



23.4.2009

2

KRUUNUVUORENRANTA, HOPEALAAKSON JA KAITALAHDEN  
LAAJENNUKSEN ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN  
MUUTOSLUONNOS

Kslk 2008-1972

Karttaruutu J3, hankenro 0781

EHDOTUS

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen hyväksyä 23.4.2009 päivätyn asemakaavaluonnoksen, joka koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49177 tontteja 3–6, korttelin 49178 tontteja 35–52 ja kortteleita 49180–49184 sekä virkistys-, suojelu- ja katualueita, ja asemakaavan muutosluonnoksen, joka koskee erityisaluetta, jatkosuunnittelun pohjaksi.

Pöytäkirjanote ja jäljennös esityslistatekstistä niille mielipidekirjeen lähettäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Lisätiedot:

Saarikko Tyko, arkkitehti, puhelin 310 37441

Nicklén Mervi, maisema-arkkitehti, puhelin 310 37221

Turunen Hannakaisu, diplomi-insinööri, puhelin 310 37146, liikennesuunnittelu

Kilpinen Jouni, diplomi-insinööri, puhelin 310 37251, teknistaloudellinen suunnittelu

Neuvonen Matti, diplomi-insinööri, puhelin 310 37311, teknistaloudellinen suunnittelu

LIITTEET

- Liite 1 [Sijaintikartta](#)  
Liite 2 [Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos](#)  
Liite 3 [Havainnekuva](#)  
Liite 4 [Perspektiivikuva](#)  
Liite 5 [Kannanotot](#)  
Liite 6 [Keskustelutilaisuuden muistio 15.1.2009](#)  
Liite 7 [Mielipidekirjeet](#)

ESITTELIJÄ

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Laajasalon kaupunginosassa Tahvonlahden osa-alueella. Suunnittelualueeseen kuuluu Laajasalon nykyisen öljysatama- ja öljynhuoltoalueen pohjoisosa, Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue ympäristöineen, Kaitalahden omakotialueen eteläosan itäpuoleinen alue sekä Kruunuvuoren lehmusmetsikön luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi. Alue rajoittuu

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
00100 HELSINKI  
http://www.hel.fi/ksv

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Tilinro**

800012-62637

**Y-tunnus**

0201256-6  
Alv.nro  
FI02012566



23.4.2009

eteläpuolella nykyiseen Haakoninlahden- ja Koirasaarentiehen. Pohjois- ja länsipuolella alue rajoittuu Kaitalahden omakotialueeseen.

#### Tiivistelmä

Suunnittelualan eteläosaan nykyisen öljysataman alueelle Koirasaarentien varteen on sijoitettu kerrostalokortteli ja koulu-päiväkotiyksikkö sekä liikuntapuisto. Pohjoisosaan rakennetaan erillispientaloalue, joka liittyy olevaan Kaitalahden omakotialueeseen. Nykyistä Hopeakaivoksentietä jatketaan uuden erillispientaloalueen kautta Koirasaarentielle.

Alueelle rakennetaan noin 23 000 k-m<sup>2</sup> asuntoja kerrostalokortteliin, noin 7 000 k-m<sup>2</sup> erillispientaloja ja noin 5 200 k-m<sup>2</sup> julkisia lähipalveluita.

#### Aloite

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

#### Lähtökohdat

##### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistama Uudenmaan maakuntakaava osoittaa nykyisen öljynhuoltoalueen ja Kaitalahden taajamatoimintojen alueeksi. Stansvik-Tullisaari-vyöhyke on varattu virkistysalueeksi, jonka keskiosaan on erikseen merkitty geologisesti arvokas maisema-alue.

##### Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on varattu kerrostalovaltaiselle asumiselle ja pientalovaltaiselle asumiselle. Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue ja Kruunuvuoren lehmusmetsikön luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi on varattu luonnonsuojelualueiksi. Koirasaarentien varressa Tahvonlahden pohjukassa sijaitsevat huvilat pihapiireineen on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

##### Osayleiskaava

Kaupunginvaltuuston 10.12.2008 hyväksymässä Kruunuvuorenrannan osayleiskaavassa alueen eteläiset osat, jotka liittyvät Koirasaarentiehen ja sen suunniteltuun jatkeeseen, on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi ja julkisten palvelujen ja hallinnon

---

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
00100 HELSINKI  
<http://www.hel.fi/ksv>

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Tilinro**

800012-62637

**Y-tunnus**

0201256-6  
Alv.nro  
FI02012566



23.4.2009

---

alueeksi. Näihin alueisiin liittyy pohjoispuolella urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. Alueen länsireunassa kulkee katuvaraus, joka jatkaa nykyistä Hopeakaivoksentietä ja liittyy eteläosassa Koirasaarentien jatkeeseen. Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue on merkitty luonnonsuojelualueeksi ja sen ympäristö virkistysalueeksi. Alueen itäpuolella Koirasaarentien varressa sijaitsevat osayleiskaavassa suojellut rakennukset ns. Schaumanin huvila, Alppimaja ja Kaivos huvila. Niiden ympäristö on merkitty virkistysalueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää. Kruunuvuoren lehmusmetsikkö on merkitty luonnonsuojelulain mukaisesti suojelluksi luontotyypiksi.

Osayleiskaavan hyväksymispäätöksestä on jätetty 11 valitusta. Valitukset eivät suoranaisesti koske kaava-aluetta.

#### Asemakaavat

Voimassa olevassa Tahvonlahden asemakaavassa vuodelta 1988 on suojaviheralueeksi merkitty alue, joka kuuluu suunnittelualueeseen. Pääosa alueesta on asemakaavoittamatonta.

#### Muut suunnitelmat ja päätökset

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

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

Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2008 merkitä tiedoksi Laajasalon raidevaihtoehtojen tarkastelu 2008 -raportin ja hyväksyä Laajasalon joukkoliikenteen raideratkaisun jatkovalmistelun pohjaksi raitiotie- ja siltavaihtoehtojen välillä Laajasalo–Korkeasaari–Sompasaari–Kruununhaka. Samalla kaupunginvaltuusto päätti, että Laajasalon suunnittelussa varaudutaan siihen, että tulevat maankäyttötarpeet perustuvat joukkoliikenteen osalta tehostettuun raitiotieratkaisuun.



23.4.2009

---

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Koirasaarentien asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 20.11.2008. Koirasaarentie rajaa kaava-aluetta sen eteläosassa.

#### Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa suurimman osan alueesta. Suunnittelualueen länsilaidalla oleva Kruunuvuoren lehmusmetsikkö (luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi) on yksityisomistuksessa. Öljyhuoltoalueen vuokrasopimus Oy Shell Ab:n kanssa on voimassa 31.12.2010 asti.

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueen eteläosa on öljysatama- ja öljyhuoltoaluetta, jossa sijaitsee erilaisia öljyn jalostukseen ja toimitukseen liittyviä huolto-, varasto-, toimisto- ja tehdasrakennuksia. Alueella toimii Oy Shell Ab.

Suunnittelualueen pohjoisosa on topografialtaan vaihtelevaa kallioista metsäaluetta, joka liittyy Kaitalahden omakotialueeseen. Kasvillisuustyytit vaihtelevat kalliolakimäntyjen ja rehevien laaksopainanteiden välillä.

#### Rakennettu ympäristö

Pääosa suunnittelualueen rakennuskannasta sijaitsee öljysatama- ja öljyhuoltoalueella. Shellillä on alueella voiteluainetehdas varastoalueineen sekä toimisto- ja huoltorakennuksia. Alueen itäpuolella Koirasaarentien varressa sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset ns. Schaumanin huvila, Alppimaja ja Kaivoshuvila.

