



27.3.2014

Infraj/2

Päätöshistoria

Kiinteistölautakunta 20.03.2014 § 164

HEL 2013-014822 T 00 00 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti antaa kaupunginhallitukselle kaupunginvaltuutettu Tuomas Rantasen toivomusponnosta (Kvsto 13.11.2013 § 385 asia Kj/4) seuraavan lausunnon:

Kiinteistölautakunta pitää tärkeänä sitovan päätöksen tekemistä siltayhteydestä Kruunuvuoreen. Alueen rakentumisen ja tulevien tontinluovutusten kannalta on tärkeää, että päätös saataisiin mahdollisimman pian vuoden 2014 aikana.

Kaupunki on varannut tähän mennessä Kruunuvuoren alueelta (Borgströminmäki, Gunillankallio, Haakoninlahti 1) noin 140 000 k-m² rakennusoikeutta pääosin säänneltyyn tuotantoon. Alueelta tulevaisuudessa luovutettaviksi tulevat alueet sijoittuvat Haakoninlahti 1 ja 2:n kaava-alueelle sekä Hopealaakson, Koirasaaren ja Kruunuvuoren merellisiin osiin rantavyöhykkeelle. Alueelta luovutettaviksi tulevat alueet ovat suunnitellun siltayhteyden merkityksellisessä läheisyydessä. Tuleva tontinluovutus painottuu merellisten alueiden rantavyöhykkeen osalta pääosin sääntelemättömään tuotantoon (noin 170 000 k-m²). Yhteensä edellä mainituilla kaava-alueilla on kokonaisuudessaan rakennusoikeutta noin 300 000 k-m². Kruunuvuoren osalta yksityiselle maanomistukselle kaavoitetaan lisäksi rakennusoikeutta noin 45 000 k-m², joka toteutunee valtaosin sääntelemättömänä tuotantona.

Laaditun arvion perusteella raitiotieyhteyden vaikutus kiinteistöjen arvon nousuun perustuu alueen saavutettavuuden paranemiseen. Siltayhteyden hyöty realisoituu täysimääräisesti alueen asukkaille vasta yhteyden käyttöönoton yhteydessä, joten saavutettavuuden tuoma tonttimaan arvonnousu ei toteudu täysimääräisesti asuinrakennustonttien markkina-arvossa ennen kuin yhteys on valmis. Gunillankallion ja Borgströmin alueen keskimääräinen matka-aika keskustaan lyhenee noin 7 minuuttia, jolloin yhteyden vaikutuksen tontin arvonnousuun on arvioitu olevan noin 10 – 11 %, kun raitiotieyhteys on valmis. Kruunuvuorenrannan alueella (Haakoninlahti



27.3.2014

Infraj/2

1 ja 2, Hopealaakso, Koirasaaret, Stansvik) yhteyden tuoman arvon nousun on arvioitu olevan noin 13 – 14%.

Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan kuitenkin päätös siltayhteydestä on merkityksellinen nimenomaisesti alueen rakentumisen ja tontinluovutuksen kannalta. Alueelta luovutettavien tonttien rakennusoikeuden yksikköhintaan on sitovalla päätöksellä merkitystä arviolta kymmenisen prosenttia.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.03.2014 § 77

HEL 2013-014822 T 00 00 03

Lausunto

Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Lausunto

Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2008 hyväksyä jatkovalmistelun pohjaksi raitiotie- ja siltavaihtoehdon välillä Laajasalo–Korkeasaari–Sompasaari–Kruununhaka. Uudenmaan ympäristökeskus päätti 24.6.2009, että hankkeeseen tulee soveltaa ympäristövaikutusten arviointimenettelyä. Ympäristövaikutusten arviointimenettelyn jälkeen kaupungilla on mahdollisuus valita jatkosuunnitteluun jokin ympäristön kannalta toteuttamiskelpoisiksi todetuista vaihtoehdoista. Kaupunkisuunnitteluvirasto saattoi 26.8.2010 vireille Laajasalon raideliikenteen vaihtoehdoja koskevan ympäristövaikutusten arviointimenettelyn Helsingin keskustan ja Laajasalon välille suunnitellusta joukkoliikenneyhteydestä.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 16.9.2013 merkitä talousarvion 2014 ja taloussuunnitelman 2014–2016 valmistelutilanteen tiedoksi. Samalla kaupunginhallitus antoi vuoden 2014 investointibudjetin sekä 10 vuoden investointisuunnitelman valmisteluun seuraavat Kruununvuorensiltaa koskevat jatkosuunnitteluohjeet:



"Tavoitteena on, että aloitetaan Kruunuvuoren siltaratkaisun toteuttaminen vuonna 2017. Selvitetään yhteistyössä valtion kanssa edellytykset toteuttaa Veturitie kevyempänä ratkaisuna. Tavoitteena on aikaistaa Kruunuvuorenrannan siltaratkaisun toteutusta toteuttamalla Veturitie kevyempänä ja/tai järjestelemällä muita liikennehankkeita uudelleen. Ennen lopullisen siltaratkaisun valintaa toteutetaan erilaisten vaihtoehtojen kustannus-hyötysuhteen arviointi. Kruunusiltojen investointi sisällytetään investointiohjemaan vain emokaupungin investoinnin osalta.

Sitova määrärahasiirto: Lykätään Sörnäisten liikennetunnelin toteutusta alkamaan vuonna 2021. Vastaavasti varhaistetaan Kruunuvuorenrannan siltaratkaisun toteutuksen aloittaminen viimeistään vuonna 2019."

Ympäristövaikutusten arviointi (YVA) on tekeillä kaupunkisuunnitteluvirastossa. Menettelyä ohjaa ja valvoo yhteysviranomaisena toimiva ELY-keskus. Valmis arviointiselostus toimitetaan ELY-keskukselle, joka kuuluttaa selostuksen vireilläolosta ja asettaa sen nähtäville kahden kuukauden ajaksi. Arviointiselostus kuulutettaneen toukokuun 2014 alussa. ELY-keskus pyytää tänä aikana lausunnot tarpeellisilta tahoilta, minkä lisäksi mielipiteitä voivat ELY-keskukselle antaa kaikki halukkaat. Nähtävilläolon päätyttyä ELY-keskuksella on kaksi kuukautta aikaa antaa arviointiselostuksesta oma lausuntonsa. ELY-keskuksen lausunto saataneen syyskuun 2014 alussa.

Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneyhteydestä laaditaan kaupunkisuunnitteluvirastossa kaksi erillistä asemakaavaa: toinen asemakaava yhteydelle Kruunuvuorenrannasta Korkeasaareen ja toinen Korkeasaaresta edelleen Kalasatamaan. Asemakaavaehdotukset tullaan esittelemään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2014.

Vuonna 2015 valtuuston on määrä päättää Helsingin Energian kehitysohjelman toteutuksen jatkosta. Helsingin Energian Hanasaaren voimalaitoksen toiminta edellyttäneen polttoainekuljetuksia meriteitse niin kauan kuin voimalaitostoiminta alueella jatkuu. Hanasaaren voimalaitospäätöksellä on merkittävä vaikutus Kruunuvuorensillan päätöksen kannalta. Voimalaitoksen laivaliikenne heikentää merkittävästi Kruunuvuorensiltaa käyttävän raitioliikenteen palvelutasoa ja kannattavuutta.

Sitova päätös Kruunuvuorensillan rakentamisesta tarkoittaa , että joukkoliikenneyhteyden asemakaava on lainvoimainen, hankkeelle on



27.3.2014

Infraj/2

myönnetty vesilain mukainen lupa ja että hankkeesta on tehty investointipäätös.

Korkein hallinto-oikeus on valtuuston päätöstä 12.11.2008 (262 §) koskevalla ratkaisullaan KHO:2010:8 ottanut kantaa liikenneratkaisuja koskevien kunnan päätösten sitovuuteen myöhemmässä päätöksenteossa. Ratkaisun mukaan vaihtoehtojen valintaa koskevilla päätöksillä ei ole sitovia oikeudellisia vaikutuksia joukkoliikenneratkaisun yksityiskohtaisempaa suunnittelua ja toteuttamista koskevassa päätöksenteossa, kun muita liikenneratkaisuja ei ole suljettu sitovalla tavalla pois. Liikenneratkaisun toteuttamisen edellytykset ratkaistaan aikaisemmista päätöksistä riippumatta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa kaavoituksessa ja sen toteuttaminen vesialueella edellyttää vesilain mukaisia lupia.

Rakennusvirastossa laaditaan tällä hetkellä Kruunuvuorensillan yleissuunnitelmaa. Yleissuunnitelman jälkeen laaditaan hankesuunnitelma ja siihen perustuva katusuunnitelma, joka voidaan hyväksyä asemakaavan vahvistuttua.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Sanna Ranki, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37146
sanna.ranki(a)hel.fi
