



§ 536

V 27.9.2023, Laajasalon Kultakruununkaaren asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 12766)

HEL 2020-012980 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) korttelin 49349 ja lähivirkistysalueen asemakaavan ja 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) korttelin 49319 tonttien 1 ja 2 sekä katu- sekä lähivirkistysalueiden asemakaavan muutoksen 29.11.2022 päivätyn piirustuksen nro 12766 mukaisena (muodostuu uusi kortteli 49450) ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12766 kartta, päivätty 29.11.2022
- 2 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12766 selostus, päivätty 29.11.2022, korjattu 17.8.2023
- 3 Vuorovaikutusraportti 4.7.2022, täydennetty 29.11.2022
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutus
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7285)
- 7 Helsingin Kruunuvuoren ja Hopealaakson tarkentava lepakkoselvitys, Tmi Metsäsiipi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -
kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti



Kaavamuutoksen haki- ja	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Kymp/Talouden tuki	Esitysteksti
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö- keskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 7

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

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

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



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

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

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Alueella on voimassa Kruunuvuorenrannan osayleiskaava nro 11756 (tullut voimaan 23.6.2011). Kaava-alue on osayleiskaavassa osoitettu asuntoalueeksi, jonne saa rakentaa pien- ja kerrostaloja sekä pohjoisen osalta virkistysaluetta. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa 2021 on merkintä, joka osoittaa nykyiset maanalaiset tilat ja tunnelit ja velvoittaa niiden huomioon ottamiseen ja niiden toiminta- ja kehittämisedellytyksien turvaamiseen. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä asumisen ja siihen liittyvän maankäytön ohjelman eli AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti. Kaavassa varataan riittävästi tilaa virkistysalueille ja liikuntaan sekä tarjotaan edellytykset hyvälle kaupunkielämälle ja ihmisten kohtaamiselle. Rakentamista ei osoiteta kaupungin arvokkaimmille luontoalueille.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Osa asemakaava-alueesta on ollut öljysatama-alueita, jonka ympäristöä on runsaasti muokattu öljysataman tarpeisiin. Öljysataman toiminta Kruunuvuorenrannassa on loppunut ja kaikki siihen liittyvät rakennukset ja rakenteet on alueelta purettu ja maaperä on puhdistettu. Nykyisin vanha öljysatama-alue on louhittua sorakenttää. Kaava-alueen pohjoisosa on Kruunuvuoren virkistysaluetta ja harvahkoa kalliometsää, joka säilyi luonnonalueena. Alueella on arvokkaita luontoarvoja. Alueelle on osoitettu virkistysreitit kalliomaastoon, joka on korkeuseroiltaan vaih-



11.09.2023

Asia/8

televaa. Kaava-alue rajautuu pohjoispuolella Kruunuvuoren lähivirkistysalueeseen ja luonnonsuojelualueeseen. Lännessä, etelässä ja idässä alue rajautuu Kruunuvuoren alueelle rakennettaviin uusiin asuinkortteleihin. Kruunuvuoren virkistysalueesta on laadittu puistosuunnitelma vuonna 2022.

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

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

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

Kaavaratkaisun kustannukset

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

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Aluetta koskeva maankäyttö- ja kiinteistökaupan esisopimus on kaupungin osalta hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 6.6.2023 § 331 ja sopimus on allekirjoitettu 27.6.2023. Sopimuksella tarkistettiin aiempaa sopimusta, joka oli neuvoteltu osittain kumoutuneen asemakaavan perusteella.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy



- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY vesihuolto)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

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

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat alueella laadittavan lepakkoselvityksen tulosten huomioimiseen kaavaratkaisussa, viher- ja virkistysalueen riittävään kokoon, arvokkaiden luontoalueiden rajaamiseen, öljysatama-alueen verkkoaidan pohjoispuolen säilymiseen luonnontilaisena, alueen luontoarvoihin, lainvoimaisen korttelin AK 49316 poistamiseen kaavasta tai sen uuteen rajaukseen sekä lintujen elinolosuhteisiin kaava-alueella. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asuinkerrostalokorttelialueiden rajausta on siirretty etelään lepakkojen siirtymäreitin ulkopuolelle ja arvokkaat luontoalueet säilyttäen. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 4.7.–16.8.2022, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus, jonka oli tehnyt Helsingin luonnonsuojeluyhdistys Helsy r.y. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavaehdotuksen vaikutuksiin öljysataman aidan pohjoispuolen kallio- ja kangasmetsiin, asuinkorttelin siirtämiseen etelämäksi, ruohokorven säilymiseen, padon kaavamääräyksiin, rakennusten sijoittamiseen geologisesti arvokkaalle kallioalueelle, rakentamisen osoittamiseen ulokkeena virkistysalueen suuntaan, Yksisarvisenkujan parantamiseen, valoon ja ekologisiin yhteyksiin, pihavalaistuksen määrittämiseen kaavassa, piha-alueen määräyksiin, rakennusaikaiseen varastointiin, lumen säilytykseen, lepakkojen päiväpiilojen sijoittamiseen, katupuiden lisäämiseen, kaava-aineiston kartuttamiseen sekä luonnon monimuotoisuutta koskevan nk. LUMO-asetuksen laatimiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:



- HSY
- Helen Sähköverkko Oy
- ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseo

ELY-keskuksen lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat luonnonsuojelun alueen asemakaavamerkintään, jonka tulisi olla SL eikä VL/s siltä osin kuin alue mahdollisesti ulottuu nykyiselle luonnonsuojelualueelle, ja lepakoita koskevan Lep-osa-aluerajauksen kaavamääräykseen, suojelukohteisiin kaava-alueen ympäristössä.

Kultakruununkaaren kaava-alueen rajausta on tarkistettu luonnonsuojelun alueen eteläpuolella siten, että luonnonsuojelun alue jää tarkistetussa kaavaehdotuksessa kaavarajauksen ulkopuolelle. Lep-osa-aluerajauksen määräystä on tarkennettu muotoon: ”Tärkeä lepakkola-alue, jossa tulee huomioida alueella saalistavien lepakoiden siirtymärei-
tit. Alueen puustoa tulee hoitaa tai uusia puita istuttaa siten, että alueella on lepakoiden liikkumisen kannalta riittävästi puita.”

HSY:n huomautukset kohdistuivat vesihuollon rakennussuunnitelmiin ja jätehuoltoon.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

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

Esittelijä toteaa, että lautakunnan käsittelyn jälkeen havaitun virheen vuoksi asemakaavoituspalvelu on korjannut kaavaselostusta ja sen liitteitä korjausta vastaaviksi 17.8.2023. Alueella on voimassa Kruunuvuorenrannan osayleiskaava eikä Yleiskaava 2016, kuten 29.11.2022 päivättyssä selostuksessa on virheellisesti esitetty.

Esittelijä toteaa lisäksi, että asemakaavaselostuksesta poiketen Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 24.5.2023 eikä 7.6.2023. Rakennusjärjestys tuli voimaan 7.6.2023.



11.09.2023

Asia/8

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12766 kartta, päivätty 29.11.2022
- 2 Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 12766 selostus, päivätty 29.11.2022, korjattu 17.8.2023
- 3 Vuorovaikutusraportti 4.7.2022, täydennetty 29.11.2022
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutus
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7285)
- 7 Helsingin Kruunuvuoren ja Hopealaakson tarkentava lepakkoselvitys, Tmi Metsäsiipi

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Hakemus 23.4.2021
- 5 Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus ak 12766

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Kaavamuutoksen hakuja

Kymp/Talouden tuki
Uudenmaan elinkeino-,

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti
Esitysteksti



liikenne- ja ympäristö-
keskus

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 7

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Kaupunginmuseo
Asemakaavoitus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 13.12.2022 § 693

HEL 2020-012980 T 10 03 03

Hankennumero 6484_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

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

Lisäksi lautakunta päätti

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

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi



11.09.2023

Asia/8

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

Käsittely

13.12.2022 Ehdotuksen mukaan

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

29.11.2022 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 13.01.2022 § 3

HEL 2020-012980 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12766 pohjakartan kaupunginosassa 49 Laajasalo. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12766
Kaupunginosa: 49 Laajasalo
Kartoituksen työnumero: 49/2021



11.09.2023

Asia/8

Pohjakartta valmistunut: 17.12.2021
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n
asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden
asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön
16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten
valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -
palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot
-yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Kari Rajala, paikkatietosuunnittelija, puhelin: 31031976
kari.rajala(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi