



15.01.2014

Kaj/10

§ 10

Kaarelan Kuninkaantammen keskustan asemakaavan hyväksyminen ja asemakaavan muuttaminen (nro 12150)

HEL 2012-007742 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela, Hakuninmaa ja Kuninkaantammi) maantien alueen, katu-, puisto- ja suojaviheralueiden asemakaavaehdotuksen ja korttelin nro 33314 osan, korttelin nro 33315 tontin nro 2, korttelin nro 33316 tontin nro 6 sekä tonttien nro 4 ja 5 osien, korttelin nro 33317 sekä katu- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan muutosehdotuksen 11.9.2012 päivätyn ja 19.11.2013 muutetun piirustuksen nro 12150 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Asemakaavan muutoksen myötä muodostuvat uudet korttelit nro 33380–33397 ja 33404.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12150 kartta , osa A päivätty 11.9.2012, muutettu 19.11.2013
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12150 kartta, osa B, päivätty 11.9.2012, muutettu 19.11.2013
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12150 kartta, osa C, päivätty 11.9.2012, muutettu 19.11.2013
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12150 selostus, päivätty 11.9.2012, muutettu 19.11.2013, päivitetty Kslk:n 19.11.2013 päätöksen mukaiseksi
- 6 Havainnekuva, 11.9.2012, muutettu 19.11.2013
- 7 Vuorovaikutusraportti 11.9.2012, täydennetty 19.11.2013 sekä keskustelutilaisuuksien 25.3.2008 ja 1.2.2011 muistiot
- 8 Osa päätöshistoriaa
- 9 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

Otteet

Ote

Otteen liitteet

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



Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 7
Liite 8

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Vantaan kaupunki
Helen Sähköverkko Oy

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela, Hakuninmaa ja Kuninkaantammi) maantien alueen, katu-, puisto- ja suojaviheralueiden asemakaavaehdotuksen ja korttelin nro 33314 osan, korttelin nro 33315 tontin nro 2, korttelin nro 33316 tontin nro 6 sekä tonttien nro 4 ja 5 osien, korttelin nro 33317 sekä katu- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan muutosehdotuksen 11.9.2012 päivätyn ja 19.11.2013 muutetun piirustuksen nro 12150 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Asemakaavan muutoksen myötä muodostuvat uudet korttelit nro 33380–33397 ja 33404.

Tiivistelmä

Kaava-alue sijaitsee Kuninkaantammessa Hämeenlinnanväylän, Keskuspuiston ja Vantaanjoen välissä lähellä Vantaan rajaa. Sinne suunnitellaan värikästä ja kodikasta 5 000 asukkaan kaupunginosaa painottaen ekologisia ratkaisuja. Rakennusten energiatehokkuuteen on kiinnitetty erityistä huomiota ja alueesta on tarkoitus tehdä hulevesihallinnan mallikohde. Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus mahdollistavat Kuninkaantammen keskuskorttelien ja julkisten tilojen rakentamisen sekä alueen liikennejärjestelyt. Kaava-alueella tulee asumaan 2 500 kuninkaantammelaista. Keskuskortteleihin tulee ehdotuksen mukaisesti kerrostaloja ja ympäröivästä rakentamisesta pääosa on kaksikerroksisia kaupunkitaloja. Asemakaavaehdotus mahdollistaa myös nk. kylätalon rakentamisen, jossa toimisivat alueen koulu ja päiväkotit. Kaavaehdotus



mahdollistaa Edita Oy:n kirjapainon sekä Suomen ympäristökeskuksen toiminnan jatkuminen alueella nykyisissä kiinteistöissään.

Kaavaehdotus sisältää Keskuspuiston alittavan nk. Jokeri 2-joukkoliikenneyhteyden jatkamisen Kuninkaantammen kautta edelleen Vantaan Myyrmäkeen ja uuden liittymän rakentamisen Hämeenlinnanväylälle. Pyöräily- ja virkistysreitit sekä latuverkostoa on samassa yhteydessä tarkoitus parantaa. Pysäköintiratkaisua on kustannussyistä jonkin verran muutettu alkuperäisestä, joka perustui keskusaukion alle rakennettavaan suureen pysäköintihalliin. Pysäköintipaikoista pääosa on edelleen maan- tai kannen alaisia, minkä lisäksi alueelle on osoitettu pienehköjä pysäköintialueita ja kadunvarsipaikkoja.

Palveluineen ja työpaikkoineen Kuninkaantammen keskustan kaava-alueen kerrosala on yhteensä 146 154 k-m². Asuinkerrosalaa on 106 800 k-m² ja palvelurakennusten kerrosalaa 7 000 k-m².

Kaavan toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan kaupungille noin 38,1 miljoonan euron kustannukset, joista noin puolet aiheutuisi koulun ja päiväkodin rakentamisesta.

Esittelijä

Uudenmaan voimassa olevassa maakuntakaavassa vuodelta 2006 suunnittelualaue on taajamatoimintojen aluetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualaueen halki on osoitettu pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli. Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

Kuninkaantammen osayleiskaavassa vuodelta 2008 alue on kerrostalovaltaista aluetta, jolla tulee olla myös pientalomaista rakentamista; työpaikka-alueita, keskustatoimintojen ja lähipalveluiden aluetta; lähivirkistysaluetta sekä katu- ja liikennealuetta.

Pääosalla alueesta voimassa olevan asemakaavan nro 9360 mukaan alueella on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, katualuetta sekä lähivirkistysaluetta. Alueen länsiosa on asemakaavoittamaton.

Pääosa työpaikkatonteista ja pieni osa virkistysaluetta ovat yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa osan ehdotuksen tonttialueista, suunnitellut katu- ja maantiealueet sekä enimmäns osan virkistysalueista.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.



Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen saatiin kirjeitse 14 mielipidettä, joista kahdeksan koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja kuusi asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi esitettiin suullisia mielipiteitä keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että asuin- ja työpaikka-alueen liikenne johdetaan kolmeen eri suuntaan ja rakentamisaikaista louheenkuljetusliikennettä vähennetään tuntuvasti kaavamääräyksin ja pyrkimällä kaupungin omissa hankkeissa massatasapainoon. Maanomistajien kanssa on yhteistyössä tutkittu korttelialueiden kaavamääräysten vaikutuksia viitesuunnitelmien avulla ja tarkistettu suunnitelman massoittelua sekä pysäköintiratkaisua sekä määräysten yksityiskohtia ennen kaavaehdotuksen laatimista.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 12.10.–12.11.2012.

Ehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristölautakunta, pelastuslautakunta, Helsingin Energia -liikelaitos, Helen Sähköverkko Oy, asuntotuotantotoimisto, Vantaan kaupunki, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus).

Muistutukset

Yksi alueen kuudesta maanomistajasta esitti omistamilleen alueille lisää rakennusoikeutta. Toinen maanomistaja esitti joidenkin ekotehokkuuteen ja ilmastotavoitteisiin sekä asuinrakennusten katutason järjestelyihin liittyvien asemakaavamääräysten poistamista tai keventämistä.

Muistutusten johdosta yhden tontin rakennusoikeutta on tarkistettu 300 k-m² ylöspäin korottamalla yksi kaksikerroksinen rakennusala kolmikerroksiseksi. Asemakaavamääräystä ensimmäisen kerroksen asuntojen sisäänkäynneistä on kevennetty niin, että pääosaan ensimmäisen kerroksen asuntoja on rakennettava sisäänkäynti kadulta. Ilmastotavoitteisiin liittyvät määräykset on koko Kuninkaantammen kaavoitukselle asetettujen periaatteiden mukaisesti säilytetty kaavassa.

Lausunnot

Lausunnot olivat pääosin myönteisiä.



Toisissa lausunnoissa kiitettiin kaavan esimerkillisiä kestävän kehityksen edistämiseen ja ilmastonmuutoksen hillitsemiseen ja siihen varautumiseen liittyviä suunnitteluratkaisuja, toisissa lausunnoissa taas esitettiin teemaan liittyvien kaavamääräysten poistamista.

Kiinteistölautakunta ilmoitti, ettei kaupunki nykytilanteessa aio rakentaa Kuninkaantammenaukion alle keskitettyä pysäköintilaitosta, jonka varaan suuri osa kaavaratkaisusta perustui. Liike-, työ- tai harrastetilojen rakentamista ei tulisi esittää kaikilta osin pakolliseksi. Lautakunta piti tärkeänä, että alueella on tarvittavat lähikaupat, palvelu- ja työtiloja.

Yleisten töiden lautakunta esitti Kuninkaantammenaukion ja pysäköintilaitoksen merkitsemistä korttelialueeksi ja lumitilojen huomioimista. Ympäristölautakunta esitti, että Editan painotalon meluntorjunta tulee varmistaa ennen uusien rakennusten käyttöönottoa ja edellytti määräystä maaperän pilaantumisen selvittämisestä. Asuntotuotantotoimisto katsoi, että perusolosuhteet ovat hyvät, mutta asemakaavassa rakentamisen kustannuksia nostavia määräyksiä ovat mm. maanalainen pysäköinti, rakennusmassojen määräykset ja materiaalit.

Vantaan kaupunki piti tärkeänä Hämeenlinnanväylän liittymän rakentamista mahdollisimman pian, ja edellytti, että kiviaineksen murskaamisesta ei synny haittaa Vantaan asutukselle. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esitti tarkennuksia vesihuoltoliitteeseen ja johtokujien merkintöihin. Uudenmaan ELY-keskus huomautti, että kaavaselostuksessa mainittu määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä puuttuu kaavakartalta.

Lisäksi rakennusaloja esitettiin tarkistettavaksi leveämmiksi ja irti tonttien rajoista, sekä esitettiin erilaisia detaljitason tarkennuksia kaavan merkintöihin ja määräyksiin.

