



VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunginkanslia

23.11.2012

Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10
00099 Helsingin kaupunki

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
23. 11. 2012	
HEL 2012-007742	
Dnro/Dnr	
Tehtäväluokka	10 03 03
Uppgiftsklass	

Viite: Ksv/HEL 2012-007742

Asia: Lausunto Helsingin kaupungille Kuninkaantammen keskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen nro 12150

Vantaan kaupunki pitää erittäin tärkeänä, että Kuninkaantammen synnyttämä liikenne pystytään jo rakennusvaiheessa johtamaan suoraan Hämeenlinnanväylälle. Tästä syystä Hämeenlinnanväylän Kuninkaantammen liittymän suunnittelu tulee aloittaa mahdollisimman pian, jotta liittymä voidaan rakentaa vuosina 2015–2016.

Kiviaineksen murskaaminen on sijoitettava Kuninkaantammen alueella niin, että siitä ei synny melu- tai muuta haittaa Vantaan puolen asutukselle.

VANTAAN KAUPUNGINHALLITUS

Kaupunginlakimies

Kai Ketelimäki

Heinonen Jaana M

Lähettäjä: Huttunen Armi [armi.huttunen@vantaa.fi]
Lähetetty: 23. marraskuuta 2012 11:52
Vastaanottaja: Kirjaamo Helsinki
Aihe: Ksv/HEL 2012-007742
Liitteet: Lausunto Helsingin kaupunki.pdf

Hei!

Ohessa Vantaan kaupunginhallituksen 19.11.2012 § 23 hyväksymä päätös.
Lausunto on liitetiedostona. Paperiversio tulee postissa perässä.

Ystävällisin terveisin

Armi Huttunen

Armi Huttunen, hallintosihteeri
Vantaan kaupunki/kaupunginkanslia
lakiasiat ja sihteeristö
Asematie 7, 01300 Vantaa
Puh. 050-3181627
Fax: 09-83922158
armi.huttunen@vantaa.fi

Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 Helsingin kaupunki

Ksv/HEL 2012-007742

**HELSINGIN ENERGIAN LAUSUNTO KAARELAN (33. KO) KUNINKAANTAMMEN KESKUSTAN
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA NRO 12150**

Olemme tarkastaneet otsikossa mainitun asemakaavan muutosehdotuksen.

Kuninkaantammen asemakaava on hyvä esimerkki energiatehokkaasta kaupunkirakenteen tiivistämisestä. Ekotehokas kaupunkirakenne hyödyntää ja tukeutuu mahdollisuuksien mukaan olemassa olevaan infrastruktuuriin ja siihen liittyvään paikalliseen tuotantoon, niin vesi- kuin energiahuollonkin osalta.

Kuninkaantammen alueen lämmitysenergiahuolto tukeutuu olemassa olevaan Helsingin Energian kaukolämpöjärjestelmään. Kuninkaantammen kaava mahdollistaa kaukolämpöverkon vahvistamisen ja lämmitysenergian siirtoyhteyden rakentamisen Vantaalle. Tällä tavoin edellytykset lämmitysenergian vaihdantaan ja energian tuotannon optimointiin Helsingin Energian ja Vantaan Energian kesken paranevat ennestään.

Kaavamääräyksissä on maininta tulevan rakennuskannan uusiutuvan energian hyödyntämisestä. Tämä tukee hyvin Ympäristöministeriön pääjohtajan Helena Säterin kannanottoa nollaenergiarakentamisen yhteydessä esille nousseen kiinteistökohtaisen energian tuotantovelvoitteesta, Porvoon Skaftskärin energiakaavoituksen päätösseminaarin yhteydessä. Säteri esitti mahdollisuutta muuttaa uudisrakennuskannan kiinteistökohtaisen uusiutuvan energian tuotantovelvoitetta kohti uusiutuvan energian käyttövelvoitetta. Uusiutuvan energian käyttövelvoite ei sulje pois kiinteistökohtaista uusiutuvan energian tuotantoa, mutta se antaa mahdollisuuden jättää tekemättä tuottamattomat ja kannattamattomat investoinnit energian tuotantoon.

Helsingin Energian kaukolämmityksen tuotanto muuttuu ajan kuluessa CO₂ - neutraaliksi, ja uusiutuvien energialähteiden osuus kasvaa merkittävästi. Tavoitteena on CO₂ – neutraalius energian tuotannossa vuonna 2050. Helsingin kaupungin ilmastostrategian mukaisesti ensimmäisenä tavoitteena on, että Helsingin kaupunki ja Helsingin Energia ovat mm.

sitoutuneet lisäämään uusiutuvan energian käyttöä 20%:lla vuoteen 2020 mennessä. Tästä esimerkkinä on Hanasaaren voimalaitoksessa aloitettu pelletin käyttö yhdistetyssä sähkön ja lämmön tuotannossa. Tämä johtaa siihen, että jokaisen kaukolämmityksen piirissä olevan kiinteistön on mahdollista lisätä uusiutuvan energian käyttöä ilman omia toimenpiteitä ja kiinteistökohtaisia investointeja.

Helsingin Energialla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

HELSINGIN ENERGIA

Pekka Manninen
toimitusjohtaja



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

<Lausunto>

UUDELY/49/07.01/2011

5.12.2012

Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10, 00099 Helsingin kaupunki

Viite Ksv/HEL 2012-007742

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
05. 12. 2012	
HEL 2012-007742	
Dnro/Dnr	18 03 03
Tehtäväluokka	
Uppgiftsklass	

Lausunto Kuninkaantammen keskustan asemakaavaehdotuksesta ja asemakaavan muutosehdotuksesta, 12150

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu Kuninkaantammen alueen
keskus. Käyttötarkoitus muuttuu teollisuusalueesta asumiseen.
Asukaslukuksi arvioidaan 2500 asukasta. Kokonaisrakennusolkeus on
147 254 k-m².

Alue kuuluu Espoon, Vantaan ja Helsingin Kuninkaankolmion
kehittämisvyöhykkeeseen.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Kuninkaantammen osayleiskaava. ELY -keskus
katsoo, että se on ollut riittävästi ohjeena asemakaavan laadinnassa.

Pilaantuneet maat

Kuninkaantammen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen
selostuksessa (päivätty 11.9.2012) on alla oleva teksti sivulla 16.

"Asuntorakentaminen edellyttää maaperän pilaantuneisuuden
selvittämistä ja mahdollisesti pilaantuneen maaperän puhdistamista.
Kaavassa on tätä koskeva määräys."

Toisin kuin selostuksessa todetaan, kaavamääräyksistä ei löydy edellä
mainittua määräystä. Se on syytä lisätä määräyksiin esimerkiksi
seuraavasti: "Maaperän pilaantuneisuus selvítettävä / kunnostettava
ennen alueelle rakentamista."

Liikenne

Kaava-alueella sijaitsevasta Kuninkaantammen keskusta-alueesta on
tarkoitus tehdä mahdollisimman autoton. Alue sijaitsee suhteellisen
lähellä Malminkartanon ja Myyrmäen rautatieasemia. Hyvien kevyen
liikenteen ja joukkoliikenteen yhteyksien toteuttaminen
Kuninkaantammesta rautatieasemille on tärkeää. Jokeri 2 -bussilinjan
toteuttaminen ja johtaminen Kuninkaantammen alueen kautta tuo
alueelle laadukkaan joukkoliikenneyhteyden, sillä linja on uusi
poikittainen runkolinja, jolla on tiheä vuoroväli. Linjan liikennöinti on
tarkoitus aloittaa vuonna 2015. Kuninkaantammen katujen

mitoituksessa on varauduttu siihen, että linja muutetaan myöhemmin raitiotieksi.

Kaava-alueeseen on sisällytetty osa Hämeenlinnanväylän (valtatie 3) liikennealuetta. Helsingin kaupungin on tarkoitettu toteuttaa Hämeenlinnanväylälle Kuninkaantammen kohdalle eritasoliittymä palvelemaan Kuninkaantammen liikennettä. Liittymän alue ei sisälly kaavaan kokonaisuudessaan, vaan kaavaan on sisällytetty pelkästään liittymäalueen eteläosa, jossa liittymäalueen rajausta poikkeaa hieman Kuninkaantammen osayleiskaavassa olevasta liikennealueen rajauksesta. Liikennealueen sisällyttäminen asemakaavaan tältä osin on tarpeellista, jotta eritasoliittymän tiesuunnitelma voidaan laatia kaavaan perustuen. Kuninkaantammen eritasoliittymä voidaan toteuttaa suuntaisliittymänä etelään. Pohjoisten ramppien toteuttaminen ei ole mahdollista Kaivoksen eritasoliittymän läheisyyden vuoksi.

Yksikön päällikkö

Rolf Nyström

Alueidenkäyttöpäällikkö

Brita Dahlqvist-Solin

<Aslaa hoitaa Brita Dahlqvist-Solin, puh. 0400 291 642.>

TIEDOKSI sähköpostilla Kaija Savelainen, Anna Yrjölä

Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 Helsingin kaupunki
helsinki.kirjaamo@hel.fi

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATÖRSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
- 5. 12. 2012	
Dnro/Dnr	HEL 2012-007742
Tehtäväluokka	10 03 03
Uppgiftsklass	

Ksv /HEL 2012 - 007742

**KUNINKAANTAMMEN KESKUSTAN ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUS (NRO 12150)**

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen.

Helen Sähköverkko Oy rakentaa Kuninkaantammen keskustan alueelle uuden jakeluverkon aluerakentamisen alkataulussa. Nykyiset kortteleiden alueella olevat keskijännitekaapelit palvelevat paikallisen sähkönkäytön lisäksi myös muutosalueen ulkopuolista sähkönjakelua. Kuninkaantammen keskustan kortteleiden uuden kaavan mukainen rakentaminen vaatii tilapäisiä keskijänniteverkon siirtoja. Helen Sähköverkko tekee kaapeleiden siirtotyöt tilaustyönä korvaavalle reitille ja laskuttaa tilaajaa toteutuneiden kustannusten mukaisesti.

Uutta rakentamista palveleva jakeluverkko rakennetaan verkkoyhtiön kustannuksella asemakaavan selostuksessa liitteenä olevan ohjeellisen energiahuollon liitekartan mukaisesti. Jakelumuuntamot pyritään sijoittamaan pääväylänä toimivan Kuninkaantammenkierto nimisen kadun - ja Taldemaalarinkadun varteen. Asemakaavan mukainen rakentaminen vaatii alueelle viisi uutta jakelumuuntamoja. Kaavan selostuksessa on mainittu, että energiahuollon tarvitsemat muuntajat saa sijoittaa tontille. Helen Sähköverkko esittää, että tekstiä muutetaan muotoon: Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamot on sijoitettava tontille. Sähkönjakelun kannalta tontilla talousrakennusten yhteyteen sijoitetut muuntamotilat ovat hyviä ratkaisuja.

Kaava-alueen reunassa kulkee Helen Sähköverkko Oy:n 2x110 kV Tammisto-Kannelmäki ajojohto. Edellä mainittua johtoa varten on lunastettu käyttöoikeuden supistus, joka koskee 30 m leveää johtokatua. Sen lisäksi johtoaukean reunoilla ovat 10 metriä leveä reunavyöhykkeet, jolssa puiden korkeus on rajoitettu. Johtoalueelle ei saa rakentaa mitään kahta (2) metriä korkeampaa rakennusta ilman Helen Sähköverkko Oy:n lupaa. Johtoalueelle ei suositella istutettavaksi puita vaan matalakasvuisia pensaita, jotka kasvaessaan eivät ulotu johtojen turvarajojen sisäpuolelle.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

HELEN SÄHKÖVERKKO OY

Risto Harjanne
toimitusjohtaja



Kaupunkisuunnittelulautakunta
Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Ksv/HEL 2012-007742

11.12.2012 695/00/02/022/2012

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO
HELSINGFORS STADS REGISTRATÖRSKONTOR

Saapunut/Inkommet

11. 12. 2012

HEL 2012-007742

Dnro/Dnr

Tohtävuoluokka

Uppgiftsklass

70 03 03

LAUSUNTO KUNINKAANTAMMEN KESKUSTAN ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12150)

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt lausuntoa 33. kaupunginosan (Kaarela, Hakuninmaa, Kuninkaantammi) maantien aluetta, katu-, puisto- ja suojaviheralueita koskevasta asemakaavaehdotuksesta ja osaa korttelista 33314, korttelin 33315 tonttia 2, korttelin 33316 tonttia 6 sekä osia tonteista 4 ja 5, korttelia 33317 sekä katu- ja lähivirkistysalueita (muodostuu uudet korttelit 33380–33397) koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.9.2012 päivätyssä pöytäkirjassa todetaan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

"Nyt valmisteltavat asemakaava ja asemakaavan muutos mahdollistavat Kuninkaantammen keskuskorttelien ja julkisten tilojen rakentamisen sekä alueen liikennejärjestelyt. Kuninkaantammen keskustasta tulee kävelykaupunkia, asukaspysäköintipaikat rakennetaan pääosin maan alle. Keskuskortteleihin tulee pääkatujen Kuninkaantammenkierron ja Taidemaalarinkadun varsille kerrostaloja, kävelykujien ja katuaukioiden varsille kaksikerroksisia kaupunkitaloja. Alueen keskelle rakennetaan Taidemaalarinpuisto kaupunkiviljelyaluetta sekä palveluiden reunustama Kuninkaantammenaukio. Kylätaloon tulee koulu, päiväkotia, leikkipuisto sekä asukkaiden käyttöön tarkoitettuja tiloja. Alueella tulee asumaan noin 2 500 kuninkaantammelaista.

Keskuspuiston alitse kulkeva Jokeri 2 jatkuu Kuninkaantammen kautta Myyrmäkeen. Yhteys toteutetaan ensivaiheessa bussilinjana, alueen suunnittelussa varaudutaan myös raitioliikenteeseen. Hämeenlinnanväylältä rakennetaan uusi liittymä joka tulee parantamaan myös pyöräreittejä Malminkartanon ja Myyrmäen asemille, virkistysreittejä Mätäjokilaakson ja Keskuspuiston välillä sekä hiihtolatuverkostoa.

Kuninkaantammen keskustan kaava-alueella on nykyisin teollisuus- ja varastorakennusten rakennusoikeutta 110 950 k-m². Alueelta poistuu paperinkeräyksen ja autoalan hallirakennuksia. Editan kirjapainon sekä Suomen ympäristökeskuksen toiminta jatkuu alueella nykyisissä kiinteistöissä, joiden tontit rajataan uudelleen ja muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi. Kaava-alueen uusi rakennusoikeus on 147 254 k-m², siitä asuinrakennusten osa on 107 400 k-m², toimitilarakennusten osa 32 354 k-m² ja julkisten lähipalvelurakennusten osa 7 500 k-m²."

11.12.2012

695/00/02/022/2012

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa noin 1400 metriä, jätevesiviemäriä noin 1500 metriä ja hulevesiviemäriä noin 2600 metriä. Asemakaavaselostuksessa alueen vesihuollon rakentamiskustannuksiksi on arvioitu 0,9 miljoonaa euroa (alv 0 %), joka on noin 6,11 euroa/k-m². Kustannustaso on keskimääräistä tasoa huomattavasti alhaisempi. Kustannusarvio tullaan tarkistamaan suunnittelun yhteydessä.

Kaava-alueen uusien kortteleiden 33386, 33382, 33381, 33391 ja 33390 läpi, nykyistä Hakuninmaantietä pitkin, kulkee yleinen vesijohto DN 300. Vesijohto tulee siirtää uudelle Kuninkaantammenkierrolle noin 400 metrin matkalta.

Kuninkaantammenklerron pohjoispäähän, nykyiselle Hakuninmaantielle, on kaavaan merkitty istutettava puurivi, joka osittain sijoittuu rakennetun vesijohdon päälle. Vesijohto tulee siirtää pois puurivin alta.

Uuden tontin 33397/1 länsikulmassa kulkee Kuninkaantammentieltä tuleva yksityinen paineviemäri, joka tulee siirtää katualueelle ennen tontin rakentamista.

Koska johtosiirroissa on kysymys asemakaavan muutoksen edellyttämästä tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamisesta, tulee siirtojen suunnittelu ja toteutus kustantaa vesilaitostoiminnan ulkopuolisella rahoituksella (Khn päätös § 805, 5.5.1997). Johtosiirrot kustannusarvioineen tulee esittää kaavaselostuksessa ja sen vesihuoltoliitteessä.

Kaavaselostuksen vesihuoltoliitteessä ei ole esitetty tontteja 33395/2, 33395/1 ja 33393/2 palvelevia yleisiä vesijohtoja ja jätevesiviemäreitä. Vesihuoltoliitettä tulee tältä osin tarkentaa.

Kuninkaantammen keskustan läpi kulkee DN 1000 päävesijohto, joka on katodisuojaattu. Katodisuojaus jää joiltain osin uusien tonttien alle, minkä takia sitä on tarpeellisilta osin uusittava. Katodisuojauksen muutosten suunnittelu ja toteutus tulee kustantaa vesilaitostoiminnan ulkopuolisella rahoituksella. Ko. päävesijohtoa varten tulee kaavaan merkitä vähintään 12 metriä leveät johtokuja-alueet katualueita lukuun ottamatta.

Kaavaselostuksen vesihuoltoliitteessä on esitetty rakennettavaksi yleinen vesijohto ja jätevesiviemäri Turkoosikujan ja Ultramariinikujan väliselle raitille (merkintä pp). Raitin leveys on kaavassa viisi metriä ja sen länsipuolelle, KYOT-tontin reunalle on merkitty istutettava puurivi. Raitti tulee levittää 6 metrin levyiseksi tai puurivi siirtää kauemmaksi tontin reunasta, jotta vesihuoltolinjojen asianmukainen ylläpito on mahdollista.

Kuninkaantammenaukiolle on merkitty varaus maanalaista pysäköintitilaa varten (merkintä ma-1). Kaavaselostuksen vesihuoltoliitteissä on esitetty, että Kuninkaantammenaukiolle rakennetaan yleinen jätevesiviemäri ja



11.12.2012

695/00/02/022/2012

hulevesiviemäri kortteleiden 33390 ja 33392 väliin. Mikäli ko. kohdalle tulee myös maanalainen pysäköintitila, tulee sen suunnittelussa ottaa huomioon rakennettavat viemärit. Mikäli viemäreitä ei voida rakentaa normaaliin tapaan maanvaraisina, tulee ne toteuttaa yksityisinä viemäreinä liittymiskohtien yleisiin viemäriin sijaitessa Kuninkaantammenkierrossa.

Vesihuollon osalta HSY:n yhteyshenkilönä asiassa toimii alueinsinööri Saara Neiramo, p. 1561 3047.

Jukka Saadijärvi
osastonjohtajan sijainen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

HSY:n kirjaamo



Att

HELSINGIN KAUPUNKI

Asuntotuotantotoimisto



KIRJE

1.2.2013

1 (4)	
HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
- 1. 02. 2013	
Dnr/Dnr	HEL 2012-007742
Tohtävaluokka Uppgiftsklass	10 03 03

**LAUSUNTO KUNINKAANTAMMEN KESKUSTAN ASEMAKAAVAN
MUUTOSLUONNOKSESTA**

Kaavan nimi: Kuninkaantammen keskusta
Hankennumero: 0585_2
HEL 2012-0007742

Asuntotuotantotoimistolta ei ole pyydetty Kuninkaantammen keskustan asemakaavan muutosluonnosta koskevaa lausuntoa, Meille on kuitenkin varattu tontteja ko. alueelta, ja haluamme tuoda esille näkökohtia kaavaa koskien.

LAUSUNTO

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimikunnalle varatut tontit ja tontinvarausehdot

Korttelin 33397 tontit 1 ja 2 (7000 k-m² ja 3800 k-m²) ja korttelin 33396 tontti 1 (5200 k-m²) on varattu Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimikunnalle.

33397/1 (7000 k-m²) on varattu Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimikunnalle välimuodon asuntotuotannon (Hitas- omistusasunnot tai asumisoikeusasunnot) suunnittelua varten seuraavin ehdoin: "Varauksensaaja on velvollinen yhteistyössä Kuninkaantammen aluetyöryhmän kanssa järjestämään tontin suunnittelijan valinnasta SUTA – kilpailun. Tontti tulee suunnitella ja toteuttaa voittaneen kilpailuehdotusten mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen."

33397/2 (3800 k-m²) on varattu Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimikunnalle valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten. Tontin suunnittelussa ja rakentamisessa tulee hyödyntää tontilla 33397/1 järjestettävän SUTA – kilpailun tuloksia, ellei kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa toisin sovita. Tontti tulee suunnitella ja toteuttaa kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa hyödynnettäväksi sovitun kilpailuehdotuksen mukaisesti tai vähintäänkin siitä ilmenevää laatutasoa ja perusratkaisuja noudattaen. Tontin rakentamista koskevat rakennuslupasuunnitelmat tulee esittää kiinteistöviraston tonttiosaston hyväksyttäväksi ennen rakennusluvan hakemista.



1.2.2013

33396/1 (5200 k-m²) on varattu Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimikunnalle valtion korkotukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten.

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston tavoitteista

Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimiston pääasiallisen tehtävänä on vastata kaupungin oman asuntotuotannon rakennuttamisesta kaupungin, AM-ohjelman ja asiakkaiden tavoitteiden mukaisesti ja tuottaa laadukkaita ja elinkaarikustannuksiltaan edullisia koteja.

Asemakaavamääräyksistä aiheutuvista lisäkustannuksista - yleistä

Att nostaa esiin tässä kohtaa Kuninkaantammen keskustan asemakaavasta aiheutuvia lisäkustannuksia asuntorakentamiselle. Asumisen hintaan korottavasti vaikuttavia ovat kaavoitusmääräykset, joissa edellytetään mm. tarkkoja materiaaleja, tietynmuotoisia ja -korkuisia rakennuksia ja tietyn tyyppistä pysäköintiratkaisua.

Kuninkaantammen keskustan asemakaavassa on yksityiskohtaisia määräyksiä, jotka vaikeuttavat etenkin kohtuuhintaisten vuokra- ja asumisoikeusasuntojen toteuttamista. Rakentaminen tehdään kaavamääräyksillä monimutkaiseksi ja kalliiksi.

Kaavassa tulisi määrätä alueen kaupunkikuvalliset reunaehdot ja rakentamisen perusasiat eli rakennusolkeudet, ohjeelliset tai väljät rakennusalat ja palkoitusjärjestelyt.

Vaikka alueen perusolosuhteet ovat suhteellisen hyvät verrattuna Helsingin monien muiden tonttien perustulosuhteisiin, joskin louhinta nostaa kustannuksia, on kaavassa monia kustannuksia nostavia määräyksiä. Tämä koskee etenkin Helsingin kaupungin asuntotuotantotoimikunnalle kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon varattuja tontteja (33396/1 ja 33397/1 ja 33397/2).

Asemakaavamääräyksistä aiheutuvat lisäkustannukset asuntorakentamiselle

Tontilla 33397/1 rakennusmassa on porrastettu kuuteen eri tasoon eli kerrosluku vaihtelee I-, II-, III-, IV-, V- ja VI-kerroksisena. Hankkeen tehokkuus heikkenee oleellisesti, ulkoseinämäärä lisääntyy, vesikaton ja ulkoseinien liittymiä tulee paljon, ja näin myös riskirakenteiden määrä kasvaa. Näin voimakas porrastaminen nostaa kustannuksia arviolta >200 e/asm². Kerhotilan sijoittaminen 1-kerroksiseen osaan isoine



1.2.2013

ikkunoineen ja läpikuljettavuuksineen on myös erikoinen kustannuksia nostava määräys.

Rakennusalan runkosyvyydeksi on esitetty 13 m ja matalammissa osissa vain 11 m. Runkosyvyyden tulee olla vähintään 14 m, jos parvekkeet ovat sisäänvedetyt, kuten kaavamääräys edellyttää kadun puoleisten parvekkeiden olevan. Kapea runkosyvyys heikentää tehokkuutta ja nostaa kustannuksia $>50 \text{ e/asm}^2$ ja sisäänvedetyt parvekkeet lisäksi $>30 \text{ e/asm}^2$.

Kaarevat ja viistot muodot ulkoseinälinjassa: kaikki vinot linjat ja nurkat vaikeuttavat toteuttamista ja nostavat kustannuksia.

Autokatokset nostavat kustannuksia, joita viherkattomääräys lisää. Autokatokset ovat kuitenkin taloudellisempi ratkaisu kuin kannenalainen pysäköintihalli.

Kadun puoleiset julkisivut rapattuja tai slammattuja ja sisäpihan puoleiset julkisivut puuverhoiltuja. Kustannusvaikutus $>70 \text{ e/asm}^2$

Jätehuoneet rakennuksen rungon sisällä nostavat kustannuksia; bruttoala kasvaa ja tehokkuus heikkenee, $>10 \text{ e/asm}^2$. Ko. jätetuoneratkaisu on suositeltavaa vain keskusta-alueilla. Halvempi ratkaisu investoinniltaan ja ylläpitokustannuksiltaan olisivat esimerkiksi syväkeräysastiat tai kylmä jätekatos autokatoksen yhteydessä.

Kuninkaantammen kaavallisia tavoitteita on hulevesien luonnonmukainen hallinta kaupungin hulevesistrategian mukaisesti, ja ekologista kestävyyttä pyritään lisäämään uudenlaisen kortteliphojen hulevesijärjestelmän avulla. Kansiphojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakenteelliset ja kustannukselliset vaikutukset hulevesien viivyttämistavoitteeseen kortteliphoilla.

Kaavamääräys velvoittaa rakentamaan asukkaiden autopaikkoja rakennusten kellariin tai pihakannen alle. Maanalainen pysäköinti nostaa asuntojen hintaa verrattuna maantasopaikoitukseen, vaikka maaperä olisikin hyvä, $>150 \text{ e/asm}^2$. Tontilla olisi tilaa maantasopysäköintiinkin, jos rakennukset olisi massoiteltu tehokkaammin.

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.



1.2.2013

Kun Kuninkaantammessa ei kaavoiteta täydennysrakennettavia alueita eikä kyse ole vanhan rakennuskannan tiivistämisestä, tulisi uudisrakennushankkeiden voida toteutua riippumatta toisten hankkeiden toteutumisesta. Paras ratkaisu olisi se, että kunkin tontin autopaikat olisivat omalla tontilla.

Kaavassa määrätään, että alueella on sovellettava matalaenergiarakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa. Energiatehokas rakentaminen on kannatettava ja ajankohtainen asia, jota ei kuitenkaan tulisi kirjata kaavamääräyksiin. Ala on voimakkaassa kehityksessä ja nopeasti muuttuvaa ja sitä voidaan ohjata joustavammin muilla keinoin.

Helsingissä
1.2.2013

Sisko Marjamaa
toimitusjohtaja

Seidi Kivisyrjä
hankesuunnittelupäällikkö

Strömberg Mirva

Lähettiläjä: Kivisyrjä Seidi
Lähetetty: 1. helmikuuta 2013 15:10
Vastaanottaja: Kirjaamo Helsinki; Härmälä Timo
Kopio: Nyyssölä Markku
Aihe: Lausunto Kuninkaantammi HEL 2012 - 007742
Liitteet: Lausunto Kuninkaantammi keskustan asemakaavaehdotuksesta 1.2.2013.pdf

Luokat: Keskeneräinen

Hei,

liitteenä ATT:n lausunto koskien Kuninkaantammi keskustan asemakaavaa.

HEL 2012 – 007742

Meiltä ei ole pyydetty tähän lausuntoa mutta haluaisimme tuoda joitakin kustannuksiin liittyviä näkökohtia esiin nyt kun meille on tuolta kaava-alueelta varattu uusia tontteja (33397/1 ja 2 sekä 33396/1).

Terveisin,
Seidi Kivisyrjä

HELSINGIN KAUPUNGIN ASUNTOTUOTANTOTOIMISTO

Seidi Kivisyrjä - hankesuunnittelupäällikkö

Puhelin: 09-310 32 331 GSM: 040 334 0833

Telefax: 09-310 32 320

e-mail: seidi.kivisyrja@att.hel.fi

Käyntiosoite: Junailijankuja 3, 00520 HELSINKI

Postiosoite: PL 2000, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
