§ 553
Kiinteistölautakunnan lausunto kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kuninkaantammentien ympäristön asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12352

HEL 2014-004691 T 10 03 03

Päätös

Kiinteistölautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Kiinteistölautakunta antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Kuninkaantammentien ympäristön asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12352 seuraavan lausunnon:

Kaavaehdotuksen sisältö ja maanomistus

Kuninkaantammentien ympäristön asemakaavan muutosalue on suunniteltu asuinkortteleiden osalta kokonaisuudessaan pientaloalueeksi.

Nykyisten olemassa olevien ja rakennettujen erillispientalotonttien tonttitehokkuus nostetaan kaavaehdotuksen mukaan arvosta e = 0,20 arvoon e = 0,25. Nämä tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Tehokkuusluvun nostosta ei koidu kaupunginhallituksen maankäyttösopimus- ja kehittämiskorvausmenettelyä koskevan periaatepäätöksen 9.6.2014 (685 §) mukaista maankäyttökorvauksen perimiseen johtavaa arvonnousua.

Uusille korttelialueille (Vesimittarinkadun alue ja Pitkäkoskentien alue) sijoittuvien tonttien tehokkuus on keskimäärin e = 0,32. Nämä korttelialueet sijoittuvat kaupungin omistamalle maalle.

Rakennuskorttelien osuus kaava-alueesta on suhteellisen pieni. Kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu laaja retkeily- ja ulkoilualue (VR).

Kaava-alue on asuntorakentamisen osalta ja ottaen huomioon Helsingin kaupungin asuntotuotannon tavoitteet erittäin väljä.

Kaupungin asumisen ja maankäytön tavoitteet

Kaupungin AM-ohjelman asuntotuotannon määrällisenä tavoitteena on 5 000 asuntoa vuodessa, josta 3 600 toteutetaan kaupungin tonteille. Kaupunginvaltuusto on vuonna 2013 nostanut tavoitetta 5 500 asuntoon vuodessa. Myös maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoituksella turvataan riittävän asuntotuotannon edellytykset erityisesti pääkaupunkiseudulla.

AM-ohjelman mukaan tavoitteena on myös tasapainoinen kaupunkirakenne ja siten erilaisten hallinta- ja rahoitusmuotojen sekoittaminen kaupunginosa- ja korttelitasolla.

Ekotehokkaan asuntorakentamisen periaatteisiin kuuluvat AM-ohjelman mukaan puolestaan muun muassa joukkoliikenteeseen tukeutuvan tiiviin yhdyskuntarakenteen periaate.

Tonttien kysyntä

Kaupungin luovuttamien pientalotonttien kysyntä on viime aikoina ollut tarjontaan nähden aiempaa vähäisempää. Pientalotontteja on tästä johtuen edelleen myös luovuttamatta. Toisaalta kiinnostus urbaaniin kerrostaloasumiseen on lisääntynyt ja tulee oletettavasti lisääntymään yhä enemmän.

AM-ohjelman edellä mainituista tavoitteista johtuen kaupungin toiminnassa kerrostalotuotannolla tulisi olla pääpaino. Asuntotuotannon määrällisiä ja kohtuuhintaisen tuotannon tavoitteita voidaan laajasti edistää vain kerrostalotuotannolla (AK- tai A-merkintä).

Ehdotettavat muutokset

Kiinteistölautakunta esittää seuraavia toimenpiteitä, joilla voitaisiin edistää AM-ohjelman asettamia asuntotuotannon ja maankäytön määrällisiä ja laadullisia tavoitteita myös Kuninkaantammentien ympäristön kaava-alueella.

Suunniteltujen tonttien tehokkuus tulisi soveltuvilla tonteilla nostaa suunnitellusta keskimääräisestä e = 0,32 tehokkuusluvusta vähintään e = 0,4 tehokkuuslukuun, mikä vastaisi paremmin Helsingin tyypillisen pientalotontin tehokkuutta.

Lisäksi kaava-alueen koillisosassa sijaitsevaa Pitkäkoskentiehen tukeutuvaa asuinkorttelialuetta (korttelit 33322, 33332, 334132 ja 33413) tulisi mahdollisuuksien mukaan laajentaa retkeily- ja

ulkoilualueelle (VR). Retkeily- ja ulkoilualueen toiminto olisi mahdollista säilyttää tästä huolimatta laadukkaana ja tarkoitukseensa soveltuvana eikä se siten vaarantaisi alueen virkistysarvoja.

Olennaisena kysymyksenä kiinteistölautakunta pitää myös kaupungin omistuksessa olevien Vesimittarinkadun alueen suunniteltujen kortteleiden (korttelit 33407, 33408, 33409 ja 33410) tonttityyppiä. Kaavaehdotuksessa alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Kiinteistölautakunta katsoo, että kyseiset korttelit tulisi osoittaa kerrostalorakentamiseen. Samalla korttelialueita tulisi laajentaa puistoksi (VP) osoitetulle Fanny Churbergin kallion alueelle.

Tasapainoisen kaupunkirakenteen kannalta olisi olennaista, että myös Kuninkaantammentien ympäristön kaava-alueella olisi mahdollisuus luovuttaa ja toteuttaa tontteja eri rahoitus- ja hallintamuodoin AM-ohjelman edellyttämällä tavalla. Edellä mainittujen kortteleiden muuttaminen kerrostalotonteiksi (AK- tai A-merkintä) mahdollistaisi tämän. Lisäksi se edistäisi joukkoliikenteeseen tukeutuvan tiiviin rakentamisen tavoitetta ottaen huomioon runkolinja 560 läheisyyden.

Kerrostalojen kaavoittaminen edistäisi niin ikään kaupungin asuntotuotannon määrällisiä tavoitteita erityisesti ottaen huomioon Helsingin asuntopula.

Kerrostalokortteleiden alue muodostuu myös luontevammin pientaloaluetta avoimemmaksi ja julkisemmaksi tilaksi, mitä on kaupunkiympäristössä pidettävä edistettävänä asiana.

Vesimittarinkadun alueen kortteleiden kaavoittaminen kerrostalotonteiksi ei ole ristiriidassa Kuninkaantammentien ympäristön Kuninkaantammen osayleiskaavaan mukaisen aluevarauksen (pientalovaltainen alue) kanssa.

Lopuksi

Ehdotetuilla toimenpiteillä olisi mahdollisuus edistää paitsi asuntotuotannon määrällisiä tavoitteita myös monipuolistaa alueen asumismuotoja sekä rahoitus- ja hallintamuotojen että rakennustyyppien ja siten alueen julkisemman ja avoimemman luonteen osalta. Näin vastattaisiin myös paremmin erilaisten tonttityyppien kysyntään, jossa kerrostaloasuminen painottuu yhä enemmän.

Ehdotetut toimenpiteet edistäisivät rajallisen rakennusmaaomaisuuden tehokasta käyttöä Helsingissä, jossa asukasmäärä ja siten asuntojen kysyntä kasvaa yhä enemmän.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Liitteet

1 Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja 25.8.2015, 228 §
2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12358 kartta

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kv/To