



§ 693

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kul- takruununkaari (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) tarkistettu asema- kaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12766)

HEL 2020-012980 T 10 03 03

Hankennumero 6484_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 29.11.2022 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdo-
tuksen nro 12766 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaava koskee
49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) korttelia 49349
ja lähivirkistysaluetta. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunki-
nosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) korttelin 49319 tontteja 1 ja
2, katu- sekä lähivirkistysalueita (muodostuu uusi kortteli 49450).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana
esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-
oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja
vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan
asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä in-
ternet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan
MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavas-
ta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan
hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset
seuraavasti:
 - Skanska Talonrakennus Oy: 9 000 euroa

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Suvi Huttunen ja tiimipäällikkö
Anu Kuutti. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.



13.12.2022

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmoskoski

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Janne Antila, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi
Sofia Kangas, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 42159
sofia.kangas(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12766 kartta, päivätty 29.11.2022
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12766 selostus, päivätty 29.11.2022, päivitetty Kylk:n 13.12.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 29.11.2022
- 6 Kultakruununkaaren viitesuunnitelma, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
- 7 Kruunuvuoren pohjoiset korttelit, maisemallinen viitesuunnitelmaluonnos Masu Planning Oy
- 8 Helsingin Kruunuvuoren ja Hopealaakson tarkentava lepakkoselvitys, Tmi Metsäsiipi
- 9 Helsingin uhanalaisten luontotyyppien inventoinnit 2017–2020
- 10 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7285)
- 11 Tilastotiedot
- 12 Tehdyt muutokset
- 13 Vuorovaikutusraportti 4.7.2022, täydennetty 29.11.2022
- 14 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 12
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 13



Kymp/Talouden tuki

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kultakruununkaari-nimiseen katuun liittyvää aluetta, joka sijaitsee Kruunuvuorenrannassa, Laajasalossa. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että Kultakruununkaaren pohjoispuolelle olevalle alueelle rakennetaan asuinkerrostalokortteleita ja eteläpuolen korttelialueella rakennusoikeutta lisätään. Samalla tarkistetaan virkistys- ja luonnonsuojelualueen rajausta. Kaavaratkaisu on tehty, koska Kruunuvuoren kaava kumoutui korkeimmassa hallinto-oikeudessa kahden korttelin osalta lepakkojen elinolosuhteiden puutteellisten selvitysten takia. Kumoutuneiden korttelialueiden lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu viereisiä katualueita, lähivirkistysaluetta ja kortteli 49319.

Kaavaratkaisussa on pyritty rakentamisen määrässä lähelle alueelle aiemmin valmistellun asemakaavan rakennusoikeutta, tämän vuoksi korttelin 49319 rakennustehokkuutta on lisätty. Alueen kaupunkikuvallinen idea ja luontoarvot on otettu huomioon. Suunnittelualueen pinta-ala on 27 598 m². Kaavaratkaisun kerrosala on 16 930 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 380. Asuinkerrostalojen korttelialueilla (AK) tonttien keskimääräinen tehokkuus (e) on 1,54. Osittain kumoutuneeseen Kruunuvuoren kaavaan verrattuna, rakennusoikeus on vähentynyt 2 880 k-m². Tavoitteena on alueen asuntotuotannon sekä elävän, olemaisen ja turvallisen kaupunginosan edistäminen ja aikaansaaminen. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan Kruunuvuoren luontoarvojen huomioiminen asuinkerrostaloalueiden suunnittelussa ja niiden rajautuminen lähivirkistysalueen suuntaan.

Alueelle on suunniteltu kaksi asuinkerrostalokorttelia. Asukaspysäköinti on osoitettu maan alle ja Salamanterinkuja nimisen kadun varressa olevalle LPA-korttelialueelle. Lähivirkistysaluetta on kasvatettu etelän suuntaan siten, että alueen luontoarvot tulevat huomioiduksi. Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7285), jossa on esitetty liikennejärjestelyt Kultakruununkaarelta Yksisarvisenkujalle sekä Salamanterinkujalle, jotka sisältävät kortteleiden vaatimat järjestelyt jalankulun, pyörä-, auto- ja huoltoliikenteen järjestämiseksi. Pohjoisosan katualueita on muutettu siten, että Villimiehenkuja on poistettu kokonaan ja Yksisarvisenkujaa ja Salamanterinkujaa on lyhennetty



puoleen lainvoimaisesta kaavatilanteesta, jolloin pohjoisosan luontoalueita säästyy katurakentamiselta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että asuinkorttelialueiden sijoittumisella ja rajautumisella luontoalueiden suuntaan huomioidaan lähivirkistysalueen arvokkaat luontoalueet sekä lepakkojen siirtymäreitit.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä (AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti). Kaavassa varataan riittävästi tilaa virkistysalueille ja liikuntaan sekä tarjotaan edellytykset hyvälle kaupunkielämälle ja ihmisten kohtaamiselle. Rakentamista ei osoiteta kaupungin arvokkaimmille luontoalueille. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Osa asemakaava-alueesta on ollut öljysatama-alueita, jonka ympäristöä on runsaasti muokattu öljysataman tarpeisiin. Öljysataman toiminta Kruunuvuorenrannassa on loppunut ja kaikki siihen liittyvät rakennukset ja rakenteet on alueelta purettu ja maaperä on puhdistettu. Nykyisin vanha öljysatama-alue on louhittua sorakenttää. Kaava-alueen pohjoisosa on Kruunuvuoren virkistysaluetta ja harvahkoa kalliometsää, joka säilyy luonnonalueena. Alueella on arvokkaita luontoarvoja. Alueelle on osoitettu virkistysreitit kalliomaastoon, joka on korkeuseroiltaan vaihtelevaa. Kaava-alue rajautuu pohjoispuolella Kruunuvuoren lähivirkistysalueeseen ja luonnonsuojelun alueeseen. Lännessä, etelässä ja idässä alue rajautuu Kruunuvuoren alueelle rakennettaviin uusiin asuinkortteleihin. Kruunuvuoren virkistysalueesta on laadittu puistosuunnitelma vuonna 2022.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2020. Kaavan mukaan alue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL/s), kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja geologisesti arvokas virkistysaluekokonaisuus, asuinrakennusten korttelialueeksi (A) sekä katualueeksi.

Kruunuvuoren kaava kumoutui korkeimmassa hallinto-oikeudessa kahden korttelin osalta lepakkojen elinolosuhteiden puutteellisten selvitysten takia. Kumoutuneiden korttelien osalta alue on kaavoittamaton.

Helsingin kaupunki omistaa virkistysalueen. Muu osa kaava-alueesta on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.



Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia asemakaavan mukaisten katualueiden toteuttamisesta. Katualueille asemakaavamuutoksesta aiheutuvien muutosten ei arvioida aiheuttavan erityisiä lisäkustannuksia katualueiden aiemman osin voimassa olevan asemakaavan (12330) tilanteeseen verrattuna.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat jo rakenteilla olevien sekä suunniteltujen vesihuoltolinjojen huomioimiseen asemakaavoituksessa, jätteiden keräyspaikan ja korttelikohtaisten kierrätyspisteiden järjestämiseen sekä Kruunuvuoren alueella sijaitsevien suojelukohteiden huomioimiseen kaavatyössä. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että jo suunnitellut vesihuoltolinjat on otettu huomioon uusia korttelialueita ja katualueita suunniteltaessa. Imujätejärjestelmän keräys- kierrätyspiste-paikat on huomioitu viitesuunnitelmissa sekä niiden huoltoajo liikennesuunnitelmissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat alueella laadittavan lepakkoselvityksen tulosten huomioimiseen kaavaratkaisussa, viher- ja virkistysalueen riittävään kokoon, arvokkaiden luontoalueiden rajautumiseen, öljysatama-alueen verkkoaidan pohjoispuolen säilymiseen luonnontilaisena, alueen luontoarvoihin, lainvoimaisen



korttelin AK 49316 poistamiseen kaavasta tai sen uuteen rajaukseen sekä lintujen elinolosuhteisiin kaava-alueella. Mielenkiinto on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asuinkerrostalokorttelialueiden rajausta on siirretty etelään lepakkojen siirtymäreitin ulkopuolelle sekä arvokkaat luontoalueet säilyttäen. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.7.–16.8.2022

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavaehdotuksen vaikutuksiin öljysataman aidan pohjoispuolen kallio- ja kangasmetsiin, asuinkorttelin siirtämiseen etelämmäksi, ruohokorven säilymiseen, padon määräämiseen kaavassa, rakennusten irti ottamiseen geologisesti arvokkaasta kallioalueesta, rakentamisen osoittamiseen ulokkeena virkistysalueen suuntaan, Yksisarvisenkujan parantamiseen, valoon ja ekologisiin yhteyksiin, pihavalaistuksen määräämiseen kaavassa, piha-alueen määräykseen, rakennusaikaiseen varastointiin, lumen säilytykseen, lepakkojen päiväpiilojen sijoittamiseen, katupuiden lisäämiseen, kaava-aineiston kartuttamiseen sekä LUMO-asemakaavan laatimiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat luonnonsuojelualueen asemakaavamerkintään ja Lep-osa-aluerajauksen kaavamääräykseen, suojelukohteisiin kaava-alueen ympäristössä sekä vesihuollon rakennussuunnitelmiin ja jätehuoltoon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräykseen ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskoh-



13.12.2022

taisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen ja yksityisen maanomistajan kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Janne Antila, liikenneinsinööri, puhelin: 310 20355
janne.antila(a)hel.fi
Sofia Kangas, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 42159
sofia.kangas(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12766 kartta, päivätty 29.11.2022
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12766 selostus, päivätty 29.11.2022
- 5 Havainnekuva, 29.11.2022
- 6 Kultakruununkaaren viitesuunnitelma, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
- 7 Kruunuvuoren pohjoiset korttelit, maisemallinen viitesuunnitelmaluonnos Masu Planning Oy
- 8 Helsingin Kruunuvuoren ja Hopealaakson tarkentava lepakkoselvitys, Tmi Metsäsiipi
- 9 Helsingin uhanalaisten luontotyyppien inventoinnit 2017–2020
- 10 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7285)
- 11 Tilastotiedot
- 12 Tehdyt muutokset
- 13 Vuorovaikutusraportti 4.7.2022, täydennetty 29.11.2022
- 14 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito
- 2 Muistutus



13.12.2022

Asia/7

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 12

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 13

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 29.11.2022 § 675

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 25.8.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 11.6.2021