Asemakaavaan ja asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Lausunnot on otettu huomioon siten, että noin neljäsosa asemakaava-alueesta on tarkistettu pysäköintiratkaisun muuttumisen takia. Muutos on edellyttänyt rakennusoikeuden laskemista jonkin verran, pysäköintialueiden lisäämistä kadunvarsille sekä tonttikohtaista kellari- ja laitospysäköintiä. Yksi kortteli on muutettu opiskelijoille tarkoitetuksi korttelialueeksi sen vaatiman alhaisemman pysäköintipaikkamäärän vuoksi. Muutosten jälkeen kyseisten korttelien rakennusoikeus on vähentynyt yhteensä 1 400 k-m². Tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien edustajien kanssa.



Lausuntojen johdosta rakennusaloja on tarkistettu väljemmiksi ja irrotettu tonttirajoista. Asemakaavaan on lisätty määräys maaperän pilaantuneisuuden selvittämisestä. Lisäksi on tehty muita lausunnoissa esitettyjä yksityiskohtia koskevia tarkistuksia.

Ilmastotavoitteisiin liittyvät kaavamääräykset on Kuninkaantammen kaavoitukselle asetettujen periaatteiden mukaisesti säilytetty. Editan mahdollisten meluntorjuntatoimien ajoituksesta ja tavoiteltavista melutasoista ei ole tarpeen määrätä asemakaavassa, koska siitä määrätään tarkemmin tuotantolaitoksen ympäristöluvassa.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksista ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

Asemakaavaan ja asemakaavan muutosehdotukseen on tehty joitakin teknislouhteisia tarkistuksia.

Asemakaavan muutoksesta seuraa alueen yksityisille maanomistajille kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen tarkoittamaa merkittävää hyötyä, joten tontinomistajien kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut. Kaupunginhallitus on osaltaan hyväksynyt ehdollisena allekirjoitetut maankäyttösopimukset 25.11.2013, jotka ilmenevät esityslistan oheismateriaalista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 19.11.2013 muuttaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta lausuntojen ja muistutusten johdosta. Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutokset ilmenevät esityslistan liitteestä nro 4. Suoritetussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 7-2, kuten päätöshistoriasta ilmenee.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12150kartta ,
osa A päivätty 11.9.2012, muutettu 19.11.2013
- 2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12150 kartta,
osa B, päivätty 11.9.2012, muutettu 19.11.2013



- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12150 kartta, osa C, päivätty 11.9.2012, muutettu 19.11.2013
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12150 selostus, päivätty 11.9.2012, muutettu 19.11.2013, päivitetty Kslk:n 19.11.2013 päätöksen mukaiseksi
- 6 Havainnekuva, 11.9.2012, muutettu 19.11.2013
- 7 Vuorovaikutusraportti 11.9.2012, täydennetty 19.11.2013 sekä keskustelutilaisuuksien 25.3.2008 ja 1.2.2011 muistiot
- 8 Osa päätöshistoriaa
- 9 Osa päätöshistoriaa (allekirjoituksin)

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäyttösopimukset

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 7
Liite 8

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Vantaan kaupunki
Helen Sähköverkko Oy

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta
Pelastuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Asuntotuotantotoimisto



Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 09.12.2013 § 1311

HEL 2012-007742 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 33. kaupunginosan (Kaarela, Hakuninmaa ja Kuninkaantammi) maantien alueen, katu-, puisto- ja suojaviheralueiden asemakaavaehdotuksen ja korttelin nro 33314 osan, korttelin nro 33315 tontin nro 2, korttelin nro 33316 tontin nro 6 sekä tonttien nro 4 ja 5 osien, korttelin nro 33317 sekä katu- ja lähivirkistysalueiden asemakaavan muutosehdotuksen 11.9.2012 päivätyn ja 19.11.2013 muutetun piirustuksen nro 12150 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Asemakaavan muutoksen myötä muodostuvat uudet korttelit nro 33380–33397 ja 33404.

02.12.2013 Pöydälle

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi
Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.11.2013 § 376

HEL 2012-007742 T 10 03 03

Ksv 0585_2, Kuninkaantammi, karttaruudut F7, G7

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 11.9.2012 päivätyn ja 19.11.2013 muutetun 33. kaupunginosan (Kaarela, Hakuninmaa ja Kuninkaantammi) maantien alueen, katu-, puisto- ja suojaviheralueiden asemakaavaehdotuksen ja osaa korttelista 33314, korttelin 33315 tonttia 2, korttelin 33316 tonttia 6 sekä osia tonteista 4 ja 5, korttelia 33317 sekä katu- ja lähivirkistysalueita (muodostuvat uudet korttelit



33380–33397 ja 33404) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12150 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta kuten esityslistan liitteestä 8 ja kaavaselostuksesta yksityiskohtaisesti ilmenee.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti tarkastaa pöytäkirjan tämän asian osalta heti.

