



12.08.2013

Kaj/1

§ 784

V 28.8.2013, Kaarelan tonttien 33316/4 ja 5 sekä katu- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan muuttaminen (nro 12166, Kuninkaantammen etelärinne)

Pöydälle 12.08.2013

HEL 2011-001205 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12166 kartta, päivätty 24.6.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12166 selostus, päivätty 27.11.2012, muutettu 24.6.2013
- 3 Havainnekuva, 24.6.2013
- 4 Vuorovaikutusraportti 27.11.2012, täydennetty 24.6.2013 sekä keskustelutilaisuuksien 1.2.2011 ja 4.10.2012 muistiot
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Muutokset kaupunkisuunnittelulautakunnan esitykseen (AK nro 12166)

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 4

Liite 5

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Päätösehdotus

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaupunginhallitus päättäne esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäne hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela, Hakuninmaa, Kuninkaantammi) korttelin nro 33316 tonttien nro 4 ja 5 sekä katu- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan muutoksen (nro 12166, Kuninkaantammen etelärinne) 27.11.2012 päivätyn ja 24.6.2013 muutetun piirustuksen nro 12166 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein. Asemakaavan muutoksella muodostuvat uudet korttelit nro 33398-33403.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuinkortteleiden, puiston sekä joukkoliikennekadun rakentamisen Kuninkaantammen uuden asuntoalueen eteläosaan.

Alueen pääkatuja, Kuninkaantammenkiertoa ja Kuninkaantammenrinnettä reunustamaan suunnitellaan kerrostaloja ja loivaan etelärinteeseen pientaloja. Kerrosluku vaihtelee pääosin kahdesta neljään. Tavoitteena on rakennusten toteuttaminen puurakenteisina. Kokonaiskerrosala on 30 280 k-m². Teollisuustonttien kerrosala 2 198 k-m² muutetaan asumiseen ja lisäksi uutta asuinrakentamista tulee noin 28 080 km². Pientalorakentamiseen on osoitettu 7 380 k-m². Uusia asukkaita tulee noin 700–750.

Helene Schjerfbeckin puisto rakennetaan Hakuninmaanpuiston nykyisestä luonnonmukaisesta virkistysmetsästä Kuninkaantammen ja Hakuninmaan asukkaiden lähipuistoksi. Puiston läpi kulkee merkittävä seudullinen itä-länsisuuntainen viheryhteys sekä useampia poikittaisia yhteyksiä Hakuninmaalta Kuninkaantammeen. Puistoa on suunniteltu ekologisuuden ja luonnonmukaisuuden periaatteilla.

Nykyisessä asemakaavassa oleva, mutta rakentamaton, Suvuntien joukkoliikenteen katualue poistetaan ja joukkoliikenteelle osoitetaan uusi katuyhteys Perhekunnantieltä Kuninkaantammen asuntoalueelle.

Esittelijä

Asemakaavan muutoksen kuvaus

Kaupunki omistaa pääosan kaava-alueesta, osan työpaikkatonteista omistaa Senaatti-kiinteistöt.

Kaava-alueen eteläreunassa on voimassa Helsingin Yleiskaava 2002, jonka mukaan alue on pientalovaltaista aluetta ja virkistysaluetta. Alueella voimassa olevien asemakaavojen mukaan alue on lähivirkistysaluetta, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta sekä joukkoliikenteen katualuetta.



Kuninkaantammessa painotetaan jalankulkijan ja pyöräilijän näkökulmaa sekä edellytetään ekologisia ratkaisuja tonttien, katualueiden ja viheralueiden rakentamisessa. Tavoitteita ovat mm. ekotehokas rakentaminen ja hulevesien luonnonmukainen hallinta kaupungin hulevesistrategian mukaisesti. Kaavamuutoksen liikenteelliset tavoitteet ovat alueen kytkeminen osaksi tehokasta joukkoliikennejärjestelmää, joukkoliikenneyhteyksien parantaminen, maanalainen pysäköintijärjestely kerrostalovaltaisissa kortteleissa sekä hyvien jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien syntyminen.

Kaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille noin 9,05 milj. euron kustannukset, joista yli puolet koostuu Helene Schjerfbeckin puiston rakentamiskustannuksista. Alueen esirakentamisen aiheuttamat kustannukset ovat lähtökohtaisesti hyvin vähäisiä.

Suunnittelun vaiheet kaupunkisuunnittelulautakunnassa ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 21.12.2012–28.1.2013.

Asemakaavan muutosehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, sosiaali- ja terveysvirasto, pelastuslaitos, Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy, kaupungin museo, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY). Liikuntavirasto, opetusvirasto ja ympäristökeskus ovat ilmoittaneet, ettei niillä ole huomautettavaa. Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus on ilmoittanut, ettei sen ole tarpeen antaa asiassa lausuntoa.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota mm. kaavan edellytyksiin edistää terveellisen, kestävä ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon syntymistä. Lisäksi edellytettiin uuden asuinalueen suunnittelussa noudatettavan kaupunginhallituksen hyväksymiä esteettömyyslinjauksia ja korostettiin joukkoliikennekadun sekä Hämeenlinnanväylän liittymän erittäin tärkeää roolia kaavamuutoksen liikenteellisten tavoitteiden saavuttamisessa.

Puurakentamismääräystä esitettiin muutettavaksi. Energiansäästön lisäkirstyksestä kaavamääräyksiin esitettiin luovuttavaksi. Aputiloja koskevaa määräystä esitettiin muutettavaksi ullakkokerroksen osalta. Lisäksi esitettiin muutoksia katu- ja jalankulkualueille katujärjestelyjen ja vesihuollon verkoston rakentamisen ja ylläpidon mahdollistamiseksi.



Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen on lausuntojen johdosta tehty seuraavat muutokset:

- Puurakentamista koskevaan kaavamääräykseen on lisätty: "Rakennusten kantava runko ja välipohjat asuinkerrosten välillä tulee rakentaa pääosin puusta. Kellarin ja kellarin maanpäällisen osan tulee olla kivirakenteinen."
 - Tontinrajoja, rakennusalojen rajauksia sekä massoitteluja on tarkistettu ja väljennetty.
 - Kaavamääräys, joka sallii asukkaiden autopaikkojen sijoittamisen tonttirajoista riippumatta, on muutettu koskemaan A-korttelialueiden lisäksi myös AP- ja AO-korttelialueita.
 - A-korttelialueelle osoitetusta kaavamääräyksestä "saa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, harraste- ja kokoontumistiloja sekä teknisiä tiloja rakentaa rakennuksen kaikkiin kerroksiin, ullakkokerrokseen ja piharakennuksiin" on poistettu sana "ullakkokerrokseen".
 - Maaperän pilaantuneisuuden tutkimustarpeen selvittämistä koskevaa määräystä on tarkennettu koskemaan korttelia 33398.
 - Muotokuvanpolun ja Asetelmankujan jalankululle ja pyöräilylle varatut katualueet sekä tilavaraus korttelissa 33403 on asemakaavassa levennetty 6 metriin vesihuollon rakentamisen ja ylläpidon mahdollistamiseksi.
 - Kaavaselostusta on täydennetty ekologista kestävyyttä koskevan tekstin osalta.
 - Kaavaselostukseen on lisätty esteettömyyttä käsittelevä kappale.
 - Kaavaselostuksen arviota kaavan toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista on tarkistettu katurakentamisen osalta.
- Lisäksi asemakaavan muutosehdotusta on jatkosuunnittelun johdosta tarkistettu seuraavasti:
- Kokonaiskerrosala on jatkosuunnittelun johdosta muuttunut 31 100 k-m²:stä 30 280 k-m²:iin (vähennys 2,6 %).
 - Korttelialueiden, tonttien sekä katualueiden rajauksia on tarkistettu ja väljennetty.