Palvelut Alueella ei sijaitse palveluita.

#### Luonnonympäristö

Alueen eteläosan tasainen alue on ollut Stansvikin kartanon peltoa. Peltoaukeita on jäsentänyt kumpareine metsäsaareke, joka edelleen erottuu maisemassa. Alue on nykyisen öljysatama- ja öljynhuoltoaluetta.

Kaitalahden omakotitalojen ja öljyhuoltoalueen välissä on pieni metsikkö, jonka keskellä on kalliokupura ja itäpäässä kosteapohjainen



23.4.2009

---

notkelma.

Nykyisen Kaitalahden eteläosan lounaispuolella on suunnittelualueeseen kuuluva jyrkkäpiirteinen kallioalue ja sitä ympäröivä lehto, joka muodostaa monipuolisen, hyvin säilyneen luontokokonaisuuden.

### Suojelukohteet

Suunnittelualueen länsiosassa on Kruunuvuoren lehmusmetsikön luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi, jonka ominaispiirteiden säilyminen on lain mukaan turvattava.

Koirasaarentien varrella on alueeseen kuuluva 5,5 hehtaarin suuruinen Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue, joka rajautuu suunnitelmissa muilta osiltaan virkistysalueisiin.

Suunnittelualueen keskellä on 7,7 hehtaarin suuruinen Stansvikin kaivoskallion alue, joka kattaa koko Stansvikin luonnonsuojelualueen ja lisäksi 2,2 hehtaarin alan sen länsipuolelta. Alueen arvo perustuu sen kasvillisuuteen. Kohde on tunnettu rikkaasta kallio-, lehto- ja lehtokorpikasvistostaan. Kaitalahden kuusikko sijaitsee Stansvikin kaivoskallionalueella ja tästä alueesta pohjoiseen sijaitsevalla noin 6,2 hehtaarin metsäalueella. Kaitalahden kuusikko on linnustollisesti arvokas alue. Alue on topografialtaan vaihtelevaa ja se liittyy Kaitalahden omakotialueeseen.

### Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen nykyinen yleisen yhdyskuntateknisen huollon verkosto on vähäinen. Alueen etelä- ja pohjoisosassa olevat sähköilmajohdot palvelevat öljyhuoltoaluetta, Stansvikia ja Kaitalahtea. Koirasaarentietä öljysatamaan tulee vesijohto ja puhelinkaapeli.

### Maaperä ja sen rakennettavuus

Nykyinen öljyhuoltoalue sijaitsee Tahvonlahtea, Kaitalahtea ja Haakoninlahtea yhdistävällä kallioperän heikkousvyöhykkeellä, jonka kohdalla maanpinta on tasaista ja ympäristöään alempana, maanpinta n. +1,0–2.5 m. Kallion ja pohjareunan päällä on savikkoa ja täyttöä. Heikkousvyöhykkeen reunoilla kalliopinnan topografia on jyrkkäpiirteinen.



23.4.2009

Kaitalahden omakotitaloalueen itäpuolelta alkaa maakuntakaavaan arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi merkitty kallioalue, joka on pääasiassa loivapiirteisistä lukuun ottamatta Kaitalahdenkurun länsipuolta kaava-alueella. Kallion painanteissa esiintyy pääasiassa ohuita maakerrostumia.

Loivapiirteisiltä osiltaan alue on maaperän rakennettavuudeltaan tavanomaista.

### Ympäristöhäiriöt

Öljysataman vaikutuksia ympäristöön sekä terveellisyteen ja turvallisuuteen on selvitetty ja selvitetään sekä yhtiöiden toimesta Laajasalon öljysataman yhteistoimintaryhmän ohjauksessa että kaupunkisuunnitteluvirastossa.

Maaperän pilaantuneisuutta on selvitetty öljysataman alueella 1990-luvulta alkaen. Vanhat selvitykset koottiin yhteistoimintaryhmän ohjauksessa vuonna 2003 ja alueelle laadittiin lisätutkimussuunnitelmat, joiden perusteella silloiset toimijat Esso, Fortum Oil and Gas sekä Shell teettivät lisätutkimuksia alueillaan. Tämän jälkeen yhtiöt ovat tehneet tutkimuksia ja riskinarvioita kunnostussuunnittelun tarpeisiin.

Kaava-alueen maaperä on paikoin todettu pilaantuneeksi. Tutkimuksia ei ole voitu kaikkialla ulottaa esimerkiksi käytössä olevien rakenteiden alle niitä vaarantamatta. Alueen kallionperässä on heikkousvyöhykkeitä, ja on mahdollista, että osa haitta-aineista on kulkeutunut kallionrakoihin. Haitta-aineiden kulkeutuminen on mahdollista myös kallionpäällisen pohjaveden tai pintaveden mukana.

Öljyhuoltoalueella suoritettavat melumittaukset osoittavat, että kaava-alueella on nykyisin Helsingin mittakaavassa hyvin hiljaista. Santahaminassa suoritettavien ammuntojen ja räjäytysten ääni on ajoittain kuultavissa Kruunuvuorenrannassa. Äänen voimakkuus riippuu mm. äänilähteestä ja sääolosuhteista. Äänitaso Kruunuvuorenrannassa ei ylitä olemassa olevia ampumamelun ohjearvoja. Ohjearvot alittavaa melua aiheuttavat myös Malmin lentoasemalta merialueelle suunnitellun alueen yli suuntautuvat rajavartioston helikopterilennot sekä meriliikenne.

Öljyhuoltotoimintojen lakattua kaava-alueen ilmanlaatu on pääkaupunkiseudun mitassa hyvä.



23.4.2009

## Tavoitteet

Tavoitteena on Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan mukaisesti toteuttaa Kaitalahden pientaloalueeseen liittyvä uusi luonnonläheinen erillispientaloalue topografialtaan vaihtelevaan maastoon. Lähtökohtana on kylämäinen ympäristö, jossa pientalot sijaitsevat suhteellisen tiiviisti puutarhamaisessa ympäristössä.

Öljynhuoltoalueelle on tavoitteena toteuttaa koko rakentuvaa Kruunuvuorenrantaa ja lähiympäristöä palveleva korkeatasoinen liikuntapuisto, joka liittyy osaksi keskuspuistomaista pohjois-eteläsuuntaista viheryhteyttä. Alueen eteläosaan sijoittuu kerrostalokortteli ja koulu-päiväkotiyksikkö. Kerrostalokorttelissa lähtökohtana on asumisympäristö, jossa mittakaava on inhimillinen ja pihat riittävän suuria. Tavoitteena on ollut yhdistää erimittakaavaisia rakennusmassoja sekä luoda seitsemänkerroksisilla rakennuksilla selkeä raja liikuntapuistoon päin.

## Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos

### Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaava-alue sijaitsee Kruunuvuorenrannan pohjoisosassa ja koostuu koulu- ja päiväkotiyksiköstä, erillispientalo- ja kerrostaloalueesta, niiden välisestä liikuntapuistosta sekä virkistysalueista, joihin kuuluu luonnonsuojelualue ja luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi.

Hopealaakson koulu-päiväkotiyksikkö sijoittuu Koirasaarentien varteen siten, että pihat sijoittuvat liikuntapuiston puolella suojaan Koirasaarentien melulta. Koulun lähiliikuntapaikat voivat olla osa liikuntapuistoa.

Pohjoisosaan Kaitalahden pientaloalueen itäpuolelle on sijoitettu 45 omakotitonttia topografialtaan vaihtelevaan maastoon Koirasaarentielle jatkettavan Hopeakaivoksentein molemmin puolin.

Eteläosan kerrostalokorttelissa Koirasaarentietä rajaa viisikerroksiset lamellitalot. Korttelin sisäosaan on muodostettu yhtenäinen piha-alue. Pihalle on luotu pienimittakaavainen ilme kolmikerroksisilla rakennuksilla, joiden välistä aukeaa näkymiä liikuntapuistoon. Kortteli rajautuu liikuntapuistoon päin seitsemän kerroksisilla rakennuksilla. Liikuntapuiston ja kerrostalokorttelin välissä sijaitsee kaksitasoinen pysäköintilaitos, jonka ylempi taso noin metrin alempana kuin

---

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
00100 HELSINKI  
<http://www.hel.fi/ksv>

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Tilinro**

800012-62637

**Y-tunnus**

0201256-6  
Alv.nro  
FI02012566



23.4.2009

kerrostalokorttelin sisäpiha ja noin puolitoista metriä ylempänä kuin liikuntapuisto.

Kruunuvuorenrantaa palveleva liikuntapuisto on sijoitettu tasaiselle alueelle Stansvikin kartanopuiston ja Kruunuvuoren välille. Liikuntapuisto vahvistaa ja yhdistää viheryhteyttä Stansvikin ja Kruunuvuoren välillä ja liittyy myös laajempaan keskuspuistomaiseen pohjois-eteläsuuntaiseen virkistysalueeseen Tullisaaren ja Hevossalmen välillä. Liikuntapuistoon sijoittuu urheilu- ja pelikenttiä, koululiikuntapaikat sekä huoltorakennus.

Virkistysalueisiin liittyy idässä luonnonsuojelualue ja lännessä luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi.

Mitoitus Kaava-alueen koko on noin 21,10 ha, josta asuinkerrostalojen korttelialuetta on noin 1,6 ha, erillispientalojen korttelialuetta noin 2,5 ha, julkisten lähipalveluiden korttelialuetta noin 0,9 ha ja lähivirkistysaluetta noin 5,9 ha. Luonnonsuojelualueen koko on noin 5,4 ha ja luonnonsuojelulain mukaisen suojellun luontotyyppialueen koko on noin 0,6 ha. Urheilu ja virkistyspalvelujen alue on noin 0,9 ha.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueella on rakentamista 5 200 k-m<sup>2</sup>.

Asuinrakentamista on kerrostalokortteleissa 22 250 k-m<sup>2</sup> ja erillispientaloalueella 6 900 k-m<sup>2</sup>. Asukasmääränä tämä tarkoittaa noin 550 asukasta.

#### Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueilla Koirasaarentietä rajaavat viisikerroksiset lamellitalot. Sisäpihaa rajaavat pohjoispuolella kolmikerroksiset kerrostalot. Kerrostalokortteleiden reunat liikuntapuistoon päin muodostuvat seitsemänkerroksisista kerrostaloista, joiden päätyjulkisivujen väritys on voimakas.

Pääasiallinen julkisivumateriaali on paikallamuurattu tiili. Kortteleiden tonttitehokkuus  $e = 1,4$  ja rakennusoikeutta tonteilla on yhteensä 22 250 k-m<sup>2</sup>.

#### Erillispientalojen korttelialueet (AO)

Erillispientalojen korttelialueet muodostuvat 45 tontista. Tonttien koko

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 00100 HELSINKI <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566





23.4.2009

on keskimäärin noin 550 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus  $e = 0,28$ . Lähes kaikilla tonteilla on rakennusoikeutta 150 k-m<sup>2</sup>.

Kaksikerroksisten omatonttisten pientalojen mitoitusperiaatteena on Helsinki-pientalo, joka on suunniteltu sopimaan pienille tonteille ja kaupunkimaiseen ympäristöön.

Hopeakaivoksien varren tonttien rakennusten ja autokatosten sijoituksella on pyritty luomaan kadulle miellyttävä mittakaava.

#### Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

9 220 m<sup>2</sup>:n suuruinen tontti liittyy suoraan liikuntapuiston alueeseen. Se on varattu 5 200 k-m<sup>2</sup>:n kokoiselle peruskoulu- ja päiväkotiyksikölle.

#### Lähivirkistysalueet (VL)

Luonnonsuojelualueisiin, liikuntapuistoon ja erillispientaloalueeseen liittyvät viheralueet ovat luonnonmukaista metsäistä lähivirkistysaluetta. Virkistysalueiden kokonaispinta-ala on noin 5,9 ha. Alueiden virkistysreitit tukevat keskeisiä yhteyksiä joukkoliikenteen pysäkeille sekä liikuntapuistoon.

#### Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)

Alue on varattu liikuntapuistolle, jonne sijoittuu urheilu- ja pelikenttiä, koululiikuntapaikat sekä huoltorakennus. Tasaisia kenttäalueita jäsentää metsäinen kumpare alueen keskellä. Alueen liikenne johdetaan Kaivossepänkujaa pitkin, joka liittyy Koirasaarentiehen.

#### Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Autopaikkojen korttelialue on varattu 2-tasoiselle pysäköintilaitokselle, jonka puiston puoleinen seinämä on luonnonkiveä. Pysäköintilaitoksen ensimmäisen ja toisen tason likimääräiset korkeusasemat ovat +1,5–+4,5. Alataso sijoittuu osittain maantason (noin +3,0) alle, jotta visuaalinen yhteys korttelipihojen ja liikuntapuiston välillä säilyy.

#### Luonnonsuojelualue (SL-1)

Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue on merkitty luonnonsuojelualueeksi.

---

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
00100 HELSINKI  
<http://www.hel.fi/ksv>

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Tilinro**

800012-62637

**Y-tunnus**

0201256-6  
Alv.nro  
FI02012566



23.4.2009

Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu 5,5 hehtaarin suuruinen metsäalue. Se sijaitsee Koirasaarentien varrella ja rajautuu suunnitelmissa muilta osiltaan virkistysalueeseen. Rauhoituksen tarkoituksena on maisemallisesti, kasvistollisesti ja kulttuurihistoriallisesti kiinnostavan ja kaupunkiluonnossa monipuolisen aluekokonaisuuden säilyttäminen. Luonnonsuojelualueelle on laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma, jonka tavoitteena ovat arvokkaan kallioalueen ja sitä ympäröivän kallionaluslehdon ja tervaleppäkorven puuston ja muun kasvillisuuden säilyttäminen ja kehittäminen sekä opetus- ja ulkoilutoimintojen yhteensovittaminen. Alueella on liikkuminen sallittu hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisilla reiteillä.

#### Luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi (SL-2)

Kruunuvuoren lehmusmetsikön luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi on merkitty luonnonsuojelulain mukaiseksi suojelluksi luontotyyppiä.

Kruunuvuoren lehmusmetsikkö on elinvoimainen eikä sitä uhkaa kuusettuminen. Alue on myös osa arvokasta linnustokohdetta. Suojellun lehmusmetsikön koko on 6 200 m<sup>2</sup>.

#### Liikenne

Alueen joukkoliikennetarjonta perustuu tulevaisuudessa Koirasaarentien raitiotie- ja bussilinjastoihin sekä Hopeakaivoksentien bussilinjaan (nykyinen bussi 88). Koirasaarentien raitiotielinjat suuntautuvat keskustaan ja Laajasalon keskukseseen ja bussilinjat Laajasalon keskuksen kautta Herttoniemen metroasemalle. Alkuvaiheessa keskustan suunnan joukkoliikenne hoidetaan liityntäbussiyhteyksin Herttoniemen metroasemalle. Hopeakaivoksentietä pitkin kulkevan bussilinjan päätepysäkki on Kruunuvuorenrannassa uimarannan itäpäässä lähellä Stansvikin kartanoaluetta, josta linja jatkuu Kruunuvuorenrannan keskuksen ja länsirannan kautta Hopealaaksoon ja Kaitalahteen ja sieltä edelleen Laajasalon keskuksen kautta Herttoniemen metroasemalle.

Ajoneuvoliikenteen pääyhteys alueelle on Koirasaarentieltä, jonka linjaus muuttuu nykyiseen nähden siten, että Koirasaarentietä jatketaan nykyisen Haakoninlahdentien suuntaisesti. Nykyistä Hopeakaivoksentietä jatketaan Koirasaarentielle saakka. Koirasaarentie on alueellinen kokoojakatu, jonka liikennemäärä tulevan Hopeakaivoksentien liittymän kohdalla on Kruunuvuorenrannan ollessa kokonaan rakennettu n. 7 000 ajon./vrk. Nykyisen Haakoninlahdentien

---

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
00100 HELSINKI  
<http://www.hel.fi/ksv>

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Tilinro**

800012-62637

**Y-tunnus**

0201256-6  
Alv.nro  
FI02012566



23.4.2009

liikennemäärä on 700 ajon./vrk. Vaihtoehtoinen ajoneuvoliikenteen yhteys alueelle on Henrik Borgströmin tietä, joka on paikallinen kokoojakatu. Henrik Borgströmin tien liikennemäärä on lähellä Hopeakaivoksentien liittymää nykyisin noin 700 ajon./vrk ja Kruunuvuorenrannan ollessa kokonaan rakennettu, noin 2 000 ajon./vrk. Hopeakaivoksentie luokitellaan myös paikalliseksi kokoojakaduksi ja sen liikennemäärä on Koirasaarentien liittymässä noin 2 000 ajon./vrk ja erillispientaloalueella noin 100 ajon./vrk. Erillispientaloalueella Hopeakaivoksentieltä johdetaan tonttikadut Kaivoslyhty ja Kuilukuja. Tonttikatujen päässä on kääntöpaikat. Koirasaarentiellä ja Hopeakaivoksentiellä nopeusrajoitus on 40 km/h ja tonttikaduilla 30 km/h.

Kerrostalokorttelin pysäköinti perustuu kaksitasoiseen laitospysäköintiin. Pysäköintinormina on käytetty kerrostalotonteilla asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeen mukaista esikaupunkialueiden normia 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> ja erillispientalotonteilla 1 ap/80 k-m<sup>2</sup>. Vieraspysäköintipaikat on osoitettu katujen varsilta. Kuorma-autoille ei ole voitu osoittaa alueelta laskentaohjeen mukaista kolmea pysäköintipaikkaa.

Jalankulkuyhteydet alueella on suunniteltu jatkuviksi osana katuverkkoa, korttelirakennetta ja ulkoilureittejä. Tärkeinä on pidetty yhteyksiä pysäkeille. Luonnonsuojelualueelle on tehty erillinen hoito- ja käyttösuunnitelma, jonka mukainen reitistö tulee ohjaamaan kulkua alueella. Pyöräily on erotettu jalankulusta Koirasaarentien ja Hopeakaivoksentien kevyen liikenteen väylillä. Vähäliikenteisillä tonttikaduilla pyöräily sujuu ajoradalla.

Palvelut Alueelle tulee koulu- ja päiväkotiyksikkö, jotka palvelevat myös Kaitalahtea. Kruunuvuorenrannan pääkoulu sijoittuu Kruunuvuorenrannan keskustaan. Hopealaaksoon sijoittuva koulu on alueen sivukoulu ja sen rakentaminen ajoittuu vuoden 2020 jälkeen, kun alueen lapsimäärän on ennustettu kasvaneen riittävästi.

Koirasaarentien ja Kaivossepänkujan risteyksessä on asuinkerrostalon pohjakerroksessa varaus pienelle liiketilalle.

Kruunuvuorenrantaan rakennetaan peruspalvelut sekä julkisten että kaupallisten palvelujen osalta.

Alueen lähipalvelukeskuksena toimii Laajasalon keskus Yliskylässä. Herttoniemi on kasvamassa alueen paikalliskeskukseksi. Posti- ja



23.4.2009

---

pankkipalvelut, apteekki sekä valikoima muita kaupallisia palveluita (mm. parturiliikkeitä, kampaamoita, kukkakauppoja, oleskeluravintoloita) on saatavilla Kruunuvuorenrannan tai Laajasalon keskuksessa.

**Virkistys** Suunnitelma-alueen itäosa on osa laajaa keskuspuistonomaista, maastoltaan hyvin vaihtelevaa metsäaluetta, joka jatkuu etelässä Hevossalmeen asti. Tämä metsäalue Stansvikin ja Tullisaaren kulttuurimaisemien kanssa muodostaa myös rakennettavien uusien asuntoalueiden laajan ja vaihtelevan virkistysalueen rungon, joka jää luonnonmukaiseksi metsäksi.

#### Suojelukohteet

Koirasaarentien varressa sijaitsevat ns. Schaumanin huvila, Alppimaja ja Kaivoshuvila on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi ja niille on muodostettu pihapiirit. Kaava mahdollistaa niiden toimimisen jatkossa julkisessa käytössä esimerkiksi asukastilana, jonka yhteydessä voisi toimia luontoalueiden infopiste. Niiden ympäristö on merkitty virkistysalueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää.

Stansvikin vanhat vedellä täyttyneet kaivoskuilut Stansvikin lehdon luonnonsuojelualueella on merkitty sm-merkinnällä.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle rakennetaan teknisen huollon verkostot Koirasaarentieltä, joka rakennetaan uudelleen Kruunuvuorenrannan alueen rakentumisen myötä. Koirasaarentiellä tulevat kulkemaan päävesijohto, kuivatusrakenteet, kaukolämpö, sähkönjakelun keskijännitejohdot ja tietoliikenteen johdot.

Pohjoisosan erillispientaloalueella voidaan myös hyödyntää nykyisen Kaitalahden omakotialueen yhdyskuntateknisiä verkostoja. Kaitalahden omakotitaloalueella ei ole kaukolämpöverkostoa, joten Hopealaakson rakentaminen mahdollistaa kaukolämmön rakentamisen myös Kaitalahteen.

Vesihuollon toteuttamisessa Hopealaakso ja Kaitalahden eteläosa liittyvät toisiinsa johtuen alueiden sijainnista samassa laaksossa ja alhaisesta maanpinnan korkeudesta. Hopealaakson jätevedet johdetaan Kaitalahden jäteveden pumppamolle. Kuivatusongelmista kärsivään Kaitalahteen ei tule johtaa lisää sadevesiä Hopealaaksosta.



23.4.2009

---

Tästä syystä Hopealaakson urheilupuiston poikki on merkitty kaavamääräys vesiaiheen ja tulvareitin jatkosuunnittelusta. Asemakaavaluonnoksen pohjalta Hopealaakson ja Kaitalahden eteläosalle laaditaan yhteinen yleissuunnitelma yhdyskuntatekniikan hoitamisesta, korkeustasoista, kuivatuksesta ja tulvasuojelusta.

Alue liitetään YTV:n jätehuoltopalvelujen piiriin, ja alueella noudatetaan YTV:n jätehuoltomääräyksiä, joiden mukaisesti asemakaavavaiheessa jätehuollolle varataan riittävät tilat.

#### Pohjarakentaminen ja maaperän pilaantuneisuuden kunnostaminen

Kaava-alueella rakennukset voidaan perustaa pääasiassa suoraan pohjamaan varaan, paitsi savikkoalueella paalujen varaan. Savikolla kadut, urheilukentät ja laajat piha-alueet perustetaan lujitetun ja osittain vaihdettavan pohjamaan varaan. Topografian jyrkkäpiirteisyys lisää pohjarakentamisen määrää, mikä vaikuttaa jatkosuunnitteluun uudessa urheilupuistossa ja erillispientaloalueella.

Entisen öljyhuoltoalueen ottaminen uuteen käyttöön edellyttää maaperän puhdistamista. Pilaantuneisuuden jääminen esimerkiksi kallionrakoihin on mahdollista, mikä saattaa edellyttää uuden asuinalueen rakenteiden suunnittelua siten, että altistumisriskiä ei synny.

Shellin vuokrasopimukset sisältävät rakennusten ym. purkuehdon ja ehdon, joka velvoittaa yhtiötä suorittamaan tarvittavat maaperän laatututkimukset sekä kustannuksellaan poistamaan mahdollisesti saastunut maaperä alueelta ja saattamaan alue haitattomaan kuntoon.

Kaavassa on määräys, jonka mukaan entisen öljyhuoltoalueen maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantunut maaperä kunnostettava ennen Hopealaakson uuteen rakentamiseen ryhtymistä.

#### Ympäristöhäiriöt

Koirasaarentien varren rakennuksille on kaavassa annettu liikenteen melun ja pakokaasujen haittojen torjuntaa koskevat määräykset.

**Nimistö** Nimistötoimikunta päätti 18.3.2009 esittää Hopealaakson alueelle seuraavia uusia nimiä: Hopeakaivoksentie – Silvergruvsvägen (käytössä oleva nimi), Kaivoskallio – Gruvberget, Kaivoslyhty – Gruvlyktan, Kaivossepänkuja – Gruvsmedsgränden, Kuilukuja –



23.4.2009

Schaktgränden. Nimistössä on käytetty aihepiirinä alueen kaivoshistoriaa ja kaivostoimintaa sekä alueella olemassa olevaa nimistöä.

## Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

### Vaikutukset virkistysalueisiin ja luonnonympäristöön

Stansvikin luonnonsuojelualueen rajaus säilyy ennallaan. Suunniteltu uusi erillispientaloalue on noin 0,8 hehtaaria kasvistoltaan arvokkaan Stansvikin Kaivoskallion alueella ja noin 3 hehtaaria Kaitalahden linnustollisesti arvokkaan kuusikon alueella. Stansvikin Kaivoskallion luontoaluetta on otettu rakentamiseen 10 % sen koko pinta-alasta ja linnustollisesti arvokkaalla Kaitalahden kuusikon alueella suunniteltu rakentaminen kattaa 22 % sen koko pinta-alasta. Näillä alueilla rakentamisen vaikutus on välitön.

Uusi asutus luonnonsuojelualueen lähituntumassa ja alueen keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa vaikuttavat alueen huomattavaan käytön lisääntymiseen. Luoteessa uuden asutuksen ja luonnonsuojelualueen välinen raja on kapeimmillaan noin 25 metriä. Selkeät ja helppokulkuiset reitit luonnonsuojelualueen pohjois- ja lounaispuolelta kanavoivat kulkua ja siten vähentävät luonnonalueiden maaston kulumista. Polkureittien, opasteiden ja rakenteiden perustaminen myös luonnonsuojelualueelle, hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisesti, on keino turvata alueen luontoarvot tulevaisuudessa, jolloin käyttäjiä on nykyiseen verrattuna moninkertaisesti. Kulkua ohjaavat pitkospuut ovat suositeltavat alueelle.

Rakentaminen vaikuttaa valumavesien määrään ja laatuun. Kaitalahden kuusikon alueella suunniteltu erillispientalorakentaminen on noin 0,3 ha Stansvikin luonnonsuojelualueen valuma-alueella. Stansvikin Kaivoskallion alueella suunniteltu rakentaminen ei ole luonnonsuojelualueen valuma-alueella. Rakentaminen sijoittuu luonnonalueiden reunalle ja jäljelle jäävä luonnonalue jää yhtenäiseksi. Rakentamisen aiheuttama valumavesien muutos on vähäinen. Alueen kokonaisluontoarvot säilyvät. Lisääntyvä virkistyskäyttö tulee kanavoitaa poluille ja kevyen liikenteen reiteille. Linnustoltaan arvokkaan alueen rakentamisessa tulee ympäristön muutostyöt ajoittaa pesimäajan ulkopuolelle.

### Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 00100 HELSINKI <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



23.4.2009

Asemakaavan mukaisen rakentamisen toteuttaminen päättää öljysataman satama-, varastointi- ja toiminnan alueella sekä muuttaa alueen käyttötarkoituksen asumiseen ja avaa aikaisemmin suljetun alueen yleisölle. Alueen luonne muuttuu suljetusta ja tuntemattomasta teollisuusalueesta avoimeksi ja kiinnostavaksi kaupunkiympäristöksi. Liikuntapuisto sijoitetaan tasaiselle entiselle peltoalueelle, sittemmin öljysataman toiminta-alueelle. Liikuntapuisto säilyttää maiseman avoimuuden. Öljysataman alueen muuttuminen asumiskäyttöön on yksi osa Helsingin ranta-alueiden jo 1970-luvulla alkaneesta vähittäisestä muutoksesta liikenne-, teollisuus- ja satamakäytöstä asumiskäyttöön.

Kaitalahden eteläosan tontit ovat nykyisin väljästi rakennettuja. Alue laajenee itäpuolelle rakennettavan uuden erillispientaloalueen myötä, jonka keskimääräinen tonttitehokkuus  $e = 0,28$ . Valmisteltavissa olevassa Kaitalahden eteläosan asemakaavan muutoksessa Kaitalahden eteläosan tonttien rakennusoikeuksia on tarkoitus nostaa mutta kuitenkin siten, että ympäristön kannalta arvokkaat rakennukset säilytetään.

Koirasaarentien varressa sijaitsevat ns. Schaumanin huvila, Alppimaja ja Kaivoshuvila on merkitty asemakaavaluonnoksessa suojeltaviksi rakennuksiksi. Kaava mahdollistaa niiden toimimisen jatkossa julkisessa käytössä esimerkiksi asukastilana, jonka yhteydessä voisi toimia luontoalueiden infopiste.

1700-luvulla Stansvikista löytyi rautamalmia ja lyijyhohdetta. Louhinta ei kuitenkaan osoittautunut kannattavaksi, vaikka vuosien varrella monet yrittäjät sitä toivoivat. Rautakaivoskuilut ovat osin vedellä täyttyneinä jäljellä kalliorinteessä luonnonsuojelualueella Stansvikin kallioalueen reunassa. Kruunuvuorenrannan rakentaminen ei vaikuta niiden säilymiseen. Kuilujen olemassaolo tulee yleisempään tietoon. Kuiluista voi tulla paikallinen nähtävyys. Samalla Helsingin kaupungin, Helsingin pitäjän, Kruunuvuorenrannan ja Stansvikin historia tulee tunnetummaksi sekä asukkaille että vierailijoille.

#### Vaikutukset liikenteeseen

Ennusteen mukaan Laajasalon liikennemäärä kasvaa noin 15 000 ajon./vrk Kruunuvuorenrannan (osayleiskaava-alue ja maankäyttösuunnitelma-alue) rakentamisen myötä. Lisääntyvä liikenne Itäväylältä Kruunuvuorenrantaan kulkee pitkin Linnanrakentajantietä, Laajasalontietä ja Koirasaarentietä, joka on pääliikenneyhteys

---

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
00100 HELSINKI  
<http://www.hel.fi/ksv>

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Tilinro**

800012-62637

**Y-tunnus**

0201256-6  
Alv.nro  
FI02012566



23.4.2009

Kruunuvuorenrantaan. Myös Henrik Borgströmin tien liikennemäärä kaksinkertaistuu Kruunuvuorenrannan rakentamisen myötä, mutta Hopeakaivoksentien jatkeen myötä alueelle on vaihtoehtoinen reitti.

Joukkoliikenneyhteydet paranevat uuden raitiotielinjan myötä. Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2008 merkitä tiedoksi Laajasalon raidevaihtoehtojen tarkastelu 2008 -raportin ja hyväksyä Laajasalon joukkoliikenteen raideratkaisun jatkovalmistelun pohjaksi raitiotie- ja siltavaihtoehdon välillä Laajasalo–Korkeasaari–Sompasaari–Kruununhaka. Samalla kaupunginvaltuusto päätti, että Laajasalon suunnittelussa varaudutaan siihen, että tulevat maankäyttötarpeet perustuvat joukkoliikenteen osalta tehostettuun raitiotieratkaisuun.

Joukkoliikenneyhteyden toteutuessa myös kevyen liikenteen yhteydet paranevat siltayhteyden myötä keskustan suuntaan. Lisäksi alueen sisäinen kevyen liikenteen verkko tulee täydentymään.

Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, elinoloihin,  
viihtyisyyteen ja palveluihin

Alueelle rakennetaan koulu- ja päiväkotiyksikkö sekä liikuntapuisto, jotka palvelevat koko tulevan Kruunuvuorenrannan sekä nykyisen Kaitalahden asukkaita. Koulun ja päiväkodin piha-alueet voivat limittyä liikuntapuiston kanssa.

Kaitalahtelaisten virkistysmahdollisuudet paranevat merkittävästi öljysatama- ja öljynhuoltoalueen muuttuessa miellyttäväksi kaupunki- ja virkistysympäristöksi.

Kruunuvuorenrannan alueen rakentaminen luo edellytykset Laajasalon keskustan kehittämiseksi ja nostaa siten koko alueen palvelutasoa.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavoituksen lähtökohtana on ollut öljyhuoltotoimintojen poistuminen alueelta ja alueen rakentamiskelpoiseksi saattaminen vuoteen 2011 mennessä.

Öljyhuoltoalueen ja sen ympäristön maaperän pilaantuneisuuden tutkimuksia, suunnittelua ja riskinarviointia jatketaan kaavoituksen jälkeen toteutuksen yhteydessä niin, että pilaantunut maaperä voidaan ympäristölupien ehtojen mukaisesti puhdistaa tulevalle maankäyttömuodolle hyväksyttävään pitoisuustasoon. Pilaantuneiden

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
00100 HELSINKI  
<http://www.hel.fi/ksv>

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Tilinro**

800012-62637

**Y-tunnus**

0201256-6  
Alv.nro  
FI02012566





23.4.2009

alueiden kunnostaminen ja puhdistamiskustannuksista vastaaminen on vuokrasopimusten ehtojen nojalla öljy-yhtiöiden velvollisuus.

Kruunuvuoren alla sijaitsevien tuontivelvoite- ja varmuusvarastoluolien puhdistaminen polttonesteistä tyhjentämisen jälkeen saattaa toteutustavasta riippuen kestää useita vuosia. Luolat on alustavasti suunniteltu puhdistettaviksi poistamalla pohjaan ja seinämiin kertynyt öljy mekaanisesti ja antamalla luolien täyttyä vedellä. Varastoluolien puhdistamisesta ei arvioida aiheutuvan haitallisia ympäristö- tai turvallisuusvaikutuksia Hopealaakson kaava-alueelle.

Kaavassa annetut Koirasaarentien melun ja pakokaasujen torjuntaa koskevat määräykset luovat edellytykset terveysperusteisten ohjearvojen (Vnp 993/1992, Vnp 480/1996) mukaiselle jatkosuunnittelulle ja toteutukselle.

#### Toteutus

Kaava toteutetaan Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektin osana. Kunnallistekniikan rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2011 ja asuntorakentaminen vuonna 2012–2013.

#### Suunnittelun vaiheet

##### Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 29.12.2008).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2008 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 15.1.2009.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Laajasalon kirjastossa 16.–30.3.2009 ja viraston internetsivuilla. Yleisöllä oli mahdollisuus keskustella kaavan valmistelijan kanssa 26.3.2009 Laajasalon kirjastossa.

#### Viranomaisyhteistyö

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinro	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 00100 HELSINKI <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv.nro FI02012566



23.4.2009

---

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Veden, Helsingin Energian, rakennusviraston, sosiaaliviraston, opetusviraston ja liikuntaviraston.

**Asuntotuotantotoimisto** muistuttaa (21.1.2009), että MA-ohjelman tavoitteiden toteutuminen tulee varmistaa myös Hopealaakson osa-alueella.

**Sosiaalivirastolla** ei ole (29.1.2009) huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

**Ympäristökeskus** muistuttaa (2.2.2009), että Hopeakaivoksentien ja sen itäpuoleisten AP-alueiden vaikutus ekologisiin ja viheryhteyksiin tulee selvittää ja kadun ylitys tai alitus ratkaista siten, että estevaikutus jää mahdollisimman pieneksi. Koulu- ja päiväkotiyksikön suunnittelussa ja sijoituksessa tulee huomioida koirasaarentien liikenteen melu ja ilmanlaatuvaatimukset.

**Museovirasto** (19.3.2009) ilmoittaa, että Helsingin kaupungin museo toimii asiassa lausunnonantajana.

**YTV** ilmoittaa (26.3.2009), että Laajasalon raidevaihtoehtojen järjestelmätarkastelun 2008 selvityksen suosituksen mukainen suora pikaraitiotie- tai bussiyhteys keskustaan tulee toteuttaa mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, jotta kaava-alueelle saataisiin kilpailukykyiset joukkoliikennepalvelut. YTV esittää, että kaava-alueen ja nykyisen öljysatama-alueen maankäyttö suunnitellaan mahdollisimman tiiviiksi, jotta joukkoliikenneinvestoinnit saadaan kustannustehokkaiksi. Kaava-alueen joukkoliikennematkaisu tulee suunnitella yhteistyössä YTV:n, HKL:n suunnitteluosaston sekä vuonna 2010 perustettavan uuden Helsingin seudun liikenne – kuntayhtymän kanssa.

**Sosiaalivirasto** ilmoittaa (1.4.2009), että viranomaisyhteistyössä osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa sosiaalivirastossa on selvitetty kehitysvammaisten ammatillisen perhekodin sijoittumista Hopealaakson alueelle. Tilantarve peruuntui sosiaaliviraston aikuispalvelujen vastualueen muuttuneista suunnitelmista johtuen.

Sosiaalivirastossa Kruunuvuorenrannan palveluverkon suunnittelua tarkastellaan kokonaisuutena perustuen tulevien asukkaiden palvelutarpeisiin ja toisaalta mahdollisuutena keskitettyjen palvelujen

---

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
00100 HELSINKI  
<http://www.hel.fi/ksv>

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Tilinro**

800012-62637

**Y-tunnus**

0201256-6  
Alv.nro  
FI02012566



23.4.2009

tai asumispalvelujen sijoittumiselle suunniteltavalle alueelle. Sosiaalivirasto viittaa aiemmin antamiinsa lausuntoihin suunnittelun tavoitteista ja lähtökohdista. Palvelujen järjestämisen ja tilan tarve tarkentuvat alueen rakentamisaikataulun ja väestöennusteen perusteella.

Sosiaalivirastossa päivähoidon vastuualueen palveluverkon suunnitelmaan Kruunuvuorenrannassa Hopealaaksossa sisältyy 5–6 ryhmän päiväkotikoulun yhteyteen. Päiväkodin laajuus on noin 1 400 brm<sup>2</sup>, joka ei sisälly vielä sosiaaliviraston esityksiin tilatarpeesta rakentamisohjelmaan.

Sosiaalivirastossa päivähoidon vastuualueella jatketaan suomenkielisen päivähoidon ja aikuispalvelujen vastuualueella ruotsinkielisen päivähoidon palvelujen ja sijoittumisen vaihtoehtojen selvittämistä Kruunuvuorenrannan alueella kaupunkisuunnitteluviraston ja opetustoimen kanssa ennen kaavaehdotusta.

Sosiaalivirastosta osallistutaan tarpeen mukaan liikuntapuiston suunnitteluun asemakaavaluonnosalueella.

Kannanotot ovat esityslistan liitteenä.

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 12 mielipidettä, joista seitsemän (7) koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja viisi (5) asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Saapuneet mielipidekirjeet (12 kpl) ja muistio keskustelutilaisuudesta ovat esityslistan liitteinä.

**Käthe Hilberg** toteaa (12.1.2009), että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei lähetty kirjeitse kaikille Kaitalahdessa asuville. Lisäksi hän vastustaa pientaloalueen rakentamista Kaitalahden eteläosan itäpuolelle alueen luontoarvojen takia.

**Toni Amnell** ilmoittaa (10.3.2009) mielipiteenään, että suunniteltu pientaloalue uhkaa lehtoaluetta, mutta ansaitsee kiitoksen siitä, että Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualueelle jätetään

---

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
00100 HELSINKI  
<http://www.hel.fi/ksv>

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Tilinro**

800012-62637

**Y-tunnus**

0201256-6  
Alv.nro  
FI02012566



23.4.2009

edes jonkin verran suojavyöhykettä. Rakennusalueen ei toivota enää leviävän kaavoituksen edetessä.

### Esittelijä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin Hopealaakson ja Kaitalahden eteläosan ja lähialueiden maanomistajille ja yrityksille sekä asukkaita edustaville seuroille ja yhdistyksille. Lisäksi nähtävilläolosta on tiedotettu kuulutuksella, joka julkaistiin Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladet, Metrossa sekä viraston internetsivuilla.

Alueen luontoarvoja on selvitetty osayleiskaavavaiheessa. Luontovaikutuksien arvioinnissa on tarkasteltu rakentamisen vaikutusta luonnon monipuolisuuden ja arvokkaiden luontoalueiden säilymisen kannalta. Rakentaminen sijoittuu luonnonalueiden reunalle ja jäljelle jäävä luonnonalue jää yhtenäiseksi. Rakentamisen aiheuttama valumavesien muutos on vähäinen. Alueen kokonaisluontoarvot säilyvät. Lisääntyvä virkistyskäyttö kanavoidaan poluille ja kevyen liikenteen reiteille.

**Asunto Oy Helsingin Kaitalinna** on 26.1.2009 ilmoittanut mielipiteenään osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta toivovansa asemakaava-alueen pohjoisosassa nykyisen Kaitalahden omakotialueen ja uuden pientaloalueen välisen kallioalueen säästämistä rakentamiselta ja sen jättämistä puistoalueeksi. Yhtiö myös kannattaa tavoitetta aikaansaada ilmavuutta ja etäisyyttä uuden ja vanhan asuinalueen väliin sekä uuden pientaloalueen tonttien myymistä yksitellen. Yhtiö toivoo, että uuden pientaloalueen ja nykyisen kaitalahden tonttitehokkuus eivät poikkeaisi toisistaan silmiinpistävästi.

### Esittelijä

Uuden erillispientaloalueen luoteiskulman kallioalue on rajattu tonteilla rakennusalan ulkopuolelle. Uuden erillispientaloalueen tonttitehokkuus on n. 0,25–0,3. Nykyisen Kaitalahden eteläosan tontit ovat väljästi rakennettuja ja niiden rakennusoikeuksia on tarkoitus nostaa valmisteilla olevassa Kaitalahden eteläosan asemakaavan muutoksessa.

**Oy Shell ab** ilmoittaa (29.1.2009), että yhtiö valmistelee toimintojen lopettamista kaupungilta vuokraamallaan alueella niin, että alue voidaan luovuttaa kaupungille maanvuokrasopimuksen mukaisesti

---

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
00100 HELSINKI  
<http://www.hel.fi/ksv>

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Tilinro**

800012-62637

**Y-tunnus**

0201256-6  
Alv.nro  
FI02012566



23.4.2009

---

vuoden 2010 loppuun mennessä. Lisäksi yhtiö muistuttaa, että yhtiölle tulee taata raskaan kaluston pääsy omistamalleen alueelle koko muutosprosessin ajan. Alueen rakentamisen suunnittelussa ja ajoituksessa tulee sopia yhtiön kanssa niin, että siitä ei aiheudu estettä tai haittaa yhtiön toiminnalle sen omalla alueella.

Asemakaavaluonnosalueen länsipuolella on yhtiön kaupungilta vuokraamalla alueella maanalainen luola (ns. korkeahyllyvarasto), jonka yhtiö on rakentanut omalla kustannuksellaan kaupungilta saamansa luvan perusteella. Yhtiö neuvottelee luolan luovuttamisesta kaupungille erikseen. Mikäli luolaa halutaan vastaisuudessaakin hyödyntää, tulee luolaan varata pääsy Hopeakaivoksentieltä käsin.

### Esittelijä

Koirasaarentien ja sekä Hopealaakson alueen jatkosuunnittelussa sekä toteuttamisessa otetaan huomioon Shellin toiminta alueellaan. Hopeakaivoksentein linjauksessa on otettu huomioon luolien mahdollinen hyödyntäminen jatkossa.

**Aarne Aarnio ja Saara Aarnion kuolinpesä** ilmoittavat (30.1.2009 ja 30.3.2009) kantanaan, että suunnittelualueen maanomistajien tasapuolinen ja yhdenvertainen kohtelu tulee asianmukaisesti turvata. Helsingin kaupunginvaltuusto on 10.12.2008 hyväksynyt Kruunuvuorenrannan, mutta päätös ei ole lainvoimainen. Osayleiskaavan hyväksymisestä on valitettu ja valitusten käsittely on vasta alkanut Helsingin hallinto-oikeudessa. Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan käsittelyn lopputulos vaikuttaa olennaisesti valmisteltavaan asemakaavaan. Hallinto-oikeus ei tule hyväksymään osayleiskaavaa sellaisenaan, koska se rikkoo maanomistajien tasapuolista ja oikeudenmukaista kohtelua. Esillä olevassa kaavaluonnoksessa suuri osa rakennusoikeudesta on osoitettu kaupungin omille maille Hopealaakson alueella.

### Esittelijä

Helsingin kaupunki omistaa lähes koko alueen lukuun ottamatta suunnittelualueen länsilaidalla olevaa Kruunuvuoren lehmusmetsikköä (luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi), joka on mielipiteen antajan omistuksessa. Asemakaavassa se on merkitty luonnonsuojelulain mukaiseksi suojelluksi luontotyyppiä.

Osayleiskaavan hyväksymispäätöksestä on jätetty 11 valitusta.

---

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
00100 HELSINKI  
<http://www.hel.fi/ksv>

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Tilinro**

800012-62637

**Y-tunnus**

0201256-6  
Alv.nro  
FI02012566



23.4.2009

---

Valitukset eivät suoranaisesti koske kaava-aluetta. Valitusten sisältö vastaa pääosin aiemmin jätettyjen mielipiteiden ja muistutusten sisältöä. Helsingin kaupunki on antanut vastineen valitukseen hallinto-oikeudelle.

Valitukset eivät estä asemakaavojen valmistelua valitusten kohteena olevilla alueilla. Kaupunginvaltuustoon asemakaavat voidaan viedä hallinto-oikeuden päätöksen jälkeen, ellei hallinto-oikeuden päätöksestä valiteta korkeimpaan hallinto oikeuteen.

**Maija Wilskman** ilmoittaa (1.2.2009) mielipiteenään, että Koirasaarentien linjaus ja levennys tulee liian lähelle Stansvikin (Tahvonlahden) pohjukkaa. Koirasaarentien siirto rantaan erottaa sen pohjoispuolelle sijoittuvat Stansvikin kartanoalueeseen kuuluvat suojellut rakennukset kartanoalueesta, jolloin kulttuurihistoriallinen kokonaisuus rikkoutuu. Alueen ympäristövaikutusten arviointi on suorittamatta. Tielinjausta on harkittava uudestaan.

**Laajasalo – Degerö Seura ry** ilmoittaa (2.2.2009 ja 30.3.2009) mielipiteenään, että Koirasaarentie linjausta Tahvonlahden pohjukassa tulee tarkastella uudestaan. Tielinjauksen vieminen Tahvonlahden pohjukan yli aiheuttaa maisema- ja meluongelmia. Suojeltavaksi merkittyjen rakennusten asema vilkkaan tien laidalla muuttuu kestävämmäksi.

**Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry** ilmoittaa (30.3.2009) mielipiteenään, että Tahvonlahden pohjukassa sijaitseva puutalo tulee siirtää väljästi puisto alueelle, jotta Koirasaarentietä ei tarvitse penkata mereen. Tielinjaus tulee siirtää kauemmaksi Tahvonlahdessa ja varustaa meluestein tai -vallein.

### Esittelijä

Kruunuvuorenrannan ajoneuvoliikenne Laajasalosta kulkee pääosin nykyistä Koirasaarentietä pitkin. Jotta Koirasaarentie pystyisi välittämään tulevan Kruunuvuorenrannan liikenteen, katua levennetään siten, että uudessa poikkileikkauksessa on keskellä joukkoliikenteen kaista raitiotielle ja busseille sekä yksi ajoneuvoliikenteen kaista ja kevyen liikenteen väylät kumpaankin suuntaan. Levennetty poikkileikkaus ei mahdu kulkemaan entistä linjausta pitkin suojeltujen huviloiden välistä.. Siirtämällä katu Kaivoshuvilan Tahvonlahden puolelle on voitu samalla yhdistää arvokkaat huvilat samaan pihapiiriin. Huviloiden pohjoispuolella sijaitsee luonnonsuojelualue.

---

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
00100 HELSINKI  
<http://www.hel.fi/ksv>

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Tilinro**

800012-62637

**Y-tunnus**

0201256-6  
Alv.nro  
FI02012566



23.4.2009

---

Koirasaarentien liikennemäärä Tahvonlahden kohdalla tulee olemaan noin 10 000 ajon./vrk, kun Kruunuvuorenranta on rakennettu. Kadulle tulee 40 km/h nopeusrajoitus. Liikenteen tuottaman, päivän keskiäänitason ohjearvon 55 dB ylittävän melualueen laajuus on noin 50 m kadun molemmin puolin. Koirasaarentien suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä arvioidaan keinot vähentää melun leviämistä lähistöllä oleville virkistysalueille. Yksi vaihtoehto on kadun päällystäminen nk. hiljaisella asfaltilla. Hiljainen asfaltti vähentäisi melua ainakin 3 dB, joka vastaa liikennemäärän puolittumista kadulla. Toinen keino on rakentaa matala melukaide kadun eteläreunaan. Korkeiden melusteiden rakentaminen kadun varteen ei ole todennäköistä.

**Laajasalo – Degerö Seura ry** ilmoittaa (2.2.2009 ja 30.3.2009) mielipiteenään, että asukkaiden kanssa on tehtävä hyvää yhteistyötä. Suojelualueiden laidoille on jätettävä riittävät suojavyöhykkeet.

### Esittelijä

Luonnonsuojelualueet liittyvät virkistysalueisiin. Luoteessa uuden asutuksen ja luonnonsuojelualueen välinen raja on kapeimmillaan noin 25 metriä. Selkeät ja helppokulkuiset reitit luonnonsuojelualueen pohjois- ja lounaispuolelta kanavoivat kulkua ja siten vähentävät luonnonalueiden maaston kulumista. Polkureittien, opasteiden ja rakenteiden perustaminen myös luonnonsuojelualueelle, hoito- ja käyttösuunnitelman mukaisesti, on keino turvata alueen luontoarvot tulevaisuudessa, jolloin käyttäjiä on nykyiseen verrattuna moninkertaisesti.

**Laajasalon pienkiinteistöyhdistys ry** ilmoittaa (2.2.2009 ja 30.3.2009) mielipiteenään, että Kaitalahtea ja sen ympäristöä kaavoittaessa tulee tiiviin yhteistyön tontinomistajien ja heidän järjestöjensä kanssa olla lähtökohta kaavatyölle. Yleiskaava 2002:ssa öljysataman alue on merkitty 50 % pientaloalueeksi. Laadittaessa alueen asemakaavoja tulee tehdä selvitys miten määräys toteutuu. Kaavamääräysten tulee olla selkeitä.

### Esittelijä

Yleiskaava 2002:ssa puolet öljysataman alueesta on merkitty kerrostalovaltaiseksi ja puolet pientalovaltaiseksi alueeksi. Yleiskaavamerkinnän mukaisella kerrostalovaltaisella alueella voi olla



23.4.2009

myös pientaloja ja pientalovaltaisella alueella vastaavasti kerrostaloja, kunhan pääosa alueesta on kaavoitettu merkinnän mukaisille rakennustyypeille. Osayleiskaavaluonnoksessa on öljysatama-alueen asuntoalueista kerrostalovaltaista aluetta AK 42 % ja pientalovaltaista asuinalueita AP 13 %.

Pääosa, 45 % asumiseen varatuista alueista on merkitty asuinalueeksi A, joka sallii sekä pientalo- että kerrostalovaltaisen rakentamisen. Käyttämällä A-merkintää osayleiskaavaluonnoksessa voidaan toteuttaa yleiskaavan tavoitetta ja samalla varata mahdollisuudet jatkosuunnittelussa erilaisiin osa-alueiden sisäisiin ratkaisuihin kerros- ja pientalojen sijoittumisen suhteen.

Hopealaakson kaava on ensimmäinen osayleiskaavan asuntokaavoista. Pientalo- ja kerrostalovaltaisten alueiden suhteen kehitystä seurataan jatkossa.

**Antti ja Anu Paavola** ilmoittavat (30.3.2009) mielipiteenään, että suunnitelma on kokonaisuutena hyvä. Rakennusten väri- ja muotomaailmassa toivotaan otettavan huomioon alueen rauha, luonto ja merellisyys.

## Tilastotiedot

### Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala k-m <sup>2</sup>
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	15 680	22 250
Asuinpienalojen korttelialue (AO)	24 709	6 900
Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)	9 219	5200
Autopaikkojen korttelialue (LPA)	3 041	0
Luonnonsuojelualue (SL)	60 536	0
Lähivirkistysalue (VL)	59 089	0
Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU)	28 434	0
Katu	10 587	0
<b>Yhteensä</b>	<b>211 295</b>	<b>34 350</b>

## Toteutus

Kunnallistekniikan rakentaminen alueella voidaan aloittaa 2011 ja asuntorakentaminen 2012–2013.





23.4.2009

---

---

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
00100 HELSINKI  
<http://www.hel.fi/ksv>

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Tilinro**

800012-62637

**Y-tunnus**

0201256-6  
Alv.nro  
FI02012566