



30.1.2017

Kaj/1

1

## V 15.2.2017, Kaarelan Kuninkaantammenkallion asemakaavan muuttaminen (nro 12313)

HEL 2014-004695 T 10 03 03

### Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

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

### Tiivistelmä

Alue sijaitsee Kuninkaantammessa Hämeenlinnanväylän itäpuolella rajautuen Vantaan kaupunkiin. Alue rajautuu idässä toimitilatonttiin, jolla sijaitsee suuri painotalon punatiilirakennus ja laaja pysäköintialue, pohjoisessa Vantaan kaupungin teollisuusrakennusten tontteihin, lounaassa metsäalueeseen ja kaakossa Katsastustien (Kuninkaantammenrinne) katualueeseen. Suunnittelualue on rakentamaton. Asuntorakentamiseen varattu alue sijoittuu kallioselänteelle. Alueella on myös metsämaata sekä osa historiallista Kuninkaantammentietä, joka on ulkoilutienä virkistysalueella.

Pääosa nykyisestä teollisuustontista ja osa virkistysalueesta muutetaan kerrostalotonteiksi ja kaduksi, muu osa säilyy virkistysalueena. Tavoitteena on alueen suunnittelu ja toteuttaminen kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen tähtäviä teemoja painottaen. Kortteleiden suunnittelussa otetaan huomioon läheisen Hämeenlinnanväylän liikenteestä sekä viereisen painotalon toiminnasta aiheutuva melu. Ulkoilureittien jatkuvuudesta huolehditaan. Alue tulee muodostamaan Kuninkaantammen aluejulkisivun Hämeenlinnanväylälle.

Muutosalueen pinta-ala on noin 9,7 ha. Uutta asuntokerrosalaa syntyy 36 750 k-m<sup>2</sup> (korttelitehokkuus e = 1,15), mikä vastaa noin 900 uutta asukasta. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kerrosala on kasvanut 250 k-m<sup>2</sup>.

### Esittelijän perustelut

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja sen pohjoisosassa kulkee 110 kV voimalinja. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueen vieritse on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.

Alueella on voimassa Kuninkaantammen osayleiskaava vuodelta 2008, jossa suunnittelualue on kerrostalovaltaista asuntoaluetta ja lähivirkistysaluetta. Asuntoalueelle on merkitty ohjeellinen maanalainen tila, joka on varattu pysäköinnille, sekä alueen poikki kulkeva ulkoilureitti. Virkistysalueelle on merkitty 110 kV voimalinja ja kulttuurihistoriallisesti arvokas maantie jonka linjaus tulee säilyttää. Nyt laadittu asemakaavan muutos on osayleiskaavan mukainen.

Pääosalla alueesta on voimassa asemakaava numero 9360 vuodelta 1989. Sen mukaan alueella on teollisuusrakennusten korttelialuetta sekä lähivirkistysaluetta, jolla kulkeva Kuninkaantammentie on merkitty suojeltavaksi alueeksi, ja jonka kautta on merkitty varaus sähkölinjalle. Alueen kaakkoiskulmassa on voimassa asemakaava numero 12150 vuodelta 2014, jonka mukaan alue on katualuetta.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa katurakentamisesta 650 000 euroa sekä puisto- ja virkistysalueiden rakentamisesta 250 000 euroa. Alue on rakennettavuudeltaan hyvä ja kytkettävissä alueella olevaan infraan.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta ja sitä on tehty kumppanuuskaavoituksena maanomistajien kanssa yhteistyössä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 16.1. - 16.2.2015. Ehdotuksesta on tehty kolme muistutusta.

#### Muistutukset

Muistutuksissa toivottiin alueen rakentamisen sijoittumista niin, että nykyinen kallioinen alue jäisi uusienkin asukkaiden iloksi ja olemassa oleva polkuyhteys Keskuspuiston ja Kaivokselan välillä säilyisi.

YIT Rakennus, Sponda Kiinteistöt ja Nordic Morning esittivät muistutuksessaan useita muutoksia ja kommentteja kaavaehdotukseen. YIT Rakennus esitti lisäksi omana muistutuksenaan, että rakennusten energiatehokkuutta koskevaa kaavamääräystä tulisi muuttaa.



30.1.2017

Kaj/1

## Lausunnot

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa pelastuslautakunta, ympäristölautakunta, kiinteistölautakunta, kaupunginmuseo, yleisten töiden lautakunta, Helen Sähköverkko Oy sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän vesihuolto.

Lausunnoissa esitettiin Maria Wiikin puiston kaavamerkinnän muuttamista puistosta lähivirkistysalueeksi. Lisäksi kaavaselostuksen vesihuoltoliitettä ja kustannusarviota esitettiin tarkennettavaksi.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja niiden referaatit sekä lausuntoihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa (liite 3).

## Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

YIT Rakennuksen ym. muistutuksen johdosta kaavaehdotusta on muutettu vähäisessä määrin kerrosalojen, kerroslukujen, rakennusalojen ja korttelirajauksen osalta, ja kaavamääräyksiä on tarkistettu. Rakentamisen energiatehokkuutta koskevaa kaavamääräystä on muutettu. Asukkaiden autopaikkojen rakentamista koskevia kaavamääräyksiä on muutettu. Muutokset eivät oleellisesti vaikuta kaavaratkaisun sisältöön.

Virkistysyhteys Keskuspuiston ja Kaivokselan välillä sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella. Reitti suunnitellaan kyseisen alueen kaavamuutoksen yhteydessä myöhemmin.

Lausunnot on otettu huomioon siten, että Maria Wiikin puisto on merkitty lähivirkistysalueeksi ja kaavaselostusta on täydennetty.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset on listattu yksityiskohtaisesti selostuksessa (liite 3, sivut 13 - 15).

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaava-alueen osaan liittyvä maankäyttösopimus on allekirjoitettu 25.1.2017.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistetun esityksen mukainen.

## Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

## Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024  
hannu.hyttinen(a)hel.fi



30.1.2017

Kaj/1

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

## Liitteet

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

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva, 12.1.2016

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

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

## Tiedoksi

Kaupunginmuseo  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Kiinteistölautakunta  
Pelastuslautakunta  
Rakennusvalvontavirasto  
Yleisten töiden lautakunta



30.1.2017

Kaj/1

---

Ympäristölautakunta

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566