



14.03.2018

Asia/7

§ 63

Laajasalon Kruunuvuorenrannan Kaivoskallion huviloiden asemakaavan muutos (nro 12405)

HEL 2016-002627 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) kortteleita 49187 - 49188 sekä lähivirkistys- ja urheilualueita koskevan asemakaavan muutoksen 15.11.2016 päivätyn ja 9.5.2017 muutetun piirustuksen numero 12405 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12405 kartta, päivätty 15.11.2016, muutettu 9.5.2017
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12405 selostus, päivätty 15.11.2016, muutettu 9.5.2017, päivitetty Kslk:n 9.5.2017 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 15.10.2016, täydennetty 9.5.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa.pdf

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Aleksanterinkatu 22-24
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 36106

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



14.03.2018

Asia/7

Helen Sähköverkko Oy

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Kruunuvuorenrannassa Tahvonlahden pohjukassa, Kaivoskallion luonnonsuojelualueen eteläpuolella ja Koira-saarentien varrella olevaa aluetta.

Alueella sijaitsee kolme asemakaavalla suojeltua vanhaa puurakennusta (sr-1), joista vanhin Kaivoshuvila on 1700-luvun loppupuolelta. Tornihuvila sekä Alppimaja ovat 1800–1900-luvun taitteesta. Huvilatontit ovat valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä RKY (Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus). Voimassa olevassa kaavassa rakennukset on merkitty kaavaan P/s-merkinnällä, joka ei salli asumista.

Kaavamuutos mahdollistaa kolmen suojellun pientalon ottamisen asuiskäyttöön ja seitsemän tyyllisesti ja mittakaavallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön soveltuvan pientalon rakentamisen alueelle. Kaivoshuvilan viereen Koira-saarentien varteen kaavoitetaan kolme uutta rakennusta ja Alppimajan länsipuolelle liikuntapuiston puoleiselle rinteelle neljä. Alppimajan tontille saa rakentaa lisäksi ympäristöönsä soveltuvan talousrakennuksen. Kerrosala kasvaa 1 340 m².

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueen ja rakennukset. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Hopealaakson ja Kaitalahden laajennuksen asemakaavassa (nro 11950) alue on merkitty lähivirkistysalueeksi sekä muuta kuin asumista sisältävän palvelurakennuksen korttelialueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää. Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.



Alue rajautuu etelässä rakenteilla olevaan Koirasaarentiehen, pohjoisessa Kaivoskallion luonnonsuojelualueeseen ja lännessä tulevaan liikuntapuistoon.

Helsingin höyrylaivareitin varrella 1800-luvulta 1900-luvun alkuun Stansvikin alueella oli vilkasta huvila-asutusta. Tästä syystä Kruunuvoorenrannan Tahvonlahden pohjukassa olevat ja uuden Koirasaarentien varrella sijaitsevat huvilatontit on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä RKY ja rakennukset on merkitty kaavaan P/s-merkinnällä, joka ei salli asumista. Alueen kolme vanhaa huvilarakennusta Kaivoshuvila, Tornihuvila ja Alppimaja on suojeltu kaavassa sr-1-merkinnällä. Näistä Kaivoshuvila on Laajasalon vanhimpia rakennuksia. Se on rakennettu 1700-luvun loppupuoliskolla ja liittyy alueella harjoitettuun kaivostoimintaan.

Huvilat ovat kaupungin omistuksessa ja tällä hetkellä Jyty Helsinki Ry:n vuokraamia ja virkistyskäytössä.

Kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (10/2016, Alv 0 %) seuraavasti:

Katualueet	0,7 milj. euroa
Puisto- ja virkistysalueet	0,2 milj. euroa
Yhteensä	0,9 milj. euroa

Uutta kaavoitettavaa kerrosalaa kohden kustannuksia aiheutuu noin 640 €/k-m². Kustannuksen suuruus johtuu kaavoitettavan alueen pienestä pinta-alasta sekä pientalomaisesta luonteesta.

Kaupungille on arvioitu kertyvän tonttien rakennusoikeuden myymisestä sekä vuokraamisesta tuloa noin 1 miljoona euroa. Edellisessä laskelmassa ei ole otettu huomioon Sr-1 merkittyjen rakennusten käyttötarkoituksen muutoksen ALY/s aiheuttamia talousvaikutuksia.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 16.12.2016–23.1.2017.

