



30.08.2017

Ärende/9

## § 305

### Detaljplaneändring för Dammstranden i Kungseken (nr 12401)

HEL 2012-012352 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända detaljplaneändring för kvarteret 33314, en del av kvarteret 33319 och närrekreationsområden i 33 stadsdelen (Kårböle, Kungseken) enligt ritning nr 12401, daterad 6.9.2016 och ändrad 7.3.2017, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen. Genom detaljplaneändringen bildas de nya kvarteren 33414–33420.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12401 kartta, päivätty 6.9.2016, muutettu 7.3.2017
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12401 selostus, päivätty 6.9.2016, muutettu 7.3.2017, päivitetty Kslk:n 7.3.2017 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 6.9.2016, täydennetty 7.3.2017 ja asukastilaisuuden muistio 4.10.2012
- 4 Osa päätöshistoriaa

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning



30.08.2017

Ärende/9

Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Området är beläget öster om Kungsekens centrum, söder om Långforsens vattenreningsverk, vid Centralparkens västra kant. I området finns en konstgjord bassäng, som tidigare använts för rening av dricksvatten, och för det mesta utfylld mark. En del av området har gjorts byggbart genom grundberedning med stenmaterial från bygget av en kollektivtrafiktunnel invid. Det finns inga byggnader i området.

Detaljplaneändringen medger en ändring av området med industrier och anläggningar till trivsamma kvarter med flervåningshus i trä och till ett rekreativområde, intill kollektivtrafikens stomlinje 560. Den konstgjorda bassängen istandsätts för rekreativbruk och kring bassängen reserveras det utrymme för park- och idrottsområden, en badstrand och en byggnadsyta för en friluftsstuga. Boendeparkeringen koncentreras till ett parkeringshus med centralt läge i hörnet av huvudgatorna.

Området planeras med tonvikt på ekologiskt hållbara lösningar i syfte att stävja klimatförändringen och främja en anpassning till de föränderliga klimatförhållandena, dvs. resiliens. Bostadshusens huvudsakliga byggmaterial är trä. Byggnaderna ska vara energieffektiva och även producera förnybar energi. Takyterna bör utnyttjas för produktion av solelektricitet och/eller som gröna tak. Dagvattnet fördröjs i kvartersområdena innan det leds till det lokala dagvattensystemet.

Den nya bostadsytan uppgår till 38 300 m<sup>2</sup> vy. Antalet invånare ökar med ca 950.

## Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och målen i delgeneralplanen med rättsverkningar. Detaljpanelösningen bidrar dessutom till att stadens strategiska mål uppnås. Delgeneralplanen upptar ett omfattande kvartersområde för stadssmåhus, där det också får byggas flervåningshus som passar i strukturen. Detaljpanelösningen avviker i någon mån från delgeneralplanen i och med att det kvartersområde som i delgeneralplanen är upptaget norr om vattenbassängen förblir obebyggt av detaljplaneekonomiska skäl



och i stället anvisas som park, medan det i de övriga kvartersområdena föreslås bostadshus i 3–5 våningar.

Enligt den gällande detaljplanen nr 9360 från 1989 utgör området kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, kvartersområde för industri- och lagerbyggnader och område för närrecreation.

Detaljpanelösningen medför följande kostnader för staden exklusive mervärdesskatt:

Grundberedning	4,5 mn euro
Gator	2 mn euro
Parker och grönområden, dagvatten	3,5 mn euro
SAMMANLAGT	10 mn euro

#### Planeringsfaser och växelverkan

Området är i Helsingfors stads ägo. Detaljpanelösningen har utarbetats på initiativ av staden.

Deltagande och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 23.9–24.10.2016. En anmärkning gjordes mot förslaget.

#### Anmärkning

I anmärkningen hänvisades det till att byggvolymen i flervåningshus blir större än den tidigare föreslagna och att detta leder till att trafikmängden ökar betydligt, vilket kommer att synas i form av genomfartstrafik på Kungseksvägen. Det föreslogs i anmärkningen att Vattenringen ska anläggas som en återvändsgata eller alternativt att en direkt förbindelse ska inrättas från Vattenlöpargatan till Kungseksvägen.

Ett genmäle till anmärkningen finns i rapporten om växelverkan (bilaga 3).

#### Utlåtanden

Helen Elnät Ab, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), fastighetsnämnden, idrottsnämnden, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och miljönämnden gav utlåtande om detaljplaneförslaget.



30.08.2017

Helen Elnät Ab:s utlåtande gällde kostnaderna för att flytta en medelspanningskabel i området och läget för transformatorstationerna för el-distribution.

HRT:s utlåtande gällde den planerade cykelvägen från Myrbacka till Centralparken, som är ett stråk på regional nivå inom nätet av huvudcykelvägar, och gångförbindelserna till hållplatserna inom detaljplaneområdet.

HRM:s utlåtande gällde kostnaderna för vattentjänster i området, tunneln för samhällsteknisk försörjning genom området, de fasta konstruktioner och utsprång som föreslagits i området för en ledningsgränd och avsaknaden på detaljplanekartan av en beteckning för en ledningsgränd för huvudvattenledningen.

Fastighetsnämndens utlåtande gällde sätten att styra genomförandet av byggandet, detaljplanebestämmelsen om trä som byggmaterial, utnyttjande av förnybar energi i detaljplaneområdet, angivande på detaljplanekartan av det iståndsatta slambassängsområdet, byggvolymen och byggnadsytorna.

Enligt idrottsnämndens utlåtande lönar det sig att planlägga Palettdammen som en badstrand, om det säkerställs ekonomiska resurser för att anlägga och sköta en sådan. Området bör i första hand eller åtminstone till en början utgöra park. Dessutom yttrade idrottsnämnden sig om kostnaderna för friluftsstugan och tillräckliga parkeringsplatser.

Räddningsnämnden föreslog att räddningsväsendets behov ska beaktas i Ellen Thesleffs park och kring Palettdammen.

Utlåtandet från nämnden för allmänna arbeten gällde beteckningarna för ledningsgränder, beaktande på detaljplanekartan av de underjordiska skyddskonstruktionerna för det iståndsatta slambassängsområdet, läget för de stödmurar som avgränsar tomterna och kostnaderna för anläggningen av allmänna områden.

Enligt miljönämndens utlåtande betonar detaljplaneförslaget på ett exemplariskt sätt ekologiskt hållbara lösningar för att stävja klimatförändringen och för att främja en anpassning till de föränderliga klimatförhållandena. Dessutom föreslog miljönämnden att de iståndsatta slambassängerna ska få beteckningen specialområde på detaljplanekartan.

Följande aktörer meddelade att de inte har någonting att yttra: Helen Ab, affärsverket trafikverket (HST) och bostadsproduktionsbyrån. De övriga myndigheterna hade ingenting att påpeka.



30.08.2017

Ärende/9

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien, och referat av dessa och gemälena ingår i rapporten om växelverkan (bilaga 3).

#### Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Ändringarna i detaljplaneförslaget framgår i detalj av detaljplanebeskrivningens näst sista kapitel. Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Beslutsförslaget stämmer överens med stadsplaneringsnämndens justerade framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12401 kartta, päivätty 6.9.2016, muutettu 7.3.2017
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12401 selostus, päivätty 6.9.2016, muutettu 7.3.2017, päivitetty Kslk:n 7.3.2017 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 6.9.2016, täydennetty 7.3.2017 ja asukastilaisuuden muistio 4.10.2012
- 4 Osa päätöshistoriaa

#### Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Helen Oy  
Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnads-



30.08.2017

Ärende/9

ordning  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4

## För kännedom

Kaupunkiympäristölautakunta  
Kulttuuri- ja vapaa-aikalautakunnan liikuntajaosto  
Pelastuslautakunta  
Kaupunkiympäristön toimiala

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 14.08.2017 § 736

HEL 2012-012352 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaantammi) korttelin 33314, osan korttelista 33319 sekä lähivirkistysalueiden asemakaavan muutoksen 6.9.2016 päivätyn ja 7.3.2017 muutetun piirustuksen numero 12401 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksella muodostuvat uudet korttelit 33414 - 33420.

### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

### Lisätiedot

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 07.03.2017 § 131

HEL 2012-012352 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0585\_3, karttaruutu 682494, 683494

### Eesitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle



30.08.2017

- 6.9.2016 päivätyin ja 7.3.2017 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12401 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaantammi) korttelia 33314, osaa korttelia 33319 sekä lähivirkistysalueita (muodostuvat uudet korttelit 33414–33420).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko

[www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

06.09.2016 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Suvi Tyynilä, projektipäällikkö, puhelin: 310 37264  
suvi.tyynila(a)hel.fi  
Kati Immonen, insinööri, puhelin: 310 37254  
kati.immonen(a)hel.fi  
Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113  
ulla.jaakonaho(a)hel.fi  
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi  
Topi Vuorio, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193  
topi.vuorio(a)hel.fi

Liikuntalautakunta 08.12.2016 § 166

HEL 2012-012352 T 10 03 03

Lausunto

Liikuntalautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:



Liikuntalautakunnan mielestä Palettilammen kaavoittaminen uimarannaksi on kannatettavaa, jos uimarannan perustamisen ja hoidon vaatimat taloudelliset resurssit turvataan.

Liikuntalautakunnan mielestä alueen tulisi olla ensisijaisesti tai vähintään ensivaiheessa puistoa. Uimakelpoinen puistolampi sopisi paremmin Kuninkaantammen alueen suunnitelmiin, joissa painotetaan ekologisesti kestäviä ratkaisuja. Uimarannan perustaminen ja hoito ovat kustannuksiltaan mittavampia verrattuna uimakelpoisen puistolammen perustamiseen ja hoitoon.

Lautakunnan mielestä uimaranta lisäisi alueen houkuttelevuutta ja alueen asukkaiden virkistysmahdollisuuksia. Liikuntalautakunta kuitenkin huomauttaa, että lammen muuttaminen uimarantakelpoiseksi tarkoittaa, että siellä tulee olla ylläpidosta vastaava henkilökuntaa, pukukopit, wc:t, jätehuolto ym. Puistolammella ei ole näitä vaatimuksia.

Lisäksi liikuntalautakunta katsoo, että alueelle suunniteltu ulkoilumajan osalta suunnitelmaa tulisi kehittää siten, että majan liittäminen kunnallistekniikkaan ei vaadi kohtuuttomia taloudellisia panostuksia.

Liikuntalautakunta huomauttaa, että alueen pysäköintitarpeita tulee tarkastella Keskuspuiston kokonaisuuden kannalta. Mikäli Palettilammesta tehdään uimaranta ja alueelle tulee ulkoilumaja ja lisäksi kohteen tulisi palvella Keskuspuistoa laajemminkin, nyt suunniteltu 30 paikan pysäköintialue jää pieneksi.

Liikuntatoimi ei ole varautunut uimarannan esirakentamisen, varsinaisen investoinnin tai uimarannan ylläpitämisen vaatimiin kustannuksiin, vaan ne tulee suunnitelmien edetessä osoittaa erikseen.

## Käsittely

08.12.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Kirsti Laine-Hendolin: Muutetaan kappaleessa nro 4 lause kuulumaan: "Liikuntalautakunta kuitenkin huomauttaa, että lammen.."

Muutetaan kappaleessa nro 6 teksti kuulumaan: nyt suunniteltu 30 paikan pysäköintialue jää pieneksi.

## Esittelijä

osastopäällikkö  
Kirsti Laine-Hendolin

## Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723  
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi  
Turo Saarinen, osastopäällikkö, puhelin: 310 87801





30.08.2017

Ärende/9

turo.saarinen(a)hel.fi  
Matti Kuusela, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 87783  
matti.kuusela(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 08.11.2016 § 427

HEL 2012-012352 T 10 03 03

## Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa teollisuus- ja laitosalueen muuttamisen kerrostalo- ja virkistysalueeksi noin 900 uudelle asukkaalle. Juomavedenpuhdistukseen aiemmin käytetty tekoallas kunnostetaan virkistyskäyttöön ja sen ympärille varataan puisto- ja liikunta-alueita sekä uimaranta ja rakennusala ulkoilumajalle. Uusia rakennettavia katuja ovat Paletinkierto, Vedenkierto sekä jalankululle ja pyöräilylle varattu Palettikuja. Asemakaavan muutosalueeseen osittain kuuluvaan Vennynpuistoon on merkitty rakennusala leikkipuistotoimintaa varten. Palettilampea ympäröivä Ellen Thesleffin puisto rakennetaan alueen lähipuistoksi. Puistoihin toteutetaan hulevesien hallintaratkaisuita, joilla pyritään säilyttämään nykyiset virtaamaolosuhteet rakentamisen jälkeen.

Asemakaavassa on esitetty johtokuja-alueita tontin puolelle niin, että johtokuja on kiinni rakennusalueen rajassa, johon rakennuksen seinä rajautuu. Johtokuja-alueen ja rakennusalan väliin tulee jättää riittävä tila muun muassa rakennuksen rakenteiden ja mahdollisten ulokkeiden sijoittamiselle. Lisäksi tulee ottaa huomioon, että kunnallistekniikan johtojen sijoittamisessa tavoitteena on mitoitus, jolla kunnallistekniikan johdot sekä operaattorien kaapelit ovat rakennettavissa katualueen puolelle.

Palettilammen pohjoispuoleiselle Ellen Thesleffin puistoon rakennetut maanalaiset suojarakenteet tulee merkitä kaavakarttaan.

Tonttien rajoille merkityt tukimuurit tulee sijoittaa tontin puolelle ja osoittaa tontin vastuulle.

Rakennusvirastolle asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset ovat katujen osalta arviolta 2,0 miljoonaa euroa ja puistojen, viheralueiden sekä näiden hulevesien hallinnan osalta arviolta 3,5 miljoonaa euroa. Lisäksi toteuttamisesta aiheutuu 4,5 miljoonan euron suuruiset esirakentamisen kustannukset, joista kaupungin osuutta ei ole vielä sovittu.

Esittelijä



30.08.2017

Ärende/9

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857  
jere.saarikko(a)hel.fi  
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
olli.haanpera(a)hel.fi  
Jorma Rajala, projektinjohtaja, puhelin: 310 38573  
jorma.rajala(a)hel.fi  
Juha Sorvali, projektinjohtaja, puhelin: 310 70834  
juha.sorvali(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 03.11.2016 § 448

HEL 2012-012352 T 10 03 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kuninkaantammen Lammenrannan alueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12401 seuraavan lausunnon:

Kaavaehdotus ja osayleiskaava

Kaavaehdotuksen keskeisenä tavoitteena on luoda viihtyisä ja ekologinen asuinympäristö, ohjata rakennusten energiatehokkuutta parantavien ratkaisuihin sekä edistää uusiutuvan energian käyttöä. Kaavaehdotuksessa alueelle toteutettavissa rakennuksissa julkisivujen ja rakenteiden pääasialliseksi rakennusmateriaaliksi on määrätty puu.

Kuninkaantammen osayleiskaavassa kaava-alue on kaupunkipientalojen korttelialuetta, johon saa rakentaa myös kerrostaloja ja asuinympäristöön sopivia liike- ja työtiloja, puistomaista virkistysaluetta sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta. Vesiallas on merkitty kunnostettavaksi virkistyskäyttöön.

Maanomistus ja tontinluovutusehdot

Kuninkaantammen itäosaan sijoittuva kaava-alue on kokonaisuudessaan Helsingin kaupungin omistuksessa. Kuten kiinteistöviraston antamassa lausunnossa asemakaavan muutosluonnoksesta jo todettiin, alueen toteutusta on mahdollista ohjata tulevaisuudessa tehtävillä rahoitus- ja hallintamuotoa koskevilla valinnoilla, tontinluovutusehdoilla sekä rakennuttajien valinnalla. Kaava-alueeseen ei kohdistu vielä tontinvarauksia.

Puu rakennusmateriaalina



Kaavaselostuksen mukaan puu rakennusmateriaalina luo alueelle omanlaisensa identiteetin, jonka voidaan katsoa soveltuvan kaupunkikuvallisesti Lammenrannan alueelle.

Asemakaavaluonnoksessa esitettyä määräystä, jonka mukaan rakennusten pääasiallisen rakennusmateriaalin tulee olla puuta, on kaavaehdotuksessa tarkennettu siten, että rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteeltaan pääosin puuta. Olisi kuitenkin edelleen suotavaa, ettei puuta edellytetä rakennusmateriaalina esimerkiksi sellaisissa osissa, joiden rakentaminen puusta huomattavasti nostaa rakennusten toteuttamiskustannuksia tavanomaiseen verrattuna.

Asemakaavalla ei ole tarkoituksenmukaista määrätä sitovasti käytettävästä rakennusmateriaalista, vaan kaavan tulisi sallia muutkin hyvää kaupunkikuvaa sekä laadukasta, ekologista ja kohtuuhintaista asumista mahdollistavat ratkaisut materiaalista riippumatta.

Kerrostalojen osalta puu luo materiaalina suunnittelulle ja rakentamiselle omanlaisensa haasteet. Puukerrostaloille löytyy tällä hetkellä hyvin rajattu määrä toteuttajia. Puukerrostalojen rakentamiseen liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi olisi tarkoituksenmukaista ohjata rakentamismateriaalien käyttöä asemakaavan sijaan tontinluovutusehtojen avulla, jolloin kyettäisiin paremmin reagoimaan, mikäli puun käyttäminen pääasiallisena rakennusmateriaalina aiheuttaisi ongelmia toteuttajien vähäisyyden tai rakentamisen haasteiden vuoksi.

#### Uusiutuvan energian hyödyntäminen

Kaavaehdotuksen eräänä tavoitteena on edistää uusiutuvan energian käyttöä. Kaavaehdotukseen otettua määräystä kattopintojen hyödyntämisestä viherkattoina ja/tai aurinkosähkön tuottamiseen voidaan pitää ehdottomuudessaan rajaavana. Ulkopuolelle jäävät muut tulevaisuuden mahdollisesti mukanaan tuomat uusiutuvan energian hyödyntämisen innovaatiot. Kiinteistölautakunta pitää tavoitetta uusiutuvan energian käytön edistämisestä tärkeänä, ja siksi asemakaavamääräysten tulisi-kin sallia uusiutuvan energian hyödyntäminen nyt ehdotettua laajemmin.

#### Ellen Thesleffin puisto ja Palettilampi

Asemakaava-alueen itäosa muodostuu Ellen Thesleffin puistosta (VP) ja Palettilammesta (W). Puisto ja lampi rakennetaan aiemmin vedenspuhdistamotoimintaan liittyneiden alaiden alueelle. Kaksi pohjoisinta allasta on täytetty sekalaisella täyttömateriaalilla ja tämän alueen kunnostustyöt ovat valmistuneet tänä syksynä.



Kiinteistölautakunta edellyttää, että edellä mainittu kunnostettu täyttömaa-alue merkitään soveltuvalla merkinnällä asemakaavakarttaan. Kunnostetulla alueella on eriste- ja kaasunkeräysrakenteita, jotka eivät saa tulevassa käytössä vaurioitua, ja siksi niiden sijainnin tulee käydä ilmi myös asemakaavadokumentista. Lisäksi alueen puistosuunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida kunnostusrakenteet ja niiden asettamat rajoitukset, esimerkiksi syväjuurisia puita ei eristerakenteen päälle voida istuttaa.

#### Kaavoitettavasta rakennusoikeuden määrästä

Kiinteistövirasto pyysi asemakaavaluonnosta koskeneessa kaavalausunnossaan tutkimaan mahdollisuutta nostaa alueelle toteutettavien asuinkerrosneliömetrien määrää esimerkiksi kerroslukuja nostamalla. Koska tämä johtaa suurempaan autopaikkamäärään, pyydettiin myös, että vastaavasti pysäköintilaitosta laajennetaan.

Kaavaehdotuksessa tämä on huomioitu 4 350 kerrosneliömetrin lisäyksellä 33 700 kerrosneliömetristä 38 050 kerrosneliömetriin. Rakennusten sallitut kerrosluvut ovat myös kasvaneet luonnosvaiheesta. Kaavaehdotuksessa olevien asuinkerrostalojen asukaspysäköinti on tarkoitettu sijoittaa yhteen pysäköintilaitokseen, jonka kerroslukua on kaavaluonnosvaiheesta nostettu yhdellä.

Kiinteistölautakunta pitää tätä hyvänä muutoksena, mutta painottaa, että kerroslukuja yhä nostamalla voitaisiin paremmin mahdollistaa toteutusedellytykset kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle. Samalla otettaisiin voimakkaampi askel kohti asuntotuotannon määrän tämänhetkisten tavoitteiden toteuttamista.

Kiinteistölautakunta katsoo myös, että kaava-alueen kerrostalotonttien rakennusalojen tulisi olla määritetty väljemmin siten, että talo- ja asuntosuunnittelussa voitaisiin hyödyntää itäsuuntaan avautuvat puisto- ja lampinäkyvät. Tämä lisäisi asumisviihtyvyyttä sekä todennäköisesti myös tonttien kiinnostavuutta ja arvoa.

Kaavaluonnosvaiheen aikaiset asuntotuotantotavoitteet olivat huomattavasti nykyistä matalammat. Kaupunginvaltuuston hyväksymän uuden asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (22.6.2016) tavoitteena on luoda edellytykset nostaa asuntotuotannon määrä 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä. Asemakaavoja tulee puolestaan laatia asuntotuotantoon vähintään 600 000 kerrosneliömetriä.

Muutenkin asumisen keskittyminen tulevaisuudessa yhä enemmän suurimpiin kaupunkeihin johtaa siihen, että asuntotuotannon määrään kohdistuu entistä voimakkaampia korotuspaineita.



30.08.2017

Ärende/9

Lopuksi

Kiinteistölautakunta puoltaa kaavaluonnosta edellyttäen, että edellä mainittuihin seikkoihin kiinnitetään huomiota ja niihin löydetään tarkoituksenmukaiset ratkaisut.

Käsittely

03.11.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Sami Haapanen: Muutan esitystäni seuraavasti:  
Lausuntoehdotuksen kohtaan Kaavoitettavasta rakennusoikeuden määrästä lisätään uusi seuraavan sisältöinen neljäs kappale niin, että neljäs kappale muuttuu samalla viidenneksi kappaleeksi:

Kiinteistölautakunta katsoo myös, että kaava-alueen kerrostalotonttien rakennusalojen tulisi olla määritetty väljemmin siten, että talo- ja asun-  
tosuunnittelussa voitaisiin hyödyntää itäsuuntaan avautuvat puisto- ja lampinäkymät. Tämä lisäisi asumisviihtyvyyttä sekä todennäköisesti myös tonttien kiinnostavuutta ja arvoa.

Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

Lisätiedot

Minja Mäkelä, avustava lakimies, puhelin: 09 310 76012  
minja.makela(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 01.11.2016 § 122

HEL 2012-012352 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Lammenrannan (Kaarela, Kuninkaantammi) asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12401:

Asemakaavaehdotuksessa tulee huomioida pelastustoiminnan tarpeet myös Ellen Thesleffin puistossa, sekä Palettilammen ympäristössä.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235  
juha.rintala(a)hel.fi



30.08.2017

Ärende/9

Ympäristölautakunta 11.10.2016 § 318

HEL 2012-012352 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutos mahdollistaa energiatehokkaan asumisen joukkoliikenteen runkolinjan 560 varrella. Ympäristölautakunnan mielestä kaavaehdotuksessa painotetaan esimerkillisesti ekologisesti kestäviä ratkaisuja ilmastomuutoksen hillitsemiseksi ja muuttuviin ilmasto-olosuhteisiin sopeutumisen edistämiseksi.

Palettilammen pohjoispuolella sijaitsevat entiset sakka-altaat A ja C on jo kunnostettu. Alueelle on suunniteltu kaavaehdotuksen mukaisesti Ellen Thesleffin puisto. Sakka-aitaiden kunnostus perustuu pintaeristämiseen ja pitkäaikaiseen kaasujen ja vesien hallitsemiseen. Eristysrakenteet kattaa kokonaisuudessaan sakka-aitaiden A- ja C-alueen. Tälle alueelle on syytä lisätä erityisalueen merkitä, jolla kielletään toimenpiteet, jotka voivat vahingoittaa eristysrakenteita. Alueelle ei voida istuttaa taimia tai muodostua sellaista kasvillisuutta, jonka juuristo voi vaarantaa pintarakenteiden toimivuuden.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Nimistötoimikunta 13.04.2016 § 41

HEL 2012-012352 T 10 03 03

Nimistötoimikunta keskusteli Kuninkaantammen suunnittelutilanteesta ja nimistötarpeista. Nimistötoimikunta päätti esittää alueelle seuraavia uusia nimiä:

Ellen Thesleffin polku–Ellen Thesleffs stig  
(jalankulku- ja pyöräily-yhteys)

Perustelu: Ryhmänimi (maalaustaide); liitynnäinen (Ellen Thesleffin puiston mukaan);

Palettikuja–Palettgränden

**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



30.08.2017

Ärende/9

(katu)

Perustelu: Ryhmänimi (maalaustaide); liittynäinen (Palettilammen ja Paletinkierron mukaan);

ja

Sivellinpolku–Penselstigen  
(jalankulku- ja pyöräily-yhteys)  
Perustelu: Ryhmänimi (maalaustaide).

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistönsuunnittelija, puhelin: 310 37386  
johanna.lehtonen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 3.2.2016

HEL 2012-012352 T 10 03 03

## Kaavaluonnos ja maanomistus

Kaavan eräänä tavoitteena on luoda viihtyisä asuinympäristö ja pyrkiä korostamaan alueen ekologisuutta, vaikuttamaan rakennusten energia-  
tehokkuutta parantaviin ratkaisuihin sekä edistämään uusiutuvan ener-  
gian käyttöä. Kaavaluonnoksessa alueelle toteutettavissa rakennuksis-  
sa pääasiallisesti rakennusmateriaaliksi on määrätty puu.

Kuninkaantammen osayleiskaavassa kaava-alue on kaupunkipientalo-  
jen korttelialuetta, johon saa rakentaa myös kerrostaloja ja asuinympä-  
ristöön sopivia liike- ja työtiloja, puistomaista virkistysaluetta sekä ur-  
heilu- ja virkistyspalvelujen aluetta. Vesiallas on merkitty kunnostetta-  
vaksi virkistyskäyttöön.

Kuninkaantammen itäosaan sijoittuva kaava-alue on kokonaisuudes-  
saan Helsingin kaupungin omistuksessa. Alueen toteutusta on näin ol-  
len mahdollista ohjata tulevaisuudessa tehtävillä rahoitus- ja hallin-  
tamuotoa koskevilla valinnoilla, tontinluovutusehdoilla sekä rakennutta-  
jien valinnalla. Kaava-alueeseen ei kohdistu vielä tontinvarauksia.

## Rakennusmateriaaleista

Rakennusmateriaalina puu luo alueelle omanlaisensa identiteetin, jon-  
ka voidaan katsoa soveltuvan kaupunkikuvallisesti ko. alueelle.  
Määräys jonka, mukaan rakennusten pääasiallisen rakennusmateriaa-  
lin tulee olla puuta, jättää avoimeksi sen voidaanko rakennusten runko-  
rakenteiden ym. rakentamiseen käyttää myös muuta kuin puuta ja miltä



osin. Olisi suotavaa, ettei puuta edellytetä rakennusmateriaalina esimerkiksi sellaisissa osissa, minkä johdosta rakennusten toteuttamiskustannukset kohoavat huomattavasti tavanomaiseen verrattuna.

Puurakenteisten pienkerrostalojen rakentaminen on ollut vähäistä, mistä johtuen tonteille saattaa olla vaikeaa löytää toteuttajia. Kerrostalojen osalta puu luo materiaalina suunnittelulle ja rakentamiselle omanlaisensa haasteet ja niille löytyy tällä hetkellä hyvin rajattu määrä toteuttajia. Puukerrostalojen rakentamiseen liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi olisi tarkoituksenmukaista ohjata rakentamismateriaalien käyttöä asemakaavan sijasta tontinluovutusehtojen avulla, jolloin kyettäisiin paremmin reagoimaan, mikäli puun käyttäminen pääasiallisena rakennusmateriaalina aiheuttaisi ongelmia toteuttajien vähäisyyden vuoksi. Näin ollen asemakaavalla ei ole tarkoituksenmukaista määrätä sitovasti käytettävästä rakennusmateriaalista, vaan kaavan tulisi sallia muutkin hyvää kaupunkikuvaa sekä laadukasta ja ekologista asumista mahdollistavat ratkaisut materiaalista riippumatta.

#### Kaavoitettavasta rakennusalasta

Kaavataloudellisten seikkojen vuoksi vesialueen pohjoispuolella sijaitseva alue on asuinrakentamisen sijaan merkitty kaavassa puistoalueeksi. Noin 2 hehtaarin suuruisen alueen kaavoittaminen puistoalueeksi vaikuttaa olennaisesti alueelle toteuttavaan asuinrakennusmäärään. Edellä mainitusta johtuen kiinteistövirasto pyytää tutkimaan mahdollisuutta korottaa alueelle toteutettavan asuinrakennusmäärän nostamisella.

Kaupungin AM-ohjelman asuntotuotannon tavoitteena todetaan olevan 5 000 asunnon toteuttaminen vuodessa, joista 3 600 toteutetaan kaupungin omistamalle maalle. Edellä mainittua tavoitetta on nostettu kaupunginvaltuuston toimesta vuonna 2013 yhteensä 5 500 asunnon toteuttamiseksi. Asumisen keskittyessä tulevaisuudessa yhä enemmän suurimpiin kaupunkeihin, johtaa tämä siihen että asuntotuotannon määrään kohdistuu entistä voimakkaampia korotuspaineita. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoituksella turvataan riittävän asuntotuotannon edellytykset erityisesti pääkaupunkiseudulla.

#### Pysäköinti

Pienkerrostalojen pysäköinti on tarkoitus sijoittaa yhteen pysäköintilaitokseen. Kiinteistövirasto pitää tätä tarkoituksenmukaisena ratkaisuna. Alueelle kaavoitettava asuinrakennusmäärä on riippuvainen pysäköintilaitokseen sijoitettavien autopaikkojen määrästä, joten kiinteistövirasto pyytää myös tutkimaan erilaisia vaihtoehtoja ja niiden kustannuksia autopaikkojen lisäämiseksi.





Lopuksi

Kiinteistövirasto esittää edellä mainittuja toimenpiteitä asuntotuotantotavoitteiden saavuttamiseksi kaava-alueella. Kiinteistövirasto puoltaa kaavaluonnosta edellyttäen, että edellä mainittuihin seikkoihin kiinnitetään huomiota ja niihin löydetään tarkoituksenmukaiset ratkaisut.

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34244  
tuukka.toropainen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 23.12.2015

HEL 2012-012352 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt Liikennelaitos –liikelaitokselta (HKL) lausuntoa Kuninkaantammen Lammenrannan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Suunnittelualueeseen kuuluu Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitoksen korttelin (kortteli 33319) eteläosa, itäosa Hakinmaantie 5:n teollisuuskorttelista (kortteli 33314) sekä metsäalueita.

Kuninkaantammen lammenrannan alueelle on suunnitteilla kaupunkipi-entaloja ja pienkerrostaloja noin 800 asukkaalle sekä virkistysalueita. Tekolampi, tuleva Palettilampi, kunnostetaan virkistyskäyttöön ja sille rakennetaan uimaranta. Samassa yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuudet rakentaa tulevaisuudessa uusi Keskuspuiston käyttäjiä palveleva ulkoilumaja ja liikuntapalveluja Kuninkaantammen. Tärkeiden ulkoilureittien jatkuvuudesta huolehditaan.

Asemakaavoitettavat alueet on jaettu kahteen osa-alueeseen. Näiden alueiden välillä kulkee joukkoliikenneyhteys (Jokeri 2) Paloheinäntunnelin kautta. Jokeri 2 -linjalla liikennöin nykytilanteessa linja-autot, ja tulevaisuudessa pikaraitiotievaunut.

HKL:n kantana on, että suunnittelualueiden välissä tulevaisuudessa kulkevien raitiovaunujen liikennöinnistä aiheutuu lähiympäristöön melu- ja värinähaittoja, jotka tulee huomioida kaavoitettavien alueiden kiinteistöjen sijoittelussa ja rakennusmääräyksissä.



30.08.2017

Ärende/9

Lisätiedot

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

Rakennusvirasto 18.12.2015

HEL 2012-012352 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Kuninkaantammen lammenrannan kaavaluonnoksesta 18.12.2015 mennessä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa puukerrostalojen ja kaupunkipientalojen sekä virkistysalueen rakentamisen Kuninkaantammeen. Teollisuus- ja laitosaluetta muutetaan asumiseen ja virkistykseen. Kaava-alueelle on tulossa asuntoja noin 800 asukkaalle.

Asemakaavan muutoksessa muodostuu viisi uutta korttelia ja niitä palvelevat katualueet. Vedenkierto-kadun varrelle tulee pientalokortteli, Paletinkierron varrelle kolme kerrostalokorttelia ja Kuninkaantammenkierron eteläpuolelle yhdistetty pientalojen ja kerrostalojen kortteli. Pysäköintiä varten varataan tontti pysäköintitalolle. Rakennukset ovat pääosin puurakenteisia. Talousrakennuksissa ja katoksissa on viherkatto ja hulevesiä viivytetään korttelialueilla. Palettilammen äärelle rakennetaan uimaranta, ulkoilumaja ja puistoalueita.

Katutilan riittävyys tulee tarkistaa kunnallistekniikan mahtumisen ja rakennettavuuden kannalta.

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857  
jere.saarikko(a)hel.fi  
Olli Haanpera, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
olli.haanpera(a)hel.fi

Liikuntavirasto 18.12.2015

HEL 2012-012352 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan Kuninkaantammen lammenrannan asemakaavan muutosta. Vedenpuhdistuslaitokselta vapa-



utuneiden tekolampien ympäristöön suunnitellaan puukerrostaloja, kaupunkipientaloja, puistoa ja lampea.

Palettilampea ei tule kaavoittaa uimarannaksi koska uimarantana sen hoito tulee liian kalliiksi ja liikuntaviraston resurssit eivät riitä siihen. Koko alueen tulisi olla puistoa. Uimarannan perustaminen ja hoito on kallista verrattuna uimakelpoisen puistolammen hoitoon. Uimarannalla tulee olla ylläpidosta vastaava henkilökuntaa, pukukopit, wc:t, jätehuolto ym. Puistolammella ei ole näitä vaatimuksia.

Palettilammen uimarantastatus edellyttäisi esim. veden laadun seuranta, säännöllisiä sukeltamalla tehtäviä tarkastuksia vieraiden esineiden varalta ja hiekan seulontaa 2 – 3 kertaa viikossa. Ranta, wc:t ja pukukopit tulisi siivota päivittäin ja alueen hoito sitoisi useita henkilöitä. Mikäli Palettilammesta tehtäisiin uimaranta, vaatisi se kunnan pysäköintialuetta. 30 paikan pysäköintialue on täysin riittämätön.

#### Palettilampi

Kuninkaantammen altaat on rakennettu Pitkälampi-vedenpuhdistamon sakka-altaiksi, joihin on johdettu alumiinihydroksidisakkaa. Ennen altaiden rakentamista, alue oli peltoa. Ensimmäinen allas rakennettiin vuonna 1959. Aluksi Pitkälampi-vedenpuhdistamolla puhdistettiin Vantaanjoen vettä ja 1980-luvun alkupuolelta alkaen Päijännetunnelin vettä. Altaiden käyttö vedenpuhdistuksen sakka-altaina päättyi 1985. Tämän jälkeen kaksi allasta täytettiin sekalaisella maa-aineksella, jonka seassa on erilaisia jätteitä (betonia, putken pätkiä, metallia jne.), pilaantunutta maata, puhdistamolietettä sekä orgaanista ainesta (lauta, puu, risut, turve, heinä, jne.)

Palettilampi on tyhjennettiin vedestä 2011. Palettilammen pohjassa on vedenpuhdistamon sakkaa, joka on tarkoitus jättää altaan pohjalle peitettyinä geosynteetillä ja kitkamaakerroksella. Kaavan teknis- taloudellisen tarkastelun yhteydessä on esitetty, että pohjan peittämisen jälkeen lammen vesipinta palautetaan. Vesisyvyudeksi on arvioitu 1,4 m.

Mikäli Palettilampeen rakennetaan laitureita tms. rakenteita, suositellaan ne rakennettavan kelluvina. Geosynteetin ylimääräisiä läpäisyjä tulisi välttää, jotta ei aiheutettaisi riskiä, että sakka saattaisi tunkeutua ylös esim. mahdollisesta paalun ja geosynteetin välisestä raosta.

Palettilammen vedenlaadun pitämiseksi uimakelpoisena lampeen on suunniteltu johdettavaksi Päijänne-tunnelin vettä. Raakavesiputken alkupää on Pitkälampi-vedenpuhdistamolla, josta se johdetaan rakennetun ajoyhteystunnelin seinällä vesilaitoksen tontin eteläosaan ja sieltä maa-kaivannossa Palettilammen luoteiskulmaan. Lampeen vesi johdetaan säätöventtiiliin kautta. Venttiilin avulla voidaan raakaveden syöttöä sää-



30.08.2017

Ärende/9

dellä veden laadun mukaan. Lammen vesikiertoa suunniteltaessa on lähtökohdaksi otettu, että lammen vesi vaihtuu n. kerran kahdessa kuukaudessa. Lisäveden poistamiseksi lammesta on itäreunaan suunniteltu veden poistojärjestelyt.

### Ulkoilumaja

Alueen itäosaan Palettilammen koilliskulman läheisyyteen on suunniteltu rakennettavan Pitkäkosken reittejä palveleva ulkoilumaja. Ko. alueen pohjamaa on savea ja ulkoilumaja esitetään rakennettavan paalupe- rustuksen varaisesti. Mikäli ulkoilumaja sijoitettaisiin osin Palettilammen pohjan sakkakerroksen kohdalle, tulisi selvittää sakan mahdolliset korroosiovaikutukset paaluille. Ulkoilumajalle ei ole esitetty tonttia, eikä se siten ole HSY:n toimialueella. Ulkoilumajalle tulee rakentaa oma vesijohto ja paineviemäri sekä jätevesipumppaamo. Vesijohto ja paineviemäri tulee rakentaa pohjoiseen Vedenkierto-kadulle ja katua pitkin länteen. Vesijohdon ja paineviemäriin kokonaispituudet ovat n. 500 metriä.

30 paikan pysäköintialue on täysin riittämätön ulkoilumajalle talviaikaan. Pysäköintialue palvelee keskuspuiston alueen ulkoilijoita ja hiihtäjiä.

### Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, arkkitehti, puhelin: 310 87723

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 9.12.2015

HEL 2012-012352 T 10 03 03

Kommentteja Kuninkaantammen Lammenrannan kaavaluonnokseen 30.11.2015

Kohdassa maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen mainitaan Paletinkierto-katu: tekstissä esitetään kadun perustaminen esikuormitetun saven varaan, mikäli esikuormitus ehtii vaikuttaa riittävän korkeana penkereenä riittävän kauan.

Alueen esirakennustyön yhteydessä Paletinkiertokadun kohdalle tehtiin massanvaihto tulevaa putkijohtojen siirtoa varten. Kadun linjaus on säilynyt sovitusti paikallaan, katu voidaan perustaa jo tehdyn massanvaihdon varaan.

Vedenkiertokadun osalla, alueen pohjoislaidalla tulee, perustamistavan tarkastelu tehdä kadun rakennussuunnittelun yhteydessä kappaleessa esitetyllä tavalla. Alueella on nyt kuormituspenger. Suunnitelmat ovat



30.08.2017

tarkentuneet esirakennusvaiheen aikaisista, joten myös perustamistapa tulee tarkastella uudelleen.

K33415 osalla on hyvä esittää alimmat sallitut perustamissyvyydet. Perustamissyvyydellä on vaikutusta Ellen Thesleffin puiston stabiliteettiin.

Kaavaluonnoksen teon aikaisissa palavereissa on esitetty, ettei alueelle saa rakentaa kellareita. Tuleehan tämä mukaan asemakaavaan.

Lisätiedot

Miia Paatsema, projektipäällikkö, puhelin: 310 37820  
mii.paatsema(a)hel.fi