



# Kruunuvuori

**Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus**



© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Teksti: kaupunkisuunnitteluvirasto

Kuvat: kaupunkisuunnitteluvirasto, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Kannen kuva: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Graafinen suunnittelu ja taitto: kaupunkisuunnitteluvirasto

Kruunuvuori

Asemakaava- ja asemakaavan muutos

Hankenumero: 0780\_1

# Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus

KRUUNUVUOREN ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12330  
PÄIVÄTTY 3.11.2015

Asemakaava koskee:

Helsingin kaupungin  
49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)  
kortteleita 49316–49326 sekä  
lähivirkistys-, vesi-, luonnonsuojelu-, katu-, puisto- ja venesatama-alueita

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta)  
korttelia 49277, lähivirkistys-, erityis-, katu- ja liikennealueita

(Muodostuvat uudet korttelit 49316-49326)

Kaavan nimi: Kruunuvuori  
Hankennumero: 0780\_1

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 5.12.2012  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 3.11.2015  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 20.11.-21.12.2015  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 26.4.2016  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Laajasalon kaupunginosassa Kruunuvuorenrannan osa-alueella entisen Laajasalon öljysataman pohjoisosassa ja Kruunuvuoren kallioalueella.

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Elina Ahdeoja, arkkitehti, asemakaavan valmistelu

Suvi Huttunen, arkkitehti, asemakaavan ja -muutoksen valmistelu

Mervi Nicklén, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu

Sanna Ranki, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu

Mikko Haanperä, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu

Jouni Kilpinen, DI, teknistaloudelliset asiat, yhdyskuntatekniikka

Kaarina Laakso, DI, varastoluolat, pilaantunut maaperä

Helena Färkkilä-Korjus, DI, pohjarakentaminen

Raila Hoivanen, DI, kalliorakentaminen, pelastusturvallisuus

Mauri Laine, suunnittelija, historia ja kulttuuriperintö

Heikki Hälvä, toimistopäällikkö, DI, melu

Niko Latvakoski, suunnitteluavustaja, kaavapiirtäminen

Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, vuorovaikutus

Rakennusvalvontavirasto

Hannu Litovuo, arkkitehti

Rakennusvirasto

Eila Suojala, projektinjohtaja

Kaija Laine, projektinjohtaja

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri

Kaupunginmuseo

Sari Saresto, tutkija

Kiinteistövirasto

Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö

Pekka Saarinen, tonttiasiamies

Helen Sähköverkko Oy

Risto Seppänen, yleissuunnitteluinsinööri

Maanomistaja

Kruunuvuori Real Estate Oy/ Skanska Talonrakennus Oy

Hille Kaukonen, kaavakehitysjohtaja

Satu Ryyänen, hankekehitysjohtaja

Aarne Aarnion ja Saara Aarnion kuolinpesä

Vesa Olkkola, kiinteistöjohtaja Palkkiyhtymä Oy

# Sisältö

## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	9
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSEN KUVAUS	10
Tavoitteet	10
Mitoitus	10
Korttelialueet	10
Liikenne	15
Palvelut	16
Esteettömyys	16
Luonnonympäristö	17
Suojelukohteet	18
Kallioluolat	21
Yhdyskuntatekninen huolto ja merenpinta	22
Maaperä, kallioperä, pohjavesi, rakennettavuus ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	22
Pohjarakentaminen	23
Ympäristöhäiriöt	23
Pelastusturvallisuus	23
Nimistö	23
Vaikutukset	23
Kaavatalous	24
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	25
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	27
LIITTEET	31

## **LIITTEET**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Seurantalomake  
Sijaintikartta  
Ilmakuva  
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen pienennös  
Kruunuvuorenrannan havainnekuva  
Havainnekuva  
Ote maakuntakaavasta  
Ote Yleiskaava 2002:sta  
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta  
Kruunuvuorenrannan osayleiskaava  
Ote Helsingin uudesta yleiskaavastaehdotuksesta (Kslk:n päätös 10.11.2015)  
Ote ajantasa-asemakaavasta  
Maanomistuskartta  
Korttelikortit(Kruunuvuorenranta-Kruunuvuori, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy ja Masu Planning 15.8.2015)  
Liikennesuunnitelma  
Pelastusteiden periaatesuunnitelma  
Maaperä  
Vesihuolto  
Jätteen putkikeräys  
Energiahuolto ja tietoliikenne  
Kruunuvuoren kalliotilat  
Melutasot rakennusten julkisivuilla  
Arvokkaat luontokohteet  
Kirje, Kruunuvuoren entisten öljyvarastoluolien riski- ja ympäristöhallinta, Kruunuvuori Real Estate Oy / Skanska Talonrakennus Oy  
Lausunto Oy Shell Ab:n Laajasalon polttonestevaraston toiminnan lopettamiseen liittyvistä toimenpiteistä, Ely-keskus Uusimaa  
Tilapäiset lumenkeräyspaikat-kaavio  
Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset

## **LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA**

### VIITESUUNNITELMIA

Kruunuvuorenranta - Kruunuvuori, viitesuunnitelma, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy ja Masu Planning 10.10.2014

Kruunuvuori, viitesuunnitelman 10.10.2014 täydentävä materiaali 14.8.2015, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy ja Masu Planning 10.10.2014

Kruunuvuori, virkistysalueen laiturirakenteen ja säilytettävien kivijalkojen konsulttityö, Verstas Arkkitehdit Oy ja WSP Finland Oy 21.10.2013

Luonnonlyhdyt, Kruunuvuorenrannan valaistuksen yleissuunnitelma, West 8 urban design & landscape architecture, Speirs+Major 14.6.2013

Kruunuvuorenranta, julkisten ulkotilojen ideasuunnitelma, LOCI maisema-arkkitehdit 31.1.2007

Kruunuvuoren vanha huvila-alue, yleissuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Sari Nieminen Oy ja suunnittelutoimisto Molino Oy 31.12.2005

### KOONTA-ASEMAN LUONNOSSUUNNITELMA

Koonta-asema luonnos, Arkkitehtuuri-toimisto B&M Oy 4.5.2015

Kruunuvuorenrannan jäteputkikeräysjärjestelmän koontiaseman päästöjen ilmanlaatuvaikutukset, hajupäästöjen leviämislaskelmat, Ilmatieteen laitos - asiantuntijapalvelut, ilmanlaatu ja energia, 13.10.2014

Kruunuvuorenrannan koonta-asema, meluselvitys, A-insinöörit, 16.12.2014

## VIRKISTYSALUE

Kruunuvuoren huvilat, rakennusvalvontaviraston selvitys, 2.10.2006

## OSAYLEISKAAVA

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotuksen selostus, Ksv 2008

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus, Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön, Ksv 2008

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus, Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön, Ksv 2008

Kruunuvuorenrannan osayleiskaava, Laadukkaan asumisen edellytykset Kruunuvuorenrannassa, Ksv 2008

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus, Teknistaloudellinen suunnittelu, Ksv 2008.

## LIIKENNE

LAAJASALON RAIDELIIKENTEEN VAIHTOEHDOT, Ympäristön vaikutusten arviointiselostus, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2014

Laajasalon raidevaihtoehtojen järjestelmätarkastelu 2008, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2008:10 | HKL:n julkaisusarja D:5/2008

Kruunusillat, joukkoliikenneyhteys välillä Nihti-Kruunuvuorenranta, yleissuunnitelma 30.4.2015

## TEKNISTALOUELLISET SELVITYKSET

Kruunuvuori, Rakennettavuus selvitys, Kiinteistövirasto, geotekninen osasto, 12479, 30.4.2014

Kruunuvuoren asuinalueen vesihuollon yleissuunnitelma, Ksv/TEK/PH, 22.8.2014

Skanska Talonrakennus Oy, Laajasalon kallioliuolat, riskiarvio, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 25.8.2015

Skanska Infra Oy, Laajasalon kallioliuolien näytteenotto 2014, tutkimusraportti, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 13.5.2015

Oy Skanska Ab, Laajasalon kallioliuolat, Ilmanlaatuselvitys, FCG Suunnittelu ja Tekniikka, 6.6.2014

Oy Shell Ab, Shell Laajasalo, Haakoninlahdentie 1, Helsinki, kallioliuolien vesinäytteenotto 2014, FCG Finnish Consulting Group, 4.6.2014

Kruunuvuori Real Estate Oy, polttoainevaraston purku, FCG Finnish Consulting Group, 28.11.2011

Helsingin kaupunki, rakennusvirasto, Kruunuvuorenrannan alueen sedimentin pilaantuneisuustutkimukset, Ramboll, 19.12.2013

Kruunuvuorenrannan kunnallistekninen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 22.5.2012

Haakoninlahden itäranta, Pohjarakentamisen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 20.8.2012

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Haakoninlahden sedimenttitutkimukset, Stara, FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 11.9.2012

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Kruunuvuorenrannan yleiskaava-alue, Sedimenttitutkimukset, Tutkimusraportti, 0100-P13420P001, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2011

Kruunuvuorenrannan jätehuoltosuunnitelma, toteutusvaihtoehtojen vertailu, Taske/FCG Oy, 15.12.2010  
Kruunuvuorenrannan pohjoisosan ja Kaitalahden eteläosan yhdyskuntatekninen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy, 10.3.2010

Oy Esso Ab, Laajasalon ympäristötutkimus, Jaakko Pöyry Infra, 27.2.2004

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Ympäristötutkimusten yhteenveto v. 1996–2002, Laajasalon öljysatama-alue, Helsinki, SCC Viatek, 3.9.2003

Laajasalo, Helsinki, Ympäristötekniset tutkimukset, Pilaantuneet alueet ja tutkimuspisteiden sijainnit, piirustus, ENV582, Vahnen Environment OY, 3.6.2014

Shell International Petroleum Limited, Maaperän kunnostuksen loppuraportti, Shell:n omistama säiliö ja varastoalue, Laajasalo, URS Nordic AB

Shell international Petroleum Limited, Lisäys maaperän kunnostuksen loppuraporttiin, Kruunuvuori Real Estate Oy:n omistama säiliö- ja varastoalue, Shell Laajasalo, Helsinki, URS Nordic AB

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, Oy Shell Ab:n Laajasalon polttonestevaraston toiminnan lopettamisen johdosta annettavat määräykset ja ympäristöluvan raukeaminen, päätös; nro 50/2011/1 , Dnro ESAVI/144/04.08/2010, 12.7.2011



# Tiivistelmä



## Havainnekuva

Kuva: kaupunkisuunnitteluvirasto

Kruunuvuoren etelärinteeseen pääosin nykyisen öljysataman alueelle on suunniteltu asuinalue noin 1 600 asukkaalle. Asuinalue hyödyntää sijaintiaan avoimien merinäköymien äärellä. Real Estate Oy / Skanska Talonrakennus Oy on ostanut Kruunuvuoren vanhan öljysatama-alueen Shelliltä vuonna 2013. Asemakaavoitusta on tehty tiiviissä yhteistyössä maanomistajan kanssa (kumppanuuskaavoitus). Pääosalle aluetta rakennetaan kerrostalovaltaisia asuin-kortteleita. Rakennusten korkeuden soveltaminen ympäristöön sekä kaukomaisemaan ovat olleet suunnittelun lähtökohtia.

Kruunuvuoren kallioalue kohoaa alueen maamerkinä. Kruunuvuoren pohjoisosa on varattu virkistysalueeksi, jossa on aluetta kattava virkistysreitistö sekä virkistystä tukevia toimintoja.

Alueen kokonaiskerrosala on 77 580 k-m<sup>2</sup>, josta on asumista 76 200 k-m<sup>2</sup>.

# Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen kuvaus

## Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on Kruunuvuoren rannan osayleiskaavan mukaisesti rakentaa alueelle korkeatasoinen merellinen asuinalue. Asemakaava muuttaa Kruunuvuoren juuressa sijainneet öljysatama-alueet asuntokortteleiksi ja osaksi rakennettua ympäristöä sekä liittää alueen pohjoisosan kalliot ja metsäiset viheralueet osaksi Kruunuvuoren rannan virkistysalueita. Kruunuvuori säilyttää hallitsevan asemansa maisemassa, sillä rakennusten korkeudet ja koot on mitoitettu se huomioiden.

Kantakaupungista Kruunuvuorenselän ylitse rakennettava silta tuo joukkoliikenneyhteyden Kruunuvuoreen. Alueesta muodostuu kantakaupungin suunnasta saavuttaessa portti itäisiin kaupunginosiin.

Alue tarjoaa hyvät edellytykset laadukkaalle esikaupunkielämälle ja ihmisten kohtaamiselle.

## Mitoitus

Asemakaava-alueen koko on noin 37 ha, josta maa-alueita on noin 29 ha. Maa-alueesta on asuinkortteleita noin 6 ha ja viher- ja virkistysalueita noin 16,8 ha (sisältää luonnonsuojelun alueen).

Asumista on 76 200 k-m<sup>2</sup>, josta uutta asumiselle osoitettua rakennusoikeutta on 68 500 k-m<sup>2</sup>. Tähän sisältyy 300 k-m<sup>2</sup> kokoinen asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, 900 k-m<sup>2</sup> kahvila- ja ravintolatilaa ja 2 140 k-m<sup>2</sup> liiketilaa. Koonta-asemalle on kaavaan merkitty 700 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi venesatamaan ja virkistysalueille on osoitettu niiden luon-

netta tukeville toiminnoille yhteensä 680 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus on yhteensä 77 580 k-m<sup>2</sup> ja alueelle on tulossa noin 1 600 asukasta.

## Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialue (A, AK, AKS)

Koirasaarentien pohjoispuolella on sekä kerrostalo- että kaksi- ja kolmikerroksisia townhouse-tyyppisiä kortteleita. Kaikki kerrostalokorttelit (AK) Koirasaarentien pohjoispuolella rakennetaan paikalla muuratusta tiilestä. Katujulkisivut ovat vaalean, harmaan, keltaisen, ruskean ja mustan eri sävyjä ja ladontoja. Sisäpihojen julkisivut ovat vaaleaa rappausa. Koirasaarentien katua reunustaa neljä- ja viisikerroksisten kerrostalo-



Näkymä Koirasaarentieltä

Kuva: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

jen kortteli (AK ja AKS) siten, että viisikerroksiset rakennukset rajaavat Koirasaaren- ja Hopeakaivoksentietä. Erityisasumisen korttelialueella (AKS) on rakennuksista järjestettävä siltayhteys kalliopihalle. Lisäksi korttelin suunnittelussa tulee huomioida luolien sisäänkäynnin mitoitus sekä sen vaatiman huolto- ja ajoyhteyden tarve. Koirasaarentien pohjoispuolella on liiketilaa yhteensä 960 m<sup>2</sup>. Virkistysalueisiin rajautuvissa kortteleissa rakennusten kerrosten määrä vaihtelee neljästä kerroksesta seitsemään kerrokseen. AK- ja AKS-korttelialueilla rakennusten katot ovat tasakattoja. Alueen keskiosan korttelissa on kaksi-kolmikerroksisia townhouse-tyyppisiä rakennuksia, joissa on epäsymmetrinen harjakattomuoto (A). Julkisivumateriaalina käytetään tummasävyistä metalliverhousta tai vastaavaa ympäristöön sopivaa korkealaatuista materiaalia.

Koirasaarentien eteläpuolisissa rantaan rajautuvissa kortteleissa on tasaisesti nouseva ja laskeva kattopinta. Horizontin ja Koirasaarentien välissä olevassa kerrostalokorttelissa (AK) kerrosten lukumäärä vaihtelee kahdesta kerroksesta kuuteen siten, että rakennuksen korkeus

on korkeimmillaan sillan vieressä. Merenpuoleisella sivulla rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen on mahdollista rakentaa parvikerros asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Horizontin eteläpuolella oleva kortteli on hieman matalampi ja korttelin kerrosten lukumäärä vaihtelee kahdesta neljään. Rakennusten julkisivut ovat kallioiden sävyyn luontevasti liittyvää tummaa metallia. Myös muut ilmeeltään, laadultaan ja kestävyydeltään olevat julkisivumateriaalit ovat mahdollisia. Kattopinnot toteutetaan samankaltaisina julkisivujen kanssa.

Pohjoisemman AK-korttelin 49322 tonttia 1 ei voi rakentaa eikä se voi olla rakennettuna ennen kuin Kruunuvuorensilta on siinä vaiheessa, että tontin rakentaminen ei häiritse sillan rakentamista. Rakennuskiellon voimassaoloaikana ei rakennuslupaa saa myöntää ennen kuin Helsingin kaupungin rakentamisesta vastaava viranomainen on lausunnossaan todennut, että Kruunuvuorensillan rakennustyöt on saatettu sellaiseen vaiheeseen, ettei tontin rakentaminen häiritse sillan rakennustöiden loppuunsaattamista. Määräys on voimassa MRL:n 58 § 4 momentin mukaisesti kolme vuotta asemakaav

van voimaantulosta. Kaupunki voi sillan keskeneräisten rakennustöiden vuoksi pidentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee pyytää lausunto sillan rakentamisesta vastaavalta viranomaiselta ja se tulee liittää hankkeen hakemusasiasiakirjoihin.

Haakoninlahden länsirannalla on kaksi-kolmikerroksisen kahden townhouse-tyyppisen rakennuksen korttelialue (A). Korttelin eteläosassa puistoon rajautuvalle rakennusalalle on varattu tila liiketilalle tai kahvilalle (150 k-m<sup>2</sup>). Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen tulee rakentaa työ- tai liiketiloja. Asuinrakennusten ensimmäisen ja toisen kerroksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tummaa paikalla muurattua tiiltä. Rakennusten ylimmän kerroksen julkisivumateriaalin tulee poiketa alempien kerrosten julkisivumateriaaleista ja sen tulee olla väriltään vaalea tai värikäs. Haakoninlahden itärannalla on vastaavasti kaksi-nelikerroksisen kuuden townhouse-tyyppisen rakennuksen korttelialue (A), joka on liitetty Kruunuvuoren kaavaan lainvoimaisesta asemakaavasta Rannat, puisto ja palvelukortteli (nro 12080). Korttelialuetta tiivistetään, jotta



**Alueleikkaus etelä-pohjoissuunnassa**

Kuva: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy



**Aluejulkisivu länteen**

Kuva: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy



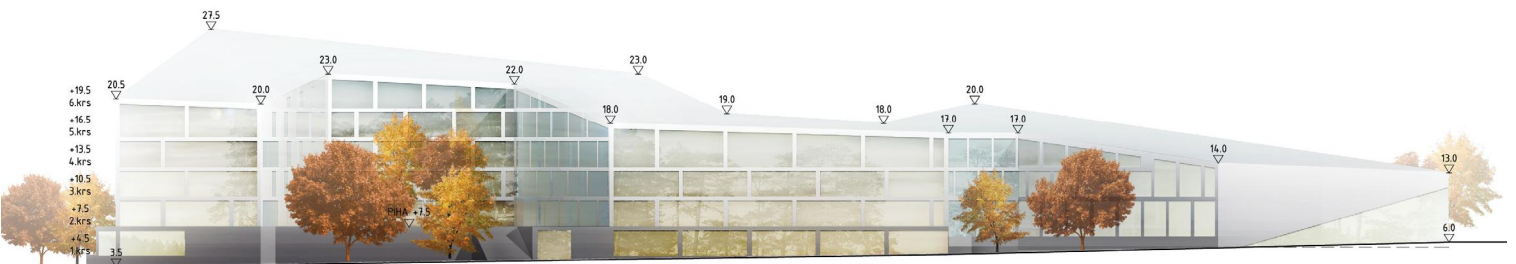
**Aluejulkisivu etelään**

Kuva: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy



**Havainnekuva**

Kuva: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy



**Julkisivu etelään, Koirasaarentien ja Horisontin välinen kortteli**

Kuva: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

korttelin pohjoisosassa olevalle AL-korttelille saadaan järjestettyä sitä palveleva ajo-yhteys. Korttelirakenteen sisältö ei olennaisesti muutu. Korttelin pohjoisosassa Kruunulaiturille rajautuvalle rakennusalueelle on varattu tila liiketilalle tai kahvilalle (150 k-m<sup>2</sup>). Julkisivumateriaalit ja -värit ovat kuten edellisessä korttelissa, mutta Saaristolavastonkadun puoleisissa rakennuksissa kahden ylimmän kerroksen julkisivumateriaalin tulee poiketa alempien kerrosten julkisivumateriaaleista ja sen tulee olla väriltään vaalea tai värikäs. Näiden korttelialueiden rakennukset ovat tasakattoisia.

#### Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)

Tontille sijoitetaan koko Kruunuvuorenrantaa palveleva yhteiskäyttöinen rakennus, joka on tarkoitettu asukkaiden kokoontumis-, juhla- ja saunatiloiksi. Rakennukseen saa sijoittaa juhlasalin, kokoustilan, keittiö- ja saunatiloja. Rakennukselle on varattu tilaa 300 k-m<sup>2</sup>.

#### Asuin- ja liikerakennusten korttelialue (AL)

Haakoninlahden merellistä aukiota rajaa asuin- ja liikerakennus, jonka kahteen alimpaan kerrokseen on varattu tilat päivittäistavarakaupalle, liiketiloille (yhteensä 1 100 k-m<sup>2</sup>) ja ravintolalle (680 k-m<sup>2</sup>). Kahdeks-

sankerroksisessa asuintornissa on asuntoja (2380 k-m<sup>2</sup>). Matala liikerakennusosa on julkisivumateriaaliltaan puuta tai tummasävyistä metalliverhousta tai vastaavaa ympäristöön sopivaa korkealaatuista materiaalia. Kaksikerroksisen liikerakennuksen katto on muotoiltu asuintornin viherpihaksi puukatteineen. Räystäslinjan tulee seurata katon muotoja. Asuintornin katto on kalteva lännen suuntaan. Rakennuksen alle sallitaan kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen rakentaminen.

#### Lähivirkistysalue (VL/s)

Suurin osa Kruunuvuoren virkistysalueesta säilyy luonnonalueena. Vanhasta huvila-alueesta on säilynyt ainoastaan yksi huvila (v-1), joka on kunnostettavissa. Mikäli rakennus osoittautuu korjauskelvottomaksi antaa kaava mahdollisuuden rakentaa sen paikalle uuden rakennuksen. Lisäksi joidenkin tuhoutuneiden rakennusten paikoille on merkitty rakennusalueita (v-2 ja v-3). Näiden tilalle tulevat rakennukset ovat esim. kesäkäyttöön tarkoitettuja majoitustiloja, saunoja, kahviloita tai kioskeja. Rakennuksille on merkitty pihapiirit (pi1). Meren rannassa on laiturialue (lv1) paikassa jossa ne ovat aiemmin sijainneet. Näiden yhteydessä on rakennus-alueita (v-3) rantasaunoille. Virkistysalueelle on osoitettu sen luonnetta tukeville toi-

minnoille yhteensä 420 k-m<sup>2</sup>. Uusien rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja materiaaliltaan kulttuurihistorialliseen ympäristöön ja virkistysalueen luonteeseen sopivia. Parhaiten säilyneitä kivijalkoja (sk) voi hyödyntää virkistysalueen suunnittelussa. Pihapiirin läheisyyteen on osoitettu luonteva paikka viljelypalsta-alueelle. Kaavassa osoitetaan alueet joissa umpeenkasvanut maisemaa tulee avartaa ja luoda näkymiä merelle.

Kruunuvuoren kallioalueen laella, virkistysalueen eteläosassa on vanha öljysäiliö, jolta on loistavat näköalat kauas merelle ja tulevalle Kruunuvuorenrannan asuntoalueelle. Se on merkitty suojeltavaksi. Asemakaava-alueen eteläosa liittyy uuteen Kruunuvuorenrannan alueeseen. Luonnonsuojelualueen ja asuntoalueen väliin on suunniteltu itä-länsisuuntainen virkistysreitti, joka jatkuu Kruunuvuoren länsirannan kallioseinämää myötäillen Kruunuvuoren alitse Kruunuvuorenrantaan. Kruunuvuoren jyrkkää länteen avautuvaa kalliorinnettä myötäilevä virkistysyhteys on jo sijainnin ja näkymien johdosta ainutlaatuinen ja lisäksi se on ainoa mahdollinen paikka sitoa Kruunuvuori rantojen kautta Kruunuvuorenrantaan. Yhteys mahdollistaa myös länsirannan vapaa-ajan käyttöön tarkoitettujen rakennuksien rakentamisen ja käytön (v-2).



**Kruunuvuoren kallion länsirannan laiturimainen virkistysreitti**

Kuva: Versta Arkkitehdit Oy ja WSP Finland Oy

### Lähivirkistysalue (VL)

Kaava-alueen itäosassa on asuinkortteleiden välissä kalliainen lähivirkistysalue. Tähän alueeseen on liitetty lähivirkistysalue Hopealaakson ja Kaitalahden laajennus-kaavasta (11950).

### Yleinen pysäköintialue (LP)

Lähivirkistysalueen viereen on osoitettu yleinen pysäköintialue virkistysalueen käyttäjille rakennusviraston aloitteesta.

### Puisto (VP)

Alueen eteläisin kalliainen niemi on merkitty puistoksi. Alueen kautta kulkee rantareitti.

### Venesatamat (LV ja LV-1)

Kruunuvuorensillan eteläpuolelle sijoittuu venesatama. Ajoyhteys venesatamaan on Horisontin kautta. Alueelle saa rakentaa uusia aallonmurtajia ja laitureita, jotka ovat riittävän matalia, jotta laiturille voi rantautua. Sataman tarkoitus palvella lähialueen asukkaita.

Haakoninlahdella Kruunulaiturin eteläpuolella on vierassatama. Kruununlaiturilla tulee ottaa rantarakenteissa huomioon melojien rantautuminen.

### Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Salamanterinkujan varrella on kadun pohjoispuolella olevan korttelin autopaikkoja.

### Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten alueelle saa sijoittaa putkikeräysjätteiden väliaikaiseen varastointiin tarkoitettua 700 k-m<sup>2</sup> kokoisena koonta-aseman. Alueen käyttötarkoitus on päätetty erillisellä maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisella suunnittelutarveratkaisulla (ksk 9.6.2015). Suunnittelutarveratkaisun mukainen ratkaisu on sisällytetty hyväksyttävään asemakaavaan.

Koska koonta-aseman toiminta on jätteen ammattimaista keräystä, toiminnanharjoittajan on tehtävä kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselle ilmoitus jätehuoltorekisteriin merkitsemistä varten (jätelaki 100 §). Jätehuoltorekisteriin merkitsemisen edellytyksenä on muun muassa, että toimintaa harjoitetaan aiheuttamatta vaaraa tai haittaa terveydelle ja ympäristölle (jätelaki 95 §).

### Luonnonsuojelualue (SL)

2,3 hehtaarin kokoinen Kruunuvuoren nevarantainen lampi rantapuustoineen on merkitty Helsingin luonnonsuojeluohjelmaan 2008–2017. Kruunuvuorenlampi edustaa Helsingissä hyvin harvinaista ympäristö- ja kasvillisuustyyppiä ja lammessa kasvaa Helsingissä vaarantuneita kasvilajeja. Suolampi, maaduntanevat ja kapeat rämemäiset osuudet sekä erityyppiset korpisuot ja uloinna vaikuttavat järeäpuustoiset, liki luonnontilaiset metsät, muodostavat lähes erämaisen kokonaisuuden. Alue on kasvillisuudeltaan hyvin monipuolinen ja maisemaltaan upea ja elämyksellinen. Kruunuvuorenlammen itäpuolella oleva Zatopekinsuora on ainoa vanhalle huvila-alueelle johtava reitti. Se on asemakaavaan merkitty virkistysaluetta palvelevaksi huoltoyhteydeksi. Yhteyttä voidaan käyttää myös pelustureittinä. Reitti ei ole ristiriidassa suojelualueen kanssa.

### Vesialue (W)

Asemakaava-aluetta rajaa sekä etelästä, lännestä että pohjoisesta vesialue. Vesialueella on sallittu alueen toimintoja tukevien laituriensa sekä aallonmurtajien rakentaminen (va). Vesialueella sijaitsevaan



**Kruunuvuorenlampi**

Kuva: kaupunkisuunniteluvirasto

vanhaan öljysatamalaituriin on mahdollista rakentaa 250 k-m<sup>2</sup> suuruinen ravintola (lv2) ja sitä on myös mahdollista käyttää vesiliikennesataman tukikohtana (vs).

## Liikenne

Jalankulkuverkko on jatkuva ja ohjaa keskeisille alueille, kuten joukkoliikenteen pysäkeille sekä virkistysreiteille. Aluetta jatketaan Kruunuvuorenrannan rantoja kiertävällä virkistysreitillä.

Pyöräliikenteelle on Laajasalon suunnasta tultaessa yksisuuntaiset pyöräkaistat, jotka muuttuvat kaksisuuntaiseksi pyörätieksi kohti Kruunusilta. Alueen vähäliikenteisillä tonttikaduilla pyöräily on ajoradalla sekaliikenteessä. Asukkaiden pyöräpaikat (1/30 m<sup>2</sup>) sijoitetaan tonteille.

Tulevaisuudessa Kruunuvuoren aluetta palvelee Helsingin keskustaan sekä Laajasalon keskukseen liikennöivä Laajasalon raitiotie sekä Herttoniemen metroasemalle liikennöivä bussi. Lähin raitiovaununpysäkki sijaitsee Koirasaarentiellä, alle 300 metrin päässä jokaisesta korttelista.

Lähin bussipysäkki sijaitsee Saaristolaituvastonkadulla, jonne on alle 400 metrin matka. Raitiotieyhteyden toteuttamisesta päätetään Kruunusillat hankkeen hankkepäätöksen yhteydessä vuoden 2016 alkupuolella.

Kaava-alueen ajoneuvoliikennemäärän on arvioitu olevan alueen rakennuttua noin 1 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Koirasaarentieltä tuleva liikenne jakautuu Kultakruununkaarelle (noin 2/3) ja Horisontille (noin 1/3). Hopeakaivoksentielle tulee hyvin vähän lisäliikennettä.

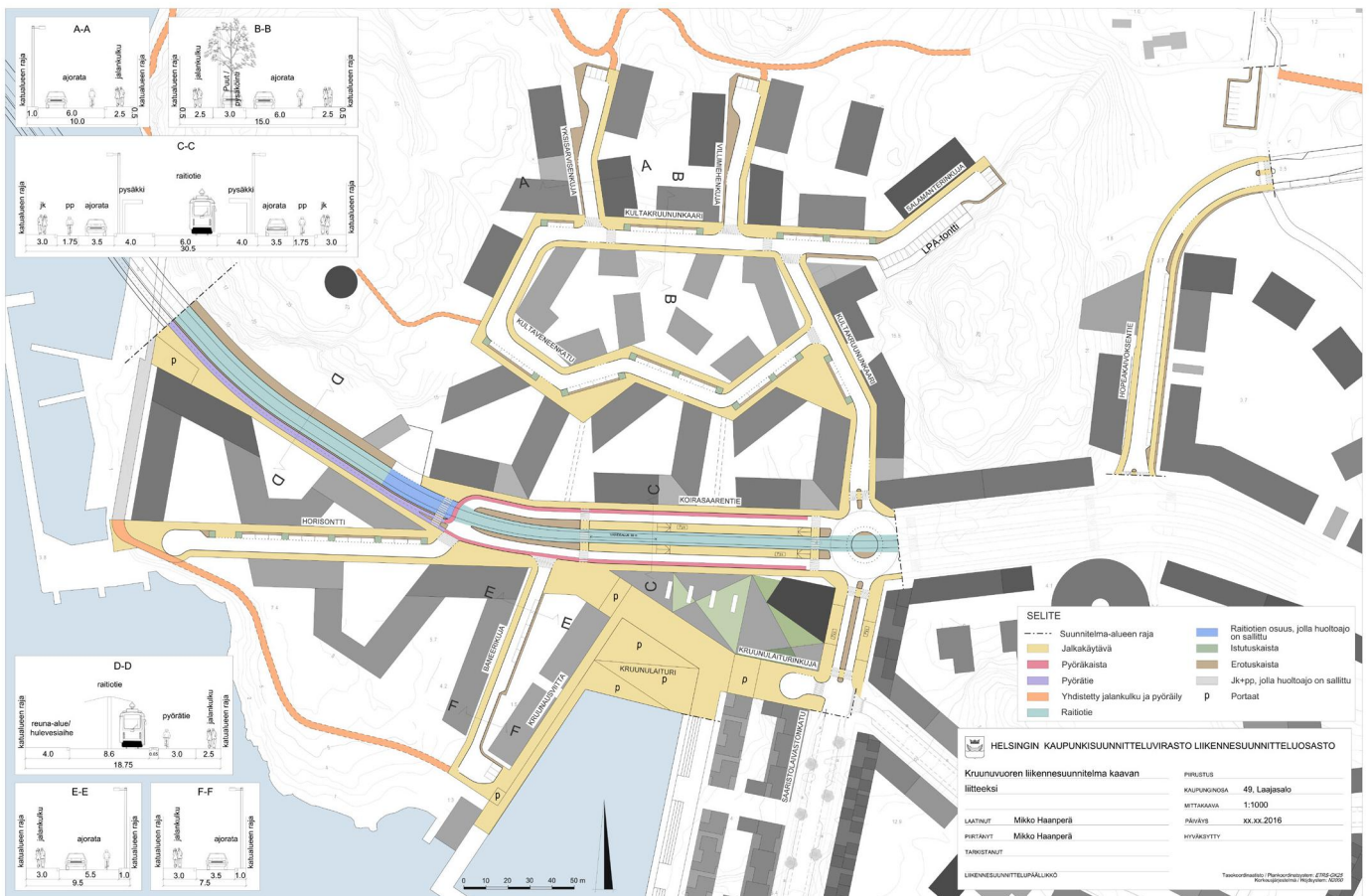
Ajoneuvoliikenteen pääyhteys alueelle on Koirasaarentie, joka on Kruunuvuorenrannan alueellinen kokoojakatu. Koirasaarentielle liittyvät tonttikadut Horisontti sekä Kultakruununkaari. Alueen sisällä on kortteleihin johtavia pieniä katuja.

Alueen asukkaiden pysäköinti sijoittuu tonteilla oleviin kannenalaisiin pysäköintihalleihin, yhteiskäyttöisiin pysäköintilaitoksiin, maanpäälliselle LPA-tontille sekä tontin omiin autotalleihin. Asemakaava-

alueen pysäköinnin vähimmäisvaatimukset on kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.12.2015 laskentaohjeen mukaiset.

AK-korttelialueella tulee rakentaa vähintään 1ap/130 k-m<sup>2</sup> ja pientalokorttelissa autopaikkoja vähintään suurempi luvuista 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> tai 1 ap / asunto. Townhouse-kortteleissa autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / asunto ja lisäksi 1 ap / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.

Vieras- ja asiointipysäköinti sijoittuu katualueille.



## Liikennekaavio

Kuva: kaupunkisuunnitteluvirasto

## Palvelut

### Lähtökohdat

Ennen Kruunuvuorenrannan rakentamista alueen lähipalvelukeskuksena toimii Laajasalon keskus Yliskylässä. Herttoniemi on kasvamassa alueen paikallis-keskukseksi. Lähimmät päivittäistavara-kaupat ovat Laajasalon ostoskeskuksessa sekä Gunillantiellä ja Jollaksentiellä. Posti- ja pankkipalvelut, apteekki sekä valikoima muita kaupallisia palveluja on saatavilla Laajasalon keskuksessa.

Lähin koulu on Tahvonlahden ala-asteen koulu, lähin päiväkotit sijaitsee koulun itäpuolella. Lähin yläasteen koulu sijaitsee Laajasalon keskuksessa. Alueen terveysasema, kirjasto ja nuorisotalo sijaitsevat Laajasalon keskuksessa.

Kruunuvuorenrannan alueelle on suunniteltu neljä päiväkotia, leikkipuisto ja kaksi peruskoulua sekä ruotsinkielinen päiväkotialkuopetuskoulu. Pääkoulun yhteyteen on varattu paikka suurelle lii-

kuntahallille ja sivukoulun viereen tulee liikuntapuisto. Stansvikinnummen etelään avautuvaan rantaan kunnostetaan yleinen uimaranta. Koirasaarten itäpuolelle tulee pienvenesatama.

Kaupalliset palvelut keskitetään Kruunuvuorenrannan keskelle kaavoitettavaan palvelukeskukseen. Palveluverkkoa täydentämään tulee kaksi tai kolme pienempää myymälää. Kahviloita, ravintoloita ja muita palveluita sijoittuu pääkatujen ja rantakadun kivijalkatiloihin.

Alueen palvelut keskitetään Haakoninlahden pohjukkaan sekä Koirasaarentiellä sijaitsevan raitiovaunupysäkin läheisyyteen. Asemakaavaan on merkitty Kruunulaiturin aukion laidalle päivittäistavara-kauppa sekä liike- ja ravintolatiloja. Haakoninlahden länsi- ja itäpuolella oleviin kortteleihin on osoitettu tilat mahdolliselle kahvilalle tai ravintolalle. Koirasaarentien varteen on varattu tiloja kivijalkakaupoille.

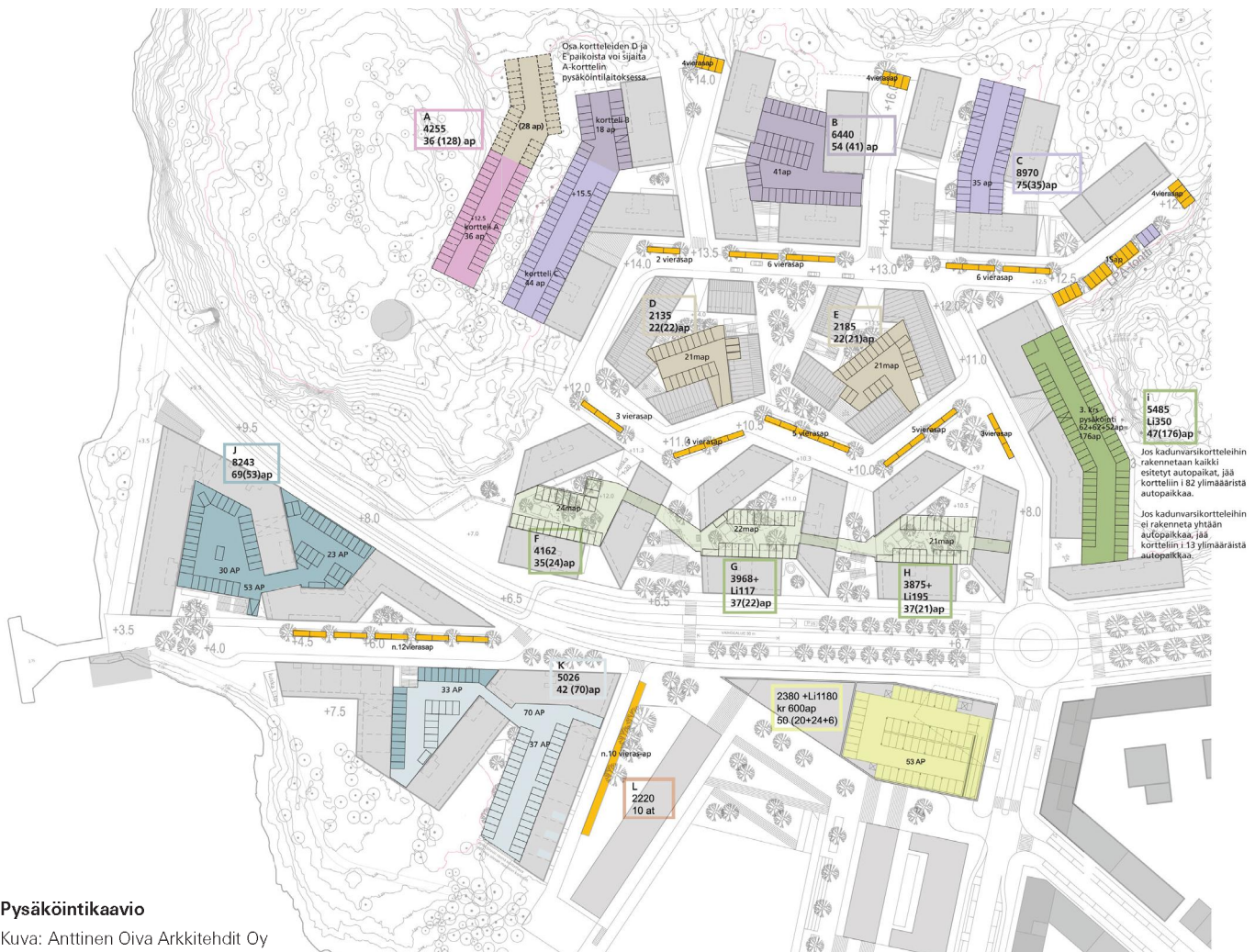
Lisäksi länsirannan venesatamaan on

mahdollista rakentaa ravintola ja Baneripuistoon pieni kioski. Kruunuvuoren virkistysalueella sijaitseville vanhoille rakennuspaikoille saa rakentaa kahviloita. Haakoninlahdelle Kruunulaiturin eteläpuolelle tulee käyntisatama.

## Esteettömyys

Asemakaava on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta ja kaava luo edellytykset esteettömien rakennusten suunnittelulle. Alueen jalankulkureittien suunnittelussa on huomioitu esteettömyysvaatimukset. Myös yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille, joista pääsee sekä Helsingin keskustaan että Laajasalon keskukseseen, ovat hyvät ja helposti saatavissa.

Lisäksi on määrätty, että asuntoon tarvittava esteetön sisäänkäynti saadaan järjestää pihan puolelta. Määräys mahdollistaa ensimmäisen kerroksen lattiatason noston hieman katutasoa ylempäs ja parantaa näin asumismukavuutta yksityisyyden osalta.



## Pysäköintikaavio

Kuva: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy



## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Suurin osa Kruunuvuoren alueesta on kallioista metsää. Etelärinne on vanhaa öljysatama-alueetta. Kruunuvuoren niemellä reunustaa jyrkät merenrantakalliot, maasto on vaihtelevaa ja alueella kasvaa melko karua mäntymetsää, jonka lomassa on suppea-alaisia reheviä laaksoja. Kruunuvuoren keskellä on metsäisten selänteiden ympäröimä suolampi. Kruunuvuorenlampi ympäristöineen on merkitty Helsingin luonnonsuojeluohjelmaan 2008–2017.

Kruunuvuoren pohjoisosa säilyy metsäisenä luontoalueena. Sen pinta-ala koko kaava-alueesta on noin puolet. Tämä alue on hyvin monipuolista luonto-alueetta vaihdellen karusta kallioisesta metsästä reheviin laaksopainanteisiin. Luontoalueen keskellä on luonnonsuojelualueeksi esitetty suolampi nevaruonoinen. Etelärinteen öljysatama-alueella ei ole luonnonkasvillisuutta ja kalliorinteitä on leikattu. Suunniteltujen korttelialueiden länsiosassa on säilynyt eheä kallio, joka on kaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi ja jonka kautta on esitetty yhteys Kruunuvuoren virkistysalueelle. Myös idässä korttelialueiden keskelle jää luonnontilainen kalliolaki, joka on merkitty lähivirkistysalueeksi. Alueelle on pääsy ympäröiviltä tonteilta. Haakoninlahden pohjukassa olevaa Kruunulaiturin aukiota ympäröivä ranta täytetään ja rakennetaan, mutta kaava-alueen eteläisen osan luonnonmukainen kallioalue säilyy osana puistoa.



Kruunuvuoren kallioalueen rannasta näkymä Suomenlinnaan

Kuva: kaupunkisuunniteluvirasto



Kruunuvuoren virkistysalue

Kuvat: kaupunkisuunniteluvirasto

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Kruunuvuori on yksi Helsingin lähisaaristoon 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alkupuolella syntyneistä huvila-alueista. Kruunuvuoren alueella oli alun perin kolmatta kymmentä huvilaa ja lisäksi muita rakennuksia. Eteläosa alueesta myytiin kuitenkin jo 1920-luvulla öljy-yhtiölle öljysatamaksi, jonka tieltä purettiin 12 huvilaa. Pohjoisosassa huvila-asutus jatkui eri muodoissaan 1800-luvun lopulta lähes sadan vuoden ajan hiipuen hiljalleen 1970-luvulta lähtien.

Nykyisin Kruunuvuoren pohjoisosa Kruunuvuorenlampineen on metsäinen kallio-alue, jossa sieltä täältä löytää tuhoutuneiden huviloiden ja vajojen jäänteitä, muutamana puoliksi romahtaneen rakennuksen ja vain yhden asumiskelpoiselta vaikuttavan huvilan. Säilyneet kivijalat ja jäljellä olevat rakennukset paljastavat, että huvilat ovat olleet hienovaraisesti sijoitettuna vaihtelevaan kallioiseen maastoon. Huviloiden ja muiden rakennusten kivijalkoja ja muita jäänteitä on metsäisessä maastossa siellä täällä harvakseltaan. Jonkun verran näkyy merkkejä villiintyneistä puutarhoista, puistokäytävistä, porteista, kaivoista, aidoista ja muista rakennuksista.

Kruunuvuoren huvila-alueella on 1880-luvun ja 2010-luvun välisenä aikana ollut useita omistajia. Alueen ensimmäiset huvilatontit vuokrasi Uppbyn isäntäpariskunta Karl Fredrik ja Lovisa Lindberg. Ensimmäinen maapalstan vuokraaja oli räätälimestari A. B. Eklöf. Ensimmäisten vuokralaisten joukossa oli apteekkari, työmies, konttoristeja ja pankkivirkailija. Sijainti lähellä Helsingiä houkutteli nopeasti pals-

tanvuokraajiksi varakkaampiakin kesäasukkaita. Eräälle heistä, Suomen Eläinvakuutusyhtiön toimitusjohtaja Johan Jacob Cygnaeukselle tarjoutui vuonna 1905 mahdollisuus ostaa koko alue. Cygnaeus tarttui tilaisuuteen, teki kaupat ja ryhtyi rakentamaan Kaitalahden toiselle puolelle perheelleen uutta komeaa kesänviettopaikkaa Villa Idmania, jonka suunnittelijaksi hän valitsi Bertel Jungin.

Cygnaeukset luopuivat suurimmas- ta osasta Kruunuvuoren aluetta vuonna 1913. Ostaja oli nytkin yksi Kruunuvuoren vuokralaisista, saksalainen liikemies Albert Goldbeck-Löwe, joka hankki alueen Kissinge-yhtiönsä nimiin. Varakkaan Goldbeck-Löwen aikana Kruunuvuoren alueen huvilaelämä oli hienoimmillaan. Palveluskunta huolehti aterioiden valmistuksesta ja tarjoilusta sekä puutarhan ja kotieläinten hoidosta. Ympäristön huvilat ja mökit olivat ystävien ja sukulaisten käytössä. Vietettiin kesää ystäväpiirissä, kestittiin vieraita ja pidettiin juhlia, joista erikoisimpia oli vuonna 1912 saksalaisen koululai- va "Herthan" upseeriston vierailu Kruunuvuoressa.

Huviloille kuljettiin enimmäkseen vesitse joko omalla veneellä tai aikataulun mukaan kulkevilla höyrypursilla. Maitse matka oli pitkä ja hankala huonon tietön vuoksi. Huvila-asutus ylläpiti lähes sadan vuoden ajan vilkasta höyrylaivaliikenne-elinkeinoa. Laajasaloon pääsi vuoroveneellä jo 1830-luvulla. Säännöllinen liikenne jatkui vilkkaana 1930-luvulle asti. Kruunuvuoressa ja sen ympäristössä oli useita laitureita, joihin höyryvenet poikkesivat. Vuonna 1945 Kruunuvuori siirtyi saksalaisena omaisuutena rauhansopimuksen nojalla Neuvostoliiton omistukseen. Neuvostoliitto vuokrasi alueen vuonna 1946

Kissingen saaritoimikunnalle eli Suomen Kommunistisen Puolueen jäsenille kesänviettopaikaksi. Saaritoimikunta organiso- i rakennusten kunnostustalkoita ja järjesti alueen yhteiskäytön. Alueella vietti aikaa tunnettujakin SKP:n jäseniä, mm. Elvi Si- nervon ja Mauri Ryömän perhe sekä Hertta Kuusinen. Vuonna 1952 vieraana kävi olympiasankari Emil Zátopek. Kommunis- tiaikana Kruunuvuoren kesäelämä oli varsin tavallisenoloista suomalaista 50-luvun kesänviettoa: rakennusten kunnostusta, taloustöitä, haravointitalkoita, saunomista, uimista, kalastusta, lentopalloa jne.

Vuonna 1955 Neuvostoliitto myi alueen liikemies Arne Aarniolle. Aarnion tavoitteena oli rakentaa Kruunuvuoreen asuin- alue. Aarnio esitti vuonna 1956 kaupungille teettämänsä 83 000 k-m<sup>2</sup>:n suunnitelman hyväksymistä. Kielteisen vastauksen saatuaan Aarnio uusi ehdotuksensa pienennettynä 1982 ja 1998 tuloksetta. Omistusaikanaan Aarnio vuokrasi huviloita lähipiirilleen kesänviettoon ja myös ympärivuotiseen asumiseen. Koska tarkoituksena oli rakentaa alue kerrostaloalueeksi, alueelle ei rakennettu uusia huviloita eikä omistaja huolehtinut rakennusten kunnossapidosta. Alueen rappeutuminen alkoi 1970-luvulla, kun rakennukset alkoivat jäädä asumattomiksi ja ilman vuokralaisten tekemiä korjauksia. Vuotavat katot ja vandaalit tuhosivat nopeasti tyhjilleen jääneet rakennukset. Useissa huviloissa asuttiin kesäisin vielä 1990-luvulle tultaessa.

2000-luvun alussa kesäkäytössä oli vielä viisi rakennusta, Villa Hällebo, punainen mökki, vartijoiden tupa, kesämökiksi muutettu entinen kanala ja Puutarhurin huvila. Vartijoiden tupa paloi 2009. Puutarhurin huvila ja entinen kanala ovat tuhoutumassa korjauskelvottomiksi. Myös tähän



Goldbeck-Löven huvilan säilyneet kivirakenteet

Kuva: kaupunkisuunniteluvirasto

Anopin talo

Kuva: kaupunkisuunniteluvirasto



*asti hyvin säilynyt Villa Hällebo on kulu-  
neen vuoden aikana kärsinyt tihutöistä,  
mutta olisi vielä pelastettavissa. Villa Häl-  
lebo yhtenä alueen vanhimmista suuris-  
ta huviloista omaa arvon tulla säilytetyksi  
esimerkinä sadan vuoden takaisesta Hel-  
singin saariston huvilakulttuurista. Sen li-  
säksi Kruunuvuoren alueen monivaiheista  
omistus- ja käyttöhistoriaa voitaisiin valot-  
taa säilyttämällä virkistysalueella huvilo-  
iden kivijalkoja, portaita ja muita rakenteita.*



Suurin osa Kruunuvuoren huviloista on ajan saatossa tuhoutunut, mutta yksi huviloista Villa Hällebo on vielä kunnostettavissa. Rakennus on osin sääolosuhteiden vaikutuksesta ja osin ilkkivan johdosta mennyt niin huonoon kuntoon, että sen suojeleminen ei ole enää ajankoh- taista. Rakennus on merkitty kaavaan v-1-merkinnällä. Kaava mahdollistaa rakennuksen säilyttämisen ja kunnostami- sen tai mikäli se ei ole mahdollista, ra- kentaa olevan rakennuksen paikalle uu- den rakennuksen. Villa Hällebo sovel- tuu hyvin esim. matkailuyrittäjälle. Ka- va mahdollistaa oleville rakennuspaikoil- le myös muiden pienimuotoisten virkis- tystoimintaan tarkoitettujen rakennusten rakentamisen (v-2 ja v-3). Uusien raken- nusten tulee olla julkisivuiltaan ja mate- riaaleiltaan kulttuurihistorialliseen ympä- ristöön ja virkistysalueen luonteeseen so- pivat. Huvilalle ja uusille rakennuksille on kaavaan merkitty omat pihapiirit, mutta niiden käyttö ei saa olla ristiriidassa yle- sen virkistyskäytön kanssa. Rakennusten merkitys alueen virkistystoiminnan tuki- kohtana ja sitä kautta alueen elävöittäji- nä on suuri.



Tuhoutuneiden huviloiden luonnonkives- tä rakennetut kivijalat ja siihen kuuluneet rakenteet on merkitty suojeltaviksi (sk). Alkuperäinen, maastoon perustettu pol- kuverkosto ja sen rakenteet tulee säilyt- tää ja käyttää vanhaa linjausta lähtökoh- tana alueen kulun suunnittelussa.

Kruunuvuorenlampi ympäristöineen on kaavassa merkitty luonnonsuojelualu- eeksi.

**Villa Hällebo, ylhäällä ja alhaalla Villa Hällebon huvila, keskellä Villa Hällebon sauna**

Kuva: kaupunkisuunniteluvirasto



**Huvimaja vuonna 2004**

Kuva: kaupunkisuunniteluvirasto



**Huvimaja vuonna 2007**

Kuva: kaupunkisuunniteluvirasto



**Villa Kissinge**

Kuva: kaupunkisuunniteluvirasto



**Villa Kissinge**

Kuva: kaupunkisuunniteluvirasto



**Puutarhurin huvila**

Kuva: kaupunkisuunniteluvirasto



**Villa Kronberg**

Kuva: kaupunkisuunniteluvirasto

## Kallioluolat

Kruunuvuoren asemakaava-alueen alla on öljyn ja öljytuotteiden varastointiin aiemmin käytettyjä kalliotiloja. Kruunuvuoren kalliossa likimain itä-länsisuunnassa on kaksi yhteistilavuudeltaan noin 300 000 m<sup>3</sup> varastoluolaa käytävineen ja huoltotiloineen. Luolissa säilytettiin öljyn keskitiskeitä (diesel, kevyt polttoöljy). Isot varastoluolat sijaitsevat kokonaan merenpinnan alapuolella. Luolien katon ja maanpinnan välissä on noin 20 metriä kalliota. Luolaston itäosassa on erillinen nk. korkeavarasto, jossa on säilytetty vain pakattuja tuotteita.

Luolat on poistettu käytöstä ja tyhjenetty polttonesteistä vuosina 2009 - 2011. Tyhjentämisen yhteydessä on poistettu veden pintaan kertynyt bakteerikasvusto ja öljytuotteet, minkä jälkeen veden pintaan kertynyt öljy on vielä kertaalleen poistettu. Luolien seinämiin ja kalliorakoihin puhdistamisen ensimmäisten vaiheiden jälkeen jääneen öljyn oletetaan valuvan vähitellen luolan pohjalle. Luoliin kertyy vettä vähitellen ja öljy jää veden pinnalle, josta se on mahdollista poistaa mekaanisesti. Mikäli luolista ei poisteta vettä, täyttyvät ne muutamien vuosikymmenten kuluessa.

Luolien ilmanvaihto on passiivista: luolastosta poistuva ilma johdetaan poistumiskäytävien kautta nykyisen kallionpäällisen rakennuksen kattotason yläpuolelle.



Luolan suuaukko Hopeakaivoksentien kohdalta

Kuva: kaupunkisuunnitteluvirasto

Luolien haitta-ainepitoisuuksia on tutkittu viimeksi vuonna 2014. Näytteitä on otettu sisäilmasta, kallion seinämistä sekä vedestä. Huoltokäytävien sisäilman haihtuvien orgaanisten yhdisteiden (VOC) mitatut pitoisuudet alittivat Työterveyslaitoksen viitearvon 0,25 mg/m<sup>3</sup>. Varastoluolien ilman VOC-pitoisuudet olivat mittauksissa yli 100 ja yli 200 mg/m<sup>3</sup>, mikä edellyttää suojautumista luolissa oleskeltaessa.

Kallion seinämissä on öljyä arviolta 10 g/m<sup>2</sup>. Öljypitoisuus riittää pitämään luolien ilman hiilivetytypitoisuuden korkeana vuosien ajan. Vettä on luolien pohjalle kertynyt vuoden 2014 loppuun mennessä noin 6 metriä. Luoliin kertyvä vesi on kalliopohjavettä ja kloridi- ja natriumpitoisuuksien perustella arvioituna myös osin merivettä. Vedestä mitatut hiilivetytypitoisuudet ovat vaihdelleet muutamista kymmenistä noin 500:aan mg/l. Tuloksissa ei ole havaittu laskevaa trendiä. Vesinäytteissä havaittiin yksittäisiä PAH-yhdisteitä, joista bentso(a)pyreeni ja naftaleeni ylittivät jonkin verran pohjavavesille ja pintavesille asetetut ympäristölaatu-normit. Veden pinnalla on öljynen suspensio, jonka hiilivetytypitoisuudet ovat suuret. Veden pinnalla arvioitiin loppuvuonna 2014 olevan yhteensä noin 6 tonnia öljyä.

Luolien ympäristölle aiheuttamia riskejä asumiselle ja ympäristölle on selvitetty ja arvioitu luolien omistajan teettämässä selvityksissä vuonna 2015.

Luoliin jääneen polttoainejäämän höyryjen mahdollisia riskejä on tarkasteltu luolien päälle rakennettavan asuinalueen turvallisuuden kannalta. Luolien sisäilmasta mitatut pitoisuudet vastaavat noin puolta prosenttia alemmasta räjähdysrajasta. Selvityksen perusteella on arvioitu, ettei räjähdyskelpoisia hiilivetytypitoisuuksia voi syntyä luolan olosuhteissa.

Hiilivetyjen kulkeutumismahdollisuuksia on tarkasteltu. Jos luolien annetaan täyttyä, alkaa pohjavesi lopulta virrata luolista pois. Tällöin on mahdollista, että öljyhiilivetyjä kulkeutuu veden mukana luolista pois. Pääasiallisimmaksi suunnaksi on arvioitu meri. Kulkeutuminen diffuusiolla pohjavedessä tai kaasumaisena kalliossa on arvioitu vähäiseksi.

Kulkeutumismahdollisuuksiin vaikuttaa mm. kallion rakoilun määrä.

Koska luolissa on huomattava määrä hiilivetyjä ja niiden yläpuolelle on suunniteltu asumista, on riskienhallintaan kiinnitettävä erityistä huomiota riittävän pitkällä aikavälillä. Riskien hallintatoimiksi on selvityksissä esitetty mm. suunnitelmallista vesientarkkailua, kalliopohjaviesputkien asentamista vesipinnan korkeuden ja öljypitoisuuden tarkkailemiseksi sekä luolien sisäilman laadun seuranta. Myös passiivisen tuuletuksen höyryjen ja hajujen ohjaamisesta pois ihmisten oleskelualueilta ja rakennuksista tulee huolehtia.

Luolien omistaja ja vastuutaho on luolien riski- ja ympäristönhallinnasta kaupunkisuunnitteluvirastolle antamassaan selonteossa katsonut nykytilanteessa tarpeettomaksi ryhtyä muihin esitettyihin tarkkailutoimiin, kuin jo käynnissä olevaan, luoliin kertyvän veden tarkkailuun. Tarkkailusta on määrätty öljysatamatoimintojen lopettamista koskeissa päätöksissä. Muut riskien arvioinnin perusteella esitetyt tarkkailutoimet liittyvät tulevan asuinkäytön ja ympäristön hyvän tilan varmistamiseen myös erittäin pitkällä aikavälillä. Nykytilanteessa riittäväksi esitettyä tarkkailua saatetaan joutua lisäämään tai muuttamaan maankäytön tai luolien tilan muutosten seurauksena.

Luolien rakenteista on niin ikään jatkuvasti huolehdittava. Kulku- ja tuuletusaukot tulee pitää ehjinä ja sellaisina, ettei niiden kautta voi päästä asiattomasti luolastoon. Mahdolliset jatkokäyttö- tai puhdistustarpeet saattavat aiheuttaa luolien tilapäisiä suurempia hiilivetyypäästöjä ja hajuhaittoja ympäristöön.

Kaavassa on annettu luolista purkautuvien haitta-aineiden torjuntaa ja valvontaa koskevat kaavamääräykset. Luolien ilmanvaihto tulee järjestää siten, ettei ulospurkautuva ilma aiheuta asuinalueelle terveys- tai viihtyvyyshaittaa. Lisäksi erillisellä kaavamääräyksellä veloitetaan laatimaan ilmanvaihdon hallintasuunnitelma korttelin 49320 tonteille 2 ja 4.

## Yhdyskuntatekninen huolto ja merenpinta

### Lähtökohdat

Alueella ei ole muita vanhoja yhdyskuntateknisen huollon verkostoja kuin Kaitalahdesta entiseen öljysatamaan tuleva sähkön keskijännitteinen ilmajohto- ja maakaapeli.

Alueelle rakennetaan normaalit yhdyskuntateknisen huollon verkostot. Jätteiden putkikeräyksen koonta-asema ja rai-deliikenteen sähkönsyöttöasema sijaitsevat alueella. Kaavassa on määräyksiä jätevesipumppaamoiden ja sähkön jakelumuuntamoiden sijaintipaikoista sekä jätehuollosta. Kaava mahdollistaa Laajasalon ja Helsinginniemen välisten yhdyskuntateknisen huollon runkoverkostojen rakentamisen.

Ympäristöoppaan (Tulviin varautuminen rakentamisessa, 2014) ja Helsingin tulvastrategian mukainen alin suositeltava rakentamiskorkeus korkealta merivedeltä suojautumisen kannalta on kortteleissa AK49322 ja AH49326 +3,4 m (N2000) ja muissa rantakortteleissa + 3.1 m (N2000).

## Maaperä, kallioperä, pohjavesi, rakennettavuus ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

### Lähtökohdat

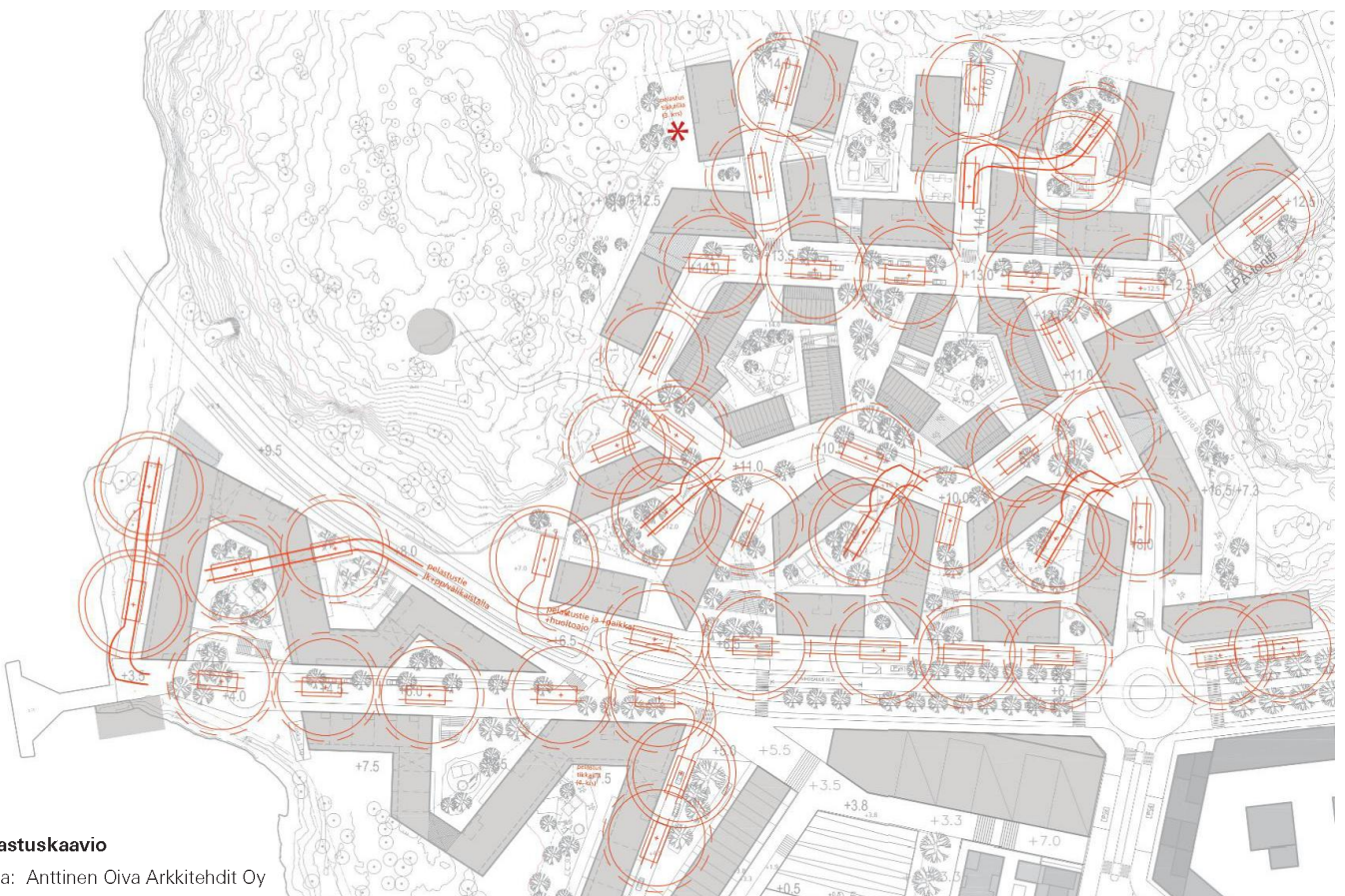
Alue on avokallioista moreeniimaastoa. Maasto on jyrkkäpiirteistä ja nousee ranta-alueelta sisemmälle mentäessä ylimmillään noin tasolle +30 m. Haakoninlahden pohjoispuolella on ollut tasaiseksi louhittu, öljysäiliöiden alue. Öljysäiliöiden alueen eteläpuolelle, Haakoninlahden pohjukkaan, on tehty täyttöä. Täyte- maakerroksen paksuus on enimmillään noin 5 metriä. Nykyinen maanpinta täyttöalueella on noin +4 m.

Alueen pohjoisosalla on kosteikkoalue Kruunuvuorenlammen ympärillä.

Merialueella Haakoninlahdella merenpohjassa on ylimpänä savikerros. Savikerroksen alla on 1...2 metrin hieka- ja moreenikerros. Lahden länsiosalla merenpohjan savikerros on ohut, vain 1...2 metriä. Paksuimmillaan savikerros on lahden pohjukassa noin 4...5 metriä. Haakoninlahdella vesisyvyys on noin 4...5 metriä. Kruunuvuoren puoleisella merialueella kova pohja on tasolla -10 ...-15 metriä.

Alueen aiempi öljyhuoltotoiminta on aiheuttanut maaperän pilaantumista öljyhiilivedyillä, liuottimilla ja raskasmetalleilla. Alueen maaperä on suurelta osin puhdistettu asumiskäytön edellyttämään tasoon. Asemakaava-alueella on vielä käynnissä tai vireillä puhdistamishankkeita Haakoninlahteen rajautuvalla täyttöalueella sekä Koirasaarentielle kaava-alueen itäosassa. Haakoninlahteen rajautuvalla alueella on todettu huomattavan suuria pitoisuuksia öljyhiilivetyjä. Asemakaavassa on annettu määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä ja kunnostamisesta.

Meren pohjasedimenttien haitta-aineita on tutkittu Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan ja asemakaavojen laatimisen aikana. Haakoninlahdella on todettu yleisesti haitta-aineiden pitoisuuksia, jotka ylittävät meriläjituskelpoisuudelle annetut kriteeritasot. Sedimenteissä esiintyy mm. öljyhiilivetyjä, PAH-yhdisteitä ja metalleja. Myös Kruunuvuoren länsirannalla on havaittu kohonneita sedimenttien haitta-ainepitoisuuksia. Rantarakentamisen yhteydessä on varauduttava siihen, että osa ruoppausmassasta ei kelpaa mereen läjitettäväksi. Kaavassa on annettu ruopattavia sedimenttejä koskeva määräys.



### **Pelastuskaavio**

Kuva: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

## Pohjarakentaminen

Kruunuvuori on rakennettavuudeltaan hyvä, mutta jyrkkäpiirteinen kalliomaasto tuo vaatavuutta rakentamiseen. Korttelien AH49326, A49324, A49277, Kruunausviitan, Kruunulaiturin, Haakoninlahdenlaiturin ja Kruunulaiturinkujan osalla tulee merenpohjaa ruopattavaksi ja täytettäväksi. Täyttö tulee syvätiivistää, jotta alueen rakenteet eivät vaurioidu mahdollisten täytön painumien johdosta.

Rakennukset voidaan pääosin perustaa kallion tai maanvaraisesti. Rannan korttelien AH49326, A49324, A49277 ja AL49325 osalta perustamistapa varmistuu tarkemman hankekohtaisen pohjarakennussuunnittelun myötä. Rannan alueellinen vakavuus tulee varmistaa rantaan tehtävien täyttöjen ja rantakorttelien osalta tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Kadut ja kunnallistekniikka voidaan perustaa maan- tai kallionvaraisesti. Kunnallisteknisiä verkostoja joudutaan todennäköisesti myös louhimaan alueen jyrkkäpiirteiseen kalliomaastoon.

## Ympäristöhäiriöt

Koirasaarentien liikenne aiheuttaa melua ja heikentää ilmanlaatua kadun läheisyydessä. Kadulla on ennustettu arkivuorokaudessa ajavan noin 500 raitiovaunua ja 800–5 400 moottoriajoneuvoa. Ennusteessa on huomioitu Koirasaarentien liikenne myös Hopeakaivoksientien liittymästä itään päin. Saaristolaivastonkadun ennustetut liikennemäärät ovat 1 100-3 200 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Koirasaarentien varren asuinrakennusten julkisivujen suurimmat keskiäänitasot (päivän Leq) on arvioitu pistemäisillä melulaskennoilla käyttäen pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia. Raitiovaunun melu on laskennassa huomioitu siten, että yksi raitiovaunu vastaa 1,4 raskasta ajoneuvoa. Laskelmien mukaan korkeimmat julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat noin 66 dB. Suurimmat päivän keskiäänitasot ovat Saaristolaivastonkadulla 58-62 dB. Melulaskennan tulokset on esitetty kaavan liiteaineistossa.

Koirasaarentien moottoriajoneuvo- ja raitioliikenteen melu on otettu huomi-

oon Koirasaarentien varren asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristävyyttä ja oleskeluparvekkeiden lasitusta koskevissa kaavamääräyksissä. Asuinkorttelien oleskelupihat ovat rakennusmasojen muodostamassa melukatveessa. Saaristolaivastonkadun pohjoisosan bussiliikenteen aiheuttamien meluhipujen johdosta kaavassa on annettu määräyksiä ko. katujen varressa olevien rakennusten rakenteiden ääneneristävyydestä. Lisäksi kaavassa on määräys Saaristolaivastonkadun asuinrakennusten kadun puoleisten oleskeluparvekkeiden lasittamisesta liikennemelua vastaan.

Koirasaarentien uusi raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteenä pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa. Runkomelun enimmäistason LASmax tulisi asuintiloissa alittaa arvo 35 dB sekä liike- ja toimistotiloissa alittaa arvo 40-45 dB tilan käyttötarpeesta riippuen. Tärinän tavoitetasona tulisi käyttää VTT:n oppaan 2006 "Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa" mukaista C-värsätelyluokan tunnusluvun arvoa.

Korttelien 49183 ja 49320 Koirasaarentiehen rajautuville asuintonteille on kaavassa annettu määräys, jonka mukaan koneellisen tulo- ja poistoilmanvaihdon raittiin ilman sisäänoton tulee tapahtua sisäpihan puolelta.

## Pelastusturvallisuus

Rakennusten sijoittelussa on huomioitu tikasauton nostopaikkojen mahtuminen ja etäisyys. Asemakaavaselostuksen liitteenä on pelastusteiden periaatesuunnitelma.

## Nimistö

Nimistötoimikunta on 9.4.2014 sekä 14.10.2015 esittänyt alueelle seuraavia uusia nimiä:

Aaltokoro-Vågskuran, Baneerikuja-Banergränden, Baneeripuisto-Banerparken, Horisontti-Horisonten, Hällebonpolku-Hällebstigen, Kaivoslyhty-Gruvlyktan, Kruunausviitta-Kröningsmanteln Kruunulaituri-Kronkajen, Kruunulaiturinkuja-Kronkajgränden, Kruunuvuorenlampi-Kronbergsträsket, Kruunuvuori-Kronberget, Kultakruununkaa-

ri-Guldkronsbågen, Kultaveneenkatu-Guldbåtskatan, Lakanakallio-Lakansbergetm Pegasoksenkuja-Pegasgränden, Porraskoro-Trappscuran, Salamantierinkuja-Salamandergränden, Serafinkuja-Serafgränden, Villimiehenkuja-Vildmansgränden, Yksisarvisenkuja-Enhörningsgränden ja Zátopekinsuora-Zátopeksrakan. Nimistön aihepiiri tulee pääosin heraldiikasta eli vaakunaopista ja osin paikallishistoriasta.

## Vaikutukset

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaava-alue on osa Kruunuvuorenrantaan rakentuvaa noin 12 000 asukkaan uutta asuinuuetta. Kruunuvuoren muuttaminen öljysatamasta asuinuueksi täydentää Kruunuvuorenrantaan rakennettavaa asuinuuetta. Kaavan mahdollistama Koirasaarentien jatke liittää Kruunuvuorenrannan itäosissa jo rakenteilla olevan katuverkon tulevaan Kruunuvuorensiltaan ja edelleen kantakau-punkiin.

Asemakaava tarjoaa asuntoja noin 1600 uudelle asukkaalle lähellä luontoa ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Kruunuvuorenranta liittyy Laajasalon kaupunkirakenteeseen ja sen rakentaminen tukee koko Laajasalon kehitystä.

### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaava-alueen ajoneuvoliikennemäärän on arvioitu olevan alueen rakennuttua noin 1 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Koirasaarentieltä tuleva liikenne jakautuu Kultakruununkaarelle (noin 2/3) ja Horisontille (noin 1/3). Hopeakaivoksentielle tulee hyvin vähän lisäliikennettä.

Alue täydentää Helsingin rantoja kiertävää jalankulun ja pyöräilyn rantareittiä.

Laajasalon joukkoliikenneyhteyden toteutuessa kaava-alueen raitiotie-, pyöräily- ja jalankulkyhteydet Helsingin keskusta-alueen erittäin hyvät. Kruunuvuorenrannan rakentamisen edetessä bussiliikenteen reitteihin tulee muutoksia vaiheittain.

Kaava luo edellytykset korkeatasoisten yhdyskuntateknisen huollon palveluiden toteuttamiselle alueelle.

## Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kruunuvuoren rannan rakentaminen laajentaa kaupunkia itään ja jatkaa osaltaan Kruunuvuorenselän ympäristössä tapahtuvaa maisemallista muutosta. Kruunuvuoren eteläinen osa on entistä öljysatama-alueita, jossa alkuperäistä maastoa ja kasvillisuutta ei juurikaan ole säilynyt. Alueen rakentuminen muuttaa maisemaa kaukomittakaavassa kantakaupungin ja Suomenlinnan suunnasta tarkasteltuna.

Rantakorttelit on suunniteltu Kruunuvuoren rannan muiden osa-alueiden tapaan matalammiksi: korkeammat rakennukset ikään kuin nousevat jalustalta ja noudattelevat Kruunuvuoren rinteiden korkeuseroja. Poikkeuksena on Kruunuvuorensillan eteläpuolelle, Kruunuvuoren juureen suunniteltu rakennus, jonka nurkan nostolla on pyritty luomaan sillalta saavuttaessa porttimainen aihe. Rakennusten koot ja korkeudet ovat alisteisia maisemaa hallitsevalle Kruunuvuorelle, jonka kallioalue tulee säilymään maamerkinä myös alueen rakentamisen jälkeen. Haakoninlahden rantaviivaa muokataan ja se muuttuu rakennetuksi rannaksi.

Kruunuvuoren pohjoispuolella sijaitsevan virkistysalueen luonto-, maisema ja virkistysarvot on todettu jo Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa. Rakennettava alue on rajattu siten, että rakentaminen ei tuo merkittäviä muutoksia pohjoisosan luonnonarvoihin. Asuinalueen luoteisreunassa kaksi AK-korttelia ovat osittain valuma-alueella. Kortteleissa hulevesien hallinta hoidetaan tonteilla. Asemakaavassa on annettu määräys hulevesien hallinnasta Kultakruununkaaren ja virkistysalueen välisillä tonteilla ja kaduilla. Määräyksellä varmistetaan, että Kruunuvuorenrannan valumavesien määrä säilyy lähes nykyisenlaisena ja niiden laatu ei muutu.

Kruunuvuoren ja Kruunuvuorenrannan muiden asuntoalueiden rakentamisen myötä Kruunuvuorenrannan luontoalueelle kohdistuu huomattavasti enemmän virkistyskäyttöä kuin nyt. Kruunuvuorenrannan virkistysalueen suunnittelun lähtökohdaksi on lisäntyvän virkistyskäytön kannavointi, joka mahdollistaa luonnonalueen säilymisen mahdollisimman eheänä. Virkistysreitistöä poluista huoltoreittein linjataan siten, että niiden avulla saavuttaa sekä Kruunuvuorenrannan huippu-

kohteet että virkistysalueen mahdolliset palvelut. Kruunuvuorenrannan luonnonuojelualueelle laaditaan alueen hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa luonnonuojelualueen kulkukäytävät nivoutuvat ympäröivään virkistysreitistöön.

## Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Alue on ollut osa ulkopuolisilta suljettua öljysatama-alueita. Kruunuvuorenrannan rakentaminen avaa alueen myös ympäristön asukkaiden käyttöön. Kruunuvuorenrannan virkistysalue on sinne suunniteltujen reittien ansiosta helpommin saavutettavissa. Asemakaava mahdollistaa uudenlaisten, virkistysalueella omaehtoisesti toimivien yhteisöjen toiminnan alueella, missä kaupungin mahdollisuudet tai liiketoimintaan perustuvien yksiköiden mahdollisuudet tuottaa erilaisia virkistyspalveluja ovat hyvin rajallisia.

Kaava luo edellytykset jatkosuunnittelussa ottaa huomioon lait, määräykset ja ohjeet melusta, runkoäänestä, tärinästä ja pelastusturvallisuudesta. Alueen maaperä kunnostetaan kaavan edellyttämään käyttötarkoitukseen sopivaksi. Suurin osa alueesta on jo kunnostettu. Kunnostamisen loppuun saattamiseksi on vielä riskinarvioita edellyttäviä alueita Haakoninlahden pohjukan alueella. Meren pohjasedimenttien haitta-aineista ei aiheudu ihmisen terveydelle haittaa tai muuta merkittävää haittaa asemakaavan mukaiselle käytölle.

Jätteiden koonta-asemasta laadittujen haju- ja meluselvitysten mukaan koonta-asema on mahdollista suunnitella ja rakentaa niin, ettei hajusta ja melusta aiheudu merkittävää haittaa aseman ympäristössä.

Entisten öljyn varmuusvarastoluolien passiivisen tuulettumisen aiheuttamat mahdolliset hiilivety päästöt ja hajuhaitat otetaan huomioon luolien maanpäällisten yhteyksien ja rakennusten yhteensovittamisessa. Luolien mahdollisia pitkänkin ajan kuluessa ilmaantuvia riskejä voidaan hyvin hallita seurannalla, kuten esimerkiksi pohjavesien, huokoskaasujen ja luoliin kertyvän veden ja öljysuspension tarkkailulla. Toistaiseksi on käynnissä luoliin kertyvän veden

tarkkailu, josta luolien omistaja raportoi Uudenmaan Ely-keskukselle vuosittain. Koska luolien tuleva käyttö on ratkaisematta, on pitkällä aikavälillä mahdollista, että seuranta on tarpeen lisätä tai tehdä lisäpuhdistamista. Luolilla on kunnossapidosta ja operointitarpeesta vastaava omistaja ja ne ovat viranomaisvalvonnassa. Luolien tilan muutokset ovat hitaita, joten mahdolliseen epäedulliseen kehitykseen voidaan tarvittaessa puuttua.

Kaava luo edellytykset terveellisen ja turvallisen asuin- ja toimintaympäristön toteuttamiselle.

## **Kaavatalous**

Asemakaavan toteuttamisen arvioidaan aiheuttavan kaupungille seuraavat rakentamiskustannukset:

- Katualueet, raitit, torit 19,6 milj. euroa
- Haakoninlahden aallonmurtaja 2,2 milj. euroa
- Merisedimenttien pilaantuneisuudesta aiheutuvat kustannukset 1,0 milj. euroa
- Kaupungin maalla olevien tonttien rakentamiskelpoiseksi saattaminen 0,6 milj. euroa

Kaavan toteuttamisen kokonaiskustannukset kaupungille ovat 23,4 milj. euroa.

Laskelma ei sisällä pääasiassa yksityisellä maalla sijaitsevien puistojen ja lähivirkistysalueiden kustannuksia, jotka määrittyvät tarkemmin yksityiskohtaisessa suunnittelussa ja maan lunastusmenettelyssä. Laskelma ei sisällä jätteen putkikeräyksen koonta-aseman kustannuksia, sillä sen toteuttaa alueellinen jäteyhtiö. Laskelma ei sisällä alueelle mahdollisesti eri päätöksellä toteutettavan raide liikenteen kustannuksia.

Arvioita sedimenttien pilaantuneisuudesta aiheutuvista lisäkustannuksista tarkennetaan, kun rantarakenteiden ruoppaustarpeesta ja haitta-aineiden esiintymisen laajuudesta saadaan toteutusvaiheessa käyttöön lisää tietoa.

Teknisten laitojen verkostojen rakentamiskustannuksiksi arvioidaan vesihuolto 1,0 milj. euroa, energiahuolto 0,9 milj. euroa.



# Suunnittelun lähtökohdat

## Valtakunnalliset alueidenkäyttövaihtoehdot

Asemakaavaa ja asemakaavan muutosta koskevat seuraavat erityistavoitteet:

Ehetyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu:

- asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata
- on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.
- on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin
- on otettava huomioon maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön
- pilaantuneen maan puhdistustarpeen selvittäminen ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin
- on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja
- on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota

Jalankulun ja pyöräilyn kulkureittejä on käsitelty asemakaavaselostuksen kapaleessa Liikenne.

Helsingin seudun erityiskysymykset:

- riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueiden käytössä varmistettava tonttimaan riittävyys
- alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle
- alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia
- alueiden käytön suunnittelussa on turvattava väestön tarpeiden edellyttämät ylikunnalliseen virkistyskäyttöön soveltuvat riittävän laajat ja vetovoimaiset alueet ja niitä yhdistävän viheralueverkoston jatkuvuus

Kruunuvuorenranta on yksi Helsingin merkittävimmistä asuntotuotantokohteista 2010-luvulla.

Kruunuvuorenranta on tarkoitus yhdistää suoraan keskustaan silloille rakennettavalla raitiotie-, pyöräily- ja jalankulkuyhteydellä.

Asemakaava ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueiden käyttövoittojen kanssa.

## Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualaue on taajama-alueita.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Kruunuvuori on merkitty tiivistettäväksi alueeksi. Kruunuvuorenrantaan on merkitty liikenteen yhteystarve keskustasta. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavojen kanssa.

## Osayleiskaava

Alueella on voimassa Kruunuvuorenrannan osayleiskaava 23.6.2011.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa suunnittelualaueella nykyisin olevan öljysataman eteläosa on varattu palvelujen ja hallinnon alueeksi sekä asuntoalueeksi. Öljysataman pohjoisosa sekä kaistale Kruunuvuoren kalliialuetta on varattu asuntoalueeksi, jonne saa rakentaa pientaloja. Suunnittelualaueen halki kulkee ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa raitiotien. Suunnittelualaueen pohjoisosassa kulkee ulkoilureitti Kaitalahden pientaloalueelta virkistysalueelle ja luonnonsojelualueeksi merkityn Kruunuvuorenlammen ohi Päätien eteläiseen päähän. Ulkoilureitti on merkitty myös kiertämään Haakoninlahdelta rantaviivaa pitkin pohjoiseen virkistysalueelle.

Virkistysalueelle on merkitty 4 kulttuurihistoriallisesti ja/tai rakennustaiteellisesti arvokasta rakennusta, jotka tulee säilyttää.

Asemakaava on osayleiskaavan mukainen. Osa säilytettäväksi merkityistä hu-

vilosta on jo tuhoutunut eikä niitä voida asemakaavassa suojella.

## Maanalainen yleiskaava

Maanalainen yleiskaava on tullut alueella lainvoimaiseksi 10.6.2011. Kruunuvuoren kalliotilat on kaavassa merkitty nykyiseksi maanlaiseksi tilaksi. Alue osoittaa ohjeellisen tilantarpeen pysäköintiin, yhdyskuntatekniseen huoltoon tai varastointiin. Tiloja voidaan käyttää myös julkisten ja yksityisten palvelujen, tuotannon ja hallinnon tarpeisiin. Tiloja saadaan käyttää väestönsuojina. Maanalainen yleiskaava on huomioitu asemakaavassa.

## Asemakaava

Suunnittelualaueen itäosassa on pienellä alueella 7.6.2010 voimaan tullut asemakaava nro 11950. Asemakaavassa on katu-, erityis- ja lähivirkistysaluetta suunnittelualaueen kohdalla. Suunnittelualaueen itäosassa on 2.8.1988 vahvistunut asemakaava nro 9380. Asemakaavassa on suojaviheraluetta suunnittelualaueen kohdalla. Suunnittelualaueen eteläosassa on 23.11.2012 voimaan tullut asemakaava nro 12080. Asemakaavassa on asuinrakennusten kortteli- ja katu- aluetta suunnittelualaueen kohdalla.

## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty pääosin valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin ja pieneltä osin kaupungin ylläpitämään rekisteriin.

## Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallitus päätti 7.5.2007 myöntää suunnittelutarveratkaisun Oy Esso Ab:n (nykyisin St1 Oy), Neste Markkinointi Oy:n ja Oy Shell Ab:n nykyisten vuokra-alueiden rakenteiden pitämiseksi paikallaan 31.12.2009 asti ehdolla, että purkutyöt sekä maaperän ja ympäristön puhdistus- ja kunnostustyöt suoritetaan riittävän ajoissa niin, että koko alue on vuokrasopimusehtojen ja ympäristölupien edellyttämässä kunnossa vuokra-ajan päättymiseen 31.12.2010 mennessä.

Kaupunginhallitus päätti antaa 16.9.2013 10 vuoden investointisuunnitelman valmisteluun seuraavat jatkosuunnitteluohjeet: Tavoitteena on, että aloitetaan Kruunuvuoren siltaratkaisun toteuttaminen vuonna 2017.

Uudenmaan ympäristökeskus päätti 24.6.2009, että hankkeeseen tulee soveltaa tarveharkintaista ympäristövaikutusten arviointimenettelyä (YVA). Laajasalon raideliikenteen vaihtoehtojen ympäristövaikutusten arviointityö aloitettiin vuonna 2010 ja työ päättyi 3.9.2014, kun yhteysviranomaisen antoi arviointiselostuksesta kaupunkisuunnitteluvirastolle lausuntonsa.

Sillan mahdollistava asemakaava on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.11.2014.

Jätteiden putkikeräyksen koonta-aseman rakennusluvan mahdollistava suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamishakemus (Laajasalo, Kruunuvuorenranta, Hopealaaksontie) on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.6.2015.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 1.10.2015.

## Maanomistus

Maa-alueista noin 90 % omistaa yksityiset maanomistajat Kruunuvuori Real Estate Oy/ Skanska Talonrakennus Oy sekä Arne Aarnion ja Saara Aarnion kuolinpesä ja noin 10 % alueesta omistaa kaupunki.

Ilmakuva luoteesta



# Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

## Vireilletulo

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin taholta. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 5.12.2012).

## Viranomaisyhteistyötahot

Kaavan valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, kaupungin museon, kiinteistöviraston tonttiosaston, kaupunkimittausosaston ja geoteknisen osaston, Helen Sähköverkko Oy:n, pelastuslaitoksen ja ympäristökeskuksen kanssa.

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja luonnosvaiheen vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ja sen havainnekuva olivat esillä 10.12.2012–11.1.2013 kaupunkisuunnitteluvirastossa, Laajasalon kirjastossa, kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalossa sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla. Kaavan valmistelija oli tavattavissa 17.12.2012 Laajasalon kirjastossa.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 10.11.2014–28.11.2014 kaupunkisuunnitteluvirastossa, Laajasalon kirjastossa, kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalossa sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin Kruunuvuorensillan asemakaavoitukseen ja suunnitteluun liittyvän Silta-illan yhteydessä 26.11.2014.

## Mielipiteet

Kaavan valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut 5 mielipidettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty Laajasalon kirjastossa, jossa valmistelija oli tavattavissa.

Kaavan valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut 8 mielipidettä, jotka koskivat asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosta.

Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty silta-illan keskustelutilaisuudessa.

Mielipiteet kohdistuivat asemakaavaan ja asemakaavamääräysten detaljeihin, asemakaavaselostuksen puutteellisuuteen, rakentamisen tiivyyteen, Kruunuvuoren lammen valuma-alueen säilyttämiseen, erillispientalojen alueeseen AO 49327/1, kevyen liikenteen reitteihin, alueelle tuleviin liiketiloihin, määräykseen asuntojen keskipinta-alasta, joukkoliikenteen lauttayhteyteen ja jalkapallohallin sijoittamiseen asemakaava-alueelle.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että asemakaavaa, asemakaavamääräyksiä ja asemakaavaselostusta on tarkennettu ja täydennetty.

## Viranomaisten kannanotot

Kaavan valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ympäristökeskukselta, Museovirastolta, kaupungin museolta, rakennusvirastolta, sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksesta, turvallisuus- ja kemikaalivirastolta ja Helsingin Seudun Ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä.

Kiinteistöviraston tilakeskus ja tonttiosasto, opetusvirasto, Helsingin Energia -liikelaitos ja asuntotuotantotoimisto (ATT) ovat ilmoittaneet, että niillä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Pelastuslaitos on ilmoittanut, että ei ota kantaa tässä vaiheessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kaavan valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kannanotot asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksesta ympäristökeskukselta, Helsingin Energialta, Museovirastolta, kaupungin museolta, rakennusvirastolta, Helsingin Seudun Ympäristö-

palvelut kuntayhtymältä ja Helsingin Seudun Liikenne kuntayhtymältä.

Kiinteistöviraston tilakeskus, opetusvirasto, asuntotuotantotoimisto (ATT) ovat ilmoittaneet, että niillä ei ole huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta. Pelastuslaitos on ilmoittanut, että ei ota kantaa tässä vaiheessa asemakaavaluonnokseen. Kiinteistöviraston tonttiosasto on ilmoittanut, että kaavaluonnosta on valmisteltu yhteistyössä ja lausuu myöhemmin. Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskus on ilmoittanut, että ei ole lisättävää aikaisempaan kannanottoon. Virastolla ei tilatarpeita asemakaavassa.

Kannanotot kohdistuivat jäähdytysverkoston mahdollistamiseen, kaukolämpöenergiaan perustuvaan liukkaudentorjuntajärjestelmään, sillan eteläpuolisen korttelin rakennusvolyyymiin, lumitilaan, asemakaavamääräyksiin, palstaviljelyyn, keskipinta-alaan ja ikääntyvien ihmisten asumisen- ja palvelutarpeiden huomioon ottamiseen.

Kannanotot on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että asemakaavaa, asemakaavamääräyksiä ja asemakaavaselostusta on tarkennettu ja täydennetty.

## Kaavoitusyhteistyö maanomistajan kanssa

Asemakaavan valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut 1 kirjattu kirje Kruunuvuoren Luolastoihin liittyen. Kirjeen liitteenä on Uudenmaan Ely-keskuksen lausunto Oy Shell Ab:n Laajasalon polttonestevaraston lopettamiseen liittyvistä toimenpiteistä (8.10.2015).

Kruunuvuori Real Estate Oy:n selonteossaan esittämät seikat luolaston riskienhallinnasta ja ylläpidosta on lisätty asemakaavaselostukseen. Kaava mahdollistaa luolien tulevan kunnostuksen ja käytön edellyttämät liitokset kaupunkitekniikkaan. HSY:n vesihuolto määrittää luolien edellyttämän vesihuollon tarvitsemat verkostoliitospisteet ja samalla tarvittaessa antaa lisämääräyksiä vesien määrästä ja jäteveden laadusta.

## Suunnitteluvaiheet ja tehdyt päätökset

Kaavoitus on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Asemakaavoituksen pohjaksi alueesta järjestettiin rinnakkaisten konsulttitoimien toimeksianto vuonna 2013. Neljästä konsulttityöstä parhaaksi arvioitun työn pohjalta on laadittu alueelle asemakaava. Asemakaavoitusta on tehty tiiviissä yhteistyössä maanomistajan kanssa (kumppanuuskaavoitus).

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 24.2.2015 Kruunuvuoren asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen laadittavan asemakaava- ja asemakaavan muutos ehdotuksen pohjaksi ja antoi vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on muuttanut luonnosvaiheen jälkeen kaavarajauksista. Lähivirkistysalueelta on poistettu siirrettävien asuinrakennusten alue ja siihen liittyvä katualue. Tähän liittyen kaava-alueesta on poistettu puistoalue. Rakennusviraston aloitteesta Kruunuvuoren virkistysalueen käyttäjille on osoitettu pysäköintipaikkoja kaava-alueen itäpuolella ja sitä varten on kaavaan liitetty virkistysaluetta Hopealaakson ja Kaitalahden laajennus-kaavasta (nro 11950). Asuin- ja liikerakennusten kortteli-alueen huollon ja tontille ajon järjestämiseksi kaava-alueeseen on lisätty asuinrakennusten kortteli Rannat, puisto ja palvelukortteli-kaavasta (nro 12080). Kaavarajauksen muutokset perustelut on esitetty erillisessä kaavaselvityksen liitteenä olevassa kartassa.

## Kaavaehdotuksen käsittely

Asemakaava- ja asemakaavan muutos ehdotus esiteltiin 3.11.2015 kaupunkisuunnittelulautakunnalle, joka päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaava- ja asemakaavan muutos ehdotuksen hyväksymistä.

## Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 20.11.–21.12.2015

### Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta.

Muistutukset kohdistuivat asemakaavaan ja asemakaavamääräysten detaljeihin, asemakaavaselvityksen puutteellisuuteen, lauttaliikenneyhteyden edellytysten puuttumiseen, joukkoliikenne- ja ajoneuvoliikenteen huomioimiseen ennen Kruunuvuoren sillan käyttöönottoa, rakentamiseen Kruunuvuorenlammen ja sen valuma-alueen läheisyydessä, Kruunuvuoren rakennusmassojen korkeuteen, lähivirkistysalueen erämaisen luonteen säilymiseen ja reittien luonteeseen, yleiskaavan mukaisuuteen pientalovaltaisuuden liittyen, korttelin 49325 rakennusmassan korkeuteen, silta hankkeen rakentamisen sitomiseen korttelin 49322/1 rakentamiseen sekä uusien autopaikkalaskentaohjeiden päivittämiseen Kruunuvuoren alueella.

### Kirje

Nähtävilläoloajan ulkopuolella on saapunut 1 kirje. Kirje kohdistui maanomistajan tonttien rakennusoikeuden tarkistamiseen.

### Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

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

### **Yhteenveto lausunnoista**

Uudenmaan elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskus totesi, että Kruunuvuoren rannan asemakaava-alueen alla sijaitsee öljyn ja öljytuotteiden varastointiin aiemmin käytettyjä kallioita. Luolat on poistettu käytöstä ja tyhjennetty öljyvaras-

toalueen toiminnan loppuessa 2009 – 2011. Luolien mahdollinen tuleva käyttö on vielä ratkaisematta. Tällä hetkellä luoliin kertyy vähitellen vettä ja ne täyttyvät vedellä noin parinkymmenen vuoden kuluessa, mikäli vettä ei pumpata.

Luoliin jääneiden öljyjäämien aiheuttamia riskejä asumiselle ja ympäristölle on selvitetty luolien omistajan teettämällä selvityksillä ja riskiarviolla. Riskiarvion mukaan ympäristön kannalta merkittävin riski luolien täyttymisen jälkeen on öljyhiilivetyjen kulkeutuminen laajemmalle ympäristöön pohjaveden virtauksen mukana. Hiilivetyjen kulkeutuminen rakennettavien asuntojen sisäilmaan ei riskiarvion mukaan ole todennäköistä. Luolat muodostavat kuitenkin tilavuudeltaan ja pinta-alaltaan suuren haihtuvien hiilivetyjen varaston. Riskiarviossa riskinhallintatoimiksi on esitetty mm. suunnitelmallista vesien tarkkailua, luolien sisäilman laadun seuranta, rakennusten rakentamista tuulettavalla alapohjalla ja luolien poistoilman riittävästä laimentumisesta huolehtimista.

Asemakaavassa annettu luolista purkautuvan ilman haittojen torjuntaa ja poistoilman johtamista koskeva kaavamääräys on riittävä. ELY-keskus toteaa, että poistoilman aiheuttamien mahdollisten hajuhaittojen ehkäisyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota ja poistoilma johdetaan siten, ettei se johdu oleskelualueille tai rakennuksiin.

Poistoilman laadussa mahdollisesti tapahtuvien muutosten selvittämiseksi myös luolien sisäilman laadun seuranta olisi tarpeen jatkaa. Luolien vedenlaatua seurataan toistaiseksi luolien omistajan toimesta öljyvarastoalueen toiminnan lopettamiseen liittyvään Etelä-Suomen aluehallintoviraston 12.7.2011 antaman päätöksen ja päätöksen valvontaan liittyvän Uudenmaan ELY-keskuksen 8.10.2015 antaman lausunnon perusteella. Öljyhiilivetyjen leviäminen luolista veden mukana tulee tarvittaessa estää pumppaamalla luoliin kertyvää vettä. Luolien rakenteiden kunnossapitoon ja turvallisuuteen liittyvistä seikoista on huolehdittava riittävästi ottaen huomioon alueen muuttuminen aikaisemmin suljetusta alueesta asuinalueeksi.

Kulttuuriympäristöstä ELY-keskus totesi, että havainneaineiston perusteella uusi

asuinalue vaikuttaa tukeutuvan verraten hyvin suunnittelualueen ympäristöön ja kallioalueisiin. Korkealuokkaisella arkkitehtuurilla on mahdollista luoda hyvää kaupunkikuvaa ja -rakennetta. Määräykset julkisivumateriaaleista tukevat tätä tavoitetta, kuten myös kortteleiden pihojen ja katujen sekä rakennusten rakentamistapaohjeet. Kruunuvuoren osayleiskaavan suojelumääräysten heikentäminen on perusteltua, ottaen huomioon rakennusten kunto. Huviloiden kunnostaminen on toivottavaa. Suojelumääräykset ovat asianmukaiset.

Melusta ELY-keskus totesi lausunnoissaan: kaavaselostuksen Ympäristöhäiriöt-kohdassa on kerrottu melun huomiomisesta Koirasaarentiehen rajoittuvissa kortteleissa. Kaava-selostukseen on syytä lisätä arvio Saaristolaivastonkadun melutasoista, joita on ilmeisesti arvioitu Kruunuvuorenrannan asemakaavan laatimisen yhteydessä. Kaavaselostuksessa on myös hyvä kertoa tavoitteena pidettävät tärinän ja runkomelun enimmäisarvot sisätiloissa. Kaavamääräyksiä tulee tarkistaa siten, että varmistutaan kortteliin 49325 esitetyn oleskelukaton melusuojuuksesta, ja korttelin 49324 piha-alueiden melusuojuuksesta.

Kaupunginmuseon johtokunta huomautti lausunnoissaan, että VL/s alueen mahdollisesti säilytettävien huvila-alueen ominaispiirteiden, rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden lisäksi tulisi kaavamääräyksiin varmistaa Kruunuvuoren polkujen ja kulkuteiden säilyminen mahdollisimman luonnonmukaisina. Lausunto kohdistui myös kaavamerkinnän lisäämiselle 1. maailmansodan aikaiselle ammusvarastoluolalle sekä korkeuspisteenä 1800-1900-lukujen vaihteessa toimineelle tykinammukselle.

Ympäristölautakunta totesi lausunnoissaan, että luolien riskiselvityksessä ehdotetun tuulettuvan alapohjan rakennusratkaisun toteuttaminen tulee lisätä kaavamääräyksiin. Ympäristölautakunta totesi myös, että luolista mahdollisesti purkautuvien ilmanpäästöjen hajuhaittojen ehkäisyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota ja tarvittaessa tulee varautua poistoputken siirtoon riittävän etäälle altistuvista kohteista. Lisäksi tulee huolehtia siitä, että luolien poistoilmaputki ja rakennuksien tuloilmanotto sijoitetaan riittävän etäälle toisistaan. Ympäristölautakunta

piti tärkeänä, että luolien vedenpinnan korkeus vakioidaan sellaiselle tasolle, jolloin ELY-keskus voi valvovana viranomaisena varmistua siitä, että luolien vesi ei lähde kulkeutumaan ympäristöön.

Yleisten töiden lautakunnan lausunto kohdistui merkinnän pp/pe/h muuttamiseen kaavakartalle. Asemakaavassa olisi lisäksi huomioitava Kruunuvuorensillan rakentamisen vaikutus tontin AK 49322 rakentamiseen, koska tontti tarvitaan sillan rakentamisen ajaksi työmaaksi. Samoin asemakaavassa olisi huomioitava sillan alle jäävä vähintään 3,2 metrin alikulkukorkeus. Yleisten töiden lautakunta totesi myös lausunnoissaan, että Kruunuvuoren lähivirkistysaluetta palveleva pysäköinti Päätien päässä tulisi siirtää ulkolureitin varrelta LP-alueeksi puistokäytävän suuntaisesti.

Kiinteistölautakunta totesi lausunnoissaan, että kaavan rakennusalarajoja tulisi laventaa ja yksityiskohtaisia määräyksiä karsia, virkistysalueelle suunniteltujen rakennusyksiköiden olevan liian pieniä ja hajallaan. Kiinteistölautakunta totesi myös, että asemakaava-alueen pysäköinnin vähimmäisvaatimukset olisi syytä päivittää kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.12.2015 laskentaohjeen mukaisiksi. Lisäksi lautakunta toteaa, että korttelin 49322 sillan puoleista rajaa pitäisi siirtää etelämmäksi, jotta maanpainetta ja korkeuseroja voidaan paremmin hallita pitkällä aikavälillä ja että Kruunuvuoren sillan toteuttamiskustannusten puolesta olevan tärkeää, että korttelin alue on kaupungin käytössä siltaa rakennettaessa. Kallioon louhittujen vanhojen öljysäiliöiden päälle kaavoitetuille kortteille 49316-19 on kiinteistölautakunnan mielestä syytä täydentää kaavamääräyksiä seuraavasti: Öljysäiliöiden tuuletus ja niissä olevan veden valvonta on järjestettävä siten, ettei öljyisestä vedestä tai muusta aineesta aiheudu haittaa alueen asukkaille, ympäristölle eikä veden tai sen aiheuttaman kosteuden kulkua enntiseen öljytuotevarastoon. Pelastuslaitokselle on taattava kulku ajotunneliin. Kiinteistölautakunta totesi myös, että Haakoninlahden alueen laiturirakenteet olisi syytä toteuttaa tavalla, joka minimoi sedimenttien ruoppaustarpeen kohonneiden sedimenttien haitta-ainepitoisuuksien takia ja että pohjoisosan asuintonttien maanomistajan on poistettava alueen täyttömaat, jonka seassa on raken-

nusjätettä ennen alueen toteuttamista. Kiinteistölautakunta totesi myös, että asemakaavan käsittelyä ei tule jatkaa ennen kuin maanomistajien kanssa on tehty maankäyttösopimukset.

Liikuntaviraston lausunto koski Kruunuvuoren kaava-alueen satama- ja laiturialueita, niiden rakentamisolosuhteita ja tarvetta. Liikuntavirasto esitti myös huolensa satamien pysäköintipaikoista ja veneiden talvisäilytyksestä.

Pelastuslautakunta totesi lausunnoissaan, että pelastustiet eivät ole kaikilta osin riittävällä tasolla ja suunnittelun lähtökohdaksi tulisi ottaa pelastustie nostopaikoihin pelastamisen edellyttäessä pelastuslaitoksen toimenpiteitä. Kaavaselostuksen pelastusturvallisuus-kohdasta on poistettava yleinen maininta, että yli 10 metrin korkeudessa sijaitsevat varatiet pelastetaan nostolava-autolla.

Helen Oy toteaa lausunnoissaan, että tulevaisuuden kasvavaa rakennusten jäädytystarvetta voi hyödyntää jäädytyksestä kerättävän lämmön käytöllä uusiutuvan lämpöenergian lähteenä. Helen Oy voi mahdollisuuksien mukaan edelleen pohtia yhdessä kaavoitusprojektin ja maanomistajan kanssa luolien hyödyntämistapoja.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: rakennusvalvontavirasto, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä ja Helen Sähköverkko Oy.

### **Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen**

Muistutuksissa, kirjeessä ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet muistutuksiin, kirjeeseen ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:**

#### Muistutusten johdosta:

- Horisontin päässä olevalle vesialueelle on kaavaan lisätty varaus vesiliikennesatamalle vs.

- SL-merkintä oli kaavaehdotuksessa Luonnonsuojelualue. Kaavaan on lisätty tarkentava kaavamääräys: "Luonnonsuo-

jelulailta perustettavaksi luonnonsuojelualueeksi varattu alue". Lisäksi w-1-merkinnälle on lisätty kaavamääräys "Luonnoiltaan arvokas vesi-alue, josta tulee perustettavan luonnonsuojelualan osa".

- Korttelin 49319 rakennusten lukumäärää ja rakennuksia koskeva määräys on muutettu muotoon: Korttelin 49319 rakennusaloilla tulee olla vähintään kolme erillistä rakennusta. Rakennusalojen kulmat tulee rakentaa umpinaisina. Sisäpihoilta tulee huolehtia riittävät reitit ympäröivään katualueeseen. Rakennusala määräviä nuolia on poistettu. Julkisivumateriaaleihin on lisätty tumma tiili.

- Korttelien 49322 ja 49323 julkisivumateriaaleihin on määräyksissä lisätty glasuuribetoni.

- Korttelin 49321 osalta kaavamääräystä muutettu: "Katuparvekkeet tulee rakentaa kokonaisuudessaan sisäänvedettyinä. Korttelissa 49321 sisäpihan parvekkeet tulee olla pääosin sisäänvedettyjä ja ne eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle."

- Kaavamääräys koskien iv-konehuoneen sijoittamista katolle on muutettu muotoon: "Ilmanvaihtokonehuoneet tulee rakentaa rakennuksen kerroksiin. Kortteleissa 49322 ja 49323 iv-konehuoneet saa sijoittaa vinon lappekaton alle ja kortteleissa 49316, 49317, 49318 ja 49320 katolle saunan tai yhteistilan yhteyteen."

- Tontin 49322/1 rakentamista koskeva määräys: "Tontin 49322/1 rakennuslupaa ei saa myöntää ennen kuin Helsingin kaupunki / rakennusvirasto on lausunnossaan todennut, että Kruunuvuorensillan rakennustyöt on saatettu sellaiseen vaiheeseen, ettei tontin rakentaminen häiritse sillan rakennustöiden loppuunsaattamista" on muutettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi rakennuskielloksi: "Tontilla 49322/1 on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 58.4 §:n mukainen rakennuskielto. Kielto on voimassa kolme vuotta kaavan voimaantulosta. Kaupunki voi erityisestä syystä pidentää kiellon voimassaoloaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan." Selostukseen on lisätty rakennuskiellon perustelut.

#### Kirjeen johdosta:

Pohjoisosan kortteleihin on lisätty sovittujen rakennusoikeutta siten, että maanomistussuhteiden mukainen kerrosala toteutuu kirjeen lähettäneen maanomistajan to-

veen mukaisena. Kortteliin 49317 on lisätty kerrosalaa 90 k-m<sup>2</sup> ja kortteliin 49318 280 k-m<sup>2</sup>.

#### Uudenmaan elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon johdosta:

- Kaavaselostuksen Ympäristöhäiriöt-kohdassa on lisätty arviot Saaristolaivastonkadun melutasoista. Kaavaselostukseen on lisätty tiedot jatkosuunnittelussa tavoiteltavista runkoäänien ja tärinän tasoista. Korttelia 49325 koskevan katon kaavamääräystä on tarkennettu melusuojauksen osalta.

#### Viranomaisten lausuntojen johdosta:

- Kaupunginmuseon johtokunnan lausunnon johdosta kaavamääräyksiin on lisätty kirjaus polkujen ja kulkuteiden säilyttämisestä sekä tavoitteesta näiden sopeutumisesta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja luontoon. Kaavakarttaan on lisätty sm-merkintä ammusvarastoluolalle ja s-merkintä viivarajauksella korkeuspisteinä toimineelle tykinammukselle.

- Ympäristölautakunnan lausunnon johdosta asemakaavamääräyksiä on muutettu kallioluoliin liittyen siten, että ilmanvaihtomääräykseen on lisätty velvoite laatia ilmanvaihdon hallintasuunnitelma ennen rakennuslupien myöntämistä korttelin 49320 tonteille 2 ja 4. Kaavaan on lisätty uusi määräys: "Kallioluolien nykyisen pilaantuneisuuden valvonta on järjestettävä tai luolien pilaantuneisuus tarvittaessa kunnostettava siten, ettei luolien haitta-aineista aiheudu vaaraa tai haittaa asemakaavan mukaiselle käytölle, ympäristölle tai rakenteille pitkäaikään aikavälillä."

- Yleisten töiden lautakunnan lausunnon johdosta kaavakarttaan on lähivirkistysalueella muutettu merkintä pp/h merkinnäksi pp/pe/h. Kaavaan on lisätty korkeusmerkintä ohjaamaan sillan alla kulkevan huoltoreitin korkoa. Pysäköinti on siirretty ja muutettu asemakaavaan LP-alueeksi yleisten töiden lautakunnan ehdottamaan paikkaan.

- Liikuntaviraston lausunnon johdosta LV- aluetta on pienennetty niin, että öljylaituri jää vesialueelle. Kaavamerkintää lv2 on muutettu siten, että ravintola voi olla myös kiinteästi laiturialueella. Alueelle on myös mahdollistettu laivaliikenne vs-merkinnällä. LV-1 satama- aluetta on pienennetty kaava-alueella. Kaavakarttaan on lisätty ohjeellinen alueen osa va, johon saa rakentaa aallonmurtajan ja laitureita. Aallonmurtajan muoto ja koko tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

#### Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Uudet autopaikkalaskentaohjeet on päivitetty kaavamääräyksiin kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.12.2015 hyväksynnän mukaisesti.

- Helmikuussa 2016 tuhoutuneen Hällöbön saunarakennuksen kaavamääräys on muutettu v-1-merkinnästä v-3-merkintään. v-1-merkinnän määräystä muutettu tämän osalta.

- Kaava-alueen vieraspysäköintiä on lisätty ja katualuetta kasvatettu sen mukaan.

- Koonta-aseman tontti on korjattu vastamaan suunnittelutarveratkaisun mukaista suunnitelmaa.

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta. Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

#### **Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle**

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle:

- 3.11.2015 päivätyn ja 26.4.2016 muutetun 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) korttelien 49316–49327, lähivirkistys-, vesi-, luonnonsuojelu-, katu-, puisto- ja venesatama-alueiden asemakaavaehdotuksen ja korttelin 49277, lähivirkistys, erityis-, katu- ja liikennealueiden asemakaavan muutosehdotuksen (muodostuvat uudet korttelit 49316-49326) nro 12330 hyväksymistä ja etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheutta muihin toimenpiteisiin.

- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Helsingissä 26.4.2016

Olavi Veltheim





# **Kruunuvuori**

**Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus**







# LAAJASALO, KRUUNUVUORENRANTA, KRUUNUVUORI, ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

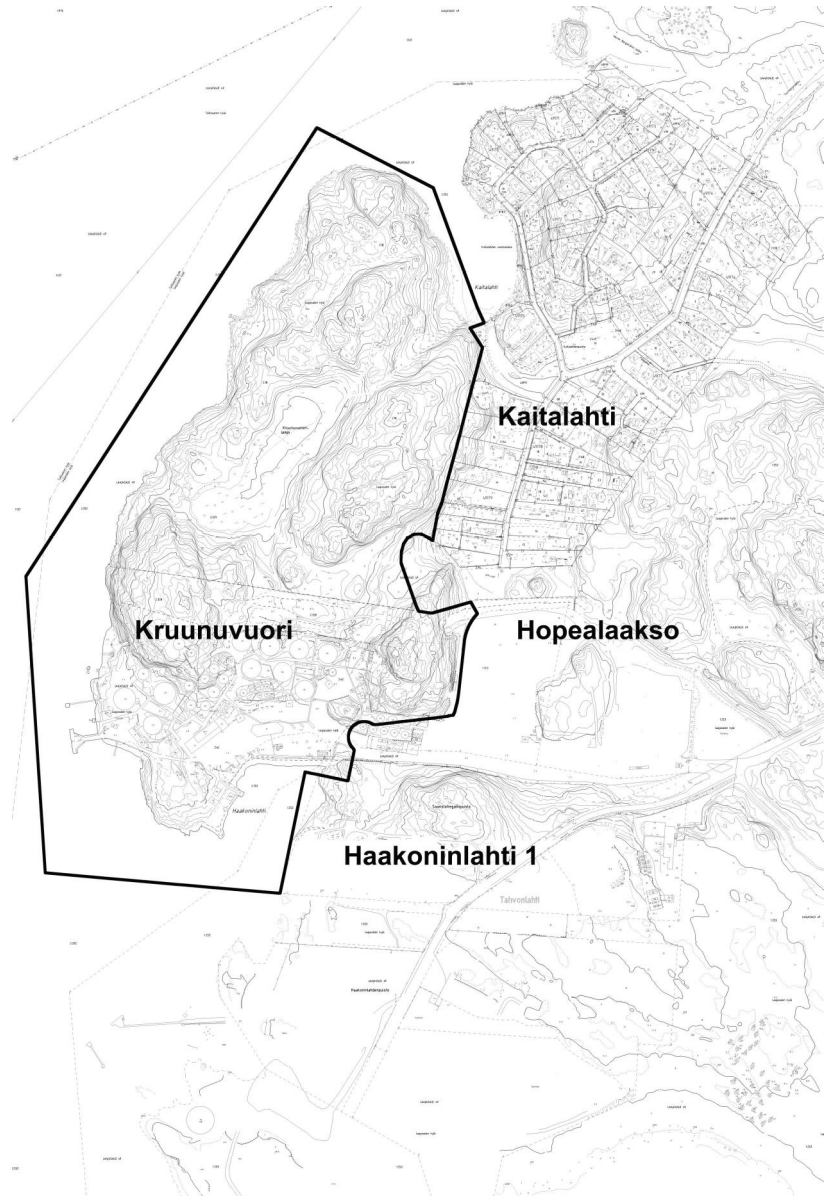
Kruunuvuoren suunnittelualue sijaitsee Laajasalossa (49. kaupunginosa) Tahvonlahden osa-alueella.

Asemakaava-alue on noin 37 hehtaaria ja maa-alue noin 24 hehtaarin suuruinen pääosin kalliainen alue. Noin 1/3 alueesta on ollut öljysatamana. Kruunuvuorenselälle nimensä antanut noin +30 m korkea Kruunuvuori erottuu maisemassa puuttomana kalliojyrkänteinä selän äärellä. Rantakallioilta avautuu esteetön näkymä Kruunuvuorenselälle.

## Nykytilanne

Kruunuvuoren eteläosa on entistä öljysatama- ja öljyhuoltoaluetta, jossa on sijainnut erilaisia öljyn jalostukseen ja toimitukseen liittyviä huolto- ja varastorakennuksia sekä öljysäiliöitä. Alueella on tehty runsaasti louhintaa ja muokkausta teollisuustoiminnan tarpeisiin. Kruunuvuoren alla sijaitsee kolme varastoluolaa. Maaperän puhdistus on käynnissä.

Suunnittelualan pohjoisosa on kalliosta ja metsäistä luontoaluetta.





## Mitä alueelle suunnitellaan

Alue suunnitellaan osaksi Kruunuvuorenrannan uutta merellistä kaupunginosaa, joka rakentuu Laajasalon öljysataman paikalle.

Kruunuvuoren etelärinteeseen pääosin nykyisen öljysataman alueelle suunnitellaan pien- ja kerrostaloja. Rakennusten korkeuden sovittaminen ympäristöön sekä kaukomaisemaan ovat suunnittelun lähtökohtia.

Haakoninlahden pohjukkaan suunnitellaan yksi Kruunuvuorenrannan keskeisimmistä toriaukioista, jolta avautuu näkymä Suomenlinnaan sekä Kruunuvuorenselälle. Aukion yhteyteen varataan tiloja päivittäistavarakaupalle sekä ravintolalle ja kahvilalle.

Kruunuvuoren laella säilyvän säiliön mahdollisuutta toimia näköalatornina sekä Kruunuvuoren alla sijaitsevien luolien uusiokäytön mahdollisuuksia tutkitaan.

Kruunuvuoren pohjoisosa varataan virkistysalueeksi. Alueelle suunnitellaan jalankululle ja pyöräilylle reittejä sekä virkistystä tukevia toimintoja, vanhojen rakennusten siirtämistä alueelle mahdollisten olemassa olevien säilytettävien rakennusten yhteyteen.

Laajasalon ja Helsingin keskustan välille suunnitellaan raitiotieliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn siltaa. Suunniteltu linjaus kulkee Kruunuvuorenkallion eteläpuolelta.

## Aloite

Kaavamuuotos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

## Maanomistus

Maa-alueista noin 96 % omistaa yksityinen maanomistaja ja noin 4 % alueesta omistaa kaupunki.

## Kaavatilanne

### Asemakaava

Suunnittelualueen itäreunassa on pienellä alueella voimassa asemakaava vuodelta 1988. Asemakaavassa on suojaviheraluetta suunnittelualueen kohdalla.

### Yleiskaava

Yleiskaava 2002:ssa Laajasalon öljysatama on varattu kerrostalovaltaiselle asumiselle ja pientalovaltaiselle asumiselle.

Pääosa Kruunuvuoresta on varattu virkistysalueeksi ja Kruunuvuorenlampi luonnonsuojelualueeksi.

### Osayleiskaava

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 10.12.2008 Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan. Osayleiskaavan hyväksymispäätöksestä jätettiin 11 valitusta. Helsingin hallinto-oikeus kumosi osayleiskaavapäätöksen Kruunuvuoren osalta. Hallinto-oikeuden päätöksestä jätettiin viisi valitusta. Korkein hallinto-oikeus kumosi 7.6.2011 Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen ja piti Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan voimassa Kruunuvuoren alueella. Kruunuvuorenrannan osayleiskaava sai lainvoiman 23.6.2011.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa suunnittelualueella nykyisin olevan öljysataman eteläosa on varattu palvelujen ja





hallinnon alueeksi sekä asuntoalueeksi. Öljysataman pohjoisosa sekä kaistale Kruunuvuorta on varattu asuntoalueeksi, jonne saa rakentaa pien- ja kerrostaloja.

Haakoninlahden pohjukassa oleva alue on merkitty katuaukioksi/toriksi. Haakoninlahti ja Kruunuvuoren lounaispuoleinen merialue on merkitty venesatama-alueeksi.

Kruunuvuoren laella oleva vanha säiliö on merkitty säilytettäväksi.

Suunnittelualueen halki kulkee ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa raitiotien.

### **Muut suunnitelmat ja päätökset**

Kaupunginvaltuusto on 18.9.1996 hyväksyessään yleiskaava 1992:n toteuttamissuunnitelman tarkistamisen päättänyt, että öljysataman muuttaminen asuntoalueeksi ajoittuu vuoteen 2010.

Kaupunginhallitus päätti 7.5.2007 myöntää suunnittelutarveratkaisun Oy Esso Ab:n (nykyisin St1 Oy), Neste Markkinointi Oy:n ja Oy Shell Ab:n nykyisten vuokra-alueiden rakenteiden pitämiseksi paikallaan 31.12.2009 asti ehdolla, että purkutytöt sekä maaperän ja ympäristön puhdistus- ja kunnostustyöt suoritetaan riittävän ajoissa niin, että koko alue on vuokrasopimusehtojen ja ympäristölupien edellyttämässä kunnossa vuokra-ajan päättymiseen 31.12.2010 mennessä.

Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2008 merkitä tiedoksi Laajasalon raidevaihtoehtojen tarkastelu 2008 -raportin ja hyväksyä Laajasalon joukkoliikenteen raide-ratkaisun jatkovalmistelun pohjaksi raitiotie- ja siltavaihtoehdon välillä Laajasalo–Korkeasaari–Sompasaari–Kruununhaka. Samalla kaupunginvaltuusto päätti, että

Laajasalon suunnittelussa varaudutaan siihen, että tulevat maankäyttötarpeet perustuvat joukkoliikenteen osalta tehostettuun raitiotieratkaisuun.

Uudenmaan ympäristökeskus on 24.6.2009 tehnyt päätöksen jonka mukaan hankkeessa Laajasalon raideliikenneyhteydeksi tulee soveltaa ympäristövaikutusten arviointimenettelyä. Arviointiohjelma on valmistunut 2010 ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on antanut siitä lausuntonsa 2011.

Suunnittelualueen kaakkoispuolelle sijoitettava Haakoninlahti 1:n asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 5.1.2012.

### **Tehdyt selvitykset**

Suunnittelualueita koskevia selvityksiä:

- Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotuksen selostus, Ksv 2008
- Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus, Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön, Ksv 2008
- Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus, Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön, Ksv 2008
- Kruunuvuorenrannan osayleiskaava, Laadukkaan asumisen edellytykset Kruunuvuorenrannassa, Ksv 2008
- Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus, Teknistaloudellinen suunnittelu, Ksv 2008.
- Laajasalon pysäköintiselvitys, Ksv, Fundatec, 2007
- Korkeasaari-Kruunuvuorenranta-sillan kaupunkikuvalliset vaikutukset, Ksv, Molino Oy, 2007





## Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut osayleiskaavoituksen yhteydessä kaavan toteuttamisen vaikutuksia osittain asema-kaavoitusta vastaavalla tarkkuudella. Näitä arviointeja tullaan edelleen tarkentamaan ja syventämään tarvittavilta osin.

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

### *Aloitusvaihe*

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 11.1.2013**.

- Kaavan valmistelijat ovat tavattavissa 17.12.2012 klo 16.00–18.00 Laajasalon kirjastossa, Koulutanhua 2 ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä osayleiskaava ja sen havainnekuva ovat esillä 10.12.2012. – 11.1.2013:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3
- Laajasalon kirjastossa, Koulutanhua 2
- kaupungin ilmoitustaulu, kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11-13
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt").

### *Valmisteluvaihe*

Asemakaavaluonnos laaditaan vuoden 2013 aikana. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston Internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

### *Ehdotusvaihe*

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuonna 2014.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2015.

## Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset, Kaitalahden eteläosan tontinomistajat
- asukkaita edustavat seurat ja yhdistykset: Helsingin kaupunginosayhdistysten liitto ry, Laajasalo - Degerö Seura ry, Laajasalotoimikunta, Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry, Kaitalahden yhteisalueiden hoitokunta
- Muut yhdistykset ja seurat: Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry, Helsingin Yrittäjät ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Asuntotuotantotoimisto, Helsingin Energia, Helsingin seudun ympäristö/vesi- ja jätehuolto, talous- ja suunnittelukeskus sekä sen kehittämisosasto, kiinteistövirasto, kiinteistöviraston tonttiosasto, kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto, Helsingin seudun liikenne, liikuntavirasto, opetusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, rakennusvi-





raston katu- ja puisto-osasto, Helen Sähköverkko Oy, sosiaalivirasto, terveysvirasto, ympäristökeskus, kaupunginmuseo

- muut asiantuntijaviranomaiset: Turvatekniikan keskus, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, teleoperaattorit, Muuseovirasto, Suomenlinnan Hoitokunta.

### **Mistä saa tietoa**

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa Nähtävänä nyt)
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.
- Helsingin Uutisissa

Asemakaavaehdotuksien julkisesta nähtävillä olosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Metrossa sekä viraston internet-sivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).

### **Mielipiteet**

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099  
HELSINGIN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)  
tai faksilla (09) 655 783.

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

### **Kaavaa valmistelee**

Arkkitehti Elina Ahdeoja  
puhelin 310 37 059  
sähköposti [elina.ahdeoja\(a\)hel.fi](mailto:elina.ahdeoja(a)hel.fi)

Maisemasuunnittelu:  
Maisema-arkkitehti Mervi Nicklén  
puhelin 310 37221  
sähköposti [mervi.nicklen\(a\)hel.fi](mailto:mervi.nicklen(a)hel.fi)

Liikennesuunnittelu:  
Liikenneinsinööri Heikki Palomäki  
puhelin 310 37146  
sähköposti: [heikki.palomaki\(a\)hel.fi](mailto:heikki.palomaki(a)hel.fi)

Liikennesuunnittelu:  
Liikenneinsinööri Sanna Ranki  
puhelin 310 37146  
sähköposti: [sanna.ranki\(a\)hel.fi](mailto:sanna.ranki(a)hel.fi)

Melusuunnittelu / silta:  
Liikenneinsinööri Heikki Hälvä  
puhelin 310 37142  
sähköposti: [heikki.halva\(a\)hel.fi](mailto:heikki.halva(a)hel.fi)

Teknitaloudellinen suunnittelu:  
Diplomi-insinööri Jouni Kilpinen  
puhelin 310 37251  
sähköposti [jouni.kilpinen\(a\)hel.fi](mailto:jouni.kilpinen(a)hel.fi)

Teknitaloudellinen suunnittelu  
Diplomi-insinööri Kaarina Laakso  
puhelin 310 37250  
sähköposti [kaarina.laakso\(a\)hel.fi](mailto:kaarina.laakso(a)hel.fi)



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	01.04.2016
Kaavan nimi	Kruunuvuori		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	03.11.2015
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.12.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112330
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	36,8395	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	34,7410
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,0985

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>36,8395</b>	<b>100,0</b>	<b>77580</b>	<b>0,21</b>	<b>34,7410</b>	<b>69880</b>
A yhteensä	6,0953	16,5	76200	1,25	5,3516	68500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	16,7135	45,4	430	0,00	16,0960	430
R yhteensä						
L yhteensä	3,9958	10,8	250	0,01	3,5109	250
E yhteensä	0,2393	0,6	700	0,29	-0,0131	700
S yhteensä	2,3813	6,5			2,3813	
M yhteensä						
W yhteensä	7,4143	20,1			7,4143	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

# Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>36,8395</b>	<b>100,0</b>	<b>77580</b>	<b>0,21</b>	<b>34,7410</b>	<b>69880</b>
<b>A yhteensä</b>	6,0953	16,5	76200	1,25	5,3516	68500
A	1,4463	23,7	12940	0,89	0,7026	5240
AK	3,9235	64,4	54350	1,39	3,9235	54350
AL	0,2674	4,4	4160	1,56	0,2674	4160
AH	0,0711	1,2	300	0,42	0,0711	300
AKS	0,3870	6,3	4450	1,15	0,3870	4450
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	16,7135	45,4	430	0,00	16,0960	430
VP	0,7772	4,7	10	0,00	0,7772	10
VL	1,1361	6,8			0,5186	
VL/s	14,8002	88,6	420	0,00	14,8002	420
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	3,9958	10,8	250	0,01	3,5109	250
Kadut	2,3246	58,2			2,1715	
Katuauk./torit	0,2746	6,9			0,2746	
Kev.liik.kadut	0,5494	13,7			0,2176	
LV	0,7688	19,2	250	0,03	0,7688	250
LP	0,0363	0,9			0,0363	
LPA	0,0421	1,1			0,0421	
<b>E yhteensä</b>	0,2393	0,6	700	0,29	-0,0131	700
ET	0,2393	100,0	700	0,29	0,2393	700
EV					-0,2524	
<b>S yhteensä</b>	2,3813	6,5			2,3813	
SL	2,3813	100,0			2,3813	
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>	7,4143	20,1			7,4143	
W	7,4143	100,0			7,4143	





Sijaintikartta  
 Laajasalo, Kruunuvuori  
 Liite selostukseen nro 12330

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Kruunuvuorenranta-projekti

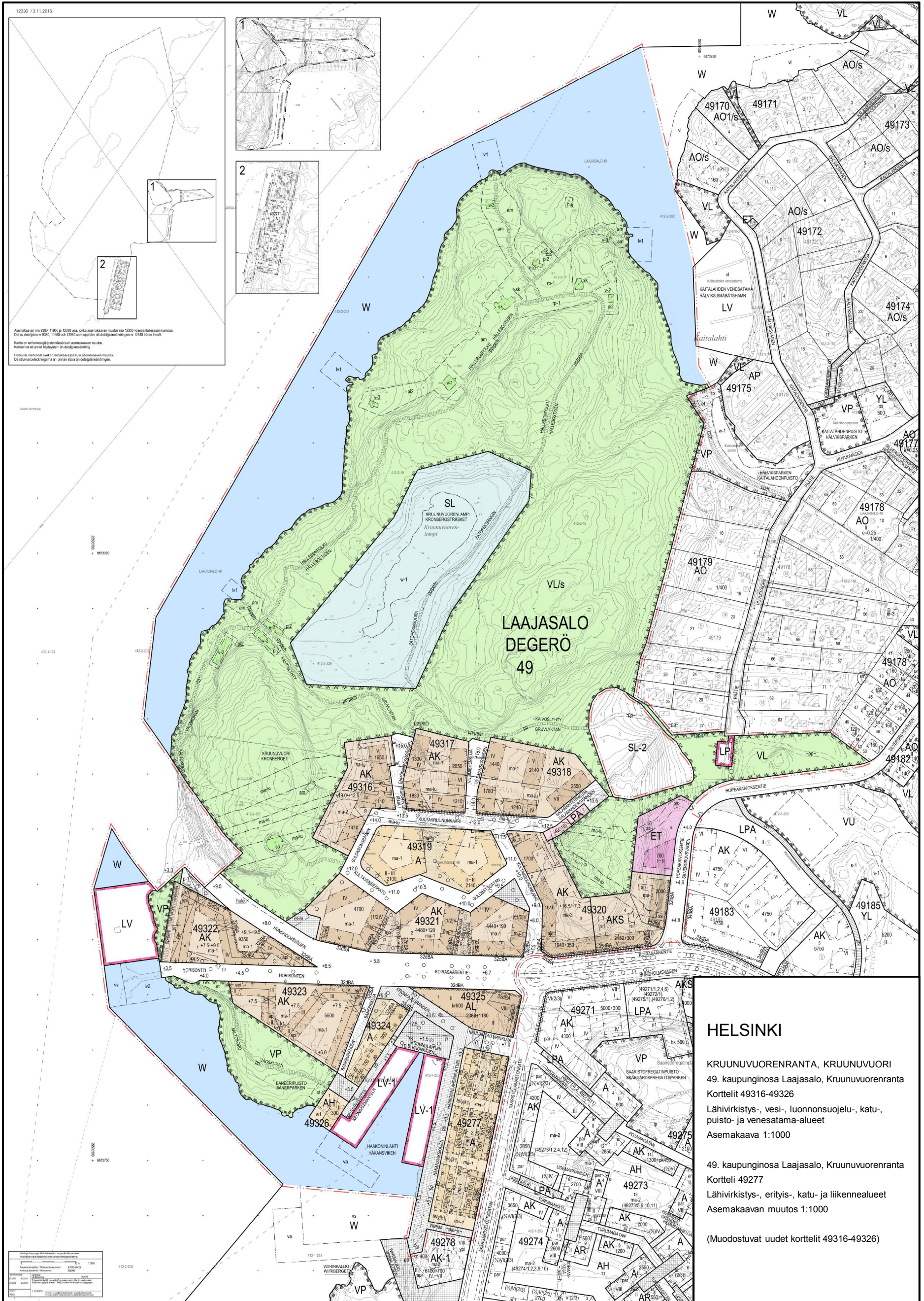




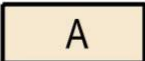



















**Ilmakuva**  
Laajasalo, Kruunuvuori  
Liite selostukseen nro 12330


Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kruunuvuorenranta-projekti



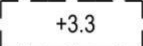
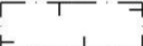

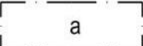
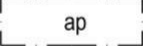
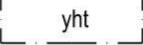
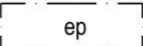
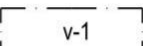
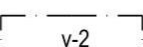
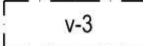
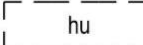

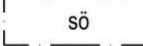

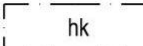
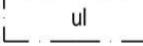
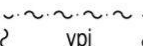
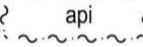






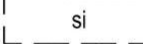


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
-MÄÄRÄYKSET


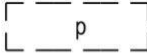


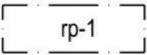
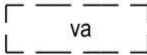
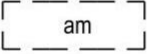
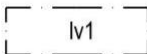

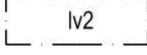

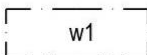
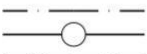




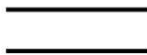

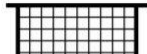
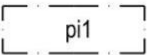

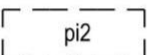

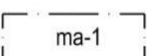
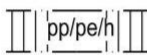
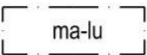
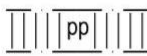

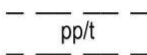
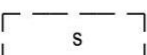
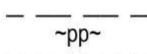

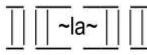
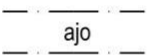
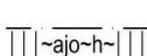
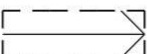

	Asuinrakennusten korttelialue.
	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Erityisasumisen korttelialue.
	Asuin- ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.
	Puisto.
	Lähivirkistysalue.
	Lähivirkistysalue. Kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja geologisesti arvokas virkistysaluekokonaisuus. Alueen ominaispiirteet, rakennukset, rakennelmat, rakenteet, polut ja kulkutiet tulee säilyttää. Kulkureittejä ei saa asfaltoida. Alueen virkistyskäyttöä palvelevat uudet rakennukset, rakenteet ja rakennelmat tulee sovittaa alueen arvoihin.
	Yleinen pysäköintialue.
	Venesatama. Alueelle saa sijoittaa aallonmurtajia ja laitureita.
	Venesatama. Aluetta saa käyttää ainoastaan vierasvenesatamana. Alueelle saa sijoittaa aallonmurtajia ja laitureita.
	Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat luvut osoittavat ne korttelit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten alue, jolle saa sijoittaa koonta-aseman.
	Luonnonsuojelulailta perustettavaksi luonnonsuojelualueeksi varattu alue.
	Vesialue.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontinraja.

	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
<b>49</b>	Kaupunginosan numero.
<b>LAAJ</b>	Kaupunginosan nimi.
<b>49321</b>	Korttelin numero.
<b>1</b>	Ohjeellisen tontin numero.
<b>KULTAVENEENK</b>	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
<b>900</b>	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
<b>2020+190</b>	Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan enimmäismäärän, toinen liiketilan vähimmäismäärän. Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.
<b>V</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<b>(2/3)III</b>	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta tulee rakennuksen alimmassa kerroksessa vähintään käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ensimmäiseen kerrokseen saa rakentaa työtiloja ja rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia tiloja kuten kodinhoitotilan, saunaosaston tms.
<b>III(1/2)</b>	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta tulee rakennuksen ylimmässä kerroksessa vähintään käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Ylin kerros tulee pääosin vetää sisään ainakin Haakoninlahdenlaiturin ja Wiirinlaiturin puoleisesta julkisivulinjasta. Ylimpään kerrokseen tulee liittyä vähintään 20 m <sup>2</sup> :n suuruinen terassi. Ylimmän kerroksen tulee olla massoiteltultaan vaihteleva.
<b>IV(1/2,1/3)</b>	Sulkeissa oleva ensimmäinen murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta tulee rakennuksen toiseksi ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi ja toinen murtoluku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta tulee rakennuksen ylimmässä kerroksessa enintään käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Kahden ylimmän kerroksen tulee olla massoiteltultaan vaihtelevia ja ne on pääosin vedettävä sisään julkisivulinjasta.
<b>+12.0</b>	Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.
<b>+16.5/+7.3</b>	Ensimmäinen luku ilmoittaa pihakannen likimääräisen korkeusaseman ja toinen luku ilmoittaa pysäköintihallin alimman kerroksen lattiapinnan likimääräisen korkeusaseman.



-  Katualueen osa, joka rakennetaan luvun osoittamaan likimääräiseen tasoon.
-  Rakennusala.
-  Rakennusalan osa, johon on rakennettava vähintään kerrosalan osoittavan luvun verran kahvila- ja ravintolatiloja, joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Kahvila- ja ravintolatila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.
-  Rakennusala, jolla sijaitsevilla rakennuksilla kulku asuntoihin tulee johtaa suoraan maantasosta tai kolmanteen kerrokseen liittyvältä luhtikäytävältä. Asuntoihin tulee tehdä katutasossa sisäänkäyntejä myös Saaristolaivastonkadun puolelta silloin, kun se on mahdollista kadun ja pohjakerroksen korkeustasojen puolesta. Lasitetut luhtikäytävät saa rakentaa kerrosalan lisäksi, eikä niitä varten tarvitse rakentaa autopaikkoja.
-  Rakennusala, jolle tulee rakentaa rivitalo. Rakennukset on jäsennöitävä yhden asunnon suuruisiin osiin massoittelun, julkisivun jäsentelyn ja/tai materiaalien suhteen.
-  Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia varasto-, huolto-, harraste- ja kokoontumis-, yhteisauna- sekä teknisiä tiloja. Jokaista pihapiiriä kohti tulee rakentaa yksi yhteiseen käyttöön tarkoitettu sauna ja kattoterassi. Kattoterassiin saa liittyä katoksia. Rakennuksen tulee sopia rakentamistavaltaan ja kerroskoroiltaan viereisiin rakennuksiin.
-  Rakennusala, johon saa rakentaa asuntopihoja, terasseja, lasikuisteja, lasitettuja parvekkeita ja viherhuoneita asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Haakoninlahdenlaiturin ja Wiirinlaiturin varressa saa lisäksi rakentaa rakennusoikeuden lisäksi enintään 2m syviä erkereitä, tällöin erkereiden viherhuoneiden, lasikuistien ja lasitettujen parvekkeiden yhteenlaskettu määrä saa olla enintään 40% julkisivun pinta-alasta. Erkereitä ja viherhuoneita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.
-  Virkistystoimintaan tarkoitettu rakennusala, jolla saa kunnostaa olemassa olevan rakennuksen tai rakentaa olevan rakennuksen paikalle kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja virkistysalueen luonteeseen sopivan enintään 150 m<sup>2</sup> suuruisen 1½ kerroksisen rakennuksen.
-  Virkistystoimintaan tarkoitettujen rakennuksen rakennusala, jolle saa rakentaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja virkistysalueen luonteeseen sopivan enintään 30 m<sup>2</sup> suuruisen majoitustilan, saunan, kahvilan tai kioskin.
-  Virkistystoimintaan tarkoitettujen rakennuksen rakennusala, jolle saa rakentaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja virkistysalueen luonteeseen sopivan enintään 30 m<sup>2</sup> suuruisen yksikerroksisen saunan.
-  Sijainniltaan likimääräinen alueen osa, jolle tulee rakentaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopiva huvimaja.
-  Suojeltava kivijalka, joka täytetään maa-aineksella oleskelua tai istutuksia varten.
-  Alueen historian kannalta arvokas rakennelma, joka tulee säilyttää. Rakennukseen saa rakentaa näköalatasanteen, gallerian, kahvilan tai ravintolan.
-  Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
-  Rakennusala, jolle tulee rakentaa harraste- ja kokoontumistiloja.
-  Katualueen osa, jonka yläpuolelle tulee rakentaa viereisen korttelialueen rakennukseen liittyvä uloke, jonka suuruus vastaa ul-merkinnällä varustettua alaa.
-  Rakennuksen ylin kulmapiste.
-  Rakennuksen alin kulmapiste.
-  Leikkiin ja oleskeluun varattu alueen osa, jonka kautta on johdettava yleiselle jalankululle varattu yhteys Saaristolaivastonkadun ja Haakoninlahdenlaiturin tai Wiirinlaiturin välille ja huoltoajoyhteys Saaristolaivastonkadulta viereisille pihoilta. Alue on rakennettava aukiomaisena ja sinne on istutettava puita.
-  Rakennusala, jonka alimman kerroksen asuntoihin saa rakentaa parven, jossa on asuin- ja työtiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi enintään 2/3 yli 5 metriä korkean asunnon pohjapinta-alasta. Parven alalle ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.
-  Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään luvun osoittama desibelimäärä.
-  Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tontille.
-  Sijainniltaan likimääräinen kattoterassi.
-  Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka sijainti on likimääräinen.
-  Sijainniltaan likimääräinen alueen osa, jolle tulee sijoittaa siltayhteys oleskelupihalle.

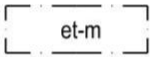


	Alueen osa, jolle tulee rakentaa porras.		Sijainniltaan likimääräinen pysäköintialue, jolla pyöräily ja jalankulku on sallittu.
	Alueen osa, joka tulee toteuttaa portaina ja istuintasoina koko leveydeltään.		Nuoli osoittaa sisäänajon likimääräisen sijainnin pysäköinti- ja huoltoiloihin.
	Palstaviljelyalueeksi varattu alueen osa, josta tulee rakentaa korkeatasoinen pienimuotoinen puutarha-alue. Alue tulee sovittaa avoimesti kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Alueelle ei saa rakentaa muuta. Aluetta ei saa aidata.		Ohjeellinen alueen osa, johon saa rakentaa aallomurtajan ja laitureita.
	Likimääräinen maisemallisesti merkittävä alueen osa, jota tulee hoitaa siten, että alue säilyy avoimena.		Alueen osa, johon saa rakentaa laiturin.
	Alue, jonne on muodostettava painanteita viivytämään hulevesien kulkeutumista. Alueella olevaa kalliota ja kivikkoa on hyödynnettävä ja ilmeen tulee olla ympärillä olevaan kallioon ja katualueeseen sopiva.		Alueen osa, jolle saa rakentaa olemassa olevaan säilytettävään kivilaituriin liittyviä laitureita oleskelua tai veneen kiinnittämistä varten. Alueelle saa rakentaa enintään 250 m2 suuruisen ravintolarakennuksen laiturille tai kelluvana.
	Merkintä osoittaa rakennusalan, joka on rakennettava koko pituudeltaan siten, että toisen kerroksen räystäslinja on yhtenevä.		Alue, jolle tulee rakentaa laituri yhteiskäyttörakennusta varten.
	Sijainniltaan likimääräinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.		Vesiliikennesatamaksi varattava alueen osa.
	Puin ja pensain istutettava likimääräinen alueen osa. Alueelle on istutettava ainakin yksi suureksi tai keski-suureksi kasvava puu.		Melojen rantautumispaikka. Rannalle ei saa rakentaa rantautumista vaikeuttavia rakenteita.
	Istutettava puu, jonka sijainti on likimääräinen.		Katu.
	Luonnotaan arvokas vesialue, josta tulee perustettavan luonnonsuojelualueen osa.		Katuaukio/Tori.
	Alueen osa, jolle tulee sijoittaa asuntoihin tai harraste- ja kokoontumistiloihin liittyviä pihoja ja terasseja.		Katuaukio, jonka kautta pelastus- ja huoltoajo tontille on sallittu. Pelastusajoneuvojen paino tulee ottaa huomioon. Aukiolle on istutettava puita, joista vähintään kaksi tulee olla suuria tai keski-suureksi kasvavia puita.
	Rajaukseltaan likimääräinen pihapiiri, jonka tulee olla pääosin avoimena maisemana.		Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Maanalainen tila, jolle saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja. Luku osoittaa sallittujen maanalaisten kerrosten lukumäärän.		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla pelastus- ja huoltoajo on sallittu.
	Maanalaiset olemassa olevat luolat.		Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Suojeltava 1. maailmansodan aikainen ammusvarastoluola.		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa, jolle tontilleajo on sallittu.
	Suojeltava 1800-1900-lukujen vaihteessa alueelle suunnitellun linnoituksen mittaamiseen liittyvä tykinammus.		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu likimääräinen alueen osa.
	Olemassa olevien kallioluolien säilytettävä sisäänkäynti.		Yleiselle jalankululle varattu laiturimainen sijainniltaan likimääräinen alueen osa. Laituri on paikoitellen veden päällä ja muualla myötäilee kalliota ja maaston muotoja.
	Alueella oleva ajoyhteys, jonka kautta ajo toiselle tontille tai tunneliin sallittu.		Alueen osa, jolla huoltoajo sallittu, ja johon saa rakentaa ajoyhteyden kortteleiden väille kellartasossa.
	Sijainniltaan likimääräinen ajoluiska.		Pihakatu.





Pumppaamoja varten varattu alueen osa.



Muuntamoja ja sähkönsyöttöasemia varten varattu alueen osa.



Raja, jolle on rakennettava luonnonkiviaineinen rakennuksen julkisivuun sopiva muuri.



Nuoli osoittaa katon kallistuksen suunnan katon matalimmasta räystääslinjasta korkeimpaan. Katon kallistuksen tulee olla jatkuva kaikkien koko merkinän osuudella. Viisteen korkeimmalle osuudelle ylimmän kerroksen asuntoihin saa rakentaa parvia asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

#### RAKENNUSOIKEUS JA YHTEISTILAT, TONTTI-JAKO JA RAKENTAMISEN AIKATAULU

Tällä kaava-alueella on tehtävä erillinen tonttijako.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta sekä riittävät varastotilat ja talopesula. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Harraste- ja kokoontumistiloista 1/3 tulee sijoittaa korttelin 49326 AH-korttelialueelle. Mikäli tontti kohtainen harraste- ja kokoontumistila on alle 20 m<sup>2</sup>:n suuruinen, saa koko harraste- ja kokoontumistilan sijoittaa tontille.

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asu-mista palvelevia yhteis-, varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kortteleissa 49316-49319 ja 49321-49323 asuntojen huoneistoalasta vähintään 50% tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.

Rakennuksen kahdessa alimmassa kerroksessa saa olla liiketiloja ja julkisia palvelutiloja sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja.

Tontilla 49324/1 on katutasoon liittyvän asunnon yhteyteen rakennettava ensimmäiseen kerrokseen työ- tai liiketila, josta on oltava sisäänkäynti ja näyteikkuna Kruunausviitalle. Tilan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kortteleissa 49316-49318, 49320, 49321-49323 kerrostalojen ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on jokaiselle tontille rakennettava sauna asukkaiden käyttöön. Kortteleissa 49316-49318 saunan saa rakentaa myös pihatasoon. Saunan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kortteleissa 49319, 49322 ja 49323 ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi parven asuinkäyttöön. Parven suurin sallittu neliömäärä on 30 m<sup>2</sup>. Asuntoa varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Korttelin 49319 rakennusaloilla tulee rakentaa vähintään 3 erillistä rakennusta. Rakennusalojen kulmat tulee rakentaa umpinaisina. Sisäpihoilta tulee huolehtia riittävät reitit ympäröivään katualueeseen.

Tontilla 49322/1 on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 58.4 §:n mukainen rakennuskielto. Kielto on voimassa kolme vuotta kaavan voimaantulosta. Kaupunki voi erityisestä syystä pidentää kiellon voimassaoloaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

#### PORRASHUONEET

Asuntoon ja porrashuoneeseen tarvittava esteetön sisäänkäynti saadaan järjestää pihan puolelta.

#### JULKISIVUT, MATERIAALIT JA VÄRIT

Korttelin 49324 rakennusten ensimmäisen ja toisen kerroksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tummaa paikallamuurattua tiiltä. Rakennusten ylimmän kerroksen julkisivumateriaalin tulee poiketa alempien kerrosten julkisivumateriaaleista ja sen tulee olla väriltään vaalea tai värikäs. Asuntoihin tulee rakentaa terassi, lasikuisti, lasitettu parveke tai viherhuone.

Korttelin 49277 ensimmäisen ja toisen kerroksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tummaa paikallamuurattua tiiltä. Haakoninlahden puoleisissa rakennuksissa ylimmän kerroksen ja Saaristolaivastonkadun puoleisissa rakennuksissa kahden ylimmän kerroksen julkisivumateriaalien tulee poiketa alempien kerrosten julkisivumateriaaleista ja sen tulee olla väriltään vaalea tai värikäs. Asuntoihin tulee rakentaa terassi, lasitettu parveke tai viherhuone. Saaristolaivastonkadun varressa asunnon lattian tulee olla asuntojen pääikkunoiden kohdalla vähintään metrin kadun tasoa korkeammalla.

Korttelien 49316, 49317, 49318, 49320 ja 49321 pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä. Tiilen tulee olla vaalean, harmaan, keltaisen, ruskean ja mustan eri sävyjä ja ladontoja. Korttelien 49320 ja 49321 sisäpihan julkisivut tulee olla vaaleaa rappausta tai valkoista tiiltä valkoisella saumalla.

Korttelin 49319 julkisivumateriaalina tulee käyttää tummasävyistä metalliverhousta tai korkealaatuista tummaa julkisivulevyä, kuitubetonia tai tummaa tiiltä.

Korttelien 49322 ja 49323 julkisivumateriaalina tulee käyttää kallioiden sävyyn luontevasti liittyvää tummaa metallia tai korkealaatuinen tumma julkisivulevy, kuitubetoni tai lasuuribetoni.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Korttelin 49325 kaksikerroksisen liikerakennusosan julkisivumateriaalin tulee olla puuta tai tummasävyistä metalliverhousta. Kahdeksenkerroksisen asuinrakennusosan julkisivumateriaalina tulee käyttää valkoista betonia tai vastaavaa vaaleaa ympäristöön soveltuvaa materiaalia.



Korttelin 49326 julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, tummasävyistä metalia tai muuta vastaavaa ympäristöön sopivaa rakennusmateriaalia.

Korttelin 49320/6 rakennuksessa tulee olla luhtikäytävä.

#### PARVEKKEET

Korttelin 49277 asuinrakennusten Saaristolaivastonkadun puoleisten parvekkeiden tulee olla lasitettuja parvekkeiden viihtyisyyden ja käytettävyyden parantamiseksi.

Korttelin 49320 asuinrakennusten Koirasaarentien puoleisilla julkisivuilla olevat parvekkeet tulee lasittaa liikennemelua vastaan.

Korttelien 49322-49325 kaikki parvekkeet ja korttelien 49316-49321 katualueen puoleiset parvekkeet on rakennettava kokonaisuudessaan sisäänvedettyinä. Korttelissa 49321 sisäpihan parvekkeet tulee olla pääosin sisäänvedettyinä ja ne eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

Korttelin 49325 parvekkeet ja siihen liittyvät erkerit muodostavat yhtenäisen julkisivun pohjoiseen, etelään ja länteen.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

#### KATOT

Kortteleiden 49322 ja 49323 kattopinnan tulee laskea ja nousta tasaisesti. Kattopinta toteutetaan samankaltaisena julkisivujen kanssa.

Korttelin 49319 rakennusten kattomuodon tulee olla epäsymmetrinen toispuoleinen harjakatto. Lappeen jyrkemmän osuuden tulee sijoittua kadun puoleiselle kattopinnalle. Kattopinta toteutetaan samankaltaisena julkisivujen kanssa.

Kortteleiden 49277, 49316-49318, 49320, 49321 ja 49324 rakennukset on rakennettava tasakattoisina.

Korttelin 49325 2-kerroksiseen rakennukseen on rakennettava muotoiltu oleskelukatto, joka on tehtävä viherkattona ja terassinä. Viherkaton kasvualustan on oltava vähintään 300 mm ja kattoviisteiden alle 20°. Räystäslinjan tulee seurata katon muotoja. 8-kerroksisen tornin katto tehdään viistona. Pihan oleskelualueet tulee suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot ulkona.

et-m -alueelle rakennettavassa muuntamossa tulee olla viherkatto ja julkisivumateriaaliltaan tummaa metalia.

#### ILMANVAIHTO, TEKNISET TILAT, TEKNIikka JA KALLIOLUOLAT

Pihakannen alaisten pysäköintilaitosten poistoilma on johdettava viereisen rakennuksen kattotason yläpuolelle. Poistoilmapiiput on sijoitettava ja sovitettava osaksi rakennuksia.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee rakentaa rakennuksen kerroksiin. Kortteleissa 49322 ja 49323 iv-konehuoneet saa sijoittaa vinon lapekaton alle ja kortteleissa 49316-49318 ja 49320 katolle saunan tai yhteistilan yhteyteen.

Korttelin 49320 Koirasaarentien varressa olevat rakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmavaihdolla. Tuloilman ottokohta tulee sijoittaa sisäpihan puolelle.

Jokaisen tontin on liityttävä jätteiden putkikuljetusjärjestelmään.

Jätteen putkikuljetusjärjestelmän keräyspisteitä saa sijoittaa myös pihamaalle. Kortteleihin tulee rakentaa yhteinen kierrätyshuone jätteiden putkikuljetusjärjestelmän ulkopuolelle jäävän materiaalin keräystä varten koko korttelin käyttöön. Kierrätyshuoneet tulee sijoittaa rakennukseen tai pysäköintihalliin. Tilasta tulee olla suora yhteys kadulle.

Sähköverkon jakelumuuntamot tulee rakentaa korttelien 49316, 49320 ja 49277 pysäköintilaitoksiin ja et-m -alueelle.

Kallioluolien ilmanvaihto tulee järjestää siten, ettei ulos purkautuva ilma aiheuta asuinalueelle terveys- tai viihtyvyyshaittaa. Korttelin 49320 alueella olevat luolien ilmastointikanavat tulee johtaa viereisen rakennuksen kattotason yläpuolelle ja ne tulee sovittaa rakennuksen kokonaisarkkitehtuuriin sopiviksi. Kallioluolille tulee laatia ilmanvaihdon hallintasuunnitelma ennen rakennusluvan myöntämistä korttelin 49320 tonteille 2 ja 4.

Kallioluolien pilaantuneisuuden valvonta on järjestettävä tai luolat tarvittaessa kunnostettava siten, ettei luolien haittaaineista aiheudu vaaraa tai haittaa asemakaavan mukaiselle käytölle, ympäristölle tai rakenteille pitkälläkään aikavälillä. Rakennusten alapohjien rakenneratkaisut tulee suunnitella luolien haittaaineiden kulkeutumisriskit huomioiden.

#### PIHA-ALUEET

Kansipihoihin liittyvien rakennusalojen kattopinnot tulee suunnitella osana kansipihaa.

Korttelissa 49320/4 ja 6 tulee rakentaa oleskelupiha kalliolle, ja järjestää sille siltayhteys rakennuksista. Korttelissa tulee olla kadulta kansipihalle johtava porrasyhteys Koirasaarentien ja Hopeakaivoksentien kulmassa.

Rakennuksen ja katualueen välinen tontin osa, jota ei ole merkitty istutettavaksi alueen osaksi tulee päällystää luonnonkivellä.

Asuntoon tarvittava esteetön sisäänkäynti saadaan järjestää pihan puolelta.





Pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, leikki- ja oleskelutilat on rakennettava tonttien yhteisiksi. Pihat on jäsennettävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi. Pihaille saa rakentaa kasvihuoneita asemakaavakarttaan merkityn kersalan lisäksi.

Kortteleissa 49317-49319, 49321-49324 on varattava alue maanvaraiselle pihalle, jolle tulee istuttaa puita.

Kortteleiden 49277 ja 49324 asuntoihin tulee liittyä asuntopiha. Korttelialueet tulee rajata pääosin Haakoninlahden laituria vastaan paikalla muuratulla tiilimurilla, jonka korkeus ja materiaali tulee olla kortteleittain yhtenevä.

#### PUISTOT JA VIRKISTYSALUEET

Baneeripuiston alueelle saa rakentaa yhden enintään 10 m<sup>2</sup> kokoisen kioskin.

#### MAAPERÄ JA HULEVEDET

Pohjasedimentin pilaantuneisuus on selvittävä alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva merkittävä ruoppaustarve.

Maaperän pilaantuneisuus on selvittävä ja pilaantunut maaperä kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Maanalaisten tilojen läheisyydessä louhittaessa tai rakennettaessa on otettava huomioon maanalaisten tilojen sijainti ja rakenteiden suojaetäisyydet siten, että ei aiheuteta haittaa olemassa oleville maanalaistiloille tai rakenteille.

Pihoilla tulee huolehtia hulevesien viivytämisestä.

Kortteleista 49316-49318, Yksisarvisenkujalta ja Vilimiehenkujalta tulee hule- ja kuivatusvedet rakentamisen ja käytön aikana johtaa kohti etelää, ei kohti Kruunuvoorenlampea.

Kadun vieraspysäköintipaikat ja LPA-tontti 49320/1 on toteutettava vettä läpäisevänä pintana, kuten nurmikivellä tai vastaavalla läpäisevällä pintamateriaalilla.

#### LIIKENNE JA AUTOPAIKAT

Raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama tärinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

Pysäköintilaitoksissa ei tarvitse rakentaa tontin raja-seiniä. Alueet ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

ma-1-3 -merkityissä pysäköintitiloissa tulee kansi-rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä ottaa erityisesti huomioon pelastusajoneuvon paino sekä kannen liittyminen maastoon.

Pysäköintipaikat tulee rakentaa ma 1-3 -merkinnällä varustetulle alueelle kannen alle. Pihakannen päälle ei saa rakentaa autopaikkoja lukuun ottamatta liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja.

LPA tontilla 49320/1 tulee olla puuistutus jokaista alkavaa 5 paikkaa kohti.

Tontin 49320/6 rakennussuunnitelmissa on huomioitava luolastoon johtavan sisäänkäynnin mitoitus sekä sen kautta menevä huolto- ja ajoyhteystarve.

Korttelin 49277 ajoluiskan kautta saadaan järjestää pihakannen ja katualueen alainen yhteys kortteleihin 49278 sekä 49325.

#### AUTOPAIKKOJEN MÄÄRÄT OVAT:

AK-korttelialueella vähintään 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>.

Pientalokortteleissa autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> tai 1 ap / asunto.

Townhouse-kortteleissa autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / asunto ja lisäksi 1 ap / asunto auton tilapäistä pysäköimistä varten.

Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20% pienempää autopaikkamääräystä kuin omistusasunnoissa.

Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Muun erityisasumisen pysäköintitarve määritetään tapauskohtaisessa selvityksessä, joka tulee hyväksyttävä kaupunkisuunnitteluvirastossa.

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää viisi autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskiteytysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10%.

- Myymälät: vähintään 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>.

- Ravintolat: vähintään 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>.

#### POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN MÄÄRÄT OVAT:

AK-korttelialueella vähintään 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>, joista 75% on sijoitettava rakennuksiin piha- tai katutasoon.

Vieraspysäköinnin osalta 1 pp / 1000 k-m<sup>2</sup>, jotka sijoitetaan asuinrakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen.

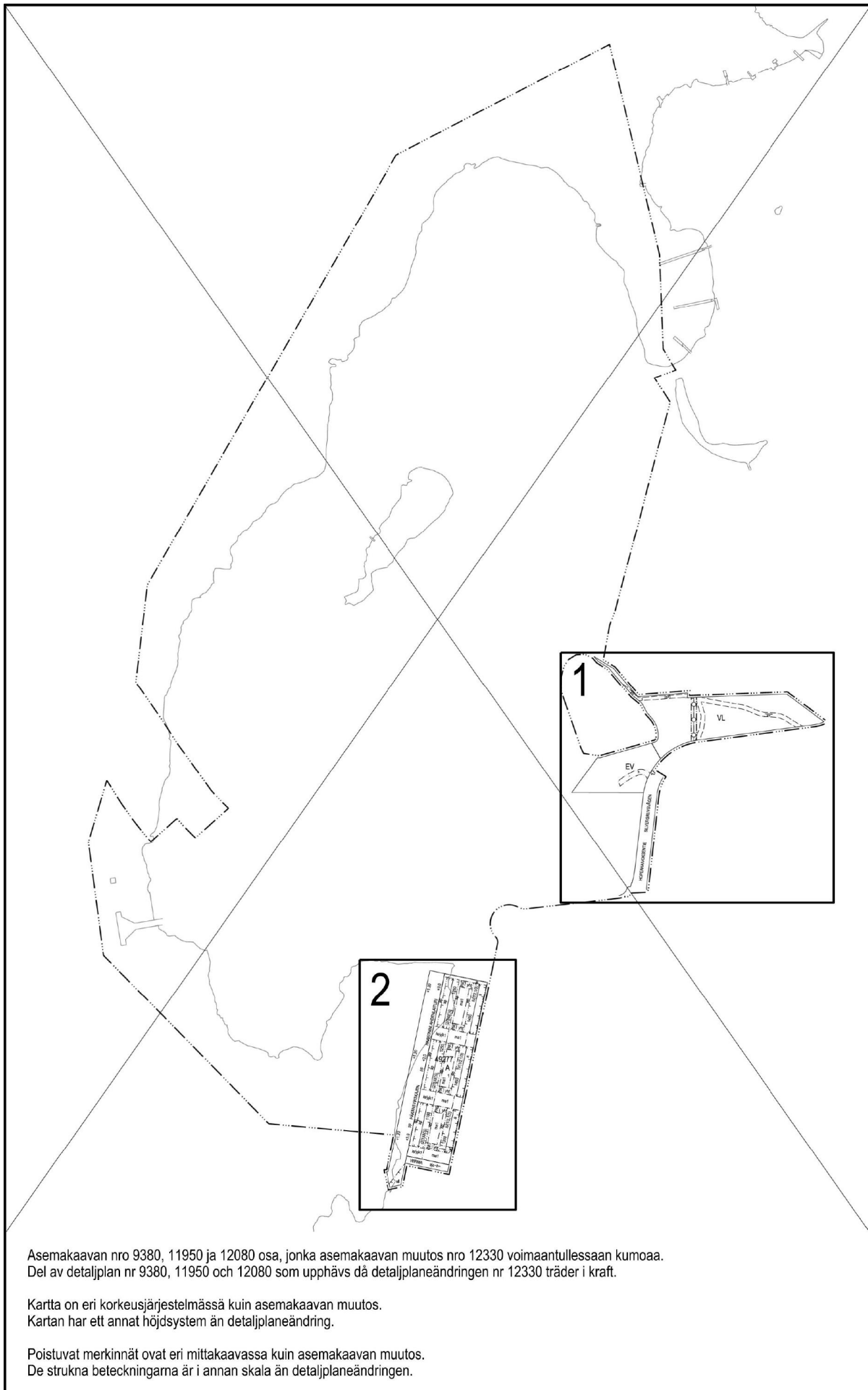


Kadunvarsiliiketilat ja ravintolat 1 pp / 15 asiakaspaikkaa.

Erityisasumisen pysäköintitarve määritetään tapauskohtaisessa selvityksessä, joka tulee hyväksyttäväksi kaupunkisuunnitteluvirastossa.

Asukkaiden paikoissa ja vieraspysäköintipaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.



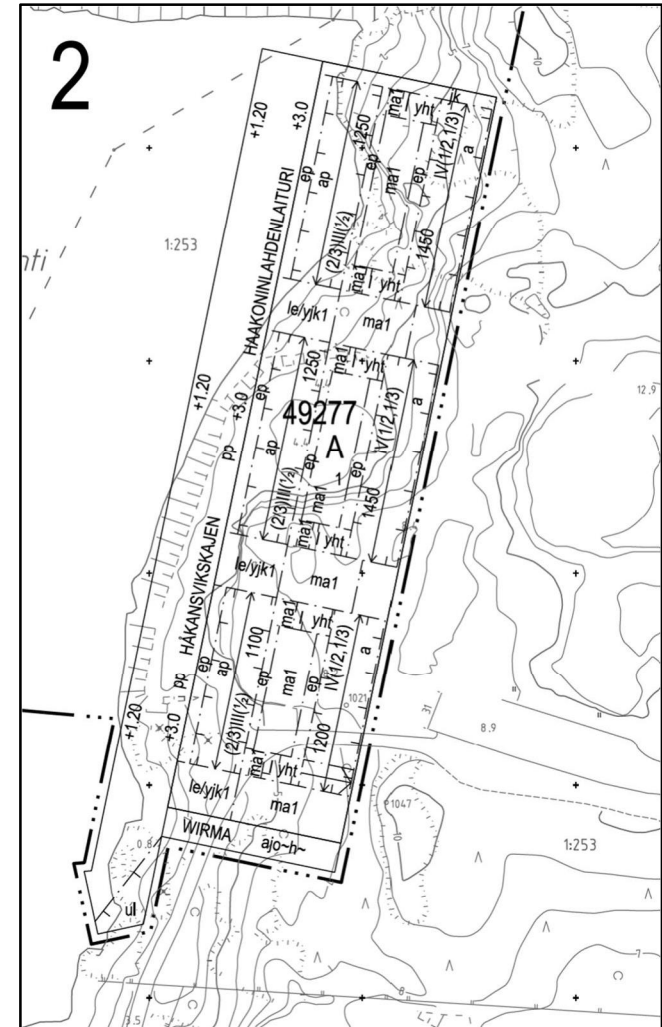


Asemakaavan nro 9380, 11950 ja 12080 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12330 voimaantullessaan kumooa.  
 Del av detaljplan nr 9380, 11950 och 12080 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12330 träder i kraft.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.  
 Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändring.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.  
 De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.





Asemakaavan nro 9380, 11950 ja 12080 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12330 voimaantullessaan kumooa.  
 Del av detaljplan nr 9380, 11950 och 12080 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12330 träder i kraft.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.  
 Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändring.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.  
 De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

Liite selostukseen nro 12330

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Kruunuvuorenranta-projekti

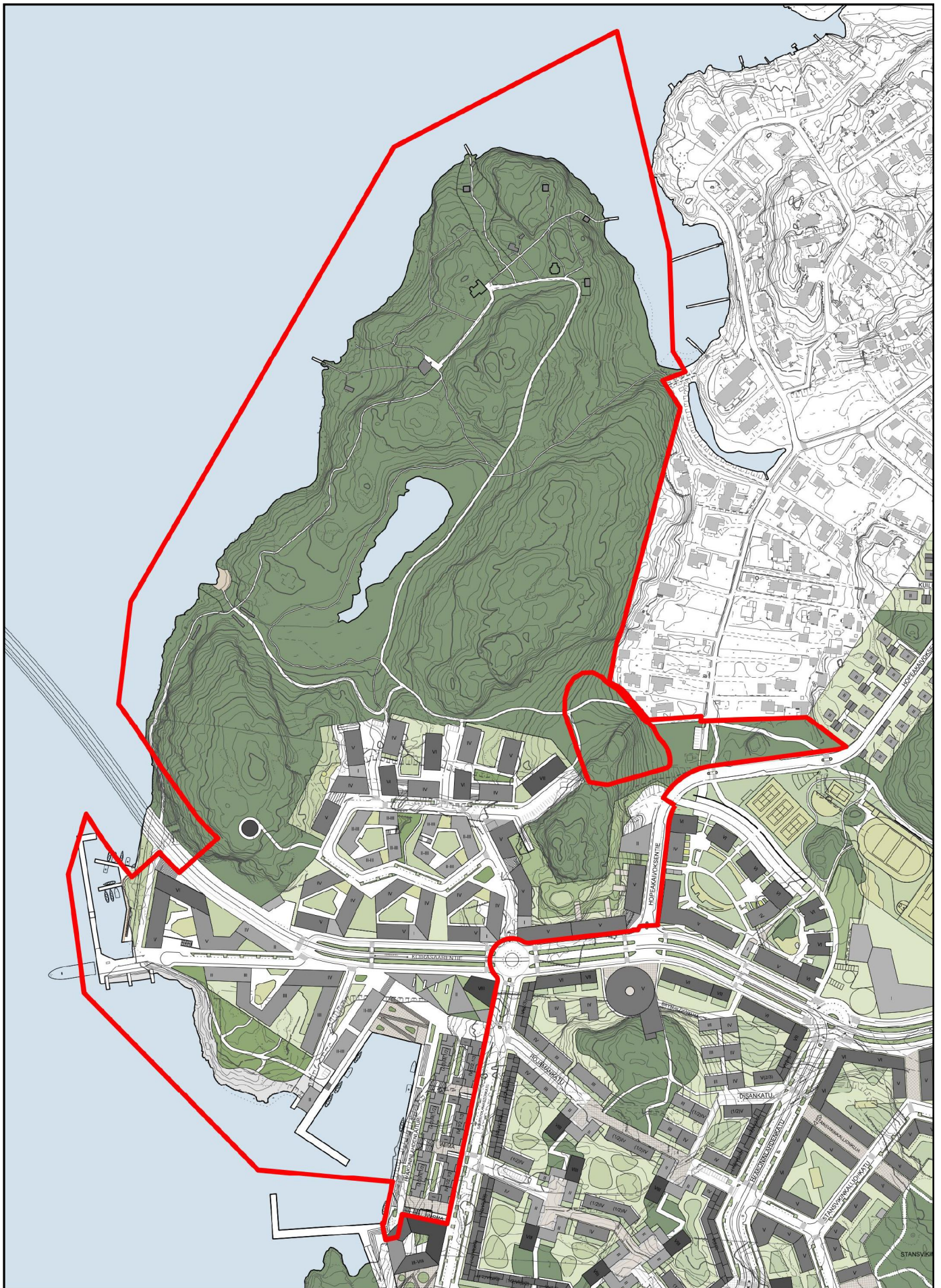




Kruunuvuorenrannan havainnekuva  
Laajasalo, Kruunuvuori  
Liite selostukseen nro 12330

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kruunuvuorenranta-projekti

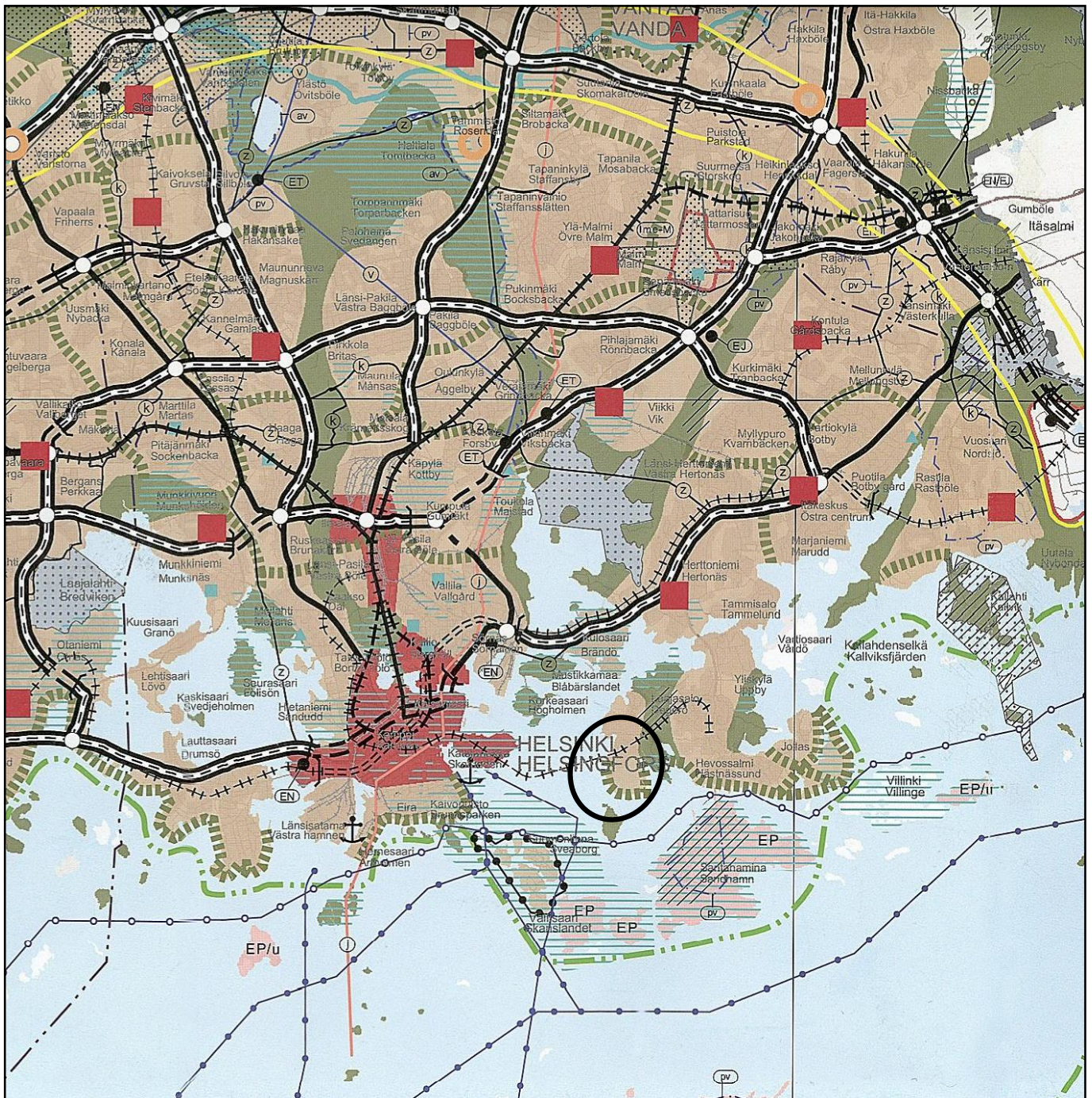




Kruunuvuoren havainnekuva  
Laajasalo, Kruunuvuori  
Liite selostukseen nro 12330

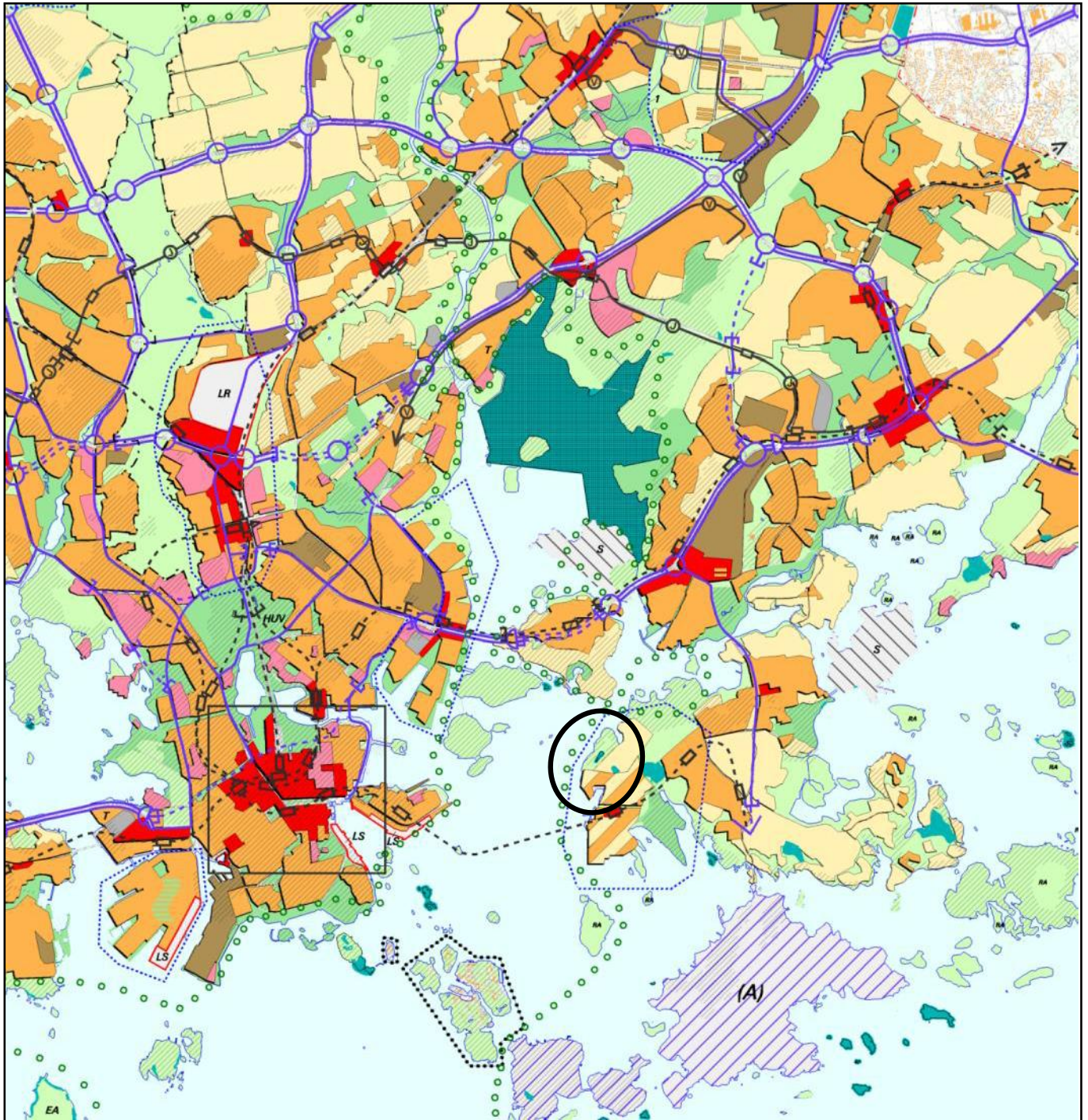
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kruunuvuorenranta-projekti
































	Taajamatoimintojen alue		EP/lu Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta		Päärata		Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
	Keskustatoimintojen alue		EN/EJ Energia- ja/tai jätteenhuoltoon varattu alue		Yhdysrata		Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
			ET Yhdyskuntateknisen huollon alue		Liikennetunneli		UNESCO:n maailmanperintökohde
	Virkistysalue		Satama		Laivaväylä		Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
	Viheryhteystarve		Moottoriväylä		Veneväylä		Kunnan raja
	Luonnonsuojelualue		Valtie / kantatie		400 kV voimalinja		
	Puolustusvoimien alue		Eritasoliittymä		Maakaasun runkoputki		
					Raakavesitunneli		
					Jätevesitunneli		
					Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue		

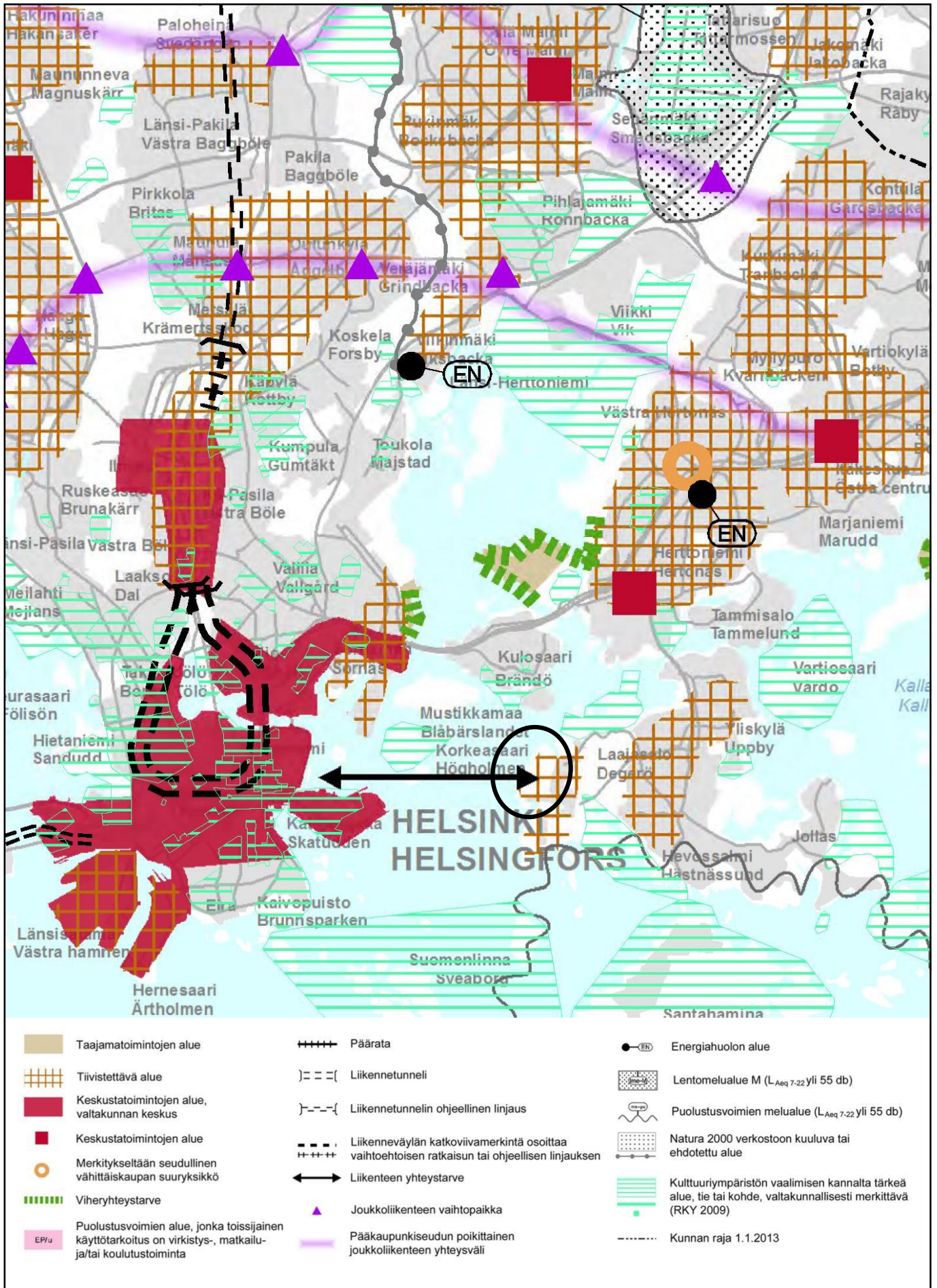


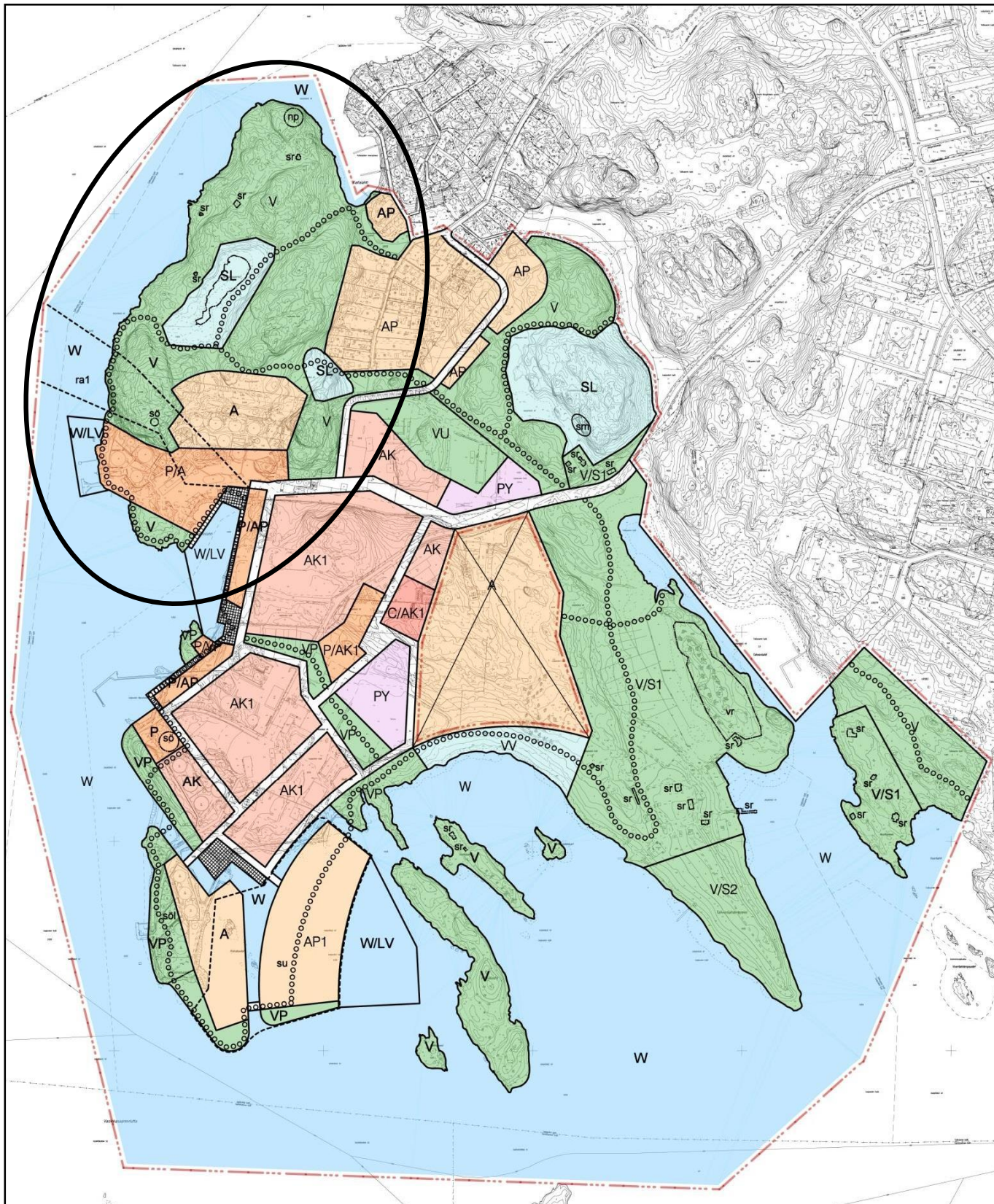


- |   |   |   |  |   |  |
|---|---|---|--|---|--|
|  | KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE                      |  | VIHKISTYSALUE  |  | VESIALUE   |
|  | KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA  |  | Helsinki-puistona kehitettävä alue.  |  | KESKUSPUISTON ALUE   |
| <i>T</i>  | Toimittävältä osalta kehitettävä alue.        |  | LIIKENNEALUE   |  | SUUNNITTELUALUE  |
|  | PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN              |  | SATAMA-ALUE  |  | SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RÄTKAISTÄÄN YLEISKAÄVÄLLÄ TAI OSAYLEISKAÄVÄLLÄ    |
|  | HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE        |  | SOTILASALUE  |  | MOOTTORIKATU   |
|  | TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA    |  | Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois. |  | PÄÄKATU  |
|  | TEKNISEN HUOLLON ALUE                         |  | LUONNONSUOJELUALUE   |  | METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN  |
|  | KAUPUNKIPUISTO                                |  | KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS-TÄITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE                         |  | JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie) |
| <i>HUV</i>  | Ympärivuotuisena työalueena kehitettävä alue. |  | MAAILMANPERINTÖKOHDE   |  | PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS   |
| <i>EA</i>   | Ekosomisen kokeilualue.                       |   |  |  | VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS  |
|   |   |   |  |  | KÄVELYKESKUSTA   |





















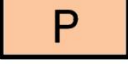







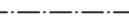




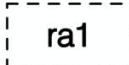


Kruunuvuorenrannan voimassa oleva  
 osayleiskaava nro 11756  
 Liite selostukseen nro 12330

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Kruunuvuorenranta-projekti



Osayleiskaavamerkinnot

	8 m osayleiskaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.		Palvelujen ja hallinnon alue sekä pientalovaltainen asuntoalue.
	Asuntoalue. Alueelle saa rakentaa pientaloja ja kerrostaloja. Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistys- ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpiin kerrokseen saa osoittaa palveluja, toimitiloja ja liiketiloja.		Virkistysalue.
	Kerrostalovaltainen asuntoalue. Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistys- ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpiin kerrokseen saa osoittaa palveluja, toimitiloja ja liiketiloja.		Puisto.
	Kerrostalovaltainen asuinalue, jonka kortteleissa tulee käyttää erilaisia talotyyppisiä ja rakentamiskorkeuden tulee vaihdella. Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistys- ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpiin kerrokseen saa osoittaa palveluja, toimitiloja ja liiketiloja.		Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Pientalovaltainen asuntoalue. Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistys- ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpiin kerrokseen saa osoittaa palveluja, toimitiloja ja liiketiloja.		Uimaranta-alue.
	Pientaloalue.		Luonnonsuojelualue.
	Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.		Virkistysalue, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää. Alue on arvokas ja hyvin säilynyt 1800-luvun kartanoympäristö, jonka keskeiset tekijät ovat rakennuskanta, laituri, pihapiiri, tammikuja sekä näkymät merelle. Alueen täydennysrakentaminen on mahdollista siten, että rakentaminen soveltuu mitta-kaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.
	Palvelujen ja hallinnon alue.		Virkistysalue, jonka kulttuurihistoriallinen arvo sekä geologiset ja muut luonnonarvot tulee säilyttää.
	Palvelujen ja hallinnon alue sekä kerrostalovaltainen asuntoalue.		Vesialue.
	Keskustatoimintojen alue sekä kerrostalovaltainen asuntoalue.		Venesatama-alue.
	Palvelujen ja hallinnon alue sekä asuntoalue.		Alueen raja.
			Osa-alueen raja.
			Katualue.
			Katuaukio/Tori.
			Jalankululle varattu katu/tie.
			Ulkoilureitti.
			Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa raitiotien.



vr

Alueen osa, joka on varattu lomamaja-alueelle.

sm

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain (295/63) mukaan muinaisjäännökseksi katsottavia 1700- ja 1800-luvulta peräisin olevia kaivoskuiluja.

np

Näköalapaikka. Paikalle saa rakentaa kulttuurihistorialliseen ympäristöön sopivan huvimajan.

sr

Kulttuurihistoriallisesti ja/tai rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, joka tulee säilyttää. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennusten ja alueen luonne säilyy.

sö

Alueen historian kannalta arvokas rakennus tai rakennelma, joka tulee säilyttää.

söl

Alue osa, jonka suunnittelussa tulee säilyttää ja hyödyntää alueella sijaitsevia öljysataman rakenteita.

su

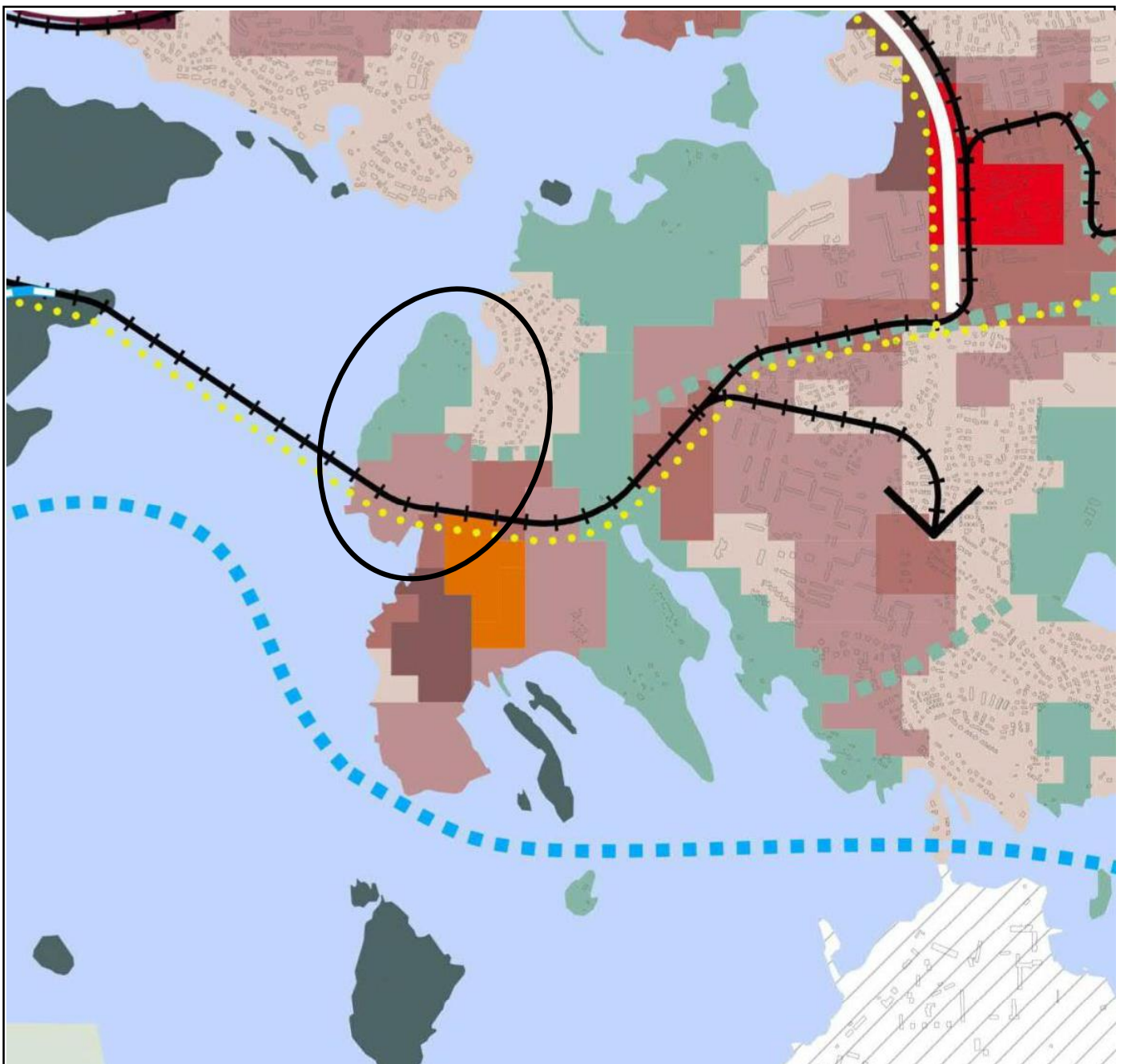
Suunnittelualue, jossa osayleiskaava esittää maankäyttömuodot ja niiden väliset likimääräiset suhteet. Niiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan asemakaavoituksessa.

























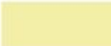




Kaavoituksessa, muussa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston asettamat melutason ohjearvot. Raideliikenteen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tärinän ja runkoäänen suositusarvot.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on kaavoituksen ja muun suunnittelun yhteydessä selvitettävä ja pilaantunut maaperä puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

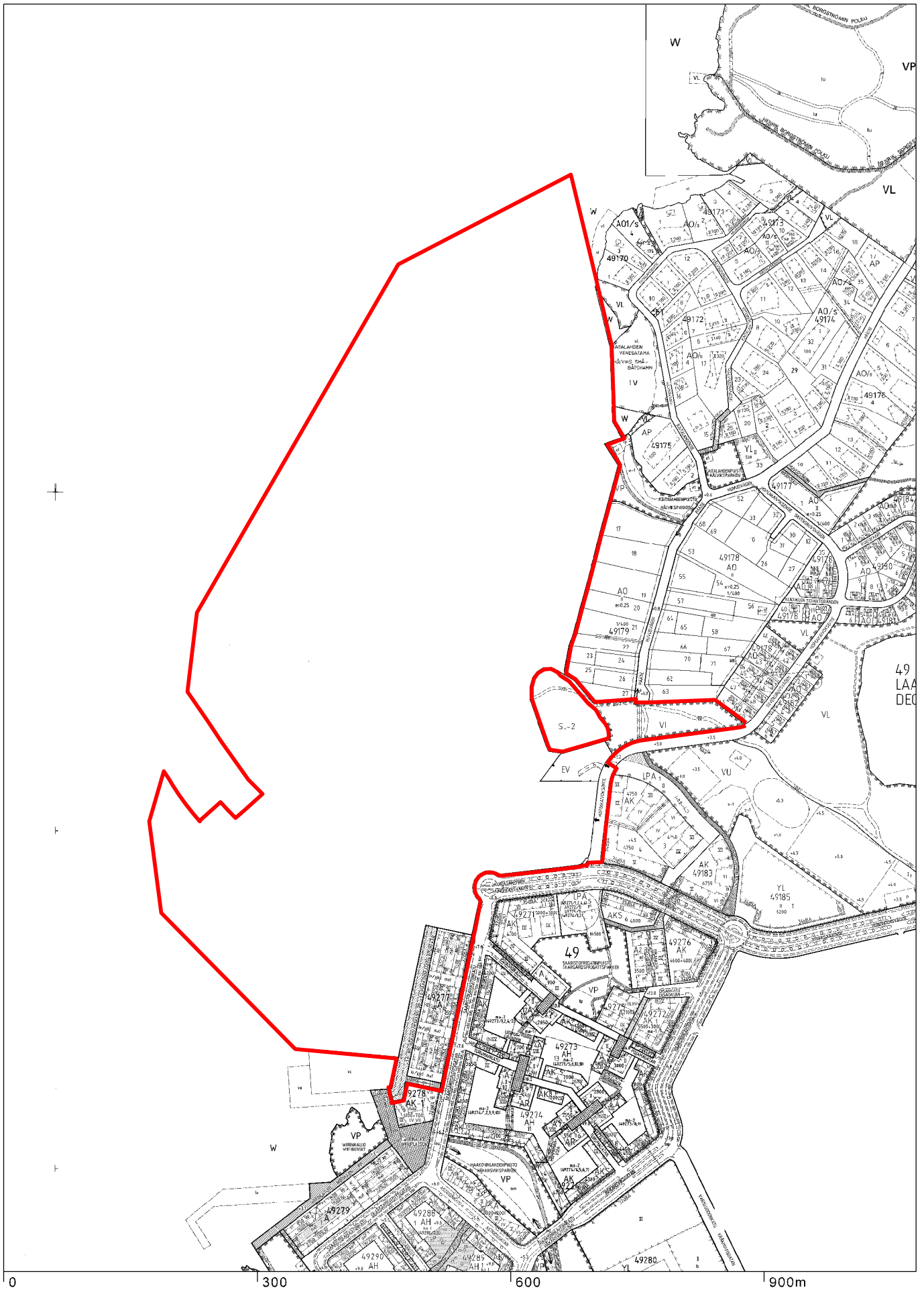
Pohjasedimentin pilaantuneisuus on selvitettävä alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva merkittävä ruoppaustarve.





	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		

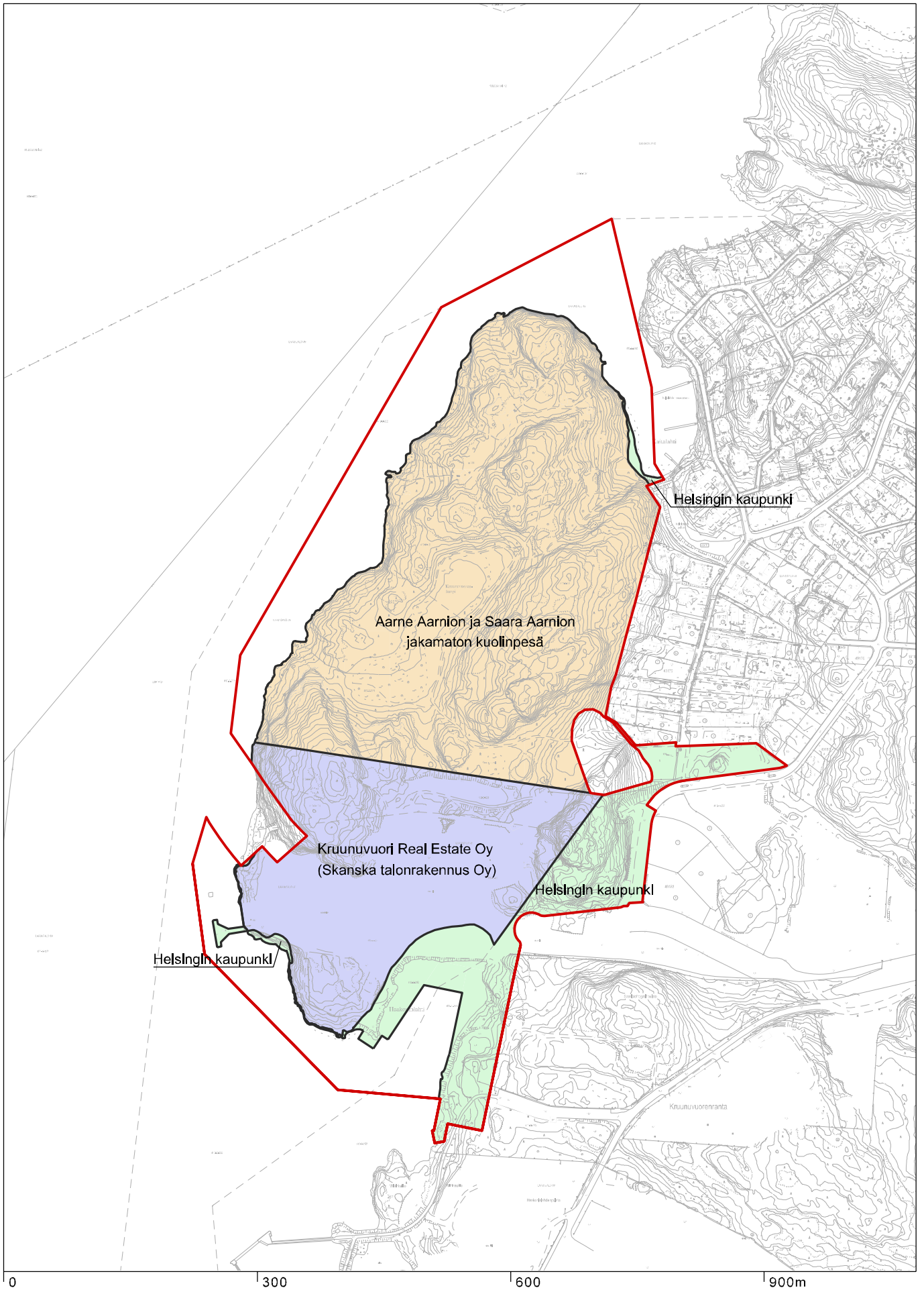




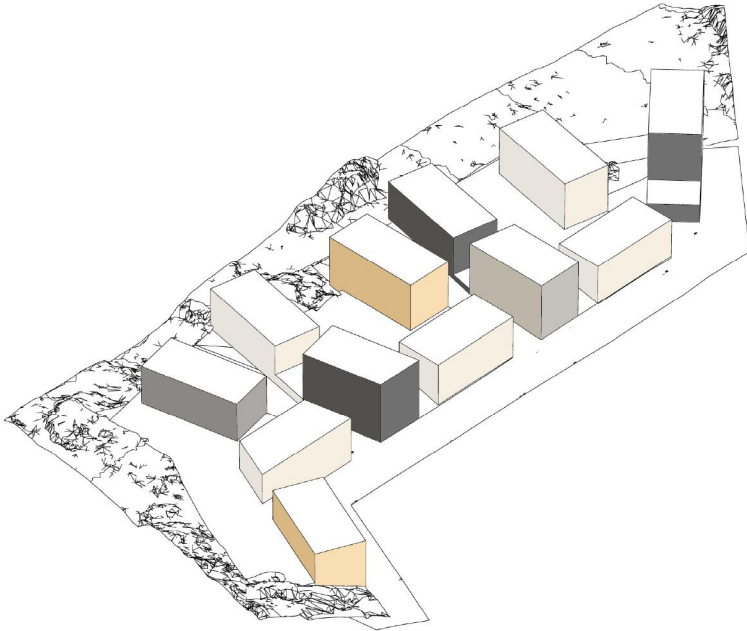
Ote ajantasa-asemakaavasta  
 Laajasalo, Kruunuvuori  
 Liite selostukseen nro 12330

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Kruunuvuorenranta-projekti





## KORTTELIT 49316, 49317, 49318



Väriavain, julkisivujen värityksiperiaate



Parvekkeet integroidaan rakennusmassaan. Korttelin kullakin rakennusmassalla oma sävy ja aukotusperiaate.

### MASSOITTELU JA JULKISIVUT

Materiaaleina ja teknisinä ratkaisuinä käytetään kestäviä ja merenrantarakentamiseen soveltuvia vaihtoehtoja. Rakennukset ovat kaikilta julkisivuiltaan paikallamuurattua tiiltä. Tiilen sävyinä käytetään vaalean, harmaan, keltaisen, ruskean ja mustan eri sävyjä. Tiilen ladontaa, syvyyttä tai näkyvisä olevaa pintaa vaihtamalla voidaan toteuttaa tiilipintaan hienovaraista vaihtelua. Korttelin jokainen rakennusmassa toteutetaan omalla sävyllään ja julkisivun jäsentelyperiaatteellaan. Pyritään yksiaineiseen olemukseen. Julkisivumateriaali jatkuu yhtenäisenä alas asti ja sokkeli on mahdollisimman matala.

### PARVEKKEET

Parvekkeet hahmottuvat osana rakennusmassaa ja ilmeeltään sisäänvedettyinä. Parvekkeiden taustaseinät toteutetaan esim. puuverhoiltuina. Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta. Parvekekaiteet ovat pääosin metallipintaa tai lasia.

### KATTOPINNAT

Alueen maastomuodoista johtuen kortteleiden kattopinnat muodostavat merkittävän julkisivun. Katot ovat tasakattoja. Vesikatot varusteineen toteutetaan sävyllään yhteneväisesti kaikkien kolmen korttelin alueella. Kattopinnat ovat kivisoraa (singeli). Ilmanvaihtokonehuoneet rakennetaan kerroksiin tai katolle saunan ja kattoterrassin yhteyteen.

### YHTEISTILAT

Kerrostalojen ylimpään kerrokseen tai vaihtoehtoisesti katu- tai pihatasolle ympäröivään luontoon avautuen rakennetaan jokaiseen kortteliin sauna asukkaiden käyttöön.

### MAANTASOKERROS

Kaduille ja sisäpihoille saa avata asuntojen sisäänkäyntejä silloin kun se korkojen puolesta on mahdollista. Asuntopihojen rajaukset sisäpihoille toteutetaan matalilla kivikoreilla tai tiilimureilla yhdistettynä esim. metallipinnakaiteisiin ja kasvillisuuteen.



Aluejulkisivu etelään





## KORTTELIT 49316, 49317, 49318

## PIHA JA LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

Piha-alueiden suunnittelussa korostetaan pihalta avautuvia näkymiä sekä pihan luontevaa liittymistä ympäröiviin kallio- ja metsäalueisiin sekä niiden kasvillisuuteen ja maastonmuotoihin. Kansipihat liittyvät portain ja muurein katualueisiin. Pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Tiiviissä katu ympäristössä korostuvat korttelipihoille avautuvat näkymät sekä kallio- ja lehtometsäalueisiin liittyvien reunavyöhykkeiden käsittely. Kansipihoihin liittyvien yksikerroksisten rakennusosien kattopinnat käsitellään osana kansipihaa. Rakennuksen ja tontin välinen osa, jota ei ole merkitty istutettavaksi, päällystetään yhtenevällä materiaalilla ja laatutasolla katusuunnitelman kanssa.

## PINTAMATERIAALIT JA ISTUTUKSET

Kansipihoilla varmistetaan istutuksille tarvittava kasvualustasyvyys sekä rakenteiden kantavuus ja pihakalusteiden vaatimat asennussyvyudet. Pihatoiminnot sijoitetaan korttelipihan eteläosaan. Kortteleissa 49317 ja 49318 osa pihasta säilytetään luonnonmukaisena. Pihat jäsennellään pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi ja alueen merellisyyttä ja luonnonarvoja tukeviksi leikki- ja ulko-oleskelualueiksi. Piha-alueen ja rakennusten pintamateriaalit muodostavat sävyiltään ehjän kokonaisuuden. Yhtenäiset nurmipinnat ja istutusaiheet jäsentävät pihaa ja korostavat näkymiä pihan yli virkistysalueelle. Pihan kulkua oleskelupinnoissa yhdistyvät kivet kulkupinnat (esim. luonnonkivi tai maatiili) ja kivituhka sekä puiset terassi- ja oleskelualueet. Leikkitoimintojen alu-

et toteutetaan yhtenäisinä pintoina. Hulevesiä hyödynnetään kansipihoilla mahdollisuuksien mukaan mm. ohjaamalla vedet pinnankallistuksilla kulkupinnoilta kohti nurmi- ja istutusalueita. Hulevesien ohjauksessa tulee huomioida niiden suunta pois luonnonsuojelualueelta.

## PYSÄKÖINTI JA PELASTUS

Pysäköintilaitos sovitetaan maastonmuotojen mukaan olemassa olevan rinteeseen ja asuinrakennusten väliin. Pysäköintilaitosten sisäänajot sijoitetaan rakennuksiin. Pysäköintitilojen julkisivut sisäänajoineen suunnitellaan osana korttelin julkisivuja. Jos korttelissa 49316 toteutetaan vain sisäpihan puolelle avautuvia asuntoja, tulee niiden varatiejärjestelyihin kiinnittää erityistä huomiota (ks. Pelastuslaitoksen ohje).

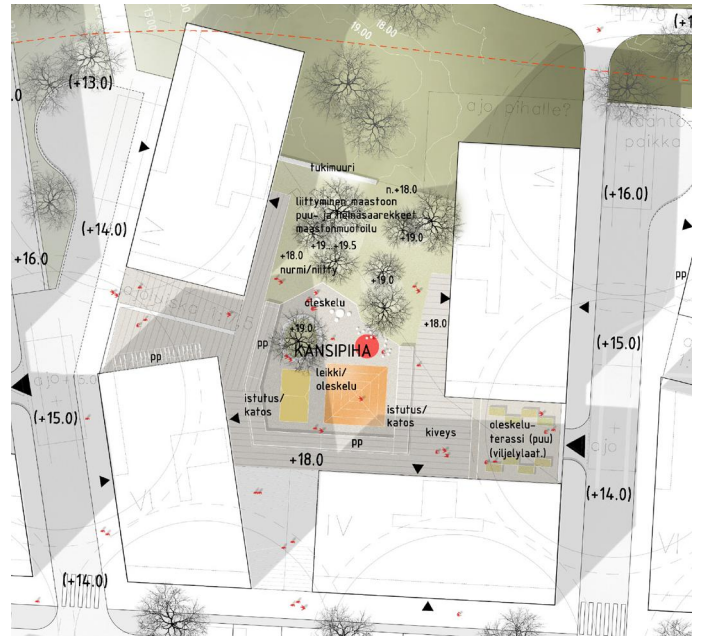
## VALAISTUS

Kortteleille 49316, 49317, 49318 ja 49319 sekä 49321 valitaan yksi yhteinen

erityisvalaistusaihe, jolla korostetaan alueen kokonaisuuden kannalta merkittävää kohtaa (esim. Kruunuvuoren säiliö tai puuryhmät). Lisäksi korttelipihoille johtavat käytävät ja porrasyhteydet huomioidaan valaistussuunnitelmassa yhtenä kokonaisuutena. Korttelipihoilla valaistus tukee pihan tunnelmaa ja toimintoja sekä osoittaa hienovaraisesti keskeiset kulkuyhteydet. Piha-alueiden valaistuksessa vältetään liian voimakasta valaistusta erityisesti pihoille avautuvien asuntojen läheisyydessä.

## JÄTEHUOLTO

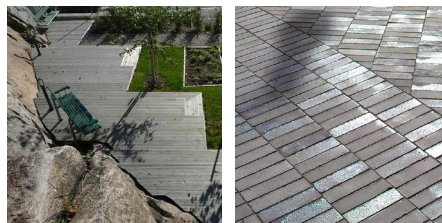
Jätteenkeräys toteutetaan keskiteyllä putkikeräysjärjestelmällä. Jätteen syöttöpisteet sijoitetaan rakennukseen, pysäköintihalliin tai integroidaan piha-alueiden muureihin. Keräyspisteiden sijoittumisesta tontilla ja niiden liittymistä runkolinjaan tulee neuvotella hyvissä ajoin Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n kanssa.



Ote viitesuunnitelman pihasuunnitelmasta (kortteli 49317)



Yhtenäisinä pintoina käsitellyt istutus- ja leikkialueet



Laadukkailla materiaaleilla toteutetut ja luontevasti ympäristöön liittyvät kulkupinnat sekä puiset terassi- ja oleskelualueet



## KORTTELI 49319



Aksonometria, massoitteperiaate

## MASSOITTELU JA JULKISIVUT

Materiaaleina ja teknisinä ratkaisuinä käytetään kestäviä ja merenrantarakentamiseen soveltuvia vaihtoehtoja. Kullakin korttelialueella on neljä rakennusmassaa ja korttelin kulmat rakennetaan kiinni. Julkisivumateriaalina käytetään tummasävyistä metalliverhousta tai vastaavaa korkealaatuista julkisivumateriaalia (esim. korkealaatuinen tumma julkisivulevy tai kuitube-toni). Julkisivumateriaalin tulee täyttää ilmeeltään, laadultaan ja kestävyydeltään alueen tavoitteet. Rinnemaasto korostuu korttelissa jalustana, joka on sokkeleineen eri materiaalia kuin muu julkisivu (esim. läpivärjätty struktuuribetoni). Rakennuksissa pyritään kaupunkimaiseen ja kappalemaiseen olemukseen. Rakennusten ilme tulee ulkokehällä ja päädyissä olla mahdollisimman räystäätön.

## PARVEKKEET

Parvekkeet hahmottuvat osana raken-

nusmassaa ja ilmeeltään sisäänvedettyinä. Parvekkeiden taustaseinät toteutetaan esim. puuverhoiltuina. Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta.

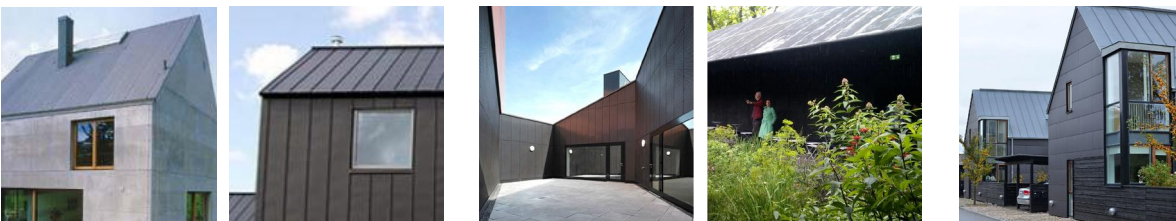
## KATTOPINNAT

Alueen maastomuodoista johtuen kortteleiden kattopinnat muodostavat merkittävän julkisivun. Vesikatot toteutetaan korttelissa kattomuodoltaan, räystäskoroiltaan, materiaaliltaan ja sävyltään yhteneväisesti. Korttelin rakennusten kattomuodon tulee olla epäsymmetrinen harjakatto. Lappeen jyrkemmän osuuden tulee sijoittua kadun puoleiselle kattopinnalle. Suositeltava kattokaltevuus on suurempi kuin 1:7. Vesikatemateriaalina käytetään rakennusten julkisivun sävyistä tummaa tai sinkittyä konesaumattua peltiä. Katoille tulevaan tekniikkaan kiinnitetään huomiota ja ne esim. koetaan ja verhoillaan hallituiksi ryhmiksi ja toteutetaan kaikkine varusteineen katon sävyyn. Ylimpään kerrokseen

saa rakentaa parvia asuinkäyttöön.

## MAANTASOKERROS

Kaduille ja sisäpihoille saa avata asuntojen sisäänkäyntejä silloin kun se korkeiden puolesta on mahdollista. Mahdolliset katutasen asuntoihjat rajataan rakennuksen muuhun julkisivuun sopivalla yhtenäisellä muurilla yhdistettynä metallipinnakaiteeseen. Asuntoihjojen rajaukset sisääntulopihoille tehdään kevyemmin matalilla kivikoreilla tai tiilimuureilla yhdistettynä metallipinnakaiteisiin ja kasvillisuuteen.



Rakennusten ilme on kappalemainen ja kattopinnat toteutetaan julkisivun sävyyn.



## KORTTELI 49319



Ote viitesuunnitelman pihasuunnitelmasta

## PIHA JA LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

Piha-alueiden suunnittelussa korostetaan pihalta avautuvia näkymiä sekä luontevaa liittymistä ympäristöön. Kortteliosien väliin muodostuvaa viheraluetta hyödynnetään kortteleiden virkistysalueena sekä hulevesien käsittelyssä. Pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Katuun rajautuvat yksityiset ja puolijulkiset alueet rajataan katu-pinnoista pintamateriaali- ja sävyeroin (esim. luonnonkivin ja istutusreunoin). Rakennuksen ja tontin välinen osa, jota ei ole merkitty istutettavaksi, päällystetään yhtenevällä materiaalilla ja laatutasolla katusuunnitelman kanssa.

## PINTAMATERIAALIT JA ISTUTUKSET

Kansipihoilla varmistetaan istutuksille tarvittava kasvualustasyvyys sekä rakenteiden kantavuus ja pihakalusteiden vaatimat asennussyvyudet. Pihat jäsennellään pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelualueiksi. Piha-alueen ja rakennusten pintamateriaalit muodostavat sävyiltään ehjän kokonaisuuden. Pihan keskiosan yhtenäisen nurmialueen ympärille sijoitetaan pihatoinninnot kuten leikki, oleskelu ja vil-

jelypalstat. Pihan kulkupinnat toteutetaan pääasiassa kivettyinä (luonnonkivi tai maatiili) ja kivituhkaisina. Korttelissa varataan alue maanvaraiselle pihalle, johon istutetaan kookkaampia puita. Pihan keskiosaan istutetaan hedelmä- ja koristepuita. Hulevesiä hyödynnetään piha-alueilla johtamalla niitä kulkupinnoilta istutusalueille.

## PYSÄKÖINTI

Pysäköintiä on mahdollista sijoittaa kannenalaisiin pieniin pysäköintilaitoksiin. Osa paikoista voidaan toteuttaa myös autotalleina. Kortteleiden pysäköinti voidaan vaihtoehtoisesti sijoittaa myös alueen pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitosten sisäänajot sijoitetaan rakennuksiin. Pysäköintitilojen julkisivut sisäänajoineen suunnitellaan osana korttelin julkisivuja.

## VALAISTUS

Kortteleille 49316, 49317, 49318 ja 49319 sekä 49321 valitaan yksi yhteinen

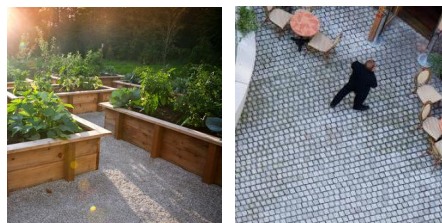
erityisvalaistusaihe, jolla korostetaan alueen kokonaisuuden kannalta merkittävää kohtaa (esim. Kruunuvuoren säiliö tai puuryhmät). Lisäksi korttelipihoille johtavat tilat ja porrasyhteydet huomioidaan valaistussuunnitelmassa yhtenä kokonaisuutena. Piha-alueiden valaistus tukee pihan tunnelmaa ja toimintoja sekä osoittaa hienovaraisesti keskeiset kulkuyhteydet. Valaistuksessa huomioidaan rakennusten ja pihojen mittakaava sekä vältetään liian voimakasta valaistusta erityisesti pihoille avautuvien asuntojen läheisyydessä.

## JÄTEHUOLTO

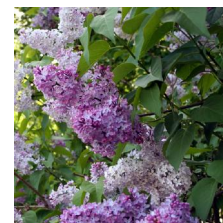
Jätteenkeräys toteutetaan keskiteyllä putkikeräysjärjestelmällä. Jätteen syöttöpisteet sijoitetaan rakennukseen, pysäköintihalliin tai integroidaan piha-alueiden muureihin. Keräyspisteiden sijoittumisesta ja niiden liittymistä runkolinjaan tulee neuvotella hyvissä ajoin Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n kanssa.



Rakennusten ja puutarhamaisten korttelipihojen muodostama kokonaisuus ja mittakaava



Korttelipihat jäsennellään pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelualueiksi.



Erialaisten pihakasvien ja -puiden vuoden-aikojen mukaan muuttuva sävy maailma



## KORTTELI 49321



Aksonometria, julkisivujen värityspeiraate

## MASSOITTELU JA JULKISIVUT

Materiaaleina ja teknisinä ratkaisuinä käytetään kestäviä ja merenrantarakentamiseen soveltuvia vaihtoehtoja. Kukin korttelin osa (sisältäen kolme rakennusmassaa) toteutetaan yhtenäistä rakennustapaa noudattaen omalla sävyllään ja julkisivuperiaatteellaan. Kadunpuoleiset sekä päätyjulkisivut ovat puhtaaksimuurattua tiiltä. Tiilen sävyinä käytetään tummia harmaan, keltaisen ja ruskean sekä mustan sävyjä. Sisäpihalle jäävät kolme julkisivua ovat koko korttelissa vaaleaa rappausta tai valkoista tiiltä valkoisella saumalla. Rinnemaasto korostuu korttelissa jalustana, joka on sävyltään tumma ja eri materiaalia kuin muu julkisivu (esim. tumma läpivärjätty struktuuripintainen betoni tai ympäristöön soveltuva laadukas ja kestävä luonnonkivi). Ensimmäisen kerroksen muodostaman jalustan väri sovitetaan julkisivutiilen sävyyn. Pihan suojaakaiden Koirasaarentielle toteutetaan suojaaval-

ta osaltaan muurimaisena ja ilmeeltään osana korttelin jalustaa. Muilta osin kaide toteutetaan mahdollisimman läpinäkyvänä, esim. metallipinnakaiteena.

## PARVEKKEET

Parvekkeet hahmottuvat kauttaaltaan osana rakennusmassaa ja ilmeeltään sisäänvedettyinä. Parvekkeiden taustaseinät toteutetaan esim. puuverhoiltuina. Parvekkaiteet ovat pääosin metallipinnaa tai lasia.

## KATTOPINNAT

Alueen maastomuodoista johtuen kortteleiden kattopinnat muodostavat merkittävän julkisivun. Katot ovat tasakattoja ja niissä on korttelinosittain yhtenäinen räystäskorko. Vesikatot varusteineen toteutetaan yhteneväisesti. Kattopinnat ovat esim. valkoista kivisoraa (singeli). Ilmanvaihtokonehuoneet rakennetaan kerroksiin.

## YHTEISTILAT

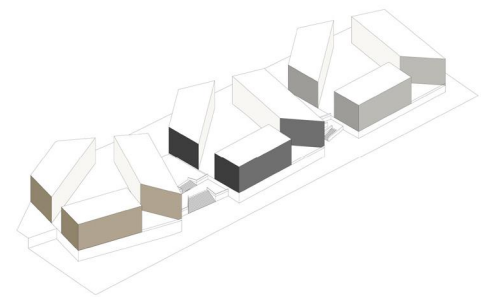
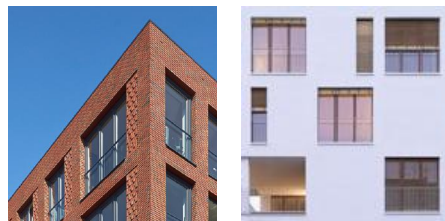
Kerrostalojen pihatasoon tai ylimpään kerrokseen rakennetaan jokaiseen pihapiiriin sauna asukkaiden käyttöön.

## MAANTASOKERROS

Katutasoon toteutetaan liike- yhteis- ja asuintiloja Koirasaarentielle avautuen, ja se on ilmeeltään avoin. Kerroskorkeuden salliessa voidaan maantasokerrokseen toteuttaa kerrosalan lisäksi parvikerroksia asuin- tai liiketiläkäyttöön. Kadulle ja sisäpihoille saa avata asuntojen sisäänkäyntejä silloin kun se korkojen puolesta on mahdollista. Mahdolliset katutaso sisäänkäyntipihat rajataan esim. rakennuksen muuhun julkisivuun sopivalla yhtenäisellä muurilla. Asuntopihojen rajaukset sisääntulopihoille tehdään kevyemmin matalilla kivikoreilla tai tiilimuureilla yhdistettynä esim. metallisiin pinnakaitisiin ja kasvillisuuteen.



Kunkin pihapiiriin rakennukset toteutetaan omalla yhtenäisellä julkisivuperiaatteellaan ja parvekkeet mukailevat muun julkisivun ilmettä.



Väriavain, julkisivujen värityspeiraate



## KORTTELI 49321



Ote viitesuunnitelman pihasuunnitelmasta

### PIHA JA LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

Piha-alueiden suunnittelussa huomioidaan pihalta katu- ja kallioalueille avautuvat näkymät ja yhteydet. Kortteliosien väliin muodostuvia alueita hyödynnetään myös kortteleiden virkistysalueena sekä hulevesien käsittelyssä. Kortteliosien väliin sijoitettaville alueille istutetaan puita ja niiden läpi kulkevat kevyen liikenteen porrasyhteydet. Pihamaalalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Katuun rajautuvat yksityiset ja puolijulkiset tilat rajataan katu-pinnoista pintamateriaali- ja sävyeroin (esim. luonnonkivin ja istutusreunoin). Rakennuksen ja tontin välinen osa, jota ei ole merkitty istutettavaksi, päällystetään yhtenevällä materiaalilla ja laatutasolla katusuunnitelman kanssa.

### PINTAMATERIAALIT JA ISTUTUKSET

Kansipihoilla varmistetaan istutuksille tarvittava kasvualustasyvyys sekä rakenteiden kantavuus ja pihakalusteiden vaatimat asennussyvyudet. Pihat jäsennellään pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelualueiksi. Pihan keskiosan yhtenäisen nurmialueen ympärille sijoitetaan pihatoiminnot

kuten leikki ja oleskelu. Piha-alueen ja rakennusten pintamateriaalit muodostavat sävyiltään ehjän kokonaisuuden. Pihan kulkupinnat toteutetaan pääasiassa kivettyinä (luonnonkivi tai maatiili) ja kivituhkaisina. Korttelissa varataan alue maanvaraiselle pihalle, johon istutetaan kookkaampia puita. Pihan keskiosaan istutetaan hedelmä- ja koristepuita. Hulevesiä hyödynnetään piha-alueilla johtamalla niitä kulkupinoilta istutusalueille.

### PYSÄKÖINTI JA PELASTUSAJO

Kortteleiden autopaikat sijoittuvat joko yhteiskäyttöiseen pysäköintilaitokseen kortteliin 49320 tai pihakansien alle. Pysäköintilaitosten sisäänajot sijoitetaan rakennuksiin. Pysäköintitilojen julkisivut sisäänajoineen suunnitellaan osana korttelin julkisivuja.

### VALAISTUS

Kortteille 49316, 49317, 49318 ja 49319 sekä 49321 valitaan yksi yhteinen

erityisvalaistusaihe, jolla korostetaan alueen kokonaisuuden kannalta merkittävää kohtaa (esim. Kruunuvuoren säiliö tai puuryhmät). Lisäksi korttelihoille johtavat käytävät ja porrasyhteydet huomioidaan valaistus suunnitelmassa yhtenä kokonaisuutena. Piha-alueiden valaistus tukee pihan toimintoja ja osoittaa hienovaraisesti keskeiset kulkuyhteydet. Valaistuksessa huomioidaan rakennusten ja pihojen mittakaava sekä vältetään liian voimakasta valaistusta erityisesti pihaille avautuvien asuntojen läheisyydessä.

### JÄTEHUOLTO

Jätteenkeräys toteutetaan keskiteyllä putkikeräysjärjestelmällä. Jätteen syöttöpisteet sijoitetaan rakennukseen, pysäköintihalliin tai integroidaan piha-alueiden muureihin. Keräyspisteiden sijoittumisesta ja niiden liittymistä runkolinjaan tulee neuvotella hyvissä ajoin Kruunuvuoren rannan jätteen putkikeräys Oy:n kanssa.



Enlaiden pihakasvien ja -puiden vuodenaikojen mukaan muuttuva sävy maailma



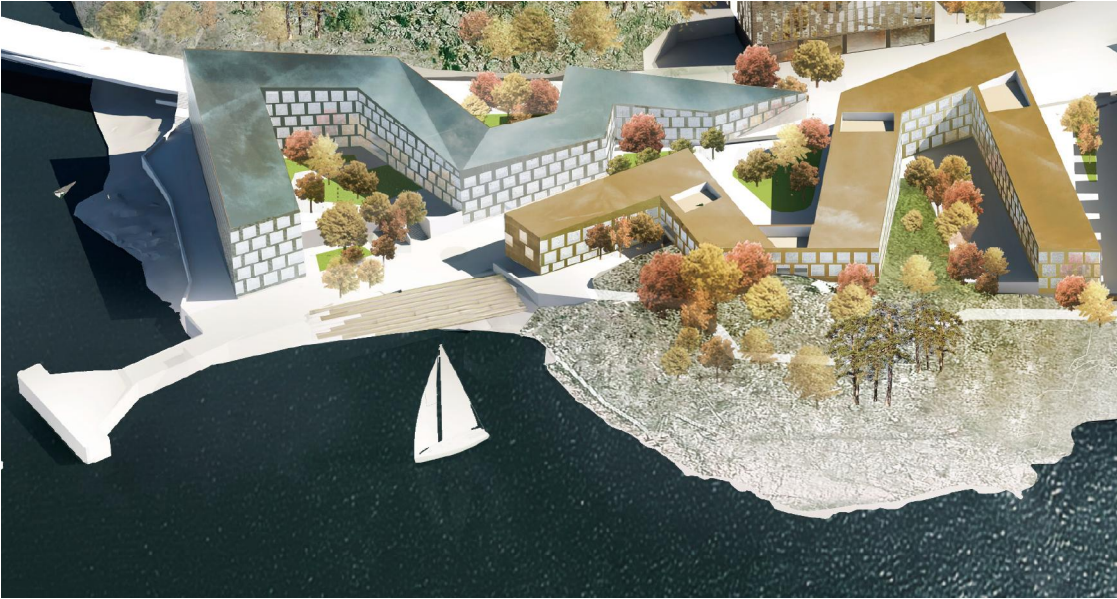
Piha-aukioiden kalustemaiset piharakenteet



Pihojen kulkuaueet toteutetaan selkein ja yhtenäisin pintoina



## KORTTELIT 49322, 49323



Aksonometria korttelit 49322 ja 49323

## MASSOITTELU JA JULKISIVUT

Korttelin massoittelessa tavoitellaan suurpiirteisyyttä, yksiaineisuutta ja kapalemaisuuutta. Julkisivumateriaalina käytetään kallioiden sävyyn luontevasti liittyvää tummaa (tumma harmaa tai kuparinruskea) metallia. Myös muun materiaalin käyttö julkisivuissa on mahdollista, mikäli se täyttää ilmeeltään, laadultaan ja kestävyydeltään alueen tavoitteet. Näkyvällä paikalla sijaitsevan korttelin julkisivumateriaalin ja sävyn valinnassa on huomioitava, ettei pinnan valonheijastavuus muodostu maiseman hallitsevaksi elementiksi. Kortteleiden 49322 ja 49323 tulee olla keskenään eri sävyiset. Julkisivumateriaali jatkuu yhtenäisenä alas asti ja sokkeli on mahdollisimman matala. Kulku- ja ajokongeissa suositetaan yllätyksellisiä ja elämyksellisiä materiaaleja. Julkisivujen jäsentely on toistuvaa ja aukokutseltaan suurpiirteistä.

## PARVEKKEET

Parvekkeet rakennetaan ympäröivän julkisivun kanssa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Parvekkeet hahmotuvat kauttaaltaan osana rakennusmassaa ja ilmeeltään sisäänvedettyinä.

## KATTOPINNAT

Korttelin yhtenäinen kalteva kattopinta muodostaa merkittävän julkisivun. Kattopinta toteutetaan samankaltaisena julkisivujen kanssa. Vesikatot varusteineen toteutetaan yhteneväisellä sävyllä. Katoille tuleva tekniikka kootaan ja verhoillaan hallituiksi piippumaisiksi ryhmiä ja toteutetaan katon sävyyn. Kattomuodon alle rakennetaan asuntoihin liittyviä parvia tai korkeita huoneiloja, jotta vältetään umpinailta yläotsilta julkisivussa. Ilmanvaihtokonehuoneet rakennetaan kerrokseen.

## YHTEISTILAT

Kumpaankin kortteliin rakennetaan kerrostalojen ylimpään kerrokseen sauna merinäkyvillä asukkaiden käyttöön.

## MAANTASOKERROS

Korttelien kerho- ja pesulatiloina sijoitetaan korttelien itäkärkiin normaalia kerroskorkeutta korkeampiin Horisonille tai Koirasaarentielle avautuviin tiloihin. Kaduille ja sisäpihoille avataan asuntojen sisäänkäyntejä silloin kun se korkojen puolesta on mahdollista. Asuntopihojen rajaukset pihalle tehdään matalilla muureilla yhdistettynä esim. metallisiin pinnakaitisiin ja kasvillisuuteen. Korttelin AK49323 liittyminen etelään luonnonmaastoon toteutetaan huolellisesti, ja mahdolliset muuriosat toteutetaan luonnonkivistä tai läpivärvästä struktuuribetonista.



Julkisivumateriaalina tumma metalli



Parvekevyöhykkeet hahmotuvat osana rakennusmassaa



Kulku- ja ajokongien materiaaleissa suositetaan yllätyksellisyttä samankaltaisena julkisivujen kanssa



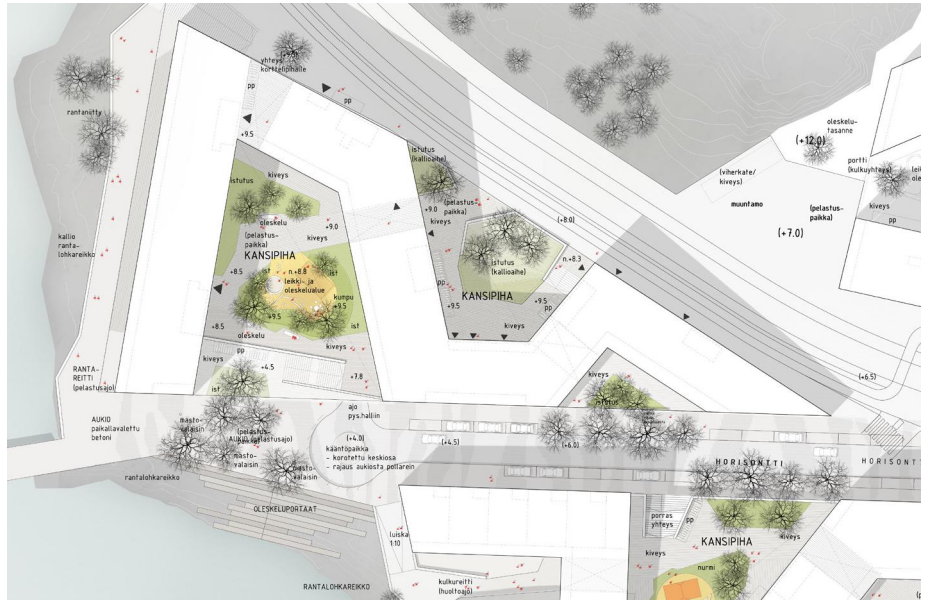
Kalteva kattopinta toteutetaan



## KORTTELI 49322, 49323

### PIHA JA LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

Pihojen erilaista luonnetta korostaa niiden avautuminen vaihtelevasti merelle, kallioalueille sekä katu ympäristöön. Piha-alueet jaetaan toiminnallisiin, merelle ja katu ympäristöön avautuviin aukio- ja kansipihoihin sekä Kruunuvuoren kalliomaisemaan liittyviin pihoihin. Piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida alueen merellinen ilmasto sekä riittävä valonsaanti pihan toimintoihin osoitetuilla alueilla (leikki- ja oleskelu). Katualueille avautuvat korttelipihat rajataan tukimuurein yhdistettynä kevyisiin kaiteisiin, esim. metallipinnakaiteet. Korttelin 49322 etelään avautuva piha toteutetaan kaltevana tai terassoituva, jotta pysäköintilaitoksen julkisivusta saadaan mahdollisimman matala. Pihat liittyvät portain Horisontin katutilaan.



Ote viitesuunnitelman pihasuunnitelmasta

### PINTAMATERIAALIT JA ISTUTUKSET

Piha-alueet sijoittuvat pääosin kansirakenteelle. Kansipihoihin varmistetaan istutuksille tarvittava kasvualustasyvyys sekä rakenteiden kantavuus ja pihakalusteiden vaatimat asennussyvyudet. Horisontin pohjoispuolella leikki- ja oleskelutoiminnot keskitetään etelään avautuvalle nostetulle kansipihalle. Horisontin eteläpuolella pihatoiminnot sijoitellaan pihoihin, jotka avautuvat katualueelle ja kallio maastoon. Oleviin kallioalueisiin liittyvillä piha-alueilla huomioidaan materiaaleissa ja toimintojen sijoittelussa liittyminen ympäröivään maastoon sekä pihoilta avautuvat merinäkyvät. Kasvillisuudessa ammentaan kallioympäristön kasvillisuudesta ja käytetään esim. mäntyä, pihlajaa sekä eri kallioniitty- ja heinälajeja. Kulkureitit ja rajaukset toteutetaan kallioalueisiin luontevasti liittyvin laadukkain pintamateriaalein (luonnonkivi, puiset oleskelupinnat). Horisontille avautuvia pihoja jäsennellään

puilla ja tilaa rajaavilla istutuksilla eriluonteisiin oleskelualueisiin sekä avoimiin ja suojaisiin osiin. Kulkuväylien pintamateriaaleina käytetään laadukkaita materiaaleja, kuten luonnonkiveä, maatiiltä ja kivituhkaa. Pihamateriaalit muodostavat sävyiltään ehjän kokonaisuuden. Läpäisemättömiltä pinnoilta kertyviä hulevesiä ohjataan mahdollisuuksien mukaan istutusalueille ja hyödynnetään kansipihoihin kasvualustojen kasetuluvetä.

### PYSÄKÖINTI JA PELASTUSAJO

Korttelin autopaikat sijoittuvat pihakansien alle. Kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon pelastusajoneuvon paino sekä kannen liittyminen maastoon. Pysäköintitiloin julkisivut sisäänajoineen toteutetaan ympäristöön soveltuvin muurein (luonnonkivi tai struktuuripintainen läpivärjätty betoni) tai kivituhkorein.

### VALAISTUS

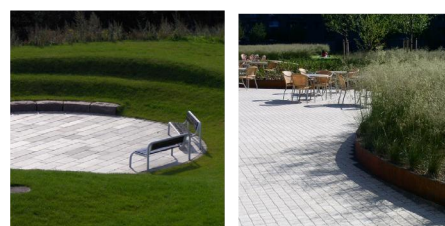
Kortteleille 49322 ja 49323 valitaan yksi yhteinen erityisvalaistusaihe, jolla korostetaan alueen kokonaisuuden kannalta merkittävää kohtaa (esim. rantareitin erikoisrakenteet, laiturit ja puuryhmät). Lisäksi korttelipihoille johtavat käytävät ja porrasyhteydet huomioidaan valaistussuunnitelmassa yhtenä kokonaisuutena. Korttelipihoilla valaistus tukee pihan toimintoja ja merellistä tunnelmaa sekä osoittaa hienovaraisesti keskeiset kulkuyhteydet. Piha-alueiden valaistuksessa vältetään liian voimakasta valaistusta erityisesti pihoihin avautuvien asuntojen läheisyydessä.

### JÄTEHUOLTO

Jätteenkeräys toteutetaan keskiteyllä putkikeräysjärjestelmällä. Jätteen syöttöpisteet sijoitetaan rakennukseen, pysäköintihalliin tai integroidaan piha-alueiden muureihin. Keräyspisteiden sijoittumisesta ja niiden liittymistä runkolinjaan tulee neuvotella hyvissä ajoin Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy:n kanssa.



Kulkureitit ja reunarajaukset, säilyviin kallioalueisiin luontevasti liittyvät laadukkaat pintamateriaalit



Piha-alueelle muodostuu eri tyyppisiä oleskelualueita. Yhtenäiset pinnoiteaiheet kulkureiteillä ja reunarajauksissa.



## KORTTELI 49320



Rakennusten massoittele- ja aukotuseriaate

### MASSOITTELU JA JULKISIVUT

Materiaaleina ja teknisinä ratkaisuinä käytetään kestäviä ja merenrantarakentamiseen soveltuvia vaihtoehtoja. Kukin tontti toteutetaan yhtenäistä rakennustapaa noudattaen omalla sävyllään ja julkisivuperiaatteillaan. Kadunpuoleiset sekä päätyjulkisivut ovat puhtaaksimuurattua tiiltä. Tiilen sävyinä käytetään tumman harmaan, keltaisen, ruskean tai mustan sävyjä. Sisäpihalle jäävät julkisivut ovat koko korttelissa vaaleaa rapausta tai valkoista tiiltä valkoisella saumalla. Ensimmäisen kerroksen muodostaman jalustan tiili on sävyllään muun julkisivun mukainen, mutta tulee olla ladonnaltaan tai struktuuriltaan eroava. Pihakannen kaide Koirasaarentien ja Hopeakaivoksentien kulmassa toteutetaan suojaavalla osallaan muurimaisena ja ilmeeltään samankaltaisena 1.kerroksen mukaan. Rakennusten väliin tulee tehdä kadulta kansipihalle johtava por-

rasyhteys. Hopeakaivoksentien suuntaisessa rakennuksessa tulee olla pihan puolella luhtikäytävä. Rakennuksista on järjestettävä siltayhteys kalliolla olevalle oleskelupihalle.

### PARVEKKEET

Parvekkeet hahmottuvat kauttaaltaan osana rakennusmassaa ja ilmeeltään sisäänvedettyinä. Ne rakennetaan ympäröivän julkisivun kanssa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Parveke- ja luhtikäytäväkaiteet ovat pääosin metallipinnoa.

### KATTOPINNAT

Alueen maastomuodoista johtuen korttelien kattopinnot muodostavat merkittävän julkisivun. Katot ovat tasakattoja ja niissä on korttelinosittain yhtenäinen räystäskorkeus. Vesikatot varusteineen toteutetaan korttelissa yhteneväisesti. Ilmanvaihtokonehuoneet rakennetaan kerroksiin.

### YHTEISTILAT

Kerrostalojen ylimpään kerrokseen on jokaiselle tontille rakennettava sauna asukkaiden käyttöön.

### MAANTASOKERROS

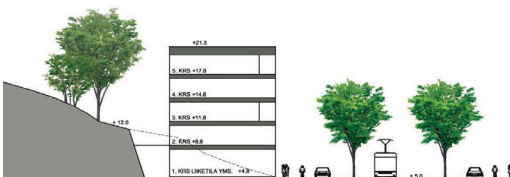
Katutasoon toteutetaan liike-, yhteis- ja asuintiloja Koirasaarentielle avautuen ja se on ilmeeltään avoin. Hopeakaivoksentien puoleisen rakennuksen suunnitelmassa on huomioitava luolastoon johtavan sisäänkäynnin mitoitus sekä sen kautta menevä huolto- ja ajoyhteystarve. Pysäköintitilan tiilijulkisivu tulee toteuttaa esim. harvana tiililadontana.



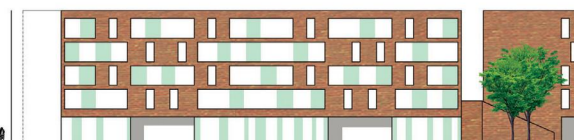
Esimerkkejä julkisivuaukokuksista



Esimerkkejä kalliopihalle



Tonttileikkaus



Esimerkki julkisivusta Koirasaarentielle





## KORTTELI 49320



Esimerkki pihasta

### PIHA JA LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

Piha-alueiden suunnittelussa korostetaan pihalta avautuvia näkymiä sekä pihan luontevaa liittymistä ympäröiviin kallioalueisiin ja maastonmuotoihin. Kortteliosien väliin muodostuvaa kallioaluetta hyödynnetään korttelin virkistysalueena. Kallion päälle rakennetaan pihat terassinomaisesti oleskelua ja leikkiä varten. Terrassit tulee rakentaa kallioita myötäillen. Terrassipihoille tulee järjestää portaat tai siltayhteydet rakennuksista. Pihamaalla olevia tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Kansipihalta kallion ja rakennusten välistä saa avata sisäänkäynnit 2. kerroksen asuntoihin sekä porraskäytäviin. Kansipihat liittyvät ympäröivän julkisivun kanssa yhtenäisin portain katualueeseen.

### PINTAMATERIAALIT JA ISTUTUKSET

Kansipihoilla varmistetaan istutuksille tarvittava kasvualustasyvyys sekä rakenteiden kantavuus ja pihakalusteiden vaatimat asennussyvyudet. Pihatoiminnot sijoitetaan korttelipihan pohjoisosaan kallion päälle.

Kallioinen korttelipiha säilytetään luonnonmukaisena. Pihat jäsenellään pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelualueiksi. Piha-alueen ja rakennusten pintamateriaalit muodostavat sävyiltään ehjän kokonaisuuden. Pihan kulku- ja oleskelupinnoissa yhdistyvät kivetyn kulkupinnat (esim. luonnonkivi tai maatiili) sekä puiset polut, terrassi- ja oleskelualueet. Leikkitoimintojen alueet toteutetaan yhtenäisinä pintoina.

### PYSÄKÖINTI JA PELASTUSAJO

Pysäköintilaitos sijoitetaan louhittavan rinteeseen ja Hopeakaivoksenteen suuntaisen rakennuksen väliin sekä rakennuksen 1. kerrokseen. Rakennukseen sijoitetun pysäköinnin sisäänajon arkkitehtuuri sovitetaan asuinrakennusten kanssa yhteensopivaksi. Suunnitelmissa on huomioitava luolastoon johtavan sisäänkäynnin mitoitus sekä sen kautta menevä huolto ja ajoyhteystarve. Polkupyörien säilytys järjestetään keskittämällä pyöräpaikat sisäänkäyntien läheisyyteen.

### VALAISTUS

Korttelille valitaan yksi yhteinen erityisvalaistusaihe, jolla korostetaan alueen kokonaisuuden kannalta merkittävää kohtaa (esim. kallioleikkaus). Korttelipihalle johtavat käytävät, silta- ja porrasyhteydet huomioidaan valaistussuunnitelmassa yhtenä kokonaisuutena. Korttelipihalla valaistus tukee pihan tunnelmaa ja toimintoja sekä osoittaa hienovaraisesti keskeiset kulkuyhteydet. Piha-alueiden valaistuksessa vältetään liian voimakasta valaistusta erityisesti pihoille avautuvien asuntojen läheisyydessä.

### JÄTEHUOLTO

Jätteidenkeräys toteutetaan keskittetyllä putkikeräysjärjestelmällä. Jätteen syöttöpisteet sijoitetaan rakennukseen, pysäköintihalliin tai integroidaan piha-alueiden muureihin. Keräyspisteiden sijoittumisesta tontilla ja niiden liittymistä runkolinjaan tulee neuvotella hyvissä ajoin Kruunuvuoren rannan putkikeräys Oy:n kanssa.

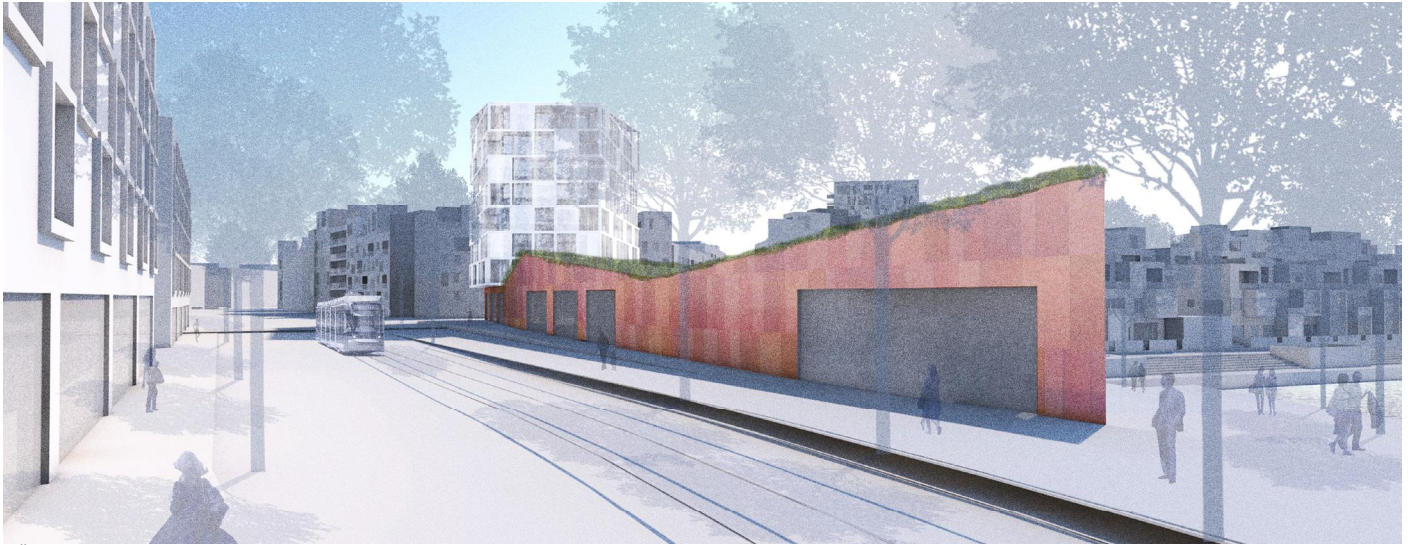


Esimerkki julkisivusta Hopeakaivoksentielle

Tonttileikkaus



## KORTTELI 49325



Julkisivujen väritysperiaate

### MASSOITTELU JA JULKISIVUT

Kortteli jakautuu kahteen rakennusmassaan; matalampaan viherkattoiseen liikerakennukseen sekä sen kulmaan nousevaan korkeampaan asuinrakennukseen. Massoittelussa tavoitellaan veistoksellisuutta ja kappalemaisuutta. Matalan liikerakennuksen julkisivuissa käytetään kallioiden sävyyn luontevasti liittyvää tummaa metallia tai puuta. Myös muun materiaalin käyttö julkisivuissa on mahdollista, mikäli se täyttää ilmeeltään, laadultaan ja kestävyydeltään alueen tavoitteet. Julkisivumateriaali jatkuu yhtenäisenä alas asti ja sokkeli on mahdollisimman matala. Korkean asuintornin julkisivumateriaali on valkoista betonia tai muuta vaaleaa kivipintaa. Tornia ympäröi läpikuultava parvekevaippa, jota saa käyttää myös lasitettuna terasseina. Torni on ilmeeltään kappaleenomainen.

### PARVEKKEET

Asuinrakennuksen parvekkeet hahmottuvat kauttaaltaan osana rakennusmassaa ja ilmeeltään sisäänvedettyinä. Ne rakennetaan ympäröivän julkisivun kanssa yhtenäistä rakennusmateriaalia käyttäen ja rakennustapaa noudattaen. Parvekekaiteet ovat pääosin metallipintaa tai lasia.

### KATTOPINNAT

Korttelin sijainnista johtuen kortteleiden kattopinnat muodostavat merkittävän julkisivun. 2-kerroksisessa liikerakennuksessa on muotoiltu oleskelukatto, joka toteutetaan viherkaton ja terassinä. Viherkaton kasvualusta on oltava vähintään 200-500 mm ja kattoviisteiden alle 20 astetta. Räystäslinjan tulee seurata katon muotoja. Asuinrakennuksen katto tehdään viistona laskeutuen länteen. Kattopinta toteutetaan samankal-

taisena julkisivun kanssa (vaalea). Ilmanvaih- tokonehuoneet rakennetaan kerroksiin.

### YHTEISTILAT

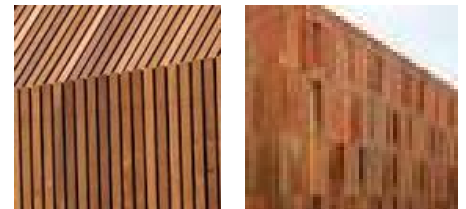
Asuinrakennuksen yhteistilat rakennetaan Koirasaarentien tasoon 1.kerrokseen sekä viherkatolle avautuen 2. kerrokseen. Yhteiskäyttöisten saunatilojen tulee sijaita viherkaton yhteydessä.

### MAANTASOKERROS

Katutasoon toteutetaan liike- ja yhteistiloja Koirasaarentielle avautuen ja se on ilmeeltään avoin. Haakoninlaiturin puolelle avautuu liikerakennuksen 1.kerrokseen ravintolatilaa. Ajoyhteys korttelin pysäköintitalaan ja liikerakennuksen huoltotilaan sijoittuu Saaristolaiavostonkadun puolelle korttelia.



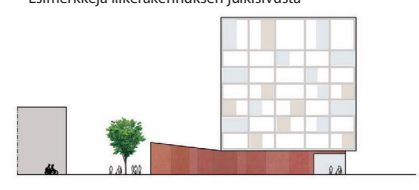
Esimerkkejä asuinrakennuksen julkisivusta



Esimerkkejä liikerakennuksen julkisivusta



Julkisivu Koirasaarentielle



Julkisivu Saaristolaiavostonkadulle



## KORTTELI 49325



Rakennusten massoittelu- ja viherkaon muotoilupperiaate,

### PIHA JA LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

Asuinrakennuksen piha sijoittuu liikerakennuksen katolle. Kattopiha jäsenellään pintamateriaalein, terassein, viherviistein, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi ja alueen merellisyyttä tukeviksi leikki- ja oleskelualueiksi. Yhteiskäyttöisten saunatilojen vilvoittelu on terassipihalla. Viistetyt viherkatot toimivat tarvittaessa näköesteinä pihatilojen välissä sekä tekevät suojaista tiloja lasten leikeille, mutta avaavat myös näkymiä merelle ja ympäristöön. Viherpihojen viisteet tehdään niin loivina ettei kaiteita tarvita. Pihan suojakaiteet viedään räystäslinjasta sisäänpäin, jotta ne eivät muodosta julkisivupintaa. Hulevedet johdetaan katolla hallitusti viheralueiden kasteluun.

### PINTAMATERIAALIT JA ISTUTUKSET

Viherpihoilla varmistetaan istutuksille tar-

vittava kasvualustasyvyys sekä rakenteiden kantavuus ja pihakalusteiden vaatimat asennussyvydet. Pihan alueen ja rakennusten pintamateriaalit muodostavat sävyiltään ehjän kokonaisuuden. Pihan kulku- ja oleskelupinnoissa yhdistyvät puiset polut, terassi- ja oleskelualueet. Viherkatot käsittävät matalia suomalaisen sään kestäviä pensaita, ruohovartisista kasveja sekä maksaruohoa. Viherkatot ovat vehreitä ja värikkäitä läpi vuoden.

### PYSÄKÖINTI JA PELASTUSAJO

Pysäköintilaitos sijoittuu rakennuksen alimpaan kerrokseen, jota sallitaan tarvittaessa laajentaa vielä kerros alaspäin. Rakennukseen sijoitetun pysäköinnin ja huollon sisäänajon arkkitehtuuri sovitetaan rakennusten kanssa yhteensopivaksi. Polkupyörien säilytys järjestetään keskittämällä pyöräpajat sisäänkäyntien läheisyyteen. Jos kortte-

lissa toteutetaan vain kattopiha suuntaan avautuvia asuntoja, tulee niiden varatiejärjestelyihin kiinnittää erityistä huomiota.

### VALAISTUS

Korttelille valitaan yksi yhteinen erityisvalaistusaihe, jolla korostetaan alueen kokonaisuuden kannalta merkittävää kohtaa. Kattopihalla valaistus tukee pihan tunnelmaa ja toimintoja sekä osoittaa hienovaraisesti keskeiset kulkuyhteydet.

### JÄTEHUOLTO

Jätteenkeräys toteutetaan keskitetyllä putkikeräysjärjestelmällä. Jätteen syöttöpisteet sijoitetaan rakennukseen tai pysäköintialtiin Keräyspisteiden sijoittumisesta tontilla ja niiden liittymistä runkolinjaan tulee neuvotella hyvissä ajoin Kruunuvuoren rannan putkikeräys Oy:n kanssa.

Esimerkki puuterassista



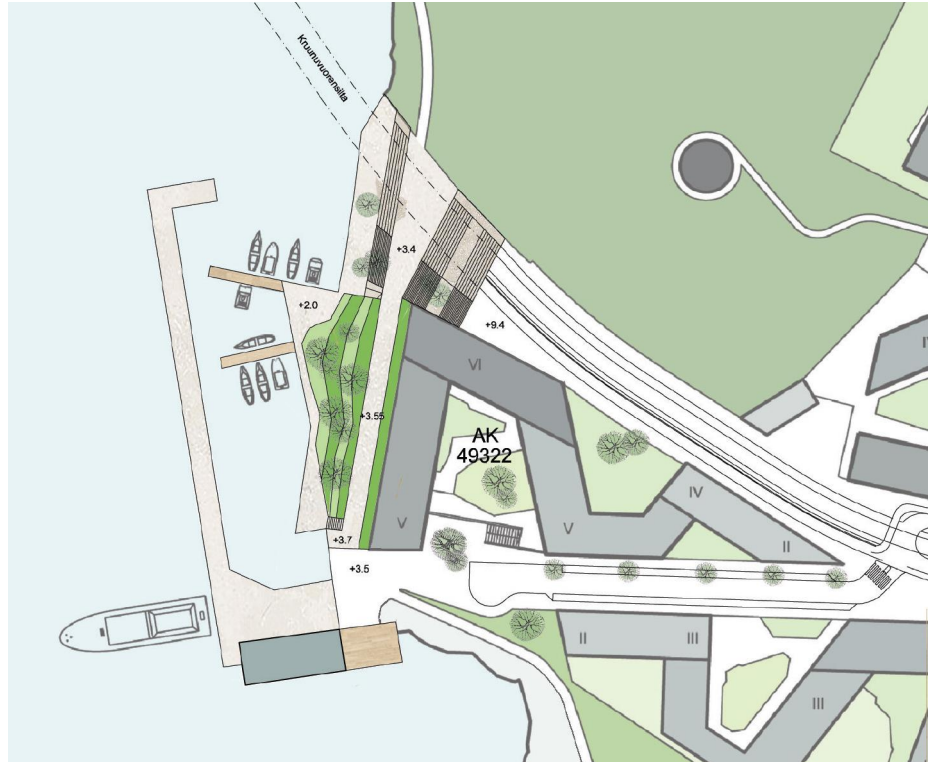
Esimerkkejä viherkattopinnoista



Julkisivu Kruunulaiturin suuntaan



## PORRASKORO



### AUKIO JA LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

Kruunuvuorensillan pengeralue Porraskoro Kruunuvuoren länsirannalla on kaupunkikuvallisesti tärkeässä asemassa saavuttaessa Kruunuvuorenrantaan kantakaupungin suunnasta. Porraskoro rajautuu pohjoisessa Kruunuvuoren virkistysalueen jylhiin kallioihin, idässä viereiseen veistokselliseen asuinkortteliin. Etelässä alue jatkuu Baneripuistoksi ja lännessä alue avautuu Kruunuvuorenselälle. Alue toimii kulku- ja oleskelualueena. Aluetta hallitsee leveät osittain istuskeluun tarkoitetut luonnonkiviportaait, jotka laskeutuvat sillan suuntaisesti meren rantaan. Istuinpengerrykset jatkuvat mahdollisesti sillan alle. Mikäli sillan alle on tarve rakentaa teknisiä tiloja on niiden sisäänkäynnit ja julkisivut suunniteltava yhteneväisesti alueen arkkitehtuurin ja pintamateriaalien kanssa. Alueen läpi kulkee kevyenliikenteen raitti, joka toimii huoltoajoväylänä luolaston suu aukolle. Viheralue porrastuu tasanteina

laiturialueen suuntaan. Sekä leveälle portasalueelle että viheralueelle istutetaan rantamaisemaan soveltuvia puuta. Laituri-alue rakennetaan oleiviin betonilaitureihin liittyen yhteneväisellä tyylillä. Luonnonkivirantamuureihin liittyvät puulaiturit tehdään mittakaavaltaan veneiden rantautuminen huomioiden.

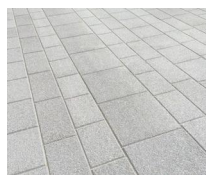
### PINTAMATERIAALIT JA ISTUTUKSET

Porraskoron leveä portaikko ja rantamuurit päällystetään luonnonkivellä. Alueen ranta- ja kevyenliikenteen raitit ovat betonikiveystä tai kivituhkaa. Luonnonkivi ja betonikiveys on sävyiltään ympäröivään kalliomaastoon soveltuvaa. Puset istuskelutasot ja laituri-alueet tulee toteuttaa sääolosuhteet huomioiden. Pintamateriaalit muodostavat sävyiltään ehjän kokonaisuuden. Korkeuserot viheralueella hoidetaan betonimuurein ja nurmiterassinoin. Aitojen käyttö rantal-alueella ei ole sallittua. Portaiden ja luiskien

kaiteet toteutetaan korkealaatuisesti. Leveällä portasalueella ja viherterasseilla varmistetaan puille ja istutuksille tarvittava kasvu- alustasyvyys sekä ulkokalusteiden vaatimat asennussyvyudet. Suunnittelussa tulee huomioida että viheralueet ovat läpi vuoden vihreitä. Hulevesiä hyödynnetään ohjaamalla vedet pinnankallistuksilla kulkupinnoilta kohti istutusalueita.

### VALAISTUS

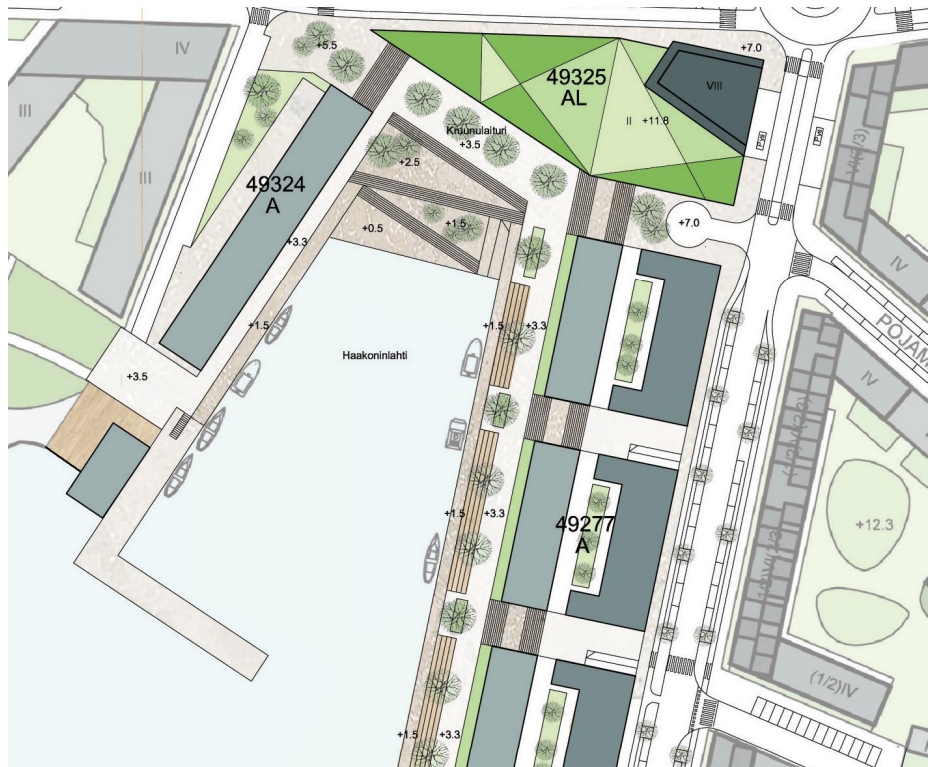
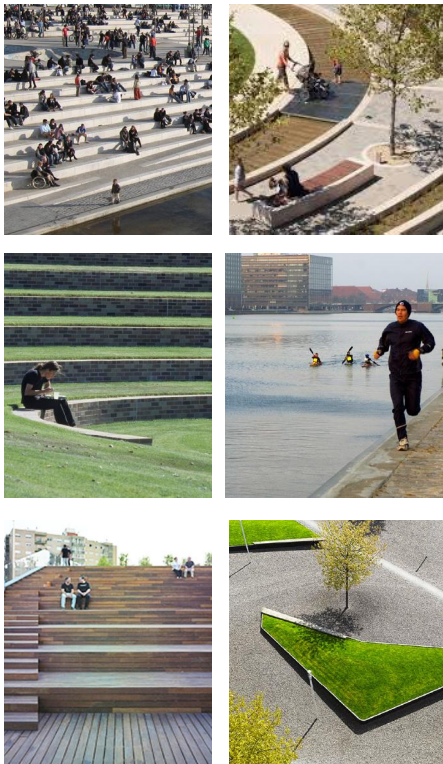
Sillan alla olevan tilan valaisulla pyritään luomaan turvallisuuden tunnetta ja laadukasta kaupunkitilaa. Alueelle valitaan yksi yhteinen erityisvalaistusaihe, jolla korostetaan alueen kokonaisuuden kannalta merkittävää kohtaa esim. leveä portaikko ja siihen liittyvät sillan rakenteet. Portaikoissa, jalankulku- ja pyöräilyraiteilla sekä viherterasseilla valaistus tukee alueen tunnelmaa ja toimintoja sekä osoittaa hienovaraisesti keskeiset kulkuyhteydet.



Alueen pintamateriaaliesimerkkejä



## KRUUNULAITURI



### AUKIO JA LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

Kruunulaituri sijaitsee Haakoninlahden pohjukassa avautuen etelään meren suuntaan. Aukiota rajaa matalat 2-3 kerroksen korkeiset rakennukset pohjoiseen, itään ja länteen. Kruunulaiturin ja Koirasaarentien väliin rakennetaan asuin- ja liikekortteli, minkä asuinrakennusosa nousee 8 kerrokseen. Liikerakennuksen Kruunulaiturin tasoon rakennetaan ravintolatilaa, joka avautuu suoraan aukiolle. Kruunulaiturin aukio toimii näin osittain ravintolan terrassialueena kuin myös oleskelualueena. Aukiolle laskeutuvat leveät portaat kummastakin päästä liikerakennusta. Jalankulkureitti aukiolle kulkee näitä tai kivettyjä rantaraitteja pitkin etelän suunnasta. Pyörällä aukiolle saavutaan rantoja myötäillen kivettyä rantaraittia pitkin. Kruunulaituri porrastuu koko aukion levyisinä portaina ja välitasanteina Haakoninlahdelle. Portaille ja tasanteille istutetaan lehti-

puita antamaan tuulensuojaa ja kesällä varjostamaan oleskelualueita. Kävely- ja polkupyöräraiteiden korkeuserot Haakoninlahden kummallekin puolen terrassoidaan portain, istuskelutasoin ja istutuksin.

### PINTAMATERIAALIT JA ISTUTUKSET

Haakoninlahtea reunustava rantamuri ja alin kävelyraitti, leveä oleskeluportaikko välitasantein sekä aukiolle ja rantaan johtavat portaikat päällystetään luonnonkivellä. Luonnonkivi on sävyiltään ympäröivään kalliomaastoon soveltuvaa. Aukion ylin tasanne sekä ylimmät raitit ovat luonnonkiveä tai betonikiveystä, jonka ladontaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Puiset istuskelutasot ja laiturialueet tulee toteuttaa sääolosuhteet huomioiden. Kruunulaiturin pintamateriaalit muodostavat sävyiltään ehjän kokonaisuuden. Korkeuserot aukiolla ja ranta-alueella hoidetaan muurein ja terrassoinnein. Aitojen

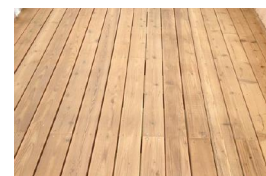
käyttö ranta-alueella ei ole sallittua. Portaiden ja luiskien kaiteet toteutetaan korkealaatuisesti. Aukiolla ja terasseilla varmistetaan puille ja istutuksille tarvittava kasvualustasyvyys sekä ulkokalusteiden vaatimat asennussyvyudet. Yhtenäiset istutusaiheet jäsentävät ja pehmentävät kivistä aukiota. Suunnittelussa tulee huomioida että viheralueet ovat läpi vuoden vihreitä. Hulevesiä hyödynnetään ohjaamalla vedet pinnankallistuksilla kulkupinnoilta kohti istutusalueita.

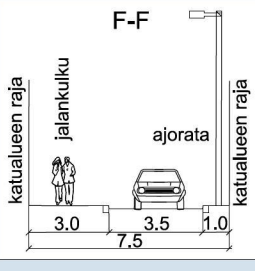
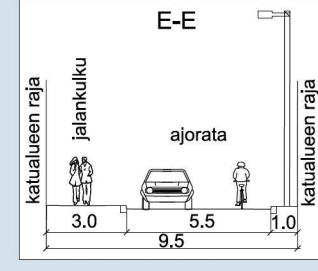
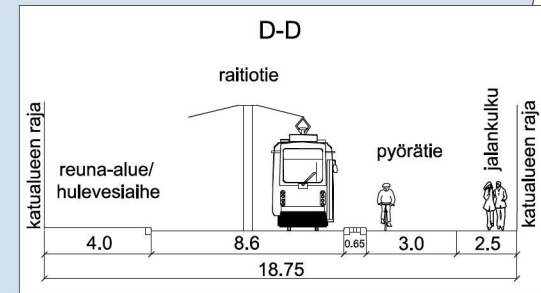
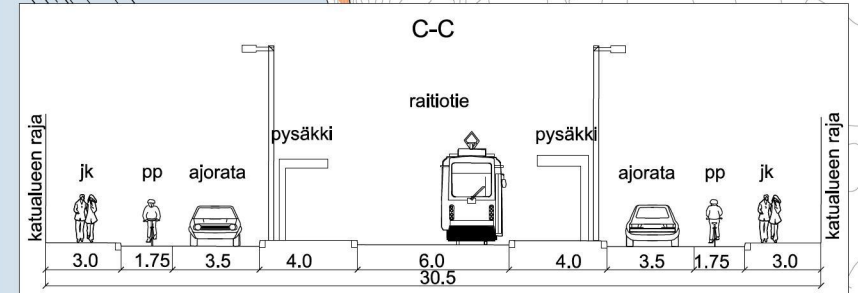
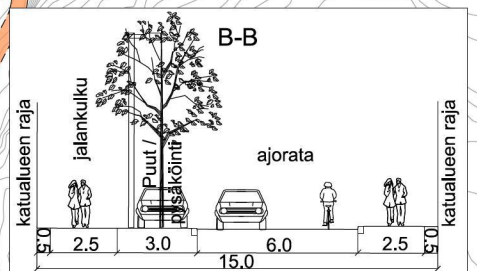
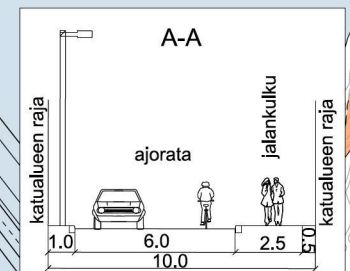
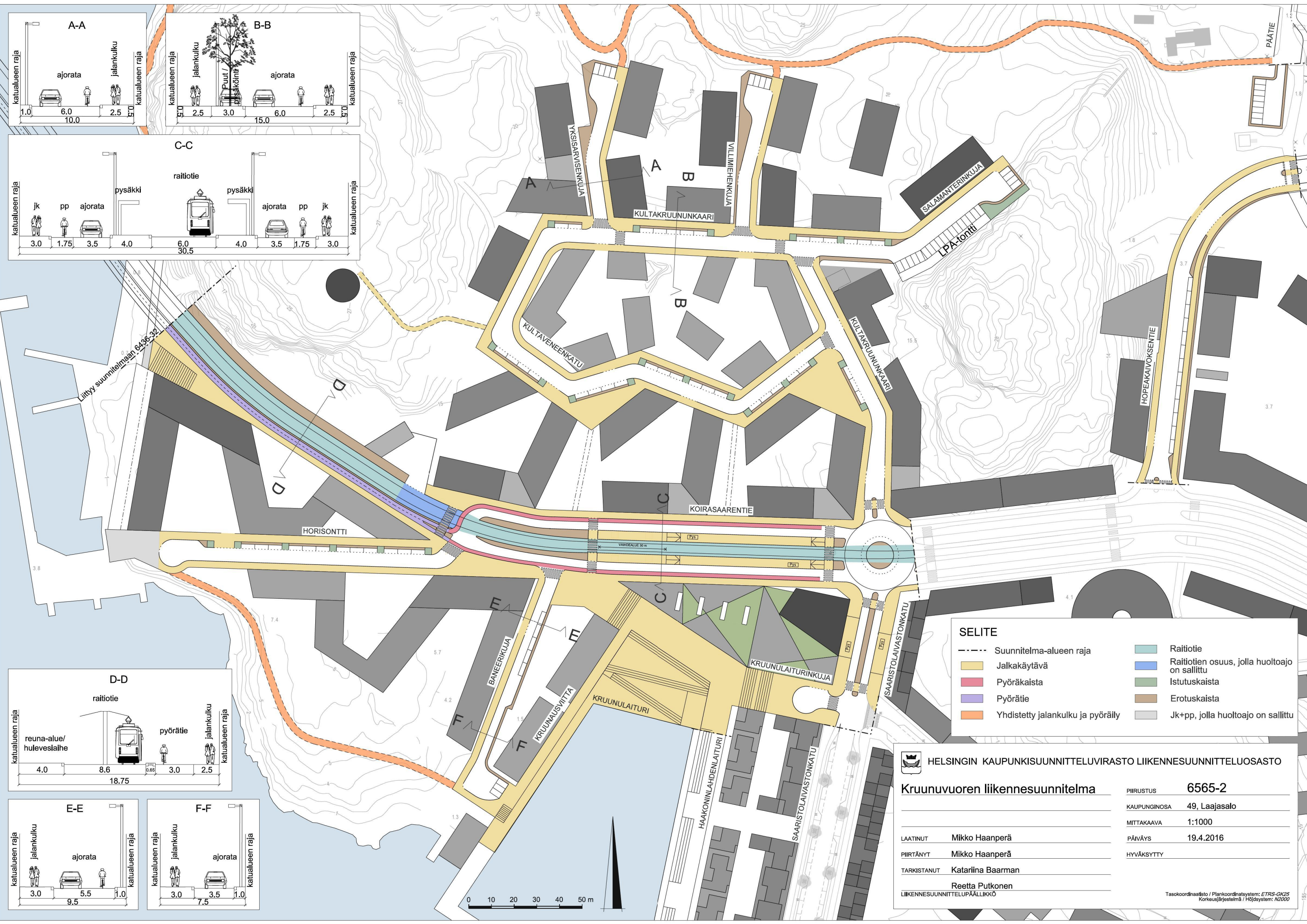
### VALAISTUS

Kruunulaiturin alueella valitaan yksi yhteinen erityisvalaistusaihe, jolla korostetaan alueen kokonaisuuden kannalta merkittävää kohtaa. Aukiolla, portaikoissa, jalankulku- ja pyöräilyraiteilla valaistus tukee alueen tunnelmaa ja toimintoja sekä osoittaa hienovaraisesti keskeiset kulkuyhteydet.



Aukion pintamateriaaliesimerkkejä





**SELITE**

--- Suunnitelma-alueen raja	Raitiotie
Jalkakäytävä	Raitiotien osuus, jolla huoltoajo on sallittu
Pyöräkaista	Istutuskaista
Pyörätie	Erotuskaista
Yhdistetty jalankulku ja pyöräily	Jk+pp, jolla huoltoajo on sallittu

**HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO**

**Kruunuvuoren liikennesuunnitelma**

PIIRUSTUS **6565-2**

KAUPUNGINOSA **49, Laajasalo**

MITTAKAAVA **1:1000**

PÄIVÄYS **19.4.2016**

HYVÄKSYTTY

LAATINUT **Mikko Haanperä**

PIIRTÄNYT **Mikko Haanperä**

TARKISTANUT **Katariina Baarman**

Reetta Putkonen

LIIKENNESUUNNITTELU-PÄÄLLIKKÖ

Tasokoordinaattisto / Plankoordinaattisystem: **ETRS-GK25**  
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: **N2000**



Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Pelastusteiden periaatesuunnitelma  
Laajasalo, Kruunuvoori  
Liite selostukseen nro 12330

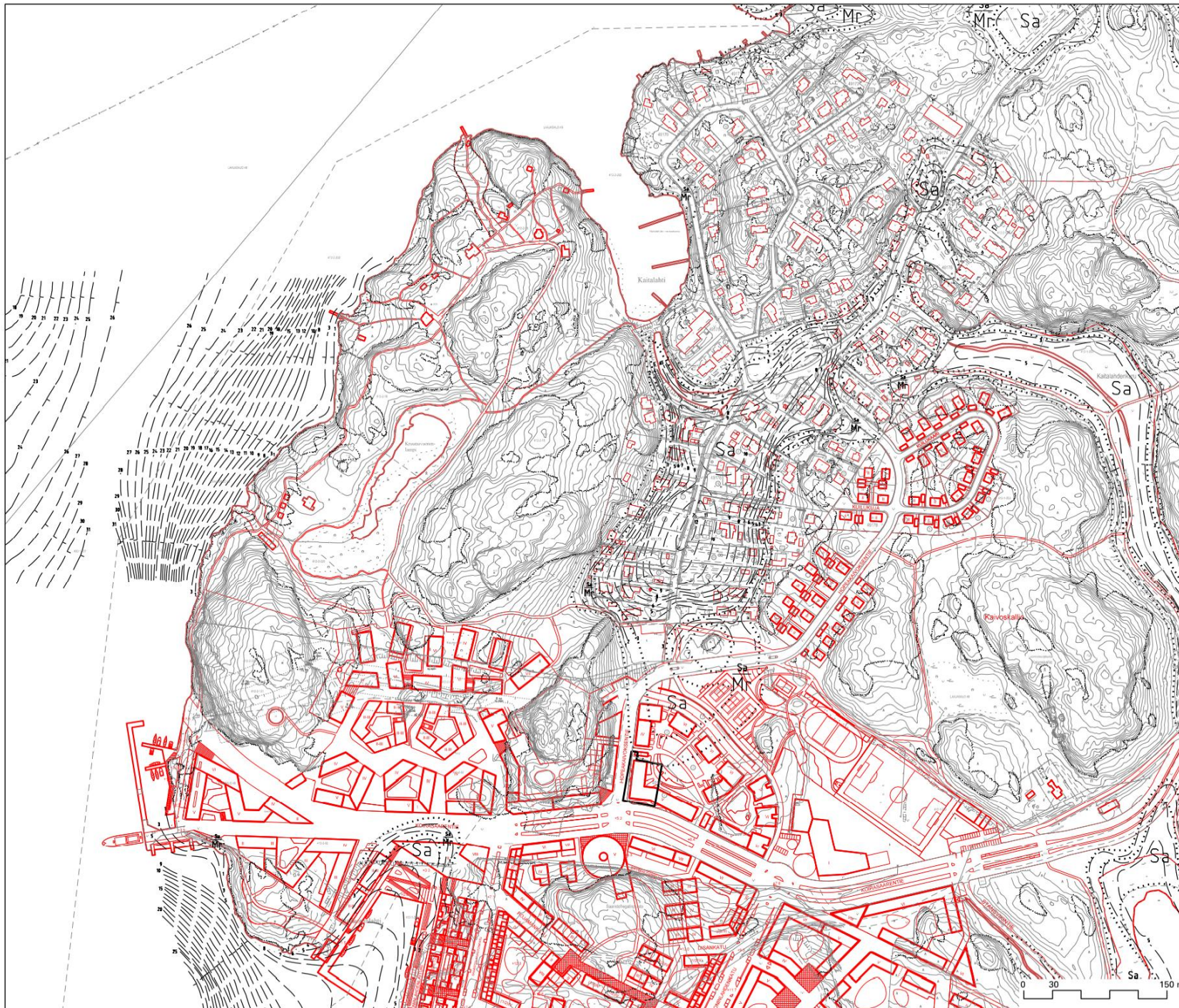
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Kruunuvoorenranta-projekti



# KRUUNUVUORENRANTA POHJOISOSA Maaperä

1 : 4000

-  KALLIOPALJASTUMA
-  MAALAJALUEEN RAJA
-  -5 SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA
-  RAKENNUS PERUSTETTU PUUPAALUILLA
-  Sa SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS YLJ 3m
-   $\frac{Sa}{Mr}$  SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS 1-3m

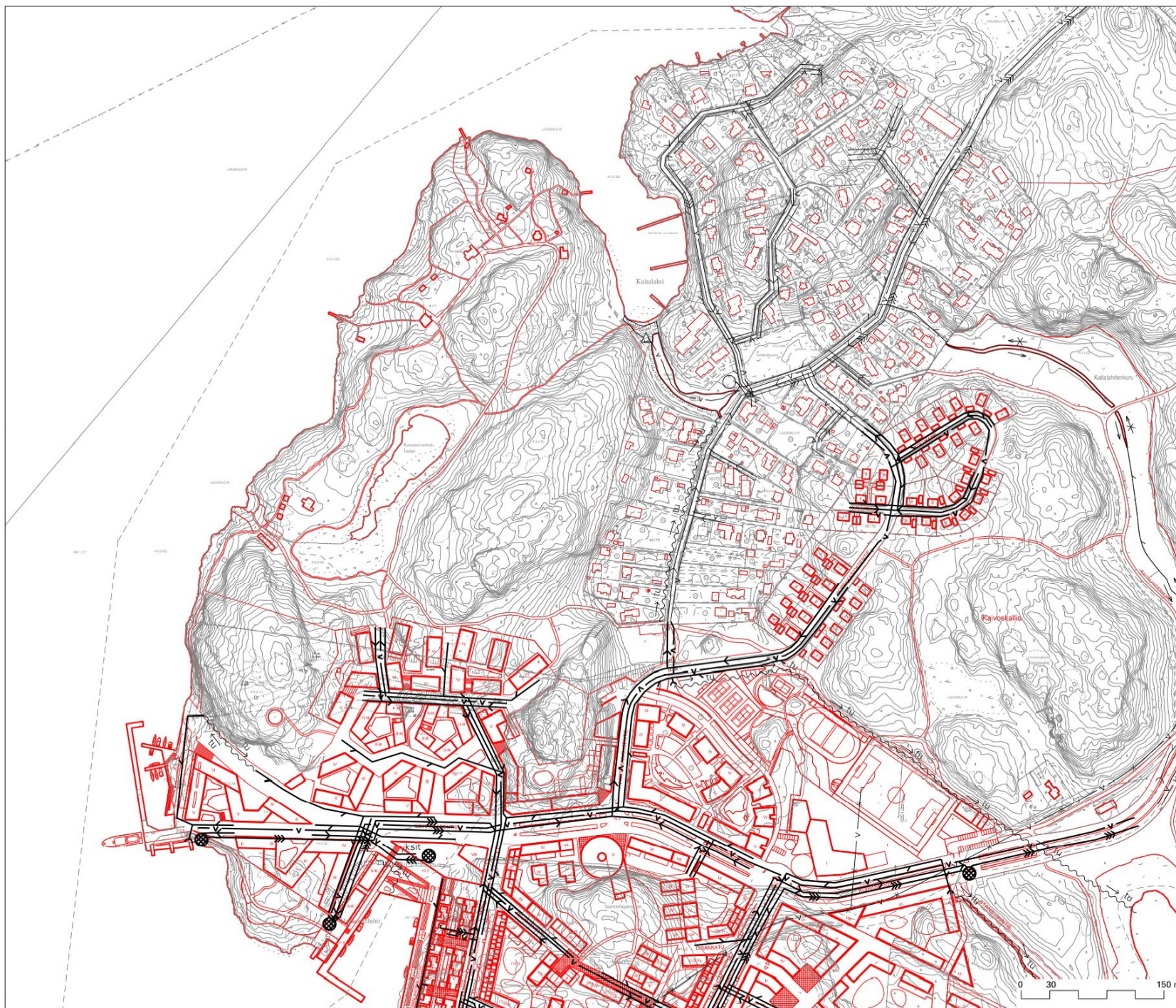




# KRUUNUVUORENRANTA POHJOISOSA Vesihuolto

1 : 4000

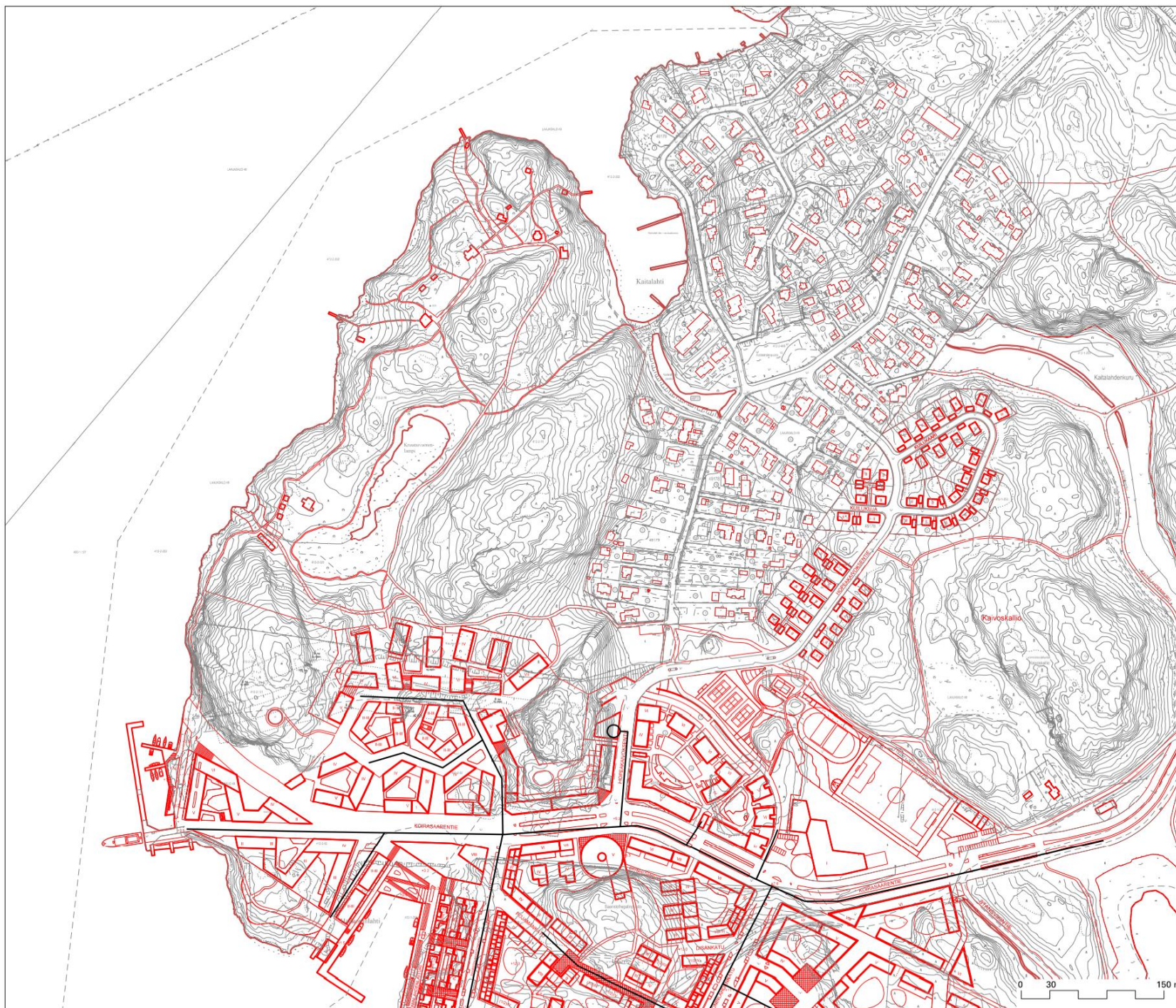
- v — NYKYINEN VESIJOHTO
- v — UUSI VESIJOHTO
- > UUSI JÄTEVESIEMÄRI
- > NYKYINEN JÄTEVESIEMÄRI
- > UUSI SADEVESIEMÄRI
- > NYKYINEN SADEVESIEMÄRI
- >> NYKYINEN PAINEVIEMÄRI
- >> UUSI PAINEVIEMÄRI
- x— KÄYTÖSTÄ POISTUVA
- NYKYINEN JÄTEVESIPUMPPAAMO
- △ NYKYINEN SADEVESIPUMPPAAMO  
JA -ALLAS, TULVAPATO
- ~> tu TULVAREITTI
- UUSI JÄTEVESIPUMPPAAMO
- ↔ AVO-OJAN VIRTAAUSSUUNTA  
MUUTETAAN



# KRUUNUVUORENRANTA POHJOISOSA Jätteen putkikeräys

1 : 4000

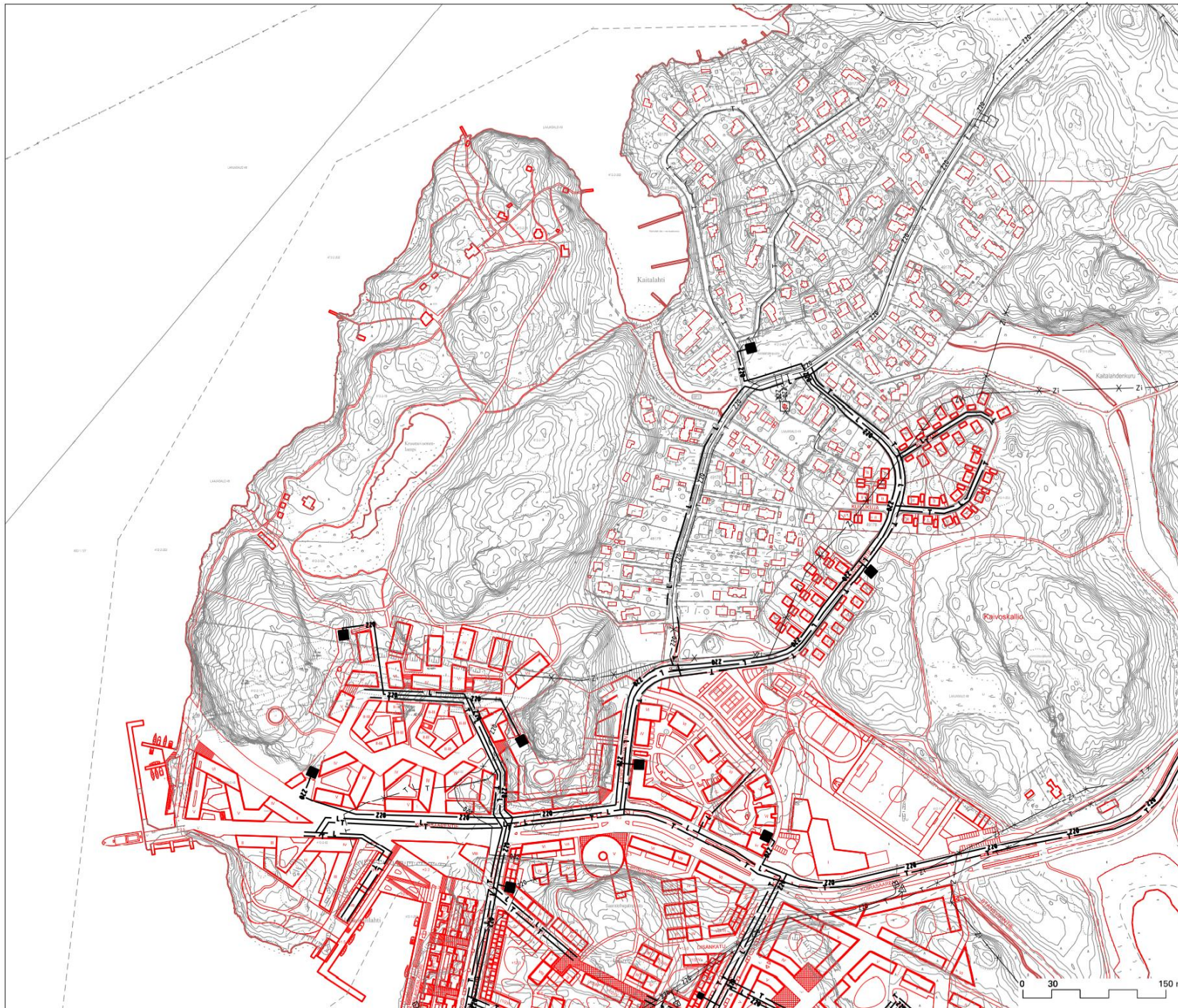
- UUSI KOONTA-ASEMA
- UUSI RUNKOPUTKI



# KRUUNUVUORENRANTA POHJOISOSA Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 4000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAPELI
- T — UUSI TIETOLIIKENNEKAPELI
- Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- Z20 — UUSI 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- Zi — NYKYINEN 20 kV:n ILMAJOHTO
- L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
- × × KÄYTÖSTÄ POISTUVA
- UUSI MUUNTAMO
- NYKYINEN MUUNTAMO



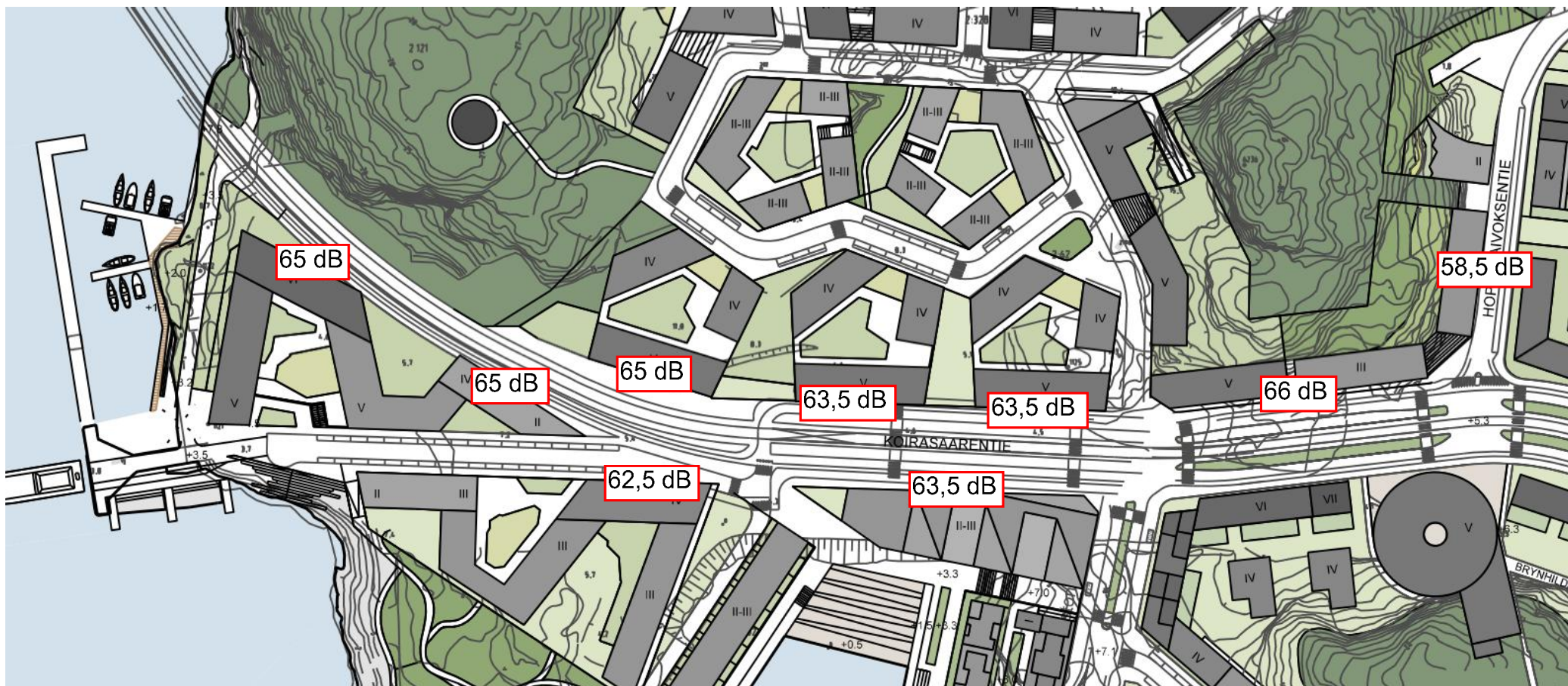
# KRUUNUVUORENRANTA POHJOISOSA Kruunuvuoren kalliotilat

1 : 2000



KALLIOTILAN KATON JA  
LATTIAN KORKEUSASEMA





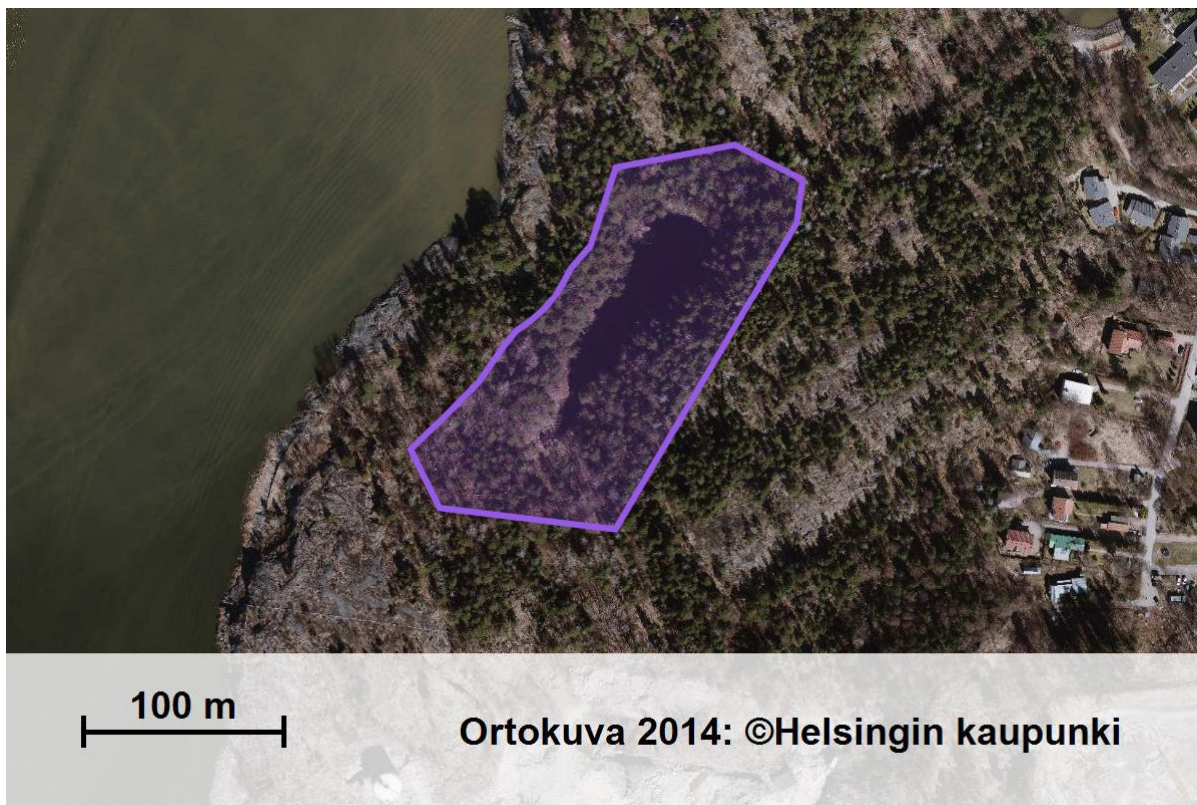
Päivän keskiäänitasot julkisivuilla ennustetilanteessa.

## KAVOJEN SUOJELUKOhteITA

### KRUUNUVUORENLAMPI JA SUO (26\_LSO)

Pinta-ala (kartalta) 2,3 ha  
Digitoija ja pvm SEL,3.7.2007

Karttaliite  Vaihda tausta-aineisto:   Kohdetunnus:



#### Kohdekuvaus

Helsingin luonnonsuojeluohjelman 2008-2017 kohde

KUVAUS: Kruunuvuorenlampi edustaa Helsingissä hyvin harvinaista ympäristö- ja kasvillisuustyyppiä ja lammessa kasvaa Helsingissä vaarantuneita kasvilajeja. Lampi on suorastaan erämainen ja sitä ympäröivät vesirajan tuntuman vaihtelevan levyiset nevat ja kapeat rämemäisetkin osuudet sekä erityyppiset korpisuot ja uloinna vaikuttavan järeäpuustoiset, liki luonnontilaiset metsät. Vedessä kasvavat Helsingissä vaarantuneet lajit pohjanlumme ja pikkuvesiheme ja reunussoilla mm. jouhisara, riippasara, pyöreälehtikihokki, raate, vehka, muurain, isokarpalo ja suopursu. Korprien kirjo on laaja ulottuen rehevimmistä tervaleppäkorvista saniaiskorprien kautta isoalvejuuri-, metsäkorte-, muurain- ja kangaskorpiin. Kohde on luonnontilainen, maisemallisesti hieno ja erämainen. Kohteen kasvillisuustyytit ovat helsinkiläisittäin laajoja ja monipuolisia. Kruunuvuorenlampi edustaa Helsingissä hyvin harvinaista ympäristötyyppiä 'suolampi' ja hyvin harvinaista kasvillisuustyyppiä 'maaduntaneva'.

RAUHOITUKSEN TARKOITUS: Säilyttää luonnonsuojelullisesti ja maisemallisesti arvokas erämaalampi ja suokokonaisuus.

HOITO JA KÄYTTÖ: Suojeltavalle lammelle tulee määritellä suojavyöhyke, jonka maankäyttö suunnitellaan siten, että lammen luontainen valuma-alue ei muutu. Aluetta tulee hoitaa niin, että luonnontilaisuus ja erämaisuus säilyvät. Virkistyskäyttö tulisi ohjata lammen ympäri nykyisin kulkevalle reitille. Reitien käyttö edellyttää lammen eteläpuolella kulkevien pitkospuiden ylläpitoa sekä uuden, lyhyen pitkospuujakson rakentamista lammen laskuojan yli. Lammen itäpuolitse kulkevan hiekkatien nykyisen kaltainen käyttö ei vaaranna suojelutavoitteita.

#### JULKAISU

**Suunnitelma**

**Nimi** Helsingin luonnonsuojeluohjelma 2008-2017  
**Sarja** Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 16/2008  
**Vuosi** 2001  
**Linkki** [Linkki](#)

---

[Aineistokuvaus](#)

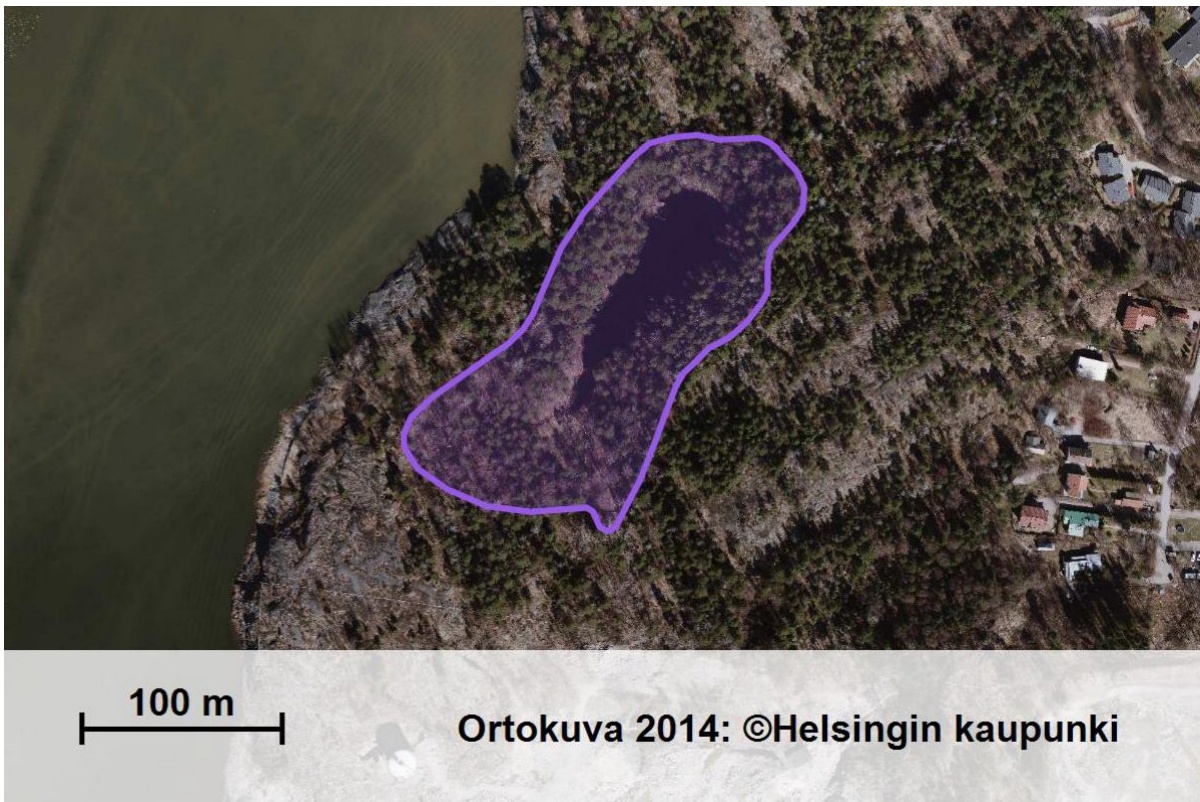
© Helsingin kaupungin ympäristökeskus  
Luontotietojärjestelmä

## ARVOKKAAT KASVILLISUUS- JA KASVISTOKOhteet

### KRUUNUVUORENLAMPI (12/90)

Pinta-ala (kartalta) 2,37 ha

Karttaliite  Vaihda tausta-aineisto:   Kohdetunnus:



#### Arvoluokka

I hyvin arvokas

[Arvoluokituksen perusteet](#)

#### Kohdekuvaus

KUVAUS- JA LAJITIEDOT: Kohde on upea, suorastaan erämainen lampi, jota ympäröivät vesirajan tuntuman vaihtelevan levyiset nevat ja kapeat rämemäisetkin osuudet sekä erityyppiset korpisuot ja uloinna vaikuttavan järeäpuustoiset, liiki luonnontilaiset metsät. Vedessä kasvavat mm. pohjanlumme ja pikkuvesiherne, reunussoilla mm. jousisara, riipasara, pyöreälehtikihokki, raate, vehka, muurain, isokarpalo ja suopursu. Korpien kirjo on laaja ulottuen rehevimmistä tervaleppäkorvista saniaisakorprien kautta isoalvejuuri-, metsäkorte-, muurain- ja kangaskorpiin.

ARVOLUOKKA: I (Helsingissä hyvin harvinainen ympäristötyyppi suolampi ja hyvin harvinaisina kasvillisuustyyppinä maaduntanevat). Lisäarvoina valtakunnallisesti silmälläpidettävä laji kellotalvikki, Helsingissä erittäin uhanalainen laji pikkuvesiherne, Helsingissä vaarantunut laji pyöreälehtikihokki, Helsingissä silmälläpidettävä laji pohjanlumme ja Helsingissä muuten huomionarvoinen laji raate sekä kohteen luonnontilaisuus (suorastaan erämaisuus), maisemallinen hienous, kasvillisuustyyppien monipuolisuus ja laajuus.

RAJAUKSEN PÄIVITYS V. 2004: Pohjois- ja itäosissa rajausta on vain hieman korjattu luontevammaksi. Lounaassa kohteen luontevaksi jatkeeksi on lisätty rehevä (tervaleppä)korpialue.

RAJOITUKSET JA SUOSITUKSET: Kasvillisuuden edustavuuden ylläpitämiseksi kulkeminen alueella on suotavaa vain olemassa olevia polkuja pitkin. Lammen hyllyvät rantanevat ovat vaarallisen upottaviakin.

#### TAPAHTUMA

Pvm 31.12.2012



<b>Tapahtumatyyppi</b>	Päivitys
<b>Kuvaus</b>	Kohteen kuvauksen kohtaa Arvoluokka on muutettu v. 2012 arvoluokkapäivityksessä. Itse arvoluokka ei ole muuttunut. Lisätietoa aineistokuvauksessa.
<b>Pvm</b>	<b>15.2.2006</b>
<b>Tapahtumatyyppi</b>	Päivitys
<b>Kuvaus</b>	Kohteen rajausta ja tietoja on päivitetty. Päivityskartoitus on tehty vuonna 2004.

---

[Kohteen laiihavainnot](#)

[Aineistokuvaus](#)

© Helsingin kaupungin ympäristökeskus  
Luontotietojärjestelmä

## PIENVESI: PUROT JA LAMMET

### KRUUNUVUORENLAMPI (LAM07)

Pinta-ala (kartalta) 0,42 ha  
 Digiotoija ja pvm VHA,17.1.2008

Karttaliite  Vaihda tausta-aineisto:   Kohdetunnus:



#### Kohdekuvaus

Kruunuvuorenlampi sijaitsee Laajasalon länsiosassa. Lampi on kallioiden ympäröimässä laaksossa metsäisessä ympäristössä. Kruunuvuorenlampi on erkaantunut merestä noin 2 400 vuotta sitten. Vaikka meri on lähellä, heti lammen länsirantaa reunustavan mäen toisella puolen, on lampi kuitenkin noin 8 m merenpinnan yläpuolella. Lammen rannoilta puut kaartuvat veden ylle. Lammen ympäri kulkee toisella puolen mökkitie ja toisella rannalla polku. Eteläkärjestä lähtee oja, joka on kuivana lukuun ottamatta korkeimman veden aikaa keväällä. Tulo-ojia ei ole. Syvin kohta löytyy lammen pohjoispäästä, noin 2,1 m. Eteläkärki on kasvanut umpeen. Lampi on soistunut toiselta rannaltaan ja sen vesi on tummaa ja humuspitoista. Kruunuvuorenlampi ympäristöineen on kasvillisuudeltaan arvokasta aluetta (luokka I). Lajeina mainitaan vehka (*Calla palustris*), jousisara (*Carex lasiocarpa*), riippasara (*Carex magellanica*), pyöreälehtikihokki (*Droser rotundifolia*), suopursu (*Ledum palustre*), raate (*Menyanthes trifoliata*), pohjanlumme (*Nymphaea alba* ssp. *candida*), saniainen sp. (*Pteropsida* sp.), kellotalvikki (*Pyrola media*), suomuurain (*Rubus chamaemorus*), pikkuvesiherne (*Utricularia minor*) ja isokarpalo (*Vaccinium oxycoccos*). Alueella kasvaa myös pullosaraa (*Carex rostrata*), kurjenjalkaa (*Potentilla palustris*), luhtavillaa (*Eriophorum angustifolium*), tupasvillaa (*E. vaginatum*) ja rantakukkaa (*Lythrum salicaria*). Alue on myös linnustollisesti arvokasta (luokka III). Lajihavaintoja ovat puukiiپیjä (*Certhia familiaris*), palokärki (*Dryocopus martius*), kultarinta (*Hippolais icterina*), pikkukäpylintu (*Loxia curvirostra*) ja kuusitiainen (*Parus ater*).

[Valokuva Kruunuvuorenlammesta](#) (Hanna Marttila 8/2006).

#### JULKAISU

##### Raportti

Nimi	Helsingin lammet
Tekijä	Hanna Marttila
Sarja	Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 2/2007
Painopaikka	Helsinki

**Vuosi** 2007

---

[Kohteen lajihavainnot](#)

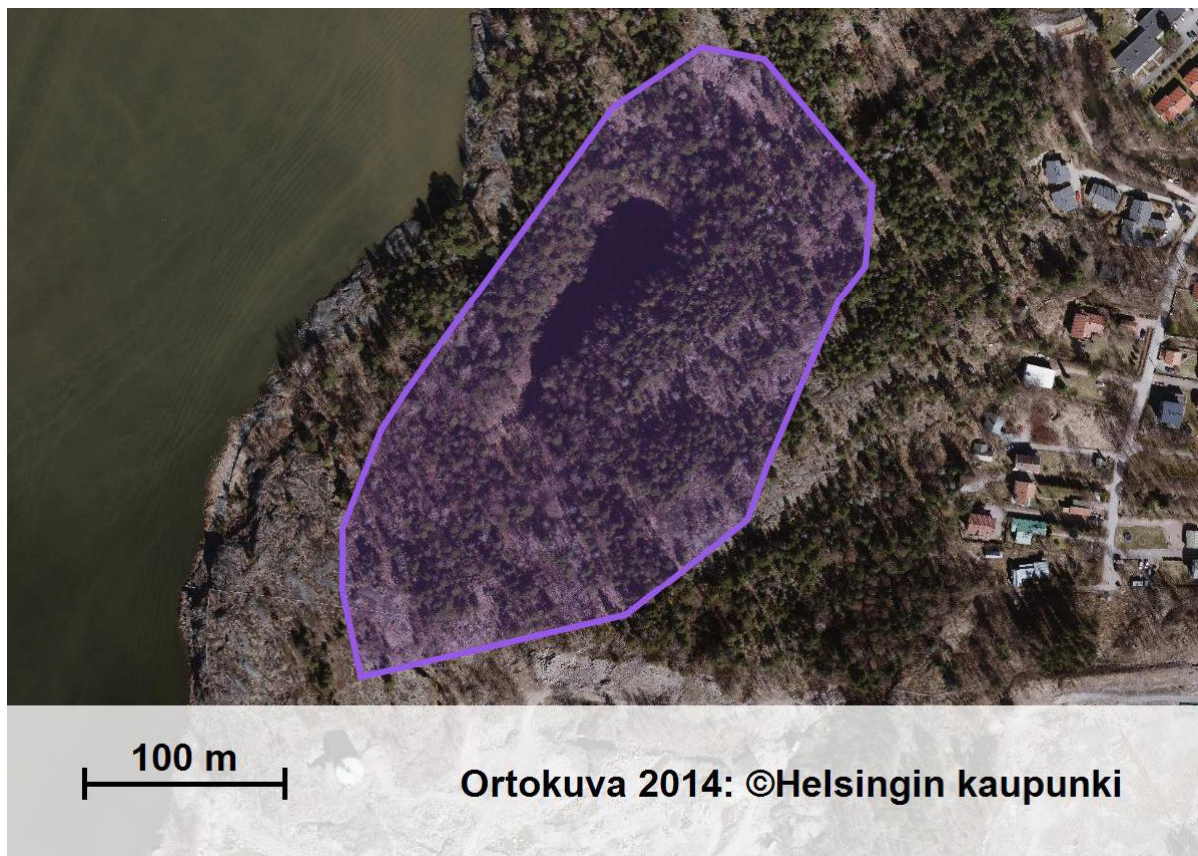
[Aineistokuvaus](#)

© Helsingin kaupungin ympäristökeskus  
Luontotietojärjestelmä

## PIENVESI: PUROJEN JA LAMPIEN VALUMA-ALUEET KRUUNUVUORENLAMMEN VALUMA-ALUE (LAM07)

Pinta-ala (kartalta) 5,87 ha  
Digitoija ja pvm VHA,17.1.2008

Karttaliite  Vaihda tausta-aineisto:   Kohdetunnus:



### JULKAISU

**Raportti**  
**Nimi** Helsingin lammet  
**Tekijä** Hanna Marttila  
**Sarja** Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 2/2007  
**Painopaikka** Helsinki  
**Vuosi** 2007

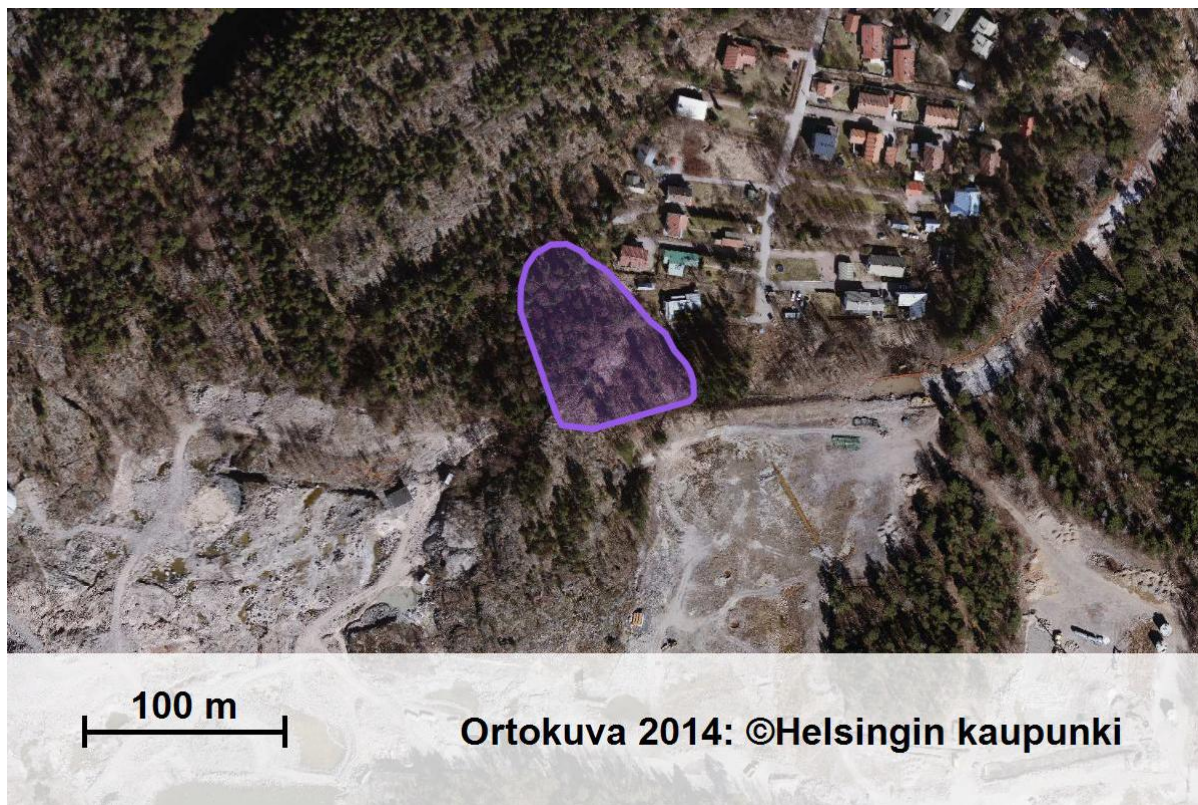
[Aineistokuvaus](#)

© Helsingin kaupungin ympäristökeskus  
Luontotietojärjestelmä

## LUONNONSUOJELULAIN MUKAINEN SUOJELTU LUONTOTYYPPI KRUUNUVUOREN LEHMUSMETSIKKÖ (1)

Pinta-ala (kartalta) 0,62 ha  
Digitoija ja pvm Jussilmm,23.8.2001

Karttaliite  Vaihda tausta-aineisto:   Kohdetunnus:



### Kohdekuvaus

Kruunuvuoren lehmusmetsikkö on luontaisesti syntynyt, merkittävilta osin jaloista lehtipuista koostuva metsikkö.

Kruunuvuoren lehmusmetsikkö on luonnontilaiseen verrattava alue ja siellä kasvaa yli 20 kappaletta lehmuksia. Lehmukset sijaitsevat kahtena erillisenä ryhmänä kallioiden mäen rinteillä. Länsirinteellä on noin 10 runkomaista lehmusta sekä pieniä taimia. Muita puulajeja ovat kuusi, hieskoivu, pihlaja, raita ja mänty. Pensaskerroksen muodostavat pihlaja, tuomi ja kuusi. Kenttäkerros on paikoin aukkoinen ja harva. Runsaina kasvavat muun muassa käenkaali, mustikka, kielo, oravanmarja, metsäkastikka, valkovuokko, sinivuokko ja nuokkuhelmikkä. Rinteessä oleva lehto on kuivaa muuttuen kosteammaksi rinteiden alaosassa. Kivisellä ja jyrkähköllä itärinteellä kasvaa pieninä ryhminä runsaasti lehmuksia. Lehmusten joukossa kasvavat muun muassa mänty, pihlaja, koivu ja vaahtera. Kenttäkerroksen lajistoon kuuluvat muun muassa kielo, nuokkuhelmikkä, kivikkoalvejuuri, syyläjuuri, sinivuokko, kevätlinnunheme ja mustakokkonmarja. Kruunuvuoren lehmusmetsikössä paikoin kasvavia vaateliaita lehtopensaita ovat näsiä, lehtokuusama ja koiranheisi.

### RAUHOITUSPERUSTE

Peruste	Tarkempi peruste	Alaperuste
Metsäinen luontotyyppi	jalopuumetsikkö	

### TAPAHTUMA

Pvm	3.10.2001
Tapahtumatyyppi	Päätös
Kuvaus	Uudenmaan ympäristökeskuksen rajauspäätös. (Kruunuvuori) <a href="#">Linkki</a>

Säädös [Luonnonsuojelulaki 1096/1996](#)

---

## JULKAISU

### Moniste

<b>Nimi</b>	<b>Luonnonsuojelulain suojellut luontotyypit Helsingissä</b>
<b>Tekijä</b>	Tuija Ahonen ja Kati Markkanen
<b>Sarja</b>	Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen monisteita 7/2000
<b>Painopaikka</b>	Helsinki
<b>Vuosi</b>	2000

---

[Kohteen luontotyypit](#)

[Aineistokuvaus](#)

© Helsingin kaupungin ympäristökeskus  
Luontotietojärjestelmä

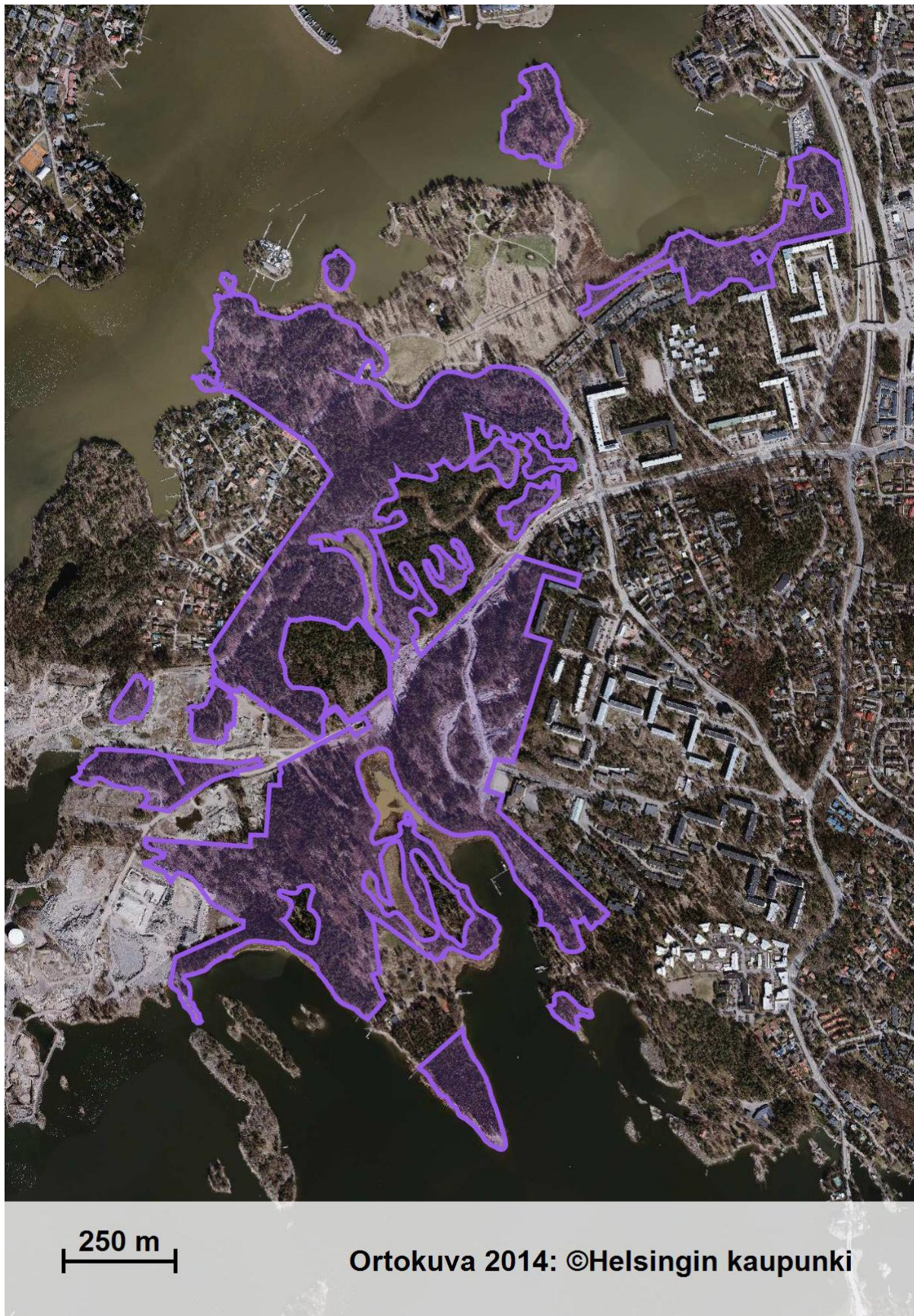
**ARVOKKAAT METSÄKOHTEET**  
**LAAJASALO STANSVIK-TULLISAARI (M39/11)**

---

Pinta-ala (kartalta) 98,73 ha

Karttaliite  Vaihda tausta-aineisto:   Kohdetunnus:

---



### Kohdekuvaus

[Kohdelomake M39](#) (pdf)

Kohdelomakkeessa on kerrottu kohteen kuvaus, elinympäristöt, puustotiedot, lajisto, vieraslajit, edustavuus, luonnontilaisuus ja muuttuneisuus sekä mahdolliset hoito- ja ennallistamistoimenpidesuosittukset ym.



Kohteeseen kuuluvat kuviot on alle linkitetyissä kartoissa teemoitettu elinympäristötyypeittäin ja kriteeriluokittain. Elinympäristötyypeistä ja kriteeriluokista on kuvaus aineistokuvauksessa.

[Kartta: Elinympäristötyypit](#) (pdf)

[Kartta: Kriteeriluokat](#) (pdf)

Valokuvia kohteesta. Innofor Finland Oy.

[1](#) [2](#) [3](#) [4](#) [5](#) [6](#) [7](#) [8](#) [9](#) [10](#) [11](#) [12](#) [13](#)

Koostetaulukossa on esitetty mm. kuvioiden elinympäristötyypit ja kriteeriluokat taulukkomuodossa sekä kohteen lajistoa ja lahopuutietoja puulajeittain.

[Koostetaulukko](#) (Excel)

---

### [Aineistokuvaus](#)

© Helsingin kaupungin ympäristökeskus

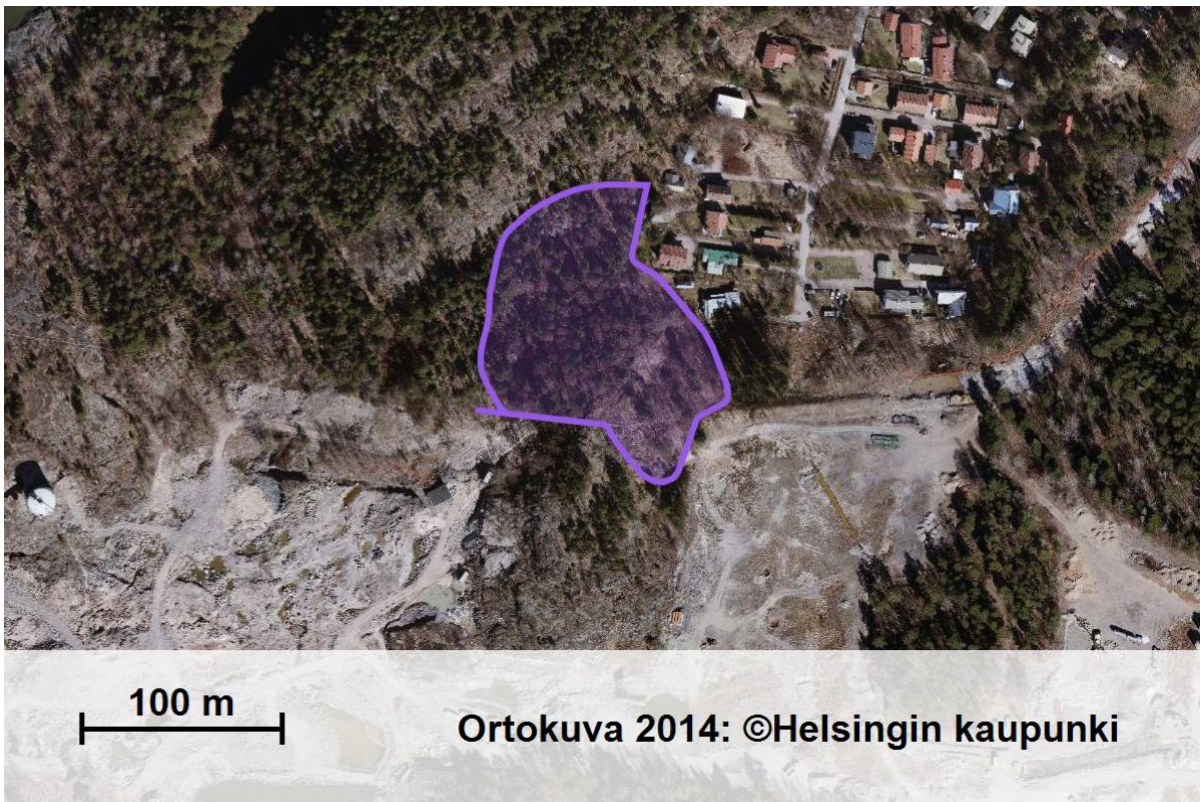
Luontotietojärjestelmä

## ARVOKKAAT KASVILLISUUS- JA KASVISTOKOhteet

### KRUUNUVUOREN LEHMUSLEHDOT (25/93)

Pinta-ala (kartalta) 1,37 ha

Karttaliite  Vaihda tausta-aineisto:   Kohdetunnus:



#### Arvoluokka

I hyvin arvokas

[Arvoluokituksen perusteet](#)

#### Kohdekuvaus

**KUVAUS- JA LAJITIEDOT:** Kohteen kaakkoisosan korkeahkon kallion itärinteellä on Helsingin ainoa yhtenäinen lehmusmetsikkö, joka vielä jatkuu kallion pohjoispuolitse hieman pikkutien pohjoispuolelle. Kallion länsipuolen painannetta luonnehtivat kosteat lehdot suursaniaisineen (hiirenporras, kotkansiipi, metsäalvejuuri, isoalvejuuri); täällä kasvaa vielä muutama lehmuskin. Pikkutien pohjoispuolen rinne on lähinnä tuoretta lehtoa. Aivan kohteen pohjoispäässä kasvaa komea metsälehmusryhmä kalliorinteellä työntäen sieltä juurensa kallionseinää myöten alapuolensa lehtomaahan. Jo mainittujen lajien lisäksi kohteen lehtokasvistoon kuuluvat mustakonnanmarja, sinivuokko, kurjenkello, tesma, kevätlinnunherne, näsiä, mustaherukka ja lehtokorte. Kallioiden viljavuudesta kertovat mm. haisukurjenpolvi, haurasloikko, pensaikkotatar ja mäkikuisma.

**ARVOLUOKKA:** I (Helsingissä hyvin harvinainen kasvillisuustyyppi metsälehmusmetsikkö (myös luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi)). Lisäarvoina Helsingissä muuten huomionarvoiset lajit mustakonnanmarja, kevätlinnunherne, kotkansiipi, lehtokorte, metsälehmus ja näsiä.

**ARVON YLLÄPITO:** Kohteen lounaisosan lehmusmetsikkö jatkuu öljysatama-alueelle, jossa se kuitenkin on raivattu vesakoksi. Tämänkin metsikön osan tulee antaa kehittyä luonnontilaan.

**RAJAUKSEN PÄIVITYS V. 2005:** Rajausta on tarkennettu lehtokasvillisuuden todellisten rajojen mukaiseksi.

**RAJOITUKSET JA SUOSITUKSET:** Tarpeetonta kulkemista kohteen kosteimmissä osissa on syytä välttää herkästi haavoittuvien kosteikkopintojen takia.

#### TAPAHTUMA

<b>Pvm</b>	<b>31.12.2012</b>
<b>Tapahtumatyyppi</b>	Päivitys
<b>Kuvaus</b>	Kohteen kuvauksen kohtaa Arvoluokka on muutettu v. 2012 arvoluokkapäivityksessä. Itse arvoluokka ei ole muuttunut. Lisätietoa aineistokuvauksessa.
<b>Pvm</b>	<b>28.2.2006</b>
<b>Tapahtumatyyppi</b>	Päivitys
<b>Kuvaus</b>	Kohteen rajausta ja tietoja on päivitetty. Päivityskartoitus on tehty vuonna 2005.
<b>Tapahtumatyyppi</b>	Aineistosalaus
<b>Kuvaus</b>	Kohteen tietoja Internet-versiossa on rajattu.

---

[Kohteen laiihavainnot](#)

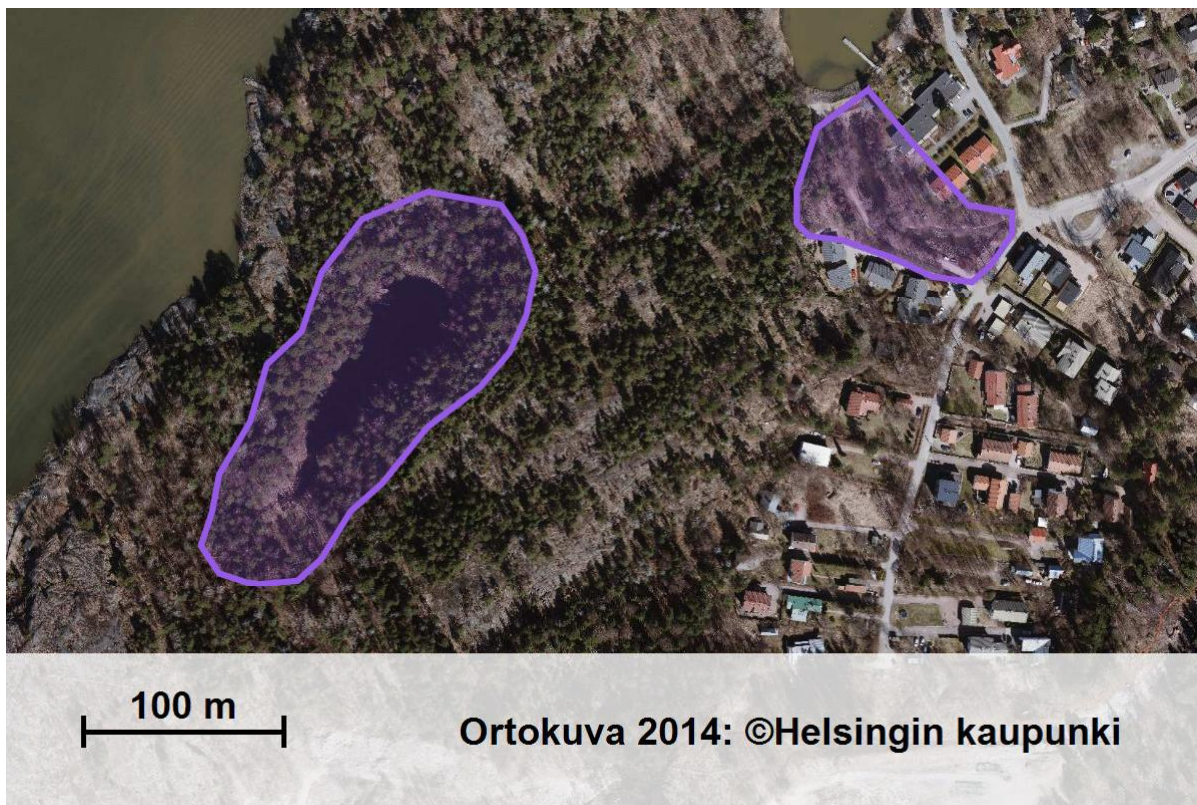
[Aineistokuvaus](#)

© Helsingin kaupungin ympäristökeskus  
Luontotietojärjestelmä

**MATELIJA- JA SAMMAKKOELÄINKOhteet****KRUUNUVUORI (12/07)**

Pinta-ala (kartalta) 2,73 ha  
 Digiotoija ja pvm VHA,20.2.2008

Karttaliite  Vaihda tausta-aineisto:   Kohdetunnus:

**Arvoluokka**

II Tärkeä alue

**Kohdekuvaus**

KUVAUS: Kruunuvuodenlampi on luonnontilainen suolampi Laajasalon länsiosassa. Kaitalahdenpuisto on Kruunuvuoren alueen koilliskulmassa oleva alue, jolla on pieni rehevä lampi. Se on erotettu merestä (Kaitalahti) ilmeisesti tarkoituksella rakennetulla kannaksella. Kaitalahdenpuiston lammessa oli vuonna 2007 enemmän sammakonkuttua (yli 240 klimppiä) kuin missään muussa tutkimistani kohteista Helsingissä. Kruunuvuorenlammella on myös rupikonnia ja alue on muutenkin arvokas luontokohde Helsingissä. UHAT: Rakentaminen. Kruunuvuoren lähelle, öljysataman alueelle on suunniteltu uutta kaupunginosaa. Kaitalahdenlammen merestä erottava kannas ei ole kovin suuri ja veden virtausta kannaksen läpi ilmeisesti säädellään. Kaitalahdenpuiston lampi rajoittuu muutamaankin yksityistonttiin ja on vaarassa kasvaa umpeen, sillä alueella on runsaasti puutarhakasveja, mm. angervoita. TOIMENPIDE-EHDOTUKSIA: Molemmat lammet tulee suojella. Kaitalahdenpuiston lammen rantoja tulee niittää ja vesikasvillisuutta harventaa. Alueen virkistyskäyttöä tulee kehittää, mm. polkuverkostoa ja opasteita parantamalla.

**JULKAISU****Raportti**

Nimi **Helsingin matelija- ja sammakkoeläinlajisto ja tärkeät matelija- ja sammakkoeläinalueet vuonna 2007**

Tekijä Jarmo Saarikivi

[Kohteen lajihavainnot](#)

[Aineistokuvaus](#)

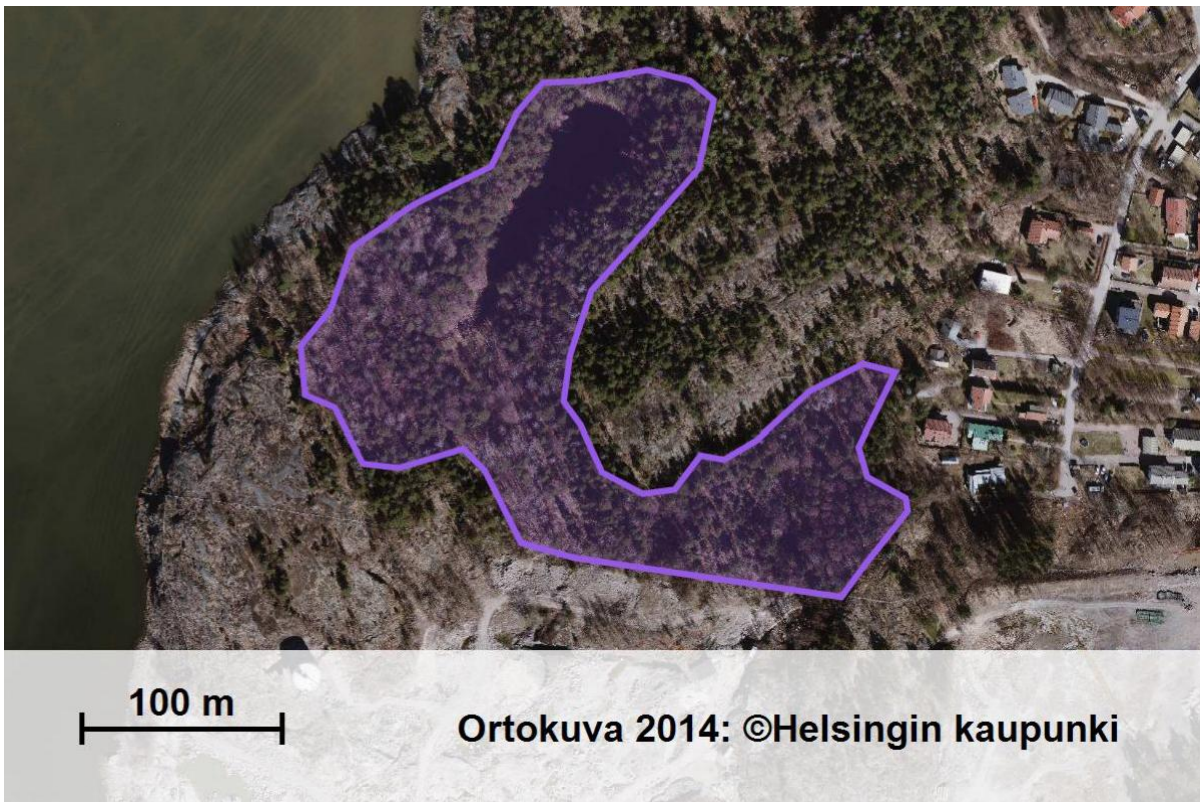
© Helsingin kaupungin ympäristökeskus  
Luontotietojärjestelmä

## LINNUSTOLLISESTI ARVOKAS KOHDE KRUUNUVUORENLAMPI (224/99)

Pinta-ala (kartalta) 4,23 ha

Karttaliite  Vaihda tausta-aineisto: Ortokuva 2014

Kohdetunnus:



### Arvoluokka

III

[Arvaluokituksen perusteet](#)

### Kohdekuvaus

Soistunut lampare, jonka ympärillä kuusivaltaista sekametsää.

AVAINTEKIJÄT: Alueen rauhallisuus, sekametsän koskemattomuus.

PESIMÄLINNUSTO: Runsas sekametsän peruslinnusto, lisäksi kultarinta, palokärki, pikkukäpylintu, puukiiپیjä ja kuusitiainen.

[Kohteen lajihavainnot](#)

[Aineistokuvaus](#)

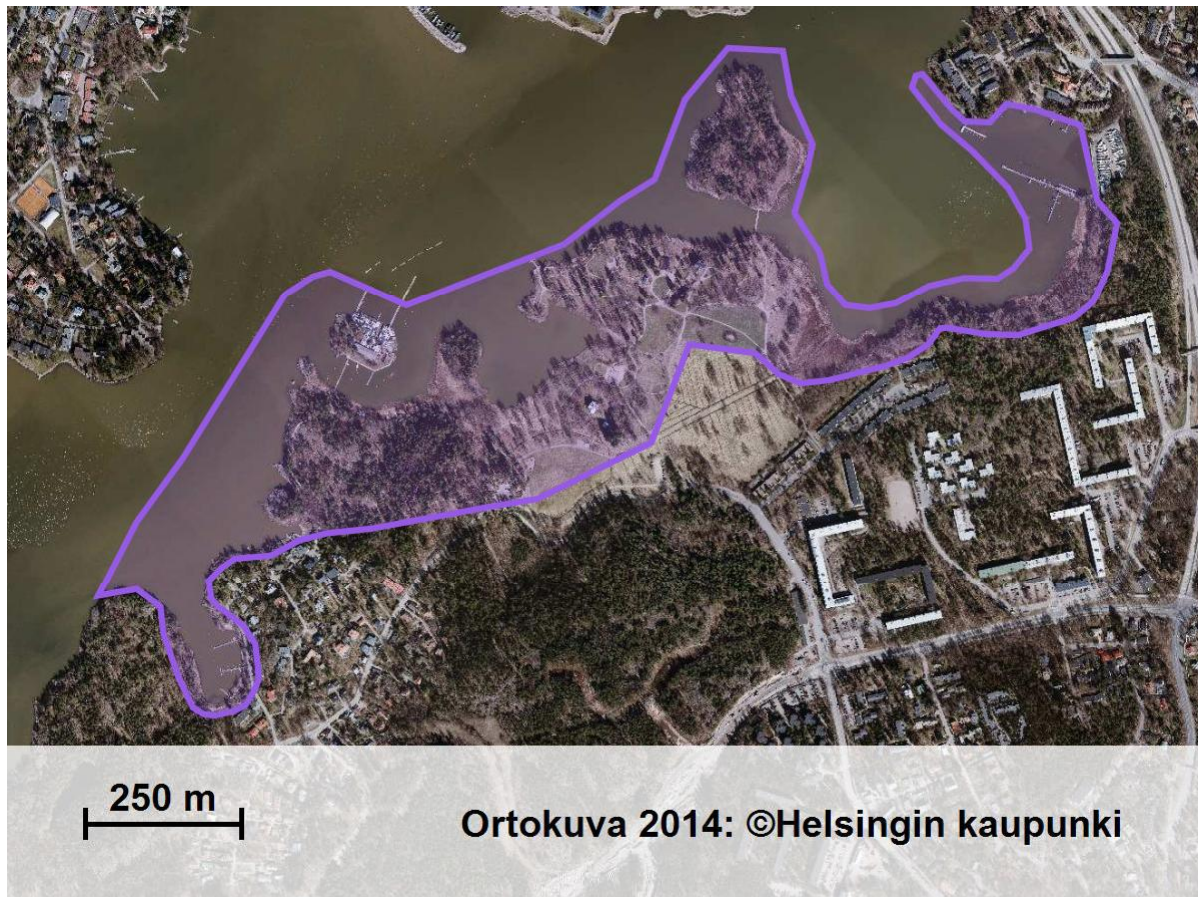
© Helsingin kaupungin ympäristökeskus  
Luontotietojärjestelmä

## LEPAKKOKOHOITEET

### TULLISAARI (20/03)

Pinta-ala (kartalta) 62,7 ha  
Digitoija ja pvm SP,7.1.2004

Karttaliite  Vaihda tausta-aineisto:   Kohdetunnus:



#### Arvoluokka

I Arvokas lepakkoalue [Arvoluokituksen perusteet](#)

#### Kohdekuvaus

SIJAINTI: Laajasalon luoteisosassa Tuulisaarensalmesta Sarvasto-lahdelle ulottuvalla rantavyöhykkeellä.

KUVAUS: Lepakot viihtyvät alueella, koska siellä on monipuolisia ruokailualueita tarjoavia rauhallisia lahtia, järeitä puita, tervalepikoita, pienvenesatamia, Aino Acktén huvila, huvilan puisto ja lampi sekä muita huviloita. Koko alue on puistomaista. Lepakot ovat levittäytyneet pitkälle ranta-alueelle lännessä Tuulisaarensalmesta itään Yliskylänlahdelle asti.

LAJIT: pohjanlepakko, vesisiippa, viiksisiipat, korvayökkö, pikkulepakko

Vuoden 2014 kartoituksessa alueelta tavattiin uutena lajina pikkulepakko (vertailu vuoden 2003 kartoitukseen).

LISÄTIEDOT: Eniten lepakoita saalisti rantavyöhykkeellä. Viiksisiipojen ja pohjanlepakoiden suosima alue ulottuu Yliskylänlahden itärannan kevyenliikenteen väylille asti. Alueelta on selkeät lentoreitit Kulosaaren lepakkoalueille ja Tiiliruukinlahdelle. Tuulisaarensalmen molemmin puolin on pohjanlepakkoja ja vesisiippoja sekä itäpuolella viiksisiippoja. Viiksisiippalajien erityisesti suosimat saalistusalueet ovat Yliskylänlahden kaakkois- ja osin eteläpuolisissa rantametsissä. Uhkatekijöinä ovat rantapuuston kaataminen, rantojen valaisu ja Tuulisaaren puiston vanhan metsän liika harvennus ja kelopuiden poisto. Myös vanhojen rakennusten korjaus voi karkottaa lepakot. Viiksisiipat karttavat valoa, joten viiksisiippa-alueita ei tulisi tarpeettomasti valaista.

## TAPAHTUMA

**Pvm** 26.11.2014  
**Tapahtumatyyppi** Päivitys  
**Kuvaus** Kohteen rajausta muutettu v. 2014 lepakkoselvityksen rajauksen mukaiseksi.

---

## JULKAISU

**Raportti**  
**Nimi** Helsingin lepakkolajisto ja tärkeät lepakkoalueet vuonna 2014  
**Tekijä** Terhi Wermundsen, Jarmo Nieminen, Petri Asikainen; Wermundsen Consulting Oy  
**Sarja** Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2014:38  
**Vuosi** 2014  
**Linkki** [Linkki](#)

**Raportti**  
**Nimi** Helsingin lepakkolajisto ja tärkeät lepakkoalueet vuonna 2003  
**Tekijä** Yrjö Siivonen  
**Sarja** Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 3/2004  
**Painopaikka** Helsinki  
**Vuosi** 2004  
**Linkki** [Linkki](#)

---

[Kohteen lajihavainnot](#)

[Aineistokuvaus](#)

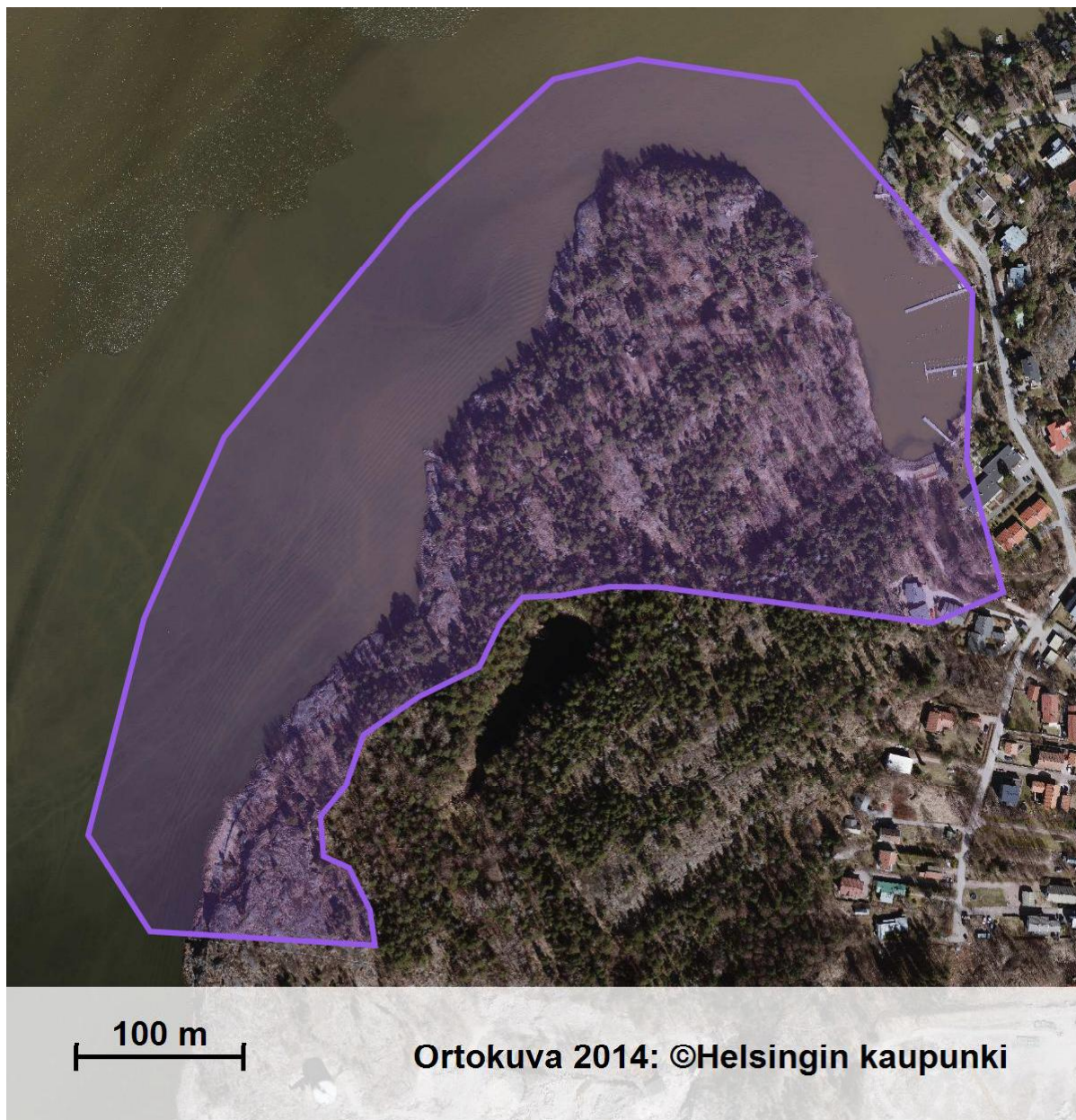
© Helsingin kaupungin ympäristökeskus  
Luontotietojärjestelmä



## LINNUSTOLLISESTI ARVOKAS KOHDE KRUUNUVUORENRANTA (51/2010)

Pinta-ala (kartalta) 18,18 ha  
Digitoija ja pvm SEL,21.3.2011

Karttaliite  Vaihda tausta-aineisto:   Kohdetunnus:



### Arvoluokka

III

Kohtalaisen arvokas lintualue

[Arvoluokituksen perusteet](#)

### Kohdekuvaus

Kallioinen alue Kruunuvuorenlammen ja meren välissä.

AVAINTEKIJÄT: kallioinen alue ja sen edustan vesialue.

PESIMÄLINNUSTO: pesimälinnusto niukkaa. HUOM! Kohteessa luottamuksellisia pesimätietoja.

MUUTTOLINNUSTO: talvella alueella havaittu huuhkaja, pikkutikka, palokärki. Vesilintuja Kruunuvuorenselällä.

---

**TAPAHTUMA**

<b>Tapahtumatyyppi</b>	Aineistosalaus
<b>Kuvaus</b>	Kohteen tietoja Internet-versiossa on rajattu.

---

[Kohteen lajihavainnot](#)

[Aineistokuvaus](#)

© Helsingin kaupungin ympäristökeskus  
Luontotietojärjestelmä

## GEOLOGISESTI TAI GEOMORFOLOGISESTI ARVOKAS KOHDE ARVOKAS KALLIOALUE, KRUUNUVUORI (14-19)

Pinta-ala (kartalta) 13,95 ha  
Digitoija ja pvm JAL, 1.6.2004

Karttaliite  Vaihda tausta-aineisto:   Kohdetunnus:



### Arvoluokka

1

Geologinen arvo: suuri

### Kohdekuvaus

Maisemallisesti merkittävä kallioalue.

Sijainti: Laajasalo, Kruunuvuori. Koko 300 m x 700 m. Näköalapaikkoja Kruunuvuoren selälle.

---

## TAPAHTUMA

<b>Pvm</b>	<b>7.1.2015</b>
<b>Tapahtumatyyppi</b>	Päivitys
<b>Kuvaus</b>	Kohteen rajausta on tarkennettu tai päivitetty ilmakuvan perusteella.

---

## JULKAISU

<b>Raportti</b>	
<b>Nimi</b>	<b>Kallioperän ja maaperän arvokkaat luontokohteet Helsingissä</b>
<b>Tekijä</b>	Antti Salla
<b>Sarja</b>	Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 6/2004
<b>Painopaikka</b>	Helsinki
<b>Vuosi</b>	2004
<b>Linkki</b>	<a href="#">Linkki</a>

---

[Aineistokuvaus](#)

© Helsingin kaupungin ympäristökeskus  
Luontotietojärjestelmä

## GEOLOGISESTI TAI GEOMORFOLOGISESTI ARVOKAS KOHDE VANHA LYIJY-SINKKIKAIIVOS, KAITALAHTI (15-08)

Pinta-ala (kartalta) 0,27 ha  
Huomioon otettavaa Useita kaivantoja, osa täytetty.

Karttaliite  Vaihda tausta-aineisto:   Kohdetunnus:



### Arvoluokka

3 Geologinen arvo: pieni  
d Suojeluarvo: paikallinen

### Kohdekuvaus

Lyijy-sinkkikaivos 1700 ja 1800-luvuilta.

Sijainti: Laajasalo, Kaitalahti, Hopeakaivoksentien pää. Tuotti myös vähän hopeaa. Kaivanto on yksityisellä pihalla. Tila 2003: osin peitetty ja maisemoitu. Tunnus julkaisussa Kananoja & Grönholm 1993: 67.

### TAPAHTUMA

Tapahtumatyyppi Kohteen arvotus tai arvon muutos  
Kuvaus Kohteen rajausta on muutettu v. 2012 päivityksessä

### JULKAISU

Raportti  
Nimi Kallioperän ja maaperän arvokkaat luontokohteet Helsingissä  
Tekijä Antti Salla  
Sarja Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen julkaisuja 6/2004  
Painopaikka Helsinki  
Vuosi 2004

<b>Linkki</b>	<a href="#">Linkki</a>
<b>Raportti</b>	
<b>Nimi</b>	<b>Uudenmaan kallioperän suojele- ja opetuskohteita</b>
<b>Tekijä</b>	Tapio Kananoja ja Sari Grönholm
<b>Sarja</b>	Tutkimusraportti 3/1993. YM, alueidenkäytön osasto
<b>Painopaikka</b>	Painatuskeskus Oy, Helsinki
<b>Vuosi</b>	1993
<b>Lisätieto</b>	ISBN 951-47-8562-2, ISSN 1236-5777

---

[Aineistokuvaus](#)

© Helsingin kaupungin ympäristökeskus  
Luontotietojärjestelmä



Kruunuvuori Real Estate Oy  
PL 114  
00101 Helsinki

**Viite**

Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös 12.7.2011 Oy Shell Ab:n Laajasalon polttonestevaraston toiminnan lopettamisesta ja ympäristöluvan raukeamisesta

**Lausunto Oy Shell Ab:n Laajasalon polttonestevaraston toiminnan lopettamiseen liittyvistä toimenpiteistä**

Oy Shell Ab:n Helsingin Laajasalon polttonestevaraston toiminta loppui vuonna 2010. Etelä-Suomen aluehallintovirasto antoi 12.7.2011 Kruunuvuori Real Estate Oy:lle päätöksen koskien toiminnan lopettamista ja polttonestevaraston ympäristöluvan raukeamista.

Kruunuvuori Real Estate Oy (c/o Skanska Talonrakennus Oy) on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskukselta lausuntoa toiminnan lopettamiseen liittyen tehdyistä toimenpiteistä ja toiminnan lopettamista koskevan päätöksen määräysten vaatimusten täyttämistä.

Polttonestevaraston toiminnan lopettamiseen liittyen Uudenmaan ELY-keskukselle on toimitettu raportti polttoainevaraston purkamisesta (FCG Finnish Consulting Group Oy, 28.11.2011), kallioluoliin kertyvien vesien tarkkailusuunnitelma (URS Nordic Ab, 1.12.2011), raportti kallioluolien vesien tarkkailusta 2012 – 2013 (URS Nordic Ab, 16.10.2013) sekä raportti kallioluolien näytteenotosta 2014 (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 13.5.2015).

**Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kannanotto**

Uudenmaan ELY-keskukselle toimitettujen asiakirjojen perusteella toiminnan lopettamiseen liittyvät toimenpiteet on tehty Etelä-Suomen aluehallintoviraston 12.7.2011 antaman päätöksen mukaisesti. Kemikaalit, polttoaineet ja toiminnan lopettamisessa muodustuneet jätteet on toimitettu asianmukaisesti vastaanottopaikkoihin (määräykset 1. ja 2.). Uudenmaan ELY-keskus on tutustunut alueeseen toiminnan lopettamiseen liittyneiden purku- ja siivoustöiden jälkeen 16.4.2014 (määräys 4.) Kallioluoliin kertyvän veden seurannasta ja mahdollisesti pumpattavan veden käsittelystä on toimitettu suunnitelma (määräys 3.). Tehdyt toiminnan lopettamiseen liittyvät toimenpiteet on raportoitu (määräys 5.).

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kallioluoliin kertyvän veden laadun tarkkailua on tarpeen jatkaa toistaiseksi. Tarkkailu voidaan tehdä URS Nordic Ab 1.12.2011 päivätyn suunnitelman mukaisesti (kerran

vuodessa). Mikäli tarkkailua on tarpeen muuttaa, tulee esittää päivitetty tarkkailusuunnitelma ELY-keskukselle. Mikäli kallioluoliin kertyvää vettä on tarpeen pumpata ja johtaa ympäristöön ennen kallioluolien mahdollista tulevaa jatkokäyttöä, tulee se tehdä aluehallintoviraston 12.7.2011 päätöksen määräyksen 3. mukaisesti. Pumpppauksesta ja veden käsittelystä tulee esittää tarkennettu suunnitelma ELY-keskukselle ennen sen aloittamista.

Kallioluolien jatkokäyttö ei ole selvillä. Kun jatkokäyttö selviää, luolien puhdistustarve sekä luolien vedenlaadun seurannan ja mahdollisen vesien pumpppauksen ja käsittelyn tarve ja toteuttaminen tulee arvioida uudelleen. Luolien ilmatilassa esiintyy haihtuvia yhdisteitä. Näiden esiintyminen ja mahdollinen tuulettuminen ulkoilmaan tulee huomioida alueen tulevassa käytössä.

Kallioluolien vettä ei tällä hetkellä pumpata ja luolat täyttyvät vähitellen vedellä. Nykyisellä vauhdilla luolien täytymisen arvioidaan kestävän noin 20 vuotta. Luolissa olevan veden pinnalle kertyvän öljyn/öljysuspension poistamisen tarve tulee arvioida säännöllisesti ja tarvittaessa öljy/öljysuspensio tulee poistaa.

Ympäristöinsinööri

Hannele Kärkinen

Ylitarkastaja

Vesa Suominen

TIEDOKSI

Helsingin kaupungin ympäristökeskus



Helsingin kaupungin kirjaamo  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
helsinki.kirjaamo@hel.fi

## Kruunuvuoren entisten öljyvarastoluolien riski- ja ympäristönhallinta

Tämän selonteon tarkoituksena on kuvata miten Kruunuvuori Real Estate Oy maanomistajana ja kallioluolien omistajana on aikonut hallita entisistä öljyvarastoluolista mahdollisesti aiheutuvia riskejä ja ympäristövaikutuksia sen jälkeen, kun asemakaava mahdollistaa asuinrakentamisen alueelle.

Alueesta on teetetty selvityksiä, suunnitelmia ja raportteja sekä entisen (Shell) ja nykyisen maanomistajan (Kruunuvuori Real Estate Oy) toimesta entisten öljyvarastoluolien ympäristövaikutusten selvittämiseksi. Materiaali on toimitettu Uudenmaan ELY-keskukselle.

Luolavesien tarkkailua jatketaan toistaiseksi Kruunuvuori Real Estate Oy:n toimesta ottamalla pitoisuusnäytteitä kerran vuodessa ja tarkkailemalla veden pinnalle kertyvää öljyä/öljysuspensiota. Vesientarkkailun muuttuessa toimittaa Kruunuvuori Real Estate Oy tai seuraava omistaja siitä päivitetyn tarkkailusuunnitelman tai loppuraportin ELY-keskukselle.

Koska luolien tuleva käyttötarkoitus ei ole vielä selvillä, on luolien täyttäminen Etelä-Suomen aluehallintaviraston päätöksen mukainen, ja todennäköinen ratkaisu lyhyellä aikavälillä. Kun luolien jatkokäyttö selviää, on luolien puhdistustarve sekä vedenlaadun seurannan ja mahdollisen pumppauksen ja käsittelyn tarve arvioitava uudelleen. Mikäli luolat päätetään tulevaisuudessa tyhjentää, pumpataan vesi öljynerottimen kautta joko viemäriverkkoon, hulevesiverkkoon tai mereen. Jos ylläpitopumppaus tulee ajankohtaiseksi luolien täyttymisen edetessä, pumpataan vesi öljynerottimen kautta viemäriin. Kruunuvuori Real Estate Oy tai seuraava omistaja esittää mahdollisesta pumppauksesta ja veden käsittelystä tarkennetut suunnitelmat ELY-keskukselle ennen sen aloittamista. Luolat ovat olemassa olevia rakennuksia, joten kaavaan tulee mahdollistaa liittyminen kaupunkitekniikkaan (vesi- ja viemäriverkkovaraus).

Luolien tuuletus toimii painovoimaisesti ja luoliin on varattu tilaa mahdollisesti tarvittavalle aktiivihiihliisuodattimelle haju- jne. haittojen minimoimiseksi. Poistoilma johdetaan poistumiskäytävän kautta poistumiskäytävän päällä olevaan rakennukseen ja ulos. Kaavassa varauduttava myös niin kutsutun korkeavarastoluolan mahdolliseen erillistuuletukseen.

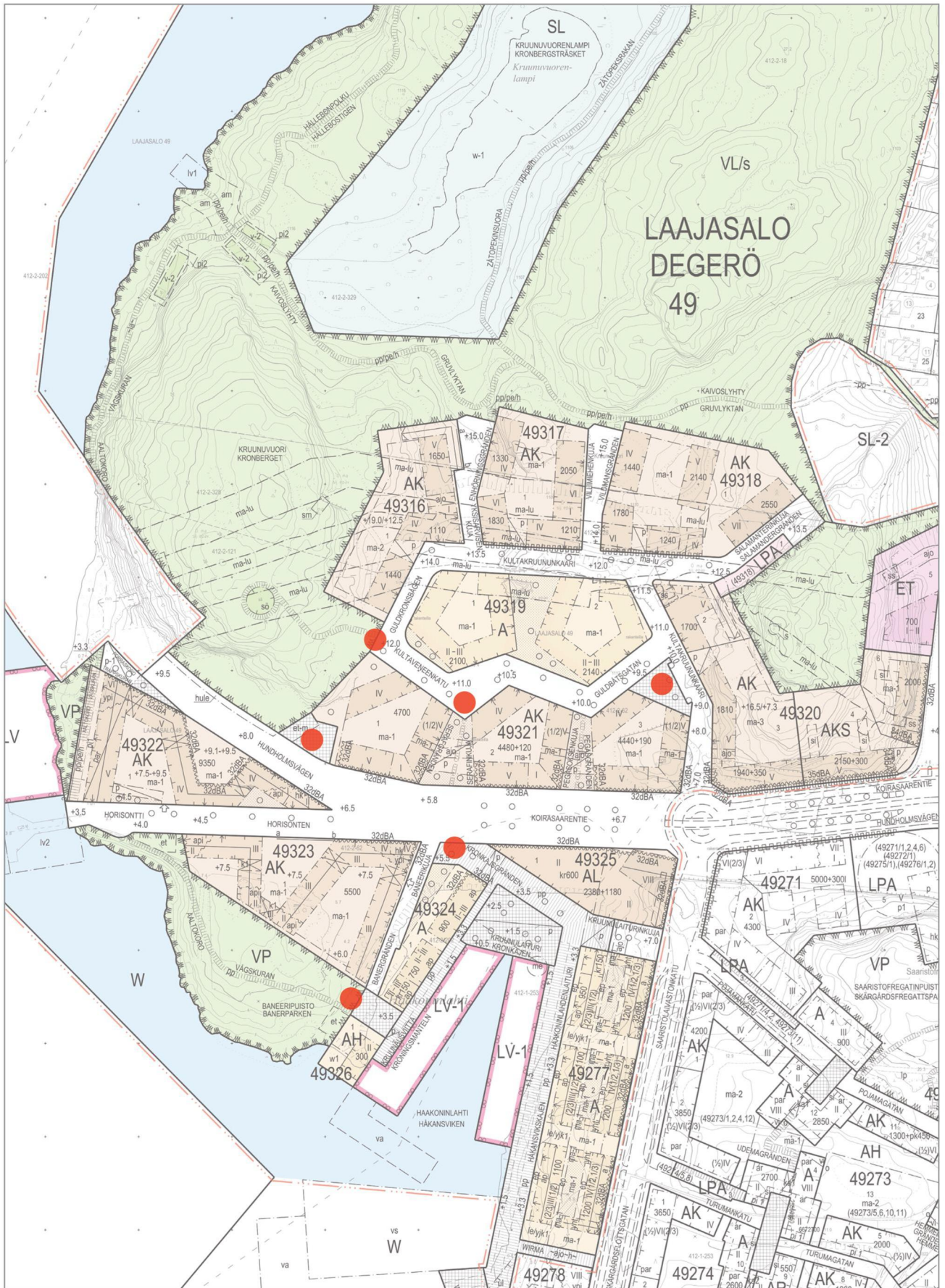
Kruunuvuori Real Estate Oy huolehtii luolien ja niihin liittyvien rakenteiden kunnosta ja ylläpidosta normaaleilla asianmukaisilla toimenpiteillä, kunnes seuraava omistaja tms. ottaa ne huolehtiakseen. Kalliovesiputkien asentaminen katsotaan turhaksi, sillä vedenpitoisuuksia tarkkaillaan luolien sisällä ja veden paine on luoliin päin. Väliluolan öljypitoisuudet siivotaan pois alueen muun rakentamisen yhteydessä.

ELY-Keskuksen Vesa Suomisen antama lausunto öljysataman lopettamistoimien loppuun saattamisesta on tämän lausunnon liitteenä.

Kruunuvuori Real Estate Oy:n puolesta,  
Helsingissä 13.10.2015

Juhani Aspara

Satu Ryyänen



Tilapäiset lumenkeräyspaikat

Tilapäiset lumenkeräyspaikat  
 Laajasalo, Kruunuvuori  
 Liite selostukseen nro 12330

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Kruunuvuorenranta-projekti



## Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset jatkosuunnittelun johdosta

1. Uudet autopaikkalaskentaohjeet on päivitetty kaavamääräyksiin kaupunkisuunnittelu-lautakunnan 16.12.2015 hyväksynnän mukaisesti.
2. Helmikuussa 2016 tuhoutuneen Hällebon saunarakennuksen kaavamääräys on muutettu v-1-merkinnästä v-3-merkintään. v-1-merkinnän määräystä muutettu tämän osalta.
3. Kaava-alueen vieraspysäköintiä on lisätty ja katualuetta kasvatettu sen mukaan.
4. Koonta-aseman tontti on korjattu vastaamaan suunnittelutarveratkaisun mukaista suunnitelmaa.
5. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta. Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

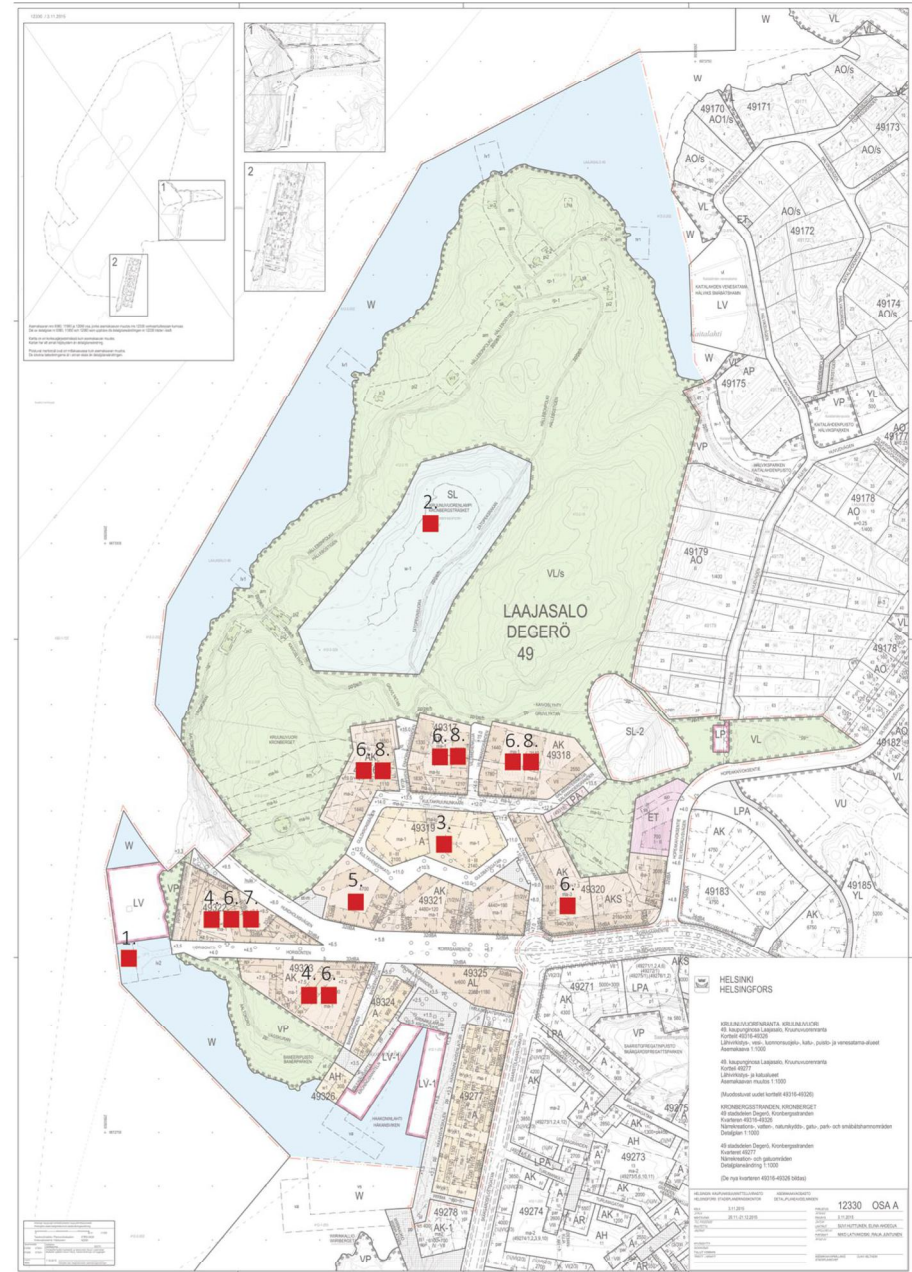


## Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset muistutusten johdosta:

1. Horisontin päässä olevalle vesialueelle on kaavaan lisätty varaus vesiliikennesatamalle vs.
2. SL-merkintä oli kaavaehdotuksessa Luonnonsuojelualue. Kaavaan on lisätty tarkentava kaavamääräys: "Luonnonsuojelulla perustettavaksi luonnonsuojelualueeksi varattu alue". Lisäksi w-1-merkinnälle on lisätty kaavamääräys "Luonnoltaan arvokas vesi-alue, josta tulee perustettavan luonnonsuojelun alueen osa".
3. Korttelin 49319 rakennusten lukumäärää ja rakennuksia koskeva määräys on muutettu muotoon: Korttelin 49319 rakennusaloilla tulee olla vähintään kolme erillistä rakennusta. Rakennusalojen kulmat tulee rakentaa umpinaisina. Sisäpihoilta tulee huolehtia riittävät reitit ympäröivään katualueeseen. Rakennusala määräviä nuolia on poistettu. Julkisivumateriaaleihin on lisätty tumma tiili.
4. Korttelien 49322 ja 49323 julkisivumateriaaleihin on määräyksissä lisätty lasuuribetoni.
5. Korttelin 49321 osalta kaavamääräystä muutettu: "Katuparvekkeet tulee rakentaa kokonaisuudessaan sisäänvedettyinä. Korttelissa 49321 sisäpihan parvekkeet tulee olla pääosin sisäänvedettyjä ja ne eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle".
6. Kaavamääräys koskien iv-konehuoneen sijoittamista katolle on muutettu muotoon: "Ilmanvaihtokonehuoneet tulee rakentaa rakennuksen kerroksiin. Korttelissa 49322 ja 49323 iv-konehuoneet saa sijoittaa vinon lapelaton alle ja korttelissa 49316, 49317, 49318 ja 49320 katolle saunan tai yhteistilan yhteyteen".
7. Tontin 49322/1 rakentamista koskeva määräys: "Tontin 49322/1 rakennuslupaa ei saa myöntää ennen kuin Helsingin kaupunki / rakennusvirasto on lausunnossaan todennut, että Kruunuvuorensillan rakennustyöt on saatettu sellaiseen vaiheeseen, ettei tontin rakentaminen häiritse sillan rakennustöiden loppuunsaattamista" on muutettu maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi rakennuskielloksi: "Tontilla 49322/1 on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 58.4 §:n mukainen rakennuskielto. Kielto on voimassa kolme vuotta kaavan voimaantulosta. Kaupunki voi erityisestä syystä pidentää kiellon voimassaoloaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan." Selostukseen on lisätty rakennuskiellon perustelut.

## Kirjeen johdosta:

8. Pohjoisosan kortteleihin on lisätty sovittaan rakennusoikeutta siten, että maanomistus-suhteiden mukainen kerrosala toteutuu kirjeen lähettäneen maanomistajan toiveen mukaisena. Kortteliin 49317 on lisätty kerrosalaa 90 k-m<sup>2</sup> ja kortteliin 49318 280 k-m<sup>2</sup>.



## Kaaselostukseen tehdyt muutokset Uudenmaan elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnon johdosta:

1. Kaaselostuksen Ympäristöhäiriöt-kohtaan on lisätty arviot Saaristolaiastonkadun melutasoista. Kaaselostukseen on lisätty tiedot jatkosuunnittelussa tavoiteltavista runkoäänien ja tärinän tasoista. Korttelia 49325 koskevan katon kaavamääräystä on tarkennettu melusuojauksen osalta.

## Viranomaisten lausuntojen johdosta:

2. Kaupunginmuseon johtokunnan lausunnon johdosta kaavamääräyksiin on lisätty kirjaus polkujen ja kulkuteiden säilyttämisestä sekä tavoitteesta näiden sopeutumisesta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja luontoon. Kaavakarttaan on lisätty sm-merkintä ammusvarastoluolalle ja s-merkintä viivarajauksella korkeuspisteinä toimineelle tykinammukselle.
3. Ympäristölautakunnan lausunnon johdosta asemakaavamääräyksiä on muutettu kallioluoliin liittyen siten, että ilmanvaihtomääräykseen on lisätty velvoite laatia ilmanvaihdon hallintasuunnitelma ennen rakennusluupien myöntämistä korttelin 49320 tonteille 2 ja 4. Kaavaan on lisätty uusi määräys: "Kallioluolien nykyisen pilaantuneisuuden valvonta on järjestettävä tai luolien pilaantuneisuus tarvittaessa kunnostettava siten, ettei luolien haitta-aineista aiheudu vaaraa tai haittaa asemakaavan mukaiselle käytölle, ympäristölle tai rakenteille pitkäällä aikavälillä."
4. Yleisten töiden lautakunnan lausunnon johdosta kaavakarttaan on lähivirkistysalueella muutettu merkintä pp/h merkinnäksi pp/pe/h. Kaavaan on lisätty korkeusmerkintä ohjaamaan sillon alla kulkevan huoltoreitin korkoa. Pysäköinti on siirretty ja muutettu asemakaavaan LP-alueeksi yleisten töiden lautakunnan ehdottamaan paikkaan.
5. Liikentaviraston lausunnon johdosta LV-aluetta on pienennetty niin, että öljylaituri jää vesialueelle. Kaavamerkintää lv2 on muutettu siten, että ravintola voi olla myös kiinteästi laiturialueella. Alueelle on myös mahdollistettu laivaliikenne vs-merkinnällä. LV-1 satama-alue on pienennetty kaava-alueella. Kaavakarttaan on lisätty ohjeellinen alueen osa va, johon saa rakentaa aallonmurtajan ja laitureita. Aallonmurtajan muoto ja koko tarkentuvat jatkosuunnittelussa.

