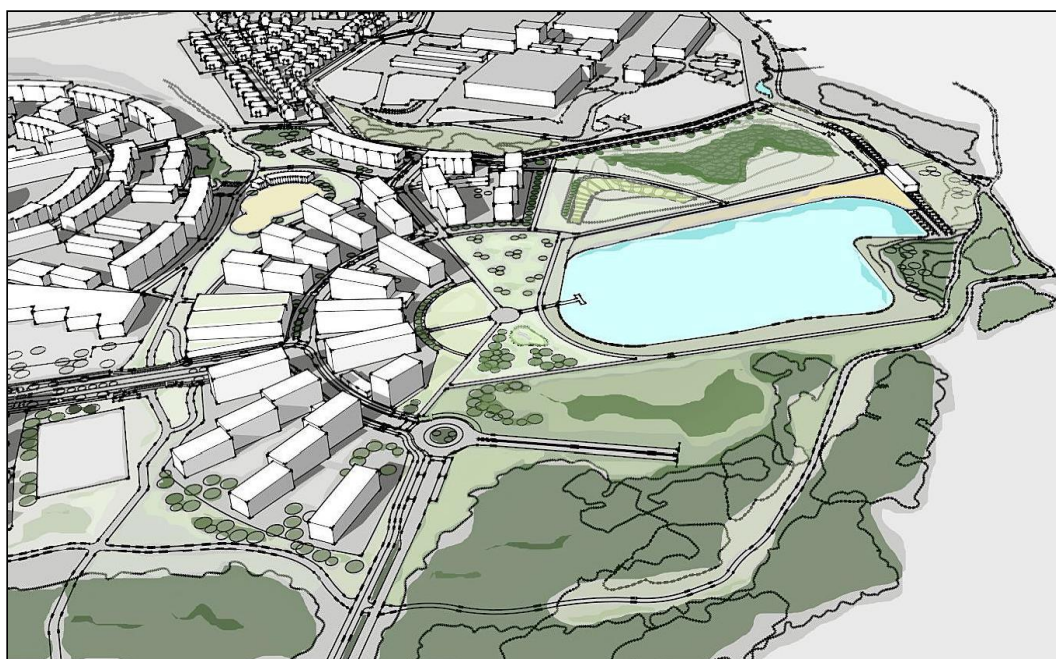




KUNINKAANTAMMI

LAMMENRANTA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12401
PÄIVÄTTY 6.9.2016

Asemakaavan muutos koskee:

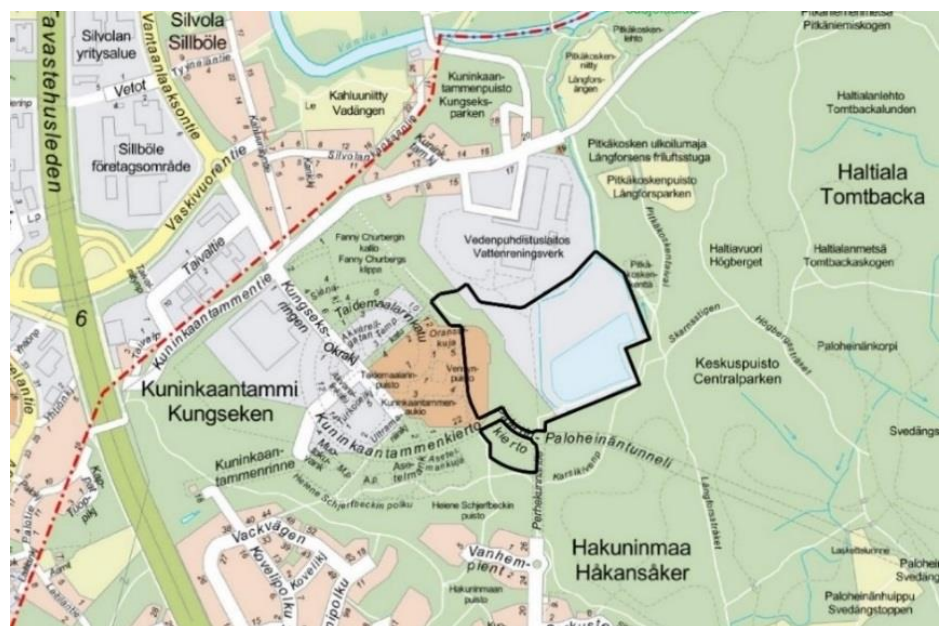
Helsingin kaupungin
33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaantammi)
korttelia 33314 ja osaa korttelia 33319
sekä lähivirkistysalueita
(muodostuvat uudet korttelit 33414–33420)

Kaavan nimi:
Kuninkaantammen Lammenranta

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 18.9.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 6.9.2016
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 23.9.-24.10.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 7.3.2017
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto 30.8.2017
Voimaantulo: 27.10.2017

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Kuninkaantammen keskustan itäpuolella, Pitkäl-
ken vedenpuhdistuslaitoksen eteläpuolella, Keskuspuiston länsi-
reunassa.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto**Maankäyttö:**

Suvi Tyynilä, projektipäällikkö

Ulla Jaakonaho, arkkitehti

Liikenne:

Topi Vuorio, liikenneinsinööri

Teknistaloudelliset asiat:

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri

Jaakko Heinonen, insinööri

Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri (geotekniikka)

Kati Immonen, insinööri (pilaantuneet maat)

Julkiset ulkotilat, maisema:

Anu Lämsä, maisema-arkkitehti

Vuorovaikutus:

Maija Mattila, vuorovaikutussuunnittelija

Kaavapiirtäminen:

Jaana Forsman, suunnitteluavustaja

Kaupunginkanslia

Kimmo Kuisma, projektipäällikkö

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	6
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne.....	9
Palvelut	10
Esteettömyys.....	10
Luonnonympäristö.....	11
Ekologinen kestävyys.....	11
Yhdyskuntatekninen huolto	12
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	13
Ympäristöhäiriöt	15
Nimistö	16
Vaikutukset.....	16
TOTEUTUS.....	20
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	20
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	24

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuvat
- Kuninkaantammen osayleiskaava pienennös (A4-koossa)
- Ote voimassa olevista asemakaavoista
- Alueen yleiskuvaus -kartta
- Maaperä
- Massanvaihto
- Esikuormitus
- Hulevesi ja jätevesi
- Kaukolämpö
- Sähkö ja tietoliikenne
- Vesijohto ja raakavesi
- Liikennesuunnitelma
- Pelastautumis- ja huoltokaavio
- Viherkerroin-tuloskortti

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Kuninkaantammi, Ellen Thesleffin puisto, Palettilammen länsireuna, Stabiliateetilaskentamuistio, Ramboll 2017
 - Kuninkaantammi, Ellen Thesleffin puisto, Puistosuunnittelun reunaehdot, Stabiliateetilaskentamuistio, Ramboll 2017
 - Kuninkaantammi, Lammenranta, Sakka-altaiden kunnostussuunnitelma, Ramboll 2015
 - Kuninkaantammi, Lammenranta, Katujen ja vesihuollon yleissuunnitelma, Ramboll 2015
 - Kuninkaantammen sakka-altaat, Geo- ja puistosuunnittelun reunaehdot, Ramboll 2015
 - Kuninkaantammi, Lammenrannan alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, Ramboll 2015
 - Kuninkaantammen sakka-altaat A ja C, Yhteenvetoraportti 6.11.2014, Vahanen 2014
 - Pitkälän sakka-altaan kunnostuksen toteutettavuustarkastelu, Ramboll 2012
 - Kuninkaantammen osayleiskaava-alueen hulevesien hallintasuunnitelman tarkistaminen Vantaanjoen valumasuunnassa, FCG 2011
 - Kuninkaantammi, Ympäristömeluselvitys, Insinööritoimisto Akukon Oy 2010
-

- Rakennettavuustarkastelu, Kuninkaantammi, Palettilammen ympäristö, suunnittelualueet 1 ja 2, Ramboll 2010
 - Kuninkaantammen osayleiskaava-alueen hulevesien hallintasuunnitelma, FCG 2007/2009
 - Kuninkaantammen osayleiskaavan selostus, Ksv 2009
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos mahdollistaa teollisuus- ja laitosalueen muuttamisen viihtyisiksi puukerrostalokortteleiksi ja virkistysalueeksi, joukkoliikenteen runkolinjan 560 varteen. Juomavedenpuhdistukseen aiemmin käytetty tekoallas kunnostetaan virkistyskäyttöön ja sen ympärille varataan puisto- ja liikunta-alueita sekä uimaranta ja rakennusala ulkoilumajalle. Asukaspysäköinti keskittään pysäköintitaloon, joka sijaitsee keskeisesti pääkatujen kulmauksessa. Alueen halki kulkevien, kaupungin vesihuollon kannalta merkittävien vesijohtojen toiminta turvataan.

Alueen suunnittelussa painotetaan ekologisesti kestäviä ratkaisuja ilmastonmuutoksen hillitsemiseksi ja muuttuviin ilmasto-olosuhteisiin sopeutumisen eli resilienssin edistämiseksi. Asuinrakennusten pääasiallinen rakennusmateriaali on puu. Rakennusten tulee olla energiatehokkaita ja myös tuottaa uusiutuvaa energiaa. Kattopinnat tulee hyödyntää aurinkosähkön tuottamiseen ja/tai viherkattoina. Hulevesiä viivytetään korttelialueilla ennen johtamista alueelliseen hulevesijärjestelmään.

Uutta asuntokerrosalaa on 38 300 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 950 uutta asukasta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on Kuninkaantammen kaupunginosan täydentäminen ekologisesti kestäväällä puurakentamisalueella ja vetovoimaisen asuinalueen synnyttäminen. Tavoitteena on muodostaa virkistykseen kohokohta Keskuspuiston reunaan: vesilaitokselta vapautunut alue kunnostetaan ja hyödynnetään monipuoliseen virkistyskäyttöön.

Tavoitteena on ilmastonmuutoksen hillintä: rakentamiselta edellytetään hyvää energiatehokkuutta ja uusiutuvan energian tuottamista. Tavoitteena on myös urbaani resilienssi, eli ilmastonmuutoksesta johtuviin sään ääri-ilmiöihin varautuminen rakennetuilla alueilla. Rakennusten kattopinnat tulee hyödyntää aurinkosähkön tuottamiseen ja/tai viherkattoina. Hulevesiä viivytetään korttelialueilla ennen niiden johtamista rakennettavaan Hakuninmaanojan viivytysaltaaseen ja Vantaanjokeen.

Asukaspysäköinti järjestetään keskitetysti pysäköintilaitoksessa. Tämä mahdollistaa autopaikkojen tavanomaista joustavamman käytön ja alueen maaperästä johtuen kustannustaloudellisesti mielekkään ratkaisun. Tavoitteena on toteuttaa pihojen istutukset, hulevesijärjestelyt, oleskelupaikat sekä huolto- ja pelastusreitit korkeatasoisesti pihojen ollessa autottomia.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista: rakentaminen sijoittuu joukkoliikenteen runkolinjan varteen, rakentaminen on energiatehokasta, edistetään uudenlaisten ympäristö- ja energiateknologioiden kehittämistä ja varataan riittävästi tilaa virkistysalueille ja liikuntaan. Helsingin viherkattolinjauksen mukaisia tavoitteita ovat hulevesien parempi hallinta rankkasateiden aikana, kaupunkirakenteen lämpösaarekeilmiön hillitseminen sekä kattojen aktiivinen hyödyntäminen toiminnallisena, taloudellisena ja esteettisenä voimavarana.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 15,86 ha.

Kaavaratkaisun myötä alueelle tulee 38 300 k-m² uutta asuntorakentamista. Uusia asukkaita tulee noin 950.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on juomaveden puhdistukseen aiemmin käytetty tekoallas ja enimmäkseen täyttömaata. Osa alueesta on esirakennettu rakentamiskelpoiseksi viereisen joukkoliikennetunnelin rakentamisen tuottamalla kiviaineksella, lisäksi vesialtaan pohjoispuolella on kaksi maa-aineksin aiemmin täytettyä pienempää allasta. Alueen halki kulkee tärkeitä ulkoilureittejä sekä kaupungin vesihuollon kannalta merkittäviä vesiputkia. Alueella ei ole rakennuksia.

Alue rajautuu idässä Keskuspuistoon ja sen ulkoilureitteihin, etelässä Paloheinäntunnelin suuaukkoon ja Helene Schjerfbeckin puistoon, ja lännessä Kuninkaantammen keskustaan sekä tulevaan kouluun, päiväkotiin ja leikkipuistoon. Pohjoisessa kaava-aluetta rajaavat Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitoksen korttelialue sekä Kuninkaantammentien uudet pientalokorttelit.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Korttelialueille rakennetaan puurakenteisia kerrostaloja, joiden kerrosluku vaihtelee viidestä kolmeen. Asuntokerrosalaa on yhteensä 38 300 k-m² ja tonttitehokkuusluku on keskimäärin $e =$

1,10. Kortteleissa 33417 ja 33420 tulee lisäksi rakentaa myymälä- ja liiketilaa Kuninkaantammenkierron varten.

Rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja tonteilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa. Asuinrakennusten kattopinnat tulee hyödyntää joko viherkattoina tai aurinkosähkön tuottamiseen. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria. Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Hulevesiä viivytetään tonteilla sadepuutarhoissa. Kaikkiin yksikerroksisiin rakennusosiin, talousrakennuksiin, auto-, polkupyörä- ym. katoksiin tulee rakentaa viherkatto.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on vaihtelevasti värikäs ja vehreä mutta kaupunkimainen yleisilme. Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Katot ovat loivia pulpettikattoja. Kadun puolella rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivuissa tulee olla ikkunoita ja ovia riippumatta sisätilojen käyttötarkoituksesta. Paletin kierron varren jokaiselle tontille tulee rakentaa vähintään yksi liike-, työ- tai harrastetila, jossa on sekä suuret ikkunat että sisäänkäynti kyseiseltä kadulta. Parvekkeiden tulee olla pääosin sisäänvedettyjä. Ensimmäisen kerroksen asuntojen yhteyteen tulee rakentaa maantasopiha tai -terassi. Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen.

Rakennukset muodostavat puoliavoimia pihvoja, jotka tulee rakentaa yhtenäisesti viereisten tonttien kanssa. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Tonttia rakennettaessa syntyvää louhekiveä tulee käyttää tontilla sadepuutarhoissa, kivimuureissa, maastonmuotolussa tai kiveyksissä. Kortteleissa 33416–33419 tulee tonteille istuttaa kirsikkapuita. Korttelissa 33420 tulee olemassa olevaa puustoa ja avokallio säilyttää.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat ja vähintään seuraavat yhteistilat:

- 1 talosauna / tontti
- 1 talopesula / korttelialue
- harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kaava-alueen autopaikat keskitetään kolmekerroksiseen pysäköintilaitokseen, jossa on lisäksi yksi maanalainen pysäköintikerros. Rakennuksen julkisivumateriaali on puu. Rakennuksen katto hyödynnetään uusiutuvan energian tuotantoon sekä viherkattona hulevesien hallintaan. Kuninkaantammenkierron varten tulee rakennukseen rakentaa myymälä- ja liiketilaa. Keskeisen sijaintinsa vuoksi tulee rakennuksen julkisivut toteuttaa laadukkaasti.

Tontille on osoitettu maanalaisen jätevedenpumppaamon rakennusala. Pumppaamon ilmastointikanava tulee johtaa pysäköintitalon katolle rakennuksen julkisivuun integroiden. Tontin läpi leikkipuistosta Paletinkierrolle kulkee julkinen kävelyreitti, joka toimii myös tulvareittinä ja jolle saa rakentaa maanalaisia johtoja.

Puisto (VP)

Ellen Thesleffin puisto toimii monipuolisena lähipuistona ja palstaviljelyalueena. Puistoon rakennetaan useita oleskelualueita maastonmuotoilun ja istutusten avulla. Lähelle asuinkortteleita rakennetaan kumpuileva piknikpuisto kukkivine kirsikkapuineen. Puiston lounaiskulmaan rakennetaan hulevesipainanne osaksi alueellista hulevesijärjestelmää. Lammen äärelle rakennetaan laitureita oleskelua varten.

Leikkipuisto (VK)

Leikkipuisto (Vennynpuisto) on jo puoliksi kaavoitettu Kuninkaan-tammen keskustan asemakaavassa. Koulun ja päiväkodin tontin viereen sijoittuvassa Vennynpuistossa on rakennusala leikkipuistotoimintaa varten. Puistosta on Kuninkaantammenkierron alikulun kautta yhteys Venny Soldanin polkua pitkin pelikentälle ja edelleen Helene Schjerfbeckin puistoon.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)

Palettilammen pohjoispuoleinen alue osoitetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Lammen reunaan tulee uimaranta, ulkoilumaja sekä pysäköintipaikat noin 30 autolle. Ajoyhteys osoitetaan Vedenkierrolta. Pysäköintiä voidaan tarpeen mukaan toteuttaa lisää kadunvarsipysäköintinä Vedenkierrolla.

Vesialue (W)

Keskellä Ellen Thesleffin puistoa sijaitseva, vesilaitokselta vapautunut tekoallas (Palettilampi) kunnostetaan ja täytetään Päijänteen raakavedellä uima- ja muuhun virkistyskäyttöön.

Liikenne

Lähtökohdat

Alueelle jo rakennetulla katuuyteydellä (Paletinkierto-Kuninkaantammenkierto) liikennöi joukkoliikenteen runkolinja 560. Muu liikenne on rakentamisaikaista liikennettä.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueelle johdetaan Kuninkaantammenkierrolta uusi paikallinen kokoojakatu, Paletinkierto. Lisäksi alueelle jatketaan Kuninkaantamentieltä paikallinen kokoojakatu, Vedenkierto.

Pyöräily on ajoradalla kaikilla kaduilla. Vedenkierron päästä pyöräily johdetaan Keskuspuistoon yhdistetylle jalankulun ja pyöräilyn ulkoilutielle.

Asemakaavan asuntojen osalta autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 120 k-m². Vieras- ja asiointipaikat sijoitetaan katujen varsille.

Kuninkaantammenkierrolle on suunniteltu ainakin kaksi bussilinjaa, joista toinen on jo nyt liikennöivä poikittainen runkolinja 560. Runkolinja 560 kulkee Myyrmäestä Kuninkaantammen keskustan läpi Paloheinän joukkoliikennetunneliin ja jatkuu sieltä aina Vuosaareen asti. Helsingin keskustaan kulkevaa linjaa 43 jatketaan Hakuninmaalta Kuninkaantammeen rakennettavaa Perhekunnantien joukkoliikennekatua pitkin.

Huoltoliikenne tulee kaava-alueella olemaan vähäistä. Kortteleiden pihoilta järjestetään huolto- sekä pelastusreitit.

Palvelut

Lähtökohdat

Pääosa alueen palveluista, kuten päiväkotit, koulu ja päivittäistavarakauppa järjestetään Kuninkaantammen keskustan alueella, 100–350 metrin päässä kaavoitettavista asuntokortteleista. Muut palvelut sijaitsevat Hakuninmaalla, Kannelmäessä, Kaivokselassa ja Myyrmäessä.

Kaavaratkaisu

Kuninkaantammenkierron ja Paletinkierron risteykseen tulee rakentaa myymälätilaa asuinrakennuksen pohjakerrokseen korttelissa 33418 sekä pysäköintitalon tontille 33417/3. Palettilammen itäpuolelle osoitetaan rakennusala ulkoilumajaa varten. Vennynpuistossa on rakennusala leikkipuistorakennusta varten.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Alue on lähes kauttaaltaan tasamaata, joten esteettömyys on helposti toteutettavissa. Vähäiset korkeuserot sijoittuvat kortteliin 33420.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Luonnontilaista aluetta on vain vähän: Vennynpuiston pohjoisimmassa osassa sekä korttelissa 33420 kaava-alueen eteläosassa, jossa on lähes luonnontilaista metsää ja avokalliota jonkin verran. Muu osa alueesta on louheella esirakennettua maata ja vesilaitoksen vanhoja sakka-altaita.

Suuri vedenpuhdistusallas on osa tärkeää lepakkoaluetta (luokka II, lepakkokohde Pitkäkoski-Ruutinkoski-Niskala). Allasalue on lisäksi linnustollisesti arvokas kohde (luokka II, Pitkäkosken vedenpuhdistamon altaat). Kortteli 33420 on osa linnustollisesti arvokasta kohdetta (luokka I, Haltiavuoren metsäalue).

Kaavaratkaisu

Vennynpuiston lähes luonnontilainen metsäalue säilyy ennallaan. Allasalue rakennetaan puisto- ja virkistysalueeksi ja lampi kunnostetaan uimakelpoiseksi. Kortteli 33420 muuttuu lähes kokonaan rakennetuksi, osa avokalliota ja osa puustosta tulee säilyttää.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee tehokkaan joukkoliikenteen runkolinjan varrella. Viereisen joukkoliikennetunnelin louhinta on suunniteltu ja toteutettu niin, että tunnelista siirrettävät louheet on voitu pois kulljettamisen sijaan käyttää kaava-alueella maanrakentamisessa.

Kaavaratkaisu

Kuninkaantammessa ekologinen kestävyys on asemakaavoituksen keskeisenä lähtökohtana. Alue toimii sekä uudenlaisten ratkaisujen pilottialueena että jo aiemmin koestettujen ratkaisujen jalkauttajana osaksi normaalirakentamista. Teemoja ovat mm. energiatehokkuus, uusiutuvan energian tuottaminen, puurakentaminen ja viherkatot. Kuninkaantammi on Helsingin hulevesistrategian pilottialue, jonka erityisteemana on hulevesien luonnonmukainen käsittely ja viivytyks. Alueella sovelletaan Helsingin viherkerrointa työkaluna riittävän vihertehokkuuden ja urbaanin resilienssin määrittämiseksi.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kuninkaantammenkierron itäpäähän ja Paletinkierron eteläpäähän on rakennettu aluetta palvelevaa kunnallisteknistä verkostoa. Alueen nykyiset avo-ojat johtavat hulevesiä Vantaanjokeen laskevaan puroon.

Kaava-alueen poikki vesilaitokselta Perhekunnantielle kulkee kaksi kaupungin vedenjakelun kannalta tärkeää 1000 mm päävesijohtoa, kaksi paineviemäriä sekä kaukolämmön ja sähköverkon johdot.

Maan alla kalliossa alueen halki kulkee paineellinen Vanhankaupungin vesilaitokselle johtava raakavesitunneli. Raakavesitunnelin varoalueella, 50 metriä tunnelin keskilinjasta molempiin suuntiin, tulee noudattaa rakennusvalvontaviraston tärkeän pohjavesialueen rakentamistapaohjetta. Lisäksi tunnelin läheisyydessä tulee suunnittelussa ja rakentamisessa noudattaa HSY:n ohjetta vesihuoltoon liittyvien kunnallisteknisten tunneleiden päälle ja läheisyyteen rakentamisesta.

Kaavaratkaisu

Kaavaluonnoksen pohjalta on laadittu katujen ja vesihuollon yleissuunnitelma.

Paletinkierrolle rakennetaan kattava kunnallistekninen verkosto korvaamaan ja täydentämään uusien korttelialueiden alle jäävää vanhaa verkostoa. Myös alueen poikki kulkevat päävesijohdot uusitaan ja siirretään kulkemaan pohjoisosassa Paletinkierrolle ja kortteleiden 33418–33419 itäpuolella puistoon. Korttelin 33416 jatkosuunnittelussa ja mahdollisissa tonttijaoissa tulee ottaa huomioon, että kortteli tulee liittää kunnallistekniseen verkostoon Paletinkierrolta. Kaava-alueen jätevedet kootaan viettoviemäreillä Paletinkierron ja Kuninkaantammenkierron liittymän pohjoispuolelle sijoittuvalle pumppaamolle, jolle on kaavassa esitetty varaus yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattuna alueen osana. Kaavakarttaan on merkitty rakennusala sähköverkon muuntamoita varten Vennynpuiston itäreunaan, Paletinkierron varteen. Toinen alueelle tarvittava uusi jakelumuuntamo on kaavassa osoitettu rakennettavaksi tontille 33419/1.

Kaava-alue jakautuu kahteen valuma-alueeseen. Länsiosan hulevedet johdetaan viettoviemäriä pitkin Vennynpuistoon ja liitetään rakennettuun 800 mm:n hulevesiviemäriin ja edelleen Helene Schjerfbeckin puiston luonnonmukaiseen viivytysjärjestelmään. Kaavaan on merkitty Paletinkierrolta Vennynpuistoon johtava johdot ja sekä tulvareitti. Kaava-alueen itäosan hulevedet johdetaan

viettoviemärillä alueen koilliskulmasta lähtevään puroon, johon rakennetaan hulevesien hallintarakenne. Palettilammen länsipuolelle on puistoon esitetty rakennettavaksi viherpainanne, johon poikkeuksellisen rankkasateen aikana voi kerääntyä vettä, mutta muina aikoina alue olisi kuiva. Hulevesien hallintatoimilla pyritään pitämään virtaamaolosuhteet rakentamista edeltäneellä tasolla hidastamalla ja vähentämällä Vantaanjokeen purkautuvaa pintavaluntaa. Tavoitteena on myös huleveden mukana kulkeutuvan kiintoaineksen määrän vähentäminen.

Päävesijohdoille on esitetty kaavassa 12 metrin johtokuja ja muille kunnallisteknisille johdoille 6 metrin johtokuja. Jatkosuunnittelussa tulee lisäksi kiinnittää erityistä huomiota päävesijohtojen läheisyyteen rakennettaessa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alueen eteläreunalla on avokallioista kantavaa kalliomaastoa, muuten alue on savipehmeikköä. Saven paksuus alueella vaihtelee 1–11 metriin. Alueen itäosalla sijaitsee vedenpuhdistamotoimintaan liittyneitä altaita, joista alueen pohjoisreunalla olevat kaksi allasta (altaat A ja C) on täytetty sekalaisella täyttömaalla ja etelänpuoleinen allas (B) on nyt vedellä täyttynyt. Pohjoisissa altaissa savikerroksen päällä on täyttömaata enimmillään noin 7 metriä ja täytön alla savea noin 5–11 metriä. Altaiden reunapenkereet on rakennettu pääosin kuivakuorisavesta.

Kaava-alueen länsiosalla, altaiden länsipuolella, lähes koko alueella on esikuormituspenger. Alueen halki kulkevien kahden d1000mm vesijohdon kohdalla ja läheisyydessä esikuormituspengertä ei ole. Savikerroksen paksuus länsiosalla on noin 1–5 metriä.

Altaiden A ja C alueella savikerroksen alapuolisen pohjaveden painetaso on tasolla n. +27,4...+28,3 ja altaita ympäröivän alueen maanpinta on tasolla n. +29,4...+31,3.

Orsiveden pinta vaihtelee altaiden A ja C alueella merkittävästi. Altaissa on useita vesitaskuja, jotka eivät juuri ole yhteydessä toisiinsa. Koekaivannoista tehdyn pumppauskokeen perusteella vesitaskujen koko vaihtelee ja on arviolta <10...100 m³. Tutkimusten aikana orsivedenpinta on ollut seurantaputkista mitattuna välillä +30,9...+32,6, eli noin -0,05...-1,7 m altaiden maanpinnan tason alapuolella. Tarkkailuputkien kohdilla maanpinnan taso vaihtelee välillä +32,0...+32,7.

Altaiden A ja C länsipuoleisella alueella pohjavedenpinta on havaittu tasovälillä +28.3...+29.7.

Täytettyjen altaiden täyttöaineksen pilaantuneisuutta on tutkittu useaan otteeseen vuosina 2003–2013. Varsinaista pilaantunutta maata on alueella vain vähän ja se esiintyy pistemäisesti. Havaittuja haitta-aineita ovat alemman ja/tai ylemmän ohjearvon ylittävänä pitoisuuksina metallit ja öljyhiilivedyt sekä kynnysarvon ylittävänä pitoisuuksina yksittäiset PAH-yhdisteet. Pilaantuneen maan määräksi arvioidaan alle 10 000 m³ltr.

Alueella tehtyjen ympäristötutkimusten yhteydessä altaiden täytössä on havaittu vedenpuhdistuslaitoksen sakan lisäksi orgaanista ainesta kuten heinää, juuria, oksia, tukkeja, kantoja ja samalta. Täytteen seassa on havaittu myös jätelajeita kuten tiiltä, asfalttia, betonia, metallia ja lasia.

Vesialtaan pohjalla olevan sakka-aineksen ei ole tutkimuksissa todettu olevan pilaantunutta taikka terveydelle tai ympäristölle muutoin vaarallista. Sakan määrä on arviolta noin 27 000 m³ltr.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen eteläreunalla kallioinen moreenimaasto on rakennettavuudeltaan hyvää ja rakennukset ja rakenteet voidaan perustaa maan- tai kallionvaraisesti. Altaiden länsipuolella oleva esikuormitettu savialue vaatii rakennusten osalta pääosin paaluperustukset. Esikuormituspengeri on tehty paalutuskelpoisesta täytötmateriaalista. Korttelin 33416 kohdalla alin kaivu- ja perustamistaso on +31. Ellen Thesleffin puiston länsipuolella olevan ojan putkitus tulee alueellisen vakavuuden varmistamiseksi tehdä ennen korttelialueiden rakentamista ja puiston toteuttamista.

Paletinkierto-katu voidaan perustaa jo tehdyn massanvaihdon varaan. Suunnittelualueen pohjoisosalla Vedenkierto -kadun perustamistavan tarkastelu tehdään kadun rakennussuunnittelun yhteydessä. Alueella on nyt esikuormituspengeri. Katu tulee syvästabiloitavaksi ainakin Ellen Thesleffin puiston pohjoispuolella. Kunnallistekniikan osalta perustaminen tulee tarkastella rakentamisvaiheessa kohdekohtaisesti.

Altaiden A ja C alueelle suunniteltu Ellen Thesleffin puisto voidaan perustaa maanvaraisesti, mutta alueellisen vakavuuden varmistamiseksi tulee rakentaa vastapenkereet (maanpintaa nostaa) puiston länsi- ja itäpuolelle sekä putkittaa ojat puiston länsi-, itä- ja pohjoispuolella. Puiston eteläreunalla puiston vakavuuden varmistamiseksi tulee reunapengertä loiventaa ja rakentaa vastapenger lujitekankaan varaan Palettilammen (allas B) ranta-alueelle (n.25

m). Puiston pohjoispuoleinen Vedenkierto tulee syvästabiloitavaksi puiston alueellisen vakavuuden varmistamiseksi sekä kadun painumien hallitsemiseksi savialueella.

Täytettyjen altaiden A ja C alueelle tullaan rakentamaan salaoja- ja eristerakenteita, joilla johdetaan täytön sisäiset vedet ja orgaanisen aineksen hajoamistuotteet hallitusti ulos ja tarvittaessa käsitellään. Eristerakenteen päällä muodostuvat hulevedet johdetaan hulevesijärjestelmään. Rakenteiden toteutustyö on aloitettu keväällä 2016. Työn valmistuttua aloitetaan vesi- ja kaasuseuranta, jota jatketaan niin pitkään kuin on tarpeellista. Kaavassa on täytettyjen altaiden aluetta koskeva määräys, jolla sallitaan tarvittavien eriste-, salaoja- ja suojarakenteiden sijoittaminen alueelle. Määräyksellä kielletään tekemästä alueella tai sen läheisyydessä toimenpiteitä, jotka voivat vahingoittaa alueella olevia rakenteita, aiheuttaa haittaa rakenteiden ominaisuuksille taikka estää tai vaikeuttaa sinne suunniteltujen rakenteiden toteuttaminen.

Maaperän pilaantuneisuudesta tai täyttöaineksessa olevista sakasta ja rakennusjätejakeista ei arvioida olevan haittaa alueen tulevassa käytössä.

Palettilampi (allas B) tullaan kunnostamaan virkistyskäyttöön peittämällä altaan pohjalla oleva sakka-aines geolujitteella ja kitkamaakerroksella siten, ettei siitä arvioida aiheutuvan viihtyisyyshaittaa alueen tulevassa käytössä.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Asemakaava-alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman kiitotien 22L lounaaseen lähtevien lentoreittien läheisyydessä, mutta jää selvästi nykyisen ja vuoden 2025 kehitysennustetta kuvaavaan lentomelualueen $L_{DEN} > 55$ dB ulkopuolelle. Alueen on tullut jäädä myös lentomelualueen $L_{DEN} > 50$ dB ulkopuolelle.

Katuliikenteestä ei aiheudu merkittävää melua kaava-alueelle ja riittävä sisämelun tavoitetaso saavutetaan myös ilman äänita-soerovaatimusta. Alueen halki Paletinkierron kautta Kuninkaan-tammenkierrolle kulkee joukkoliikenteen runkolinja 560 bussiyhteytenä, ja linja tultaneen muuttamaan pikaraitiotieksi tulevaisuudessa.

Kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevilla Vedenpuhdistuslaitoksella käytetään toimialalle tyypillisiä prosessikemikaaleja ja pieniä määriä nestemäisiä polttoaineita. Alueella varastoidaan nesteytettyä typpeä 50 m^3 , happea 30 m^3 ja hiilidioksidia 50 m^3 . Ammoniakki-

vettä varastoidaan 7 m³, ja kevyttä polttoöljyä noin 50 m³. Fer-risulfaattia on laitoksella varastoituna neljässä 75 m³ säiliössä. Li-säksi alueella on pulloissa nestekaasua ja asetyleeniä.

Kaavaratkaisu

Kaavassa on edellytetty kortteleissa 33419–33420 Paletinkierron ja Kuninkaantammenkierron sekä viereisten piha- ja puistoaluei-den suuntaan avautuvilla julkisivuilla 32 dB äänitasoero vaatimus asumisviihtyvyyden lisäämiseksi. Vastaavasti tulee näille julkisi-vuille avautuvien parvekkeiden olla lasitettuja. Kortteleihin 33419–33420 on Paletinkiertoa rajaamaan osoitettu talousrakennuksia, jotka vähentävät kortteleiden rakennuksiin ja piha-alueisiin koh-distuvaa melua.

Vedenpuhdistuslaitoksen kemikaaleista tai polttoaineista ei arvi-oida aiheutuvan vaaraa laitosalueen ulkopuolelle. OVA-ohjeiden mukaiset suurten vuotojen eristysalueet jäävät pääosin laitosalu-eelle.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksissaan 13.12.2006, 15.9.2010 ja 13.4.2016 esittää tulevien uusien katujen ja polkujen nimeksi Ve-denkierto (Vattenringen), Paletinkierto (Palettringen), Palettikuja (Palettgränden), Venny Soldanin polku (Venny Soldans stig), Si-vellinpolku (Penselstigen) sekä Ellen Thesleffin polku (Ellen Thes-leffs stig). Puiston nimeksi tulee Ellen Thesleffin puisto (Ellen Thesleffs park) ja vesialtaan nimeksi Palettilampi (Palettdammen). Leikkipuisto on nimeltään Vennynpuisto (Vennyparken). Nimistö-toimikunnan perusteluina ovat alueen ryhmänimet, jotka liittyvät vesilaitoksen toimintaan, Suomen taiteen kultakauden naistaiteili-joihin ja taidemaalarin ammattiin.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty useita selvityk-siä. Osayleiskaavaluonnoksen pohjalta tehtiin vuonna 2006 Na-tura-arvio rakentamisen vaikutuksista Vantaanjoen Natura-aluee-seen. Natura-arvion pohjalta laadittiin hulevesien hallintasuunni-telma 2007/2009, jota täydennettiin myöhemmin Vantaanjoen suuntaan. Vuonna 2010 laadittiin Palettilammen ympäristön alu-een rakennettavuustarkastelu sekä Kuninkaantammen ympäristö-meluselvitys. Palettilammen kunnostuksen toteutettavuustarkas-telu tehtiin vuonna 2012 ja yhteenvetoraportti sakka-altaista A ja C laadittiin loppuvuonna 2014. Lammenrannan alueen maaperän rakennettavuutta ja pilaantuneisuutta tutkittiin 2015, ja johtopää-

töksenä päädyttiin kaavataloudellisista syistä puiston rakentamiseen altaiden A ja C päälle asuntorakentamisen sijaan. Samana vuonna laadittiin geo- ja puistosuunnittelun reunaehdot, katujen ja vesihuollon yleissuunnitelma sekä sakka-altaiden kunnostussuunnitelma.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavatalous

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäkökulmaa seuraavasti:

Esirakentaminen	4,5 milj. euroa
Kadut	2,0 milj. euroa
Puistot ja viheralueet, hulevedet	3,5 milj. euroa

Yhteensä	10,0 milj. euroa
----------	------------------

Esirakentamisen kustannuksiin on laskettu entisten vedenpuhdistuslaitoksen sakka-altaiden A ja C kunnostamistyöt ja rakentamiskelpoiseksi saattaminen, Palettilammen pohjan ja vesiputkien rakentaminen sekä edellä mainittujen kunnostustoimenpiteiden seuranta ja tarkkailu. Kunnostamiskustannuksien jakamisesta HSY:n ja Helsingin kaupungin välillä sovitaan erikseen, eikä jakoa ole huomioitu laskelmissa.

Alueen maaperän esikuormituksessa ja yleistäytöissä on hyödynnetty Paloheinän joukkoliikennetunnelin louhinnasta saatua louhetta ja täten maamassojen kuljetuskustannukset ovat jääneet pienemmiksi.

Kaava-alueen katujen toteuttamiskustannuksiksi on arvioitu noin 2 miljoonaa euroa. Puistojen, viher- ja virkistysalueiden sekä näiden hulevesien hallinnan kustannuksiksi on arvioitu noin 3,5 miljoonaa euroa.

Uutta kerrosalaa kohden kustannuksia aiheutuu noin 260 euroa / k-m², mitä voidaan pitää kohtuullisena ottaen huomioon laajat virkistysalueet ja kunnostustyöt. Maankäytöstä saatavien tonttien myynti- ja vuokratulojen määräksi voidaan arvioida yhteensä noin 16 miljoonaa euroa.

Yhdyskuntateknisen huollon järjestelmien kustannukset

Vesihuoltoverkoston kustannuksiksi asemakaava-alueella on arvioitu noin 5 miljoonaa euroa. Sähköhuollon keskijänniteverkon kustannuksiksi Helen on arvioinut 250 000 euroa ja kaukolämpöverkoston kustannuksiksi 360 000 euroa.

Tonttitalous

Pysäköintiratkaisu keskitettynä maanpäällisenä pysäköintilaitoksena mahdollistaa maltilliset autopaikkakustannukset verrattuna kansipysäköintiin. Osa rakennuksista voidaan perustaa maan tai kallionvaraisesti, mutta esikuormitetuilla savialueilla joudutaan rakennukset perustamaan paalujen varaan. Puurakenteiset kerrostalot ovat toistaiseksi rakennus- ja elinkaarikustannuksiltaan tavanomaisia kerrostaloja kalliimpia.

Vaikutukset asumiseen, yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa kaupunkirakennetta täydentävästi. Kuninkaantammeen syntyy uusia asuntoja noin 950 asukkaalle joukkoliikenteen runkolinja 560:n varteen. Lähivirkistysalue muuttuu rakentamisalueeksi, toisaalta teollisuus- ja laitosaluetta muuttuu virkistysalueeksi. Tekoaltaan kunnostaminen virkistykseen mahdollistaa rakentamisen sen länsipuolelle.

Palettilampi ympäröivine puistoinen ja uimarantoineen muodostuu seudullisesti tärkeäksi virkistyksen kohokohdaksi, joka palvelee myös Keskuspuiston käyttäjiä. Puiston viljelypalstat antavat lähiruuan tuotannon lisäksi mahdollisuuden yhteisölliseen lähiharastukseen. Vennynpuiston laajentaminen mahdollistaa leikkipuistopalveluiden rakentamisen.

Kaupungin vesihuollon toiminnan kannalta keskeisten vesiputkien ja raakavesitunnelin toiminta ja tarvittava uudelleenrakentaminen turvataan.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Alue muuttuu rakennetuksi. Nykyiset sakka-altaat kunnostetaan ja muutetaan vehreäksi puistoksi ja uimalammeksi.

Vantaanjokeen kulkeutuvia hulevesiä viivytetään hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti toteutettavassa alueellisessa hulevesijärjestelmässä, joka mm. parantaa valumaveden laatua. Osayleiskaavavaiheessa tehdyn Natura-arvion mukaan rakentamisen aiheuttamat muutokset Vantaanjoen vedenlaadussa ovat erittäin vähäisiä. Koska vaikutukset vedenlaadussa jäävät vähäisiksi, ei hankkeella voida katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia Vantaanjoen Natura 2000 -alueeseen ja alueella esiintyviin luontodirektiivilajeihin vuollejokisimpukkaan ja saukkoon, eikä muihin suojeltuihin lajeihin kuten virtavesiluteeseen. Hankkeella ei Natura-arvion mukaan ole vaikutuksia muihin suojelualueisiin, kuten Pitkäkosken rinnelehtoon. Myöskään yhteisvaikutukset muiden hankkeiden kanssa eivät ole merkittäviä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaava vahvistaa runkolinja 560 käyttäjämäärää. Alueen rakennuttua Paletinkierrolle on ennustettu noin 900 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaava mahdollistaa korkealuokkaisen yhdyskuntateknisen huollon toteuttamisen alueelle.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Nykyinen aidattu teollisuus- ja allasalue muuttuu osaksi elävää kaupunkirakennetta ja liittyy saumatta Keskuspuistoon.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Puurakentaminen hillitsee rakentamisaikaisia ilmastopäästöjä huomattavasti tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna. Lähimmän vuosikymmenen aikaiset päästövähennykset ovat ratkaisevia maapallon lämpötilan nousun pysäyttämiseksi kahteen asteeseen.

Energiatehokas rakentaminen vähentää rakennuksen käytön aikaisia ilmastopäästöjä tavanomaiseen rakentamiseen verrattuna.

Viherkatot ja hulevesien viivyttäminen sekä korttelialueilla että viheralueilla ehkäisevät kaupunkitulvien syntymistä sään ääri-ilmiöiden yleistyessä ilmaston lämmetessä.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Suunnitelma luo edellytykset viihtyisälle ja terveelliselle ympäristölle. Kestävän kehityksen mukaiset ratkaisut edesauttavat eri väestöryhmien sijoittumista ja viihtymistä alueella. Rankkasateiden aiheuttamiin tulviin on varauduttu suunnittelemalla alueellinen tasaus siten, että tulvavedet voidaan johtaa pintavaluntana katuja pitkin puistoalueille.

Sakka-altaat kunnostetaan virkistyskäytön edellyttämään tasoon.

Alueelle rakennettavat virkistyspalvelut lisäävät niin kuninkaan-tammelaisten mutta myös laajemminkin helsinkiläisten mahdollisuuksia viihtymiseen ja virkistykseen. Hyvät joukkoliikenneyhteydet helpottavat etenkin autottomien saapumista alueelle.

Kortteleissa toteutettavat yhteistilaratkaisut (asukastilat, talosau-
nat ja -pesulat) sekä vehreät pihat kannustavat asukkaita aktiivi-
seen ja yhteisölliseen elämään.

TOTEUTUS

Lammenrannan kaava-alue kuuluu Kuninkaantammen toteutta-
misprojektiin.

Alueella on jo tehty esirakentamistoimenpiteinä massanvaihto Pa-
letinkiertokadun alueella. Korttelialueilla ja osalla Vedenkiertoa on
rakennettu esikuormituspengeri. Ellen Thesleffin puiston vaatimia
eriste-, salaoja- ja tukirakenteita ollaan jo toteuttamassa.
Kaava-alueen katurakentaminen on suunniteltu alkavan vuonna
2020.

Erityisesti Ellen Thesleffin puiston rakentamisen yhteydessä tulee
varmistaa, että joka vaiheessa alueellisen vakavuuden vaatimat
vastapenkereet, luiskan loivennukset, stabiloinnit, vahvistusraken-
teet ja ojien putkitukset ovat tehtynä suunnitelmien mukaisesti.
Jos suunnitelmista tai täyttötasoista poiketaan, tulee ennen toteu-
tusta varmistaa, että alueellisen ja paikallisen vakavuuden varmis-
tamiseksi vaadittavat rakenteet ja pohjanvahvistukset on tehtynä
ennen toteutusta.

Hakuninmaanojan viivytyksillä tulee rakentaa korttelialueiden ra-
kentamisen yhteydessä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee kahdeksan erityistavoitetta:

- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueidenkäytössä
varmistettava tonttimaan riittävyys
 - Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin
myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin
 - Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee
sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelu-
alueelle
 - Alueiden käytön suunnittelussa on turvattava väestön tarpei-
den edellyttämät ylikunnalliseen virkistyskäyttöön soveltuvat
riittävän laajat ja vetovoimaiset alueet ja niitä yhdistävän viher-
alueverkoston jatkuvuus
-

- Alueidenkäytöllä edistetään elollisen ja elottoman luonnon kannalta arvokkaiden ja herkkien alueiden monimuotoisuuden säilyttämistä
- Alueiden käytössä pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin
- Alueiden käytössä tulee edistää energian säästämistä sekä uusiutuvien energialähteiden ja kaukolämmön käyttöedellytyksiä
- Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävän saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa.

Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin varautumista, pilaantuneen maa-alueen puhdistustarpeen selvittämistä sekä tonttimaan riittävyttä riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi. Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa "Asemakaavan kuvaus".

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueen halki on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.

Osayleiskaava

Kuninkaantammen osayleiskaavassa (tullut voimaan 5.12.2008) alue on kaupunkipientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa myös rakenteeseen sopivia kerrostaloja ja asuinympäristöön sopivia liike- ja työtiloja, ja puistomaista virkistysaluetta sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta. Vesiallas on merkitty kunnostettavaksi virkistyskäyttöön.

Kaavaratkaisu poikkeaa vähäisesti osayleiskaavasta siten, että osayleiskaavaan merkitty vesialtaan pohjoispuolinen kaupunkipientalojen korttelialue jää rakentamatta kaavataloudellisista syistä johtuen ja alue osoitetaan puistoksi. Vesialtaan länsipuolella korttelialueille esitetään kerrostalojen rakentamista.

Maanalainen yleiskaava

Helsingin maanalaisen yleiskaavassa nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) alueelle on osoitettu nykyinen maanalainen tunneliyhteys. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 9360 (vahvistettu 26.5.1989). Kaavan mukaan alueella on teollisuus- ja varastoaluiden korttelialuetta, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta sekä lähivirkistysaluetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 16.9.2015.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asema-kaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2012 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin Energia (nyk. Helen Oy)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Finavia
 - Vantaan kaupunki
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
 - Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaite (HKL)
 - Helsingin asuntotuotantotoimisto (ATT)
 - kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto
 - kiinteistövirasto
 - liikuntavirasto
 - nuorisoasiainkeskus
 - opetusvirasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto
 - ympäristökeskus.
-

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutisissa, Vantaan Sanomissa ja Tanotorvi-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 1.10.–19.10.2012 seuraavissa paikoissa:

- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- Kannelmäen kirjastossa, Klaneettitie 5
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupunkisuunnitteluviraston verkkosivuilla.

Asukastilaisuus pidettiin 4.10.2012 Kannelmäen koululla osoitteessa Runonlaulajantie 40.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

HSY:n kannanotto kohdistui alueen halki kulkeviin päävesijohtoihin, niiden uusimistarpeeseen ja uusimisen ajoittamiseen sekä johtojen vaatimiin suoja-alueisiin.

HSL katsoi, että asuntorakentamisen tulisi painottua lähelle tulevaa joukkoliikenteen runkolinjayhteyttä 560.

HKL:n kannanotto kohdistui tulevaisuudessa kulkevaksi suunniteltujen raitiovaunujen liikennöinnistä aiheutuviin melu- ja värinähaittoihin, jotka tulisi huomioida kiinteistöjen sijoittelussa ja rakennusmääräyksissä.

ATT:n mielestä kaavalliset periaatteet tulisi luoda tulevaisuuden muuttuvat tekijät huomioiviksi ja muuttuvat asuntotarpeet mahdollistaviksi. Tulisi turvata kohtuuhintaisten, pienten ja keskisuurten asuntojen rakentamismahdollisuudet ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon mahdollistava pysäköintiratkaisu. Rakennusten ja pihojen suunnittelussa tulisi huomioida ilmansuunnat. Olisi kiinnitettävä huomiota liikenteen sujumiseen ja palvelujen saatavuuteen. Eri lämmitysmuotojen energiatehokkuustarkastelua tulisi tehdä osana kaavoitusta.

Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui sakka-altaisiin ja niiden kunnostamistarpeeseen sekä kunnostuksen luotettavaan riskiarviointiin.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevista viranomaisten kannanotoista esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että päävesijohtot ja niiden vaatima tilantarve on huomioitu, asuntorakentaminen on sijoitettu joukkoliikenteen pysäkkien puoleiseen alueen osaan, runkolinjan muuttaminen pikaraitiotieksi on huomioitu, asuntorakentamista ja pysäköintiratkaisua on tehostettu ja sakka-altaille on laadittu kunnostussuunnitelmat.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevia mielipidekirjeitä saapui 4 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat Palettilammen ja sen ympäristön virkistyskäyttöön sekä ulkoilumajan säilymiseen. Lisäksi vastustettiin liikuntahallin sijoittumista Kuninkaantammeen.

Mielipiteet on kaavatyössä otettu huomioon. Suunnittelun lähtökohtana on ollut kunnostettavan lammen ja sitä ympäröivän puiston monipuolinen virkistyskäyttö. Liikuntahallia ei kaava-alueelle suunnitella.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Luonnosaineiston nähtävilläolo

Luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutisissa, Vantaan Sanomissa ja Tanotorvi-lehdessä.

Luonnosaineisto oli nähtävillä 30.11.–18.12.2015 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Kannelmäen kirjastossa, Klaneettitie 5
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

HSY:n kannanotto kohdistui päävesijohtoihin ja alueen halki Vanhankaupungin vesilaitokselle kulkevaan raakavesitunneliin, jotka tulisi huomioida, sekä jätevedenpumppaamon ilmanvaihtokanavan toteuttamisen kustannustenjakoon. Lisäksi kaavaselostukseen esitettiin liitettäväksi alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen.

HSL esitti Myyrmäestä Keskuspuistoon suunnitellun pääpyöräilyverkon seutureittitasoisen pyöräily-yhteyden huomioimista sekä peräänkuulutti hyviä kävely-yhteyksiä bussipysäkeille.

Finavia esitti kannanotossaan lentomelun vaikuttavan alueen asumisviihtyvyyteen. Finavia toivoi muutoksia kaavaratkaisuun kyseisten vaikutusten ehkäisemiseksi.

Kiinteistöviraston mielestä puukerrostalojen rakentamista voisi ohjata asemakaavan sijaan tontinluovutusehtojen avulla. Asuntorakentamisen määrää tulisi lisätä kaavaluonnoksessa esitetystä ja pysäköintitalon vaihtoehtoisia toteutustapoja tutkia. Kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotto kohdistui maaperän rakennettavuuteen. Kiinteistöviraston tilakeskus ilmoitti, että talonrakennushankkeiden rakentamishjelmassa vuosiksi 2016–25 on varattu määräraha Lpk Kuninkaantammelle siten, että rakentaminen ajoittuisi vuosille 2021–22, ja Kuninkaantammen peruskoululle siten, että toteutus tapahtuisi vuosina 2023–24.

Liikuntaviraston kannanoton mukaan Palettilammen ympäristön tulisi olla puistoa, koska uimarantana se tulisi kalliiksi ja koska 30 autopaikan pysäköintialue on riittämätön. Lisäksi esitettiin huomioita ulkoilumajan sijainnista, laitureiden rakentamisesta sekä yhdyskuntatekniikan järjestämisestä majalle.

Rakennusvirasto esitti, että katutilan riittävyys tulee tarkistaa kunnallistekniikan mahtumisen ja rakennettavuuden kannalta.

Ympäristökeskus piti lammen pohjoispuolisen korttelialueen rakentamatta jättämistä hyvänä. Asemakaavamääräyksiä tulisi tarkentaa ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen teemojen osalta. Selostuksessa tulisi todeta, onko hankkeella merkittäviä vaikutuksia Vantaanjoen Natura-alueella esiintyvään direktiivilajiin vuollejokisimpukkaan. Lentomelun huomioon ottamiseksi ympäristökeskus suositteli äänitasoerovaatimuksia. Paletinkiertoa rajoittavien asuinrakennusten kadun puoleisten julkisivujen osalta tulisi meluntorjunnan riittävyys bussiliikennettä vastaan arvioida vähintään asiantuntija-arviona. Lisäksi tulisi arvioida riski runkolinjan aiheuttamiin tärinä- tai runkoäänihaittoihin.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Luonnosaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon seuraavasti: päävesijohdot sekä raakavesitunneli on huomioitu. Pyöräily-yhteydet Keskuspuistoon ja kävely-yhteydet joukkoliikenteen pysäkeille on huomioitu. Meluntorjunta sekä joukkoliikenteen runkolinjasta aiheutuvat tärinä- ja runkoäänihaitat on huomioitu. Pohjanvahvistukseen ja perustamiseen liittyvät huomioid on täydennetty kaavaan ja kaavaselostuk-

seen. Pysäköintiratkaisua ja asuntorakentamisen määrää on tarkistettu. Katutilan riittävyys on huomioitu. Asemakaavamääräyksiä on tarkennettu ilmastomuutoksen hillinnän ja sopeutumisen teemojen osalta. Kaavaselistusta on täydennetty Vantaanjoen Natura-alueeseen kohdistuvien vaikutusten osalta.

Jatkoneuvotteluissa liikuntaviraston kanssa on todettu, että osa Palettilammen ympäristöä on tarkoituksenmukaista kaavoittaa VU-merkinnällä ja varautua mahdollisen ulkoilumajan rakentamiseen. Pysäköintipaikkojen rakentamismahdollisuutta on lisätty Vedenkierron varressa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Luonnosaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 2 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty kaupunginkanslian järjestämässä, koko Kuninkaantammen alueen rakentamista koskevassa asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat rakentamisen määrään ja liikenteeseen, pysäköintitaloon, osayleiskaavan merkittyyntä asuntokortteleiden halki kulkevaan puistoyhteyteen sekä täytettyjen sakka-aitaiden kunnostamisen tapaan.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että jalankulku-yhteyksiä asuntokortteleiden halki on tarkistettu.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Kuninkaantammen osayleiskaavassa kaava-alueen asuntorakentaminen on osoitettu toteutettavaksi kokonaan kaupunkipientalokortteleina (Akp), joille saa rakentaa myös rakenteeseen sopivia kerrostaloja. Osayleiskaavassa Palettilammen pohjoispuolella sijaitseva täytettyjen sakka-aitaiden alue on osoitettu lähes kokonaan Akp-korttelialueeksi.

Asemakaavavaiheessa on tutkittu kaava-alueen maaperän rakennettavuutta ja kunnostamisen tapoja sekä niiden kustannuksia. Johtopäätös oli, että allas-alueen kunnostaminen asumiseen on niin kaupunkipientalo- kuin kerrostaloratkaisuna kokonaistaloudellisesti kannattamatonta. Tämän perusteella on alue asemakaavaratkaisussa osoitettu osaksi Ellen Thesleffin puistoa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut kaava-alueen rakentamistapaa asemakaavatyön edetessä uudelleen, ja päätynyt kaavaratkaisuun, jossa kerrosluvut vaihtelevat viidestä kolmeen. Tämän

on katsottu sopivan niin Kuninkaantammen luonteeseen kuin ympäröivän alueen asuntotyyppitarpeeseenkin kaupunkipientalaa paremmin. Lisäksi maltillisella kerrostalorakentamisella saavutetaan osayleiskaavan tavoite rakentamisen määrästä. Kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut, että muutoksen vaikutukset ovat vähäiset.

Kaavaehdotuksen käsittely

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 6.9.2016 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.9.–24.10.2016

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa viitattiin aiemmin esitettyä suurempaan kerrostalorakentamisen määrään ja tästä johtuvaan liikennemäärien huomattavaan kasvuun, mikä näkyisi läpiajoliikenteenä Kuninkaantammentiellä. Muistutuksessa ehdotettiin Vedenkierron rakentamista päättyväksi kaduksi, sekä vaihtoehtoisesti suoran yhteyden rakentamista Vesimittarinkadulta Kuninkaantammentielle.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kiinteistölautakunta
- liikuntalautakunta
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta

Yhteenveto lausunnoista

Helen Sähköverkko Oy:n lausunto kohdistui alueella sijaitsevan keskijännitekaapelin siirron kustannuksiin sekä sähkönjakelu-
muuntamoiden sijoittumiseen.

HSL:n lausunto koski Myyrmäestä Keskuspuistoon suunniteltuun pääpyöräilyverkon seutureittitasoisen pyöräily-yhteyteen sekä pyysäkeille johtaviin kävely-yhteyksiin kaava-alueella.

HSY:n lausunto kohdistui alueen vesihuollon järjestämisestä aiheutuviin kustannuksiin, alueen halki kulkevaan yhdyskuntateknisen huollon tunneliin, johtokuja-alueelle esitettyihin kiinteisiin rakenteisiin ja ulokkeisiin sekä kaavakartasta puuttuvaan päävesijohdon johtokujamerkintään.

Kiinteistölautakunnan lausunto kohdistui rakentamisen toteutuksen ohjauskeinoihin, rakennusmateriaalia (puu) koskevaan kaavamääräykseen, uusiutuvan energian hyödyntämiseen kaava-alueella, kunnostetun sakka-allas-alueen merkitsemisemiseen kaavakarttaan sekä rakentamisen määrään ja rakennusaloihin.

Liikuntalautakunnan lausunnon mukaan Palettilammen kaavoittaminen uimarannaksi on kannatettavaa, jos uimarannan perustamisen ja hoidon vaatimat taloudelliset resurssit turvataan. Alueen tulisi olla ensisijaisesti tai vähintään ensivaiheessa puistoa. Lisäksi liikuntalautakunta lausui ulkoilumajan kustannuksista sekä pysäköintipaikkojen riittävydestä.

Pelastuslautakunta esitti huomioitavaksi pelastustoimen tarpeet Ellen Thesleffin puistossa sekä Palettilammen ympäristössä.

Yleisten töiden lautakunnan lausunto kohdistui johtokujamerkintöihin, kunnostetun sakka-allas-alueen maanalaisten suojarakenteiden huomioimiseen kaavakartassa, tontteja rajaavien tukimuurien sijaintiin sekä yleisten alueiden toteutuksesta aiheutuviin kustannuksiin.

Ympäristölautakunnan lausunnon mukaan kaavaehdotuksessa painotetaan esimerkiksi ekologisesti kestäviä ratkaisuja ilmastomuutoksen hillitsemiseksi ja muuttuviin ilmasto-olosuhteisiin sopeutumisen edistämiseksi. Lisäksi ympäristölautakunta esitti kunnostettujen sakka-altaiden merkitsemistä kaavakarttaan erityisalueen merkinnällä.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL) ja asuntotuotantotoimisto.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet muistutukseen ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Muistutuksessa ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä.

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

Helen Sähköverkko Oy:n lausunnon johdosta:

- muuntamoiden rakentamista koskeva määräys on muutettu muotoon: "Tontille 33419/1 on rakennettava alueen sähköjakelun vaatima verkonhaltijan ohjeen mukainen muuntamotila.
- kaavakarttaan on merkitty rakennusala muuntamoa varten Vennynpuiston itäreunaan, Paletinkierron varteen.

HSY:n lausunnon johdosta:

- raakavesitunnelia koskeva määräys on muutettu muotoon: "Tunnelin läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa."
- kaavakartasta on poistettu kaavamerkintä rakennuksen uloketta varten
- kaavakarttaan on Vennynpuiston pohjoisreunaan merkitty johtokujamerkintä.

Kiinteistölautakunnan lausunnon johdosta:

- rakentamista on tehostettu ja kerrosalaa on lisätty 250 k-m².

Liikuntalautakunnan lausunnon johdosta:

- Uimaranta-aluetta (VU) on laajennettu Palettilammen länsipuolelle ja alueelle on osoitettu merkintä vu-1 ja sitä koskeva määräys: "Alueen osa, jolle saa sijoittaa virkistystoimintaa palvelevia kevyitä rakennuksia ja rakennelmia."

HSY:n ja yleisten töiden lautakunnan lausuntojen johdosta:

- kaavamääräys "AK-korttelialueilla tulee tontit rajata katuja vasten matalalla kivimuurilla tai -korilla" on poistettu
- rakennettaviksi osoitettuja kivimuureja tai -koreja koskevaan kaavamääräykseen on lisätty lause: "Muurin tai kivi-korimuurin tulee sijaita tontin puolella."

Kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan ja ympäristölautakunnan lausuntojen johdosta:

- Ellen Thesleffin puistoon, kunnostettujen sakka-altaiden alueelle, on kaavakarttaan lisätty aluemerkinä e-rak ja siihen liittyvä määräys: "Alueen osa, jolle saa sijoittaa tarvittavia eriste-, salaoja- ja suojarakenteita. Alueella tai sen läheisyydessä ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka voivat vahingoittaa alueella olevia rakenteita, aiheuttaa haittaa rakenteiden ominaisuuksille taikka estää tai vaikeuttaa sinne suunniteltujen rakenteiden toteuttamista."
-

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Vedenkierron ja Palettikujan linjauksia on tarkistettu ja vastaavasti kortteleiden 33414–33416 sekä Vennynpuiston rajausta on muutettu
- johtokujan rajausta on tarkistettu kortteleissa 33415–33416
- kortteleiden 33414–33416 rakennusaloja on muutettu
- kaavakarttaan on lisätty johtokuja sekä istutettava alueen osa Vedenkierron ja Paletinkierron liittymän pohjoispuolelle
- kaavakarttaan on lisätty merkinnät maanpinnan likimääräisestä korkeusasemasta Paletinkierron ja Vedenkierron ka-tualueilla
- alinta sallittua kaivu- ja perustamistasoa koskeva määräys on rajattu koskemaan vain korttelia 33416
- kaavakarttaan on lisätty rakennusten julkisivujen ääneristävyyttä koskeva merkintä kortteleiden 33419 ja 33420 pihan- ja puistonpuoleisiin julkisivuihin
- rakennusten julkisivujen ääneneristävyyttä koskevan kaavamääräykseen on lisätty lause: "Näiden julkisivujen parvekkeet tulee olla lasitettuja."
- hulevesien viivyttämistä koskeva määräys "Viivytyt voidaan järjestää samassa korttelissa olevien tonttien yhteisinä sadepuutarhoina" on muutettu muotoon: "Viivytyt tulee ensisijaisesti järjestää samassa korttelissa olevien tonttien yhteisinä sadepuutarhoina."
- autopaikkamääräykseen koskien kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettua autopaikkojen määrää on tehty lisäys: "Muiden asuntojen kohdalla enintään 25 %."
- ulkoilumajan rakennusala on muutettu.

Vastineet muistutukseen ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa. Kaavaselistusta on täydennetty lähtötietojen, tavoitteiden, yhdyskuntateknisen huollon, ympäristöhäiriöiden, maaperän rakennettavuuden, pohjarakentamisen ja pilaantuneisuuden kunnostamisen, suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä liitteiden osalta. Kaavaselistusta on muutettu kaavakarttaan tehtyjen muutosten mukaisesti. Lisäksi kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle 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).

Helsingissä 7.3.2017

Olavi Veltheim

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	07.02.2017
Kaavan nimi	33. (Kaarela, Kuninkaantammi) kortteli 33314, osa korttelia 33319 sekä lähivirkistysalueet		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	06.09.2016
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.09.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112401
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	15,8672	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	15,8672

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	15,8672	100,0	38300	0,24	0,0000	-19139
A yhteensä	3,4729	21,9	38300	1,10	3,4729	38300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000				-1,2361	-6181
V yhteensä	8,2260	51,8			3,8466	
R yhteensä						
L yhteensä	1,5261	9,6			1,5261	
E yhteensä	0,0000				-10,2517	-51258
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	2,6422	16,7			2,6422	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	15,8672	100,0	38300	0,24	0,0000	-19139
A yhteensä	3,4729	21,9	38300	1,10	3,4729	38300
AK	3,4729	100,0	38300	1,10	3,4729	38300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000				-1,2361	-6181
T	0,0000				-1,2361	-6181
V yhteensä	8,2260	51,8			3,8466	
VP	5,3076	64,5			5,3076	
VL	0,0000				-4,3794	
VK	1,5226	18,5			1,5226	
VU	1,3958	17,0			1,3958	
R yhteensä						
L yhteensä	1,5261	9,6			1,5261	
Kadut	1,1446	75,0			1,1446	
Joukkol.kadut	0,0493	3,2			0,0493	
Kev.liik.kadut	0,0414	2,7			0,0414	
LPA	0,2908	19,1			0,2908	
E yhteensä	0,0000				-10,2517	-51258
ET	0,0000				-10,2517	-51258
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	2,6422	16,7			2,6422	
W	2,6422	100,0			2,6422	

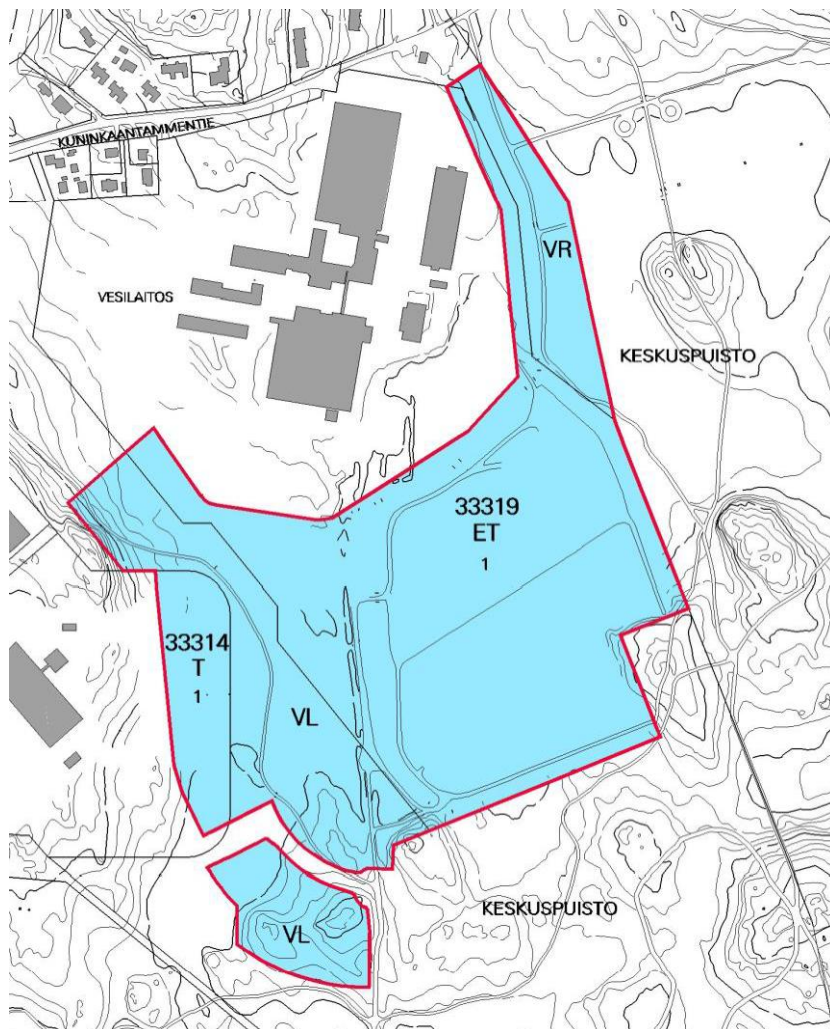
KUNINKAANTAMMI, LAMMENRANTA ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluu Pitkälampi vedenpuhdistuslaitoksen korttelin (kortteli 33319) eteläosa, itäosa Hakuninmaantie 5:n teollisuuskorttelista (kortteli 33314) sekä metsäalueita.

Nykytilanne

Pitkälampi vedenpuhdistuslaitoksen korttelin eteläosassa sijaitsee juomaveden puhdistukseen käytetty kolmen hehtaarin kokoinen tekojärvi. Kaksi pienempää allasta on kuivattu ja täytetty. Alue on poistunut laitostyöstä. Lammen länsipuolella kulkee kaupungin vesihuollon kannalta merkittäviä vesiputkia. Autokatsastuksen päätyttyä Hakuninmaantie 5:n teollisuuskorttelissa on tilapäistä autoalan liiketoimintaa. Metsäalueilla kulkee ulkoiluteitä.



Mitä alueelle suunnitellaan

Kuninkaantammen lammenrannan alueelle on suunnitella kaupunkipientaloja ja pienkerrostaloja noin 800 asukkaalle sekä virkistysalueita. Ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen tähtäävinä teemoina alueella tutkitaan mm. puurakentamista ja viherkattoja. Tekojärvi, tuleva Palettilampi, kunnostetaan virkistyskäyttöön ja sille rakennetaan uimaranta. Samassa yhteydessä tutkitaan myös mahdollisuudet rakentaa tulevaisuudessa uusi Keskuspuiston käyttäjiä palveleva ulkoilumaja ja liikuntapalveluja Kuninkaantammeen. Tärkeiden ulkoilureitien jatkuvuudesta huolehditaan.



Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa laitosalueen ja metsäalueet, Hakuninmaantie 5:n korttelialue on yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1989 alue on yhdyskuntateknistä huolta palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, retkeily- ja ulkoilualueutta sekä lähivirkistysaluetta.

Kuninkaantammen osayleiskaavassa vuodelta 2008 osa alueesta on kaupunkipientalojen korttelialuetta, johon saa rakentaa myös rakenteeseen sopivia kerrostaloja ja asuinympäristöön sopivia liike- ja työtiloja, osa on puistomaista virkistysaluetta, jossa sallitaan myös virkistystoimintaa palveleva rakentaminen ja osa on urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, jolla sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen ja pysäköinti. Osayleiskaavan mukaan vesiallas tulee kunnostaa virkistyskäyttöön.

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen maanomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia

- asumiseen ja yhdyskuntarakentamiseen
- maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan
- liikenteeseen
- teknisen huollon järjestämiseen
- yhdyskuntatalouteen
- terveyteen ja turvallisuuteen
- luontoon

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloituvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 19.10.2012**.

Keskustelutilaisuus on 4.10. klo 18–20 Kannelmäen peruskoulun ruokasalissa, Runonlaulajantie 40. Kaavan valmistelija on tavattavissa myös kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 1.10.–19.10.

- Kannelmäen kirjastossa, Klaneettitie 5
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos laaditaan kevään 2013 aikana. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella





18.9.2012

sekä viraston internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Tarvittaessa järjestetään keskustelutilaisuus. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuonna 2013.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävillä-oloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2014.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Kaarela-Seura, Kaarelan Omakotiyhdistys, Silvola Pientaloyhdistys, Kårböle Gille, Kaivoksela-Seura
- Helsingin Yrittäjät, Helsingin seudun kauppakamari, Helsingin luonnonsuojeluyhdistys
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Asuntotuotantotoimisto, Helsingin Energia, kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, liikuntavirasto, nuori-soasiainkeskus, opetusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, sosiaalivirasto, talous- ja suunnittelukeskus, ympäristökeskus
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin seudun liikenne (HSL)

- muut asiantuntijaviranomaiset: Finavia, Vantaan kaupungin maankäytön ja ympäristön toimiala, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimit-tavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin Uutisissa, Vantaan Sanomissa ja Tanotorvessa
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.





Kaavaa valmistelee

projektipäällikkö Suvi Tyynilä
puhelin 310 37264
sähköposti suvi.tyynila(a)hel.fi

arkkitehti Ulla Jaakonaho
puhelin 310 37113
sähköposti ulla.jaakonaho(a)hel.fi

liikennesuunnittelija Leena Saransaari
puhelin 310 37193
sähköposti leena.saransaari(a)hel.fi

maisema-arkkitehti Eila Saarainen
puhelin 310 37225
sähköposti eila.saarainen(a)hel.fi

Teknistoloudellinen suunnittelu:

diplomi-insinööri Mikko Stenius
puhelin 310 37252
sähköposti mikko.stenius(a)hel.fi

Osallistuminen

vuorovaikutussuunnittelija Maija Mattila
puhelin 310 37435
sähköposti maija.mattila(a)hel.fi

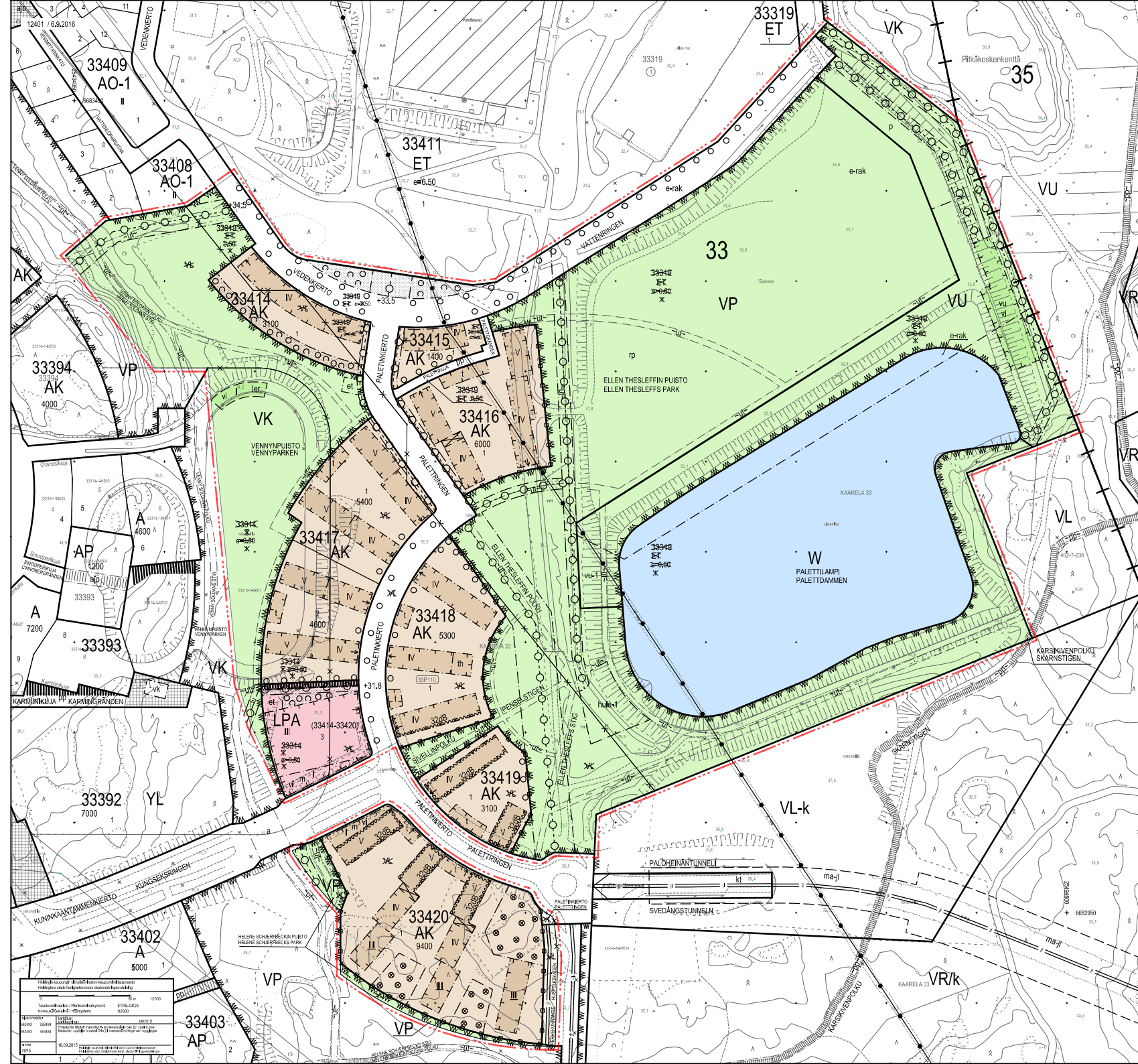




ILMAKUVA
Kaava-alueen raja
Kuninkaantammen Lammenranta

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kuninkaantammi-projekti





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



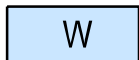
Puisto.



Leikkipuisto.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.



Vesialue.



Autopaikkojen korttelialue.

(33414-33420) Suluissa olevat numerot osoittavat ne korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



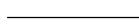
Kaupunginosan raja.



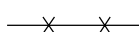
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

33

Kaupunginosan numero.

33420

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

PALETINKIER Kadun, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

9400

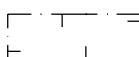
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

III

Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.



Rakennusala.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

Park.

Lekpark.

Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.

Vattenområde.

Kvartersområde för bilplatser.

Talet inom parentes anger de kvarter vars bilplatser får placeras i området.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Namn på gata, park eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen ska iaktas.

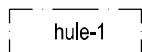
Byggnadsyta.

	Rakennusala, jolle tulee sijoittaa myymälä- ja liiketiloja maantasokerrokseen.	Byggnadsyta där butiks- och affärsutrymmen ska förläggas i markplansvåningen.
	Rakennusala, jolle tulee rakentaa yksikerroksinen harraste- ja kokoontumistila.	Byggnadsyta där hobby- och samlingsutrymmen i en våning ska byggas.
	Rakennusala, jolle tulee rakentaa yksikerroksinen talousrakennus.	Byggnadsyta där ekonomibyggnaden i en våning ska byggas.
	Rakennusala, jolle saa rakentaa urheilu- ja virkistystoimintaa palvelevia rakennuksia.	Byggnadsyta där byggnader som betjänar idrotts- och rekreationsverksamhet får placeras.
	Alueen osa, jolle saa sijoittaa virkistystoimintaa palvelevia kevyitä rakennuksia ja rakennelmia.	Del av område där byggnader och konstruktioner som betjänar rekreationsverksamhet får placeras.
	Sijainniltaan ohjeellinen rakennusala, jolle saa rakentaa lasten leikkipuistorakennuksen.	Till sin placering riktgivande byggnadsyta där lekparkbyggnad för barn får placeras.
	Vähintään 2,4 m korkea kulkuaukko, jonka sijainti on ohjeellinen.	Minst 2,4 m hög genomfartsöppning vars placering är riktgivande.
	Nuoli osoittaa rakennusalan rajan, johon rakennus tulee rakentaa kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolella rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden sekä katto- ja muiden rakenteiden ääneneristävyysliikennemelua vastaan on oltava vähintään merkityn lukeman osoittamalla tasolla. Näiden julkisivujen parvekkeet tulee olla lasitettuja.	Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar, fönster samt tak- och andra konstruktioner ska vara minst på den nivå som talet anger. Dessa fasaders balkonger ska vara inglasade.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som ska planteras.
	Istutettava alueen osa, jossa on oltava puita ja pensaita.	Del av område som ska planteras, där det ska finnas träd och buskar.
	Istutettava puu tai puurivi.	Träd eller trädrad som ska planteras.
	Alueen osa, jolla avokallio ja kaupunkikuvallisesti arvokas puusto tulee säilyttää. Puustoa tulee säilyttää ja hoitaa elinvoimaisena ja uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där kalberget och det stadsbildmässigt värdefulla trädbeståndet ska bevaras. Trädbeståndet ska skötas och bevaras och förnyas så att dess landskapsmässiga betydelse bevaras.
	Katu.	Gata.
	Joukkoliikenteelle varattu katu.	Gata reserverad för kollektivtrafik.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	Gata reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	För allmän gångtrafik reserverad del av område.
	Likimääräinen ulkoilutie.	Ungefärlig friluftsväg.
	Kaupunkiviikelylle varattu alueen osa.	För stadsodling reserverad del av området.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.



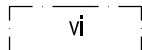
Kivimuuri tai kivikori. Muurin tai kivikorimuurin tulee sijaita tontin puolella. Rakentamisessa tulee käyttää ensisijaisesti tonttia rakennettaessa syntyvää louhekiveä.

Stenmur eller stenkorg. Muren eller stenkorgsmuren ska placeras på tomtens sida. Vid byggandet ska företrädesvis sprängsten som uppkommer vid byggandet av tomten användas.



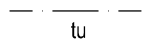
Alueelle on muodostettava painanne viivytämään huleveden kulkeutumista valuma-alueella.

På område ska formas en sänka för att åstadkomma fördröjning av dagvattenflödet i avrinningsområdet.



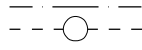
Viherkatto.

Gröntak.



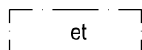
Tulvareitti.

Avrinningsväg.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För underjordisk ledning reserverad del av område.



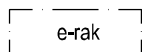
Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa.

För samhällsteknisk service reserverad del av område.



Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

Tunnel för samhällsteknisk service. I närheten av tunneln får berg inte borrar eller sprängas så att tunneln åsamkas skada.



Alueen osa, jolle saa sijoittaa tarvittavia eriste-, salaoja- ja suojarakenteita. Alueella tai sen läheisyydessä ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka voivat vahingoittaa alueella olevia rakenteita, aiheuttaa haittaa rakenteiden ominaisuuksille taikka estää tai vaikeuttaa sinne suunniteltujen rakenteiden toteuttamista

Del av område där nödvändiga isolerings-, täckdikes- och skyddskonstruktioner får placeras. På området eller i dess närhet får inte göras sådana åtgärder som kan skada konstruktioner i området, förorsaka olägenhet i konstruktionernas egenskaper eller förhindra eller försvåra byggandet av konstruktioner som planerats på området.

+33.5

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Ungefärlig markhöjd.



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Hänvisningslinje visar området som beteckningen gäller.

AK-KORTTELIALUEILLA:

- on rakentamisessa pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja tuotettava tonteilla uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

- tulee rakennusten olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta.

- tulee vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä viivyttaa siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Viivytys tulee ensisijaisesti järjestää samassa korttelissa olevien tonttien yhteisinä sadepuutarhoina. Sadepuutarhojen rakentamisessa tulee käyttää tonteilla syntyvää louhekiveä.

- tulee tonttia rakennettaessa syntyvää louhekiveä käyttää esim. kivimuureissa, maastonmuotoilussa tai kiveyksissä.

- tulee tonttien vihertehokkuuden täyttää Helsingin vihertertoimen tavoiteluku.

- tulee kaikkiin yksikerroksisiin rakennusosiin, talousrakennuksiin, polkupyörä- ym. katoksiin rakentaa viherkatto.

PÄ AK-KVARTERSOMRÅDEN:

- ska i byggandet eftersträvas hög energieffektivitet och produceras förnybar energi på tomter. Anordningar som är avsedda för utnyttjande av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

- ska byggnadernas fasader och konstruktioner huvudsakligen vara av trä.

- ska dagvatten från ogenomsläppliga ytor fördröjas så att fördröjningssänkor, -bassänger eller -magasin är dimensionerade för en volym på 0,5 kubikmeter per varje hundratal kvadratmeter ogenomsläpplig yta, och det ska finnas en plan för översvämning. Fördröjningen ska företrädesvis ordnas i form av gemensamma regnträdgårdar för tomterna inom ett kvarter. Vid byggandet av regnträdgårdarna ska sprängsten från tomtens användas.

- ska sprängsten som uppkommer vid byggandet av tomtens användas t.ex. i stenmurar, terrängformationer eller stenläggningar.

- ska tomternas gröna effektivitet nå upp till Helsingfors grönytefaktors målsättningsstal.

- ska på alla byggnadsdelar i en våning, gårdsbyggnader samt cykel- och andra skärmtak byggas gröntak.

- on korttelissa 33416 alin sallittu kaivu- ja perustamistaso +31.

- tulee ensimmäisen kerroksen asuntojen yhteyteen rakentaa maantasopiha tai -terassi.

- tulee rakennusten julkisivujen olla värikkäitä, ei valkoisia. Väreinä tulee käyttää pääosin keltaisen, punaisen tai ruskean murrettuja maavärejä ja harkitusti edellisiin sopivia sinisen ja vihreän sävyjä. Viereisten rakennusten tulee olla värisävyltään keskenään erilaisia.

- tulee rakennusten pääasiallinen kattomuoto olla loiva pulpettikatto. Kortteleissa 33418–33420 tulee katon viettää puiston suuntaan lamellin pitkän sivun suuntaisesti. Kattopinnot tulee hyödyntää viherkattoina ja/tai aurinkosähköä tuottamiseen.

- tulee kadun puolella rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivuissa olla ikkunoita ja ovia riippumatta sisätilojen käyttötarkoituksesta.

- tulee jätehuoneet sijoittaa rakennukseen.

- tulee parvekkeiden olla pääosin sisäänvedettyjä.

- ei tonttien välisiä rajoja saa aidata.

- on niillä tonteilla, joiden pihamaat rajautuvat toisiinsa, suunniteltava ja rakennettava pihan leikki- ja oleskelualueet sekä istutukset yhtenäisesti.

- tulee rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina tai kulkuteinä, säilyttää luonnonmukaisina, osoittaa asukkaiden viljelyalueeksi tai istuttaa.

- tulee kortteleissa 33416–33419 istuttaa tonteille kirsikkapuita.

- saa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, harraste- ja kokoontumistiloja sekä teknisiä tiloja rakentaa rakennuksen kaikkiin kerroksiin, ullakkokerrokseen ja piharakennuksiin. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- tulee asukkaiden käyttöön rakentaa riittävät varastotilat ja vähintään seuraavat yhteistilat:

- 1 talosauna / tontti
- 1 talopesula / korttelialue
- harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

- saa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen rakentaa liike- ja työtiloja sekä julkisia palvelutiloja enintään 10 % sallitusta kerrosalasta asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- tulee Paletinkierron varren jokaiselle tontille rakentaa vähintään yksi liike-, työ- tai harrastetila, jossa on sekä suuret ikkunat että sisäänkäynti kyseiseltä kadulta.

- tulee asukkaiden autopaikat rakentaa LPA-tontille.

- är i kvarteret 33416 den lägsta tillåtna grävnings- och grundläggningsnivån + 31.

- ska i anslutning till bostäder i första våningen byggas gård eller terrass i markplanet.

- ska byggnadernas fasader vara färggranna, inte vita. Som färger ska i huvudsak användas gula, röda eller bruna brutna jordfärger och efter övervägande blåa och gröna färgnyanser som passar till de förnämnda färgerna. Angränsande byggnader ska inbördes ha olika färgnyans.

- ska byggnadernas huvudsakliga takform vara pulpettak med flack lutning. I kvarteren 33418–33420 ska taket luta mot parken längs lamellens långa sida. Taktytor ska utnyttjas som gröntak och/eller för att producera solenergi.

- ska byggnadernas gatufasader i första våningen vara försedda med fönster och dörrar oberoende av interiörernas användningsändamål.

- ska avfallsutrymmen placeras i byggnaden.

- ska balkongerna i huvudsak vara indragna.

- får tomterna inte inhägnas.

- på tomter med angränsande gårdsplaner ska gårdens lek- och utevistelseutrymmena samt planteringarna planeras och anläggas på ett enhetligt sätt.

- ska obebyggda tomtdelar som inte används som lekplatser eller gångvägar bevaras i naturligt tillstånd, anvisas som invånarnas odlingsområde eller planteras.

- ska körsbärsträd planteras på tomterna i kvarteren 33416–33419.

- får utanför bostaden belägna utrymmen som betjäna boendet såsom förråd, bastu, tvättstugor, tork- och avfallsutrymmen, hobby- och samlingsutrymmen samt tekniska utrymmen byggas i byggnadens alla våningar, i vindsvåningen och i gårdsbyggnaderna. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

- ska för invånarnas bruk byggas tillräckliga förvaringsutrymmen och minst följande gemensamma utrymmen:

- 1 gemensam bastu / tomt
- 1 tvättstuga / kvartersområde
- hobby- och samlingsutrymmen motsvarande 1,5 % av den i detaljplanen angivna våningsytan.

- får i byggnadens första våning byggas affärs- och arbetsutrymmen samt offentliga serviceutrymmen högst 10 % av den i detaljplanen angivna våningsytan.

- ska på alla tomter vid Palettsringen byggas minst ett affärs-, arbets- eller hobbyutrymme som har både stora fönster och ingång från nämnda gata.

- ska invånarnas bilplatser byggas på LPA-tomt.

LPA-KORTTELIALUEILLA:

- on pysäköintitalon julkisivumateriaalin oltava puu.
- tulee pysäköintitalon katto rakentaa viherkattona. Katolle on sijoitettava uusiutuvan energian tuotantolaitteita.
- tulee jätevedenpumppaamo sijoittaa maan alle. Pumppaamon poistoliimaputket tulee johtaa viereisen rakennuksen katolle ja integroida sen julkisivuun.

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

- 1 ap/120 k-m2

Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrää näiden osalta vähentää 20 %:lla.

Tuetun vuokra-asuntotuotannon (kaupungin ja ARA-vuokra-asunnot) osalta kannustimilla tehtävien vähennysten yhteenlaskettu autopaikkojen kokonaismäärä on enintään 40 % laskentaohjeen määrittämästä, mitään vähennyksiä sisältämättömästä kokonaispaikkamäärästä. Muiden asuntojen kohdalla enintään 25 %.

Jos toteutetaan vähintään 50 autopaikkaa keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %. Jos toteutetaan yli 200 autopaikkaa keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 15 %.

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkailla yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

- 1 pp/30 k-m2. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin.

TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

Rakentaminen päävesijohdon läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että se ei aiheuta haittaa tai vahinkoa päävesijohdolle.

Tontille 33419/1 on rakennettava alueen sähkönjakelun vaatima verkonhaltijan ohjeen mukainen muuntamoila.

Rakentamisen aikana on pidettävä huolta, ettei säilytettäviä puita vahingoiteta.

Korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

PÄ LPA-KVARTERSOMRÅDEN:

- ska byggnadernas fasadmaterial vara av trä.
- ska parkeringshusets tak byggas som gröntak. På taket ska placeras anordningar för förnybar energi.
- ska avloppsreningspumpverket placeras under marknivå. Pumpverkets frånluftskanaler ska avledas på taket av intilliggande byggnaden och integreras i dess fasad.

MINIMIALTAL BILPLATSER:

- 1 bp/120 m2 vy

Om det finns stadens eller ARA-hyresbostäder på tomten får bilplatsernas antal för dessa minskas med 20 %.

Den tillåtna sammanlagda helhetsminskningen av bilplatser för hyresbostadsproduktion med stöd (stadens och ARA hyresbostäder) är högst 40 % av det helhetskrav på platser som definierats utan minskningar. För övrig bostadsproduktion högst 25 %.

Om man bygger minst 50 bilplatser centraliserat utan reserverade platser kan det totala antalet platser minskas med 10 %. Om man bygger över 200 bilplatser centraliserat utan reserverade platser kan det totala antalet platser minskas med 15 %.

Om tomten varaktigt ansluts till ett sambruksbilsystem eller på annat sätt påvisar att invånarna erbjuds motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minskas med 5 bp för en delad bilplats, dock max. 10 %.

MINIMIALTAL CYKELPLATSER:

- 1 cp/30 m2 vy. Minst 75 % av dessa ska placeras i byggnaderna eller i ekonomibyggnaderna.

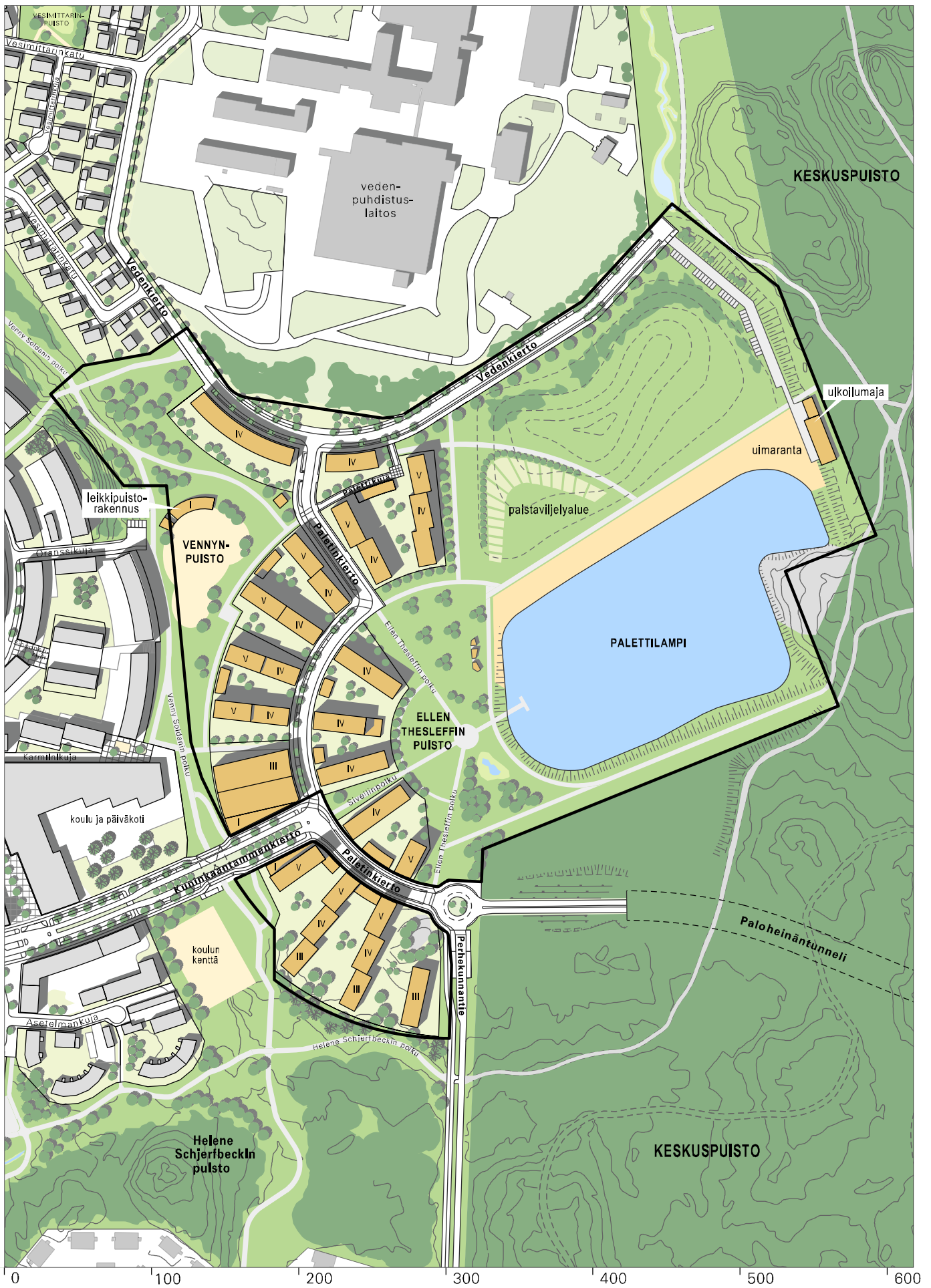
PÅ DETTA DETALJPLANEOMRÅDE:

Byggandet i närheten av huvudvattenledningen ska planeras och förverkligas så att det inte förorsakar olägenhet eller skada på huvudvattenledningen.

På tomten 33419/1 ska byggas transformatorutrymme för områdets eldistribution enligt de instruktioner som ges av nätoperatören.

Under byggnadstiden ska ombesörjas att de träd som ska bevaras inte tar skada.

För kvartersområdet ska utarbetas en separat tomtindelning.



HAVAINNEKUVA

Kuninkaantammen Lammenranta

Kslk 6.9.2016, Kslk 7.3.2017 /12401

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Asemakaavaosasto

Kuninkaantammi-projekti /UJ





Lintuperspektiivikuva lounaan suunnasta

HAVAINNEKUVIA ALUEELTA
Kuninkaantammen Lammenranta
Asemakaavan muutos nro 12401

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kuninkaantammi-projekti



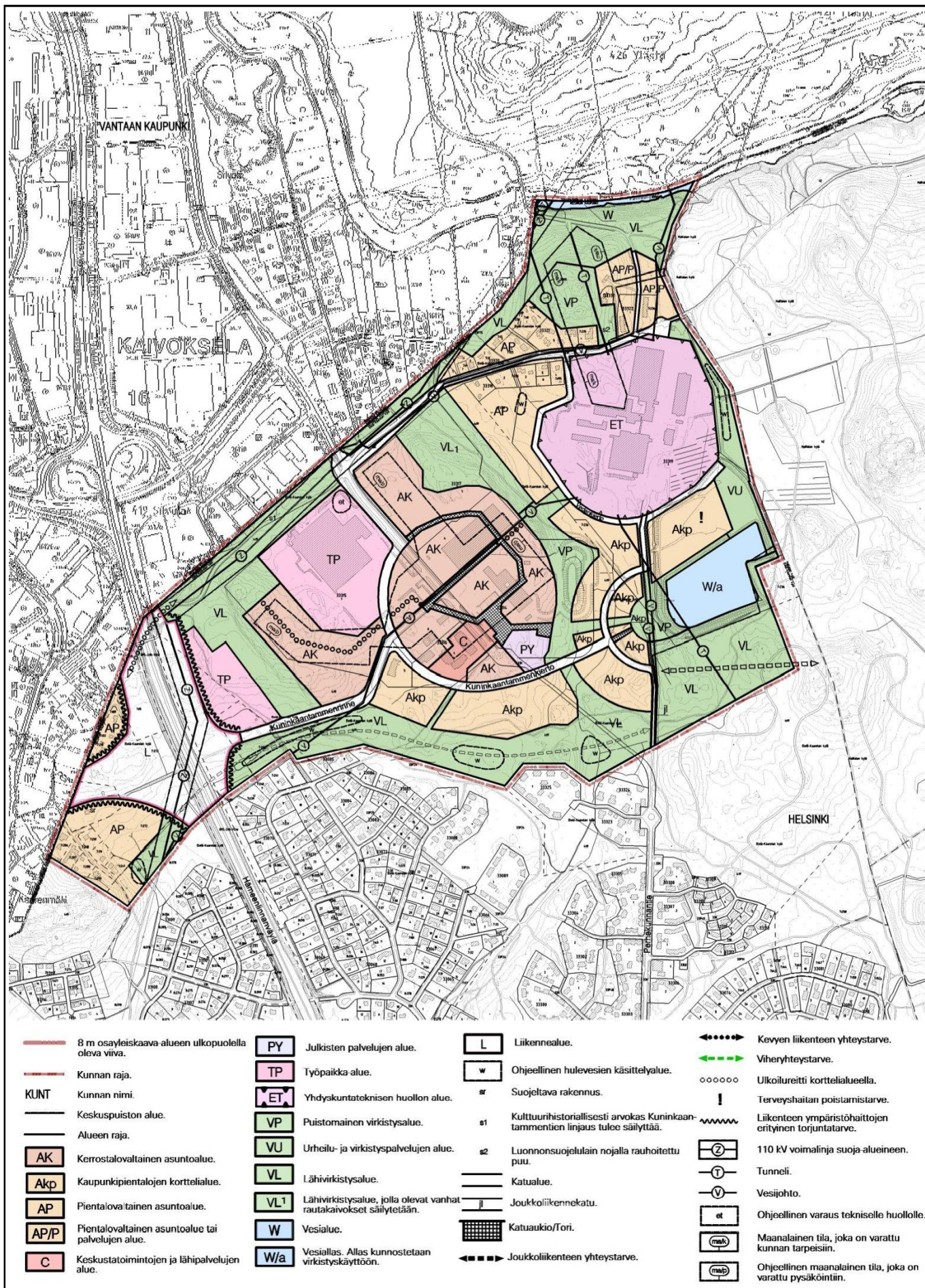


Lintuperspektiivikuva etelän suunnasta

HAVAINNEKUVIA ALUEELTA
Kuninkaantammen Lammenranta
Asemakaavan muutos nro 12401

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kuninkaantammi-projekti



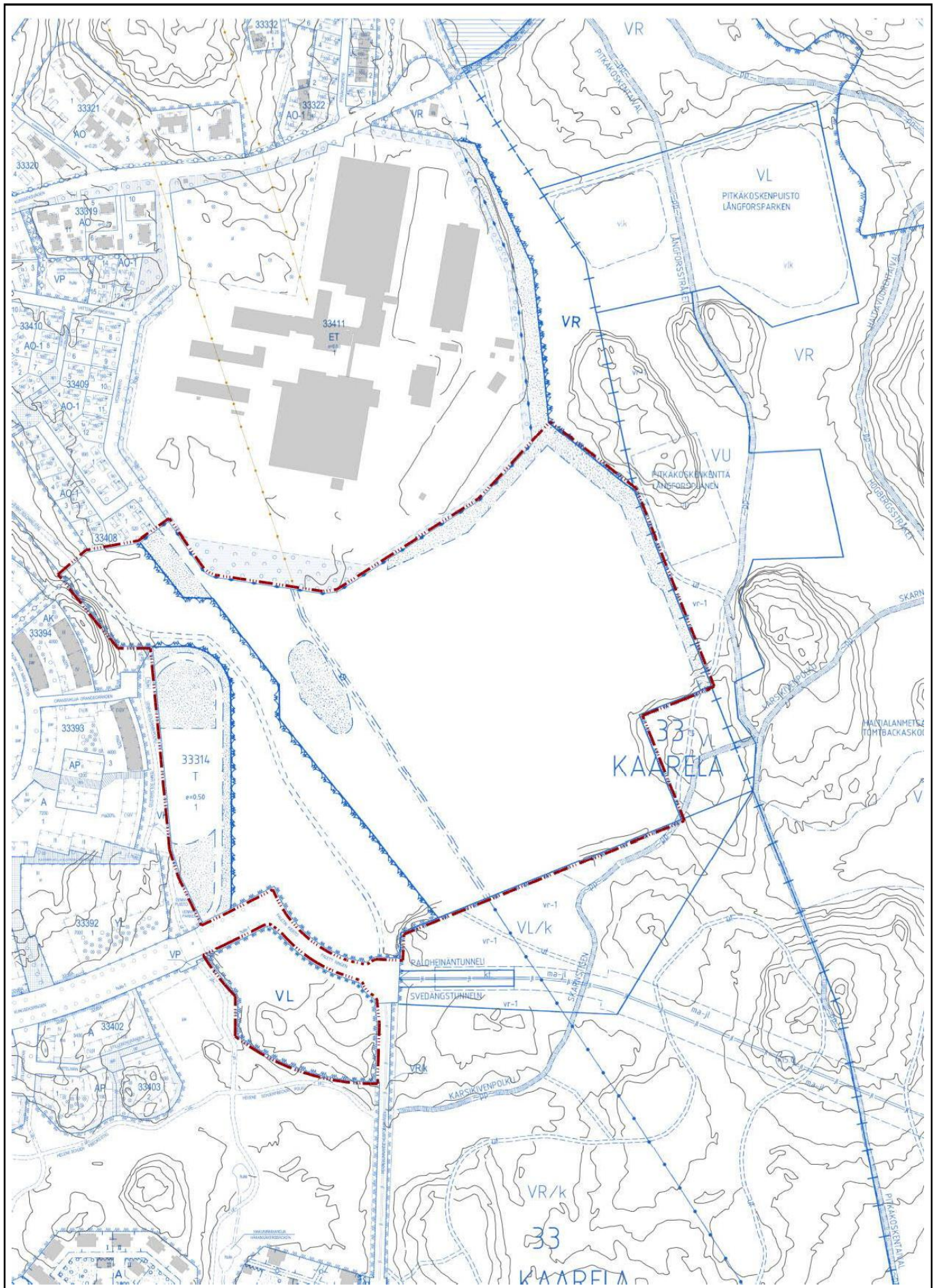


Kuninkaantammen osayleiskaavan pienennös

Kuninkaantammi

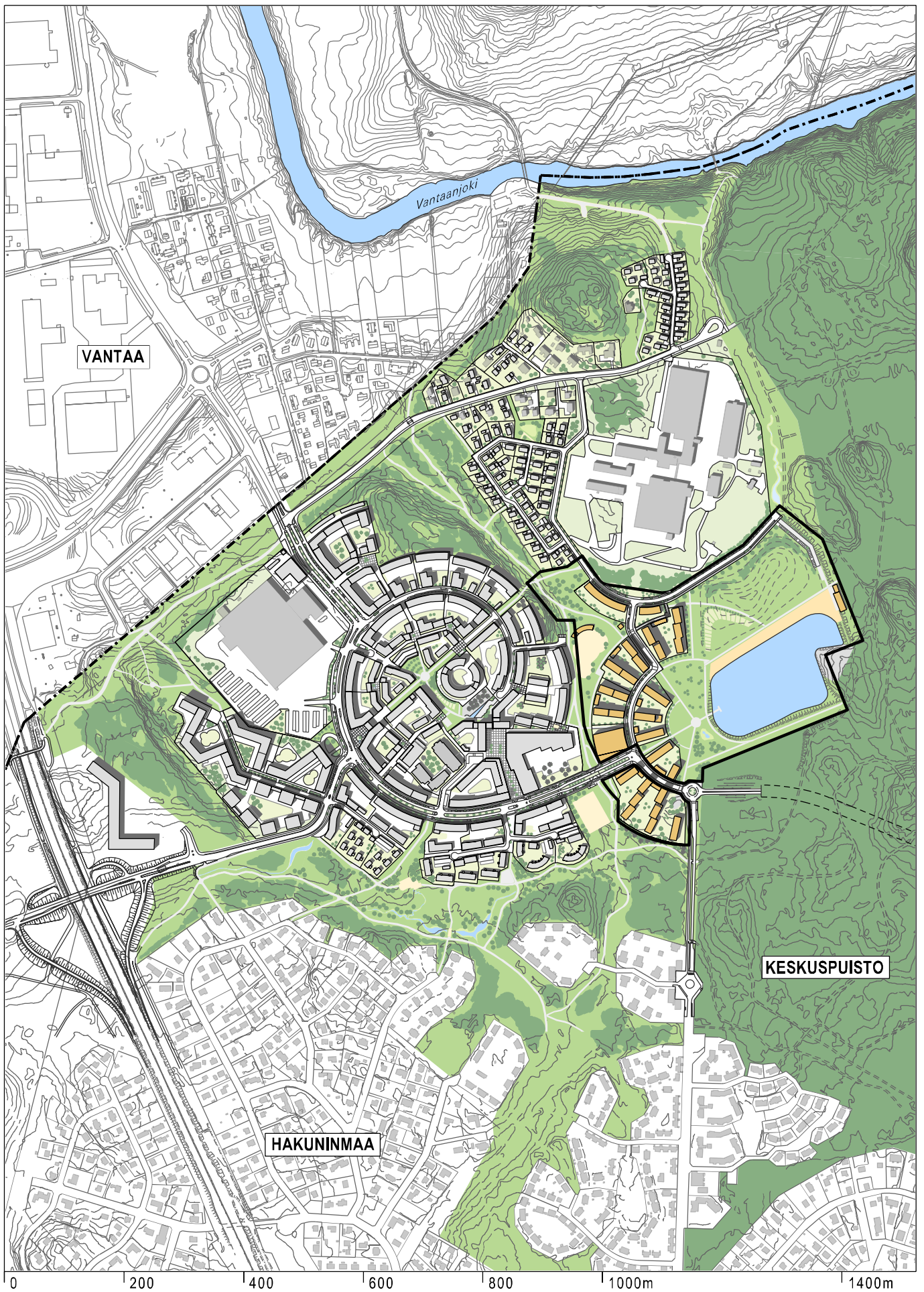
Lammenranta





Ote voimassa olevista asemakaavoista
Kuninkaantammi
Lammenranta





KUNINKAANTAMMI

Alueen yleiskuvas

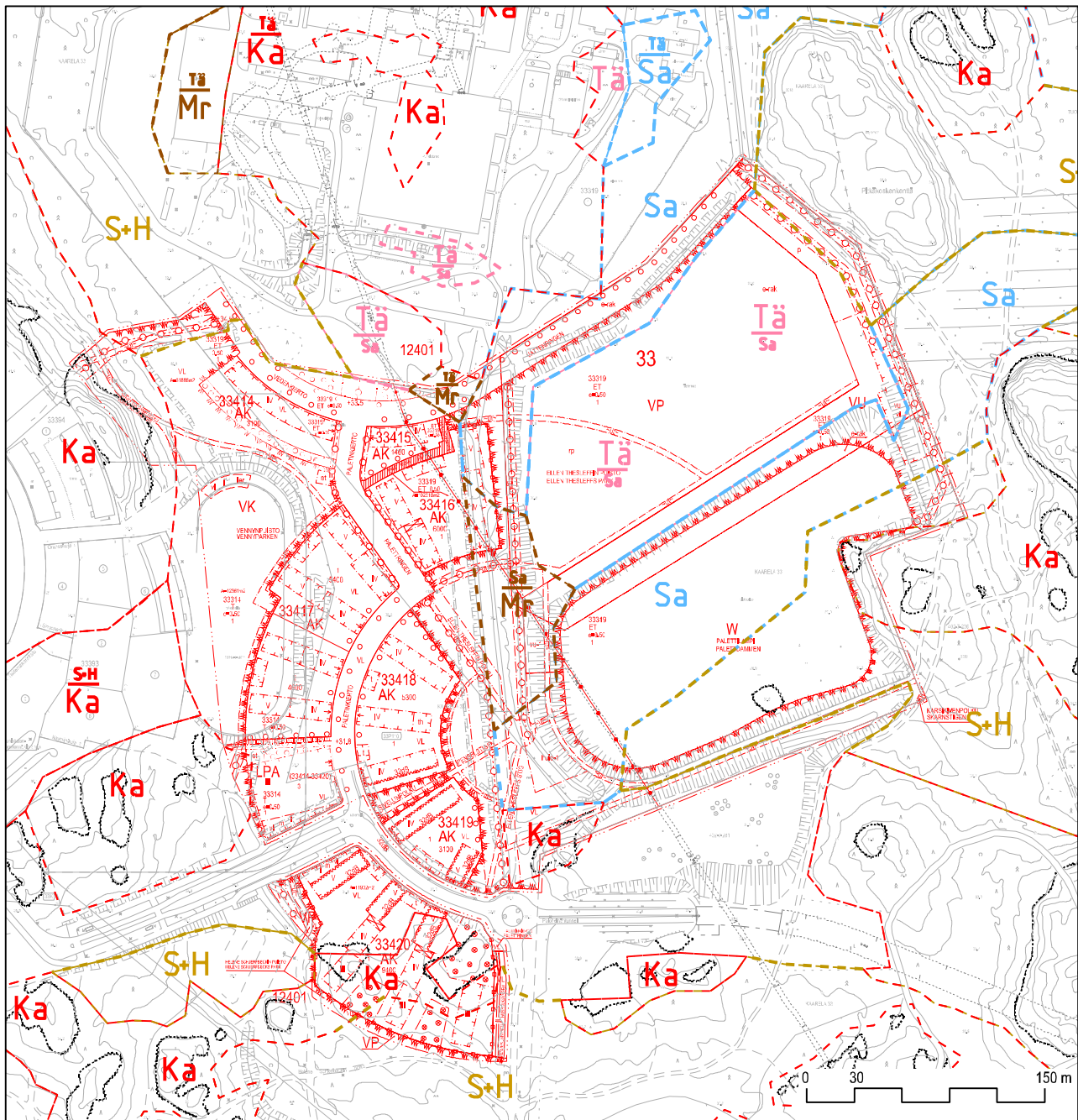
Asemakaavan muutos nro 12401

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Asemakaavaosasto

Kuninkaantammi-projekti /UJ





KUNINKAANTAMMI, LAMMENRANTA

Maaperä

1 : 4000



Kallioaluetalousalue



Maalajalteen raja



Saven alapinnan arvioitu taso

Ka

Kallion alue, joka alkaa 0-1m:n etäisyydellä maanpinnasta.

Sa

Pääsavikerroksen paksuus $\geq 3m$,
Savi ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.

S+H

Silti+hiekkakerroksen paksuus on $\geq 3m$
Ja se ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.

S+H
Ka

Kallion päällä olevan silti+hiekkakerroksen paksuus on 1-3m,
Silti+hiekkakerros ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.

Tä
Sa

Savikerroksen päällä olevan täyterroksen paksuus on 1-3m,
Savikerroksen paksuus on $\geq 3m$,
Täyte on maanpinnassa tai sen lähisyydessä.

Sa
Mr

Moreenikerroksen päällä olevan savikerroksen paksuus on 1-3m,
Moreenikerroksen paksuus on $\geq 3m$,
Savikerros on maanpinnassa tai sen lähisyydessä.

Tä
Sa

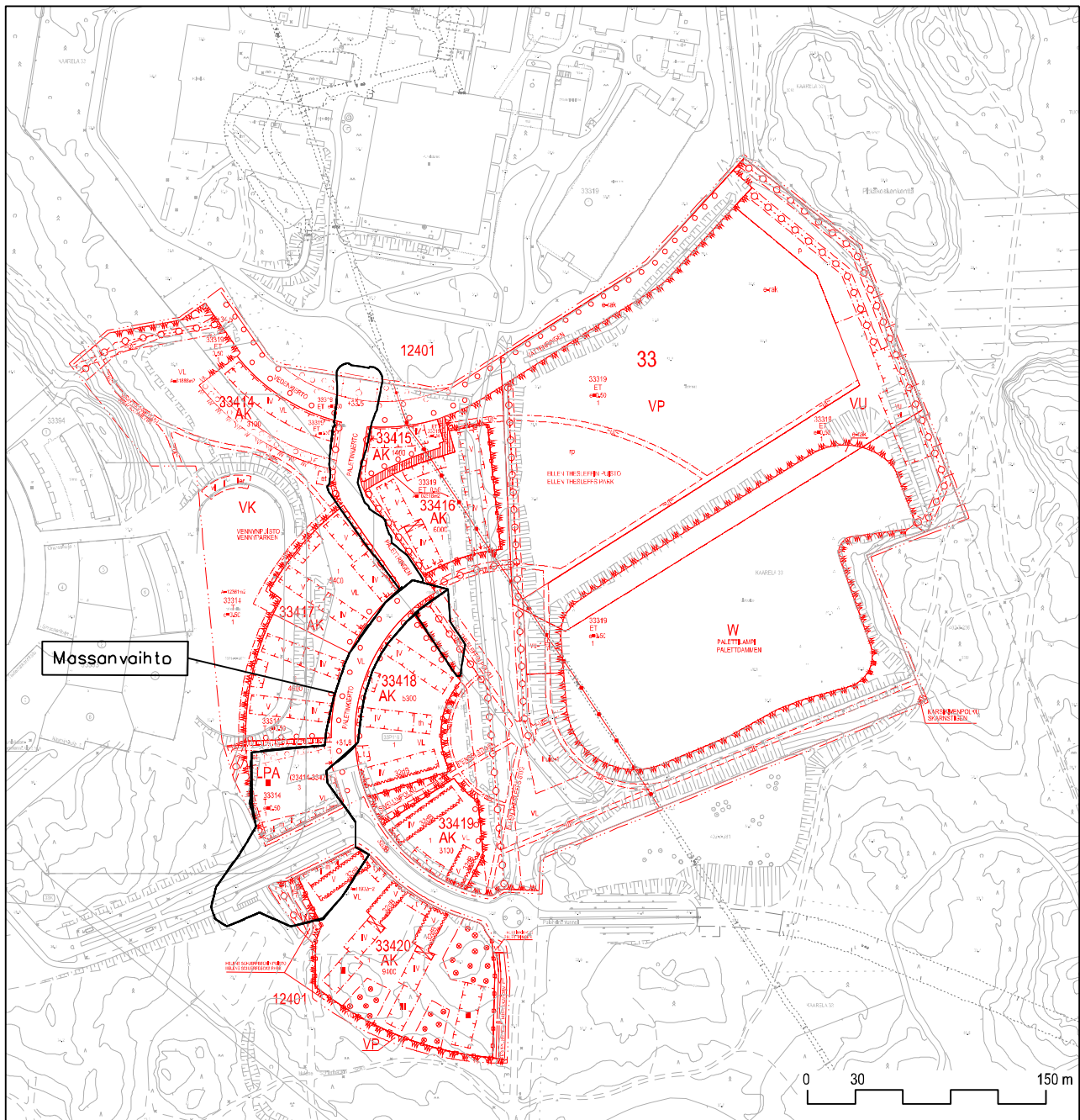
Savikerroksen päällä olevan täyterroksen paksuus on $> 3m$,
Savikerroksen paksuus on 1-3m,
Täyte on maanpinnassa tai sen lähisyydessä.

Tä
Mr

Moreenikerroksen päällä olevan täyterroksen paksuus on 1-3m,
Moreenikerroksen paksuus on $\geq 3m$,
Täyterros ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.

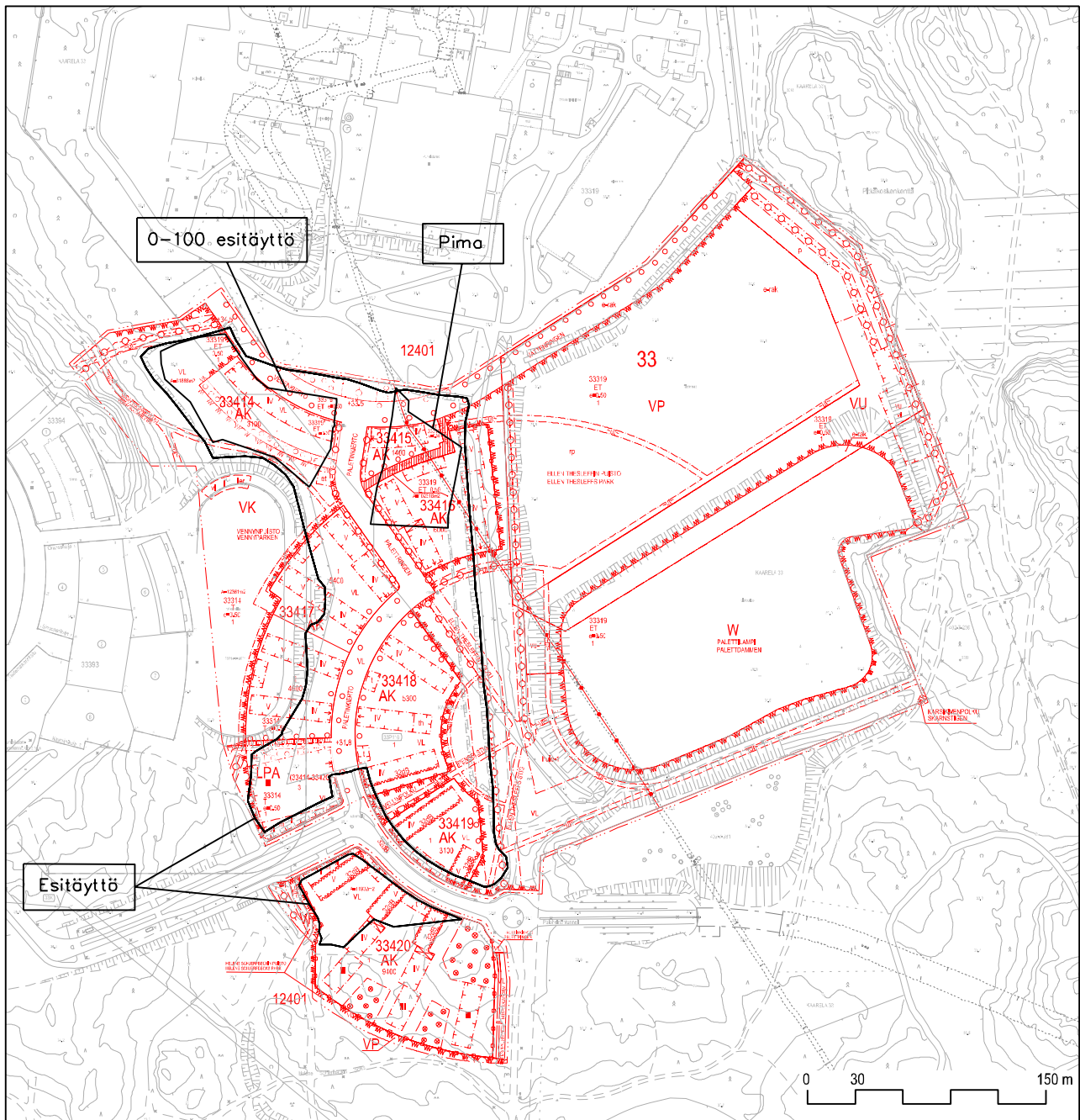
Tä
Ka

Kallion päällä olevan täyterroksen paksuus on 1-3m,
Täyterros ulottuu maanpintaan tai sen lähisyyteen.



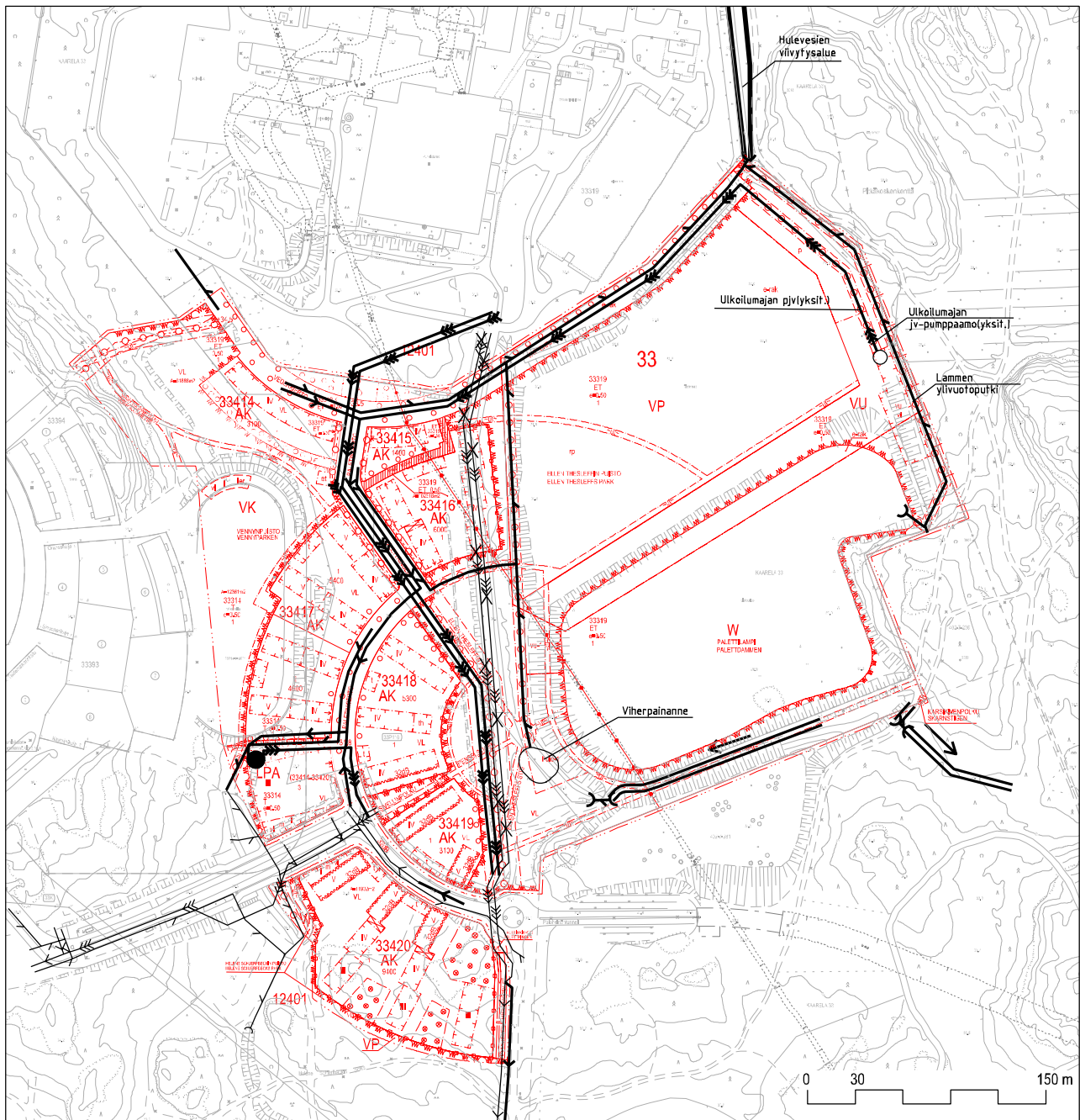
KUNINKAANTAMMI, LAMMENRANTA Massanvaihto

1 : 4000



KUNKKAANTAMMI, LAMMENRANTA Esikourmitus

1 : 4000



KUNINKAANTAMMI; LAMMENRANTA

Hulevesi ja jätevesi

1 : 4000

UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI

NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI

UUSI HULEVESIVIEMÄRI

NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI

KÄYTÖSTÄ POISTUVA

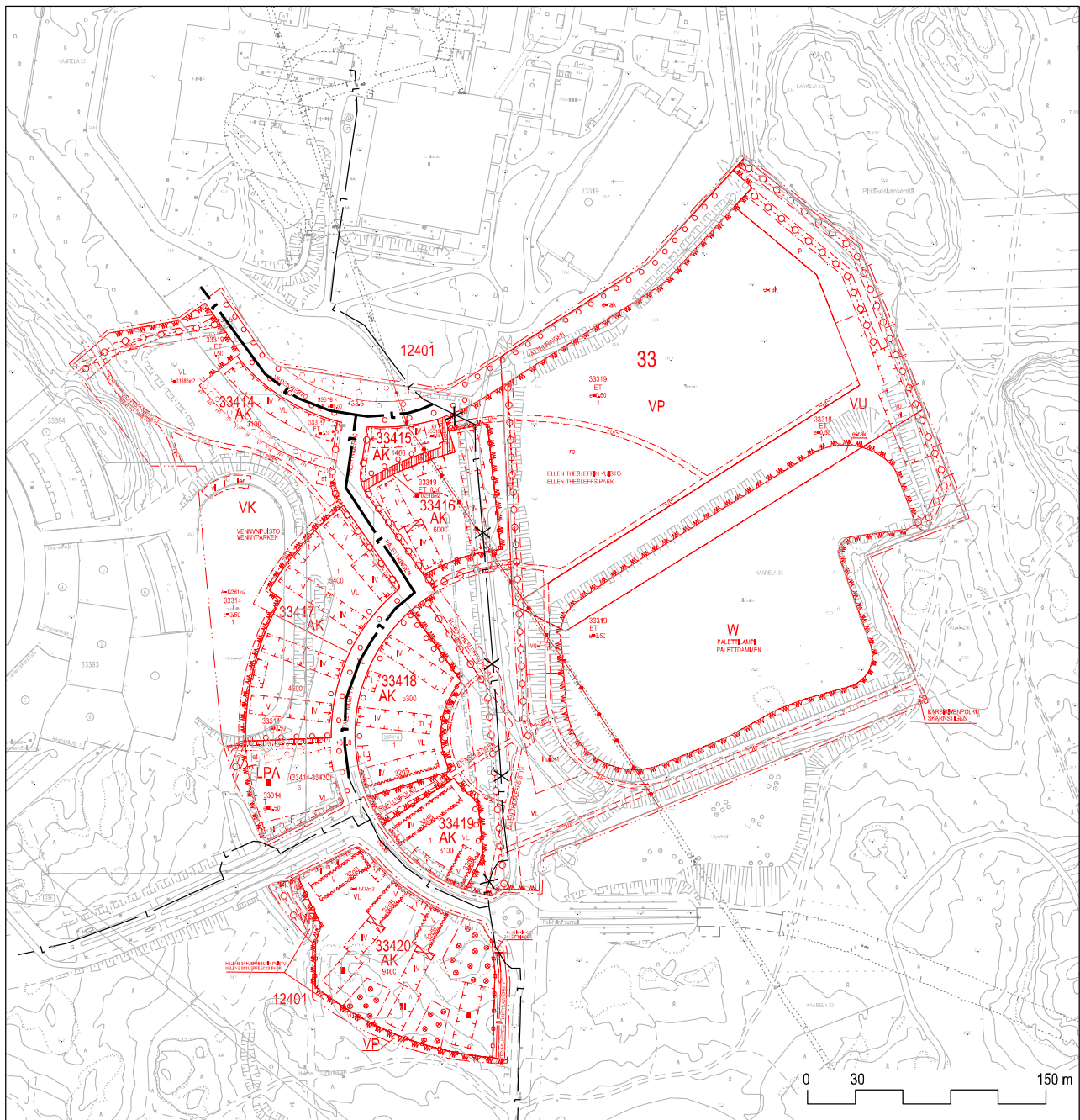
UUSI PAINEVIEMÄRI

NYKYINEN PAINEVIEMÄRI

UUSI JÄTEVESIPUMPPAAMO

YKSITYINEN JÄTEVESIPUMPPAAMO

AVO-OJA

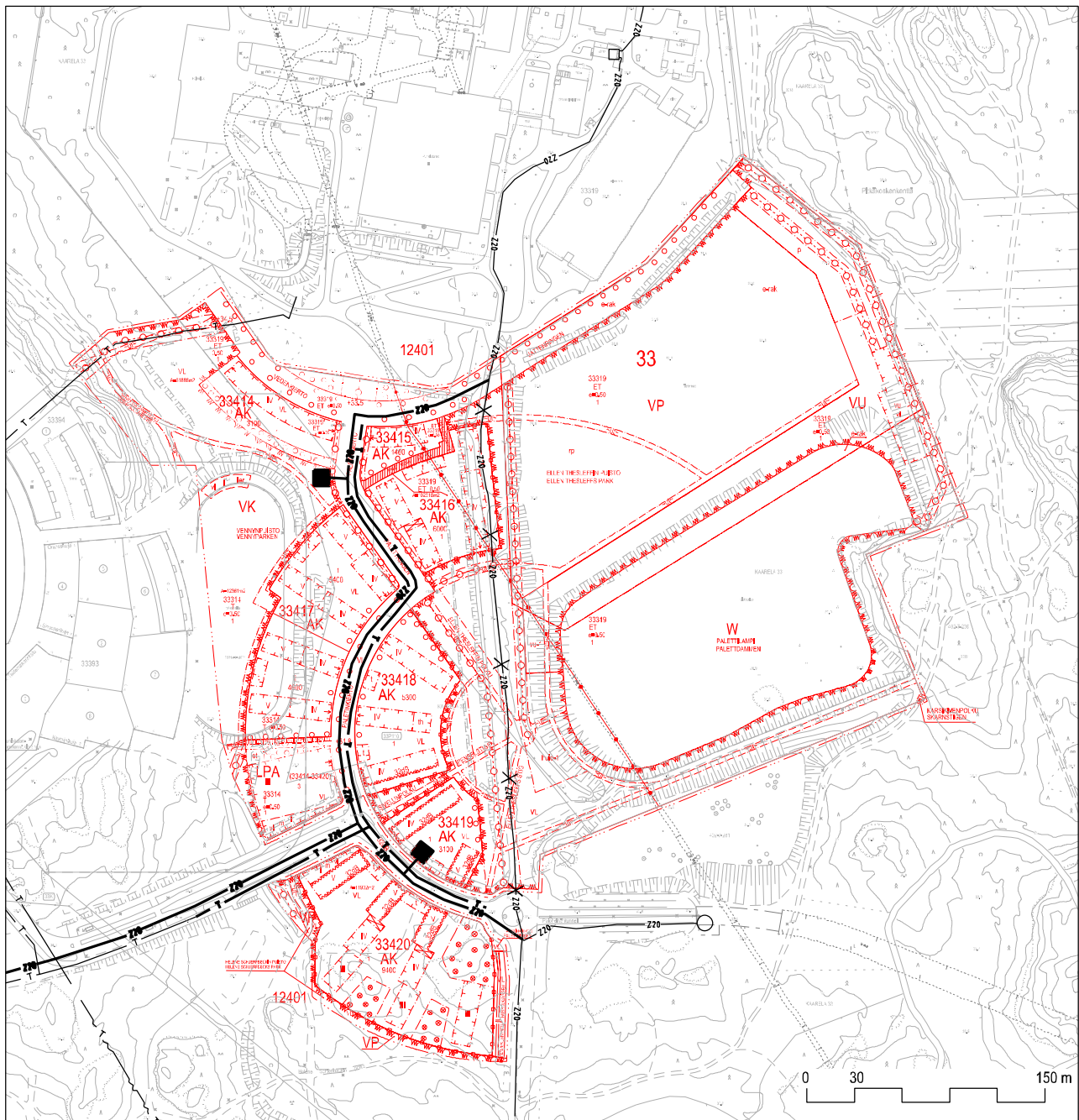


KUNINKAANTAMMI, LAMMENRANTA

Kaukolämpö

1 : 4000

- L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- X — KÄYTÖSTÄ POISTUVA

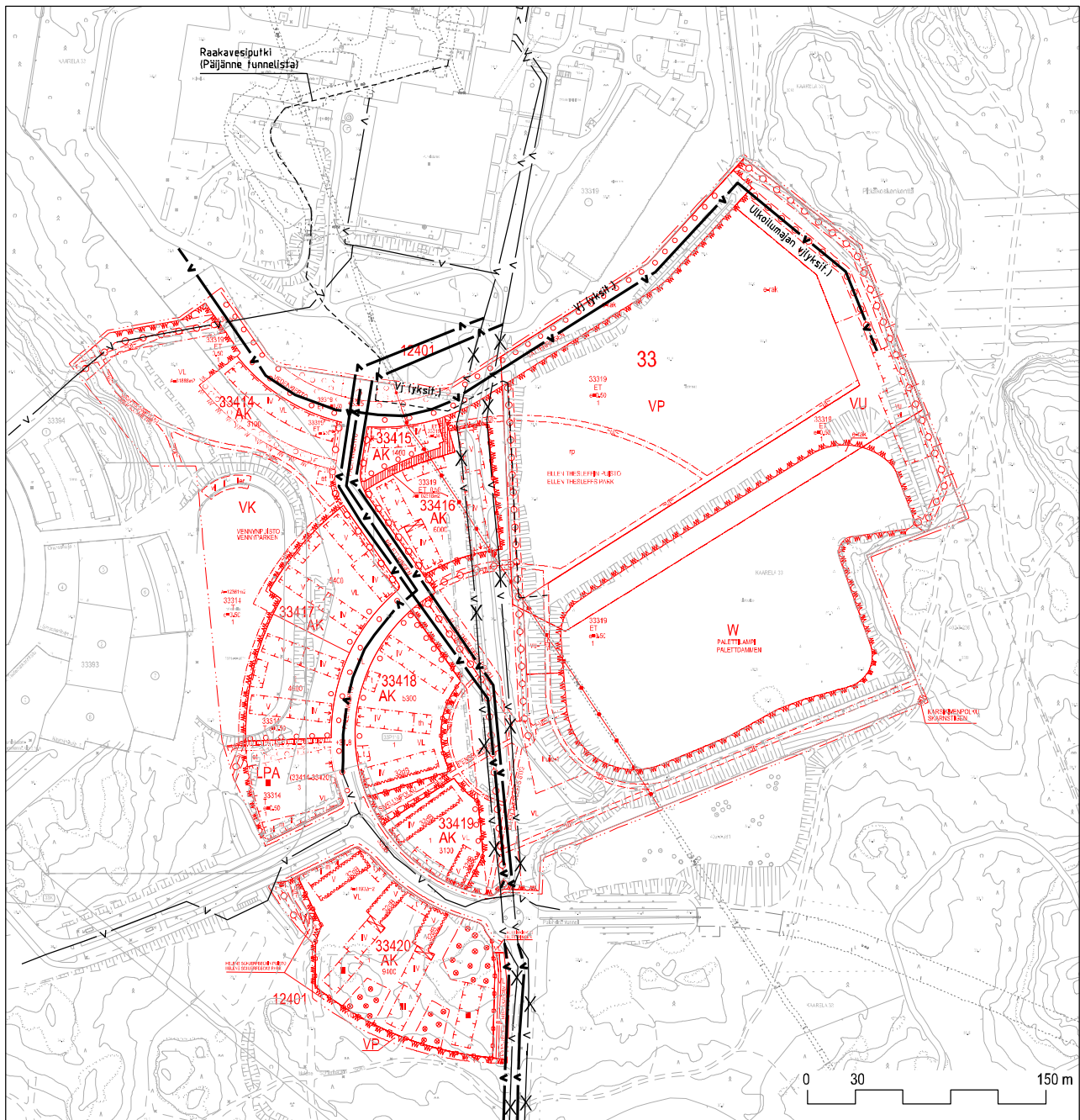


KUNINKAANTAMMI, LAMMENRANTA

Sähkö ja tietoliikenne

1 : 4000

- | | | | |
|-----------|----------------------------------|---|-----------------------------|
| — T — | UUSI TIETOLIIKENNEKAAPELI | ■ | UUSI MUUNTAMO |
| — T — | NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI | □ | NYKYINEN MUUNTAMO |
| — Z20 — | UUSI 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI | ○ | NYKYINEN ASIAKKAAN MUUNTAMO |
| — Z20 — | NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI | | |
| — X — X — | KÄYTÖSTÄ POISTUVA | | |

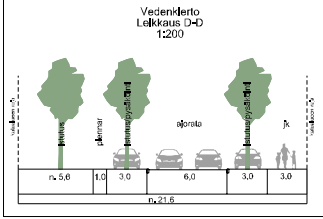
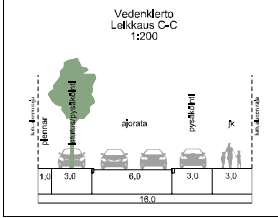
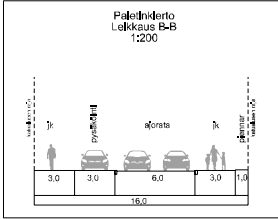
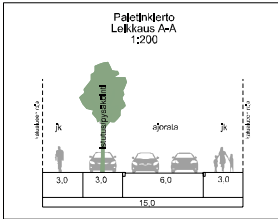
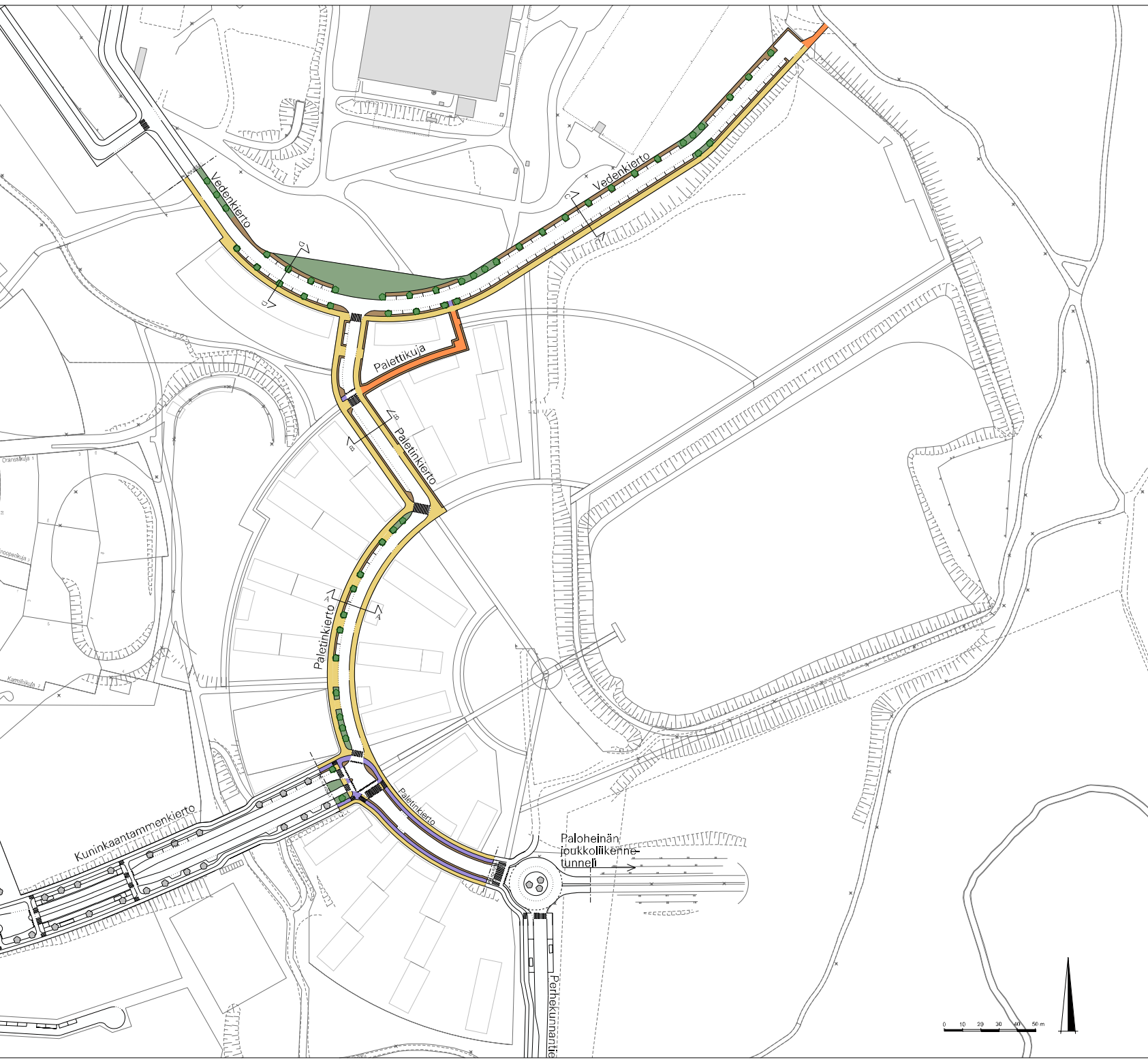


KUNINKAANTAMMI, LAMMENRANTA

Vesijohto ja raakavesi

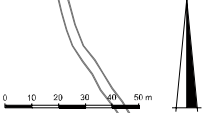
1 : 4000

- V — UUSI VESIJOHTO
- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- - - - - RAAKAVESIJOHTO



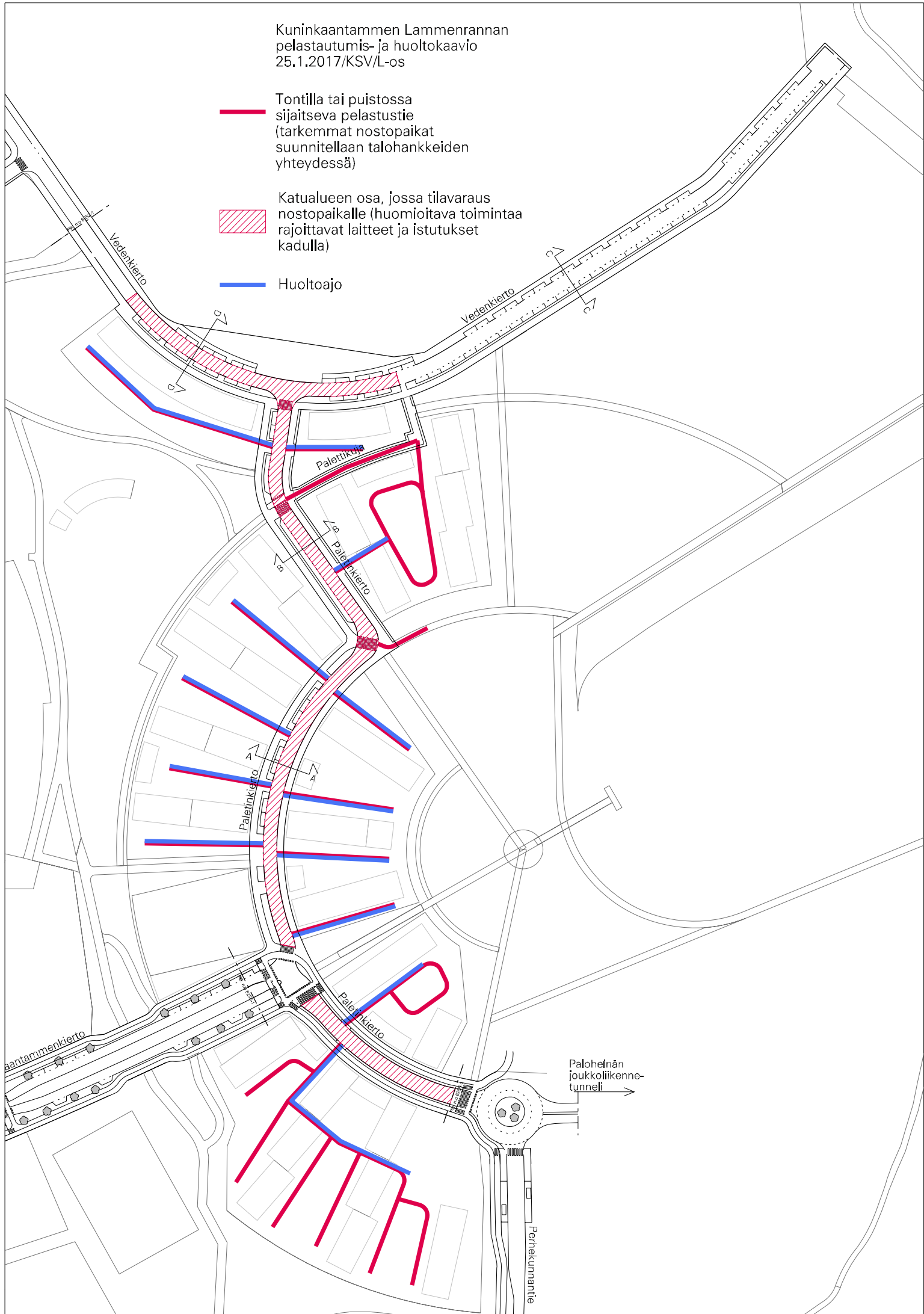
- Selite:
- Jalankulku
 - Pyörätie
 - Yhdistetty jalankulku ja pyöräily
 - Erotuskaista
 - Istutuskaisla

	HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO
Kuninkaantammenkierto	PROJEKTUS 6700-1
Lammenrannan liikennesuunnitelma	KAUPUNKISUUNNITTELU 33, Kaakko
LAATIJAT Topi Vuorio	MITTAKAAVA 1:1000
PIIRITTEJÄT Katriina Saarman	PIIRITTEJÄT 7.3.2017
Reetta Pulkkinen	HYVÄKSYTTY
DESIGNISUUNNITTELU	



Kuninkaantammen Lammenrannan
pelastautumis- ja huoltokaavio
25.1.2017/KSV/L-os

-  Tontilla tai puistossa
sijaitseva pelastustie
(tarkemmat nostopaikat
suunnitellaan talohankkeiden
yhteydessä)
-  Katualueen osa, jossa tilavaraus
nostopaikalle (huomioitava toimintaa
rajoittavat laitteet ja istutukset
kadulla)
-  Huoltoajo



Tuloskortti

Päivämäärä 30.6.2016

Korttelinumero 33414-
Tonttinumero 33420

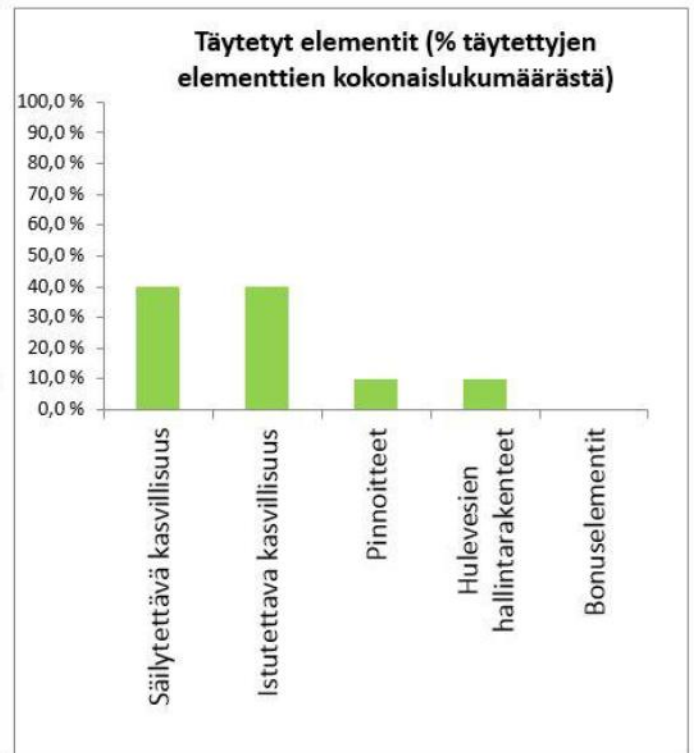
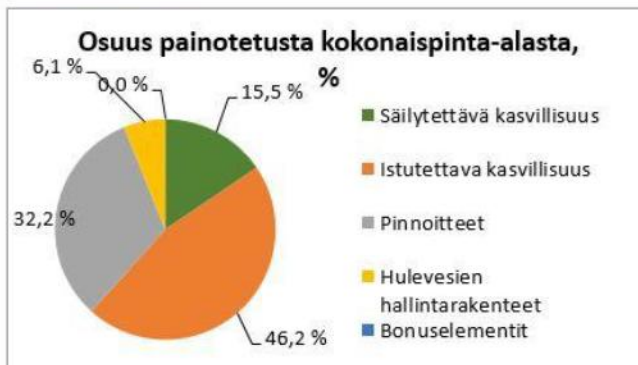
Viherkertoimeen sisällytetyt elementit

Vihkerkerroin
1,0
Tavoitetaso
0,8
Minimitaso
0,7

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	4	5
Istutettava kasvillisuus	4	12
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	6
Bonuselementit	0	18
Yhteensä	10	43

Elementtikohtaiset minimitasot täytetty	
Hulevesien-hallintarakenne	Kyllä
Säilytettävä kasvillisuus	Kyllä

Täyttäjän kommentit:



VIHERKERROIN

Kuninkaantammen Lammenranta
Asemakaavan muutos nro 12401

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kuninkaantammi-projekti

