



7

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle
Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneyhteyttä koskevasta
asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12305**

HEL 2014-001848 T 10 03 03

Lausuntoehdotus

Kiinteistölautakunta antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kruunuvuorenrannan joukkoliikenneyhteyttä koskevasta asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12305 seuraavan lausunnon:

Kiinteistölautakunta pitää tärkeänä Kruunuvuorenrannan siltayhteyttä alueen saavutettavuuden, rakentumisen ja tulevien tontinluovutusten kannalta. Yhteys antaa mahdollisuuden jatkaa raitiotieverkkoa tulevaisuudessa Vartiosaareen ja aina Rastilan saakka. Lisäksi kiinteistölautakunta pitää kaupungin puolella Hakaniemeä Kruunuhakaa parempana päätepisteenä, sillä Hakaniemi mahdollistaa siirtymisen metroverkkoon ja tulevaisuudessa Pissararadan myötä lähiliikenteeseen. Kaikissa vaihtoehdoissa sillan alikulkukorkeuden tulisi olla vähintään 7 metriä, jotta Hakaniemeä voidaan kehittää osana merellistä Helsinkiä vesiliikenteen solmukohtana.

Kaupunki on luovuttanut tähän mennessä Kruunuvuoren alueelta (Borgströminmäki, Gunillankallio, Haakoninlahti 1) noin 140 000 k-m² rakennusoikeutta pääosin säänneltyyn tuotantoon. Alueelta tulevaisuudessa luovutettavaksi tulevat alueet sijoittuvat Haakoninlahti 1 ja 2 kaava-alueelle sekä Hopealaakson, Koirasaaren ja Kruunuvuoren merellisiin osiin rantavyöhykkeelle. Alueelta luovutettavaksi 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 1 ja 2, Hopealaakso, Koirasaaret, Stansvik) yhteyden tuoman arvonnousun on arvioitu olevan noin 13 - 14 %.

Kaupunki omistaa kaava-alueen maa- ja vesialueet lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa olevaa pientä aluetta Kruunuvuorenrannassa. Kiinteistötoimi tulee hankkimaan Kruunuvuorenrannan yleiset alueet kaupungin omistukseen ja sopimaan kaupungin hallintokuntien esittämät sillan rakentamiseen liittyvät työaikaiset järjestelyt maanomistajan kanssa Kruunuvuoren asemakaava-alueen maankäytösopimuksessa.

Kiinteistölautakunnalla ei ole huomautettavaa itse asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Esittelijän perustelut

Kiinteistölautakunta pitää tärkeänä Kruunuvuorenrannan siltayhteyttä alueen saavutettavuuden ja rakentumisen sekä tulevien tontinluovutusten kannalta. Alueelta luovutettavien tonttien rakennusoikeuden yksikköhintaan on joukkoliikenneyhteydellä merkitystä arviolta kymmenisen prosenttia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on pyytänyt kiinteistölautakunnan lausuntoa 27.2.2015 mennessä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 11.11.2014
- 3 Ilmakuva
- 4 Asemakaavakartta määräyksineen
- 5 Havainnekuva

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet



5.3.2015

To/7

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta