

ULTRAMARIINIKUJA 2 JA 4

KAARELA, KUNINKAANTAMMI

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



KUVAT: ARKKITEHTITOIMISTO
MIKA PÄIVÄRINNE OY



Asemakaavan selostus

Päivätty 11.10.2022
Diaarinumero HEL 2020-001797
Hankenumero 0585_12
Asemakaavakartta nro 12789

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaantammi)
korttelin 33389 tontteja 1, 2 ja 3

Kaavan nimi:
Ultramariinikuja 2 ja 4

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 11.8.2021
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 25.7.– 26.8.2022
Kaupunkiympäristölautakunta: 11.10.2022
Asemakaavoituspalvelu: korjattu 31.10.2022 (HL 51 §)
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Kaarelan Kuninkaantammessa, Kuninkaantammenkierron, Ultramariinikujan ja Turkoosikujan rajaamalla korttelialueella.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Ulla Jaakonaho, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Jaana Forsman, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Taina Toivanen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Oula Rahkonen, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Valtteri Lankiniemi, DI, Anu Haahla, ympäristöasiantuntija

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kaupunginkanslia: Kimmo Kuisma

Hakijataho

Senaatti-kiinteistöt: Jenna Kiukkonen, Janne Marttinen

Avain Yhtiöt Oy: Peter Hellman

Viitesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy: Mika Päivärinne, Jonas Löfroos

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne	10
Palvelut	11
Esteettömyys	11
Luonnonympäristö	12
Ekologinen kestävyys	12
Yhdyskuntatekninen huolto	13
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	13
Ympäristöhäiriöt	14
Vaikutukset	15
Toteutus	18
Suunnittelun lähtökohdat	18
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	21

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Alueen yleiskuvaus -kartta
 - Näkymäkuvia
- 4 HAVA-laskelma korttelista 33389

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Ultramariinikuja 2–4, liikennemeluserveys (WSP, 2022)
 - Ultramariinikuja 2 ja 4, viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne, 2021)
 - Analyysi olemassa olevan toimistorakennuksen purkamisen hiilirasisiteesta ja tämän kompensoimisesta uudisrakentamisessa. (Sitowise, 2019)
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Ultramariinikujan, Turkoosikujan ja Kuninkaantammenkierron rajaamaa korttelia 33389 (tontit 1–3) Kuninkaantammen keskustassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa kortteliin nykyiseen kaavaan verrattuna enemmän asuntorakentamista sekä modernin, puurakenteisen toimitilan rakentamisen. Korttelissa sijaitsevat nykyiset laboratoriorakennukset puretaan. Kaavaratkaisu on tehty, koska Suomen ympäristökeskuksen laboratoriotointilla on päättynyt ja sen käytössä olleet rakennukset ovat jääneet tyhjiilleen eikä uutta käyttäjää ole löytynyt.

Tavoitteena on toiminnoiltaan sekoittunut kortteli jatkossakin. Kaupunkirakenteellisena tavoitteena on noudattaa Kuninkaantammen keskustan rakentamistapaa ja -tehokkuutta sekä muodostaa yhtenäinen ja vihreä korttelipiha, jolla nykyinen puusto pääosin säilyy. Rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja tonteilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa. Osa rakennuksista on toteutettava puurakenteisina (noin 30 % kokonaiskerrosalasta).

Alueelle on suunniteltu yksi 4–5-kerroksinen ja yksi 3–4-kerroksinen asuinrakennus, kaksikerroksinen rivitalo sekä 4-kerroksinen toimitilarakennus. Asuinrakentamista on yhteensä 10 340 k-m², liiketilaa on yhteensä 400 k-m² ja toimitilarakentamista on 3 100 k-m². Tonttien autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin pysäköintitiloihin.

Uutta asuntokerrosalaa syntyy 6 740 k-m² ja uutta liiketilaa syntyy 400 k-m². Toimitilakerrosala vähenee nykyisestä 2 010 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 170 asukasta. Korttelin kokonaiskerrosala kasvaa 5 130 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että laboratoriorakennusten purkamisen jälkeen on mahdollista rakentaa nykyistä asemakaavaa tehokkaampi kortteli, jossa kaikki vaaditut autopaikat on osoitettu pihakasien alle ja rakennusten kellareihin, mikä mahdollistaa vihreän ja yhteisöllisen piha-alueen muodostamisen.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen määrään ja sen suhteeseen nykyisiin asuinrakennuksiin ja Turkoosikujaan, nykyisen puuston säilymi-

seen, vaikutuksiin kadunvarsipaikkojen määrään, toimistorakennuksen sijoittamiseen asuinalueen keskelle sekä yhteisöllisyyden vahvistamiseen pihasaunan rakentamisella.

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen vesihuoltoon, Turkoosikujalla olevan yleiseen vesijohtoon ja sen huomioimiseen tontin suunnittelussa ja rakentamisessa, uusiin jätehuoltomääräyksiin sekä tulevien tonttien jätehuollon suunnitteluun ja toteutukseen.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on toiminnoiltaan sekoittunut kortteli, jossa asuntojen lisäksi on toimisto- ja liiketiloja. Kaupunkirakenteellisena tavoitteena on noudattaa Kuninkaantammen keskustan rakentamistapaa ja -tehokkuutta. Lisäksi rakentamisessa tulee pyrkiä korkeaan energiatehokkuuteen, uusiutuvan energian hyödyntämiseen sekä hulevesien viivyttämiseen tontilla. Tavoitteena on suuri yhtenäinen ja vihreä korttelipiha, jossa nykyisestä puustosta säilytetään merkittävä osa.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa ja kaupungin kestävästä kasvusta ja ilmastoviisasta rakentamisesta, sekä mahdollistamalla monipuolisia sijaintipaikkoja yrityksille.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 10 269 m².

Kaavaratkaisun myötä tonttien yhteinen kerrosala kasvaa 5 130 k-m²:llä, ollen yhteensä 13 840 k-m². Korttelin 33389 nykyinen korttelitehokkuus on $e = 0,85$, ja kaavaratkaisussa se on $e = 1,35$.

Uutta asuntokerrosalaa syntyy 6 740 k-m² ja toimitilan määrä vähenee 2 010 k-m². Uutta liiketilaa syntyy 400 k-m². Uusia asukkaita tulee noin 170, kokonaisasukasmäärän ollessa noin 260.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Kuva: Alueella sijaitsevat nykyiset rakennukset.

Kortteli 33389 on osa rakenteilla olevaa Kuninkaantammen keskusta-alueetta. Korttelissa sijaitsee 1- ja 3-kerroksinen, arkkitehti-toimisto Huhtiniemi–Söderholmin suunnittelema ja vuonna 1989 Suomen ympäristökeskuksen laboratoriokäyttöön valmistunut rakennuskokonaisuus sekä siihen liittyvä puustoinen piha-alue. Nykyistä asemakaavaa laadittaessa mahdollistettiin laboratoriotoiminnan jatkuminen Kuninkaantammessa osoittamalla rakennukselle oma tontti asuntoalueen keskelle. Toiminnan siirryttyä Helsingin Viikkiin vuonna 2019 rakennukset ovat jääneet tyhjiilleen, eikä tiloihin ole tämän jälkeen löytynyt uutta vuokralaista. Kiinteistö rakennuksineen on ollut myös myynnissä, mutta nykyisen asemakaavan toteuttamisesta kiinnostuneita ostajia ei ole löytynyt. Tyhjät tilat aiheuttavat kuluja ja ovat alttiina ilkeille. Päärakennuksessa sijaitsee rasitteena painotalo Nordic Morningin väestönsuojatiloja, jotka tulee nykyisen sopimuksen mukaan sijaita korttelissa vastakin.

Muu osa korttelista on asumiseen kaavoitettua mutta toteuttamatta jäänyttä aluetta, joka on toiminut muun muassa väliaikaisena pysäköintialueena.

Korttelin lounaispuolella kulkee Kuninkaantammenkierto joukkoliikenneyhteyksineen. Korttelin luoteispuolella Turkoosikujan varressa sijaitsevat 2- ja 4-kerroksiset asuinrakennukset. Korttelin koillispuolella on rakentamaton opiskelija-asuntotontti, jolla sijaitsee Kuninkaantammen väliaikainen päiväkotit. Ultramariinikujan

varteen suunniteltu asuinkortteli ja päivittäistavarakaupan tilat sekä Kuninkaantammenkierron eteläpuolella olevat asuinkorttelit ovat vielä rakentamatta.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Nykyiset laboratoriorakennukset puretaan.

Korttelialueelle on osoitettu rakentamista yhteensä 10 540 k-m², josta 200 k-m² tulee rakentaa liiketilaksi. Rakennukset sijoittuvat korttelialuetta ympäröivien katujen reunaan, ja liiketila on osoitettu asuinrakennukseen Kuninkaantammenkierron varteen. Rakennukset ovat pääasiassa 4-kerroksisia kerrostaloja. Kuninkaantammenkierron ja Turkoosikujan kulmassa oleva rakennus on 5-kerroksinen. Turkoosikujan varrella on huomioitu viereisten korttelien 33381 ja 33388 rivitalot rajaamalla katu niitä vastapäätä 2-kerroksisella rivitalolla sekä 3-kerroksisella kerrostalosiivellä ja istutettavalla puurivillä. Alueen keskelle muodostuu suojainen piha-alue, jossa nykyinen puusto tulee pääosin säilyttää.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asunoina, joissa on keittiön tai keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Talosaunojen, talopesuloiden ja vapaa-ajantilojen tulee avautua pihalle.

Rakennusten tulee olla värikkäitä ja väreinä tulee käyttää pääosin keltaisen, punaisen tai ruskean murrettuja maavärejä ja harkitusti edellisiin sopivia sinisen ja vihreän sävyjä. Rakennusten pääasiallinen kattomuoto tulee olla harjakatto. Julkisivut tulee jäsentää puolen lamellin kokonaisuuksiksi ja pientalojulkisivut asuntokohtaisiksi kokonaisuuksiksi värityksen, massoittelemalla ja muiden rakennustaiteellisten keinojen avulla. Parvekkeita ei saa kannattaa maasta, elleivät ne muodosta maahan asti ulottuvaa yhtenäistä julkisivupintaa. Kaksikerroksisten asuinrakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta. Kerrostalojen julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattua tiiltä. Kadun puolella tulee ensimmäisen kerroksen julkisivuissa olla ikkunoita ja ovia riippumatta sisätilojen käyttötarkoituksesta. Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen, eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria. Ajourampit ja jätetilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Pihat tulee suunnitella yhtenäisesti, eikä tonttien välisiä rajoja saa aidata. Asukkaiden autopaikat sijoittuvat kahden pihakannen alle. Pihakansi tulee rakentaa leikki- ja oleskelualueeksi, asukkaiden viljelyalueeksi ja muuhun piha-alueeseen liittyväksi. Rakennusten

varatiejärjestelyt tulee suunnitella siten, että pelastuslaitoksen toimenpiteet eivät edellytä nostopaikkojen rakentamista.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Kuninkaantammenkierron ja Ultramariinikujan kulmaan osoitetaan toimitilarakennusten korttelialue (KTY), jolle on osoitettu 3 100 k-m² toimitilarakentamista ja 200 k-m² liiketilaa. Rakennuksen kerrosluku on neljä, ja rakennusten on oltava julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitettua laitteita tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria. Työntekijöiden autopaikat sijoittuvat pihakannen alle. Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa oleskelualueeksi.

Korttelin viitesuunnitelmassa painotalo Nordic Morningin väestönsuojatiloja on osoitettu toimitilarakennukseen.

Liikenne

Lähtökohdat

Kuninkaantammen alueellinen kokoojakatu on Kuninkaantammenkierto. Kuninkaantammenkierto on 1 + 1-kaistainen katu, jota reunustavat puurivit ja keskellä on viherkaista. Katupuiden välissä on vieras- ja asiointipysäköintiä sekä hulevesipainanteita. Kadun molemmin puolin ovat jalkakäytävät ja kaksisuuntaiset pyörätiet.

Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee Turkoosikuja, joka on osin pihakatu ja osin jalankululle ja pyöräilylle varattu katu. Alueen kaakkoisreunalla on tonttikatu, Ultramariinikuja, jonka kaava-alueen puoleisella reunalla kulkee jalkakäytävä.

Poikittainen runkobussilinja 560 kulkee alueen läpi Vuosaaresta Malmin ja Paloheinäntunnelin kautta Myyrmäkeen. Linja 52 Kuninkaantammesta Otaniemeen tarjoaa vaihtoyhteyden Kannelmäen juna-asemalle. Suora bussilinja keskustaan mahdollistuu, kun Kuninkaantammen eritasoliittymä joskus rakennetaan.

Kuninkaantammen katujen mitoituksessa on varauduttu siihen, että runkolinja 560 muutetaan raitiotieliikenteeksi. Tällöin raitiotie on Kuninkaantammenkierrolla omilla kaistoillaan ja muu liikenne omillaan.

Kuninkaantammen alueen katujen liikennemäärästä on tehty ennuste, jonka mukaan alueen valmistumisen jälkeen Kuninkaantammenkierrolla kaava-alueen kohdalla liikennemäärä on noin 3 200 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan yhteydessä ei ole tehty liikennesuunnitelmaa, sillä asemakaavan vaikutukset katualueille ovat vähäisiä.

Kuninkaantammenkierrolle sijoitettava pysäköintilaitoksen ajoliittymä vähentää kadun varrelle suunniteltuja autopaikkoja. Ajoliittymä on vain suuntaisliittymä, eli siihen voi saapua vain idän suunnasta ja siitä pääsee ajamaan vain lännen suuntaan.

Kaava-alueen autopaikkojen vähimmäisvaatimukset ovat voimassa olevan autopaikkojen laskentaohjeen mukaisesti:

- asuinkerrostalot 1 ap / 120 k-m²
- rivitalot 1 ap / 100 k-m²
- liiketilat 1 ap / 100 k-m²
- toimistot 1 ap / 100 k-m².

Kaava mahdollistaa autopaikkojen vähimmäismäärästä poikkeamisen yhteisautopaikkajärjestelmään liittymisen perusteella sekä vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun perusteella.

Palvelut

Lähtökohdat

Itse kaava-alueella ei ole nykyisin palveluja. Kuninkaantammen keskustassa sijaitsee jonkin verran kivijalkapalveluja. Alueen länsipuolelle kortteliin 33390 on asemakaavassa osoitettu päivittäistavarakauppa. Korttelissa 33391 sijaitsee väliaikainen päiväkotitoiminta. Kortteliin 33392 on rakenteilla päiväkotitoiminta ja alakoulu.

Kaavaratkaisu

Kaavassa on osoitettu korttelin 33389 molemmille tonteille liiketilaa 200 k-m² eli yhteensä 400 k-m² Kuninkaantammenkierron varteen. Kaavassa on määräys, jonka mukaan tilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla. Tämä mahdollistaa kahvila- ja ravintola-toiminnan sujuvan sijoittumisen liiketiloihin.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Nykyisen rakennuskokonaisuuden lisäksi kaava-alueella on laajahko puustoinen piha-alue sekä päällystetty pysäköintialue. Kaava-alueella ei ole tunnistettu erityisiä luontoarvoja, mutta piha-alueen puusto on kaupunkikuvallisesti merkittävää. Sisäpihan puusto on havupuuvaltaista sekametsää.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen keskelle muodostuu suojainen piha-alue, jolla pääosin säilytetään nykyinen kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto. Toteutussuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomioita alueen vesitasapainoon puuston elinolosuhteiden varmistamiseksi. Pihan keskelle jäävä maanvarainen piha-alue mahdollistaa myös uusien isokokoisten puiden istuttamisen sekä hulevesien luonnonmukaisen viivytyksen.

Piha tulee suunnitella yhtenäisesti. A-korttelialueilla yhteiskäyttöpihat tulee toteuttaa korttelikohtaisen kokonaissuunnitelman mukaan. Säilytettävän puuston lisäksi kaavassa on määrätty puilla ja pensailla istutettavista alueiden osista Turkoosikujan ja Ultramariinikujan reunoilla.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alueen yhdyskuntatekninen verkosto on rakennettu. Alue sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien sekä kävely- ja pyöräily-yhteyksien varrella.

Nykyiset rakennukset ovat jääneet tyhjilleen, eikä niille ole löytynyt uutta käyttäjää. Korttelin tontit rakennuksineen ovat olleet myös myynnissä, mutta niille ei ole löytynyt ostajaa. Syvärunkoisen päärakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön on todettu mm. asuntosuunnittelun tavoitteiden ja laatuvaatimusten sekä korttelin pihajärjestelyjen kannalta huonoksi vaihtoehdoksi. Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on nykyisten rakennusten purkaminen.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu tehostaa olemassa olevaa kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Korttelit sijoittuvat jo rakennettuun ympäristöön, eikä rakentaminen edellytä yhdyskuntatekniseen verkostoon juurikaan muutoksia.

Kaavamuutoksen hakija on teettänyt analyysin nykyisten rakennusten purkamisen hiilirasitteesta ja tämän kompensoimisesta uudisrakentamisessa (Sitowise 2019). Analyysissä on hiilirasitteen vähentämiseksi esitetty uusiutuvan energian tuotantotapoja tonteille (maalämpöä ja -kylmää ja aurinkosähköä) sekä puurakentamista. Kaavaa on laadittu yhdessä hakijan kanssa selvityksessä esitettyjen ratkaisujen pohjalta.

Ilmastonmuutoksen hillintään ja siihen sopeutumiseen vaikutetaan usealla kaavamääräyksellä. Rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja tuotettava tonteilla uusiutuvaa energiaa. Osa korttelin rakennuksista (noin 30 % kokonaiskerrosalasta) tulee toteuttaa puurakenteisina. Hulevesiä tulee viivyttää tonteilla. Kaavaratkaisu velvoittaa käyttämään A-korttelialueella Helsingin viherkerrointa työkaluna riittävän vihertehokkuuden ja ekologisen kestävyuden saavuttamiseksi. KTY-korttelialueella rakennuksiin sekä kaikkiin yksikerroksisiin rakennuksiin ja katoksiin tulee rakentaa viherkatto. Pääosa korttelissa olevasta nykyisestä puustosta tulee säilyttää.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on kokonaisuudessaan yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Kaava-alueella ei sijaitse merkittäviä johtolinjoja.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue on liitettävissä ympäröiviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Kaavaratkaisu edellyttää vesijohdon johtosiirtoa Turkoosikujalla noin 30 metrin matkalla, jonka lisäksi rakennettavaksi tulee kunnallistekniset tonttiliitokset. Muilta osin kaavaratkaisu ei edellytä uusien kunnallisteknisten linjojen rakentamista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alueen maaperä koostuu kallion päällä olevista täyttö-, hiekka ja moreenikerroksista. Kerrosten paksuus vaihtelee 0,1–4,5 metrin välillä.

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevissa pohjaveden havaintoputkissa pohjavedenpinta on ollut 2,3–2,5 metrin syvyydessä maanpinnasta.

Kaava-alueella tehdyssä pilaantuneen maan selvityksessä ei ole havaittu kynnysarvon ylittäviä haitta-aineiden pitoisuuksia.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen perustamisolosuhteet ovat hyvät ja rakennukset voidaan perustaa joko kallion varaan tai murskepatjan päälle.

Rakentamisessa tulee varautua kaivannon kuivana pitämiseen.

Kaava-alue rajautuu etelästä Kuninkaantammenkiertoon. Katualueen läheisyys tulee huomioida rakentamisessa esimerkiksi tukeamalla kadun viereiset kaivannot ponttiseinin tai porapaalusetteisillä.

Kaava-alueella tehdyn pilaantuneen maan selvityksen mukaan puhdistustarvetta ei ole kaavan mukaisessa käytössä. Rakentamisessa tulee kuitenkin varautua mahdollisesti ilmaantuvien jätetäytöjen käsittelyyn ja tähän liittyen on asetettu kaavamääräys.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Asemakaava-alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman kiitotien 22L lounaaseen lähtevien lentoreittien välittömässä läheisyydessä, mutta jää nykyisen ja vuoden 2025 kehitysennustetta kuvaavan lentomelualan $L_{den} > 55$ dB ulkopuolelle. Lentoreiteistä johtuen aluetta rasittaa kuitenkin alueen yli ja vieritse lentävien koneiden äänet. Finavian esittämän arvion mukaan Helsinki-Vantaalta lähtevistä lennoista 20–25 % suuntautuu kaavoitettavan alueen yli ja vieritse.

Kaava-alueelle kohdistuvat katu- ja tieliikenteen meluhaitat ovat hyvin maltillisia.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutosalueen tulkitaan sijoittuvan Helsinki-Vantaan lentoaseman maankäytön suunnittelussa sovellettavalle lentomelun puskurivyöhykkeelle, L_{den} 50–55 dB. Jotta lentokoneiden äänet eivät aiheuttaisi asuinrakennusten sisätiloihin meluhäiriötä, edellytetään kaavassa asuinhuoneiden ulkokuorelta 32 dB äänitasoeroa lentoliikenteen melua vastaan.

Liikennemeluselvityksen mukaan katuliikenteen vuoksi ei ole välttämätöntä antaa äänitasoerovaatimuksia. Kaavassa on kuitenkin annettu asuinkeuhkalojen korttelialueen Kuninkaantammenkierron puoleiselle julkisivulle 32 dB äänitasoerovaatimus liikenneme-

lua vastaan. Vaatimus on vastaava kuin muissa alueen asema-kaavoissa ja sillä varmistetaan, että sisätiloissa saavutetaan melutason ohjearvot.

Leikki- ja oleskelupiha on sijoitettavissa korttelin sisäosiin hyvin melulta suojaan. Vaikka toimitilarakennus ei rakentuisi samanlaisesti asuinrakennusten kanssa, on leikkiin ja oleskeluun tarkoitettut piha-alueet sijoitettavissa siten, että melutason ohjearvot (55 dB / 50 dB) alittuvat. Kaavamääräyksellä on kuitenkin ohjattu jatkosuunnittelua siten, että leikki- ja oleskelupihoilta sekä oleskelu-parvekkeilta edellytetään melutason ohjearvojen saavuttamista.

Vaikutukset

Yhteenvedo laadituista selvityksistä

Golder Associates Oy on laatinut vuonna 2019 ympäristötekni- sen maaperätutkimuksen kaava-alueelle. Tutkimuksessa ei löydetty kynnysarvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia ja tutkimuksen perusteella maaperäpuhdistusta ei tarvita kaavan mukaisessa käytössä.

Sitowise Oy on laatinut vuonna 2019 analyysin olemassa olevan toimistorakennuksen purkamisen hiilirasitteesta ja tämän kompensoimisesta uudisrakentamisessa. Analyysin johtopäätökset on otettu kaavanlaadinnassa huomioon.

Konsulttitoimisto Enersys Oy on laatinut vuonna 2020 kaava-alueelle maalämmön alustavan toteutettavuus selvityksen. Selvityksen mukaan alue soveltuu lämpökaivojen poraukseen hyvin, ja tontille mahtuu riittävä määrä lämpökaivoja rakennusten tarpeisiin.

Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy on laatinut vuonna 2021 kaava-alueelle viitesuunnitelman. Kaavaratkaisu on laadittu viitesuunnitelman pohjalta.

Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy on laatinut vuonna 2021 kaava-alueelle alustavan perustamistapalausunnon, jonka perusteella kaava-alueen maaperä koostuu kallion päällä olevista ohuista täyttö-, hiekka ja moreenikerroksista. Kaava-alueen rakennettavuus on hyvä.

WSP Oy on laatinut vuonna 2022 liikennemeluselvityksen, jonka tulokset on otettu kaavassa huomioon.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien

osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Nykyiset laboratoriorakennukset puretaan. Kaavaratkaisun toteuttaminen muuttaa yhdyskuntarakennetta nykyistä tiiviimmäksi. Asuinrakentamisen määrä lisääntyy nykyiseen kaavaan verrattuna ja vastaavasti toimitilarakentamisen määrä vähenee. Alueelle syntyy uutta kivijalkaliiketilaa.

Kaavaratkaisu noudattaa ympäröivän Kuninkaantammen keskustan rakentamistapaa ja -tehokkuutta. Myös kaavaratkaisun kaupunkikuvaa koskevat kaavamääräykset noudattavat pääosin ympäröivän alueen kaavamääräyksiä.

Vaikutukset luontoon, virkistykseen ja maisemaan

Kaava-alueella ei ole Helsingin luontotietojärjestelmän mukaan merkittäviä luontoarvoja. Kaavaratkaisussa säilytetään pääosa nykyisestä kaupunkikuvallisesti merkittävästä puustosta. Alueen reunoilla nykyistä puustoa kaadetaan tiivistyvän kaupunkirakenteen alta. Yhtenäinen piha-alue on nykytilannetta laajempi ja kaavassa on määrätty uusista puin ja pensain istutettavista alueista.

Nykyinen päällystetty pysäköintialue poistuu ja pysäköinti sijoittuu pihakansien alle. Tämä osaltaan liittää alueen nykyistä paremmin Kuninkaantammen kaupunkirakenteeseen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikenteeseen. Kuninkaantammenkierrolle sijoitettava ajoliittymä vähentää hieman kadunvarsipaikkojen määrää.

Kaavan mahdollistaman rakentamisen vuoksi Turkoosikujalla aiheutuu vesijohdon siirto noin 30 metrin matkalle alueen pohjoisreunassa. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee sopia johtosiirron suunnittelusta, toteutuksesta ja kustannuksista HSY:n kanssa.

Edellä mainitun lisäksi kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia alueen teknisen huollon järjestämiseen. Ratkaisu ei edellytä muutoksia muihin olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan ja suunnitellun infrastruktuurin hyödyntämiseen, mikä on tarkoituksenmukaista ilmastonmuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen näkökulmasta.

Rakentamisessa tulee pyrkiä korkeaan energiatehokkuuteen ja tonteilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa. Korttelin kerrosalasta noin 30 % tulee toteuttaa puurakenteisina.

Kaavaratkaisun aiheuttamaa hiilijalanjälkeä on arvioitu käyttäen HAVA-työkalua (Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmä, 2021). Laskuri arvioi esirakentamisen, rakentamisen ja ylläpidon, energiankulutuksen ja liikenteen sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilijalanjälkeä ja -kädenjälkeä 50 vuoden tarkastelujaksolla. Koska alueen esirakentamisen suunnittelu on vielä kesken, hiilijalanjälkilaskelmassa ei ole huomioitu esirakentamisesta aiheutuvia päästöjä. Yleensä esirakentamisen osuuden rakennusten koko elinkaaren hiilijalanjäljestä arvioidaan olevan noin 1–12 %.

Laskurin mukaan kaavaratkaisun mukaisen rakentamisen hiilijalanjälki kerrosneliometriä kohden olisi noin 15 kg vuodessa ja hiilikädenjälki noin 5 kg vuodessa.

Kaavaratkaisulle on tutkittu vähähiilisyyden arviointia varten vaihtoehtoa, jossa nykyinen kolmikerroksinen laboratoriorakennus konvertoitiin asuinrakennukseksi, osittain puurakenteisella lisäkerroksella korotettuna. Säilyvän rakennuksen pohjoispuolelle Turkoosikujan kulmaan osoitettiin nykyisen kaavan kokoinen puurakenteinen 2-kerroksinen rivitalo. Matalat laboratoriorakennukset purettiin. Muu osa korttelista toteutettiin kaavaratkaisun mukaisesti 4–5-kerroksisena kerrostalona Kuninkaantammenkierron varressa, puurakenteisena 2-kerroksisena rivitalona Turkoosikujan varressa sekä Ultramariinikujan kulmassa 4-kerroksisena puurakenteisena toimitilarakennuksena. Laskurin mukaan vaihtoehtoisen rakentamisen hiilijalanjälki kerrosneliometriä kohden olisi noin 13 kg vuodessa ja hiilikädenjälki noin 4 kg vuodessa. Tulos ei poikkea merkittävästi kaavaratkaisun tuloksesta.

Vaihtoehtoon verrattuna kaavaratkaisu tuottaa jonkin verran enemmän kerrosalaa ja sen myötä lisää asukkaita alueelle. Syvärunkoiseen laboratoriorakennukseen rakennettavat asunnot olisivat asumisen laadun näkökulmasta hankalasti toteutettavia verrattuna kaavaratkaisun kapeampirunkoiseen asuinrakennukseen. Kaavaratkaisussa voidaan rakennuksen purkamisesta vapautuvalle maa-alalle osoittaa asukaspysäköintiä pihakannen alle nykyistä puustoa suuresti hävittämättä, kun taas vaihtoehtoisessa ratkaisussa jouduttaisiin osa korttelin autopaikoista sijoittamaan keskemälle pihaa säilytettävien puiden paikalle.

Kaavaratkaisussa alueella säilyy maanvaraista piha-alueita, mikä mahdollistaa osaltaan hulevesien luonnonmukaista käsittelyä. Kaavassa on annettu määräys hulevesien käsittelystä tonteilla. Määräyksen myötä tonteilla syntyviä hulevesiä hillitään ja hallitaan niiden syntypaikalla, jolloin hulevesien haitallisia vaikutuksia ja niiden kuormitusta ympäröivään hulevesiverkostoon voidaan vähentää. Viherkerroinmääräys vaikuttaa alueen vihertehokkuuden kasvamiseen ja kasvillisuuden monipuolistumiseen.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja terveyteen

Kaava mahdollistaa uuden modernin toimitilarakennuksen rakentamisen, mikä toteutuessaan monipuolistaa alueen kaupunkirakennetta.

Kortteliin tulee toteuttaa uutta kivijalkaliiketilaa, mikä mahdollistaa asukkaille suunnattujen palvelujen lisääntymisen alueella. Muodostuva yhteinen, vihreä korttelipiha leikki- ja oleskelupaikkoinen sekä sinne avautuvine yhteistiloineen lisäävät mahdollisuuksia yhteisöllisyyteen ja vuorovaikutukseen asukkaiden kesken.

Kaavaratkaisu meluntorjuntaa koskevine määräyksineen luo edellytykset viihtyisälle ja terveelliselle asuinympäristölle.

Toteutus

Kaava-alueen kuuluminen toteuttamisprojektiin

Kaava-alue kuuluu kaupunginkanslian Kuninkaantammen aluerakentamisprojektiin.

Suunnittelun lähtökohdat

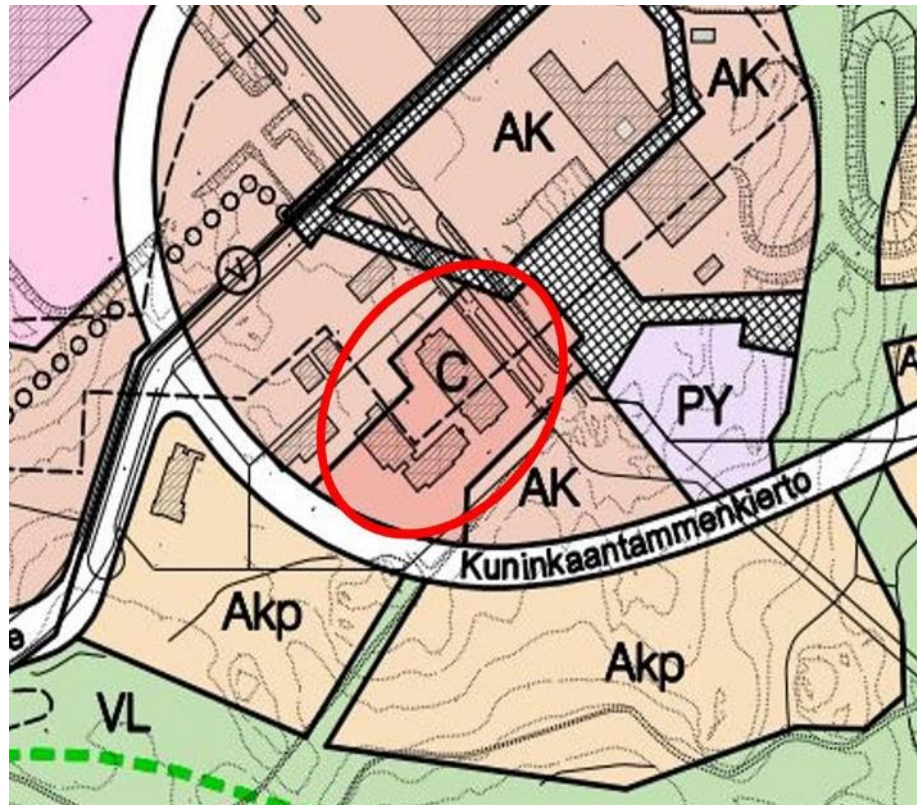
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä suurilla kaupunkiseuduilla
- varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

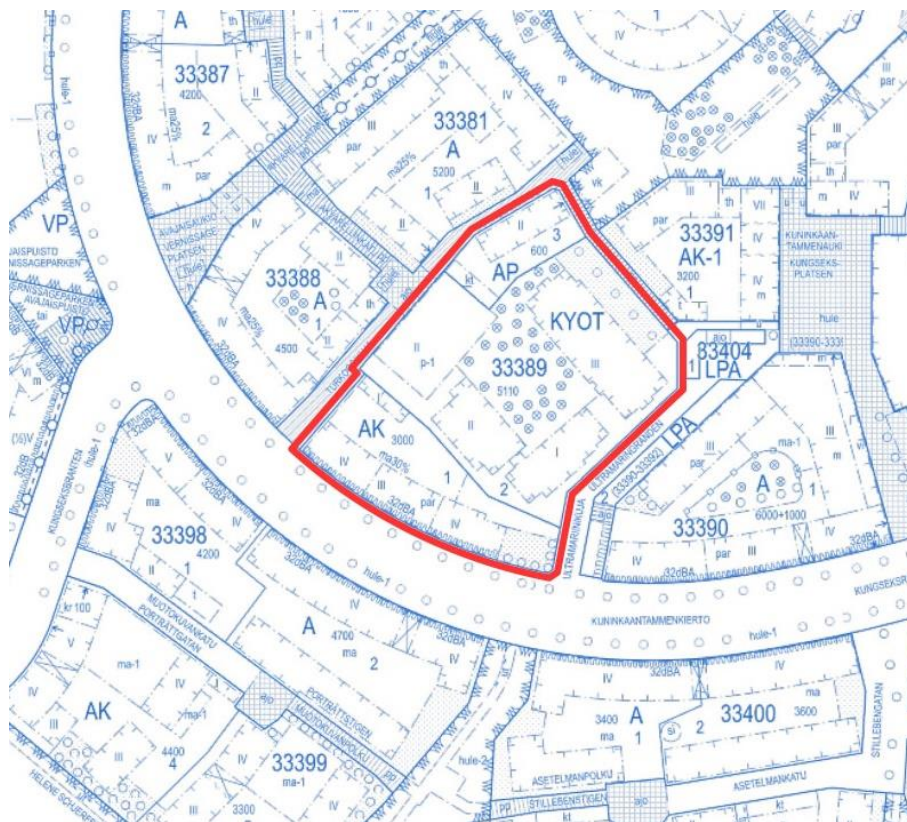
Osayleiskaava



Kuva: Ote Kuninkaantammen osayleiskaavasta.

Alueella on voimassa Kuninkaantammen osayleiskaava, jonka mukaan alue on keskustatoimintojen ja lähipalvelujen aluetta (C) sekä kerrostalovaltaista aluetta (AK). Nyt laadittu kaavaratkaisu on osayleiskaavan mukainen.

Asemakaavat



Kuva: Ajantasa-asemakaava.

Alueella on voimassa asemakaava nro 12150 (tullut voimaan 28.2.2014). Kaavan mukaan alue on toimitilarakennusten sekä opetus-, tutkimus- ja näihin verrattavaa toimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (KYOT), asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja asuinpientalojen korttelialuetta (AP). Kaava edellyttää nykyisen puuston säilyttämistä korttelin keskellä. Korttelissa asuinkerrostalojen pysäköinti on osoitettu rakennuksen kellariin ja pihakannen alle (ma30%), pientalojen pysäköinti autokatokseen (kt) ja toimitilojen pysäköinti kaksikerroksiseen pysäköintitaloon (p-1).

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 23.8.– 10.9.2021 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

HSY:n kannanotossa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta todettiin seuraavaa:

Korttelia 33389 ympäröiville katualueille on suunniteltu ja rakennettu yleiset vesihuoltolinjat Kuninkaantammen keskustan asemakaava-alueen katuhankkeiden yhteydessä. Kortteli on liitettävissä ko. rakennettuihin vesihuoltolinjoihin. Asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. rakennusoikeuden määrään, kaupunkirakenteen tiivistymiseen ja muuttuviin näkymiin, pysäköintimahdollisuuksiin alueella sekä lintujen elinoloihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakentamisen määrä on tarkistettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 33 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 25.7.– 26.8.2022

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 33 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisen määrään sekä suhteeseen nykyisiin asuinrakennuksiin ja Turkoosikujaan, nykyisen puuston säilymiseen, vaikutuksiin kadunvarsi- paikkojen määrään, toimistorakennuksen sijoittamiseen asuinalueen keskelle sekä yhteisöllisyyden vahvistamiseen pihasaunan rakentamisella.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin 1 lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen vesihuoltoon, Turkoosikujalla olevan yleiseen vesijohtoon ja sen huomioimiseen tontin suunnittelussa ja rakentamisessa sekä uusiin jätehuoltomääräyksiin ja tulevien tonttien jätehuollon suunnitteluun ja toteutukseen.

Lausunto saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY).
-

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisen lausunnosta sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselistusta on päivitetty yhdyskuntateknisen huollon järjestämisen osalta HSY:n lausunnon johdosta.
- kirjoitusvirheet on korjattu kaavaselistuksesta.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 11.10.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12789 hyväksymistä.

Asemakaavoituspalvelu on tehnyt kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyn jälkeen kaavakarttaan teknisluonteisen tarkistuksen. Rakennusoikeutta koskeva kaavamerkintä *"Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuintilojen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän"* on korjattu muotoon: *"Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän."* Alkuperäinen kaavamääräys on harhaanjohtava, koska siinä ei mainita asuintilojen enimmäismäärän lisäksi toimitilojen enimmäismäärää. Korjattuna kaavamääräys on kaavan tavoitteiden mukainen mahdollistaen rakennusoikeuden toteuttamisen käyttötarkoituksen mukaisesti sekä edellyttäen liiketilan rakentamista. Muutoksesta on neuvoteltu hakijan kanssa. (Hallintolaki 51 §, kirjoitusvirheen korjaus)

Helsingissä 31.10.2022

Marja Piimies

asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	06.06.2022
Kaavan nimi	Ultramariinikuja 2 ja 4		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.08.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	0912789
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0269	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,0286	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0269

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0269	100,0	13840	1,35	0,0000	5130
A yhteensä	0,8714	84,9	10540	1,21	0,5081	6940
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1555	15,1	3300	2,12	-0,5081	-1810
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0286	2,8		0,0286	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0269	100,0	13840	1,35	0,0000	5130
A yhteensä	0,8714	84,9	10540	1,21	0,5081	6940
A	0,8714	100,0	10540	1,21	0,8714	10540
AK					-0,2630	-3000
AP					-0,1003	-600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1555	15,1	3300	2,12	-0,5081	-1810
KYOT					-0,6636	-5110
KTY	0,1555	100,0	3300	2,12	0,1555	3300
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0286	2,8		0,0286	
map	0,0286	100,0		0,0286	

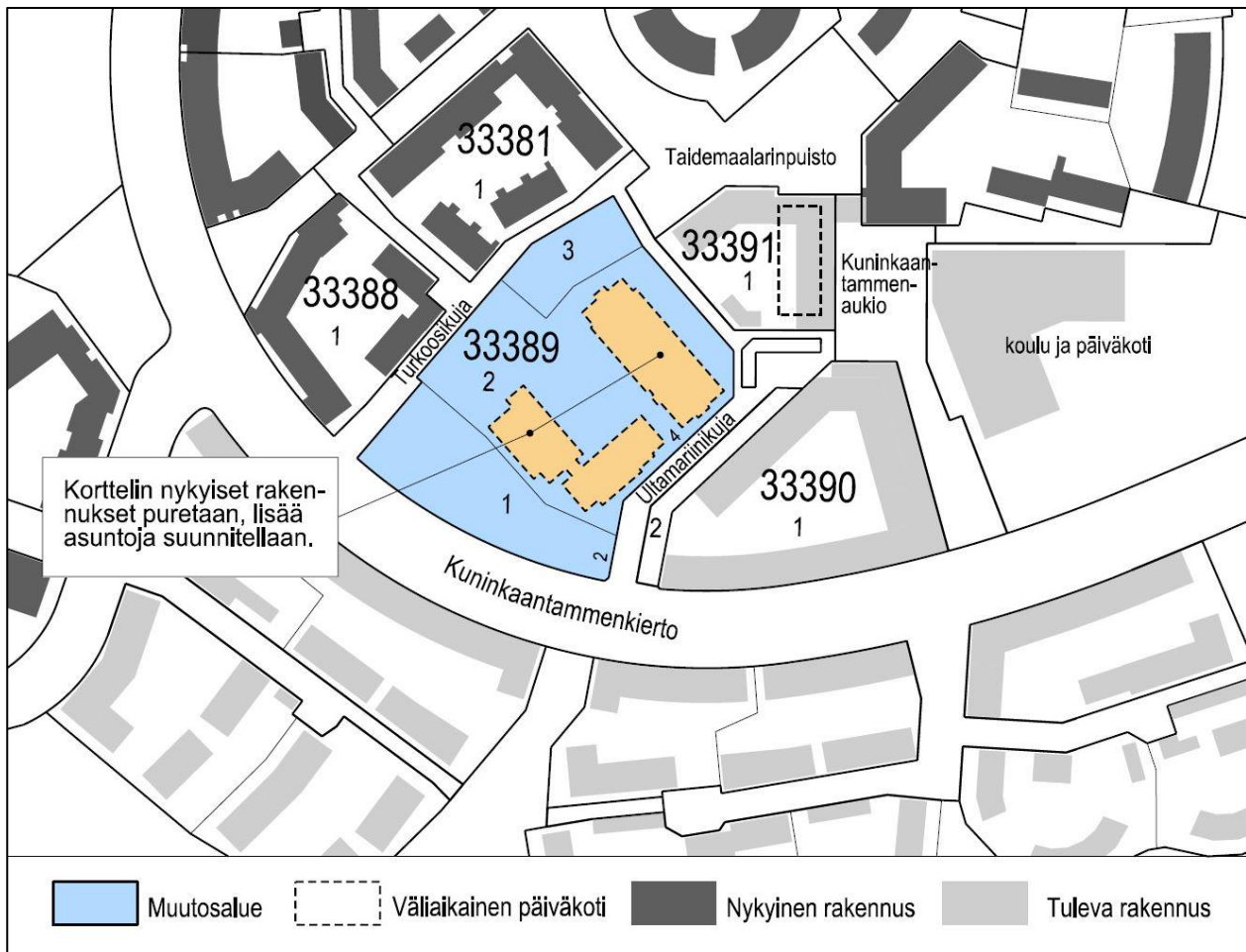
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kuninkaantammi, Ultramariinikuja 2-4, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 11.8.2021

Diaarinumero HEL 2020-001797
Hankenumero 0585_12
Oas 1548-00/21

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Kuninkaantammen keskustan korttelissa 33389 (Ultramariinikuja 2-4) muutetaan asemakaavaa. Suomen ympäristökeskuksen laboratoriorakennukset ovat jääneet tyhjilleen. Suunnitelmassa nykyiset rakennukset puretaan ja kortteliin suunnitellaan uutta asuntorakentamista sekä liike- ja toimitilaa.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee Kuninkaantammenkierron, Ultramariinikujan ja Turkoosikujan rajaamaa korttelia 33389, joka on osa Kuninkaantammen rakentuvaa keskusta-aluetta. Korttelissa sijaitsevat Suomen ympäristökeskuksen käytössä olleet ja nyt tyhjillään olevat yksi- ja kolmikerroksiset laboratoriorakennukset sekä niiden rajaama puustoinen piha-alue. Voimassa olevan kaavan mukaiset kaksi asuintonttia ja laboratorion pysäköintitalo ovat jääneet rakentamatta, ja osa rakentamattomasta alueesta on väliaikaisessa pysäköintikäytössä. Senaatti-kiinteistöt on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen alueelle.

Kaavamuutoksen tavoitteena on toiminnoiltaan sekoittunut kortteli jatkossakin. Kaupunkirakenteellisena tavoitteena on noudattaa Kuninkaantammen keskustan rakentamistapaa ja –tehokkuutta. Lisäksi rakentamisessa tulee pyrkiä korkeaan energiatehokkuuteen, uusiutuvan energian käyttöön sekä ilmastomuutokseen sopeutumiseen. Nykyisten rakennusten purkamisesta aiheutuva hiilijalanjälki tulee kompensoida muilla toimenpiteillä tontilla. Tavoitteena on suuri yhtenäinen ja vehreä korttelipiha, jossa nykyisestä puustosta säilytetään merkittävä osa.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viitesuunnitelma) on esillä 23.8.–10.9.2021 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan poikkeustilanteen aikana asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 10.9.2021**. Kirjalli-

set mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700, verkko-osoite:

<https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/kirjaamo>) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Kaarela-Seura, Kårböle Gille, Kuninkaantammen Kylätoimikunta
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, virkistykseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut viireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2014) alue on merkitty toimitilarakennusten sekä opetus-, tutkimus- ja näihin verrattavaa

toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja asuinpienalojen korttelialueeksi. Rakennusten kerrosluku on kahdesta neljään ja korttelin keskimääräinen tonttitehokkuusluku on $e = 0,85$.

Kuninkaantammen osayleiskaavassa alue on merkitty keskusta-toimintojen ja lähipalveluiden alueeksi sekä kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Osalle aluetta on merkitty ohjeellinen maanalainen tila pysäköintiä varten.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Viitesuunnitelma kortteliin 33389 (Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy, 2021)
- Ultramariinikuja 4. Analyysi olemassa olevan toimistorakennuksen purkamisen hiilirasitteesta ja tämän kompensoimisesta uudisrakentamisessa (Sitowise, 2020)

Korttelissa sijaitsee 1–3 –kerroksinen laboratoriorakennus sekä siihen liittyvä puustoinen pihaympäristö ja väliaikainen pysäköinti-alue. Korttelin luoteispuolella Turkoosikujan varressa sijaitsee 2–4 –kerroksiset asuinrakennukset. Korttelin lounaispuolella kulkee Kuninkaantammenkierto joukkoliikenteen runkolinjayhteyksineen. Korttelin koillispuolella on rakentamaton opiskelija-asuntotontti, jolla sijaitsee Kuninkaantammen väliaikainen päiväkotitila. Muut lähiympäristössä olevat asuin korttelit sekä kauppa varten osoitettu liiketila ovat vielä rakentamatta.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Ulla Jaakonaho, arkkitehti, p. (09) 310 37113, ulla.jaakonaho@hel.fi

Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkiymp).



Helsingissä 11.8.2021

Suvi Tynnilä
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin omistajan hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 23.8.–10.9.2021
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta vuonna 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



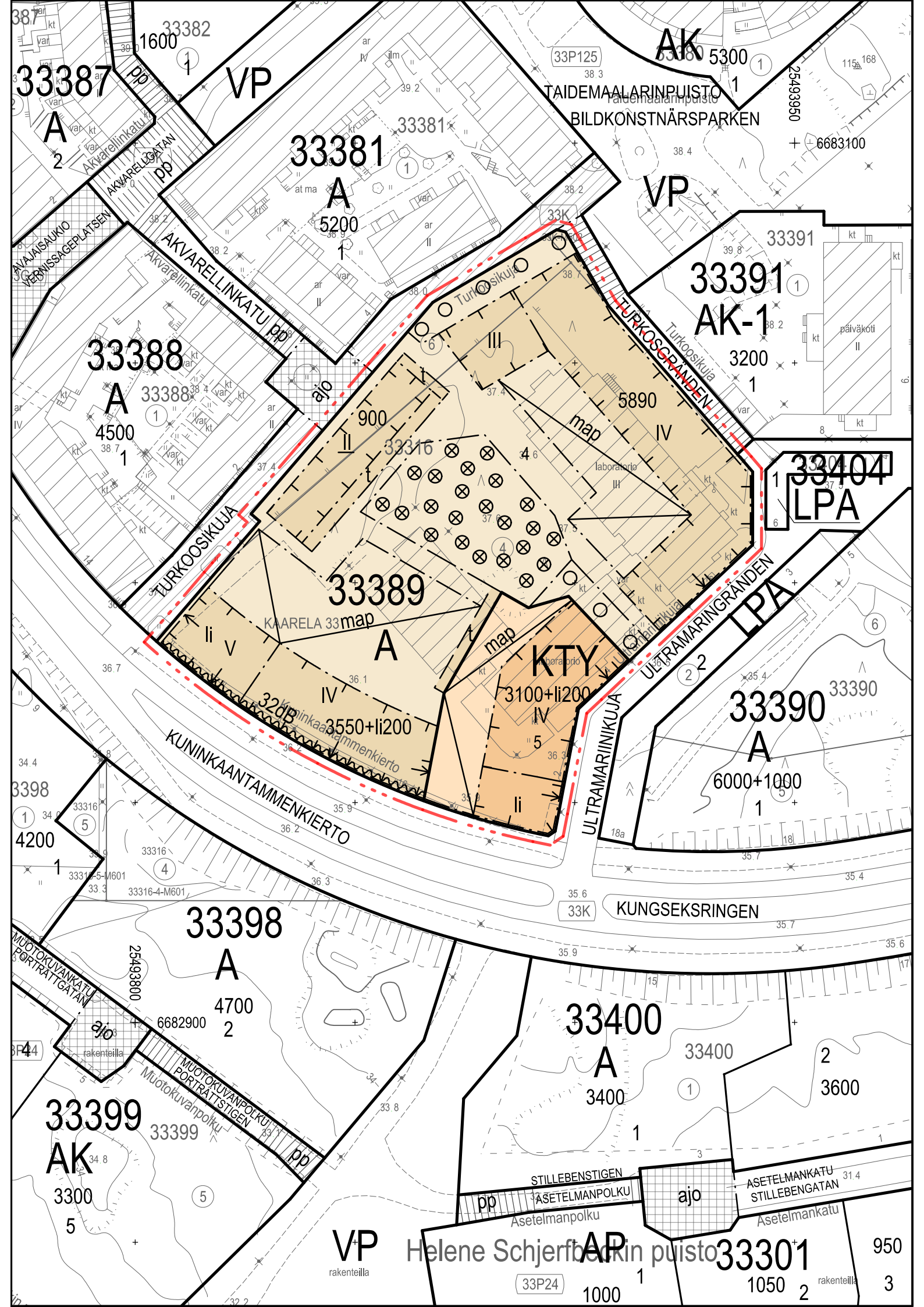
Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



Ilmakuva
Kuninkaantammi, Ultramariinikuja

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö/ Kaarela-Vihdintie tiimi



33387
A
2

VP

AK

5300

TAIDEMAALARINPUISTO
BILDKONSTNÄRSPARKEN

33381
A
5200

VP

33391
AK-1
3200

33388
A
4500

AKVARELLINKATU

TURKOOSIKUJA
TURKOOSGRANDEN

33404
LPA

33389
A

KTY

ULTRAMARINGRANDEN

33390
A
6000+1000

33398

33398
A
4700

33400
A
3400

33399
AK
3300

33399

33400

3600

STILLEBENSTIGEN

ÅSETELMANPOLKU

ajo

ÅSETELMANKATU

STILLEBENGATAN

VP
rakenteilla

Helene Schjerfbeckin puisto

AP

33301
1050

950

33P24
1000

1050

3

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER



Asuinrakennusten korttelialue.

Kvartersområde för bostadshus.



Toimitilarakennusten korttelialue.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.



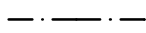
2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



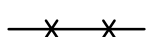
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

33389

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

4

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

900

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

3550+li200

Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.

Talserie som sammanräknad anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximala våningsytan för den användning som anvisats för kvarteret, det andra talet anger minimivåningsytan för affärslokaler.

IV

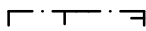
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun tai muun määräyksen.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



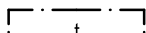
Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.

Det understreckade talet anger den byggrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen ska iakttas.



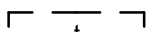
Rakennusala.

Byggnadsyta.



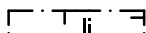
Talousrakennuksen rakennusala.

Byggnadsyta för ekonomibyggnad.



Talousrakennuksen rakennusala, sijainti ohjeellinen.

Byggnadsyta för ekonomibyggnad, riktgivande läge.



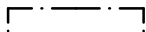
Liiketilän rakennusala.

Byggnadsyta för affärslokal.



Maanalainen pysäköintitila.

Underjordisk parkering.



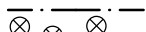
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on pääosin rakennettava kiinni.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden huvudsakligen ska tangera.



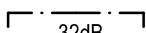
Puurivi.

Trädrad.



Alueen osa, jolla kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää.

Del av område där för stadsbilden viktigt trädbestånd ska bevaras.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller ska vara minst på den decibelnivå som talet anger.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Kaikilla korttelialueilla:

Pysäköintitilat ja ajoluiskat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Liiketila on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

A-korttelialueella:

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto- ja tekniset tilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Talosaunojen, talopesuloiden ja vapaa-ajantilojen tulee avautua pihalle.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

RAKENTAMINEN JA KAUPUNKIKUVA

Kaikilla korttelialueilla:

Rakennusten julkisivujen tulee olla värikkäitä, ei valkoisia. Väreinä tulee käyttää pääosin keltaisen, punaisen tai ruskean murrettuja maavärejä ja harkitusti edellisiin sopivia sinisen ja vihreän sävyjä.

Parvekkeet saavat pihan puolella ulottua enintään 2 metriä ja terassit enintään 4 metriä rakennusalan rajan ulkopuolelle.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

Kadun puolella rakennusten ensimmäisen kerroksen julkisivuissa tulee olla ikkunoita ja ovia riippumatta sisätilojen käyttötarkoituksesta.

Jätetilat tulee sijoittaa rakennukseen.

A-korttelialueella:

Asuinkerrostalojen julkisivut tulee jäsentää puolen lamellin kokonaisuuksiksi ja pientalojulkisivut asuntokohtaisiksi kokonaisuuksiksi värityksen, massoitelun ja muiden rakennustaiteellisten keinojen avulla.

Pihan puolella maantasokerroksessa tulee jokaiseen asuntoon liittyä oleskelupiha tai terassi.

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

I alla kvartersområden:

Parkeringsanläggningarna och körramper får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Affärslokal ska förses med fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

På A-kvartersområde:

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal. Alla hjälputrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråds- och serviceutrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Gemensamma bastur, tvättstugor och fritidslokaler ska öppna ut mot innergården.

Minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

BYGGANDE OCH STADSBILD

I alla kvartersområden:

Byggnadernas fasader ska vara färggranna, inte vita. Som färger ska i huvudsak användas gula, röda eller bruna brutna jordfärger och efter övervägande blåa och gröna färgnyanser som passar till de förstnämnda färgerna.

Balkonger får på gårdssidan överskrida byggnadsytans gräns med högst 2 meter och terrasser med högst 4 meter.

Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket.

Frånluften från parkeringsutrymmen under marknivå ska ledas ända upp på byggnadens tak.

Byggnadernas gatufasader i första våningen ska vara försedda med fönster och dörrar oavsett användningsändamålet i utrymmena innanför.

Soprum ska placeras i byggnaden.

På A-kvartersområde:

Fasaderna i flervåningshus ska uppdelas i enheter omfattande en halv lamell och småhusfasader till enheter omfattande en bostad med hjälp av färgsättning, formgivning och andra arkitektoniska medel.

På gårdssidan i anslutning till varje bostad i marknivå ska byggas en uteplats eller en altan.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta, elleivät ne muodosta maahan asti ulottuvaa yhtenäistä julkisivupintaa.

Porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

Rakennusten pääasiallinen kattomuoto tulee olla harjakatto. Katon värin tulee olla tumma.

Kaksikerroksisten asuinrakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta.

Asuinkerrostalojen julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattua tiiltä.

KTY-korttelialueella:

Rakennusten tulee olla julkisivuiltaan ja rakenteiltaan pääosin puuta.

PIHA JA ULKOALUEET

A-korttelialueella:

Pihat tulee suunnitella yhtenäisesti.

Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelualueeksi, asukkaiden viljelyalueeksi ja muuhun piha-alueeseen liittyväksi.

Pihakanteen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana piharakenteita ja rakennuksen arkkitehtuuria.

Rakentamattomat tontinosat tulee rajata katua vasten matalalla kivimuurilla tai –korilla.

KTY-korttelialueella:

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa oleskelualueeksi.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Alueilla, joilla rakentaminen edellyttää kaivamista, tulee selvittää ja ottaa huomioon maaperän haitta-ainepitoisuudet.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

RAKENNETTAVUUS

Map-merkityissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsitellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

Balkonger får inte stödas från marken, om de inte bildar en enhetlig fasadyta ända från marken.

Trapphusen ska ha ingång både från gatan och från gården.

Byggnadernas takform ska huvudsakligen vara sadeltak. Takets färg ska vara mörk.

Fasader och konstruktioner i bostadshus med två våningar ska huvudsakligen vara av trä.

Fasaderna i flervåningshus ska huvudsakligen vara av platismurat tegel.

På KTY- kvartersområde:

Byggnadernas fasader och konstruktioner ska huvudsakligen vara av trä.

GÅRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

På A-kvartersområde:

Gårdarna ska planeras som en helhet.

På tomtgränserna får inte byggas staket.

Gårdsdäcket ska byggas och planteras för lek och vistelse och som odlingsområde för invånarnas samt anslutas till den övriga gården.

Rökluckorna i gårdsbäcket ska anpassas till gårdskonstruktionerna och byggnadens arkitektur.

Obebyggda tomtdelar ska avgränsas mot gatan med en låg stenmur eller –korg.

På KTY- kvartersområde:

Gårdsdäcket ska byggas och planteras för vistelse.

MILJÖTEKNIK

På områden där byggandet kräver schaktning ska markens kontamineringsutredas och beaktas.

Ljudisoleringen ΔL mot flygbuller i bostadsrummens yttre skikt skal ska vara minst 32 dB.

Gårdar för lek och vistelse samt vistelsebalkonger ska placeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

BYGGBARHET

I utrymmen med beteckningen map behöver gränsväggar mellan tomter inte byggas. Om gränsväggar inte byggs ska man vid planeringen av brandtekniska lösningar behandla områdena som en helhet så att en tillräcklig brandsäkerhetsnivå uppnås.

Rakennusten varatiejärjestelyt tulee suunnitella siten, että pelastuslaitoksen toimenpiteet eivät edellytä nostopaikkojen rakentamista.

Asuntojen toisena uloskäytävänä toimivan poistumisportaan saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Kaikilla korttelialueilla:

Rakentamisessa on pyrittävä korkeaan energiatehokkuuteen ja tuotettava tonteilla uusiutuvaa energiaa.

Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Tonttien pihakannet tulee suunnitella viherkattoina. Pihakansilla kasvualustan tulee olla riittävä monipuoliselle kasvilajistolle. Tämä tulee huomioida kansirakenteiden mitoituksessa.

A-korttelialueella:

Tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Yhteiskäyttöiset pihat tulee toteuttaa korttelikohtaisen kokonaisu suunnitelman mukaan.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle piha-alueelle. Hulevesien määrää vähennetään minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrä.

Yksikerroksisiin rakennuksiin ja katoksiin tulee rakentaa viherkatto.

KTY-korttelialueella:

Rakennuksiin ja katoksiin tulee rakentaa viherkatto.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin pysäköintitiloihin ja ajoluiskat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- asuinkerrostalot 1 ap / 120 k-m2
- rivitalot 1 ap / 100 k-m2
- liiketilat 1 ap / 100 k-m2
- toimistot 1 ap / 100 k-m2

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

Byggnadernas reservutgångar ska planeras så att räddningstjänstens åtgärder inte förutsätter byggande av platser för stegbil.

Utrymningstrappa som fungerar som bostädernas andra reservutgång får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

I alla kvartersområden:

I byggandet ska eftersträvas hög energieffektivitet och produceras förnybar energi på tomter.

Anordningar som är avsedda för utnyttjande av förnybar energi ska planeras som en del av byggnadernas arkitektur.

Tomternas gårdsdäck ska planeras som gröntak. På gårdsdäcken ska växtunderlaget vara tillräckligt för en mångsidig flora. Detta ska beaktas i dimensioneringen av däckkonstruktionerna.

På A-kvartersområde:

I den helhet som består av tomter ska gröneffektiviteten uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal. De gemensamma gårdarna ska byggas enligt en helhetsplan för hela kvarteret.

Dagvatten ska fördröjas på tomten och ledas till obebyggt gårdsområde. Dagvattenmängden ska minskas genom att minimera ytor som inte släpper igenom vatten.

Envåningshus och skärmtak ska ha gröntak.

På KTY- kvartersområde:

Byggnader och skärmtak ska ha gröntak.

TRAFIK OCH PARKERING

Bilplatserna ska placeras i underjordiska parkeringsanläggningar och körramper ska placeras i byggnaderna.

Minimiantal bilplatser:

- flervåningshus 1 bp / 120 m2 vy
- radhus 1 bp / 100 m2 vy
- affärslokaler 1 bp / 100 m2 vy
- kontor 1 bp / 100 m2 vy

Om tomten varaktigt ansluts till ett sambruksbilsystem eller man på annat sätt påvisar att invånarna erbjuds motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minskas med 5 bp per sambruksplats, sammanlagt dock max. 10 %.

Jos tontti osoittaa pysyvästi vaadittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden, kuitenkin enintään 5%. Pyöräpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Polkupyörien vähimmäismäärä:

- asuinkerrostalot 1 pp / 30 k-m². Näistä vähintään 75% tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.
- liike-, toimisto- ja palvelutilat 1 pp / 50 k-m²

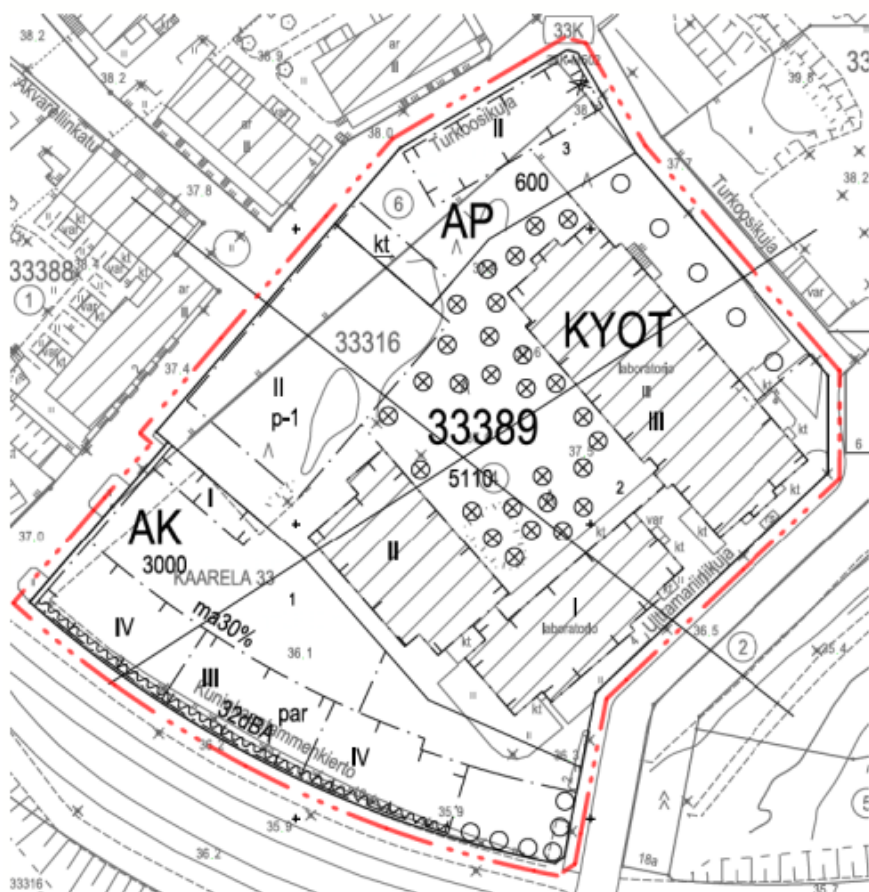
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Om tomten varaktigt bygger en större och bättre cykelförvaringslösning än minimikravet, kan bilplatsernas antal minskas med 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock max. 5%. Cykelplatserna ska placeras i ett förråd för friluftsutrustning i nivå med gården.

Minimiantal cykelplatser:

- flervåningshus 1 cp / 30 m² vy. Minst 75% av dessa ska placeras i förråd för friluftsutrustning på gårdsnivån.
- affärs- och kontorsutrymmen och servicelokaler 1 cp / 50 m² vy

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



Asemakaavan nro 12150 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12789 voimaantullessaan kumoaa.

Del av detaljplan nr 12150 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12789 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.

De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.



Kuninkaantammi,
Ultramariinikuja 2 ja 4
(kortteli 33388)

Havainnekuva

Asemakaavan muutos
nro 12789

Kaavamuutos mahdollistaa

- asumista 10 340 k-m²
- toimitilaa 3 100 k-m²
- liiketilaa 400 k-m².

PIIRUSTUKSEN SISÄLTÖ
AVAIN RAKENNUKSEKSI
ULTRAMARIINIKUJA 2 – 4, HELSINKI
ILLUSTRATIO

PIIR. No:
LUONNOS

ARKKITEHTITOIMISTO
MIKA PÄIVÄRINNE OY
KEILANIEMENTIE 1, 02150 ESPOO
TEL 020-7 430 080 GSM 050-370 4470
e-mail: etunimi.sukunimi@paivarinne.com, www.paivarinne.com



Kuva1. Alueen yleiskuvaus. Kortteli 33389 on kuvassa keskellä.

Kuva 1. Näkymä Kuninkaantammenkierron suunnasta.



Kuva 2. Näkymä Kuninkaantammenkierron ja Turkoosikujan kulmasta.



Kuva 3. Näkymä luoteesta kortteliin 33389. Etualalla on Turkoosikuja.



Näkymäkuvia korttelista 33389 alustavan viitesuunnitelman mukaan.

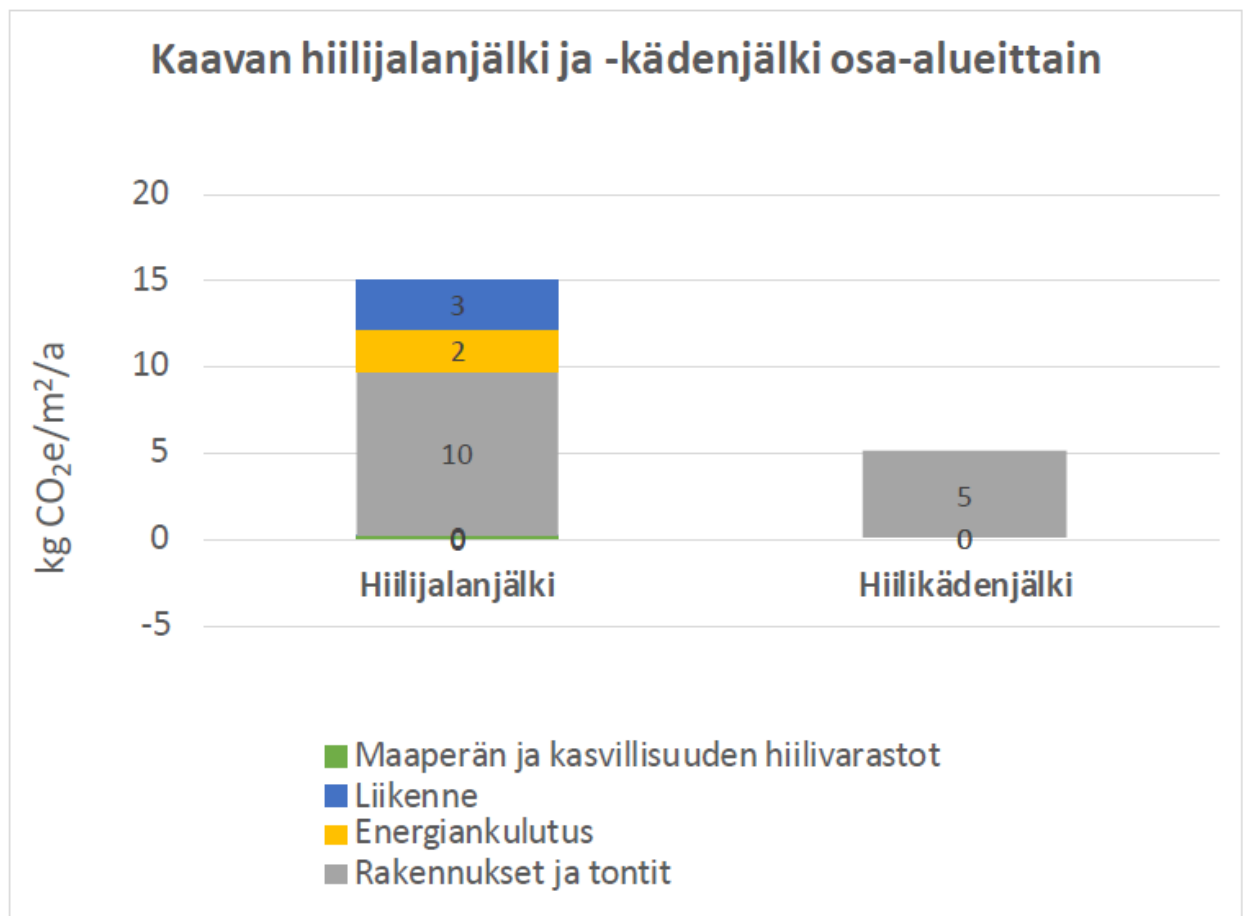
Kuvat: Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy

Asemakaavan vähähiilisyyden arviointi

Helsinki

Kaavahankkeen nimi	Ultramariinikuja 2 ja 4
Laskennan nimi	Laskenta 1
Laskelman suorittajan nimi	
Päiväys	2.6.2022

Laskelmat on toteutettu Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmän (HAVA) mukaisesti. Tarkasteluajanjakso on 50v.



HAVA-laskelma

Kaavahankkeen nimi	Ultramariinikuja 2 ja 4
Laskennan nimi	Laskenta 1

Lähtötiedot

Kaava-alueen pinta-ala	10 269	m ²
Rakennusten kokonaiskerrosala	13 840	k-m ²

Tulokset

	Hiilijalanjälki	Hiilikädenjälki	Yksikkö
Yhteensä	205 489	69 280	kg CO ₂ e/a
Kerrosneliötä kohden	15	5	kg CO ₂ e/k-m ² /a
Asukasta kohden	668	225	kg CO ₂ e/asukas/a
Työpaikkaa kohden	371	125	kg CO ₂ e/työpaikka/a

Tulokset osa-alueittain	Hiilijalanjälki	Hiilikädenjälki	Yksikkö
Esirakentaminen	0	0	kg CO ₂ e/k-m ² /a
Infra ja yleiset alueet	0	0	kg CO ₂ e/k-m ² /a
Rakennukset ja tontit	10	5	kg CO ₂ e/k-m ² /a
Energiankulutus	2		kg CO ₂ e/k-m ² /a
Liikenne	3		kg CO ₂ e/k-m ² /a
Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot	0		kg CO ₂ e/k-m ² /a