



§ 98

Kaarelan Kuninkaantammenkallion asemakaavan muuttaminen (nro 12313)

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Päätös

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

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

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

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



15.02.2017

Kaj/9

Liite 4

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpal-
velut-kuntayhtymä/Vesihuolto
Vantaan kaupunki

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

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

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

Muutosalueen pinta-ala on noin 9,7 ha. Uutta asuntokerrosalaa syntyy 36 750 k-m² (korttelitehokkuus e = 1,15), mikä vastaa noin 900 uutta asukasta. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kerrosala on kasvanut 250 k-m².

Esittelijän perustelut

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



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

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

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

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

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

Muistutukset

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

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

Lausunnot

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



Lausunnoissa esitettiin Maria Wiikin puiston kaavamerkinnän muuttamista puistosta lähivirkistysalueeksi. Lisäksi kaavaselostuksen vesi- huoltoliittettä ja kustannusarviota esitettiin tarkennettavaksi.

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

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

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

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

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

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

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

Kaava-alueen osaan liittyvä maankäyttösopimus on allekirjoitettu 25.1.2017.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistetun esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12313 kartta, päivätty 9.12.2014, muutettu 12.1.2016
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12313 selostus, päivätty 9.12.2014, muu-



15.02.2017

Kaj/9

- 3 tettu 12.1.2016, päivitetty Kslk:n 12.1.2016 päätöksen mukaiseksi
Vuorovaikutusraportti 9.12.2015 liitteineen, täydennetty 12.1.2016
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 GoK_maankäytösopimus.pdf
- 6 Spoki Oy_maankäytösopimus.pdf

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva, 12.1.2016

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

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

Tiedoksi

Kaupunginmuseo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kiinteistölautakunta
Pelastuslautakunta
Rakennusvalvontavirasto
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 30.01.2017 § 75

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 2014-004695 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

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

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.01.2016 § 3

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Ksv 0585_6, Kuninkaantammenrinne, karttaruutu 682493 ja 683493

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 9.12.2014 päivätyn ja 12.1.2016 muutetun 33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaantammi) korttelin 33315 tonttia 3 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta (muodostuu uusi kortteli 33405) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12313 hyväksymistä ja etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselostuksesta
- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

- antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.



15.02.2017

Kaj/9

27.10.2015 Poistettiin

20.10.2015 Pöydälle

09.12.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113

ulla.jaakonaho(a)hel.fi

Anu Lämsä, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479

anu.lamsa(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

Suvi Tyynilä, projektipäällikkö, puhelin: 310 37264

suvi.tyynila(a)hel.fi

Topi Vuorio, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193

topi.vuorio(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 31.03.2015 § 160

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Kiinteistökartta 127/682 493 ja 127/683 493, Katsastustie

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Helsingin kaupungin 33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaantammi) korttelin 33315 tonttia 3 sekä katu- ja lähivirkistysaluetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12313 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavamuutosalue on yksityisomistuksessa (Nordic Morning Oyj ja Sponda Oyj).

Asemakaavan muutosehdotuksessa teollisuustontti 33315/3 sekä tilasta 91-402-4-19 muodostunut lähivirkistysalue (LV) muutetaan asuntokortteleiksi (AK) ja puistoksi (VP). Muutosalueelle on johdettu myös uusi tonttikatu.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä maanomistajien ja kaupungin välillä. Tarvittavat aluejärjestelyt tullaan tekemään kaavan saatua lainvoiman.

Asemakaavan muutos korottaa yksityisten maanomistajien omistamien alueiden arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (269

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



§) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä maanomistajien kanssa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin maanomistajien kanssa on tehty sopimukset.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 10.02.2015 § 62

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden kerrostalokorttelin rakentamisen noin 900 uudelle asukkaalle. Nykyistä teollisuustonttia ja viheraluetta muutetaan asuntokortteleiksi, viheralueiksi ja alueelle johdetaan uusi katu nimeltään Maisemamaalauksenkatu.

Maria Wiikin puisto säilyy metsäisenä ja kallioisena viheralueena, johon asemakaavaehdotuksessa on osoitettu uusia käytäviä. Puiston pohjoisosassa kulkeva vanha historiallinen, tiekunnan ylläpitämä Kuninkaantammentie on osoitettu muinaismuistolailla suojelluksi ulkoilutieksi. Oikea merkintä viheralueelle, jota ei ole tarkoitus muuttaa rakennetuksi puistoksi, on lähivirkistysalue (VL).

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia katurakentamisesta 650 000 euroa sekä viheralueiden rakentamisesta 250 000 euroa.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12313 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot



15.02.2017

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 10.02.2015 § 62

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Ympäristölautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutos-
ehdotuksesta.

27.01.2015 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 20.01.2015 § 17

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Kaarelan (33. ko) ase-
makaavan muutoksesta nro 12313:

Pelastuslautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksy-
mistä.

04.11.2014 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Markku Holopainen, palomestari, puhelin: 310 30224
markku.holopainen(a)hel.fi



Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 20.1.2015

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Kaarelan (33. KO), Kuninkaantammen, Kuninkaantammenkallion korttelin 33315 tontti 3 ja lähivirkistys- ja katualueen (muodostavat uudet korttelit 33405 ja 33406) asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12313. Kaupunginmuseo lausuu asiasta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Alue sijaitsee Kuninkaantammessa Hämeenlinnanväylän itäpuolella rajautuen pohjoisessa Vantaan kaupunkiin. Suunnittelualueeseen kuuluu nykyisen toimitilatontin länsiosa sekä sitä lännessä ja pohjoisessa reunustava virkistysalue, jonka poikki kulkee osa Kuninkaantamentietä ulkoilutienä. Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden ekotehokkaan kerrostalokorttelin rakentamisen noin 900 uudelle asukkaalle. Alueelle suunnitellaan myös uusi katu sekä puistoa.

Kaupunginmuseo on lausunut aiemmin kyseisen alueen asemakaavan muutosluonnoksesta. Asemakaavaehdotuksessa kulttuuriympäristön suojeluun liittyvät aluerajaukset ja määräykset eivät ole muuttuneet, joten ne ovat riittävät.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen ja puoltaa sen hyväksymistä.

Lisätiedot

Markku Heikkinen, tutkija, puhelin: +358 9 310 71552
markku.heikkinen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 17.11.2014

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL-liikelaitokselta lausuntoa Kuninkaantammenkallion alueen asemakaavan muutoksesta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Suunnittelualue sijaitsee Kuninkaantammessa Vantaan kaupunginrajalla, Editan painotalon länsipuolella. Suunnittelualueeseen kuuluu osa teollisuusaluetta sekä sitä reunustavaa virkistysaluetta. Kalliorinteelle Kuninkaantammen uuden asuinalueen länsiosaan on suunnitteilla asuntokorttelit noin 800 asukkaalle sekä lähivirkistysaluetta.



Kuninkaantammen alueella palvelee tulevaisuudessa mm. runkolinja 560 uutta joukkoliikennetunnelia pitkin Kuninkaantammenkierrontietä Hakuninmaantielle. Myöhemmin ko. linja muutetaan mahdollisesti pikaraitiotielinjaksi.

HKL-liikelaitoksen kantana on, että Kuninkaantammenalueen kaavoituksessa huomioidaan mahdollinen pikaraitiotien rakentaminen tulevaisuudessa. Suunnittelussa tulee huomioida riittävän katutilan varaaminen pikaraitiotien mahdolliselle toteuttamiselle. Kaavoituksessa huomioitava myös pikaraitiovaunun liikennöinnistä johtuva melu- ja tärinähaitat joukkoliikennekadun viereisiin kiinteistöihin.

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi

Helsingin Energia -liikelaitos Toimitusjohtaja 24.10.2014

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Kuninkaantammen osayleiskaava-alueita on kaavoitustyön edetessä profiloitu erityisen ekologiseksi alueeksi. Tämä onkin hyvä ja edistettävä asia kaavoituksessa. Kaavoitus kokonaisuutena on nähtävä tehokkaan, mutta joustavan maankäytön ja rakentamisen mahdollistajana.

Asemakaavamääräyksissä on otettava kantaa rakennusten rakenteisiin ja rakennustapaan sekä maankäyttöön. Näin asemakaava-alueelle on saavutettavissa haluttu joustava, omaleimainen arkkitehtoninen ilme sekä alueelliset erityspiirteet kaupallisine toimintoineen ja väestön aktiiviteetteineen.

Kuninkaantammenkallion asemakaavaluonnoksen kaavamääräyksissä veloitetaan noudattamaan passiivirakentamisen periaatteita, sekä hyödyntämään uusiutuvaa energiaa. Rakennusten energiatehokkuuden ohjaaminen asemakaavamääräyksillä on monitahoinen asia: toisaalta asemakaavamääräyksillä tavoitellaan omaleimaisuutta ja hyvää rakennettua ympäristöä, toisaalta asemakaava on hyvin vahva juridinen asiakirja, joka lukitsee alueen toteutuksen.

Asemakaavamääräykset liian tarkasti kirjoitettuna ovat hyvin jäykkä ohjausmenettely, joka voi pahimmillaan aiheuttaa merkittäviä aiheettomia lisäkustannuksia hankkeeseen ryhtyvälle ja rakennuskannan loppukäyttäjälle. Pahimmillaan nämä lisäkustannukset viivästyttävät hankkeiden aloittamista ja estävät HITAS- ja ARA-rahoitteisen rakennustuotannon, eli kohtuuhintaiseen asumisen mahdollistavan rakennustuotan-



non. Vaparaahoitteiseen rakennustuotantoon vaatimuksilla ei ole aivan yhtä suurta merkitystä kuin tuettuun rakennustuotantoon, mutta vaikutukset näkyvät myös vaparaahoitteisen rakennustuotannon aloituksissa, erityisesti laskusuhdanteen aikana.

Asemakaavamääräykset ovat niin rakennushankkeisiin ryhtyviä kuin asemakaava-alueen toteuttamiseen osallistuvia viranomaisia velvoittavia. Niistä poikkeaminen vaatii monimutkaisen hallinnollisen prosessin läpikäynnin – pahimmillaan täyden asemakaavamuutosprosessin. Joskus kaavamääräyksiin on haettava poikkeamaa, jotta rakennuspaikat herättävät mielenkiinnon hankkeisiin ryhtyville ja tuotannolle löytyy myös kysyntää asuntomarkkinoilla.

Rakentamista ohjaava lainsäädäntö ja siihen liittyvä säädösympäristön kehittyminen EU-direktiivien velvoittamana jatkuvasti ja nopeasti kohti hyvin energiatehokasta rakennettua ympäristöä. Tämän kehityksen toteuttamista valvoo ja ohjaa Helsingissä Rakennusvalvontavirasto. Kuninkaantammenkallion asemakaava-alueen rakennushankkeiden rakennusluvuissa tulee olemaan merkittäviä vaatimuksia rakennusten uusiutuvan energian käytölle, joka ohjaa rakennusten energiatehokkuutta lähelle passiivitasoa.

Rakentamisen energiatehokkuutta on mahdollista ohjata myös maanluovutuksen ja maankäyttösopimusten yhteydessä, mikäli alueen tavoitteissa ja profiloinnissa on aitoa aihetta esittää korkeampia vaatimuksia kuin mitä ajankohdan lainsäädäntö edellyttää. Tämä onkin joustavin tapa toteuttaa kaupungin strategiaa ja tahtotilaa sekä vaalia kaupunkikonsernin kokonaisuutta. Maankäyttösopimusten vaatimuksia on mahdollista muuttaa kulloinkin vallitsevan taloudellisen tilanteen ja kehittyvän säädösmailman mukaisiksi.

Kuninkaantammen alueen aiemmissa asemakaavoissa määrätään noudattamaan matalaenergiarakentamisen periaatetta. Tämä määräys on osittain vanhentunut vaikka asemakaava-alueille ei ole vielä haettu ensimmäistäkään rakennuslupaa. Rakentamisen säädökset ovat kehittyneet nopeasti asemakaavan käsittelyn ajankohdasta – tuon ajan matalaenergiarakentaminen vastaa tämän päivän hyvää rakentamista.

Helsingin Energia esittää, että Kuninkaantammenkallion asemakaava-alueen kaavamääräyksiä muokataan joustavammiksi, niin rakentamisen energiatehokkuusperiaatteiden kuvaamisessa kuin myös uusiutuvan energian soveltamisessa, esimerkiksi siirtämällä maininnat kaavasivustukseen.

Helsingin Energia toivoo, että Kuninkaantammenkallion jatkosuunnittelussa luodaan yhteistyössä edellytykset toteuttaa alueellinen yhdistetty



lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmä, jonka avulla aleen käyttämän uusiutuvan energian määrä on mahdollista lisätä huomattavasti.

Lisätiedot

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

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 24.10.2014

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Tonttiosasto toteaa, että asemakaavan muutosalue on yksityisomistuksessa.

Kaavamuutos korottaa alueen arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset maankäyttösopimusneuvottelut tulee käydä maanomistajien kanssa.

Lisäksi tonttiosasto esittää, että seuraavat kaavamääräykset tulisi joko muokata tai poistaa:

”Kiinnostava kaupunkiympäristö”

- tulee tällä kaava-alueella rakennusten arkkitehtuurin ilmentää Kuninkaantammen alueidentiteettiä: ekotehokkuutta, värikkyyttä sekä kävelijän näkökulmasta kiinnostavaa katutason ympäristöä.

Tonttiosaston kommentti:

Määräys kiinnostavasta katutason ympäristöstä on luonteeltaan kaavaselostukseen, alueelliseen ympäristösuunnitelmaan tai rakennustapaohjeisiin kuuluva yksittäistä subjektiivista käsitettä ja mielipidettä edustava, jonka tulkitseminen on hyvin vaikeaa ja yksittäisen rakennuslupahankkeen kautta objektiivisesti arvioituna mahdotonta. Tällainen määräys ei ole asemakaavamääräyksenä soveltuva ja se tulisi poistaa asemakaavasta. Määräyksen henki ja luonne on siirrettävissä esimerkiksi kaavaselostukseen, alueelliseen ympäristösuunnitelmaan, rakennustapaohjeisiin tai vastaavaan.

”Passiivi”

- on sovellettava passiivirakentamisen periaatteita ja hyödynnettävä uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.



Tonttiosaston kommentti:

Kaupunkisuunnittelun kannalta on hyvää ja tarkoituksenmukaista tavoitella energiatehokkuutta kaikessa toiminnassa. Kaavamääräyksenä aseteltuna vastaava tavoitetta ei tule sitoa käsitteeseen, jota passiivirakentaminen sanana edustaa. Vaatimus ja käsitteistö energiatehokkuuden osalta tulee toden-näköisesti kaavaprosessin aikana vanhenemaan, jonka vuoksi käsite ”passiivenergiarakentaminen” tulee poistaa kaavamääräyksenä. Uusiutuvan energiaan tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria on määräyksenä soveltuva. (Tämä määräys välillisesti ajaa myös hyvin tehokkaaseen energiatehokkuuteen myös esim. eristämisen kautta eli passiivivaatimus ja sen tavoite tulee kyllä lunastettua tätä kautta myös, suurella todennäköisyydellä.)

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451

[kirsi.federley\(a\)hel.fi](mailto:kirsi.federley(a)hel.fi)

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182

[pekka.t.saarinen\(a\)hel.fi](mailto:pekka.t.saarinen(a)hel.fi)

Rakennusvirasto 23.10.2014

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston lausuntoa Kaarelan Kuninkaantammenkallion (33.ko) asemakaavan muutoksesta 24.10.2014 mennessä.

Alue sijaitsee Kuninkaantammessa Hämeenlinnanväylän itäpuolella rajautuen pohjoisessa Vantaan kaupunkiin. Suunnittelualueeseen kuuluu nykyisen toimitilatontin länsiosa sekä sitä lännessä ja pohjoisessa reunustava virkistysalue. Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden ekotehokkaan kerrostalokorttelin rakentamisen noin 900 uudelle asukkaalle. Alueelle suunnitellaan myös uusi katu sekä puistoa. Asuntorakentamiseen varattu alue sijoittuu kallioselänteelle.

Maria Wiikin puisto on yksi Kuninkaantammea ympäröivistä eriluonteisista puistoista. Siihen kuuluu tasoon +48 nouseva kallionharja, laakeaa avokalliota, metsää ja historiallinen Kuninkaantammentien maantie hiekkapintaisena ulkoilutienä puistossa, jonka nykyinen asu suojellaan kaavassa muinaismuistolain perusteella. Kaavamääräyksessä todetaan, että tie tulee pitää nykyisessä asussaan (pinnoite, linjaus, leveys, rakenteet ja maisema). Sen nykyasun ylläpito ilman erillistä lupaa on sallittu. Puiston korkeimmalle kohdalle on tarkoitus rakentaa näkötorni.

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



Kaava-alueelle johdetaan Kuninkaantammenrinteeltä uusi päättävä tonttikatu, Maisemamaalauksenkatu. Maisemamaalauksenkadulle osoitetaan vieras- ja asiointipysäköintiä sekä puurivi.

Kuninkaantammen alueella on osayleiskaavavaiheessa suunniteltu yksityiskohtaisesti hulevesijärjestelyjä.

Lausunto

Rakennusvirasto toivoo, että katualueen mitoituksessa huomioitaisiin aurauslumen vaatima tila. Kadun ja ulkoilureittien pituuskaltevuuksien tulee pyrkiä täyttämään esteettömyysnormit. Korttelien pysäköintipaikat tulee osoittaa tonteille. Luontevampi merkintä viheralueelle, jota ei ole tarkoitus rakentaa, on lähivirkistysalue (VL).

Rakennusvirasto on mielellään mukana alueen jatkosuunnittelussa.

2.6.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

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

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 14.10.2014

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 29.9.2014

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Kaarelan (33. KO), Kuninkaantammen, Kuninkaantammenkallion korttelin 33315 tontti 3 ja lähivirkistys- ja katualueen asemakaavan muutosluonnoksesta. Kaupunginmuseo lausuu asiasta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Alue sijaitsee Kuninkaantammessa Hämeenlinnanväylän itäpuolella rajautuen pohjoisessa Vantaan kaupunkiin. Suunnittelualueeseen kuuluu nykyisen toimitilatontin länsiosa sekä sitä lännessä ja pohjoisessa reunustava virkistysalue. Asemakaavan muutos mahdollistaa kahden ekotehokkaan kerrostalokorttelin rakentamisen noin 900 uudelle asukkaalle. Alueelle suunnitellaan myös uusi katu sekä puistoa.

Asemakaavan muutosluonnosalueen pohjoisosassa sijaitsee länsilounais-itäkoillis –suuntainen osuus historiallisesti arvokkaasta Kuninkaantammen



tammentiestä. Vanha hiekkapintainen tie on osa Vantaanjoen eteläpuolella Kaarelasta Haltialaan kulkevasta tielinjasta. Tie näkyy mm. Helsingin pitäjän kartassa vuonna 1749. Tie on merkitty VP-alueella ulkoilutiekseksi (~ut~/sm-1), jonka nykyinen asu on suojeltu muinaismuistolain perusteella. Tien asemakaavamerkintä ja määräys ovat riittävät: Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailta suojeltu historiallinen tie (Muinaismuistolaki 295/1963). Tie tulee pitää nykyisessä asussaan (pinnoite, linjaus, leveys, rakenteet ja maisema). Sen nykyasun ylläpito ilman erillistä lupaa on sallittu. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava kaupunginmuseon kanssa.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosten luonnokseen ja puoltaa sen hyväksymistä.

Lisätiedot

Markku Heikkinen, tutkija, puhelin: +358 9 310 71552
markku.heikkinen(a)hel.fi