

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

## KRUUNUVUOREN ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS

Hankenro 0780\_1  
HEL 2011-004059

### SISÄLLYS

#### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 10.12.2012–11.1.2013**

- Viranomaisyhteistyö
- Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
- Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

#### **Kaavaluonnos nähtävillä 10.11.–28.11.2014**

- Viranomaisyhteistyö
- Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
- Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet
- Yhteenveto yleisötilaisuudesta

#### **Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65§) 20.11.–21.12.2015**

- Viranomaisyhteistyö
- Tiivistelmät viranomaisten lausunnoista ja vastineet
- Muistutukset ja kirje
- Vastineet muistutuksiin ja kirjeeseen aihepiireittäin

### LIITE

Silta-illan yhteydessä 26.11.2014 pidetyn asemakaavaluonnosta koskevan yleisötilaisuuden muistio.

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

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

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

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 10.12.2012–11.1.2013**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 10.12.2012–11.1.2013 ja viraston internetsivuilla. Suunnitelmasta ei pidetty yleisötilaisuutta mutta kaavan valmistelija oli tavattavissa 17.12.2012 klo 16.00–18.00 Laajasalon kirjastossa.

**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.

#### Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin talous- ja suunnittelu-keskuksen, pelastuslaitoksen, rakennusviraston, kiinteistöviraston, ympäristökeskuksen ja kaupunginmuseon kanssa.

**Kaupunginmuseo** toteaa (8.1.2013), että asemakaavan selostuksessa tulee tuoda esiin Kruunuvuoren osayleiskaavassa esillä olevat rakennussuojelu- ja luonnonsuojelukohteet sekä alueen maisemalliset arvot. Kruunuvuoren huvila-alueen suojelutavoitteet tulee päivittää yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa asemakaavaan liitettäväksi.

Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että kaavatyössä tutkitaan ja tuodaan esille myös vaihtoehtoisia joukkoliikennetarkoituksia, joita on osayleiskaavan jälkeen selvitetty.

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

### **Vastine**

Asemakaavoituksen yhteydessä tullaan päivittämään huvila-alueen suojelutavoitteet. Joukkoliikennratkaisu ei ole Kruunuvuoren asemakaavan asia.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)** toteaa (9.1.2013), että kaavoituksen yhteydessä tulee huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Myös muu kunnallistekniikka sekä alueella mahdollisesti tulevan jätteen putkikeräysjärjestelmän vaatima tila tulee ottaa huomioon vesihuollon tilavarauksia suunniteltaessa. Mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve tulee selvittää. Rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulee tarkastella asemakaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa.

**Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)** katsoo (9.1.2013), että raitiotie- ja siltavaihtoehto palvelee parhaiten Kruunuvuorenrannan aluetta. Alueen kaavoituksen valmistelussa tulee pitää mukana myös bussiliikenne-, köysirata- ja vesiliikennevaihtoehdot. Kaavoituksessa tulee huomioida bussiliikenteen toimintaedellytykset riippumatta valittavasta joukkoliikenteen pääkulkumuodosta. Pysäkit tulee mitoittaa kahden teliauton mittaisiksi. Joukkoliikenteen käyttämillä kaduilla tulee huomioida myös riittävät lumitilat. HSL toivoo, että Kruunuvuorenrannan alue suunnitellaan joukkoliikenteen kannalta houkuttelevaksi. Myös kävely- ja pyöräily-yhteyksien tulee olla suorat, esteettömät ja turvalliset.

### **Vastine**

Kruunuvuoren asemakaavaluonnoksessa sekä siihen rajautuvassa Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneyhteys -asemakaavassa varaudutaan raitiotieyhteyteen. Bussiliikenne, pysäkit, lumitila, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet tullaan ottamaan suunnittelussa huomioon.

**Rakennusvirasto** pyytää (11.1.2013) varmistamaan, että asemakaavassa katualueet suunnitellaan riittävän leveiksi. Alueen joukkoliikennemuodoksi on suunniteltu raitiotietä, joten raitiotielle pysäkkeineen tulee myös varata tarpeeksi tilaa.

### Lumitila

Asemakaavaan tulisi merkitä yksi tai useampi lumen välivarastointipaikka. Koko Kruunuvuorenrannalle tulisi laatia lumilogistiikkaselvitys.

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

#### Pysäköintipaikat

Asemakaavassa tulee kiinnittää huomiota pysäköintipaikkojen riittävyyteen Haakoninlahden satama-alueella sekä Kruunuvuoren viheralueen että muiden palveluiden läheisyydessä.

#### Kulkuyhteydet luoliin

Asemakaavaan tulee varata riittävän laajat kulkuyhteydet maanalaisiin kalliosäiliöihin ja korkeavarastoihin niin, ettei asemakaava rajoita tilojen myöhempää suunnittelua. On huomioitava sekä luolien nykyiset yhteydet pinnalle ylöspäin että meren suuntaan.

#### Kruunuvuorenlampi ja virkistysalue

Asemakaavassa suojeltavalle lammelle tulee määritellä riittävän laaja suojavyöhyke. Alueen maankäyttö tulee suunnitella siten, että lammen luontainen valuma-alue säilyy. Asemakaavaan tulee merkitä ohjeelliset ulkoilureitit ja luontopolut. Kruunuvuoren viheralueelle mahdollisesti jääville tai siirrettäville huvilarakennuksille tulee asemakaavaan rajata tontti tai pihapiiri.

#### **Vastine**

Asemakaavaa tehtäessä tullaan mitoittamaan katutila tarkoituksenmukaiseksi.

#### Lumitila

Kaava-alueen aukioita voidaan hyödyntää lumen välivarastointipaikkana. Koko Kruunuvuorenrannan aluetta tullaan tarkastelemaan erikseen lumilogistiikan näkökulmasta eikä koko lumihuollon ratkaisuja tulla laatimaan nyt kaavoitettavan alueen yhteydessä.

#### Pysäköintipaikat

Kadun varrelle tullaan suunnittelemaan vieras- ja asiointipysäköintiä.

#### Kulkuyhteydet luoliin

Asemakaavassa tullaan huomioimaan kulkuyhteydet maanalaisiin kalliosäiliöihin ja korkeavarastoihin.

#### Kruunuvuorenlampi ja virkistysalue

Asemakaavassa tullaan ottamaan huomioon suojeltavan lammen riittävän laaja suojavyöhyke yhteistyössä ympäristökeskuksen kanssa. Alueen maankäyttö suunnitellaan siten, että lammen luontainen valuma-alue säilyy. Asemakaavaan tullaan merkitsemään ohjeelliset ulkoilureitit, luontopolut ja viheralueelle mahdollisesti jääville tai siirrettäville huvilarakennuksille tullaan rajamaan tontti tai pihapiiri.

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

**Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)** toteaa (11.1.2013), että Laajasalon alueella ei ole enää laajamittaista vaarallisten kemikaalien varastotoimintaa harjoittavia tuotantolaitoksia, joten Tukesilla ei ole asiaan lausuttavaa.

**Ympäristökeskus** toteaa (14.1.2013) että, asemakaavoituksen yhteydessä tulee täydentää osayleiskaavavaiheen ympäristöselvityksiä. Kaavoituksen vaikutukset luontoon ja virkistykseen tulee selvittää huolellisesti. Suunnittelussa tulee selvittää ja ottaa huomioon Kruunuvuoren rantaan tulevan joukkoliikenneyhteyden mahdolliset melu-, runkoääni- ja värinähaitat sekä öljysatama-alueella sijainneen huoltovarmuusvaraston mahdollisten hajuhaittojen välttäminen.

### **Vastine**

Ympäristöselvitysten tarvetta tutkitaan asemakaavoituksen aikana yhdessä ympäristökeskuksen kanssa. Kaavoituksen vaikutukset luontoon ja virkistykseen tullaan selvittämään ja kirjaamaan asemakaavaselostukseen. Asemakaavoituksen yhteydessä selvitetään joukkoliikenneyhteyden mahdolliset melu-, runkoääni- ja värinähaitat sekä öljysatama-alueella sijainneen huoltovarmuusvaraston mahdolliset hajuhaitat.

**Sosiaali- ja terveysvirasto** esittää (14.1.2013) lisättäväksi ikääntyvien ihmisten asumisen ja palvelutarpeiden huomioon ottamista suunnittelussa. Lähtökohtana tulisi olla tulevien ja nykyisten seniorien ja ikääntyvien asukkaiden osallistuminen suunnitteluun.

Kaavamerkintöjen tulisi olla mahdollisimman väljiä, jotta ne mahdollistavat erilaisten asumisen ja palvelujen vaihtoehtoiset suunnitelmat huomioiden erityisasumisen rahoituksen piirissä olevat ryhmät. Erityisesti ikääntyvien asukkaiden näkökulmasta lähipalvelujen järjestäminen alueella ja palvelujen esteetön saavutettavuus julkisin kulkuvälinein on tärkeää.

### **Vastine**

Suurimman osan Kruunuvuoren asemakaava-alueesta omistaa yksityinen maanomistaja, jolloin erityisasumiselle paremmin soveltuvat alueet ovat Kruunuvuorenrannan alueen kaupungin omistamalla maalla. Asemakaavoituksen aikana ja asemakaavan vahvistumisen jälkeenkin on mahdollista ottaa huomioon alueelle mahdollisesti tuleva erityisasuminen. Lähipalveluille kuten liiketiloille on asemakaavaan merkitty rakennusaloja ja Kruunuvuoren alue on helposti saavutettavissa julkisilla kulkuneuvoilla.

**Museovirasto** toteaa (15.1.2013), että alueen kehityksessä tulee ottaa huomioon vaikutukset Suomenlinnan maailmanperintöalueeseen suo-

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

javyöhykkeineen ja turvattava sen kulttuurihistoriallisten ja merimaisemallisten arvojen säilyminen. Kruunuvuoren kallioisen luonnonmaiseman tulee säilyttää maisemallisesti dominoivan asemansa. Osayleiskaavaehdotuksessa antamassaan lausunnossa Museovirasto on pitänyt hyvänä, että alueen liikennejärjestelyjen osalta päädyttäisiin siltavaihtoehtoista luopumiseen ja pitkällä tähtäimellä esimerkiksi maanalaiseen metroyhteyteen.

Mikäli asemakaava tulee sisältämään vesialueen muuttuvaa käyttöä, on varauduttava vedenalaisen kulttuuriperinnön suojelun huomioimiseen kaavan suunnittelumääräyksissä.

### **Vastine**

Asemakaavan valmistelun yhteydessä tullaan tutkimaan rakentamisen suhdetta Kruunuvuoren kallioalueeseen kaukomittakaavassa tarkasteltuna. Suunnittelullisena tavoitteena on säilyttää Kruunuvuoren dominoiva maisemallinen asema. Kruunuvuorensillan vaikutuksia tutkitaan sillalle laadittavan asemakaavan yhteydessä.

### Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä viisi mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty Laajasalon kirjastossa, jossa esittelijä oli paikalla.

### **Vastineet aihepiireittäin:**

#### **Itäväylä-Linnanrakentajantien eritasoliittymä ja tunneli sekä asuntorakentaminen Laajasalontien varsille ja päälle. (Mi1)**

Itäväylä-Linnanrakentajantien eritasoliittymä ja tunneli sekä asuntorakentaminen Laajasalontien varsille ja päälle eivät sijaitse Kruunuvuoren asemakaava-alueella.

#### **Kruunuvuoren alueen yksityiskohtaisen kaavoituksen valmistelua ei tule jatkaa ennen kuin kaupunkisuunnittelulautakunnan edellyttämä maapoliittinen ratkaisu on valmistunut. Vanhojen rakennusten siirtämisestä huvila-alueelle ja huvila-alueen kehittämisestä on osayleiskaavan vastaisena luovuttava. Vahvistetun osayleiskaavan mukaan vanhoja huviloita ei esitetty säilytettäväksi. (Mi2)**

Asemakaavoitusta on mahdollista jatkaa ennen maapoliittisia neuvotteluja. Asemakaavaa ei vahvisteta ennen maapoliittista ratkaisua.

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

Osayleiskaavan tarkoituksena on yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Osayleiskaavassa on esitetty tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitettu tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen asemakaavoituksen perustaksi. Asemakaava tullaan esittelemään kaupunkisuunnittelulautakunnalle sekä asemakaavaluonnos- että asemakaavaehdotusvaiheessa.

Osayleiskaavassa on suojeltu neljä vanhaa huvilaa.

**Miten voidaan luottaa siihen, että asemakaavan valmistelija muistaa Laajasalon kirjastossa saadut suulliset mielipiteet, kun ei keskustelun aikana tehnyt muistiinpanoja? (Mi3)**

Suulliset mielipiteet on huomioitu osana vuorovaikutusta. Keskustelun seurauksena esimerkiksi Kruunuvuoren virkistysalueelle on merkitty olemassa olleen huvimajan paikalle rakennusala uuden huvimajan rakentamista varten.

**Joukkoliikenteen lauttayhteydelle tulee esittää ja suunnitella varaus Kruunuvuoren asemakaavassa. (Mi3)**

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2008 hyväksyä Laajasalon joukkoliikenteen raideratkaisun jatkovalmistelun pohjaksi raitiotie- ja siltayhteyksin Laajasalosta Korkeasaaren, Sompasaaren ja Kruununhaan kautta keskustaan.

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

Alueen joukkoliikennetarkaisua on kehitetty näiden päätösten pohjalta ja siten varsinaiselle joukkoliikenteen lauttayhteyden laiturille tai muille sen vaatimille varauksille ei alueella ole tarvetta. Kaava-alueen eteläpuolelle jo vahvistettuun asemakaavaan "Rannat, puisto ja palvelukortteliin" on merkitty laiturin ja aluevaraus vesiliikennettä varten. Laiturille on mahdollista esim. yksityisen yrittäjän liikennöidä vesibussia.

**Haluaisin esittää vastalauseeni Meri-Rastilan rantametsien rakentamisesta. Sama huoli on Laajasalon Kruunuvuorenrantaan vievien ulkoilupolkujen katoamisesta Kruunuvuorenrannan rakentamisen yhteydessä. (Mi4)**

Meri-Rastila ei sijaitse Kruunuvuoren asemakaava-alueella. Kruunuvuoren kallioalue on merkitty asemakaavaan viheralueeksi ja olemassa oleville ulkoilupoluille on lisätty uusia liittymiskohtia tulevalta

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

asuinalueelta. Kruunuvuorensillan alta on suunniteltu Kruunuvuoren kallioalueelle uusi reitti, joka yhdistää rantoja kiertävän reitin Kruunuvuoren virkistysalueelle. Rakennettava alue on pääosin entistä öljysatama-alueita.

### **Kruunuvuoreen tulisi harkita jalkapallohallin sijoittamista. (Mi5)**

Kruunuvuoren asemakaava-alueelle tuleva rakentaminen sijaitsee pääosin yksityisen omistajan, ei kaupungin omistamalla, maalla. Alueelle ei ole suunniteltu jalkapallohallia.

## **Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 10.11.–28.11.2014**

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla, Laajasalon kirjastossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa 10.11.–28.11.2014 ja viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin silta-illan yhteydessä 26.11.2014.

**Kiinteistöviraston tilakeskus, opetusvirasto, asuntotuotantomisto (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 terveysvirasto** on ilmoittanut, että ei ole lisättävää aikaisempaan kannanottoon. Virastolla ei tilatarpeita asemakaavassa.

### Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä pelastuslaitoksen, rakennusviraston, kiinteistöviraston, ympäristökeskuksen ja kaupunginmuseon kanssa. Aloituskokous on pidetty 28.11.2014.

**Helsingin kaupungin ympäristökeskus** ilmoittaa, että asemakaavaluonnoksessa oleva määräys, jossa maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä, on tarpeen myös lopullisessa asemakaavassa.

Ennen varsinaisen rakentamisen aloittamista tulee varmistua, että luolastoista ei aiheudu hajuhaittaa ympäristöön. Kaavaehdotusta varten



24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

tulee laatia meluselvitys sekä arvioida raideliikenteen mahdollisesti aiheuttamat runkomelu- ja tärinähaitat.

Luonnon kannalta asemakaavaluonnoksessa esitetyt merkinnät ovat asiallisia ja eikä niistä ole huomautettavaa. Ympäristökeskus esittää, että jatkosuunnittelussa kiinnitetään huomiota virkistysalueen polkuverkostoon, jotta se on riittävä palvelemaan alueella liikkuvien tarpeita ja ehkäisemään tarpeettomien polkujen muodostuminen muille alueille.

Kattojen ja seinäpintojen tulisi olla sellaisia, että niissä on mahdollista tuottaa aurinkoenergiaa.

Ilmastonkestävä kaupunki ILKKA-hankkeessa Helsingille kehitetyn viherkertoimen käyttöä voisi harkita alueen tonteilla. Kerroin antaa joustoa eri suunnitteluratkaisuille kuten hulevesien hallintaan, viherkaton tai seinän rakentamiseen, säilytettävän ja istutettavan kasviston määrään.

Koonta-aseman ympäristövaikutuksia on arvioitu erillisillä meluselvityksillä sekä hajupäästöjen leviämislaskennoilla. Selvitysten perusteella koonta-asemasta ei aiheudu ympäristöön merkittäviä haittoja kaavaluonnoksen mukaisessa tilanteessa.

### **Vastine**

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat maaperän pilaantuneisuudesta otetaan huomioon kaavaehdotuksessa. Polkuverkosto on suunniteltu kattamaan koko alueen sekä yhteydet virkistysalueen ja lähiympäristön välillä. Asemakaavoituksen jälkeen laadittavassa käyttö- ja hoitosuunnitelmassa on mahdollista tarkentaa polkuverkostoa. Meluselvitys raideliikenteestä on tarkoitus laatia ennen asemakaavaehdotusta. Asemakaava ei estä aurinkoenergian hyödyntämistä katoilla ja seinäpinnoilla. Viherkertoimen käyttöä jatkosuunnittelun apuna selvitetään ennen asemakaavaehdotusta. Hulevesien hallintaa pyritään kehittämään edelleen asemakaavaehdotusta varten.

**Helsingin Energia** esittää, että asemakaavan jatkosuunnittelussa mahdollistetaan alueellisen jäähdytysverkon toteuttaminen Kruunuvuorenrannan alueelle. Tämä tarkoittaa jäähdytysverkon tilantarpeiden huomiointia katutilan mitoituksessa sekä tilavarausta mahdolliselle tuotantolaitokselle. Järjestelmän avulla rakennuskantaan lämpönä kerääntyvä aurinkoenergia tuodaan rakennuksista pois edelleen käytettäväksi uusiutuvana kaukolämpönä.

Kruunuvuoren asemakaava-alueella on suuria korkeuseroja. Jyrkimmillä katuosuuksille, yleisten alueiden portaikkoihin ja maanalaisten tilojen ajoluiskiin kannustettaisiin aluesuunnittelun lähtökohdissa asentamaan

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

kaukolämpöenergiaan perustuva liukkaudentorjuntajärjestelmä - toisin sanoen katu- ja porraslämmitys.

Kruunuvuoren luolien käyttäminen mahdollisesti lämpövarastoksi jatko-suunnittelussa olisi hyvä huomioida kalliomassan, rakennuspaikkojen ja rakennussuunnittelun kannalta.

### **Vastine**

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

Katualueiden lämmitys suunnitellaan tarvittaessa asemakaavan vahvistuttua katusuunnitteluvaiheessa.

Luolien käyttömahdollisuutta varmistetaan asemakaavaluonnoksessa merkitsemällä olemassa olevat sisäänkäynnit säilytettäväksi. Lisäksi asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen välisenä aikana hanketoimijan on mahdollista selvittää luolien käyttöönottoa. Samalla voidaan harkita kaavamääräyksiä asuinkortteleille mahdollisia sisäänkäyntejä varten. Luolien käyttötarkoitus ei ole vielä selvillä.

**Museovirasto** ilmoittaa, että rakennukset tulee suhteuttaa korkeuksiinsa ja sijoittelultaan alueen topografiaan siten, että Kruunuvuoren kallioinen luonnonmaisema säilyttää maisemallisesti dominoivan asemansa. Viitesuunnitelmassa etenkin Koirasaarentien ja Horisontin välisessä korttelissa tontilla 49322 lähimpänä rantaa sijaitsevat V–VI-kerroksiset kerrostalomassat muodostavat lännestä ja etelästä Suomenlinnan suunnasta katsottuna suuren monoliittisen rakennusvolyymin takana nousevaan kalliorinteeseen nähden. Etelästä katsottuna kerroskorkeus kasvaa merelle päin kilpailien taustalle peittyvän kalliosilhetin kanssa. Kaavaratkaisua ja sen vaikutuksia tulee edelleen tutkia ja havainnollistaa.

Alueen maankäytön tehostuminen ja muutos asuinkäyttöön on hyväksyttävää, kunhan vaikutukset merelliseen maisemaan tutkitaan huolellisesti.

Asemakaava sisältää jossain määrin vesialueen muuttuvaa käyttöä ja sillä voi olla vaikutusta vedenalaiseen kulttuuriperintöön. Haakoninlahden alueella on syytä tehdä arkeologinen vedenalaisinventointi sen selvittämiseksi, onko alueella vedenalaisia muinaisjäännöksiä. Lahti on

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

vanha satamapaikka, jonne kaavahanke osoittaa uuden aallonmurtajan ja rannan muokkausta.

### **Vastine**

Asuinalueelle tehdyn konsulttityön yhteydessä on tutkittu erittäin huolellisesti 3D-mallissa uusien kortteleiden korkeuksia ja näkymiä Kruunuvuoreen mereltä päin sekä tarkkailtu erityisesti Kruunuvuoren kallioalueen säilymistä dominanttina rakentamisen jälkeen. Asemakaavaehdotusta varten Koirasaarentien ja Horisontin välistä korttelia havainnollistetaan edelleen.

Haakoninlahden alueelle on jo aiemmin valmistunut suuren osan rannoista kattava asemakaava, joka on saanut lainvoiman. Helsingin kaupunki on valmistelemassa vesilain mukaisen luvan hakemista Haakoninlahden alueiden ruoppaukseen ja rantarakentamiseen. Mahdollinen inventointitarve koskenee siten myös laajempaa aluetta kuin Kruunuvuorenrannan asemakaavaa. Museoviraston esittämä inventointitarve otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

**Kaupunginmuseo** esittää, että Kruunuvuoren historiaa huvilakulttuuriina pitää tuoda esiin selostuksessa. Myös alueen huviloiden vähittäisestä rapistumisesta ja tuhoutumisesta pitää kertoa ja näin samalla tulee perusteltua, miksi huviloista on mahdollista säilyttää ainoastaan yksi esimerkki. Kruunuvuoren polut ja kulkutiet tulee merkitä siten, että ne säilyvät mahdollisimman luonnonmukaisina ja ettei niitä saa asfaltoida.

Asemakaavan villa Hällebon sr-1 suojelumääräykseen tulee lisätä, että rakennuksen kunnossapidosta pitää huolehtia. Entinen kanala- ja kasvihuonerakennus on merkitty sk:lla. Kaupunginmuseon mielestä asemakaavan tulisi mahdollistaa rakennuksen kunnossapito ja käyttö eikä sen purkamista pitäisi edellyttää kaavassa.

Asemakaavaluonnoksen VL -alueella sijaitsee kaksi mahdollista kiinteätä muinaisjäännöstä. Itärinteellä sijaitsee pieni luola, joka saattaa olla ensimmäisen maailmansodan aikaisen Kruunuvuoren ilmatorjuntapatterin ammuskellari, jota on muutettu myöhemmin. Alueen kaakkoisosassa on korkea kallioalue, jolla sijaitsee vaaleaksi maalattu 11 tuuman tykinammus betoniperustalla ja sen ympärillä on vanhoja metallitolppia. Se on nykyisin korkeuspiste 6236, ”Granaattipiste”. Korkeuspiste saattaa liittyä 1800-luvun lopussa ja 1900-luvun alussa Kruunuvuoren suunnitellun linnoituksen mittauksiin.

### **Vastine**

Koko Kruunuvuoren virkistysalue on merkitty VL/s asemakaavamerkinällä. VL/s on kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja geologisesti ar-

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

vokas virkistysaluekokonaisuus. Alueen ominaispiirteet, rakennukset, rakennelmat ja rakenteet tulee säilyttää. Alueen virkistyskäyttöä palvelevat uudet rakennukset, rakenteet ja rakennelmat tulee sovittaa alueen arvoihin. Selostukseen on lisätty osuudet alueen huvilakulttuurin historiasta ja huvila-alueen tuhoutumisesta. Kruunuvuoren asemakaavamääräys velvoittaa polkujen ja kulkuteiden säilyttämisen.

Villa Hällebon asemakaavamerkintä sr-1 edellyttää rakennuksen kunnossapitoa. Merkinnän sisältöä on kuvailtu tarkemmin selostuksessa. Kanala- ja kasvihuonerakennus merkitään merkinnällä, joka mahdollistaa rakennuksen purkamisen tai uudelleen rakentamisen, koska rakennukset ovat erittäin huonossa kunnossa. VL/s-alueella sijaitsevat mahdolliset muinaisjäännökset tutkitaan ja merkitään mahdollisesti asemakaavaan ehdotusvaiheessa säilytettäväksi.

**Rakennusvirasto** ilmoittaa, että asemakaavassa on myös varaus raitiotie-, pyöräily- ja jalankulkusillalle, joka yhdistää Laajasalon Helsingin keskustaan.

#### VL-merkintä, polut ja reitit, SL-alue

Polkujen ja reittien hierarkia tulee määritellä sekä kaavamerkinnöissä että selostuksessa. SL-alueelle ei tule osoittaa muita toimenpiteitä kuin viitteellinen polun sijainti. Lammelle tulee merkitä laiturin sijainti nykyisen historiallisen laituri paikan kohdalle. Luontopolun reitti ratkaistaan jatkosuunnittelussa. Lammen suojavyöhykkeen laajuus tulee vielä tarkistaa ja maankäyttö suunnitella siten että lammen luontainen valuma-alue säilyy. Hulevesistä on tehtävä erillinen selvitys. Näyttää siltä, että rakennetulta alueelta mahdollisesti valuu hulevesiä SL-alueelle.

VL-merkinnän luonne tulee ilmetä kaavaselostuksesta. Pp/h-merkinnällä olevilla raiteilla sallitaan ainoastaan jalankulku sekä huoltoajo vain yläpito- ja luonnonhoitotöiden edellyttämälle kevyelle kalustolle. VL-alueelle ei tule esittää v-2 -tyyppistä rakennusoikeutta eikä toimintoja, vaan ne on erotettava VL -alueesta omalla merkinnällään. Suojelluille huviloille (sr-1) tulee merkitä pieni pihapiiri.

VL-alueelle sijoittuvat pelastusreitit tulee merkitä kaavaan.

#### Vesialueiden merkintä, Kaitalahdenpuisto ja Kalastaja-Kallen katu

Kaavamerkintä w-1 selitys puuttuu asemakaavamääräyksistä eikä siitä ole mainintaa kaavaselostuksessa. Kaitalahdenpuistossa sijaitseva tulva-allas tulee merkitä asemakaavaan sinisellä värillä.

Rakennusvirasto esittää että kortteli AO 49327, Kalastaja-Kallen katu ja aukio tulee poistaa kaavasta. Kadusta ja kunnallistekniikasta tulisi koh-

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

tuuttoman kallis eikä se sovellu herkkään ympäristöön. Tulva-altaan luoteisreunassa olevalle pumppamolle on olemassa 3 metriä leveä sorapintainen huoltoyhteys. Kyseinen alue ei sisälly osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kadun ja tontin rakentamiseksi jouduttaisiin louhimaan paljon kalliota. Kadun ja AO 49327 kohdalla ja ympäristössä on useita luontokohteita: geologisesti ja geomorfologisesti arvokas kallio-alue, matelija- ja sammakkoeläinkohteita, puroalue ja sen valuma-alue sekä linnustollisesti arvokas kohde. Alueella ei ole kaavoituksen yhteydessä tehty luonto- ja maisema-analyyseja, jotka tulee tehdä ennen alueen jatkosuunnittelua. Alueelle ei tule esittää palstaviljelmiä. Edellytyksenä palstaviljelmille on ajoyhteys, pysäköintipaikat ja vesijohto, joiden rakentamiseen rakennusvirasto ei voi sitoutua. Myöskään suojeltaisiin rakennuksiin ei saa esittää toimintoja, jotka edellyttäisivät kunnallistekniikan rakentamista.

#### LV-alue

Kaavassa ei ole osoitettu kulkua rantaan tai venesatamaan (LV-alue) eikä sataman toiminnalle välttämättömiä rantarakenteita, ajoyhteyttä ja sataman pysäköintipaikkoja.

#### Kadut ja liikenne / lumitila

Katualueiden mitoittamiseen eli leveyteen tulee lisätä lumitila. Asemakaavaan tai sen selostukseen tulee merkitä yksi tai useampia lumen välivarastointipaikkoja. Lisäksi rakennusvirasto ehdottaa, että kaupunkisuunnitteluvirasto laatii lumilogistiikkaselvityksen koko Kruunuvuorenrannan alueelle.

#### Pysäköinti

Virkistysalueen, satama- ja laiturirakenteiden sekä muiden käyttäjille tulee esittää omat, asukkaiden vieraspysäköinnistä erotetut pysäköinti-alueet. Pysäköintilaitosten ajoyhteydet puuttuvat kuvasta.

#### Huoltoajoneuvoyhteys ja luolat

Huoltoajoneuvoyhteys korttelin 49322 luoteispuolella sijaitsevalle aukiolle puuttuu, koska ajoneuvoliikenne ei esityksen mukaan saisi käyttää Koirasaarentien länsipäätä. Sillan pohjoispuolella olevalle kalliovarastojen sisäänkäynnille tulee olla huoltoyhteys. On huomioitava, että luolien nykyiset yhteydet sekä pinnalle ylöspäin että meren suuntaan ovat käytössä ja pystytään huoltamaan. Maanalaisten luolarakenteiden kohdalle tulee asettaa kaivaussyvyysmerkintä.

#### Kääntöpaikat, tonttiliittymät

Kääntöpaikat puuttuvat Yksisarvisenkujalta ja Villimiehenkujalta. Osa tonttiliittymien sijainteja osoittavista merkinnöistä puuttuu Koirasaarentieltä, Hopeakaivoksentieltä ja Horisontilta.

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

### Katualueet

Rakennusvirasto toteaa, että Koirasaarentien linjauksen osalta tehty yhteistyö on ollut hyvää. Koirasaarentien katualue on liian kapea Horisontin liittymästä merenrantaan asti. Katualueessa tulee olla myös louhinnan edellyttämä tila. Pysäkkien, pyöräteiden, jalkakäytävien ja raittien leveydet eivät käy ilmi kaavasta. Baneerikujalle ei tule esittää muuria kunnossapitosyistä. Baneerikujan alue tulee osoittaa tontin osaksi. Baneeripuiston pumppamolle ei ole esitetty ajoyhteyttä. Kruunausviitta ja Kruunulaiturinkuja on mitoitettava pelastusajoneuvolle.

### Tontti 49320/4

ET-tontin ja sen eteläpuolella olevan A-tontin väliin esitetty katuaukio tulee poistaa. A-tontille merkityt porras (p) ja jyrkässä rinteessä oleva jalankululle varattu alueen osa lähivirkistysalueelle tulee poistaa asemakaavasta.

### **Vastine**

Varaus raitiotie-, pyöräily- ja jalankulkusillalle on "Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneyhteys" -asemakaavassa, Kruunuvuoren asemakaavassa varaudutaan joukkoliikenneyhteyteen ja sen vaatimiin tilavarauksiin Koirasaarentien kohdalla.

### VL-merkintä, polut ja reitit, SL-alue

Selostusta on täydennetty polkujen ja reittien hierarkiaa kuvaavalla osuudella. Rakennusvirasto laatii asemakaavan vahvistumisen jälkeen virkistysalueen hoito- ja käyttösuunnitelman, jossa reittien ja polkujen toteutustapa määritellään tarkemmin. SL-alueelle merkitty polku on olemassa oleva polku, joka tulee myös tulevaisuudessa olemaan osa koko Kruunuvuoren virkistysaluetta kiertävää reitistöä ja sen sijainti tiedetään tarkkaan. Muita merkintöjä asemakaavakarttaan SL-alueelle ei ole osoitettu. Rakennusviraston esitys laiturin merkitsemisestä SL-alueelle on ristiriidassa aikaisemmin samassa kannanotossa olevan ilmoituksen kanssa: "SL-alueelle ei tule osoittaa muita toimenpiteitä kuin viitteellinen polun sijainti." Ympäristökeskus ei suositellut laiturin merkitsemistä asemakaavaan, koska alue on muutettu suojelualueeksi. Kruunuvuoren virkistysalue on maastoltaan ja topografialtaan haastava virkistysalue. Jyrkät kallioiset merenrantarinteet ja alueen sisälläkin olevat huomattavat maastoerot sanelevat missä kulku on mahdollista ja luontevaa. Kruunuvuoren virkistysalueelle on esitetty ympäristön ehdoilla toimiva selkeä reittiverkosto, jonka avulla virkistysalue ja sen maiseman, kulttuuriympäristön ja luonnon kohteet ovat saavutettavissa. Alueen eteläosassa Kaivoslyhty ja Aaltokoro sitovat virkistysalueen Kruunuvuorenrannan virkistysalueverkostoon. Alueen pohjoisosassa Kalastaja-Kallen katu ja Hällebonpolku mahdollistavat virkistysalueelle

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

kulun sen pohjoisosasta. Näiden kahden pääreittien välillä on laaja luontoalue, jossa on kaavassa osoitettu ohjeellisena Hällebonpolku ja olemassa olevan tiepohjan, luonnonsuojelualueeksi osoitetun alueen kautta Zatopekinsuora.

Helsingin ympäristökeskus vastaa luonnonsuojelualueen hoito- ja käyttöympäristön laatimisesta. Kaavan mukaista reittiverkostoa on mahdollista täydentää alueen tarkemman suunnittelun yhteydessä.

Kruunuvuoren eteläosan rakentaminen aiheuttaa 0,4 ha muutoksen Kruunuvuorenlammen valuma-alueessa. Kruunuvuorenlammen valuma-alue on kokonaisuudessaan 6,5 ha. Valuma-alueen pinta-alan muutos on pieni eikä sillä ole merkittävää heikentävää vaikutusta Kruunuvuorenlammen kokonaisvalunnan määrään. Valumavesien laatu ei muutu.

Lammen suojavyöhykkeestä on keskusteltu ympäristökeskuksen yhteyshenkilöiden kanssa ja todettu se riittäväksi. Lampea ympäröivä valuma-alue on ollut yksi suunnittelun lähtökohtia ja eteläisen asuinalueen luoteisosassa kaksi korttelia sijaitsee valuma-alueella. Asemakaavaan on lisätty määräys hulevesistä: "Pihoilla tulee huolehtia hulevesien viivyttämisestä." Määräystä tarkennetaan ennen asemakaavaehdotusta. Kruunuvuorenlampi on luonnonsuojelualue. Sen tarkempaa käyttöä ohjaa ympäristökeskuksen laatima suojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelma. Zatopekinpolku on merkitty kaavaan, koska se on olemassa oleva reitti ja se on luonteva osa virkistysalueverkostoa ja kertoo alueen historiasta. VL/s alueelle osoitettu ja rajattu v-2 merkintä (virkistystoimintaan tarkoitettun rakennuksen rakennusala, jolle saa rakentaa majoitustiloja, saunan, kahvilan tai kioskin) on alueen käytön kannalta tarkoituksenmukainen. Suojellulle huvilalle ja saunalle (sr-1) on merkitty pihapiiri.

VL merkintä on muutettu VL/s merkinnäksi, jossa merkintä ohjaa tarkemmin virkistysalueen luonnetta.

Pp/h -merkityillä reiteillä on Helsingin alueella myös VL-alueelle rakennuslalla merkityjä rakennuksia palvelevaa huoltoliikennettä. VL/s-alueelle on esitetty v-2 -tyyppistä rakennusoikeutta kesätoimintoja varten. Tällä merkinnällä olisi mahdollista saada uudentyyppistä toimintaa alueelle. Suojelluille huviloille on merkitty asemakaavakarttaan pihapiiri (pi2). V-2 ja pp/h merkintätapoja selvitetään asemakaavaehdotusta varten.

VL-alueelle sijoittuvia pelastusreittejä tutkitaan asemakaavaehdotusvaiheessa.

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

Vesialueiden merkintä, Kaitalahdenpuisto ja Kalastaja-Kallen katu  
W-1 merkintä on lainvoimaisessa asemakaavassa Kaitalahden ja Pää-  
tien välisellä vesialueella ja merkintä poistuu Kruunuvuoren asemakaa-  
van yhteydessä. Kaitalahdenpuistossa sijaitseva tulva-allas on merkitty  
asemakaavaan sinisellä värillä ja merkitty W-alueeksi.

AO 49327 on erillispientalojen kortteli, jossa on rakennusala alueen  
historiaan soveltuvia muualta siirrettäviä rakennuksia varten. Korttelin  
alueella on ollut useita rakennuksia, jotka ovat ajan ja Kruunuvuoren  
omistusolojen vuoksi tuhoutuneet. Kaavassa mahdollistetaan aiempi  
maankäyttö, mikä sopii myös alueen kulttuurihistorialliseen perintee-  
seen.

Suunnittelun yhteydessä on arvioitu ja analysoitu toimenpiteiden ai-  
heuttamia muutoksia ympäristöön. Muutokset Kalastaja-Kallen kadun  
ympäristössä eivät ole kohtuuttomia ja kaupunkisuunnitteluvirasto kat-  
soo, että katurakentaminen voitaisiin toteuttaa myös ympäristöön so-  
peuttaen.

Katuyhteyden ja Hällebonpolun huoltoyhteyden saaminen on peruspal-  
velu ja alueen kehittämisen edellytys. Kaavassa merkitty katu- ja huol-  
toyhteys mahdollistaa sen rakentamisen ja sitä kautta alueen kehittä-  
misen.

Tällä hetkellä reitti päättyy tulva-altaan luoteisreunassa olevalle pump-  
paamolle. AO 49327 korttelin ja Kalastaja-Kallen kadun rakentaminen  
tuovat uuden tarvittavan yhteyden, joka yhdistyy olemassa olevalle Häl-  
lebonpolulle. Virkistysalueelle on ennen ajoneuvoliikenne kulkenut Pää-  
tien eteläisestä päästä asemakaavaan suojelualueeksi merkityn alueen  
läpi. Asemakaavan vahvistuttua ajoneuvoliikennettä ei voida johtaa  
suojelualueen läpi ja ainoa pääsy asemakaavassa suojeltavaksi merki-  
tylle Villa Hällebolle on AO-alueen kautta. Korttelialueelle rakennettava  
kulkuyhteys palvelisi samalla myös virkistysaleen suojeltavia rakennuk-  
sia. Tulva-altaan reunaa joudutaan tulevaisuudessa vahvistamaan ja  
samassa yhteydessä on mahdollista hieman leventää jo olemassa ole-  
vaa reittiä ilman, että kalliota joutuu louhimaan kohtuuttoman paljon.  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa olevan suunnittelun laa-  
juuden muuttaminen on tavanomainen käytäntö suunnittelun edetessä,  
mikäli ei ole kysymys suuresta tai erityistä merkittävämmästä alueesta.  
Asemakaavoituksen yhteydessä tehdään tarpeellisiksi katsotut luonto-  
analyysit tarvittaessa. Kalastaja-Kallen kadun, korttelin AO 49327 ja  
Kaitalahdenpuiston kohdalla ympäristökeskus ei ole nähnyt tarvetta  
tarkempien selvitysten tekemiselle. Kaupunkisuunnitteluviraston ympä-  
ristötoimisto on tehnyt alueesta asemakaavoitusta varten tarvittavan



24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

maisema-analyysin. Mahdollisen uuden katuyhteyden suunnittelua tulisi jatkaa yhteistyössä rakennusviraston kanssa.

Virkistysalueelle on merkitty alue palstaviljelmälle, jonka tarkoitus on olla hyvin pienimuotoista ja viljeltävien palstojen kooltaan pieniä. Helsingissä on puute palstaviljelmäalueista ja suunniteltu alue sijoittuu vanhojen huviloiden entisten puutarhojen paikalle. Palstaviljelmän vieressä on tällä hetkellä kaivo, jota voisi hyödyntää viljelyssä. Suojeltavien rakennusten käyttötarkoituksen on tarkoitus sopia rakennukseen ja sen toimintaedellytyksiin. Palstaviljely palvelee virkistysalueen käyttäjiä ja jatkaa alueen kulttuurihistoriallista perinnettä. Se tarjoaa asukkaille mahdollisuuden pienimuotoiseen viljelyyn ainutlaatuisessa ympäristössä. Palstaviljelyalueen osoittaminen kaavaan ei edellytä pysäköinnin järjestämistä. Alue on tarkoitettu Kruunuvuorenrannan asukkaille ja alueelle saavutaan virkistysreittejä pitkin. Ajoyhteys helpottaa toimintaa, muttei ole toiminnan edellytys kuten kesävesijohto tai kaivo. Esimerkiksi Vartiosaassa on palsta-alue, eikä saareen ole ajoyhteyttä eikä myöskään erillistä viljelijöille osoitettua pysäköintialuetta.

Ei ole tarkoituksenmukaista, että asemakaava estäisi suojeltavien rakennusten ympärivuotista käyttöä, jolloin niitä varten tarvitaan kulkuyhteys.

#### LV-alue

Venesataman (LV-alue) aluetta on laajennettu säilytettävälle laiturille ja Horisontille asti, josta on ajoyhteys satamaan. Rantarakenteet suunnitellaan sataman toteutuksen yhteydessä. Satama on tarkoitettu lähialueen asukkaille, jolloin tarvittava pysäköinti tapahtuu vieras- ja asiointipysäköintipaikoilla kadun varressa kuten kantakaupungin venesatamien yhteydessäkin tapahtuu.

#### Kadut ja liikenne / lumitila

Katualueiden mitoituksessa on huomioitu varustetila, joka toimii myös lumitilana. Kaava-alueen aukioita voidaan hyödyntää lumen välivarastointipaikkana. Koko Kruunuvuorenrannan aluetta tullaan tarkastelemaan erikseen lumilogistiikan näkökulmasta eikä koko alueen lumihuollon ratkaisuja tulla laatimaan nyt kaavoitettavan alueen yhteydessä.

#### Pysäköinti

Virkistysalueen, satama- ja laiturirakenteiden sekä muiden käyttäjien pysäköintipaikat ovat kadun varressa. Pysäköintilaitosten ajoyhteydet on merkitty nuolella ja merkinnän selitys löytyy asemakaavan B-osasta.

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

### Huoltoajoneuvoyhteys ja luolat

Huoltoajoneuvoyhteys korttelin 49322 luoteispuolella sijaitsevalle aukiolle tapahtuu tarvittaessa jalankulku ja pyöräilytietä pitkin. Lisäksi Koirasaarentie -katuyhteys sivuaa aukiota, jolloin esim. lumen poisto onnistuu samassa yhteydessä kuin kadunkin lumenpoisto. Sillan pohjoispuolella olevalle kalliovarastojen entiselle putkistoyhteydelle pääsemiseksi on asemakaavaan merkitty huoltoajoyhteys. Kaikkien maanalaisten luolien maanpinnalle ulottuvat yhteydet on otettu huomioon kunkin suuaukon ominaisuuksien mukaisesti. Suuaukot ovat ainoastaan jalan kuljettavia paitsi Hopealaaksontien varrella olevat oviaukot ovat autolla kuljettavissa. Maanalaisten luolarakenteiden kohdalle ei asemakaavaan merkitä kaivaussyvyysmerkintää vaan määräys, jonka mukaan suojaetäisyydet tulee ottaa huomioon, sillä tällä hetkellä luolien tuleva käyttö ei ole tiedossa.

### Kääntöpaikat, tonttiliittymät

Yksisarvisenkujalle ja Villimiehenkujalle on varattu tilaa kääntöpaikoille. Kaikkia tonttiliittymien sijainteja ei ole tarpeen osoittaa asemakaavassa paitsi niissä tapauksissa kun sijainnilla on jotain erityistä merkitystä.

### Katualueet

Koirasaarentien katualuetta on levennetty rakennusviraston teetättämän konsulttityön mukaisesti. Pysäkkien, pyöriteiden, jalkakäytävien ja raittien leveydet käyvät ilmi selostukseen erikseen liitteenä vietävästä liikennesuunnitelmasta. Kadut on mitoitettu liikennesuunnitelman mukaisesti. Baneerikujalla sijaitseva muuria tarkoittava merkintä on poistettu asemakaavakartasta.

Rakennusvirasto esittää Baneerikujan alueen osoittamista tontin osaksi sekä ilmoittaa, että pumppaamolle ei ole esitetty ajoyhteyttä. Jotta pumppaamolle olisi toivottu ajoyhteys, on Baneerikujan pitäminen katualueena välttämätöntä. Kruunausviitta-katua ei tarvitse mitoitaa pelastusajoneuville, koska vieressä olevan rakennuksen kerrosluku on suurimmillaan kolme kerrosta jolloin pelastautumiseen ei tarvita pelastusajoneuvoa vaan tikaspelastautuminen on käyttökelpoinen tapa pelastautua. Kruunulaiturinkuja on mitoitettu pelastusajoneuville.

### Tontti 49320/4

ET-tontin ja sen eteläpuolella olevan A-tontin väliin esitetty katuaukio on poistettu. A-tontille merkityt porras (p) ja jalankululle varattu alueen osa lähivirkistysalueelle on jätetty sekä osoitettu jalankulkuyhteys polkuna virkistysalueen kautta Salamanterinkujalle. Yhteys virkistysalueelle tulee palvelemaan myös Hopealaakson ja Haakoninlahti 1 ja 2 asemakaava-alueiden asukkaita. Jotta korttelin 49320 osittain sisäpuolelle

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

jäävä virkistysalue ei muodostuisi vain tämän korttelin yksityiskäytössä olevaksi alueeksi, on jalankulkuysteys alueelle nähty välttämättömäksi.

**Rakennusvalvontaviraston** mielestä kaupunkikuvalliset määräykset ovat ehkä oleellisin osa asemakaavaa. Erityisesti kun alue on yksityisessä omistuksessa, tulee kaupunkikuvallinen laatutaso varmistaa tarkoilla ja yksiselitteisillä kaavamääräyksillä.

#### Julkisivu

Rakennusvalvontavirasto esittää, että selostuksessa julkisivuja ja kattomuotoja koskevat kuvaukset lisätään asemakaavaan määräyksinä.

Levymäisten materiaalien osalta on tarpeen olla huolellinen kaavamääräyksiä muotoilun suhteen; levypinnat voivat olla hyvin suunniteltuina onnistuneita, tai ne voivat pahimmillaan olla kaupunkikuvallisesti kelvottomia. Rappauksen osalta kirjauksessa on syytä ottaa huomioon sijainti meren ja laajan ulappa-alueen välittömässä läheisyydessä. Kyseessä on rantarakentaminen ja julkisivullisten ratkaisujen kestävyys tulee olla näkyvissä jo kaavateksteissä.

Korttelikorteista on apua tontinvuokrausehtokytköksin, mutta nyt tätä kytköstä ei ole.

#### Siirtorakennuksien alue

Asemakaavaan tulee lisätä yksittäisen rakennuksen kokoa, kerroslukua, julkisivumateriaalia, yms. koskevia määräyksiä, jotta varmistetaan että alueesta tulee viihtyisä, sopusuhtainen ja muutoinkin kaavallisten tavoitteiden mukainen.

Siirtorakennusten alue vaikuttaa hankalalta rakennuspaikalta. Alueella on suuret tasoerot. Ehkä jostain muilta kaava-alueilta löytyisi tälle hankkeelle optimaalisempi toteutuspaikka.

#### Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH

Rakennusoikeus on 300 m<sup>2</sup>. On tarpeen alueellisin, kattavin laskelmin varmistua, että laajuus riittää. Rakennusoikeuden ylimitoituksesta ei tässä tapauksessa voine aiheutua ongelmia.

#### Piha-alueet, puistot, yleiset alueet

Erityisesti kun alue on yksityisessä omistuksessa, tulee ympäristön laatuvarmistus varmistaa tarkoilla ja yksiselitteisillä kaavamääräyksillä. Koska pysäköinti isolta osin sijoittuu pihakansien alle, on pihojen viihtyisyydestä tarpeen varmistua puuistutusvelvoitetta koskevin määräyksin. Betonikansipihat eivät tarjoa hyvää lähtökohtaa pihasuunnittelulle. Vii-

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

tesuunnitelman runsaat pihapuut eivät toteudu ilman velvoittavia kaavamääräyksiä.

Ilman puustoa viitesuunnitelmassa esitetty ympäristön laatu ei toteudu. Tullaanko yleisille alueille laatimaan viheraluesuunnitelmia tai katuaukio/torisuunnitelmia kuten kaupungin omistamilla alueilla? Jos ei tarvittavassa laajuudessa ja tarkkuudessa, niin kaavan velvoitteet tulee olla huomattavasti tavanomaista perusteellisempia. Viitesuunnitelman esitys mm. yleisten alueiden pintamateriaaleista ja istutusratkaisusta katualueilla on ansiokas, mutta se tulee viedä kaavaan.

Asemakaava-alueelle on tulossa Haakoninlahden aukio. Aukio on merkittävä koko Kruunuvuorenrannan kannalta. Sen laadukkuus tulee erityisesti varmistaa.

#### Viljelypalsta-alue

Purettujen huviloiden väliin entisten puutarhojen paikalle on suunniteltu viljelypalstoja.

Koska kaava-alue on yksityisessä omistuksessa, tulee huolellisesti miettiä millä keinoilla varmistetaan siitä, että oleelliset kaavalliset tavoitteet toteutuvat. Tähän rp-1 –kaava-alueeseen liittyviä lupamenettelyjä ei ole olemassa. Mikä tai kuka huolehtii kaavavelvoitteen toteutumista?

#### Imujäteasema ja luolasto

Kaavaan on kirjoitettu: ”Alueen käyttötarkoituksesta päätetään erillisellä maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisella suunnittelutarveratkaisulla, jonka myöntämisen erityisenä edellytyksenä on, ettei rakentaminen aiheuta haitallisia vaikutuksia. Suunnittelutarveratkaisun mukainen ratkaisu sisällytetään hyväksyttävään asemakaavaan.” Rakennusvalvonta katsoo, että teksti kuuluu kaavaselostukseen.

Kruunuvuoren alla sijaitsee kolme varastoluolaa. Kaava ei sano mitään niiden käytöstä. Käyttötarkoituserittely kaavassa olisi tarpeen.

#### Melu

Raitioliikenteen melu on otettu huomioon Koirasarentien varren asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristävyyttä koskevissa määräyksissä. Runkomelua syntyy lähinnä vaihteissa ja kaarteissa.

Onko asiantuntijan avustuksella tutkittu se, ettei asemakaavaan ole tarpeen sisällyttää määräyksiä runkomelun ja tärinän osalta. Nämä laajaa kaava-aluetta koskevat asiat olisi hyvä käydä läpi alueellisesti kaavaselostuksessa ja tarvittaessa kaavassa, jottei asiaa jouduta mietti-

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

mään tonttikohtaisesti rakennuslupavaiheessa. Koirasaarentien ja Ho-  
peakaivoksentien kulmassa dB-määräys katkeaa epäjohdonmukaisesti.

### Muuta

Rakennusvalvonta ehdottaa, että asemakaavaan kirjataan määräys hu-  
levesien viivyttämisestä tontilla, ellei niitä voida rakennusjärjestyksen  
mukaisesti imeyttää. Hulevesien viivytyksrakenteista on saatu piha-  
aiheita muualle Kruunuvuorenrannan kerrostaloalueille ja viivyttäminen  
hyödyttää ympäristöä kaikin tavoin. Jos tästä olisi määräys jo asema-  
kaavassa, se tulisi huomioiduksi heti hankkeen alkumetreillä, eikä olisi  
tällä meillä niin kova työ saada hankkeeseen ryhtyvää ymmärtämään  
oma etunsa vasta hankkeen loppumetreillä, kun isoimmat ratkaisut on  
jo tehty. Kattovedet ovat suurin yksittäinen hulevesiviemäriä kuormitta-  
va asia, joten niiden viivyttämisestä pihalla on suuri hyöty.

Kaavamääräystekstien ryhmittely alaotsikoiden alle parantaa kaavan  
luettavuutta.

Ns. korttelikorteilla päästään ohjaamaan ja ohjeistamaan rakennus-  
suunnittelua, mutta ne eivät korvaa velvoittavia kaavamääräyksiä.  
Kaavassa määrätään, että kahvilassa tulee olla rasvanerottelu-  
kaivo ja iv-hormi; tällaiset määräykset eivät kuulu kaavaan.

### **Vastine**

#### Julkisivu

Julkisivuja ja kattomuotoja koskevat kuvaukset on lisätty asemakaa-  
vaan määräyksinä.

Kaava-alueen kortteleista tullaan laatimaan niiden kaavamääräyksiä  
täsmentävät ja selittävät korttelikortit, jotka tullaan lisäämään asema-  
kaavan selostuksen liitteiksi.

#### Siirtorakennuksien alue

Virkistysalueella on osayleiskaavassa ollut suojeltavia huviloita neljä  
kappaletta ja tällä hetkellä on mahdollista suojella enää yhtä huvilaa ja  
yhtä saunarakennusta. Alueen pohjoisosaan sijoittuvalle korttelialueel-  
le (AO) virkistysalueen koillisreunalla on varattu alue, jolle on voi siirtää  
alueen historiaan soveltuvia vanhoja puisia asuinrakennuksia. Tarkoi-  
tus on jatkaa alueelle tyypillistä huvilaperinnettä, mikä toisi samalla so-  
siaalista valvontaa ja palauttaisi kulttuurihistoriallisesta näkökulmasta  
elämää alueelle. Korttelin alueella on sijainnut useita puurakennuksia,  
joista on vieläkin kivijalat ja osittain sortuneet rakennukset nähtävissä.  
Asemakaavaan on täydennetty aluetta koskevaa määräystä siten, että

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

rakennusten tulee olla muualta siirrettäviä ja soveltua alueen historiaan.

#### Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH

Asemakaavassa on määräys, joka koskee yhteiskäyttöisen korttelialueen rakennusoikeuden laskemista: "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." Kaikkien Kruunuvuorenrannan asukkaita palvelevien yhteiskäyttöisten rakennusten koko on määriteltävä yhdessä alueellisen palveluyhtiön kanssa.

#### Piha-alueet, puistot, yleiset alueet

Asemakaavaan on lisätty kaksi puuistutusvelvoitetta koskevaa määrystä.

Kaupunki tulee lunastamaan kaava-alueen yleiset alueet, kadut, katuaukiot, puiston ja virkistysalueen sekä tulee vastaamaan niiden suunnittelusta sekä rakentamisesta.

#### Viljelypalsta-alue

Kaupunki tulee lunastamaan kaava-alueen yleiset alueet, kadut, katuaukiot, puiston ja virkistysalueen sekä tulee vastaamaan niiden suunnittelusta sekä rakentamisesta.

#### Imujäteasema ja luolasto

Suunnittelutarveratkaisua koskeva määräys on poistettu.

Kruunuvuoren alla olevien varastoluolien käyttötarkoitusta ei tiedetä tässä vaiheessa. Luolien osalta asemakaavamääräyksiä tullaan tarkentamaan kaavoituksen seuraavassa vaiheessa.

#### Melu

Asemakaavaan on lisätty määräys: " Raitiotietä rakennettaessa tulee tarvittaessa toteuttaa raideliikenteen tärinän ja runkoäänen vaimennus siten, että tavoitteena pidettäviä äänenpaineen enimmäistasoja (LAS max) ja tärinän etenemisnopeuden enimmäistasoja (LvS max) ei ylitetä." Selostusta on täydennetty runkomelun ja tärinän osalta.

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

### Muuta

Asemakaavaan on kirjattu määräys hulevesien viivyttämisestä tontilla: "Piholla tulee huolehtia hulevesien viivyttämisestä." Asemakaavamääräyksiin on lisätty otsikointi.

Määräys kahviloiden rasvanerottelukaivosta ja iv-hormista on todettu välttämättömäksi kyseisten tilojen toteutumisen ja toimijoiden saamisen varmistamiseksi.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)** toteaa (24.11.2014), että kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon tarve ja sen kustannukset sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen tulee laatia kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana.

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

Jätevedenpumppaamojen tulee olla 15x15 metriä.

LPA-tontti 49316/2 ei rajaudu katualueeseen. Tontin tulee liittyä vesihuoltoverkostoon yksityisin liittymisjohtoin esim. tontin 49316/1 kautta.

### **Vastine**

Vesihuollon tarve ja sen kustannukset, tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille on huomioitu kaavassa sekä esitetty kaavaselostuksessa.

Hulevesien imeytys- ja viivytyismahdollisuudet on huomioitu kaavassa.

Alueelle rakennettaville pienikokoisille jätevedenpumppaamoille riittävät tilavarauksiksi kaavaan merkityt 10 m x 10 m tilavaraukset.

LPA-tontti 4931672 on muutettu osaksi AK-tonttia, jolloin pysäköintihallin tontti rajautuu katuun.

**Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)** toteaa (26.11.2014), että koko Kruunuvuorenrantaa ja laajalti vanhaa Laajasaloa palvelevan raitiotieyhteyden pitää olla toiminnallisuudeltaan sujuva ja luotettava. Henkilöautoon perustuva liikkuminen kasvattaa ruuhkautumista ja muita autoilun haittavaikutuksia.

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

Suunnittelualan liikenteellistä ratkaisua pidetään hyvänä, jossa raitiotielle on varattu oma muusta liikenteestä erillään oleva väylä. Jatko-suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota raitiovaunu- ja ajoneuvoliikenteen risteämiskohdan turvallisuuteen suunnittelualueella sijaitsevan raitiovaunupysäkin länsipäässä. Raitiovaunu- ja ajoneuvoliikenteen risteämisen pitää HSL:n mielestä tapahtua mahdollisimman suorassa kulmassa.

Kruunusilloille johtavan väylän liittymää pitää suunnitella siten, että ajoneuvoliikenteen joutumista sillalle ehkäistään esimerkiksi kadun linjauksien suunnittelulla ja pintamateriaalin eroin. Koirasaarentieltä Kruununsillalle johtava raitioliikenteen väylä on eristettävä jalankulusta ja pyöräilyä niin, että jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden tahaton raitioliikenteen väylälle joutuminen estyy.

Joukkoliikenteen käyttämillä kaduilla tulee huomioida myös riittävät lumitilat.

### **Vastine**

Raitiovaunu- ja ajoneuvoliikenteen risteäminen on suunniteltu tapahtuvaksi mahdollisimman suorassa kulmassa. Tahaton joutuminen raitioliikenteen väylälle pyritään estämään.

Katualueiden mitoituksessa on huomioitu varustetila, joka toimii myös lumitilana.

### **Esitetyt mielipiteet ja vastineet**

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 8 mielipidettä koskien asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty silta-illassa ja puhelimitse.

### **Vastineet aihepiireittäin:**

#### **Määräystä auto- ja pyöräpaikoista tulee muuttaa (Mi6)**

Autopaikkamäärät on mitoitettu kaupunkisuunnittelulautakunnassa hyväksytyyn autopaikkamäärien laskentaohjeen mukaisesti. Kaupunki suunnitteluviraston vakiintuneen käytännön mukaan kaikille alueille on mitoitettu polkupyöräpaikat samalla tavoin. Auto- ja polkupyöräpaikkojen mitoitukselta voi poiketa vain erittäin hyvin perustellusta syystä.

#### **"Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, niiden osalta voi käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä kuin omistusasunnois-**



24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

**sa." Sama mahdollisuus tulee koskea kaikkea vuokra- ja ASO-tuotantoa. Tämä määräys asettaa kaupungin hankkeet erityisasemaan. (Mi6)**

Määräys on annettu ohjeeksi, joka tulee merkitä kaikkiin kaavoihin koko kaupungin alueella ja siitä ei voi poiketa ilman kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöstä. Autopaikkamäärät on mitoitettu kaupunkisuunnittelulautakunnassa hyväksytyin autopaikkamäärien laskentaohjeen mukaisesti.

**Asemakaavaan tulee merkitä joukkoliikenteen lauttayhteys liittäliikenneyhteyksineen. (Mi7)**

Helsingin kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2008 hyväksyä Laajasalon joukkoliikenteen raideratkaisun jatkovalmistelun pohjaksi raitiotie- ja siltayhteyksin Laajasalosta Korkeasaaren, Sompasaaren ja Kruununhaan kautta keskustaan.

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

Alueen joukkoliikennematkaisu on kehitetty näiden päätösten pohjalta ja siten varsinaiselle joukkoliikenteen lauttayhteyden laiturille tai muille sen vaatimille varauksille ei alueella ole tarvetta.

Kaava-alueen eteläpuolelle jo vahvistettuun asemakaavaan "Rannat, puisto ja palvelukortteliin" on merkitty laiturin ja alue vesiliikennettä varten. Laiturille on mahdollista esim. yksityisen yrittäjän liikennöidä vesibussia.

**Joukkoliikenneyhteyksien ja ajoneuvoliikenteen huomioiminen ennen mahdollista Kruunuvuoren sillan käyttöönottoa puuttuu. (Mi7)**

Ennen sillan käyttöönottoa joukkoliikenne (bussi) ja ajoneuvoliikenne kulkevat Koirasaarentietä pitkin Herttoniemen kautta sekä keskustaan että Itä-Helsinkiin. Joukkoliikennesillan toteuttamisen tavoiteaikataulun mukaan raitiovaunuliikenne voisi liikennöidä valmiilla sillalla vuonna 2023. Aluerakentamisen pitkän aikajänteen huomioiden väliaikaiset liikennejärjestelyt ovat hyvin järjestettävissä kaavaan merkityillä tilavarauksilla.

**Erillispientalojen varaus AO 49327 ja sille johtava katuvaraus on osayleiskaavan vastainen ja se on haitaksi alueen luontoarvoille ja**

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

**se tulisi poistaa asemakaavasta. (Mi8, Mi11, Mi12) Erillispientalojen varaus AO 49327 ja sille johtava katuvaraus on kannatettava, kahvila- ja ravintolatoimintaa tulisi lisätä korttelialueelle. (Mi13)**

Yleiskaavan aluevarauksia voidaan asemakaavaa laadittaessa tarkemman selvityksen perusteella tarkentaa. Osayleiskaavassa on ollut suojeltavia huviloita neljä kappaletta ja tällä hetkellä on mahdollista suojella enää yhtä huvilaa ja yhtä saunarakennusta. Alueen pohjoisosaan sijoittuvalle korttelialueelle (AO) virkistysalueen koillisreunalla on varattu alue, jolle on voi siirtää alueen historiaan soveltuvia vanhoja puisia asuinrakennuksia. Tarkoitus on jatkaa alueelle tyypillistä huvilaperinnettä, mikä toisi samalla sosiaalista valvontaa ja palauttaisi kulttuurihistoriallisesta näkökulmasta elämää alueelle. Korttelin alueella on sijainnut useita puurakennuksia, joista on vieläkin kivijalat ja osittain sortuneet rakennukset nähtävissä. Virkistysalueelle on ennen ajoneuvoliikenne kulkenut Päätien eteläisestä päästä asemakaavaan suojelualueeksi merkityn alueen läpi. Asemakaavan vahvistuttua ajoneuvoliikennettä ei voida johtaa suojelun alueen läpi ja ainoa pääsy asemakaavassa suojeltavaksi merkitylle Villa Hällebolle on AO-alueen kautta. Korttelialueelle rakennettava kulkuyhteys palvelisi samalla myös virkistysalueen suojeltavia rakennuksia.

Kahvila- ja ravintolatoimintaa sallivan asemakaavamääräyksen merkitsemistä korttelialueelle voidaan vielä tutkia.

**Virkistysalueen "erämaista" luonnetta ei tulisi pilata liiallisella reitiverkostolla. Aaltokoron ulkoilutie vaatii kalliioleikkausten tekemistä (Mi8). Ulkoilureitti kallion päällä ja veden päällä on mainio, olisi kiva päästä myös nousemaan reitiltä kallioille. Olisi hyvä saada talviajaksi myös laavutyypinen levähdyspaikka (Mi13).**

Aaltokoro on suunniteltu yhteistyössä rakennusviraston kanssa. Reitti on tarkoitus toteuttaa kuitubetonista siten, että se myötäilee kallion muotoja ja osa reitistä on kalliota ja osa kuitubetonia. Paikoitellen jyrkimmissä kohdissa rakenteet tulevat meren päälle. Reittiä varten ei tarvitse räjäyttää kalliota lainkaan.

Rakennusvirasto laatii asemakaavan vahvistumisen jälkeen virkistysalueen hoito- ja käyttösuunnitelman, jossa reitit, polut ja mahdolliset laavujen paikat suunnitellaan tarkemmin. Kaava mahdollistaa laavun rakentamisen.

**Ulkoilureittien sijaintia, rakenteita ja niissä käytettäviä materiaaleja tulisi harkita siten, että niistä olisi mahdollisimman vähän haittaa ympäristölle.(Mi12)**

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

Laiturin sijainti on valittu olemassa olleen laiturin mukaan. Reitin sijainti asemakaavakartalla on merkitty ohjeelliseksi, jolloin sijainti tarkentuu asemakaavavahvistamisen jälkeen rakennusviraston tehdessä toteuttamissuunnitelmat.

**Kruunuvuoren länsirannalla varatuista rakennuspaikoista v-1 ja v-2 tulisi luopua, jotta huonosti maastoon sovitettavaa huoltotietä ja pysäköintipaikkoja ei tarvitsisi rakentaa. (Mi12)**

Asemakaavaan on merkitty virkistystoimintaan varten rakennusalat, joille saa rakentaa majoitustiloja, saunan, kahvilan tai kioskin. Rakennukset toimitusalueelle suunniteltujen virkistystoimintojen tukikohtina ja niiden kautta pystyttäisiin aluetta myös valvomaan. Tämä vähentäisi alueella ongelmaksi muodostunutta ilkkivaltaa. Kevyen liikenteen reitti, jolla myös huoltoajo on sallittu, on tarkoitus toteuttaa ympäristöön sovittoa ja turhia kallioleikkauksia välttämällä.

**Palstaviljelyalueet (rp-1) ja avoimena hoidettavat alueet (am) tulisi inventoida, onko alueella metsälain ja luonnonsuojelulain tarkoittamia arvokkaita ja suojeltavia lajeja tai luontotyyppisiä. Osayleiskaavan yhteydessä tehtyjä luontoselvityksiä voidaan pitää vanhentuneina ja riittämättöminä. (Mi8, Mi12)**

Ympäristökeskuksen edustajien kanssa on käyty maastossa arvioimassa aluetta. Ympäristökeskus ei ole katsonut uusia luontoselvityksiä tai lisäselvityksiä tarpeellisiksi. Koko alueen luontotiedot on kartoitettu Helsingin ympäristökeskuksen toimesta luontotietojärjestelmään, jota päivitetään tarpeen mukaan. Kruunuvuoren luontoarvot tutkittiin tarkemmin osana laajempaa konsulttityötä (Kruunuvuorenrannan osayleiskaava-alueen luontoselvitys ja maankäytön luontovaikutusten arviointi, Enviro 2005). Luontovaikutusten arviointia tarkentavia maastokäyntejä tehdään vuosittain, viimeksi 2014 syksyllä. Kruunuvuorella on yksi luonnonsuojelulain perusteella suojeltu luontotyyppi, Kruunuvuoren lehmusmetsikkö 0,6 ha, joka sijaitsee Kruunuvuoren kaakkoisreunassa.

**Rakentamisalueita on ulotettu osayleiskaavan viheralueille. Kultakruununkaaren tievarausta ja Kruunuvuorenlammen välistä aluetta (korttelit 49316, 49317 ja 49318) tulisi supistaa tai poistaa. Korttelit ulottuvat hieman lammen valuma-alueelle. Kortteli 49318 on mahdollisesti osayleiskaavan viheralueen puolella (Mi8, Mi12).**

Asemakaavassa on määräys, jossa kortteleista ja kaduilta tulee rakentamisen ja käytön aikana johtaa hule- ja kuivatusvedet kohti etelää, ei

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

kohti Kruunuvuorenlampea. Kruunuvuorenlammen valumavesien määrä säilyy lähes nykyisenlaisena ja niiden laatu ei olennaisesti muutu.

Osayleiskaavan tarkoituksena on yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Osayleiskaavassa on esitetty tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitettu tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen asemakaavoituksen perustaksi. Asemakaavassa suunnitelmat ja aluerajaukset ovat tarkentuneet. Osayleiskaavan ei ole tarkoitukseen osoiteta lopullisia tarkkoja aluerajoja vaan toimia yleispiirteisellä kaaviona maankäytölle, joka yksityiskohtaisemman asemakaavoituksen yhteydessä tarkentuu.

### **Vahvistetun Helsingin yleiskaavan mukainen Kruunuvuoren alueen 50 %:n pientalovaltaisuus ei toteudu.(Mi7)**

Yleiskaavassa Kruunuvuorenrannan alue on merkitty puoliksi kerrostalovaltaiseksi ja puoliksi pientalovaltaiseksi alueeksi. Osayleiskaava mahdollistaa pientaloalueiden sijainnin ja rajauksien ratkaisemisen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa. Alueen suunnittelussa on käytetty laskentatapana osuutta rakennusalasta. Kaava-alueista Haakoninlahti 1 ja 2 ovat kerrostalovaltaisia. Rannat, puisto ja palvelukortteli, Stansvikinnummi ja Koirasaarien kanavan varret ovat pientalovaltaisia. Kruunuvuoren rakennusalasta on pientalomaista rakentamista enemmän kuin kolmasosa.

Kruunuvuorenrannan rakennusalasta noin kaksi viidesosaa on pientaloja kun lasketaan voimaan tulleet asemakaavat ja asemakaavoittamattomien alueiden luonnossuunnitelmat.

### **Kruunuvuoren aluetta tulee tiivistää. (Mi6, Mi10) Alue lienee noin puolisen neliökilometriä ja alueelle on tulossa kodit 5 500 ihmiselle. (Mi10)**

Kruunuvuoren asemakaava-alue on suunniteltu noin 1 600 ihmiselle. Koko alueen pinta-ala on noin 36 hehtaaria, josta noin puolet on virkistysaluetta ja puolet rakennettavia tontteja ja katuja. Etelärinteelle on suunniteltu neljä–seitsemänkerroksisten kerrostalojen kortteleita. Rannalle ja kerrostalojen keskelle on tulossa kaksi–kolmikerroksisten rakennusten korttelialueita. Aluetehokkuus (e<sup>a</sup>) laskettuna ilman vesialuetta ja virkistysaluetta on noin 0,5.

Suunnittelun yksi tärkeimpiä suunnitteluperiaatteita on ollut Kruunuvuoren kallioisen luonnonmaiseman säilyminen dominanttina rakentamisen jälkeen sekä näkymät mereltä kantakaupungin ja Suomenlinnan suunnasta. Alueen kehityksessä tulee ottaa huomioon vaikutukset Suomen-

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

linnan maailmanperintöalueeseen suojavyöhykkeineen ja turvattava sen kulttuurihistoriallisten ja merimaisemallisten arvojen säilyminen. Alueen näkyvä sijainti maisemassa ja rakennusten sovittaminen haasteelliseen maastoon ovat oleellisesti vaikuttaneet rakentamisen määrään ja korkeuteen.

**Kultakruununkaaren korttelin 49320 paikoitusalue, ET-alue ja A-kortteli ovat osayleiskaavan viheralueen puolella. (Mi8, Mi12)**

Osayleiskaavan tarkoituksena on yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Osayleiskaavassa on esitetty tavoitellun kehityksen periaatteet ja osoitettu tarpeelliset alueet yksityiskohtaisen asemakaavoituksen perustaksi. Asemakaavassa suunnitelmat ja alue-rajaukset ovat tarkentuneet. Osayleiskaavan ei ole tarkoitukseen osoiteta lopullisia tarkkoja aluerajoja vaan toimia yleispiirteisellä kaaviona maankäytölle, joka yksityiskohtaisemman asemakaavoituksen yhteydessä tarkentuu.

Korttelin 49320 paikoitusalue sijoittuu kansipihaan alle. Kansipiha maaisemoidaan ja sovitetaan ympäristöön ja viereiseen kallioon.

Koonta-aseman tontin (ET-alue) käyttötarkoituksesta päätetään erillisellä maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisella suunnittelutarveratkaisulla, jonka myöntämisen erityisenä edellytyksenä on, ettei rakentaminen aiheuta haitallisia vaikutuksia. Suunnittelutarveratkaisun mukainen ratkaisu sisällytetään hyväksyttävään asemakaavaehdotukseen asemakaavaluonnoksen jälkeen. Tontilla on maanpuhdistustoimien jäljiltä kaivettua maata ja kivikkoa. Koonta-aseman rakentaminen täydentää Hopealaaksontien rakennettua katu ympäristöä. Rakentaminen myös siistii louhikkoisen kallioreunan. Koonta-asema sijoittuu Kruunuvuoren ja Hopealaaksontien alueiden väliin Hopealaaksontien varteen osittain upotettuna kallioon. Huoltopiha on rakennuksen pohjoispuolella Kruunuvuoren luoliin vievän suuaukon ja rakennuksen välissä. Ajoyhteys koonta-asemalle on samasta kohtaa kuin luoliin. Koonta-asema uppoaa kalliorinteeseen siten, että sen katto maaisemoidaan viherkatolla. Muut kolme julkisivua etelään, Hopealaaksontien suuntaan ja pohjoiseen toteutetaan korkeatasoisesti laadukkaita materiaaleja käyttäen ja ottaen huomioon Hopealaaksontien länsipuolella olevien rakennusten arkkitehtuurin.

Koirasaarentiellä on suunnitteluperiaatteena luoda ehyitä katutiloja rajaamalla rakennuksilla katu. Hopealaaksontien risteyksen kohdalla Koirasaarentien pohjoispuolella jo osittain räjäytetty kallio ei rajaa katutilaa riittävästi, jolloin rakentaminen kadun varteen on perusteltua.

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

### **Huonokuntoiset huvilat ja niissä tapahtuva toiminta lisäävät turvallisuutta. (Mi13)**

Virkistysalue on yksityisomistuksessa. Kun alue hankitaan kaupungin omistukseen asemakaavan vahvistamisen jälkeen, kaupunki huolehtii virkistysalueen turvalliseksi saattamiseksi.

### **ET-alueen käyttötappaa tulisi harkita uudelleen. Saadaanko hanke toteutettua ilman hajuhaittoja/melua/raskasta liikennettä? (Mi13)**

Koonta-aseman tontin (ET-alue) käyttötarkoituksesta päätetään erillisellä maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisella suunnittelutarveratkaisulla, jonka myöntämisen erityisenä edellytyksenä on, ettei rakentaminen aiheuta haitallisia vaikutuksia. Koska kyseessä on jätteen ammattimainen keräily, sovelletaan toimintaan jätelain mukaista jätehuoltorekisteriin ilmoittamista, mikäli toiminnan laajuus eivätkä vaikutukset edellytä toiminnalle ympäristölupaa. Koonta-aseman toiminta on nykytietojen perusteella sellaista, ettei se edellytä ympäristölupaa. Ympäristöluvan tarve ratkaistaan kuitenkin tapauskohtaisesti, jolloin ympäristöhaittojen torjunnasta voidaan tarvittaessa antaa riittävät määräykset.

### **Rakennusten massoittelussa kannattaa miettiä, miten saadaan aikaan tuulelta suojassa olevia piha-alueita ja vältetään tuulitunneleita muutenkin. (Mi13)**

Alueen tuuliolosuhteet on otettu huomioon suunnittelussa. Kruunuvuoren korttelirakenne muodostuu sisäpihoja kokonaan tai osittain rajavista rakennusmassoista. Myös katuverkostossa on vältetty pitkiä suoria.

### **Kortteleiden 49322 ja 49323 mittakaava on liian suuri. (Mi13)**

Asuinalueelle tehdyn konsulttityön yhteydessä on tutkittu erittäin huolellisesti 3D-mallissa uusien kortteleiden korkeuksia ja näkymiä Kruunuvuoreen mereltä päin sekä tarkkailtu erityisesti Kruunuvuoren kallioalueen säilymistä dominanttina rakentamisen jälkeen. Asemakaavaehdotusta varten Koirasaarentien ja Horisontin välistä korttelia havainnollistetaan edelleen. Korttelin 49324 rakennusten kerrosmäärä vaihtelee kahdesta neljään kerrokseen, mikä on verrattuna muihin Kruunuvuoren kortteleihin nähden keskimääräistä matalampaa rakentamista. Korttelissa 49322 rakennusten kerrosmäärä vaihtelee kahdesta kuuteen kerrokseen. Kumpikin kortteli mutkittellee luoden pienimittakaavaisia pihoja tontille. Laadukkaan suunnittelun avulla luodaan kortteleihin miellyttä-

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

vää ympäristöä. Asemakaavassa on annettu määräyksiä, jotka varmistavat rakentamisen laadun ja pihoilta tulevan kasvillisuuden.

**Olisi hyvä jos Kruunuvuoren virkistysaluetta ei valaistaisi. (Mi13)**

On tarkoitus, että Kruunuvuoren virkistysaluetta ei pääosin valaista.

**Olisi hyvä saada Kruunuvuoreen liiketiloja esim. ravintolabulevardi, pienempiä kauppoja ja erikoiskauppa. (Mi13)**

Asemakaavassa on määräys, jossa on velvoite rakentaa liiketiloja kahdeksan alimpaan kerrokseen. Haakoninlahdelle asemakaavaan on merkitty rakennusala kahvila- ja ravintolatilalle ja liiketiloille. Horisontin ja Kruunausviitan varrelle on merkitty rakennusala kahvila- ja ravintolatilalle. Koirasaarentien varteen on merkitty kaksi liiketilaa kivijalkakaupalle ja yksi isompi liiketila (380 m<sup>2</sup>) Kultakruununkaaren ja Koirasaarentien risteyskseen.

**AH-kortteli on hyvä. (Mi13)**

Asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä korttelialueita on tulossa useampia koko Kruunuvuorenrannan alueelle.

**Kaitalahden puiston viereiselle YL-tontille olisi hyvä saada järjestettyä pysäköintialue virkistysaluetta varten. (Mi13)**

YL-tontti ei ole Kruunuvuoren asemakaava-alueella. Mielenpide on toimitettu itäiselle aluetoimistolle, jonka suunnittelualueella YL-tontti sijaitsee.

Lisäksi mielipiteissä oli paljon huomautettavaa yksittäisten kaavamääräysten sisältöön, niiden tarkkuuteen ja tarpeellisuuteen (Mi1). Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä soveltuvin osin. Joidenkin määräysten osalta selvittelyä jatketaan kaavoitustyön seuraavassa vaiheessa. Osa mielipiteistä kohdistui valmisteilla olevaan Kruunuvuoren joukkoliikenneyhteyden asemakaavaan ja Kruunuvuorensiltaan. Nämä mielipiteet on toimitettu kyseisen asemakaavatyön osaksi.

**Yhteenveto yleisötilaisuudesta**

Asemakaavaan liittyvä yleisötilaisuus pidettiin SILTA-illan yhteydessä 25.11.2014. Suunnitelman esittelyn jälkeisessä keskustelussa asemakaavaluonnoksesta kiinnostuneilla oli tilaisuus lausua mielipiteensä suunnitelman sisällöstä ja kysyä tarkentavia kysymyksiä. Kysymyksiin vastattiin suullisesti.

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

Yleisöä kiinnostivat erityisesti virkistysalue ja alueelle tulevat liikenneyhteydet. Kruunuvuoren eteläosan asuinalueen todettiin näyttävän hyvältä.

Kiinnostusta herätti millaista rakentamista tulee Kaitalahden pohjukan läheisyyteen (Kalastaja-Kallen kadun alue) ja tuleeko Kaitalahden pohjukan alueelle pysäköintipaikkoja Kruunuvuoren virkistysalueen käyttäjille. Mielenkiintoa herätti kallion päälle sijoitettu rakentaminen (v-2) ja kunnallistekniikan johtaminen sinne.

Kruunuvuoren eteläosan rakentamista myös kritisoitiin ja pohdittiin rakentamisen tulevan liian lähelle Kruunuvuorenlammen luonnonsuojelu- aluetta. Rakennukset eivät saa näkyä luonnonsuojelualueelle. Erämaan tunnun pitää säilyä.

Yleisö kyseli miten Kruunuvuorenrantaan kuljetaan ennen sillan valmistumista ja järjestääkö kaupunki alueelle vesiliikenteen, kunnes siltayhteys on valmis.

Muistio yleisötilaisuudesta on vuorovaikutusraportin liitteenä.

## **Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 20.11.–21.12.2015**

Kaavaehdotus oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 20.11.–21.12.2015 ja viraston internetsivuilla.

### **Muistutukset ja kirje**

Kaavamutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 4 muistutusta sekä 1 kirjattu kirje koskien asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta.

### **Vastineet aihepiireittäin:**

**Lauttaliikenneyhteyden edellytyksien luominen puuttuu. Kruunuvuoren alueen asemakaavaan tulee esittää lauttayhteys joukkoliikenteelle ja varaukset sen tarvitsemalle liityntäliikenneyhteydelle sekä paikoitusalueelle. (Mu1)**

Kruunuvuorenrannan liikenteen perustaksi on jo osayleiskaavoituksen suunnitteluohjelmassa vuonna 2005 linjattu suora raidejoukkoliikenneyhteys Helsinginniemelle siten, että se palvelee myös muuta Laaja-



24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

saloa. Kaupunginvaltuusto on 12.11.2008 hyväksynyt raitiotiesiltavaihtoehdon jatkosuunnittelun pohjaksi.

Alueen joukkoliikenne ratkaisua on kehitetty näiden päätösten pohjalta ja siten varsinaiselle joukkoliikenteen lauttayhteyden laiturille tai muille sen vaatimille varauksille ei alueella ole tarvetta.

Joukkoliikennettä tukevaa vesiliikennettä on mahdollista kehittää asemakaavan puitteissa. Rannat, puisto ja palvelukorttelin asemakaavassa (nro 12080) on vesiliikennesatamaksi osoitettu ranta-alue Haakoninlahden eteläpuolella. Horisontin päässä olevalle venesatama-alueelle on kaavaan lisätty varaus vesiliikennesatamalle. Joukkoliikennettä tukevalle vesiliikenteelle ei ole katsottu tarpeelliseksi osoittaa erillisiä paikoitusalueita. Kruunuvuorenrannan kadut on mitoitettu siten, että niiden varsille on mahdollista suunnitella vieras pysäköintipaikkoja.

**Joukkoliikenneyhteyksien ja ajoneuvoliikenteen huomioiminen ennen mahdollista Kruunuvuoren sillan käyttöönottoa puuttuu. (Mu1)**

Alueen väliaikaisista joukkoliikenteen yhteyksistä tullaan laatimaan erillinen suunnitelma yhteistyössä HSL:n kanssa. Kruunusillan ja sen mahdollistaman raitiovaunuliikenteen tavoitteellinen toteutuminen on noin vuonna 2023. Tällöin Kruunuvuorenrannassa asuu noin puolet sen tulevista asukkaista. Väliaikaiset joukkoliikennejärjestelyt tullaan suunnittelemaan Kruunuvuorenrannan rakentuminen sekä ennustetut asukas- ja liikennemäärät huomioiden.

Ennen sillan käyttöönottoa joukkoliikenne järjestetään busseilla Laajasalon kautta Herttoniemeeseen. Bussipysäkit on huomioitu kaavan liitteenä olevassa liikennesuunnitelmassa.

**Vahvistetun Helsingin yleiskaavan mukaista asuinrakentamisen rajaa Kruunuvuoren lammen rauhoitusalueeseen nähden on rikottu. Suunnitelman pitää huomioida, ettei Kruunuvuoren lammen luontainen valuma-alue muutu. Louhintoja ei tule sallia Kruunuvuorenlammen läheisyydessä. Kruunuvuorenlammen valuma-alueen eteläpuolelle tuleva rakentaminen tulee siirtää etelämmäksi ja kortteli 49317 sekä kortteleiden 49316 ja 49318 pohjoisimmat rakennusmassat tulee poistaa kokonaan suunnitelmasta. (Mu1, Mu2, Mu3)**

Yleiskaavan tarkoituksena on yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteen sovittaminen. Yleiskaavan ei ole tarkoituksen mukaista osoittaa lopullisia tarkkoja aluerajoja vaan toimia yleispiirteisinä kaa-

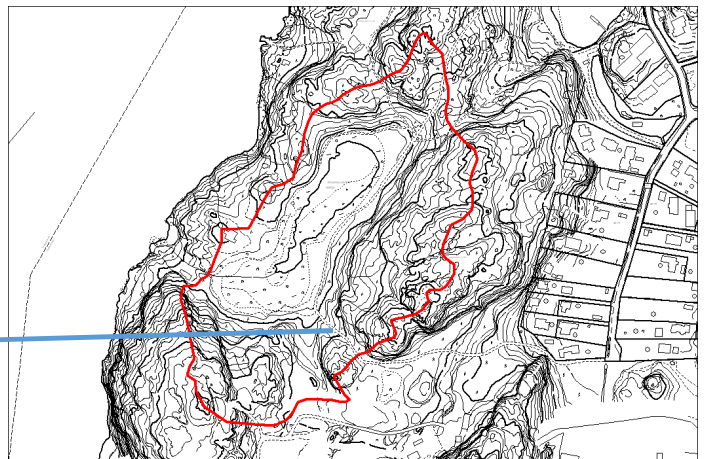
24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

viona maankäytölle, joka yksityiskohtaisemman asemakaavoituksen yhteydessä tarkentuu. Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa vaan Kruunuvuorenrannan osayleiskaava, jossa yleiskaavan tavoitteita rakentamisalueista on tarkennettu. Kaavan mukaiset asuinkorttelit sijaitsevat osayleiskaavan mukaisesti asuntoalueella (A).

Osayleiskaavavaiheessa tehdyn luontoselvityksessä Kruunuvuorenrannan osayleiskaava-alueen luontoselvitys ja maankäytön luontovaiikutusten arviointi (Enviro 2005) annetaan ohjeita Kruunuvuorenlammen valuma-alueesta seuraavasti:

*"Kruunuvuorenlammella on pieni valuma-alue, johon kuulu lammen rantasoiden lisäksi lähiympäristön kalliorinteitä. Pienen valuma-alueen omaava suorantainen lampi kärsii herkästi valunnan vähenemisestä. Kaikki maankäytön muutokset lammen valuma-alueella voivat vaikuttaa vesitalouteen ja olla haitaksi suojelutavoitteille. Luonnonsuojelualueella tulee tämä vuoksi olla suojavyöhyke, jonka maankäyttö suunnitellaan siten, että luontainen valunta ei muutu."*

Lammelle johtava tie  
(Kaivoslyhty)



Kruunuvuorenlammen valuma-alue ja luonnonsuojelualueen suojavyöhyke.

Suojavyöhykkeeksi sopii koko lammen valuma-alue, jonka pinta-ala on noin 6,2 hehtaaria. Vähäinen rakentaminen suojavyöhykkeellä on mahdollista, jos suojelutavoitteet otetaan huomioon. Rakentaminen merkitsee useimmiten pintavalunnan vähenemistä ja valuntahuippujen voimistumista. Rakennettujen alueiden valuedet ovat yleensä myös luontaisia valuvesiä ravinteikkaampia. Rakennettava alue tulisi luonto- ja virkistyskäyttöarvojen vuoksi rajata lammelle johtavan tien eteläpuolelle, jossa myös pinnanmuodot ovat rakentamiseen paremmin sopivia (tien pohjoispuolella on matala kalliojyrkäne). Tien ylittävä katu ja rakennuspaikat heikentäisivät olennaisesti Kruunuvuoren maisema- ja virkistyskäyttöarvoa sekä luonnontilaa. Rakennuspaikkojen alle jäisi linnustollisesti arvokasta metsää, jolla on huomattava merkitys myös kääpien kasvupaikkana. Rakentaminen voisi olla haitallista myös Kruu-

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

nuvuorenlammelle, sillä se sijoittuisi lammen valuma-alueelle." Näin on asemakaavaa laadittaessa toimittu. Korttelin 49317 ja korttelin 49316 pohjoisosat ovat Kruunuvuorenlammen valuma-alueella ja suoja-  
vyöhykkeellä. Asemakaavassa on määrätty, että kortteista 49316, 49317, 49318, Yksisarvisenkujalta ja Villimiehenkujalta tulee hule- ja kuivatusvedet rakentamisen ja käytön aikana johtaa kohti etelää, ei kohti Kruunuvuorenlampea. Asemakaavamääräys varmistaa, että Kruunuvuorenlammen valumavesien määrä säilyy lähes nykyisenlaisena ja niiden laatu ei olennaisesti muutu. Lähivirkistysalueella luonnon-  
suojelualueen tuntumaan ei ole suunniteltu louhintaa vaativaa rakentamista.

Asemakaava on laadittu yhteistyössä ympäristökeskuksen kanssa ja se ei ole ristiriidassa luonnonsuojeluohjelman kanssa. Ympäristölautakunta perustelee lausunnossaan: "*Kruunuvuorenrannan rakennettu alue on rajattu siten, että rakentaminen ei tuo merkittäviä muutoksia pohjoisosan luonnonarvoihin. Kortteissa hulevesien hallinta hoidetaan tonteilla ja asemakaavassa on annettu määräys hulevesien hallinnasta Kultakruununkaaren ja virkistysalueen välisillä tonteilla ja kaduilla. Määräyksellä varmistetaan, että Kruunuvuorenlammen valumavesien määrä säilyy lähes nykyisenlaisena ja niiden laatu ei muutu.*" Uudenmaan elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskus ei ole lausunnossaan ottanut kantaa asemakaavan toteuttamisen valuma-alueelle kohdistuviin vaikutuksiin.

**Rakennuskorkeudet tulee suhteuttaa Kruunuvuoren maisemallisesti hallitsevaan asemaan. Rakennukset eivät saa näkyä erämaaluonteiselle Kruunuvuorenlammelle. Kruunuvuoren asema Suomenlinnan lähimiljöössä tulee huomioida (Mu1, Mu2)**

Kruunuvuoren alueen suunnittelun lähtökohtia on ollut rakennusten korkeuden sovittaminen ympäristöön ja kaukomaisemaan. Alueen näkyvä sijainti maisemassa ja rakennusten sovittaminen haasteelliseen maastoon ovat oleellisesti vaikuttaneet asemakaavan mahdollistaman rakentamisen määrään ja korkeuteen.

Toteutuessaan asemakaava muuttaa Kruunuvuoren osaksi rakennettua kaupunkiympäristöä. Asemakaavoituksen yhteydessä on rakentamisen määrää ja korkeuksia tutkittu hyvin laajasti erilaisin 3D-mallinosten ja kuvasovitusten avulla - osa materiaalista on asemakaavaselostuksessa tai sen liitteissä. Kruunuvuoren korkeimmat rakennukset ovat korkeudeltaan samaa luokkaa kuin korkeimmat kallion laet. Kruunuvuori öljysäiliöineen säilyttää toteutumisenkin jälkeen asemansa alueen maamerkinä. Luonnonsuojelualueen säilytettävä puusto ja lähivirkistysalueen puut estävät osaltaan rakennusten näkymisen Kruunuvuo-

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

renlammelle. Kruunuvuoren merkitys Suomenlinnan lähimiljöössä ei ole merkittävä. Kaupunginmuseon johtokunta ja Uudenmaan ELY-keskus eivät ole lausunnoissaan ottaneet kantaa asemakaavan toteuttamisen vaikutuksista Suomenlinnan lähimiljööseen.

**Vahvistetun Helsingin yleiskaavan mukainen Kruunuvuoren alueen 50 %:n pientaloaluevaltaisuusvaatimus ei toteudu. Kaavoituksen tulisi esittää laskelma, jossa osoitetaan tavoitteen toteutumisen (Mu1, Mu3)**

Asemakaava-alueella ei ole voimassa yleiskaava vaan Kruunuvuorenrannan osayleiskaava. Osayleiskaava mahdollistaa pientaloalueiden sijainnin ja rajauksien ratkaisemisen yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa.

Yleiskaavassa Kruunuvuorenrantaan osoitettua raidoitettua karttamerkintää ei tulisi tulkita laskennallisena pientalojen määrää kuvaavana määräyksenä vaan tarkempaa kaavoitusta ohjaavana periaatteena. Huolimatta siitä, että Kruunuvuorenrannan osayleiskaava on voimaantullessaan kumonnut alueella yleiskaavan lainvoimaisuuden, on pientalovaltaisuuden tavoite säilytetty asemakaavoitusta ohjaavana periaatteena: suunnitteleamalla Kruunuvuorenrantaan mahdollisimman monipuolisista rakennuskantaa, syntyy alueelle mielenkiintoista ja vaihtelevaa kaupunkiympäristöä sekä monimuotoinen väestöpohja.

Kruunuvuoren asemakaava on Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukainen ja noudattaa osaltaan yleiskaavassa alueelle asetettuja rakentamisen määrän ja mittakaavan tavoitteita. Pientalovaltaisuuden tavoitteita ei ole tarpeen todentaa laskentakaavioilla.

**Kaavaselostuksen liitteinä olevat luontoselvitykset ovat puutteelliset. Käävistä, lepakoista, sammalista ja jäkälistä ei ole tehty riittävää luontoselvitystä. Arvokkaat alueet kuten lahoppukeskittymät tulisi merkitä kaavaan Luo-merkinnällä. (Mu2)**

Kruunuvuoren asemakaavan pohjoisosa (17,2 ha) on merkitty virkistysalueeksi (VL/s) ja luonnonsuojelualueeksi (SL). HELSY ry toteaa muistutuksessaan, että kymmenen vuoden aikana luontoarvot ovat saattaneet muuttua. Asemakaava ei ole oikea väline ohjaamaan metsien käsittelyä tai arvottamaan ja rajaamaan yksittäisiä sijainniltaan ja luontoarvoltaan vaihtelevia kohteita. Asemakaava määrittelee alueen maankäyttöä pitkällä aikajänteellä. Helsingin ympäristökeskus laatii 2,4 ha suuruiselle luonnonsuojelualueelle alueen hoito- ja käyttösuunnitelman ja virkistysaluetta tulee hoitamaan rakennusviraston luonnonhoi-

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

toyksikkö. Tarkemmissa suunnitelmissa otetaan huomioon luonnonarvot ja toimitaan niiden mukaisesti.

Kruunuvuoren virkistysalueesta on osayleiskaavan yhteydessä laadittu kattava luontoselvitys Enviro 2005 ja Helsingin ympäristökeskus ylläpitää ja päivittää alueen luontotietoja.

### **Kruunuvuorenlammen SL-varaukselta puuttuu tarkentava kaavamääräys. (Mu2)**

SL-merkintä oli kaavaehdotuksessa Luonnonsuojelualue, kaavaan on lisätty tarkentava kaavamääräys *"Luonnonsuojelulla perustettavaksi luonnonsuojelualueeksi varattu alue"*. Lisäksi w-1 -merkinnälle on lisätty kaavamääräys *"Luonnoilta arvokas vesialue, josta tulee perustettavan luonnonsuojelualueen osa"*.

Määräykset on laadittu yhteistyössä ympäristökeskuksen kanssa.

### **Lähivirkistys- ja luonnonsuojelualueen ulkoilureitit tulee toteuttaa ainoastaan jalankulkuun ja ilman keinovalaistusta. (Mu2)**

Kevyen liikenteen reitti, jolla myös huoltoajo on sallittu, on tarkoitus toteuttaa ympäristöön sovittaen ja turhia kallioleikkauksia välttäen. On tarkoitus, että Kruunuvuoren virkistysaluetta ei pääosin valaista.

Luonnonsuojelualueen luontoalueelle laaditaan alueen hoito- ja käyttösuunnitelma jonka mukaisesti alueen käyttöä tullaan ohjaamaan poluille ja pitkospuille. Tämä on luonnonsuojeluohjelman tavoitteiden mukaista.

Virkistysalueella kävely- ja pyöräilyreitit ohjaavat kulkua ja säästävät metsäalueita käytön aiheuttamalta kulumiselta. Alueen länsireunan Hällebonpolku polveilee kallioisen maaston mukaisesti polkuna. Virkistysalueen pohjoisosaan on kaavassa pieniä viljelypalstoja jonne tulee päästä myös pyöräilyreittiä pitkin. Kruunuvuorella on hyvin vaihtelevaa luonnonympäristöä, onhan alueella sijainnut useita kesähuviloita, mitkä ovat jättäneet ympäristöön oman kulttuurihistoriallisen kerroksen, näin erityisesti Kruunuvuoren pohjoisosassa. Uusia ulkoilureittejä on suunniteltu vain joitakin lyhyitä osuuksia nykyisiä reittejä täydentämään. Ne sovitetaan ja linjataan maastoon tarkemman suunnittelun yhteydessä.

### **Kaivoslyhty-nimiselle polulle ei saa sallia huoltoajoa ja se pitää poistaa kaavasta. Tämä voidaan korvata valaisemattomana pit-**

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

**kospuupolkuna. Kalliolle suunniteltu Aaltokoro-niminen reitti tulee poistaa suunnitelmasta kokonaan. (Mu2)**

Rantaan on osoitettu virkistystoimintaan tarkoitettun rakennuksen rakennusala v-2, joka käsittää majoitustilaa, saunan, uimamajan tai kioskin. Alueen huolto hoidetaan Kaivoslyhtyä pitkin ja rakentamisen mahdollistamiseksi se tullaan toteuttamaan huoltoon soveltuvaksi. Polun sijaintia on tarkistettu kaavaan, jotta se huomioi maasto-olosuhteet paremmin. Polun sijainti tarkentuu suunnittelun edetessä, kaavamerkintä on sijainniltaan likimääräinen.

Kaivoslyhdyn ja Aaltokoron muodostama kokonaisuus avaa virkistysalueen käyttäjille hienon mahdollisuuden saavuttaa alue meren länsirantaa myöten. Elämyksellisyys ja luonnonalueiden vaihtelevuus lisäävät asukkaiden mielenkiintoa ja kiintymystä virkistysalueita kohtaan. Aaltokoro on sijainnin ja näkymien puolesta ainutlaatuinen. Tämä virkistysreitti on ainoa mahdollinen yhteys sitoa Kruunuvuoren virkistysalue rantojen kautta Kruunuvuorenrannan asuinalueisiin.

Aaltokoro on suunniteltu yhteistyössä rakennusviraston kanssa. Reitti on tarkoitus toteuttaa kuitubetonista siten, että se myötäilee kallion muotoja osan reitistä ollessa kalliota ja osan kuitubetonina. Paikoitellen jyrkimmissä kohdissa rakenteet tulevat meren päälle. Reittiä varten ei tarvitse räjäyttää kalliota. Rakennusvirasto laatii asemakaavan vahvistumisen jälkeen virkistysalueen hoito- ja käyttösuunnitelman.

**Lähivirkistysalueelle ei saa rakentaa uusia rakennuksia, rakenteita eikä laituralueita. Alueen erämaista luonnetta ei saa loukata. (Mu2)**

Alue ei ole erämaata vaan kulttuurihistoriallisesti arvokas huvila-alue, joka on asemakaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi, jossa pyritään säilyttämään huvila-alueen säilytettävissä olevat piirteet. Kaava mahdollistaa virkistysalueelle soveltuvien pienimuotoisten rakennusten sekä laitureiden rakentamisen vanhoille paikoille ja näiden yhteyteen ranta-osa-alueiden rakentamisen. Uusien rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja materiaaleiltaan kulttuurihistorialliseen ympäristöön ja virkistysalueen luonteeseen sopivia. Rakennukset ja laiturit toimitetaan alueelle suunniteltujen virkistystoimintojen tukikohtina ja niiden kautta pystyttäisiin aluetta valvomaan. Tämä vähentäisi alueella ongelmaksi muodostunutta ilkkivaltaa.

Kruunuvuoren keskellä on luonnonsuojelualue (SL). Sen ympärillä on hieno erämaaluonteinen tunnelma, joka on myös erinomaista virkistysaluetta. Tämän ympäristön muuttamiselle ei ole mitään syytä. Virkis-

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

tysalue (VL/s) on kaavassa määritelty kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja geologisesti arvokas kokonaisuus ja jonka alueen ominaispiirteet, rakennukset, rakennelmat ja rakenteet tulee säilyttää. Alueen virkistyskäyttöä palvelevat uudet rakennukset, rakenteet ja rakennelmat tulee sovittaa alueen arvoihin. Valtaosa virkistysalueesta säilyy nykyisenkaltaisena luonnonalueena. Kruunuvuoren pohjoisosassa on säilynyt jäänteitä alueella vallinneesta huvilakulttuurista. Kaava antaa mahdollisuuden elvyttää tämän kaltaista toimintaa. Laiturit (lv-1) ja virkistystoimintaan tarkoitetut rakennukset (v-2) eivät sijaitse erämaaluonteisella alueella, vaan rehevissä laaksopainanteissa, joissa on ollut puutarhoja ja viljelyksiä. Laiturit antavat asukkaille mahdollisuuden nauttia merestä ja meren rannasta, sillä Kruunuvuoren rannat ovat suurimaksi osaksi hyvin jyrkkiä kalliorantoja.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaava-alueen luontoselvitys ja maankäytön luontovaikutusten arviointi (Enviro 2005) mukaan maankäyttökaavion mukainen (osayleiskaavan mukainen) rakentaminen ei tuo Kruunuvuoren muissa osissa merkittäviä muutoksia alueen luonnonarvoihin, sillä kaavoitus tukeutuu vanhoihin rakennuspaikkoihin.

Alueelle asemakaavoituksessa esitetyt tavoitteet eivät ole ristiriidassa luonnonsuojelullisten tavoitteiden kanssa. Ympäristökeskus perustelee lausunnossaan: *"Kruunuvuoren virkistysalueen suunnittelun lähtökohdiana on lisääntyvän virkistyskäytön kanavointi, joka mahdollistaa luonnonalueen säilymisen mahdollisimman eheänä. Kruunuvuorenlammen luonnonsuojelualueelle laaditaan alueen hoito- ja käyttösuunnitelma, jossa luonnonsuojelualueen kulkukäytävät nivoutuvat ympäröivään virkistysreitistöön."*

**Korttelin 49325 kahdeksankerroksinen asuinrakennus on liian korkea ja tulee tontin 49321/3 rakennuksen merinäköalan eteen. (Mu4)**

Kruunuvuorenrannan kaavoituksen tavoitteena on rakentaa alueelle korkeatasoinen merellinen asuinalue. Asemakaavamääräyksillä pyritään varmistamaan yhtäläinen laatutaso koko alueelle.

Korttelin 49325 asuinrakennuksen korkeus mukailee Saaristolaivastonkadulle vastapäätä suunnitellun rakennuksen korkeutta ja jatkaa kaupunkikuvallisesti samaa rakennusmassaa. Korttelilla on tärkeä asema koko Kruunuvuorenrannan kaupunkirakenteessa Haakoninlahden pohjukassa ja Kruunulaiturin toriaukion vieressä. Rakennus on myös hallitsevassa asemassa saavuttaessa Kruunuvuorensillalta Kruunuvuorenrantaan. Tehokkaan asuinrakennuksen lisääminen osaksi korttelia parantaa liikerakentamisen toteutettavuutta.

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

**Siltahankkeen jatkosuunnitelmien ja sen rakentamisen sitominen tontin 49322/1 rakentamiseen on poistettava. (Mu4)**

Sekä kiinteistölautakunta että yleisten töiden lautakunta ovat lausunnoissaan painottaneet, että erillisellä asemakaavamääräyksellä tulee varmistaa, että korttelin 49322 alue on kaupungin käytössä siltaa rakennettaessa. Asemakaavassa on tontille asetettu rakennuskielto: *"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."*

Kruunusillat on koko kasvavan Laajasalon kannalta tärkeä hanke ja kyseisen määräyksen säilyttäminen asemakaavassa on kaupungin etujen mukaista. Yksittäisen tontin rakentamisaikataulun tulee joustaa Kruunusiltojen toteuttamismahdollisuuksia ja -kustannuksia kartoitettaessa. Kaupunki voi sillan keskeneräisten rakennustöiden vuoksi pidentää kieltoaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

**Korttelin 49319 kaavamääräykset koskien rakennusten lukumäärää tontilla, rakennusalaa määrääviä nuolia ja materiaolimäärittämiä tulee poistaa. Kortteleiden 49322 ja 49323 liian tarkka materiaolimäärittäminen on poistettava kaavamääräyksistä ja kattopintojen kaavamääräys koskien kattopintojen samankaltaisuutta julkisivujen kanssa pitää muuttaa muotoon "samanvärisiksi julkisivujen kanssa". (Mu4)**

Kaavamääräykset on laadittu alueelle tehdyn viitesuunnitelman perusteella ja sen toteuttamista tukien. Kaavamääräysten tavoitteena on viitesuunnitelman mukaisten eikä jonkin vaihto-ehdoisen suunnitelman toteutuminen. Laadukkaan suunnittelun avulla luodaan kortteleihin miellyttävää ympäristöä. Asemakaavassa on annettu määräyksiä, jotka varmistavat rakentamisen laadun ja piholle tulevan kasvillisuuden. Julkisivuja ja niiden kaavanmukaisuutta tullaan arvioimaan rakennuslupa-vaiheessa. Rakennusvalvontavirasto on kaavaluonnoksesta antamassaan kannanotossa lausunut asemakaavamääräysten riittävydestä rakennuslupaprosessin näkökulmasta.

Korttelissa 49319 on rakennusten lukumäärää koskeva määräys muutettu muotoon: *"Korttelin 49319 rakennusaloilla tulee olla vähintään kolme erillistä rakennusta. Rakennusalojen kulmat tulee rakentaa umpinaisina. Sisäpihoilta tulee huolehtia riittävät reitit ympäröivään katualueeseen."*



24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

Rakennusala määräviä nuolia on poistettu. Julkisivumateriaaleihin on lisätty tumma tilli. Kortteleiden 49322 ja 49323 julkisivumateriaali tulee valita siten, että kaavamääräys on toteutettavissa. Kaavamääräyksellä pyritään korostamaan kortteleiden veistoksellista luonnetta. Julkisivumateriaaleihin on lisätty lasuuribetoni.

Kaavamääräysten muutokset ja tarkennukset on laadittu yhteistyössä muistutuksen tekijän / maanomistajan kanssa.

**Korttelin 49323 kaavamääräys sijainniltaan likimääräisestä kattoterassista tulee muuttaa muotoon "rakennusten väliin kattoterasseja". (Mu4)**

"Sijainniltaan likimääräinen" -kaavamääräys antaa kattoterassin sijainnille riittävästi mahdollisuuksia ja ohjaa jatkosuunnittelua selkeämmin kuin pelkkä sanallinen määräys. Kaavamääräyksellä pyritään varmistamaan asemakaavan pohjana olleen viitesuunnitelman aie terassien sijoittumisesta rakennusmassaan. Niiden tarkemmat sijainnit ratkaistaan rakennussuunnitelmissa.

**Korttelin 49321 osalta kaavamääräys koskien parvekkeita on muutettava muotoon "vain kadunpuoleiset parvekkeet sisäänvedettyjä". (Mu4)**

Korttelin 49321 pihan viihtyisyyden, valonsaannin ja käytettävyyden kannalta on oleellista, että mahdolliset pihan puoleiset parvekkeet ovat sisäänvedetyt. Määräystä on tarkennettu: *"Katuparvekkeet tulee rakentaa kokonaisuudessaan sisäänvedettyinä. Korttelissa 49321 sisäpihan parvekkeet tulee olla pääosin sisäänvedettyjä ja ne eivät saa ulottua rakennusalan ulkopuolelle."*

**Lumenkeräyspaikkoja ei ole osoitettu tarpeeksi. (Mu4)**

Asemakaava-alueella on riittävästi erilaisia lumenkeräyspaikoiksi soveltuvia alueita. Asemakaavaselostukseen on lisätty kartta, jossa tilapäiset lumenkeräyspaikat on osoitettu.

**Pysäköintitilojen kansirakennetta ei tule määritellä kaavamääräyksissä. (Mu4)**

Määräystä pysäköintitilan kansirakenteen rakenteista ja korkeustasosta ympäröivään maastoon nähden on käytetty yleisesti koko Kruunuvuorenrannan alueella. Mikäli pelastusta ei hoideta kannen päältä, ei määräystä tarvitse huomioida kansirakenteiden kantavuuden osalta.

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

**Kaavamääräykseen iv-konehuoneen sijoittamisesta katolle saunan tai kattoterassin yhteyteen tulee lisätä "yhteistilan". (Mu4)**

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

**Autopaikkalaskelmissa pyydetään huomioimaan Helsingin kaupungin uudet autopaikkalaskentaohjeet. (Mu4)**

Uudet autopaikkalaskentaohjeet on päivitetty kaavamääräyksiin lautakunnan hyväksynnän mukaisesti.

**AUTOPAikkojen MÄÄRÄT OVAT:**

AK-korttelialueella vähintään 1ap / 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 säilyttämistä varten.

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

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 keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %.

**POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN MÄÄRÄT OVAT:**

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

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

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

Kadunvarsiliiketilat ja ravintolat 1pp/15 asiakaspaikkaa

Erityisasumisen pysäköintitarve määritetään tapauskohtaisessa selvityksessä, joka tulee hyväksyttäväksi kaupunkisuunnitteluvirastossa.

Asukkaiden paikoissa ja vieraspysäköintipaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

**Pyydämme tutkimaan vaihtoehtoa, jossa kortteliin 49318 lisättäisiin 500 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, jotta alustavien neuvotteluiden mukainen asuntokerrosala (9 000 k-m<sup>2</sup>) toteutuu maanomistajan alueella. (Kirje 1)**

Pohjoisosan kortteleihin on lisätty sovittaen rakennusoikeutta siten, että maanomistussuhteiden 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>. Lopullinen kerrosalalaskelma maanomistussuhteen mukaan:

Kortteli	Koko (ha)	Rak.oikeus (k-m <sup>2</sup> )	Maanom.% tontista	Osuus (ha)	Osuus (k-m <sup>2</sup> )
49316	0,4392	4 200	19	0,0844	807
49317	0,3776	6 420	45	0,1706	2 889
49318	0,5607	9 150	58	0,3247	5 307
yht.					9 003

## Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Uudenmaan elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskus
- Kaupunginmuseon johtokunta
- Ympäristölautakunta
- Yleisten töiden lautakunta
- Kiinteistölautakunta
- Pelastuslautakunta

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

- Liikuntavirasto
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
- Helen Oy

Rakennusvalvontavirasto, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä ja Helen Sähköverkko Oy ilmoittivat, että heillä ei ole lausuttavaa.

**Uudenmaan elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) (20.1.2016) toteaa lausunnossaan seuraavaa:**

Kruunuvuorenrannan asemakaava-alueen alla sijaitsee öljyn ja öljytuotteiden varastointiin aiemmin käytettyjä kalliotiloja. Luolat on poistettu käytöstä ja tyhjennetty öljyvarastoalueen 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 riskiarviolalla. Riskiarvion mukaan ympäristön kannalta merkittävin riski luolien täyttymisen jälkeen on öljyhiilivetyjen kulkeutuminen laajemmalle ympäristöön pohjaveden virtauksen mukana. Hiilivetyjen kulkeutuminen rakennettavien asuntojen sisäilmaan ei riskinarvion 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 seurantaa, rakennusten rakentamista tuulettuvalla 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 johtaa siten, ettei se johdu oleskelualueille tai rakennuksiin.

Poistoilman laadussa mahdollisesti tapahtuvien muutosten selvittämiseksi myös luolien sisäilman laadun seurantaa 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

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

huolehdittava riittävästi ottaen huomioon alueen muuttuminen aikaisemmin suljetusta alueesta asuinalueeksi.

Havainneaineiston perusteella uusi asuinalue vaikuttaa tukeutuvan ver-  
raten hyvin suunnittelualueen ympäristöön ja kallioalueisiin. Korkea-  
luokkaisella arkkitehtuurilla on mahdollista luoda hyvää kaupunkikuvaa  
ja - rakennetta. Määräykset julkisivumateriaaleista tukevat tätä tavoiteta,  
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.

Kaavaselostuksen Ympäristöhäiriöt -kohdassa on kerrottu melun huomiomisesta Koirasaarentiehen rajoittuvissa kortteleissa. Kaavaselostukseen 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 melusuojauksesta, ja kortteliin 49324 piha-alueiden melusuojauksesta.

### Vastine

Ilmanvaihtomääräykseen on lisätty velvoite laatia ilmanvaihdon hallintasuunnitelma ennen rakennuslupien myöntämistä kortteliin 49320 tonteille 2 ja 4. Asemakaavaan on lisätty uusi määräys, joka varmistaa ELY-keskuksen edellyttämän seurannan toteutumisen: *"Kallioluolien nykyisen pilaantuneisuuden valvonta on järjestettävä tai luolien pilaantuneisuus tarvittaessa kunnostettava siten, ettei luolien haitta-aineista aiheudu varaa tai haittaa asemakaavan mukaiselle käytölle, ympäristölle tai rakenteille pitkälläkään aikavälillä. Rakennusten alapohjien rakenneratkaisut tulee suunnitella luolien haitta-aineiden kulkeutumisriskit huomioiden."*

Kaavaselostuksen Ympäristöhäiriöt-kohtaan on lisätty arviot Saaristolaivastonkadun melutasoista. Kaavaselostukseen on lisätty tiedot jatko-suunnittelussa tavoiteltavista runkoäänien ja tärinän tasoista. Korttelia 49325 koskevan kattopihan kaavamääräystä on tarkennettu melusuojauksen osalta. Kortteliin 49324 oleskelupihat sijaitsevat Haakoninlahden rannalla, jossa rakennusmassat suojaavat Koirasaarentieltä mahdollisesti aiheutuvalta melulta. Koirasaarentien puoleiselle piha-alueelle on suunniteltu pääosin kortteliin pysäköintiä.

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

**Kaupunginmuseon johtokunta (15.12.2015)** pitää erittäin valitettavana, että kulttuurihistoriallisesti merkittävän huvila-alueen rakennuksista ei ole pidetty huolta ja että niiden on annettu tuhoutua. Kaupunginmuseon johtokunta huomauttaa, että VL/s alueen mahdollisesti säilytettävien huvila-alueen merkkien ja muistumien: alueen ominaispiirteiden, rakennusten, rakennelmien ja rakenteiden lisäksi tulisi kaavamääräyksin varmistaa Kruunuvuoren polkujen ja kulkuteiden säilyminen mahdollisimman luonnonmukaisina. Polkuja ja kulkuteitä ei myöskään saisi asfaltoida.

Mahdollisesti 1. maailmansodan aikainen ammusvarastoluola tulisi merkitä kaavakarttaan sm-merkinnällä ja 1800–1900-lukujen vaihteessa alueelle suunnitellun linnoituksen mittaamiseen liittyvä 11 tuuman tykinammus korkeuspisteenä s-merkinnällä viivarajauksella.

#### **Vastine**

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 tykinammukselle.

**Ympäristölautakunta (12.1.2016)** toteaa lausunnossaan, että Kruunuvuorenrannan uusi asuinalue rakentuu osittain entisten öljyn varmuusvarastojen yläpuolelle. Luolat on tyhjennetty polttonesteistä vuosina 2009–2011 ja on arvioitu, että luolien seinämiin ja pohjalle on jäänyt polttoaineyhdisteitä, eli hiilivetyjä, noin 6 tonnia.

Luolia koskevassa riskiraportissa on todettu, että hiilivetyjen kulkeutuminen luolista rakennettavien asuntojen sisäilmaan ei ole todennäköistä. Luolat muodostavat kuitenkin tilavuudeltaan ja pinta-alaltaan suuren haihtuvien hiilivetyjen varaston. Riskiselvityksessä on ehdotettu, että uudet rakennukset voisi rakentaa tuulettavalla alapohjalla hiilivetyjen kulkeutumisen estämiseksi. Ympäristölautakunta katsoo, että ehdotetun rakenneratkaisun toteuttaminen tulee lisätä kaavamääräyksiin, vaikka hiilivetyjen kulkeutumisriski on vähäinen.

Ympäristölautakunta toteaa, 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 pitää tärkeänä, että luolien vedenpinnan korkeus vakioidaan sellaiselle tasolle, jolloin ELY-keskus voi valvovana

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

viranomaisena varmistua siitä, että luolien vesi ei lähde kulkeutumaan ympäristöön.

### **Vastine**

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 pitkälläkään aikavälillä. Rakennusten alapohjien rakenneratkaisut tulee suunnitella luolien haitta-aineiden kulkeutumisriskit huomioiden."*

**Yleisten töiden lautakunta (19.1.2016)** huomauttaa, että kaavakartan merkintä pp/h eroaa kaavamerkinnoissä ja -määräyksissä olevasta pp/pe/h-merkinnästä. Merkintä tulee muuttaa kaavakartalle. Yleisten töiden lautakunta toteaa Kruunuvuorensillan rakentamisen vaikuttavan Kruunuvuoren asemakaavan toteutukseen, sillä AK 49322 tontti tarvitaan sillan rakentamisen ajaksi työmaaksi. Samoin asemakaavassa on otettava huomioon, että sillan alle tulee jäädä vähintään 3,2 metrin alikulkukorkeus. Yleisten töiden lautakunta toteaa myös lausunnossaan, että Kruunuvuoren lähivirkistysaluetta palveleva pysäköinti Päätien päässä tulisi siirtää ulkoilureitin varrelta LP-alueeksi puistokäytävän suuntaisesti.

### **Vastine**

Kaavakarttaan on muutettu merkintä pp/h merkinnäksi pp/pe/h.

Tontin 49322/1 käyttö sillan rakentamisen aikaisena työmaana on varmistettu asettamalla tontti maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen rakennuskieltoon: *"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."*

Kaavaan on lisätty korkeusmerkintä ohjaamaan sillan alla kulkevan huoltoreitin korkoa.

Pysäköinti on siirretty ja muutettu asemakaavaan LP-alueeksi Yleisten töiden lautakunnan ehdottamaan paikkaan.

**Kiinteistölautakunta (28.1.2016)** pitää kaavaehdotusta pääsääntöisesti onnistuneena. Kiinteistölautakunta toteaa lausunnossaan, että kaavan rakennusalarajoja tulisi laventaa ja yksityiskohtaisia mää-

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

räysosia karsia, niin että välttyttäisiin poikkeamilta ja työläiltä sekä toteuttamista hidastavilta poikkeamiskäsittelyiltä.

Asemakaavan käsittelyä ei tule jatkaa ennen kuin maanomistajien kanssa on tehty maankäyttösopimukset.

Kiinteistölautakunta toteaa virkistysalueelle suunniteltujen rakennusyksiköiden olevan liian pieniä ja hajallaan. Lausunnossa esitetään, että toiminnot keskitetään lähemmäs rakentamisalueita ja rakennusyksiköiden kokoa kasvatetaan.

Kiinteistölautakunta toteaa myös, että asemakaava-alueen pysäköinnin vähimmäisvaatimukset on syytä päivittää kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.12.2015 laskentaohjeen mukaisiksi. Autopaikkojen vähimmäismääräksi voisi esityksen mukaan laskea 1 ap/140 k-m<sup>2</sup>.

Kiinteistölautakunta esittää, että korttelin 49322 sillan puoleista rajaa siirretään selvästi etelämmäksi, jotta maanpainetta ja korkeuseroja voidaan paremmin hallita pitkällä aikavälillä. Poistuvaa rakennusoikeutta voi siirtää kortteliin 49323, jota voi laajentaa lounaaseen VP-alueelle. Lisäksi lautakunta toteaa Kruunuvuoren sillan toteuttamiskustannusten puolesta olevan tärkeää, että korttelin alue on kaupungin käytössä siltaa rakennettaessa.

Kallioon louhittujen vanhojen öljysäiliöiden päälle kaavoitetuille kortteleille 49316-19 on 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 kulua entiseen öljytuotevarastoon. Pelastuslaitokselle on taattava kulku ajotunneliin."*

Haakoninlahden alueen laiturirakenteet olisi syytä toteuttaa tavalla, joka minimoi sedimenttien ruoppaustarpeen kohonneiden sedimenttien haitta-ainepitoisuuksien takia. Kiinteistölautakunta toteaa myös, että pohjoisosan asuintonttien maanomistajan on poistettava alueen täytömaat, jonka seassa on rakennusjätettä ennen alueen toteuttamista.

### **Vastine**

Kaavamääräykset on tehty alueelle laaditun viitesuunnitelman perusteella ja sen toteuttamista tukien. Kaavamääräysten tavoitteena on nimetä viitesuunnitelman mukaisen, ei jonkin vaihto-ehdoisen suunnitelman toteutuminen. Kruunuvuorenrannan alueryhmä käsittelee aikanaan rakennussuunnitelmat ja varmistaa osaltaan hankkeiden rakennuslupaprosessin sujuvuuden. Rakennusvalvontavirasto on kaava-



24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

luonnoksesta antamassaan kannanotossa lausunut asemakaavamääräysten riittävydestä rakennuslupaprosessin näkökulmasta.

Asemakaavaa ei voida hyväksyä ennen kuin maankäyttösopimusneuvottelut on saatu päätökseen.

Virkistysalueelle osoitetut rakennusalat on sijoitettu huvila-ajan aikaisille rakennuspaikoille. Näin mahdollistetaan mahdollisesti säilyneiden kivijalkojen yms. käyttö osana uusia rakennuksia ja niiden pihapiiriä. Rakennukset ovat pienimuotoisia virkistysalueen luonnetta tukevia rakennuksia saunoja, uimamajoja, kioskeja yms. ja niille osoitettu kerrosal määrä sen mukainen.

Asemakaava-alueen pysäköinnin vähimmäisvaatimukset on päivitetty kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.12.2015 laskentaohjeen mukaisesti. Asemakaavamääräykseen on lisätty autopaikkoja koskeva lievennys: *"Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %."*

Korttelin 49322 suunnitelma on laadittu yhteistyössä maanomistajan kanssa. Kaupunkikuvallisesti on harkittua, että katu ympäristö on Kruunuvoorensillalta mantereelle saavuttaessa kaupunkimaista ja tiivistä. Rakentamisen laajentaminen VP-alueelle ei ole perusteltua.

Tontin 49322/1 käyttö sillan rakentamisen aikaisena työmaana on varmistettu asettamalla tontti maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen rakennuskieltoon: *"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 voimassaoloaika enintään kolme vuotta kerrallaan."*

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 pitkälläkään aikavälillä. Rakennusten alapohjien rakennusratkaisut tulee suunnitella luolien haitta-aineiden kulkeutumisriskit huomioiden."*

Pelastuslaitoksen pääsy ajotunneliin on varmistettu koonta-aseman (ET) korttelialueelle merkityllä ajo -merkinnällä. Lisäksi AKS -korttelin suunnittelussa tulee huomioida luolien sisäänkäynnin mitoitus ja sen vaatiman huolto- ja ajoyhteyden tarve.

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

Asemakaava ei ota kantaa Haakoninlahden laiturirakenteisiin. Alueen yleissuunnittelu on tarkoitus käynnistää vuoden 2016 aikana. Rantarakenteiden suunnittelua tehdään hallintokuntien välisenä yhteistyönä ja kiinteistölautakunnan antamat sinänsä hyvät huomiot sedimenteistä otetaan huomioon toteutus- ja rakennesuunnittelussa.

**Liikuntaviraston (18.12.2015)** toteaa lausunnossaan, että liikuntatoimeen koskevat kaava-alueella Kruunuvuorensillan eteläpuolelle esitetty venesatama ja Haakoninlahdelle Kruunulaiturin eteläpuolelle esitetty käyntisatama sekä useat laiturialueiksi esitetyt paikat.

Liikuntavirastolta ei ole pyydetty aiemmin kannanottoa Kruunuvuorenrannan tämän osan kaavatyöstä. Liikuntaviraston merelliset palvelut on kuitenkin tuonut esille kaikissa koko Kruunuvuorenrantaa koskeneissa neuvotteluissa, että liikuntatoimi ei halua vastuulleen ainuttakaan alueella nyt olevaa vanhaa öljylaituria niiden korkeiden korjauskustannusten takia.

Kaavaan on merkitty LV-merkinnällä (venesatama) vanhaan öljylaituriin tukeutuva venesataman paikka. Venesatama on myös paikassa, jonka aallokko-olosuhteet edellyttävät massiivista aallonmurtajaa. LV-merkinnällä merkityn venesataman alueella on myös merkintä lv2, alueen osa, jolle saa sijoittaa olemassa olevaan säilytettävään kivilaituriin liittyviä laitureita oleskelua tai veneen kiinnittämistä varten. Alueelle saa rakentaa enintään 250 m<sup>2</sup> kelluvan ravintolarakennuksen. Rakennuksen tulee sijaita irti rannasta. Viitaten edelliseen, ravintolarakennus on paikassa, jonka aallokko-olosuhteet edellyttävät massiivista aallonmurtajaa.

Kaava-alueen pohjoisosassa on useampi lv1-merkittyä vesialuetta, joille saa rakentaa laiturin. lv1-merkinnät ovat paikoissa, joissa laitureiden rakentamiskustannukset ovat erittäin korkeita. Ainoa toteuttamiskelpoinen lv1 on alueen itäpuolella, Kaitalahdessa. Liikuntavirastolla ei ole halua toteuttaa lv1-merkinnöillä merkittyjä laitureita.

Aiemmin nyt merkinnällä LV-1 (käyntisatama) merkitty alue oli normaali venesatama, nyt se on osoitettu käyntisatamaksi. Liikuntavirasto ihmettelee, miksi Kruunuvuorenrantaan halutaan näin suuri käyntisatama ja epäilee sen tarvetta. Herää kysymys, onko tällä tarkoitus väistää talvisäilytyspaikkojen puuttuminen kaava-alueelta, vierasveneet kun eivät tarvitse talvisäilytystä. Tämäkin satama edellyttää suurta aallonmurtajaa. LV-1 (käyntisatama) merkintä tulisi muuttaa merkinnäksi LV (venesatama).

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

Lisäksi jatkosuunnittelussa tulisi huomioida, että satamissa on aina tarvetta myös autopaikoille. Alueella tarvitaan venepaikkoja ja venepaikat edellyttävät talvisäilytystä. LV-1 (käyntisatama) on pelkkää vesialuetta. Kaava-alueen ulkopuolelle jäävä aallonmurtaja-alue tulisi toteuttaa esirakentamisen yhteydessä niin, että se soveltuu talvisäilytykseen.

### **Vastine**

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt liikuntavirastolta kannanottoa sekä asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (10.12.2012) että asemakaavan luonnoksesta (28.10.2014).

Shellin öljysatama-ajalta on Kruunuvuorenrannan alueelle tietoisesti jätetty rakennelmia muistuttamaan alueen historiasta. Shellin betoninen öljysatamalaituri on säilytettävien öljysäiliöiden lisäksi tämän kaltainen muistuma. LV-aluetta on lausunnon johdosta pienennetty siten, että öljylaituri jää vesialueelle. Öljylaituria voi käyttää hyväksi rantarakenteita suunniteltaessa, joko liikuntaviraston, rakennusviraston tai jonkin yksityisen toimijan toimesta. LV-alueelle on mahdollista rakentaa aallonmurtajia ja laitureita.

Kaavamerkintä lv2 sallii alueelle rakennettavan kelluvan ravintolarakennuksen. Kaavamerkintää on muutettu siten, että ravintola voi olla myös kiinteästi laituralueella. Aallonmurtajien, laitureiden ja ravintolan sijainti ja rakenteet tarkentuvat toimijan ja toteutuksen mukaan. Alueelle on myös mahdollistettu laivaliikenne vs-merkinnällä. Liikennöinnin järjestäjään ei asemakaava ota kantaa.

Kruunuvuoren virkistysalueen lv-1-merkinnällä osoitetut laituralueet on mahdollistettu esim. yksityisille toimijoille kuten myös virkistysalueelle kaavoitetut rakennusalat. Laiturit voivat olla alueelle mahdollisesti rakennettavien saunojen uimalaitureita tai majoitusrakennuksen venelaitureita. Näitä laituralueita ei ole asemakaava laadittaessa ajateltu liikuntaviraston hoidettaviksi.

LV-1 satama on osa kaupunkirakennetta. Torimaisen aukion Kruunulaiturin viereisiin kortteleihin on kaavoitettu ravintola- ja liiketiloja. Aukio rakentuu meren suuntaan laituralueena. Käyntisatamassa on mahdollista vierailta ja käyttää alueen palveluita. Kaava mahdollistaa tämän kaltaisen toiminnan. Aallonmurtajan tarve ja laitureiden määrä tarkentuu toteutusvaiheessa. LV-1 satama-aluetta on lausunnon johdosta pienennetty.

LV-alueelle mahdollisesti rakennettavalle venesatamalle ei ole osoitettu pysäköintialuetta. Sataman huolto-ajo on suunniteltu hoidettavaksi Horisonttia pitkin. Horisontin varrelle on osoitettu vieraspysäköintiä ja

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

joukkoliikenteen pysäkit ovat sataman läheisyydessä. Käyntisatamaa LV-1 ja sen palveluita käyttävät veneilijät eivät autopaikkoja tarvitse. Asuin- ja liikekorttelin kellariin on mahdollista rakentaa pysäköintitilaa korttelin asiakkaille. Kaavakarttaan on lisätty ohjeellinen alueen osa va, johon saa rakentaa aallonmurtajan ja laitureita. Aallonmurtajan muoto ja koko tarkentuvat jatkosuunnittelussa. Kaupunkikuvallisesti Haakoninlahti näkyvineen Suomenlinnan suuntaan on niin tärkeässä asemassa, että talvisäilytyspaikkoja ei aallonmurtajalle sallita.

**Pelastuslautakunta (16.2.2016)** toteaa lausunnossaan, että pelastustiet eivät ole kaikilta osin riittävällä tasolla ja suunnittelun lähtökohdaksi tulisi ottaa pelastustie nostopaikkoineen pelastamisen edellyttäessä pelastuslaitoksen toimenpiteitä. Kaavaselostuksen pelastusturvallisuuskohdasta on poistettava yleinen maininta, että yli 10 metrin korkeudessa sijaitsevat varatiet pelastetaan nostolava-autolla. Pelastusteiden periaatesuunnitelmasta on poistettava viisikerroksisen rakennuksen (kortteli 49316) varateiltä pelastaminen tikkaila (3.krs) sisäpihan puolelta ja lisättävä tarvittava pelastustie tai vaihtoehtoisesti maininta omatoimisesti varatiejärjestelystä. Suunnittelun lähtökohdaksi ei ole hyvä ottaa pelastamista pelastuslaitoksen toimenpitein vetotikkaila, vaan parempi ratkaisu on nostolava-autolla, jolloin vaatimuksena on pelastustie. Jos pelastustietä ei voida järjestää, niin asia voidaan ratkaista myös muilla toimenpiteillä esim. kaksi uloskäytävää, varatieporras, läpitalon huoneisto (pelastaminen kadun puolelta).

### Vastine

Kaavaselostuksesta on poistettu pelastuslautakunnan esittämä maininta. Viitesuunnitelman yhteydessä on laadittu alueelle pelastuskaavio, joka on kertaalleen hyväksytetty pelastuslaitoksella. Pelastuskaavio on periaatteellinen ja sen tavoitteena on osoittaa yksi mahdollinen pelastautumissuunnitelma. Asemakaava mahdollistaa erilaisia pelastusteitä ja -toimenpiteitä - myös korttelissa 49316. Lopulliset ratkaisut esitetään ja hyväksytään rakennusluvan yhteydessä, kun rakennushankkeiden huoneistojakauma ja tarkemmat rakennussuunnitelmat ovat tiedossa.

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (19.1.2016)** esittää lausunnossaan, että jätteen putkikeräysjärjestelmää tukemaan rakennettavien alueellisten kierrätyshuoneiden mitoituksessa tulee huomioida lajittelun mahdollinen laajeneminen ja asiakaskapasiteetin lisääntyminen. Liikenneväylät on suunniteltava siten, että kiinteistöjen kierrätyshuoneiden huolto on hoidettavissa.

### Vastine

Asemakaava ei ota kantaa kierrätyshuoneiden mitoitukseen ja sijaintiin, vaan ne ratkaistaan tarkemmassa rakennussuunnittelussa. Rakennus-

24.2.2015, täydennetty 3.11.2015 ja 19.4.2016

---

valvontavirasto valvoo kierrätyshuoneiden suunnittelua ja varmistaa, että rakennussuunnittelussa noudatetaan kierrätyshuoneiden suunniteluohjeita.

Katuverkon mitoituksessa on huomioitu alueelle tarpeellinen huoltoliikenne. Alueellinen jätteen putkikeräysjärjestelmä rakennetaan myös Kruunuvuoren asemakaava-alueelle. Järjestelmä vähentää huomattavasti alueen huoltoliikennetarvetta.

**Helen Oy (20.1.2016)** toteaa lausunnossaan, että tulevaisuuden kasvavaa rakennusten jäähdytystarvetta voi hyödyntää jäähdytyksestä kerättävän lämmön käytöllä uusituvan lämpöenergian lähteenä, minkä hyödyntämisen mahdollistaa alueen kaukolämpöverkko. Tämä edellyttää jäähdytysverkoston ja tuotantolaitteiston tilavarausten huomiointamista. Kaukolämpöverkko antaa hyvän mahdollisuuden liukkaudentorjuntaan sulanapitojärjestelmillä ja jatkosuunnittelussa on hyvä tarkastella tällaisten tarvetta.

Helen Oy voi mahdollisuuksien mukaan edelleen pohtia yhdessä kaa-voitusprojektin ja maanomistajan kanssa luolien hyödyntämistapoja.

### **Vastine**

Katusuunnittelun tilavaruksissa on otettu huomioon, että alueelle mahdollisesti rakennetaan kaukojäähdytysverkko. Kaavan tilavaraukset mahdollistavat kaukojäähdytysverkon jatkosuunnittelun. Myös sulanapitojärjestelmien toteuttamista tarkastellaan osana katusuunnittelua.

Asemakaava mahdollistaa Helen Oy:n esittämän jatkosuunnittelun, joka tähtäisi luolien käyttämiseen energiantuotantotarpeisiin. Hanketta koskevan maanalaisen asemakaavan laatimisen ja Kruunuvuoren maanpäällisen asemakaavan muuttamisen tarve ja mahdollisuudet harkitaan hankevastaavan laatiman hankesuunnitelman, vaikutusarvioinnin ja vuorovaikutustyöskentelyn sisällön perusteella myöhemmin.

## Kruunuvuoren asemakaavaluonnoksen esittely yleisölle

Aika: Tiistaina 25.11.2014 klo 18.00  
Paikka: Kaupunkisuunnitteluviraston näyttelyhuoneisto Laituri, Narinkka 2

Puh.joht.: Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija  
Esittelijä: Elina Ahdeoja, arkkitehti  
Sihteeri: Mauri Laine, suunnittelija

Läsnä: Noin 35 kuntalaista

### 1 Suunnitelman esittely

Arkkitehti Elina Ahdeoja esitteli Kruunuvuoren asemakaavaluonnoksen.

### 2 Tilaisuudessa esitetyt mielipiteet ja kysymykset

Suunnitelman esittelyn jälkeisessä keskustelussa asemakaavaluonnoksesta kiinnostuneilla oli tilaisuus lausua mielipiteensä suunnitelman sisällöstä ja kysyä tarkentavia kysymyksiä. Kysymyksiin vastattiin suullisesti.

Tilaisuudessa esitettiin seuraavat mielipiteet ja kysymykset:

Millaista rakentamista tulee Kaitalahden pohjukan läheisyyteen (Kalastaja-Kallen kadun alue)?

Tuleeko Kaitalahden pohjukan alueelle pysäköintipaikkoja Kruunuvuoren virkistysalueen käyttäjille? Pumppaamon viereen tarvitaan parkkipaikka.

Onko Kaitalahden pohjukasta Villa Hällebon suuntaan johdettu huoltoyhteys mahdollinen ottaen huomioon maaston jyrkkyys?

Miksi Kruunuvuoren pohjoisimmat asuinkorttelit on sijoitettu Kruunuvuorenlammen valuma-alueelle?

Rakentaminen tulee liian lähelle Kruunuvuorenlammen luonnonsuojelualuetta. Rakennukset eivät saa näkyä luonnonsuojelualueelle. Erämaan tunnun pitää säilyä.

Millaista rakentamista tulee kallion päälle sijoitetuille rakentamispaikoille (am, v-2)? Miten sinne johdetaan kunnallistekniikka?

Kruunuvuoren eteläosa näyttää kivalta.

Kruunuvuoressa tarvitaan leikkikenttä lapsille.

Tuleeko Kruunuvuoren eteläosaan Koirasaarentielle parkkipaikkoja vierailijoille?

Miten Kruunuvuorenrantaan kuljetaan ennen sillan valmistumista? Järjestääkö kaupunki alueelle vesiliikenteen, kunnes siltayhteys on valmis?

Voidaanko Vartiosaari rakentaa, jos ei tule siltayhteyttä Laajasalosta kantakaupunkiin?

Miksei Herttoniemen teollisuusalueen ja Roihupellon alueelle tule asuntoja työpaikkojen sijaan? Siellä olisi kadut, raiteet ja kunnallistekniikka valmiina.