

STANSVIKINKALLION ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAMUUTOS

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavat suunnitteluperiaatteet nähtävillä 18.5.–5.6.2015

Viranomaisyhteistyö

- Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet

- Mielipiteet aihepiireittäin ja vastineet

Kaavaluonnos nähtävillä 14.9.–2.10.2015

Viranomaisyhteistyö

- Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet

- Mielipiteet aihepiireittäin ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä 10.2.–13.3.2017

Viranomaisyhteistyö

- Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet

- Mielipiteet aihepiireittäin ja vastineet

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internetversiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavat suunnitteluperiaatteet
nähtävillä 18.5.–5.6.2015

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustavat suunnitteluperiaatteet oli nähtävänä Laajasalon kirjastossa, kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 18.5.–5.6.2015 sekä viraston internetsivuilla. Kaavan valmistelija oli tavattavissa 23.5.2015 pidettävän Laajasalo-päivän yhteydessä.

Viranomaisyhteistyö

Alustavia maankäytön suunnitteluperiaatteita on esitelty Stansvikinnummen aloituskokouksessa 6.5.2015. Kaavan sisältöä on tehty yhteistyössä Helsingin kaupunginkanslian (aluerakentaminen ja elinkeino-osasto), rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston, kiinteistöviraston tilakeskuksen, opetusviraston, varhaiskasvatusviraston, liikuntaviraston sekä ympäristökeskuksen kanssa.

Kiinteistöviraston tilakeskuksella ei ollut asiasta huomautettavaa. Rakennusvalvontavirastolla, opetusvirastolla, varhaiskasvatusvirastolla, liikuntavirastolla ja pelastuslaitoksella ei ollut asiasta lausuttavaa.

Asuntotuotantotoimisto pyytää huomioimaan kaavan valmistelussa kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytykset. Ei enempää lausuttavaa tässä vaiheessa.

Vastine

Asemakaavan valmistelussa huomioidaan asuntotuotantotoimiston esittämä asia.

Museovirasto (27.5.2015) toteaa, että museoviraston ja maakuntamuseoiden välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti Helsingin kaupungin museo antaa asiasta lausunnon.

Kaupunginmuseo (21.5.2015) korostaa lausunnossaan, että suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ja sen vaikutusalueella oleva Stansvikin kartanoalue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, osa Rky-2009:n Helsingin höyrylaivareittiin liittyvää kesähuvila-asutuksen kokonaisuutta. Sen merkitys kulttuurihistoriallisena

ja maisemallisena kokonaisuutena on otettava huomioon etenkin Stansvikinnummen itäosan kortteleiden ja kartanoalueelle johtavien reittien suunnittelussa. Stansvikin kartanoalueelle laaditussa asemakaavassa alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot on otettu hyvin huomioon. Asemakaavaa ei kuitenkaan ole vielä vahvistettu.

Rakentaminen merkitsee myös suunnittelualueella olevan kesämaja-alueen tuhoutumista. Kesämajoille on suunniteltu korvaavat paikat Vanhakylän puolelta, entiseltä Stansvikin saarelta. Purettavan ns. Uusikylän rakentaminen käynnistyi 1957 ja siellä sijaitsee noin kolmekymmentä mökkiä. Alueen luonne muuttuu rajulla tavalla, kun luonnonmukainen virkistystä palveleva mökkialue muuttuu asuinalueeksi.

Kaupunginmuseo korostaa, että kartanoalueen maisemalliset arvot ja näkymät tulee ottaa huomioon mitoituksessa, rakennustyypeissä, rakennusten sijoittelussa ja rakentamistavassa suunniteltaessa sen läheisyyteen tulevia asuinkortteleita. Uuden rakentamisen soveltumisen arvoimiseksi Stansvikin kartanoalueelta ja -alueelle avautuvat näkymät, samoin kuin näkymät mereltä päin, Varisluodon suunnasta, katsottaessa tulee esittää havainnollisesti. Kaupunginmuseo pitää myös tärkeänä, että Stansvikintien nykyinen luonne, vanha, maaston muotoja myötäilevä hiekkatie, otetaan huomioon katu- ja virkistysreittien suunnittelussa. Stansvikin kartanoalueelle johtavan tien tulee säilyttää vanhan kulkureitin ominaisluonteensa.

Vastine

Kartanoalueen maisemalliset arvot ja näkymät tullaan ottamaan huomioon sen läheisyyteen tulevien asuinkortteleiden suunnittelussa. Asemakaavasta tullaan laatimaan sitä havainnollistavaa materiaalia tarkoituksenmukaisista kuvakulmista.

Stansvikintie ei ole asemakaava-alueita. Stansvikinnummen asemakaavan mahdollistaman rakentamisen ja Stansvikintien väliin jää riittävän laaja metsäinen vihervyöhyke, jotta kartanolle johtavan reitin luonne säilyy. Olemassa olevia reittejä hyödynnetään koko alueen virkistysreitistöjen suunnittelussa.

Rakennusvirasto (4.6.2015) pyytää kiinnittämään huomiota Stansvikinnummen kaakkoisosaan, missä uusi asuntorakentaminen työntyy Stansvikin kartanoa ja sen pihapiirissä säilyneitä rakennuksia kohti. Luopumalla kallion laelle suunnitellusta kalliopuistosta säilyy kulttuurihistorian, luonnon monimuotoisuuden ja toiminnallisuuden kannalta tärkeä Stansvikin laaja puistoalue mahdollisimman eheänä ja laajana. Uusien asuinrakennusten ja kartanopuiston välinen metsäinen suojavyöhyke kasvaa näin kaava-alueen kaakkoiskulmalla.

Stansvikinnummen kallioiselle laelle suunniteltavaa luonnonmukaista puistoa voi luonnehtia korttelipuistoksi, jonka reuna-alueita puiston käyttäjät saattavat mieltää osaksi lähitalojen pihapiiriä. Todennäköisesti

kallioinen puisto tulee olemaan luonteeltaan läpikulkupuisto, jossa asukkaat käyttävät lyhintä reittiä kallioalueen poikki. Selkeiden ja helpokulkuisten puistoyhteyksien rakentaminen kallioiden yli on haasteellista muuttamatta suunnitelmassa puistolle asetettua tavoitetta. Rakennusvirasto ehdottaa, että tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa puiston ympärillä olevat korttelit uudelleen niin, että korttelipuisto poistetaan kokonaan lukuun ottamatta korttelialueiden lomaan jääviä kevyen liikenteen reittejä. Kallion ja sen läheisyydessä olevien kortteleiden pihapiirejä voi laajentaa jonkin verran korvaamaan menetettyjä puiston reuna-alueita.

Lisäksi rakennusvirasto pyytää ottamaan huomioon katujen mitoituksessa eri liikennemuotojen tarvitseman tilan lisäksi kunnallistekniikan, kadunkalusteiden, mahdollisten katupuiden, pysäköinnin sekä lumitilan vaatimat tilavaraukset ja muut kadunsuunnittelun edellytykset. Alueelta tulee löytyä väliaikaisia lumen sijoituspaikkoja. Massatasapainoon ja yhdyskuntataloudellisuuteen tulee huomioida yleisiä alueita suunniteltaessa. Myös hulevesien hallinta tulee suunnitella perusteellisesti.

Vastine

Rakentamisen rajausta suhteessa viheralueeseen kaava-alueen kaakkoiskulmassa tullaan jatkossa tutkimaan rakennusviraston toiveet huomioiden. Kalliopuistoa rajaavien kortteleiden kasvattaminen rikkoo eheän kalliopuistokokonaisuuden ja aiheuttaisi mittavia louhintaa ja maansiirtotöitä. Keskellä asemakaava-aluetta sijaitsevan kalliopuiston jättäminen mahdollisimman luonnonmukaiseksi ja avoimeksi puistoksi kaikille asukkaille on ollut yksi Stansvikinnummen tärkeimmistä suunnitteluperiaatteista. Kalliopuistoon ei ole tavoitteellista luoda esteetöntä ja helpokulkuista reitistöä vaan sinne mahdollisesti rakennettavat reitit tukisivat katuverkossa tapahtuvaa liikkumista. Kaikki kalliopuistoon rakennettava infra tulee suunnitella ja rakentaa luonnon ehdoilla.

Katujen mitoituksessa, yleisten alueiden suunnittelussa ja hulevesien hallinnassa tullaan ottamaan huomioon rakennusviraston esittämät asiat.

Ympäristökeskus (5.6.2015) toteaa, että alustavissa suunnitelmissa otetaan melko hyvin huomioon alueen ominaispiirteitä ja esimerkiksi selkeä viheryhteys alueen keskellä on kannatettavaa. Asemakaavan suunnitteluperiaatteissa esitetyt kaakkoispuolen korttelit ulottuvat arvokkaan lepakkoalueen päälle. Näiden kortteleiden kaventamista tulisi harkita siten, että rakentaminen ei ulotu lepakkoalueelle. Lisäksi suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen valaistukseen, jolla on vaikutusta muun muassa lepakoiden elinolosuhteisiin.

Osalla asemakaava-alueesta on aiemmin ollut laajamittaista öljynjalostustoimintaa. Maaperä on kunnostettu, mutta lopullinen pilaantumisen tilanne tulee varmistaa kaava-alueella.

Alustavien suunnitteluperiaatteiden mukaan alue tukeutuu pääosin raitiovaunu- sekä bussiliikenteeseen. Lisäksi katuverkon suunnittelun tavoitteena on luoda selkeä liikenneverkko ja -hierarkia. Jatkosuunnittelua varten tulee laatia liikennemeluserveys ja arvioida mahdollisten runkomelu- ja tärinäselvityksien tarve. Alueen liikennesuunnittelun periaatteissa todetaan, että Stansvikin rantakadun liikennemuotoja tutkitaan ja selvitetään ajoneuvoliikenteen tarpeellisuus alueella. Ympäristökeskuksen mielestä rantakatu tulisi varata vain kevyenliikenteen käyttöön.

Nykyisen kaupunkirakenteen tiivistäminen ja täydentäminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien yhteyteen on kannatettavaa. Tiivis kaupunkirakenne tukee lähipalvelujen muodostumista, joukkoliikenteen kysyntää sekä eri toimintojen sekoittumista. Vuoden 2021 alusta tulee voimaan EU-direktiivi, joka edellyttää kaikkien uusien rakennusten olevan lähes nollaenergiataloja. Siten asemakaavan tulisi luoda parhaat mahdolliset edellytykset toteuttaa rakentaminen tulevien vaatimusten mukaisesti sekä sallia uusiutuvan energiantuotantoon tarvittavien rakenteiden toteuttaminen.

Hulevesien käsittelyssä tulee noudattaa kaupungin hulevesistrategiaa. Ilmastonkestävä kaupunki ILKKA-hankkeessa Helsingille kehitetyn viherkertoimen käyttöä voisi harkita alueen tonteilla. Kerroin antaa joustoa eri suunnitteluratkaisuille kuten hulevesien hallintaan, viherkaton tai seinän rakentamiseen, säilytettävän ja istutettavan kasvuston määrälle. Viherkerroinmenetelmässä huomioidaan eri viherelementtien ekologisuus, toiminnallisuus, maisema-arvo ja kunnossapito.

Vastine

Rakentamisen rajausta suhteessa viheralueeseen kaava-alueen kaakoiskulmassa tullaan jatkossa tutkimaan ympäristöviraston esittämät asiat huomioiden. Lepakoiden elinpiireille mahdollisesti annettavien valaistusmääräysten tarpeet tullaan arvioimaan kaavoitustyön yhteydessä.

Maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja kunnostamisesta tullaan antamaan kaavasta erillinen määräys.

Koirasaarentiestä on laadittu liikennemeluserveys, jota hyödynnetään asemakaavatyössä. Lisäksi Koirasaarentien asemakaavamääräyksellä on varmistettu, että raitiotietä rakennettaessa tulee tarvittaessa toteuttaa raideliikenteen tärinän ja runkoäänien vaimennus siten, että tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa ei ylitetä. Muilta osin arvioidaan liikennemelu-, runkomelu- ja tärinäselvitysten tarpeet. Rantakadun suunnittelussa huomioidaan ympäristökeskuksen kannanotto sen liikennemuodosta kuitenkin siten, että alueella saavutetaan kokonaisuuden kannalta toimiva liikenneverkko.

Uusiutuvan energiantuotantoon tarvittavien rakenteiden toteuttamisen sallimista sekä viherkertoimen käyttöä osalla tonteista voidaan tutkia.

Helen Oy (4.6.2015) toivoo vuoropuhelun käynnistämistä asemakaava-alueen ekologisista kaukolämpöön ja kaukojäähdytykseen perustuvasta uudenlaisesta energiahuollosta. Asemakaava-alueen jatkosuunnittelussa on syytä huomioida kaukolämmitys ja kaukojäähdytysverkojen tilantarpeet katutilamitoituksessa. Helen Oy:n ehdottaman Sun-Zed-järjestelmän edistäminen edellyttäisi yhtiöltä järjestelmätasoisia suunnittelua.

Vastine

On hyvä, että Helen Oy jatkaa alueellisen jäähdytysverkon tutkimista, mutta samalla on todettava, että suurin osa Kruunuvuorenrannan kaduista on jo suunniteltu ja Gunillankallion ja Borgströminmäen alueen kadut ovat jo rakenteilla. Jäähdytyksen vaatimien tilavarausten lisääminen tässä vaiheessa on mahdotonta.

Liikennelaitos-liikelaitos (HKL) (20.5.2015) lausuu, että raitiotien liikennöinnistä, etenkin kääntölenkin kohdalla, aiheutuu ajonaikana säännönmukaisesti melu- ja värinähaittoja, jotka tulee huomioida lähialueen kiinteistöjen suunnittelussa.

Vastine

Asemakaavassa tullaan antamaan määräyksiä raitiotieliikennöityjen katujen varsilla sijaitsevien rakennusten julkisivujen äänieristävyydelle sekä parantamaan erillisellä määräyksellä katujen varsien parvekkeiden viihtyisyyttä ja käytettävyyttä.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) (3.6.2015) toteaa, että suunnittelualue sijoittuu keskeisesti suhteessa Kruunuvuorenrannan kaupallisiin ja liikennepalveluihin. Tämä luo hyvät edellytykset joukkoliikenteen käytölle alueella, mikä tukee HLJ:n periaatteita. HSL esittää, että saavutettavuudeltaan parhaat korttelit tulisi rakentaa tehokkaasti. Riittävä väestöpohja tukee lähipalveluiden toimintaedellytyksiä alueella sekä mahdollistaa tehokkaan joukkoliikenteen järjestämisen.

HSL:n suunnitteluohjeen mukaiset tavoite-etäisyydet pysäkeille ovat tämäntyyppisellä alueella runko- ja raideliikenteen pysäkeille alle 500 m ja muille bussipysäkeille 400 m. Suunnittelualueen kaakkoisimmista kortteleista on n. 400 metrin etäisyys lähimmille joukkoliikenteen pysäkeille Haakoninlahdenkadulla ja Koirasaarentiellä. Paremman palvelutason tarjoamiseksi HSL esittää, että suunnittelualueelle pyritään sijoittamaan bussipysäkit alueen etelä- tai kaakkoisosaan aiemmin tehdyn viitesuunnitelman Joukkoliikenne_050111_ve2 periaatteen mukaisesti. Myös bussin kääntöpaikan tarve ja sijoitus alueella tulee selvittää. Busikadut tulee mitoittaa 7 metrin levyisiksi. Pysäkit mitoitetaan yhden auton mittaisina (18 m) ajoratapysäkkeinä kyseiselle alemmalle kokoojakadulle. Alueen muu katuverkko tulee suunnitella siten, että siellä pystytään tarjoamaan lähipalvelua vähintään pienkalustolinjalla.

HSL pitää tärkeänä, että jalankulkuyhteydet suunnittelualueen eri osista Haakoninlahdenkadun ja Koirasaarentien raitiotiepysäkeille ovat suoraviivaisia ja esteettömiä. Raitiovaunupysäkit suunnitellaan esteettömyyden erikoistason mukaisesti, joten esteettömän matkaketjun toteutumiseksi ainakin keskeisimmät jalankulun yhteydet olisi toteutettava samoin periaattein. Myös yhteyksien bussipysäkeille tulee olla suorat, esteettömät ja turvalliset.

Pyöräilyreittejä suunniteltaessa tulee huomioida suunnittelualueen yhteyksien sovittaminen kevyen liikenteen reitteihin muilla kaava-alueilla.

HSL haluaa jatkossa osallistua kaava-alueen liikenne- ja ratkaisujen tarkempaan suunnitteluun.

Vastine

HSL:n esittämät asiat tullaan ottamaan huomioon kaavasuunnittelussa ja HSL:n kanssa järjestetään tarvittaessa suunnittelukokouksia.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)

(3.6.2015) toteaa, että asemakaavoituksen yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon tarve sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen tulee laatia kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana. Vesihuollon yleissuunnittelun yhteydessä tulee varmistaa nykyisen vesijohto- ja jätevesiverkon kapasiteetin riittävyys ja asemakaava-alueen liittymisen edellytykset rakennettuun verkostoon.

Lisäksi kaavoituksen yhteydessä tulee kaupungin hulevesistrategian mukaisesti selvittää alueella muodostuvien hulevesien imeytys- ja viivytysmahdollisuudet ja huomioida niiden vaatimat tilavaraukset sekä laatia hulevesien hallintasuunnitelma.

Vastine

Kaava-alueesta tullaan laatimaan vesihuollon yleissuunnitelma. Kaavoitustyössä tullaan tarkastelemaan hulevesien hallintaa.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet aihepiireittäin

Mielipiteitä jätettiin 8, joista 4 oli yhdistysten mielipiteitä ja 4 yksityishenkilöiltä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse, neuvotteluissa sekä tapaamisissa valmistelijoiden kanssa. Vuorovaikutusraporttiin on koottu mielipiteen esittäjien mielipiteet aihepiireittäin ja niihin on vastattu kunkin mielipiteen alla. Kyseisen mielipiteen esittäjät on ilmaistu mielipiteen lopussa koodein (suluissa).

Asemakaava on laadittava siten, että luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää tai heikentää. Kaavoituksen yhteydessä tulee laatia riittävät luontovaikutusten

arvioinnit koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Luontoarvojen säilyminen alueella tulee varmistaa suojelevilla kaavamääräyksillä. Suojellut luontotyytit, yksittäiset merkittävät kohteet sekä kasvi- ja eläinlajien kuten viitasammakoiden ja lepakoiden elinpiirit tulee merkitä asemakaavaan. (Mi1, Mi4, Mi6)

Alueen luontoarvoja on selvitetty jo Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan laatimisen aikana ja selvityksiä on täydennetty vuosina 2011 ja 2012. Asemakaavatyö tukeutuu pääosin kaupungin luontotietojärjestelmän tietoihin. Luontotietojärjestelmä on ylläpidettävä palvelu, joka on laaja inventoitu tietokanta muun muassa luontotietokohteista sekä merkittävistä geologisista kohteista. Luontotietojärjestelmä perustuu laadittuihin luontoselvityksiin ja tehtyihin havaintoihin. Kaavoitustyön aikana tullaan yhteistyössä ympäristökeskuksen asiantuntijoiden kanssa arvioimaan onko laadittuja selvityksiä tarpeellista täydentää tai päivittää.

Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmän tiedot kootaan kaavoitustyön aikana erilliseksi liitteeksi. Maankäytön muutoksen vaikutuksia luontoon ja alueella todettuihin luontoarvoihin tullaan arvioimaan saatavilla olevan tiedon pohjalta. Asemakaavoituksen yhteydessä arvioidaan missä määrin asuntorakentamista voidaan alueelle osoittaa ilman, että todetuille luontoarvoille koituu siitä huomattavaa haittaa. Asemakaavalla pyritään säilyttämään alueen ominaispiirteitä ja ympäristöä siinä määrin kun se on tarkoituksenmukaista ja kokonaisuuden kannalta merkityksellistä.

Luontotietojärjestelmän ja tehtyjen selvitysten mukaan asemakaava-alueella ei ole todettu esiintyvän luonnonsuojelulain mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä, erityisen suojeltavia tai uhanalaisia lajeja tai niille sopivia elinympäristöjä, vesilain mukaisia suojeltavia pienvesiä, metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä eikä muita erityisiä luonnonarvoja. Luontodirektiivin liitteen IV mukaisten lepakkojen ja viitasammakoiden luonnonsuojelulain nojalla suojellut lisääntymis- ja levähdyspaikat eivät sijaitse Stansvikinnummen asemakaava-alueella. Ne sijaitsevat kaupunginvaltuuston hyväksymässä ja vielä vailla lainvoimaa olevassa Stansvikin asemakaavassa, jossa ne on otettu asianmukaisesti huomioon. Maankäytön suunnittelussa on huomioitu todennetut siirtymäreitit saalistusalueelta pesimäpaikoille ja mahdollistettu uusien reittien syntymistä alueella. Lepakoiden saalistusalueelle mahdollisesti puita suojelevan määräyksen tarpeellisuus on arvioitu kaavoitustyön yhteydessä.

Kaavan valmistelu perustuu maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n edellyttämään kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Koko asemakaava-alueelle tulee antaa valaistusmääräykset, jotka suojaavat Varisluodonlahden rannalla saalistavia pimeyttä edellyttäviä lepakoita. (Mi1)

Lepakoiden elinpiireille mahdollisesti annettavien valaistusmääräysten tarpeet tullaan arvioimaan kaavoitustyön yhteydessä.

Asemakaavan tulee olla rajaukseltaan yleiskaavan (2002) mukainen. Myös maakuntakaava on otettava huomioon. (Mi1, Mi2, Mi3, Mi4)

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004 /18.11.2005 /19.1.2007) alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi asumiselle / toimitilalle sekä pientalovaltaiseksi alueeksi asumiselle. Itäinen osa suunnittelualueesta on yleiskaavassa merkitty virkistysalueeksi ja kaupunkipuistoksi. Yleiskaava 2002:ssa Kruunuvuorenranta on muiden Helsingin projektialueiden tapaan rajattu kokonaan suunnittelualueeksi, jossa yleiskaava osoittaa suunnittelualueen maankäyttömuodot ja niiden väliset suhteet. Niiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella.

Asemakaava on yleiskaavan periaatteiden mukainen. Asemakaavan rajaukset on määriteltävä kaavan tavoitteiden ja yleiskaavaa tarkemman vaikutusarvioinnin perusteella. Kaava-alue on rajattu siten, että se muodostaa tarkoituksenmukaisen kokonaisuuden ja täyttää lain vaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 ja 42 §:n mukaan voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava on oikeudellisesti ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa, ei voimassa oleva maakuntakaava.

Asemakaava turvaa voimassa olevan maakuntakaavan seudullisen virkistysalueen ja viheryhteyden.

Stansvikista Tullisaaren kautta Vartiokylänlahdelle ulottuva viher-sormi ja valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen kokonaisuus tulee säilyttää ja asutuksen ja kartanoalueen väliin tulee jättää riittävä suojavyöhyke, jolle ei saa rakentaa. Alue tulee säilyttää virkistysalueena, jotta muualle Kruunuvuorenrantaan muuttavilla asukkailla on riittävästi lähivirkistykseen soveltuvia alueita ja jotta sen erityisiä arvoja ei menetettäisi liiallisen kulutuksen vuoksi. Alue tulee säilyttää hiljaisena alueena. (Mi1, Mi2, Mi3, Mi4, Mi5, Mi6)

Rakentamisen rajausta suhteessa viheralueeseen kaava-alueen kaakkoiskulmassa tullaan jatkossa tutkimaan mielipiteen antajien esittämät asiat huomioden. Muualla alueella on suunnitteluperiaatteita laatiessa katsottu, että suojavyöhyke asutuksen ja kartanoalueen välissä on riit-

tävä ja ettei rakentaminen häiritse suojeltua kulttuuriympäristöä tai vihersormen toteutumista. Stansvikin kartanoalue sekä koko eteläinen Tahvonlahdenniemi tulee säilymään ns. hiljaisena alueena. Kartanoalueen läheisyyteen suunniteltavien kortteleiden mitoituksessa, rakennustyypeissä ja rakennusten sijoittelussa huomioidaan kartanoalueen maisemalliset arvot ja näkymät.

Lähivirkistys- ja viheralueiden riittävyttä koko Kruunuvuorenrannan alueella on tutkittu jo osayleiskaavan yhteydessä ja virkistykselle on osoitettu laajat alueet sekä Kruunuvuorenrannan eteläosiin (Stansvikin kartanoalue, Varisluoto, Pitkäluoto) sekä pohjoisosaan (Kruunuvuori). Lisäksi Kruunuvuorenrantaan tullaan rakentamaan uusia puistoja sekä varmistamaan rantojen säilyminen osana Helsingin rantoja mukailevaa virkistysverkostoa. Kruunusiltojen myötä myös kantakaupungin suunnalla olevat virkistysalueet kuten Korkeasaari ja Mustikkamaa ovat luonteva osa kruunuvuorenrantalaisten virkistysalueita. Suunnittelualueen itäpuolella on laaja keskuspuistomainen virkistysalue joka ulottuu Tullisaaresta Hevossalmeen Laajasalon eteläosaan. Uusi maankäyttöratkaisu turvaa maakuntakaavan seudullisen virkistysalueen ja viheryhteyden.

Kulutuksen estämiseksi viher- ja virkistysalueille tullaan osoittamaan tarkoituksenmukaiset ja selkeät jalankulkureitit, joiden avulla luonnonalueet saavutetaan hyvin ja reitit estävät luonnon alueiden kulumista.

Suunnittelun lähtökohdissa todetaan virheellisesti: ”Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi asumiselle / toimitilalle”, vaikka se on pääosin merkitty virkistysalueeksi ja sen läntinen reuna 50% pientaloasutukselle ja 50% kerrostaloasumiselle kuten koko öljysataman alue. Edellä oleva harhaanjohtava ja vakava virhe tulee korjata ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelma uudestaan esille korjattuna oikeilla tiedoilla sekä selkeällä ja kattavalla karttamateriaalilla. Toivottavaa olisi Kruunuvuorenrannan aluerajauksien esittäminen yhdessä kokoomakartassa, jolloin asia olisi selkeä. Myös voimassa oleva maakuntakaava on liitettävä kaavoitustilannetta esittävään kartta-aineistoon. (Mi2, Mi3)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on todettu: ”Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi asumiselle / toimitilalle. Itäinen osa suunnittelualueesta on merkitty virkistysalueeksi ja kaupunkipuistoksi.” Teksti on korjattu kaikkiin nähtäville meneviin kaavaluonnoksen asiakirjoihin seuraavasti: ”Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004 /18.11.2005 /19.1.2007) alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi asumiselle / toimitilalle sekä pientalovaltaiseksi alueeksi asumiselle. Itäinen osa suunnittelualueesta on yleiskaavassa merkitty virkistysalueeksi ja kaupunkipuistoksi.”

Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta on tiedotettu yhtä laajasti kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, että osalliset ovat saaneet korjatun tiedon ja ettei osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarvitse laittaa uudelleen nähtäville. Aluetta suunnittelaan sekä kerrostaloille että pientaloille, joten huolimatta siitä, ettei lähtötiedoissa ole mainittu yleiskaavan sisältöä kirjaimellisesti, on lähtötiedot huomioitu suunnittelussa.

Asemakaavatyön yhteydessä laaditaan lisää kartta- ja kuvamateriaalia, joka havainnollistaa suunnitelmia.

Kruunuvuorenrannan osa-alueiden rajauksista on laadittu kartta, joka lisätään asemakaavaselostuksen liitteeksi. Voimassa oleva maakunta-kaava liitetään asemakaavaselostuksen kartta-aineistoon.

Yleiskaavan mukainen 50 % -pientaloasutus Öljysataman alueella tulee huomioida suunnittelussa ja kaava-alueen länsireuna tulee merkitä kokonaan pientaloalueeksi. Pientaloasutuksen 50 %:n toteutumisesta on saatava selkeä esitys koko Kruunuvuoren kaava-alueelta ennen työn jatkamista. (Mi2, Mi3)

Kaava-alueen länsireunassa on voimassa Kruunuvuorenrannan osayleiskaava, jonka mukaan alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta sekä keskustatoimintojen aluetta / kerrostalovaltaista asuntoaluetta. Osayleiskaavasta rajatun A-alueen pohjoisosassa on voimassa yleiskaava, jossa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi asumiselle/toimitilalle sekä pientalovaltaiseksi alueeksi asumiselle. Alue on tarkoituksenmukaista suunnitella tehokkaiksi kerrostalokortteleiksi, joissa maastonmuodot ja korkeuserot voidaan hyödyntää mm. pysäköintiratkaisuissa. Lisäksi Koirasaarentien ja Haakoninlahdenkadun joukkoliikenneyhteydet puoltavat rakentamisen volyymin keskittämistä niiden varsille.

Pientalojen rakentaminen Kruunuvuorenrantaan on ollut yksi osayleiskaavan tavoitteista. Tavoitteen toteutuminen laajassa mittakaavassa on ollut asemakaavojen toteuttamiskelpoisuutta ja kerrosalatavoitteita tarkasteltaessa haastavaa. Pientaloja on pyritty asemakaavoittamaan Kruunuvuorenrannassa alueille, jossa ne ovat tarkoituksenmukaisia eivätkä lisää asemakaavojen toteuttamiskustannuksia huomattavasti.

Poikkihallinnollisessa kaavoituksen koordinoitiryhmässä on sovittu, että Stansvikinnummen suunnittelussa tullaan tutkimaan myös kerrostalovaltaista rakennetta. Pientalojen ja kerrostalojen määrän suhteesta tullaan tekemään esitys kaavaluonnoksen yhteydessä, jolloin kaupunkisuunnittelulautakunta päättää alueen tehokkuustavoitteista sekä alueen rakentamisen mittakaavasta. Suunnittelussa pyritään löytämään uudenlaisia ratkaisuja pientalomaisesta rakentamisesta, jota voitaisi mahdollisesti yhdistää esim. ryhmärakennuttamiseen.

Uusikylän mökkikylän kulttuurihistorialliset arvot tulee tunnistaa ja se tulee säilyttää kokonaisuudessaan ja mökkialue tulee osoittaa yleiskaavan mukaisesti virkistysalueeksi. (Mi4, Mi5, Mi6, Mi7)

Kruunuvuorenrannan mökkikyläalueet on keskitetty kolmelle jo olemassa olevalle ja luonteeltaan kesämajailuun hyvin soveltuvalla alueelle: Varisluodolle, Pitkäluodolle sekä Vanhakylään. Näillä alueilla on nykyisiä kesämajoja 43. Mikäli Stansvikin asemakaava saa lainvoiman, mahdollistavat alueille laaditut asemakaavat yhteensä 45 uuden kesämajan rakentamisen. Uusikylän mökeille on osoitettu korvaavat sijaintipaikat Vanhakylän alueelta.

Uusikylän mökkikylä on viehättävä osa Stansvikin kartanon virkistyskäyttöä. Kruunuvuorenrannan muuttuminen osaksi rakennettua kaupunkia ja erityisesti jo lainvoimaisen asemakaavan mahdollistaman uimarannan rakentaminen muuttaa koko ranta-alueen kaupunkipuistikoksi. Avoimesta luonteestaan huolimatta mökkikylä yksityistää suuren osan rantapuistoa mökkiläisten pihoksi ja oleskelualueiksi ja sen säilyminen osana kaupunkirakenteen reunan virkistysaluetta olisi ristiriidassa puistolle asetettujen tavoitteiden kanssa. Kesämajoilla ei ole katsottu olevan niin suurta kulttuurihistoriallista arvoa, että niiden säilyttäminen osana virkistysaluetta olisi kaupungin tavoitteiden mukaista. Uusikylän mökkien säilyttäminen ja niiden suoja alueen jättäminen rakentamatta pienentäisi rakentamiseen varattavaa aluetta huomattavasti.

Alueella sijaitsevan mökkikylän poistaminen heikentää lainvastaisesti mökkiläisten ja heidän läheisten elinympäristön laatua. On eettisesti kyseenalaista turmella kansalaisten omaisuutta ilman korvausta, vaikka vuokrasopimus tällaiseen antaakin juridisen mahdollisuuden. Siirto- ja purkutoimet ovat henkisesti ja taloudellisesti raskaat. (Mi4, Mi7)

MRL 54.2 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Kaavoituksen keskeisenä tehtävänä on sovittaa yhteen eri näkökulmia ja tavoitteita.

Asemakaavaa on valmisteltu kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Kaavaratkaisu on kestävä kehityksen mukainen ja toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita; kaavaa laaditaan alueelle, jolla asuntotuo-tannolla on hyvät edellytykset toteutua ja joka on hyvin saavutettavissa

joukko- ja raideliikenteellä. Alueen kaavoittaminen tehokkaasti parantaa koko alueen asemakaavan toteuttamiskelpoisuutta ja hyödyntää tiiviin kaupunkirakentamisen etuja.

Mökkikylän muuttuminen osaksi Stansvikinnummen asuinalueetta on Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan periaatteiden mukainen suunnitteluratkaisu.

Mikäli Stansvikin asemakaava saa lainvoiman, mahdollistaa se Uusikylän mökeille korvaavat sijaintipaikat Vanhakylän alueelta. Siirto- ja purkutoimista koituvista mahdollisista kustannuksista tulee alueen vuokra-isten neuvotella erikseen maanomistajan kanssa.

Stansvikinnummen alueelle voi sijoittaa harkiten mökki- ja kasvimaapalstoja tai muuta mahdollisimman kevyttä rakentamista. (Mi4, Mi5, Mi6, Mi7)

Mökkipalstat ja muu kevyempi rakentaminen on Kruunuvuorenrannassa osoitettu pääosin Varisluodolle, Pitkäluodolle sekä Vanhakylään ja kasvimaapalstoja on esitetty Stansvikin kartanoalueelle. Stansvikinnummen alue ei suurelta osaltaan sovellu maastonmuotojensa sekä kallioisen maaperänsä vuoksi viljelyyn. Osalla tontteja sekä puistoissa voidaan tutkia edellytyksiä esim. tonttikohtaisiin viljelyalueisiin sekä pienimuotoiseen kaupunkiviljelyyn. Kaava-alueelle osoitettava rakentaminen tulee olemaan luonteeltaan pysyvää ja mittakaavaltaan lain asumiselle edellyttämät asiat ja mitoitukset huomioivaa.

Uusikylän ja Stansvikin ravintolan väliseen rantametsään voisi sijoittaa 20–30 lisämökkiä ja kasvimaan ilman, että luonto suuremmin vaurioituisi tällä alueella. (Mi6, Mi7)

Mielipiteen esittäjien osoittama alue ei ole Stansvikinnummen asemakaava-alueella. Korvaavien rakennuspaikkojen sijainti on ratkaistu Stansvikin kartanoalueen asemakaavassa.

Stansvikinnummen keskelle suunniteltu puistotila tulisi avata rakentamattomana kartanon suuntaan. (Mi7)

Keskeisestä puistosta pyritään luomaan riittävät jalankulkureitit ja viher yhteydet Stansvikin suuntaan. Kaakkoiskulman kokonaan rakentamattomaksi jättäminen ei olisi tarkoituksenmukaista.

Uusikylän mökkien kohdalle asetettu rakennustavoite voidaan saavuttaa rakentamalla Koirasaarentien läheisyyteen korkeampia taloja tai laajentamalla rakentamisalueilta puistoksi merkitylle nummelle. (Mi5, Mi6, Mi7)

Koirasaarentien ja Haakoninlahden risteystä voidaan pitää eräänlaisena porttina Kruunuvuorenrannan alueelle ja tähän kohtaan voidaan

tutkia hieman muuta kaava-aluetta tehokkaampaa ja korkeampaa rakentamista. Koirasaarentien varrelle suunniteltujen rakennusten korkeuksissa on kuitenkin pyritty siihen, että ne muodostaisivat jo asemakaavoitettujen alueiden kanssa kaupunkikuvallisesti mahdollisimman yhtenäisen kokonaisuuden. Lisäksi tehokkuudeltaan muusta rakenteesta tiiviimpänä ja korkeampana korttelina halutaan erityisesti korostaa Kruunuvuorenannan kaupallista keskusta ja sen yhteyteen rakennettavia asuinkortteleita.

Uusikylän mökkialueelle suunniteltujen kortteleiden ainoana arvona ei voida pitää niiden mahdollistamaa kerrosalan määrää vaan niitä tarkasteltaessa tulisi huomioida myös alueelle suunnitellut rakennustyytit. Muusta rakenteesta poikkeava rakentamisen mittakaava ja typologia rikastuttaa koko alueen kaupunkirakennetta ja luo edellytyksiä monenlaiselle asumiselle Stansvikinnummella. Merelle avautuva etelärinne on optimaalisin alue pientalomaiseen rakentamiseen.

Korkeimpien kalliolakien ja niiden metsien säilyttäminen on ollut suunnittelun lähtökohtana koko Kruunuvuorenannassa. Korkean kalliopuiston rakentaminen lisäisi alueen louhinta- ja maansiirtotöitä huomattavasti eikä olisi kaavataloudellisesti tavoitteellista. Esteettömän ja toiminnallisesti riittävän katuverkon rakentaminen korkeimmille alueen osille ei olisi käytännössä mahdollista.

Asemakaavoitusta yleiskaavan merkityllä viheralueella tulisi siirtää myöhemmäksi, sillä alueelle kohdistuvia tarpeita ei voida vielä tietää. (Mi7)

Kruunuvuorenannan osayleiskaavatyön yhteydessä on tutkittu virkistysalueiden mitoitusta sekä niiden riittävyttä alueen maakäytön muutokset huomioiden. Asemakaavan toteuttaminen ei vähennä merkittävästi Laajasalon länsirannan laajoja virkistysalueita. Asemakaavaa on tarkoituksenmukaista valmistella koko Stansvikinnummen alueelle kokonaisuutena, jotta mm. katuverkko ja tarvittava muu infrastruktuuri voidaan suunnitella kerralla.

Liikkumisen alueella tulisi tapahtua nykyisiä kulkuväyliä hyväksikäyttäen. Mikäli mökkikylää ei siirrettäisi ja siirtoa varten suunniteltu ympäristölle vahingollinen tie Vanhankylän alueelle jätettäisi rakentamatta, koituisi tästä kaupungille huomattavaa säästöä. (Mi6, Mi7)

Nykyisiä kulkuväyliä tullaan mahdollisuuksien mukaan hyödyntämään osana alueen liikkumisen verkostoa.

Asemakaavojen yksittäisiä kustannuksia ei voida eriyttää kokonaisuudesta säästöiksi. Kaavoittamalla omistamaansa maata asutuskäyttöön kaupunki saa tuloja, joilla se mm. rakentaa uusien kaava-alueiden tarvitsemää infraa. Mikäli mökit päätetään siirtää ja niiden tilalle rakentaa

asuntoja, on uuden katuyhteyden rakentaminen kokonaisuuden kannalta perusteltu menoerä.

Suunnitteluperiaatteissa esitetty rantametsäkaistale on aivan liian kapea ja arvokas rantametsä on kyseisessä kohteessa vaarassa tuhoutua. (Mi7)

Suurin osa rantametsästä on lainvoimaisen asemakaavan Rannat, puisto ja palvelukortteli (nro 12080) osa ja sen leveys on osittain ratkaistu jo tämän asemakaavan yhteydessä. Rantametsäkaistaleen leveyden tutkimista erityisesti alueen itäosassa jatketaan osana Stansvikinnummen asemakaavoitusta.

Metsäalueen arvokkaiden puiden säilyminen on aikanaan varmistettu suojelevalla määräyksellä Rannat, puisto ja palvelukorttelin asemakaavassa (nro 12080).

Stansvikinrannan asuinkorttelit tulisi rakentaa koulu- ja päiväkotialueelle ja koulu- ja päiväkotikorttelille tulisi etsiä turvallisempi sijainti keskemältä Kruunuvuorenrannan alueelta. (Mi5)

Palvelukorttelin sijainti on ratkaistu jo Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa ja sen sijainti keskellä Kruunuvuorenrantaa, hyvien ja turvallisten liikenneyhteyksien varrella ja lähellä kaupallisia palveluja on katsottu olevan tarkoituksenmukaista. Rannan läheisyys mahdollistaa koululaisille ja päiväkotien lapsille elämyksellistä ympäristöä. Koulujen ja erityisesti päiväkotien pihat ovat usein aidattuja ja niiden turvallisuuteen kiinnitetään rakennus- ja pihasuunnittelussa erityisen paljon huomiota.

Asemakaavassa tulee osoittaa virkistysalueelle selkeä ja mielellään esteetön luontopolkuverkosto, jolloin turvataan luonto liialta kulumiselta ja luonnosta voi nauttia myös erityisryhmät. (Mi4, Mi7)

Virkistysalueille tullaan osoittamaan selkeät polkuverkostot. Ne suunnitellaan esteettöminä ympäristön niin mahdollistaessa. Täysin esteettömän luontopolkuverkoston rakentaminen maastonmuodoiltaan jyrkkään kalliomaastoon on lähes mahdotonta.

Suunnittelussa tulisi huomioida väestön ikärakenteen vaikutukset sekä yleiset yhteiskunnalliset suuntaukset (esim. vanhus- ja vammaisväestön asumis- ja virkistysalueiden rakentaminen). Rakennusfirmojen intressit eivät voi olla ensisijaisia kaupunkia suunniteltaessa. (Mi7)

Kaupunkia suunnitellaan kaikille ja kaikenlaisille helsinkiläisille. Erityisryhmien tarpeet huomioidaan mm. katuverkon ja yleisten alueiden suunnittelussa. Hyvät julkisen liikenteen yhteydet, korkeatasoiset viheralueet, avoimet rannat, kattavat lähipalvelut sekä esteettinen ja este-

tön ympäristö mahdollistavat kaikille sujuvan ja hyvän arjen. Stansvikinnummen alueelle tullaan rakentamaan asuntoja kaupunginvaltuuston hyväksymän asumisen- ja maankäytön ohjelman mukaisesti. Stansvikinnummen länsiosaan kaavoitettava kaupallisten palveluiden keskus luo erinomaiset edellytykset esim. senioriasumiselle hyvien palveluiden äärellä. Stansvikinnummen virkistysalueet suunnitellaan kaikille väestöryhmille ja alueelta osoitetaan reittejä myös ympäröiville virkistysalueille.

Rantaan suunniteltu väylä tulisi olla kevyenliikenteen väylä, jolloin sen käyttäjinä voisivat olla turvallisesti kaiken ikäiset kulkijat huomioiden lapset, vanhukset ja vammaiset. (Mi6, Mi7)

Rantaväylälle tutkitaan ajoneuvoliikennettä. Uimarannan saavutettavuus paranee huomattavasti ja sen vieraspysäköintipaikkoja voidaan osoittaa helpommin ja kaupunkikuvallisesti kestävämmiin, mikäli rantakadulla sallitaan myös ajoneuvoliikenne. Ajoneuvoliikenteen nopeuksiin ja liikenneympäristön turvallisuuteen tullaan kiinnittämään erityistä huomiota. Rantakadun suunnittelussa huomioidaan mielipiteen antajien kanta kuitenkin siten, että alueella saavutetaan kokonaisuuden kannalta toimiva liikenneverkko. Rantakatu suunnitellaan esteettömäksi. Kevyen liikenteen väylä on erotettu ajoneuvoliikenteestä pysäköintikaistalla. Jalankulku ja pyöräily tullaan erottamaan toisistaan esim. materiaalierolla.

Kruunuvuorenrannan alueen kaavat ovat pirstaloituja kokonaisuuksia, jonka johdosta on hankalaa tehdä joustavia ratkaisuja. Maisemalliset ja luontonäkökulmat tulevat sivumaininnalla esiin kaavoissa. Kruunuvuorenrannalla olisi mahdollisuus kehittyä omaleimaiseksi alueeksi, jolla on kytkös historialliseen, menneiden vuosikymmenten ja vuosisatojen merelliseen elämäntapaan. (Mi7)

Kruunuvuorenrannan asemakaavoitusta ohjaa osayleiskaava, joka esittää alueen tavoitteet ja suunnittelua ohjaavat pääperiaatteet yhtenä kokonaisuutena. Kunkin asemakaavatyön yhteydessä on pyritty esittämään osa-alueet osana suurempaa kokonaisuutta ja peilattu niiden tavoitteita ja vaikutuksia sekä osayleiskaavaan että kaupungin muihin tavoitteisiin.

Maisemallisia tavoitteita on pyritty tuomaan esille laatimalla havainnollistavaa kuvamateriaalia sekä kirjaamalla mahdollisimman kattavasti kunkin asemakaavan aiheuttamia vaikutuksia sekä luontoon että maisemaan. Kruunuvuorenrannan suunnittelussa maiseman merkitys alueella ja alueelta tarkasteltuna on ollut yhtenä oleellisena lähtökohtana.

Kruunuvuorenrannan suunnittelussa on huomioitu alueen historia ja sen kerrostumat. Alueella on pyritty säilyttämään menneestä ajasta ja väistyneistä toiminnoista mahdollisimman paljon näkyviä elementtejä ja

rakenteita osana tulevaa kaupunkia (mm. koko Stansvikin kartanoalue, Kruunuvuoren huvila-alueen puisto ja sen rakenteet, öljysäiliöt ja laiturit).

Kaavoittajien, päättäjien ja osallisten tulisi laatia mökkikylän osalta kompromissisuunnitelma. Kun kaikkien kannalta säällinen ratkaisu löytyisi, tulisi osallisten sitoutua olemaan valittamatta. (Mi8)

Kun Stansvikin asemakaava (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.1.2015) saa lainvoiman, mahdollistaa se Uusikylän mökeille korvaavat sijaintipaikat Vanhakylän alueelta.

Kuntalaisilla ja asianosaisilla on kuntalain 92 §:n mukainen valitusoikeus ja sitä ei voi rajoittaa.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 14.9.–2.10.2015

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä Laajasalon kirjastossa, kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 14.9.–2.10.2015 sekä viraston internetsivuilla. Kaavan valmistelija oli tavattavissa Laajasalon kirjastolla 21.9. ja 28.9.2015.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksen ratkaisuja on kehitetty yhteistyössä Helsingin kaupunginkanslian (aluerakentaminen ja elinkeino-osasto), rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston, kiinteistöviraston tilakeskuksen, opetusviraston, varhaiskasvatusviraston, liikuntaviraston, ympäristökeskuksen sekä Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) kanssa. Kaavaluonnoksesta on pyydetty kannanotot asianomaisilta hallintokunnilta. Pelastuslaitos ja liikuntavirasto eivät ole tässä vaiheessa antaneet kannanottoa kaavaluonnoksesta.

Kiinteistöviraston tonttiosasto toteaa, että suunnittelussa tehty yhteistyötä kiinteistöviraston kanssa. Kortteliin 49331 on suunnitteilla idea- ja konseptikilpailu asumisen ja kaupan toimintojen kanssa mahdollisesti vuonna 2016.

Kiinteistöviraston tilakeskuksella ei ole huomautettavaa Stansvikinnummen asemakaavaluonnokseen. Tilakeskus tulee aikanaan toteuttamaan hallintokuntien tarpääätösten mukaiset palvelutilat korttelin 49280 YL-tontille ja hankkimaan tarvittaessa liike- ja palvelutiloja alueelle toteutettavista asuinhankeista käytettävissä olevien määrärahojen puitteissa.

Kiinteistöviraston geotekninen osasto toteaa (6.10.2015), että pääosin kaava-alue sijoittuu kallioiselle kitkamaa-alueelle, jolla maakerrokset ovat ohuet. Pohjoisosassa Koirasaarentien varressa tontit sijoittuvat

pehmeikön reuna-alueelle. Korkeuserot alueella ovat varsin suuret. Kaavassa edellytetyt pihakannet ja kaksikerroksiset maanalaiset pysäköintiratkaisut piha-alueilla aiheuttavat korkeuserojen kanssa korkeita louhittuja seinämiä, joista osa tosin on näkyvissä vain työn aikana. Alueen kallioperä on tyypillisesti rikkonaista, joten louhittujen kallioseinämien suunnitteluun ja toteutukseen pitää kiinnittää erityistä huomiota, vaikka ne jäisivätkin työnaikaisiksi.

Vastine

Jatkosuunnittelussa tullaan kiinnittämään huomiota alueen kallioperän laatuun ja kalliorakentamisen suunnitteluun ja toteutukseen. Lopulliset suunnitelmat tehdään rakennussuunnitteluvaiheessa.

Opetusvirasto toteaa (22.10.2015), että asemakaavaluonnokseen on päivitetty palvelukorttelin (YL) tilatarpeet ja varmistettu uusien katulinjausten vaikutukset korttelin mitoittamiseen ja sen toimivuuteen. Julkisten palveluiden korttelin kerrosala on 16 600 km². Tällöin on varauduttu suomenkieliseen peruskouluun, ruotsinkieliseen alkuopetuskouluun ja päiväkotiin, suomenkieliseen päiväkotiin ja leikkipuiston sisätiloihin. Kortteliin sijoittuu myös liikuntahalli, joka toimii myös koulujen liikuntatilatana.

Asemakaava toteutuu osana Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektia. Kaava-alueen länsi- ja pohjoispuoleisten katualueiden toteuttaminen on jo alkanut. Stansvikinnummen rakentamisaikataulu tarkentuu asemakaavatyön aikana. Julkisten palveluiden kortteli on ajoitettu toteutettavaksi n. vuonna 2025.

Vastine

Palvelukorttelin yleissuunnitelma on päivitetty yhteistyössä opetusviraston kanssa.

Ympäristökeskus ilmoittaa (22.10.2015), että Stansvikin alueella on todettu olevan kaksi lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkaa, joiden hävittäminen tai heikentäminen on luonnonsuojelulailla kielletty. Stansvikinnummella on lepakoiden ruokailualueita ja siirtymäreittejä, joita tulisi pyrkiä säilyttämään. Kaavaluonnoksessa on aiempiin suunnitelmiin verrattuna kavennettu suunnittelualueen kaakkoiskulmaan sijoitettuja rakennuskortteleita. Aiemmin korttelit sijoituivat todetuille ja luontotietojärjestelmään merkityille lepakkoalueille. Ympäristökeskus pitää hyvänä, että maankäytön suunnittelussa on huomioitu lepakoille tärkeät ja herkäät alueet. Kaavaehdotusta olisi lisäksi hyvä täydentää erillisellä, alueen valaistusta koskevalla kaavamääräyksellä, jolla turvataan lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen. Kaava-aineistossa on todettu, että maankäytön muuttumisen myötä osa lepakoiden siirtymäreiteistä saattaa muuttua, mutta varsinaisiin ruokailualueisiin maankäytöllä ei ole merkittäviä vaikutuksia. Lisäksi todetaan, että maankäytön suunnittelussa on huomioitu todennetut siirtymäreitit saalistusalueilta pesimäpaikoille ja mahdollistettu uusien reittien syntyminen alueen sisällä. Myös

valaistuksen haittojen minimointia tutkitaan viiksi- ja vesisiippojen saalistusalueilla.

Kaavaluonnoksessa on annettu kaavamääräykset pilaantuneen maaperän selvittämisestä ja kunnostamisesta ennen rakentamisen aloittamista. Lisäksi kaavaluonnoksessa on annettu määräys, että pihoiilla tulee huolehtia hulevesin viivytyksestä. Ympäristökeskus pitää annettuja kaavamääräyksiä asianmukaisina ja riittävinä. Kaava-aineistossa on todettu, että alueen merkittävimmät melu- ja värinävaikutukset aiheutuvat tulevasta auto- ja raitiovaunuliikenteestä. Näiden osa-alueiden sisältö on merkitty myöhemmin täydennettäväksi kaava-aineistoon, joten kaavaluonnoksessa ei ole annettu erillisiä kaavamääräyksiä, pois lukien määräys Koirasaarentien puoleisten parvekkeiden lasittamisesta liikennemelua vastaan. Ympäristökeskus huomauttaa, että lasitusmääräys voi olla aiheellinen myös Haakoninlahdenkadun puoleisilla julkisivuilla. Kaavan meluntorjuntatoimien riittävyys voidaan ottaa tarkemmin kantaa vasta, kun käytettävissä on riittävät selvitykset.

Vastine

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Kaavakarttaan on lisätty lepakoiden saalistusalue, jonka suunnittelussa tulee huomioida alueella saalistavien lepakoiden siirtymäreitit. Alueen puustoa tulee hoitaa tai uusia puita istuttaa siten, että alueella on lepakoiden liikkumisen kannalta riittävästi puita. Alueen valaistuksessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen.

Kaavan meluntorjuntatoimien ratkaisuja täydennetään kaavasunnittelun edetessä.

Liikennelaitos-liikelaitos (HKL) lausuu (15.10.2015) kaavaluonnoksesta, että katualueita ja liikennejärjestelyjä suunniteltaessa tulee käyttää raitioteiden suunnitteluohjetta ja sen mukaista mitoitusta. Yksittäisen kaava-alueen liittymisen vaikutuksia Laajasalon raitiotiejärjestelmään koko raitiotien toteutettavuuden ja operoinnin osalta tulee myös tutkia.

Vastine

Liikennelaitos-liikelaitoksen (HKL) ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Kaava-alueelle ei suunnitella uutta raitiotietä vaan alueen vieritse on suunniteltu raitiotie, josta on tehty katusuunnitelmat ja ne ovat lainvoimaiset. (Diaarinumero HEL 2014-005303)

Asuntotuotantotoimisto toteaa (15.10.2015), että tavoite luoda edellytykset laadukkaalle esikaupunkielämälle on kannatettava. Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimisto (ATT) pitää kohtuuhintaisen asuntotuotannon hankkeiden kannalta hyvänä, että alueelle suunnitellaan myös tehokasta kerrostalorakentamista Koirasaarentien varteen, ja että alueen kerrostalotonteilla esitetyt rakennusmassat ovat selväpiirteisiä (ei vajaita kattokerroksia tms.).

Rakennusten sopeuttaminen herkkään, korkeuseroiltaan vaihtelevaan ympäristöön on haasteellista. Koirasaarentien ja Haakoninlahdenkadun kerrostalotonteille esitetty kansipiharatkaisu ja kortteleiden osittainen umpikortteli -idea on ongelmallinen. Esitettyjen kortteliratkaisujen on mahdollistettava pihakannelle pääsy ja pelastautuminen, mikä tarkoittaa kansirakenteille lisähaasteita. Osa esitetyistä kortteleista on erityisen tiiviitä, esim. alle 90 asteen sisänurkka vaikeuttaa asuntopohjien suunnittelua. Dokumenteista ei selviä, mahtuuko kansipihojen pysäköinti pihakannen alle, vai joudutaanko menemään lisäksi rakennusrungon alle. ATT:n kokemuksen mukaan kansipihojen suunnittelu ja toteutus on haasteellista ja erityisesti kansiratkaisujen ylläpitokustannukset voivat pitkällä aikavälillä nousta suuriksi.

Tontilla 49337/1 esitetty kolmikulmainen korkeampi rakennusmassa vaikuttaisi haastavalta volyyminsä ja toimivien asuntopohjien suunnittelun kannalta. Osoitetut liiketilamäärät Haakoninlahdenkadun varren tonteille tarkoittanevat ensimmäisten kerrosten kerroskorkeuden nostamista ja sitä kautta lisäkustannuksia hankkeille.

Maaperän rakentamiskelpoisuus ja mahdolliset haitta-aineet tulisi tutkia jo kaavoitusvaiheessa erityisen huolella tietäen alueen käyttöhistorian.

Vastine

Stansvikinkalliota ympäröivien AK-kortteleiden ratkaisu hyödyntää maastonmuotoja ja mahdollistaa tehokkaan ja kaupunkikuvallisesti kestävän kokonaisratkaisun. Korttelipihat ovat kansipihoja, jotka on mitoitettu siten, että AK-kortteleiden tarvitsemat autopaikat mahtuvat kokonaisuudessaan kansipihojen alle. Muissa alueen AK-kortteleissa on tutkittu vaihtoehtoisia pysäköintiratkaisuja (esim. autotalleja).

Kortteleiden ja niiden pelastusreittien suunnittelussa huomioidaan kansipihat. Pihakansiratkaisuun perustuviin AK-kortteleihin on lisätty kaavamääräys, joka edellyttää kaikkien yli 3-kerroksisten rakennusten asuntojen on avautumisen kadulle. Täten pelastusreittiä ei tarvitse rakentaa kansipihoille.

Haakoninlahdenkatu on alueen pääkatu, joka johtaa Kruunuvuorenrannan kaupallisten ja julkisten palveluiden keskukseen. Kruunuvuorenrannan kaupallisista palveluista on laadittu selvitys (Keskustakorttelin kehittäminen ja kaupalliset palvelut Kruunuvuorenrannassa, WSP Finland, 1.1.2015), jonka mukaan Haakoninlahdenkadun varrelle tulisi sijoittaa liiketiloja täydentämään kaupallista keskustaa. Palvelujen sijoittaminen alueelle on tärkeää. Kantakaupunkimaista asuinalueen ilmettä ei saada aikaan, mikäli alueelle ei rakenneta riittävästi kivijalkaliiketiloja. Kantakaupunkimainen asuinalue houkuttelee urbaaneja kaupunkilaisia, joiden elämäntapaan kuuluu kaupallisten palveluiden hyödyntäminen.

Kaupunginmuseo korostaa (21.10.2015), että suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ja sen vaikutusalueella oleva Stansvikin kartanoalue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Sen kulttuurihistoriallisen ja maisemallisen arvon säilyminen lähiympäristön muuttumisesta huolimatta on turvattava.

Uudet kerrostalot olisivat nelikerroksisia suunnittelualueen itäreunalla Stansvikintien läheisyydessä. Korttelissa säännöllisesti sijoitettujen rakennusten päädyt ovat Stansvikintielle päin. Vaarana on, että maisemaan syntyy raskas, muurimainen rakenne. Tarkemmissa suunnittelumääräyksissä tulee ottaa huomioon, ettei näin saa tapahtua. Suunnittelualueen kaakkoisosaan, lähimmäs kartanoalueen rakennettua osaan, esitetään erillispientaloja, rivitaloja ja pienkerrostaloja, jotka on luonnoksessa määritelty kolme ja puoli – ja nelikerroksisiksi, näitä kerrosrakennuksia kaupunginmuseo pitää paikkaan liian korkeina. Katujen rakentaminen tulee aiheuttamaan ympäristöön maisemallisia vaurioita, joiden lieventämisestä tulee asemakaavalla määrätä.

Stansvikin kartanoalueeseen tulee kohdistumaan tulevaisuudessa suuria paineita, kun Kruunuvuoren alueen uusista asukkaista tulee virkistysalueen käyttäjiä. Stansvikin kartanoalueen, rakennukset ja ympäristö tulevat kulumaan, mitä tulisi pystyä hallitsemaan. Onkin tärkeää, että virkistysalueita varataan riittävästi myös asuinalueiden yhteyteen. Stansvikinnummen korkein kalliolakki kangasmetsineen säilytetään asemakaavassa luonnonmukaisena puistona.

Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että virkistysalueet on mitoitettu riittävän suuriksi tulevaan asukasmäärään nähden. Maiseman ja ympäristön vaalimisen ja virkistyksen näkökulmasta tavoitteena tulee olla, että alueen säilyneistä luonnonympäristöstä voisi jatkossakin säilyä mahdollisimman laajoja kokonaisuuksia.

Uuden rakentamisen soveltumisen arvioimiseksi tulee Stansvikin kartanoalueelta avautuvat näkymät, samoin kuin näkymät mereltä päin, Varisluodon suunnasta katsottaessa esittää havainnollisesti.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.

Vastine

Kaupunginmuseon ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaluonnoksessa. Kartanoalueen maisemalliset arvot ja näkymät on huomioitu eteläosan asuinkortteleiden suunnittelussa. Asemakaavaa havainnollistavaa materiaalia laaditaan jatkosuunnittelun yhteydessä tarkoituksenmukaisista kuvakulmista.

Rantakortteleiden rakennusten korkeuksia on tutkittu sekä maaston ja maisemien että toteutettavuuden kannalta. Kaakkoisosan pientalojen korkeutta on madallettu kaksikerroksisiksi. Asemakaavassa on annettu

määräys tonttien ympäristön säilyttämiseksi: puita ja avokalliota rakennusalojen ja katualueiden ulkopuolella ei saa vahingoittaa. Katulinjaukset on pyritty sijoittamaan maisemaan korkeuskäyrät huomioiden.

Lähivirkistysalueiden riittävyttä koko Kruunuvuorenrannan alueella on tutkittu jo osayleiskaavan yhteydessä ja virkistykselle on osoitettu laajat lähivirkistysalueet sekä alueen eteläosiin (Stansvikin kartanoalue, Varisluoto, Pitkäluoto) sekä pohjoisosaan (Kruunuvuori). Lisäksi alueelle tullaan rakentamaan uusia puistoja sekä varmistamaan rantojen säilyminen osana Helsingin rantoja mukailevaa virkistysverkostoa. Kruunusiltojen myötä myös kantakaupungin suunnalla olevat virkistysalueet kuten Korkeasaari ja Mustikkamaa ovat luonteva osa kruunuvuorenrantaisten virkistysalueita. Uusi maankäyttöratkaisu turvaa maakunta-kaavan seudullisen virkistysalueen ja viheryhteyden.

Rakennusvalvontavirasto toteaa (23.10.2015), että asemakaavaehdotuksessa asuinkerrostaloja ja pientaloja koskee pääosin samat kaavamääräykset. Kukin määräysteksti tulee kuitenkin tarkistaa ja harkita tuleeko eritellä kerrostaloja ja pientaloja koskevat.

Esimerkiksi ei tule sallia pientaloihin "yhteis-, varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja kaikkiin kerroksiin asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi", ilman mitään enimmäismäärää. Koirasaarentie on alueen vilkasliikenteisin väylä, jolla tulee kulkemaan myös alueen läpäisevä raitiotielinja. Esitetty ratkaisu, jossa alueellinen, koko Kruunuvuorenrantaa palveleva liikekeskus sijoittuu noin 200 m keskeisen väylän eteläpuolelle, kaippa sijainnilleen perusteita, enemmän kuin asemakaavaselostuksesta nyt ilmenee. Kaupunkisuunnittelullisen kokonaisidean ilmentämisessä on hyvä olla voimallinen ote, läpi kaavatyön. Rakennusten kaupunkikuvalista ilmettä koskevat määräykset ovat tärkeimpiä kaavamääräyksiä. Ne ovat vielä monin osin miettimättä. Esimerkiksi julkisivumateriaalista määrätään vain AK-korttelialueilla, mutta ei A-1-, A-2-, AL-, KL-korttelialueilla.

Rakennusvalvontavirasto toteaa, että kaavoituksen edettyä kaavaehdotusvaiheeseen rakennusvalvonta haluaa lausua asemakaavasta uudelleen.

Vastine

Kaavamääräyksiä ja -määräystekstejä sekä selostusluonnosta on tarkistettu rakennusvalvonnan huomioiden mukaisesti.

Kruunuvuorenrannan kaupalliset palvelut on sijoitettu keskelle Kruunuvuorenrantaa, jossa ne ovat lähellä kaikkia asukkaita. Kruunuvuorenrannan kaupallisten palveluiden sijoittuminen on osoitettu osayleiskaavassa C-merkinnällä. Pääosa Kruunuvuorenrannan julkisista palveluista sijaitsee kaupallisen keskuksen eteläpuolella. Keskitetysti sijoitetut palvelut mahdollistavat toimivan ja houkuttelevan kaupunginosakeskuksen syntymisen.

Koirasaarentien asema katuverkossa on läpikulkuväylä, jolla kulkee mm. pikaraitiotieyhteys Laajasalon ja kantakaupungin välillä. Haakoninlahdenkatu on alueen kokoojakatu, jolle halutaan urbaania ja elävää katuympäristöä. Haakoninlahdenkadulla kulkevalla raitiotieliikenteellä ei ole samoja liikennöinnin tavoitteita kuin Koirasaarentien pikaraitiotiellä. Koirasaarentien varrelle ei voida pikaraitiotieliikenteen vuoksi osoittaa sujuvaa vieraspysäköintiä tai huoltoliikennettä.

Rakennusvirasto viittaa (22.10.2015) jo 9.6.2015 antamaansa OAS kannanottoon ja pyytää ottamaan huomioon asemakaavan luonnoksessa seuraavat mielipiteet:

Stansvikin arvokas, rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) vaatii säilyttääkseen identiteettinsä, historiallisen tunnelmansa ja luontoarvonsa tarpeeksi laajan luonnonmukaisen suojavyöhykkeen ympärilleen. Suojavyöhykkeen maisemapuutarhakokonaisuuden huomioon ottava hoitotapa ei korvaa visuaalista suojavyöhykettä uuden asuntoalueen ja kartanopuiston välissä.

Läpikulkuliikenteen ohjaaminen ympäristön ehdoilla selkeitä kulkureittejä pitkin kallioisessa maastossa on haasteellista tai jopa mahdotonta. Tämän vuoksi alueen tontinrajoja tuntematon voi helposti mieltää kallioiselle laelle suunniteltavan luonnonmukaisen viheralueen asuinrakennusten pihapiiriksi. Rakennusvirasto ehdottaa, että tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa puiston ympärillä olevat korttelit uudelleen siten, että puisto poistetaan lukuun ottamatta korttelialueiden lomaan jääviä jalankulkureittejä. Tällä tavoin kallioilla ja sen tuntumassa olevien korttelien pihapiirejä sekä Stansvikin kartanopuiston ja asutuksen välistä suojavyöhykettä voisi laajentaa.

Kaduille tulee varata katutilan mitoitusohjeen mukaisesti riittävät tilavauokset eri liikennemuotoja, pysäköintiä, julkisen liikenteen pysäkkejä, kadunkalusteita, istutuksia, aurauslunta sekä kunnallisteknisiä järjestelmiä varten. Uusille kaduille tulee varata tilaa kääntöpaikkoja varten.

Vastine

Rakentamisen raja suhteessa Stansvikin kartanopuistoon on määritelty perustuen alueesta laadittuihin selvityksiin, Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan kokonaisratkaisuun ja kulttuurihistoriallisiin näkökohtiin. Stansvikinnummen asemakaavan toteutumisella ei ole sellaisia vaikutuksia Stansvikin kartanoalueen kokonaisuuteen, että sen eheys, identiteetti tai kulttuuriset arvot häiriintyisivät. Uusi maankäyttöratkaisu turvaa maakuntakaavan seudullisen virkistysalueen ja viheryhteyden.

Kalliopuistoa rajaavien kortteleiden kasvattaminen rikkoisi eheän kalliopuistokokonaisuuden ja aiheuttaisi mittavia louhinta ja maansiirtotöitä. Keskellä asemakaava-aluetta sijaitsevan kalliopuiston jättäminen mahdollisimman luonnonmukaiseksi ja avoimeksi puistoksi kaikille

asukkaille on ollut yksi Stansvikinnummen tärkeimmistä suunnittelupe-riateista. Kalliopuistoon ei ole tavoitteellista luoda esteetöntä ja helpokulkuista reitistöä vaan sinne mahdollisesti rakennettavat reitit tukisivat katuverkossa tapahtuvaa liikkumista. Kaikki kalliopuistoon rakennettava infra tulee suunnitella ja rakentaa luonnon ehdoilla.

Katujen mitoituksessa, yleisten alueiden suunnittelussa ja hulevesien hallinnassa tullaan ottamaan huomioon rakennusviraston esittämät asiat.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) toteaa (30.9.2015), että kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon tarve sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Vesihuoltolinjat tulee pyrkiä sijoittamaan yleisille alueille ja mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen tulee laatia kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä pyytää Stansvikinnummen asemakaavaan varausta paperin kierrätyspisteelle, jos alueelle tulee vähintään 80 taloutta ilman kiinteistökohtaista keräystä.

Vastine

Asemakaavavaiheessa alueelle laaditaan vesihuollon yleissuunnitelma ja kustannusarvio. Kierrätyspisteen varaus otetaan huomioon jatko-suunnittelussa.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) (1.10.2015) toteaa, että se on antanut lausuntonsa alueen asemakaavan valmistelusta 8.6.2015, ja tämän lausunnon periaatteet ovat edelleen voimassa. Lisäksi HSL:n edustajat ovat tavanneet alueen kaavoittajia 21.9.2015 alueen suunnitteluun liittyen.

Haakoninlahdenkadun ja Koirasaarentien joukkoliikenteen pysäkit palvelevat suurinta osaa kaavoitettavan alueen asukkaista hyvin. HSL esittää kuitenkin edelleen, että täydentävän joukkoliikennepalvelun tarjoamiseksi kaavassa tulisi varata tilat bussiliikenteelle myös suunnittelualueen sisällä. Tämä edellyttää, että joukkoliikenteen käyttämät kadut mitoitetaan riittävän leveiksi ja alueella on mahdollisuus linjan kääntyä ympäri esimerkiksi erillisellä kääntöpaikalla, torin yhteydessä tai ajamalla jonkin korttelin ympäri. Lisäksi tarvitaan sellainen bussin päätepy-säkki, jossa linjalla on mahdollisuus odottaa seuraavaa lähtöaikaa.

Mikäli suunnittelualueelle ei voida osoittaa bussiliikenteelle kääntöpaikkaa, tulee tälle osoittaa tilat muualla Kruunuvuorenrannassa. HSL esittää, että Haakoninlahdenkadun päähän suunnitellun kääntöpaikan mitoitusta voisi vielä tutkia tähän tarkoitukseen. Tällöin Kaitalahden kautta kulkeva linja ei kuitenkaan palvelisi yhtä hyvin Kruunuvuorenrannan kaupallista keskusta ja koulukorttelia, vaan näitä lähin pysäkki sijaitsisi

Astridinkadulla. Haakoninlahdenkadun päätepysäkkialueen mitoittaminen useammalle bussilinjalle helpottaisi myös esimerkiksi liikenteen aloituksen vaiheistusta sekä mahdollisia poikkeustilanteita. Tämän vuoksi HSL esittää päätepysäkin mitoituksen laajentamista Stansvikinnummen joukkoliikennetarkaisusta riippumatta.

Kävelyn ja pyöräilyn yhteydet on suunnitelmassa otettu hyvin huomioon. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhteyksiin Koirasaarentien ja Haakoninlahdenkadun liittymän länsipuoliselle raitiovaunupysäkille. Yhteydet ovat tärkeitä, sillä Haakoninlahdenkadun pysäkki on Stansvikinnummen alueen lähin raitiovaunupysäkki, jolla molemmat Laajasalon raitiolinjat pysähtyvät. Yliskylän raitiolinjan matka-aikojen nopeuttamiseksi HSL on Kruununsillat-hankkeessa esittänyt, että Urheilupuiston kohdalla ei olisi lainkaan raitiovaunupysäkkiä. Bussiliikenteelle Herttoniemeeseen on kuitenkin tarpeen toteuttaa pysäkki, ja kävely-yhteyksien Stansvikinnummen kaava-alueen pohjoisosista kyseessä olevalle pysäkille on oltava suoraviivaisia ja esteettömiä.

HSL haluaa jatkossa edelleen osallistua kaava-alueen joukkoliikennetarkaisujen tarkempaan suunnitteluun.

Vastine

Kaavaluonnoksen katuverkko on suunniteltu HSL:n esittämien mitoitusperiaatteiden mukaisesti. Kaduilla on varauduttu bussiliikenteeseen ja ajoradan leveys on 7 metriä. Bussilinjaston suunnittelu jatkuu yhteistyössä HSL:n kanssa kaavoituksen edetessä.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet aihepiireittäin

Kaavaluonnokseen liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 7 mielipidettä. Mielipiteistä 5 oli yhdistysten mielipiteitä ja 2 yksityishenkilöiltä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse, neuvotteluissa sekä tapaamisissa valmistelijoiden kanssa. Vuorovaikutusraporttiin on koottu mielipiteen esittäjien mielipiteet aihepiireittäin ja niihin on vastattu kunkin mielipiteen alla. Kyseisen mielipiteen esittäjät on ilmaistu mielipiteen lopussa koodein (suluissa).

EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) mukaisia lepakkojen lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei ole tutkittu riittävästi vaan niitä on mahdollisesti myös asemakaava-alueella. Maankäytön suunnitelmassa lepakoiden elinoloja ei ole turvattu riittävästi. (Mi1a)

Kaava valmistellaan siten, että kaava perustuu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämään kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Stansvikin alueella pesivistä lepakoista on laadittu selvitys (Wermundsen Consulting Oy, 19.9.2013), jonka mukaan Stansvikinnummen alueella saalistaa ja ruokailee lepakoita. EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) mukaiset li-

sääntymis- ja levähdyspaikat eivät selvityksen mukaan sijaitse Stansvikinnummen asemakaavoitettavalla alueella. Asemakaavaluonnoksen maankäyttöratkaisu perustuu laadittuun lepakkoselvitykseen.

Lepakoiden elinolojen turvaamiseksi alueella on kaavaluonnoksen karttaan lisätty likimäärinen alue, joka osoittaa lepakoiden saalistusalueen. Alueelle on annettu seuraava määräys: "Alueen osa, jonka suunnittelussa tulee huomioida alueella saalistavien lepakoiden siirtymäreitit. Alueen puustoa tulee hoitaa tai uusia puita istuttaa siten, että alueella on lepakoiden liikkumisen kannalta riittävät puurivistöt. Alueen valaistuksessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen."

Alueen luontoarvojen tutkimukset ja vaikutusten arvioinnit luonnonarvojen, luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymisen sekä ympäristönsuojelun ja ympäristöhaittojen ehkäisemisen vuoksi ovat puutteelliset. Asemakaava tulee asettaa uudestaan nähtäville, kun puutteelliset tiedot täsmentyvät. (Mi1a, Mi4a)

Nähtävillä ollut kaavaluonnosmateriaali on vielä luonnostasolla olevaa kaavan valmisteluaineistoa. Nähtävillä olleen asemakaavaluonnoksen pääasiallinen tarkoitus on ollut osoittaa rakentamisalueet, niiden pääkäyttötarkoitukset ja tehokkuudet ja järjestää sitä ja muuta selvitys- ja valmisteluaineistoa koskeva vuorovaikutus Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksytyä kaavaluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi jatketaan kaavan vaikutusten arviointia.

Asemakaavan tiedot, mahdolliset tutkimukset ja vaikutusten arvioinnit täydentyvät asemakaavatyön edetessä.

Kaava valmistellaan siten, että kaava perustuu maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämään kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin

Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.

Suojellut luontotyytit, yksittäiset merkittävät kohteet sekä kasvi- ja eläinlajien kuten viitasammakoiden ja lepakoiden elinpiirit tulee merkitä asemakaavaan eikä niiden elinolosuhteita saa heikentää. (Mi4a)

Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan asemakaava-alueella ei ole todettu esiintyvän luonnonsuojelulain piirissä olevia lajeja. Lepakkojen ja viitasammakoiden suojellut elinpiirit eivät sijaitse asemakaava-alueella.

Lepakoiden elinolojen turvaamiseksi alueella on kaavaluonnoksen karttaan lisätty likimäärinen alue, joka osoittaa lepakoiden saalistusalueen.

Alueelle on annettu seuraava määräys: "Alueen osa, jonka suunnittelussa tulee huomioida alueella saalistavien lepakoiden siirtymäreitit. Alueen puustoa tulee hoitaa tai uusia puita istuttaa siten, että alueella on lepakoiden liikkumisen kannalta riittävät puurivistöt. Alueen valaistuksessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyminen."

Ylempien kaavojen ohjausvaikutusta ei ole havaittavissa asemakaavaluonnoksesta. (Mi4a)

Voimassa olevan yleiskaava 2002:n virkistysalueille merkityt rakentamisalueet on poistettava ja rakentaminen tulee rajata vain öljysatamatoiminnan vuoksi aiemmin rakennetulle alueelle. (Mi1a, Mi2a, Mi3a, Mi4a, Mi5a)

Kerrosneliöitä tulisi sijoittaa tehokkaammin alueelle, jossa ei enää ole luontoarvoja. Koska kaavan eri tavoitteet voidaan toteuttaa luontoa säästävämmin, on valittava ratkaisu, joka turvaa ympäristön säilymistä paremmin kuin luonnosteltu suunnitelma tekisi. (Mi1a, Mi4a, Mi5a)

Helsingin yleiskaava 2002:ssa Stansvikinnummen länsiosa on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi asumiselle / toimitilalle sekä pientalovaltaiseksi alueeksi asumiselle. Itäinen osa suunnittelualueesta on yleiskaavassa merkitty virkistysalueeksi ja kaupunkipuistoksi. Yleiskaava mahdollistaa Kruunuvuorenrannassa maankäyttömuotojen, niiden sijaintien ja rajausten ratkaisemisen asemakaavalla. Valmistelussa olevassa Helsingin uudessa yleiskaavassa koko suunnittelualue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi.

Asemakaavalla tarkennetaan yleiskaavassa kaavoissa tehtyjä ratkaisuja yksityiskohtaisempaan suunnitteluun ja vaikutusarviointiin perustuen. Yleiskaavan yleispiirteisyys, mittakaava ja suunnittelutarkkuus ja tarkoitus laaja-laisena koko kunnan käsittävänä yleiskaavana otetaan huomioon yleiskaavan ohjausvaikutuksessa. Ohjausvaikutuksessa otetaan huomioon yleiskaavan tarkoituksen toteutuminen asemakaavan ja asemakaavojen kokonaisuudessa.

Rakentamisen rajaaminen ainoastaan vanhan öljysataman alueelle pienentäisi rakentamiseen varattavaa aluetta huomattavasti. Stansvikinnummen alue liittyy kiinteästi Kruunuvuorenrannan ydinalueeseen ja sen keskustakortteleihin. Stansvikinnummen rakentaminen kaavaluonnoksen esittämässä laajuudessa tukee Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaratkaisua ja täydentää koko Kruunuvuorenrannan rakentamista eheäksi ja monipuoliseksi kaupunginosaksi.

Alueen kaakkois- ja eteläosat soveltuvat parhaiten pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen. Rakennustehokkuuden laskeminen pohjoisesta kohti etelää sopii alueen maisemaan ja arvoihin. Monipuolisen ja -mittakaavaisen asuntotuotannon mahdollistaminen koko Stansvikinnummen

alueelle on erittäin tavoiteltavaa. Mikäli rakentaminen osoitettaisiin tehokkaasti ainoastaan alueen pohjois- ja länsiosiin, olisi Stansvikinnummen kaupunkirakenne puhtaasti kerrostalovaltainen. Tämä ei olisi alueen suunnittelutavoitteiden eikä alueelle laadittujen suunnitteluperiaatteiden mukaista.

Lähivirkistys- ja viheralueiden riittävyttä koko Kruunuvuorenrannan alueella on tutkittu jo osayleiskaavan yhteydessä ja virkistykselle on osoitettu laajat alueet sekä Kruunuvuorenrannan eteläosiin (Stansvikin kartanoalue, Varisluoto, Pitkäluoto) sekä pohjoisosaan (Kruunuvuori). Lisäksi Kruunuvuorenrantaan tullaan rakentamaan uusia puistoja sekä varmistamaan rantojen säilyminen osana Helsingin rantoja mukailevaa virkistysverkostoa. Kruunusiltujen myötä myös kantakaupungin suunnalla olevat virkistysalueet kuten Korkeasaari ja Mustikkamaa ovat luonteva osa kruunuvuorenrantalaisten virkistysalueita. Uusi maankäytöratkaisu turvaa maakuntakaavan seudullisen virkistysalueen ja viheryhteyden.

Stansvikin kartanon alue on säilytettävä ehjänä kokonaisuutena. Asutuksen ja kartanon väliin on jätävä riittävä suojavyöhyke. (Mi2a, Mi3a)

Stansvikinnummen asemakaavan toteutumisella ei ole sellaisia vaikutuksia Stansvikin kartanoalueen kokonaisuuteen, että sen eheys tai kulttuuriset arvot häiriintyisivät. Lähimmät asuinrakennukset ovat yli 250 metrin etäisyydellä linnuntietä itse kartanorakennuksesta ja sen puistosta.

Rakentamisen raja on määritelty perustuen alueesta laadittuihin selvityksiin, Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan kokonaisratkaisuun ja kulttuurihistoriallisiin näkökohtiin, ei Stansvikin kartanopuiston läheisyyteen. Stansvikin kulttuurihistoriallisesti arvokas kartanopuistokokonaisuus rajautuu lännessä sinne johtavaan hiekkatiehen ja sitä seurailevaan kiviaitaan. Asutuksen ja kartanon väliin esitetty metsäinen rinne rajaa asumisen ja kartanopuiston selkeästi omiksi kokonaisuuksikseen. Rinteen päälle rakennettavan asuinalueen vaikutuksia kartanopuiston näkyymiin tutkitaan lisää asemakaavatyön edetessä.

Metsäisen kallioselänteen pientalovaltaisen alueen merkitys luonnolle ja sen virkistyskäytölle on siitä saatuun hyötyyn nähden huomattavan kielteinen. Alueen arvot tuhoutuvat suunnitelman myötä ja nykyisin julkinen alue muuttuu yksityiseksi. Pientaloille voidaan hakea vaihtoehtoisia rakentamiskaikkoja muualta Laajasalosta. Metsäiselle alueelle voidaan lisätä harkiten pieniä mökkejä, jotka kevyempinä ja pienempinä kuin asuintalot voidaan sijoittaa luontoa säästävästi. (Mi4a)

Sekä yleiskaavan että alueelle laadittujen suunnitteluperiaatteiden mukaisesti asemakaava-alueelle suunnitellaan monipuolisesti sekä pientalo- että kerrostalokortteleita. Asemakaavan tavoitteena on luoda edellytyksiä monenlaiselle asumiselle Stansvikinnummella. Erilaisten rakennustyyppien sijoittaminen kaava-alueelle rikastuttaa koko alueen kaupunkirakennetta ja synnyttää viihtyisää kaupunkiympäristöä. Rakentamisen mittakaava on sovitettu alueen ominaispiirteisiin ja luonteeseen: pohjoisosaan on perusteltua rakentaa tehokkaita kerrostalokortteleita kun taas eteläosan merelle avautuvat rinteet ovat luonteva alue pientalomaiseen rakentamiseen.

Pientaloalueet tukeutuvat pihakatuverkostoon, joka on kaikille avointa ja julkista kaupunkitilaa. Alueen läpi on varmistettu hyvät julkiset jalankulkuyhteydet virkistysalueille ja palveluihin. Rakentamisen myötä vaikeakulkuiset metsäpolut muuttuvat osaksi helppokulkuista virkistysreitistöä.

Kaava-alueelle osoitettava rakentaminen on luonteeltaan pysyvää ja mittakaavaltaan lain asumiselle edellyttämät vaateet ja mitoituksen huomioivaa. Kesämajoja ja siirtolapuutarhamökkejä lukuun ottamatta keveidenkin rakennusten toteuttaminen alueelle vaatisi infran rakentamista ja siten aiheuttaisi ympäristölle pientaloalueen kaltaista rakentamista. Kesämaja-alueita on Kruunuvuorenrannassa kaavoitettu kolmelle luonteeltaan kesämajailuun hyvin soveltuvalla alueella: Varisluodolle, Pitkäluodolle sekä Vanhakylään.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet edellyttävät, että alueidenkäytön suunnittelussa otetaan huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota. (Mi1a)

Stansvikin kartanoalue liittyy suoraan laajaan yhtenäiseen ekologisesti ja virkistyskäytön kannalta merkittävään luonnonalueeseen. Tämä Tullisaaresta Laajasalon etelärannalle ulottuva viher- ja virkistysaluekokonaisuus säilyttää asemansa asemakaavan toteuttamisen jälkeenkin. Maankäyttöratkaisu takaa myös seudullisen virkistysalueen ja viheryhteyden toteutumisen alueella. Stansvikinnummen virkistyskäyttö keskittyy lähinnä sen eteläosassa sijaitsevaan mökkikylään.

Asemakaavaluonnoksessa on esitetty uusi puisto asuinalueen keskelle. Uusi puisto liitetään osaksi Kruunuvuorenrannan viheralueiden ja puistojen verkostoa.

Asemakaavaluonnos ei osoita pyrkimystä alueen arvojen ja ominaisuuksien säilyttämiseen kuten laki edellyttää. Luonnoksen mukainen viheralueen muuttaminen asuntoalueeksi heikentää sekä kasvien että eläinlajien elinpiiriä. Stansvikinnummen monimuotoiset luontoarvot tulee yleisen ja julkisen edun vuoksi säästää. (Mi1a, Mi4a)

Stansvikinnummen alueelta ei ole laadittujen luontoselvitysten perusteella löytynyt sellaisia erityisiä luonto-, virkistys- tai muita arvoja, joiden vuoksi alueen maankäytön muutos ei olisi mahdollinen. Kortteleiden, katujen ja puistojen sijoittamisella ja suunnittelulla pyritään kunnioittamaan ympäristön maisemallisia ja geologisia arvoja ja säilyttämään osa alueesta mahdollisimman luonnonmukaisena (Stansvikinkallio, itäreunan virkistysalueet). Kaavaluonnoksessa on määräys, joka huomioi alueella todettujen lepakoiden saalistusalueen. Lisäksi on kaavamääräyksellä kielletty rakennusalojen ulkopuolella olevien puiden ja avokalioiden vahingoittaminen.

Hiljaisesta alueesta on tulossa melualue, jonne muuttaville suojaa haetaan umpikortteleilla. Luontoalue tulee säilyttää hiljaisena alueena ja yleiskaavassa rajattu hiljainen alue tulee asemakaavassa merkitä suojelumääräyksillä. (Mi4a)

Helsingin Yleiskaava 2002 vaikutusten arviointi, Liikennemelun ulottuvuus Helsingissä 2020 on kartoitettu yleiskaavan hiljaiset sekä alle 55 dB(A) viheralueet. Hiljaisempia aluekokonaisuuksia on 11 kpl, joista Laajasalon Tahvonlahti-Hevossalmi on yksi hiljainen aluekokonaisuus. Samassa yhteydessä on maininta siitä, että "Laajasaloon on merkitty öljysatamalta vapautuvalle alueelle asuntopainoiteinen kaupunginosa metroyhteyksineen, joka tuo lisää liikennettä alueelle."

Laajasalon Tahvonlahti - Hevossalmi viheraluekokonaisuus säilyy virkistysalueena.

Aluetta tulee kehittää selkeiden luonnonmukaisten kulkureittien avulla tulevien ja nykyisten käyttäjien sekä kaikkien kaupunkilaisten käyttöön. Asemakaavassa tulee osoittaa virkistysalueelle selkeä ja mielellään esteetön luontopolkuverkosto, jolloin turvataan luonto liialta kulumiselta ja luonnosta voi nauttia myös erityisryhmät. (Mi1a, Mi4a)

Kaavaluonnokseen on merkitty virkistysalueita yhdistävät polkuverkot. Ne suunnitellaan esteettöminä ympäristön niin mahdollistaessa. Täysin esteettömän luontopolkuverkoston rakentaminen maastonmuodoiltaan jyrkkään kalliomaastoon on mahdotonta.

Alueella sijaitseva mökkikylä on osa ekologista kokonaisuutta ja sen poistaminen heikentää alueen käyttäjien elinympäristön laatua. Uusikylän mökkikylä on säästettävä. (Mi4a, Mi5a)

MRL 54.2 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksel-

listä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Kaavoituksen keskeisenä tehtävänä on sovittaa yhteen eri näkökulmia ja tavoitteita.

Asemakaavaa on valmisteltu kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Kaavaratkaisu on kestävä kehityksen mukainen ja toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita; kaavaa laaditaan alueelle, jolla asuntotutannolla on hyvät edellytykset toteutua ja joka on hyvin saavutettavissa joukko- ja raideliikenteellä. Alueen kaavoittaminen tehokkaasti parantaa koko alueen asemakaavan toteuttamiskelpoisuutta ja hyödyntää tiiviin kaupunkirakentamisen etuja.

Mökkikylän muuttuminen osaksi Stansvikinnummen asuinalueutta on Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan periaatteiden mukainen suunnitteluratkaisu. Kruunuvuorenrannan mökkikyläalueet on keskitetty kolmelle jo olemassa olevalle ja luonteeltaan kesämajailuun hyvin soveltuvalle alueelle: Varisluodolle, Pitkäluodolle sekä Vanhakylään. Näillä alueilla on nykyisiä kesämajoja 43. Mikäli Stansvikin asemakaava saa lainvoiman, mahdollistavat alueille laaditut asemakaavat yhteensä 45 uuden kesämajan rakentamisen. Uusikylän mökeille on osoitettu korvaavat sijaintipaikat Vanhakylän alueelta.

Uusikylän mökkikylä on viehättävä osa Stansvikin kartanon virkistyskäyttöä. Kruunuvuorenrannan muuttuminen osaksi rakennettua kaupunkia ja erityisesti jo lainvoimaisen asemakaavan mahdollistaman uimarannan rakentaminen muuttaa koko ranta-alueen kaupunkipuistoksi. Avoimesta luonteestaan huolimatta mökkikylä yksityistää suuren osan rantapuistoa mökkiläisten pihoksi ja oleskelualueiksi ja sen säilyminen osana kaupunkirakenteen reunan virkistysaluetta olisi ristiriidassa puistolle asetettujen tavoitteiden kanssa. Kesämajoilla ei ole katsottu olevan niin suurta kulttuurihistoriallista arvoa, että niiden säilyttäminen osana virkistysaluetta olisi kaupungin tavoitteiden mukaista. Uusikylän mökkien säilyttäminen ja niiden suoja alueen jättäminen rakentamatta pienentäisi rakentamiseen varattavaa aluetta huomattavasti.

Alue tulee liittää kansalliseen kaupunkipuisto-verkoston, luonnonsuojeluohjelmaan tai suojeltavaan metsäverkostoon. (Mi4)

Kansallinen kaupunkipuisto käsittää hyvin laajan aluekokonaisuuden ja aloitteen kansallisesta kaupunkipuistosta tekee kaupunginhallitus.

Helsingin luonnonsuojeluohjelmasta ja suojeltavasta metsäverkostosta päättää ympäristölautakunta. Ympäristölautakunta päätti 29.9.2015 hyväksyä Helsingin luonnonsuojeluohjelman vuosille 2015-24 ja merkitä tiedokseen metsäverkostaselvityksen. Stansvikinnummen aluetta ei ole merkitty suojeltavaksi.

Laajasalon tasapainoisen kehityksen vuoksi pientaloasutuksen toteutumisesta Kruunuvuorenrannassa on pidettävä erityistä huolta. Kaikki kerrostalot on poistettava kaavaluonnoksesta ja kaava-alue tulee merkitä kokonaan pientaloalueeksi, jotta voimassa olevan yleiskaavan mukainen 50 % -pientaloasutus Kruunuvuorenrannassa toteutuu. Yleiskaavaa on noudatettava ja kerrostalovaltainen kaavaluonnos on hylättävä. (Mi2a, Mi3a)

Pientalojen rakentaminen Kruunuvuorenrantaan on ollut yksi osayleiskaavan tavoitteista. Tavoitteen toteutuminen laajassa mittakaavassa on ollut asemakaavojen toteuttamiskelpoisuutta ja kerrostalotavoitteita tarkasteltaessa haastavaa. Pientaloja on pyritty asemakaavoittamaan Kruunuvuorenrannassa ominaisuuksiltaan pientalorakentamiseen soveltuville alueille, jossa ne ovat tarkoituksenmukaisia eivätkä lisää asemakaavojen toteuttamiskustannuksia huomattavasti.

Pientalojen ja kerrostalojen määrän suhteesta tullaan tekemään esitys kaupunkisuunnittelulautakunnalle esiteltävässä kaavaluonnoksessa. Päättyessään kaavaluonnoksesta kaupunkisuunnittelulautakunta päättää myös alueen korttelitehokkuuksista sekä alueelle osoitettavan rakentamisen mittakaavasta.

Kaava-alueen länsireunassa on voimassa Kruunuvuorenrannan osayleiskaava, jonka mukaan alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta sekä keskustatoimintojen aluetta / kerrostalovaltaista asuntoaluetta. Myös osayleiskaavasta rajatun A-alueen pohjoisosa on tarkoituksenmukaista suunnitella tehokkaiksi kerrostalokortteleiksi, joissa maastonmuodot ja korkeuserot voidaan hyödyntää mm. pysäköintiratkaisuissa. Lisäksi Koirasaarentien ja Haakoninlahden joukkoliikenneyhteydet puoltavat alueen pohjoisosan tehokasta rakentamista. Kaavoituksessa on otettu huomioon myös Helsingin asuntotuotantotavoitteet ja kaupunginvaltuuston hyväksymä asumisen- ja maankäytön ohjelma. Kaavoittamalla pientaloja ei voida taata tonttimaata myös tuettuun asuntotuotantoon eikä saavuttaa Helsingin kasvun edellyttämää asuntojen määrää.

Alue on Suomenlinnan suojavyöhykkeellä ja rakentamisella on vaikutuksia suurmaisemaan vaikka ne luonnoksen mukaan eivät ole huomattavia. Suojavyöhyke tulee ottaa huomioon asemakaava-suunnittelussa ja se tulee merkitään asemakaavaan. (Mi4a)

Rakentamisen maisemallisia vaikutuksia on arvioitu osayleiskaavoituksen yhteydessä ja vaikutusten arviointia jatketaan asemakaavatyön edetessä mm. havainnollistavan kuvamateriaalin avulla. Kruunuvuorenrannan rakentamisen aiheuttama maisemanmuutos on merilinnon rakentamisen kannalta samaa taustakuvaa kuin eteläinen kantakaupunki. Mai-

sema on Suomenlinnan rakentamisen jälkeen ollut jatkuvassa muutoksessa kun alueelle on rakennettu kaupunkia kirkkoineen, kerrostaloineen ja piippuineen.

Suomenlinnan yleismaailmallisen arvon (OUV) määritelmässä on todettu, että: "Suomenlinnaa ympäröivät alueet ovat joko avointa vesialuetta, puolustusvoimien käytössä olevia saaria, luonnonsuojelualuetta tai saaria, joille voimassa oleva kaava on osoittanut vain vähän rakentamista. Ympäröivillä alueilla ei ole näköpiirissä muutoksia, jotka muodostaisivat uhan kohteen arvojen säilymiselle. Nimeämisen yhteydessä kohteelle määriteltiin suojavyöhyke, joka pohjoisessa rajautui Helsingin kantakaupunkiin, idässä ja etelässä sotilaspiiriin. Kaupunkirakenteen kehittäminen ja liikenne eivät uhkaa saarella sijaitsevaa linnoitusta."

Suomenlinnan puskurivyöhykkeeseen liittyen asianomaisilla viranomaisilla (Museovirasto ja kaupunginmuseo) ei ole ollut asiaan huomauttamista.

Mielipiteen antajien aikaisemmin esittämiä näkökulmia ole lainkaan huomioitu asemakaavaluonnoksessa. (Mi4a)

Mielipiteet on huomioitu ja niihin on annettu vastineet tässä vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavaluonnos on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain, valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Helsingin strategiaohjelman mukaisesti. Mielipiteen antajien näkökulmat ovat osittain ristiriidassa alueen suunnittelulle asettamiin tavoitteisiin nähden ja siten kaikkien esitettyjen mielipiteiden huomioiminen sellaisenaan ei ole ollut mahdollista.

Stansvikin rantakatu tulee rajata päättyväksi koulukorttelin kohdalle. (Mi5a)

Kaavaluonnoksessa Stansvikin rantakadun pohjoispuolelle on osoitettu asuinkortteleita, jotka edellyttävät katuyhteyttä. Lisäksi kaava-alueen eteläpuolelle suunnitellun uimarannan saavutettavuus paranee huomattavasti ja sen vieraspysäköintipaikkoja voidaan osoittaa helpommin ja kaupunkikuvallisesti kestävämmiin, mikäli rantakatu toteutetaan kaavaluonnoksen mukaisena.

Stansvikin rantakatu on vihreä katu ja sen katuympäristön suunnitteluun tullaan kiinnittämään erityistä huomiota. Kadun liikennenopeuksia on mahdollista rajoittaa tarvittaessa.

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 10.2.–13.3.2017

Viranomaisyhteistyö

Kaavaehdotuksen ratkaisuja on kehitetty yhteistyössä Helsingin kaupunginkanslian (aluerakentaminen ja elinkeino-osasto), rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston, kiinteistöviraston tilakeskuksen, opetusviraston, varhaiskasvatusviraston, liikuntaviraston, ympäristökeskuksen sekä Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) kanssa. Kaavaehdotuksesta on pyydetty lausunnot asianomaisilta hallintokunnilta.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus lausui (13.3.2017) seuraavaa:

Ylemmän asteiset kaavat

Asemakaavaa ohjaa Yleiskaava 2002 Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan kumouduttua suunnittelualueen suurimmalta osalta Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä, jolla se pysytti Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen. Päätöksessään hallinto-oikeus totesi, että Stansvikinnummen (nykyisen Stansvikinkallion) A-alueen luonnosta ja luontoarvoista ei ollut kaavaselostuksessa tai sen liitteissä tietoa. Kaupungin käytössä oleva tieto alueen luontoarvoista olisi tullut koota erilliseksi selvitykseksi, ja siinä olisi tullut arvioida alueen käyttötarkoituksen muuttamisen vaikutuksia luontoarvoihin.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) länsiosa on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi asumiselle / toimitilalle sekä pientalovaltaiseksi alueeksi asumiselle. Itäinen osa suunnittelualueesta on yleiskaavassa merkitty virkistysalueeksi ja kaupunkipuistoksi. Asemakaava-alue sivuaa Stansvikin kartanoympäristön kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta.

