§ 384
Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Kruunuvuorenrannan Koirasaarten alueen asemakaavaksi (nro 12311)

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.

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

Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaavaehdotuksen nro 12311 kartta, päivätty 2.12.2014
4	Asemakaavaehdotuksen nro 12311 selostus, päivätty 2.12.2014, päivitetty Kslk:n 2.12.2014 päätöksen mukaiseksi
5	Koirasaarten havainnekuva, 2.12.2014
6	Kruunuvuorenrannan havainnekuva, 2.12.2014
7	Koirasaaret, ilmakuva etelästä
8	Perspektiivikuva, kanava
9	Perspektiivikuva, puisto
10	Perspektiivikuva, pohjoinen asuinkortteli
11	Kruunuvuorenrannan aluejulkisivu länteen
12	Näkymä Suomenlinnasta
13	Tilastotiedot
14	Vuorovaikutusraportti, 1.4.2014
15	Mielipidekirjeiden lähettäjät -luettelo

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu Liite 13

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

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.

Alueelle rakennetaan 68 600 k-m² asuntoja, 600 k-m² kokoinen edustussaunarakennus, 180 k-m² liiketilaa ja 500 k-m² venesatamaa palvelevia rakennuksia.

Esittelijän perustelut

Asemakaava on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Alueen sijainti ja maanomistus

Alue sijaitsee Laajasalon kaupunginosassa Kruunuvuorenrannan osa-alueella entisen Laajasalon öljysataman eteläosassa. St1 Oy omistaa nykyisen Koirasaaren maa-alueen. Lisäksi St1 omistaa vähäisen osan vesialuetta Koirasaaren länsi- ja etelärannassa. Kaupunki omistaa vesialueen sekä sille tehtävät täyttöalueet.

Suunnittelun vaiheet ja tehdyt päätökset

Alueesta pidettiin arkkitehtuurikutsukilpailu 11.9.–12.11.2012 asemakaavoituksen pohjaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavaluonnoksen 1.4.2014 ja antoi vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Asemakaavan sisältö

Kruunuvuorenselän puoleiset viisikerroksiset kerrostalokorttelit muodostavat alueen kokoavan kaupunkirakenteellisen aiheen ja suojamuurin lännen ja etelän suuntaan. Koiraluodonkanavan länsipuoleiset omarantaiset korttelit muodostuvat kaksikerroksisista rivitaloista, joita rytmittävät viisikerroksiset pistetalot. Kanavan itäpuoleiset korttelit muodostuvat katuja rajaavista viisikerroksisista lamelleista ja kanavaa ja kävelyreittejä rajaavista kaksikerroksisista rivitaloista. Pohjoisosassa on neljän pistetalon muodostama omarantainen kortteli, jonka enimmillään kahdeksan kerroksiset pistetalot muodostavat kohokohdan alueen korttelirakenteessa.

Korttelit on suunniteltu siten, että asuntosuunnitteluvaiheessa lähes kaikista asunnoista on mahdollista muodostaa näkymä kohti merta, joko avomerelle tai kanavan suuntaan. Samalla on pyritty muodostamaan tuulelta suojaisia paikkoja.

Koirasaaren ulkoreunoilta avautuu avoin merimaisema, jota korostetaan maisemarakentamisen keinoin. Pääkadulta ja kaupunkirakenteen läpi avautuu kapeita näkymälinjoja kohti merta sekä ympäröivän maiseman maamerkkejä, kuten tuomiokirkkoa. Toisaalta alueen sisälle syntyy oma pienipiirteinen maailmansa, kun silloilta ja kortteleiden välistä avautuu näkymiä rakennusten rajaaman kanavan suuntaan.

Länsi- ja etelärantaa kiertää nauhamainen Koirasaarenpuisto, joka tukeutuu nykyiseen Koirasaaren avokallioalueeseen sekä uuteen täyttöalueelle tehtävään merituulilta suojaavaan maisemalliseen puskurivyöhykkeeseen. Puiston maisemallisen pääaiheen muodostavat vallimaiset maastokummut, joiden väleihin syntyy istutusten avulla suojaisia oleskelupaikkoja. Puistossa on säilytetty vanhoja öljysäiliöiden perustuksia, joita hyödynnetään puiston rakenteina esimerkiksi oleskelu- ja toimintapisteinä. Puiston pääreitti sivuaa asuntokortteleita. Lisäksi puistossa on oleskelualueita, jossa pääsee kokemaan meren aaltojen voiman meren tasolla.

ST1:n vanhan öljysataman laiturin päälle on suunniteltu yksikerroksinen saunarakennus, joka sisältää edustustiloja. Suunnitelma perustuu maanomistajan järjestämään arkkitehtuurikilpailuun.

Kaava-alueen itäosaan sijoittuu venesatama noin 170 veneelle. Venesatama muodostaa Koirasaarten itäisen reunan avautuen kohti Pitkäluotoa.

Asemakaavan vaikutukset ja kustannukset

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on tutkittu sen vaikutuksia kaupunkirakenteeseen, kaupunkikuvaan, luontoon ja maisemaan, liikenteeseen ja tekniseen huoltoon, ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen sekä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia.

Kaavatalous

Kaavan toteuttamisen arvioidaan aiheuttavan kaupungille suuruusluokaltaan 40–60 miljoonan euron kokonaiskustannukset. Tästä noin puolet muodostuu keinosaarten maatöistä, joiden toteutustapa vaikuttaa voimakkaasti myös asuinrakentamisen kustannuksiin.

Kaupungin kokonaiskustannukset kaavan kokonaiskerrosalaa kohden ovat 550–850 euroa/k-m². Koirasaaressa tonttien kauppahinnaksi voidaan arvioida kokonaiskerrosalan avulla laskettuna 65–85 milj. euroa. Asuintontit on laskelmassa oletettu toteutettavan rahoitus- ja hallintamuodoltaan sääntelemättömänä tuotantona.

Asuintonteilla aiheutuu lisäkustannuksia pihanalaisista pysäköintilaitoksista ja paaluperustuksista keskimäärin n. 550 euroa/k-m2. Pysäköintipaikan rakentamiskustannusten arvioidaan vaihtelevan välillä 50 000–75 000 euroa/autopaikka laitoksesta riippuen.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 6.2.2012). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti

Asemakaavan valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui kirjeitse kolme mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kaksi mielipidettä koskien asemakaavaluonnosta. Mielipiteet on otettu valmistelussa huomioon.

Valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten hallintokuntien kanssa. Asemakaavaluonnoksesta annetut kannanotot on otettu valmistelussa huomioon.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, liikuntalautakunnan/liikuntaviraston, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen, kaupungin museon, rakennuslautakunnan/rakennusvalvontaviraston, Helsingin kaupungin Liikennelaitos liikelaitoksen (HKL), Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistänee yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavaehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

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

Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaavaehdotuksen nro 12311 kartta, päivätty 2.12.2014
4	Asemakaavaehdotuksen nro 12311 selostus, päivätty 2.12.2014
5	Koirasaarten havainnekuva, 2.12.2014
6	Kruunuvuorenrannan havainnekuva, 2.12.2014
7	Koirasaaret, ilmakuva etelästä
8	Perspektiivikuva, kanava
9	Perspektiivikuva, puisto
10	Perspektiivikuva, pohjoinen asuinkortteli
11	Kruunuvuorenrannan aluejulkisivu länteen
12	Näkymä Suomenlinnasta
13	Tilastotiedot
14	Vuorovaikutusraportti, 1.4.2014
15	Mielipidekirjeiden lähettäjät -luettelo

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu Liite 13

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 01.04.2014 § 93

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Ksv 1664_1, Laajasalo, Kruunuvuorenranta

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti hyväksyä 1.4.2014 päivätyn Koirasaaret asemakaavaluonnoksen laadittavan asemakaavaehdotuksen pohjaksi.

Asemakaavaluonnos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) kortteleita 49303–49311 ja puisto, vesi- ja katualueita sekä venesatamaa.

Samalla lautakunta päättää antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441
tyko.saarikko(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Ulla Kuitunen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37293
ulla.kuitunen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Sanna Ranki, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37146
sanna.ranki(a)hel.fi
Lauri Sipilä, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37094
lauri.sipila(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

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 18.12.2013

HEL 2012-000225 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseolta lausunto Koirasaarten asemakaavaluonnoksesta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja lausuu seuraavaa.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaava sai lainvoiman 23.6.2011 lukuun ottamatta Stansvikinnummen aluetta, joka ei kuulu Koirasaarten asemakaava-alueeseen.

Asemakaavoitettava alue on Kruunuvuorenrannan eteläkärkeen rakennettava asuinalue. Nykyistä Koirasaarta on tarkoitus laajentaa meritäytöillä. Lisäksi on tarkoitus tehdä uusi täyttösaari Koirasaaren itäpuolelle. Täyttösaareen sijoittuu venesatama. Koirasaaren länsirannalle on suunniteltu vallipuisto, jossa pyritään hyödyntämään vanhoja öljysataman rakenteita.

Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloja. Tiiviisti rakennetut pientalot sijoittuvat alueen keski- ja itäosaan. Rantapuiston reunaan on suunniteltu nauhamainen kerrostalorivistö. Tiiviisti rakennetut pientalokorttelit sijoittuvat alueen keski- ja itäosaan kanavan molemmille puolille. Lähes kaikista asunnoista on merinäköala tai näkymä kanavaan.

Asemakaavaluonnoksessa on määräys sö: Öljysäiliöiden sokkelit ja perustukset tulee säilyttää. S-lu määräyksellä turvataan, että maisemallisesti arvokkaat Koiraluodot säilyvät.

Kaupunginmuseo toteaa asemakaavaluonnoksesta seuraavaa. Merellinen maisema muuttuu merkittävällä tavalla Pitkäluodon ja Koirasaaren välisellä alueella, kun Koirasaaren itäpuolelle tehdään täytöistä uusi saari. Uuden asuinalueen visuaalinen merkitys Helsinkiä etelästä lähestyttäessä on huomattava, siitä tulee uusi osa kaupungin merellistä silhuettia. Myös Unescon maailmanperintökohteen Suomenlinnan läheisyys edellyttää uuden alueen arkkitehtuurilta tasokkuutta. Tavoitteena tulee olla ajallisesti kestävä, maisemaan sopiva ja visuaalisesti mielenkiintoinen ratkaisu. Havainnekuvat, jotka kertovat tulevan rakentamisen vaikutuksista myös pitkien näkymien kannalta, ovat jatkosuunnittelun yhteydessä tarpeellisia maisemallisten vaikutusten arvioinnissa.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

1.3.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot
Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 310 36483
sari.saresto(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