

# TOTEUTUSSUUNNITELMA KRUUNUVUORENRANNAN KRUUNUVUOREN ALUEEN RAKENTAMISESTA

## Sijainti yhdyskuntarakenteessa, asemakaavatilanne ja pääliikennejärjestelyt

Kruunuvuoren asemakaava (AK 12330) ei ole lainvoimainen. Kaavasta on valitettu KHO:een, jonka päätös odotetaan saatavan alkusyksystä 2020. Kaava-alueen eteläosa, jota valitukset eivät koskeneet, on saatettu erikseen lainvoimaiseksi.

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 asekaavan 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 merinäkymien äärellä. Alueelle rakennetaan kerrostalovaltaisia asuinkortteleita. Rakennusten korkeuden sovittaminen ympäristöön sekä kaukomaisemaan ovat olleet suunnittelun lähtökohtia. Alueen pohjoisosa on varattu virkistysalueeksi.

Kruunuvuorenrannan pääkatu Koirasaarentie kulkee kaava-alueen lävitse. Alueen länsirannalta rakennetaan raitiovaunuille ja kevyelle liikenteelle varattu siltayhteys kantakaupungin suuntaan. Kruunusillat raitiotien on määrä valmistua kokonaisuudessaan vuonna 2026.

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

## Väestön ja työpaikkojen määrän kehitys

Uutta asuntokerrosalaa on 72 600 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa noin 1 750 asukasta. Helsingin kaupungin omistukseen jäävillä tonteilla asuntokerrosalaa on n. 14 500 k-m<sup>2</sup>. Uutta toimisto- ja liiketilojen kerrosalaa on 3 000 k-m<sup>2</sup>.

Ensimmäisenä alueella on tarkoitus aloittaa rakentaminen kortteleissa 49320 ja 49321. Asuntorakentamisen on määrä alkaa arviolta loppuvuonna 2020 tai alkuvuodesta 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-m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa.

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

### ARA-tuotannon osuus

Maankäyttösopimus velvoittaa maanomistajan rakentamaan tonteilleen yhteensä vähintään 13 700 k-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup>.

### Katujen, siltojen ja puistojen rakentamisen kustannukset ja aikataulu

Alueen katualueiden ja rantarakenteiden suunnittelu- ja toteutuskustannukset vuosina 2020 – 2025 ovat yhteensä noin 5,45 milj. euroa. Tämän lisäksi tontti-, katu-, aukio- ja puistoalueiden esirakentamisesta, mukaan lukien pilaantuneen maan puhdistus, kustannuksia (ei mukana edellä ilmoitetussa luvussa) kertyy runsaasti. Kaupungin investointikustannukset katuihin ja infraan ovat etupainotteisia asuntorakentamiseen nähden. Vuosittaiset katujen rakentamiskustannukset on esitetty **liitteessä 3**.

Alueen rakentamisaikataulu on kunnallistekniikan osalta seuraava:

Katujen suunnittelu vuosina 2019 – 2020

Katujen rakentaminen vuosina 2020 – 2021\*

Ranta-alueen rakentaminen (myös esirakentaminen) 2022 – 2025

Lopullisesti kadut valmistuvat asuntorakentamisen tahdissa

\*Olettaen, että asemaakaava vahvistuu alkusyksystä 2020.

## **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 ja maaperän puhdistamiseen ja rakentamiseen siten, että asunrakentaminen voi toteutua tavoitellussa aikataulussa.

### **Liitteet**

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



LIITE 1b: Kruunuvuoren asemakaavan havainnekuva



LIITE 2: Kruunuvuoren väestö- ja työpaikkatavoite sekä asuntotuotannon määrä ja talotyyppitavoitteet

Vuosi	Väestötavoite	Työpaikkatavoite	Asuntotuotanto				Asuntomäärät	
	vuoden lopussa	vuoden lopussa	Aloituvuosittain (asuntoa)				talotyypeittäin	
	(kpl)	(kpl)	Vaparah.	ARA-vuokra	Asumisoik.	Yhteensä	Kerrostalo	Pientalo
			(kpl)	(kpl)	(kpl)	(kpl)	(kpl)	(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
<b>Yht.</b>	<b>1750</b>	<b>20</b>	<b>664</b>	<b>148</b>	<b>78</b>	<b>890</b>	<b>890</b>	<b>0</b>

\*opiskelija-asuntoja

LIITE 3: Kruunuvuoren katujen rakentamiskustannusarvio

Vuosi	<b>Katualueiden suunnittelu ja rakentaminen</b> (milj. euroa)	<b>Rantarakenteiden suunnittelu ja rakentaminen</b> (milj. euroa)
2020	0	0
2021	1,15	0
2022	0,6	0
2023	0	0
2024	0	2,35
2025	0	2,35
<b>Yhteensä</b>	<b>1,75</b>	<b>4,7</b>