Uudenmaan ELY-keskus arvioi asemakaava-aineistossa olevan riittävästi esitetyn tiedot luontoarvoista ja suunnitelman vaikutuksista niihin lukuun ottamatta lepakoille tärkeitä elinalueita sekä lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Uudenmaan ELY arvioi, että asemakaavaa ohjaavan yleiskaavan lepakoille ruokailualueeksi soveltuvan puistoalueen ottaminen tehokkaaseen asuinrakentamiskäyttöön edellyttää edellä mainittuja kattavampia selvityksiä.

Luonnonympäristö

Selostuksen mukaan kaava-alueen itä- ja kaakkoisalueen AK-korttelit ulottuvat Laajasalon Tahvonlahdenniemen ja Stansvikin LS-alueelle (arvokas lepakkoalue). Kaava-alueen rakennettava alue kattaa noin 5 % tästä arvokkaasta lepakkoalueesta. Näillä alueilla saalistaa ja ruokaillee lepakoita. Ruokailu-, eli saalistusalueet eivät ole luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuja. EU:n luontodirektiivin mukaiset suojeltavat lisääntymis- ja levähdyspaikat eivät asemakaavaselostuksen mukaan sijaitse

Stansvikinkallion asemakaavoitettavalla alueella. Kaavassa on lepakoiden elinolosuhteita koskeva määräys, joka koskee valaistuksen suunnastaamista ja rajoittamista.

Stansvikinkallion asemakaava-alueen eteläosa on luokiteltavissa tehtyjen selvitysten ja asiantuntijalausannon perusteella Euroopan lepakoiden suojelusta tehdyn sopimuksen (EUROBATS) tarkoittamaksi tärkeäksi ruokailualueeksi tai siirtymäreitiksi, joka tulisi sopimuksen tavoitteiden mukaan säilyttää.

Asiantuntijalausannon mukaan (14.10.2016 selostuksen liite 20) lepakoiden potentiaalisia elinalueita on uuden Kruunuvuoren kaupunginosan alueella supistettu monin paikoin. Uudenmaan ELY-keskus on myöntänyt Koirasaarentien rakentamista varten luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämistä varten.

Uudenmaan ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, ettei asemakaavaa varten ole tehty varsinaista lepakkoselvitystä, vaan vaikutuksia on arvioitu asiantuntija-arviona olemassa olevien osittain 15 vuotta vanhojen selvitysten ja maastokäynnin perusteella.

Asemakaavaa varten hankitun asiantuntijalausannon mukaan suunniteltu rakentaminen vaikuttaa merkittävästi erityisesti viiksisiippalajeihin ja korvayökköön, joiden käyttämä tärkeä saalistusalue kaava-alueen eteläosassa muuttuu epäsuotuisaksi. Rakentamisen vuoksi menetettävä alue on pinta-alallisesti noin 5-6 % laajemmasta arvokkaaksi luokitellusta lepakkoalueesta, mutta haitallista vaikutusta korostaa rakentamisen kohdistuminen varsinkin viiksisiippalajien saalistusalueen parhaisiin osiin.

Vaikutusten arviointia vaikeuttaa laajemman kokonaiskuvan puuttuminen lepakoiden esiintymisen nykytilasta Kruunuvuorenrannan alueella. Tästä syystä Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että yksittäisten ruokailualueiden merkityksen arvioimiseksi osana kokonaisuutta on tarpeen tehdä koko Kruunuvuorenrannan osayleiskaava-alueella kattava nykytilaselvitys lepakoiden tärkeistä alueista. Myös vaikutuksia lepakoiden tiukasti suojeltuihin lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin on tarpeen selvittää tarkemmin.

Näin ollen ELY-keskus katsoo jäävän epäselväksi, täyttääkö asemakaava MRL 54 §:ssä säädetyn sisältövaatimuksen luonnonympäristön erityisten arvojen vaalimisesta ja säilyttämisestä.

Kulttuuriympäristö

Kulttuuriympäristön osalta ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa.

Meluntorjunta, ilman laadun turvaaminen ja tärinän torjunta

Kaavaselostuksessa ei ole esitetty kaava-alueen melutasotietoja. Julkisivuille Koirasaarentien ja Haakoninlahdenkadun varsilla on määrätty julkisivuille ääneneristysvaatimukset, joista päätellen melutasot ylittävät valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot ulkona. Liikennemäärien perusteella ääneneristävyysmääräykset ovat riittävät. Jos halutaan lisäksi varmistaa, että 45 dB LAmax -tasot eivät ylitä, niin ääneneristävyysmääräykset voivat kuitenkin olla liian alhaiset raitiovaunuliikenteestä johtuen. Etenkin Koirasaarentien ja Haakoninlahdenkadun risteyksessä olevan rakennuksen ääneneristävyttä on tarpeen lisätä raitiotievaihteiden ja tiukan kurvin vuoksi. Vaihteet ja tiukat kurvit raitiovaunuilla aiheuttavat korkeammat ja häiritsevämmät melutasot kuin suoralla väylällä.

Näyttää siltä, että asuinrakennukset sekä rata perustetaan kallioon tai ainakin kallio on pinnassa monin paikoin, joten runkoäänien leviämistä rakennuksiin esiintyy mitä ilmeisimmin. Runkoääneneristävydestä tulisi olla määräys, joko raitolinjaa koskien tai rakennuksia koskien.

UUDELY tuo esiin, että tilanteessa, jossa julkisivuille on annettu ääneneristysmääräyksiä, on huoneistojen avauduttava asuinrakennuksissa myös rakennuksen hiljaisemmalle puolelle, jolle myös makuuhuoneet on asuinrakennuksissa sijoitettava. Julkisivun ääneneristys ja koneellinen ilmanvaihto eivät myöskään korvaa mahdollisuutta tuulettaa huoneistoa ikkunan kautta. Tuuletusikkunan kohdalla tulee saavuttaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melutason ulkoalueiden ohjearvot (KHO 1.7.2013).

Parvekkeet on kaavakartassa määrätty lasitettaviksi Koirasaarentien ja Haakoninlahdenkadun varsilla. Parvekkeilla on saavutettava valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset melun ohjearvot ulkona. Tämä on kaavamääräyksessä tuotava esiin, jotta lasitusmääräyksen meluntorjunta tarkoitus käy ilmi.

Kaavakartassa on määrätty varustamaan Koirasaarentien varressa olevat rakennukset tulo- ja poistoilmavaihdolla. Tuloilman ottokohta tulee sijoittaa kattotasolle tai sisäpihan puolelle. Ottaen huomioon liikennemäärät UUDELY katsoo, että ilmanlaadun kannalta kaavassa on annettu riittävät määräykset.

Vastine

Stansvikin alueella on tehty lepakkokartoitus vuonna 2003 koko Helsinkiä kattavan lepakkokartoituksen yhteydessä (Siivonen), jolloin Tahvonlahdenniemi luokiteltiin lepakoille tärkeäksi alueeksi. Vuonna 2013 Stansvikin kyläyhdistys teetti lepakkokartoituksen Stansvikin kartanon, Vanhakylän, Uusikylän ja Kaivoshuvilan alueelta (Wermundsen). Vuonna 2014 päivitettiin koko Helsinkiä kattava lepakkokartoitus ja kerätyneiden tietojen perusteella rajattiin luontotietojärjestelmään nykyinen lepakoille tärkeä alue. Vuosina 2014–2016 Kaivoshuvilassa asustavaa

lepakkoyhdyskuntaa seurattiin ja osa lähialueista kartoitettiin (Bat-House).

Vuoden 2017 aikana teetettiin lepakkoselvitys koko Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan alueelta (mukaan lukien Stansvikinkallion asemakaava-alue) sekä maankäyttösuunnitelman alueelta (BatHouse). Selvityksessä arvioitiin nykytilanteen kartoittamisen lisäksi tulevan rakentamisen vaikutuksia ja annettiin suosituksia lepakoiden huomioon ottamiseksi.

Selvitysten mukaan Stansvikinkallion eteläosan alueella saalistaa ainakin kaksi eri lepakkolajia. Kaava-alueen metsäiset etelä- ja itäosat ovat osa lepakoiden siirtymäreittejä. Kaava-alueen eteläosan rakentaminen vaikuttaa lepakoihin (erityisesti viiksisippalajeihin) heikentäen niiden elinmahdollisuuksia alueella. Vuoden 2017 selvityksen mukaan tärkeimmät saalistusalueet sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella Tahvonlahden pohjukassa, Vanhakylän kesämaja-alueelle johtavan kannaksen ympäristössä, Vanhakylän kesämaja-alueen pohjoisosassa sekä kaava-alueen eteläpuolella olevalla metsäisellä rantavyöhykkeellä. Näillä alueilla saalistaa ainakin neljä lepakkolajia. Näillä alueilla on lainvoimaiset asemakaavat, jossa alueet on merkitty virkistysalueiksi (VL- ja VL/s). EU:n luontodirektiivin liitteen mukaiset suojeltavat lisääntymis- ja levähdyspaikat eivät sijaitse Stansvikinkallion asemakaavoitettavalla alueella. Suomi liittyi Euroopan lepakoiden suojelusopimukseen (EUROBATS) vuonna 1999 (Valtionsopimus 104/1999). Sopimuksen mukaan jäsenmaiden tulee pyrkiä säästämään lepakoille tärkeitä ruokailualueita ja siirtymäreittejä. Ruokailu- eli saalistusalueet eivät kuitenkaan ole luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuja.

Asemakaava-alueen eteläpuolelle sijoittuva metsäinen rantavyöhyke uimarantoinen sisältyy alueelle vuonna 2011 laadittuun Rannat, puisto ja palvelukortteli -asemakaavaan (nro 12080), joka on tullut voimaan 23.11.2012. Asemakaavassa rannan ympäristöarvot on huomioitu ympäristöä ja puustoa säilyttävillä kaavamääräyksillä. Alue on sopivaa ympäristöä sekä viiksisippalajeille että pohjanlepakolle. Selvitysten mukaan alue on viiksisippojen ja pohjanlepakon tärkeää saalistusaluetta ja vedenpuoleinen ranta-alue vesisiipan saalistusaluetta. Metsäalue säilyy luonnontilassa, joten sen arvo lepakoille pääosin säilyy. Ulkoilupolun rakentaminen alueelle ei heikennä alueen arvoa lepakoille.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva Stansvikin kartanoalue on ainutlaatuisen hyvin säilynyt maisemakokonaisuus, jossa on hoidetun kulttuuriympäristön lisäksi monipuolinen ja arvokas luonto. Alueen lajirikkaan kasvillisuuden lisäksi sen eläinlajistossa on suojelun piiriin kuuluvia lajeja kuten lepakoita ja Tahvonlahden pohjukassa viitasammakoita (kuulohavainto 26.4.2014). Stansvikin ympäristöarvot on tunnustettu ja niitä vaalitaan kartanoalueelle laaditulla suojelukaavalla, (Stansvikin asemakaava nro 11960).

Vuoden 2017 selvityksen mukaan katu- ja ulkoilupolkujen valaistuksen kesäaikaisella rajoittamisella on merkittävä vaikutus lepakoiden elinmahdollisuuksiin alueilla. Kaavassa on lepakoiden elinolosuhteita koskeva määräys, joka koskee valaistuksen suuntaamista ja rajoittamista etelä- ja itäosan kortteleissa ja katualueilla. Pääosa viheralueille tulevista poluista voidaan toteuttaa valaisematta. Reiteillä, jotka tulee valaista, voidaan valaistus esimerkiksi toteuttaa matalilla liiketunnistimilla varustetuilla pollareilla. Katujen ja polkujen valaiseminen talviaikaan ei vaikuta lepakoihin. Lepakoille sopivat saalistusalueet ja siirtymäreitit voivat olla samalla asukkaiden virkistysalueita.

Koirasaarentien lainvoimaisessa asemakaavassa on määräys: ”Raitiotietä rakennettaessa tulee tarvittaessa toteuttaa raideliikenteen tärinän ja runkoäänen vaimennus siten, että tavoitteena pidettäviä äänenpaineen enimmäistasoja (LASmx) ja tärinän etenemisnopeuden enimmäistasoja (LVSmax) ei ylitetä.” Haakoninlahdenkadun raitiotie osuus toteutetaan samalla periaatteella, missä tärinä ja runkoääni huomioidaan raitiotietä rakennettaessa eikä yksittäisissä asuinrakennuksissa.

Parvekkeiden lasitusmääräystä on täsmennetty. Kaava-alueen korttelit, joissa julkisivuille on määrätty ääneneristävyysvaatimus, rakentuvat luontevasti siten että pääosa asunnoista avautuu etelän suuntaan sisäpihan puolelle. Asuntojen tarkemmat pohjaratkaisut selviävät vasta rakennuslupavaiheessa.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavaehdotukseen huomautettavaa.

Ympäristökeskuksella ei ole huomauttamista asemakaavaehdotuksesta.

Kiinteistölautakunta lausuu (9.3.2017) seuraavaa:

Kortteleissa 49337–49339 merkittyjä ah-piha määräystä pidettiin tarkoituksen mukaisena ratkaisuna, joka vähentää tonttien välisiä rasitejärjestelyjä. Merkintää tulisi myös käyttää kortteleissa 49340 ja 49341.

Tontille 49340 tulisi mahdollistaa toinen ajoyhteys, joka helpottaisi myös korttelin jakamista useammaksi tontiksi, jolloin ajoa ei tarvitsisi järjestää rasiiteina toisen tontin kautta tai ainakaan kaikilta osin.

Kaava-asiakirjaan (kaavakarttaan/ kaavamääräyksiin) on sisällytettävä riittävän yksityiskohtainen ja yksiselitteinen muotoilu viherkertoimen määritelmästä ja tavoitetasosta, jotta sen sitovuus tarkoitettussa muodossa turvataan lupakäsittelyssä.

Kaavaehdotukseen sisältyvän autopaikkojen vähentämistä koskevan kaavamääräyksen mukaan ”jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-

asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20 % pienempää autopaikka-määräystä kuin omistusasunnoissa” tulisi muuttaa sellaiseen muotoon, että se koskee valtion korkotukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Vertailu omistusasuntoihin on myös harhaanjohtava, sillä ko. tuotantomuodon vähennysoikeus on suhteessa kaikkeen muuhun tuotantoon, mukaan lukien esim. asumisoikeustuotantoon.

Kortteleihin 49332–49336 rakennettavat maastokummut eivät saa vaarantaa pysäköintilaitoksen turvallisuutta tai aiheuttaa ylimääräisiä korjaustarpeita.

Lopuksi kiinteistölautakunta toteaa, että kaavaluonnoksiin aiemmin sisältyneiden pientalokortteleiden muuttaminen kerrostalokortteleiksi on tervetullut ja perusteltu muutos. Pientalotonttien kysyntä Helsingissä on viime vuosina ollut vähäistä ja rakentamiskelpoisia tontteja on edelleen luovuttamatta. Kruunuvuorenrantaan on ennestään kaavoitettu pientalotontteja (AO) Kaitalahden alueelle, ja kyseisiä tontteja on edelleen luovuttamatta. Kaitalahdessa pientalotontit myös nojautuvat alueelle aiemmin rakennettuun pientalokantaan. Kiinteistölautakunta pitää myös hyvänä ratkaisuna sitä, että rakentamiselle osoitettavat korttelit käytetään mahdollisimman tehokkaasti, mitä tavoitetta pientalorakentamisella ei saavuteta. Kerrostalotuotannolla vastataan myös parhaiten kaupungin asuntotuotantotavoitteiden toteutumiseen.

Vastine

Ah-pih määräys lisätty kaikkiin AK-kortteleihin.

Korttelia 49349 on pienennetty alueella havaitun lahokaviosammaleesiintymän vuoksi ja kortteli muodostaa nyt luontevasti yhden tontin. Tontille on lisätty toinen ajoyhteys, jotta ajon määrä pihalla vähenee.

Viherkerroin määräystä on täsmennetty.

Pysäköintiä koskevat määräykset ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.12.2015 hyväksymien laskentaohjeiden mukaiset ja noudattavat yleistä asemakaavoituksessa käytettyä tapaa.

Kortteleihin 49332–49336 osoitettujen maastokumpujen sijainti ja koko täsmentyvät rakennussuunnitteluvaiheessa. Asemakaavassa on määritetty: Pihakansissa kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä on otettava huomioon pihan puuistutuksiin tarvittavan kasvu-alustan paksuus ja paino sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Asuntotuotantotoimisto lausunnossa (13.3.2017), pidettiin kohtuuhintaisten hankkeiden kannalta hyvänä pohjoisosan selväpiirteistä ja tehokasta kerrostalorakentamista.

Lisäksi lausunto koski kortteleiden 49332–49336 kulkuaukkoja, katualueelta tehtävää pelastustoimintaa, joidenkin kortteleiden kortteleiden pysäköinnin sijoittumista osittain rungon alle, ah-pih määräystä, pysäköintihallin ajoyhteyttä kortteleissa 49337–49338, harjakattoisten rakennusten vaatimusta räystäättömyydestä, kortteleiden 49332–49336 pelastusta, liiketilojen autopaikkavaatimusta, vaatimusta iv-konehuoneiden ja teknistentilojen sijoittamista kerrokseen sekä viherkerrointa.

Asemakaavaluonnoksen autopaikkamääräykset noudattavat 12/2015 hyväksytyä autopaikkojen laskentaohjetta. Liiketilojen osalta on määriteltä eri normit myymälälle, ravintolalle ja toimistolle. Rakennettavien liiketilojen autopaikkatarpeen määrittelyä vaikeuttaa suunnitteluvaiheessa useimmiten puuttuva tieto tilan tarkasta käyttötarkoituksesta. Yksi autopaikkanormi liiketilalle selkeyttäisi tilannetta.

Vastine

Kortteleiden 49332–49336 kulkuaukot on merkitty kaavaan likimääräisinä, joka mahdollistaa niiden paikan sovittamisen jatkosuunnittelussa.

Katualueelta tapahtuva pelastus ja kadulle sijoittuvien puiden, valaisintolppien ym. sijoitus sovitaan yhteen katu- ja rakennussuunnittelussa.

Korttelissa 49339 pysäköinti on mahdollista toteuttaa yhteen tasoon rakennuksen rungon ulkopuolelle. Kortteleissa 49337–49338 pysäköinti voidaan toteuttaa kaksitasoisena rakentamatta paikkoja rungon alle tai yksitasoisena, jolloin osa paikoista joudutaan sijoittaa rakennuksen rungon alle. Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20% pienempää autopaikkamääräystä kuin omistuosunnoissa jolloin yksitasoisessa pysäköintiratkaisussa rungon alle ei välttämättä tule autopaikkoja.

Ah-pih merkityt pihat eivät kuulu alueyhtiön vastuualueeseen. Merkintä vähentää tonttien välisiä rasitejärjestelyjä.

Pysäköintihallin ajoyhteyttä on tarkistettu kortteleissa 49337–49338.

Kaikissa kortteleissa voi tehdä tasakaton. Kortteleissa 49340–49342 voi vaihtoehtoisesti tehdä epäsymmetrisen harjakaton, jossa ei saa olla räystäitä ja jonka alle saa rakentaa parven.

Maastomuotoja hyödyntävien kortteleiden 49332–49336 pelastus ei ole mahdollista kansipihoilta korkeuserojen takia, mikä huomioidaan rakennussuunnittelussa. Pelastusajo ei myöskään ole mahdollista kallioiseen maastoon sovitettavalta puistoreitiltä. Pelastus voidaan ratkaista muun muassa asuntojen suuntauksella, sivukäytävällä, kiinteällä pelastustieportaalla tai vetotikkailla sisäpihan puolelta, jossa rakennus on neljäkerrosta korkea.

Asemakaavamääräykseen on lisätty mahdollisuus sijoittaa ilmastointikonehuoneet ja muut tekniset tilat katolle yhteistilojen ja saunojen yhteyteen.

Viherkerroinmenetelmä on käytössä Helsingissä ja kaupunkisuunnittelulautakunta on edellyttänyt sen soveltamista tässä asemakaavassa. Viherkerroinmääräystä on täsmennetty.

Liiketilojen pysäköintimitoitus on päivitetty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 28.2.2017 hyväksytyjen ohjeiden mukaisiksi.

Kaupunginmuseo lausuu (13.3.2017), että Stansvikinkallion asemakaavaehdotuksen sisältämät muutokset uhkaavat Stansvikin kartanon alueen valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön luonnetta. Suunnitellut nelikerroksiset pistetalot suunnittelualueen itä- ja kaakkoisosassa kortteleissa 49340 ja 49341 ovat liian korkeita ja sijoittuvat liian lähelle RKY-aluetta ja osin RKY-alueelle. Havainnekuvista ei hahmotu, miltä suunnitelman mukainen näkymä Stansvikin kartanoalueelta näyttäisi.

Vastine

Valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön alue on huomioitu lainvoimaisessa Stansvikin asemakaavassa, jossa viheralue on merkitty VP/s ja VL/s merkinnällä.

Rakentamisen raja kulkee vaihdellen noin viidenkymmenen ja sadan metrin etäisyydellä Stanvikintiestä lukuun ottamatta Stansvikintien ja Koirasaarentien risteystä, jossa rakentaminen rajautuu katuihin. Nelikerroksiset rakennukset näkyvät osittain Stansvikintielle puuston takaa muutamissa kohdissa. Varsinaisen Stansvikin kartanopuiston alue alkaa tammikujasta, jonka kohdalla rakentamisen raja kääntyy pois päin kartanoalueesta.

Rakentamisen raja on määritelty perustuen alueesta laadittuihin selvityksiin, Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan kokonaisratkaisuun ja kulttuurihistoriallisiin näkökohtiin. Kulttuurihistoriallisesti arvokas kartanopuistokokonaisuus rajautuu lännessä sinne johtavaan hiekkatiehen ja sitä seurailevaan kiviaitaan. Asutuksen ja kartanon väliin jäävä metsäinen rinne rajaa asumisen ja kartanopuiston selkeästi omiksi kokonaisuuksikseen.

Stansvikinkallion asemakaavan toteuttaminen ei vaikuta Stansvikin kartanoalueen ympäristöön, sen kulttuurisiin arvoihin ja maisemakokonaisuuteen häiritsevästi. Lähimmät asuinrakennukset ovat yli 260 metrin etäisyydellä kartanon päärakennuksesta. Stansvikin kartanoalueen lähelle tuleva uusi asuinalue mahdollistaa kartanoalueen luontevan käytön ja sitä kautta myös uuden perinteen muodostumisen.

Kartanoalueen maisemalliset arvot ja näkymät on huomioitu asuinkortteleiden suunnittelussa. Itäosan kortteleissa, jotka liittyvät Stansvikin alueen viheralueisiin, ei ole kansiphoja. Kortteleiden nelikerroksisten rakennuksien massoittelun avautuminen itään yhdessä piholla säilyvien puiden kanssa sopeuttaa rakentamisen liittymistä viheralueeseen.

Rantakortteleiden rakennusten korkeuksia on tutkittu sekä maaston ja maisemien että toteutettavuuden kannalta. Asemakaavassa on annettu määräys tonttien ympäristön säilyttämiseksi: puita ja avokalliota rakennusalojen ja katualueiden ulkopuolella ei saa vahingoittaa.

Yleisten töiden lautakunta lausuu (14.3.2017) että, Katinpaadenkuja ja Stansvikinkallionkuja tulisi merkitä osaksi kortteleita.

Asemakaavan mukainen rakentaminen heikentää lepakoiden elinoloja pienentämällä niiden ruokailu- eli saalistusalueita. Lepakoiden reittien turvaamiseksi kaavamääräys koskien puiden säilyttämistä tai uusien istuttamista niiden tilalle tulee muuttaa vain puita säilyttäväksi. Kortteleita 49342 ja 49343 tulee täydentää puustoa säilyttävällä merkinnällä.

Korttelin 49341 rakennusalat sijaitsevat hyvin lähellä suojelualuetta VL/s-1. Rakentamiselle ja myöhemmälle rakennusten huollolle ja kunnostamiselle tulee jättää riittävästi tilaa tontin puolelle.

Voimassa olevassa yleiskaavassa suuri osa asemakaava-alueesta on viheraluetta. Tämän vuoksi asemakaava ei ole maankäyttö- ja rakennuslain hengen mukainen ja se tulisi valmistella uudestaan.

Lisäksi yleisten töiden lautakunta katsoo, että alueen luontoselvityksiä ei ole tehty riittävässä laajuudessaan ja erityisesti lahoppulajikkeiden osalta, koska käytössä ollut tutkimustieto on 11,5 vuotta vanha. Alueelta on havaintojen mukaan löytynyt ainakin luonnonsuojelulain nojalla erityisen suojeltavaa lahokaviosammalta sekä useita muita kääpälajeja, joiden vuoksi selvitykset tulisi tehdä uudestaan ennen kaavan etene- mistä. Asemakaavaa varten tulisi myös tehdä ympäristövaikutusten arviointi, jotta läheisten luonnonsuojelualueiden monimuotoisuus turvataan.

Vastine

Katinpaadenkuja on muutettu likimääräiseksi yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatuksi alueen osaksi, joka on osa tonttia. Tämä reitti palvelee erityisesti korttelin sisäisiä yhteyksiä, mutta toimii myös yhteytenä puiston ja rannan välillä. Tarkempi suunnittelu tontille ajon ja pelastuksen osalta on luontevaa rakennussuunnittelun yhteydessä. Stansvikinkallionkuja sen sijaan on luonteva osa yleistä kaupungin hallinnassa olevaa reittiverkostoa ja tärkeä yhteys Koirasaarentien raitiotie- ja bus- sipysäkille.

Itä- ja eteläosan kortteleissa on määrätty säilytettäväksi olevaa puus-
toa. Korttelin 49340 pihalle jäävä maisemallisesti arvokas kalliomuo-
dostelma on määrätty säilytettäväksi. Asemakaavassa on lisäksi an-
nettu määräys tonttien ympäristön säilyttämiseksi: puita ja avokalliota
rakennusalojen ja katualueiden ulkopuolella ei saa vahingoittaa.

Kaavassa on lepakoita koskeva määräys, joka koskee valaistuksen
suuntaamista ja rajoittamista etelä- ja itäosan kortteleissa ja katualu-
eilla. Viimeisimmässä koko Kruunuvuorenrannan alueen kattavassa le-
pakkoselvityksessä valaistuksen rajoittamisella kesäaikaan todettiin
olevan merkittävä vaikutus lepakoiden elinmahdollisuuksiin alueella.

Korttelin 49341 rakennusaloja on siirretty kauemmaksi tontin rajasta.

Alueen luontoarvoja on selvitetty laajasti ja tietoja on täydennetty lisä-
selvitystarpeiden ja uusien havaintojen mukaan. Lahokaviosammal on
erityissuojeltava laji, josta on tehty selvityksiä heti, kun sen kasvupaik-
koja on alkanut löytyä Helsingistä. Helsingin virkistysalueiden metsät
ovat ikänsä ja puustorakenteensa vuoksi laajalti laadukkaita kääpämetsiä.
Myös metso-kriteereillä (puuston ikä ja lahopuun määrä) rajattuja
arvokkaita metsäkohteita on viheralueilla suuria pinta-aloja. Kaava-alu-
eella on riittävällä tarkkuudella tiedossa, millaisia luontoarvoja menete-
tään kaavaa toteutettaessa. Ei ole syytä olettaa, että läheisten luonnon-
suojelualueiden monimuotoisuus olisi vaarassa.

Korttelin 49340 rakennukset on sijoitettu alueelta löydetystä lahokavio-
sammal esiintymästä noin kahdenkymmenenviiden metrin päähän niin,
että kortteli voidaan vielä luontevasti rakentaa säilyvän siirtolohkareen
ympäriksi louhimatta kallioita. Säilyvä metsä on merkitty lähivirkistysalu-
eeksi, jonka lahopuujatkumo tulee turvata. Kaava-alueen itäpuolen vi-
heralue säilyy luonnontilaisena yhdessä tämän kaava-alueen itäpuo-
leisten viheralueiden kanssa muodostaen yhtenäisen metsikön. Laho-
kaviosammal esiintymä sijaitsee nykyisin vain muutaman metrin
päässä metsään muodostuneista ulkoilupoluista. Uudet rakennetut pol-
kuverkostot ohjaavat kulkua viheralueilla ja vähentävät luonnontilaisen
metsänpohjan kulumista.

Voimassa olevaa yleiskaavaa ja viheraluetta koskevaan lausuntoon on
annettu vastine jäljempänä mielipideosiossa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) toteaa
(9.3.2017), että kaavaselvityksen vesihuoltoliitteestä poiketen tulee
yleinen vesijohto rakentaa koko Varisluodonkadun ja Stansvikinkallion-
kadun pituudelle siten, että muodostuu vesijohdon rengasyhteys. Vesi-
huollon yleissuunnitelmaa ja kustannusarviota tulee tältä osin tarken-
taa.

Vastine

Vesijohdon rengasyhteys ja kustannusarvio on päivitetty.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) (8.3.2017) toteaa, että kävelyn ja pyöräilyn yhteydet on suunnitelmassa otettu hyvin huomioon. Erityistä huomiota tulee kiinnittää yhteyksiin Koirasaarentien ja Haakoninlahdenkadun liittymän länsipuoliselle raitiovaunupysäkille, jolla molemmat Laajasalon raitiolinjat pysähtyvät. Jalankulkuyhteyksien suunnittelussa on otettava huomioon niiden talviaikainen kunnossapito ja liukkaudentorjunta.

Koska bussin päätepysäkkiä ei sijoiteta kaava-alueelle, tulee Haakoninlahden päätepysäkin suunnitelmat laatia niin, että siellä on riittävät tilat myös Kruunuvuorenrannan toisen bussilinjan päätepysäkkitoiminnoille.

Vastine

Päätepysäkin suunnittelu Haakoninlahti 2 alueelle otetaan jatkossa huomioon ja bussilinjaston suunnittelu jatkuu yhteistyössä HSL:n kanssa kaavoituksen edetessä.

Pelastuslautakunta lausuu (21.3.2017), että asemakaava-alueen sammuusvesijärjestelyt on toteutettava maanpäällisillä paloposteilla, -vesiasemilla, taikka kiinteillä rakennuspaloposteilla.

Kerroksiin sijoittuvat varastot tulee sijoittaa siten, että savunpoisto on mahdollista toteuttaa ensisijaisesti painovoimaisesti suoraan ulos.

Kortteleiden 49340 ja 49341 rakennusten mahdolliset harjakaton alle sijoitettavat parvet on rakennettava siten, että kantavat rakenteet mitoitetaan kestäväksi tulipalossa. Parvien poistumisturvallisuusratkaisut on neuvoteltava pelastusviranomaisen kanssa.

Kortteleiden 49332–49339 pihanpuoleisissa julkisivuissa mahdollinen puun käyttö on rajoitettava vähäiseksi.

Korttelit, joissa asunnoista pelastaminen ei onnistu pelastuslaitoksen ajoneuvokalustolla, tulee mahdollistaa asukkaiden turvallinen omatoiminen pelastautuminen esimerkiksi erillisellä ulkopuolisella portaalla tai muulla turvallisella, arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Maanalaisiin tiloihin ei tule sijoittaa palovaaralliseksi luokiteltavia muuntamoita.

Vastine

Kaava mahdollistaa edellä mainitut ratkaisut ja ne huomioidaan jatkossa katu- ja rakennussuunnittelussa ja tarvittaessa ratkaisuista neuvotellaan pelastusviranomaisten kanssa.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet aihepiireittäin

Kaavaehdotukseen liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä neljä mielipidettä. Mielipiteistä neljä oli yhdistysten mielipiteitä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse, neuvotteluissa sekä tapaamisissa valmistelijoiden kanssa. Vuorovaikutusraporttiin on koottu mielipiteen esittäjien mielipiteet aihepiireittäin ja niihin on vastattu kunkin mielipiteen alla. Kyseisen mielipiteen esittäjät on ilmaistu mielipiteen lopussa koodein (suluissa).

Lepakkojen lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei ole tutkittu riittävästi vaan niitä on mahdollisesti myös asemakaava-alueella. Maankäytön suunnittelussa lepakoiden elinoloja ei ole turvattu riittävästi. (Mi1b, Mi4b)

Lepakoille tärkeän alueen virheellisestä rajauksesta johtuen myös asemakaava-alueen lepakkoalueen suhteellinen osuus koko lepakkoalueesta on virheellinen. (Mi4b)

Vastine

Stansvikin alueella on tehty lepakkokartoitus vuonna 2003 koko Helsinkiä kattavan lepakkokartoituksen yhteydessä (Siivonen), jolloin Tahvonlahdenniemi luokiteltiin lepakoille tärkeäksi alueeksi. Vuonna 2013 Stansvikin kyläyhdistys teetti lepakkokartoituksen Stansvikin kartanon, Vanhakylän, Uusikylän ja Kaivoshuvilan alueelta (Wermundsen). Vuonna 2014 päivitettiin koko Helsinkiä kattava lepakkokartoitus ja kerättyjen tietojen perusteella rajattiin luontotietojärjestelmään nykyinen lepakoille tärkeän alueen. Vuosina 2014–2016 Kaivoshuvilassa asustavaa lepakkoyhdyskuntaa seurattiin ja osa lähialueista kartoitettiin (BatHouse).

Vuoden 2017 aikana teetettiin lepakkoselvitys koko Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan alueelta (mukaan lukien Stansvikinkallion asemakaava-alue) sekä maankäyttösuunnitelman alueelta (BatHouse). Selvityksessä arvioitiin nykytilanteen kartoittamisen lisäksi tulevan rakentamisen vaikutuksia ja annettiin suosituksia lepakoiden huomioon ottamiseksi.

Selvitysten mukaan Stansvikinkallion eteläosan alueella saalistaa ainakin kaksi eri lepakkolajia. Kaava-alueen metsäiset etelä- ja itäosat ovat osa lepakoiden siirtymäreittejä. Kaava-alueen eteläosan rakentaminen vaikuttaa lepakoihin (erityisesti viiksisiiippalajeihin) heikentäen niiden elinmahdollisuuksia alueella. Vuoden 2017 selvityksen mukaan tärkeimmät saalistusalueet sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella Tahvonlahden pohjukassa, Vanhakylän kesämaja-alueelle johtavan kannaksen ympäristössä, Vanhakylän kesämaja-alueen pohjoisosassa sekä kaava-alueen eteläpuolella olevalla metsäisellä rantavyöhykkeellä.

Näillä alueilla saalistaa ainakin neljä lepakkolajia. Näillä alueilla on lainvoimaiset asemakaavat, jossa alueet on merkitty virkistysalueiksi (VL- ja VL/s). EU:n luontodirektiivin liitteen mukaiset suojeltavat lisääntymis- ja levähdyspaikat eivät sijaitse Stansvikinkallion asemakaavoitettavalla alueella. Suomi liittyi Euroopan lepakoiden suojelusopimukseen (EUROBATS) vuonna 1999 (Valtionsopimus 104/1999). Sopimuksen mukaan jäsenmaiden tulee pyrkiä säästämään lepakoille tärkeitä ruokailualueita ja siirtymäreittejä. Ruokailu- eli saalistusalueet eivät kuitenkaan ole luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuja.

Asemakaava-alueen eteläpuolelle sijoittuva metsäinen rantavyöhyke uimarantoineen sisältyy alueelle vuonna 2011 laadittuun Rannat, puisto ja palvelukorttelin asemakaavaan (nro 12080), joka on tullut voimaan 23.11.2012. Asemakaavassa rannan ympäristöarvot on huomioitu ympäristöä ja puustoa säilyttävillä kaavamääräyksillä. Alue on sopivaa ympäristöä sekä viiksisiippalajeille että pohjanlepakolle. Selvitysten mukaan alue on viiksisiippojen ja pohjanlepakon tärkeää saalistusalueutta ja vedenpuoleinen ranta-alue vesisiipan saalistusalueutta. Metsäalue säilyy luonnontilassa, joten sen arvo lepakoille pääosin säilyy. Ulkoilupolun rakentaminen alueelle ei heikennä alueen arvoa lepakoille.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitseva Stansvikin kartanoalue on ainutlaatuisen hyvin säilynyt maisemakokonaisuus, jossa on hoidetun kulttuuriympäristön lisäksi monipuolinen ja arvokas luonto. Alueen lajirikkaan kasvillisuuden lisäksi sen eläinlajistossa on suojelun piiriin kuuluvia lajeja kuten lepakoita ja Tahvonlahden pohjukassa viitasammakoita (kuulohavainto 26.4.2014). Stansvikin ympäristöarvot on tunnistettu ja niitä on pyritty vaalimaan kartanoalueelle laaditulla suojelukaavalla, (Stansvikin asemakaava nro 11960).

Vuoden 2017 selvityksen mukaan katu- ja valaistuksen kesäaikaisella rajoittamisella on merkittävä vaikutus lepakoiden elinmahdollisuuksiin alueilla. Kaavassa on lepakoiden elinolosuhteita koskeva määräys, joka koskee valaistuksen suuntaamista ja rajoittamista etelä- ja itäosan kortteleissa ja katualueilla. Pääosa viheralueille tulevista poluista voidaan toteuttaa valaisematta. Reiteillä, jotka tulee valaista, voidaan valaistus esimerkiksi toteuttaa matalilla liiketunnistimilla varustetuilla pollareilla. Katujen ja polkujen valaiseminen talviaikaan ei vaikuta lepakoihin. Lepakoille sopivat saalistusalueet ja siirtymäreitit voivat olla samalla asukkaiden virkistysalueita.

Alueen luontoarvojen tutkimukset ja vaikutusten arvioinnit luonnonarvojen, luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymisen sekä ympäristönsuojelun ja ympäristöhaittojen ehkäisemisen vuoksi ovat puutteelliset. Asemakaava tulee asettaa uudestaan nähtäville, kun puutteelliset tiedot täsmentyvät. (Mi1b

Helsinki ole tehnyt asemakaava-alueella ja muualla Laajasalossa tehtävien/suunniteltujen hankkeiden yhteisvaikutusten

arviointia. (Mi1b)

Ympäristövaikutusten arviointia ei ole lainkaan tehty esimerkiksi suhteessa läheiseen luonnonsuojelualueeseen tai Stansvik-Tullisaari-viheryhteydelle puhumattakaan yhteisvaikutuksista lähiseudun muiden hankkeiden kanssa. Myöskään virkistysmahdollisuuksien riittävyttä ja asutuksen aiheuttamaa kuormitusta jäljelle jäävälle luonnolle ei ole arvioitu. (Mi4b)

Selkeimmät puutteet luontoselvityksissä liittyvät uhanalaiseen lahoppuulajistoon. Ainoa niihin liittyvä selvitys on 11,5 vuotta sitten tehty vanhentunut kääpäselvitys. Helsingin luonnonsuojeluyhdistys toimittaa Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston käyttöön liiteaineiston (liite), jossa on tietoja useista Punaisen kirjan lajeista, jotka paikallistuivat kaava-alueelta ja sen välittömästä läheisyydestä lahoppuulajistoon erikoistuneen Olli Mannisen alueelle loppuvuodesta 2016 tekemällä muutaman tunnin epäkattavalla maastokäynnillä. Aineistoon sisältyy myös havainto luonnonsuojelulain erityisesti suojeltaviin lajeihin kuuluvasta lahokaviosammalesta (Buxbaumia viridis). On ilmeistä, että kaava-alueella on potentiaalia muunkin vaateliaan lahottajalajiston esiintymiseen. Jo yksinomaan lahokaviosammalhavainto antaa perusteet selvittää lajin mahdollinen laajempi esiintyminen kaava-alueella. (Mi1b)

Vastine

Alueen luontoarvoja on selvitetty laajasti ja tietoja on täydennetty lisäselvitystarpeiden ja uusien havaintojen mukaan. Lahokaviosammal on erityissuojeltava laji, josta on tehty selvityksiä heti, kun sen kasvupaikkoja on alkanut löytyä Helsingistä. Lahokaviosammalien kasvupaikkojen tunnistamisessa Helsinki on toiminut edelläkävijänä. Helsingin virkistysalueiden metsät ovat ikänsä ja puustorakenteensa vuoksi laajalti laadukkaita kääpämetsiä. Myös metso-kriteereillä (puuston ikä ja lahoppuun määrä) rajattuja arvokkaita metsäkohteita on viheralueilla suuria pinta-aloja. Kaava-alueella on riittävällä tarkkuudella tiedossa, millaisia luontoarvoja menetetään kaavaa toteutettaessa.

Korttelin 49340 rakennukset on sijoitettu alueelta löydetyistä lahokaviosammal esiintymästä noin kahdenkymmenenviiden metrin päähän niin, että kortteli voidaan vielä luontevasti rakentaa säilyvän siirtolohkareen ympärille louhimatta kallioita. Säilyvä metsä on merkitty lähivirkistysalueeksi, jonka lahoppuujatkumo tulee turvata. Kaava-alueen itäpuolen viheralue säilyy luonnontilaisena yhdessä tämän kaava-alueen itäpuoleisten viheralueiden kanssa muodostaen yhtenäisen metsikön. Lahokaviosammal esiintymä sijaitsee nykyisin vain muutaman metrin päässä metsään muodostuneista ulkoilupoluista. Uudet rakennetut polkuverkostot ohjaavat kulkua viheralueilla ja vähentävät luonnontilaisen metsänpohjan kulumista.

Lähivirkistysalueiden riittävyttä koko Kruunuvuorenrannan alueella on tutkittu jo osayleiskaavan yhteydessä ja virkistykselle on osoitettu laajat lähivirkistysalueet sekä alueen eteläosiin (Stansvikin kartanoalue, Varisluoto, Pitkäluoto) sekä pohjoisosaan (Kruunuvuori). Lisäksi alueelle tullaan rakentamaan uusia puistoja sekä varmistamaan rantojen säilyminen osana Helsingin rantoja mukailevaa virkistysverkostoa. Kruunusiltojen myötä myös kantakaupungin suunnalla olevat virkistysalueet kuten Korkeasaari ja Mustikkamaa ovat luonteva osa kruunuvuorenrantaisten virkistysalueita. Uusi maankäyttöratkaisu turvaa maakunta-kaavan seudullisen virkistysalueen ja viheryhteyden.

Stansvikinnummen alueelta ei ole laadittujen luontoselvitysten perusteella löytynyt sellaisia erityisiä luonto-, virkistys- tai muita arvoja, joiden vuoksi alueen maankäytön muutos ei olisi mahdollinen. Kortteleiden, katujen ja puistojen sijoittamisella ja suunnittelulla pyritään kunnioittamaan ympäristön maisemallisia ja geologisia arvoja ja säilyttämään osa alueesta mahdollisimman luonnonmukaisena (Stansvikinkallio, itäreunan virkistysalueet). Lisäksi on kaavamääräyksellä kielletty rakennusalojen ulkopuolella olevien puiden ja avokallioiden vahingoittaminen.

Virkistysalueiden käyttö tulee kasvamaan Kruunuvuorenrannan rakentamisen myötä. Toimiva polkuverkosto ja kulun ohjaus ovat avainasemassa luonnonympäristön säilyttämisessä. Ei ole syytä olettaa, että läheisten luonnonsuojelualueiden monimuotoisuus olisi vaarassa.

Voimassa olevan yleiskaava 2002:n virkistysalueille merkityt rakentamisalueet on poistettava ja rakentaminen tulee rajata vain öljysatamatoiminnan vuoksi aiemmin rakennetulle alueelle. (Mi2b, Mi3b, Mi1b)

Suuri osa asemakaava-alueesta on voimassa on yleiskaavassa (2002) viheraluetta. Yleiskaavassa suunnittelualueeksi merkitty alue osoittaa alueen maankäyttömuodot ja niiden väliset suhteet ja niiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella. Stansvikinkallion 14 hehtaarin viheraluetta ei ole korvattu muilla alueilla eikä sen luonnonympäristöön liittyviä erityisiä arvoja voi muilla alueilla korvatakaan. (Mi1b, Mi4b)

Vastine

Helsingin yleiskaava 2002:ssa Stansvikinnummen länsiosa on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi asumiselle / toimitilalle sekä pientalovaltaiseksi alueeksi asumiselle. Itäinen osa suunnittelualueesta on yleiskaavassa merkitty virkistysalueeksi ja kaupunkipuistoksi. Yleiskaava mahdollistaa Kruunuvuorenrannassa maankäyttömuotojen, niiden sijaintien ja rajausten ratkaisemisen asemakaavalla. Valmistelussa olevassa Helsingin uudessa yleiskaavassa koko suunnittelualue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi.

Asemakaavalla tarkennetaan yleiskaavassa kaavoissa tehtyjä ratkaisuja yksityiskohtaisempaan suunnitteluun ja vaikutusarviointiin perustuen. Yleiskaavan yleispiirteisyys, mittakaava ja suunnittelutarkkuus ja tarkoitus laaja-alaisena koko kaupungin käsittävänä yleiskaavana otetaan huomioon yleiskaavan ohjausvaikutuksessa. Ohjausvaikutuksessa otetaan huomioon yleiskaavan tarkoituksen toteutuminen asemakaavan ja asemakaavojen kokonaisuudessa.

Rakentamisen rajaaminen ainoastaan vanhan öljysataman alueelle pienentäisi rakentamiseen varattavaa aluetta huomattavasti. Stansvikinnummen alue liittyy kiinteästi Kruunuvuorenrannan ydinalueeseen ja sen keskustakortteleihin. Stansvikinnummen rakentaminen kaavaluonnoksen esittämässä laajuudessa tukee Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaratkaisua ja täydentää koko Kruunuvuorenrannan rakentamista eheäksi ja monipuoliseksi kaupunginosaksi.

Lähivirkistys- ja viheralueiden riittävyttä koko Kruunuvuorenrannan alueella on tutkittu jo osayleiskaavan yhteydessä ja virkistykselle on osoitettu laajat alueet sekä Kruunuvuorenrannan eteläosiin (Stansvikin kartanoalue, Varisluoto, Pitkäluoto) sekä pohjoisosaan (Kruunuvuori). Lisäksi Kruunuvuorenrantaan tullaan rakentamaan uusia puistoja sekä varmistamaan rantojen säilyminen osana Helsingin rantoja mukailevaa virkistysverkostoa. Kruunusiltojen myötä myös kantakaupungin suunnalla olevat virkistysalueet kuten Korkeasaari ja Mustikkamaa ovat luonteva osa kruunuvuorenrantalaisten virkistysalueita. Uusi maankäytönratkaisu turvaa maakuntakaavan seudullisen virkistysalueen ja viheryhdyden.

Kruunuvuorenrannan alueella yleiskaava 2002:ssa rakentamiseen osoitettuja alueita on jätetty asemakaavoituksessa laajalti lähivirkistysalueiksi, muun muassa Kruunuvuoressa, Hopealaaksossa Kaivoskallion luonnonsuojelualueeseen liittyen sekä Varis- ja Pitkäluodon alueella.

Valtaosalla Stansvikinkallion asemakaava-alueella on voimassa yleiskaava 2002, jossa alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi virkistysalueeksi ja kaupunkipuistoksi. Yleiskaavan mukaan aluetta kehitetään, siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Lisäksi maisema- ja luontoaluetta kehitetään koko kaupungin kannalta merkittäväksi virkistys- ja ulkoilualueena, joka jäsentää kaupunkirakennetta. Asemakaavaehdotus ei ole lainvoimaisen yleiskaavan mukainen. (Mi4b)

Asemakaavaraja kulkee lähellä kulttuurihistoriallisesti merkittävää Stansvikintietä, jonne väistämättä suunnitellut kaavoitusmassat tulevat näkymään. Lisäksi talojen ja pihojen kohdalta raivattava

puusto harventaa metsää niin, että Stansvikintien valaistusolosuhteet olennaisesti muuttuvat. Tämä tuhoaa Stansvikintien kulttuurihistoriallisen ominaisuutensa ja haittaa lepakoiden elämää myös asemakaava-alueen ulkopuolella. (Mi4b)

Stansvikin kartanon alue on säilytettävä ehjänä kokonaisuutena. Asutuksen ja kartanon väliin on jätävä riittävä suojavyöhyke. (Mi3b)

Vastine

Rakentamisen raja kulkee vaihdellen noin viidenkymmenen ja sadan metrin etäisyydellä Stanvikintiestä lukuun ottamatta Stansvikintien ja Koirasaarentien risteystä, jossa rakentaminen rajautuu katuihin. Nelikerroksiset rakennukset näkyvät osittain Stansvikintielle puuston takaa. Varsinaisen Stansvikin kartanopuiston alue alkaa tammikujasta, jonka kohdalla rakentamisen raja kääntyy pois päin kartanoalueesta. Lähimmät asuinrakennukset ovat yli 260 metrin etäisyydellä linnuntietä itse kartanorakennuksesta.

Rakentamisen raja on määritelty perustuen alueesta laadittuihin selvityksiin, Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan kokonaisratkaisuun ja kulttuurihistoriallisiin näkökohtiin. Kulttuurihistoriallisesti arvokas kartanopuistokokonaisuus rajautuu lännessä sinne johtavaan hiekkatiehen ja sitä seurailevaan kiviaitaan. Asutuksen ja kartanon väliin jäävä metsäinen rinne rajaa asumisen ja kartanopuiston selkeästi omiksi kokonaisuuksikseen.

Stansvikinkallion asemakaavan toteutumisella ei ole sellaisia vaikutuksia Stansvikin kartanoalueen kokonaisuuteen, että sen eheys tai kulttuuriset arvot häiriintyisivät.

Stansvikinkartanon alueen kehittäminen ja suojeluarvot ovat huomioitu alueelle laaditussa lainvoimaisessa asemakaavassa (Stansvikin asemakaava nro 11960).

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kulttuuriympäristöstä.

Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä ei jää riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita, joten edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle eivät toteudu (Mi1b)

Vastine

Stansvikin kartanoalue liittyy suoraan laajaan yhtenäiseen ekologisesti ja virkistyskäytön kannalta merkittävään luonnonalueeseen. Tämä Tulli-

saaresta Laajasalon etelärannalle ulottuva viher- ja virkistysaluekokonaisuus säilyttää asemansa asemakaavan toteuttamisen jälkeenkin. Maankäyttöratkaisu takaa myös seudullisen virkistysalueen ja viheryhteyden toteutumisen alueella.

Asemakaavassa on esitetty uusi puisto asuinalueen keskelle. Uusi puisto liitetään osaksi Kruunuvuorenrannan viheralueiden ja puistojen verkostoa.

Hiljaisen alueen ominaispiirteen säilymistä ei ole arvioitu (Mi4b)

Vastine

Helsingin Yleiskaava 2002, vaikutusten arviointi, Liikennemelun ulottuvuus Helsingissä 2020 -raportissa on kartoitettu yleiskaavan hiljaiset sekä alle 55 dB(A) viheralueet. Hiljaisempia aluekokonaisuuksia on 11 kpl, joista Laajasalon Tahvonlahti-Hevossalmi on yksi hiljainen aluekokonaisuus. Samassa yhteydessä on maininta siitä, että "Laajasaloon on merkitty öljysatamalta vapautuvalle alueelle asuntopainotteinen kaupunginosa metroyhteyksineen, joka tuo lisää liikennettä alueelle."

Laajasalon Tahvonlahti - Hevossalmi viheraluekokonaisuus säilyy virkistysalueena. Kaava-alue ja sen lähiympäristö tarjoavat laajoja virkistysalueita, joissa ympäristömelu on jatkossakin Helsingin olosuhteisiin verrattuna huomattavan vähäistä. Alueella ajoittain kuultavissa oleva Santahaminasta kantautuva ampumatoiminnan melu tai muu tavanomaisempi, esimerkiksi katuliikenteen aiheuttama ympäristömelu, eivät hallitse alueen äänimaisemaa

Kaikki kerrostalot on poistettava kaavaehdotuksesta ja kaava-alue tulee merkitä kokonaan pientaloalueeksi, jotta voimassa olevan yleiskaavan mukainen 50 % -pientaloasutus Kruunuvuorenrannassa toteutuu. (Mi2b, Mi3b)

Vastine

Kaava-alueen länsireunassa on voimassa Kruunuvuorenrannan osayleiskaava, jonka mukaan alue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta sekä keskustatoimintojen aluetta / kerrostalovaltaista asuntoaluetta. Muualla alueella on voimassa yleiskaava 2002, jossa rakentamiseen osoitettu alue on merkitty puoliksi pientalovaltaiseksi alueeksi ja puoliksi kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Pientalojen rakentaminen Kruunuvuorenrantaan on ollut yksi yleiskaava 2002 tavoitteista. Tavoitteen toteutuminen laajassa mittakaavassa on ollut asemakaavojen taloudellista toteuttamiskelpoisuutta ja kerrosalatoivoitteita tarkasteltaessa haastavaa. Kruunusiltojen rakenta-

minen ja Koirasaarentien ja Haakoninlahdenkadun joukkoliikenneyhteydet puoltavat alueen tehokasta rakentamista. Kaavoituksessa tulee ottaa huomioon myös Helsingin asuntotuotantotavoitteet ja kaupunginvaltuuston hyväksymä asumisen- ja maankäytön ohjelma. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteetkin edellyttävät, että merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Kaavoittamalla pientaloja ei voida taata tonttimaata myös tuettuun asuntotuotantoon eikä saavuttaa Helsingin kasvun edellyttämää asuntojen määrää.

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.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.10.2016) alue on kokonaisuudessaan asuntovaltaista aluetta A3. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4-1,2. Perustellusti korttelikohteinen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata. Asemakaavaehdotuksessa korttelimaata on noin 61 % ja korttelitehokkuuksien keskiarvo on noin 1,4 (0,7-2,2). Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Helsingin kaupungin entinen kiinteistölautakunta toteaa lausunnossaan, että kaavaluonnoksiin aiemmin sisältyneiden pientalokortteleiden muuttaminen kerrostalokortteleiksi on tervetullut ja perusteltu muutos. Pientalotonttien kysyntä Helsingissä on viime vuosina ollut vähäistä ja rakentamiskelpoisia tontteja on edelleen luovuttamatta. Kruunuvuorenrantaan on ennestään kaavoitettu pientalotontteja (AO) Kaitalahden alueelle, ja kyseisiä tontteja on edelleen luovuttamatta. Kaitalahdessa pientalotontit myös nojautuvat alueelle aiemmin rakennettuun pientalokantaan. Kiinteistölautakunta pitää myös hyvänä ratkaisuna sitä, että rakentamiselle osoitettavat korttelit käytetään mahdollisimman tehokkaasti, mitä tavoitetta pientalorakentamisella ei saavuteta. Kerrostalotuotannolla vastataan myös parhaiten kaupungin asuntotuotantotavoitteiden toteutumiseen.

Alue on Suomenlinnan suojavyöhykkeellä ja rakentaminen edellyttää parempia perusteluja ja havainnekuvia. (Mi4b)

Vastine

Rakentamisen maisemallisia vaikutuksia on arvioitu osayleiskaavoituksen ja asemakaavoituksen yhteydessä. Kruunuvuorenrannan rakentamisen aiheuttama maisemanmuutos on merilinnoituksen kannalta sa-

maa taustakuvaa kuin eteläinen kantakaupunki. Maisema on Suomenlinnan rakentamisen jälkeen ollut jatkuvassa muutoksessa kun alueelle on rakennettu kaupunkia kirkkoineen, kerrostaloineen ja piippuineen. Stansvikinkallion asemakaava alue jää Suomenlinnasta katsoen Vasikkasaaren, Pitkäluodon, Varisluodon ja Koirasaarten taakse.

Suomenlinnan yleismaailmallisen arvon (OUV) määritelmässä on todettu, että: "Suomenlinnaa ympäröivät alueet ovat joko avointa vesialuetta, puolustusvoimien käytössä olevia saaria, luonnonsuojelualuetta tai saaria, joille voimassa oleva kaava on osoittanut vain vähän rakentamista. Ympäröivillä alueilla ei ole näköpiirissä muutoksia, jotka muodostaisivat uhan kohteen arvojen säilymiselle. Nimeämisen yhteydessä kohteelle määriteltiin suojavyöhyke, joka pohjoisessa rajautui Helsingin kantakaupunkiin, idässä ja etelässä sotilaspiiriin. Kaupunkirakenteen kehittäminen ja liikenne eivät uhkaa saarella sijaitsevaa linnoitusta."

Suomenlinnan puskurivyöhykkeeseen liittyen asianomaisilla viranomaisilla (Museovirasto ja kaupunginmuseo) ei ole ollut asiaan huomauttamista. ELY-keskuksella ei ollut huomautettavaa kulttuuriympäristöstä.

Asemakaavaselosteen havaintokuvia ei ole esitetty merkittävimmiltä suunnilta. Kruunuvuorenranta idästä – liite on virheellinen, koska Stansvikin kartanoalue on kuvattu nykytilassaan ja muuta alueet rakennettuna. (Mi4b)

Vastine

Asemakaavaselostuksen havainnemateriaali on esitetty merkittävimmistä kohdista, joista alueen tuleva luonne ja mittakaava tulevat parhaiten esille. Kruunuvuorenranta idästä kuva on tehty sovittamalla Kruunuvuorenrannan 3D-malli tarkasti ilmakuvaan käyttäen apuna ajantasaista paikkatietoaineistoa. Stansvikin alueen tulevia muutoksia ei ole kuvassa esitetty. Ne eivät vaikuta Stansvikinkallion kaava-alueen ja Stansvikinkartanon alueen väliin jäävään metsäiseen vyöhykkeeseen muutoin kuin uuden pysäköintipaikan osalta. Stansvikin kartanoalueelle tulevien toimintojenkin jälkeen alue säilyy nykyisen kaltaisena vehreänä kartanopuistona.