



§ 710

Kaupunkiympäristölautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuutettu Amanda Pasasen ym. valtuustoaloitteesta koskien ase- makaavoituksen käynnistämistä uudelleen Stansvikinkallion osalta

HEL 2021-010661 T 00 00 03

Hankennumero 1665_6

Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydäl-
le.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441
tyko.saarikko(a)hel.fi
Ulla Loukkaanhuhta, projektinjohtaja, puhelin: 310 36038
ulla.loukkaanhuhta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Valtuustoaloite 22.09.2021 Pasanen Amanda Asemakaavoituksen
käynnistäminen uudelleen Stansvikinkallion osalta
- 2 Kruunuvuorenrannan havainnekuva, palvelut
- 3 Stansvikinkallio, varatut tontit
- 4 Kruunuvuorenranta, luonnonsuojelualueet sekä suojellut luontotyypit
- 5 Lainvoimaiset asemakaavat, metsä- ja puustoinen verkosto 2019
- 6 Stansvikinkallion havainnekuva, topografia 10 cm korkeuskäyrät

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta antaa kaupunginhallitukselle seuraavan
lausunnon:



Stansvikinkallion asuinalueen asemakaava on tullut lainvoimaiseksi marraskuussa 2020, KHO:n päätöksen (30.10.2020) jälkeen. Kaupungin toimintamallin mukaisesti ja asuntotuotantotavoitteiden täyttämiseksi tonttien ja julkisten alueiden suunnittelua on ryhdytty tämän jälkeen edistämään viipymättä.

Asiasta on tehty syksyllä 2021 yhteensä kolme pääosin samansisältöistä valtuustoaloitetta (Amanda Pasanen 1 + 17 allekirjoitusta, Paavo Arhinmäki 1 + 15 allekirjoitusta ja Mirita Saxberg 11 + 17 allekirjoitusta). Yhteensä valtuustoaloitteissa on 40 allekirjoittajaa.

Aloitteissa esitetään, että metsäluonnon ja riittävien virkistysalueiden turvaamiseksi asuinkorttelit tulisi poistaa asemakaava-alueen itäosasta. Lisäksi Amanda Pasanen aloitteessa esitetään, että Stansvikinkallion alueen arvokkaat luontoalueet suojellaan osana Helsingin uutta luonnonsuojeluohjelmaa.

Lisäksi syksyllä 2021 Helsingin kaupunginvaltuusto on linjannut kaupunkistrategiassa, että Stansvikinkallion asemakaava uudelleenarvioidaan metsäluonnon arvojen näkökulmasta samassa yhteydessä Kruunuvuoren asemakaavan kumottujen osien kanssa.

Stansvikinkallion asemakaava on saanut lainvoiman marraskuussa 2020. Asemakaavassa luontoarvoiltaan arvokkaimmat alueet on jätetty rakentamattomiksi virkistysalueiksi. On erittäin poikkeuksellista, että juuri lainvoiman saanut asemakaava arvioidaan uudelleen erityisesti, koska tähän mennessä tehdyssä arvioinnissa ei ole noussut erityisiä luontoarvoihin liittyviä syitä asemakaavan mukaisen ratkaisun muuttamiseksi, vaan kaupunkistrategian linjaus kertoo laajemmasta arvo maailman muutoksesta – virkistys- ja metsäalueiden arvostuksen noususta.

Kaupunkiympäristön toimiala käynnistää asemakaavan uudelleen arvioinnin sekä tarvittavilta osin asemakaavan muutoksen laadinnan. Asemakaavamuutoksen yhteydessä arvioidaan, onko alueella perusteltua säästää metsäluontoa aiottua enemmän huomioiden vaikutukset luonnonympäristöön sekä virkistysalueiden ja lähimetsien saavutettavuuteen.

Samalla arvioidaan myös, miten muutokset vaikuttaisivat Stansvikinkallion ja koko Kruunuvuorenrannan kaupunkirakenteelliseen kokonaisuuteen, kaupunginvaltuuston asettamiin asuntotuotantotavoitteisiin ja alueellisiin rahoitus- ja hallintamuotoihin, jo tehtyihin tontinvarauksiin sekä muihin aluetta koskeviin suunnitelmiin ja sitoumuksiin. Arvioitavana ovat myös vaikutukset Kruunuvuorenrannan julkisiin ja yksityisiin investointeihin ja palveluihin ja niiden mitoittamiseen sekä kaupungin asemaan luotettavana, johdonmukaisena ja ennakoitavana yhteistyökumppanina.