- Kaavamerkintä "Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu" on poistettu.
 - Viherkattoa koskeva merkintä on poistettu ja lisätty kaikkia kortteleita koskeva määräys: "Tulee kaikkiin yksikerroksisiin rakennuksiin sekä auto- ja polkupyöräkatoksiin rakentaa viherkatto."
 - Siirtolohkareen paikka on osoitettu kadun sijaan korttelialueelle.
 - Kaavamerkinnän "Rakennusala, jolle tulee sijoittaa myymälä- ja liiketiloja maantasokerrokseen" sana "ja" on muutettu sanaksi "tai".
 - On lisätty kaikkia kortteleita koskeva määräys: "Tulee vierekkäiset piha-alueet suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti tonttijaosta riippumatta."
 - Kaavamääräys, joka koskee asuntopihojen ja terassien rajaamista katua tai puistoa vasten kaikilla korttelialueilla, on muutettu koskemaan AP- ja AO-korttelialueiden asuntopihoja niiden rajautuessa puistoon.
 - Jätehuoneiden sijoittamista koskeva määräys on muutettu koskemaan kaikkia korttelialueita.
 - A-korttelialueen lamellikerrostalojen jäsentämistä koskevaa kaavamääräystä on tarkennettu koskemaan katujulkisivuja.
 - AP-korttelialueita koskeva, autokatosten ja pysäköimispaikkojen katua vasten rajaamista koskeva määräys, on muutettu koskemaan myös AO-korttelialueita.
 - AP-korttelialueita koskeva määräys "Tulee asunnon ulkopuolisia varasto- tms. tiloja rakentaa vähintään 5 m²/asunto. Tilat tulee sijaita talousrakennusten rakennusallalla." on muutettu muotoon "Saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa asuntojen pääsisäänkäyntien yhteyteen enintään 5 m²/asunto kylmää varastotilaa. Tilat saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle."
 - AP-korttelialueille on lisätty määräys, joka edellyttää asuntopihojen rajaamista keskenään pensasaidalla.
 - Kaavakarttaan on lisätty nimet Tammilampi (Ekdammen) ja Hakuninmaanoja (Håkansåkersbäcken).
 - Kaavaselostuksen liitteeksi on lisätty ote 2. vaihemaakuntakaavasta.
- Lisäksi kaavakarttaan ja -selostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

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



Kaupunginhallituksen tekemät muutokset

Kaupunginhallitus toteaa, että kaupunkisuunnittelulautakunnan esitystä on ehdotuksessa muutettu seuraavilta osin:

Asemakaavamääräykseen sisältyvä vaatimus, jonka mukaan rakennusten kantava runko ja välipohjat asuin kerrosten välillä tulee rakentaa pääosin puusta, on poistettu, ja määräykseen, jonka mukaan rakennusten tulee olla puurakenteisia, on muutettu kuulumaan "...tulee olla pääosin puurakenteisia".

Puun käytön kehittäminen nimenomaan pientalorakentamisessa on kannatettavaa, sillä nykyisissä puutaloissa on usein yllättävän vähän puuta, vaikka materiaalin terveellisyys, kauneus ja kotimaisuusaste on hyvää ja yleisesti tunnettua. Asemakaavassa ei kuitenkaan pitäisi määritellä rakennusten kantavan rungon eikä välipohjien materiaalia, vaan tämä valinta tulisi jättää myöhäisemmässä vaiheessa ratkaistavaksi. Eri materiaalien luonteva käyttö niille parhaiten soveltuviin kohteisiin on kestävän kehityksen periaatteiden mukaista, ekologista ja kaikin puolin järkevämpää kuin ehdoton pyrkimys jonkin tietyn materiaalin valintaan. Asialla ei myöskään ole kaupunkikuvallista merkitystä.

Asemakaavamääräyksistä on myös poistettu määräys, jonka mukaan tontille toteutettavien perheasuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 huoneistoneliötä. AM-ohjelman mukaisesti edellä tarkoitettua velvoitetta ei ole tarpeen asettaa. Kaupunki omistaa valtaosan asemakaavan alueesta.

Muutokset asemakaavan määräykseen ilmenevät liitteestä 6.

Kaupunginhallituksen ehdotukseen tekemät muutokset eivät ole olennaisia, joten kaavan muutosehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Päätösehdotus on muilta osin kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12166 kartta, päivätty 24.6.2013
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12166 selostus, päivätty 27.11.2012, muutettu 24.6.2013



12.08.2013

Kaj/1

- 3 Havainnekuva, 24.6.2013
4 Vuorovaikutusraportti 27.11.2012, täydennetty 24.6.2013 sekä keskustelutilaisuuksien 1.2.2011 ja 4.10.2012 muistiot
5 Osa päätöshistoriaa
6 Muutokset kaupunkisuunnittelulautakunnan esitykseen (AK nro 12166)

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 4

Liite 5

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Sosiaali- ja terveystieteiden virasto
Pelastuslaitos
Helsingin Energia -liikelaitos
Kaupunginmuseo

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 24.6.2013

HEL 2011-001205 T 10 03 03

Ksv 0585_4

33. kaupunginosan (Kaarela, Hakuninmaa ja Kuninkaantammi) osia korttelin 33316 tonteista 4 ja 5 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta (muodostuvat uudet korttelit 33398–33403) annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 27.11.2012 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Kuninkaantammen eteläosan asuinkortteleiden, puiston sekä joukkoliikennekadun rakentamisen. Nykyiset teollisuuskorttelit ja osa puistoalueesta muutetaan asuinkäyttöön. Uusia asukkaita tulee noin 700–750. Kokonaiskerrosala on 30 280 k-m². Teollisuustonttien kerrosala 2 198 k-m² muutetaan asumiseen ja lisäksi uutta asuinrakentamista tulee noin 28 080 k-m². Pientalorakentamiseen on osoitettu 7 380 k-m². Tavoitteena on rakennusten toteuttaminen puurakenteisina.

Helene Schjerfbeckin puisto rakennetaan Hakuninmaanpuiston nykyisestä virkistysmetsästä Kuninkaantammen ja Hakuninmaan asukkaiden lähipuistoksi, jonka rakentamisen yhtenä lähtökohtana on alueen sade- ja sulamisvesien hallinta. Puisto on osa seudullista viheryhteyttä. Nykyisessä asemakaavassa oleva mutta rakentamaton Suvuntien joukkoliikenteen katualue poistetaan ja joukkoliikenteelle osoitetaan uusi katuyhteys Perhekunnantieltä Kuninkaantammen asuntoalueelle.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 21.12.2012–28.1.2013.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, sosiaali- ja terveystoimi, pelastuslaitos, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy, kaupunginmuseo, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY).

Liikuntavirasto (21.1.2013), opetusvirasto (14.12.2012) ja ympäristökeskus (28.5.2013) ovat ilmoittaneet, ettei niillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Asuntotuotantotoimisto ei ole antanut lausuntoa kaavaehdotuksesta.

Vantaan kaupunki ilmoitti, ettei se anna asemakaavan muutosehdotuksesta lausuntoa.

Helsingin Energialla (8.2.2013), Helen Sähköverkko Oy:llä (8.2.2013), kaupunginmuseolla (8.1.2013) ei lausunnoissaan ole huomautettavaa.

Kiinteistölautakunta (21.3.2013) kiinnittää lausunnossaan huomiota kaavan edellytyksiin edistää terveellisen, kestävän ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon syntymistä. Lausunnossa esitetään mm. väljempää rakennusaloja ja näiden suurpiirteisempää massoittelemia.



Puurakentamismääräystä esitetään muutettavaksi. Energiansäästön lisäkirstyksestä kaavamääräyksiin esitetään luovuttavaksi, koska normeja on lainsäädännön kautta kiristetty jo kahdesti parin viime vuoden aikana.

Yleisten töiden lautakunta (12.2.2013) toteaa, että rakennusvirasto on tehnyt asemakaavan muutosehdotuksessa yhteistyötä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa ja asemakaavaan on tehty rakennusviraston esittämiä muutoksia. Lausunnon mukaan asuntokatuja ei mahdollista jalkakäytäviä kadun molemmin puolin kuten liikennesuunnitelmaluonnoksessa on esitetty. Katuja ehdotetaan muutettavaksi siten, että jalkakäytävät rakennetaan vain toiselle puolelle katua tai katualuetta levennetään tai tutkitaan pihakadun mahdollisuutta. Jatkosuunnittelussa tulee huolehtia riittävästä aluevarauksista lumen varastointia varten sekä tarkastella mahdolliset väliaikaiset lumenvastaanottoaikat. Koko Kuninkaantammen projektialueelle tulee laatia lumilogistinen selvitys.

Sosiaali- ja terveystieteiden virasto (8.2.2013) edellyttää, että uuden asuinalueen suunnittelussa noudatetaan kaupunginhallituksen (29.10.2012) hyväksymiä esteettömyyslinjauksia. Mm. A-korttelialueilla yhteydet autopaikkoihin tulee olla esteettömiä. Rakennukset tulee suunnitella siten, että kaikkien rakennuksen käyttäjien tulee voida käyttää samaa kadunpuoleista sisäänkäyntiä riippumatta henkilön liikkumiskyvystä. Puiston suunnittelussa ja toteutuksessa on tärkeää ottaa huomioon liikkumisesteiset, toimimisesteiset ja näkövammaiset. Helene Schjerfbeckin puiston kevyenliikenteen keskeiset palveluihin johtavat väylät tulee olla talvella esteettömiä liikkumisväyliä.

Pelastuslaitos (23.1.2013) esittää A-korttelialueiden asunnon ulkopuolisten aputilojen sijoittumista koskevan kaavamääräyksen muuttamista siten, että siitä poistetaan sana "ullakkokerrokseen". Perusteluna on, että kaavassa edellytetään rakennusten olevan puurakenteisia ja rakennusmääräyskokoelma E1 ei salli käyttöullakoita puukerrostaloihin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että rakennusalojen rajauksia ja massoitteluja on tarkistettu ja osittain väljennetty. Puurakentamista koskevaa määräystä on tarkistettu. Pyrkimys ekotehokkuutta edistäviin ratkaisuihin on Kuninkaantammessa johdonmukaisesti noudatettava suunnitteluperiaate. Määräys, jonka mukaan alueella on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita, on muotoiltu yhteistyössä eri hallintokuntien edustajien kanssa. Se kertoo tavoitteen, mutta ei anna tiukkaa numeerista arvoa.

Kaava-alueen katualueita on väljennetty ja järjestelyjä muutettu yleisten töiden lautakunnan lausunnon johdosta.



Asemakaavan muutosehdotus perustuu rinnerakentamiseen, johtuen sekä luonnollisesta maanpinnan korkeudesta että uuden pääkadun, Kuninkaantammenkierron luonnollista maanpintaa korkeammasta sijainnista. Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, että kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen on mahdollista toteuttaa kaupunginhallituksen hyväksymien esteettömyyslinjausten mukaisesti. Puistosuunnitelma täyttää esteettömyyden perustason vaatimukset.

A-korttelialueiden asunnon ulkopuolisten aputilojen sijoittumista koskevasta kaavamääräyksestä on poistettu sana "ullakkokerrokseen".

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) korostaa lausunnossaan (15.2.2013) joukkoliikennekadun sekä Hämeenlinnanväylän liittymän erittäin tärkeää roolia kaavamuutoksen liikenteellisten tavoitteiden saavuttamisessa, eli alueen kytkemisessä osaksi tehokasta joukkoliikennejärjestelmää. Vantaan seutulinoja ei saada kulkemaan Kuninkaantammen alueen kautta, eikä Helsingin sisäistä linjaa Hakuninmaalta voida jatkaa alueelle ennen kuin Hämeenlinnanväylälle vievä liittymä ja Hakuninmaan ja Kuninkaantammen välinen joukkoliikennekatu ovat valmiita.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että kaupunki on varautunut rakentamaan Hämeenlinnanväylän liittymän Kuninkaantammen rakentamisen alkuvaiheessa. Perhekunnantien joukkoliikennekadulla on tarkoitus aloittaa liikennöinti syksyllä 2015, samanaikaisesti Jokeri 2 -joukkoliikennelinjan kanssa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) toteaa lausunnossaan (15.2.2013), että aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa noin 850 metriä, jätevesiviemäriä noin 850 metriä ja hulevesiviemäriä noin 550 metriä. Lisäksi Helene Schjerfbeckin puistoon rakennetaan koko osayleiskaava-alueella palvelevat huleveden viivytysjärjestelmät, jotka tulee toteuttaa vesilaitostoiminnan ulkopuolisella rahoituksella. Korttelin 33403 läpi menevälle yleiselle jalankululle varatulle alueen osalle on osoitettu sijoitettavaksi yleinen vesijohto ja jätevesiviemäri. Lisäksi kevyenliikenteen katualueille on merkitty rakennettavaksi uutta yleistä vesihuoltoa. Jotta yleisten vesihuoltolinjojen rakentaminen ja ylläpito onnistuu, tulee ko. alueiden leveyden olla vähintään 6 metriä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että lausunnossa esitetyt, Muotokuvanpolun ja Asetelmankujan jalankululle ja pyöräilylle varatut katualueet sekä tilavaraus korttelissa 33403 on asemakaavassa levennetty 6 metriin vesihuollon rakentamisen ja ylläpidon mahdollistamiseksi.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.



Asemakaavan muutosehdotukseen lausuntojen ja jatkosuunnittelun johdosta tehdyt muutokset ilmenevät tarkemmin kaavaselostuksesta ja kirjeen liitteestä.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Lisätiedot

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

Kiinteistölautakunta 21.03.2013 § 141

HEL 2011-001205 T 10 03 03

Kiinteistökartta F7 T1 ja G7P2

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kuninkaantammen etelärinteen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12166 seuraavan lausunnon:

Lausunto

Kaava-alueen maanomistus ja -hallinta

Kaava-alueen pinta-ala on 14,2 hehtaaria ja se on lähes kokonaan Helsingin kaupungin omistuksessa. Alueen toteutusta voidaan siten hyvinkin pitkälle ohjata tonttien luovutusehdoilla ja rakennuttajien valinnalla. Kaava-alueeseen ei vielä kohdistu tontinvarauksia. Suomen valtio omistaa kaava-alueen luoteisosassa pienehkön alueen, jolla sijaitsee Elintarviketurvallisuusvirasto Eviran käytössä oleva rakennus pihapiireineen. Alueella ei ole muita maanomistajia kuin Helsingin kaupunki ja valtio.

Suomen valtio on 18.12.2012 allekirjoitetulla kauppakirjalla luovuttanut kaupungille isot maa-alueet Kuninkaantammessa. Kaupassa sovittiin, että alueluovutuksesta huolimatta Evira saa jatkaa rakennuksensa vanhan pihapiirin käyttöä kunnes kaupunki tarvitsee osaa siitä kadunrakentamiseen Muotokuvankadun alkupäässä. Lähiaikoina kaupungin on tarkoitus tehdä edellä mainittua maakauppaa täydentävä aluejärjestely, jolla kaupungin omistukseen hankitaan puuttuva tontinosa asuntotontista 33399/1.



Kaupunki on edellä mainitun maakaupan ehdoissa sitoutunut luovuttamaan Senaatti-kiinteistöiltä ostetuille alueille kaavoitettavat tontit kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Nämä tontit voidaan siis luovuttaa Hitas-, asumisoikeus- tai valtion tukemaan vuokra-asuntotuotantoon.

Kaava määrää materiaaliksi puun kaikissa rakennustyypeissä

Asemakaavan muutosehdotuksessa määrätään, että rakennusten tulee olla puurakenteisia ja että julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Kaavamääräys tarkoittanee, että rakennusmateriaaliksi on määrätty kauttaaltaan puu rakennustyyppistä riippumatta, jolloin runkorakenteidenkin pitää olla puuta. Epäselväksi jää, miten määräys vaikuttaa esimerkiksi rajoille rakennettaviin, tonttien yhteisiin palomureihin. Suotavaa olisi, että palomuurit voitaisiin tehdä kivirakenteisina, koska muussa tapauksessa niistä tulee kalliita varsinkin kerrostalojen osalta.

Puun käytön korostaminen kaupunkimaiseen ympäristöön soveltuvassa pientalorakentamisessa on kaupungin strategioiden mukaista ja puurakentaminen on siten yksi Helsingin rakentamisen painopistealueita tulevaisuudessa. Puun käytön kehittäminen nimenomaan pientalorakentamisessa on kannatettavaa, sillä nykyisissä puutaloissa on usein yllättävän vähän puuta, vaikka materiaalin terveellisyys, kauneus ja kotimaisuusaste on hyvää ja yleisesti tunnettua. Nimestään huolimatta aika suuri osa materiaaleista on jotain muuta kuin puuta, kuten kipsilevyä, mineraalivillaa, muovia jne. Olisikin syytä kehittää suuremmassa määrin aidosti puuhun perustuvaa alan teollista tuotantoa, jossa puun osuus olisi nykyistä suurempi.

Asemakaavassa ei kuitenkaan pitäisi määritellä rakennusten kantavan rungon eikä välipohjien materiaalia, vaan tämä valinta tulisi jättää myöhäisemmässä vaiheessa ratkaistavaksi. Paloturvallisuuden varmistaminen ja rakennusten jäykistys sekä märkätilat voi olla järkevää ja taloudellista toteuttaa kivirakenteisina. Eri materiaalien luonteva käyttö niille parhaiten soveltuviin kohteisiin on kestävän kehityksen periaatteiden mukaista, ekologista ja kaikin puolin järkevämpää kuin ehdoton pyrkimys jonkin tietyn materiaalin valintaan. Kaavamääräys "puurakenteinen" kaippaa selventämistä siitä, mitä sillä käytännön tasolla tarkoitetaan. Olisi hyvä, jos riittävänä pidettäisiin sitä, että rakennusten julkisivujen lisäksi yli 50 % runkorakenteista on puuta.

Koska kaava-alue on lähes kokonaan kaupungin omistuksessa, rakennusten materiaalivalintoja voidaan luontevasti ohjata tonttien luovutusehdoissa ja sopia asiasta yhdessä kaavoitustoimen ja toteutusorganisaatioiden kanssa. Kaavan toimeenpanon aikatahtäys on pitkä, jopa kymmeniä vuosia ja sinä aikana moni asia ja olosuhde voi



muuttua. Asemakaava on liian aikainen vaihe lukita hyvin erityyppisten asuinrakennusten runko- ja välipohjamateriaali etenkin, kun kaava samanaikaisesti edellyttää matalaenergiarakentamisen periaatteiden noudattamista. Tämän tyyppisestä matalaenergiarakentamisesta alalla ei liene laaja-alaista kokemusta eikä osaamista, joka voi vähentää potentiaalisten toimijoiden määrää ja näin merkittävästi hidastaa alueen toteutusta. Puu- ja matalaenergiarakentamisen yhteensovittamista ja yhteisvaikutuksia ei myöskään tunneta vielä kosteusfysiikan osalta riittävän hyvin, jotta voitaisiin varmistua siitä, että näissä rakennuksissa kosteus- ja homeongelmia ei synny tavanomaista herkemmin.

Määräykseen tarvitaan edellä kerrotun perusteella liikkumavaraa ja siksi puurakentamista koskevaa määräystä olisi syytä ainakin väljentää muotoon "rakennusten tulee pääosin olla puurakenteisia".

Pientalotonttien väestösuojista tulee pieniä ja kalliita

Väestösuojien rakentaminen voi muodostua suhteellisen kalliiksi, koska kaavassa esitetyt yksiköt ovat pieniä eikä niille ole luontevaa käyttöä pientaloympäristössä. Yleensä väestösuojiin sijoitetaan irtaimistovarastoja, mutta tässä kaavassa tavoitteena tonteilla 33399/2 (AO), 33401/1 ja 2 (AP) sekä tonteilla 33403/ 1 ja 2 (AP) on omakotitalo- ja rivitalomainen asuminen, jossa varastotilat ovat jo muutenkin asuntojen yhteydessä.

Ottaen huomioon, että väestönsuojan rakentamisvelvoitteen kerrosala on noussut 1.7.2011 alkaen 1 200 kerrosneliömetriin yleisesti mm. asuinrakennuksissa, ehdotetaan korttelin nro 33401 jakamista kolmeen tonttiin nykyisen kahden sijasta, korttelissa nro 33403 rakennusoikeuden pienentämistä tonttikohtaisesti vaikka 10 neliöllä ja tontin 33399/2 ja sen 2 000 neliön rakennusoikeuden jakamista vaikka kahteen alle 1 200 k-m²:n suuruiseen yksikköön, jolloin näille tonteille ei tarvitsisi rakentaa lainkaan väestösuojia.

Tontilla 33399/2 sijaitsevan pysäköimispaikan (p) käyttöoikeus voidaan jakaa tonttien kesken kaavaan otettavin määräyksin ja myöhemmin tonttien luovutuksiin sisällytettävien ehdoin, joilla varmistetaan pysäköimisalueen yhteinen käyttö, vaikka pysäköimisalue olisi kaavassa merkitty vain yhdelle tontille.

Toteutusorganisaatioiden osaamista on syytä hyödyntää

Kuninkaantammen osayleiskaavassa nyt lausunnolla oleva kaava-alue on osoitettu kaupunkipientalojen korttelialueeksi, jolle saa rakentaa myös kerrostaloja. Alueen 31 100 neliön suuruudesta rakennusoikeudesta 7 400 neliötä on osoitettu pientalorakentamiseen.



On tärkeää, että suunnittelun ja rakentamisen eri vaiheissa huolehditaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksistä. Rakennusten muotoa ja mitoitusta sekä kerroslukua ja sijoittelua koskevien merkintöjen sisällyttämistä asemakaavaan tulisi vielä harkita, koska erityisen tarkkapiirteisillä kaavoilla on tutkimustiedon mukaan taipumus nostaa asuntojen hintoja tarpeettomasti. Voi käydä niin, että uusi rakennus ei mahdu kaavassa osoitettuihin rajoihin, jolloin joudutaan turvautumaan kustannuksia lisääviin poikkeuslupamenettelyihin. Jos esimerkiksi omakotirakennusten tontin 33399/2 rakennusaloja ei kaupunkikuvan tai muun syyn takia ole välttämätöntä ohjata niin yksityiskohtaisesti kuin nyt on tehty, niin hyvä vaihtoehto olisi pelkkä prosenttimääräinen kirjaus kaavaselostukseen tai kaavamääräyksiin eri kerroskorkeuksien osuudesta.

Kun nykyisin yhä useammilla tonteilla järjestetään tontinluovutuskilpailu tai varausehdoissa on yhteistyövelvoite kaupungin kanssa, voi kaavallinen ohjaus keskittyä kaupunkikuvallisten reunaehtojen määrittelyyn, erilaisten alueiden korkeusasemien yhteensovittamiseen ja painovoimaisen viemäröinnin edellytysten luomiseen kiinteistöille sekä tietenkin tavoitteen asetteluun toivotusta rakentamisen lopputuloksesta. Ahdas mitoitus kaavassa voi osaltaan johtaa siihen, että rakennetaan yksipuolisia talotyyppejä ja asuntopohjia. Väljemmällä massoittelulla helpotettaisiin talosuunnittelua ja kohtuuhintaiselle asuntotuotannollekin luotaisiin paremmat toteutusedellytykset.

Tontit toteuttavat osaltaan alueellista hulevesien hallintaa

Kaupunki on laatinut Kuninkaantammen osayleiskaava-alueelle hulevesihallintasuunnitelman, jota alueen tontit ja niille sijoittuvat rakennushankkeet toteuttavat osaltaan huolehtimalla riittävän hitaasta valumavesien ohjauksesta kaupungin ylläpitämään alueelliseen hulevesijärjestelmään. Kaava määrää tonteille hulevesien viivytystilavuuden ja ohjaa tontteja rakentamaan kortteleittain yhteisiä sadeputarhoja.

Rakennusten ja tonttien kuivatusjärjestelmillä on erittäin tärkeä yhteys kaavan rakennushankkeilta edellyttämään hulevesien hallintaan. Kaavaselostuksen mukaan kyse on Suomen oloissa uudenaikaisesta hulevesijärjestelmästä.

Kaavaehdotuksessa rakennusalat on pääsääntöisesti merkitty rakennettaviksi noin 0,5 metrin etäisyydelle katualueista ja monessa kohtaa rakennusalat on merkitty rakennettaviksi kiinni katualueeseen tai viheralueen rajaan. Näin ahdasta ratkaisua tulee välttää, sillä tilanahtaus tai -puute rakennuksen kuivatusjärjestelmien kannalta kriittisessä paikassa vaikeuttaa merkittävästi näiden välttämättömien teknisten järjestelmien huoltoa, ylläpitoa ja saneerausta koko



rakennuksen elinkaaren ajan. Kiinteistön rajaon kiinni rakentaminen edellyttää mm. erilaisten lupien hankkimista ja erikoisjärjestelyjä kaivantojen osalta sekä rasiteluonteisia järjestelyjä talojen rakenteiden ulottuessa usein katu- ja muille yleisille alueille.

Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan suositeltavaa olisi, että rakennusalan etäisyys katu- tai muun yleisen alueen rajasta olisi noin kaksi metriä, mutta vähintään sen pitää olla yksi metri. Paitsi, että näin luotaisiin paremmat edellytykset hulevesien hallinnalle, sillä suojeltaisiin rakennuskantaa myös kosteus- ja homeongelmilta. Väljät tai etenkin AO- ja A-tonteilla ohjeelliseksi merkityt rakennusalat olisivat jättäneet tonttien rakentajille mahdollisuuden ”säätää” edellä kerrottua välialuetta riittävän suureksi, mutta rakennusalojen tiukan mitoituksen vuoksi siihen ei nyt ole mahdollisuutta.

Energiatehokkuus on jo parantunut normien lakisääteisen kiristymisen myötä

Kaavaselostuksen mukaan Kuninkaantammen etelärinteen asemakaavan muutosehdotuksen lähtökohtana pidetään rakennuskannan ilmastovaikutusten pitämistä mahdollisimman pieninä. Tähän tähdätään mm. matalaenergiarakentamisella ja uusiutuvan energian hyödyntämisellä.

Asemakaavaehdotuksen määräysten mukaan kaikilla korttelialueilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettu laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria. Tulisi vielä selvittää, mitä uusiutuvan energian käyttövelvoite voi merkitä yksittäisen kiinteistön ja sen rakennustalouden näkökulmasta katsottuna.

Matalaenergiatalolla tarkoitetaan rakennusta, jonka tilojen lämmitykseen ja jäähdytykseen käytettävän energian kulutus on tavanomaista pienempi; puolet rakennusmääräykset täyttävän rakennuksen keskimääräisestä kulutuksesta. Kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan määräys, jonka mukaan tonttien rakentamisessa tulee soveltaa matalaenergiarakentamisen periaatteita, on muotoilultaan varsin tulkinnanvarainen eikä se siten ole tonttien suunnittelun ja rakentamisen kannalta riittävän yksiselitteinen. Tämä vaikeuttaa tonttien suunnittelua ja toteuttamista, koska tulkinnanvarainen määräys heikentää viranomaistoiminnan (rakennuslupakäsittely) ennakoitavuutta. Lisäksi kiinteistötoimen kannalta on erityisen olennaista, että kaupungin omistamista tonteista kiinnostuneille voidaan jo neuvotteluvaiheessa kertoa tonttien rakentamiseen liittyvät keskeiset rakennustekniset ja muut reunaehdot. Tämä lisää tonttien houkuttelevuutta ja nopeuttaa alueen rakentumista.



Matalaenergiarakentamista koskevien kaavamääräysten osalta tulee edelleen huomioida, että uudet valtakunnalliset rakentamisen energiatehokkuutta koskevat vaatimukset astuivat voimaan vuonna 2010, jolloin määräykset tiukkenivat 30 %. Vuonna 2012 määräyksiä kiristettiin entisestään. Rakentamismääräysten energiatehokkuusnormien kiristymisen on näillä näkymin määrä jatkoa vuoteen 2020 asti.

Koska asemakaava on voimassa todennäköisesti myös ajankohtana, jolloin lainsäädännön mukaan uudisrakennusten tulee olla passiivitaloja, tulee tuolloin rakennettavien talojen siis puolittaa voimassa olevat normit, mikäli kaavamääräys matalaenergiarakentamisesta hyväksytään.

Kiinteistölautakunta katsoo, että tiukasti tulkittuna matalaenergiarakentamista koskevat kaavamääräykset voivat perusteettomasti ja saavutettaviin hyötyihin nähden kohtuuttomasti nostaa rakentamisen kustannuksia kaava-alueen tonteilla. Kuninkaantammessa asuntojen hintojen tulisi olla kantakaupunkimaisia alueita huomattavasti maltillisempia, jotta hankkeet ovat vielä taloudellisesti toteutuskelpoisia ja kaavalla luodaan edellytykset kohtuuhintaiselle rakentamiselle. Kaupunki voi halutessaan ohjata rakentamisen energia- ja ekotehokkuutta luovuttamalla tonteilla tontinluovutusehdoin. Jo nykyisellään kaupunki edellyttää kaikissa asuntorakentamista koskevissa tontinluovutuksissa, että uudisrakennus täyttää A-energiatehokkuusluokan vaatimukset.

Kiinteistölautakunta ei näe asemakaavamääräyksiin tapahtuvalle lisäkiristämiseen tarvetta, koska viranomaisohjaus ja tontinluovutuksella tapahtuva ohjaus on uudistuotannossa jo varsin tehokasta.

Muuta

A-korttelialueita koskevat kaavamääräykset edellyttävät, että maaperän pilaantuneisuuden tutkimustarve on selvitettävä ja pilaantunut maaperä on tarvittaessa kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Määräyksen tulisi kuitenkin koskea vain niitä osa-alueita, joita käyttöhistoriansa tai muun luotettavan selvityksen perusteella on syytä epäillä maaperältään pilaantuneeksi.

Määräystä, jonka mukaan tontin asemakaavan mukaisesta asuntokerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän) ja joiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 huoneistoneeliötä, ei tule merkitä kaavaan. AM-ohjelman mukaisesti edellä tarkoitettu velvoite tullaan sisällyttämään kaupungin tontinluovutusehtoihin ja se tulee käytännössä koskemaan koko aluetta kaupungin suuren maanomistusosuuden ansiosta.



Lopuksi

Kiinteistölautakunta puoltaa kaavamuutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomioin edellyttäen, että lausunnossa esille nostettuihin seikkoihin ja epäkohtiin löydetään tarkoituksenmukaiset ratkaisut.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Maria Mannisto, tonttiasiamies, puhelin: 310 36454
maria.mannisto(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 12.02.2013 § 41

HEL 2011-001205 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Rakennusvirasto on tehnyt asemakaavan muutosehdotuksessa yhteistyötä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa. Asemakaavan muutosehdotukseen on tehty rakennusviraston esittämiä muutoksia ja tarkennuksia. Aukioita on laajennettu, kaavamerkintöjä kivimuureista sekä säilytettävistä puista on tarkistettu ja katualueille istutettavien puiden sekä palloilukentän sijainti on merkitty ohjeellisena.

Asemakaavan muutosehdotuksen liikennesuunnitelmaluonnoksessa on esitetty Muotokuvankadulle ja Asetelmankujalle pysäköintiä ajoradalle sekä jalkakäytävät molemmille puolille. Katualueen leveys ei mahdollista jalkakäytävien rakentamista ajoradan molemmille puolille, koska silloin valaistukselle ja lumelle ei jää yhtään tilaa. Yleisten töiden lautakunta ehdottaa, että jalkakäytävä rakennetaan vain toiselle puolelle katu tai katualuetta levennetään tai tutkitaan pihakadun mahdollisuutta.

Jatkosuunnittelussa tulee huolehtia riittävästä aluevarauksista lumen varastointia varten sekä tarkastella mahdolliset väliaikaiset lumenvastaanottoaikat. Koko Kuninkaantammen projektialueelle tulee laatia lumilogistinen selvitys.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukaisten, rakennusviraston vastuulla olevien katujen ja viheralueiden kustannusarvio on yhteensä noin 6,8 miljoonaa euroa. Helene Schjerfbeckin puiston ja puistoon rakennettavan hulevesijärjestelmän rakentamiskustannukset ovat



12.08.2013

yhteensä noin 5,4 miljoonaa euroa. Katualueiden kustannukset ovat noin 1,4 miljoonaa euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Käsittely

12.02.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutos: Muutetaan päätösehdotuksen kolmannen kappaleen viimeinen virke kuulumaan seuraavasti: "Yleisten töiden lautakunta ehdottaa, että jalkakäytävä rakennetaan vain toiselle puolelle katua tai katualueetta levennetään tai tutkitaan pihakadun mahdollisuutta."

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos 8.2.2013

HEL 2011-001205 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto liitteenä.

Lisätiedot

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

Sosiaali- ja terveystieteiden virasto 8.2.2013

HEL 2011-001205 T 10 03 03

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt sosiaali- ja terveystieteiden viraston lausuntoa Kaarelan (33. ko) Kuninkaantammen etelärinteeseen asemakaavan muutosehdotuksesta. Alueelle suunnitellaan kerros- ja pientaloja noin 750 asukkaalle. Asemakaavan muutos mahdollistaa Kuninkaantammen uuden asuntoalueen eteläosaan asuinkortteleiden, puiston sekä joukkoliikennekadun rakentamisen. Lausunnon määräaika on 18.2.2013.

Sosiaali- ja terveystieteiden virasto edellyttää, että uuden asuinalueen suunnittelussa noudatetaan kaupunginhallituksen (29.10.2012) hyväksymiä esteettömyyslinjauksia. Esteettömyyden kannalta ongelmia



voivat aiheuttaa korkeuserot, jotka vaikeuttavat riittävän loivien ja esteettömien kulkureittien suunnittelua. Kaava edellyttää A-korttelialueen autopaikkojen sijoittamista kellariin tai pihakannen alle. Yhteydet autopaikkoihin tulee olla esteettömiä. Piha- tai katutasolle lähellä sisäänkäyntejä tarvitaan lisäksi liikkumisesteisille soveltuvia autopaikkoja.

Kaava sallii asuinrakennusten korttelialueella esteettömän sisäänkäynnin järjestämisen pihan puolelta asuntoon ja porrashuoneeseen. Tämä ei ole asukkaiden ja rakennusten käyttäjien kannalta tasa-arvoinen ratkaisu. Rakennukset tulee suunnitella siten, että kaikkien rakennuksen käyttäjien tulee voida käyttää samaa kadunpuoleista sisäänkäyntiä riippumatta henkilön liikkumiskyvystä. Kaavan sallima ratkaisu lisää piha-alueiden liikennettä ja asettaa talvikunnossapidolle erityisvaatimuksia sekä piha-alueille että kulkureiteille.

Kuninkaantammen alueelle tulee noin 5 000 asukasta. Alueelle ei ole suunniteltu omia sosiaali- ja terveyspalveluja, vaan alue tukeutuu jo olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät sosiaali- ja terveyspalvelut sijaitsevat Kannelmäessä ja Malminkartanossa. Vantaan puolella Myyrmäen aluekeskuksessa sijaitsee myös terveysasema. Halutessaan asukkaat voivat vapaasti hakeutua mille tahansa terveysasemalle myös kaupungin rajojen ulkopuolelle. Suunnitellut uudet joukkoliikenneyhteydet, kuten poikittainen bussilinja Jokeri 2 sekä seutulinjan 474 reitti, mahdollistavat myös muiden alueiden palvelujen käytön.

Asuinrakennusten korttelialueelle saa rakentaa 1. kerrokseen mm. julkisen palvelun tiloja. Tämä mahdollistaa jatkossa tarvittaessa palvelujen sijoittamisen alueelle.

Kuninkaantammessa painotetaan jalankulkijan ja pyöräilijän näkökulmaa. Alueen eteläpuolisen Helene Schjerfbeckin puiston suunnittelussa on tärkeää ottaa huomioon liikkumisesteiset ja näkövammaiset, kun suunnitellaan kaavaselostuksessa mainittuja taideteoksia, maaston muotoiluja, puronvarren reittejä sekä kasvillisuuden värien käyttöä. Ne voivat palvella maamerkkeinä ja opasteina.

Suunnittelussa tulee myös huolehtia, että vesiuomia ylittävistä sillat soveltuvat liikkumis- ja toimimisesteisille. Kevyenliikenteen keskeiset palveluihin johtavat väylät tulee olla myös talvella esteettömiä liikkumisväyliä.

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi



12.08.2013

Kaj/1

Pelastuskomentaja 23.01.2013 § 8

HEL 2011-001205 T 10 03 03

Päätös

KSV on pyytänyt lausuntoa pelastuslaitokselta koskien Kaarelan (33.ko) asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12166, Kuninkaantammen etelärinne.

Pelastusviranomaisen esittää kaavatekstin A-KORTTELIALUEILLA: kohdasta," saa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, harraste- ja kokoontumistiloja sekä teknisiä tiloja rakentaa rakennuksien kaikkiin kerroksiin, ullakkokerrokseen ja piharakennuksiin." Poistettavaksi sanan ullakkokerrokseen.

Päätöksen perustelut

Kaavassa edellytetään rakennuksien olevan puurakenteisia ja rakennusmääräyskokoelma E1 ei salli käyttöullakoita puukerrostaloihin.

Lisätiedot

Esko Rantanen, johtava palotarkastaja, puhelin: 310 31232
esko.rantanen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.1.2013

HEL 2011-001205 T 10 03 03

Helsingin kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa Kuninkaantammen etelärinteen asemakaavaehdotuksesta.

5.10.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473
johanna.bjorkman(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.11.2012 § 420

HEL 2011-001205 T 10 03 03

Ksv 0585_4, Kuninkaantammi, karttaruudut F7-G7

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
http://www.hel.fi/hallintokeskus

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



- lähettää 27.11.2012 päivätyn 33. kaupunginosan (Kaarela, Hakuninmaa ja Kuninkaantammi) osia korttelin 33316 tonteista 4 ja 5 sekä katu- ja lähivirkistysalueita (muodostuvat uudet korttelit 33398–33403) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12166 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli, Rämö

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113
ulla.jaakonaho(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Leena Saransaari, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193
leena.saransaari(a)hel.fi
Mikko Stenius, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252
mikko.stenius(a)hel.fi
Suvi Tyynilä, projektipäällikkö, puhelin: 310 37264
suvi.tyynila(a)hel.fi

Kulttuurikeskus 19.10.2012

HEL 2011-001205 T 10 03 03

Kulttuurikeskuksella ei ole huomautettavaa asiasta.

Lisätiedot

Miska Toiviainen, suunnittelija, puhelin: 310 37012
miska.toiviainen(a)hel.fi

Kaupunginkirjasto Verkkokirjasto- ja hallintopalvelut 19.10.2012

HEL 2011-001205 T 10 03 03

Kaupunginkirjastolla ei ole Kuninkaantammen etelärinteen asemakaavamuutoksen luonnoksesta lausuttavaa.

Lisätiedot

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Hanna Aaltonen, johtava suunnittelija, puhelin: 310 85502
hanna.aaltonen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 19.10.2012

HEL 2011-001205 T 10 03 03

Yleistä

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt rakennusviraston mielipidettä Kuninkaantammen etelärinteen asemakaavan muutosluonnoksesta 19.10.2012 mennessä.

Asemakaavan muutosalue sijaitsee 33. kaupunginosassa (Kaarela) Kuninkaantammessa Hämeenlinnanväylän ja Keskuspuiston välissä, Hakuninmaan pientaloalueen ja teollisuusalueen rajaamalla alueella. Asemakaavan muutosluonnos koskee korttelin 33316 tontteja 4 ja 5 sekä katu ja lähivirkistysalueita. Muodostuvat uudet korttelit ovat 33398-33403.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Kuninkaantammen uuden asuntoalueen eteläosan asuinkortteleiden, katujen, puiston sekä joukkoliikennekadun rakentamisen. Nykyinen asemakaavassa oleva Suvannontien joukkoliikenteen katualue poistetaan. Asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty joukkoliikenteelle uusi katuyhteys.

Uusien kortteleiden ja Hakuninmaan pientaloalueen välinen metsäalue rakennetaan Helene Schjerfbeckin puistoksi, joka on Helsingin hulevesistrategian pilottikohde. Puisto tulee Kuninkaantammen asuinalueen hulevesien kerääjänä. Hulevesisuunnittelun lähtökohtana on säilyttää puistosta lähtevien ja Mätäjokeen päätyvien purkuojien virtaamat nykyisellä tasolla. Helene Schjerfbeckin puiston puistosuunnitelma on lähetetty kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi. Puiston rakennussuunnittelu on käynnissä rakennusvirastossa.

Lausunto

Jatkosuunnittelussa tulee huolehtia riittävästä aluevarauksista lumen varastointia varten sekä tarkastella mahdolliset väliaikaiset lumenvastaanottoaikat. Koko Kuninkaantammen projektialueelle tulee laatia lumilogistinen selvitys.

Katualueiden leveyden riittävyys tulee tarkistaa etenkin maanalaisten verkostojen, kuten vesi- ja viemärijohtojen sekä valaistuksen kannalta.

Luonnoksessa on esitetty kivimuureja kortteleiden ja yleisten alueiden rajalle. Kortteleiden rajausta ja kivimuurien sijaintia tulee tarkastella niin, että kortteleita rajaavat kivimuurit sijoittuvat korttelialueiden



puolelle katualueisiin rajautuessaan. Palloilukentän pohjoispuoleinen kivimuuri tulee poistaa tai esittää ohjeellisena.

Katualueille istutettavat puut ja palloilukenttä tulee esittää likimääräisinä tai sijainniltaan ohjeellisina.

Kaupunkikuvallisesti arvokkaan puuston säilyttämistä koskevaa kaavamääräystä on aiheellista täydentää lisäyksellä: "ja tarvittaessa istuttaa".

Asemakaavan hankeohjelma ja kustannusarvio tulee tehdä Fore-järjestelmän Helsinki-hankepuuhun.

Helene Schjerfbeckin puiston ja puistoon rakennettavan hulevesijärjestelmän rakentamiskustannukset ovat yhteensä noin 5,4 miljoonaa euroa. Asemakaavan muutosluonnoksen mukaiset muut investointikustannukset rakennusvirastolle ovat noin 3 miljoonaa euroa.

Rakennusvirastolla ei ole edellä esitettyjen lisäksi muuta huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Lisätiedot

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

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Talous- ja suunnittelukeskus Kehittämisosasto 19.10.2012

HEL 2011-001205 T 10 03 03

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ei anna asiasta lausuntoa.

Lisätiedot

Merja Lehikoinen, suunnittelusihteeri, puhelin: 310 36121
merja.lehikoinen(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimisto 17.10.2012

HEL 2011-001205 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää asuntotuotantotoimiston lausuntoa Kuninkaantammen etelärinteen asemakaavan muutosluonnoksesta 19.10.2012 mennessä.

Tiivistelmä

Suunnittelualueeseen kuuluu Hakuninmaanpuiston pohjoisosa, Keskuspuistoon rajautuva metsäalue sekä osat Suomen

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



ympäristökeskuksen Hakuninmaan laboratorion ja Elintarviketurvallisuusviraston Eviran käytössä olevista tonteista. Alue on Kuninkaantammen osayleiskaavassa osoitettu asumiseen ja virkistykseen.

Alueen pohjoispuolelle tulevan pääkadun, Kuninkaantammen-kierron varteen suunnitellaan asuntokortteleita, joissa katua reunustamaan rakennetaan kerrostaloja ja rinteeseen pientaloja. Kerrosluku vaihtelee pääosin kahdesta neljään.

Tavoitteena on tutkia monipuolisia puurakentamisen ratkaisuja. Kuninkaantammen eteläosaan on suunnitteilla kerros- ja pientaloja noin 700 asukkaalle. Talojen korkeus vaihtelisi pääosin kahdesta neljään kerrokseen. Tavoitteena on, että talot rakennettaisiin puusta.

Hakuninmaan pientaloalueen ja rakennettävien asuntokortteleiden välinen metsäalue muutetaan korkeatasoiseksi Helene Schjerfbeckin puistoksi. Tavoitteena on puiston virkistysarvojen ja viihtyvyyden lisäksi alueen sade- ja sulamisvesien hallinta kaupungin hulevesistrategian mukaisesti. Nykyinen asema-kaavassa oleva Suvuntien katualue poistetaan. Osayleiskaavan mukaisesti joukkoliikenteelle osoitetaan uusi katuyhteys Perhekunnantieltä pohjoiseen Kuninkaantammen asuntoalueelle.

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1980 ja 1989. Asemakaavojen mukaan alue on lähivirkistysaluetta, luonnonmukaisena säilytettävää puistoaluetta, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta sekä katualuetta.

Osayleiskaavassa alue on lähivirkistysaluetta sekä kaupunki-pientalojen korttelialuetta, jolle saa rakentaa myös rakenteeseen sopivia kerrostaloja, ja asuinympäristöön sopivia liike- ja työtiloja.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Kuninkaantammen uuden asuntoalueen eteläosan asuinkortteleiden, puiston sekä joukkoliikennekadun rakentamisen.

Alueen pääkatuja, Kuninkaantammenkiertoa ja Kuninkaantammenrinnettä reunustamaan suunnitellaan kerrostaloja ja loivaan etelärinteeseen pientaloja. Kerrosluku vaihtelee pääosin kahdesta neljään. Tavoitteena on rakennusten toteuttaminen puurakenteisina.

Helene Schjerfbeckin puisto rakennetaan Hakuninmaanpuiston nykyisestä luonnonmukaisesta metsäalueesta Kuninkaantammen ja Hakuninmaan pientaloalueen lähipuistoksi. Puiston läpi kulkee merkittävä seudullinen itä-länsisuuntainen viheryhteys sekä useampia



poikittäisiä kevyen liikenteen yhteyksiä Hakuninmaalta Kuninkaantammeen.

Puisto on suunniteltu ekologisuuden ja luonnonmukaisuuden periaatteilla. Puistorakentamisen lähtökohtana on, virkistysarvojen ja viihtyvyyden lisäksi, alueen sade- ja sulamisvesien hallinta kaupungin hulevesistrategian mukaisesti. Puiston nimi antaa sille myös muita tavoitteita, kuten uudenlaiset ratkaisut, taiteellinen näkökulma jne.

Nykyinen asemakaavassa oleva Suvuntien joukkoliikenteen katualue poistetaan ja joukkoliikenteelle osoitetaan uusi katuyhteys Perhekunnantieltä Kuninkaantammen asuntoalueelle.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 14,2 ha. Kaavaluonnoksen mukainen rakennusoikeus on 31 400 k-m², josta on pientalorakentamista 7 400 km².

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Korttelialueiden rakennukset ovat pääkatua vasten pääosin nelikerroksisia, asuntokatujen puolella pientaloja tai pienkerrostaloja. Katujen tasoeroista johtuen autopaikat voidaan sijoittaa luontevasti kansipihojen alle ilman massiivista louhimista tai pitkiä ajoramppeja. Pihakannet istutetaan.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Nelikerroksinen rakennus rajaa Kuninkaantammenrinteen katua ja on sen päätteenä Hämeenlinnan väylältä saavuttaessa. Lisäksi se suojaa viereistä pientalokorttelia liikennemelulta. Asukkaiden autopaikat ovat pihakannen alla ja pihakansi istutetaan.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Rakennukset ovat kaksikerroksisia ja harjakattoisia pari- tai rivitaloja, jotka rajaavat etelässä puiston reunaa ja muodostavat tontilla suojaisan pihan. Osa tonteista liittyy puistoon matalalla kivi- tai kivikorimuurilla ja pensasaidalla. Asukkaiden autopaikat on osoitettu osin omille tonteilleen, osin LPA-tonteille.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Pääosa korttelin rakennuksista on yhden perheen taloja, kadun varressa on paritaloja. Harjakattoisten talojen kerrosluku on kaksi. Tontteja rajaa eteläpuolella puistoon päin matala kivi- tai kivikorimuri ja pensasaita. Asukkaiden autopaikat on osoitettu tontille ja katoksiin kadun reunaan.



Autopaikat

Asukkaiden autopaikkavaatimus on kerrostalotonteilla suurempi luvuista 1 ap/110 k-m² tai 0,65 ap/asunto, pientalotonteilla suurempi luvuista 1 ap/90 k-m² tai 1,13 ap/asunto.

Lausunto

Kaupunkikuvallinen ilme

Kuninkaantammen alueen suunniteltu kaupunkikuvallinen yleisilme on urbaani, ja siinä on keskusta, joka harvenee pientalovaltaiseksi alueen laiduille päin. Alueelle suunnitellaan rakennettavaksi sekä pientaloja että kerrostaloja.

Kerrostalot sijoittuvat Kuninkaantammenkierron varteen, ja ne ovat pääasiassa 4-kerroksisia. Rakennukset rajautuvat katutilaan, tällöin rakennusten katutasokerroksen käsittely ja toiminnot tulee suunnitella huolella. Osaltaan tätä tavoitetta tukee kaavamääräys, jossa veloitetaan, että kadun puolella rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivuissa tulee olla ikkunoita ja ovia riippumatta sisätilojen käyttötarkoituksesta.

Alueelle suunnitellaan pientalorakentamista 7 400 km².

Tämä vastaa osaltaan tuolla alueella Helsingin kasvavaan pientalokysyntään sekä isompien asuntojen tarpeeseen.

Samalla tulisi turvata myös kohtuuhintaisten asuntojen rakentamismahdollisuudet. Tarvitaan myös pieniä ja keskisuuria asuntoja erilaisille asukasryhmille.

Kaavamerkinnoistä

Kaavassa määrätään, että alueella on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa. Tämä on ajan mukainen määräys, mutta kaupungin tasolla uusituvan energian strategian tulisi myös pystyä seuraamaan määräystä, jotta se on toteutettavissa mahdollisimman hyvin.

Kaava määrää, että kaikkien rakennusten tulee olla puurakenteisia. Puun suosiminen rakennusmateriaaleissa osaltaan tukee energiatehokkuutta ja hiilijalanjäljen minimointia. Ehdottomat runkorakenteiden materiaaleja koskevat kaavamääräykset voivat aiheuttaa toteutusvaiheessa ongelmia vähentämällä tarjoushalukkuutta. Tästä näkökulmasta runkoratkaisuihin ulottuvia kaavamääräyksiä tulisi välttää.



Kaavamääräys velvoittaa asukkaiden autopaikkojen rakentamista rakennusten kellariin tai pihakannen alle. Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta. Kuitenkin alueella, jossa on odotettavissa melko pitkä toteutusaika, tonttien välisiä yhteisjärjestelyjä tulisi olla mahdollisimman vähän. Maantasopaikkojen mahdollisuuksia tulisi myös tutkia, sillä kaavan mukaisissa rakennuksissa, joissa kerrosala ei ole kovin suuri, nousevat autopaikkojen kustannukset hyvinkin suuriksi.

Pihakannet on määrätty istutettaviksi, mikä sinänsä on hyvä tavoite. Kansipiha rajoittaa kuitenkin kasvivalikoimaa, ja on luonteeltaan lyhyen aikavälin ympäristöä. Kansirakenteet joudutaan avaamaan peruskorjausten yhteydessä, ja kansipiharakentaminen tuo yhtiölle pitkällä aikavälillä merkittäviä ylläpito- ja korjauskustannuksia.

Kuninkaantammen kaavallisia tavoitteita on myös hulevesien luonnonmukainen hallinta kaupungin hulevesistrategian mukaisesti, ja ekologista kestävyttä pyritään lisäämään uudenlaisen korttelipihojen hulevesijärjestelmän avulla. Kansipihat ovat myös ristiriidassa hulevesien imeyttämisytkimysten kanssa.

Pysäköintikatoksia, maanalaisia pysäköintitiloja, autokatoksia ja väestönsuojia sekä maantason alapuolelle johtavia ajoluiskia saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Ajoluiskat tulee sijoittaa rakennuksiin. Tällaisen ajoluiskia koskevan määräyksen tarpeellisuus tulee miettiä tarkkaan, ja vähintäänkin tulee asemakaavatasolla tutkia rakennusten mitoitus, jotta ko. mitoitus onnistuisi. Tämä lisää myös rakennusten kustannuksia, joten tulisi vielä harkita kaavamääräyksen aiheellisuutta.

Alueella on maanalainen pysäköintijärjestely kerrostalovaltaisissa kortteleissa. Vaikkakin katujen tasoeroista johtuen autopaikat voitaneen sijoittaa luontevasti kansipihojen alle ilman massiivista louhimista tai pitkiä ajoramppeja, tulee ottaa huomioon, että maanalaisen pysäköintiluolan rakentaminen on joka tapauksessa kalliimpaa, kuin maan päälliset autopaikat. Pysäköintiratkaisulla on suuri merkitys kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamis-edellytyksille.

Jätehuoneiden sijoittaminen rakennukseen määrätään kaavassa. Niiden sijainnin voisi jättää myöhemmän suunnittelun harkintaan, tai vähintäänkin mahdollistaa myös jätekatosten suunnittelun.. Jätekatokset voidaan suunnitella tyylikkääksi, ja ne osaltaan myös voivat toimia pihatiloja rajaavina elementteinä.

Toisaalta AK- ja A-korttelialueilla sallitaan asumista palvelevien asunnon ulkopuolisten varastojen, saunojen, talopesuloiden, kuivaus- ja jätehuoneiden, harraste- ja kokoontumistilojen, sekä teknisten tilojen rakentaminen rakennuksen kaikkiin kerroksiin, ullakkokerroksiin ja



piharakennuksiin. Tämän määräyksen ei tulisi olla ristiriidassa jätehuonemääräyksen kanssa.

Kaavassa määrätään, että porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon. Tämä tulee jättää rakennussuunnittelussa ratkaistavaksi, eikä määrätä kaavassa, etenkin kun pitkien rakennusmassojen osalta määrätään myös kulkuaukkoja.

Määräystä, jossa tontin asemakaavan mukaisesta asunto-kerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina (kaksi makuuhuonetta tai enemmän), ja joiden keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m², ei tule merkitä kaavaan. Asuntojen jakauma ja pinta-alamääritelmät ovat ajasta ja kysynnästä riippuvaisia; niihin vaikuttavat mm. suhdanteet, väestökehitys alueella oleva asuntotarjonta, joten kaavamääräyksenä ne siten ovat turhan sitovia. Alueen suhteellisen syrjäinen sijaintiin ja sen vaikutukseen asuntokysyntään tulee kiinnittää huomiota kaikissa vaiheissa.

Lisätiedot

Seidi Kivisyrjä, vt. hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyrja(a)att.hel.fi