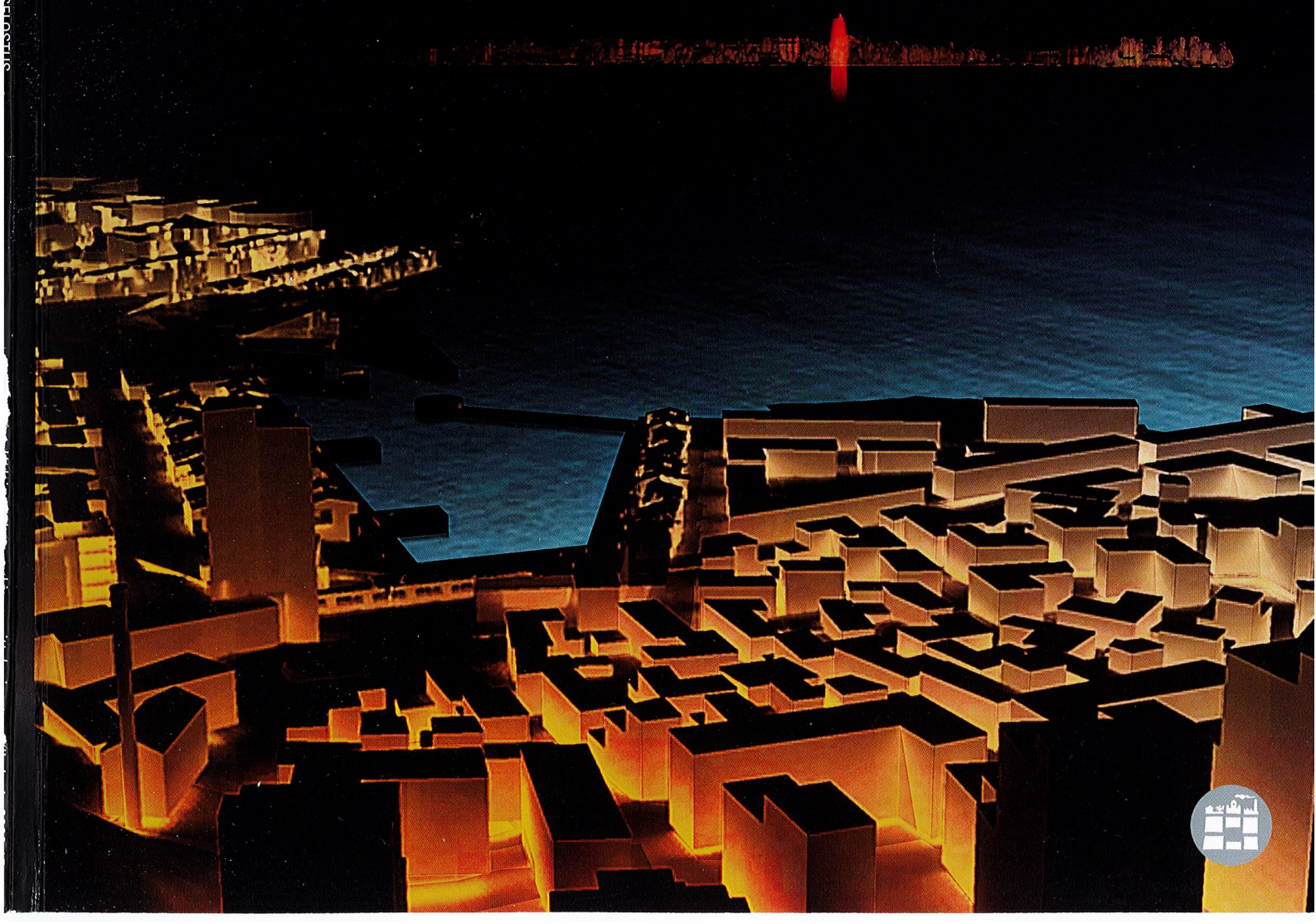
Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2008:15

Kruunuvuorenranta

Osayleiskaava

Osayleiskaavaehdotuksen selostus



Kruunuvuorenranta

Osayleiskaava

Osayleiskaavaehdotuksen selostus

© Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2008

Teksti ja kuvatoimitus: Riitta Jalkanen, Sirpa Kallio (Taske), Jouni Kilpinen, Kaarina Laakso,
Mauri Laine, Mervi Nicklén, Leena Saransaari, Tyko Saarikko, Elina Ahdeoja

Graafikko: Tyko Saarikko
Taitto: Juhapekka Väre
Julkaisusarjan graafinen suunnittelu: Timo Kaasinen

Ilmakuvat: Kaupunkimittausosasto, Helsinki 2006
Pohjakartta: © Kaupunkimittausosasto, Helsinki 009/2008

Paino: Edita Prima Oy 2008

ISSN 0787-9024
ISBN 978-952-223-295-3 (nid.)
ISBN 978-952-223-296-0 (PDF)

OSAYLEISKAAVAEHDOTUKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 14. PÄIVÄNÄ HELMIKUUTA 2008 PÄIVÄTTYÄ OSAYLEISKAAVAKARTTAA NRO 11 756

Osayleiskaava koskee:
Helsingin kaupungin 49. kaupunginosan (Laajasalo) alueita

Kaavan nimi:
Kruunuvuorenrannan osayleiskaavaehdotus

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2003
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 14.2.2008, muutettu 6.11.2008
Kaupunginvaltuusto:
Lainvoimaisuus:

Alueen sijainti:
Suunnittelualue sijaitsee Laajasalon kaupunginosassa Laajasalon saaren lounaisosassa.

Sisältö

1 Suunnittelualue 6

1.1 Sijainti 6
1.2 Rajaus 6
1.3 Tausta 6

2 Tavoitteet 8

2.1 Tavoitteet 8

3 Lähtökohdat 9

3.1 Suunnitelmat ja päätökset 9
3.2 Suunnitteluohjelma ja osayleiskaavaluonnokset 20.6.2006 ja 31.5.2007 12
3.3 Nykytilanne 14

4 Osayleiskaava ja sen perustelut 22

4.1 Kokonaisrakenne 22
4.2 Kokonaismitoitus 22
4.3 Osa-alueet 24
4.4 Kaupunkikuva ja julkiset ulkotilat 30
Suurmaisema 30
4.5 Suojelukohteet 31
4.6 Virkistys 31
4.7 Luonnonsuojelu 32
4.8 Liikenne 33
4.9 Palvelut 35
4.10 Toimitilat ja elinkeinot 36
4.11 Matkailun ja vapaa-ajan keskus 36
4.12 Yhdyskuntatekninen huolto 37
4.13 Pohjarakentaminen 38
4.14 Tulviin varautuminen 39
4.15 Liikennemelu 39
4.16 Öljysataman muutosprosessi ja toimintojen ympäristöhäiriöt 39

5 Osayleiskaavaehdotus 42

5.1 Asuntoalueet (AK, AK1, A, AP, AP1) 42
5.2 Keskustatoimintojen alue sekä kerrostalovaltainen asuntoalue (C/AK1) 42
5.3 Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) 42
5.4 Palvelujen ja hallinnon alue (P) 42
5.5 Palvelujen ja hallinnon alue sekä asuinalueet (P/A, P/AK 1, P/ AP). 42
5.6 Virkistysalueet (V, VP, VU, V/S, V/V) 42
5.7 Venesatama-alueet (W/LV) 42
5.8 Vesialueet (W) 42
5.9 Katu- ja liikennealueet 42
5.10 Suojelukohteet ja säilytettävät rakennukset 42
5.11 Suunnittelualue 43
5.12 Ympäristöterveyttä koskevat kaavamääräykset 43
5.13 Raitiotietä koskeva määräys 43

6 Osayleiskaavan toteuttamisen vaikutukset 46

6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen 46
6.2 Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön,kaupunkikuvaan sekä kulttuuriperintöön 46
6.3 Vaikutukset luontoon ja virkistykseen 46
6.4 Vaikutukset maa- ja kallioperään 46
6.5 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen 47
6.6 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen 47
6.7 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen 48
6.8 Vaikutukset liikenteeseen 48
6.9 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, elinoloihin, viihtyisyyteen ja palveluihin 48

7 Jatkosuunnittelu ja toteutus 49

7.1 Kaavoitusaikataulu 49
7.2 Rakentamisen ajoitus 49

8 Suunnittelun vaiheet 50

8.1 Vireilletulo osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus... 50
8.2 Viranomaisyhteistyö 50
8.3 Mielipiteet 50
8.4 Lausunnot 51
8.5 Osayleiskaavaehdotukseen tehdyt muutokset 51

9 Käsittelyvaiheet 52

Lähteet 53

Kuvailulehti 55

1 Suunnittelualue

1.1 Sijainti

Osayleiskaava-alue sijaitsee Laajasalon kaupunginosassa Laajasalon saaren lounaisosassa. Alue käsittää Tahvonlahden osa-alueen lähes kokonaisuudessaan sekä osat Tullisaaren ja Hevossalmen osa-alueista.

1.2 Rajaus

Yleiskaava 2002:n mukainen Kruunuvuorenrannan suunnittelualue (osayleiskaava-alue) on jaettu osayleiskaava-alueeksi ja maankäyttösuunnitelma-alueeksi. Maankäyttösuunnitelma-alue Koirasaarentien molemmin puolin on luonteeltaan Laajasalon täydennysrakentamista. Sen rakentaminen ei ole sidoksissa öljysataman alasajoon. Asemakaavat voidaan laatia yleiskaava 2002:een perustuvan kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän maankäyttösuunnitelman pohjalta. Maankäyttösuunnitelma-alueen erottaminen osayleiskaava-alueesta esitettiin osayleiskaavan suunnitteluohjelmassa, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 2.6.2005. Osayleiskaava- ja maankäyttösuunnitelma-aluetta on suunniteltu yhtenä kokonaisuutena.

Osayleiskaava-alue rajautuu lännessä ja etelässä mereen. Idässä raja kulkee Tahvonlahden virkistysalueen ja nykyisten asuinkorttelialueiden saumassa ja sitten Tahvonlahtea pitkin Koirasaarentien yli ja edelleen suojeltavan hopeakaivosalueen itäpuolitse Hopeakaivoksentietä, Päätietä ja Kaitalahdentietä mereen.

Virkistysalueella kulkevaa osayleiskaava- ja maankäyttösuunnitelma-alueen välistä rajaa on tarkistettu osayleiskaavaluonnoksen jälkeen, jotta raja olisi tarkoituksenmukainen tulevan asemakaavoituksen kannalta.

Osayleiskaava-alueen pinta-ala on noin 260 ha. Siitä on maa-aluetta 143 ha ja vesialuetta noin 117 ha.

1.3 Tausta

Kaupunginhallitus ilmoitti 21.8.2000 kaupungin kannan olevan, että Laajasalon öljysatama-alue mukaan lukien öljy-yhtiöiden omistamat maat muutetaan asuinalueeksi ja asumisen yhteyteen sopivaksi työpaikka-alueeksi vuoden 2010 jälkeen. Helsingin yleiskaava 2002:ssa öljysatama ympäristöineen osoitettiin asuinalueeksi. Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan valmistelu käynnistyi vuodenvaihteessa 2003–04.

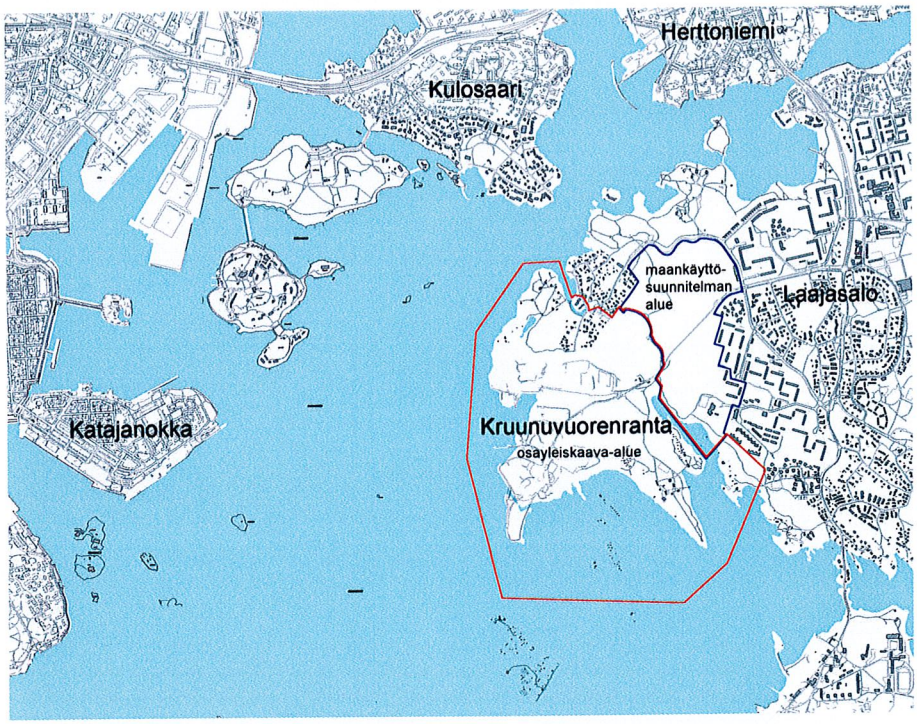


Kruunuvuorenrannan suhde kantakaupunkiin



Osayleiskaava-alue ja maankäyttösuunnitelma-alue

2 Tavoitteet



Kruunuvuorenranta Helsingin kaupunkirakenteessa

2.1 Tavoitteet

Kruunuvuorenranta suunnitellaan korkeatasoiseksi merelliseksi kaupunginosaksi. Alue tarjoaa kaupunkimaisen ja samalla luonnonläheisen vaihtoehdon Helsingin kantakaupunkiin samaan aikaan rakentuville merellisille alueille Kalasatamalle ja Jätkäsaarelle.

Kruunuvuorenranta on yksi 2010-luvun tärkeimmistä asuntorakentamiskohteista Helsingissä. Tavoitteena on, että Kruunuvuorenranta tarjoaa hyvien joukkoliikenneyhteyksien päässä keskustasta korkeatasoisen, monipuolisen, turvallisen ja viihtyisän asuinalueen, joka tarjoaa erilaisia, myös uusia asumisen vaihtoehtoja sekä kerros- että pientaloissa.

Kruunuvuorenranta sijaitsee vain vajaa kahden kilometrin päässä Katajanokalta ja kolmen ja puolen kilometrin päässä Kauppatorilta vesiteitse. Kruunuvuorenranta on tarkoitus yhdistää suoraan keskustaan joukkoliikenteellä. Suora raitiotieyhteys parantaa huomattavasti keskustan saavutettavuutta sekä Kruunuvuorenrannasta että Laajasalosta.

Merellisyys on Helsingin vetovoimaisuuden kannalta olennainen tekijä. Kruunuvuorenrannan sijainti, hieno maisema, saaristo sekä kartanoalueet antavat lähtökohdan alueen kehittämiselle vapaa-ajanvieton ja matkailun tarpeisiin. Alueelle rakennetaan sekä helsinkiläisille että matkailijoille suunnattu monipuolinen merellinen virkistys- ja vapaa-aikakeskus. Kruunuvuorenranta voi tarjota lyhyen raitiovaunumatkan tai elämyksellisen vesibussimatkan päässä keskustasta uimarantaelämään, veneilyyn, kalastukseen, kulttuuriin ja ulkoiluun liittyviä toimintoja.

Kruunuvuorenranta Helsingin kaupunkirakenteessa

Kruunuvuorenrannalla on merkittävä asema Helsingin kaupunkikuvassa. Avoin Kruunuvuorenselkä on Helsingin merellinen keskusta maantieteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti. Kruunuvuorenselkä muodostaa myös Helsinkipuiston eteläisen ytimen. Uuden alueen rakentaminen täydentää Kruunuvuorenselän kehitystä kaupungin urbaaniksi sisälahdeksi. Tavoitteena on, että alue tuo Helsingin kaupunkikuvaan uuden hallitusti ja korkeatasoisesti rakennetun rantavyöhykkeen.

Kruunuvuorenrannan yhdistäminen suoraan keskustaan raitiovaunulla tuo Kruunuvuorenrannan joukkoliikenteellä yhtä lähelle keskustaa kuin Lauttasaari ja Kulosaari ovat nyt. Yhteyden myötä Kruunuvuorenrannan kaupunkirakenteellinen asema muuttuu keskeisemmäksi. Yhteys lyhentää myös Laajasalon matka-aikoja. Tulevaisuudessa Santahaminan rakentamisen myötä yhdistyy alue keskustaan myös pikaraitiotiellä.

Kruunuvuorenrannan rakentamisen myötä liikennemäärät Linnanrakentajantiellä, Laajasalontiellä ja Koirasaarentiellä tulevat kasvamaan. Itäväylän ja Linnanrakentajantien liikenteen yleissuunnitelma hyväksyttiin 16.12.2002 kaupunginhallituksessa. Kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli 12.6.2008 uutta kustannuksiltaan edullisempaa yleissuunnitelmaa ja päätti esittää kaupunginhallitukselle, että Itäväylän ja Linnanrakentajantien liittymää parannetaan tämän uuden suunnitelman mukaisesti. Suunnitelman kehittämismahdollisuuksia on selvitetty tunneliyhteyden saamiseksi myös idän suuntaan Itäväylälle. Molemmista vaihtoehdoista on laadittavana rakenneteknineen yleissuunnitelma. Liikenteen sujumisen edellytyksenä on, että uudet liikennejärjestelyt toteutetaan Kruunuvuorenrannan rakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

Kruunuvuorenranta on osa Laajasaloa. Kruunuvuorenrannan rakentaminen vahvistaa Laajasalon väestökehitystä, mikä antaa koko Laajasalossa nykyistä paremman pohjan julkisten ja yksityisten palveluiden sekä joukkoliikenteen kehittämiselle.

3 Lähtökohdat

3.1 Suunnitelmat ja päätökset

3.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.11.2000 hyväksymien valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden mukaan Laajasalon öljysatamalle ja -varastolle on selvitettävä vaihtoehtoiset sijaintipaikat. Alueiden käytössä tulee huolehtia siitä, että vaihtoehtoja ei suljeta pois niin kauan kuin öljysataman sijainti on ratkaisematta.

Eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua koskevista valtakunnallisista alueiden käytön erityistavoitteista Kruunuvuorenrantaa koskevat seuraavat:

— uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta

— riittävien alueiden varaaminen jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä verkostojen jatkuvuuden edistäminen

— riittävän suuren etäisyyden jättäminen haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille

— pilaantuneen maa-alueen puhdistustarpeen selvittäminen ennen kaavan toteuttamistoimiin ryhtymistä

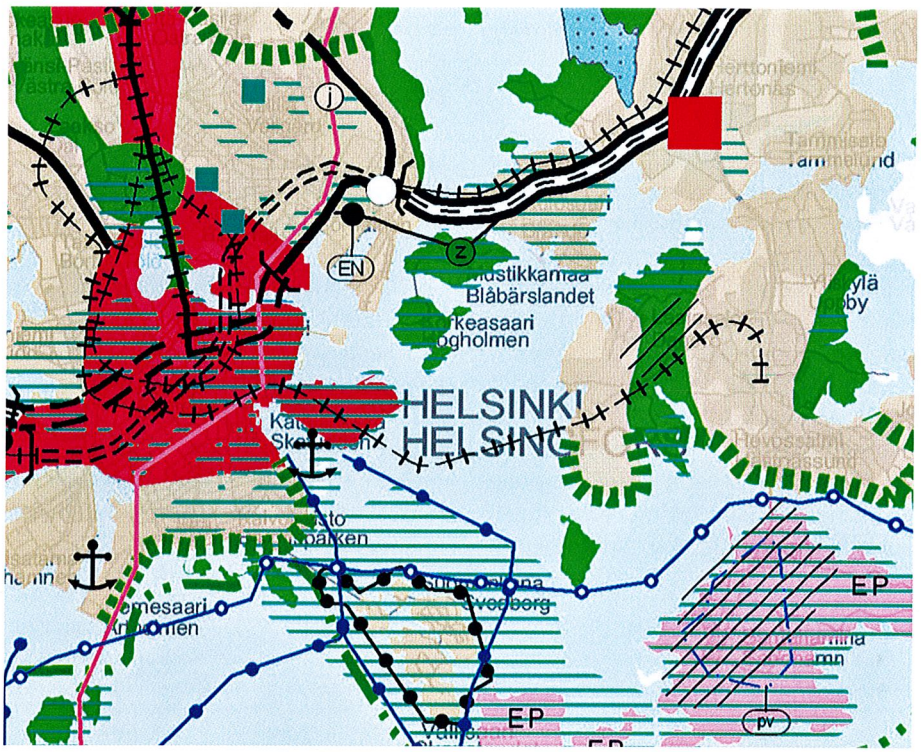
— melusta aiheutuvan haitan ehkäiseminen ja jo olemassolevien haittojen vähentäminen

Stansvikin kartanomaisema sisältyy valtakunnallisesti arvokkaiden rakennetun ympäristön kohteiden luetteloon (Rakennettu ympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Museovirasto, ympäristöministeriö).

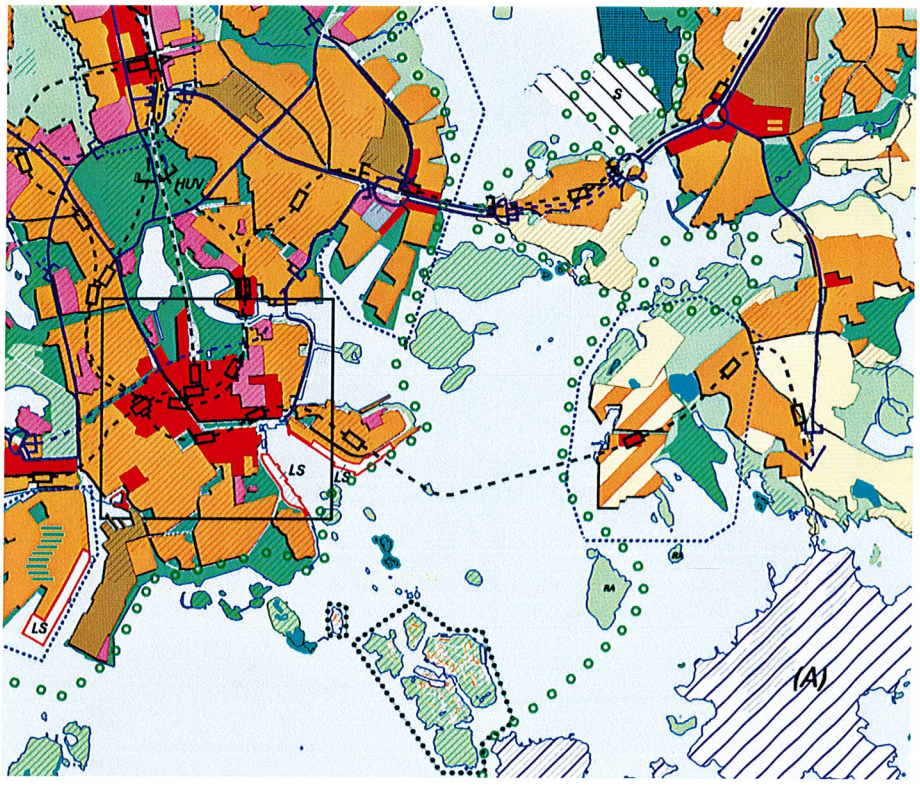
3.1.2 Maakuntakaava

8.11.2006 vahvistettu Uudenmaan maakuntakaava osoittaa nykyisen öljyhuoltoalueen, koko Kruunuvuoren ja Kaitalahden taajamatoimintojen alueeksi. Maakuntakaava osoittaa myös Pasilan–Töölön–Keskustan–Katajanokan–Tahvonlahden -metroyhteyden, jonka jatke kääntyy

Maakuntakaava



Yleiskaava



Laajasalossa kohti Santahaminaa. Stansvikin–Tullisaaren -vyöhyke on varattu virkistysalueeksi, jonka keskiosaan on erikseen merkitty geologisesti arvokas maisema-alue. Rantavyöhykkeelle Hevossalmesta Stansvikin kartanon, Varisluodon, Pitkäluodon ja Koirasaaren kautta nykyisen öljysatama-alueen eteläosaan asti on osoitettu viheryhteystarve. Stansvikin ja Tullisaaren alueet on merkitty kulttuuriympäristön tai -maiseman vaalimisen kannalta arvokkaiksi alueiksi.

3.1.3 Yleiskaava 2002

Yleiskaava 2002:ssa öljysatama on varattu kerrostalovaltaiselle asumiselle ja pientalovaltaiselle asumiselle. Öljyhuoltoalueen keskelle on osoitettu keskustatoimintojen varaus. Kruunuvuoren alueen itäpuoli Kaitalahden alueeseen liittyen on varattu pientalovaltaiseen asumiseen.

Kruunuvuoren alueen länsipuoli, Stansvikin edustan saaret, Tahvonlahden itäranta sekä Kaitalahden ja Yliskylän väliin jäävä alue on varattu virkistysalueiksi. Stansvikin alue on merkitty alueelliseksi kaupunkipuistoksi. Kruunuvuoren alueen itäosa, Stansvikin alue sekä osa Tahvonlahden itärantaa on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Katajanokalta on osoitettu metroyhteys Kruunuvuorenrantaan ja sieltä edelleen kääntyen Yliskylän kautta Hevossalmen suuntaan. Metroasemat on sijoitettu Kruunuvuorenrantaan, Yliskylään ja Hevossalmeen. Yleiskaavassa osoitettujen maankäyttömuotojen sijainti ja rajaukset ratkaistaan yksityiskohtaisella kaavoituksella.

Stansvikin lehdon ja kaivosalueen luonnonsuojelualue, Kruunuvuorenlampi sekä Kruunuvuoren kaakkoisosan lehmusmetsikkö on varattu luonnonsuojelualueiksi.

Yleiskaava 2002 on tullut voimaan 23.12.2004 oikeusvaikutteisena. Yleiskaavassa suunnittelualueelle (osayleiskaava-alue ja maankäyttösuunnitelma-alue) on arvioitu asumista 500 000 k-m² ja toimitiloja 50 000 k-m². Yleiskaavan toteuttamissuunnitelmassa alueen rakentaminen on sijoitettu kokonaisuudessaan ajoitusluokkaan II (2011–2020).

3.1.4 Asemakaavat

Osayleiskaava-alue on pääosin asemakaavoittamaton. Kaitalahden eteläosassa ovat voimassa asemakaavat n:o 8877 (9.4.1987), 9380 (2.8.1988), 9599 (26.4.1989), 9739 (4.4.1990), 9931 (2.9.1991), 10456 (12.3.1997), 11091 (9.10.2002), 11258 (15.3.2004) ja 11259 (15.3.2004). Tahvonlahdella ja Nuottaniemessä on voimassa asemakaava n:o 5977 (31.5.1968).

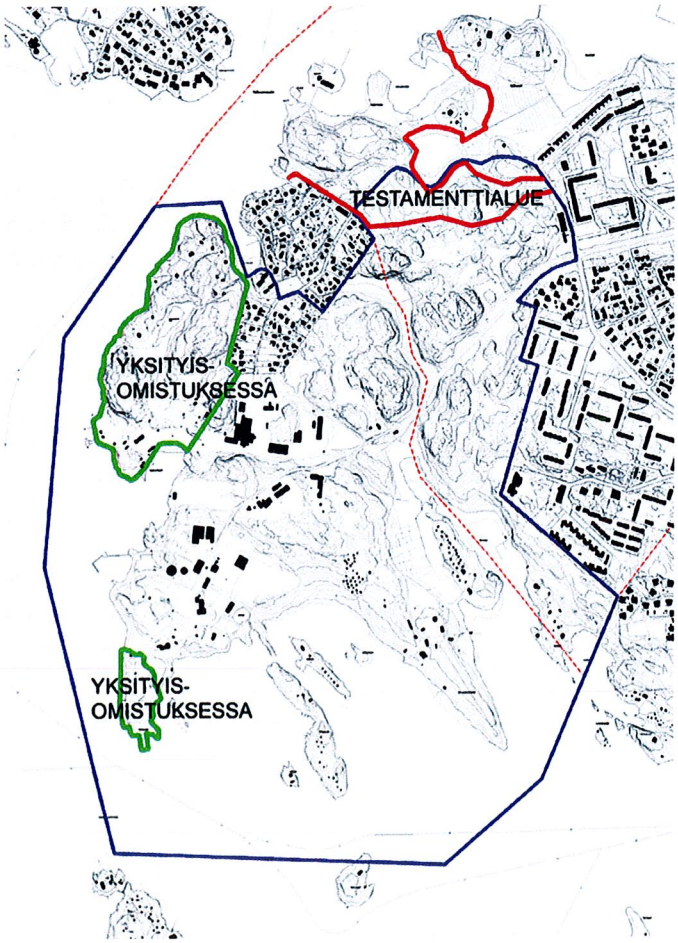
3.1.5 Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa määräaikaisia rakennuskieltoja.

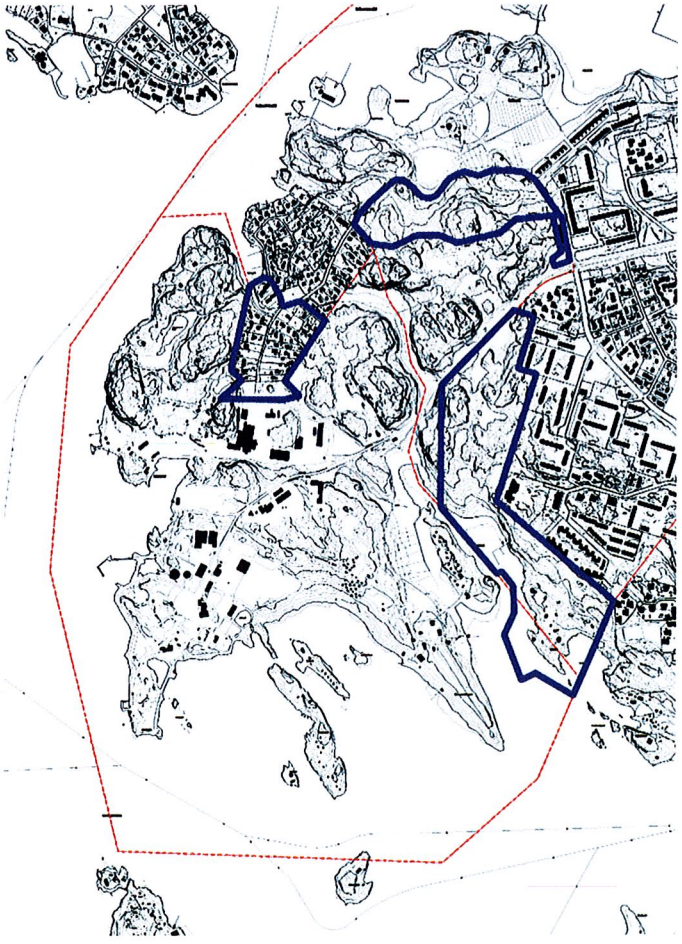
3.1.6 Maanomistus, vuokrasopimukset

Suunnittelualue on Kruunuvuorta, Koirasaarta, Koiraluotoa ja Kaitalahden eteläosaa lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa. Kruunuvuoren alueen pohjoisosan vanhan huvila-alueen omistaa vuorineuvos Aarne Aarnio ja öljysatamakäytössä olevan eteläosan oy Shell ab. Koirasaaren omistaa St1 Oy. Kaitalahden eteläosan asuintontit ovat yksityisomistuksessa.

Testamentti-ja yksityisomistusalueet



Asemakaavoitetut alueet





Laajasalon öljysatama

Öljyhuoltoalueen vuokrasopimukset öljy-yhtiöiden kanssa ovat voimassa vuoden 2010 loppuun saakka. Stansvikin kartanon alue on vuokrattu Jyty Helsinki ry:lle. Aiempi vuokrasopimus ulottui vuoden 2007 loppuun, vuokrasopimus on nyt voimassa puolen vuoden irtisanomisajalla ja se on tarkoitus uusia tarkennetuin ehdoin vuonna 2009. Pitkäluodon ja Varisluodon vuokrasopimuksia Pelastuslaitoksen kesäkotiyhdistykselle on tarkoitus jatkaa tammikuussa 2008 kolmeksi vuodeksi vuoden 2010 loppuun saakka. Katinpaasi on vuokrattu Voimistelu- ja urheiluseura Uuraan Vilpas ry:lle toistaiseksi kuuden kuukauden irtisanomisajalla.

3.1.7 Laajasalon öljysataman toiminta ja suunnittelutarveratkaisu

Öljysataman toiminta

Öljysatama on toiminut Laajasalossa 1920-luvulta lähtien. Alueella on laajamittaista öljyhuoltotoimintaa pääosin kaupungin vuokramaalla. oy Shell ab ja St1 Oy toimivat osittain myös omistamallaan maalla. Seveso II-direktiivin mukaisia laitoksia ovat Esso (nykyisin St1 Oy) ja Shell. Turvatekniikan keskus on määritellyt konsultointivyöhykkeen säteeksi Essolle 1,5 ja Shellille 0,5 kilometriä. Konsultointivyöhykkeellä on sovellettava ympäristöministeriön kirjeessä nro 3/501/2001 kuvattuja lausuntomenettelyjä kaavoituksen ja rakentamisen lupiin liittyen.

Esson vuokra-alueella sijainneen voiteluainetehtaan tuotannollinen toiminta on lakannut ja tehdas on purettu vuonna 2002. Polttoainevaraston säiliöistä osa on purettu vuonna 2007, mutta osittain varastointi jatkuu edelleen. Neste Oil Oyj:llä on alueella voiteluainetehdas ja valmistuotevarasto, polttoaineterminaalin säiliöt on purettu ja maaperä puhdistettu.

Shellillä on alueellaan voiteluainetehdas ja polttonestevarasto. Shellin maanvuokrasopimukset poikkeavat joissakin suhteissa muiden öljy-yhtiöiden maanvuokrasopimusten ehdoista. Shellin mahdollisuudesta luovuttaa vuokra-alueitaan sovittua aikaisemmin voidaan tarpeen tullen neuvotella. Yhtiöiden yhdenvertaisen kohtelun kannalta kaupunki ja muut öljy-yhtiöt edellyttävät tällöin kuitenkin Shellin sopimusehtojen saattamista muiden öljy-yhtiöiden kanssa samanlaisiksi.

Alueella on kolme kallioluolaa. Shellin hallussa on yksi pakattujen tuotteiden varastoluola (ns. korkeavarasto) ja 120 000 m³ suuruinen öljytuotteiden tuontivelvoitevarasto. Lisäksi Shellin hallinnassa on öljytuotteiden varmuusvarasto (180 000 m³), jonka kauppa- ja teollisuusministeriön alainen huoltovarmuuskeskus (HVK) on luovuttanut Shellin operoitavaksi. Setynoil Oy:llä on alueella pieni öljytuotepakkaamo. Setynoil on ilmoittanut siirtävänsä tuotantolaitoksensa pois Laajasalosta viimeistään vuonna 2008.

Oy Shell ab, oy Esso ab ja Neste Oil Oyj ovat hakeneet jatkoaikaa toiminnalleen Laajasalon öljysatamassa. Huoltovarmuuskeskuksen ja kaupungin välisen huoltovarmuustyöryhmän neuvottelujen (19.5.2007) jälkeen huoltovarmuuskeskus on ilmoittanut hoitavansa varmuusvarastointivelvoitteensa Kuopiossa.

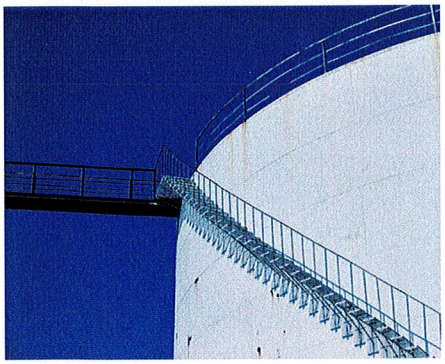
Kaupunginjohtaja on ilmoittanut 23.1.2007 oy Shell ab:lle, oy Esso ab:lle ja Neste Oil Oyj:lle vastauksena yhtiöiden vuokra-ajan jatkamista koskeviin kirjeisiin, että öljy-yhtiöiden hakemukset vuokra-ajan jatkamiseksi 31.12.2010 jälkeen eivät anna aihetta jatkotoimenpiteisiin, vaan että Laajasalon öljysataman suhteen pitäydytään kaupunginvaltuuston vuonna 1996 asettamassa aikataulussa alueen muuttamiseksi asuin- ja työpaikka-alueeksi.

Öljysataman yhteistoimintaryhmä

Kaupunginjohtaja päätti johtajistokäsittelyssä 7.11.2001 (77 §) asettaa yhteistoimintaryhmän ohjaamaan ja valvomaan Laajasalon öljysatama-alueella



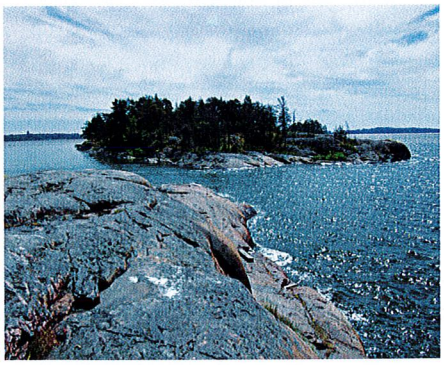
Punainen rakennus Vanhakylässä



Öljysäiliö Nesteen alueella



Stansvik



Pitkäluodon kärki ja Koivusaari

tapahtuvien purku-, kunnostus- ja muiden toimenpiteiden suunnittelua ja käytännön toteutusta. Öljy-yhtiöt ovat yhteistoimintaryhmän ohjauksessa laatineet myös osayleiskaavoitusta palvelleita selvityksiä ja vaikutusarviointeja. Yhteistoimintaryhmä on laatinut vuosittaisen raportin ja asettamispäätöksen mukaan ryhmä laatii loppuraportin toiminnastaan 31.8.2011 mennessä.

Suunnittelutarveratkaisu

Kaupunginhallitus hyväksyi 5.11.2001 Laajasalon öljysatamaa ja öljynhuolto-aluetta koskevan suunnittelutarveratkaisun, jonka mukaan öljysataman määräaikaisten rakennuslupien jatkaminen 31.12.2006 jälkeen uudella suunnittelutarveratkaisulla edellyttää hyväksyttyä muutosprosessia kuvaavaa toimenpidesuunnitelmaa.

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 pitämiseen 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 päättymiseen mennessä, eli 31.12.2010.

3.2 Suunnitteluohjelma ja osayleiskaavaluonnokset 20.6.2006 ja 31.5.2007

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi tiedoksi 2.6.2005 Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan suunnitteluohjelman erillisselvityksineen ja hyväksyi jatkosuunnittelulle seuraavat periaatteet:

Kruunuvuorenrannan kaupunkirakenteellinen kokonaisuus

1. Alueen liitetään luonte valla tavalla kaupunkirakenteeseen – sekä keskustan että Laajasalon suuntaan.
2. Suunnitellaan alueen rantavyöhyke ja silhuetti siten, että se tuo uuden rikastavan kerrostuman Kruunuvuorenselän suurmaisemaan.
3. Suunnitellaan Kruunuvuorenranta merelliseksi, korkeatasoiseksi ja monipuoliseksi asuntopainotteiseksi alueeksi, joka tarjoaa vapaa-aikaan ja virkistykseen liittyviä toimintoja myös muille helsinkiläisille.

Mitoitus ja rakentamisalueet

4. Alueen kerrosalatavoitteena on 400 000–500 000 k-m² asuintiloja ja 50 000 k-m² toimitiloja. Uutta maankäyttöä sijoitetaan öljysatama-alueelle ja Koirasaarentien varsille, Kaitalahden pientaloaluetta täydennetään ja sen eteläosaa tiivistetään. Kruunuvuoren eteläosaan suunnitellaan öljysataman asuinalueeseen liittyvää asutusta ja osalle muuta Kruunuvuorta väljää huvilatyyppistä asutusta. Rakentamisessa ja massoittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rakennusten mahdollisimman näkymättömään sopeutumiseen maastojen muotoihin ja kallioalueisiin, joita pyritään suojelemaan mahdollisuuksien mukaan. Erityisesti huomioitavia alueita ovat Tullisaaren kallioalueen huippu Koirasaarentien pohjoispuolella, Tahvonlahden rantakalliot, Stansvikin kartanon tienvarsi ja Kruunuvuorenlammen lähistö.

Asuminen

5. Asuinalueista noin puolet suunnitellaan pientalovaltaisiksi alueiksi ja puolet kerrostalovaltaisiksi alueiksi.
6. Laadukkailla asuinalueilla pyritään monipuoliseen väestörakenteeseen ja tarjotaan erilaisia asumisen vaihtoehtoja.
7. Pääosa asuntorakentamisesta suunnataan öljysatama-alueelle, jossa tavoitteena on kaupunkimainen, mutta vehreä asuinalue. Kaitalahteen liittyvillä alueilla lähtökohtana on kylämäinen pientalorakentaminen. Koirasaarentien varret rakennetaan väljemmin esikaupunkimaisempina. Osalle Kruunuvuorta tutkitaan väljää huvilatyyppistä asutusta.

Palvelut

8. Julkiset ja kaupalliset palvelut mitoitetaan ja sijoitetaan ottaen huomioon myös Laajasalon palvelut ja niiden kehittäminen.

Työpaikat

9. Aluetta kehitetään Helsingin merellisenä vapaa-aika- ja matkailukeskuksena. Työpaikoissa painottuvat palvelutyöpaikkojen ohella pienet työpaikat. Selvitetään taloudellisia ja teknisiä mahdollisuuksia pienten työpaikkojen sijoittamiseksi asuinrakennuksiin.

Virkistys ja luonto

10. Alueen hienoa ja monipuolista luonnonympäristöä ja kulttuuriperintöä suojellaan ja kehitetään siten, että muutkin

helsinkiläiset pääsevät siitä nauttimaan.

11. Keskeinen osayleiskaava-alueenkautta Etelä-Laajasalosta Tullisaaren kartanopuistoon kulkeva virkistysyhteys säilytetään. Stansvikin kartanoympäristöä kehitetään sen lähtökohtia kunnioittaen aktiivisena vapaa-ajan viettopaikkana. Pitkäluoto ja Varisluoto liitetään pääosin yleiseen virkistysalueeseen. Kruunuvuorta kehitetään virkistysalueena, jossa pienimuotoinen huvilatyyppinen asutus ja yleinen virkistyskäyttö lomittuu.

12. Virkistysalueiden suunnittelussa painotetaan merellisiä toimintoja kuten veneilyä, kalastusta ja uimarantoja.

Liikenne

13. Alueen joukkoliikenne kulkee aluksi liityntäliikenteenä Herttoniemen metroasemalle, liityntäliikennettä täydentää suora vesiliikenneyhteys keskustaan. Osayleiskaavassa varaudutaan keskustasta Kruunuvuorenrannan kautta Santahaminaan kulkevan tunnelimetron rakentamiseen. Siltavaihtoehdon suunnittelu lopetetaan. Itäväylän ja Linnanrakentajantien liikennesuunnittelua kiirehditään niin, että se palvelee alusta lähtien Kruunuvuoren alueen liikenteen sujumista. Valmistellaan suunnitelma vesiliikenteen toteutuksesta osana kaupungin omaa sisäistä yhteistariffiliikennettä.

14. Alueen pysäköintijärjestelmä perustuu kerrostalovaltaisilla alueilla pääosin laitospysäköintiin.

15. Suunnitellaan alueen kattava kevyenliikenteen verkko, joka yhdistyy luontevasti ympäröivien alueiden kevyen liikenteen verkostoihin. Rantoja pitkin johdetaan elämyksellinen virkistysreitti.

Kaupunkikuva

16. Kaupunkikuvan suunnittelun lähtökohtana on alueen näkyvä sijainti Kruunuvuorenselän itäpuolella kantakaupunkia vastapäätä. Öljysatamassa tavoitteena on moderni 2000-luvun puutarhakaupunki.

17. Merellisyys on kaupunkikuvassa korostetusti esillä. Panostetaan korkeatasoisen julkisen kaupunkitilan suunnitteluun ja toteutukseen.

Teknistaloudellinen suunnittelu

18. Suunnitellaan osayleiskaavan tarkkuudella kaavan teknistaloudelliset, ympäristöterveydelliset ja turvallisuuteen liittyvät seikat.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 20.6.2006 kehottaa virastoa jatkamaan osayleiskaavaluonnoksen valmistelua ja tuomaan sen vielä uudelleen lautakunnan käsittelyyn ennen jatkosuunnittelun hyväksymistä, ja antaa seuraavat jatkosuunnitteluohjeet:

— Virasto palaa jatkovalmistelussa lautakunnan aikaisemmin yhteisesti hyväksymiin maankäytön suunnitteluperiaatteisiin.

— Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon mahdollisimman hyvin valtuuston hyväksymän yleiskaava 2002:n rakennusoikeustavoitteet sekä voimassaoleva asunto-ohjelma.

— Massoittelussa tulisi tarkastella etenkin öljysataman alueilla terassimaista rakennetta ja vahvistettava sitä mahdollisuuksien mukaan.

— Kerrostalo- ja kaupunkimaisen pientalovaltaisen massoittelun sijoittelussa tulisi ottaa huomioon maaston muodot ja tutkittava myös tavanomaista korkeampien talojen mahdollisuuksia.

— Jatkossa selvitetään tarkemmin Kruunuvuoren alueelle ehdotetun uudentyyppisen huvila-asutuksen reunaehtoja, jotta alueen maankäyttö voidaan realistisesti arvioida.

— Joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen järjestelyehdotuksia täsmennetään.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Kruunuvuorenrannan osayleiskaava- ja maankäyttösuunnitelmaluonnoksen 31.5.2007 ja antoi seuraavat jatkosuunnitteluohjeet:

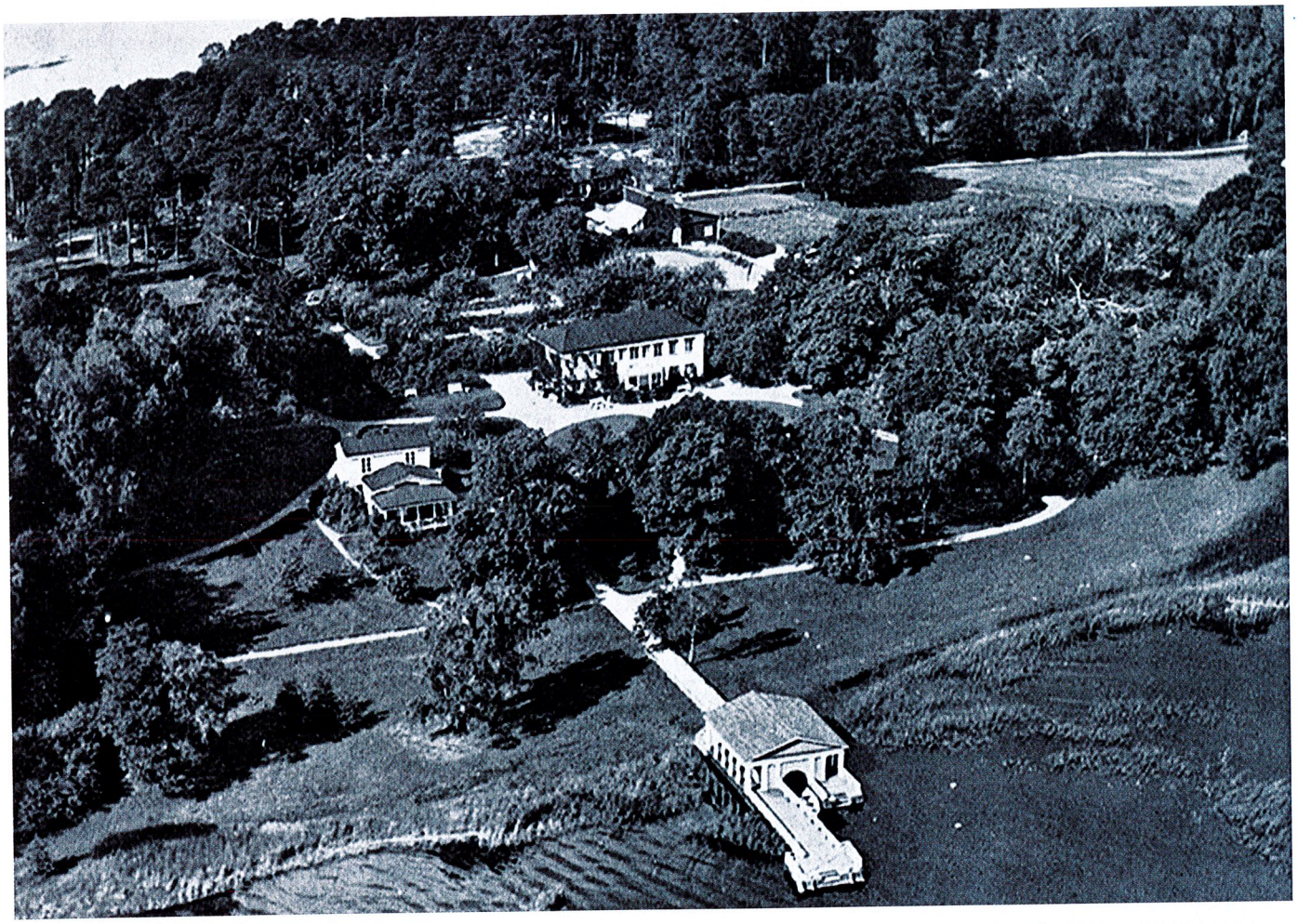
— Kruunuvuoren pohjoisosassa vastapäätä Kruunuvuorenlampea sijaitseva AK-korttelialue poistetaan ja poistuva rakennusoikeus pyritään sijoittamaan mahdollisuuksien mukaan A-alueen tehostamiseen

— Lautakunta edellyttää, että yleiskaava 2002, sen massoittelua ja kerrosalan ohjeistusta noudatetaan. Samalla otetaan huomioon maanomistajien yhdenvertainen ja tasapuolinen kohtelu.

— Kruunuvuoren pohjoisosan huvilatyyppisestä asumisesta luovutaan laajalla alueella ja rakentamisessa keskityttäisiin reuna-alueille. Olemassa olevat rakennukset ovat huonokuntoisia ja niiden säilyttämistä tulee harkita uudestaan. Virkistysreittien, huvimajojen ja näköalojen suunnittelua jatketaan.

Kaitalahti ja Kruunuvuori





Stansvikin kartanon alue 1950 - luvulla

3.3 Nykytilanne

3.3.1 Alueen yleiskuvaus

Osayleiskaava-alueen maisemakuvassa erottuu raskaasti rakennettu öljysatama-alue ympäröivistä luonnonalueista ja kartanopuistoista. Öljysataman säiliöt ja rakenteet ovat merkittävästi esillä myös Kruunuvuorenselän suurmaisemassa. Öljysataman länsirannalta avautuu näkymiä kantakaupunkiin, Suomenlinnaan ja merelle. Idässä alue kääntyy kohti pienipiirteistä saaristomaisemaa ja Stansvikin kartanoaluetta. Merestä nousevat Kruunuvuoren jylhät kalliot öljysataman pohjoispuolella ovat maiseman kiintopisteitä. Kruunuvuoren alueen sisäosissa Kruunuvuorenlammen rannalla vallitsee miltei erämaan rauha. Huonokuntoiset, osittain romahtaneet huvilat luovat alueelle tunnelmaa.

Kaitalahden pientalokorttelit muodostavat kylämäisen, kaupunkirakenteesta irrallisen alueen. Alueen pientalot on rakennettu vähitellen pitkän ajan kuluessa. Yleisvaikutelma on väljä ja vihreä.

Stansvikin kulttuurihistoriallisesti arvokas kartanoympäristö samoin kuin osayleiskaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva Tullisaaren kartanopuisto sekä Tahvonlahden itärannan ja Kruunuvuoren vanhat puuhuvilat kertovat alueen historiasta, kartanoelämästä ja porvariston kesänvietosta.

Alueelle tullaan Koirasaarentietä pitkin.

3.3.2 Rakennettu ympäristö

Pääosa osayleiskaava-alueesta on rakentamatonta. Rakentamista on öljysatama-alueella, Kaitalahden pientaloalueella sekä Stansvikin kartanoalueella. Alueen katuverkosto käsittää öljysatama-alueelle johtavan Koirasaarentien sekä aluetta pohjoisessa rajaavan Henrik Borgströmin tien ja Kaitalahden kokoojakadun Päätien.

Öljysatama-alue

Pääosa osayleiskaava-alueen olemassa olevasta rakennuskannasta sijaitsee nykyisellä Oy Shell Ab:n, Oy Esso Ab:n (nykyisin St1 Oy), Neste Oil Oyj:n sekä Setynoil Oy:n hallinnoimalla öljysatama-alueella, jonka yhteenlaskettu pinta-ala on noin 450000 m^2. Teräsrakenteisten öljysäiliöiden lisäksi alueella on erilaisia öljyn toimitukseen ja jalostukseen liittyviä huolto-, varasto-, toimisto- ja tehdasrakennuksia. Vanhimmat öljysäiliöt on rakennettu 1920-luvulla. Alueella on tehty runsaasti louhintaa ja muokkausta teollisuustoiminnan tarpeisiin ja rantoja on muokattu voimakkaasti.

oy Shell ab:n alueen merkittävimpiä rakenteita ovat voiteluainetehdas varastoalueineen, kemiallinen tehdas, lämpökeskus, laivalaituri, erilaiset huoltorakennukset sekä säiliöt, joita on yhteensä noin 40 kappaletta. oy Shell ab:n erityispiirteenä muihin sataman toimijoihin verrattuna on sen alueella sijaitsevat kaksi varmuusvarastoluolaa sekä korkea ja kapea varastoluola pakatuille tuotteille.

Neste Oil Oyj:n alue koostuu voiteluainetehtaan alueesta sekä valmistuotevarastoalueesta. Alueella merkittävimpiä rakenteita ovat kaksi konttorirakennusta, laboratoriorakennus, sekoittamo sekä laivalaituri.

St1 Oy:n toiminta satamassa on nykyisellään hyvin vähäistä. Öljytehtaan alue rakennuksineen on purettu vuonna 2002. Alueen merkittävimpiä rakenteita säiliöiden lisäksi ovat lämpökeskus, täyttö- ja varastorakennus, suoja-altaat sekä laivalaituri.

Setynoil Oy on pienin alueella toimivista yrityksistä. Alue on lähes täysin päällystetty asfaltilla, ja merkittävimpiä rakenteita säiliöiden lisäksi ovat sekoittamon, varaston ja konttoritilat käsittävä päärakennus.

Kaitalahti

Osayleiskaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevan Kaitalahden pientaloalueen rakennuskanta koostuu vaihtelevan ikäisistä ja kokoisista omakoti- ja paritaloista sekä näihin liittyvistä sauna- ja talousrakennuksista. Suunnittelualueeseen kuuluvan Kaitalahden eteläosan vanhimmat rakennukset ovat viime vuosisadan alkupuolelta ja uusia rakennetaan edelleen. Alue on väljästi rakennettu, tonttitehokkuus suunnittelualueella vaihtelee välillä e=0,1-0,2 ja tonttikoot välillä 630–4300 m².

Kruunuvuori

Kruunuvuori on kulttuurihistoriallisesti kiinnostavan huvila-alueen, joka on alkujaan käsittänyt nelisenkymmentä kesähuvilaa, joista on nykyisin jäljellä enää kymmenkunta erittäin huonokuntoista rakennusta. Huvilat on rakennettu 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa. Alue on yksityisessä omistuksessa ja on nykyään lähes käyttämätön ja osittain rappeutunut. Kaupunginmuseo on tehnyt alueesta alustavan inventoinnin vuonna 2002, joka käsitti 16 rakennusta, joista talous-, sauna tai huvimajarakennuksia on seitsemän. Rakennukset on luokiteltu suojeltaviin (6 kpl), hyväkuntoisiin (4 kpl) sekä erittäin huonokuntoisiin (6 kpl). Syyskuussa 2007 suoritetun maastokäynnin tuloksena kaupunginmuseo totesi, että yksi aiemmin suojeltavaksi esitetty rakennus on niin huonokuntoinen, että suojelusta on luovuttava.

Stansvikin kartanoalue

Kartano ympäristöineen on eheä ja hyvin säilynyt kokonaisuus. Alueen rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita. Kartanon ja siihen liittyvien talousrakennusten lisäksi alueella on useita huviloita sekä kaksi lomamajakylää. Kartanomaisema on mukana ympäristöministeriön ja Museoviraston valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt -luettelossa. Vanhin kartanoalueen rakennuksista on Koirasaarentien varrella sijaitseva 1700-luvun lopulla rakennettu Kaivoshuvila, joka on peruskorjattu 1990-luvun alussa. Rakennusta vastapäätä Stansvikin kaivosalueen puolella sijaitsee vuonna 1874 rakennettu uusrenessanssityylinen huvila sekä tämän vuonna 2001 peruskorjattu vierasmaja. Kartanon päärakennus on rakennettu noin vuonna 1804, ja siihen on tehty muutoksia 1865 sekä ulkoseinien rappaus vaihdettu laudoitukseksi vuoden 1986 peruskorjauksessa. Alueella on vielä kuusi muuta 1800-luvulta peräisin olevaa rakennusta. Helsingin kaupungin rakennusvirasto on teettänyt kuntoarvion osasta kartanon alueen rakennuksista.

Luodot

Öljysatama-alueen edustan luotojen muutamat kesähuvilat ovat 1900-luvun alkupuolelta. Pitkäluodolla ja Varisluodolla toimii lisäksi Helsingin pelastuslaitoksen henkilökuntayhdistyksen mökkikylä (noin 20 mökkiä), joka on perustettu 1962.

3.3.3 Suojelukohteet

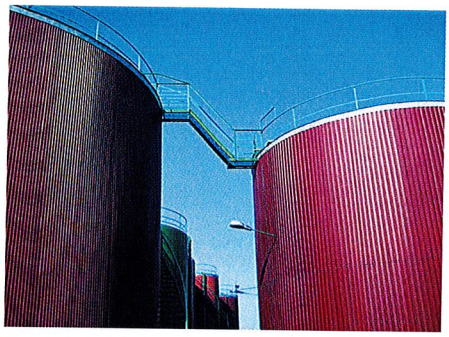
Stansvikin kartanomaisema on valtakunnallisesti arvokas. Se kuuluu valtakunnallisesti merkittävien kulttuurihistoriallisten ympäristöjen luetteloon (Museovirasto, ympäristöministeriö). Koirasaarentien varressa sijaitsevat ns. Schaumanin huvila, Alppimaja ja Kaivoshuvila sekä Nuottaniemen puolella sijaitsevat Villa Lahdensivu, Villa Tallbacka, Villa Norrmén ja Villa Nuottaniemi kuuluvat suojeltavina Stansvikin kartanoaluekokonaisuuteen. Stansvikin vanhat vedellä täyttyneet kaivoskuilut sijaitsevat Stansvikin lehdon luonnonsuojelualueella.

Kruunuvuoren alueella suojeltavat kohteet ovat Villa Hällebo, Villa Hällebon sauna ja ulkohuone, ns. puutarhurin huvila sekä käytössä oleva kunnostettu kesähuvila (punainen 1920-luvun mökki).

3.3.4 Liikenne

Kadut

Kruunuvuorenranta sijaitsee erillään Laajasalon korttelialueesta Koirasaarentien päässä. Etäisyys keskustasta on linnuntietä vain noin kolme ja puoli kilometriä ja katuverkon kautta noin 10 kilometriä. Öljysataman alueen liikenne on nykyisin



Öljysäiliöitä



Kruunuvuoren huvila-aluetta



Stansvikin luonnonsuojelualue



Stansvikin kartano

pääosin raskasta liikennettä. Ainoa yhteys alueelle on Itäväylältä Laajasalontien ja Koirasaarentien kautta. Kaitalahteen ja Tullisaareen johtaa Laajasalontieltä Henrik Borgströmin tien kautta paikallinen kokoojakatu nimeltään Päätie. Kaitalahden ja öljysataman välillä ei ole katuyhteyttä.

Laajasalontie välillä Linnanrakentajantie–Koirasaarentie on 2+2-kaistainen pääkatu. Laajasalontien liikenne on sujuvaa ja sen liikenneturvallisuus on hyvä. Sahaajankadulle ja Viilarintielle on rakennettu rampit Itäväylälle itään. Uusien ramppiyhteyksien ansiosta Herttoniemen teollisuusalueen ja Laajasalon yhteydet itään ovat parantuneet.

Linnanrakentajantie on nykyisin ruuhkainen ja liikenneturvallisuuden kannalta huono. Linnanrakentajantien liikennemäärä on nykyisin 21 500–29 300 ajoneuvoa/vrk, Laajasalontien 18 000 ajoneuvoa/vrk ja Koirasaarentien 1 000–4 500 ajoneuvoa/vrk.

Kevyt liikenne

Laajasalon öljysataman alueella ei ole yleistä kevyen liikenteen verkostoa. Öljysataman alueen itäpuolella on raittiyhteys Tahvonlahden sekä Kruunuvuoren ja Tullisaaren alueiden välillä. Ainoa kevyen liikenteen yhteys Laajasalon alueelle Herttoniemestä on Laajasalontien yhteydessä oleva kevyen liikenteen raitti.

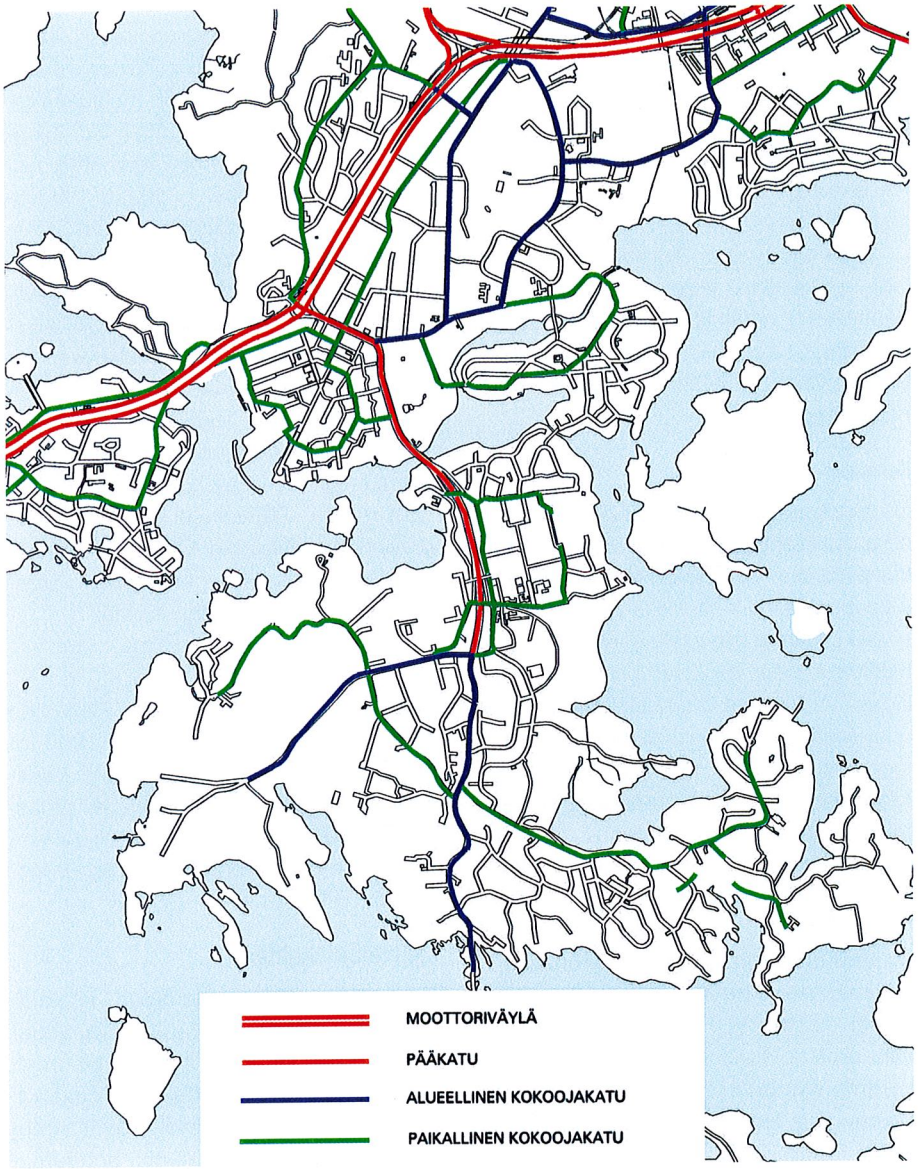
Joukkoliikenne

Laajasalon bussilinjat ovat metron liityntälinjoja, joiden päätepysäkit ovat Herttoniemen metroasemalla. Laajasalon länsiosia palvelevat linjat 84, 87 ja 88. Linja 87 ajaa Laajasalon ostoskeskuksen vierestä Kuvernöörintietä pitkin Gunillantielle ja öljysatamaan. Linja 88 kulkee Kaitalahdesta Yliskylän kautta Herttoniemeen. Bussin 87 ajoaika nykyisestä öljysatamasta (Kruunuvuorenrannasta) Herttoniemen metroasemalle on noin 11 minuuttia. Matka-aika Helsingin keskustaan metroon vaihtaen kestää noin puoli tuntia.

3.3.5 Julkiset ja kaupalliset palvelut

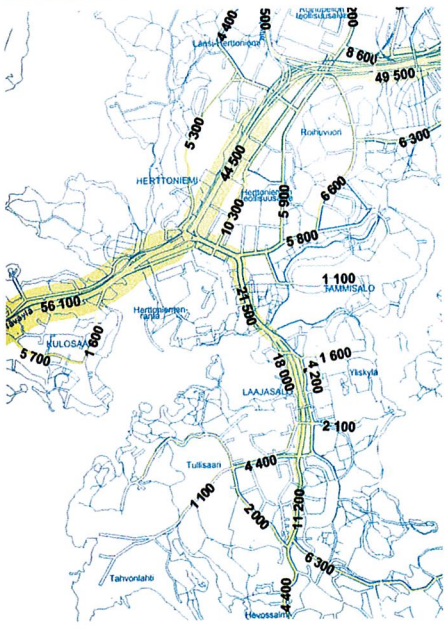
Osayleiskaava-alueella ei sijaitse julkisia palveluita. Alueen ainoat yksityiset palvelut ovat Tahvonlahden venekerho ry:n venesatama Tahvonlahden itärannalla ja Stansvikin kartanon kesäravintola.

Alueen lähipalvelukeskuksena toimii Laajasalon keskus Yliskylässä. Herttoniemi on kasvamassa alueen paikalliskeskukseksi. Aluekeskusluokkaiseen

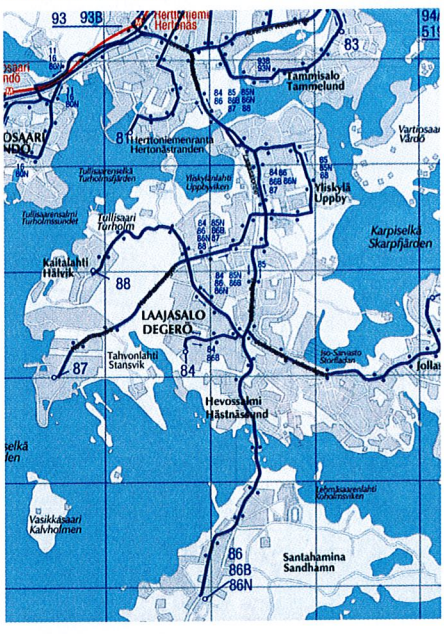


Katuverkko

Liikennemäärät vuonna 2002



Joukkoliikennekartta





Kruunuvuorenlampi

Itäkeskukseen on lyhyempi matka kuin ydinkeskustaan.

Lähin ala-asteen koulu, Tahvonlahden ala-aste, sijaitsee Yliskylän puolella (Gunillantie 12). Lähin yläasteen koulu ja lukio sijaitsevat Laajasalon keskuksessa (Koulutanhua 1). Alueen terveysasema, kirjasto ja nuorisotalo sijaitsevat Laajasalon keskuksessa.

Lähimmät päivittäistavarakaupat ovat KKK-supermarket Laajasalo ja Alepa Laajasalon ostoskeskuksessa sekä Siwamyymälä Gunillantiellä ja Valintatalo Jollaksentiellä. Posti- ja pankkipalvelut, apteekki sekä valikoima muita kaupallisia palveluita (mm. parturiliikkeitä, kampaamoita, kukkakauppa, oleskeluravintoloita, R-kioski jne.) ovat saatavilla Laajasalon keskuksessa.

3.3.6 Virkistys ja vapaa-ajan asuminen

Osayleiskaava-alue liittyy laajaan virkistysalueeseen, joka ulottuu Hevossalmesta Tahvonlahden reunoja myöten kallioisen metsäselänteen kautta laajaan Tullisaaren puistoon. Osayleiskaava-alueella on viheralueita noin 67 ha ja rantaviivaa lähes 6 km. Vuonna 2003 rakennusviraston hoidossa olevia viheralueita oli Laajasalossa 237 m²/asukas, joka suhteutettuna asukasmäärään ja muihin esikaupunkialueisiin on paljon.

Tahvonlahden itärannalta Tullisaareen ja edelleen Yliskylänlahden rantaa myöten on valaistu kevyen liikenteen pääreitti, jonka läheisyydessä on aurattu latuura. Stansvikin kartanon alueelle johtaa vähäliikenteinen tie, mutta varsinaista kevyen liikenteen ohjattua reitistöä ei kartanon alueella ole. Stansvikin lehto- ja kaivosalueen luonnonsuojelualueella on viitoitettu ja opastettu luontopolku.

Helsingin kunnallisvirkamiehet ja toimihenkilöt ry vuokrasi vuonna 1945 kaupungilta Stansvikin kartanon ympäröivine puistoineen. Kunnallisvirkamiesyhdistyksen jäsenet ovat rakentaneet entiselle Stansvikin saarelle ns. Vanhakylään 23 mökkiä ja ns. Uuteenkylään, Tahvonlahden lounaisrannalle 30 mökkiä. 1950-luvun alkupuolella kaupungilta vuokrattiin yhdistyksen kesätoiminnan käyttöön Nuottaniemestä neljä huvilaa ja Koirasaaren varrelta kaksi huvilaa joista toinen on Helsingin ahtaustyöntekijät ry:llä.

Varis- ja Pitkäluodolla on Pelastuslaitoksen kesäkotiyhdistyksen lomamajoja sekä kaksi 1800-luvun rakennusta.

Stansvikin kartanopuistoa hoitaa rakennusvirasto. Puisto on nykyisin julkisessa käytössä.

3.3.7 Luonnonympäristö

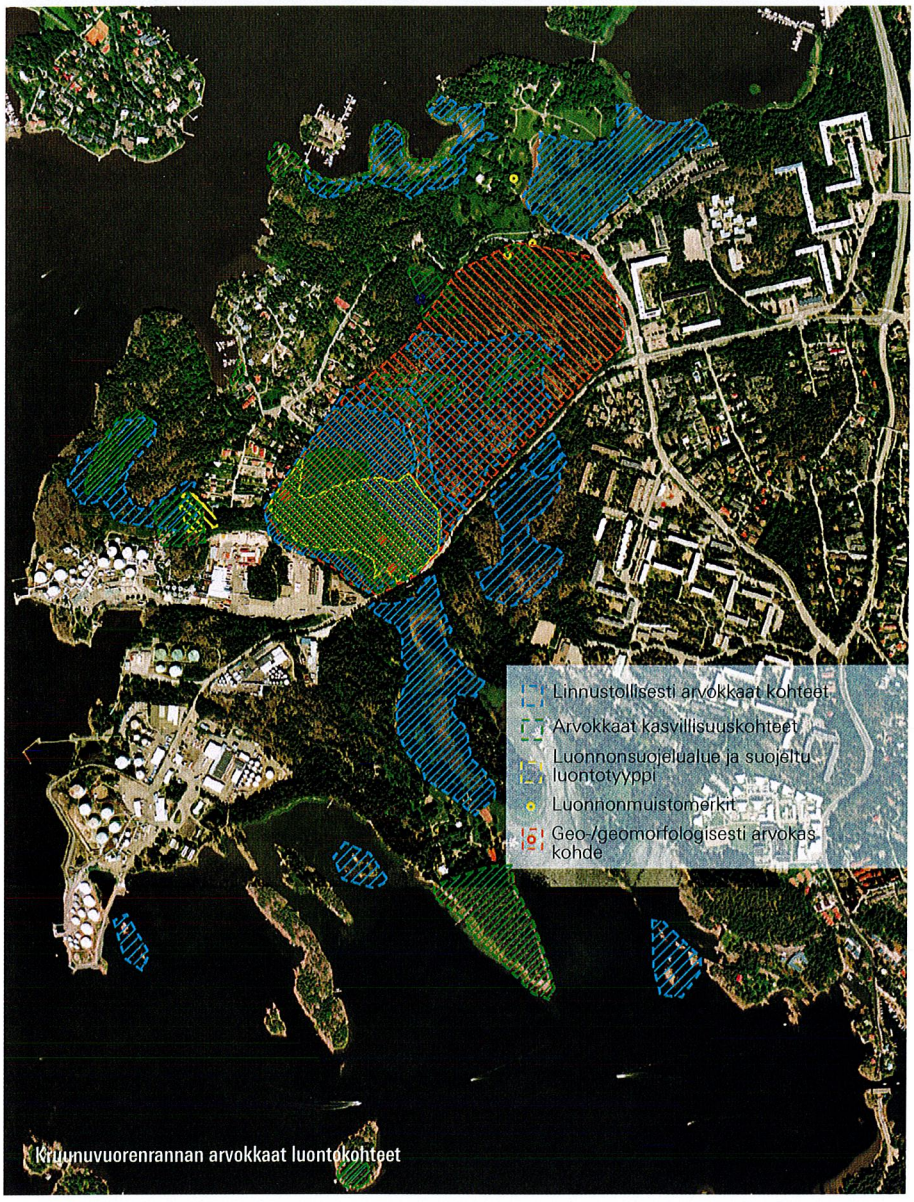
Luonto

Laaja ja rakentamaton pohjois-eteläsuuntainen luonto- ja kulttuurimaisemaalue kulkee osayleiskaava-alueen itäosan kautta. Alue ulottuu Tullisaaresta Stansvikinniemeen.

Suunnittelualueella selänteet ovat metsäisiä. Rinteillä kasvillisuus vaihtelee tuoreista kankaista lehtomaisiin lajeihin. Lakialueilla on harvaa männikköä. Tahvonlahden ruovikkoisen lahdenpoukaman ja



Lakialueen mänty



Kruunuvuorenrannan arvokkaat luontokohteet

Kaitalahden väliin kuroutuu kapea laakso. Tahvonlahden umpeenkasvanut lahti avautuu Stansvikin kartanopuistoon. Kartanoympäristön kasvillisuus on erittäin monimuotoista sekä puutarhahistoriallisesti ja maisemallisesti merkittävää.

Luonnonsuojelu

Koirasaarentien pohjoispuolella sijaitseva kallioalue, lehto ja tervaleppäkorpi Stansvikin luonnonsuojelualue, on rauhoitettu luonnonsuojelulain nojalla.

Lehmusmetsikkö Kruunuvuoren kaakkoisosassa on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu luontotyyppi, jonka ominaispiirteiden säilyminen on lain mukaan turvattava.

Kruunuvuorenlampi rantavyöhykkeineen on todettu suojelun arvoiseksi, mutta sitä ei ole yksityisen omistamana rauhoitettu.

Koirasaarentien pohjoispuolella sijaitseva laaja kallioselänne on geologisesti/geo-morfologisesti arvokas.

Alueella on linnustollisesti ja kasvistollisesti arvokkaita luontokohteita, jotka ympäristökeskus on luokittanut arvoluokkiin I–III.

Topografia

Alueen topografia on vaihteleva. Suunnittelualueen eteläosassa Haakoninlahden rannalta Stansvikin niemen kärkeen erottuu jyrkkä ja korkea selänne joka laskeutuu kohti niemen kärkeä. Kruunuvuori kohoaa jyrkästi suoraan meren rannasta. Suunnittelualueen laaksot sijaitsevat Tahvonlahden, Haakoninlahden ja Kaitalahden jatkeina. Öljysataman osittain täytetyllä alueella on alavampi painanne. Täyttöalueita lukuun ottamatta alueella ei ole laajoja tasaisia osia.

Rannat

Osayleiskaava-alueen rantaviiva on lähes 6 km pitkä. Rantojen luonne on hyvin vaihteleva.

Jyrkkä Kruunuvuoren ranta on kokonaan kalliota. Etelärannan pienet niemekkeet ja luodot ovat pohjois–etelä-suuntaisia loivia kallioharjanteita. Kalliorantaa esiintyy myös Tahvonlahden rannalla entisen saaren päätteissä sekä Nuottaniemen puoleisella rannalla. Öljysataman alueen rannat ovat valtaosaltaan täytettyä tai muuten muokattuja, mutta siellä on säilynyt paikoitellen pieniä kalliorantaosuuksia.

Stansvikin niemen sekä sen länsipuolisen poukaman rannat ovat hiekka-

ja soraperäisiä. Tahvonlahden pohjukan rannat ovat savi- ja liejuperäisiä ruovikkorantoja.

Maaperä, merenpohja ja niiden rakennettavuus

Osayleiskaavaa laadittaessa on koko suunnittelualueesta ollut käytettävissä kaupungin tuottamaa yleispiirteistä geoteknistä tutkimusaineistoa, Kaitalahdesta myös yksityiskohtaisempaa tietoa. Öljysatama-alueesta on ollut käytettävissä lisäksi öljy-yhtiöiden tuottamaa varsin yksityiskohtaista tietoa, mm. pintamaalajikartoitus, maatutkaluotauksia ja kalliopinnan rakoiluanalyysi.

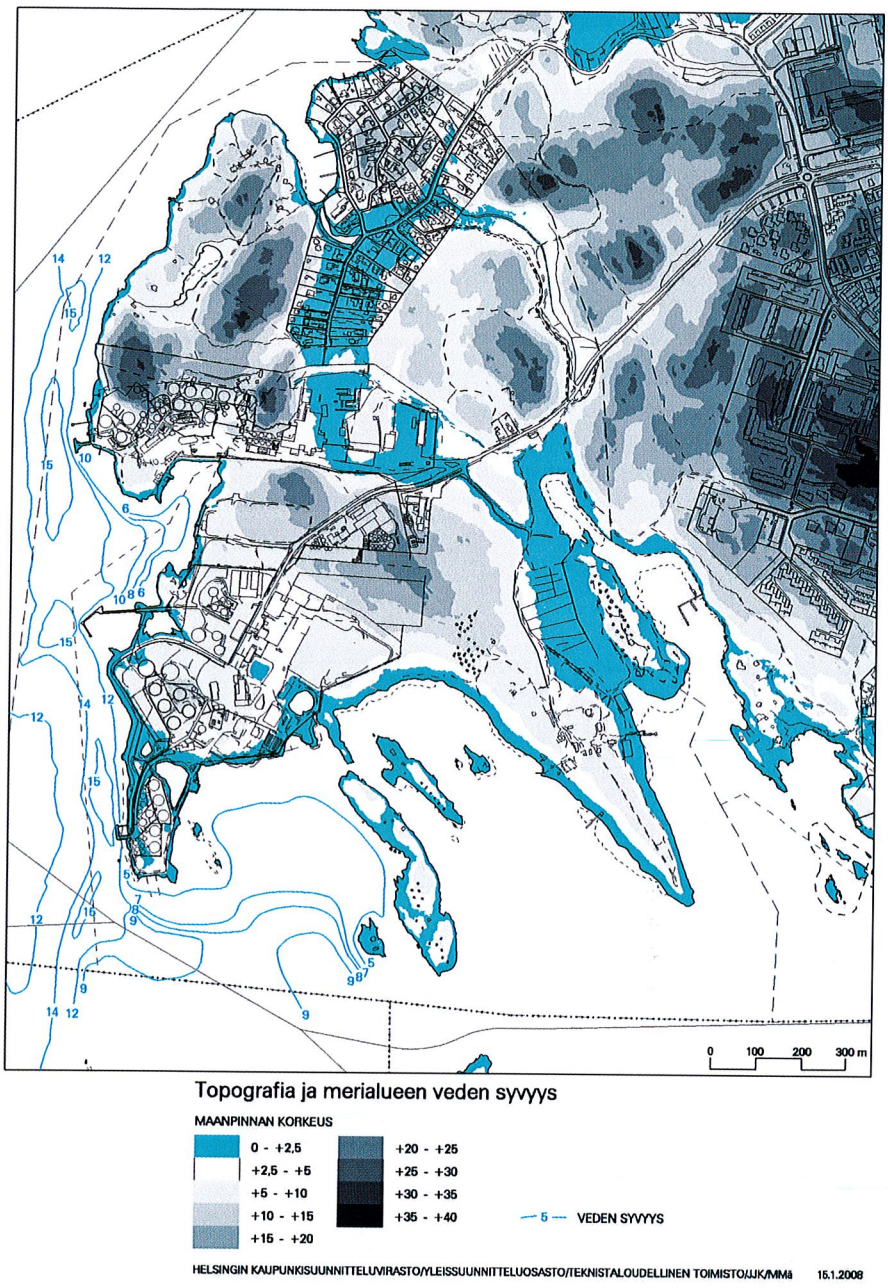
Kruunuvuorenrannan alue on pääasiassa kallioaluetta, joka on paikoin jyrkkäpiirteistä. Kallion painanteissa esiintyy pääasiassa ohuita maakerrostumia. Tahvonlahdenniemi on kalliosydäminen pitkittäisharju, jonka pintaosat ovat hiekkaa. Tahvonlahden ja Kaitalahden yhdistää kallioperän heikkousvyöhyke, jonka kohdalla maanpinta on ympäristöään alempana, ja kallion päällä esiintyy syvimmillään 15–20 m muiden muassa savea. Osa Kaitalahden pientaloalueesta sijaitsee tässä painanteessa. Kallioperän toinen merkittävämpi heikkousvyöhyke sijaitsee Tahvonlahden ja Haakoninlahden välillä. Öljysataman maa-alueella ja rannoilla on laajahkoja louhetäyttöjä. Korkeustason +2,5 m alapuolella sijaitsevia kohtia on em. heikkousvyöhykkeiden ja rantavyöhykkeen lisäksi Huttuvadin ja muiden suurten öljynerotuslampien lähellä.

Maa-alueiden osalta suunnittelualue on maaperän rakennettavuudeltaan erinomaista, poikkeuksena suunnittelemattomasti louheella täytetyt savikot ja rantatäytöt.

Alueen koillisosassa Kaitalahden omakotialueen itäpuolella on maakuntakaavaan arvokkaaksi geologiseksi muodostumaksi merkitty kallioalue. Osa tästä alueesta on luonnonsuojelualuetta.

Osayleiskaavoitusta ja Laajasalon ja Helsingin keskustan välisen metroyhteyden suunnittelua varten Kruunuvuorenselällä ja Koirasaaren ja Pitkäluodon välisellä merialueella on tehty kaiku- ja reflektioseismisiä luotauksia ja porakonekairauksia lautalta. Lisäksi on ollut käytettävissä pohjasedimenttien kairaustietoja Haakoninlahdelta ja Koirasaaren ja Pitkäluodon väliseltä alueelta.

Luotausten ja kairausten mukaan Koirasaaren ja Pitkäluodon välisen alueen keskivaiheilla sijaitsevat kantavat pohja-



Topografia ja merialueen veden syvyys

Stansvikin niemen länsipuoleisen poukaman hiekka- ja soraperäinen ranta



maat 10–15 metrin ja merenpohja 6–7 metrin syvyydellä. Alueen rantavyöhykkeellä olosuhteet ovat verrattain edulliset täyttötöiden toteuttamiselle alueellisilla tekniikoilla. Haakoninlahdella kantava pohjamaa on yleensä korkeintaan 10–20 m:n syvyydellä.

Kruunuvuorenselän merenpohja on syvimmillään, korkeustasolla –14...–16 metriä välittömästi Kruunuvuorenrannan rantaviivan länsipuolella. Noin 100–200 metriä rantaviivasta länteen sijaitsee kallioperässä erittäin syvä ruhjevyöhyke; yksittäisen kairauksen mukaan korkeustaso oli –52 metriä. Läntistä rantaviivaa lähellä olevan vesialueen rakennettavuus on näin ollen hyvin huono, paitsi Haakoninlahdessa tyydyttävä.

Merenpinnan korkeus ja aaltoilu

Osayleiskaavoitusta varten on laadittu kattava perusselvitys Kruunuvuorenrannan edustan merialueella vallitsevista vedenkorkeus- ja aaltoiluolosuhteista. Selvitys ottaa huomioon myös ilmastomuutoksen merenpintaa kohottavan vaikutuksen ja luo pohjan tulvarikin paikalliselle, numeraaliselle käsittelemiselle jatkokaavoituksessa ja -suunnittelussa.

Kruunuvuorenselkä on lähes suojattu merenlahti. Aallokkoa pääsee Suomenlahdelta Kustaanmiekasta sekä Särkän ja Länsi-Mustasaaren välistä. Kovalla tuulella Kruunuvuorenselällä syntyvä aallokko on samaa suuruusluokkaa kuin Suomenlahdelta pääsevä aallokko.

Aallokko-olot ovat ankarimmat loppusyksyllä, mutta korkeita aaltoja esiintyy myös muina vuodenaikoina, vaikka ne ovat silloin harvinaisempia. Vuoden pahimmassa myrskyssä merkitsevä aallonkorkeus Kruunuvuorenrannan edustalla on noin 0,8 m.

Suurimmat yksittäiset aallot voivat olla 1,5 m korkeita. Suurten aaltojen harja nousee rantaviivassa tyypillisesti korkeustasolle +2–+3 m rannan aukeamissuunnasta ja rantatyypistä riippuen. Em. arvioissa ei ole otettu huomioon ilmastomuutoksen vaikutusta.

Tuulisuus ja ilmasto-olot

Lounaistuulet ovat Suomen etelärannikolla vallitsevia. Lähes yhtä yleisiä ovat länsituulet. Syksyllä ja talvella, jolloin esiintyvät kylmimmät ja kovimmat tuulet, pohjoisen puoleisten tuulten (luode, pohjoinen, koillinen) on noin 30 %. Suunnittelualueen länsirannat ovat alttiita vallitseville länsi- ja lounaistuulille, vaikka avomereltä puhaltavia tuulia vaimentavatkin hieman Kruunuvuorenselkää suojaavat Suomenlinna, Vallisaari, Kuninkaansaari, Santahamina, Vasikkasaari ja eräät pienemmät saaret. Kruunuvuori – varsinkin sen korkein osuus – on meren rannalla sijaitsevana erityisen altis usean ilmansuunnan tuulille. Sen Kaitalahden puoleinen ranta kohtaa Tullisaarenselältä päin tulevat pohjoisen puoleiset tuulet. Kruunuvuoren selänteen sisäosissa puusto vaimentaa tuulta merkittävästi.

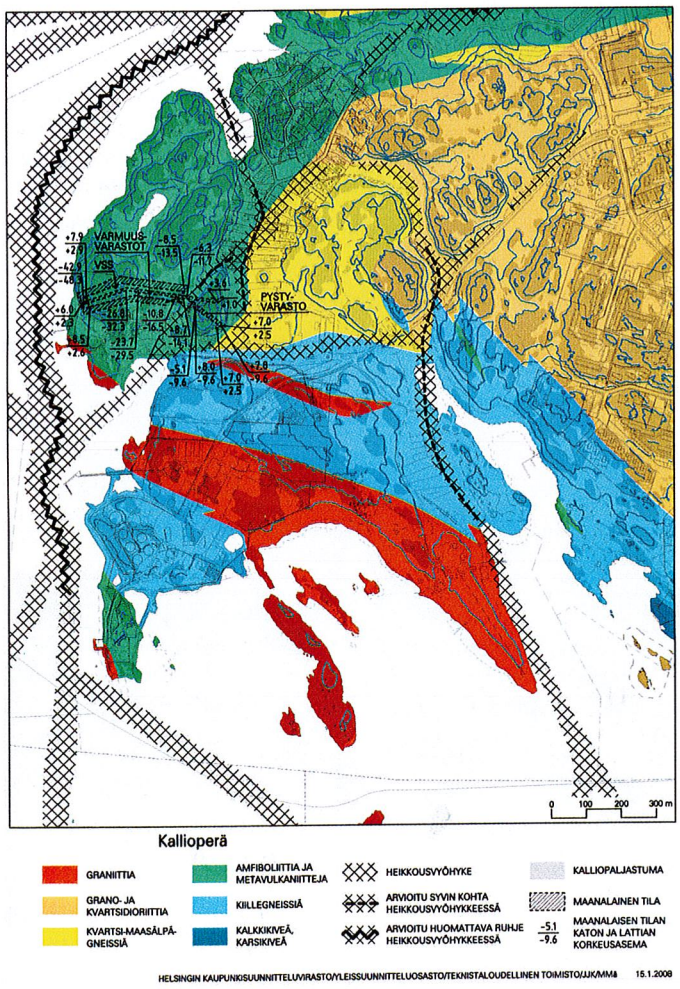
Pienilmastollisesti miellyttävimmät ranta-alueet ovat Stansvikin niemen lounaisranta ja sen länsipuolella sijaitseva etelään avautuva luotojen suojaama hiekkaranta. Maasto ja metsä suojaavat niitä pohjoisen puoleisilta tuulilta ja saaret sekä luodot vaimentavat lounais- ja länsituulia.

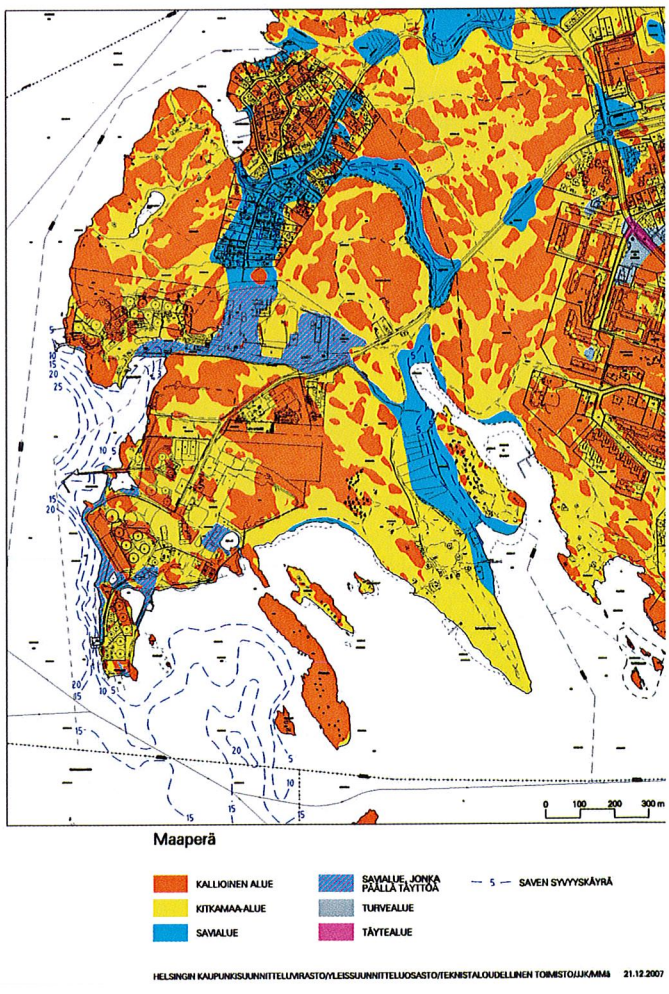
Lämpimiä, etelään ja lounaaseen suuntautuvia rinteitä on Tahvonlahdenniemen kupeessa. Laajoja alavia kylmän ilman kerääntymispaikkoja ei esiinny.

3.3.8 Haittatekijät

Maaperän, merenpohjan ja kallioluolien pilaantuneisuus

Yhteistoimintaryhmässä laadituista selvityksistä maaperän, merenpohjan sedimentin ja kallioluolien pilaantuneisuutta koskevat selvitykset vaikuttavat osayleis-







Öljysäiliöiden välissä

kaavoituksen jälkeisen jatkosuunnittelun ohjaukseen.

Öljyhuoltoalueen maaperästä on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia ensimmäisen kerran 1990-luvulla. Selvitystyötä on jatkettu öljysataman yhteistoimintaryhmän ohjauksessa vuosina 2003 ja 2004. Öljy-yhtiöt ovat jo tehneet tulevia kunnostuksia varten lisäselvityksiä osalla hallitsemistaan tai omistamistaan alueista. Nesteen terminaalialueen maaperä on jo puhdistettu. Selvitysten mukaan maaperässä on öljyhiilivedyillä ja raskasmetalleilla pilaantuneita alueita. Alueen kallionpäälliset maakerrokset ovat kuitenkin verraten ohuita savikoita ja täyttöalueita lukuun ottamatta. Pilaantuneimmiksi todettuja alueita ovat mm. öljyn ylivuotoaltaina käytetyt paikat, kuten Huttuvadin alue.

Öljyhuoltoalueen kallioperässä on ruhjevyöhykkeitä ja on mahdollista, että öljyhiilivetyjä on voinut kulkeutua kallionrakoihin. Alueen kalliopohjavettä ei kuitenkaan tulla käyttämään talousvetenä. Öljyä on havaittu tuotantoalueen ulkopuolella etenkin Tahvonlahden ojassa. Tahvonlahden pohjukassa ja öljysatamaa ympäröivällä merialueella on pohjasedimentissä havaittu paikoin pilaantuneisuutta.

On mahdollista, että pilaantuneisuutta on laajemmalti kuin nyt on todettu mm. koska tutkimuksia ei käytössä olevalla alueella ole voitu ulottaa rakenteiden alapuoliseen maahan. Alueelta poistettavaksi tulevaan pilaantuneen maan määrään vaikuttavat lisäksi tarkentuva maankäyttö ja puhdistamiseksi laadittavat riskinarviot.

Pilaantuneen maaperän puhdistamiseen tarvitaan ympäristöviranomaisen lupa tai ilmoituspäätös. Lupa- tai ilmoituskäsittelyssä lupaviranomainen päättää ympäristöterveydellisen pitoisuustason, johon maaperä tulee kunnostaa, ja ehdotetun käsittelymenetelmän hyväksyttävyyden. Öljy-yhtiöiltä vuokra-alueiden luovutuksen yhteydessä edellytettävään puhdistamistasoon vaikuttavat kaupungin ja yhtiöiden välisten maanvuokrasopimusten ehdot.

Valtioneuvoston maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista antama asetus (214/2007) edellyttää puhdistustason perustuvan haitta-aineiden aiheuttamiin riskeihin. Koska alueen maankäyttösuunnitelmia ei vuokra-alueiden luovutusajankohtana todennäköisesti vielä ole käytössä yksityiskohtaisen suunnittelun ja toteuttamisen edellyttämällä asemakaavatarkkuudella, on puhdistamisen käytännön menettelytavasta sovittava maanomistajan ja vuokra-alueiden haltijoiden kesken.

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. On mahdollista, että luolien läheisyydessä sijaitsevien uusien toimintojen asemakaavoitus, jatkosuunnittelu, rakentaminen ja käyttöön otto on ajankohtaista puhdistuksen yhä jatkuessa, jolloin puhdistamisen haitalliset ympäristövaikutukset on otettava huomioon jatkosuunnittelussa.

Öljyhuoltoalueen ja sen ympäristön maaperän, merialueen sedimentin ja käytöstä poistettavien kallioluolien tutkimuksia, suunnittelua ja riskinarviointia jatketaan öljysataman alasajon, kaavoituksen ja toteutuksen yhteydessä. Pilaantunut maaperä tulee puhdistaa ympäristölupien tai ilmoituspäätösten ehtojen mukaisesti tulevalle maankäyttömuodolle hyväksyttävään pitoisuustasoon ennen uuden rakentamisen käyttöönottoa. Sedimentin pilaantuneisuudella on suurin merkitys rantarakentamisessa syntyvien massojen sijoittamis- ja käsittelytarpeeseen varautumisen kannalta. Terveellisyyden ja viihtyisyyden kannalta myös uimarannaksi tai vastaavaan toimintaan rakennettavien alueiden pohjasedimenttien hyvä laatu on varmistettava ja tarvittaessa poistettava pilaantunut aines.

Melu

Öljyhuoltoalueella suoritetut melumittaukset osoittavat, että suunnittelualueella 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 suunnittelualueen yli suuntautuvat rajavartioston helikopterilennot sekä meriliikenne.

4 Osayleiskaava ja sen perustelut

4.1 Kokonaisrakenne

Osayleiskaava-alueen ja maankäyttösuunnitelma-alueen saumassa kulkee pohjois-eteläsuuntainen keskuspuistomainen virkistysalue, joka johtaa Hevossalmesta Tullisaareen. Virkistysalueen länsipuolella osayleiskaava-alueella rakentaminen on keskitetty rantaan nykyisen öljysataman alueelle ja sen ympäristöön. Virkistysalueen itäpuolella maankäyttösuunnitelman alueella rakentaminen sijoittuu öljysatamaan johtavan Koirasaarentien varsille.

Öljysatamaan sijoittuu pääosa suunnittelualueen asunnoista, palveluista ja toimitiloista. Länsirannan visuaalista yhteyttä kantakaupunkiin on korostettu sijoittamalla kerrostalovaltaiset korttelit öljysataman keskeiseen osaan kantakaupungin puolelle. Etelässä merelle Suomenlinnan suuntaan ja idässä Stansvikin kartanoalueeseen ja saaristomaisemaan sekä pohjoisessa Kruunuvuoreen liittyen rakentaminen muuttuu pientalovaltaiseksi.