Käsittely

19.11.2013 Ehdotuksen mukaan

Palautusehdotus:

Osmo Soininvaara: Esitän, että asia palautetaan pysäköintijärjestelyn muuttamiseksi.

Kannattajat: Outi Silfverberg

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Esitän, että asia palautetaan pysäköintijärjestelyn muuttamiseksi.

Jaa-äännet: 7

Hennariikka Andersson, Eija Loukoila, Jape Lovén, Matti Niiranen, Tom Packalén, Risto Rautava, Heta Välimäki

Ei-äännet: 2

Outi Silfverberg, Osmo Soininvaara

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 7-2



15.01.2014

Kaj/10

18.09.2012 Ehdotuksen mukaan

11.09.2012 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Suvi Tyynilä, projektipäällikkö, puhelin: 310 37264
suvi.tyynila(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Topi Vuorio, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37235
topi.vuorio(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 07.02.2013 § 60

HEL 2012-007742 T 10 03 03

Kiinteistökartta F7 T3, F7 T2 ja G7 P3

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle asemakaavaehdotuksesta ja asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12150 seuraavan lausunnon:

Lausunto

Kaava-alueen maanomistus ja -hallinta

Kaava-alueen pinta-ala on 3,3 hehtaaria.

Kaupunki on 18.12.2012 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostanut valtion omistamalta Senaatti-kiinteistöltä kaksi Kuninkaantammessa sijaitsevaa yhteensä vajaan 70 000 m²:n suuruista aluekokonaisuutta, joihin asemakaavaehdotuksessa on osoitettu yhteensä noin 36 500 k-m² asuinrakennusoikeutta. Tehdyn maakaupan kautta kaupungista tuli yksi alueen suurimpia maanomistajia.

Kaupassa sovittiin, että alueluovutuksesta huolimatta Senaatti-kiinteistöille jää toistaiseksi hallintaoikeus muutamaan pienehköön Eviran ja Suomen Ympäristökeskuksen (Syke) käytössä olevaan alueeseen, kunnes kaupunki tarvitsee niitä rakentamista varten. Syke:n käyttöön jäävä alue sisältyy nyt lausunnolla olevaan Keskustan kaavaan, ja osa tästä alueesta on merkitty kaavaehdotuksessa Ultramariinikuja-nimiseksi katualueeksi.



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

Kiinteistölautakunta on 19.12.2012 esittänyt kaupunginhallitukselle, että Att:lle varattaisiin valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa varten kerrostalotontit 33396/1 ja 33397/1 sekä välimuodon tuotantoon (Hitas tai asumisoikeus) tontti 33397/2.

Maapoliittiset neuvottelut yksityisten maanomistajien kanssa

Ennen edellä mainittua kiinteistökauppaa kaupungin maanomistusosuus alueella oli pieni, noin 14 %. Tuolloin Kiinteistö Oy Hakuninmaantie 5 omisti kaava-alueesta 29,4 %, Edita 7,1 %, Skanska 14,9 %, Helsingin kaupunki siis 14,0 % ja valtio 34,6 %. Sittemmin Edita ja Kiinteistö Oy Hakuninmaantie 5 ovat neuvotelleet maakaupoista ja päässeet tulokseen omistuksessaan olevien alueiden luovuttamisesta rakennusliikkeille.

Asemakaavan muutoksesta seuraa alueen yksityisille maanomistajille kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän päätöksen tarkoittamaa merkittävää hyötyä, joten kiinteistötoimi on käynnistänyt alueen yksityisten maanomistajien kanssa maapoliittiset neuvottelut. Maankäyttökorvaus on tarkoitus periä joko rahana tai tonttimaana, joka helpottaisi alueen asuntotuotannon rahoitus- ja hallintamuotojakaumatavoitteiden toteuttamista.

Po. asemakaavan muutosta ei tulisi saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ennen edellä tarkoitettujen maankäytösopimusten tekemistä alueen yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavalta toivotaan tehoa ohjaukseen, mutta joustoa toteutukseen

Alueen maanomistajat ja näiden valitsemat yhteistyökumppanit ovat osallistuneet Kuninkaantammen keskustan asemakaavan valmisteluun toteutuskelpoisten kaavaratkaisujen löytämiseksi. Kyseessä on siten ns. kumppanuuskaavoitus.

Asemakaavaratkaisuja on kehitetty luonnosvaiheesta merkittävästi toteutuskelpoisempaan suuntaan. Tätä voidaan pitää positiivisena.

Asemakaavaehdotuksen kaavamääräykset ovat kuitenkin nykyisellään hyvin yksityiskohtaisia. Yksityiskohtaisia toteutusmääräyksiä voidaan tarvita, mutta kaavan merkittyinä ne tulevat usein liian aikaisessa vaiheessa toteutukseen nähden, jolloin vaarana on, etteivät ne jätä



riittävästi mahdollisuuksia myöhemmin tapahtuvalle yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle.

Esimerkiksi tonteille osoitetut rakennusalat ovat kaavaehdotuksessa nyt kovin ahtaat. Runkosyvyyksien olisi syytä olla luokkaa 15 - 16 metriä, kun otetaan huomioon, että mittaan on sisällytettävä ns. sisäänvedetyt parvekkeet. Liian tiukka mitoitus kaavassa voi osaltaan johtaa siihen, että rakennetaan yksipuolisia talotyyppisiä ja asuntopohjia. Väljemmällä massoittelulla helpotettaisiin talosuunnittelua ja kohtuuhintaiselle asuntotuotannollekin luotaisiin paremmat toteutusedellytykset.

Kaavamääräysten mukaan Kuninkaantammenkierron ja Taidemaalarinkadun varren jokaiselle A- ja AK-tontille on rakennettava vähintään yksi liike-, työ- tai harrastetila, jossa on sekä suuret ikkunat että sisäänkäynti kyseiseltä kadulta. Koska Myyrmäen palvelut ovat lähellä, liike-, työ- tai harrastetiloille ei liene tarpeeksi kysyntää alueella. Näitä tilojen rakentamista ei pitäisi kaavassa esittää ainakaan kaikilta osin pakolliseksi, vaan esittää mahdollisuudeksi. Lautakunta pitää tärkeänä, että alueella on tarvittavat lähikaupat, palvelut ja työtiloja.

Edellä mainitun lisäksi kaikilla korttelialueilla on määrätty, että tonteilla tulee hyödyntää uusiutuvaa energiaa ja tonteilla on käytettävä tonttien rakentamisessa syntyvää louhekiveä sadepuutarhojen rakentamisessa ja kivimuureissa, maastonmuotoilussa tai kiveyksessä. Mainitut määräykset voitaisiin kiinteistölautakunnan näkemyksen mukaan muuttaa muotoilultaan salliviksi pakottavan määräyksen sijaan. Muussa tapauksessa määräyksistä voi aiheutua ennakoimattomia kustannuksia tonttien rakentamiselle.

Kaavamääräyksissä on edelleen edellytetty, että kaikkiin yksikerroksisiin rakennusosiin, talousrakennuksiin, auto- ja polkupyörä- ym. katoksiin sekä YL-tontin kerhotaloon tulee rakentaa viherkatto. Tämänlaiset rakenteet vaativat tarkkaa suunnittelua sekä palo- ja pelastusviranomaisten hyväksyntää. Katerakenteet on rakennettava siten, ettei mahdollinen palo leviä vaaraa aiheuttavalla tavalla katteessa eikä sen alustassa. Näiden ns. kevyiden rakennusten ja rakenteiden tulee olla sellaisia, että ne myös kestävät niille tulevat rakenteelliset kuormat ja ovat pitkäaikaiskestäviä sekä paloturvallisia. Tämän johtaa massiivisempiin, teknisesti vaikeammin toteutettaviin ja näin ollen kalliimpiin rakenteisiin. Kiinteistölautakunta katsookin, että viherkattorakentamista erityisesti edellä mainittujen ns. kevyiden rakennusten osalta tulisi tutkia ennen kaikkea palo- ja pelastusviranomaisten kanssa enemmän ja tarkemmin ennen kaavamääräyksen asettamista.



A-, AK- ja AP-korttelialueilla kaavamääräys edellyttää, että läpi talon ulottuvilla ensimmäisen kerroksen asunnoilla tulee olla oma sisäänkäynti kadulta. Määräyksestä voi seurata, että asunnon ulko-ovi ja -portaat työntyvät katualueelle, jolloin syntyy turvallisuusriski ja kunnossapitohaitta. Näin yksityiskohtaisesta määräyksestä on syytä pidättäytyä tai sitä voitaisiin ainakin harkita väljennettäväksi.

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 sadepuutarhoja.

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

Kaavaehdotuksessa rakennusalat on pääsääntöisesti merkitty rakennettaviksi noin 0,5 metrin etäisyydelle katualueista ja monessa kohtaa rakennusalat on merkitty rakennettaviksi kiinni viheralueen rajaan. Näin ehdasta 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. Rajaan 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 rakennusalat olisivat antaneet tonttien rakentajille mahdollisuuden "säätää" edellä kerrottua väli-aluetta riittävän suureksi, mutta rakennusalojen tiukan mitoituksen vuoksi siihen ei ole mahdollisuutta.

Asuntotonttien yhteiseen pysäköintilaitokseen liittyy suuria riskejä

Kuninkaantammen aukion alle on osoitettu maanalainen pysäköintilaitos kortteleiden nrot 33389 - 33392 käyttöön. Pysäköintilaitokseen saa sijoittaa kaikki korttelin nro 33391 autopaikat,



2/3 korttelin nro 33390 autopaikoista ja ½ tontin 33389/2 autopaikoista. Autopaikkojen on oltava nimettömiä, ja niitä voidaan rakentaa kolmeen tasoon.

Aukion alle sijoittuvan maanalaisen pysäköintilaitoksen käyttäjiksi on osoitettu neljä varsin erilaista tonttia/korttelia (KYOT, YL, AK ja A). Kaikilla pysäköintilaitokseen kaavamerkinnän mukaan osallistuvilla tahoilla ei kuitenkaan nykytiedon perusteella ole tarvetta eikä aikomusta käynnistää tontillaan uudisrakennushanketta vielä vuosiin. Tämä pätee tiettävästi esimerkiksi Senaatti-kiinteistöjen omistamaan kiinteistöön 33389/2, jolla sijaitsee Suomen ympäristökeskuksen käytössä olevat laboratoriot.

Yhteispysäköintilaitokseen toteuttamiseen sisältyy hankkeen rahoitukseen ja toteutusaikatauluun liittyviä riskejä erityisesti, koska pysäköintijärjestelyyn liittyvillä rakennushankkeilla on eri tilaajat/omistajat ja jokaisella hankkeella on siten myös yksilöllinen aikataulunsa. Koska pysäköintilaitokseen liittyvät tontit ovat hankkeina eri luonteisia ja tulevat toteutumaan eri aikoina, on pysäköintilaitokselle vaikeaa löytää rahoittajaa, joka ottaisi riskin etukäteen rakentamisesta ja ennakkoon rahoittamisesta. Kaupunki ei nykyisessä taloustilanteessa rahoita pysäköintilaitoshanketta.

Edellä mainituista riskeistä johtuen asemakaavan jatkosuunnittelussa tulisi vakavasti tutkia mahdollisuutta toteuttaa mainittujen tonttien pysäköinti tonttikohtaisilla ratkaisulla. Mikäli autopaikat eivät ole järjestettävissä pelkästään korttelialueella, voitaneen tonttien maanalainen autopaikoitus ulottaa osin myös Kuninkaantammen aukion alle. Tämä edellyttää tilavarausten osoittamista ko. aukion alueelta maanalaisista pysäköintiä varten. Lisäksi esitettyssä ratkaisussa Kuninkaantammen aukiolle voitaisiin tutkia alueelle luonteenomaisen hulevesialtaan sijoittamista korvaavana toimintana maanalaiselle pysäköinnille.

Edellä mainittu ratkaisu helpottaisi merkittävästi ko. tonttien rakentamista. Koska kaava-alue sijoittuu rakentamisen kannalta erinomaiselle moreenialueelle, ovat maanalaiset tonttikohtaiset ratkaisut varteenotettava toteutusvaihtoehto tarvittavien autopaikkojen järjestämiseksi.

Yleisten rakennusten tontille 33392/1 (YL) sijoittuva palvelutilahanke on asuntoalueen toimivuuden kannalta välttämätön, joten sen tulisi olla itsenäisesti toteutettavissa ilman riskejä ja riippuvuuksia muista tonteista. YL-tontin osalta tulee varmistaa, että jos vain osa tontin 7 500 k-m²:n suuruudesta rakennusoikeudesta käytetään, tulee palvelurakennus voida toteuttaa maanpäällisellä pysäköinnillä. Ennen



kaavaprosessin jatkamista tulisikin vielä selvittää YL-tontin pysäköintiratkaisun kustannusvaikutus sekä suurin mahdollinen YL-rakennusoikeus, joka voidaan toteuttaa maanpäällisellä pysäköinnillä. Pelkistetysti ilmaistuna pysäköintihalliratkaisun ongelmana on sen kalleus. Siksi olisi tarkoituksenmukaista täydentää kaavamääräyksiä siten, että vasta koko rakennusoikeuden käyttäminen YL-tontilla voi pakottaa tontin maanalaiseen paikoitusratkaisuun.

Energiatehokkuus on jo parantunut normien lakisääteisen kiristymisen myötä

Kaavaselostuksen mukaan Kuninkaantammen keskustan asemakaavan 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 tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

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 jatkaa 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 tontinluovutuksissa, että uudisrakennus täyttää A-energiatehokkuusluokan vaatimukset.

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

Lopuksi

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

Samalla lautakunta päätti todeta, että kaavamuutos korottaa Asunto Oy Helsingin Hurmuriin (Skanska) omistaman tontin 91-33-317-4, Kiinteistö Oy Hakuninmaantie 5:n omistaman tontin 91-33-314-1 ja Oy Edita Ab:n (esisopimus YIT Rakennus Oy:n kanssa) omistamien tonttien 91-33-315-2 ja 91-33-315-3 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä edellä mainittujen tonttien omistajien kanssa.

Lisäksi asemakaavan muutosta ei tulisi saattaa kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ennen kuin edellä mainittujen tonttien omistajien kanssa on tehty maankäytösopimukset.

Käsittely

07.02.2013 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Kirsi Pihlaja: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:



15.01.2014

Kaj/10

Lausuntoehdotuksen 15. kappaleen toinen, kolmas ja neljäs virke poistetaan.

