§ 159
Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kruunuvuorenrannan Koirasaarten alueen asemakaavaehdotuksesta nro 12311

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Kiinteistökartta 65/672 500

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kruunuvuorenrannan Koirasaarten alueen asemakaavaehdotuksesta nro 12311 seuraavan lausunnon:

Kaava-alue ja tavoitteet

Kaava-alue sijaitsee Laajasalossa Kruunuvuorenrannan osa-alueella entisen Laajasalon öljysataman eteläosassa. Kaava-alueen pinta-ala on 25,8 hehtaaria.

Kaavan tavoitteena on Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukaisesti rakentaa Kruunuvuoren eteläkärkeen korkeatasoinen merellinen asuinalue ja pienvenesatama. Nykyistä Koirasaarta laajennetaan meritäytöillä ja lisäksi tehdään sen itäpuolelle täyttösaari.

Alueelle suunnitellaan 68 600 k-m² asuinkerros- ja pientaloja, 600 k-m²:n suuruinen edustussaunarakennus, 180 k-m² liiketilaa, venesatama ja sen yhteyteen 500 k-m² venesatamaa palvelevia rakennuksia sekä Koirasaarenpuisto.

Maanomistus

St1 Oy omistaa nykyisen Koirasaaren maa-alueen ja vähäisen osan vesialuetta Koirasaaren länsi- ja etelärannassa. Kaupunki omistaa muun vesialueen sekä sille tehtävät täyttöalueet.

Meritäytöt ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Kaavan toteuttaminen edellyttää meritäyttöjä laajalla alueella. Ennen täyttöjä on merenpohjan savikerros ruopattava pois. Osa ruoppausmassoista ei sovellu meriläjitettäväksi niiden sisältämien haitta-aineiden vuoksi. Kyseiset massat on nostettava maa-alueelle ja käsiteltävä erikseen. Tästä aiheutuu huomattavasti enemmän kustannuksia meriläjittämiseen verrattuna.

Alueella on ollut polttonesteiden varastointitoimintaa, ja maaperässä on todettu paikoin pilaantuneisuutta. Kaavassa on määräys maaperän

pilaantuneisuuden selvittämisestä ja maaperän kunnostamisesta. Maaperän puhdistamisessa on kiinnitettävä huomiota siihen, että alue soveltuu tulevaan käyttöön ja rakentaminen voidaan toteuttaa suunnitellusti.

Alue rakennetaan pääosin meritäyttöjen varaan. Meritäyttöjen ja alueen mahdollinen vaiheittain rakentaminen tulee tehdä kaupungin näkökulmasta kokonaistaloudellisesti. Alueen rakentamistoimenpiteet, maaperän puhdistaminen ja täyttöjen rakentaminen tulee limittää alueen muun rakentumisen kanssa. Meritäyttöjen osalta tulee pohtia täyttörakentamisen kokonaistaloudellisuutta täyttöaineksen tarjonnan ja saatavuuden mukaan kaupungin massapolitiikan edellyttämällä tavalla.

Asuinrakennusten (AK, A, AP) korttelit

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella AK, A ja AP -korttelialueet. Täyttöalueen sisäalueelle sijoittuva AP-korttelialue tulisi muuttaa A-korttelialueeksi asuntotuotannon ratkaisuvaihtoehtojen monipuolistamiseksi sekä korttelialueen toteuttamisedellytysten parantamiseksi. Kaava-alueella esteettömin merinäköaloin sijaintinsa puolesta meritäyttöalueelle sijoittuvat korttelit soveltuvat luovutettaviksi hintalaatu- ja/tai hintakilpailulla sääntelemättömään tuotantoon. Keskiosiin sijoittuvat tontit voivat osin soveltua välimuodon tuotantoon. Yksityisen maanomistajan alueelle sijoittuvien rakennusten rahoitus- ja hallintamuotoa ohjataan maankäyttösopimuksella.

Kaava- ja tonttitalous

Nyt puheena oleva asemakaavaluonnos luo edellytykset viihtyisän ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen asuinalueen toteuttamiselle. Kaavan toteuttamista voidaan kuitenkin pitää kalliina. Kaavan toteuttamisen korkeat kustannukset puoltavat rakennusoikeuden luovuttamista sääntelemättömään tuotantoon.

Alueen suunnittelussa ja toteutuksen ohjauksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupungin kokonaistaloudelliseen toteutukseen. Alueen toteutuksen suunnittelussa tulee jatkaa kokonaistaloudellisuustarkasteluja meritäyttöjen eri toteutusvaihtoehtojen välillä ja pohtia niiden seurausvaikutuksia tontin luovutuksen aikatauluun ja asuntotuotannon toteuttamisen ajankohtaan yhdessä kiinteistöviraston kanssa.

Maankäyttösopimus

Helsingin kaupunki ja St1 Oy ovat 31.8.2009 tehdyssä ja 28.12.2010 tarkistetussa sopimuksessa sopineet yhtiön omistaman Koirasaaren alueen (kiinteistötunnus 91-412-1-252) tulevan maankäytön

suunnittelun ja aluejärjestelyn periaatteista. Sopimuksen ehtojen mukaan kaavaehdotuksen pohjalta arvioidaan maankäyttösopimustarve Koirasaaren osalta ja tarvittaessa tehdään yhtiön kanssa maankäyttösopimus yhtiön omistamasta alueesta voimassa olevien periaatteiden mukaisesti. Sopimuksessa yhtiön omistaman alueen lähtöarvo määritellään nykykäytön perusteella varasto- ja teollisuusalueena. Kaavan toteuttamiseksi osapuolet suorittavat aluejärjestelyn, jossa yhtiö luovuttaa kaupungille yleiset alueet ja Koiraluodot sekä kaupunki yhtiölle sen omistamaan Koirasaaren tonttimaahan välittömästi liittyvät alueet. Alueiden hinnoittelussa otetaan huomioon, että ne ovat osin vesialuetta.

Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan kaavaehdotus korottaa St1 Oy:n omistuksessa olevan Koirasaaren alueen arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (269 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä maanomistajan kanssa. Sopimukseen tullaan sisällyttämään mm. yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin perittävään korvausta, aluejärjestelyjä sekä AM-ohjelman rahoitus- ja hallintamuotojakaumaa ja muita kaavan toteutusta koskevia ehtoja.

Kaavan käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin maanomistajan kanssa on tehty sopimus.

Kiinteistölautakunta puoltaa kaavan hyväksymistä edellä mainituin huomioin.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Esko Patrikainen, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442
tapio.laalo(a)hel.fi
Pekka Saarinen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi
Kati Valkama, ympäristösuunnittelija, puhelin: 09 310 36573
kati.valkama(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta
2 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote
3 Asemakaavakartta määräyksineen
4 Maanomistuskartta, ilmakuva ja havainnekuva

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kiinteistölautakunnan lausuntoa kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.12.2014 (384 §) hyväksymästä Kruunuvuorenrannan Koirasaarten alueen asemakaavaehdotuksesta nro 12311. Lausunnon antamiselle on annettu lisäaikaa 31.3.2015 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa ehdotuksessaan mm. seuraavaa:

”Tiivistelmä

Kruunuvuorenrannan eteläkärkeen suunnitellaan asuinalue ja pienvenesatama. Nykyistä Koirasaarta laajennetaan meritäytöillä ja lisäksi tehdään uusi täyttösaari Koirasaaren itäpuolelle. Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloja. Asuinkortteleiden ulkokehä muodostuu kerrostaloista. Pientalokorttelit sijoittuvat alueen keskiosaan Koiraluodonkanavan molemmille puolille suojaan Kruunuvuorenselän tuulilta. Osa kanavan varren tonteista on omarantaisia. Lähes kaikista asunnoista on merinäköala tai näkymä kanavaan. Koirasaaren länsirannalle on suunniteltu Koirasaarenpuisto, jossa hyödynnetään vanhoja öljysataman rakenteita sekä luonnonvoimien elämyksellisyyttä. Puisto toimii maisemallisena puskurivyöhykkeenä Suomenlinnaan päin. Itärannalle on suunniteltu pienvenesatama.”

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Esko Patrikainen, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi
Tapio Laalo, tonttiasiamies, puhelin: 310 36442

tapio.laalo(a)hel.fi
Pekka Saarinen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi
Kati Valkama, ympäristösuunnittelija, puhelin: 09 310 36573
kati.valkama(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta
2 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirjanote
3 Asemakaavakartta määräyksineen
4 Maanomistuskartta, ilmakuva ja havainnekuva

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätöshistoria

Liikuntalautakunta 05.03.2015 § 44

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Päätös

Liikuntalautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaava käsittää Kruunuvuorenrannan eteläkärkeen sijoittuvan uuden asuinalueen. Nykyistä Koirasaarta laajennetaan meritäytöillä. Lisäksi tehdään uusi täyttösaari Koirasaaren itäpuolelle. Täyttösaaren itärannalle sijoittuu pienvenesatama.

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta. Liikuntaviraston edustajat ovat osallistuneet kaavoitustyöhön.

Pienvenesatama on mitoitettu noin 170 veneelle. Venesatama muodostaa Koirasaarten itäisen reunan avautuen kohti Pitkäluotoa. Venesatamaan on mahdollista rakentaa 500 k-m2 venesatamaa palvelevia rakennuksia sekä veneiden tankkauspiste. Venesatamassa on talvisäilytyspaikkoja vain noin 20 veneelle. Asemakaavan yhteydessä tulisi todeta mihin loput veneiden talvisäilytyspaikat sijoitetaan.

Kustannukset

Kaupunkisuunnitteluvirasto ei ole tehnyt arvioita venesataman toteuttamisen kustannuksista. Venesataman ja venepaikkojen rakentaminen ei sisälly liikuntatoimen vuoteen 2025 ulottuvaan taloussuunnitelmaan. Koko kaavan toteuttamisen arvioidaan aiheuttavan kaupungille suuruusluokaltaan 40–60 miljoonan euron kokonaiskustannukset. Venesataman toteuttamiseen tulisi esittää erillismääräraha, jolla turvattaisiin sataman toteutuminen muun rakentamisen kanssa samassa aikataulussa.

Liikuntalautakunta puoltaa asemakaavaa nro 12311 edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

liikuntajohtaja
Anssi Rauramo

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, arkkitehti, puhelin: 310 87723
Turo Saarinen, osastopäällikkö, puhelin: 310 87801
turo.saarinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 10.02.2015 § 61

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan tavoitteena on Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukaisesti rakentaa alueelle korkeatasoinen merellinen asuinalue.

Kaava-alue muodostaa Kruunuvuorenrannan alueen eteläosan. Nykyistä Koirasaarta laajennetaan meritäytöillä ja sen itäpuolelle muodostetaan uusi täyttösaari. Koiraluodonkanava muodostaa alueen keskelle suojaisan ytimen.

Kaavakartalla ei voida esittää puiston korkoasemia, koska puistoa ei ole vielä suunniteltu. Korkoasemat ratkeavat tarkemmassa jatkosuunnittelussa. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että kaavassa esitetyt korkoasemat tulee tarkistaa niin, etteivät hulevedet tai merivesi aiheuta ongelmia rakennuksille.

Rakennusvirasto kiittää kaupunkisuunnitteluvirastoa yhteistyöstä ja kaavaluonnosvaiheen kannanoton hyvästä huomioimisesta.

Kustannukset

Rakennusvirastolle aiheutuu asemakaavan toteuttamisesta kustannuksia arviolta seuraavasti:
Katualueiden kustannukset muodostuvat kadunrakentamisesta, pyöräily- ja kävelyteistä sekä silloista. Kustannukset ovat noin 8 miljoonaa euroa. Kanavan kustannukset ovat noin 10 miljoonaa euroa. Puistojen (asemakaavamerkintä VP) kustannukset ovat noin 2 miljoonaa euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavaa nro 12311 edellä esitetyin huomautuksin.

Käsittely

10.02.2015 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutos: Lisätään lausuntoehdotuksen neljännen kappaleen loppuun seuraava uusi virke: "Yleisten töiden lautakunta katsoo, että kaavassa esitetyt korkoasemat tulee tarkistaa niin, etteivät hulevedet tai merivesi aiheuta ongelmia rakennuksille."

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi
Jukka Myyryläinen, projektinjohtaja, puhelin: 310 70068
jukka.myyrylainen(a)hel.fi
Eila Suojala, projektinjohtaja, puhelin: 310 39786
eila.suojala(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 10.02.2015 § 61

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 27.1.2015

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt Liikennelaitokselta lausuntoa Koirasaarien asemakaavasta nro 12311. Suunnittelualue käsittää Kruunuvuorenrannan eteläkärkeen sijoittuvan merellisen asuinalueen. Suunnittelualue sijaitsee Laajasalossa Tahvonlahden osa-alueella. Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloja.

Liikenteellisesti alue tukeutuu Kruunuvuorenrannan raitiotie- ja linja-autoliikenteeseen. Linja-auton ja raitiotien päätepysäkit tulevat sijaitsemaan alueen pohjoispuolella Haakoninlahdella.

HKL lausuu kaavasta seuraavaa: raitiotien kääntölenkistä aiheutuu raitiovaunun ajonaikana säännönmukaista melua, ja se tulee huomioida lähialueen asuntojen suunnittelussa.

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 20.01.2015 § 5

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Kruunuvuorenrannan Koirasaarten alueen asemakaavasta nro 12311.

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavaan.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0403514306
kimmo.kartano(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 12.1.2015

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 11.12.2014

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

Kruunuvuorenrannan eteläkärkeen rakennetaan uusi merellinen asuinalue. Nykyistä Koirasaarta laajennetaan meritäytöillä. Lisäksi tehdään uusi täyttösaari Koirasaaren itäpuolelle. Näiden väliin jää Koiraluodonkanava, jonka rantaa kulkee yleinen laiturimainen jalankulkureitti. Täyttösaaren itärannalle sijoittuu pienvenesatama.

Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloja. Asuinkortteleiden ulkoreuna muodostuu kerrostaloista. Tiiviisti rakennetut pientalokorttelit sijoittuvat alueen keskiosaan kanavan molemmille puolille. Koirasaaren länsirannalle on suunniteltu Koirasaarenpuisto. Öljysäiliöiden perustukset pyritään säilyttämään ja hyödyntämään uusiokäytössä muistumina teollisuusperinnöstä osana Koirasaaren puistoa. Puisto toimii maisemallisena suojavyöhykkeenä Suomenlinnaan päin.

Havainnekuvin on selvitetty alueen rakentamisen maisemallisia vaikutuksia. Suomenlinnan suunnalta tarkasteltaessa voi kuvien perusteella todeta, ettei maisemassa tapahdu häiritsevää muutosta.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

18.12.2013 Lausunto annettu

1.3.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483
sari.saresto(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.12.2014 § 384

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Ksv 1664_1, Laajasalo, Kruunuvuorenranta, karttaruutu J2/P4

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 2.12.2014 päivätyn 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) kortteleiden 49303–49311, 49315 ja puisto-, vesi- ja katualueiden sekä venesataman asemakaavaehdotuksen nro 12311 hyväksymistä

- asemakaavaehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

01.04.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441
tyko.saarikko(a)hel.fi
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, pohjarakentaminen, puhelin: 310 37325
helena.farkkila-korjus(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Ulla Kuitunen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37293
ulla.kuitunen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, pilaantuneet maat, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, melu, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Sanna Ranki, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37146
sanna.ranki(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 23.1.2014

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Maanomistus – ja hallinta

Koirasaaren asemakaava mahdollistaa kokonaisuudessaan 52 450 k-m² asuntorakentamista. Noin 10 000 k-m² asuinrakennusoikeudesta sijoittuu olemassa olevalle ST1:n omistamalle maa-alueelle ja loput kaupungin omistamalle merialueelle meritäyttöjen varaan rakennettavalle alueelle. Koirasaaren alueelta ei ole tehty vielä tontinvarauksia.

Maapoliittiset neuvottelut

Alueella on yksi yksityinen maanomistaja. Maanomistajalle aiheutuu kaavamuutoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.2.2004 (172 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten tonttiosasto käy mainitun päätöksen mukaiset neuvottelut.

Kaavaehdotuksen käsittelyä ei tule jatkaa ennen kuin neuvottelut on käyty.

Maaperä ja tonttien sekä yleisten alueiden rakennettavuus

Alue rakennetaan pääosin meritäyttöjen varaan. Meritäyttöjen ja alueen mahdollinen vaiheittain rakentaminen tulee tehdä kaupungin näkökulmasta kokonaistaloudellisesti. Alueen rakentamistoimenpiteet, maaperän puhdistaminen ja täyttöjen rakentaminen tulee limittää alueen muun rakentumisen kanssa. Meritäyttöjen osalta tulee pohtia täyttörakentamisen kokonaistaloudellisuutta täyttöaineksen tarjonnan ja saatavuuden mukaan kaupungin massapolitiikan edellyttämällä tavalla. Alueen toteutuksen suunnittelussa tulee jatkaa kokonaistaloudellisuustarkasteluja meritäyttöjen eri toteutusvaihtoehtojen välillä ja pohtia niiden seurausvaikutuksia tontin luovutukseen yhdessä kiinteistöviraston kanssa.

Lopuksi

Nyt puheena oleva asemakaavaluonnos luo edellytykset viihtyisän ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen asuinalueen toteuttamiselle. Alueen suunnittelussa ja toteutuksen ohjauksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupungin kokonaistaloudelliseen toteutukseen meritäyttöjen ja aluerakentamisen osalta.

Kaava-alueella esteettömin merinäköaloin sijaintinsa puolesta meritäyttöalueelle sijoittuvat korttelit soveltuvat luovutettavaksi hinta laatu- ja/tai hintakilpailulla sääntelemättömään tuotantoon. Keskiosiin sijoittuvat tontit voivat osin soveltua välimuodon tuotantoon. Yksityisen maanomistajan alueelle sijoittuvien rakennusten rahoitus- ja hallintamuotoa ohjataan maankäyttösopimuksella.

Lisätiedot

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182
pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 23.1.2014

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusvirastolta kannanottoa otsikossa mainitusta asemakaavaluonnoksesta.

Suunnitelma

Luonnosehdotus käsittää Kruunuvuorenrannan eteläkärkeen sijoittuvan uuden asuinalueen. Nykyistä koirasaarta laajennetaan meritäytöllä. Lisäksi tehdään uusi täyttösaari Koirasaaren itäpuolelle. Saarten väliin

jää kanava ja täyttösaaren itärannalle esitetään pienvenesatamaa. Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloja. Osalla rannan tuntuman pien- ja kerrostaloilla on oma ranta. Koirasaaren länsirannalle on suunniteltu puisto, jossa pyritään hyödyntämään vanhoja öljysäiliöiden rakenteita. Puisto toimii maisemallisesti puskurivyöhykkeenä Suomenlinnaan päin.

Rakennusvirasto pyytää huomiomaan seuraavat seikat Koirasaarten asemakaavaluonnoksen jatkosuunnittelussa.

Katualueet ja sillat

Tontteja palvelevat pelastustiet tulee sijoittaa tontin osaksi, jolla yleinen jalankulku on sallittu. Pelastustiet mitoitetaan palo- ja pelastusajoneuvojen kantavuuden ja leveyden mukaan, jolloin leveyden tulee olla vähintään 6 metriä. Rakennusvirastoa ei voi asemakaavassa velvoittaa rakentamaan kiinteistöä palvelevia pelastusteitä, vaan niiden rakentaminen ja kunnossapito kuuluu kiinteistön omistajille. Sekä ylläpitovastuiden että maisematekijöiden kannalta on selkeämpää, että pelastusreitit sijaitsevat tontin alueella.

Kanavan länsipuolella olevalle kadulle on esitetty istutettavaksi puurivi, mutta puille varattu tila on riittämätön. Kun myös kunnallistekniikka on sijoitettu kadulle erittäin ahtaasti, on puurivi syytä jättää pois tai vaihtoehtoisesti katualuetta on levennettävä. Tonttikaduille ei pääsääntöisesti istuteta puita. Laitteiden ja johtojen sijoittaminen siltojen kohdalle tulee tutkia tarkemmin. Yleisesti näyttää siltä, että katualueet kyseessä olevalla kohdalla ovat liian kapeat.

Asemakaavassa esitetyt likimääräiset maanpinnan korot tulee tarkistaa toteutettavuuden kannalta. Itäisen saaren keskimmäisen kadun päässä on aukioksi varattu alueen osa, josta on kulkuyhteys laiturille. Yhteys on vaikeasti toteutettavissa esteettömänä, eikä siihen jää siinä tapauksessa varsinaista aukiotilaa. Kadun päähän tulee varata tilaa kääntöpaikalle.

Venesataman (LV) ja sille varattujen autopaikkojen korttelialueen (LPA) välinen alue tulee sisällyttää yhtenäisenä osana LV-alueeseen, koska alue palvelee ensisijaisesti venesataman liikennettä. Rantarakenteiden toiminnallisen ja arkkitehtonisen ilmeen kannalta on eduksi, että alue suunnitellaan ja rakennetaan yhtenä kokonaisuutena. Ranta-alueen hallintorajojen tulee olla selkeitä kokonaisuuksia, jolloin myös rakentamisen ja kunnossapidon vastuurajat ovat selkeät.

Kaava-alueen läpi kulkevan kanavan itäpuolelle tulee myös esittää merkintä tukimuurista, joka on sijoitettava tontille. Rakentamistapaohjeessa tulee antaa määräyksiä muurien ulkoasusta

ja rakenteesta, jotta ne toteutuvat yhtenäisenä koko kanavan alueella, sekä yksittäisten tonttien, että yleisten alueiden kohdalla.

K/s-tontti ja sen

Länsirantaa myötäilevän puistoon on suunniteltu liike- toimistotilojen korttelialue, jolle saa rakentaa saunan ja liiketiloja (K/s). Asemakaavassa on esitettävä, että VP-alueelle sijoitettava ajoyhteys kuuluu tontin rakentamis- ja kunnossapitovastuulle.

K/s-tontilta on esitetty varaus huoltotunnelille, joka johtaa viereiselle AK -tontille. Huoltotunnelivaraus sijaitsee VP -alueella. Yleisillä alueilla tulisi välttää vaakasuuntaisten hallintarajoja. Huoltotunnelin rakenteiden yläpinnan tulee sijaita vähintään 1-2 metrin syvyydessä. Mitoitus tulee vielä tarkistaa muun muassa alueelle mahdollisesti sijoitettavien laitteiden ja johtojen mukaan. Tunnelin toteutettavuus, kustannukset ja edellytettävät korkeudet tulee selvittää ennen kaavan eteenpäin viemistä. Mikäli tunneli toteutetaan, tulee sen yläpuolella olevan puistoalueen kunnossapidon kuulua rasitteena tunnelin omistajalle. Tunnelin mahdolliset korjaustyöt tulee toteuttaa siten, ettei kaupungille tule toimenpiteistä mitään kustannuksia tai muita seuraamuksia.

Liike- ja toimistotilojen korttelialueelle (K/s) tulee varata riittävästi tilaa autopaikoille. Rakennusviraston mielestä katualueelle ei voi varata nimettyjä tonttien pysäköintipaikkoja, sillä alueella tulee olemaan pulaa julkisista pysäköintipaikoista. Myös puiston käyttäjille tulee varata riittävä pysäköintialue.

Viher- ja vesialueet

Puistoa ei tule esittää pengertäytölle alueen luoteiskulmassa. Puiston eteläosassa rantaviiva ei kaikissa kohdin seuraa nykyistä maa-aluetta, vaan nykyinen niemenkärki on esitetty vesialueena.

Puistossa sijaitsevien säiliöiden perustusten muotoilua puiston osaksi ei tule määritellä asemakaavassa, vaan puisto suunnitellaan myöhemmässä vaiheessa kokonaisuutena. Eteläisin säiliön perustus on purettu, joten sen säilytysmerkintä tulee poistaa myös asemakaavasta. Kaikki puistoon ja venelaiturien yhteyteen merkityt puin ja pensain istutettavat alueet tulee merkitä ohjeellisiksi.

Veden vaihtuvuus kapeassa ja matalavetisessä kanavassa tulee tarkistaa. Veden vaihtuvuuden varmistaminen ja mahdollinen lisäkierrätystarve tulee tutkia, jotta vältyttäisiin ikäviltä leväongelmilta. Kanava näyttää ainakin osittain liian kapealta ja matalalta, jotta veden vaihtuvuus olisi riittävä. Myös kasvillisuus- ja rantarakenteiden vaatima tila ja toteutettavuus tulee ottaa huomioon. Matalassa vedessä

ruovikkoistutukset leviävät nopeasti peittäen vesipinnan kauttaaltaan. Kanavaa mitoittaessa on huolehdittava myös rakenteiden ylläpidettävyydestä ja mahdollistaa jatkossa kasvillisuuden hoidon (esimerkiksi ruovikoiden niitto) edellyttämät toimenpiteet.

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi
Eila Suojala, projektinjohtaja, puhelin: 310 39786
eila.suojala(a)hel.fi

Helsingin Satama -liikelaitos 16.1.2014

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Helsingin Satamalla ei ole asiaan huomautettavaa.

Lisätiedot

Satu Lehtonen, suunnittelupäällikkö, puhelin: +358931033527
satu.lehtonen(a)hel.fi

Opetusvirasto 8.1.2014

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt opetusvirastolta lausuntoa Kruunuvuorenrannan eteläkärkeen sijoittuvan merellisen asuinalueen, Koirasaarten, asemakaavaluonnoksesta.

Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloja. Rantapuiston reunaan on suunniteltu nauhamainen kerrostalorivistö. Tiiviisti rakennetut pientalokorttelit sijoittuvat alueen keski- ja itäosaan kanavan molemmille puolille suojaan Kruunuvuorenselän tuulilta. Osa kanavan varteen sijoittuvista kaupunkipientaloista ja kerrostaloista on omarantaisia. Lähes kaikista asunnoista on merinäköala tai näkymä kanavaan. Alueelle rakennetaan 52 450 k-m2 asuntoja, mikä vastaa noin 1 300 asukasta.

Lausuntonaan opetusvirasto toteaa että Kruunuvuorenranta on kaiken kaikkiaan mitoitettu n. 11 000 asukkaalle. Kruunuvuorenrannan peruskoulu-, liikunta-, päiväkoti- ja leikkipuistopalvelut sijoittuvat pääasiassa viereiselle Haakoninlahden alueelle. Opetusvirastolla ei ole muuta lausuttavaa tässä vaiheessa.

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus Kehittämisosasto 19.10.2012

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ei anna asiasta lausuntoa.

Lisätiedot

Merja Lehikoinen, suunnittelusihteeri, puhelin: 310 36121
merja.lehikoinen(a)hel.fi

Toimitusjohtaja 2.3.2012

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan asemakaavan muutosta Koirasaaren alueelle. Suunnittelualue sijaitsee Laajasalossa (49. kaupunginosa) Tahvonlahden osa-alueella. Suunnittelualueeseen kuuluu Laajasalon öljysataman eteläosassa sijaitseva Koirasaari sekä sitä ympäröivä vesialue.

Alue on St1 Oy:n öljysatama-aluetta, jolla on teräsrakenteisia öljysäiliöitä sekä niihin liittyviä rakenteita. Maaperää ja rantoja on louhittu ja muokattu voimakkaasti teollisuus- ja satamatoimintojen tarpeisiin. Tämänhetkisen käsityksen mukaa säiliöt puretaan v. 2012 aikana ja St1puhdistaa maaperän.

Nykyistä Koirasaarta on tarkoitus laajentaa meritäytöllä. Lisäksi on tarkoitus tehdä uusi täyttö-saari Koirasaaren itäpuolelle. Näiden väliin jää vesiaihe. Täyttösaareen sijoittuu venesatama. Koirasaaren länsirannalle on suunniteltu vallipuisto, jossa pyritään hyödyntämään vanhoja öljysataman rakenteita. Puisto toimii puskurivyöhykkeenä Suomenlinnaan päin. Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloja. Alueesta on tarkoitus järjestää arkkitehtuurikilpailu kaavoituksen pohjaksi vuoden 2012 aikana. Alueelle rakennetaan noin 45 000 k-m² asuntoja ja noin 500 k-m² toimitiloja.

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on pyydetty toimittamaan viimeistään 5.3.2012.

Lausuntonaan terveyskeskus esittää seuraavaa:

Terveyskeskus pitää tärkeänä ympäristön terveellisyyden ja turvallisuuden parantamiseen liittyviä toimenpiteitä ja niiden toteutuksen seurantaa. Asuin- ja puistoalueet sekä venesatama reitteineen tulee suunnitella helposti savutettaviksi ja esteettömiksi. Alueen terveysasema sijaitsee Laajasalon keskuksessa.

Kruunuvuorenrantaan suunniteltujen joukkoliikenteen bussiyhteyksien avulla Laajasalon terveyspalvelut tulee olla helposti savutettavissa.

Lisätiedot

Sipiläinen Pirjo, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi