

TOTEUTUSSUUNNITELMA KRUUNUVUORENRANNAN KRUUNUVUOREN ALUEEN RAKENTAMISESTA

Sijainti yhdyskuntarakenteessa, asemakaavatilanne ja pääliikennejärjestelyt

Kruunuvuoren asemakaava (AK 12330) on saanut lainvoiman marras-kuussa 2020 kahta pohjoisinta korttelia lukuun ottamatta, joiden osalta KHO kumosi asemakaavan. Näiden korttelien uudelleenkaavoitus on käynnistynyt. Kaava-alueen eteläosa, jota valitukset eivät koskeneet, on saatettu erikseen lainvoimaiseksi jo aikaisemmin.

Kruunuvuori on suurelta osin yksityistä maata. Maanomistaja on Kruunuvuoren Kiinteistöt Oy / Skanska Talonrakennus Oy. Asemakaava on laadittu yhteistyössä maanomistajan kanssa. Helsingin kaupunki on laatinut maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen, jonka perusteella asemakaavan yleiset alueet tulevat siirtymään kaupungin omistukseen, kun asemakaava tulee lainvoimaiseksi.

Kruunuvuoren kallioalue kohoaa alueen maanmerkinä. Asuinrakentaminen keskittyy alueen etelärinteeseen sekä etelän puoleiselle ranta-alueelle. Asuinalue hyödyntää sijaintiaan avoimien merinäköymien äärellä. Alueelle rakennetaan kerrostalovaltaisia asuinkortteleita. Rakennusten korkeuden sovittaminen ympäristöön sekä kaukomaisemaan ovat olleet suunnittelun lähtökohtia. Alueen pohjoisosa on varattu virkistys-alueeksi.

Kruunuvuorenrannan pääkatu Koirasaarentie kulkee kaava-alueen lävitse. Alueen länsirannalta rakennetaan raitiovaunuille ja kevyelle liikenteelle varattu siltayhteys kantakaupungin suuntaan. Kruunusiltojen raitiotien ensimmäisen vaiheen liikennöinnin on tarkoitus käynnistyä vuonna 2027.

Kruunuvuoren asemakaava ja sen havainnekuva on esitetty **liitteissä 1a ja 1b**.

Väestön ja työpaikkojen määrän kehitys

Uutta asuntokerrosalaa on 72 600 k-m², joka vastaa noin 1 750 asukasta. Helsingin kaupungin omistukseen jäävillä tonteilla asuntokerrosalaa on n. 14 500 k-m². Uutta toimisto- ja liiketilojen kerrosalaa on 3 000 k-m².

Ensimmäisenä alueella on tarkoitus aloittaa rakentaminen kortteleissa 49320, 49321 ja 49323. Asuntorakentaminen käynnistyi loppuvuonna 2021. Ensimmäiset asukkaat muuttavat aikaisintaan vuonna 2023 ja viimeiset asunnot valmistuvat arviolta 2020-luvun lopussa.

Asuntotuotannon määrä-, hallintamuoto- ja talotyyppitavoitteet

Alueelle on kaavoitettu 76 200 k-m² asuinkerrosalaa.

Asuntotuotannon määrät hallintamuodoittain ja talotyypeittäin on esitetty **liitteessä 2**.

ARA-tuotannon osuus

Maankäytösopimus velvoittaa maanomistajan rakentamaan tonteilleen yhteensä vähintään 13 700 k-m² ARA-vuokra-asuntoja tai välimuodon asuntotuotantoa. Helsingin kaupungin omistamille tonteille toteutetaan tämän lisäksi ARA-tuettuja asuntoja.

ARA-tuotannon osuus on tämänhetkisen arvion mukaan noin 25 % koko alueen asuntotuotannosta, mikä vastaa noin 220 asuntoa, joista arviolta noin 11,5 % on ARA-vuokra-asuntoja, 9 % asumisoikeusasuntoja ja 6 % opiskelija-asuntoja.

Maanomistus

Tällä hetkellä Helsingin kaupunki omistaa kokonaisuudessaan alueen pohjoisosan viheralueen. Asumiseen kaavoitettu alue on tällä hetkellä pääosin yksityisessä omistuksessa. Asemakaavan tullessa lainvoimaiseksi tehdään kiinteistökauppa, jonka myötä asemakaavan yleiset alueet siirtyvät kaupungin omistukseen. Kaupungin omistukseen jää lisäksi asuinrakentamiseen tarkoitettuja tontteja, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on n. 14 500 k-m².

Katujen, siltojen ja puistojen rakentamisen kustannukset ja aikataulu

Alueen katujen, rantarakenteiden ja puistojen suunnittelu- ja toteutuskustannukset vuosina 2020 – 2026 ovat yhteensä noin 17,39 milj. euroa. Esirakentamisen ja pilaantuneiden maiden puhdistamisen kustannukset ovat alueella merkittävät. Kaupungin investointikustannukset katuihin ja infraan ovat etupainotteisia asuntorakentamiseen nähden. Vuosittaiset-rakentamiskustannukset on esitetty **liitteessä 3**.

Alueen rakentamisaikataulu on kunnallistekniikan osalta seuraava:

Katujen suunnittelu vuosina 2019 – 2020

Katujen rakentaminen vuosina 2021 – 2026

Ranta-alueen rakentaminen (myös esirakentaminen) 2021 – 2025

Lopullisesti kadut valmistuvat asuntorakentamisen tahdissa

Avustuksen vaikutus alueen asuntotuotannon ja hankkeiden aikaistamiseen

Kruunuvuoren alueen rakentaminen on haastavaa suurista korkeuseroista johtuen. Alueen rantarakentaminen lisää myös alueen kustannuksia.

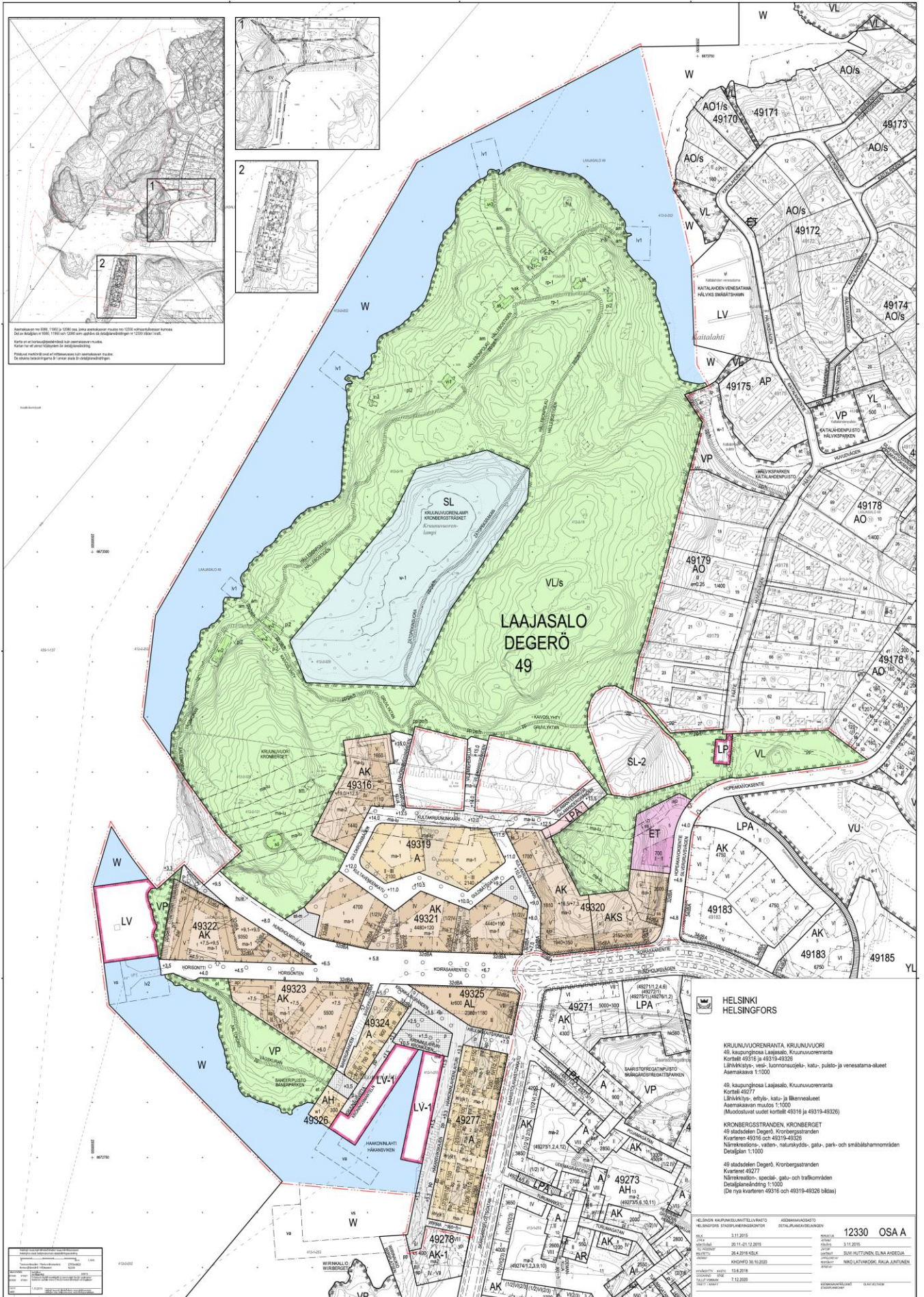
Avustuksella on siten huomattava vaikutus katujen, niihin liittyvien rantarakenteiden, maaperän ja kallioperän tihkuvesien puhdistamiseen ja

rakentamiseen siten, että asuinrakentaminen voi toteutua tavoitellussa aikataulussa.

Liitteet

- 1a Asemakaavakartta
- 1b Asemakaavan havainnekuva
- 2 Väestö- ja työpaikkatavoite sekä asuntotuotannon määrä-, hallintomuoto- ja talotyyppitavoitteet
- 3 Katujen rakentamiskustannusarvio

LIITE 1a: Kruunuvuoren asemakaava



LIITE 1b: Kruunuvuoren asemakaavan havainnekuva



LIITE 2: Kruunuvuoren väestö- ja työpaikkatavoitteet sekä asuntotuotannon määrä ja talotyyppi-tavoitteet vuoteen 2026 mennessä

Vuosi	Väestötavoite vuoden lopussa (kpl, kumulatiivinen)	Työpaikkatavoite vuoden lopussa (kpl)	Asuntotuotanto Aloituvuosittain (asuntoa)				Asuntomäärät talotyypeittäin	
			Vaparah. (kpl)	ARA-vuokra (kpl)	Asumisoik. (kpl)	Yhteensä (kpl)	Kerrostalo (kpl)	Pientalo (kpl)
2020	0	0	54	69	0	123	123	0
2021	0	0	112	0	0	112	112	0
2022	453	0	81	0	78	159	159	0
2023	764	0	77	50*	0	127	127	0
2024	1013	0	57	0	0	57	57	0
2025	1125	0	169	29	0	198	198	0
2026	1513	20	114	0	0	114	114	0
2027	1736	0	0	0	0	0	0	0
Yht.	1750	20	664	148	78	890	890	0

*opiskelija-asuntoja

LIITE 3: Kruunuvuoren katujen ja puistoalueiden rakentamiskustannusarvio 2020 – 2026

Vuosi	Katualueiden suunnittelu ja rakentaminen (milj. euroa)	Puisto- ja rantara- kenteiden suunnittelu ja rakentaminen (milj. euroa)
2020	0,34 (toteutunut)	0,21 (toteutunut)
2021	0,24 (toteutunut)	0,42 (toteutunut)
2022	1,25	3,00
2023	0,05	0,50
2024	0,55	3,50
2025	2,60	2,00
2026	2,35	0
Yhteensä	6,13	9,63