Kaupunki edistää osaltaan jo varattujen tonttien toteutusta sekä tontinluovutuksessa edellytettyjen arkkitehtuurikilpailuiden järjestämistä. Varatut tontit sijaitsevat Stansvikinkallion kaava-alueen pohjoisosassa, lähimpänä tulevaa pikaraitotiepysäkkiä ja ovat suurelta osin entistä jo kertaalleen rakennettua öljysatama-aluetta. Sekä kaupungin asuntotuotantotavoitteiden, että tehtyjen sitoumusten (tontinvaraukset sekä tonttien käynnissä oleva suunnittelu) vuoksi on tärkeä edistää osaa voimassa olevan kaava-alueen rakentamisesta.

Kaupunki jatkaa alueella voimassa olevan asemakaavan mukaista katusuunnittelua, ja edistää päätöksentekoon tuomista niiden osuuksien osalta, jotka ovat jo varattujen tonttien sekä viereisen Kruunuvuorenrannan keskuskortteleiden kaava-alueen kaupallisen keskuskorttelin sekä koulun, päiväkodin ja liikuntahallin toteutuksen kannalta välttämättömiä.

Kaupunki edistää sovitun etenemismallin mukaisesti Uusikylän kesämajatoiminnan siirtymistä Vanhakylän kesämaja alueelle. Kesämajatoiminta Stansvikinkallion alueella ei tue kaavan mukaisia eikä myöskään virkistyskäytön tai luontotyyppien suojelun tavoitteita.

Kruunuvuoren asemakaavan korkeimmassa oikeudessa kumottujen kortteleiden uudelleen kaavoitusta edistetään omana asemakaavanaan. Alue on yksityisessä maanomistuksessa ja Kultakruununkaareksi nimetystä asemakaavasta on jo valmisteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelma keväällä 2021. Alueelle on tehty uusi lepakkoselvitys, joka valmistui syksyllä 2021. Alueen kumppanuuskaavoituksen on tarkoitus käynnistyä maanomistajan ja edellisen suunnitteluvaiheen konsultin kanssa syksyllä 2021.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 29.9.2015 hyväksyä Helsingin luonnonsuojeluohjelman vuosille 2015–24 ja merkitä tiedokseen metsäverkostoselvityksen. Stansvikinkallion aluetta ei ole osoitettu suojeltavaksi. Alueen läheisyydessä on kaksi luonnonsuojelualuetta (Kaivoskallion alue ja Vuorilahdenpaadet), kaksi perustettavaa luonnonsuojelualuetta (Tahvonlahden harju ja Kruunuvuorenlampi) sekä yksi luonnonsuojelulain mukainen suojeltu luontotyyppi (Kruunuvuoren lehmusmetsikkö). Uusien suojelualueiden tarve selvitetään viimeistään seuraavan luonnonsuojeluohjelman yhteydessä.

Esittelijän perustelut

Lainvoimaisen asemakaavan suunnitteluratkaisu osana Kruunuvuorenrannan kaupunkirakenteellista kokonaisuutta

Sijainti



Stansvikinkallion aluetta on suunniteltu osana Kruunuvuorenrannan aluerakentamista jo yli 20 vuotta ja se on osaltaan vaikuttanut kaupunginosan alueellisen keskustan ja palveluiden sijoittumiseen alueella.

Alueen edellytykset asuinrakentamiseen ovat erinomaiset. Stansvikinkallion asemakaava-alue sijaitsee Kruunuvuorenrannan itäreunassa, joukkoliikenteen pysäkkien, Kruunuvuorenrannan kaupallisen keskustan ja keskeisimpien palveluiden (suomen- ja ruotsinkielisen ylä- ja alakoulun, liikuntahallin, liikuntapuiston, kolmen eri päiväkodin ja uimarannan) välittömässä läheisyydessä ja joille on matkaa kaikilta tonteilta korkeintaan noin 400 metriä.

Kaava-alueen länsipuolella on Kruunuvuorenrannan kaupallinen keskusta sekä koulu, päiväkotit ja liikuntahalli. Eteläpuolella kaava-alue rajautuu rannan viereiseen säilyvään kilpikaarnamännikköön ja Helsingin ensimmäiseen esteettömään uimarantaan. Idässä kaava-alue rajautuu Stansvikin virkistys- ja puistoalueeseen, jonka puistosuunnitelman toteutus on tarkoitus aloittaa syksyllä 2021. Stansvik on kulttuurihistoriallisesti arvokas vanha kartanoympäristö ja luontotyypeiltään erittäin monipuolinen viheralue. Kartanoympäristöä kehitetään puhtaasti virkistys- ja luontoalueena. Kaava-alueen pohjoispuoleisen Koirasaarentien toisella puolella on toiminnassa oleva uusi päiväkotit sekä rakenteilla oleva Kruunuvuorenrannan liikuntapuisto monipuolisine toimintoineen.

Stansvikinkallion ja Stansvikin kaava-alueilla on ollut valitettavaa epäselvyyttä eri kaava-alueiden sekä puisto- ja rakentamisalueiden rajoista. Maastoon viedyissä banderolleissa, kylteistä ja myös säilyviin puihin naulatuista merkinnöistä on voinut välittyä virheellinen kuva rakennettavan alueen todellista laajuudesta.

Asemakaavan suunnitteluratkaisu

Alueelle on suunniteltu sen ominaispiirteitä, luontoa, kallioita ja korkeuseroja hyödyntäviä kerrostalokortteleita sekä säilytetty arvokkaimman kallioalueet ja -muodostelmat rakentamisalueiden ulkopuolella. Keskeinen kallionlakialue (Stansvikinkallio), jota asuinkorttelit ja Stansvikinkallionkatu kiertävät kehämäisesti ja itäreunan viheralueet, jotka liittyvät suurempaan Stansvik–Tullisaari virkistysyhteyteen, säilyvät lähivirkistysalueina. Rannan viereinen säilyvä kilpikaarnamännikkö sijaitsee eteläpuoleisella kaava-alueella.

Asuinkortteleiden kansipihat liittyvät korkomaailmaltaan luontevasti Stansvikinkallionpuistoon, jota puistokäytävä rajaa. Tiivein rakentaminen ja yli puolet asunnoista on suunniteltu alueen pohjois- ja länsireunaan, joka on entistä öljysatama-alueetta. Rakentamisen korkeus laskee ja korttelirakenne muuttuu avonaisemmaksi etelään merelle päin ja



itään kohti Stansvikin kartanoaluetta. Itä- ja eteläosan kortteleissa on maavaraiset pihat, joissa tulee säilyttää nykyistä puustoa.

Alueella on isot korkeuserot ja kadulle on haettu korkotasoltaan ja pituuskaltevuuksiltaan optimaalinen sijainti minimoiden louhintatarve. Alueen korttelit, virkistysalueet ja kadut muodostavat kaupunkirakenteellisen ja liikenteellisen kokonaisuuden, josta yksittäisten osien irrottaminen voi johtaa huonoon lopputulokseen.

Stansvikin rantakatu on linjattu pohjoisemmaksi kuin eteläisimmät Uudenkylän kesämajat ja arvokkaimpien rannan viereisten kilpikaarnamäntyjen pohjoispuolelle keskimäärin 45 metrin päähän rannasta. Stansvikinrantakatu muuttuu kaava-alueen itäosassa Stansvikin kartanoalueelle johtavaksi puistoreitiksi. Osa kaava-alueen eteläpuoleisen Helsingin ensimmäisen esteettömän uimarannan pysäköintipaikoista si-joittuu tämän kaava-alueen osalle Stansvikin rantakatua.

Mitoitus

Stansvikinkallion asemakaava-alue on lähes 11 hehtaarin kokoinen. Nykytilanteessa siitä noin kolme hehtaaria on vanhaa öljysataman aluetta ja yksi hehtaari kesämaja-alueita. Loput seitsemän hehtaaria on metsäistä kalliomaastoa, joka kytkeytyy laajempiin Stansvikin viher- ja virkistysalueisiin sekä alueelliseen Tullisaaren, Kaivoskallion ja Stansvikin viheryhteyteen.

Lainvoimaisessa asemakaavassa noin kuusi hehtaaria alueesta on varattu asuinrakentamiselle, kaksi hehtaaria liikennealueille ja kolme hehtaaria nykyisille metsäalueille.

Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Stansvikinkallion alueelle tulisi 1200 uutta asuntoa noin 2000 asukkaalle. Asumiselle on kaavoitettu rakennusoikeutta 87 600 kerrosneliometriä ja liiketiloille 750 kerrosneliometriä.

Noin kilometrin säteellä kaava-alueesta on metsä- ja puustoinen verkoston (2019) mukaan noin 106 ha virkistysalueita (ydinmetsiä, metsiä ja metsiköitä sekä puustoisia tukialueita). Asemakaavan mukainen rakentamisalue pienentää tätä aluetta noin 5,4 ha.

Luontoarvot ja maisema

Alueen luontoarvoja on selvitetty laajasti ja tietoja on täydennetty lisäselvitystarpeiden ja uusien havaintojen mukaan. Stansvikinkallion ja Stansvikin alueella luontoarvot on poikkeuksellisen kattavasti selvitetty lajien näkökulmasta. Arvokkaimmat luonto- ja maisema-alueet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle.



Stansvikinkallion alueella tehdyissä luontoselvityksissä ei ole löydetty sellaisia lajeja tai luontotyyppisiä, jotka tulisi lain mukaan säilyttää alueella sellaisinaan tai jotka estäisivät asemakaavan mukaisen rakentamisen. Tällaisia lajeja tai luontotyyppisiä ei ole löytynyt myöskään asemakaavoituksen jälkeen.

Kaava-alueella ei ole luonnonsuojelukohteita. Merkittävin rakentamisalueilla oleva uhanalainen luontotyyppi on sarakorpi (0,09 ha). Luontodirektiivin (Liite IVa) erityisesti suojeltavista eläinlajeista Stansvikinkalliossa tavataan lepakkoja, joiden tiedossa olevat suojeltavat lisääntymisyhdyskunnat sijaitsevat alueen ulkopuolella. Lepakot on otettu huomioon alueen suunnittelussa. Viereisellä Stansvikin alueella rauhoitetaan lepakoille tärkeä Tahvonlahdenniemi luonnonsuojelualueeksi.

Kortteleiden, katujen ja puistojen sijoittamisella ja suunnittelulla on jo nyt huomioitu ympäristön maisemallisia ja geologisia arvoja ja säilytetty osa alueesta mahdollisimman luonnonmukaisena. Kallioselänteen korkein alue ja osa itäosan metsäalueista jää virkistysalueeksi, jossa luonnonympäristö säilyy. Muutamia huomionarvoisia ympäristökohteita, kuten hienoja kallioita ja siirtolohkare, säilyy osana uutta kaupunkirakennetta. Voimassa olevassa asemakaavassa noin 40 % luontoalueista on merkitty säästettäväksi sellaisinaan.

Kortteissa, jotka liittyvät Stansvikin alueen viheralueisiin, ei ole kansi-
pihoja. Kortteleiden nelikerroksisten rakennuksien massoittelemisen avautuminen itään yhdessä piholla säilyvien puiden kanssa sopeuttaa rakentamisen liittymistä viheralueeseen.

Kaava-alueen itäpuolen viheralue säilyy luonnontilaisena yhdessä tämän kaava-alueen itäpuoleisten viheralueiden kanssa muodostaen yhtenäisen metsikön.

Virkistysalueet ja lähimetsien saavutettavuus

Laajasalo on vihreä ja metsäinen kaupungin osa, josta noin puolet on viheralueita, mikä on huomattavasti enemmän kuin keskimäärin Helsingissä. Kruunuvuorenrannan rakentamisenkin jälkeen alueella ja Laajasalossa kokonaisuutena lähimetsien ja muiden virkistysalueiden määrä ja saavutettavuus ovat erittäin hyvällä tasolla myös suhteutettuna koko Helsingin tilanteeseen. Laajasalon saarella on pitkä rantaviiva ja valmisteilla on rantareittien tarveselvitys, jossa kartoitetaan nykyisiä reittejä ja tarpeita uusille rantareiteille ja yhteyksille Helsingin merellisen strategian mukaisesti.

Lähivirkistys- ja viheralueiden riittävyttä koko Kruunuvuorenrannan alueella on tutkittu jo osayleiskaavan yhteydessä. Virkistykselle on osoitettu laajat alueet sekä Kruunuvuorenrannan itä- ja eteläosiin



(Stansvikin kartanoalue, suunnittelualueen eteläpuoleinen rantametsikkö, Varisluoto ja Pitkäluoto) että pohjoisosaan (Kruunuvuoren virkistysalue, Kaivoskallion alue).

Suunnittelualueen itäpuolella on laaja keskuspuistomainen virkistysalue, joka ulottuu Tullisaaresta Hevossalmeen Laajasalon eteläosaan. Asemakaavan mukainen maankäyttöratkaisu turvaa maakuntakaavan seudullisen virkistysalueen ja viheryhteyden sekä Helsingin yleiskaava 2016:n mukaiset virkistys- ja viheralueet sekä viherverkostot ja Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelman (Vistra II) mukaisen Tullisaari - Stansvik puistoyhteyden.

Lisäksi Kruunuvuorenrannassa säilytetään olevia kallioalueita korttelialueiden keskellä, rakennetaan uusia puistoja ja varmistetaan rakennettujen ja luonnonmukaisten kallioisten rantojen säilyminen osana Helsingin rantoja mukailevaa virkistysverkostoa. Kruunusiltojen rakentamisen myötä myös Korkeasaari ja Mustikkamaa ovat luonteva osa alueen lähivirkistysalueita.

Asemakaavan mukainen rakentaminen ei sulje pois mahdollisuuksia käyttää osaa alueesta virkistykseen. Asemakaavassa on esitetty virkistysalueiksi Stansvikin virkistysalueeseen liittyviä metsä- ja kallioalueita sekä nykyinen kallioalue asuinalueen keskelle, joka liitetään puiston reunoilla kulkevilla laadukkailla pyöräily- ja jalankulkuyhteyksillä osaksi Kruunuvuorenrannan viheralueiden ja puistojen verkostoa. Kallioalueella kulkua ohjataan ja helpotetaan mahdollisimman hienovaraisin keinoin, eikä raskaita tai kalliota laajalti hajottavia rakenteita tehdä.

Kaava-alueella näkyy nykyisen virkistyskäytön jälkiä. Kulutuksen estämiseksi viher- ja virkistysalueille tullaan osoittamaan tarkoituksenmukaiset ja selkeät jalankulkureitit, joiden avulla luonnonalueet saavutetaan hyvin ja reitit estävät maapohjan kulumista sekä suunnittelemattomien reittien muodostumista.

Asemakaavoituksen aikana Stansvikinkallion alueelle tehtiin katuaukioiden ja viheralueiden yleissuunnitelma. Kaava-alueen itäreunan säilytettävälle viheralueelle on asemakaavassa suunniteltu puistokäytäviä ja ulkoilupolkuja, jotka yhdistävät viereisen Stansvikin kartanoalueen kaupalliseen keskukseen ja koulu-, päiväkotij- ja liikuntahallikortteliin.

Asuntotuotantotavoitteet sekä asuntojen alueelliset rahoitus- ja hallintamuodot

Kruunuvuorenrannan asuntokannan suunnittelussa on noudatettu kaupungin maankäytön ja asumisen ohjelman mukaisia linjauksia. Kaupunki edistää sille asetettuja tontinvaraustavoitteita varaamalla tontteja vuosittain eri puolilta kaupunkia. Kruunuvuorenrannan alue on uusi merkittävä asuinalue. Kruunuvuorenrannan Stansvikinkallion alueelta



ensimmäiset tontinvaraukset on tehty vuonna 2018. Kaupunki edistää monipuolista asukasrakennetta kaikilla alueilla kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman mukaisesti. Stansvikinkallio kuuluu Kruunuvuorenrannan kokonaisuuteen, jonka hallinta- ja rahoitusmuotojakaumat on etukäteen tasapainotettu siten, että se vastaa kaupungin tavoitteita. Stansvikinkallion rakentamatta jättäminen saattaa siten vaikuttaa hallinta- ja rahoitusmuotojen tasapainoon Kruunuvuorenrannassa.

Nyt kaava-alueelta varattujen tonttien kerrosalasta 37 prosenttiin on tuloissa valtion tukemia pitkän korkotuen vuokra-asuntoja, ja koko Stansvikinkallion alueelle noin 33 prosenttia kerrosalasta. Välimuodon tuotantoa jo varattujen tonttien kerrosalasta on noin puolet.

Mikäli säänneltyä asuntotuotantoa ei voida toteuttaa täällä suunnitellussa laajuudessa, siirtynee velvoite vielä varaamattomille tai luovuttamattomille tonteille Haakoninlahden ranta-alueilla. Mahdollinen rakennusoikeuden väheneminen Stansvikinkalliossa haastaa näin Kruunuvuorenrannan alueen tasapainoisen kehittämisen kaupungin hallintamuototavoitteiden mukaisesti. Suurin osa Kruunuvuorenrannan tonteista on jo rakennettu, rakenteilla tai suunnitteilla.

Mikäli kaava-alueen rakennusoikeuden määrä vähenee merkittävästi, menetetään mahdollisuus rakentaa helsinkiläisille uusia asuntoja monipuolisella hallintamuotojakaumalla, erinomaisella sijainnilla enimmillään alle neljänsadan metrin etäisyydellä kestävästä joukkoliikenneyhteystestä, Kruunusiltojen raitiotiestä sekä Kruunuvuorenrannan julkisista, kaupallisista ja virkistyspalveluista sekä helsinkiläisittäin erittäin kustannusedullisesti ja tehokkaasti. Asemakaavamuutoksen valmistelu juuri lainvoiman saaneet asemakaavan alueelle viivästyttää myös uusien asemakaavojen aikataulua. Kaikkineen kaupungin asuntotuotantotavoitteisiin vastaaminen hankaloituu. Kaupungin asuntotuotanto muodostuu lukuisista yksittäisistä tonteista ja alueista. Erityisesti kaavoitettujen alueiden toteuttamatta jättäminen vaikeuttaa olennaisesti kunianhimoisten asuntotuotantotavoitteiden saavuttamista.

Kaikki asuinrakentamista sisältävät asemakaavat Kruunuvuorenrannassa ja Laajasalossa viime vuosina ovat tulleet lainvoimaisiksi vasta valitusprosessin jälkeen korkeimman oikeuden päätöksellä, mikä tarkoittaa kokonaisuudessa noin viiden vuoden kaavaprosessia asemakaavoituksen aloittamisesta lainvoimaiseen asemakaavaan.

Tontinvaraukset

Stansvikinkallion alueella ei ole vielä aloitettu rakentamista.



Stansvikinkallion asemakaava-alueen pohjoisosasta on varattu tontteja rakennuttajille (korttelit 49333 ja 49334 sekä korttelit 49337–49339). Tontteja on varattu yhteensä noin 600 asunnon rakentamista varten. Jo varatuille tonteille sijoittuu yli puolet (44 900 k-m², noin 51 %) kaava-alueen rakennusoikeudesta. Käynnissä on lisäksi kaava-alueen pohjoisosan tonttia 49339/1 (rakennusoikeus 5 000 k-m²) koskeva hintakilpailu.

Tontit on varattu pääosin valtion tukemien (pitkä korkotuki) vuokra-asuntojen, asumisoikeusasuntojen ja Hitas-omistusasuntojen suunnittelua varten. Lisäksi yksi tontti on varattu osuuskuntamuotoisen (Aran 20-vuoden takauslaina) asuntotuotannon suunnittelua varten. Kilpailussa oleva tontti on varattu hintakilpailulla luovutettavaksi sääntelemättömään vapaarahoitteiseen omistus- ja/tai vuokra-asuntotuotantoon. Osalle tonteista on suunniteltu erityisasumista mm. senioreille.

Kaupungin omalle asuntotuotantotoimistolle ATT:lle on osoitettu jo varatuista tonteista rakennusoikeutta 19 200 k-m² ja koko alueelta suunniteltu osoitettavan rakennusoikeutta yhteensä noin 33 000 k-m², noin 38 % alueen rakennusoikeudesta ja noin 400 asuntoa.

Varatut tontit sijaitsevat alueen pohjoisosassa Koirasaarentien ja Haakoninlahdenkadun tuntumassa, joka on valtaosin osin entistä öljysataman aluetta. Tontit olisivat rakentamiskelpoisia arviolta kesällä 2023. Tämä edellyttäisi viereisen Stansvikinkallionkadun rakentamista osittain.

Stansvikinkallion kaava-alueelta on varaamatta vielä kuusi tonttia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on 37 700 k-m². Tonteille olisi mahdollista toteuttaa noin 470 asuntoa. Etelä- ja keskiosan tonttien varaamista valmisteltiin ja niistä käytiin neuvotteluja syksyn 2021 aikana. Kaupungin omalle asuntotuotannolle suunniteltiin varattavaksi kolme tonttia, joista yksi senioriasumiseen.

Kaupungin asema luotettavana, johdonmukaisena ja ennakoitavana yhteistyökumppanina

Kaupungin luotettavuuden kannalta olisi hyvin poikkeuksellista, että kaupunki ei edistäisi jo varatun tontin luovuttamista omalta osaltaan, ja rakennuttajat joutuisivat keskeyttämään pitkälle suunnittelemaansa hankkeita.

Kaupunki sitoutuu varauksissa luovuttamaan tontin tontinvaraajalle edellyttäen, että varauksensaaja noudattaa varausehtoja. Kaupunki varautuu varausehdoissa siihen, ettei tontteja saada rakentamiskelpoisiksi, joten juridista velvoitetta lopulliseen tontinluovutukseen ei ole. Kyse on kuitenkin ennen kaikkea kaupungin toiminnan linjakuudesta ja luo-



tettavuudesta. Jos tontinvaraaja on edistänyt hankettaan asianmukaisesti varausehtoja noudattaen, niin kaupungin tulisi silloin myös edistää tontinluovutusta omalta osaltaan.

Jo varatut tontit alueen luoteisosassa ovat luovutettu rakennuttajille, jotka ilmaisivat huolensa asiasta alueen toteutuksen koordinaatiokouksissa. Hankkeiden suunnittelu on ollut keskeytettynä valtuustoa-loitteiden jättämisestä ja kaupungin strategialinjauksesta lähtien ja hankkeet ovat ilmaisseet tyytymättömyytensä tilanteeseen. Alueen rakennuttajien viestinä on ollut, että asialla on myös laajempia vaikutuksia. Jos jo vahvistettuja kaavoja lähdetään näin lyhytjäteisesti purkamaan, eivät rakennuttajat voi luottaa hankkeiden toteutumiseen ja näin näkevät hankkeiden käynnistämisessä liian suuria riskejä. Tämä romuttaa koko nykyisen luottamukseen perustuvan järjestelmän ja ei ole lopulta kenenkään etu. Hankkeiden käynnistäminen on pitkäjänteistä työtä eikä korvaavia hankkeita ole helposti löydettävissä. Alueen toimijat ovat resursoineet kohteiden suunnittelua ja ennakoineet toteutusta omissa prosesseissaan ja tulevien vuosien budjeteissa. Tällä on vaikutuksia pienten yhtiöiden henkilöresursseihin.

Aluetta koskevat muut suunnitelmat ja sitoumukset

Kruunuvuorenrannan alueelle toimii alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmä (Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy) ja alueellinen palveluyhtiö (Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy). Kruunuvuorenrannan jätteen putkikeräys Oy ja Kruunuvuorenrannan Palvelu Oy toimivat omakustannusperiaatteella.

Stansvikinkallion asemakaava muodostaa noin 15 % koko Kruunuvuorenrannan rakennusoikeudesta. Kruunuvuorenrannan jäteputkiyhtiön yleisosuudet alueella tulevat jonkin verran kalliimmaksi, mikäli kerrosnelimäärät alueella vähenevät. Rakennusoikeuden vähenemisellä on myös vaikutusta palveluyhtiön vielä toteuttamattomiin kahteen alueelliseen yhteistilaan, joiden suunnittelu on käynnissä.

Esi- ja katurakentaminen

Stansvikinkalliossa tonttien esirakentaminen ja yleisten alueiden infran rakentaminen kustannukset kaupungille ovat noin 115 - 145 euroa per asuinneliö, kun keskimääräinen taso Kruunuvuorenrannassa on noin 350 euroa / asuinneliö, mikä myös on Helsingin uusien alueiden kustannustasoon verrattuna erittäin kohtuullinen. Tonttien perustamisolosuhteet ovat erinomaiset.

Stansvikinkallion pohjoisosan varatut tontit tarvitsevat ja odottavat katusuunnitelmissa esitettäviä tarkkoja korkotietoja tonttien rakennussuunnittelun lähtökohdaksi. Alueen tarkempi katusuunnittelu on parhail-



laan käynnissä ja sitä jatketaan suunnitellusti. Katusuunnitelmat on tarkoitus viedä kaupunkiympäristölautakuntaan keväällä 2022 – ainakin niiltä osin kuin varattujen tonttien sekä viereisen kaava-alueen kaupallisen keskuskorttelin ja palvelukorttelin (koulu, päiväkoti ja liikuntahalli) toteutus sitä edellyttää.

Kun katusuunnitelmat ovat valmistuneet ja hyväksytyt, esi- ja katurakentamisen on tarkoitus alkaa ja kestää noin kaksi vuotta. Investoinnit on myös ohjelmoitu talousarvioon. Pohjoisosan tonttien on tarkoitus olla rakentamiskelpoisia kesällä 2023, jolloin varattujen tonttien rakentamisen on tarkoitus alkaa.

Asemakaava-alueen eteläreunaan esitetyn Stansvikin rantakadun itäosan eteläpuolelle jää säilyvä kilpikaarnamännikkö ja meritäytölle tehtävä Helsingin ensimmäinen esteetön uimaranta. Uimarannalle tulee turvata esteetön kulkuyhteys ja mahdollisuus esteettömään pysäköintiin. Myös muille yleisille asiointi- ja vieraspysäköintipaikoille on Kruunuvoorenrannassa paljon kysyntää.

Jos katujen suunnittelu ja/tai katusuunnitelmien hyväksyminen viivästyy, siirtyy kunnallistekniikan ja rakentaminen myöhemmille vuosille ja koko alueen rakentaminen tulee aikatauluttaa uudelleen. Tontit ovat rakentamiskelpoisia vasta esi-, kunnallisteknisen ja katurakentamisen jälkeen.

