



20.1.2015

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.12.2014 § 404

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Ksv 0585\_6, Katsastustie, karttaruutu F7

### Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 9.12.2014 päivätyn 33. kaupunginosan (Kaarela, Kuninkaantammi) korttelin 33315 tontin 3 sekä katu- ja lähivirkistysalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12313 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

### Lisätiedot

Ulla Jaakonaho, arkkitehti, puhelin: 310 37113

ulla.jaakonaho(a)hel.fi

Suvi Tyynilä, projektipäällikkö, puhelin: 310 37264

suvi.tyynila(a)hel.fi

Anu Lämsä, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37348

anu.lamsa(a)hel.fi

Topi Vuorio, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193

topi.vuorio(a)hel.fi

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

matti.neuvonen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 17.11.2014



20.1.2015

---

HEL 2014-004695 T 10 03 03

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

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

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

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 04.11.2014 § 113

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi Kuninkaantammen alueen asemakaavaluonnoksesta seuraavan lausunnon:

Aluetta suunniteltaessa on otettava huomioon riittävä sammutusveden saanti sijoittamalla alueelle riittävä määrä sammutusvesiasemia, seinäpaloposteja tai maapaloposteja.

Aluetta suunniteltaessa on suurten korkeuserojen vuoksi otettava huomioon pelastustiejärjestelyistä annetut suunnitteluohjeet.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91§.

Esittelijä

vs. pelastuskomentaja

---



20.1.2015

Jorma Lilja

Lisätiedot

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

Helsingin Energia -liikelaitos Toimitusjohtaja 24.10.2014

HEL 2014-004695 T 10 03 03

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

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

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

Asemakaavamääräykset liian tarkasti kirjoitettuina ovat hyvin jäykkä ohjausmenettely, joka voi pahimmillaan aiheuttaa merkittäviä aiheettomia lisäkustannuksia hankkeeseen ryhtyvälle ja rakennuskannan loppukäyttäjälle. Pahimmillaan nämä lisäkustannukset viivästyttävät hankkeiden aloittamista ja estävät HITAS- ja ARA-rahoitteisen rakennustuotannon, eli kohtuuhintaiseen asumisen mahdollistavan rakennustuotannon. Vapaarahoitteiseen rakennustuotantoon vaatimuksilla ei ole aivan yhtä suurta merkitystä kuin tuettuun rakennustuotantoon, mutta vaikutukset näkyvät myös vapaarahoitteisen rakennustuotannon aloituksissa, erityisesti laskusuhdanteen aikana.

Asemakaavamääräykset ovat niin rakennushankkeisiin ryhtyviä kuin asemakaava-alueen toteuttamiseen osallistuvia viranomaisia velvoittavia. Niistä poikkeaminen vaatii monimutkaisen hallinnollisen prosessin läpikäynnin – pahimmillaan täyden asemakaavamuutosprosessin. Joskus kaavamääräykseen on haettava



20.1.2015

poikkeamaa, jotta rakennuspaikat herättävät mielenkiinnon hankkeisiin ryhtyville ja tuotannolle löytyy myös kysyntää asuntomarkkinoilla.

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

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

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

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

Helsingin Energia toivoo, että Kuninkaantammenkallion jatkosuunnittelussa luodaan yhteistyössä edellytykset toteuttaa alueellinen yhdistetty lämmitys- ja jäähdytysjärjestelmä, jonka avulla alueen käyttämän uusiutuvan energian määrä on mahdollista lisätä huomattavasti.

Lisätiedot

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

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 24.10.2014

HEL 2014-004695 T 10 03 03



20.1.2015

Tonttiosasto toteaa, että asemakaavan muutosalue on yksityisomistuksessa.

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

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

”Kiinnostava kaupunkiympäristö”

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

Tonttiosaston kommentti:

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

”Passiivi”

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

Tonttiosaston kommentti:

Kaupunkisuunnittelun kannalta on hyvää ja tarkoituksenmukaista tavoitella energiatehokkuutta kaikessa toiminnassa. Kaavamääräyksenä aseteltuna vastaava tavoitetta ei tule sitoa käsitteeseen, jota passiivirakentaminen sanana edustaa. Vaatimus ja käsitteistö energiatehokkuuden osalta tulee toden-näköisesti kaavaprosessin aikana vanhenemaan, jonka vuoksi käsite ”passiivienenergiarakentaminen” tulee poistaa kaavamääräyksenä. Uusiutuvan energiaan tarkoitetut laitteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria on määräyksenä soveltuva. (Tämä määräys



20.1.2015

välillisesti ajaa myös hyvin tehokkaaseen energiatehokkuuteen myös esim. eristämisen kautta eli passiivivaatimus ja sen tavoite tulee kyllä lunastettua tätä kautta myös, suurella todennäköisyydellä.)

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451

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

Pekka Saarinen, tonttiasiamies, puhelin: 310 64182

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

Rakennusvirasto 23.10.2014

HEL 2014-004695 T 10 03 03

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

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

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

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

Kuninkaantammen alueella on osayleiskaavavaiheessa suunniteltu yksityiskohtaisesti hulevesijärjestelyjä.

Lausunto

Rakennusvirasto toivoo, että katualueen mitoituksessa huomioitaisiin avarauslumen vaatima tila. Kadun ja ulkoilureittien pituuskaltevuuksien



20.1.2015

tulee pyrkiä täyttämään esteettömyysnormit. Korttelien pysäköintipaikat tulee osoittaa tonteille. Luontevampi merkintä viheralueelle, jota ei ole tarkoitus rakentaa, on lähivirkistysalue (VL).

Rakennusvirasto on mielellään mukana alueen jatkosuunnittelussa.

2.6.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857

jere.saarikko(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939

silja.hurskainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 14.10.2014

HEL 2014-004695 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 29.9.2014

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

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

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



20.1.2015

PEK/17

---

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

Lisätiedot

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

---