



15.01.2014

Kaj/11

§ 10

Detaljplan och detaljplaneändring för Kungsekens centrum i Kårböle (nr 12150)

HEL 2012-007742 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplan för landsvägs-, gatu-, park- och skyddsgrönområden samt detaljplaneändring för en del av kvarteret nr 33314, för tomten nr 2 i kvarteret nr 33315, för tomten nr 6 och delar av tomterna nr 4 och 5 i kvarteret nr 33316, för kvarteret nr 33317 och för gatuområden och områden för närrekreation i 33 stadsdelen (Kårböle, Håkansåker och Kungseken) enligt ritning nr 12150, daterad 11.9.2012 och ändrad 19.11.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

I och med detaljplaneändringen uppstår de nya kvarteren nr 33380–33397 och 33404.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 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)

Utdrag

Utdrag

Bilagor till utdrag

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



15.01.2014

Kaj/11

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5
Bilaga 7
Bilaga 8

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Vantaan kaupunki
Helen Sähköverkko Oy

Beslutsförslag

Stadsfullmäktige beslutar godkänna detaljplan för landsvägs-, gatu-, park- och skyddsgrönområden samt detaljplaneändring för en del av kvarteret nr 33314, för tomten nr 2 i kvarteret nr 33315, för tomten nr 6 och delar av tomterna nr 4 och 5 i kvarteret nr 33316, för kvarteret nr 33317 och för gatuområden och områden för närrekreation i 33 stadsdelen (Kårböle, Håkansåker och Kungseken) enligt ritning nr 12150, daterad 11.9.2012 och ändrad 19.11.2013, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

I och med detaljplaneändringen uppstår de nya kvarteren nr 33380–33397 och 33404.

Sammandrag

Detaljplaneområdet är beläget i Kungseken mellan Tavastehusleden, Centralparken och Vanda å, nära gränsen mot Vanda. Där planeras en färggrann och hemtrevlig stadsdel för 5 000 invånare med tonvikt på ekologiska lösningar. Byggnadernas energieffektivitet ägnas särskild uppmärksamhet och det är meningen att området ska bli ett modellobjekt för dagvattenhantering. Förslaget till detaljplan och detaljplaneändring gör det möjligt att bygga centrumkvarter och offentliga lokaler i Kungseken samt att ordna trafiken i området. Inom det planlagda området kommer det att bo 2 500 Kungseksbor. Centrumkvarteren får enligt förslaget flervåningshus, och i omgivningen byggs det huvudsakligen urbana småhus i två våningar. Detaljplaneförslaget gör det också möjligt att bygga en s.k. bygård med områdets skola och daghem. Förutsättningarna för Edita Ab och



Finlands miljöcentral att verka på området i sina nuvarande fastigheter tryggas genom detaljplaneförslaget.

Detaljplaneförslaget omfattar en förlängning av kollektivtrafikförbindelsen Jokern 2 via Kungseken till Myrbacka i Vanda och en ny anslutning till Tavastehusleden. Samtidigt är det meningen att cykel- och rekreationsstråken och nätet av skidspår ska förbättras. Parkeringslösningen har av kostnadsskäl ändrats något från den ursprungliga, som baserade sig på en stor parkeringshall under centrumplatsen. De flesta bilplatserna förläggs alltjämt under markytan eller under däck, och dessutom har det i området anvisats mindre parkeringsområden och platser för kantstensparkering.

Med service och arbetsplatser omfattar planläggningsområdet i Kungsekens centrum en våningsyta på 146 154 m². Bostäderna omfattar 106 800 m² vy och servicebyggnaderna 7 000 m² vy.

Genomförandet av detaljplanen medför kostnader på ca 38,1 miljoner euro för staden, varav nästan hälften utgör anläggningskostnader för skolan och daghemmet i området.

Föredraganden

I den gällande landskapsplanen för Nyland från 2006 är planeringsområdet ett område för tätortsfunktioner. I etapplandskapsplan 2 för Nyland har man anvisat en tvärförbindelseled för kollektivtrafiken i huvudstadsregionen genom området. Förslaget till detaljplan och detaljplaneändring följer landskapsplanen och etapplandskapsplan 2.

Enligt delgeneralplanen för Kungseken från 2008 är det fråga om ett område dominerat av flervåningshus där det även ska finnas byggnader av småhuskaraktär; arbetsplatsområde, område för centrumfunktioner och närservice; område för närrekreation samt gatu- och trafikområde.

Enligt detaljplanen nr 9360, som gäller för största delen av området, finns där kvartersområden för industri- och lagerbyggnader, gatuområde och område för närrekreation. Västra delen av området saknar detaljplan.

Huvuddelen av arbetsplatstomterna och en liten del av rekreationsområdet är i privat ägo. Staden äger en del av tomtområdena, de planerade gatu- och landsvägsområdena samt största delen av rekreationsområdena.

Planeringsfaser och växelverkan

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress
Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6

Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



Planläggningsarbetet har initierats av staden.

Deltagande och växelverkan har ordnats enligt programmet för deltagande och bedömning.

I samband med beredningen av detaljplaneändringen har det kommit in 14 brev med åsikter, av vilka åtta gällde programmet för deltagande och bedömning och sex utkastet till detaljplaneändring. Dessutom har det kommit muntliga åsikter under ett diskussionsmöte och per telefon.

Inom planläggningsarbetet har man beaktat åsikterna sålunda att trafiken inom bostads- och arbetsplatsområdet leds i tre olika riktningar och transporter av kross under byggnadstiden minskas märkbart genom detaljplanebestämmelser och genom att en balans beträffande massorna eftersträvas inom stadens egna projekt. I samarbete med markägarna har konsekvenserna av kvartersområdenas detaljplanebestämmelser undersökts med hjälp av referensplaner, och utformningen av byggnadsmassorna, parkeringslösningarna och detaljerna i bestämmelserna har justerats innan förslaget utarbetades.

Förslaget till detaljplan och detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 12.10–12.11.2012.

Det har kommit in två anmärkningar om förslaget. Fastighetsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, miljönämnden, räddningsnämnden, affärsverket Helsingfors Energi, Helen Elnät Ab, bostadsproduktionsbyrån, Vanda stad, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) samt Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) har gett utlåtande om förslaget.

Anmärkningar

En av områdets sex markägare föreslog mera byggrätt för sina områden. En annan markägare föreslog att vissa detaljplanebestämmelser som gäller ekoeffektivitet, klimatmål och arrangemang i bostadshusens gatuplan ska strykas eller lindras.

Med anledning av anmärkningarna har byggrätten för en tomt justerats med 300 m² vy uppåt genom att en av byggnadsytorna får ha ett trevåningshus i stället för ett tvåvåningshus. Detaljplanebestämmelsen om ingångarna till bostäderna i första våningen har lindrats så att man till huvuddelen av bostäderna ska bygga ingången från gatan. Bestämmelserna angående klimatmålen har bevarats i detaljplanen med hänvisning till principerna för planläggningen av hela Kungseken.

Utlåtanden



Utlåtandena är huvudsakligen positiva.

I en del utlåtanden berömdes detaljplanens föredömliga planeringslösningar i syfte att främja hållbar utveckling och dämpa klimatförändringen och förbereda sig på denna, i andra utlåtanden föreslogs det åter att detaljplanebestämmelser med anknytning till samma tema skulle strykas.

Fastighetsnämnden meddelade att staden i nuvarande situation inte kommer att bygga en central parkeringsanläggning under Kungseksplatsen, vilket en stor del av detaljpanelösningarna grundade sig på. Byggnad av affärs-, arbets- eller hobbylokaler bör inte i alla delar föreslås bli obligatoriskt. Nämnden anser det vara viktigt att det finns behövliga närbutiker och service- och arbetslokaler inom området.

Nämnden för allmänna arbeten föreslog att Kungseksplatsen och parkeringsanläggningen skulle upptas som kvartersområde och att snöutrymmena skulle beaktas. Miljönämnden föreslog att bullret från Editas tryckeri bör bekämpas innan de nya byggnaderna tas i bruk och förutsatte en bestämmelse om att det ska utredas hur nedsmutsad marken är. Bostadsproduktionsbyrån ansåg att de grundläggande förhållandena är goda, men detaljplanebestämmelser som ökar kostnaderna gäller bl.a. den underjordiska parkeringen, byggnadsmassorna och materialen.

Vanda stad ansåg det vara viktigt att anslutningen till Tavastehusleden byggs så snart som möjligt och förutsatte att stenkrossandet inte medför olägenheter för bebyggelsen i Vanda. Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) föreslog preciseringar i bilagan om vattenförsörjningen och i beteckningarna för ledningsgränder. NTM-centralen i Nyland påpekade att bestämmelsen om förorenad mark som finns i detaljplanebeskrivningen fattas på detaljplanekartan.

Dessutom föreslogs det att byggnadsytorna skulle justeras så att de blir bredare och inte går fram till tomtgränserna, likaså föreslogs vissa detaljerade justeringar i detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna.

Ändringar i förslaget till detaljplan och detaljplaneändring

Utlåtandena har beaktats så att ungefär en fjärdedel av detaljplaneområdet har justerats med anledning av att parkeringslösningen ändrats. Ändringen har förutsatt att byggrätten sänks, parkeringsområdena längs gatorna ökas och parkering förläggs till källare och anläggningar på enskilda tomter. Ett kvarter har ändrats till kvartersområde avsett för studerande eftersom detta kräver färre bilplatser. Efter ändringarna har byggrätten i kvarteren minskat med



1 400 m² vy. Ändringarna har diskuterats med representanter för förvaltningarna i fråga.

Med anledning av utlåtandena har byggnadsytorna justerats så att de är vidare och lösgjorts från tomtgränserna. I detaljplanen har lagts till en bestämmelse om att det ska utredas om marken är förorenad. Vidare har vissa smärre justeringar gjorts med anledning av detaljer i utlåtandena.

De detaljplanebestämmelser som hänför sig till klimatmålen har enligt principerna för planläggning av Kungseken bevarats. Det är inte nödvändigt att i detaljplanen bestämma om tiden för eventuell bullerbekämpning vid Edita och målen för bullernivån, eftersom det bestäms noggrannare om dessa i miljötilståndet för produktionsanläggningen.

I rapporten om växelverkan ingår sammanfattningar av anmärkningarna och utlåtandena samt mer omfattande redogörelser över svaren på dessa.

Några justeringar av teknisk natur har gjorts i förslaget till detaljplan och detaljplaneändring.

Detaljplaneändringen innebär en avsevärd fördel för markägarna i enlighet med stadsstyrelsens beslut 9.2.2004, och markpolitiska förhandlingar har därför förts med markägarna med stöd av stadsstyrelsens markpolitiska beslut 9.2.2004. Stadsstyrelsen har 25.11.2013 godkänt de villkorligt undertecknade markanvändningsavtalen, vilka framgår av bilagematerialet till detta ärende på föredragningslistan.

Stadsplaneringsnämnden beslutade 19.11.2013 ändra förslaget till detaljplan och detaljplaneändring med anledning av utlåtandena och anmärkningarna. Ändringarna är inte väsentliga och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt. Ändringarna framgår av bilaga 4 till detta ärende på föredragningslistan. Vid en omröstning vann föredragandens förslag med rösterna 7–2, såsom det framgår av beslutshistorien.

Beslutsförslaget följer stadsplaneringsnämndens förslag.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
suvi.ramo(a)hel.fi



Bilagor

- 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)

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäyttösopimukset

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5
Bilaga 7
Bilaga 8

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Vantaan kaupunki
Helen Sähköverkko Oy

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta



15.01.2014

Kaj/11

Pelastuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Asuntotuotantotoimisto

Beslutshistoria

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



15.01.2014

Kaj/11

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotus voitti äänin 7-2

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 maankäyttösopimusten tekemistä alueen yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavalta toivotaan tehoa ohjaukseen, mutta joustoa toteutukseen

Alueen maanomistajat ja näiden valitsevat 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 merkittynä 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 talotyyppejä ja asuntopohjia. Väljemmällä massoittelulla helpotettaisiin talosuunnittelua ja kohtuuhintaiselle asuntotuotannollekin luotaisiin paremmat toteutusedellytykset.

Kaavamääräysten mukaan Kuninkaantammenkierron ja Taidemaalarikadun 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 pelastusviranomaisien 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 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 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. 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 välialuetta 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 maanalaista pysäköintiä varten. Lisäksi esitetyssä 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. Pelkistetyksi 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 luovuttamallaan tonteilla tontinluovutusehdoin. Jo nykyisellään kaupunki edellyttää 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.

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 Hurmurin (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 maankäyttösopimukset.

Käsittely



15.01.2014

Kaj/11

07.02.2013 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Vastaehdotus:

Kirsi Pihlaja: Esitän seuraavan vastaehdotuksen:

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



15.01.2014

Kaj/11

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

Pelastuslautakunta 18.12.2012 § 158

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 vaiheittain 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 edellämäinittujen 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 asemakaavamerkinnoissa 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

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



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 kestävä kehityksen edistämiseen ja ilmastomuutokseen 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



15.01.2014

Kaj/11

ilmanvaihtolaitteiden melusta laadittu meluselvitys tulee liittää
kaavaselostuksen liitteeksi.

13.11.2012 Pöydälle

Esittelijä

ympäristöpäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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