Vastaehdotus raukesi kannattamattomana.

Vastaehdotus:

Kirsi Pihlaja: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotuksen 16. kappale poistetaan.

Vastaehdotus raukesi kannattamattomana.

Vastaehdotus:

Kirsi Pihlaja: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

Lausuntoehdotuksen 13. kappaleeseen lisätään uusi seuraavansisältöinen viimeinen virke: Lautakunta pitää tärkeänä, että alueella on tarvittavat lähikaupat, palvelut ja työtiloja.

Kannattajat: Tuomas Rantanen

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lausuntoehdotuksen 13. kappaleeseen lisätään uusi seuraavansisältöinen viimeinen virke: Lautakunta pitää tärkeänä, että alueella on tarvittavat lähikaupat, palvelut ja työtiloja.

Jaa-äännet: 4

Tapio Klemetti, Pia Pakarinen, Mari Rantanen, Olli Sademies

Ei-äännet: 5

Jasmin Hamid, Antti Hytti, Sole Molander, Kirsi Pihlaja, Tuomas Rantanen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

30.01.2013 Pöydälle

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 18.12.2012 § 158

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



HEL 2012-007742 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti todeta, että 33 kaupunginosan (Kaarela) Kuninkaantammen keskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 12150 kaavatekstin kohtaan "- tulee pihanpuolen julkisivuissa käyttää puuta." muutettaisiin muotoon "- saa pihanpuolen julkisivuissa käyttää puuta rakennusmääräyskokoelman E1 mukaisissa rajoissa.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

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

Helsingin Energia -liikelaitos 28.11.2012

HEL 2012-007742 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto on liitteenä 1.

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 27.11.2012 § 532

HEL 2012-007742 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosehdotuksesta aiheutuu rakennusvirastolle kustannuksia yhteensä 10,3 miljoonaa euroa. Kustannuksista katualueiden osuus on 8,8 miljoonaa euroa ja viheralueiden osuus noin 1,5 miljoonaa euroa. Hämeenlinnanväylän eritasoliittymän kustannukset ovat noin 5,5 miljoonaa euroa. Eritasoliittymän kustannusjaosta ei ole vielä sovittu Helsingin ja Vantaan kaupunkien ja ELY-keskuksen kesken. Kuninkaantammen keskustan rakentaminen



edellyttää tavanomaisesta rakentamisesta poikkeavia ratkaisuja ja vaihteittain rakentamista, mikä lisää kustannuksia.

Kuninkaantammenaukio on osoitettu yleiseksi alueeksi ja aukion alle on osoitettu maanalainen pysäköintilaitos. Jos maanalainen pysäköintilaitos joudutaan toteuttamaan kansirakenteena, se aiheuttaa ongelmallisiksi osoittautuneita vaakasuuntaisia hallintarajoja. Lisäksi kansirakenteen onnistunut toteuttaminen on hankalaa ja tulee lähtökohtaisesti kiinteistöille kalliimmaksi, jos sen yläpuolinen alue jää yleiseksi alueeksi. Tässä tapauksessa maanalaisen pysäköintilaitoksen osa Kuninkaantammenaukiosta tulee määritellä kortteleihin kuuluvaksi, yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatuksi alueen osaksi. Katualueisiin pysty- tai vaakasuuntaan rajautuvien rakenteiden rakennussuunnitelmat on hyväksyttävä rakennusvirastossa ennen rakentamista.

Asemakaavamuutoksessa on Kuninkaantammenkierrolle esitetty ennen raidejokerin toteuttamista keskikaista, joka toimii tässä tilanteessa lumitilana. Raitiotien rakentamisen jälkeen keskikaistalle rakennetaan raiteet, joten tilaa lumelle ei enää jää riittävästi. Asuinkortteleiden väliin on esitetty kapeita, talvihoidon kannalta hankalia jalankululle ja pyöräilylle varattuja katuja. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että edellämainittujen katujen mitoituksessa on varattava riittävästi tilaa lumen poistoon ja lumen välivarastointiin kaikissa tilanteissa.

Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu sitovia rakennusaloja kiinni viheralueiden rajoihin tai niiden lähelle. Viheralueiden rajaan kiinni rakentamista tulee välttää, koska se johtaa poikkeusmenettelyihin ja luvanhakuihin muun muassa perustusten ja kuivatusjärjestelmien sijoittamisessa. Tavoitteena on, että viheralueisiin rajautuvien tonttien rakennukset perustuksineen ja kuivatusjärjestelmineen on rakennettavissa ja huollettavissa tontilta käsin. Pelastustiet tulee pyrkiä sijoittamaan katu- ja korttelialueille.

Tonttien rajalle osoitetut kivimuurit tulee sijaita tontin puolella, ja niiden rakentaminen ja ylläpito tulee olla kiinteistön vastuulla. Selvyyden vuoksi kivimuurien sijainti on syytä määritellä tarkemmin asemakaavamerkinnoissä tai -määräyksissä.

Kuninkaantammenkierron vieressä olevat lähimmät puut on syytä poistaa säilytettäväksi aiottujen puiden joukosta, koska yli 3 metriä korkea katupenger rakennetaan aluksi luiskattuna. Katuosuus on osa pikaisesti toteutettavaa Jokeri 2 -yhteyttä. Tontin omistaja puolestaan rakentaa kivimuurin Jokeri 2 -yhteyden rakentamisen jälkeen.



Kaavamerkinnot on aiheellista tarkistaa viheralueiden osalta. Metsäisinä säilytettävälle viheralueille luonteva kaavamerkintä on lähivirkistysalue (VL).

Puita ei voida käytännössä istuttaa tarkalleen asemakaavaehdotuksessa osoitettuihin paikkoihin. Istutettavan puun tai puurivin merkintä on aiheellista muuttaa sijainniltaan ohjeelliseksi.

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

Koko Kuninkaantammen alueella tulee huolehtia riittävästä aluevarauksista lumen varastointia varten, jotta lumen kuljettaminen voidaan minimoida. Alueelle on syytä laatia lumilogistinen selvitys osana ekotehokasta suunnittelua.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Käsittely

27.11.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutos:

Päätösehdotuksen kappale 4 muutetaan muotoon:

"Asemakaavamuutoksessa on Kuninkaantammenkierrolle esitetty ennen raidejokerin toteuttamista keskikaista, joka toimii tässä tilanteessa lumitilana. Raitiotien rakentamisen jälkeen keskikaistalle rakennetaan raiteet, joten tilaa lumelle ei enää jää riittävästi. Asuinkortteleiden väliin on esitetty kapeita, talvihoidon kannalta hankalia jalankululle ja pyöräilylle varattuja katuja. Yleisten töiden lautakunta katsoo, että edellämainittujen katujen mitoituksessa on varattava riittävästi tilaa lumen poistoon ja lumen välivarastointiin kaikissa tilanteissa."

20.11.2012 Pöydälle

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
Jorma Rajala, projektinjohtaja, puhelin: 310 38573
jorma.rajala(a)hel.fi



Ympäristölautakunta 27.11.2012 § 339

HEL 2012-007742 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Kuninkaantammen kaava sisältää useita esimerkillisiä kestäväen kehityksen edistämiseen ja ilmastonmuutokseen hillitsemiseen ja siihen varautumiseen liittyviä suunnitteluratkaisuja. Kaikilla korttelialueilla on sovellettava matalaenergiarakentamisen ja uusiutuvan energian hyödyntämisen periaatteita ja hulevesien hallinta on suunniteltava luonnonmukaiseksi. Alueelle ideoidut hulevesien viivytykseen suunnitellut sadepuutarhat ja yksikerroksisiin rakennusosiin, kuten auto- ja pyöräkatoksiin ja talousrakennuksiin, suunnitellut viherkatot edustavat uutta suunnittelukäytäntöä, jota voidaan soveltaa myös muissa kohteissa. Paikalliseen massatasapainoon pyrkiminen hyödyntämällä alueelta louhittavia massoja alueen katu- ja piharakentamiseen pienentää kuljetustarpeita ja vähentää siten myös ilmaan vapautuvia hiilidioksidi- ja pakokaasupäästöjä.

Kaava-alue on tällä hetkellä pääosin teollisuus- ja toimitilakäytössä. Tämä edellyttää maaperän pilaantuneisuuden ja kunnostustarpeen selvittämistä mm. katsastusasematoiminnalta vapautuneiden nykyisten autohuoltotoimintojen korttelialueelta. Editan painotalo on jäämässä alueen luoteiskulmaan alueen sisääntuloväylän läheisyyteen. Meluselvityksen mukaan laitoksen ilmanvaihtolaitteiden melu on suurimmillaan 52 dB läheisimpien asuintalojen julkisivuilla. Uusilla alueilla valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukainen yöohjearvo on 45 dB, jonka tulee olla tavoitteena myös tällä alueella. Riittävästä meluntorjuntatoimista ja niiden toteutuksesta ja kustannuksista tulee sopia laitoksen kanssa jo ennen asuinrakentamisen aloittamista. Rakennuslupavaiheessa ei ole mahdollista velvoittaa uudisrakentamisen ulkopuolisia tahoja kaavamääräysten mukaisesti toimiin. Kaavamääräyksiin tulee varmistaa, että meluntorjunta on toteutettu ennen uusien rakennusten käyttöönottoa.

Katuliikenteen päiväaikainen melu ylittää paikoin 60 dB. Näillä katuosuuksilla on suositeltavaa, että asuinhuoneistot eivät suuntaudu yksinomaan kadulle päin. Katuliikenteen ja painolaitoksen ilmanvaihtolaitteiden melusta laadittu meluselvitys tulee liittää kaavaselostuksen liitteeksi.

13.11.2012 Pöydälle



15.01.2014

Kaj/10

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

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