



07.03.2017

Akp/3

§ 131

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kuninkaantammen Lammenrannan (Kaarela, Kuninkaantammi) tarkistettu asemakaavaehdotus (nro 12401)

HEL 2012-012352 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0585_3, karttaruutu 682494, 683494

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 6.9.2016 päivätyt ja 7.3.2017 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12401 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaantammi) korttelia 33314, osaa korttelia 33319 sekä lähivirkistysalueita (muodostuvat uudet korttelit 33414–33420).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Suvi Tyynilä, projektipäällikkö, puhelin: 310 37264
suvi.tyynila(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113
ulla.jaakonaho(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Topi Vuorio, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193



07.03.2017

Akp/3

topi.vuorio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12401 kartta, päivätty 6.9.2016, muutettu 7.3.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12401 selostus, päivätty 6.9.2016, muutettu 7.3.2017, päivitetty Kslk:n 7.3.2017 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 7.3.2017
- 6 Alueen yleiskuvaus
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 6.9.2016, täydennetty 7.3.2017 ja asukastilaisuuden muistio 4.10.2012
- 9 Muistutus
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa teollisuus- ja laitosalueen muuttamisen viihtyisiksi puukerrostalokortteleiksi ja virkistysalueeksi, joukkoliikenteen runkolinjan 560 varteen. Juomavedenpuhdistukseen aiemmin käytetty tekoallas kunnostetaan virkistyskäyttöön ja sen ympärille varataan puisto- ja liikunta-alueita sekä uimaranta ja rakennusala ulkoilmamajalle. Asukaspysäköinti keskitetään pysäköintitaloon, joka sijaitsee keskeisesti pääkatujen kulmauksessa. Alueen halki kulkevien, kaupungin vesihuollon kannalta merkittävien vesijohtojen toiminta turvataan.

Alueen suunnittelussa painotetaan ekologisesti kestäviä ratkaisuja ilmastomuutoksen hillitsemiseksi ja muuttuviin ilmasto-olosuhteisiin sopeutumisen eli resilienssin edistämiseksi. Asuinrakennusten pääasiallinen rakennusmateriaali on puu. Rakennusten tulee olla energiatehokkaita ja myös tuottaa uusiutuvaa energiaa. Kattopinnat tulee hyödyntää



07.03.2017

Akp/3

aurinkosähkön tuottamiseen ja/tai viherkattoina. Hulevesiä viivytetään korttelialueilla ennen johtamista alueelliseen hulevesijärjestelmään.

Uutta asuntokerrosalaa on 38 300 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 950 uutta asukasta.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot ja muistutus (1 kpl). Esitetyt huomautukset kohdistuivat liikenteeseen, yhdyskuntateknisen huollon verkoston järjestämiseen, rakennusmateriaaliin, uusiutuvan energian hyödyntämistä koskevaan kaavamääräykseen, rakentamisen määrään ja rakennusaloihin, ulkoilumajaan ja ulkoilijoita palvelevien pysäköintipaikkojen riittävyteen, pelastustoimen tarpeisiin Ellen Thesleffin puistossa, sakka-allas-alueen huomioimiseen kaavakartassa sekä tontteja rajaaviin muureihin. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät myös Tehdyt muutokset -liitteestä.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen osayleiskaavan tavoitteiden mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Osayleiskaavassa on laaja kaupunkipientalojen korttelialue, jolle saa rakentaa myös rakenteeseen sopivia kerrostaloja. Kaavaratkaisu poikkeaa vähäisesti osayleiskaavasta siten, että osayleiskaavaan merkitty vesialtaan pohjoispuolinen korttelialue jää rakentamatta kaavataloudellisista syistä johon tuen ja alue osoitetaan puistoksi, ja muille korttelialueille esitetään 3–5 kerroksisten kerrostalojen rakentamista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on juomaveden puhdistukseen aiemmin käytetty tekoallas ja enimmäkseen täyttömaata. Osa alueesta on esirakennettu rakentamiskelpoiseksi viereisen joukkoliikennetunnelin rakentamisen tuottamalla kiviaineksella, lisäksi vesialtaan pohjoispuolella on kaksi maa-aineksin aiemmin täytettyä pienempää allasta. Alueen halki kulkee tärkeitä ulkolureittejä sekä kaupungin vesihuollon kannalta merkittäviä vesiputkia. Alueella ei ole rakennuksia.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1989) alue on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi



07.03.2017

Akp/3

(ET), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) sekä lähivirkistysalueeksi (VL).

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksesta ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 6.9.2016 asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 23.9.–24.10.2016.

Muistutus

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa viitattiin aiemmin esitettyä suurempaan kerrostalorakentamisen määrään ja tästä johtuvaan liikennemäärien huomattavaan kasvuun, mikä näkyisi läpiajoliikenteenä Kuninkaantammentielle. Muistutuksessa ehdotettiin Vedenkierron rakentamista päättyväksi kaduksi, sekä vaihtoehtoisesti suoran yhteyden rakentamista Vesimittarinkadulta Kuninkaantammentielle.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kiinteistölautakunta
- liikuntalautakunta
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta

Helen Sähköverkko Oy:n lausunto kohdistui alueella sijaitsevan keski-jännitekaapelin siirron kustannuksiin sekä sähkönjakelumuntamoiden sijoittumiseen.

HSL:n lausunto koski Myyrmäestä Keskuspuistoon suunniteltuun pääpyöräilyverkon seutureittitasoisen pyöräily-yhteyteen sekä pysäkeille johtaviin kävely-yhteyksiin kaava-alueella.

HSY:n lausunto kohdistui alueen vesihuollon järjestämisestä aiheutuviin kustannuksiin, alueen halki kulkevaan yhdyskuntateknisen huollon tunneliin, johtokuja-alueelle esitettyihin kiinteisiin rakenteisiin ja ulokkei-



siin sekä kaavakartasta puuttuvaan päävesijohdon johtokujamerkin-
tään.

Kiinteistölautakunnan lausunto kohdistui rakentamisen toteutuksen oh-
jauskeinoihin, rakennusmateriaalia (puu) koskevaan kaavamääräyk-
seen, uusiutuvan energian hyödyntämiseen kaava-alueella, kunnoste-
tun sakka-allas-alueen merkitsemiseen kaavakarttaan sekä raken-
tamisen määrään ja rakennusaloihin.

Liikuntalautakunnan lausunnon mukaan Palettilammen kaavoittaminen
uimarannaksi on kannatettavaa, jos uimarannan perustamisen ja hoi-
don vaatimat taloudelliset resurssit turvataan. Alueen tulisi olla ensisi-
jaisesti tai vähintään ensivaiheessa puistoa. Lisäksi liikuntalautakunta
lausui ulkoilumajan kustannuksista sekä pysäköintipaikkojen riittävyys-
destä.

Pelastuslautakunta esitti huomiotavaksi pelastustoimen tarpeet Ellen
Thesleffin puistossa sekä Palettilammen ympäristössä.

Yleisten töiden lautakunnan lausunto kohdistui johtokujamerkintöihin,
kunnostetun sakka-allas-alueen maanalaisten suojarakenteiden huo-
mioimiseen kaavakartassa, tontteja rajaavien tukimuurien sijaintiin sekä
yleisten alueiden toteutuksesta aiheutuviin kustannuksiin.

Ympäristölautakunnan lausunnon mukaan kaavaehdotuksessa paino-
tetaan esimerkillisesti ekologisesti kestäviä ratkaisuja ilmastonmuutok-
sen hillitsemiseksi ja muuttuviin ilmasto-olosuhteisiin sopeutumisen
edistämiseksi. Lisäksi ympäristölautakunta esitti kunnostettujen sakka-
allaiden merkitsemistä kaavakarttaan erityisalueen merkinnällä.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, Helsingin
kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL) ja asuntotuotantotoimisto.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet muistutukseen ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusrapor-
tissa. Kaavaselostusta on täydennetty lähtötietojen, tavoitteiden, yhdys-
kuntateknisen huollon, ympäristöhäiriöiden, maaperän rakennettavuus-
den, pohjarakentamisen ja pilaantuneisuuden kunnostamisen, suunnit-
telu- ja käsittelyvaiheiden sekä liitteiden osalta. Kaavaselostusta on
muutettu kaavakarttaan tehtyjen muutosten mukaisesti. Lisäksi kaava-
karttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Muistutuksessa ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaa-
van tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaeh-
dotukseen on tehty muutoksia.



07.03.2017

Akp/3

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisestä luvusta. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Liitteenä ovat muistutus, lausunnot ja vuorovaikutusraportti sekä Tehdyt muutokset -liite.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Esirakentaminen	4,5 milj. euroa
Kadut	2 milj. euroa
Puistot ja viheralueet, hulevedet	3,5 milj. euroa
Yhteensä	10 milj. euroa

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Suvi Tyynilä, projektipäällikkö, puhelin: 310 37264
suvi.tyynila(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113
ulla.jaakonaho(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Topi Vuorio, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193
topi.vuorio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12401 kartta, päivätty 6.9.2016, muutettu 7.3.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12401 selostus, päivätty 6.9.2016, muutettu 7.3.2017
- 5 Havainnekuva, 7.3.2017
- 6 Alueen yleiskuvaus
- 7 Tehdyt muutokset



07.03.2017

Akp/3

- 8 Vuorovaikutusraportti 6.9.2016, täydennetty 7.3.2017 ja asukastilaisuuden muistio 4.10.2012
9 Muistutus
10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola

Päätöshistoria

Liikuntalautakunta 08.12.2016 § 166

HEL 2012-012352 T 10 03 03

Lausunto

Liikuntalautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Liikuntalautakunnan mielestä Palettilammen kaavoittaminen uimarannaksi on kannatettavaa, jos uimarannan perustamisen ja hoidon vaatimat taloudelliset resurssit turvataan.

Liikuntalautakunnan mielestä alueen tulisi olla ensisijaisesti tai vähintään ensivaiheessa puistoa. Uimakelpoinen puistolampi sopisi paremmin Kuninkaantammen alueen suunnitelmiin, joissa painotetaan ekologisesti kestäviä ratkaisuja. Uimarannan perustaminen ja hoito ovat kustannuksiltaan mittavampia verrattuna uimakelpoisen puistolammen perustamiseen ja hoitoon.

Lautakunnan mielestä uimaranta lisäisi alueen houkuttelevuutta ja alueen asukkaiden virkistysmahdollisuuksia. Liikuntalautakunta kuitenkin huomauttaa, että lammen muuttaminen uimarantakelpoiseksi tarkoittaa, että siellä tulee olla ylläpidosta vastaava henkilökuntaa, pukukopit, wc:t, jätehuolto ym. Puistolammella ei ole näitä vaatimuksia.



07.03.2017

Akp/3

Lisäksi liikuntalautakunta katsoo, että alueelle suunniteltu ulkoilumajan osalta suunnitelmaa tulisi kehittää siten, että majan liittäminen kunnallistekniikkaan ei vaadi kohtuuttomia taloudellisia panostuksia.

Liikuntalautakunta huomauttaa, että alueen pysäköintitarpeita tulee tarkastella Keskuspuiston kokonaisuuden kannalta. Mikäli Palettilammetta tehdään uimaranta ja alueelle tulee ulkoilumaja ja lisäksi kohteen tulisi palvella Keskuspuistoa laajemminkin, nyt suunniteltu 30 paikan pysäköintialue jää pieneksi.

Liikuntatoimi ei ole varautunut uimarannan esirakentamisen, varsinaisen investoinnin tai uimarannan ylläpitämisen vaatimiin kustannuksiin, vaan ne tulee suunnitelmien edetessä osoittaa erikseen.

Käsittely

08.12.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Kirsti Laine-Hendolin: Muutetaan kappaleessa nro 4 lause kuulumaan: "Liikuntalautakunta kuitenkin huomauttaa, että lammen.."

Muutetaan kappaleessa nro 6 teksti kuulumaan: nyt suunniteltu 30 paikan pysäköintialue jää pieneksi.

Esittelijä

osastopäällikkö
Kirsti Laine-Hendolin

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, hankesuunnittelija, puhelin: 310 87723
hanna.lehtiniemi(a)hel.fi
Turo Saarinen, osastopäällikkö, puhelin: 310 87801
turo.saarinen(a)hel.fi
Matti Kuusela, suunnittelupäällikkö, puhelin: 310 87783
matti.kuusela(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 08.11.2016 § 427

HEL 2012-012352 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa teollisuus- ja laitosalueen muuttamisen kerrostalo- ja virkistysalueeksi noin 900 uudelle asukkaalle. Juomavedenpuhdistukseen aiemmin käytetty tekoallas kunnostetaan virkistyskäyttöön ja sen ympärille varataan puisto- ja liikunta-alueita sekä



uimaranta ja rakennusala ulkoilumajalle. Uusia rakennettavia katuja ovat Paletinkierto, Vedenkierto sekä jalankululle ja pyöräilylle varattu Palettikuja. Asemakaavan muutosalueeseen osittain kuuluvaan Vennynpuistoon on merkitty rakennusala leikkipuistotoimintaa varten. Palettilampea ympäröivä Ellen Thesleffin puisto rakennetaan alueen lähipuistoksi. Puistoihin toteutetaan hulevesien hallintaratkaisuita, joilla pyritään säilyttämään nykyiset virtaamaolosuhteet rakentamisen jälkeen.

Asemakaavassa on esitetty johtokuja-alueita tontin puolelle niin, että johtokuja on kiinni rakennusalueen rajassa, johon rakennuksen seinä rajautuu. Johtokuja-alueen ja rakennusalan väliin tulee jättää riittävä tila muun muassa rakennuksen rakenteiden ja mahdollisten ulokkeiden sijoittamiselle. Lisäksi tulee ottaa huomioon, että kunnallistekniikan johtojen sijoittamisessa tavoitteena on mitoitus, jolla kunnallistekniikan johdot sekä operaattorien kaapelit ovat rakennettavissa katualueen puolelle.

Palettilammen pohjoispuoleiselle Ellen Thesleffin puistoon rakennetut maanalaiset suojarakenteet tulee merkitä kaavakarttaan.

Tonttien rajoille merkityt tukimuurit tulee sijoittaa tontin puolelle ja osoittaa tontin vastuulle.

Rakennusvirastolle asemakaavan toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset ovat katujen osalta arviolta 2,0 miljoonaa euroa ja puistojen, viheralueiden sekä näiden hulevesien hallinnan osalta arviolta 3,5 miljoonaa euroa. Lisäksi toteuttamisesta aiheutuu 4,5 miljoonan euron suuruiset esirakentamisen kustannukset, joista kaupungin osuutta ei ole vielä sovittu.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi
Jorma Rajala, projektinjohtaja, puhelin: 310 38573
jorma.rajala(a)hel.fi
Juha Sorvali, projektinjohtaja, puhelin: 310 70834
juha.sorvali(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 03.11.2016 § 448

HEL 2012-012352 T 10 03 03

Lausunto



Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kuninkaantammen Lammenrannan alueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12401 seuraavan lausunnon:

Kaavaehdotus ja osayleiskaava

Kaavaehdotuksen keskeisenä tavoitteena on luoda viihtyisä ja ekologinen asuinympäristö, ohjata rakennusten energiatehokkuutta parantaviin ratkaisuihin sekä edistää uusiutuvan energian käyttöä. Kaavaehdotuksessa alueelle toteutettavissa rakennuksissa julkisivujen ja rakenteiden pääasialliseksi rakennusmateriaaliksi on määrätty puu.

Kuninkaantammen osayleiskaavassa kaava-alue on kaupunkipientalojen korttelialuetta, johon saa rakentaa myös kerrostaloja ja asuinympäristöön sopivia liike- ja työtiloja, puistomaista virkistysaluetta sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta. Vesiallas on merkitty kunnostettavaksi virkistyskäyttöön.

Maanomistus ja tontinluovutusehdot

Kuninkaantammen itäosaan sijoittuva kaava-alue on kokonaisuudessaan Helsingin kaupungin omistuksessa. Kuten kiinteistöviraston antamassa lausunnossa asemakaavan muutosluonnoksesta jo todettiin, alueen toteutusta on mahdollista ohjata tulevaisuudessa tehtävillä rahoitus- ja hallintamuotoa koskevilla valinnoilla, tontinluovutusehdoilla sekä rakennuttajien valinnalla. Kaava-alueeseen ei kohdistu vielä tontinvarauksia.

Puu rakennusmateriaalina

Kaavaselostuksen mukaan puu rakennusmateriaalina luo alueelle omanlaisensa identiteetin, jonka voidaan katsoa soveltuvan kaupunkikuvallisesti Lammenrannan alueelle.

Asemakaavaluonnoksessa esitettyä määräystä, jonka mukaan rakennusten pääasiallisen rakennusmateriaalin tulee olla puuta, on kaavaehdotuksessa tarkennettu siten, että rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteeltaan pääosin puuta. Olisi kuitenkin edelleen suotavaa, ettei puuta edellytetä rakennusmateriaalina esimerkiksi sellaisissa osissa, joiden rakentaminen puusta huomattavasti nostaa rakennusten toteuttamiskustannuksia tavanomaiseen verrattuna.

Asemakaavalla ei ole tarkoituksenmukaista määrätä sitovasti käytettävistä rakennusmateriaalista, vaan kaavan tulisi sallia muutkin hyvää kaupunkikuvaa sekä laadukasta, ekologista ja kohtuuhintaista asumista mahdollistavat ratkaisut materiaalista riippumatta.



Kerrostalojen osalta puu luo materiaalina suunnittelulle ja rakentamiselle omanlaisensa haasteet. Puukerrostaloille löytyy tällä hetkellä hyvin rajattu määrä toteuttajia. Puukerrostalojen rakentamiseen liittyvien epävarmuustekijöiden vuoksi olisi tarkoituksenmukaista ohjata rakentamismateriaalien käyttöä asemakaavan sijaan tontinluovutusehtojen avulla, jolloin kyettäisiin paremmin reagoimaan, mikäli puun käyttäminen pääasiallisena rakennusmateriaalina aiheuttaisi ongelmia toteuttajien vähäisyyden tai rakentamisen haasteiden vuoksi.

Uusiutuvan energian hyödyntäminen

Kaavaehdotuksen eräänä tavoitteena on edistää uusiutuvan energian käyttöä. Kaavaehdotukseen otettua määräystä kattopintojen hyödyntämisestä viherkattoina ja/tai aurinkosähkön tuottamiseen voidaan pitää ehdottomuudessaan rajaavana. Ulkopuolelle jäävät muut tulevaisuuden mahdollisesti mukanaan tuomat uusiutuvan energian hyödyntämisen innovaatiot. Kiinteistölautakunta pitää tavoitetta uusiutuvan energian käytön edistämisestä tärkeänä, ja siksi asemakaavamääräysten tulisi-kin sallia uusiutuvan energian hyödyntäminen nyt ehdotettua laajemmin.

Ellen Thesleffin puisto ja Palettilampi

Asemakaava-alueen itäosa muodostuu Ellen Thesleffin puistosta (VP) ja Palettilammesta (W). Puisto ja lampi rakennetaan aiemmin vedenpuhdistamatoimintaan liittyneiden alaiden alueelle. Kaksi pohjoisinta allasta on täytetty sekalaisella täyttömateriaalilla ja tämän alueen kunnostustyöt ovat valmistuneet tänä syksynä.

Kiinteistölautakunta edellyttää, että edellä mainittu kunnostettu täyttömaa-alue merkitään soveltuvalla merkinnällä asemakaavakarttaan. Kunnostetulla alueella on eriste- ja kaasunkeräysrakenteita, jotka eivät saa tulevassa käytössä vaurioitua, ja siksi niiden sijainnin tulee käydä ilmi myös asemakaavadokumentista. Lisäksi alueen puistosuunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida kunnostusrakenteet ja niiden asettamat rajoitukset, esimerkiksi syväjuurisia puita ei eristerakenteen päälle voida istuttaa.

Kaavoitettavasta rakennusoikeuden määrästä

Kiinteistövirasto pyysi asemakaavaluonnosta koskeneessa kaavaluonnossaan tutkimaan mahdollisuutta nostaa alueelle toteutettavien asuinkerrosneliömetrien määrää esimerkiksi kerroslukuja nostamalla. Koska tämä johtaa suurempaan autopaikkamäärään, pyydettiin myös, että vastaavasti pysäköintilaitosta laajennetaan.



Kaavaehdotuksessa tämä on huomioitu 4 350 kerrosneliömetrin lisäyksellä 33 700 kerrosneliömetristä 38 050 kerrosneliömetriin. Rakennusten sallitut kerrosluvut ovat myös kasvaneet luonnosvaiheesta. Kaavaehdotuksessa olevien asuinkerrostalojen asukaspysäköinti on tarkoitettu sijoittaa yhteen pysäköintilaitokseen, jonka kerroslukua on kaavaluonnosvaiheesta nostettu yhdellä.

Kiinteistölautakunta pitää tätä hyvänä muutoksena, mutta painottaa, että kerroslukuja yhä nostamalla voitaisiin paremmin mahdollistaa toteutusedellytykset kohtuuhintaiselle asuntotuotannolle. Samalla otettaisiin voimakkaampi askel kohti asuntotuotannon määrän tämänhetkisten tavoitteiden toteuttamista.

Kiinteistölautakunta katsoo myös, että kaava-alueen kerrostalotonttien rakennusalojen tulisi olla määritetty väljemmin siten, että talo- ja asutusuunnittelussa voitaisiin hyödyntää itäsuuntaan avautuvat puisto- ja lampinäkyvät. Tämä lisäisi asumisviihtyvyyttä sekä todennäköisesti myös tonttien kiinnostavuutta ja arvoa.

Kaavaluonnosvaiheen aikaiset asuntotuotantotavoitteet olivat huomattavasti nykyistä matalammat. Kaupunginvaltuuston hyväksymän uuden asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman (22.6.2016) tavoitteena on luoda edellytykset nostaa asuntotuotannon määrä 7 000 asuntoon vuoteen 2019 mennessä. Asemakaavoja tulee puolestaan laatia asuntotuotantoon vähintään 600 000 kerrosneliometriä.

Muutenkin asumisen keskittyminen tulevaisuudessa yhä enemmän suurimpiin kaupunkeihin johtaa siihen, että asuntotuotannon määrään kohdistuu entistä voimakkaampia korotuspaineita.

Lopuksi

Kiinteistölautakunta puoltaa kaavaluonnosta edellyttäen, että edellä mainittuihin seikkoihin kiinnitetään huomiota ja niihin löydetään tarkoituksenmukaiset ratkaisut.

Käsittely

03.11.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Sami Haapanen: Muutan esitystäni seuraavasti:

Lausuntoehdotuksen kohtaan Kaavoitettavasta rakennusoikeuden määrästä lisätään uusi seuraavan sisältöinen neljäs kappale niin, että neljäs kappale muuttuu samalla viidenneksi kappaleeksi:

Kiinteistölautakunta katsoo myös, että kaava-alueen kerrostalotonttien rakennusalojen tulisi olla määritetty väljemmin siten, että talo- ja asutusuunnittelussa voitaisiin hyödyntää itäsuuntaan avautuvat puisto- ja



lampinäkymät. Tämä lisäisi asumisviihtyvyyttä sekä todennäköisesti myös tonttien kiinnostavuutta ja arvoa.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Minja Mäkelä, avustava lakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.makela(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 01.11.2016 § 122

HEL 2012-012352 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Lammenrannan (Kaarela, Kuninkaantammi) asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12401:

Asemakaavaehdotuksessa tulee huomioida pelastustoiminnan tarpeet myös Ellen Thesleffin puistossa, sekä Palettilammen ympäristössä.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 11.10.2016 § 318

HEL 2012-012352 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutos mahdollistaa energiatehokkaan asumisen joukkoliikenteen runkolinjan 560 varrella. Ympäristölautakunnan mielestä kaavaehdotuksessa painotetaan esimerkillisesti ekologisesti kestäviä ratkaisuja ilmastomuutoksen hillitsemiseksi ja muuttuviin ilmasto-olosuhteisiin sopeutumisen edistämiseksi.

Palettilammen pohjoispuolella sijaitsevat entiset sakka-altaat A ja C on jo kunnostettu. Alueelle on suunniteltu kaavaehdotuksen mukaisesti Ellen Thesleffin puisto. Sakka-altaiden kunnostus perustuu pintaeristämiseen ja pitkäaikaiseen kaasujen ja vesien hallitsemiseen. Eristysraken-



ne kattaa kokonaisuudessaan sakka-aitaiden A- ja C-alueen. Tälle alueelle on syytä lisätä erityisalueen merkitä, jolla kielletään toimenpiteet, jotka voivat vahingoittaa eristysrakenteita. Alueelle ei voida istuttaa tai saa muodostua sellaista kasvillisuutta, jonka juuristo voi vaarantaa pintarakenteiden toimivuuden.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 06.09.2016 § 268

HEL 2012-012352 T 10 03 03

Ksv 0585_3, karttaruutu 682494, 683494

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 6.9.2016 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12401 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 33. kaupunginosan (Kaarelan, Kuninkaantammen) korttelia 33314, osaa korttelia 33319 sekä lähivirkistysaluetta (muodostuvat uudet korttelit 33414-33420).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilta kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle



07.03.2017

Akp/3

-
- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12401 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Suvi Tyynilä, projektipäällikkö, puhelin: 310 37264
suvi.tyynila(a)hel.fi
Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113
ulla.jaakonaho(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Topi Vuorio, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193
topi.vuorio(a)hel.fi