



15.02.2017

Kaj/9

§ 98

Detaljplaneändring för Kungseksberget i Kårböle (nr 12313)

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända detaljplaneändring för tomten nr 3 i kvarteret nr 33315 och gatu- och närrekreationsområden i 33 stadsdelen (Kårböle, Kungseken) enligt ritning nr 12313, daterad 9.12.2014 och ändrad 12.1.2016, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen. Ett nytt kvarter med numret 33405 bildas.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12313 kartta, päivätty 9.12.2014, muutettu 12.1.2016
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12313 selostus, päivätty 9.12.2014, muutettu 12.1.2016, päivitetty Kslk:n 12.1.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 9.12.2015 liitteineen, täydennetty 12.1.2016
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 GoK_maankäytösopimus.pdf
- 6 Spoki Oy_maankäytösopimus.pdf

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Förslagstext

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4



15.02.2017

Kaj/9

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto
Vantaan kaupunki

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Området är beläget i Kungseken, öster om Tavastehusleden, och gränsar till Vanda. Det gränsar i öster till en för verksamhetsbyggnader avsedd tomt där det finns en stor tryckeribyggnad i rött tegel och en stor parkeringsplats, i norr till tomter för industribyggnader i Vanda, i sydväst till ett skogsområde och i sydost till gatuområdet för Besiktningsvägen (Kungseksbranten). Det är fråga om ett obebyggt område. Den del som är reserverad för bostadsbyggande ligger på en bergsrygg. Området omfattar också skogsmark och en del av den historiska Kungseksvägen, som är friluftsväg i ett rekreationsområde.

Största delen av den nuvarande industritomten och en del av rekreationsområdet ändras till tomter för flervåningshus och till gata, och återstoden förblir rekreationsområde. Målet är att området ska planeras och bebyggas på ett sätt som gör det högkvalitativt vad stadsbilden beträffar och att teman som siktar till dämpande av och anpassning till klimatförändringen då ska betonas. Kvarteren planeras med beaktande av bullret från trafiken på den närbelägna Tavastehusleden och från verksamheten i tryckeriet strax intill. Sammanhängande friluftsstråk säkras. Området blir Kungsekens fasad mot Tavastehusleden.

Området har en yta på ca 9,7 ha. Byggrätten omfattar 36 750 m² ny bostadsvåningsyta (exploateringsstal 1,15). Detta betyder att det blir bostäder för ca 900 personer. Våningsytan har fått ett tillskott på 250 m² sedan förslaget till detaljplaneändring hölls framlagt.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringen strider inte mot de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Detaljplaneområdet är i landskapsplanen för Nyland område för tätortsfunktioner, och en 110 kV kraftledning löper där i norra delen. I etapplandskapsplan 2 för Nyland finns det en beteckning för "tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen" bredvid området.

Detaljplaneområdet ingår i den gällande delgeneralplanen för Kungseken från år 2008 och är där upptaget som bostadsområde dominerat av



flervåningshus och som område för närrekreation. I bostadsområdet är en normativ underjordisk yta som är reserverad för parkering och ett fri-luftsstråk som genomkorsar området angivna. En 110 kV kraftledning är angiven i rekreatiomsområdet, likaså en kulturhistoriskt värdefull landsväg. Landsvägens sträckning ska bevaras. Detaljplaneändringen följer delgeneralplanen.

För största delen av detaljplaneområdet gäller detaljplan nr 9360 från 1989. Området är där kvartersområde för industribyggnader och område för närrekreation. Kungseksvägen, som löper genom området för närrekreation, är skyddad, och en del av rekreatiomsområdet är reserverad för en elledning. Sydöstra hörnet av detaljplaneområdet ingår som gatuområde i detaljplan nr 12150 från 2014.

När detaljplanen blir genomförd får staden kostnader på 650 000 euro för gatubygge och 250 000 euro för park- och rekreatiomsområden. Moms ingår inte i beloppen. Området har god byggbarhet och kan anslutas till befintlig infrastruktur.

Planeringsfaser och växelverkan

Planlägningsarbetet inleddes på initiativ av staden själv, och planläggningen skedde i form av partnerskapsplanering, i samarbete med markägarna.

Deltagandet och växelverkan arrangerades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 16.1–16.2.2015. Tre anmärkningar framställdes.

Anmärkningar

Enligt en av anmärkningarna bör byggandet ske på ett sådant sätt att också de nya invånarna får njuta av det nuvarande bergiga området och att det också i fortsättningen finns en stig mellan Centralparken och Gruvsta.

YIT Byggnads Ab, dåvarande Sponda Kiinteistö Oy och Nordic Morning Abp föreslår flera ändringar i detaljplaneförslaget och kommer med olika kommentarer i en gemensam anmärkning. YIT Byggnads Ab anser enligt en separat anmärkning att detaljplanebestämmelsen om energieffektivitet i husen bör ändras.

Utlåtanden

Utlåtanden om detaljplaneförslaget gavs av räddningsnämnden, miljönämnden, fastighetsnämnden, stadsmuseet, nämnden för allmänna ar-



beten, Helen Elnät Ab och samkommunen Helsingforsregionens miljö-
tjänster/vattenförsörjning.

Enligt ett av utlåtandena bör detaljplanebeteckningen för Maria Wiiks
park ändras från park till område för närrekreation. Enligt ett annat utlå-
tande bör den bilaga till detaljplanebeskrivningen som gäller vatten-
tjänster preciseras, likaså kostnadskalkylen.

Utlåtandena finns i sin helhet i beslutshistorien och refereras i rappor-
ten över växelverkan (bilaga 3). Genmälena ingår i sin helhet i rappor-
ten.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Förslaget till detaljplaneändring har med anledning av anmärkningen
från YIT Byggnads Ab m.fl. ändrats i någon mån beträffande våningsy-
tan, antalet våningar, byggnadsytorna och kvartersgränsen. Detaljpla-
nebestämmelserna i fråga har då justerats. Bestämmelsen om energi-
effektivitet vid byggandet har ändrats. Bestämmelserna om bilplatser
för de boende har också ändrats. Ändringarna påverkar inte väsentligt
innehållet i detaljpanelösningen.

Rekreationsstråket mellan Centralparken och Gruvsta hör inte till detalj-
planeområdet. Stråket planeras senare, när en detaljplaneändring blir
aktuell för det område dit det hör.

Utlåtandena har beaktats på så sätt att Maria Wiiks park ändrats till
område för närrekreation och detaljplanebeskrivningen blivit komplette-
rad.

Detaljplanebeskrivningen innehåller en ingående förteckning över änd-
ringarna i förslaget till detaljplaneändring (bilaga 3, sidorna 13–15).

Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas
fram på nytt.

Ett markanvändningsavtal för en del av detaljplaneområdet underteck-
nades 25.1.2017.

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med stadsplaneringsnämndens
justerade förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045



15.02.2017

Kaj/9

anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12313 kartta, päivätty 9.12.2014, muutettu 12.1.2016
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12313 selostus, päivätty 9.12.2014, muutettu 12.1.2016, päivitetty Kslk:n 12.1.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 9.12.2015 liitteineen, täydennetty 12.1.2016
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 GoK_maankäytösopimus.pdf
- 6 Spoki Oy_maankäytösopimus.pdf

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva, 12.1.2016

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto
Vantaan kaupunki

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

För kännedom

Kaupunginmuseo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiinteistölautakunta
Pelastuslautakunta
Rakennusvalvontavirasto
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta



15.02.2017

Kaj/9

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 30.01.2017 § 75

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaantammi) korttelin 33315 tontin 3 sekä katu- ja lähivirkistysalueen asemakaavan muutoksen 9.12.2014 päivätyn ja 12.1.2016 muutetun piirustuksen numero 12313 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksen myötä muodostuu uusi kortteli 33405.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.01.2016 § 3

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Ksv 0585_6, Kuninkaantammenrinne, karttaruutu 682493 ja 683493

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 9.12.2014 päivätyn ja 12.1.2016 muutetun 33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaantammi) korttelin 33315 tonttia 3 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta (muodostuu uusi kortteli 33405) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12313 hyväksymistä ja etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselostuksesta
- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti



15.02.2017

Kaj/9

- antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

27.10.2015 Poistettiin

20.10.2015 Pöydälle

09.12.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113

ulla.jaakonaho(a)hel.fi

Anu Lämsä, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479

anu.lamsa(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

Suvi Tyynilä, projektipäällikkö, puhelin: 310 37264

suvi.tyynila(a)hel.fi

Topi Vuorio, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193

topi.vuorio(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 31.03.2015 § 160

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Kiinteistökartta 127/682 493 ja 127/683 493, Katsastustie

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaantammi) korttelin 33315 tonttia 3 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12313 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavamuuotosalue on yksityisomistuksessa (Nordic Morning Oyj ja Sponda Oyj).

Asemakaavan muutosehdotuksessa teollisuustontti 33315/3 sekä tilasta 91-402-4-19 muodostunut lähivirkistysalue (LV) muutetaan asuntokortteleiksi (AK) ja puistoksi (VP). Muutosalueelle on johdettu myös uusi tonttikatu.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä maanomistajien ja kaupungin välillä. Tarvittavat aluejärjestelyt tullaan tekemään kaavan saatua lainvoiman.

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



15.02.2017

Kaj/9

Asemakaavan muutos korottaa yksityisten maanomistajien omistamien alueiden arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (269 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä maanomistajien kanssa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin maanomistajien kanssa on tehty sopimukset.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 10.02.2015 § 62

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden kerrostalokorttelin rakentamisen noin 900 uudelle asukkaalle. Nykyistä teollisuustonttia ja viheraluetta muutetaan asuntokortteleiksi, viheralueiksi ja alueelle johdetaan uusi katu nimeltään Maisemamaalauksenkatu.

Maria Wiikin puisto säilyy metsäisenä ja kallioisena viheralueena, johon asemakaavaehdotuksessa on osoitettu uusia käytäviä. Puiston pohjoisosassa kulkeva vanha historiallinen, tiekunnan ylläpitämä Kuninkaan-tammentie on osoitettu muinaismuistolailla suojelluksi ulkoilutieksi. Oikea merkintä viheralueelle, jota ei ole tarkoitus muuttaa rakennetuksi puistoksi, on lähivirkistysalue (VL).

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia katurakentamisesta 650 000 euroa sekä viheralueiden rakentamisesta 250 000 euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12313 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti



15.02.2017

Kaj/9

Jukka Kauto

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 10.02.2015 § 62

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Ympäristölautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

27.01.2015 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 20.01.2015 § 17

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Kaarelan (33. ko) asemakaavan muutoksesta nro 12313:

Pelastuslautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

04.11.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Markku Holopainen, palomestari, puhelin: 310 30224

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



markku.holopainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 20.1.2015

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Kaarelan (33. KO), Kuninkaantammen, Kuninkaantammenkallion korttelin 33315 tontti 3 ja lähivirkistys- ja katualueen (muodostavat uudet korttelit 33405 ja 33406) asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12313. Kaupunginmuseo lausuu asiasta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Alue sijaitsee Kuninkaantammessa Hämeenlinnanväylän itäpuolella rajautuen pohjoisessa Vantaan kaupunkiin. Suunnittelualueeseen kuuluu nykyisen toimitilatontin länsiosa sekä sitä lännessä ja pohjoisessa reunustava virkistysalue, jonka poikki kulkee osa Kuninkaantamentietä ulkoilutienä. Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden ekotehokkaan kerrostalokorttelin rakentamisen noin 900 uudelle asukkaalle. Alueelle suunnitellaan myös uusi katu sekä puistoa.

Kaupunginmuseo on lausunut aiemmin kyseisen alueen asemakaavan muutosluonnoksesta. Asemakaavaehdotuksessa kulttuuriympäristön suojeluun liittyvät aluerajaukset ja määräykset eivät ole muuttuneet, joten ne ovat riittävät.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen ja puoltaa sen hyväksymistä.

Lisätiedot

Markku Heikkinen, tutkija, puhelin: +358 9 310 71552
markku.heikkinen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 17.11.2014

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL-liikelaitokselta lausuntoa Kuninkaantammenkallion alueen asemakaavan muutoksesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Suunnittelualue sijaitsee Kuninkaantammessa Vantaan kaupunginrajalla, Editan painotalon länsipuolella. Suunnittelualueeseen kuuluu osa teollisuusaluetta sekä sitä reunustavaa virkistysaluetta. Kalliorinteelle Kuninkaantammen uuden asui-



nalueen länsiosaan on suunnitteilla asuntokorttelit noin 800 asukkaalle sekä lähivirkistysaluetta.

Kuninkaantammen alueella palvelee tulevaisuudessa mm. runkolinja 560 uutta joukkoliikennetunnelia pitkin Kuninkaantammenkierrontietä Hakuninmaantielle. Myöhemmin ko. linja muutetaan mahdollisesti pikaraitiotielinjaksi.

HKL-liikelaitoksen kantana on, että Kuninkaantammenalueen kaavoituksessa huomioidaan mahdollinen pikaraitiotien rakentaminen tulevaisuudessa. Suunnittelussa tulee huomioida riittävän katutilan varaaminen pikaraitiotien mahdolliselle toteuttamiselle. Kaavoituksessa huomioitava myös pikaraitiovaunun liikennöinnistä johtuva melu- ja tärinähaitat joukkoliikennekadun viereisiin kiinteistöihin.

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos Toimitusjohtaja 24.10.2014

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Kuninkaantammen osayleiskaava-alue on kaavoitustyön edetessä profiloitu erityisen ekologiseksi alueeksi. Tämä onkin hyvä ja edistettävä asia kaavoituksessa. Kaavoitus kokonaisuutena on nähtävä tehokkaan, mutta joustavan maankäytön ja rakentamisen mahdollistajana.

Asemakaavamääräyksissä on otettava kantaa rakennusten rakenteisiin ja rakennustapaan sekä maankäyttöön. Näin asemakaava-alueelle on saavutettavissa haluttu joustava, omaleimainen arkkitehtoninen ilme sekä alueelliset erityspiirteet kaupallisine toimintoineen ja väestön aktiiviteetteineen.

Kuninkaantammenkallion asemakaavaluonnoksen kaavamääräyksissä veloitetaan noudattamaan passiivirakentamisen periaatteita, sekä hyödyntämään uusiutuvaa energiaa. Rakennusten energiatehokkuuden ohjaaminen asemakaavamääräyksillä on monitahoinen asia: toisaalta asemakaavamääräyksillä tavoitellaan omaleimaisuutta ja hyvää rakennettua ympäristöä, toisaalta asemakaava on hyvin vahva juridinen asiakirja, joka lukitsee alueen toteutuksen.

Asemakaavamääräykset liian tarkasti kirjoitettuina ovat hyvin jäykkä ohjausmenettely, joka voi pahimmillaan aiheuttaa merkittäviä aiheettomia lisäkustannuksia hankkeeseen ryhtyvälle ja rakennuskannan



loppukäyttäjälle. Pahimmillaan nämä lisäkustannukset viivästyttävät hankkeiden aloittamista ja estävät HITAS- ja ARA-rahoitteisen rakennustuotannon, eli kohtuuhintaiseen asumisen mahdollistavan rakennustuotannon. Vaparaahoitteiseen rakennustuotantoon vaatimuksilla ei ole aivan yhtä suurta merkitystä kuin tuettuun rakennustuotantoon, mutta vaikutukset näkyvät myös vaparaahoitteisen rakennustuotannon aloituksissa, erityisesti laskusuhdanteen aikana.

Asemakaavamääräykset ovat niin rakennushankkeisiin ryhtyviä kuin asemakaava-alueen toteuttamiseen osallistuvia viranomaisia velvoittavia. Niistä poikkeaminen vaatii monimutkaisen hallinnollisen prosessin läpikäynnin – pahimmillaan täyden asemakaavamuutosprosessin. Joskus kaavamääräyksiin on haettava poikkeamaa, jotta rakennuspaikat herättävät mielenkiinnon hankkeisiin ryhtyville ja tuotannolle löytyy myös kysyntää asuntomarkkinoilla.

Rakentamista ohjaava lainsäädäntö ja siihen liittyvä säädosympäristön kehitty EU-direktiivien velvoittamana jatkuvasti ja nopeasti kohti hyvin energiatehokasta rakennettua ympäristöä. Tämän kehityksen toteuttamista valvoo ja ohjaa Helsingissä Rakennusvalvontavirasto. Kuninkaantammenkallion asemakaava-alueen rakennushankkeiden rakennusluvuissa tulee olemaan merkittäviä vaatimuksia rakennusten uusiutuvan energian käytölle, joka ohjaa rakennusten energiatehokkuutta lähelle passiivitasoa.

Rakentamisen energiatehokkuutta on mahdollista ohjata myös maanluovutuksen ja maankäyttösopimusten yhteydessä, mikäli alueen tavoitteissa ja profiloinnissa on aitoa aihetta esittää korkeampia vaatimuksia kuin mitä ajankohdan lainsäädäntö edellyttää. Tämä onkin joustavin tapa toteuttaa kaupungin strategiaa ja tahtotilaa sekä vaalia kaupunkikonsernin kokonaisuutta. Maankäyttösopimusten vaatimuksia on mahdollista muuttaa kulloinkin vallitsevan taloudellisen tilanteen ja kehittyvän säädosmaailman mukaisiksi.

Kuninkaantammen alueen aiemmissa asemakaavoissa määrätään noudattamaan matalaenergiarakentamisen periaatetta. Tämä määräys on osittain vanhentunut vaikka asemakaava-alueille ei ole vielä haettu ensimmäistäkään rakennuslupaa. Rakentamisen säädökset ovat kehittyneet nopeasti asemakaavan käsittelyn ajankohdasta – tuon ajan matalaenergiarakentaminen vastaa tämän päivän hyvää rakentamista.

Helsingin Energia esittää, että Kuninkaantammenkallion asemakaava-luonnoksen kaavamääräyksiä muokataan joustavammiksi, niin rakentamisen energiatehokkuusperiaatteiden kuvaamisessa kuin myös uusiutuvan energian soveltamisessa, esimerkiksi siirtämällä maininnat kaavaselostukseen.



Helsingin Energia toivoo, että Kuninkaantammenkallion jatkosuunnittelussa luodaan yhteistyössä edellytykset toteuttaa alueellinen yhdistetty lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmä, jonka avulla aleen käyttämän uusiutuvan energian määrä on mahdollista lisätä huomattavasti.

Lisätiedot

Jouni Kivirinne, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 24.10.2014

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Tonttiosasto toteaa, että asemakaavan muutosalue on yksityistuksessa.

Kaavamuutos korottaa alueen arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset maankäytösopimusneuvottelut tulee käydä maanomistajien kanssa.

Lisäksi tonttiosasto esittää, että seuraavat kaavamääräykset tulisi joko muokata tai poistaa:

”Kiinnostava kaupunkiympäristö”

- tulee tällä kaava-alueella rakennusten arkkitehtuurin ilmentää Kuninkaantammen alueidentiteettiä: ekotehokkuutta, värikkyyttä sekä kävelijän näkökulmasta kiinnostavaa katutason ympäristöä.

Tonttiosaston kommentti:

Määräys kiinnostavasta katutason ympäristöstä on luonteeltaan kaavaselostukseen, alueelliseen ympäristösuunnitelmaan tai rakennustapaohjeisiin kuuluva yksittäistä subjektiivista käsitettä ja mielipidettä edustava, jonka tulkitseminen on hyvin vaikeaa ja yksittäisen rakennuslupahankkeen kautta objektiivisesti arvioituna mahdotonta. Tällainen määräys ei ole asemakaavamääräyksenä soveltuva ja se tulisi poistaa asemakaavasta. Määräyksen henki ja luonne on siirrettävissä esimerkiksi kaavaselostukseen, alueelliseen ympäristösuunnitelmaan, rakennustapaohjeisiin tai vastaavaan.

”Passiivi”



- on sovellettava passiivirakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Tonttiosaston kommentti:

Kaupunkisuunnittelun kannalta on hyvää ja tarkoituksenmukaista tavoitella energiatehokkuutta kaikessa toiminnassa. Kaavamääräyksen aseteltuna vastaava tavoitetta ei tule sitoa käsitteeseen, jota passiivirakentaminen sanana edustaa. Vaatimus ja käsitteistö energiatehokkuuden osalta tulee toden-näköisesti kaavaprosessin aikana vanhenemaan, jonka vuoksi käsite ”passiivienegiarakentaminen” tulee poistaa kaavamääräyksenä. Uusiutuvan energiaan tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria on määräyksenä soveltuva. (Tämä määräys välillisesti ajaa myös hyvin tehokkaaseen energiatehokkuuteen myös esim. eristämisen kautta eli passiivivaatimus ja sen tavoite tulee kyllä lunastettua tätä kautta myös, suurella todennäköisyydellä.)

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451

kirsi.federley(a)hel.fi

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182

pekka.t.saarinen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 23.10.2014

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston lausuntoa Kaarelan Kuninkaantammenkallion (33.ko) asemakaavan muutoksesta 24.10.2014 mennessä.

Alue sijaitsee Kuninkaantammessa Hämeenlinnanväylän itäpuolella rajautuen pohjoisessa Vantaan kaupunkiin. Suunnittelualueeseen kuuluu nykyisen toimitilatontin länsiosa sekä sitä lännessä ja pohjoisessa reunustava virkistysalue. Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden ekotehokkaan kerrostalokorttelin rakentamisen noin 900 uudelle asukkaalle. Alueelle suunnitellaan myös uusi katu sekä puistoa. Asuntorakentamiseen varattu alue sijoittuu kallioselänteelle.

Maria Wiikin puisto on yksi Kuninkaantammea ympäröivistä eriluonteisista puistoista. Siihen kuuluu tasoon +48 nouseva kallionharja, laakeaa avokalliota, metsää ja historiallinen Kuninkaantammentien maantie



hiekkapintaisena ulkoilutienä puistossa, jonka nykyinen asu suojellaan kaavassa muinaismuistolain perusteella. Kaavamääräyksessä todeetaan, että tie tulee pitää nykyisessä asussaan (pinnoite, linjaus, leveys, rakenteet ja maisema). Sen nykyasun ylläpito ilman erillistä lupaa on sallittu. Puiston korkeimmalle kohdalle on tarkoitus rakentaa näkötorni.

Kaava-alueelle johdetaan Kuninkaantammenrinteeltä uusi päättyvä tonttikatu, Maisemamaalauksenkatu. Maisemamaalauksenkadulle osoitetaan vieras- ja asiointipysäköintiä sekä puurivi.

Kuninkaantammen alueella on osayleiskaavavaiheessa suunniteltu yksityiskohtaisesti hulevesijärjestelyjä.

Lausunto

Rakennusvirasto toivoo, että katualueen mitoituksessa huomioitaisiin aurauslumen vaatima tila. Kadun ja ulkoilureittien pituuskaltevuuksien tulee pyrkiä täyttämään esteettömyysnormit. Korttelien pysäköintipaikat tulee osoittaa tonteille. Luontevampi merkintä viheralueelle, jota ei ole tarkoitus rakentaa, on lähivirkistysalue (VL).

Rakennusvirasto on mielellään mukana alueen jatkosuunnittelussa.

2.6.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 14.10.2014

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 29.9.2014

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Kaarelan (33. KO), Kuninkaantammen, Kuninkaantammenkallion korttelin 33315 tontti 3 ja lähivirkistys- ja katualueen asemakaavan muutosluonnoksesta. Kaupunginmuseo lausuu asiasta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Alue sijaitsee Kuninkaantammessa Hämeenlinnanväylän itäpuolella rajautuen pohjoisessa Vantaan kaupunkiin. Suunnittelualueeseen kuuluu nykyisen toimitilatontin länsiosa sekä sitä lännessä ja pohjoisessa reu-



nustava virkistysalue. Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden ekotehokkaan kerrostalokorttelin rakentamisen noin 900 uudelle asukkaalle. Alueelle suunnitellaan myös uusi katu sekä puistoa.

Asemakaavan muutosluonnosalueen pohjoisosassa sijaitsee länsilounais-itäkoillis –suuntainen osuus historiallisesti arvokkaasta Kuninkaan-tammentiestä. Vanha hiekkapintainen tie on osa Vantaanjoen eteläpuolella Kaarelasta Haltialaan kulkevasta tielinjasta. Tie näkyy mm. Helsingin pitäjän kartassa vuonna 1749. Tie on merkitty VP-alueella ulkoilutiekseksi (~ut~/sm-1), jonka nykyinen asu on suojeltu muinaismuistolain perusteella. Tien asemakaavamerkintä ja määräys ovat riittävät: Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla suojeltu historiallinen tie (Muinaismuistolaki 295/1963). Tie tulee pitää nykyisessä asussaan (pinnoite, linjaus, leveys, rakenteet ja maisema). Sen nykyasun ylläpito ilman erillistä lupaa on sallittu. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava kaupunginmuseon kanssa.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen ja puoltaa sen hyväksymistä.

Lisätiedot

Markku Heikkinen, tutkija, puhelin: +358 9 310 71552
markku.heikkinen(a)hel.fi