



05.08.2013

Kaj/3

§ 773

Valtuutettu Sanna Vesikansan toivomusponsi asemakaavan nro 12080 townhouse-tonttien soveltuvuudesta ryhmärakentamiseen

HEL 2012-014753 T 00 00 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 10.10.2012 § 319 yhteydessä hyväksymän toivomusponnen (Vesikansa) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Sanna Vesikansan toivomusponsi

Otteet

Ote

Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto,
täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 10.10.2012 § 319 yhteydessä hyväksymän toivomusponnen (Vesikansa) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä

Hyväksyessään 10.10.2012 Laajasalon Kruunuvuorenrannan asemakaavan nro 12080 (mm. korttelit 49277 ja 49279) kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavan toivomusponnen: Hyväksyessään Kruunuvuorenrannan kaavan kaupunginvaltuusto edellyttää, että townhouse-tonttien soveltuvuus ryhmärakentamiseen selvitetään. (Sanna Vesikansa)



Kaupunginvaltuuston työjärjestyksen 24 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava pöytäkirjan ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomuspöytäkirjan johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua pöytäkirjan hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen tiedoksi myös muille valtuutetuille.

Esittelijä toteaa, että aloitteen johdosta on hankittu kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kiinteistölautakunnan lausunnot.

Molemmat lautakunnat toteavat, että kyseiset korttelit soveltuvat huonosti ryhmärakentamiseen. Syynä on se, että korttelit ovat suuria, Haakoninlahdenlaiturin varsi 7 700 k-m² ja Wiirinlaiturin varsi 7 650 k-m² ja asemakaava edellyttää monia joko yhdessä tai samanaikaisesti tehtäviä rakennustoimenpiteitä useille kymmenille asunnoille.

Asemakaava edellyttää mm. yhteisiä pihvoja, yhteistä pysäköintilaitosta pihakannen alle ja pihapiireittäin yhteisiä saunoja ja terasseja. Rakennukset tulee rakentaa kiinni toisiinsa ja myös palomuurit ja kellarit ovat yhteisiä. Rakentaminen edellyttää tiukkaa koordinaatiota ja samanaikaisuutta, mitä on vaikea edellyttää omatoimirakentajilta.

Kokemus on osoittanut, että ryhmärakentamiseen soveltuvat parhaiten sellaiset tontit, joissa sallitaan yksilöllisiä ratkaisuja ja joissa rakentaminen voi sujua omaan tahtiin muista tonteista riippumatta ja että rakennukset ovat toisistaan erillisiä. Mikäli rakennukset kytetään toisiinsa, ne tulisi voida toteuttaa muutaman asunnon kokonaisuuksissa.

Saadun selvityksen mukaan Kruunuvuorenrantaan on mahdollista toteuttaa ryhmärakentamista esimerkiksi tulevan Stansvikinnummen asemakaava-alueelle. Muualla kaupungissa valmiita ryhmärakentamiseen sopivia tontteja on jo nyt mm. Alppikylän ja Ormuspellon alueilla ja niitä on tulossa mm. Kalasataman, Tapaninkylän, Mellunkylän alueille niin, että tonttien luovutus tapahtuu joko loppuvuonna 2013 tai vuoden 2014 puolella. Myös Honkasuon alueelle on mahdollista osoittaa tontteja ryhmärakentamiseen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

1 Valtuutettu Sanna Vesikansan toivomusponsi

Otteet



05.08.2013

Kaj/3

Ote

Ponnen ehdottaja

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto,
täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginvaltuusto

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.03.2013 § 87

HEL 2012-014753 T 00 00 03

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja kiinteistövirasto neuvottelivat kaavaa laadittaessa townhouseja ja pienkerrostaloja käsittävien Kruunuvuorenrannassa sijaitsevien tonttien 49277/1 ja 49279/1 mahdollisista toteutustavoista. Tällöin todettiin, että tontit eivät sovellu parhaalla mahdollisella tavalla omatoimiseen ryhmärakentamiseen.

Townhouse-tyyppisten rakennusten ryhmärakentaminen on vaativaa. Townhouse-tontit ovat pieniä ja perustukset, kellarit, pihat ja rakennusten palomuurit liittyvät suoraan toisiinsa. Asuntojen suunnittelu ja toteuttaminen edellyttää koordinaatiota ja samanaikaisuutta. Jo työmaavaihe ja sen logistiikan hoitaminen edellyttää samanaikaista rakentamista. Toteutuneista ryhmärakentamishankkeista saadut kokemukset osoittavat, että yhteishankkeita, kuten keskitettyä pysäköintiä tulisi välttää omatoimisessa ryhmärakentamisessa.

Tonttien 49277/1 ja 49279/1 townhousut sijaitsevat keskeisellä paikalla Kruunuvuorenrannan länsirannassa laiturimaisten kävelykatujen, Haakoninlahdenlaiturin ja Wiiran varressa. Asemakaava perustuu Helsinki townhouse-kilpailun kolmannen palkinnon saaneeseen ehdotukseen (Arkkitehtitoimisto Anttinen-Oiva). Townhouse-rakennukset muodostavat yhdessä Saaristolaivastonkadun varren pääosin kolmikerroksisten pienkerrostalojen kanssa viisi pihapiiriä, joilla on yhteinen piha ja yhteinen pysäköinti pihakannen ja pienkerrostalojen alla. Pihapiirikohtaisesti edellytetään myös yhteisen saunan ja kattoterassin rakentamista.



Ratkaisu soveltuu lähtökohtaisesti parhaiten toteutettavaksi kahtena suurehkona hankkeena, Haakoninlahdenlaiturin varsi 7 700 k-m² ja Wiirinlaiturin varsi 7 650 k-m², mutta on myös jaettavissa pienemmiksi tonteiksi ja hankkeiksi, jolloin on noudatettava tiettyä rakentamisjärjestystä. Rakentamisjärjestyksen ja aikataulutuksen organisoiminen ryhmärakentamisessa on todennäköisesti vaikeaa.

Townhouse-kortteleille tyypillistä ovat asuntokohtaiset yksilölliset ratkaisut ja asuntojen selkeä erottuminen toisistaan. Tähän on mahdollista päästä eri toteutusmuodoin. Alueen asemakaava ja viitesuunnitelma on laadittu siten, että perusratkaisun puitteissa on mahdollista muunnella asuntoja ja julkisivuja asukkaiden tarpeiden mukaan. Kaavassa edellytetään viereisten julkisivujen ja kattokerroksien poikkeavan toisistaan. Lisäksi annetaan mahdollisuus esim. erkkereiden, viherhuoneiden, lasikuistien ja lasitettujen parvekkeiden rakentamiseen rakennusoikeuden lisäksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo, että tontit 49277/1 ja 49279/1 eivät sovellu parhaalla mahdollisella tavalla ryhmärakentamiseen.

Tontit sijaitsevat yhdellä Kruunuvuorenrannan houkuttelevimmista paikoista, länsirannassa meren äärellä. Kaikista townhouse-asunnoista on merinäköala. Tämänkaltaisia arvokkaita rantatontteja on yleensä luovutettu hinta- tai laatukilpailun kautta. Kilpailuun voivat osallistua myös asukasryhmät ja toteuttaa hankkeen ryhmärakennuttamiskohteena. Rantavyöhykkeelle voi toteuttaa noin 50 townhouse-asuntoa. Olisi toivottavaa, että asuntotarjonta käsittäisi useita asuntotyyppejä. Mikäli kiinteistövirasto esittää tonttien varaamista laatukilpailun kautta, olisi mahdollista sisällyttää kilpailuohjelmaan ehto erilaisten townhouse-asuntoja toteuttamisesta.

Kruunuvuorenrannan muilla asemakaava-alueilla on mahdollista tarjota ryhmärakentamiseen paremmin soveltuvia tontteja. Tällöin tontit pyritään suunnittelemaan siten, että ne soveltuvat hyvin ryhmärakentamiseen, rakentamisyksikön koko pidetään pienenä, max kuusi asuntoa/ryhmä, jokaiseen asuntoon järjestetään yhteys suoraan kadulta, tontit kaavoitetaan suuremmiksi ja pysäköinti järjestetään tonttikohtaisesti. Ryhmärakentaminen ja rakennuttaminen sopisi hyvin Stansvikinnummen pientalovaltaisena kaavoitettavalle alueelle.

Käsittely

19.03.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti esitystään seuraavasti:

Kolmannen kappaleen loppu muutetaan kuulumaan: keskitettyä pysäköintiä tulisi välttää omatoimisessa ryhmärakentamisessa.



Toiseksi viimeisen kappaleen kolmannesta lauseesta poistetaan sana "tietysti" : Kilpailuun voivat osallistua myös asukasryhmät ja toteuttaa hankkeen ryhmärakennuttamiskohteena

12.03.2013 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Riitta Jalkanen, projektipäällikkö, puhelin: 310 37293
riitta.jalkanen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 07.02.2013 § 57

HEL 2012-014753 T 00 00 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Sanna Vesikansan toivomusponnosta seuraavan lausunnon:

Laajasalon Kruunuvuorenrannan asuinrakennusten (A) tontit 49277/1 ja 49279/1

Kaupunginvaltuusto päätti 10.10.2012 (319 §) hyväksyä Laajasalon Kruunuvuorenrannan kortteleita nrot 49277-49280 koskevan asemakaavan muutoksen nro 12080.

Kaava-alueelle sijoittuu muun ohella asuinrakennusten tontit (A) 49277/1 sekä 49279/1. Tontin 49277/1 rakennusoikeus on 7 700 k-m². Tontin 49279/1 rakennusoikeus on puolestaan 7 650 k-m². Tonttien korkein sallittu kerrosluku on kolme. Tonteille voidaan rakentaa kaupunkipientalo-/rivitalotyypisiä asuinrakennuksia.

Tonttien autopaikkavelvoite määräytyy normin vähintään 1 ap / 100 k-m² tai 1 ap / asunto mukaan sen mukaisesti, kumpi normi tuottaa suuremman autopaikkamäärän. Tonttien autopaikat on asemakaavassa osoitettu sijoitettaviksi asuinrakennusten alle toteutettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Kopio kaavamuutoksen nro 12080 kaavakartasta on liitteenä.

Selvitys asuntonttien (A) 49277/1 ja 49279/1 soveltuvuudesta ryhmärakennuttamiseen

Kaupunginvaltuusto päätti asemakaavan muutoksen nro 12080 hyväksymisen yhteydessä hyväksyä myös kaupunginvaltuutettu Sanna Vesikankaan toivomusponnen, jonka mukaan kaupungin tulee selvittää kaavaan sisältyvien townhouse-tonttien soveltuvuus

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



ryhmärakennuttamiseen. Toivomusponnessa townhouse-tonteilla (eli ns. kaupunkipientalotonteilla) tarkoitettaneen juuri edellä mainittuja tontteja 49277/1 ja 492779/1.

Kiinteistöviraston tonttiosasto on jo kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston pyynnöstä selvittänyt vaihtoehtoja kyseisten tonttien toteuttamiselle. Tuolloin suoritetun arvion perusteella päädyttiin siihen, että kyseiset tontit soveltuvat varsin huonosti ryhmärakentamishankkeisiin. Tontit ovat mm. asemakaavassa osoitetun maanalaisen, osin rakennusten rungon alle sijoittuvan pysäköintiratkaisun takia toteutettavuudeltaan erityisen haastavia ja kalliita.

Muun muassa kaavassa osoitetun pysäköintiratkaisun takia kumpikin tontti tulee kiinteistötoimen arvion mukaan rakentaa osaltaan yhtenä kokonaisuutena ja yhdellä kertaa (ainakin maanalaisilta osin). Tonttien suuresta rakennusoikeudesta johtuen (noin 7 700 k-m² eli noin 50 - 70 asuntoa) tämä ei kuitenkaan liene kovinkaan realistista ryhmärakennuttamishankkeena. Jotta ryhmärakennuttaminen olisi realistinen vaihtoehto, tulisi tontit jakaa pienempiin osakokonaisuuksiin, joille kullekin osakokonaisuudelle tulisi oma hanke. Tällöin nämä erillishankkeet olisivat kuitenkin mm. asemakaavan pysäköintiratkaisun vuoksi rakennusteknisesti liitoksissa toisiinsa. Lisäksi hankkeilla olisi yhteisiä piha-alueita, ja hankkeiden toteuttaminen edellyttäisi todennäköisesti laajoja yhteisjärjestelyjä mm. kunnallistekniikan, ajo- ja kulkuyhteyksien sekä palo- ja pelastusmääräyksiin liittyvien rakennusteknisten ratkaisujen ja reittien järjestämiseksi. Tällaisessa tilanteessa yhden hankkeen viivästyminen vaikuttaisi todennäköisesti myös muiden samaan kortteliin sijoittuvien hankkeiden rakentamisaikatauluun ja kustannuksiin. Näin ollen tonttien toteuttamista ryhmärakennuttamishankkeena voitaneen pitää hankkeeseen ryhtyvien kannalta hyvin vaativana ja riskialttiina.

Edellä mainitun lisäksi tulee myös huomioida, että tontit rajoittuvat Kruunuvuorenrannan ranta-alueen kävelykatuihin (Haakoninlahden laituri ja Wiirinlaituri). Tonttien rakentamisen mahdollinen viivästyminen vaikuttaisi todennäköisesti negatiivisesti myös näiden yleisten alueiden rakentamiseen.

Ryhmärakennuttamishankkeisiin liittyy yleisesti korostunut riski hankkeiden viivästyisestä esim. rahoitusvaikeuksien takia. Tämä riski lisääntyy hankeeseen kasvaessa. Kiinteistötoimen näkemyksen mukaan voidaan pitää tarkoituksenmukaisena ja järkevänä, että kyseiset tontit toteutetaan ainakin ensisijaisesti ammattimaisten rakennuttajien ja/tai rakentajien toimesta, joilla on riittävä tekninen osaaminen sekä taloudelliset ja muut resurssit erittäin vaativan hankkeen laadukkaaksi toteuttamiseksi ilman aiheetonta viivytyä.



Kaupunki järjesti vuoden 2010 alussa yleisen Helsinki townhouse -arkkitehtuurikilpailun. Kilpailun tavoitteena olisi kehittää Helsingiläistä townhouse -talotyypistöä. Kilpailussa saatiin useita laadukkaiksi arvioituja ehdotuksia. Tonttien 49277/1 ja 492779/1 asemakaavaratkaisu perustuu kilpailussa kolmanneksi tulleen arkkitehtuuritoimisto Anttinen-Oivan ehdotukseen Monelle, jota on kehitetty viitesuunnitelmaksi kaavan laadinnan yhteydessä. Viitesuunnitelman hyödyntäminen tonttien tulevassa rakentamisessa kaupunkikuvallisena ohjeena on todennäköisesti perusteltua ottaen huomioon tonttien kaupunkikuvallisesti erittäin keskeinen sijainti Kruunuvuorenrannan rantareitistön ja merenrannan äärellä. Yleisesti ottaen ryhmärakennuttamishankkeiden yhtenä keskeisenä tavoitteena on antaa hankkeeseen ryhtyville mahdollisuus suunnitella asuinrakennukset mahdollisimman vapaasti. Tämä ei kuitenkaan lähtökohtaisesti ole mahdollista, mikäli tonteille laadittua viitesuunnitelmaa halutaan hyödyntää tonttien rakentamisen laatutasoa ja perusratkaisuja ohjaavana sitovana ohjeena.

Tontit 49277/1 ja 492779/1 sijoittuvat Kruunuvuorenrannan parhaimmille paikoille meren ääreen. Suuresta osasta asuntoja lienee esteetön merinäköala. Tontit ja niille rakennettavat asunnot tulevatkin todennäköisesti olemaan erityisen haluttuja, mikä nostaa sekä tonttien että asuntojen hintoja. Kyseiset tontit tulisivat kiinteistötoimen näkemyksen mukaan ehdottomasti luovuttaa avoimella kilpailulla (laatu- tai hintakilpailu). Tähän kilpailuun voivat tällöin osallistua myös yksityisistä henkilöistä koostuvat ryhmät, mikäli nämä voivat uskottavasti osoittaa omaavansa riittävät resurssit ja osaamisen tontin toteuttamiseksi. Yksityishenkilöistä koostuvien ryhmien halukkuutta/mahdollisuuksia osallistua kilpailuun rajoittanee kuitenkin merkittävästi edellä mainittu tonttien suuri rakennusoikeus eli hankekoko.

Kiinteistötoimi tulee vuoden 2013 aikana valmistelemaan tontinvarauksia mm. Kruunuvuorenrannan alueelta. Tässä yhteydessä esitettäneen myös nyt puheena olevien tonttien 49277/1 ja 492779/1 varaamista luovutettaviksi erillisellä laatu- taikka hintakilpailulla. Tontinvarausesitys valmistellaan yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ja talous- ja suunnittelukeskuksen Kruunuvuorenrannan aluerakentamisprojektin kanssa. Tonttien varaamisesta päättää aikanaan kaupunginhallitus.

Ryhmärakennuttamisen mahdollisuudet

Kaupunginvaltuuston lokakuussa 2012 hyväksymän AM-ohjelman mukaisesti kiinteistötoimi pyrkii osaltaan edistämään asukaslähtöistä asuntorakentamista eli ryhmärakentamista ja -rakennuttamista.



Kaupungilla on tälläkin hetkellä mahdollisuus tarjota tontteja ryhmärakennuttamishankkeita varten mm. Suurmetsän Alppikylästä ja Malmin Ormuspellosta. Lisäksi kaupunginhallitus päätti 21.1.2013 varata ryhmärakennuttamishankkeita varten tontteja Kalasataman, Tapaninkylän sekä Mellunkylän alueilta. Nämä tontit tulevat erilliseen tonttihakuum vuodel 2013 lopulla tai viimeistään vuoden 2014 keväällä. Tonttihausta ja sen ehdoista päättää aikanaan kiinteistölautakunta ennen tonttihaun aloittamista. Edelleen ryhmärakennuttamiseen soveltuvia kaupunkientalotontteja tulee todennäköisesti hakuun mm. Kaarelan Honkasuon sekä Mellunkylän alueilta. Kiinteistötoimen tietojen mukaan ryhmärakennuttamiseen soveltuvia pientalo kohteita ollaan kaavoittamassa vastaisuudessa myös Kruunuvuorenrannan Stansvikinnummen alueelle.

30.01.2013 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Sami Haapanen, toimistopäällikkö, puhelin: 310 36437
sami.haapanen(a)hel.fi