Kruunuvuorenrannan tärkeimmät palvelut, vapaa-aikaan ja virkistykseen liittyvät toiminnot ja pienet työpaikat on sijoitettu länsi- ja itärantaan sekä niitä yhdistävän puistoakseliin varteen. Alueen keskus sijoittuu puiston ja kokoojakadun leikkaukseen. Toinen palvelujen ja toimitilojen keskittymä sijoittuu länsirannalle Haakoninlahdenaukion ympärille. Itärannalla on vapaa-aikaan liittyviä toimintoja.

Joukkoliikennejärjestelyt tukevat toimintojen sijoitusta. Kruunuvuorenrannan oma Helsingin keskustaan johtava raitiotielinja kulkee sekä Haakoninlahdenaukion että Kruunuvuorenrannan keskustan kautta. Helsingin kantakaupungin puolelle puistoakselin päähän sijoittuu lautta/vesibussisatama, jota sivuaa Herttoniemen metroasemalle kulkeva liityntäbussi.

Laajasalosta Kruunuvuorenrantaan tullaan Koirasaarentietä pitkin. Toinen katuyhteys johdetaan pohjoisesta Kaitalahden pientaloalueelta.

Kaitalahden kylämäinen luonne säilytetään. Sen eteläosaa tiivistetään ja täydennetään idässä pienehköllä pientaloalueella.

Kruunuvuoren jylhät mereen laskevat kalliot ovat Kruunuvuorenselän maamerkkejä. Ne säilytetään rakentamattomana virkistysalueena.

Öljysataman ja Kaitalahden itäpuolella kulkevaan laajaan virkistysalueeseen liittyvät osayleiskaava-alueella kulttuurihistoriallisesti arvokas Stansvikin kartanoalue, Tahvonlahden itäranta huviloineen sekä hopeakaivoksen luonnonsuojelualue. Öljysataman sisäiset puistot koostuvat keskeisestä puistoakselista, liikuntapuistosta, lounaisrannan vallipuistosta sekä lahdenpohjukan uimarannasta ja luodoista. Rantoja pitkin kulkee kevyen liikenteen reitti, joka yhdistää osa-alueita ja jolta avautuu vaihtelevia näkymiä merelle.

Osayleiskaava- ja maankäyttösuunnitelmaehdotuksen havainnekuva



4.2 Kokonaismitoitus

Osayleiskaava-alueelle sijoittuu asuntorakentamista noin 375 000 k-m² ja toimitiloja noin 50 000 k-m². Asuntorakentamista sijoittuu öljysataman alueelle ja sen välittömään ympäristöön noin 363 000 k-m² ja Kaitalahteen noin 12 000 k-m². Asukasmääränä tämä tarkoittaa noin 7 500 asukasta (1 asukas/50 k-m²) ja noin 500–700 työpaikkaa.

Kruunuvuorenrannassa (osayleiskaava-alue ja maankiäyttösuunnitelma-alue) on asuntorakentamista yhteensä 500 000 k-m². Asukasmääränä tämä tarkoittaa noin 10 000 henkeä ja noin 700–800 työpaikkaa.



Osayleiskaavaehdotuksen havainnekuva



Näkymä länsirannalta Suomenlinnaan

4.3 Osa-alueet

Suunnittelualue on jaettu osa-alueisiin niiden tulevan luonteen ja rakentamistavan mukaan. Nimistötoimikunta esitti 5.4.2006 osa-alueille niiden sijaintiin perustuvaa nimistöä. *Haakoninlahti*, joka sijaitsee Haakoninlahden rannalla, on nykyistä öljyhuoltoaluetta ja muodostaa tulevan Kruuunuvuorenrannan rakentamisalueen keskeisimmän osan. *Kruunuvuori*, korkea kallioalue merenlahtien Kaitalahti ja Haakoninlahti välissä, on eteläosaltaan nykyistä Shellin toiminta-aluetta sekä pohjoisosaltaan lähes luonnontilaista kallioista ja metsäistä vanhaa huvila-aluetta. *Koirasaarten* osa-alue, joka muodostuu Koirasaaresta ja siihen liittyvästä täytöstä, erottuu kanavalla mantereesta. *Stansvikinnummi* sijaitsee Haakoninlahden ja Stansvikin kartanon välissä. *Hopealaakso* sijaitsee nykyisen Koirasaarentien pohjoispuolella vanhojen kallio-rinteeseen louhittujen kaivoskuilujen länsipuolella. Pohjoisimpana on *Kaitalahden* pientaloalueen laajennus.

Haakoninlahti, Koirasaaret, Stansvikinnummi, Hopealaakso, Kruunuvuoren eteläosa

Keskeiset rakentamisalueet sijaitsevat merestä kohoavalla niemellä väistyvän öljysataman alueella. Alueella on pitkä ja vaihteleva rantaviiva. Kaikkialta alueelta voi aistia meren. Rannat ja niiltä avautuvat laajat näköalat nostavat alueen statusta. Merellisyyden ohella alueen vahvuutena on luonnonläheisyys. Hienot luontoalueet ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kartanopuistot ovat muutaman minuutin kävelymatkan päässä jokaisesta asunnosta.

Alueen lähtökohdat tarjoavat mahdollisuuden rakentaa erilaisia asuinympäristöjä ja asumisratkaisuja. Osa alueesta rakennetaan kerrostalovaltaisena, osa pientalovaltaisena ja joillakin alueilla kerrostalot ja pientalot vaihtelevat kortteleittain. Alueelle sopivat monenlaiset kerros- ja pientaloratkaisut. Rakentaminen voidaan tuoda aivan veden ääreen, korkeammalla sijaitsevista rakennuksista alueen keskiosissakin avautuu merinäköaloja. Suunnittelussa korostetaan pienipiirteistä turvallista ympäristöä, yksilöllisiä asuntoratkaisuja, riittävää vaihtelua sekä tasokkaita asuntoihin liittyviä ulkotiloja.

Paikan lähtökohdat, meri, laajat näkymät, karut avokalliot, vaihteleva maasto sekä teollisuushistoria antavat lähtökohtia kaupunkiympäristön suunnittelulle. Merkittävimmät avokalliot säilytetään ja rakentaminen sovitetaan vaihtelevaan maastoon. Kasvillisuus näkyy rakennetussa ympäristössä istutettuina puistoina, katuistutuksina ja vehreinä pihoina. Tavoitteena on saaristokaupunginosa, jossa luonto ja rakentaminen lomittuvat.

Palvelut ja työpaikat keskitetään rannoille ja niitä yhdistävän puiston varteen. Keskus sijoittuu puiston keskivaiheille kokoojakadun varteen. Keskus käsittää koulun, päiväkodin, nuorisotilat, kaupallisia palveluja ja palveluasumista. Keskus avautuu puistoon. Rannoille on koottu veneilyyn, uimarantaan, ulkoiluun ja kulttuuriin liittyviä toimintoja sekä kaupallisia palveluja ja pieniä työpaikkoja. Liikuntapuisto sijaitsee Hopealaaksossa Kaitalahden eteläpuolella ja liittyy osaksi laajaa keskuspuistomaista Hevossalmesta Tullisaareen johtavaa viheraluetta.

Kerrostalovaltaiset korttelit sijoittuvat alueen länsiosaan Haakoninlahteen ja Hopealaakson eteläreunaan kantakaupungin puolelle. Lähtökohtana on asumisympäristö, jossa mittakaava on inhimillinen, katutilat vaihtelevia ja pihat riittävän suuria Rakennusten vallitseva korkeus on neljästä viiteen kerrosta, vaihtelua tuovat räystäslinjan yläpuolelle nousevat 6–7-kerroksiset tornimaiset osat tai kattoasunnot sekä kaupunkipientalot. Keskeinen puisto erottaa kerrostalovaltaiset alueen kahteen osaan.

Kerrostaloytimeen liittyy kolme lähtökohdiltaan erilaista pientalovaltaista aluetta, jotka on tarkoitus suunnitella luonteeltaan erilaisiksi. Eteläosaan on muodostettu "Koirasaarten vesikorttelit", kaksi saarta, jotka on erotettu mantereesta kanavilla. Toinen muodostuu täytöllä laajennetusta Koirasaaresta, toinen



Näkymä vesikortteleihin

on kokonaan täyttömaata. Vesikorttelei-den kaupunkipientalot ja kerrostalot si-joittuvat kanavien varsille, osa niistä voi olla omarantaisia, alueelle on tarkoitus sijoittaa myös kelluvia asuntoja. Suojak-si Kruunuvuorenselän ankaraa ilmastoa vastaan on kaavailtu vallitettuun ranta-puistoon liittyvää kerrostalojen nauhaa.

Stansvikinnummen "puutarhakortte-lit" sijoittuvat alueen itäosaan Stansvi-kin kartanoalueen viereen, topografial-taan vaihtelevan maastoon. Puutarha-kortteleita erottaa kartanopuistosta met-säinen rinne. Rakentamisen rajaus Stans-vikin suuntaan määritellään tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä. Alueen miljöön esikuvana ovat pienimittakaavai-set suomalaiset puukaupungit. Tavoitte-ena on vaihteleva vehreä pientalovaltainen ympäristö, joka koostuu erilaisista kau-punkipientalotyypeistä, joissa jokaisella asunnoilla on oma puutarha.

"Rinnekorttelit" sijoittuvat alueen poh-joisosaan Kruunuvuoren etelärinteeseen. Pienimittakaavainen korttelisto nousee te-rasseina pitkin rinnettä rakennusten kor-keuden kasvaessa ylärinteessä. Lähes kaikil-le asunnoille voidaan tarjota merinäköala.

Kruunuvuorenrannan rannat on suun-niteltu eriluonteisiksi. Rantoja yhdistää kevyen liikenteen raitti. Länsirannan pie-nimittakaavaisissa rantakortteleissa on asuntoja, palveluja ja pieniä työpaikkoja. Rantatorien varteen on varattu paikat suu-

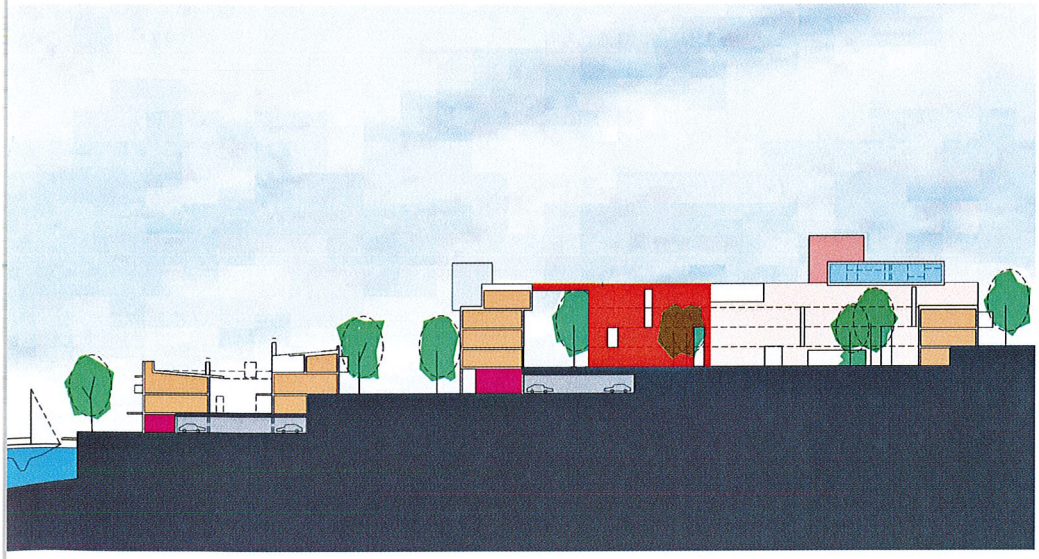
Osa-alueiden nimet





Näkymä Haakoninlahden aukiosta

Leikkaus länsirannasta



remmalle palvelurakennukselle esimerkiksi kylpylälle tai museolle ja kaupallisille ja julkisille palveluille sekä terminaali keskustaan vievälle lautalle/vesibussille. Rannalle on kaavailtu satamaa vesibusseille ja turistialuksille, käyntisatamaa, vierassatamaa sekä laituria suurille laivoille.

Vastapäätä Suomenlinnaa Koirasaareen ja Haakoninlahden lounaisrantaan on kaavailtu rantapuistoa, jonka suunnittelussa hyödynnetään öljysataman nykyisiä rakenteita, öljysäiliöitä, ja niiden perustuksia sekä lastauslaituria ja kepeitä teräksisiä kulkusiltoja. Vesikortteleiden pienimittakaavaista rantamiljöötä täydentävät venesatamat. Niiden itäpuolella suojaisessa lahdenmassa sijaitsee uimaranta, johon Pitkäluoto on yhdistetty sillalla. Uimaranta liittyy idässä Stansvikin kartanon alueeseen.

Katuverkko perustuu kaupunkimaiseen jatkuvaan katuverkkoon. Katuverkon rungon muodostaa kokoojakatujen muodostama kehän, jota täydentää alempiasteinen katu itärannassa. Pysäköinti kerrostalovaltaisissa kortteleissa sijoittuu kannen alle tonteille, pientalovaltaisilla alueilla pääosa autopaikoista integroidaan asuntoihin. Kruunuvuoren eteläosassa on selvitetty mahdollisuuksia sijoittaa pysäköintiä rinteessä sijaitsevaan suureen kallioluolaan.

Alueelle sijoittuu noin 363 000 k-m² asuntorakentamista.

Kaitalahti

Kaitalahdella on erityisluonne Laajasalon rakenteesta erillisenä vehreänä pientaloalueena. Kylämäinen ympäristö, jossa pientalot sijaitsevat väljässä puutarhamaisessa ympäristössä, edustaa monia asukkaita – etenkin lapsiperheitä houkuttelevaa asuinympäristöä. Alueen erityisluonne säilytetään ja se on myös laajennusalueen suunnittelun lähtökohtana.

Kaitalahden eteläosan tontit ovat nykyisin väljemmin rakennettuja kuin pohjoisosan tontit. Eteläosan tontteja on tarkoitus tiivistää, tavoitteena on Helsingin pientaloalueiden vallitseva kaavatehokkuus noin e=0,25. Alueelle on osoitettu pieni laajennus eteläosan itäpuoliselle metsäalueelle.

Lisärakentamismahdollisuuksia rajoittaa viereinen Hopeakaivoksen luonnonsuojelualue.

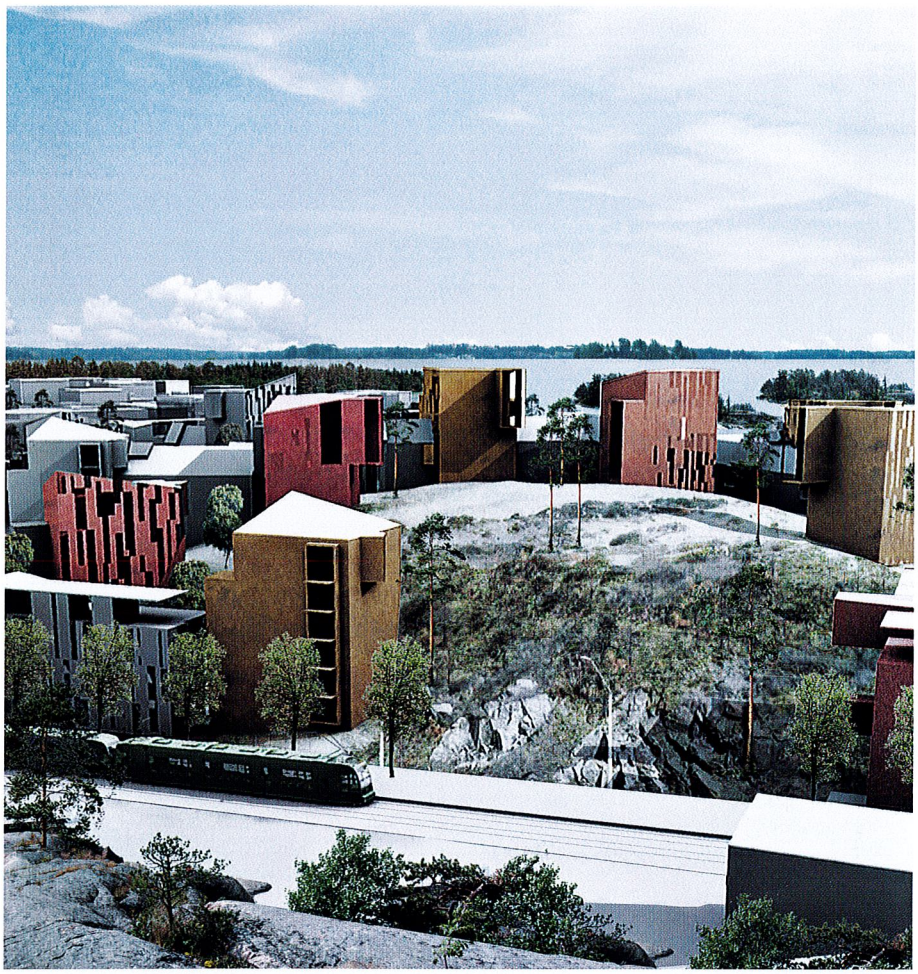
Alueelle sijoittuu noin 12 000 k-m² uutta asuntorakentamista, josta nykyisille tonteille sijoittuu noin 5 000 k-m² ja laajennusalueelle noin 7 000 k-m².

Yhteys öljysatama-alueelle johdetaan Kaitalahden nykyistä kokoojakatua Päätietä pitkin Hopeakaivoksentielle ja edelleen Koirasaarentielle. Öljysatamaa ja Kaitalahtea palveleva Herttoniemen metroasemalle johtava bussiyhteys kulkee tätä reittiä.

Kruunuvuoren pohjoisosa

Kruunuvuoren pohjoisosa suunnitellaan virkistysalueeksi. Arvokkaat kohteet metsälehmusmetsikkö ja suolampi ympäristöineen merkitään luonnonsuojelualueiksi. Kruunuvuoren historiasta huvila-alueena kertovat alueella olevat 7–8 vielä kunnostuskelpoista vanhaa huvilaa. Kunnostuskelpoisista rakennuksista viisi on merkitty suojelumerkinnällä. Lisäksi alueella pyritään säilyttämään purettavien rakennusten kivijalkoja ja puutarhojen rakenteita. Tuhoutuneen huvimajan paikalle pyritään saamaan vanhan mallin mukainen tai kulttuurihistorialliseen ympäristöön sopiva huvimaja.

Kruunuvuoren vaihteleva maasto, hyvin säilynyt luonto ja alueelta merelle avautuvat näkymät muodostavat hienot puitteet virkistyskäytölle. Niemen ympäri on tarkoitus rakentaa jalankulkureitti, johon liittyy mm. näköalapaikkoja, oleskeluterasseja ja penkein varustettuja laitureita sekä uimapoukama.



Näkymä Haakoninlahden kerrostalovaltaisesta alueesta

Näkymä Kruunuvuorenrannasta





Stansvikin kartanopuisto

Stansvikin kartanon alue

Stansvikin kartanopuisto ympäristöineen tulee olemaan julkista virkistysaluetta. Kartanon rakennukset ovat pääosin 1800-luvulta. Kartanorakennuksien kokonaisuus puistoalueineen on kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas. Rakennukset on vuokrattu Jyty Helsinki ry:lle, joka vuokraa niitä kesäkautena edelleen jäsenistölleen loma-asunnoiksi. Nuottaniemen huviloista yksi on kunnostettu talviasuttavaksi. Kartanon välittömässä pihapiirissä on vuonna 1965 rakennettu talomiehen asunto ympärivuotisessa käytössä. Muut rakennukset ovat kesäkäytössä.

Kruunuvuorenranta rakentuessaan tuo alueelle käyttäjiä moninkertaisesti nykyiseen verrattuna. Kartanopuiston käyttöä tulee ohjata ja yksityisen ja julkisen virkistyskäytön rajoja täsmentää. Kartanopuisto tarjoaa mahdollisuuden monenlaiseen, sen luonteelle sopivaan käyttöön.

Kruunuvuorenrannan rakentamisen myötä alue on mahdollista liittää kunnallistekniikkaan ja rakennuksien käyttöä, suojelun sallimissa puitteissa, monipuolistaa. Alueen virkistyskäyttöä palveleva tarpeellinen täydennysrakentaminen on mahdollista. Uudenkylän poistuville mökeille on osoitettu rakennuspaikat Vanhakylän mökkikylästä, joka säilyy lomamaja-alueena.

Stansvikin kartanoalueelle on tehty yleissuunnitelma, joka on alueelle laadittavan asemakaavoituksen pohjana. Yleissuunnitelma lähtee alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan maiseman arvojen esiintuomisesta ja sovittamisesta alueen nykyiseen ja tulevaan käyttöön. Erityistä huomiota on kiinnitetty kartanoalueen liikennejärjestelyihin, pysäköintialueiden sijaintiin ja kevyen liikenteen hierarkiaan, jotta kartanoympäristön ydin voidaan suunnitella kartanoympäristön ehdoilla kuitenkin siten, että liikenne on sujuvaa ja palvelee alueen käyttöä. Kartanoalueen yhteyteen, niemen länsirannalle on tutkittu melontakeskuksen ja saunakylän sijoittamista maisemaan sopeutuen. Tahvonlahdenharjun ja niemen kärkiosa jäävät luonnonalueeksi, jossa kulku on kanavoitu kapeille poluille.

Pitkäluoto ja Varisluoto

Pitkäluoto ja Varisluoto ovat osa hienoa saaristomaisemaa, joka avautuu öljysatama-alueen keskeisen puistoakselin eteläosasta. Pitkäluodon ja Varisluodon kallioluonnon muodot säilyvät eheänä ja rikastuttavat rakennettua puistoa. Pitkäluoto on vain noin 20 metrin etäisyydellä mantereesta ja se liitetään kevyen liikenteen sillalla osaksi puistokokonaisuutta. Pitkäluodon pohjoisosa, noin puolet sen 500 metrin pituudesta, tulee julkiseen virkistyskäyttöön. Pitkäluodon eteläosan kallioilla olevat Pelastuslaitoksen kesäkotiyhdistyksen lomamajat voivat säilyä, rantojen ja lomamajojen pihapiirien ulkopuolisen virkistysalueen ollessa julkisessa käytössä.

Pienemmällä Varisluodolla on kaksi 1800-luvun rakennusta jotka ovat Pelastuslaitoksen kesäkotiyhdistyksen käytössä ja hoidossa. Lisäksi Varisluodolla on lomamajoja. Varisluodon lomamajat säilyvät.



Stansvik, yleissuunnitelma, Virearc/ Soile Heikkinen

Stansvikin kartanon yleissuunnitelma, Virearc/Soile Heikkinen





Näkymä päätorille ja vierasvenesatamaan

4.4 Kaupunkikuva ja julkiset ulkotilat

Suurmaisema

Kruunuvuorenrannalla on merkittävä asema Kruunuvuorenselän kaupunkikuvassa. Alue muodostaa kantakaupungin vastarannan, joka näkyy kantakaupungin eteläosiin ja Suomenlinnaan sekä laajalti merialueelle. Erityisen tärkeä näkymä on Kustaanmiekasta, josta Kruunuvuorenranta näkyy Helsinkiin saapujalle ennen keskustasilhuettia.

Tavoitteena on, että rakennettu ranta muodostaa kaukomaisemassa selkeä ja hallitun rajauksen ja alue näyttäytyy ympäristöönsä vihreänä kaupunginosana kantakaupungin ja Suomenlinnan silhuettien maisemakuvaa kunnioittaen.

Alueen pääjulkisivu länteen jakautuu kolmeen erilaiseen osaan. Pohjoisosaa dominoivat Kruunuvuoren kalliot. Keskiosassa Haakoninlahdessa rakentaminen ulottuu rantaan asti muodostaen porrastetun silhuetin. Rannassa on 2–3-kerroksisten rakennusten vyöhyke, sen takaa kohoaa 4–5-kerroksinen selkeä rakennusrintama. Yhtenäisen räystäslinjan yli nousee 6–7-kerroksisia tornimaisia osia. Rannan suuntaisten katujen puuistutukset pehmentävät muutoin kaupunkimaista rantanäkymää.

Eteläosassa Koirasaaressa luonto ja rakentaminen kohtaavat. Suomenlinnasta ja kauempaa avomereltä katsottuna eteläosan rakennukset pilkottavat puiston ja sen kasvillisuuden takaa.

Kaupunkikuva

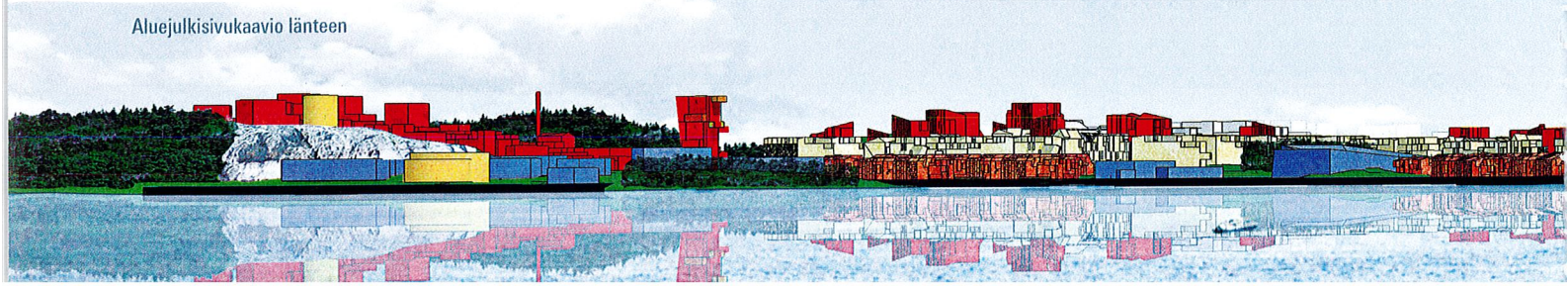
Öljysatamassa merellisen, kallioisen niemen ominaispiirteitä säilytetään kaupunkikuvassa. Pitkä rantaviiva tuo meren lähelle koko alueella. Meren yli avautuu laajoja näkymiä Helsingin keskustaan, Suomenlinnaan ja saaristoon. Visuaalisia yhteyksiä alueen ulkopuolelle on korostettu siten, että vapaita näkymiä ja katulinjauksia on suunnattu kohti tunnusomaisia kohteita, esimerkiksi nykyisen Haakoninlahdentien paikalle rakennettavan kadun päätteenä on tuomiokirkko ja rannan kävelykadulta avautuu näkymä merelle horisonttiin.

Rakentaminen sovitetaan maastoon koko suunnittelualueella ja merkittävimmät avokalliot säilytetään. Alueen kulttuurihistoriasta kertovat julkiseen käyttöön tuleva Stansvikin alue ja Kruunuvuoren muutamat säilyvät huvilat. Muistumana öljysatamasta on tarkoitus säilyttää öljysäiliötä, suuret rantalaiturit sekä rantojen keveitä teräksisiä kulkusiltoja. Öljysäiliöiden ympyränmuotoisia perustuksia käytetään hyväksi lounaisrannan puiston suunnittelussa .

Nopeassa aikataulussa toteutettuja aluekokonaisuuksia vaivaa usein liiallinen samankaltaisuus. Öljysatama-alueelle on lähtökohtaisesti pyritty luomaan erilaisia ympäristöjä mm. korostamalla osa-alueilla paikan lähtökohtia (ranta, rinne jne.) sekä erilaista rakentamistapaa.

Rakentamisen määrälliset tavoitteet tuovat mukanaan urbaanin ympäristön. Kaupunkimiljöön kannalta tärkeinä nähdään inhimillinen mittakaava, erilaiset rakennustyypit, rakentamisen vaihteleva korkeus, julkista tilaa korostava tilarakenne, jatkuva katuverkko, riittävän pienien toteutusyksiköiden tuoma vaihtelu ja pohjakerroksiin sijoittuvat toimin-

Aluejulkisivukaavio länteen





not. Öljysatama-alueen kasvillisuus tulee vastakohtana ympäristön luonnolle olemaan rakennettua kaupunkiluontoa: puistoja, esplanadeja, katuistutuksia ja vehreitä pihoja.

4.5 Suojelukohteet

Stansvikin arvokas kulttuurihistoriallinen ympäristö mukaan lukien Nuottaniemen huvila-alue on osoitettu merkinnällä V/S1 "virkistysalueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää. " Alue on arvokas ja hyvin säilynyt 1800-luvulta peräisin oleva kartanoympäristö, jonka keskeiset tekijät ovat rakennuskanta, laituri, pihapiiri ja tammikuja sekä näkymät merelle. Alueen täydennysrakentaminen on mahdollista siten, että rakentaminen soveltuu sekä rakentamistavaltaan että sijainniltaan olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Alueen kulttuurihistoriallisesti ja/tai rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset, päärakennus, keltainen huvila, venevaja, tilanhoitajan talo, piikojen talo, renkien talo, hirsimökki, Schaumanin huvila, Alppimaja, Kaivoshuvila, Nuottaniemen puolella sijaitseva Villa Lahdensivu, Villa Tallbacka, Villa Norrmèn ja Villa Nuottaniemi sekä Varisluodossa sijaitsevat kaksi rakennusta on lisäksi osoitettu sr-merkinnällä säilytettäviksi rakennuksiksi.

Tahvonlahdenniemi on osoitettu merkinnällä V/S2 "virkistysalueeksi. jonka kulttuurihistoriallinen arvo sekä geologiset ja muut luonnonarvot tulee säilyttää."

Stansvikin vanhat vedellä täyttyneet kaivoskuilut Stansvikin lehdon luonnonsuojelualueella on merkitty sm-merkinnällä. "Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain (295/63) mukaan muinaisjäännökseksi katsottavia 1700- ja 1800-luvuilta peräisin olevia kaivoskuiluja. Kruunuvuorenrannassa on tarkoitus säilyttää Helsingin kaupunkikuvaan vuosikymmeniä kuuluneita öljysataman rakenteita muistumana alueen entisestä käytöstä.

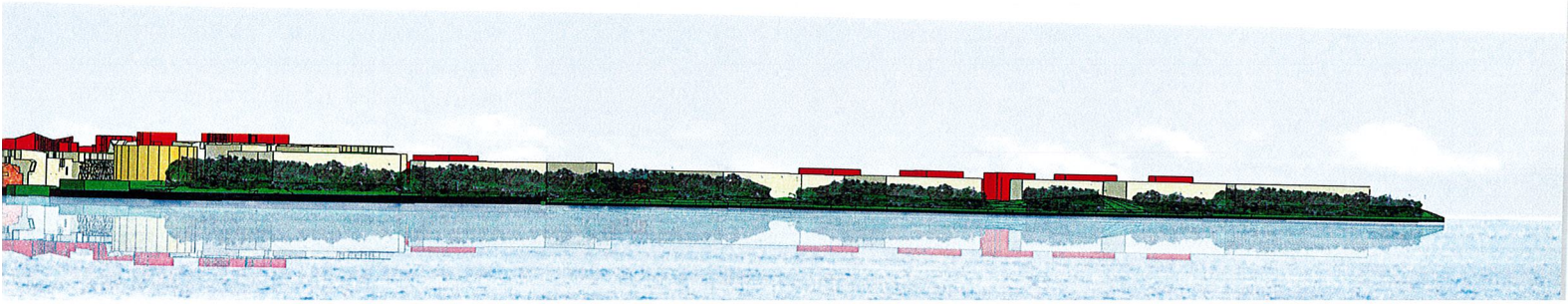
Kruunuvuoressa alueen kulttuurihistoriallisesti ja/tai rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset Villa Hällebo, Villa Hällebon sauna ja ulkohuone, ns. puutarhurin huvila, sekä käytössä oleva kunnostettu kesähuvila (punainen 1920-luvun mökki) on lisäksi osoitettu sr-merkinnällä säilytettäviksi rakennuksiksi.

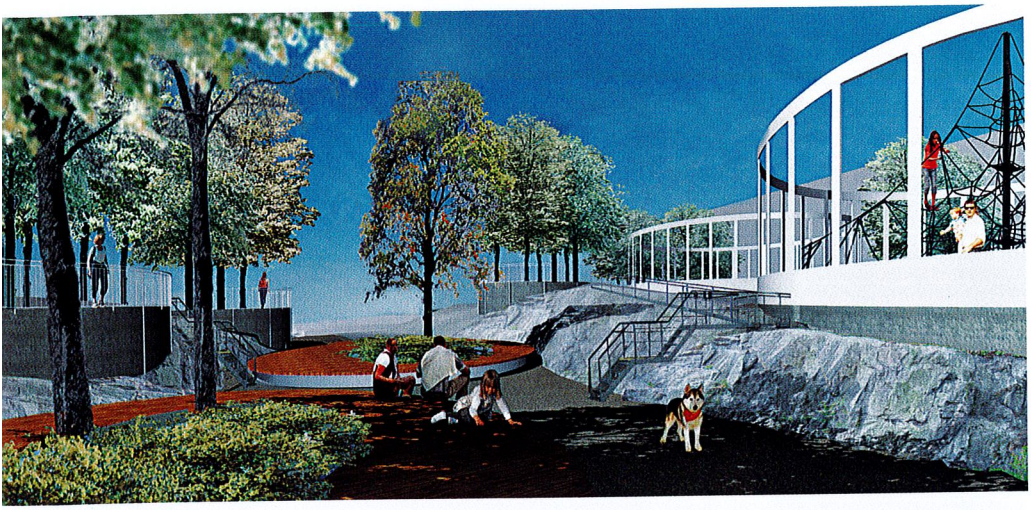
Kaksi laajalti ympäristöön näkyvää öljysäiliötä on merkitty alueen historian kannalta arvokkaiksi rakennuksiksi tai rakennelmiksi, joka tulee säilyttää.

Lounaiseen rantapuistoon on merkitty alue, jonka suunnittelussa tulee säilyttää ja hyödyntää alueella sijaitsevia öljysataman rakenteita.

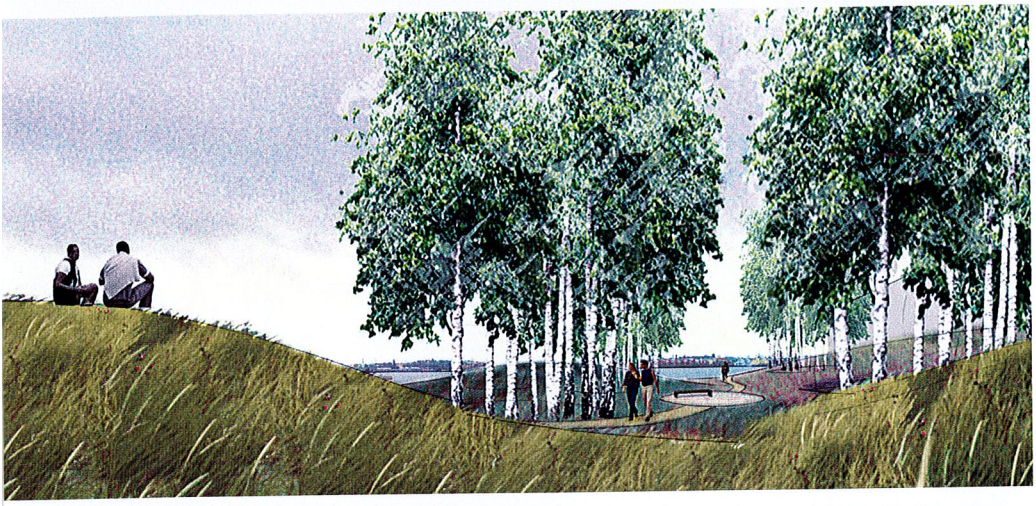
4.6 Virkistys

Kruunuvuorenranta tarjoaa luontaisesti poikkeavan hienot virkistysmahdollisuudet. Merenranta avautuu kolmeen ilmansuuntaan, etelärannalla on suojaisa hiekkaranta ja pohjoisessa on jylhää kalliorantaa. Stansvikin kulttuurimaisema rajaa Kruunuvuorenrantaa idässä, samoin kuin Stansvikin luonnonsuojelualue. Ne ovat osa laajempaa pohjois–eteläsuuntaista Tullisaaren kartanopuistoon päättyvää virkistysaluetta. Virkistysreitit on suunniteltu jatkuvan myös siltojen avul-





Näkymä Vallipuistosta, LOCI/Milla Hakari



Näkymä vallipuistosta



Näkymä uimarannalle



Säilytettävä öljysäiliö kioskina, LOCI/Milla Hakari

la Laajasalon ulkopuolelle Herttoniemenrantaan ja Kulosaareen, jolloin saadaan hienoja, kaupunginosia yhdistäviä rantareittikokonaisuuksia.

Osayleiskaava-alueen ja maankäyttösuunnitelma-alueen välissä on Laajasalon laaja, keskuspuistonomainen, maastoltaan hyvin vaihteleva metsäalue, joka jatkuu etelässä Hevossalmeen asti. Tämä metsäalue Stansvikin ja Tullisaaren kulttuurimaisemien kanssa muodostaa myös rakennettavien uusien asuntoalueiden laajan ja vaihtelevan virkistysalueen rungon. Virkistysalueella on pääulkoilureitit jotka liittyvät suoraan rakennettavien alueiden sisäiseen ulkoilureittiverkostoon. Kruunuvuori on yhdistetty poikittaisella viherkäytävällä luonnonmukaiseen metsäiseen virkistysalueeseen.

Kruunuvuorenrannan rakenteen sisällä on yksi kokoava toimintapuisto, lounaisrannan rantapuisto sekä liikuntapuisto. Toimintapuisto on sijoitettu keskellä aluetta siten että puistoakselin molemmat päät suuntautuvat maisemallisiin ja toiminnallisiin huippukohtiin. Keskeiseen puistoon sijoitetaan asukaspuisto, koulua palveleva kenttä sekä mahdollisimman paljon vapaata nurmipintaista oleskelutilaa. Puistoakseli laajenee saumattomasti eteläpäässä hiekkarantaiseksi, vanhojen mäntyjen reunustamaksi uimarannaksi.

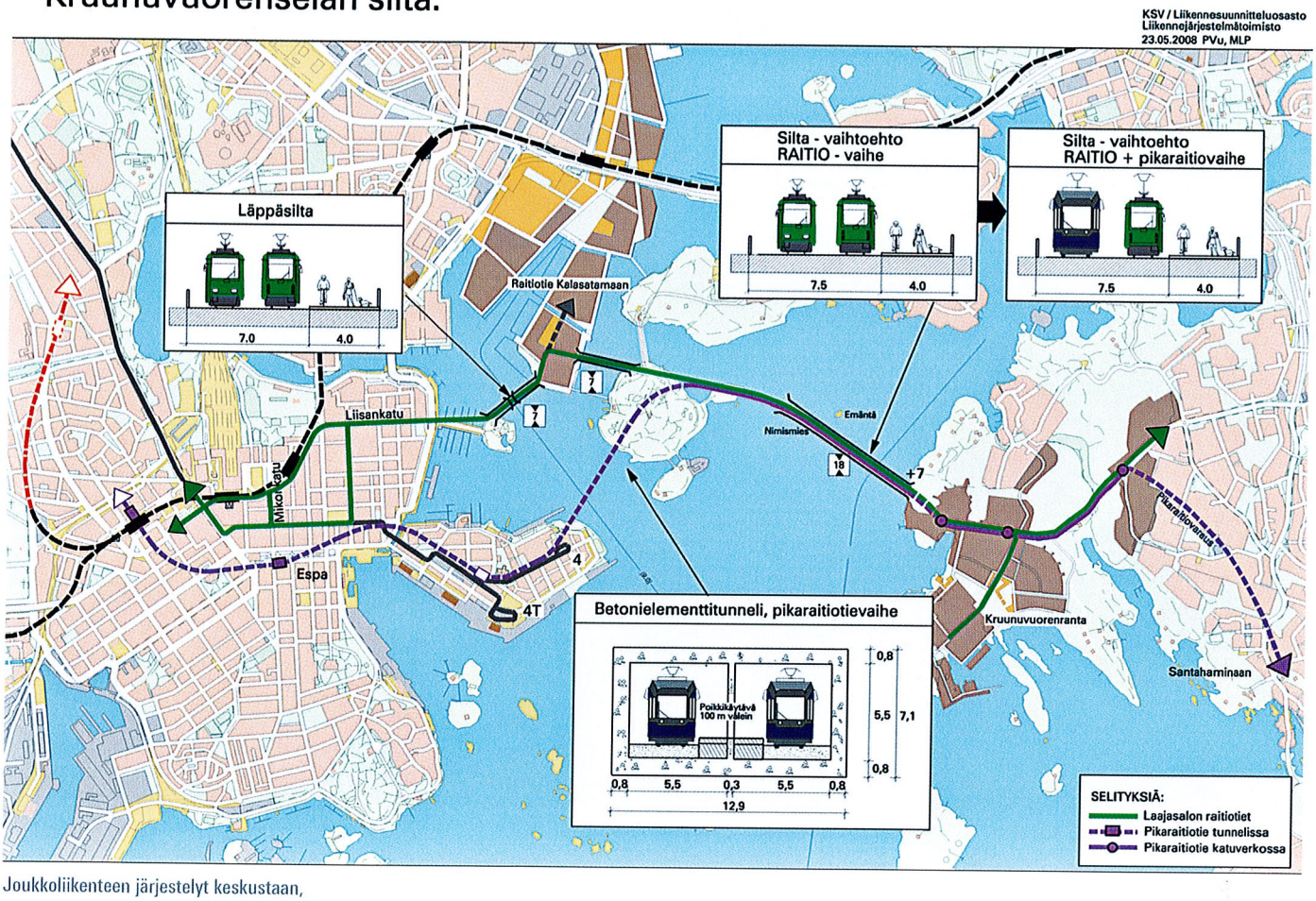
Liikuntapuisto Hopealaaksossa liittyy osaksi keskuspuistomaista viheryhteyttä. Liikuntapuistoon sijoittuu urheilu- ja pelikenttiä, koululiikuntapaikat sekä huolto- ja sosiaalirakennus.

Kruunuvuorenrannan alueen rantoja myötäilee katkeamaton, virkistysympäristöön sijoitettu kevyen liikenteen reitistö. Lounaisrannan puistoon on tarkoitus rakentaa vallituksia, joilta avautuu näköaloja Suomenlinnan suuntaan ja jotka suojaavat asutusta Kruunuvuorenselän ankaralta ilmastolta Kaikista asunnoista on enintään 150 metrin matka merenrantaan, keskeiselle alueen sisäiselle puistoalueelle tai laajemmalle virkistysalueelle.

4.7 Luonnonsuojelu

Osayleiskaava-alueelle on osoitettu kolme luonnonsuojelualuetta. Koirasaarentien pohjoispuolella sijaitseva kallioalue, lehto ja tervaleppäkorpi, Stansvikin luonnonsuojelualue on rauhoitettu luonnonsuojelulain nojalla. Lehmusmetsikkö Kruunuvuoren kaakkoisosassa on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu luonto-

RAITIO LAAJASALOON + PIKARAITIO SANTAHAMINAAN
Kruunuvuorenselän silta.



Joukkoliikenteen järjestelyt keskustaan,

tyyppi, jonka ominaisuudet on lain mukaan turvattava. Kolmas luonnonsuojelualueeksi merkitty alue on Kruunuvuorenlampi ympäristöineen.

4.8 Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Ennusteen mukaan Laajasalon liikennemäärä kasvaa noin 15 000 ajoneuvolla vuorokaudessa Kruunuvuorenrannan rakentamisen myötä. Lisääntyvä liikenne kuormittaa nykyistä katuverkkoa Itäväylältä Linnanrakentajantietä, Laajasalontietä ja Koirasaarentietä, joka on ainoa ajoyhteys Kruunuvuorenrantaan.

Kaupunginhallitus hyväksyi 16.12.2002 Itäväylän ja Linnanrakentajantien liittymän yleissuunnitelman. Kaupunkisuunnitteluvirastossa on laadittu vuonna 2008 uusi selkeämpi ja kustannuksiltaan edullisempi vaihtoehto. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle 12.6.2008, että Itäväylän ja Linnanrakentajantien liittymää parannetaan tämän uuden suunnitelman mukaisesti. Kaupunginhallitus käsittelee suunnitelmaa lokakuussa 2008.

Uudessa suunnitelmassa on tunneliyhteys Itäväylän keskustan suunnan ja Linnanrakentajantien Laajasalon suunnan välillä. Herttoniemeen ja Roihuvuoreen tuleva liikenne ohjataan keskustan suunnasta Linnanrakentajantien liittymän ramppeja pitkin kuten nykyisinkin. Idän suunnasta liikenne ohjataan sekä Herttoniemeen että Laajasaloon Suunnittelijankadun ramppeja pitkin Itäväylän ylittävälle Suunnittelijankadun sillalle. Linnanrakentajantien ja Suunnittelijankadun siltojen välille rakennetaan rinnakkaiskadut Itäväylän molemmille puolille.

Suunnitelman mukaiset järjestelyt voidaan toteuttaa useassa eri raken-nusvaiheessa ja tarkoituksenmukaisesti Kruunuvuorenrannan raken-tamisen aikatauluun nähden. Itäväylän rinnakkaiskadun rakentaminen Linnanrakentajantien ja Suunnittelijankadun siltojen välillä on aloitettu ja Suunnittelijankadun silta pyritään rakentamaan vuosina 2010 ja 2011. Sen jälkeen on tarkoitus aloittaa tunneliyhteyksien rakentaminen, jolloin näillä näkymin kaikki suunnitelman mukaiset järjestelyt olisivat valmiit ensi vuosikymmenen puolen välin paikkeilla.

Koirasaarentie toimi alueellisena kokoojakatuna Kruunuvuorenrantaan. Kaitalahden asuntoaluetta halkovalta Päätieltä Hopeakaivoksentien kautta jatketaan yhteys nykyiselle Haakoninlahdentielle asti.

Paikalliset kokoojakadut muodostavat maankäyttöä hyvin palvelevan kehän. Kokoojakehän muodostavat nykyinen Haakoninlahdentie, länsirannassa, meren tuntumassa sijaitseva katu ja maankäytön keskellä koillisen–lounaan suunnassa kulkeva keskeinen katu. Kehää täydentää alempiasteinen katu itärannassa. Alueellisen ja paikallisten kokoojaväylien risteyskohdassa on kiertoliittymä, joka toimii uuden rakennetun alueen fyysisenä ja visuaalisena porttina. Katuverkostoa täydentävät poikittaissuuntaiset tonttikadut, jotka on tarkoitus suunnitella liikenteenrauhoittamisen keinoin läpiajoa torjuviksi.

Joukkoliikenne

Yleiskaava 2002 sisältää ns. toisen metrolinjan, jolla Laajasalon suunnalla varaudutaan Santahaminan muuttamiseen asunto- ja virkistysalueeksi. Santahaminan maankäytön muutos ei ole ajankohtainen.



Vesiliikennettä Helsingin edustalla

Yleiskaava 2002:n toteuttamissuunnitelmassa Helsingin niemen ja Kruunuvuorenrannan välille toteutetaan suora bussi- tai raitiotieyhteys rakentamisen alkuvaiheessa. Yhteys lyhentää matka-aikoja keskustaan kaikkialta Laajasalosta. Kruunuvuorenrannalle hyödyt ovat erityisen suuret. Yhteys suunnitellaan niin, että samalla syntyy kevyen liikenteen yhteys Kruunuvuorenselän poikki.

Ennen suoran keskustaan johtavan raitiotielinjan rakentamista alue tukeutuu itämetroon. Vesiliikenneyhteys suoraan keskustaan, kauppatorille on alueen ja sen virkistyskäytön kannalta tärkeä kaikissa vaiheissa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 17.6.2008 esittää kaupunginhallitukselle, että Laajasalon ensimmäisen vaiheen raideyhteydeksi varataan raitiotie siltayhteyksin Laajasalosta Korkeasaaren, Sompasaaren ja Kruununhaan kautta keskustaan siten, että raitiotieyhteys toteutettaisiin Kruunuvuorenrannan rakentamisen alkuvuosina ja että Laajasalon suunnittelussa varaudutaan myöhemmin toteuttamaan pikaraitiotieyhteys välille Santahamina-Katajanokka, josta edelleen jatkuvasta raideyhteydestä päätetään myöhemmin erikseen. Laajasalon järjestelmäratkaisu tulee kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsittelyyn loppuvuoden 2008 aikana.

Raitiotielinja kulkee Liisankadulta Tervasaaren sivuitse läppäsillan kautta Sompasaareen ja sillalla Korkeasaareen. Korkeasaaresta raitiotieyhteys Kruunuvuortenrantaan toteutetaan penkereellä ja noin 1 000 metriä pitkällä sillalla.

Kruunuvuorenrantaa palvelee oma keskustaan johtava linja, joka kulkee keskeistä katua pitkin alueen eteläosaan, lisäksi aluetta palvelevat Koirasaarentietä pitkin kulkevat linjat. Raitiovaunulinjastoon varaudutaan kadun poikkileikkauksissa siten, että Koirasaarentiellä ja nykyisellä Haakoninlahdentiellä raitiovaunu kulkee omalla kaistallaan. Muualla Kruunuvuorenrannan rakenteessa raitiovaunu käyttää ajoneuvoliikenteen kanssa samaa ajorataa. Raitiovaunutunnelin suuaukko sijaitsee likimääräisesti nykyisen Haakoninlahdentien länsipäässä.

Alueelta on myös bussiyhteys Herttoniemen metroasemalle. Ennen suoran keskustayhteyden rakentamista aluetta palvelee kaksi keskeisesti kulkevaa liityntäbussilinjaa Herttoniemeen. Linja 88 jatkaa nykyistä reittiään Herttoniemestä Yliskylän ja Kaitalahden kautta Kruunuvuorenrantaan ja linja 87 Herttoniemestä Laajasalon ostoskeskuksen ja Kuvernöörintien kautta Kruunuvuorenrantaan. Linja 84 voi jatkaa nykyiseltä reitiltään Kuvernöörintien ja Reiherintien kautta Gunillantielle. Linja-autopysäkit sijaitsevat siten, että kävelyetäisyydet kerrostaloalueella ovat enintään 300 metriä ja pientaloalueella 400 metriä. Pysäkit toteutetaan Koirasaarentietä lukuun ottamatta ajoratapysäkkeinä.

Suoran keskustayhteyden toimiessa on lisäksi yksi Yliskylän ja Kaitalahden pientaloalueen kautta kulkeva liityntäbussilinja Herttoniemeen.

Vesiliikenne

Vesiliikenne on tärkeä merelliseen Kruunuvuorenrantaan liittyvä statustekijä kaikissa liikennejärjestelmävaihtoehdoissa. Vesiliikenne kuuluu kaikkiin vaihtoehtoihin.

Vaihtoehtoon 0+ liittyen tutkittiin yhteistariffissa liikennöivää lauttaliikennettä. Kustannukset ja matkustajamäärät huomioon ottaen on sopivana pidetty katamaraanityyppistä kaupunkilauttaa, joka liikennöisi sulan veden aikana, noin

9 kk/vuosi. Arvio lauttamatkojen osuudesta joukkoliikennematkojen määrästä oli noin 3000 matkaan, jos suoraa joukkoliikenneyhteyttä keskustaan ei ole. Jos Kruunuvuorenrantaan saadaan vetovoimaista virkistys- ja muuta toimintaa kaupunkilaisille ja turisteille, matkustajamäärät kasvavat huomattavasti siitä, mitä pelkästään matka-aikoihin perustuen on arvioitu. Jossain määrin voi tapahtua myös siirtymiä henkilöautoliikenteestä, kun Kruunuvuorenrantaan järjestetään liityntäpysäköintipaikkoja. Jatkoyhteyksien vaihdollisuus rajoittaa siirtymistä. Ainakin toinen liityntäbussilinjoista pysähtyy terminaalirakennuksen läheisyydessä. Pyöräilijät voivat ottaa pyöränsä mukaan lautalle.

Suora raitiovaunuyhteys keskustaan korvaa huomattavalta osin lauttaliikenteen matkoja muussa kuin virkistystarkoituksessa.

Kevyt liikenne

Kevyt liikenne on tärkeässä asemassa aluetta suunniteltaessa. Kattavan virkistysreittiverkoston lisäksi pääkatujen yhteydessä on turvalliset ja viihtyisät jalankulku ja pyöräily-yhteydet. Koirasaarentiellä ja Haakoninlahdentiellä on molemminpuoliset erotellut jalankulku ja pyörätiet ja paikallisilla kokoojakaduilla on yhdistetty kävely- ja pyörätie ja toisella puolella jalkakäytävä. Paikallisten kokoojakatujen nopeudet pyritään pitämään alhaisina geometrian ja liikenteen rauhoittamisen keinoin, jotta kevyen liikenteen risteäminen voisi olla mahdollisimman turvallista. Rantoja mukaileva kevyen liikenteen reitti jatkuu katkeamattomana koko niemen ympäri.

Raitiotieyhteys tuo mukanaan suoran kevyen liikenteen yhteyden keskustaan siltoja pitkin. Vaihtoehtoinen reitti on mahdollista saada rakentamalla kevyen liikenteen silta Kulosaareen, josta pääsee edelleen Mustikkamaan, Korkeasaaren ja Sompasaaren kautta Kruununhakaan ja keskustaan. Yhteys keskustaan on vain noin kaksi km pidempi kuin sillan kautta kulkevan reitti.

Pysäköinti ja väestönsuojat

Asukkaiden pysäköintipaikat järjestetään kerrostalovaltaisissa kortteleissa pääosin laitoksiin. Todennäköisimmin laitokset ovat maaston korkeuseroja mahdollisuuksien mukaan hyödyntäviä pihakannen alaisia laitoksia tai joissain tapauksissa erillisiä pysäköintilaitoksia. Asiointi- ja vieraspysäköintipaikat osoitetaan katujen varsilta. Pysäköintitilojen sijoittamisesta Shellin pystyvarastoon ja läheisiin kallioihin on laadittu selvitys, joka osoitti tämän pysäköintiratkaisun toiminnallisesti hankalaksi ja kalliiksi. Muutoinkaan alueelle ei ole tarkoitus toteuttaa kalliopysäköintiä

Alueen suunnittelussa noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.6.2007 hyväksymiä Asuintonttien autopaikkojen laskentaohjeita ja lautakunnan 19.5.1994 hyväksymiä Työpaikka-alueiden autopaikkamäärien laskentaohjeita. Jälkimmäisen ohjeen uusiminen on käynnissä.

Kaitalahden pientalotontteja lukuun ottamatta kaikkia korttelialueita tullee koskemaan väestönsuojien rakentamisvelvollisuus. Väestönsuojat ovat joko tontti- tai korttelikohtaisia.



raitiotie
rantareitti
tori/aukio
koulu
päiväkoti
lähikauppa
palvelu

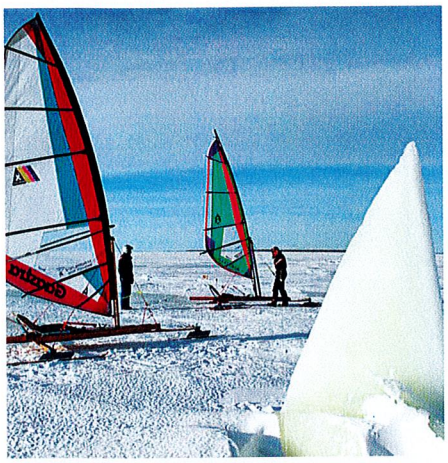
1. näkötorni
2. liiketiloja, kalliokiipeily
3. käyntisatama
4. rantakorttelit -palveluja, työpaikkoja, asuntoja
5. lautta/vesibussi terminaali
6. kylpylä/museo
7. kalastuslaituri
8. liikuntaviraston merellinen tukikohta
9. kesäteatteri
10. auringonottolava, yleinen sauna
11. "vesikorttelit"
12. kelluvat asunnot/asuntolaivat
13. soutuveneiden vuokraus, kanoottikerho
14. tanssipaviljonki
15. Stansvik mm. puutarhakeskus, rantaravintola, vuokrasaunat
16. venesatama
17. uimaranta
18. urheiluhalli
19. asukaspuisto
20. toimintapuisto
21. liikuntapuisto
22. merikappeli

4.9 Palvelut

Kruunuvuorenrantaan varataan tilaa alueen tarvitsemille peruspalveluille. Korkeamman asteen palvelut tarjotaan Laajasalon keskuksessa Yliskylässä, joka toimii koko Laajasalon paikalliskeskuksena. Kruunuvuorenrannan rakentaminen lisää merkittävästi Laajasalon kaupunginosan väkilukua ja parantaa sitä kautta edellytyksiä tarjota paremmat julkiset ja kaupalliset palvelut Laajasalon keskuksessa, jonka uudistamiseen tähtäävää asemakaavanmuutosta kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 13.12.2007.

Julkiset palvelut

Alueella on varattu tilaa kahdelle uudelle kouluyksikölle. Toinen uusista kouluista toimii alueen pääkouluna. Se on kooltaan noin 10000 k-m². Se sijaitsee keskellä Haakoninlahden aluetta puistoakselin varrella. Toinen varaus uudelle koulul-











Virkistysmahdollisuuksia

le (4 000 k-m²) sijaitsee Hopealaaksossa nykyisen Koirasaarentien varressa. Kouluvaraus liittyy suoraan liikuntapuistoon. Yliskylän länsireunassa sijaitsevaa Tahvonlahden ala-asteen koulua varaudutaan laajentamaan 4 000 k-m²:llä.

Kruunuvuorenrantaan on sijoitettu kolme suurta päiväkotia (neljä–viisi ryhmää, 1 000–1 200 k-m², piha 2 000 m²). Näistä kaksi sijaitsee koulujen ja asukaspuistojen yhteydessä. Neljäs uusi suuri päiväkoti on sijoitettu osayleiskaava-alueen ulkopuolelle Borgströminmäen alueelle. Lisäksi on varattu paikat kahdelle kahden ryhmän päiväkodille (450 k-m², piha 800–900 m²). Näiden varsinaisten päiväkotien kapasiteetin ylittävä kysyntä tyydytetään sijoittamalla asuinrakennuksiin ryhmäperhepäiväkoteja (10 paikkaa) esim. kaksi asuinhuoneistoa yhdistämällä. Pihana toimii tällöin taloyhtiön piha, läheinen puisto tai läheisen isomman päiväkodin piha. Lisäksi on mahdollista laajentaa Yliskylän puolella sijaitsevaa Tahvonlahden päiväkotia. Päivähoitotarpeen kehitystä seurataan koko suunnittelun ja toteutuksen ajan tarkoituksena toisaalta välttää liikakapasiteetin rakentaminen ja toisaalta reagoida nopeasti päivähoitopaikkojen vajeeseen perhepäiväkotien määrää lisäämällä.

Alueelle on varattu tilaa kahdelle suurelle asukaspuistolle (noin 4 500 m²). Ne on sijoitettu päiväkodin ja koulun yhteyteen Haakoninlahdessa ja Hopealaaksossa.

Liikuntapuisto on sijoitettu Hopealaaksoon keskuspuistomaisen virkistysalueen reunalle. Puistoon tulee mm. jalkapallokenttä (105 x 65 m), jääkiekkokaukalo/pelikenttiä, juoksusuora.

Koko aluetta palveleva liikuntahalli on sijoitettu Haakoninlahden koulun yhteyteen.

Sellaiset julkiset palvelut, joiden toteuttamiselle Kruunuvuorenrannan väestömäärä on liian pieni, tarjotaan Laajasalon keskuksessa. Tällaisia ovat mm. terveyspalvelut, kirjasto ja nuorisotalo. Nuorisotila voidaan tarvittaessa sijoittaa jonkin muun hankkeen yhteyteen.

Kaupalliset palvelut

Alueelle sijoitetaan yksi tai kaksi suurempaa (pinta-alaltaan noin 1 000–3 000 k-m²) päivittäistavaramyymälää. Tarvittaessa alueelle voi sijoittua päivittäistavarakauppaverkkoa täydentämään alle 400 k-m²:n päivittäistavaramyymälöitä, jotka muiden vähäisiä tiloja tarvitsevien kaupallisten palveluiden (esim. kukkakaupat, kioskit, kampaamot, ravintolat, kahvilat jne.) tavoin sijoittuvat rakennusten pohjakerroksiin. Alueen luonne virkistys- ja matkailukohteena johtaa tavanomaista suurempaan määrään ja valikoimaan ravintolapalveluita. Ne tulevat sijaitsemaan lähinnä vetovoimakohteiden kuten mahdollisen kylpylän, museon tms., uimarannan, venesatamien, lauttarannan, Stansvikin kartanon ja liikuntapuiston yhteydessä.

4.10 Toimitilat ja elinkeinot

Alueelle osoitetaan rakennettavaksi 50 000 k-m² toimitiloja. Toimitiloista suuri osa tulee julkisten ja yksityisten palveluiden käyttöön. Koulutiloja on noin 18 000 k-m², päivähoidon tiloja noin 6 200 k-m² sekä ja liikuntahalli- ja virkistyskäyttöön liittyviä tiloja 4 000–5 000 k-m². Suurille päivittäistavarakaupoille varattu tilaa on noin 3 000 k-m². Läntisellä rantavyöhykkeellä asumiseen liittyviä työtiloja tulee noin 2 500 k-m². Alueelle sijoittuva vetovoimakohde, esim. kylpylähotelli tarvitsee noin 10 000–14 000 k-m² ja muulle elinkeinotoiminnalle kuten erikoisliikkeille ja yksityisiä palveluita tuottaville, lähinnä liike- ja toimistotilaa käyttäville yrityksille varataan noin 5 000 k-m².

4.11 Matkailun ja vapaa-ajan keskus

Kruunuvuorenrantaa kehitetään monipuolisesti varsinkin mereen liittyvien virkistyspalveluiden alueeksi. Alueen rannat varataan erilaisille matkailua, vapaa-ajanviettoa ja virkistystä palveleville toiminnoille. Tavoitteena on luoda Kruunuvuorenrannasta helsinkiläisille uusi erilainen ja urbaanimpi vapaa-ajan vieton merellinen alue jatkamaan perinteisten Suomenlinnan, Hietarannan, Seurasaaren, Korkeasaaren, Mustikkamaan ja lukuisten uimarantojen ketjua.

Kruunuvuorenselän puoleinen läntinen ranta suunnitellaan urbaaniksi rannaksi, joka vastaanottaa alueelle tulevan vesiliikenteen. Kauppatorilta tuleva lautan/vesibussin satamalaituri, vierassatama ja käyntisatama sijaitsevat tällä rantakadun ja ranta-aukioiden vyöhykkeellä. Rantakadulta ja -aukioilta on esteetön maisema kantakaupungin suuntaan. Läntinen rantavyöhyke on suunnattu sijaintipaikaksi alueen mittavimmille kohteille, esim. kylpylälle hotelleineen tai jollekin museolle.



Öljysatamaa

Rantavyöhykkeelle avoimen meren äärelle luodaan kortteleita monipuolista pienyritystoimintaa varten. Vilkas laiturivyöhyke tarjoaa poikkeuksellisen hienon sijaintipaikan meri- ja kantakaupunkinäkymineen. Rantavyöhykkeelle voidaan sijoittaa monenlaisia toimintoja; kalastuslaitureita, pienliiketiloja, työhuonetiloja, kahviloita, kappeli jne. Säilytettävään öljysäiliöön voi sijoittua kesäteatteri.

Alueen kautta voidaan tarjota monenlaisia kalastusmahdollisuuksia helsinkiläisille ja matkailijoille. Alueelle voidaan järjestää paikkoja ongintaan ja heittokalastukseen rannalta ja laitureilta, kalastusveneiden vesillelaskupaikkoja, laitureita kalastusmatkayrittäjien käyttöön. Talvikalastusmatkoja pilkkimään tai kokemaan verkkoja voidaan järjestää alueelta.

Stansvikin kartanon ja öljysatama-alueen välinen ranta on varattu laajalle, korkeatasoiselle uimarannalle, jollaisille on enenevässä määrin tarvetta. Uimaranta-alue liittyy kiinteästi Kruunuvuorenrannan liikuntapuistoon, jossa on monipuoliset mahdollisuudet harrastaa erilaisia pelejä ja kilpailumuotoja. Ranta-alueelle on varattu tilaa myös venesatamalle, oma alueensa soutuveneille. Pitkäluotoon on osoitettu tila kanoottikerhotoimintaa varten.

Historiasta kiinnostuneiden retkikohteita voivat olla Stansvikin kartanoalue kaivoskuiluineen, kallioisen metsän takana sijaitseva Tullisaaren puisto ja Kruunuvuori vanhoine huviloineen. Stansvikin kartanon aluetta on mahdollista kehittää kartano- ja puutarhakulttuuria esittelevänä keskuksena, joka voi olla puitteina erilaisille juhlille, kokouksille ja illanvietoille.

Kruunuvuorenrannan edustalla sijaitseva Vasikkasaari saunakeskuksineen täydentää Kruunuvuorenrannan matkailijoille suunnattuja palveluita.

4.12 Yhdyskuntatekninen huolto

Osayleiskaavoitusta varten laadittujen järjestelmätasoisten viitesuunnitelmien mukaan alueelle rakennetaan normaalit yhdyskuntateknisen huollon verkostot. Alueen nykyinen, vähäinen yhdyskuntatekniikkaverkosto korvautuu uudella rakentamisen edetessä, paitsi Kaitalahdessa, jossa lisärakentaminen voi perustua nykyisten verkostojen hyödyntämiseen.

Vesijohtoveden ja jäteveden pääsyöttöyhteydet liitetään Laajasalon rakennettuihin verkostoihin. Suunnittelualueen vesihuoltoverkostojen lopullinen ra-kenne määrittyy alueen vaiheittain rakentamisen seurauksena. Jätevesihuolto edellyttää 4–5 pumppaamon rakentamista. Kruunu-vuoressa, Pitkäluodossa, Varisluodossa, Stansvikissa Tahvonlahden saaressa ja Nuottaniemessä tulisi suosia asianmukaisia haja-asutustyyppisiä vesihuoltoratkaisuja. Koirasaarten täyttöalu-

een ja kortteleiden aluekuivatukseen sekä muuallakin rannanläheisten rakennusten kuivatussuunnitteluun kiinnitetään erityistä huomiota.

Alueen sade- ja kuivatusvedet johdetaan ympäröiville merialueille rannan käyttöä haittaamattomaan purkukohtaan. Alueen maaperä ja tiivis kaupunkirakenne mahdollistavat hulevesien luonnonmukaisista käsittelymenetelmistä lähinnä vain erilaiset pidätysratkaisut. Alueen tulevista korkeustasoista riippuen saattaa olla mahdollista koota hulevesiä yhteen ja suunnitella vesiaiheita vesihuollon viitesuunnitelmassa osoitettuihin paikkoihin. Pidätysratkaisujen toteuttamiskelpoisuuteen ja käyttöönottoon otetaan kantaa asemakaavavaiheessa.

Laajasalon kaukolämmön, sähkön ja puhelimen runkoverkko- ja laitosratkaisuissa on jo varauduttu Kruunuvuorenrannan rakentamiseen, joten alueen palvelut toteutetaan sieltä käsin. Puhelinverkolle rakennetaan varmistusyhteys Katajanokalta. Sähköverkon erilaiset jännitetasot (10/20 kV) Laajasalossa ja Helsingin keskustassa tekevät käyttövarmuusyhteyksien rakentamisen epätodennäköisiksi. Alueelle tulee noin 20 sähkömuuntamoa ja puhelinjakamo.

Osayleiskaava-alueella on tonttikohtaisia edellytyksiä pienimittakaavaiselle energian tuottamiselle paikallisista uusiutuvista energialähteistä, tuulesta, meriveden lämmöstä ja auringon suorasta säteilystä.

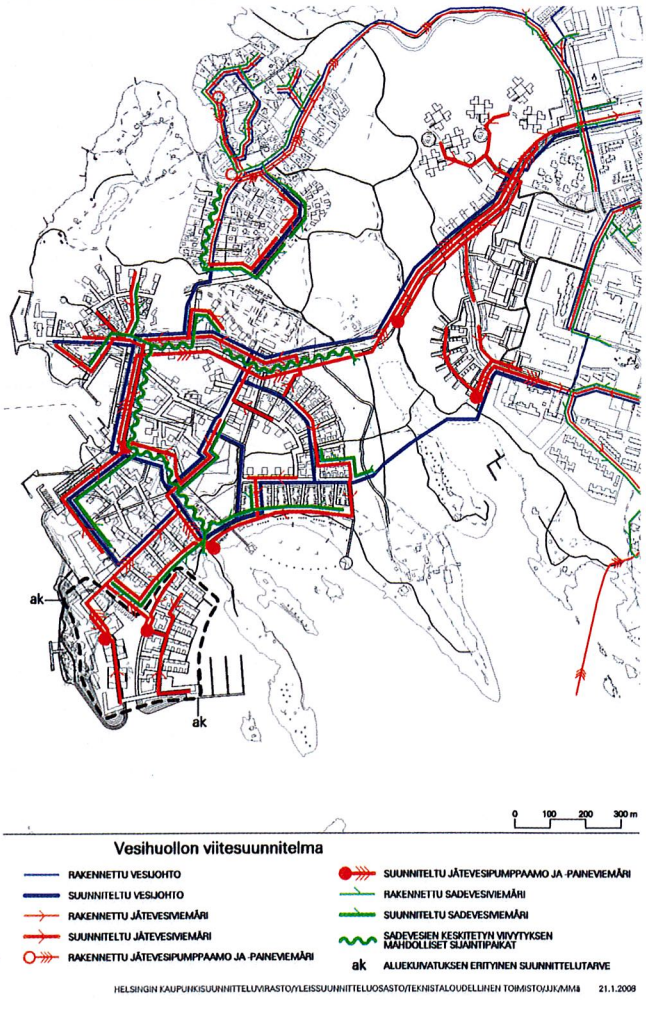
Alue liitetään YTV:n jätehuoltopalvelujen piiriin, ja alueella noudatetaan YTV:n jätehuoltomääräyksiä, joiden mukaisesti asemakaavavaiheessa jätehuollolle varataan riittävät tilat.

4.13 Pohjarakentaminen

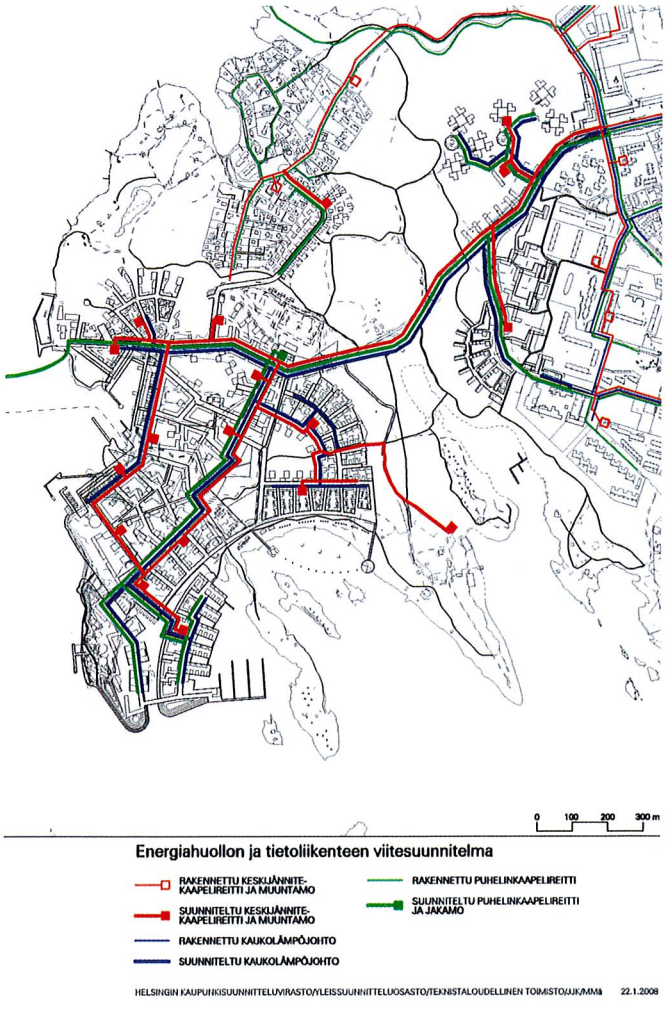
Suurimmalla osalla aluetta rakennukset ja yhdyskuntatekniset rakenteet voidaan perustaa suoraan pohjamaan tai kallion varaan. Savikoiden päälle ajetut louhe- ja kitkamaatäytöt vaikeuttavat rakennusten ja raskaiden rakenteiden perustamiseksi tarvittavien paalutusten tekemistä. Öljyyhtiöiden suorittaman maaperän puhdistamisen seurauksena osa alueen maaperästä vaihdetaan, mutta on mahdollista, että kun puhdistaminen tehdään riskinarvioinnin perusteella jää maa- tai kallioperään pilaantuneisuutta. Tämä on otettava huomioon uuden alueen pohjarakentamisen suunnittelussa.

Haakoninlahden pohjoisella asemakaava-alueella vierekkäin sijaitsee tasaisia ja jyrkkäpiirteisiä alueita. Asemakaavaa laadittaessa on erityistä tarvetta korkeustasosuunnittelulle, jossa pohjarakentamisen lisäksi otetaan samanaikaisesti huomioon aluekuivatuksen edellytykset, tulvasuojelu, liikenteelliset ja muut toiminnalliset seikat sekä kaupunkikuva. Koirasaaren ja Pitkäluodon väliset uudet asuinalueet sijaitsevat täyttöalueilla, jotka perustetaan merenpohjan kantavan pohjamaan varaan. Merenpohjasta ruopataan lieju, savi ja siltti pois. Täyttöalueiden rannat rakennetaan louhepenkereistä, joiden sisäpuolelle ajettava hiekka tii-

Vesihuollon viitesuunnitelma



Energiahuollon ja tietoliikenteen vitesuunnitelma



vistetään. Tällöin lähellä nykyistä rantaviivaa vähintään neljäkerroksiset ja ulompana merellä korkeintaan kaksikerroksiset rakennukset, muut rakenteet ja yhdyskuntatekniikka voidaan perustaa suoraan pohjamaan varaan.

Osayleiskaava-alueen rantarakentaminen tuottaa noin 0,6 Mm^3ktr meriläjitysalueille vietävää pohjasedimenttiä ja edellyttää noin 0,4 Mm^3rtr louhemäärän ja 1,3 Mm^3rtr tiivistetyn hiekkamäärän hankkimista.

Nykyisen öljysataman rantaviiva on monin paikoin täytetty suunnittelemattomasti louheella. Erityisesti alueen länsirannanalla uuden maankäytön sijoittamista rantaviivan ulkopuolelle on osayleiskaavaa laadittaessa vältetty. Uusi rantaviiva lähinnä suoristaa vanhan rantaviivan muotoja. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen läntisen rantavyöhykkeen maaperän ja merenpohjan kerrosrakenteen jyrkkäpiirteisyyteen ja nykyisten louhetäyttöjen käyttökelpoisuuteen. Tämä koskee myös kohtia, joista nykyisiä täyttöjä poistetaan, esim. Koirasaaren pohjoispuoleinen kanava ja Haakoninlahden satama-altaat. Länsirannan rantavyöhykkeen rakentamispohjan jyrkkäpiirteisyys tulee ottaa huomioon myös laiturien ja aallonmurtajien tyyppien valinnassa.



Vesiliikennettä Helsingin edustalla

4.14 Tulviin varautuminen

Osayleiskaavoituksen aikana on laadittu laaja perusselvitys merenpinnan korkeuden ja aaltoilun huomioon ottamisesta suunnittelussa. Rantojen ja veneilyyn liittyvien laiturirakenteiden teknisistä ja toiminnallisista vaatimuksista, mukaan lukien korkealta merenpinnalta ja aaltoilulta suojautuminen, on laadittu ideasuunnitelma.

Helsingin maankäytön suunnittelussa meren vaikutuspiirissä olevien uusien alueiden rakennusten korkeustason suunnittelun lähtökohtana pidetään kerran 200 vuodessa toistuvaa tulvaa, mikä Helsingissä nousee korkeustasolle +2,3 m. Lukemassa on varaus ilmastomuutoksen aiheuttamalle metrin keskiveden nousulle nykyisestä. Edellä olevaan lukuun lisätään rakennuspaikkakohtainen varaus aaltoilulle, mikä riippuu mm. rantatyypistä, rannan aukeamissuunnasta ja ulapan pituudesta.

Helsingin uusille alueille laaditaan korkotason, kuivatuksen ja kunnallistekniikan viitesuunnitelmat osana asemakaavoitusta. Niiden toteuttaminen varmistaa alueen merivesi- ja sadetulvien asianmukaisen hallinnan.

Edellä kerrottujen tulvakysymysten lisäksi Kruunuvuorenrannan osayleiskaava-alueen uusien asemakaava-alueiden rakennusten ja rakenteiden lopullinen korkotaso riippuu maanpinnan alaisesta rakentamisesta, rakennuspohjan paikoin huonon rakennettavuuden ja pilaantuneisuuden kunnostamisen toteutustavoista, kunnallisteknisestä toteutustavasta sekä kaupunkikuvallisista ja toiminnallisista tekijöistä.

Kruunuvuorenrannassa rantavyöhykkeen lisäksi alhaisella korkotasolla sijaitsevia alueita on Shellin alueen itäosassa, Koirasaaressa sekä Huttuvadin ja muiden nykyisten öljynerotusaltaiden lähistöllä. Näiden kohteiden lisäksi asemakaavoituksen korkeustasosuunnittelussa merenpinnan korkeuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota myös Koirasaaren ja Pitkäluodon välisten, täytöllä sijaitsevien asuinkortteleiden osalta.

4.15 Liikennemelu

Alueen nykyisen maankäytön liikenteen aiheuttama melu on vähäistä. Koirasaarentien liikennemäärä on nykyisin vain noin 1000 ajon/vrk. Kruunuvuorenrannan rakentumisen aiheuttama liikenteen lisäys on noin 15 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Se kohdistuu lähinnä Koirasaarentien itäpäähän, Laajasalontielle ja Linnanrakentajantielle.

Vuonna 2003 valmistuneessa Helsingin katuverkon meluntorjuntaselvityksessä on tarkasteltu meluntorjunnan tarvetta ja keinoja sekä kartoitettu melun kannalta katuverkon ongelmallisimmat kohteet. Selvityksessä valittiin melulaskentojen perusteella ne katujaksot, joissa meluhaittoja torjutaan meluesteillä ja laadittiin toteutusohjelma. Tähän selvitykseen sisältyi Laajasalontie. Kun meluntorjuntaselvitys päivitetään seuraavan kerran, siihen otetaan mukaan myös Koirasaarentie.

Kruunuvuorenrannan suunnittelussa raitiotien ja muun katuliikenteen aiheuttama melu otetaan tarkemmin huomioon asemakaavoitusvaiheessa.

4.16 Öljysataman muutosprosessi ja toimintojen ympäristöhäiriöt

Muutosprosessin toimenpiteiden ohjaus

Laajasalon öljysataman toiminnan tulee suunnittelutarveratkaisun 7.5.2007 mukaan loppua siten, että koko alue on ympäristölupien ja vuokrasopimusehtojen edellyttämässä kunnossa vuokra-ajan päättymiseen mennessä. Laajasalon öljysataman yhteistoimintaryhmä ohjaa ja valvoo öljysatama-alueella tapahtuvien purku-, kunnostus- ja muiden toimenpiteiden suunnittelua ja käytännön toteutusta. Öljysatama-alueella on jo purettu



Öljysataman rantaa

rakennuksia ja rakenteita, esim. Oy Esso Ab:n (nykyisin ST 1 Oy) voiteluainetehdas ja osa pienehköistä varastosäiliöistä sekä Neste Oil Oyj:n polttoaineterminaali.

Öljyhuoltotoiminta tapahtuu pääosin kaupungin vuokramaalla ja osittain em. öljy-yhtiöiden omistamalla maalla. Maanvuokrasopimukset öljyhuoltoalueella ovat voimassa 31.12.2010 saakka. Kaupungin kanta on, että alueen tulee olla rakentamiskelpoinen 1.1.2011 mukaan lukien öljy-yhtiöiden omistamat maa-alueet. Laajasalon öljysatamassa toimivilla öljy-yhtiöillä on toiminnalleen ympäristönsuojelu- ja kemikaalilainsäädännön mukaiset lupapäätökset. Ympäristöluvissa on määräyksiä ympäristön pilaantumisen ehkäisemiseksi. Niissä ei ole kuitenkaan toiminnan lopettamista ja sen jälkeisiä toimenpiteitä koskevia määräyksiä. Maanvuokrasopimusehtojen mukaan öljy-yhtiöt ovat velvolliset vuokrasopimuksen päättyessä suorittamaan tarvittavat maaperän laatututkimukset sekä kustannuksellaan poistamaan mahdollisesti saastunut maaperä alueelta ja saattamaan alue haitattomaan kuntoon.

Neste Oilin ja Esson (nykyisin St1) nykyisten vuokrasopimuksien mukaan yhtiöillä on mahdollisuus luovuttaa alueita jo ennen vuokra-ajan päättymistä edellyttäen, että sopimusehtojen edellyttämät maaperän puhdistamistyöt on tehty. Esso veti oman riskinarviopohjaisen maaperän puhdistamiseen tähtäävän ympäristölupahakemuksensa Uudenmaan ympäristökeskuksesta kesäkuussa 2005 eikä ole toistaiseksi päättänyt, milloin jättää uuden lupahakemuksen Helsingin ympäristökeskukselle, joka vuoden 2005 alusta alkaen on käsitellyt Helsingissä sijaitsevien kohteiden maaperän puhdistamista koskevat ilmoitukset ja lupahakemukset.

Laajasalon öljysataman yhteistoimintaryhmä ja Helsingin Satama ovat laatineet vuonna 2004 yhteistyössä öljy-yhtiöiden kanssa jatkuvasti ylläpidettävän vuokra-alueiden luovutussuunnitelman, joka on perustana Laajasalon öljysatama-alueella tapahtuvien purku-, kunnostus- ja muiden toimenpiteiden suunnittelulle ja käytännön toteutukselle. Kiinteistöviraston tonttiosasto on laatinut toimintaohjeen noudatettavaksi vuokrasopimuksen päättyessä Laajasalon öljysatama-alueella. Ennen vuokra-alueen purkutyön vastaanottamista alueella pidetään loppukatselmus, jossa ovat edustettuina vuokralainen, purkaja, kiinteistöviraston tonttiosasto ja ympäristökeskus. Loppukatselmuksesta tehdään pöytäkirja, jonka allekirjoittavat vuokramies ja tonttiosaston tarkastaja. Vuokra-alue vastaanotetaan kaupungin hallintaan, kun vuokralainen on suorittanut puhdistustyöt maanvuokrasopimusehtojen ja toimivaltaisen ympäristöviranomaisen antamien päätösten mukaisesti poislukien niihin sisältyvät mahdolliset tarkkailu- ym. jälkiseurantavelvoitteet.

Öljysatama-alueen rakentamisen etenemisestä öljy-yhtiöiden omistamilla alueilla ei ole vielä tarkemmin neuvoteltu öljy-yhtiöiden kanssa, sillä öljy-yhtiöt eivät ole olleet valmiita keskustelemaan alueiden luovutussuunnitelmista ja -aikatauluista ennen osayleiskaavan valmistumista. Asia on kuitenkin jatkuvasti esillä öljysataman yhteistoimintaryhmässä.

Selvitykset koskien öljynhuoltotoimintojen ja asutuksen samanaikaisuutta

Laajasalon öljysataman yhteistoimintaryhmässä on uuden suunnittelutarveratkaisun (Khs, 7.5.2007) edellytysten sel-

vittämiseksi tarkasteltu eräiden ympäristöhäiriöiden esiintymistä tilanteessa, jossa osa öljyhuoltotoiminnoista sijaitsisi uuden asutuksen kanssa rinnakkain. Öljyhuoltoalueen mahdollisiksi ympäristöhäiriöiksi tunnistettiin hiilivetyjen päästöt ilmaan, haju, laitosmelu, vilkas säiliöautoliikenne ja mahdolliset öljyhuoltoalueella tapahtuvat onnettomuudet.

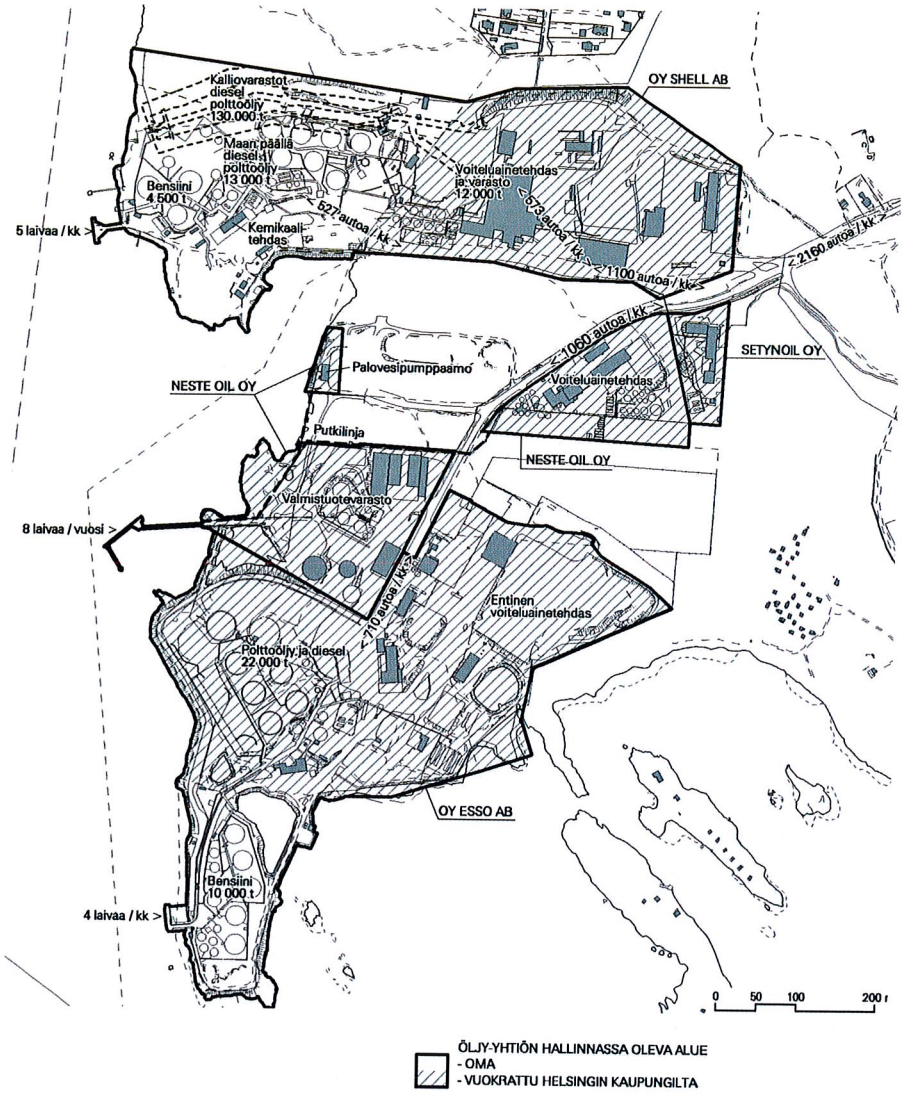
Haihtuvien hiilivetyjen pitoisuudet ilmassa ovat mallilaskelmien perusteella suurimmat päästölähteiden välittömässä läheisyydessä ja alenevat voimakkaasti etäännyttäessä lähteestä. Ulkoilman kokonaishiilivetypitoisuuksille ei ole kotimaisia ohjearvoja. Laskelmien perusteella bentseenipitoisuudet ovat öljyhuoltoalueen ilmassa alle 3 % ja alueen ulkopuolella 0,5 % bentseenin vuosikeskiarvon terveysperusteisesta raja-arvosta 5 µg/m³. Hajua voi esiintyä vähintään ajoittain öljylaitureiden ja säiliöautojen lastauslaitureiden lähiympäristössä. Asuinalueille kohdistuvat hajuvaikutukset olisivat vähäisiä.

Öljysataman yritysten toiminnasta ympäristöön kantautuva laitosmelu on vähäistä verrattuna asuntoalueiden melun ohjearvoihin. Ympäristöön leviävää melua aiheuttavat eniten laitosalueiden sisäinen auto- ja trukkiliikenne ja toimintaan liittyvä läpiajoliikenne Koirasaarentiellä. Ainakin osa laitosalueelta peräisin olevista äänistä, esimerkiksi lastausäänet kuormattaessa autoja trukeilla, olisivat hiljaisen taustamelun aikana erotettavissa lähellä laitoksia sijaitsevilla asuinalueilla paikoissa, joista on suora näköyhteys melulähteeseen.

Öljyhuoltotoimintojen turvallisuutta on selvitetty. Selvityksissä tarkasteltiin mahdollisia onnettomuustyyppejä, niiden merkittävyyttä ja vaikutuksia öljyyhtiöiden riskiaineiston perusteella. Öljyhuoltoalueen toiminnolle laadittiin useita laajuudeltaan erilaisia skenaarioita, joissa varastoinnin ja tuotannon lisäksi otettiin huomioon säiliöautoliikenne ja polttoaineiden merikuljetukset. Turvatekniikan keskuksen (1.12.2005) ja pelastuslaitoksen (13.12.2005) lausuntojen mukaan öljyhuoltotoimintojen suurin turvallisuusriski on varastoitujen palavien nesteiden tulipalo. Lämpösäteilylaskentojen mukaan säiliöpalo aiheuttaisi lisäsyttymisvaaran kasvua noin 50 metrin etäisyydelle säiliöistä. Alueellisesti vaikuttavimman ongelman muodostavat tulipalossa syntyvät savukaasut, jotka aiheuttavat laajan alueen evakuointitarpeen. Turvaetäisyys maanpäällisistä palavan nesteen säiliövarastoista on 300 metriä, minkä sisäpuolelle ei saa rakentaa uusia asuinrakennuksia tai tiloja, joissa oleskelee ihmisiä. Asuntorakentaminen Koirasaarentien varteen olisi lausuntojen mukaan mahdollista öljyhuoltoalueen toiminnasta riippumatta. Öljytuotteiden kuljetukset ja öljysataman purkamisen aiheuttamat kuljetukset heikentävät liikenneturvallisuutta erityisesti Koirasaarentiellä, joka nykyisellään ei täysin vastaa alueen raskaan liikenteen tarpeita. Öljyhuoltoalueella tulee kaikissa tilanteissa turvata pelastuslaitoksen operatiivisen toiminnan edellytykset.

Edellä olevien tarkastelujen perusteella öljyhuoltotoimintojen ja Kruunuvuorenrannan uuden asutuksen rinnakkaisolon mahdollisuuksia on pidettävä vähäisinä. Tämä on ilmaistu kaupungin kantana suunnittelutarveratkaisua koskevassa päätöksessä (Khs 7.5.2007).

Suuronnettomuuden riskin kannalta kaava luo edellytykset tiettyjen öljyhuoltotoimintojen väliaikaiselle jatkamiselle Esson (nykyisin St1 Oy) ja Shellin alueilla asuntorakentamisen käynnistyttyä Koirasaarentien varressa ja öljysataman keski- ja itäosassa. Tämä vaatisi kuitenkin tiettyjä turvallisuus- ja muita järjestelyjä öljyhuoltotoiminnoilta ja liikenteen järjestämiseltä. Eräiden öljyhuoltotoimintojen osittainen, väliaikainen säilyminen alueella samanaikaisesti riittävällä etäisyydellä sijaitsevan uuden asutuksen kanssa on melu- ja hiilivetypäästöjen kannalta mahdollista. Suuronnettomuusvaaran huomioon ottamisesta ei ole määräystä osayleiskaavassa, sillä tällaista vaaraa aiheuttavat toiminnot puretaan alueelta ennen uuden maankäytön rakentamista ja käyttöönottoa.



Öljyhuoltotoiminnot suunnittelualueella

5 Osayleiskaavaehdotus

5.1 Asuntoalueet (AK, AK1, A, AP, AP1)

Suunnittelualueella on viisi asuntoaluemerkintää: kerrostalovaltainen asuntoalue (AK), kerrostalovaltainen asuntoalue (AK1), jonka kortteleissa tulee käyttää erilaisia talotyyppejä ja rakentamiskorkeuden tulee vaihdella, asuntoalue (A), pientaloalue (AP) sekä pientalovaltainen asuntoalue (AP). Merkinnät kuvaavat alueiden yleisluonnetta. AK-korttelialueet ovat selkeästi kerrostalovaltaisia ja AP-korttelialueet selkeästi pientalovaltaisia alueita. A-kortteleissa on sekä kerrostalovaltaisia että pientalovaltaisia osia. Asuinkortteleiden merkintöihin sisältyvät myös palvelut, liiketilat, tonttikadut, kevyen liikenteen kadut, pysäköinnin tarvitsemat tilat, korttelipuistot sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet.

5.2 Keskustatoimintojen alue sekä kerrostalovaltainen asuntoalue (C/AK1)

Keskustatoimintojen alue sekä kerrostalovaltainen asuntoalue sijaitsevat alueen keskustassa metroasemavaraukseen liittyen.

5.3 Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY)

Julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi on merkitty keskuksessa alue, jonne on tarkoitus rakentaa koulu, päiväkoti, liikuntahalli, mahdollinen nuorisotila sekä asukaspuiston sisätila. Toinen PY-alue Hopealaaksossa Koirasaarentien pohjoispuolella käsittää koulu/päiväkotiyksikön.

5.4 Palvelujen ja hallinnon alue (P)

Palvelujen ja hallinnon alueeksi on merkitty länsirannan alue, jossa sijaitsee suuri öljysäiliö. Aluetta on kaavailtu liikuntaviraston merelliselle tukikohdalle. Öljysäiliö voi toimia esim. kesäteatterina tai muuna kulttuuritilana tai tukikohtaan liittyvänä liittyvänä varastona.

5.5 Palvelujen ja hallinnon alue sekä asuinalueet (P/A, P/AK 1, P/ AP)

Palvelujen ja hallinnon alue sekä asuinalue –alueita on sijoitettu alueen keskukseen, Haakoninlahden pohjukan ympärille ja läntiselle rantavyöhykkeelle. Alueille on tarkoitus sijoittaa erillisiä palvelurakennuksia, asuntoja sekä palveluja asuinrakennusten yhteyteen.

5.6 Virkistysalueet (V, VP, VU, V/S, V/V)

Virkistysalueiksi on merkitty Hevossalmesta Tullisaareen johtavaan keskuspuistomaiseen virkistysalueeseen kuuluvat osat sekä Kruunuvuori, jotka jäävät pääosin virkistysmetsiksi. Öljysataman sisällä keskeinen toimintapuisto sekä lounaisrannan rantapuisto on merkitty puistoalueiksi. Liikuntapuisto on merkitty urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Stansvikin kartanopuisto ympäristöineen sekä Nuottaniemen huvila-alue on merkitty virkistysalueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää ja Tahvonlahdenniemi virkistysalueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen arvo sekä geologiset ja muut arvot tulee säilyttää.

5.7 Venesatama-alueet (W/LV)

Venesatama-alueiksi on merkitty Haakoninlahden pohjukka ja Koirasaaren vesikortteleihin liittyvät vesialueet sekä Kruunuvuoren luoteisosan edustan vesialue. Koirasaaren vesikortteleiden ja Kruunuvuoren luoteisosan edustan venesatamat palvelevat pääosin Kruunuvuorenrannan asukkaita. Haakoninlahden venesatamaan sijoittuu käynti- ja vierassatama sekä isojen veneiden satama.

5.8 Vesialueet (W)

Vesialueeksi on merkitty Kruunuvuorenrantaa ympäröivät vesialueet.

5.9 Katu- ja liikennealueet

Katualueiksi on osoitettu pää- ja kokoojakadut sekä tärkeimmät tonttikadut. Tonttikadut sisältyvät yleensä korttelialueiden merkintään.

5.10 Suojelukohteet ja säilytettävät rakennukset

Stansvikin arvokas kulttuurihistoriallinen ympäristö mukaan lukien Nuottaniemen huvila alue on osoitettu merkinnällä V/S1 virkistysalueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää. Alue on arvokas ja hyvin säilynyt 1800-luvulta peräisin oleva kartanoympäristö, jonka keskeiset tekijät ovat rakennuskanta ja laituri, pihapiiri ja tammikuja sekä näkymät merelle. Alueen täydennysrakentaminen on mahdollista siten, että rakentaminen soveltuu sekä rakentamistavaltaan että sijainniltaan olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Alueen kulttuurihistoriallisesti ja/tai rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset, päärakennus, keltainen huvila, venevaja, tilanhoitajan talo, piikojen talo, renkien talo, hirsimökki, Schaumanin huvila, Alppimaja, Kaivoshuvila, Nuottaniemen puolella sijaitseva Villa Lahdensivu, Villa Tallbacka, Villa Normen ja Villa Nuottaniemi sekä Varisluodossa sijaitsevat kaksi rakennusta on lisäksi osoitettu sr-merkinnällä säilytettäviksi rakennuksiksi.

Tahvonlahdenniemi on osoitettu merkinnällä V/S2 virkistysalueeksi. jonka kulttuurihistoriallinen arvo sekä geologiset ja muut luonnonarvot tulee säilyttää.

Stansvikin vanhat vedellä täyttyneet kaivoskuilut Stansvikin lehdon luonnonsuojelualueella on merkitty sr-merkinnällä. Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain (295/63) mukaan muinaisjäännökseksi katsottavia 1700- ja 1800-luvuilta peräisin olevia kaivoskuiluja.

Kruunuvuoressa alueen kulttuurihistoriallisesti ja/tai rakennustaiteellisesti arvokkaat rakennukset Villa Hällebo, Villa Hällebon sauna ja ulkohuone, ns. puu-

tarhurin huvila, sekä käytössä oleva kunnostettu kesähuvila (punainen 1920-luvun mökki) on lisäksi osoitettu sr-merkinnällä säilytettäviksi rakennuksiksi.

Kaksi rantavyöhykkeellä sijaitseva laajalti ympäristöön näkyvää öljysäiliötä on merkitty alueen historian kannalta arvokkaaksi rakennukseksi tai rakennelmaksi, joka tulee säilyttää.

Lounaiseen rantapuistoon on merkitty alue, jonka suunnittelussa tulee säilyttää ja hyödyntää alueella sijaitsevia öljysataman rakenteita.

5.11 Suunnittelualue

Koirasaarien täyttöalue on merkitty suunnittelualueeksi, jossa osayleiskaava esittää maankäyttömuodot ja niiden väliset likimääräiset suhteet. Niiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan asemakaavoituksessa.

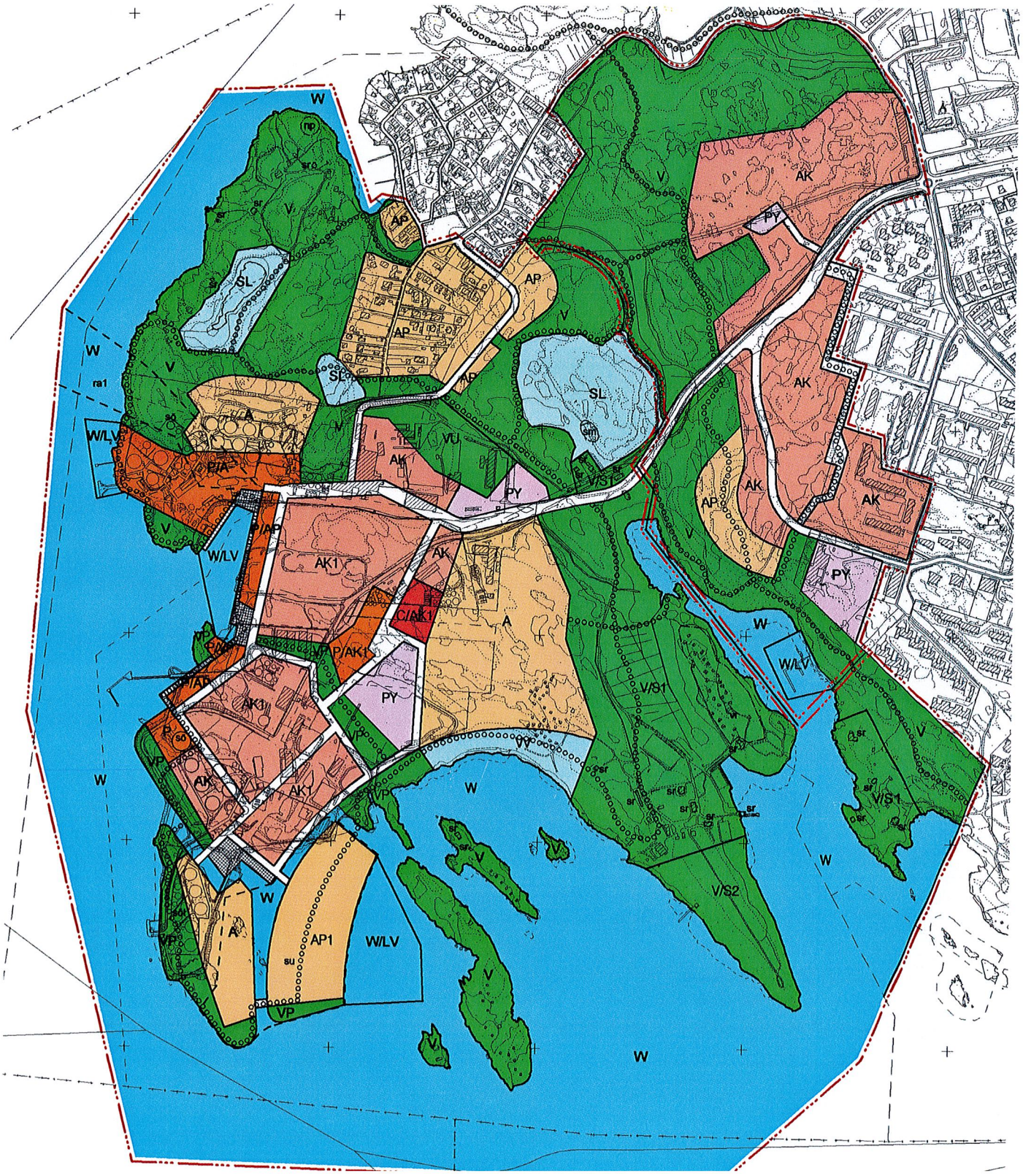
5.12 Ympäristöterveyttä koskevat kaavamääräykset

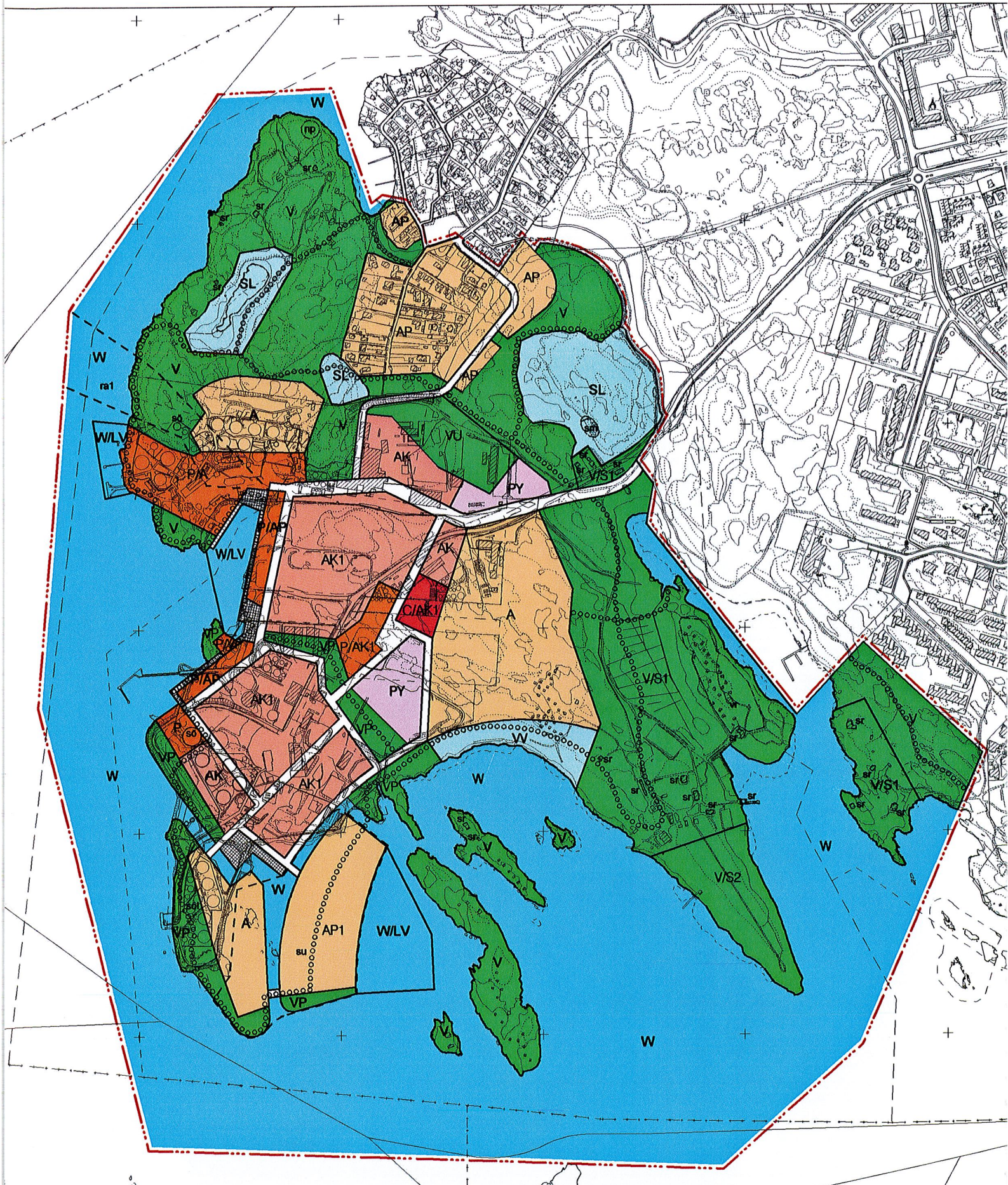
Osayleiskaavassa on annettu määräykset melun, raideliikenteen tärinän ja runkoäänen sekä pilaantuneen maan ja sedimentin huomioon ottamisesta jat-kosuunnittelussa ja toteutuksessa.

5.13 Raitiotietä koskeva määräys

Kaavaan alueelle, jossa raitiotie ei kulje katuverkossa on merkitty alue, jolle saa rakentaa raitiotien.

Osayleiskaavaehdotus ja maankäyttösuunnitelmaehdotus




W
np
sr
V
AP
SL
AP
V
SL
W
ra1
V
A
so
W/LV
P/AP
V
P/AP
W/LV
AK1
AK
C/AK1
A
VU
AK
PY
V/S1
sr
P/AK1
VP
PY
V/S1
W
W
W
V/S2
V
AP1
W/LV
su
VP
W

Osayleiskaavamerkinnät	Delgeneralplanebestämmelser
8 m osayleiskaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.	Linje 8 m utanför delgeneralplaneområdets gräns.
A Asuntoalue. Alueelle saa rakentaa pientaloja ja korrostaloja. Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistyksen ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja, toimitiloja ja liiketiloja.	Bostadsområde .Bostadsdominerat område där får byggas småhus och flervåningshus. . Området utvecklas för boende, service, rekreation och sådana verksamhetslokaler som lämpar sig för boendemiljön samt för sådan samhällsteknik som är nödvändig för området och för trafikon. I detaljplanen får till bod-Stadshusens nedersta våningar anvisas service, verksamhetslokaler och affärsutrymmen.
AK Kerrostalovaltainen asuntoalue. Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistyksen ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja, toimitiloja ja liiketiloja.	Bostadsområde dominerat av flervåningshus. Området utvecklas för boende, service, rekreation och sådana verksamhetslokaler som lämpar sig för boendemiljön samt för sådan samhällsteknik som är nödvändig för området och för trafiken. I detaljplanen får till bodstadshusens nedersta våningar anvisas service, verksamhetslokaler och affärsutrymmen.
AK1 Kerrostalovaltainen asuinalue, jonka kortteleissa tulee käyttää erilaisia talotyyppejä ja rakentamiskorkeuden tulee vaihdella. Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistyksen ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja, toimitiloja ja liiketiloja.	Bostadsområde dominerat av flervåningshus där olika hustyper skall byggas och bygnadernas höjd skall varierar. Området utvecklas för boende, service, rekreation och sådana verksamhetslokaler som lämpar sig för boendemiljön samt för sådan samhällsteknik som är nödvändig för området och för trafiken. I detaljplanen får till bodstadshusens nedersta våningar anvisas service, verksamhetslokaler och affärsutrymmen.
AP1 Pientalovaltainen asuntoalue. Aluetta kehitetään asumisen, palvelujen, virkistyksen ja asuinympäristöön soveltuvien toimintojen ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Asemakaavassa asuinrakennusten alimpiin kerroksiin saa osoittaa palveluja, toimitiloja ja liiketiloja.	Bostadsområde dominerat av småhus. Området utvecklas för boende, service, rekreation och sådana verksamhetslokaler som lämpar sig för boendemiljön samt för sådan samhällsteknik som är nödvändig för området och för trafiken. I detaljplanen får till bodstadshusens nedersta våningar anvisas service, verksamhetslokaler och affärsutrymmen.
AP Pientaloalue.	Kvartersområde för småhus.
PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.	Område för offentlig service och förvaltning.
P Palvelujen ja hallinnon alue.	Område för service och förvaltning.
P/AK1 Palvelujen ja hallinnon alue sekä kerrostalovaltainen asuntoalue.	Område för service och förvaltning och flervåningshusdominerat bostadsområde.
C/AK1 Keskustatoimintojen alue sekä kerrostalovaltainen asuntoalue.	Område för centerfunktioner och flervåningshusdominerat bostadsområde.
P/A Palvelujen ja hallinnon alue sekä asuntoalue.	Område för service, förvaltning och bostäder.
P/AP Palvelujen ja hallinnon alue sekä pientalovaltainen asuntoalue.	Område för service, förvaltning och småhusdominerat boende.
V Virkistysalue.	Rekreationsområde.
VP Puisto.	Park.
VU Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.	Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
VV Uimaranta-alue.	Område för badstrand.
SL Luonnonsuojelualue.	Naturskyddsområde.
V/S1 Virkistysalue, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää. Alue on arvokas ja hyvin säilynyt 1800-luvun kartanoympäristö, jonka keskeiset tekijät ovat rakennuskanta, laituri, pihapiiri, tammikuja sekä näkymät merelle. Alueen täydennysrakentaminen on mahdollista siten, että rakentaminen soveltuu mittakaavaltaan, rakentamistavaltaan ja sijainniltaan olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.	Rekreationsområde vars kulturhistorisk värde bör bevaras. Området är en värdefull och välbevarad herrgårdsmiljö, vars centrala drag är byggnadsbestånd, brygga, gårdsmiljö, ekallé och havsutblickar. Tillbyggnad på området är möjlig om byggande till skala, byggnadssätt och placering anpassas till befintligt byggnadsbestånd och kulturhistoriskt värdefull miljö.
V/S2 Virkistysalue, jonka kulttuurihistoriallinen arvo sekä geologiset ja muut luonnonarvot tulee säilyttää.	Rekreationsområde vars kulturhistoriska, geologiska och andra naturvärden bör bevaras.
W Vesialue.	Vattenområde.
W/LV Venesatama-alue.	Område för småbåtshamn.
Alueen raja.	Områdesgräns.
Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
Katualue.	Gatuområde.
Katuaukio/Tori.	Öppen plats/Torg.
Jalankululle varattu katu/tie.	Gata/väg reserverad för gångtrafik.
Ulkoilureitti.	Friluftsled.
ra1 Ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa raitiotien.	Riktgivande del av område där spårväg får byggas.

vr Alueen osa, joka on varattu lomamaja-alueelle.	Del av område, som är reserverad för somastorstugor.
sm Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain (295/63) mukaan muinaisjäännökseksi katsottavia 1700- ja 1800-luvulta peräisin olevia kaivoskuiluja.	Del av område, där det finns gruvschakt från 1700- och 1800-talet som enligt fornminneslagen (295/69) bör anses som fornlämningar.
np Näköalapaikka. Paikalle saa rakentaa kulttuurihistoriallisen ympäristöön sopivan huvimajan.	Utsiktsplats. På området får byggas ett lusthus som anpassar sig på kulturhistorisk miljö.
sr Kulttuurihistoriallisesti ja/tai rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, joka tulee säilyttää. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennusten ja alueen luonne säilyy.	Kulturhistoriskt och/eller arkitektoniskt värdefullt byggnad som skall bevaras. Reparations- och ändringsarboten som utförs I byggnaderna, ändringar av användningsändamål samt kompletterande byggande och andra åtgärder som utförs på området skall vara sådana att byggnadernas värde och områdets karaktär bevaras.
sö Alueen historian kannalta arvokas rakennus tai rakennelma, joka tulee säilyttää.	För områdets historia värdefull byggnad eller konstruktion, som skall bevaras.
söl Alue osa, jonka suunnittelussa tulee säilyttää ja hyödyntää alueella sijaitsevia öljysatamaan rakenteita.	Del av område, där oljehamnens konstruktioner bör bevaras och utnyttjas i planeringen.
su Suunnittelualue, jossa osayleiskaava esittää maankäyttömuodot ja niiden väliset liikennäräiset suhteet. Niiden sijainti ja rajaukset ratkaistaan asemakaavoituksessa.	Planeringsområde där delgeneralplanen utvisar markdispositionen och dess approximativa förhållanden. Närmare lokalisering och gränser avgörs i detaljplaneringen.
Kaavoituksessa, muussa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston asettamat melutason ohjearvot. Raideliikenteen suunnittelussa tulee ottaa huomioon tärinän ja runkoäänen suositusarvot.	Vid planering och byggande bör de av statsrådet fastställda riktvärdena för bullernivån beaktas. Vid planering av spårbunden trafik bör rekommen dations värdena för skakning och stom ljud beaktas.
Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on kaavoituksen ja muun suunnittelun yhteydessä selvitettävä ja pilaantunut maaperä puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.	Jordmåns kontamation och saneringsbehov bör klarläggas vid planering och byggande och rengöras innan bygge inleds.
Pohjasedimentin pilaantuneisuus on selvitettävä alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva merkittävä ruoppaustarve.	Bottensedimentens kontamination bör klarläggas där betydande muddringsbehov föreligger p.g.a. byggande enligt plan.

HELSINKI
HELSINGFORS

49. kaupunginosa Laajasalo
Kruunuvuorenrannan
osayleiskaavaehdotus

49. stadsdelen Degerö
delgeneralplaneförslag för
Kronbergstranden

1:4000

HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO ASEMAKAAVAOSASTO
HELSINGFORS STADSPLANERINGSKONTOR DETALJPLANEAVDELNINGEN

KSLK	28.2.2008
SIPEN	
NÄHTÄVÄNÄ	25.4.-30.5.2008
TILL FÖRSEENDE	
MUUTETTU	
ÄNDRAD	
HYVÄKSYTTY	
GODKÄND	
TULLUT VOIMAAN	
IKRÄFTTRÄDD	

PIIRUSTUS 11756
RITNING
PÄIVÄYS 14.2.2008
DATUM
LAATINUT Riitta Jalkanen/Jari Lepistö
UPPGJORD AV
PIRTÄNYT Leena Kaartinen
RITAD AV

ASEMAKAAVAPÄÄLLIKKÖ ANNELI LAHTI
STADSPLANECHEF

6 Osayleiskaavan toteuttamisen vaikutukset

6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Osayleiskaavan toteutuminen edellyttää Laajasalon öljysataman rakenteiden purkamista ja öljyhuoltotoiminnan siirtämistä pois alueelta. Valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden mukaan öljysatamalle ja -varastolle on selvitettävä vaihtoehtoiset sijaintipaikat. Alueiden käytössä tulee huolehtia siitä, että vaihtoehtoja ei suljeta pois niin kauan kuin öljysataman sijainti on ratkaisematta. Maakuntakaavoituksen yhteydessä on selvitetty korvaavat paikat. Huoltovarmuuskeskuksen varmuusvarastointivelvollisuus kevyen polttoöljyn osalta on syksystä 2007 lähtien hoidettu Kuopiossa. Öljy-yhtiöt puolestaan selvittävät parhaillaan, minne ne siirtävät toimintansa vuoden 2009 jälkeen.

Kaupunki on ilmoittanut, että öljysataman alasajon tulisi tapahtua niin, että alueen rakentaminen voi alkaa 1.1.2011. 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 päättymiseen 31.12.2010 mennessä.

Öljysataman alasajon seurauksena Helsingin keskeisen vesialueen Kruunuvuorenselän itäisen rannan maisema- ja kaupunkikuva muuttuu. Nykyisin hallitsevasti esillä olevat öljysäiliöt puretaan ja niiden paikalle rakentuu uusi merellinen kaupunginosa. Kruunuvuorenrannan asuinalue on yksi 2010-luvun merkittävimmistä asuntotuotantokohteista Helsingissä. 2010- ja 2020-luvulla se tarjoaa uudet asunnot lähes 10 000 asukkaalle merellisellä ja luonnonläheisellä alueella.

Kruunuvuorenranta yhdistetään suoraan keskustaan joukkoliikenteellä. Suora raitiotieyhteys tuo Kruunuvuorenrannan joukkoliikenteellä yhtä lähelle kuin Lauttasaari ja Kulosaari ovat nyt. Yhteyden myötä Kruunuvuorenrannan kaupunkirakenteellinen asema muuttuu keskeisemmäksi. Tämä vaikuttaa Kruunuvuorenrannan houkuttelevuuteen asumisen ja palvelujen kannalta, Yhteys lyhentää myös Laajasalon matka-aikoja. Suunnitelmissa on varauduttu myös myöhemmin toteuttamaan pikaraitiotieyhteys välille Santahamina–Katajanokka.

Alue tarjoaa erilaisia merellisiä virkistyspalveluja helsinkiläisille. Suora raitiotieyhteys tuo ne helposti saavutettavaksi keskustasta käsin. Kruunuvuorenrannan merellinen virkistyskeskus keventää osaltaan kantakaupungin läheisyydessä sijaitsevien virkistyssaarien nykyisin liian suurta käyttöpainetta.

Raitiotieyhteys keskustasta Kruunuvuorenrantaan suunnitellaan siten, että kevyt liikenne voi sitä käyttää. Vaihtoehtoinen reitti hienossa merellisessä ympäristössä saadaan yhdistämällä Laajasalon kevyen liikenteen reitit sillalla seudulliseen kevyen liikenteen reittiin Kulosaaressa, josta se jatkuu edelleen Mustikkamaan, Korkeasaaren ja Sompasaaren kautta Kruunuhakaan.

Kruunuvuorenranta liittyy kiinteästi Laajasalon kaupunkirakenteeseen. Kruunuvuorenrannan rakentaminen tukee Laajasalo kehitystä. Kruunuvuorenranta elää vuorovaikutuksessa Laajasalon kanssa. Kruunuvuorenrantalaiset käyttävät Laajasalon palveluja, vastaavasti alue tarjoaa palveluja ja virkistysmahdollisuuksia laajasalolaisille. Uudelle alueelle muuttavat asukkaat mahdollistavat mm. Laajasalon keskuksen kaupallisten ja julkisten palvelujen lisäämisen. Keskuksen kehittämiseen tähtäävä kaavoitus on käynnissä.

Kruunuvuorenrannan rakentaminen lisää huomattavasti valtakunnallisesti arvokkaan Stansvikin kartanoalueen käyttöä ja luo edellytykset sen kunnostamiselle.

6.2 Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön,kaupunkikuvaan sekä kulttuuriperintöön

Vaikutukset on koottu osayleiskaavaehdotuksen liiteraportiksi.

6.3 Vaikutukset luontoon ja virkistykseen

Vaikutukset on koottu osayleiskaavaehdotuksen liiteraportiksi.

6.4 Vaikutukset maa- ja kallioperään

Pääosa uudesta asuntorakentamisesta sijoittuu öljysatamaan alueelle, josta suurin osa on kertaalleen rakennettua. Kaava turvaa Kruunuvuoren ja Kaitalahden itä-

Luodot





Kruunuvuorenranta

puolisen kallioalueen, Tahvonlahdenniemen sekä merialueen luotojen ja saarien tärkeimpien geologisten ja geomorfologisten arvojen säilymisen.

Korttelialueiden pääasiassa erinomainen maa- ja kallioperä antaa hyvät edellytykset maarakentamiselle. Kaavassa osoitetut vähäiset meritäytöt on sijoitettu rakentamisteknisesti edulliselle kohdalle.

6.5 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Alueelle rakennetaan normaalin, korkeatasoisen palveluasteen tuottavat järjestelyt. Alueen liittäminen oleviin verkostoihin edellyttää tavanomaista enemmän järjestelyjä, mutta ei aiheuta ulkopuolisten alueiden teknisen huollon palveluasteen heikkenemistä.

6.6 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

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

Osayleiskaava mahdollistaa ilmanlaadun ja melun ohjearvojen saavuttamisen asemakaavoituksessa ja jatkosuunnittelussa. Osayleiskaavassa on yleismääräys melun ohjearvojen huomioon ottamisesta. Osayleiskaava luo edellytykset maaperän ja pohjasedimenttien pilaantuneisuuden huomioon ottamiselle asemakaavoituksessa, muussa jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa siten, että turvallisuuden ja terveellisyydelle asetettavat vaatimukset täyttyvät.

Öljyhuoltoalueen ja sen ympäristön maaperän ja merialueen sedimentin pilaantuneisuuden tutkimuksia, suunnittelua ja riskinarviointia jatketaan kaavoituksen ja toteutuksen yhteydessä niin, että pilaantunut maaperä voidaan ympäristölupien ehtojen mukaisesti puhdistaa tulevalle maankäyttömuodolle hyväksyttävään pitoisuustasoon. Sedimentin pilaantuneisuudella on suurin merkitys rantarakentamisessa syntyvien massojen sijoittamis- ja käsittelytarpeeseen varautumisen kannalta. Terveellisyyden ja viihtyisyyden kannalta myös uimarannaksi tai vastaavaan toimintaan käytettävien alueiden pohjasedimenttien tila on varmistettava.

Pilaantuneiden alueiden kunnostaminen ja puhdistamiskustannuksista vastaaminen on vuokrasopimusten ehtojen nojalla öljy-yhtiöiden velvollisuus. Öljysataman yhteistoimintaryhmässä valvotaan ja organisoidaan kunnostamiseen liittyviä käytännön toimia. Osayleiskaavassa on yleismääräykset pilaantuneiden maiden ja sedimenttien huomioon ottamisesta asemakaavoituksessa ja jatkosuunnittelussa.

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. On mahdollista, että luolien läheisyydessä sijaitsevien uusien toimintojen asemakaavoitus, jatkosuunnittelu, rakentaminen ja käyttöön otto on ajankohtaista puhdistuksen yhä jatkuessa, jolloin puhdistamisen haitalliset ympäristövaikutukset on otettava huomioon jatkosuunnittelussa.

Suuronnettomuuden riskin kannalta kaava luo edellytykset tiettyjen öljyhuoltotoimintojen väliaikaiselle jatkamiselle Esson (nykyisin St1 Oy) ja Shellin

alueilla asuntorakentamisen käynnistyttyä Koirasaarentien varressa ja öljysataman keski- ja itäosassa. Tämä vaatii kuitenkin tiettyjä turvallisuus- ja muita järjestelyjä öljyhuoltotoiminnoilta ja liikenteen järjestämiseltä. Tiettyjen öljyhuoltotoimintojen osittainen, väliaikainen säilyminen alueella samanaikaisesti riittävällä etäisyydellä sijaitsevan uuden asutuksen kanssa on melu- ja hiilivetypäästöjen kannalta mahdollista. Suuronnettomuusvaaran huomioon ottamisesta ei ole määräystä osayleiskaavassa, sillä tällaista vaaraa aiheuttavat toiminnot puretaan alueelta ennen uuden maankäytön rakentamista.

Ennusteen mukaan Kruunuvuorenrannan rakentamisen myötä Laajasalon liikenne määrä kasvaa 15 000 ajoneuvolla/vrk. Laajasalontiellä on ja nykyisin tarvetta meluntorjuntaan. Laajasalontiellä on tarkoitus tehdä tarpeelliset meluesteet kadun parannustöiden yhteydessä, kun Kruunuvuorenrannan rakentaminen sitä edellyttää. Liikennemäärän kasvu lisää melua Koirasaarentien ympäristössä, mutta ei siinä määrin, että se edellyttäisi meluesteiden rakentamista.

6.7 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan toteuttaminen aiheuttaa kaupungille suuruusluokaltaan seuraavanlaiset rakentamiskustannukset (alv 0 %, kustannustaso 12/2007):

Esirakentaminen

— rantojen täytöt ja muotoilut	35 M€

Kuntatekniikka

— katualueet	35 M€
— vesihuolto	10 M€
— kaukolämpö	4 M€
— sähkö	3 M€
— puistot	4 M€
— liikunta-alueet	5 M€
— rantarakenteet	20 M€

Julkiset palvelurakennukset

— päiväkodit	11 M€
— koulut	31 M€
— leikkipuistot	2 M€
— liikuntatilat	13 M€
Yhteensä	**170 M€**

Maaperän, merenpohjan sedimenttien ja nykyisten rakenteiden ja tilojen pilaantuneisuuden kunnostamisen ja sen aikana tehtävien massajärjestelyjen kustannukset eivät sisälly em. lukemiin. Kaupungin mahdollinen osuus näistä määrittyy myöhemmin öljy-yhtiöiden suorittaman kunnostuksen kriteerien ja osapuolten välisten sopimusten perusteella.

Em. lukemissa eivät myöskään ole mukana:

- virkistys-, venesatama- ja luonnonsuojelualueiden (V-, W/LV- ja SL-alueet) rakentamiskustannukset
- nykyisten rakenteiden ja tilojen muutostyöt uuteen käyttötarkoitukseen
- julkisen liikenteen ja raideliikenteen rakentaminen.

Joukkoliikenteen osalta kaavaluonnoksessa on varauduttu suoraan raitiotieyhteyteen keskustaan.

Yleissuunnitelmatasoisen selvityksen mukaan Laajasalon raitiotien kokonaiskustannus on 125 miljoonaa euroa. Joukkoliikenneyhteys palvelee myös Laajasaloa ja kaupungin päässä Sompasaarta. Joukkoliikenneratkaisun yhteydessä rakennettavat sillat luovat edellytykset uusiin merellisiin kevyenliikenteen yhteyksiin keskustasta itään Korkeasaaren ja Mustikkamaan kautta. Suora joukkoliikenneyhteys nostaa Kruunuvuorenrannan statusta ja asuntojen arvoa. Itäväylän ja Linnanrakentajantien liittymän kustannusarvio on 101 miljoonaa euroa.

6.8 Vaikutukset liikenteeseen

Ennusteen mukaan Laajasalon liikennemäärä kasvaa noin 15 000 ajoneuvolla/vrk Kruunuvuorenrannan (osayleiskaava-alue ja maankäyttösuunnitelma-alue) rakentamisen myötä. Lisääntyvä liikenne kuormittaa nykyistä katuverkkoa Itäväylältä Linnanrakentajantietä, Laajasalontietä ja Koirasaarentietä, joka on ainoa ajoyhteys Kruunuvuorenrantaan. On välttämätöntä toteuttaa Kaupunkisuunnittelulautakunnan 12.6.2008 hyväksymän Itäväylän ja Linnanrakentajantien liikenteen yleissuunnitelman tyyppiset liikennejärjestelmät Kruunuvuorenrannan rakentamisen aikataulussa. Koirasaarentien toimivuus on todennäköisesti hyvä pienin kaista- ja liittymäjärjestelyin. Raitiovaunulinjaston toteuttaminen edellyttää raitiotielle omia kaistoja Koirasaarentiellä.

Osayleiskaavaehdotuksessa on varauduttu suoraan raitiotieyhteyteen Kruunuvuorenrannasta keskustaan. Kruunuvuorenrannasta tulee olemaan myös liityntäliikenneyhteys Herttoniemen metroasemalle. Kruunuvuorenselän poikki silloilla kulkeva raitiovaunuyhteys keskustaan lyhentää Kruunuvuorenrannan ja Laajasalon matka-aikoja sekä lisää joukkoliikenteen käyttäjien osuutta. Yhteys suunnitellaan siten, että syntyy myös kevyen liikenteen yhteys keskustaan. Vaihtoehtoinen kevyen liikenteen yhteys saadaan rakentamalla kevyen liikenteen silta Kruunuvuorenrannasta Kulosaareen, josta reitti jatkuu Mustikkamaan, Kulosaaren ja Sompasaaren kautta Kruununhakaan. Vaikutuksia liikenteeseen on tarkasteltu raportissa Laajasalon raidevaihtoehtojen järjestelmätarkastelu 2008, Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2008:10.

Kruunuvuorenrannan rakentamisessa on varauduttu myös toteuttamaan pikaraitiotieyhteys välille Santahamina-Katajanokka. Kruunuvuorenrannan suunnitelmissa on myös varauduttu Kauppatorille kulkevan vesibussin/katamariinin satamaan.

6.9 Vaikutukset sosiaalisiin oloihin, elinoloihin, viihtyisyyteen ja palveluihin

Vaikutuksia on käsitelty erillisessä raportissa Kaupunkirakentamisen sosiaalisia lähtökohtia Kruunuvuorenrannassa (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2004:16)

Kruunuvuorenrantaan on mahdollista rakentaa uusi merellinen kaupunginosa, jossa on asunnot lähes 10 000 asukkaalle. Se tarjoaa erilaisia asumisympäristöjä ja asumisen vaihtoehtoja helsinkiläisille. Alue muodostaa rauhallisen ja luonnonläheisen asuinympäristön vaihtoehtona samaan aikaan kantakaupunkiin rakentuville merellisille kaupunginosille Kalasatamalle ja Jätkäsaarelle. Alue lisää asuntojen määrää ja asumisen monipuolisuutta Helsingissä.

Alueelle rakennetaan omat peruspalvelut. Monipuolisempien palvelujen osalta alue tukeutuu Laajasalon keskuksen palveluihin. Kruunuvuorenrannan rakentaminen luo edellytykset Laajasalon keskustan kehittämiselle ja nostaa siten koko alueen palvelutasoa.

7 Jatkosuunnittelu ja toteutus

7.1 Kaavoitusaikataulu

Kaupunginvaltuusto saa osayleiskaavan hyväksyttäväkseen alkuvuodesta 2009.

Kruunuvuorenrannan alue on tarkoitus asemakaavoittaa vaiheittain noin kymmenen vuoden aikana. Asemakaavoitus alkaa maankäyttösuunnitelman alueelta. Maankäyttösuunnitelma-alueen asemakaavat esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuonna 2009. Osayleiskaava-alueen ensimmäinen asemakaava käsittää Stansvikin alueen ja se valmistuu vuoden 2009 aikana. Haakoninlahti 1:n sekä Hopealaakson ja Kaitalahden laajennuksen asemakaavat valmistuvat vuonna 2010.

7.2 Rakentamisen ajoitus

Kruunuvuorenrannan toteuttaminen on tarkoituksenmukaista aloittaa maankäyttösuunnitelma-alueelta, jossa voidaan tukeutua jo rakennettuun kunnallistekniikkaan ja julkisiin palveluihin. Maankäyttösuunnitelma-alueen asuntorakentaminen alkanee vuonna 2011. Nykyisen öljysataman alueella katujen ja kunnallistekniikan rakentaminen alkaa alueen vapauduttua vuonna 2011 ja asuntorakentamiseen päästäneen vuonna 2012.

Asemakaavoituksen tavoiteaikataulu



8 Suunnittelun vaiheet

8.1 Vireilletulo osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Vireille tulosta on ilmoitettu osallisille ja niille, jotka olivat ilmoittautuneet postituslistalle kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 4.6.2003). Asiasta ilmoitettiin myös sanomalehdissä. Vireille tulosta ilmoitettiin myös vuoden 2003 kaavoituskatsauksessa. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Kruunuvuorenrannan osayleiskaava- ja maankäyttösuunnitelman suunnitteluohjelman 2.6.2005.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty seuraavasti: Osayleiskaavatyön ohjelmavaiheessa syksyllä 2004 on järjestetty kaikille avoin yleisötilaisuus sekä Kaitalahden aluetta käsittelevä työpaja. Laajasaloseuran edustajille sekä alueen mökkikylien edustajille on järjestetty myös tapaamiset, joissa esiteltiin suunnittelutilannetta. Suunnittelua on esitelty myös Laajasaloseuran ja Stansvikin mökkiläisten järjestämissä tilaisuuksissa loppuvuodesta 2004 sekä syyskuussa 2005. Koirasaarentien varsien maankäyttösuunnitelman sisällöstä järjestettiin oma asukasilta syksyllä 2005. Lisäksi joulukuussa 2005 järjestettiin tarvittavat viranomaisneuvottelut.

Alustavaa osayleiskaavaluonnosta esiteltiin Laajasaloseuran edustajille alkuvuodesta 2006. Varsinainen osayleiskaavaluonnos valmisteluaineistoineen esiteltiin mökkiläisten edustajille järjestetyssä palaverissa sekä yleisötilaisuudessa toukokuussa 2006 ennen lautakuntakäsittelyä. Kaavan laatijat olivat myös tavattavissa Laajasalon kirjastossa kahtena päivänä kaavaluonnoksen nähtävillä oloaikana. Osayleiskaavaluonnosta ja suunnitelmia Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneyhteyksiksi on esitelty uudestaan yleisötilaisuudessa tammikuussa 2007.

Osayleiskaava- ja maankäyttösuunnitelmaehdotukset ovat olleet nähtävillä 2.1 – 23.1.2008 ennen kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyä.

Työn edistymisestä on tiedotettu osallistumis-ja arviointisuunnitelman mukaisesti päivälehdissä (Helsingin Sanomat, Hufvudstadsbladet, Uutispäivä Demari, Kansan Uutiset ja Alueuutiset) sekä kirjeitse alueen maanomistajille, alueella toimiville yrityksille, asukkaita edustaville yhdistyksille, muille seuroille ja yhdistyksille sekä suunnittelualueeseen kuuluville tai siihen rajautuvien kortteleiden asuinkiinteistöille ja -osakeyhtiöille. Lisäksi kirjastoissa (Laajasalon kirjasto, Herttoniemen kirjasto) on nähtävillä kunkin vaiheen aineistoa. Koirasaarentien maankäyttösuunnitelmaa käsitelleestä tilaisuudesta ja kaavaluonnosta käsittelevästä tilaisuudesta on tiedotettu lehti-ilmoitusten lisäksi suorajakelukutsuin 3 500 Laajasalolaiseen kotitalouteen.

Projektin kotisivuja päivitetään ja niille tuodaan uutta suunnitteluaineistoa suunnittelun eri vaiheissa. Myös vuorovaikutustilaisuuksien keskustelut kootaan projektisivuille. Projektin kotisivuilla on myös avoin keskustelupalsta.

8.2 Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämä viranomaisneuvottelu pidettiin 16.12.2005.

Saatujen lausuntojen ja muistutusten johdosta pidettiin toinen viranomaisneuvottelu 13.10.2008.

Kruunuvuorenrannan suunnittelua käsittäviä neuvotteluja eri kaupungin hallintokuntien kanssa on pidetty säännöllisin välein.

Kruunuvuorenrantaprojektin edustaja kuuluu yhteistoimintaryhmään, jonka kaupunginjohtaja on asettanut ohjaamaan ja valvomaan Laajasalon öljysatama-alueella tapahtuvien purku-, kunnostus- ja muiden toimenpiteiden suunnittelua ja käytännön toteutusta.

8.3 Mielipiteet

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan laadinnan kuluessa osallisilta pyydettiin mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmista, suunnitteluohjelmasta, osayleiskaavaluonnoksista sekä osayleiskaavaehdotuksesta. Lisäksi osalliset ja muut Kruunuvuorenrannan suunnittelusta kiinnostuneet ovat esittäneet kannanottoja varsinaisten nähtävilläoloaikojen ulkopuolella. Kaikki saapuneet kannanotot on kirjattu. Mielipiteet ja niihin laaditut vastineet on esitelty kaupunkisuunnittelulautakunnalle jokaisessa Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan päätöksentekovaiheessa.

Käynnistysvaiheen mielipiteet

Suunnittelun käynnistysvaiheessa laadittiin yleissuunnitelmaa varten osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.5.2000, jota tarkistettiin 9.5.2001. Näitä asiakirjoja koskevia mielipiteitä kirjautui 21.

Vuonna 2002 alueelle päätettiin laatia osayleiskaava, jonka osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli esillä 16.6.–30 .9.2003. Siitä jätettiin 16 mielipidettä..

Suunnitteluohjelma-aineisto oli esillä 25.10.–10.11.2004. Suunnitteluohjelmasta jätettiin 59 mielipidettä. Nähtävillä oloaikojen ulkopuolisia kannanottoja kirjattiin kuusi.

Kaikki käynnistysvaiheen mielipiteet ja vastineet niihin koottiin erilliseksi raportiksi, joka esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 19.5.2005 Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan suunnitteluohjelman käsittelyn yhteydessä. Kaupunkisuunnittelulau-takunta merkitsi ne tiedoksi 2.6.2005.

Luonnosvaiheen mielipiteet

Osayleiskaavaluonnos ja luonnos Koirasaarentien varsien alueen maankäyttösuun-nitelmaksi olivat nähtävillä 2.5.–19 .5.2006. Luonnoksista jätettiin 50 mielipidettä ja kaksi lausuntoa. Mielipiteet ja vastineet niihin esiteltiin 8.6.2006 kaupunkisuunnittelulautakunnalle, joka antoi asi-

assa jatkosuunnitteluohjeet 20.6.2006.

Toinen osayleiskaavaluonnos ja maankäyttösuunnitelmaluonnos olivat esillä 23.1.–7.2.2007. Siitä jätettiin 52 mielipidettä . Mielipiteet ja vastineet niihin esiteltiin 10.5.2007 kaupunkisuunnittelulautakunnalle, joka antoi asiassa jatkosuunnitteluohjeet 31.5.2007.

Ehdotusvaiheen mielipiteet

Kruunuvuorenrannan alustava osayleiskaavaehdotus sekä Gunillankallion ja Borgströminmäen eli ns. Koirasaarentien varsien maankäyttösuunnitelmaehdotus olivat esillä 2.1. – 23.1.2008. Ehdotuksista jätettiin 23 mielipidettä, joista 13 tuli yksityisiltä henkilöiltä tai ryhmiltä, yksi asunto-osakeyhtiöltä, kuusi alueen asukkaita tai käyttäjiä edustavilta yhdistyksiltä ja kansalaisliikkeiltä, kaksi muilta yhdistyksiltä, kaksi maanomistajilta ja yksi alueella toimivalta päiväkodilta. Mielipiteet ja vastineet niihin esiteltiin 14.2.2008 kaupunkisuunnittelulautakunnalle, joka 28.2.2008 päätti lähettää osayleiskaavaehdotuksen kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Yhteenveto mielipiteiden sisällöstä

Esitetyissä mielipiteissä on koko suunnittelun ajan esitetty eniten rakentamisen rajoittamista pelkästään nykyisen öljysataman alueeseen ja luopumista Koirasaaren-tiehen liittyvistä rakentamisalueista, jotta luonto- ja virkistysalue Hevossalmesta Stansvikin kautta Tullisaareen kalliomuodostelmineen säilyisi laajana ja yhtenäise-nä. Myös rakentamisen määrää on haluttu vähentää. Stansvikin Uusikylän kesäma-ja-alueen säilyttämistä on pidetty tärkeänä. Kaitalahtelaiset ovat vastustaneet Päätien jatkamista Kruunuvuorenrantaan. Jonkin verran on kiinnitetty huomiota suunnitteluprosessiin. Joidenkin tahojen mielestä suunnittelualueen jakaminen osayleiskaava-alueeseen ja maankäyttösuunnitelman alueeseen on ollut menettelytapavirhe. Tehtyjä luontoselvityksiä on pidetty riittämättöminä ja vuorovaikutuksen katsotaan olleen tuloksetonta. Lisäksi mielipiteissä on pidetty esillä Kruunuvuorenlammen luontoarvoja ja Stansvikin kartanon kulttuurihistoriallista arvoa. Rakentamisen on katsottu uhkaavan näitä arvoja. Herttoniemen liikennejärjestelyjen parantamista ennen Kruunuvuorenrannan rakentamisen aloittamista on yleisesti pidetty ensiarvoisen tärkeänä. Suoraa joukkoliikenneyhteyttä on kannatettu ja vastustettu. Maanomistajatahot ovat esittäneet rakennusoikeuden lisäämistä omistamilleen alueille.

8.4 Lausunnot

Osayleiskaavaehdotuksesta saatiin runsaat 20 lausuntoa, joihin on laadittu vastineet. Useissa lausunnoissa ei ollut huomauttamista osayleiskaavan suhteen, vaan kannanotot koskevat jatkosuunnittelua.

Lausunnoissa puututaan mm. rakentamisen ulottamiseen öljysatamasta Kruunu-vuoren alueelle osittain luonnonsuojelualueiden suoja-alueille. Katsotaan myös rakentamisen kallion laella näkyvän liikaa Kruunuvuorenlammelle ja merialueelle. Lausunnoissa esitetään myös, että rakentaminen tulisi rajata kauemmaksi Stansvikin kartanopuistosta.

Parissa lausunnossa todetaan, että määrätavoitteista tulee pitää kiinni jatkosuunnit-telussa sekä suunnitella alue siten, että MA-ohjelman hallintamuotojakaumatavoit-teita voidaan noudattaa. Rakentamista kestävän kehityksen periaatteita noudattaen pidetään tärkeänä ja ehdotetaan alueelle matalaenergiarakentamista sekä uusiutu-vien energialähteiden käyttöä.

Lausunnoissa puututaan myös riskeihin, joita syntyy jos öljysataman alasajo ja puhdistaminen tapahtuu samanaikaisesti alueen rakentamisen kanssa sekä mahdollisesti maaperään jäävien epäpuhtauksien vaikutukseen maankäyttöön ja rakentamiseen. Öljysataman rakenteiden säilyttämistä muistumana alueen teollisuushistoriasta pidetään tärkeänä, mutta huolehditaan myös niiden puhdistamisesta ja tulevasta käytöstä aiheutuvista kustannuksista.

Alueen yhdistämistä keskustaan joukkoliikenteellä pidetään osassa lausunnoista tärkeänä. Osassa lausunnoista joukkoliikenneyhteyden rakentamista vastustetaan. Katsotaan, että rakennettavat sillat ja penkereet pilaavat Helsingin merellisen mai-seman, esitetään tunneliratkaisun edelleen tutkimista tai liityntäyhteyden tehosta-mista Herttoniemen metroasemalle sekä lautta- ja vesibussiliikenteen kehittämistä. Esitetään, että sillasta ja mahdollisista muista joukkoliikennevaihtoehdoista tulisi tehdä ympäristönvaikutusten arviointi. Lausunnoissa puututaan myös joukkoliikenneratkaisun aiheuttamaan haittaan polttoainekuljetuksille Hanasaareen sekä vesiliikenteelle

8.5 Osayleiskaavaehdotukseen tehdyt muutokset

Osayleiskaavakarttaan tehdyt muutokset

Merkintä maanalainen metrorata, jonka sijainti on ohjeellinen, on poistettu.

Merkintä alue, jolle saa rakentaa metroaseman sekä lippuhalleja ja yhteydet niistä metroasemalle, on poistettu.

Merkintä ohjeellinen alueen osa, jolle saa rakentaa raitiotien ja maanalaisen metroradan on korvattu merkinnällä alueen osa, jolle saa rakentaa raitiotien.

Ulkoreitin linjausta Stansvikin alueella on tarkistettu.

Länsirannan eteläisintä palvelujen ja hallinnon aluetta on laajennettu vähäisessä määrin ja johdettu ulkoreitti palvelujen ja hallinnon alueen ja kerrostalovaltaisen asuinalueen välistä. Näillä toimenpiteillä on varauduttu alustavasti liikuntaviraston merellisen tukikohdan sijoittamiseen alueelle.

Osayleiskaavaselostukseen tehdyt muutokset ja täydennykset

Selostukseen on tehty kaupunkisuunnittelulautakunnan joukkoliikenne- päätöksen 17.6.2008 edellyttämät tarkistukset.

Selostukseen on lisätty yhteenveto osayleiskaavaehdotuksesta tehdyistä muistutuksista.

Vaikutuksia terveellisyyteen ja turvallisuuteen on täydennetty liikenteen ympäristölle aiheuttamilla vaikutuksilla.

9 Käsittelyvaiheet

Osayleiskaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 14.2.2008. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asian pöydälle ja päätti 28.2.2008 puoltaa osayleiskaavaehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 6.11.2008 muuttaa osayleiskaavaehdotusta.

Osayleiskaavan hyväksymisestä oikeusvaikutteisena päättää kaupunginvaltuusto alkuvuodesta 2009

Helsingissä 6.11.2008

Anneli Lahti

Lähteet

Arkkitehdit NRT Oy 2007. Kerrostalojen kehittäminen, Kruunuvuorenranta. Kerrostalotyyppiselvityksen soveltaminen Kruunuvuorenrannan osayleiskaava-alueella. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, asemakaavaosasto.

Catella Property Consultants. Mahdollisen metron rakentamisen vaikutus Kruunuvuorenrannan maan arvoon 28.9.2004. Kaupunkisuunnitteluvirasto/asemakaavaosasto, kiinteistövirasto/tonttiosasto.

Enviro Oy 2005. Kruunuvuorenrannan osayleiskaava-alueen luontoselvitys ja maankäytön luontovaikutusten arviointi.

Fundatec Oy. Laajasalon pysäköintiselvitys, 15.10.2007. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, teknistaloudellinen toimisto.

Fundatec Oy. Laajasalon metro, kustannusarvion päivitys, 10.1.2008. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, teknis-taloudellinen toimisto.

Fundus Oy 2004. Laajasalon tunnelimetron rakennettavuus- ja kustannustarkastelu. Ksv, teknistaloudellinen toimisto edelliseen liittyen Geologian tutkimuslaitos 2000-2001. Kruunuvuorenselän ja Hevossalmen alueiden kaiku- ja reflektioseismiset luotaukset, kiinteistöviraston geotekninen osasto, 2000-2001. Hevossalmen alueen yleispiirteinen kartoitus. Ksv, teknistaloudellinen toimisto.

Heikkilä Marjo 1990. Stansvikin kallioalue, Hoito- ja käyttösuunnitelma. Helsingin kaupunki, ympäristökeskus.

Heinänen Jouni. Stansvikin kartanoalueen toiminnallinen ja maisemallinen kehittäminen. Ideasuunnitelma. 20.9.2006. Kaupunkisuunnitteluvirasto, asemakaavaosasto, ympäristötoimisto.

Helsingin kaupunginmuseo. Tietokortit Kruunuvuoren huviloista.

Helsingin kaupungin pelastuslaitos, Laajasalon öljyhuoltoalueen turvallisuus, lausunto 1.12.2005, Turvatekniikan keskus Laajasalon öljyhuoltoalueen turvallisuuslausunto, 13.12.2005.

Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen luontotietojärjestelmä 2002. Arvokkaiden kasvisto- ja kasvillisuuskohteiden tiedot vuosilta 1990-1998, linnustollisesti arvokkaiden kohteiden tiedot pääosin vuosilta 1996-1999.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus, hajukatselmus Laajasalon öljysatama-alueella ja sen ympäristössä, muistio 22.12.2005. Helsingin kaupungin ympäristökeskus.

Helsingin kaupunki, Talous- ja suunnittelukeskus, kehittämisosasto, Laajasalon yhteistoimintaryhmän väliraportit toimintavuosilta 2002-2006.

Hevossalmen alueen merenpohjan yleispiirteinen kartoitus 2000-2001. Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, teknistaloudellinen toimisto ja kiinteistövirasto, geotekninen osasto.

Hiltunen Laura 2001. Stansvikin kartanopuiston puu- ja ruohovartinen kasvillisuus ja kasvisto. Helsingin kaupunki, rakennusvirasto, viherosasto. Rakennusviraston julkaisuja 2001:15.

Huoltovarmuuskeskus. Lausunto Laajasalon öljysatamaterminaalin merkityksestä huoltovarmuudessa, 15.3.2006.

Ilmailulaitos, A7/2004. Helsinki-Malmin lentoaseman ilma-alusten melun leviäminen, vuosi 2003, 30.6.2004.

Ilmatieteen laitos. Laajasalon öljysataman haihtuvien hiilivetypäästöjen leviämisselvitys, 6.6.1996.

Ilmatieteen laitos. Laajasalon öljysataman hiilivetypäästöjen leviämismallilaskelmat sekä arvio hajujen ja palokaasujen leviämisestä, 26.9.2005.

Immonen Tauno 1998. Stansvikin luonnonhoitosuunnitelma, Helsingin kaupunki, rakennusvirasto, viherosasto.

Insinööritoimisto Devacon Oy. Laajasalon öljyvarastot, Lämpösäteilykartta, 26.9.2005.

Insinööritoimisto Oy Matti Ollila & Co 2004. Laajasalon joukko- ja kevyen liikenteen yhteys, siltavaihtoehto, Ksv, teknistaloudellinen toimisto.

Insinööritoimisto Oy Matti Ollila & Co 2007. Lausunto ja alustava kustannusarvio, yhteys Katajanokka-Hylkysaari, avattava silta, vapaa aukko 55 m. 16.1.2007. Ksv, teknistaloudellinen toimisto.

Insinööritoimisto Oy Matti Ollila & Co 2005. Metro/raitiotie Katajanokka – Kruunuvuorenranta, Insinööritaitorakenteiden päämittoja 3d- mallinnusta varten. Ksv, teknistaloudellinen toimisto.

Insinööritoimisto Oy Matti Ollila & Co 2004. Kruunuvuorenrannan eräiden rakennusten ja rakennelmien käytettävyystarkastelu. Ksv, teknistaloudellinen toimisto.

Insinööritoimisto Kari Pesonen Oy. Laajasalon öljysataman ympäristömelumittaukset ja -selvitys, 4.9.2005.

Jaakko Pöyry Infra, Maa ja Vesi, Fortum Oil and Gas Oy, Laajasalon ympäristötutkimus, 27.2.2004.

Jaakko Pöyry Infra, Maa ja Vesi, Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto, Laajasalon ympäristötutkimus, merialueen sedimenttinäytteet, 25.2.2004.

Jaakko Pöyry Infra, Maa ja Vesi, Oy Esso Ab, Laajasalon ympäristötutkimus, 27.2.2004.

Jaakko Pöyry Infra, Maa ja Vesi, Oy Shell Ab, Laajasalon ympäristötutkimus, 27.2.2004.

Kahma Kimmo ja Johansson Milla, merentutkimuslaitos 2002. Perusselvitys Kruunuvuorenrannan kaavoituksen merenpinnan suunnitteluohjetta varten. Ksv, teknistaloudellinen toimisto.

Kaupunkisuunnitteluvirasto, Kruunuvuoren merialueen pohjatutkimukset, Osa A, Sedimenttiselvitys, Geo 10830, Kiinteistövirasto, Geotekninen osasto, 10.10.2005.

Kaupunkisuunnitteluvirasto, Kruunuvuoren merialueen pohjatutkimukset 2004, Osa B, Geo 10830, Kiinteistövirasto, Geotekninen osasto.

Kaupunkisuunnitteluvirasto, teknistaloudellinen toimisto. Kruunuvuorenrannan öljyhuoltoalue, skenaariokartat 1-4, 10.6.2005.

Kiinteistövirasto, geotekninen osasto. Laajasalon metrolinjan geotutkimukset, kalliokairaukset 2004. Ksv, teknistaloudellinen toimisto.

Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan ohjelma. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2005:13.

Kåhre-Maury Inga, Tallqvist Barbara, Kilpinen Jouni, Ilonen Kaisu, Sutela Eeva: Kruunuvuorenranta. Laajasalon länsiosien suunnittelun aloitusvaiheen taustatietoja, lähtökohtia ja ideoita.

Laajasalo - Degerö. Saarikaupungin maankäyttö. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 1996:15.

Laajasalon joukkoliikennejärjestelmien vertailu 10.5.2007. Kaupunkisuunnitteluvirasto, liikennejärjestelmätoimisto. (liikennelaitos, suunnitteluyksikkö).

Laajasalon joukkoliikennejärjestelmien vertailu. Täydentävät selvitykset 31.5.2007. Kaupunkisuunnitteluvirasto, liikennejärjestelmätoimisto.

Laajasalon raidevaihtoehtojen järjestelmätarkastelu 2008. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2008:10 / HKL:n julkaisusarja D5/2008.

Laajasalon öljyhuoltoalueen merkitys Helsingin ja seudun öljyhuollossa sekä alueen käyttötarkoituksen mahdollinen muuttaminen. 1992. Helsingin kaupunki, kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto, yleiskaavatoimisto. Kaupunginkanslian julkaisusarja A 5/1992.

Laajasalon öljyhuoltoalueen turvallisuus, lausunto 1.12.2005, Turvatekniikan keskus Laajasalon öljyhuoltoalueen turvallisuuslausunto, 13.12.2005, Helsingin kaupungin pelastuslaitos.

Laajasalon öljysatama- ja varastoalueen toimintojen siirto. 2001. Uudenmaan liiton julkaisuja E68-2001. Uudenmaan liitto.

Linea Konsultit Oy. Kruunuvuorenrannan vesiliikenneyhteys, 24.4.2006.

Loci maisema-arkkitehdit, Kruunuvuorenranta – julkisten ulkotilojen ideasuunnitelma, 31.1.2007.

Loci Maisema-arkkitehdit, Oy Matti Ollila & Co. Öljysataman rakenteiden säilyttäminen osana Kruunuvuorenrannan imagoa, luonnos 10.1.2008. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, Kruunuvuorenrantaprojekti.

Maa ja Vesi Oy. Fortum Oil and Gas Oy, Laajasalon ympäristötutkimus, 27.2.2004, Fortum Oil and Gas Oy.

Maa ja Vesi Oy 2004. Laajasalon öljysataman ympäristötutkimus, merialueen sedimenttinäytteet. Ksv, teknistaloudellinen toimisto.

Maa ja Vesi Oy. Esso, Laajasalon ympäristötutkimus, 27.2.2004, Oy Esso Ab.

Maa ja Vesi Oy. Shell, Laajasalon ympäristötutkimus, 27.2.2004, Oy Shell Ab.

Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy 2003. Stansvikin kartanoalue, hoito- ja kehittämisperiaatteita sekä suosituksia jatkosuunnittelulle. Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto. Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston selvityksiä 2003:3.

Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen 2003. Stansvikin kartanoalue, ympäristöhistorialinen selvitys. Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2003:1.

Manninen Rikhard, Vuolanto Timo 2008. Laadukkaan asumisen edellytykset Kruunuvuorenrannassa.

Mansikka Anu. Asuntolaiva-asuminen Helsingissä. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston selvityksiä 2005:2.

Molino Oy. Kruunuvuorenselän liikennejärjestelyjen maisema-arviointi. 11.4.2005. Ksv, asemakaavaosasto.

Molino Oy. Raitiotieyhteys Katajanokka-Kruunuvuorenranta: Läppäsillan rakentamisen vaikutukset ja Hylkysaaren laajentamisen kaupunkikuvalliset vaikutukset. 31.1.2007. Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, asemakaavaosasto.

Molino Oy. Korkeasaari-Kruunuvuorenranta –sillan kaupunkikuvalliset vaikutukset 30.3.2007. Ksv, asemakaavaosasto.

Nieminen Sari, Molino Oy. Kruunuvuoren vanha huvila-alue, yleissuunnitelma 31.12.2005. Ksv, asemakaavaosasto.

Pääkkönen Rauno ja Jokitulppo Jaana (Tampereen työterveyslaitos), Asko Parri (Itäisen Maanpuolustusalueen Esikunta) 2001. Meluselvitykset Santahaminassa ja sen ympäristössä. Kaartin Jääkärirykmentti.

Raitioyhteys Laajasaloon. Helsingin yleiskaava 2002: Toinen metrolinja. Yleiskaava 2002:n toteuttamissuunnitelma Laajasalon suunnalla. 23.1.2007. Kaupunkisuunnitteluvirasto, liikennejärjestelmätoimisto.

Rakennettu ympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt. Museovirasto, ympäristöministeriö.

Rakennusvalvontavirasto. Kruunuvuoren huvilat. Rakennusvalvontaviraston selvitys 2.10.2006.

Ramboll Finland Oy. Kruunuvuoren osayleiskaava-alueen vesihuollon yleisjärjestelysuunnitelma, 12.11.2007. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, teknistaloudellinen toimisto.

Ramboll Finland Oy, Kruunuvuorenrannan korkeustasotarkastelu, 20.8.2008, Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, teknistaloudellinen toimisto.

Ramboll Finland Oy. Itäväylän ja Linnanrakentajantien tunnelivaihtoehtojen kustannusarviot, luonnos 18.1.2008. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, teknistaloudellinen toimisto.

Ritola Jouko, Eurasto Raimo, Juvankoski Markku, Kukko Heikki, Orantie Kalervo, Saarinen Ari ja Tuhola Markku 2006. Upotettujen tunneleiden käytettävyys Helsingin olosuhteissa - Sovellusesimerkkinä Kruunuvuorenselän alitus. Tutkimusraportti Nro VTT-R-08203-06 29.9.2006.

SCC Viatek, Laajasalon öljysatama-alue, Helsinki, Ympäristötutkimusten lisätutkimussuunnitelma, Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto, 3.9.2003.

SCC Viatek, Ympäristötutkimusten yhteenveto v. 1996–2002, Laajasalon öljysatama-alue, Helsinki, Helsingin kaupunki, Kaupunkisuunnitteluvirasto, 3.9.2003.

Sundman Mikael 2005. Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneyhteys, siltavaihtoehdon kaupunkikuvalliset vaikutukset. Ksv, asemakaavaosasto.

Sundman Mikael 2007, Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneyhteys, siltavaihtoehtojen kaupunkikuvalliset vaikutukset, 18.1.2007. Ksv, asemakaavaosasto

Suomen Malmi Oy 2003. Kruunuvuorenselän seismiset luotaukset. Ksv, teknistaloudellinen toimisto.

Suunnittelukeskus Oy 2002. Kruunuvuorenrannan vesiliikenneyhteys. Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, asemakaavaosasto.

Suunnittelukeskus Oy. Selvitys veneilyyn liittyvien laiturirakenteiden teknisistä ja toiminnallisista vaatimuksista Kruunuvuorenrannassa, 8.5.2006. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, Kruunuvuorenranta-projekti.

Tuominen Elina. Venealan vähittäiskaupan sijoittaminen Helsinkiin. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2004:1.

Turvatekniikan keskus. Laajasalon öljyhuoltoalueen turvallisuus, lausunto 1.12.2005.

TÖMPS-projekti. Helsingin toinen metrolinja. Toiminnallinen selvitys. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosaston selvityksiä L 2003:1 ja Helsingin kaupungin liikennelai-toksen suunnitteluyksikön julkaisuja S:1/2003.

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista.

Vesiliikenteen hallinnointia selvittelevän työryhmän esitys 31.1.2006. Helsingin kaupunki.

Viatek Oy, EP-Logistics Oy 1998. Laajasalon öljysäiliöiden sijoituspaikkaselvitys. Ksv, teknistaloudellinen toimisto.

Virearc arkkitehdit ja maisema-arkkitehdit 2008. Stansvikin kartanoalueen yleissuunnitelma. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston.

Virkkunen Milja 2003. Laajasalon öljysatama-alueen inventointiselvitys. Moniste. Helsingin kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto, kehittämistoimisto.

Vuolanto Timo (toim.) 2004. Kaupunkirakentamisen sosiaalisia lähtökohtia Kruunuvuorenrannassa. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2004:16.

Kuvailulehti

Tekijät
Riitta Jalkanen, Sirpa Kallio (Taske), Jouni Kilpinen, Kaarina Laakso, Mauri Laine, Mervi Nicklén, Leena Saransaari, Tyko Saarikko, Elina Ahdeoja

Nimike
KRUUNUVUORENRANTA, OSAYLEISKAAVA
OSAYLEISKAAVAEHDOTUKSEN SELOSTUS

Sarjan nimike
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2008:15

Sarjanumero	2008:15	Julkaisuaika	6.11.2008
Sivuja	56	Liitteitä	0
ISBN	978-952-223-295-3 (nid) 978-952-223-296-0 (pdf)	ISSN	0787-9024
Kieli koko teos	FIN	Yhteenveto	FIN

Tiivistelmä
Osayleiskaavan selostus, joka koskee 14.2.2008 päivättyä ja 6.11.2008 muutettua osayleiskaavakarttaa nro 11 756.

Laajasalon öljysatama-alue muutetaan asuinalueeksi ja asumisen yhteyteen sopivaksi työpaikka-alueeksi vuoden 2010 jälkeen. Helsingin yleiskaava 2002:ssa öljysatama ympäristöineen osoitettiin asuinalueeksi. Kruunuvuorenrannan osayleiskaavan valmistelu käynnistyi vuodenvaihteessa 2003–04.

Kruunuvuorenranta suunnitellaan korkeatasoiseksi merelliseksi kaupunginosaksi. Alue tarjoaa kaupunkimaisen ja samalla luonnonläheisen vaihtoehdon Helsingin kantakaupunkiin samaan aikaan rakentuville merellisille alueille Kalasatamalle ja Jätkäsaarelle. Tavoitteena on luoda Kruunuvuorenranta monipuoliseksi, turvalliseksi ja viihtyisäksi asuinalueeksi. Kruunuvuorenranta liitetään keskustaan suoralla joukkoliikenneyhteydellä.

Merellisyys on Helsingin vetovoimaisuuden kannalta olennainen tekijä. Kruunuvuorenrannan sijainti, hieno maisema, saaristo sekä kartanoalueet antavat lähtökohdan alueen kehittämiselle vapaa-ajanvieton ja matkailun kohteeksi. Alue rakennetaan sekä helsinkiläisille että vierailijoille suunnatuksi monipuoliseksi merellisen virkistyksen ja vapaa-ajan vieton keskukseksi: uimarantaelämää, veneilyä, kalastusta, kulttuuria ja ulkoilumahdollisuuksia.

Asiasanat
HELSINKI, KAUPUNKISUUNNITTELU, YLEISKAAVOITUS, LAAJASALO, KRUUNUVUORENRANTA, ASUMINEN, VIRKISTYS, TOIMITILAT