



§ 117

**Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle  
Kruunuvuorenrannan Stansvikinkallion asemakaavaehdotuksesta  
(nro 12410)**

HEL 2015-004954 T 10 03 03

**Lausunto**

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kruunuvuorenrannan Stansvikinkallion asemakaavaehdotuksesta nro 12410 seuraavan lausunnon:

**Yleistä**

Kruunuvuorenrannan Stansvikinkallion alueelle on suunnitteilla alueen ominaispiirteitä; luontoa, kallioita ja korkeuseroja hyödyntäviä kerrostalokortteleita. Asemakaava-alueen kokonaiskerrosala on yhteensä 89 650 k-m<sup>2</sup>, josta 750 k-m<sup>2</sup> on liiketiloja ja 88 900 k-m<sup>2</sup> asuintilaa. Asuntoja on suunnitteilla noin 2 000 asukkaalle.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 10,9 hehtaaria. Helsingin kaupunki omistaa kaavoitettavan maa-alueen kokonaisuudessaan. Kaava-alueella ei siten ole tarvetta maankäyttösopimusten tekemiselle.

**Kortteleiden piha-alueet, ohjeellinen tonttijako ym.**

Kortteleissa 49337 - 49339 piha-alueet on osoitettu merkinnällä ah-pih, joka tarkoittaa yhteiskäyttöistä piha-aluetta. Kiinteistölautakunta pitää tätä tarkoituksenmukaisena ratkaisuna, sillä järjestely mahdollistaa sen, että korttelin sisällä ohjeellisia tontinrajoja voidaan joustavasti muuttaa myös myöhemmin siten, että rakennusten rakenteet pysyvät omilla tonteillaan, mikä osaltaan vähentää tonttien välisiä rasitejärjestelyitä.

Kortteleiden 49340 - 49341 piha-alueet on ilmeisesti myös tarkoitus toteuttaa ja käyttää tontinrajoista riippumatta yhteisinä kuten kortteleissa 49337 - 49339, jolloin olisi tarkoituksenmukaista osoittaa tämä ah-pih -merkinnällä myös näillä tonteilla. Ainakin kortteli 49340 voisi olla tarkoituksenmukaisesti jettavissa useammaksi tontiksi (kaavassa vain yksi ohjeellinen tontti), jolloin korttelin piha-alueen yhteinen toteutus ja käyttö tulisi ohjatuksi ah-pih -merkinnällä. Kortteli 49341 toiminee lähtökohteisesti yksittäisenä tonttina, mutta ah-pih merkinnästä ei toisaalta olisi haittaakaan siltä varalta, että kortteli tulisi jaetuksi useammaksi tontiksi.

Kiinteistölautakunta pyytää lisäksi kiinnittämään huomiota korttelin 49340 ajojärjestelyihin. Tontille on osoitettu kaksi suurempaa rakennus-alaa, kooltaan 2 000 k-m<sup>2</sup> ja 2 800 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi neljä 900 k-m<sup>2</sup> suu-



ruista rakennusala. Kaavaehdotuksessa tontille (kortteliin) ajo on merkitty vain yhdestä kohdasta, mikä aiheuttaa tontilla helposti ympäriajoa. Olisi tarkoituksenmukaisinta ja ajosta aiheutuvien haittojen välttämiseksi perusteltua, että ajo tontille olisi mahdollista myös muualtakin. Tämä helpottaisi myös korttelin jakamista useammaksi tontiksi, jolloin ajoa ei tarvitsisi järjestää rasitteina toisen tontin kautta tai ainakaan kaikilta osin.

#### Viherkerroin

Kaavaehdotuksen mukaan ”tonttien jatkosuunnittelussa tulee tutkia viherkerroinmenetelmän soveltamista siten, että korttelin tai tontin viherkehokkuus noudattaa Helsingin viherkerroinmenetelmässä asetettua tavoitetasoa”.

Kiinteistölautakunta pyytää huomioimaan kaavamääräyksen tarkennuksessa, että sen tulee olla hankkeen suunnittelun näkökulmasta ennakoitava ja lupakäsittelyn ja -tulkinnan näkökulmasta yksiselitteinen ja yhdenvertaisen kohtelun mahdollistava. Kaava-asiakirjaan (kaavakarttaan / kaavamääräyksiin) on sisällytettävä riittävän yksityiskohtainen ja yksiselitteinen muotoilu viherkerroinmäärityksestä ja tavoitetasosta, jotta sen sitovuus tarkoitettuun muodossa turvataan lupakäsittelyssä.

#### Autopaikkojen vähennysoikeus valtion tukemissa vuokra-asuntokohteissa

Kaavaehdotukseen sisältyvän autopaikkojen vähentämistä koskevan kaavamääräyksen mukaan ”jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20 % pienempää autopaikamääräystä kuin omistusasunnoissa” tulisi muuttaa sellaiseen muotoon, että se koskee valtion korkotukemaa vuokra-asuntotuotantoa. Vertailu omistusasuntoihin on myös harhaanjohtava, sillä ko. tuotantomuodon vähennysoikeus on suhteessa kaikkeen muuhun tuotantoon, mukaan lukien esim. asumisoikeustuotantoon.

#### Kortteleihin 49332 - 49336 osoitetut kummut

Kortteleihin 49332 - 49336 on osoitettu rajaukseltaan likimääräinen puu ja pensain istutettava kumpu. Kummut sijaitsevat maanalaisten pysäköintitilojen päällä ja ovat siten niin sanottua kansipihaa. Kiinteistölautakunta pyytää tutkimaan, ettei kummun istuttamiseen liittyvillä velvoitteilla vaaranneta rakennettavan pysäköintilaitoksen turvallisuutta tai aiheuteta ylimääräisiä tarpeettomia korjaustarpeita.

#### Tonttityyppi

Lopuksi kiinteistölautakunta toteaa, että kaavaluonnoksiin aiemmin sisältyneiden pientalokortteleiden muuttaminen kerrostalokortteleiksi on



tervetullut ja perusteltu muutos. Pientalotonttien kysyntä Helsingissä on viime vuosina ollut vähäistä ja rakentamiskelpoisia tontteja on edelleen luovuttamatta. Kruunuvuorenrantaan on ennestään kaavoitettu pientalotontteja (AO) Kaitalahden alueelle, ja kyseisiä tontteja on edelleen luovuttamatta. Kaitalahdessa pientalotontit myös nojautuvat alueelle aiemmin rakennettuun pientalokantaan. Kiinteistölautakunta pitää myös hyvänä ratkaisuna sitä, että rakentamiselle osoitettavat korttelit käytetään mahdollisimman tehokkaasti, mitä tavoitetta pientalorakentamisella ei saavuteta. Kerrostalotuotannolla vastataan myös parhaiten kaupungin asuntotuotantotavoitteiden toteutumiseen.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, vs. kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244  
tuukka.toropainen(a)hel.fi  
Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavaehdotus
- 2 Kslk 24.1.2017, 18 §

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Tonttiosasto

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, vs. kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244  
tuukka.toropainen(a)hel.fi  
Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet



09.03.2017

To/12

- 
- 1 Asemakaavaehdotus
  - 2 Kslk 24.1.2017, 18 §

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Tonttiosasto