Stansvikin uudenkylän kesämajan toiminnan siirtyminen Vanhakylän kesämaja-alueelle

Uusikylän kesämaja-alue sijaitsee Stansvikinkallion asemakaava-alueen eteläosassa rannan läheisyydessä. Uusikylän kesämaja-alueen metsäpohja on kulunut toiminnan myötä ja toiminta on yksityistänyt aluetta.

Uusikylässä on 30 kesämajaa ja kaupunki on valmistellut näiden siirtymistä uusille paikoille Stansvikin Vanhakylän kesämaja-alueelle. Lainvoimaisessa Stansvikin asemakaavassa on osoitettu Vanhakylän kesämaja-alueelle uusia maja-paikkoja Uusikylän majojen siirtoa ajatellen. Korvaavat uudet majapaikat on vuonna 2019 suoritettuna arvonnassa etukäteen jaettu optioina uusikyläläisille. Kaikille 30:lle majan omistajalle on kyetty osoittamaan korvaava paikka Vanhakylästä. Uudet paikat on merkitty puupaaluin maastoon. Kasvillisuuden ja maaston säilyminen Vanhakylässä on pyritty mahdollisuuksien mukaan turvaamaan uusien paikkojen sijoittelussa.

Kaupungin sopimuskumppanina ollut ammattiliitto Jyty Metropol ry on irtisanonut Stansvikin kartanon ja siihen sisältyneen Uusikylän kesämaja-alueen vuokrasopimus on päättynyt 30.9.2021. Uusikylän majalaiset



14.12.2021

ovat kuitenkin perustaneet (10.4.2019) Stansvikin Kesämajalaiset ry -nimisen yhdistyksen (Y-tunnus 3083949-9), jonka kanssa kaupunki on käynyt neuvotteluja kesämajatoiminnan jatkamisesta Stansvikin Vanhakylässä.

Valtuustoaloite

Valtuutettu Amanda Pasanen ja 17 muuta valtuutettua ovat tehneet 22.9.2021 seuraavan valtuustoaloitteen:

Asemakaavoituksen käynnistäminen uudelleen Stansvikinkallion osalta

Luonnon monimuotoisuuden hupeneminen on globaali ympäristökriisi, jonka pysäyttämiseksi myös Helsingin on tehtävä osansa. Lähiluonnolla on myös suuri merkitys niin ihmisten hyvinvoinnille kuin ilmastonmuutokseen sopeutumiselle.

Laajasalon Stansvikin metsäluonto on todella monimuotoinen ja tarjoaa monipuoliset virkistysmahdollisuudet rakenteilla olevan alueen uusille sekä nykyisille asukkaille. Stansvikinkallion asemakaava (nro 12410) on lähiluonnon ja monimuotoisen metsäluonnon kannalta ongelmallinen ja kaventaisi alueen luontoarvoja kestävämmällä tavalla.

Edellä mainituista syistä me allekirjoittaneet valtuutetut esitämme, että Stansvikinkallion asemakaavan (nro 12410) esirakentamista ja tontinluovutusta lykätään. Lykkäyksen aikana asemakaava uudelleenarvioidaan metsäluonnon arvojen näkökulmasta ja käynnistetään tarvittavilta osin uusi asemakaavoitusprosessi, jonka tavoitteena on poistaa alueen arvokkaimpiin kohtiin osoitettu asuinrakentaminen. Lisäksi esitämme, että Stansvikinkallion alueen arvokkaat luontoalueet suojellaan osana Helsingin uutta luonnonsuojeluohjelmaa.

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkiympäristölautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 20.1.2022 mennessä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441
tyko.saarikko(a)hel.fi
Ulla Loukkaanhuhta, projektinjohtaja, puhelin: 310 36038
ulla.loukkaanhuhta(a)hel.fi

Liitteet



14.12.2021

-
- | | |
|---|---|
| 1 | Valtuustoaloite 22.09.2021 Pasanen Amanda Asemakaavoituksen käynnistäminen uudelleen Stansvikinkallion osalta |
| 2 | Kruunuvuorenrannan havainnekuva, palvelut |
| 3 | Stansvikinkallio, varatut tontit |
| 4 | Kruunuvuorenranta, luonnonsuojelualueet sekä suojellut luontotyytit |
| 5 | Lainvoimaiset asemakaavat, metsä- ja puustoinen verkosto 2019 |
| 6 | Stansvikinkallion havainnekuva, topografia 10 cm korkeuskäyrät |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 07.12.2021 § 690