Muistutukset



Kaavaehdotuksesta tehtiin kolme muistutusta. Muistutukset kohdistuivat suunnitelmiin rakentaa luonnonsuojelualueen ja kulttuuriympäristön läheisyyteen. Muistutusten mukaan suunniteltu rakentaminen on maakuntakaavan ja osayleiskaavan vastainen ja laiton, kaventaa yleisen virkistysalueen käyttöä ja tuottaa vahinkoa rakennetulle kulttuuriperinnölle. Kaivoskallion huviloiden kaavavalmistelussa tulee selvittää omakotitalotonttien ja uuden yleiskaavan yhteisvaikutus. Rakentaminen katkaisisi Stansvik - Tullisaari vihervyöhykkeen. Kaivoskallion luonnonsuojelualueen viereen ei tulisi rakentaa. Kaavassa tulisi ottaa huomioon enemmän lepakoiden saalistusreitit ja lisääntymispaikat. Kaava-alueen ulkopuolella olevia alueita tulisi muuttaa luonnonsuojelualueiksi.

Vastineet muistutuksiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Lausunnot

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helsingin kaupungin liikennelaitoksen (HKL), Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, yleisten töiden lautakunnan, kaupunginmuseon ja kiinteistöviraston lausunnot.

Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL) toteaa lausunnoissaan, että suunnittelualueella tulee ottaa huomioon Kruunusillat-hankkeessa suunnitellun Laajasalon raitiotien raitiotiekiskojen läheisyys ja siitä mahdollisesti aiheutuvat melu- ja värinähaitat.

ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin, että asemakaavaa tulee täydentää esittämällä vastaukset kysymyksiin miten ulko-oleskelualueilla saavutetaan melun enimmäisohjearvot sekä tulee ottaa kantaa ilmanlaadun turvaamiseen.

ELY-keskuksen myöntämän luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan ehdon 4) mukaan: "Nykyinen Koirasaarentie puretaan Kaivoshuvilan ja Schaumanin huvilan kohdalla ja tiepohjalle istutetaan puustoa parantamaan siirtymäreittiä pohjoispuolelle." Kaavaratkaisussa ehto näyttää toteutuvan vain Kaivoshuvilan kohdalla ohjeellisella lep-merkinnällä. Asemakaavaa on tarkennettava poikkeusluvan mukaiseksi.

Kaivoshuvilaa koskevaan asemakaavamääräykseen tulee lisätä: Kaivoshuvilassa sijaitsee lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikka, jonka hävittäminen ja heikentäminen on LSL 49.1 §:n nojalla kielletty.

Asemakaavamuutos huomioi rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön vaalimisen tavoitteet ansiokkaasti.



14.03.2018

Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. Kiinteistövirasto pitää asemakaavamuutosehdotuksen ratkaisuja hyvinä.

Yleisten töiden lautakunnan kannanotossa ehdotetaan korttelin 49188 uudisrakentamisen poistoa ja tonttien muuttamista viheralueeksi piha-piiriin säilyttämiseksi. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Myös vanhojen huviloiden puutarhat kuuluvat säilyttämisen pariin.

Kaupunginmuseon näkökulmasta olennaista on, että kulttuurihistoriallisesti merkittävien huviloiden säilyminen turvataan. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan niiden säilymistä tukee, että alueelle sallitaan uusia mittakaavallisesti vanhoja huviloita vastaavia omakotitaloja. Suojeltujen huviloiden kunnostamisen ja korjaamisen tulee tapahtua vanhaa rakennustapaa ja alkuperäisiä materiaaleja kunnioittaen.

Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ja pelastuslautakunta ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävillä olon jälkeen

Vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Muistutuksissa ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä.

Selostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisestä luvusta. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Päätösehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan tarkistetun esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12405 kartta, päivätty 15.11.2016, muutettu 9.5.2017



14.03.2018

- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12405 selostus, päivätty 15.11.2016, muutettu 9.5.2017, päivitetty Kslk:n 9.5.2017 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 15.10.2016, täydennetty 9.5.2017
- 4 Osa päätöshistoriaa.pdf

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva
- 2 Havainnekuva, 15.11.2016

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Tiedoksi

Kaupunginmuseo
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Kaupunkiympäristölautakunta
Pelastuslautakunta
Liikenneliikelaitos

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 26.02.2018 § 100

HEL 2016-002627 T 10 03 03

Päätös



14.03.2018

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunu-
vuorenranta) kortteleita 49187 - 49188 sekä lähivirkistys- ja urheilua-
alueita koskevan asemakaavan muutoksen 15.11.2016 päivätyn ja
9.5.2017 muutetun piirustuksen numero 12405 mukaisena ja asema-
kaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.05.2017 § 224

HEL 2016-002627 T 10 03 03

Ksv 5404_1

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 15.11.2016 päivätyn ja 9.5.2017 muutetun asemakaavan muuto-
sehdotuksen nro 12405 hyväksymistä. Asemakaavan muutos kos-
kee 49. kaupunginosan (Laajasalo) kortteleita 49187-49188 sekä lä-
hivirkistys- ja urheilualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausun-
toihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat
luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla,
Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla koh-
dassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv.

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

22.11.2016 Ehdotuksen mukaan



14.03.2018

15.11.2016 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Marja Piimies

Lisätiedot

Elina Ahdeoja, arkkitehti, kaavan valmistelu, puhelin: 310 37059
elina.ahdeoja(a)hel.fi
Suvi Huttunen, arkkitehti, kaavan valmistelu, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37229
aleksi.raisanen(a)hel.fi
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asia, yhdyskuntatekniikka, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, pohjarakentaminen, puhelin: 310 37325
helena.farkkila-korjus(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, runkoääni ja tärinä, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, kaavatalous, puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, vuorovaikutus, puhelin: 310 37403
juha-pekka.turunen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 07.02.2017 § 18

HEL 2016-002627 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Kruunuvuorenrannan (49.ko) asemakaavan muutoksesta nro 12405:

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen nro 12405. Kaava luo edellytykset palo- ja pelastusturvallisuuden huomioonottamiselle jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Joonatan Suosalo, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 31030222
joonatan.suosalo(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 31.01.2017 § 51

HEL 2016-002627 T 10 03 03

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Aleksanterinkatu 22-24
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 36106

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee Kaivoskallion luonnonsuojelualueen eteläpuolella ja Koirasaarentien varrella olevaa aluetta, joka sijaitsee Laajasalossa Kruunuvuorenrannassa Tahvonlahden pohjukassa.

Asemakaavassa on monilta osin huomioitu luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot sekä rakennusviraston asemakaavaluonnoksesta antaman kannanoton asiat. Kuitenkin edellisissä kaavavaiheissa ja tässä muutosehdotuksessa on jonkin verran ristiriitaisuutta.

Uudenmaan maakuntakaavan, vaihemaakuntakaavan ja voimassa olevan osayleiskaavan mukaan alue on merkitty virkistysalueeksi. Osayleiskaavassa puolestaan korostetaan alueen arvoa kulttuurihistoriallisesti merkittävänä ympäristönä: alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY).

Valmisteilla olevassa asemakaavassa korostetaan kulttuurihistoriallisten rakennusten säilyttämistä. RKY-merkintä tarkoittaa kuitenkin koko rakennetun kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön säilyttämistä, joten myös vanhojen huviloiden puutarhat kuuluvat säilyttämisen pariin.

Edellä mainitut tavoitteet täytyisivät paremmin, jos korttelista 49188 poistettaisiin uudisrakentaminen samalla laajentaen Kaivoshuvilan tonttia. Loppu Koirasaarenkujan ja Koirasaarentien välisestä alueesta merkittäisiin viheralueeksi. Lisäksi uudisrakennusten sijoittaminen tiiviisti kahden kadun väliin jäävälle, kapealle kaistalle muuttaa huvilayhdyskunnan luonteen kylämaiseksi, mitä se ei ole ollut.

Yllä mainittu muutosehdotus toteutuessaan tukisi alueen rakennetun kulttuuriympäristön suojelua. Se olisi myös enemmän RKY-alueen tavoitteiden mukaista. Ehdotettu muutos turvaa myös suojeltujen lepakoiden elinolot.

Kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu rakennusvirastolle kustannuksia katu- ja viheralueiden rakentamisesta yhteensä noin 0,9 miljoonaa euroa.

Esittelijä

vs. kaupunginarkkitehti
Jussi Luomanen

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640



14.03.2018

birgitta.rossing(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi
Tuuli Ylikotila, luontoasiantuntija, puhelin: 310 38540
tuuli.ylikotila(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 26.1.2017

HEL 2016-002627 T 10 03 03

Kiinteistöviraston antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle Kruunuvuorenrannan kaivoskallion huviloiden asemakaavanmuutosehdotuksesta nro 1245 seuraavan lausunnon:

Kiinteistövirasto pitää asemakaavamuutosehdotuksen ratkaisuja hyvinä ja sillä ole muuta lausuttavaa asemakaavamuutosehdotuksesta.

Asemakaavamuutosalue on kaupungin omistuksessa ja maankäyttökorvaussopimuksella ei ole täten tarvetta.

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 10.01.2017 § 12

HEL 2016-002627 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 20.12.2016

HEL 2016-002627 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 2.12.2016

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Aleksanterinkatu 22-24
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 36106

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaupunginmuseo tarkastelee kaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Alueella on lainvoimainen asemakaava nro 11950 (2013) Hopealaakso ja Kaitalahden laajennus. Asemakaavassa alue on merkitty lähivirkistysalueeksi sekä muuta kuin asumista sisältävän palvelurakennuksen korttelialueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää.

Alue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Helsingin höyrylaivareitin kesähuvila-asutus). Korttelialueiden rakennukset Kaivoshuvila, Tornihuvila (Schaumanin huvila) sekä Alppimaja sijaitsevat vanhan Koirasaarentien varressa. Näistä Kaivoshuvila on Laajasalon vanhimpia rakennuksia. Se on rakennettu 1700-luvun loppupuoliskolla ja liittyy alueella harjoitettuun kaivostoimintaan. Huvilat on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa sr-1-merkinnällä.

Asemakaavan muutoksessa alueen vanhojen rakennusten viereiset korttelialueet on osoitettu uusille historiallisten rakennusten arkkitehtuurin ja mittakaavan huomioon ottaville erillispientaloille. Koirasaarentien suuntaisen korttelin 49188 neljän pientalon tontit (AO) ovat kaavassa määrätty rakennettavaksi modernein mansardikatoin. Liikuntapuiston suuntaan laskevaan rinteeseen kortteliin 49187 (AO) voidaan rakentaa neljä modernia aumakattoista pientaloa viereisen Alppimaja-rakennuksen kattomuodon mukaan. Nämä rakennukset sijaitsevat samalla tontilla 49187/2 (AO) ja niillä on yhteinen paikoitus tontin itäpuolella. Uusien rakennusten kattojen korot sovitetaan vanhojen rakennusten korkeuteen. Kerroskorkeus saa olla enintään kolme metriä. Uudet pientalotontit Koirasaarentien varrella ovat loivassa rinteessä kun taas liikuntapuiston suuntaan oleva pientalotontti on jyrkässä puustoisessa rinteessä.

Suojellut huvilarakennukset sijaitsevat asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää (ALY/s). Tämä tarkoittaa, että myös asuminen on rakennuksissa sallittua. Rakennukset ovat kaikki suojeltu sr-1-merkinnällä. Myös pihapiirit on suojeltu /s määräyksellä. Uuden Koirasaarentien valmistuttua vanha tie palvelee ainoastaan näitä ja tulevia uusia rakennuksia. Vanhan tien linjausta siirretään hieman pohjoiseen, jotta Kaivoshuvilalle jää enemmän pihapiiriä. Vanhan Koirasaarentien linjauksen paikalle Kaivoshuvilankujan eteläpuolelle on asemakaavassa osoitettu istutettava puurivi.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan on arvioitu vähäisiksi. Sen toteuttaminen muuttaa paikallisesti Koirasaarentien pohjoisreunan katumiljöötä. Kulttuurihistoriallisen rakennuskan-



14.03.2018

nan ehdoilla tehtävä uudisrakentaminen muuttaa nykyisin irrallaan muusta Kruunuvuorenrannan rakenteesta sijaitsevat vanhat huvilat osaksi laajempaa pihapiiriä ja pientalokortteleita. Kaavaratkaisun arvioidaan eheyttävän kaupunkikuvaa ja vahvistavan alueen luonnetta.

Selostuksessa todetaan, että asemakaavamuutoksen tärkein tavoite on vaalia alueen kulttuuriperintöä ja pyrkiä turvaamaan suojeltujen rakennusten säilyminen myös tulevaisuudessa. Maltillinen uudisrakentaminen täydentää alueen kerroksellista rakennuskantaa.

Kaupunginmuseon näkökulmasta olennaista on, että kulttuurihistoriallisesti merkittävien huviloiden säilyminen turvataan. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan niiden säilymistä tukee, että alueelle sallitaan uusia mittakaavallisesti vanhoja huviloita vastaavia omakotitaloja. Suojeltujen rakennusten mahdollinen uusi ympärivuotinen käyttö asettaa haasteita suunnittelulle. Suojeltujen huviloiden kunnostamisen ja korjaamisen tulee tapahtua vanhaa rakennustapaa ja alkuperäisiä materiaaleja kunnioittaen.

Kaupunginmuseolla ei ole asemakaavan muutosehdotuksesta muuta huomautettavaa.

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 17.5.2016

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846
sari.saresto(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) Infra- ja kalustoyksikkö 12.12.2016

HEL 2016-002627 T 10 03 03

HKL-liikennelaitos toteaa asiasta seuraavaa:

Suunnittelualueella tulee ottaa huomioon Kruunusillat-hankkeessa suunnitellun Laajasalon raitiotien raitiotiekiskojen läheisyys ja siitä mahdollisesti aiheutuvat melu- ja värinähaitat.

Lisätiedot

Simo Karjalainen, ratatöiden valvoja, puhelin: 310 36888
simo.karjalainen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 10.6.2016

HEL 2016-002627 T 10 03 03

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Aleksanterinkatu 22-24
Helsinki PL 1
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 36106

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1248-00/16 ja asemakaavaluonnoksesta, Laajasalon, Kruunuvuorenrannan (49.ko) asemakaavan muutos (korttelit 49187-49188, Kaivoskallion huvilat), 10.6.2016 mennessä.

Suunnittelualueella Koirasaarentien varrella sijaitsevaan kolmeen jo suojeltuun pientaloon mahdollistetaan myös asuminen ja niiden yhteyteen osoitetaan tontit 8 pientalolle.

Kannanotto

Kaava-alueen tonteille vievä katu (pp/t/h) on voimassa olevan asemakaavan liikuntapuiston pysäköintipaikkojen paikalla. Liikuntapuistolle on löydyttävä korvaavat pysäköintipaikat. Pysäköintipaikkojen määrä tulee pysyä samana. Kaavaluonnos ei ole muutenkaan yhteneväinen liikuntapuiston yleissuunnitelman kanssa.

Kaivoshuvilankuja on esitetty liian kapeaksi ja kadun päästä puuttuu kääntöpaikka. Katualueelle ei tule esittää istutuksia tai puita.

Koirasaarentien liittymässä ei ole huomioitu bussipysäkkiä eikä näkemäalueita. Koirasaarentielle on tulossa suunnitelmamuutos erillisten raittikapysäkkien vuoksi, minkä vuoksi tila jää entistä ahtaammaksi ja liittymän paikkaa joudutaan täsmentämään.

Alueelle pitää tehdä erillinen jätteen keräys, koska todennäköisesti näin pienelle yksikölle ei kannata tehdä omaa jätteen keräyspistettä. Jäteautot joutuvat ajamaan alueelle vain näiden tonttien vuoksi.

Kaivoshuvilan tontille on jo rakennettu erillinen vesihuolto Koirasaarentieltä, koska ei ollut tietoa tästä kaavamuutoksesta.

Kunnallistekniikasta tulee erittäin kallis rakennusneliöihin nähden.

Ajoyhteys tontille 49187/4 puiston kautta ei voi olla luonnonsuojelualan kautta.

Rakennusvirasto on hakenut ja saanut luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan Koirasaarentien länsiosan rakentamiseksi. ELY-keskus on myöntänyt luvan poiketa luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentin mukaisesta lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskevasta hävittämis- ja heikentämiskiellosta hakemuksen mukaisesti muun muassa seuraavin ehdoin:

- Kaivoshuvilan ympäristössä säästetään mahdollisimman paljon olevaa korkeata puustoa uuden tielinjan molemmin puolin.



- Tien valaistusta Kaivoshuvilan kohdalla vältetään tai sitä rajoitetaan ainakin lepakoiden lisääntymisaikana kesä-elokuussa. Valopylväiden tulee olla matalia ja valot suunnattu tarkasti tiealueelle valosaasteen minimoimiseksi.
- Nykyinen Koirasaarentie puretaan Kaivoshuvilan ja Schaumanin huvilan kohdalla ja tiepohjalle istutetaan puustoa parantamaan siirtymäreittiä pohjoispuolelle.
- Puiden kaatoa ja häiriötä aiheuttavia rakentamistöitä ei tehdä Kaivoshuvilan kohdalla lepakoiden lisääntymiskauden aikana kesä-elokuussa.
- Hakijan on seurattava ELY-keskuksen hyväksymällä tavalla rakentamisen vaikutuksia lepakoihin rakennustyön aikana ja 2 vuoden ajan valmistumisen jälkeen. Raportti seurannan tuloksista on toimitettava vuosittain ELY-keskukselle.

Asemakaavaluonnos on ristiriidassa luvan ehtojen kanssa.

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Eila Suojala, projektinjohtaja, puhelin: 310 39786
eila.suojala(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 2.6.2016

HEL 2016-002627 T 10 03 03

Lausunto

Kiinteistövirasto tonttiosasto antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle Kruunuvuorenrannan kaivoskallion huviloiden asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja suunnittelutavoitteista nro 1248-00/16 seuraavan lausunnon:

Tonttiosasto pitää asemakaavaluonnoksen perusratkaisuja pääosin hyvinä. Kruunuvuorenrannan kaivoskallion vanhojen huviloiden yhteyteen, Kaivoshuvilankujan varteen olisi kuitenkin tarkoituksenmukaista mahdollistaa vanhan huvilakannan täydentäminen saman aikakauden/luonteen mukaisilla, muualta siirrettävillä huviloilla korttelissa 49188 ja kaavailulla tontilla 49187/3. Tämä vaatisi korttelin 49188 uusien AP-tonttien ohjeellisen tonttijaon väljentämistä ja joustavaa rakennusoikeusmäärittelyä, sillä mahdollisesti siirrettävät huvilat eivät vielä ole tiedossa. Alueen yleisilmeen kannalta on tärkeää miettiä siirrettävien huviloiden soveltumista ympäristöön ja tontille yhteistyössä Kaupunginmuseon kanssa.



14.03.2018

Tonttiosasto ehdottaa, että ”huvilatontit” merkittäisiin palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (P/A), jottei mahdollisia myöhemmin tarvittavia käyttötarkoitusten muutoksia varten tarvitse ryhtyä asemakaavan muutosprosessiin. Helsingissä valitettavan moni tyhjilleen jäänyt huvila on jo tuhoutunut vastaavien kaavanmuutosprosessien viivästyttyä.

Kaava-alueella tulisi lisäksi tutkia mahdollisuutta ajaa uusille tonteille suuntaisliittymän kautta Koirasaarentieltä alueen itäpäästä (sisäänajo alueelle idästä vanhaa tietä pitkin), jolla voidaan vähentää merkittävästi liikuntapuiston pysäköintialueen läpiajoa.

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 13.04.2016 § 37

HEL 2016-002627 T 10 03 03

Arkkitehti Suvi Huttunen esitteli Kruunuvuorenrannan Kaivoskallion alueen suunnittelutilannetta ja nimistötarpeita.

Nimistötoimikunta päätti esittää Kaivokallion luonnonsuojelualueen eteläpuolelle suunnitellun uuden katuyhteyden nimeksi

Kaivoshuvilankuja–Gruvvillegränden
(katu)

Perustelu: 1700-luvun loppupuolella rakennetun ja alueella harjoitetun kaivostoimintaan liittyvän nk. kaivoshuvilan mukaan. Kaivoshuvila on Laajasalon ja Helsingin vanhimpia olemassa olevia rakennuksia.

Koirasaarentien pohjoispuolella Kaivoskalliolla on säilynyt vanhoja kaivoskuiluja, jotka liittyvät paikalla 1766 tehtyyn malmilöytöön ja rautamalmikaivoksen perustamiseen. Vuosina 1787–1799 Stansvikissa asui ainoastaan kaivosseppä Boman puolisonsa Gretan kanssa, luultavasti juuri tässä sittemmin Kaivoshuvilaksi kutsutuksi rakennuksessa. Vuonna 1799 Bomanin talouteen kuului myös kaksi piikaa ja kaksi renkiä.

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi