



Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto

HEL 2015-001115

Sisältö

- Sijainti, asemakaavamuutoksen tärkeimmät tavoitteet ja suunnittelun taustaa
- Yleiskaava 2002
- Valmisteilla olevan yleiskaavan ehdotus
- Valmisteilla olevan yleiskaavan selvitys
- Asemakaavat
- Muut suunnitelmat
- Muut käynnissä olevat suunnitelmat
- Maanomistus ja rakennusoikeus
- Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö
- Maaperä ja rakennettavuus
- Liikenne ja ympäristöhäiriöt
- Palvelut
- Joukkoliikenne
- Pyöräily ja ulkoilu
- Valokuvia nykytilanteesta
- Valmisteluaineistovaiheen havainnekuva
- Valmisteluaineistovaiheen viitesuunnitelmien havainnekuvia
- Yliskylän asemakaavojen vaiheistus ja raitiotie

Suunnittelutyöryhmä kaupunkisuunnitteluvirastossa:
Petteri Erling / asemakaavaosasto itäinen toimisto
Mervi Nicklen / asemakaavaosasto ympäristötoimisto
Markus Ahtiainen / liikennesuunnitteluosasto aluesuunnittelutoimisto
Jouni Kilpinen / yleissuunnitteluosasto teknistaloudellinen toimisto
Pekka Leivo / yleissuunnitteluosasto teknistaloudellinen toimisto
Juha-Pekka Turunen / viestintä

14.3. 2016





Sijainti

Kaavamuutosalue on Laajasalon Yliskylän pohjoisosassa, saaren keskeisimmällä paikalla, merkittävimmissä liikkumisen ja liikenteen solmukohtassa.

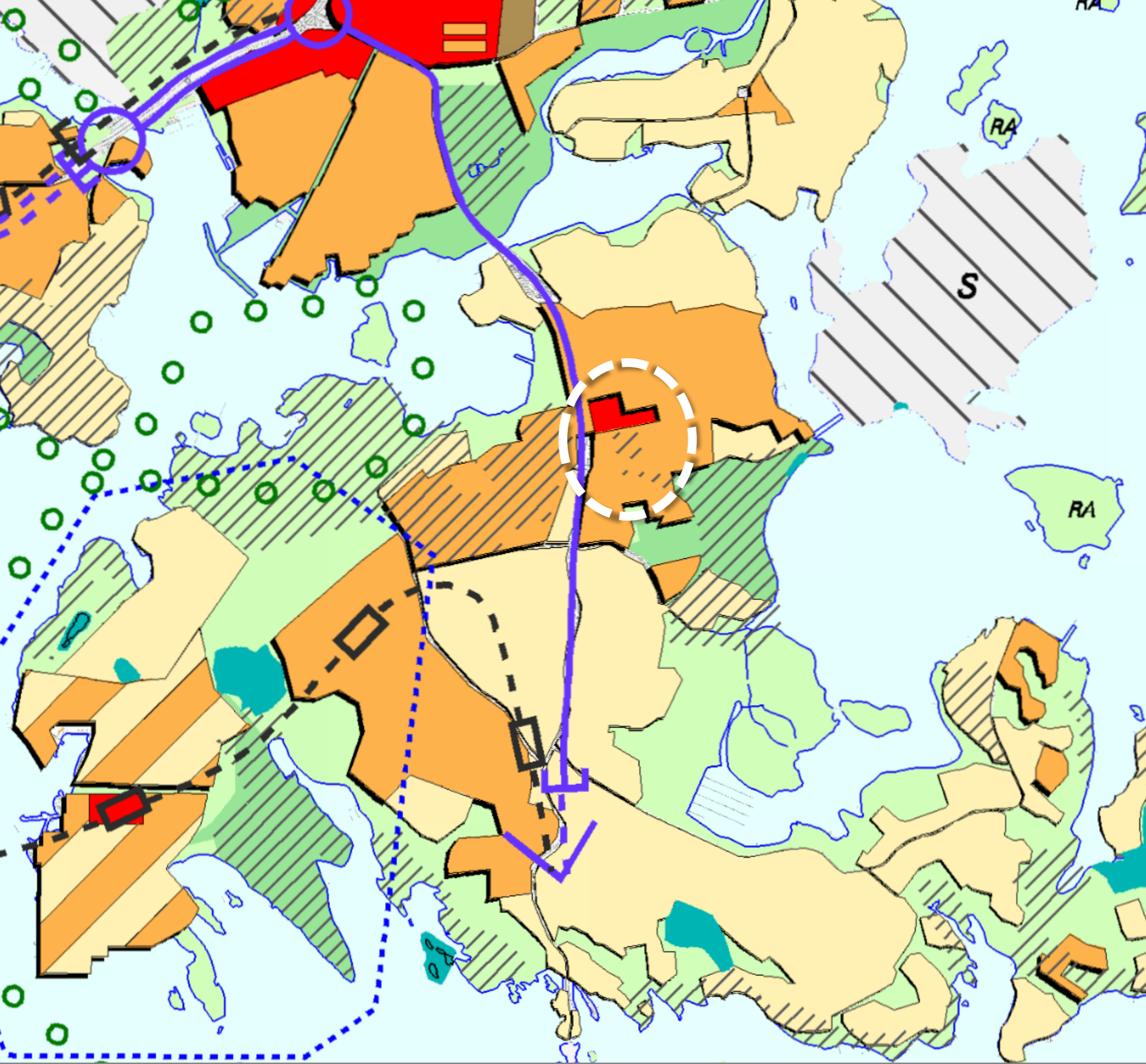
Asemakaavamuutoksen tärkeimmät tavoitteet

- Esikaupunkien keskusta muutetaan kaupunkikeskustaksi
- Moottoritiemäinen ympäristö muutetaan kaupunkiympäristöksi
- Laajasalosta tulee raideliikenteen verkostokaupungin osa
- Uusien asuntojen rakentaminen mahdollistetaan olemassa olevien hyvien palvelujen ja joukkoliikenteen läheisyyteen
- Luodaan edellytykset viihtyisälle, toiminnalliselle, terveelliselle ja turvalliselle kaikkien liikkujien katualueelle ja kadunvarren rakentamiselle
- Korjataan ja yhdistetään jakautunutta kaupunkirakennetta ja poistetaan liikkumisen rajoitteita alueen sisällä
- Kiinnitetään erityistä huomiota jalankulku- ja pyöräily-ympäristön sekä joukkoliikenteen vaihtopaikkojen suunnitteluun ja toteutukseen
- Rakennetaan joukkoliikenteen vaihtopaikan tuntumaan liityntäpysäköintipaikkoja
- Uudisrakentamisen tulee olla laadultaan hyvää ja kustannuksiltaan kohtuullista.
- Luodaan edellytyksiä kaikille asuntojen omistus- ja hallintamuodoille
- Täydennysrakentamista edistetään
- Tuodaan uusia asiakkaita alueen palveluille ja joukkoliikenteelle
- Toteutetaan AM-ohjelman asuntotuotantotavoitetta

Suunnittelun taustaa

Kaavamuutos on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Asukasyhdistys on toimittanut luonnoksen katualueen keskeisistä ratkaisuksista. Viitesuunnitelmia ovat laatineet Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy ja Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy.



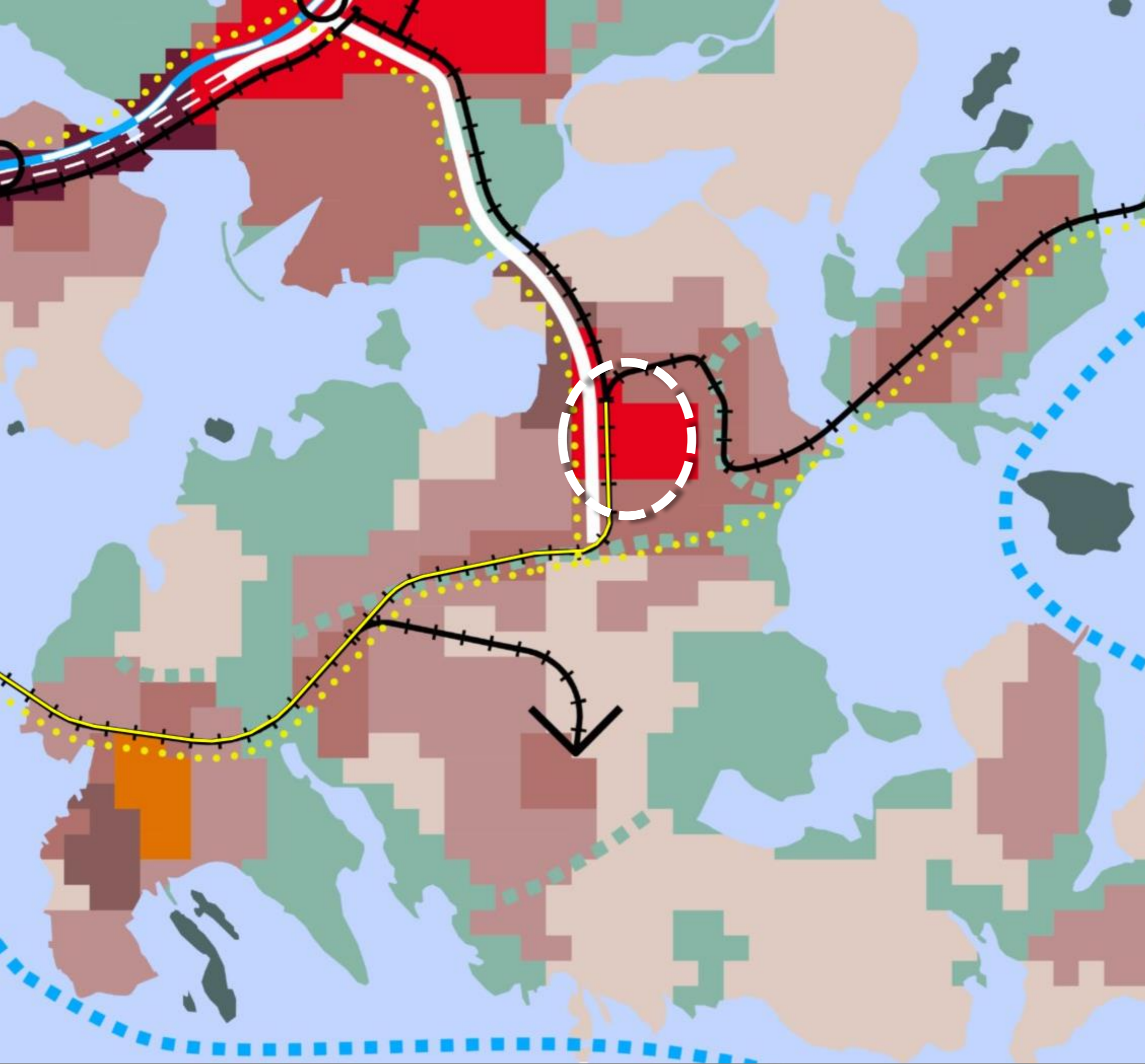


Ote yleiskaava 2002:sta

Muutosalue on

- keskustatoimintojen aluetta, jota kehitetään halinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asumisen ja virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön
- kerrostalovaltaista aluetta (asuminen/toimitila), jota kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen sekä virkistyksen käyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön
- pääkatua





Ote valmisteilla olevan yleiskaavan ehdotuksesta

Muutosalue on

- Liike- ja palvelukeskusta C1, joka on palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöstään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

- Asuntovaltainen alue A2, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0—2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

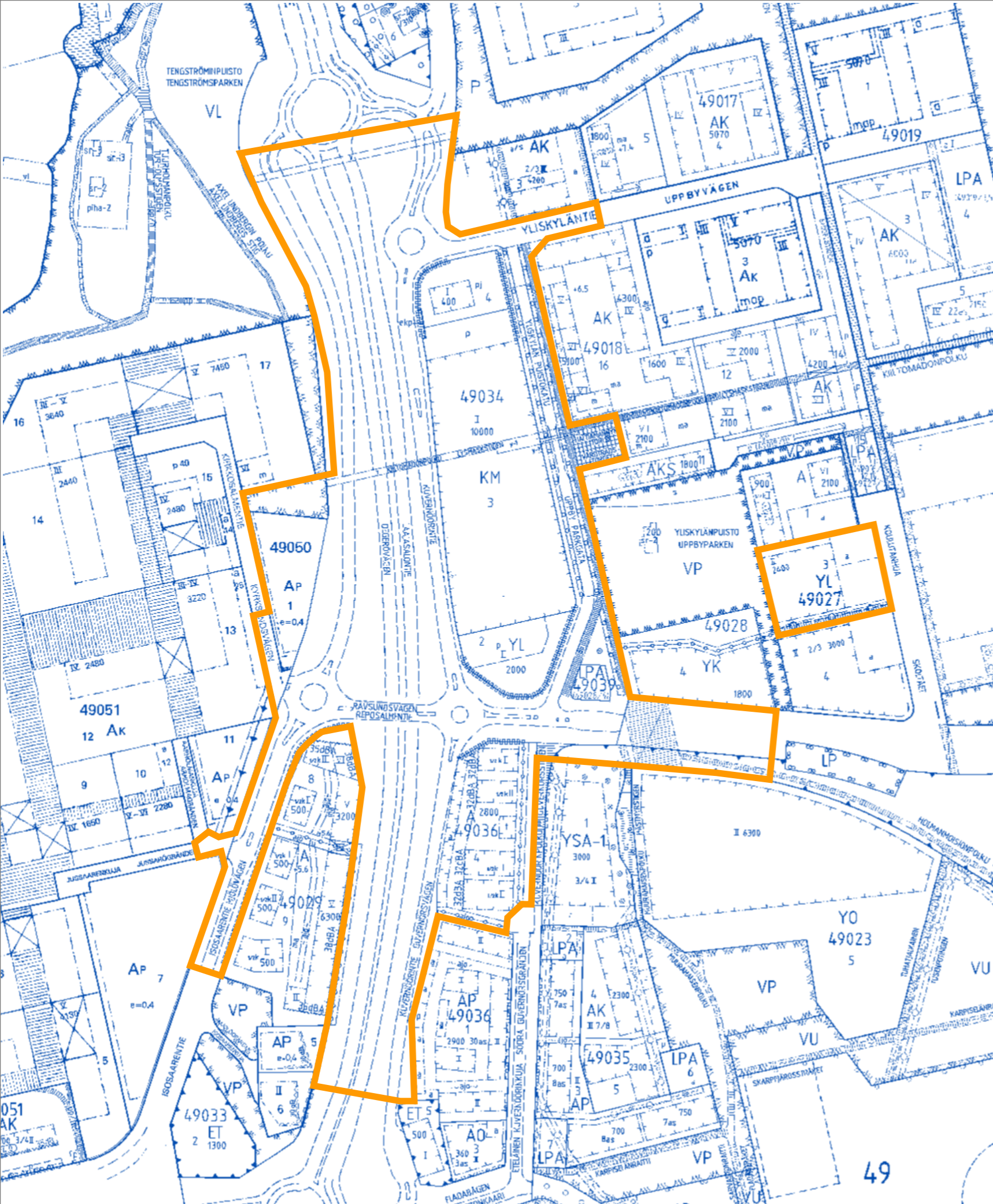
Muutosalueella on

- Pikaraitiotie, joka on joukkoliikenteen nopea runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa bussiratkaisuna.
- Baanaverkkoa, joka on pyöräliikenteen nopea runkoverkko.



Ote ajantasa-asemakaavasta

- Voimassa olevassa asemakaavassa nro 11743 (voim. 2015) alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KM), julkisten lähipalvelujen korttelialueeksi (YL), asuinrakennusten korttelialueeksi (A), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), katuaukioksi tai katualueeksi.
- Kaavassa nro 9906 (voim. 1993) Reposalmentien eteläpuolella on kaistale suojaviheraluetta (EV).
- Kaavassa nro 6420 (voim. 1971) Reposalmentie on katualuetta.
- Kaavassa nro 5677 (voim. 1965) alue Laajasalontien länsipuolella on puistoaluetta (P).
- Kaavassa nro 5677 (voim. 1965) Laajasalontien länsipuolella on autopaikkojen korttelialuetta (AP) tai puistoaluetta.



Laajasalon alueellinen kehittämissuunnitelma ja kaupunkibulevardi

Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston
yleissuunnitteluosaston selvitys 2014:13.

Valmisteilla olevan yleiskaavan maankäyttötarkastelu ja
selvitys.

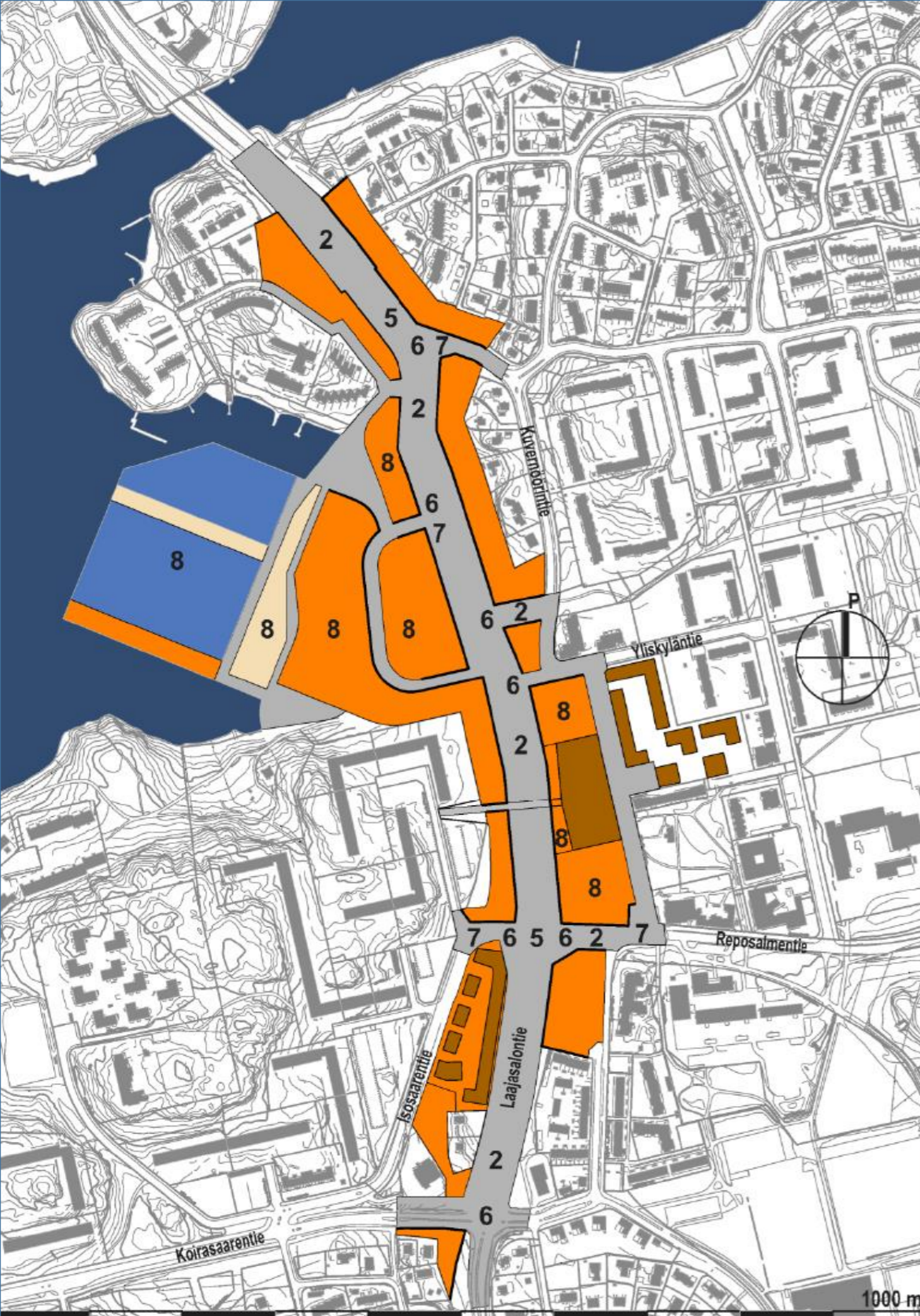
Laajasalon kehittämissuunnitelma kartoittaa
mahdollisuuksia ja osana työtä on tehty myös Laajasalon
kaupunkibulevardi -selvitys. Alueellinen
kehittämissuunnitelma ei tähtää välittömään
toteuttamiseen vaan kokoaa tietoa Helsingin uuteen
yleiskaavaan sekä tukee jatkossa asemakaavoitustyötä.
Työ pyrkii myös hahmottamaan Laajasalon vahvuuksia ja
innoittamaan kaikkia osallisia alueen kehittämiseen. Työn
toteutumista on tarkoitus jatkossa edistää yhteistyössä
Laajasalon toimijoiden ja kaupungin hallintokuntien
kanssa. Laajasalon alueellinen kehittämissuunnitelma on
tehty Hevossalmen, Jollaksen, entisen Tahvonlahden,
Tullisaaren ja Yliskylän alueille. Alueellisen
kehittämissuunnitelman painopisteenä on Laajasalon
laadullinen ja toiminnallinen
kehittäminen yhdessä täydennysrakentamisen kanssa.
Tavoitteena on vahvistaa alueen elinvoimaisuutta ja
omaleimaisuutta ja vastata kaupungin kasvuhaasteisiin.

Laajasalon kaupunkibulevardin suunnitteluperiaatteet
(kslk 06/2015) perustuu tähän selvitykseen.

HELSINGIN YLEISKAAVA

Laajasalon alueellinen kehittämissuunnitelma ja kaupunkibulevardi

LAAJASALON KAUPUNKIBULEVARDI - SUUNNITTELUPERIAATTEET



1. Molemmilla puolilla Laajasalontietä on uudisrakennuspaikkoja, jotka on sovitettu ympäristöönsä.
2. Suunnitellaan Koirasaarentien risteyksestä pohjoiseen raitiotielinja Laajasalontie–Yliskyläntien pohjoispuolinen viheralue–Kiiltomadonpuisto–Ilomäentie–Reposalmentielle. Lisäksi suunnitellaan Laajasalontielle tilavaraus mahdolliseen Herttoniemen raitiotieyhteyteen ja tilavaraus raitiotielinjalle suoraan Laajasalontieltä Reposalmentielle.
3. Katualuetta mitoittavat toiminnot ovat kaksi autoliikenteen kaistaa suuntaansa, raitiotie, kävely- ja pyörätiet, Baana-pyöräilyn laatuikäytävä, liittymäkaistat, raitiotien ja linja-autojen pysäkit sekä puurivikaistat.
4. Katualueen leveys vaihtelee välillä 40,7 - 46,5 metriä.
5. Puretaan Reposalmentien silta ja Kuukiventien silta sekä muutetaan ne tasoliittymiksi.
6. Suunnitellaan Laajasalontien liittymäalueet Koirasaarentien, Reposalmentien, Isosaarentien, Yliskyläntien ja Kuvernöörintien kokoojakatujen kanssa, raitiotien risteys Yliskyläntien pohjoispuolella sekä Yliskylänlahden ranta-alueen kokoojakadun liittymä.
7. Sovitetaan ympäristöihinsä Laajasalontien sekä Reposalmentien, Isosaarentien ja Kuvernöörintien pohjoispään tasoliittymät sekä Yliskylänlahden ranta-alueen kokoojakadun liittymä liikkumisesteettömiin kaltevuuksiin.
8. Yliskylänlahden ranta- ja vesialueille sekä Tengströminpuistoon suunnitellaan asumista ja venesataman toimintoja sekä rantareitin ja -alueen kehittämistä yleisinä alueina. Liikekeskuksen korttelia 49034 täydennetään asuin-, palvelu- ja toimitiloilla sekä liittytäsäköinnillä.

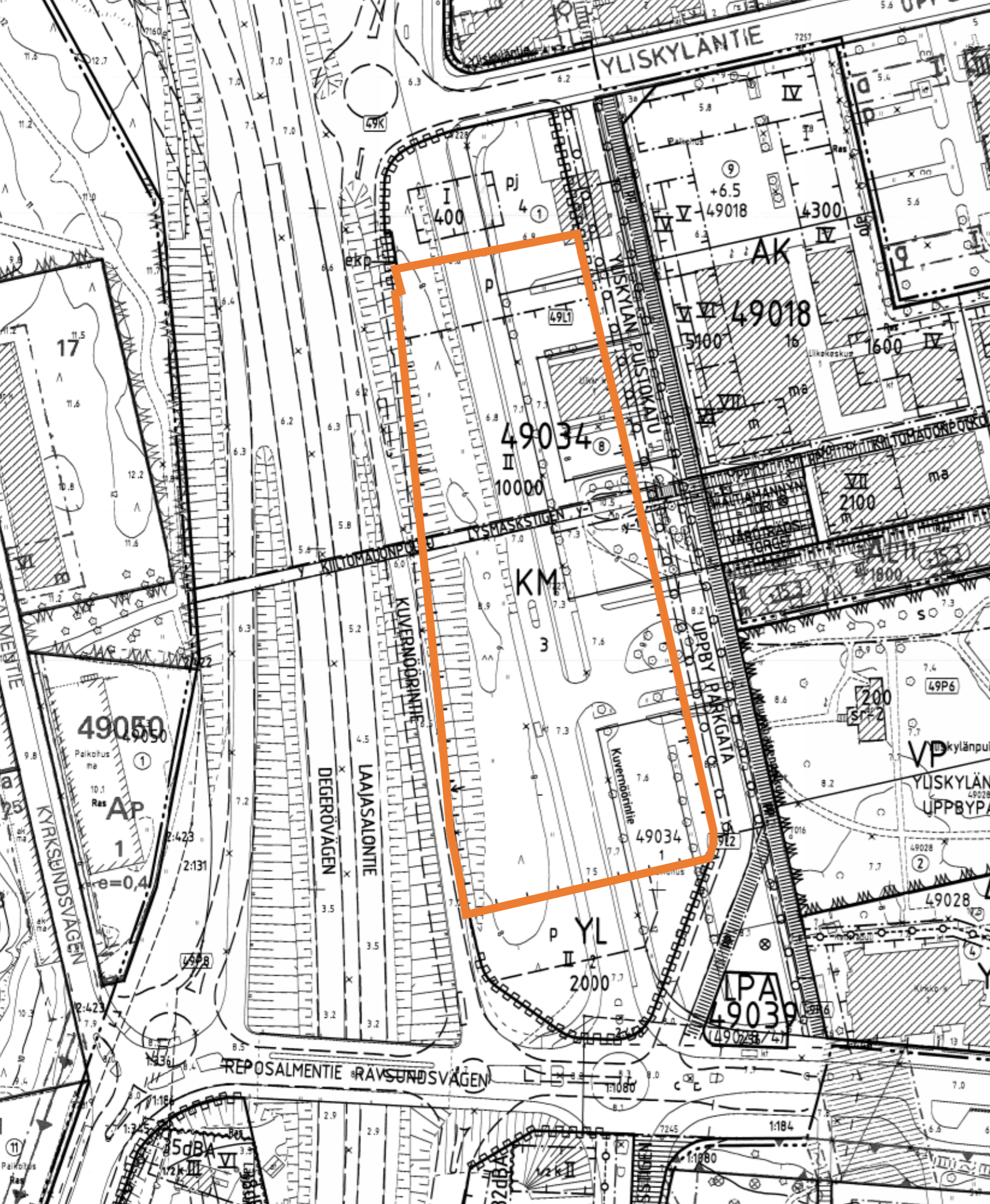
Työryhmä

Erling Petteri, arkkitehti / asemakaavaosasto, itäinen toimisto
Kuusisto Terhi, arkkitehti, yleiskaavan selvitys
Rekola Maija, diplomi-insinööri, liikennesuunnittelu
Setälä Niko, diplomi-insinööri, liikennesuunnittelu
Soini Mari, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu
Salastie Riitta, arkkitehti, TkT, rakennussuojelu
Salonen Peik, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu
Turunen Juha-Pekka, vuorovaikutussuunnittelu

Liite

Laajasalon alueellinen kehittämissuunnitelma ja kaupunkibulevardi.
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2014:13





Muut käynnissä olevat suunnitelmat: Yliskylän kauppakeskus

Korttelissa 49034 on liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäistavaran suuryksikön ja joka on tarkoitettu kauppakeskusta varten. Korttelialueelle saa sijoittaa myös julkisia palveluja sekä polttoaineen jakeluaseman siihen liittyvine palveluineen (KM).

Korttelin 49034 tontti 3, on varattu Kesko Oyj:lle, Helsingin Osuuskauppa Elannolle ja rakennusliike NCC:lle kauppakeskuksen suunnitteluun.

Hanke perustuu voimassa olevaan asemakaavaan nro 11743 (voim. 2015) Laajasalon keskus, jonka perusteella jätetään rakennuslupahakemus keväällä 2016.

Kauppakeskuksen suunnittelua on yhteensovitettu rakentamiseen ryhtyvien kanssa tämän kaavan Laajasalontien puolelle suunniteltavan asuntorakentamisen kanssa. Kauppakeskuksen arkkitehtisuunnittelusta ja myös tämän kaavamuutoksen viitesuunnittelusta vastaa Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy.



Muut käynnissä olevat suunnitelmat: Kruunusillat-hankkeen Laajasalon raitiotie

Kruunusillat-hanke käsittää Helsingin keskusta-alueen ja Laajasalon välisen raitiotieyhteyden, pyöräliikenteen baanayhteyden, kävelyteitä, aukioita sekä muita tarvittavia katurakenteiden muutos- ja rakennustöitä. Uusi noin 10 kilometriä pitkä raitiotieyhteys on suunniteltu Helsingin keskustan, Hakaniemen, Nihdin, Korkeasaaren, Kruunuvuorenrannan ja Yliskylän välille. Uudet rataosat toteutetaan pikaraitiotiemäisenä, nykyisen raitiotieverkon kanssa yhteensopivana raitiotienä. Uusi raitiotie liittyy Laajasalon uudet asuinalueet kantakaupunkiin. nykyinen noin 8,5 kilometrin etäisyys Yliskylän keskuksesta rautatieasemalle lyhenee noin 7,5 kilometriin. Raitiotieyhteyden lisäksi Kruunusillat tuo Kalasataman, Korkeasaaren, Mustikkamaan ja Kruunuvuorenrannan kävelyetäisyydelle kantakaupungista.

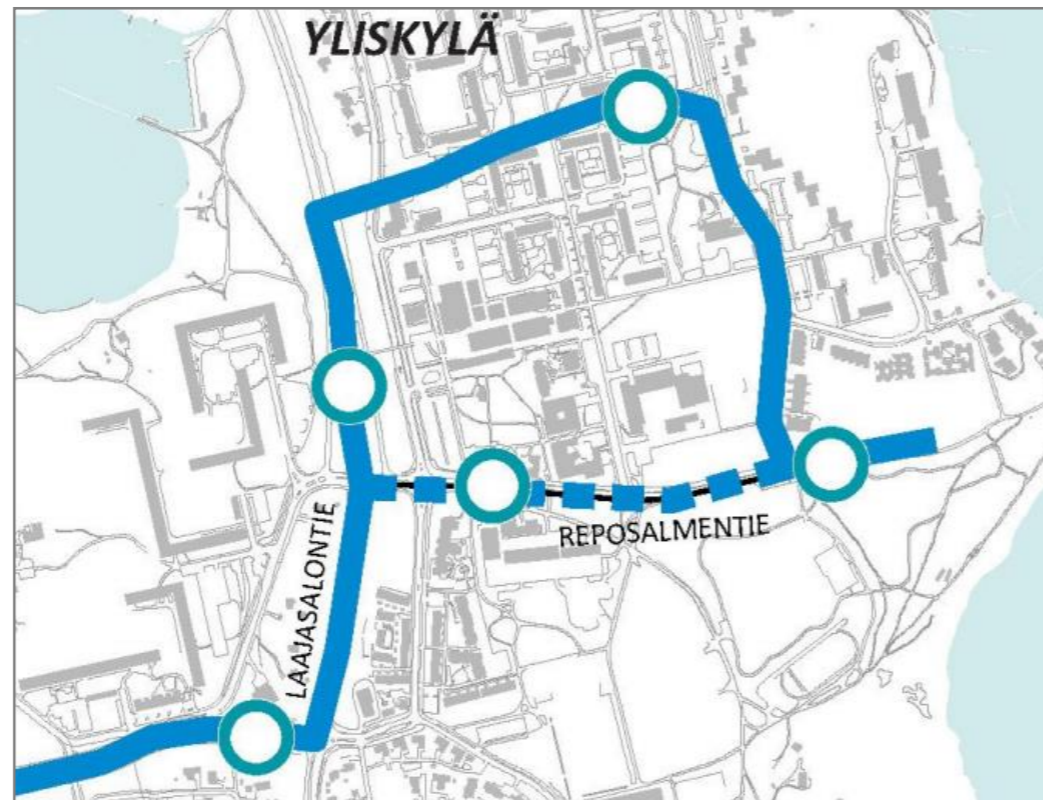
Laajasalossa, Yliskylässä tutkittiin ensisijaisen linjauksen, Yliskylä A, lisäksi myös vaihtoehtoista linjausta B. Linjauksessa B raitiolinja ei kierrä Ollinvainion ja Ilomäentien kautta, vaan kääntyy Laajasalontieltä suoraan Reposalmentielle. Raitiotieradan ja -pysäkkien määrä on yhtä pienempi.



●●●●● Siltayhteys	RAITIOEIOSUDET	00011 VE Keskusta A: Aleksanterinkatu-Nihti	49440 Haakoninlahden haara, eteläosa
■ Katuyhteys	00009 Keskusta A: Rautatientori-Aleksanterinkatu	00013 VE Keskusta B: Liisankatu-Nihti	49441 Haakoninlahden haara, pohjoisosa
●●●●● Vaihtoehtoinen linjaus	00008 Keskusta B: Rautatientori-Liisankatu	00014 VE Keskusta C: Hakaniemi-Nihti	49320 Haakoninlahdenkatu-Reiherintie
■ Kalasataman raitiotie	00007 Keskusta C: Rautatientori-Hakaniementori	01040 Kruununhaka venelaiturit	49110 Reiherintie-Laajasalontie
■ Nykyinen raitiotie	03020 Kolmikulma	10302 Nihdin raitiotie	49100 VE Yliskylä A
● Keskustan päätepysäkki, vaihtoehdot		49460 Kruunuvuorenranta-Saaristolaivastonkatu	49100 VE Yliskylä B
		00001 Nihti-Kruunuvuorenranta	49150 Yliskylän varikko
		49410 Saaristolaivastonkatu-Haakoninlahdenkatu	

Kustannukset-kartta 15.2.2016 / Sito Oy KRUUNUSILLAT Helsingin kaupunki

<p>Pikaraitiotie</p> <p>Kulkee omalla väylällään</p> <p>Harva pysäkkiväli</p> <p>Suorat linjat</p> <p>Kuljettajalta ei saa lippuja, ne on ostettava etukäteen</p>	<p>Raitiotie</p> <p>Kulkee autojen seassa</p> <p>Tiheä pysäkkiväli</p> <p>Mutkittelevat linjat</p> <p>Liput kuljettajalta</p>
--	--



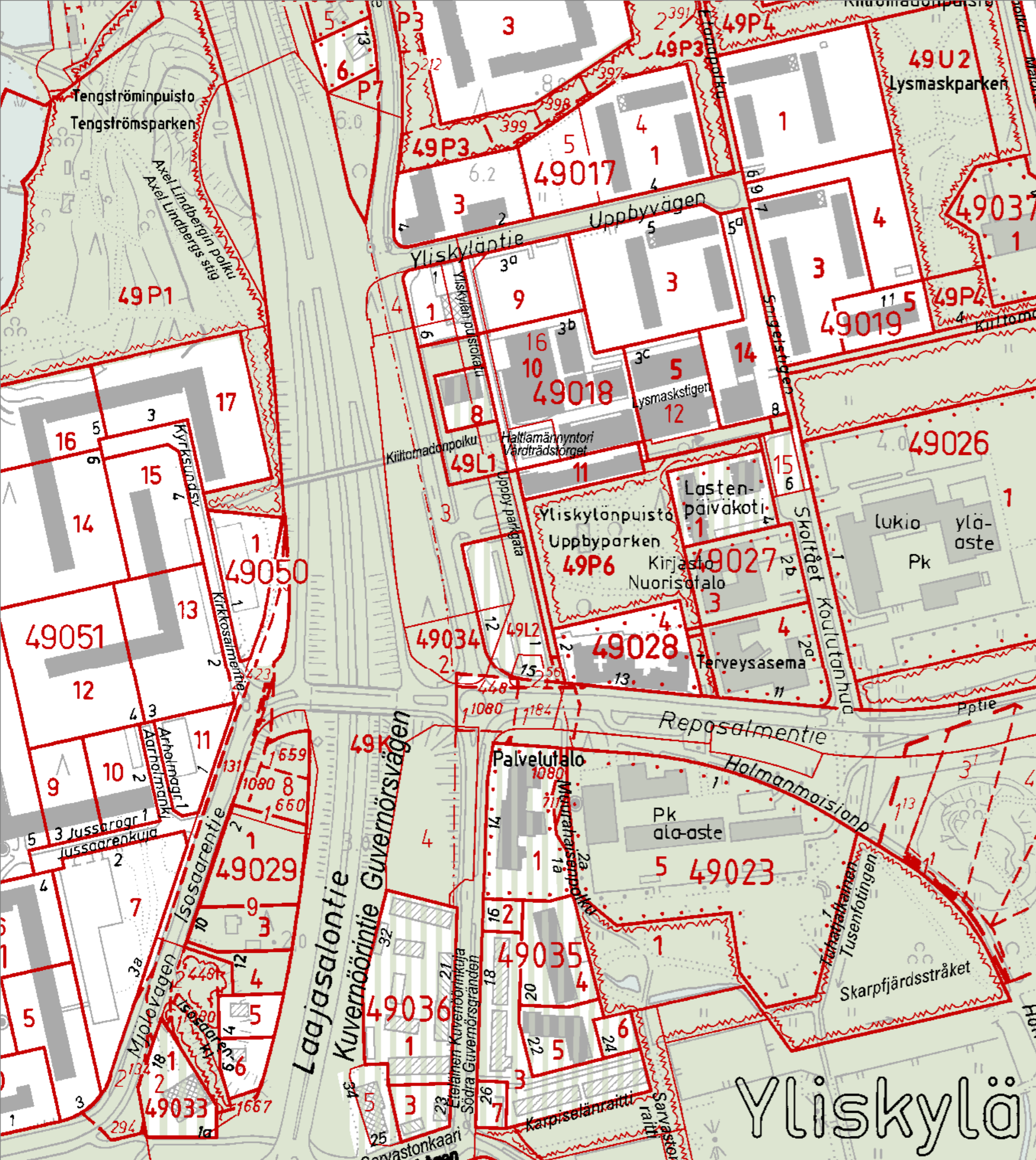
KRUUNUSILLAT Helsingin kaupunki

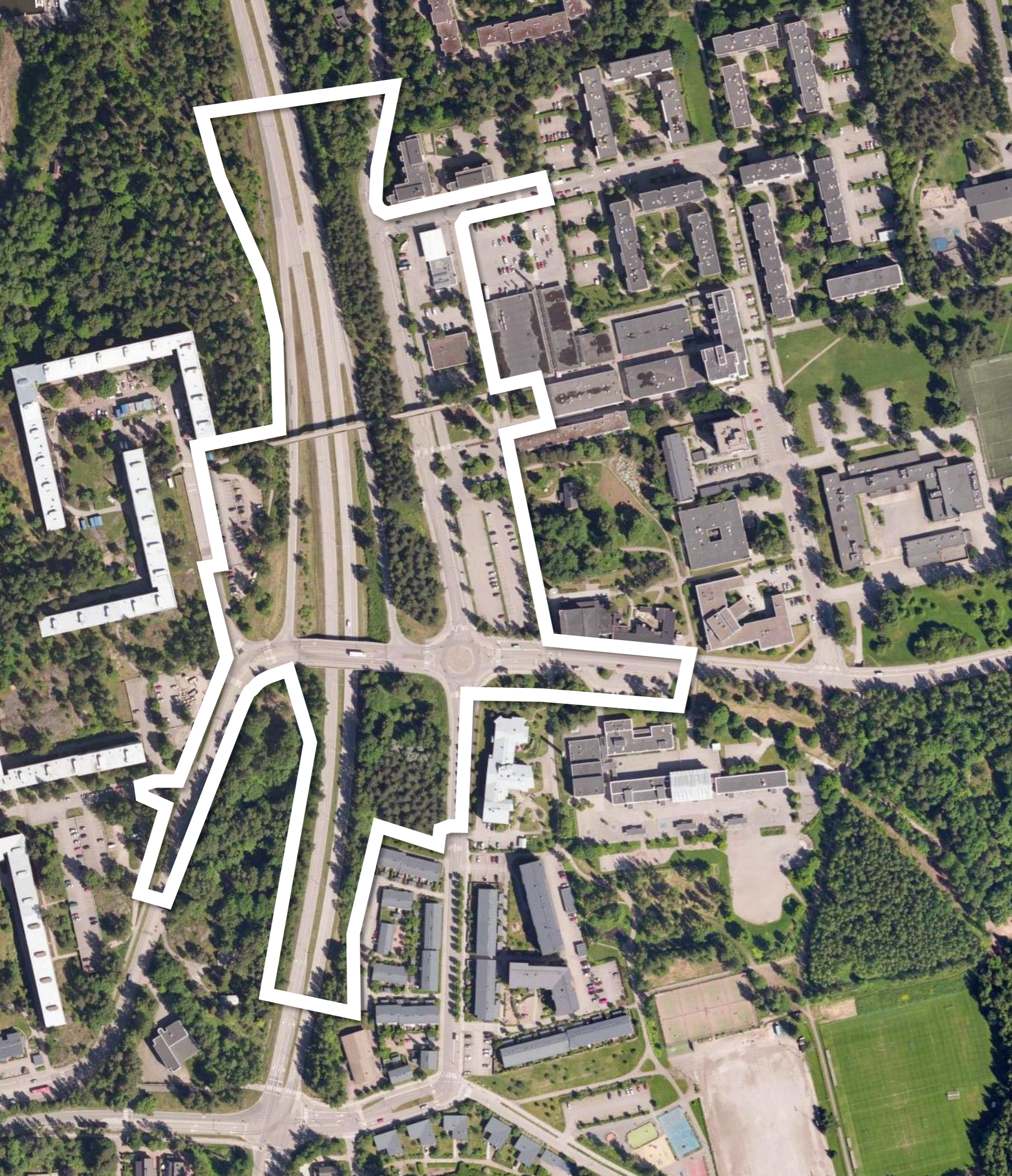


Maanomistus ja nykyinen rakennusoikeus

Helsingin kaupunki omistaa pääosin suunnittelualan, paitsi yksityisomistuksessa on korttelin 49034 tontti 4:n itäosa, tontin 3 koillisosa ja osa Yliskylän puistokadun katualueen pohjoispäätä. Kaupunki on vuokrannut osia korttelin 49034 tonteista 2 ja 3, muun muassa nykyistä pysäköintiin käytettävää aluetta kahdelle yksityiselle taholle, ja Helsingin Seurakuntayhtymälle. Lisäksi AP-korttelialue 49050/1 Laajasalontien länsipuolella sekä Kirkkosalmientien katualue ovat yksityisomistuksessa.

Rakennusoikeutta on nykyään tonteilla seuraavasti:
49034/4 (KM) 400 k-m²
49034/3 (KM) 10 000 k-m²
49034/2 (YL) 2000 k-m²
49036/4 (A) 2800 k-m²
49050/1 (AP) 1105 k-m²
490027/3 (YL) 2400 k-m²





Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Laajasalon keskus on rakennettu pääosin 1970-luvun alussa entisen Yliskylän (Uppbyn) tilan maille. Kaava-alueen itäreunan tuntumassa on ostoskeskus, jonka ydinosan muodostavat 1- ja 2-kerroksiset rakennukset Kiiltomadonpolun molemmin puolin, jotka on rakennettu 1970-luvun alkuvuosina. Koulut, terveysasema ja kirkko sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle, ostoskeskuksesta kaakkoon. Kaava-alueeseen kuuluu kirjaston tontti, jonka rakennus on vuodelta 1976. Kaava-alueen keskellä sijaitseva leveä nelikaistainen moottorikatu, Laajasalontie, halkaisee suunnittelualueen pohjois-etelä-suunnassa. Laajasalontielle johtavat rampit leventävät liikennealuetta ja hallitsevat maisemaa. Laajasalontietä reunustavilla luiskilla on pensaita ja nurmikkoa. Laajasalontien länsipuolella tiealueen louhitun reunan tuntumassa kasvaa useita kookkaita mäntyjä. Laajasalontien itäpuolella Reposalmentiehen rajautuvalla suojaviheralueella on nuorempaa mäntymetsää ja kookkaita lehtipuita. Reposalmentien eteläpuolella Laajasalontien reunojen alavalla alueella on pääasiassa lehtipuumetsikköä. Reposalmentie ylittää Laajasalontien sillalla. Kevyen liikenteen silta ylittää Laajasalontien Kiiltomadonpolun linjassa. Yliskylän puistokadun (entinen Muurahaisenpolku) ja Laajasalontien välissä on huoltoasema katoksineen, pieni yksikerroksinen liikerakennus 1980-luvulta sekä pysäköintialueita. Reposalmentien ja ostoskeskuksen välissä on laaja pysäköintialue.

Ostoskeskuksen liiketilojen käytössä ja ympäristön laadussa on ilmennyt vuosikymmenien mittaan taantumisen merkkejä. Alueella vahvistui vuonna 2015 asemakaava nro 11743, jossa entisen Muurahaisenpolun kohdalla on Yliskylän puistokatu ja Laajasalontien itäpuolelle kaavoitettiin uusi kauppakeskus. Lisäksi kaavassa on asuntorakentamisen korttelialueita nykyisen ostoskeskuksen kohdalla, jotka rakennetaan, kun uusi kauppakeskus on käytössä. Kaavassa nro 11743 on kauppakeskuksen korttelin länsipuolella Laajasalontien katualue, jossa on useita kiertoliittymiä, liittymäramppeja ja uudelleen linjattu Kuvernöörintie. Kaavan nro 11743 hyväksymisen yhteydessä hyväksyttiin ponsi, jonka perusteella Laajasalontielle tulee suunnitella niin kutsuttua kaupunkibulevardia. Lisäksi kauppakeskuksen kortteliin tuli jatkossa suunnitella asumista.

Kaava-alueeseen kuuluu Laajasalontien länsipuolella kallioalueen osittain louhittua reunaa ja pääosin avointa viheraluetta, Laajasalontien itäpuolella metsäistä suojaviheralueen luonteista metsikköä Yliskyläntien ja Reposalmentien välisellä alueella. Edellä mainitut vehreät alueet ovat voimassa olevassa kaavassa katualuetta. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Reposalmentien eteläpuolella, Laajasalontien ja Kuvernöörinpolun välissä metsäinen, alava alue.





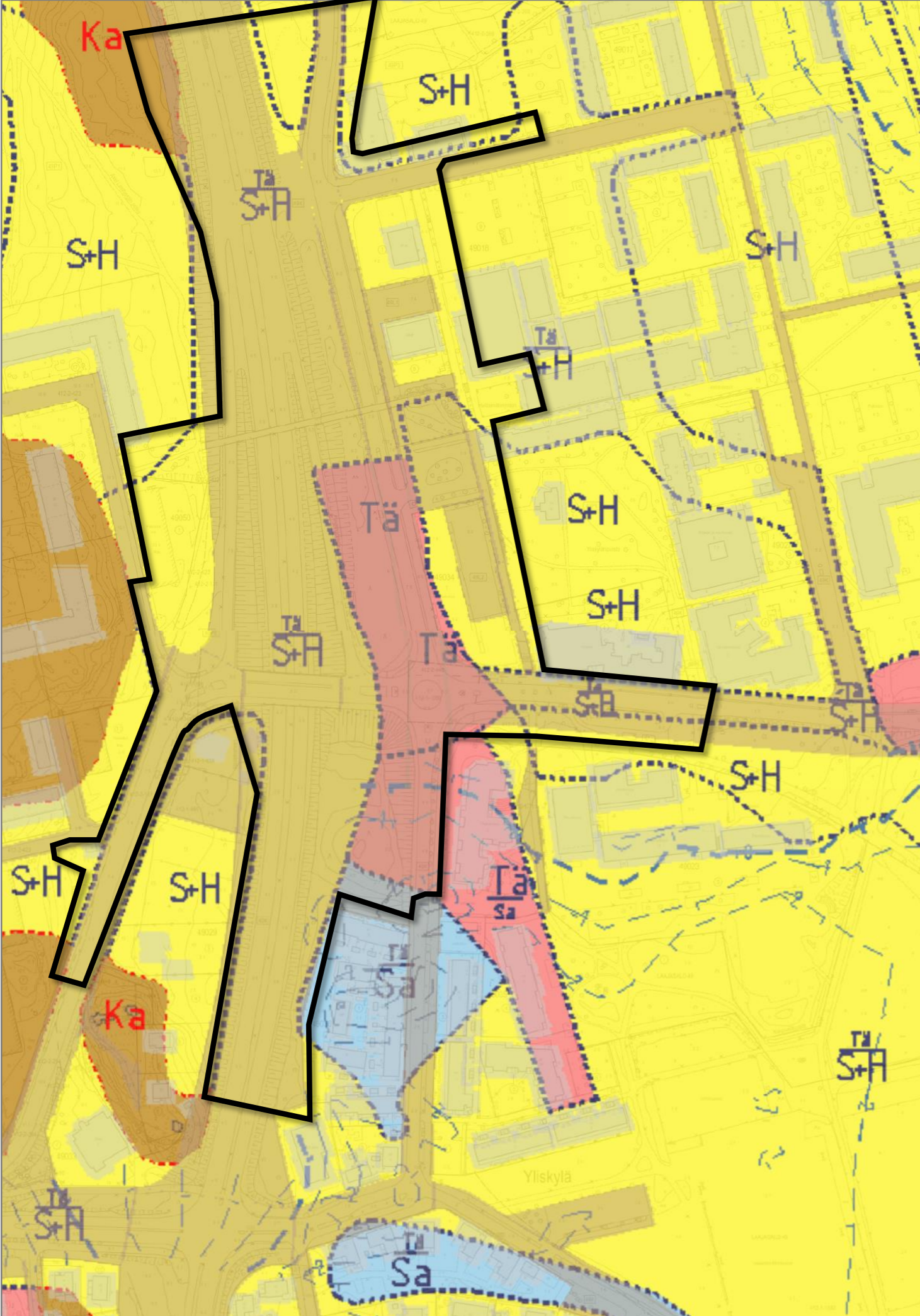
Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Laajasalontien katualueelle suunnitellaan linjauksen, tasauksen ja leveyden muutoksia, jotka aiheuttavat johtojen uudelleenrakentamista. Laajasalontien katualueen ja sen infrastruktuurin muutokset Herttoniemen sillan ja Koirasaarentien risteuksen välillä, noin 1,2 kilometrin matkalla tehdään lähivuosina kolmen erillisen ja toisiinsa rajautuvan kaavan alueella, mitä kokonaisuutta varten laaditaan yksi liikennesuunnitelma ja teknistaloudelliset selvitykset. Kuitenkin jokaista asemakaavan muutosta varten laaditaan oma liikennesuunnitelmansa ja teknistaloudelliset selvityksensä.

Pääosa tämän kaavan johtomuutoksien tarpeista kohdistuu Laajasalontien katualueella. Lisäksi muutostarpeita on myös Reposalmenttiellä, Isosaarentiellä, Kuvernöörienteellä ja Yliskyläntiellä.

Yliskylän puistokadun ja sen länsipuolisen tulevan kauppakeskuksen korttelin johtomuutokset ovat suunnitteilla, koska niitä edellytetään voimassa olevan asemakaavan nro 11743 toteuttamiseksi ja tonttien rakentamiskelpoiseksi saattamiseksi. Kaavaan nro 11743 perustuvia johtomuutosten tarpeita on myös Kuvernöörinpolulla.





Maaperä ja rakennettavuus

Maanpinnan korkeusasema alueella vaihtelee välillä noin +1,7 - +13,4. Luonnontilaista tai sen kaltaista maaperää alueella on vain vähän. Tällainen alue on muun muassa Reposalmentien ja Laajasalontien risteuksen kaakkoispuolella sijaitsevalla alavalla alueella, sekä tästä etelään mentäessä välittömästi Laajasalontien itäpuolella missä sijaitsee myös kaava-alueen alavin kohta. Muu osa kaava-alueesta on tavalla tai toisella aikaisempien rakennustoimenpiteiden muokkaamaa.

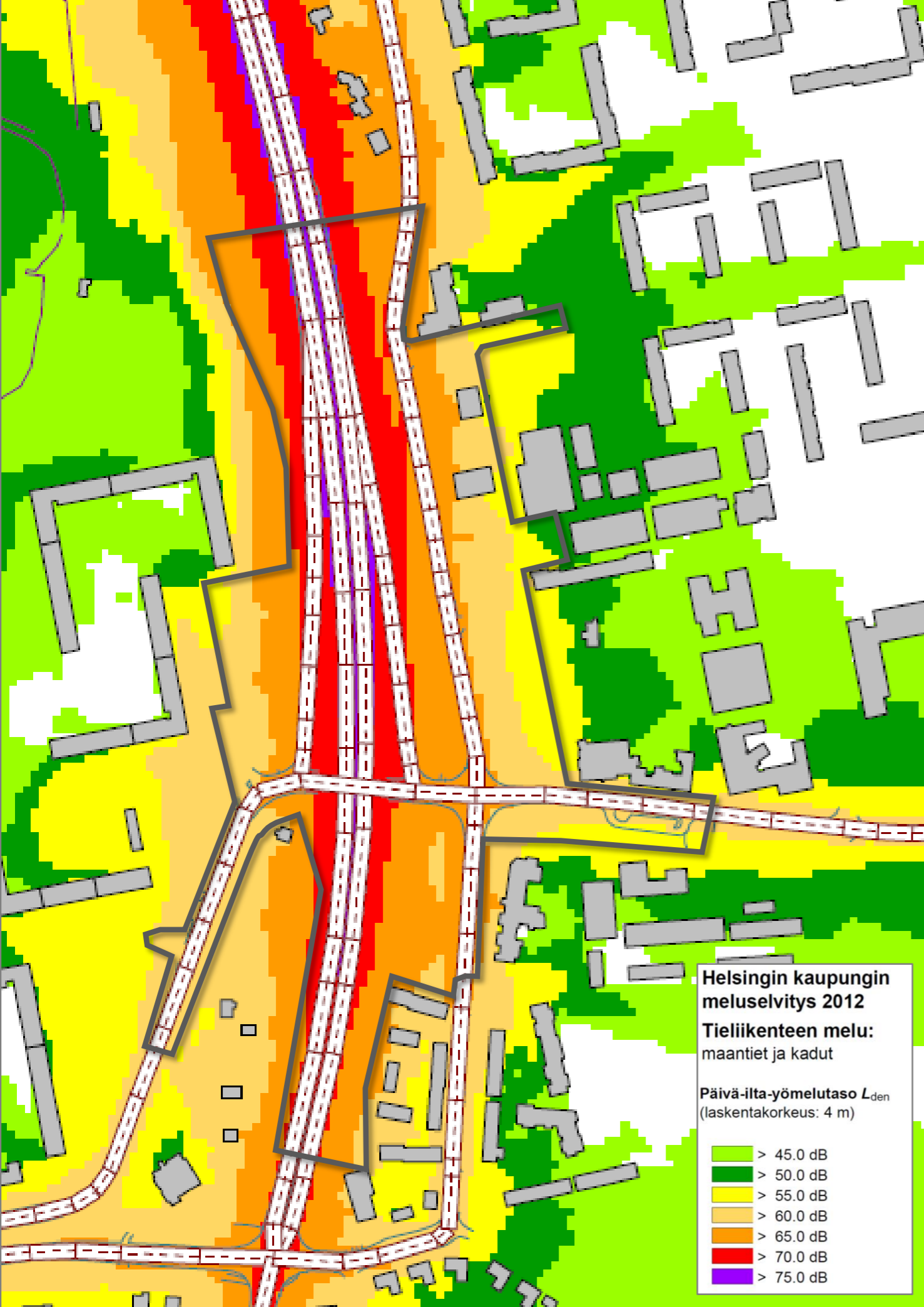
Maapeitteen paksuus alueella vaihtelee välillä noin 0 - 17,5 m. Paksuimmat maapeitteet löytyvät Yliskyläntien ja Yliskylän puistotien risteuksen seudulta. Päälimmäisenä maakerroksena esiintyy pääasiassa verrattain löyhä hiekkakerros jonka alla on moreeni ennen kalliota. Yllä mainituissa alavissa kohdissa on päälimmäisenä savikerros, jonka paksuus vaihtelee välillä noin 0 - 3,6 m.

Löyhillä hiekka- ja savialueilla voidaan arvioida ensisijaisen perustamistavan olevan paaluperustus. Laajasalontien länsipuolella, missä maapeitteet ohenevat kohti avokallioita, rakennukset voidaan perustaa todennäköisesti joko maan varaan tai murskearinan välityksellä kallion varaan.

Laajasalontie on eteläosaltaan rakennettu ohuen savikerroksen päälle, mikäli tätä ei aikoinaan ole poistettu. Laajasalontien korkeusasema on savialueella kuitenkin noin kaksi metriä vuoden 1959 korkeusasemaa ylempänä, joten saven voitane katsoa painuneen kasaan ko. aikana. Pohjoisosaltaan Laajasalontie on perustettu todennäköisesti hiekka- ja moreenikerrosten sekä kallion varaan.

Kaava-alueella sijaitsee kaksi pohjavesipistettä. Yliskyläntien ja Yliskylänpuistotien kulmassa pohjavedenpinnan korkeusasema on vaihdellut välillä +0,4 - +4,5. Alarajaa +0,4 voitane pitää mittausvirheenä tai läheisistä työmaista aiheutuneena tilapäisenä pohjavedenpinnan alenemisena. Toinen pohjaveden mittauspiste sijaitsee kaava-alueen eteläpuolella, lähellä Eteläisen Kuvernöörinkujan ja Sarvastonkaaren risteystä. Siellä pohjavedenpinnan korkeusasema on vaihdellut välillä +0,6 - +1,0, eli karkeasti noin 1,5 m maanpinnan alapuolella.



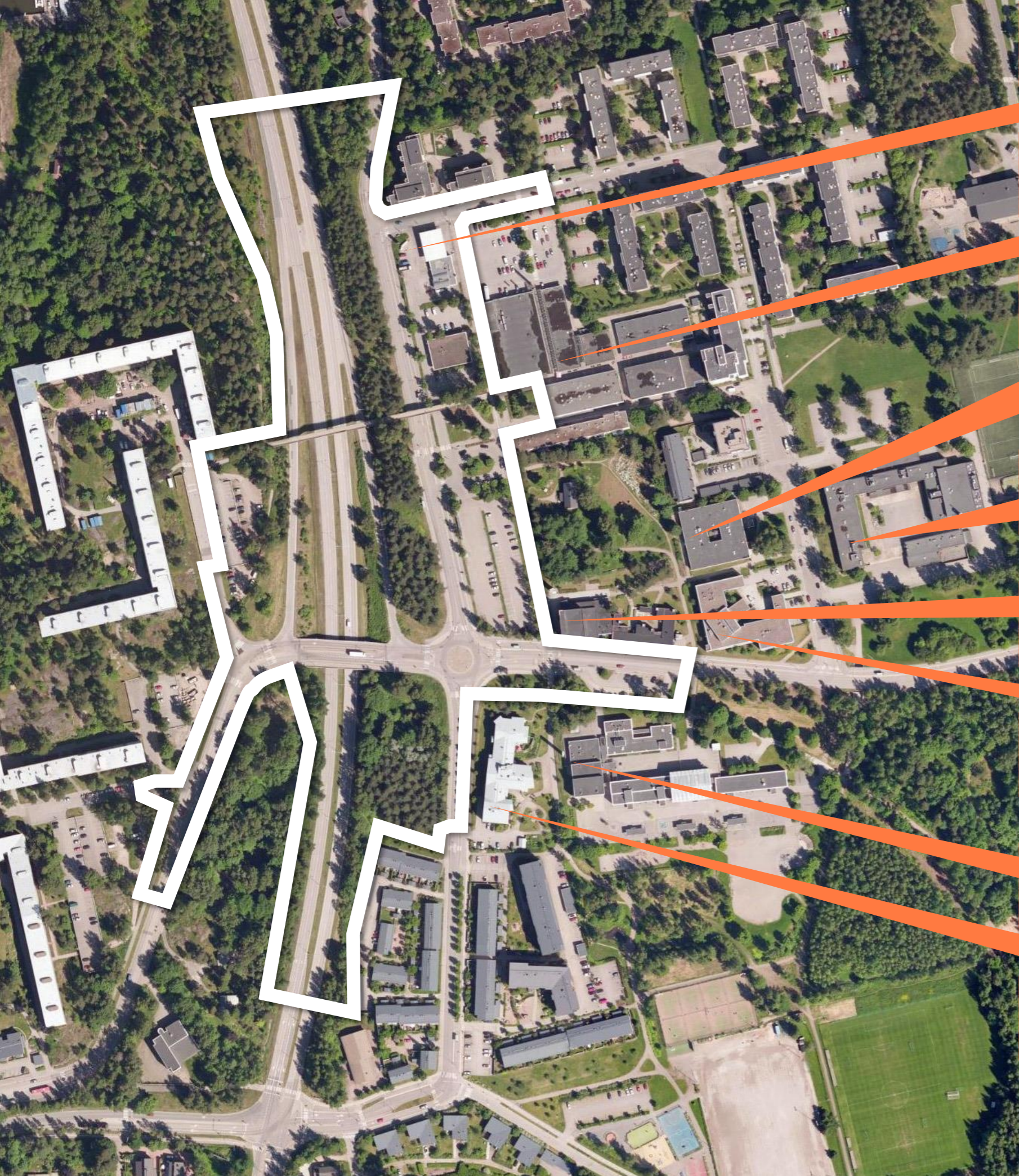


Liikenne ja ympäristöhäiriöt

Laajasalontien liikenne aiheuttaa kaava-alueelle melu-, pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä. Laajasalontielle Koirasaarentien risteuksen ja Herttoniemen sillan välissä nykyinen liikennemäärä on noin 12000 - 18000 ajon./vrk. Yleiskaavan mukaisen rakentamispotentiaalin ja joukkoliikenteen infrastruktuurin toteuduttua kokonaan autoliikenteen määrien ennustetaan olevan suuruusluokaltaan nykytasoa tai jopa hieman alle. Kuitenkin liikennemelun ja ilmanlaadun kannalta mitoittavassa ennustetilanteessa autoliikenteen määrät ovat suurempia koska Laajasalon rakentamisen ennakoitaan olevan hieman koko kaupungin laajuisen liikenneinfrastruktuurin kehitystä nopeampaa alkuvuosina, jolloin mitoittava tilanne asettuu rakentamisen alkuvuosille noin 2030 paikkeille. Kuvattu kehityskulku tarkentuu kaavaehdotuksen valmistelussa.

Asuntojen rakentaminen Laajasalontien varteen edellyttää riittävää melusuojausta. Kaavaehdotusta varten tehdään meluselvitys. Kaavassa voidaan antaa tarpeellisia määräyksiä liikennemelulle alttiina oleville rakennuksille ja ulko-oleskelupaikoille, esimerkiksi ääneneristävyysvaatimuksia liikennemelua vastaan niin, että melutason ohjearvot sisällä täyttyvät ja myös niin, että uusien asuinkorttelien oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla saavutetaan melutason ohjearvot ulkona. Uudisrakentaminen parantaneekin osin myös jo olemassa olevien asuinpihojen melutilannetta, kun Laajasalontien varteen rakennetaan.

Koska rakentamista esitetään Laajasalontien läheisyyteen, ilmanlaadun ohjearvot voivat ylittyä katualueella. Liikenteestä johtuvaa ilmanlaatuhaaittaa tullaan arvioimaan ohjearvojen lisäksi ennusteliikennemäärien, HSY:n suositusten ja tehtävien ilmanlaatuselvitysten avulla. Hyväksyttävän sisäilmanlaadun ja ulkoalueille hyväksyttävän ilmanlaadun varmistamiseksi kaavassa on mahdollista antaa määräyksiä, jotka voivat koskea muun muassa rakennusten sijoituksia ja muotoja, kerroslukuja sekä parvekkeiden ja tuloilmanoton sijaintia.



Huolto- ja polttoainenjakuasema

Ostoskeskus

Kirjasto ja nuorisotilat

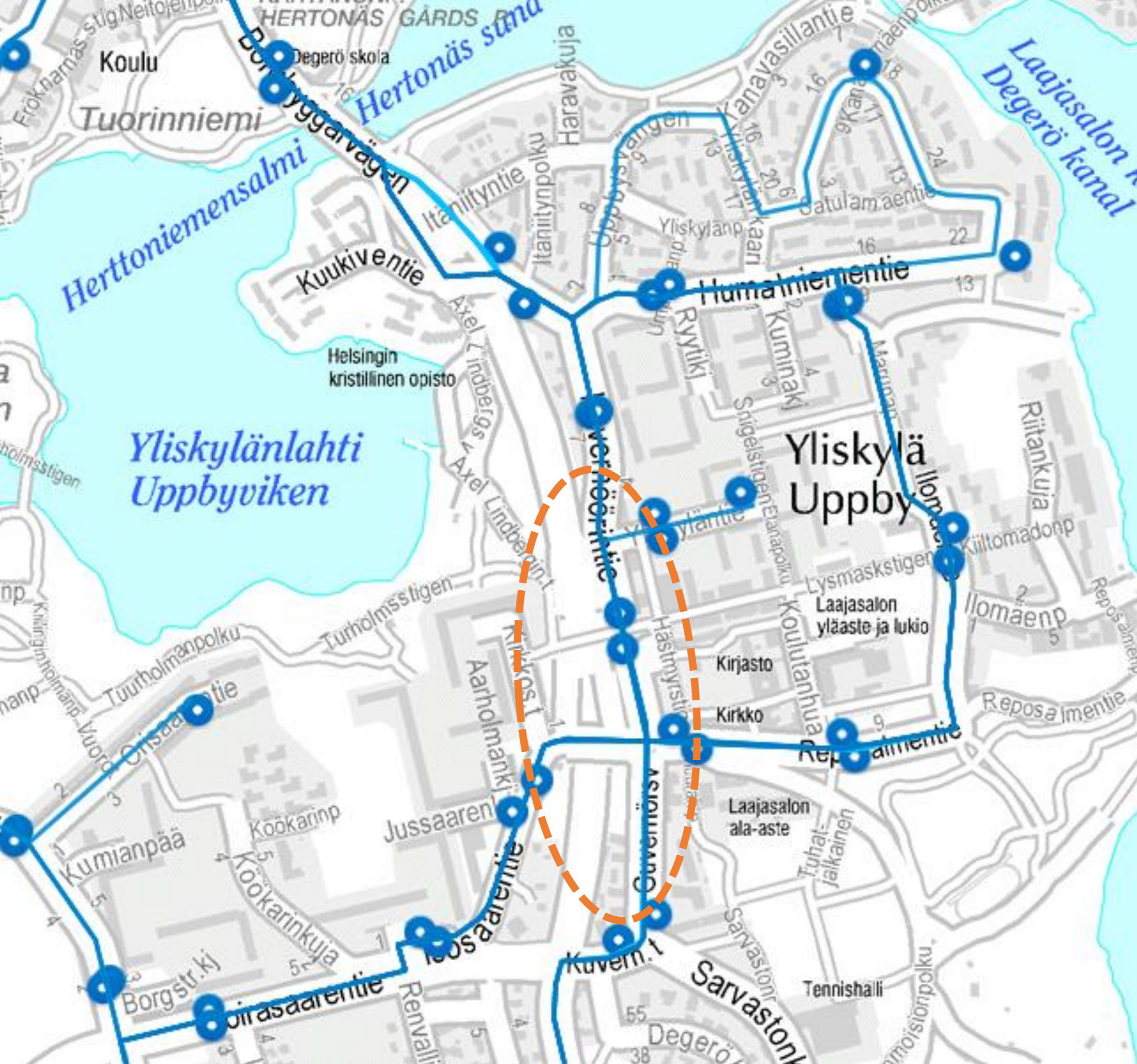
Laajasalon peruskoulu, pääkoulu
(Ylätalo, luokat 7. – 10)

Kirkko

Terveysasema

Laajasalon peruskoulu, sivukoulu
(Alatalo, luokat 1. – 6.)

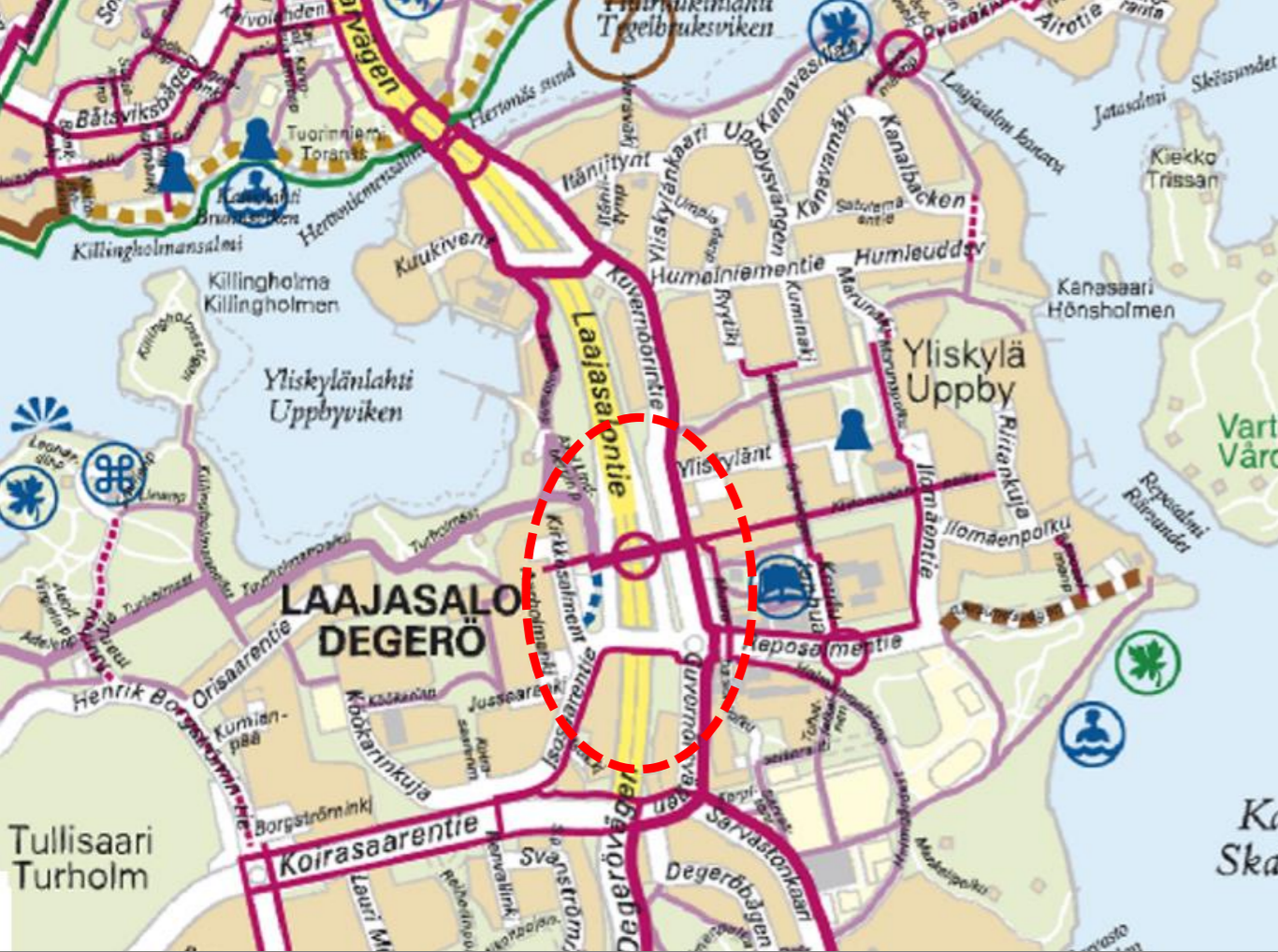
Palvelukoti Sofia



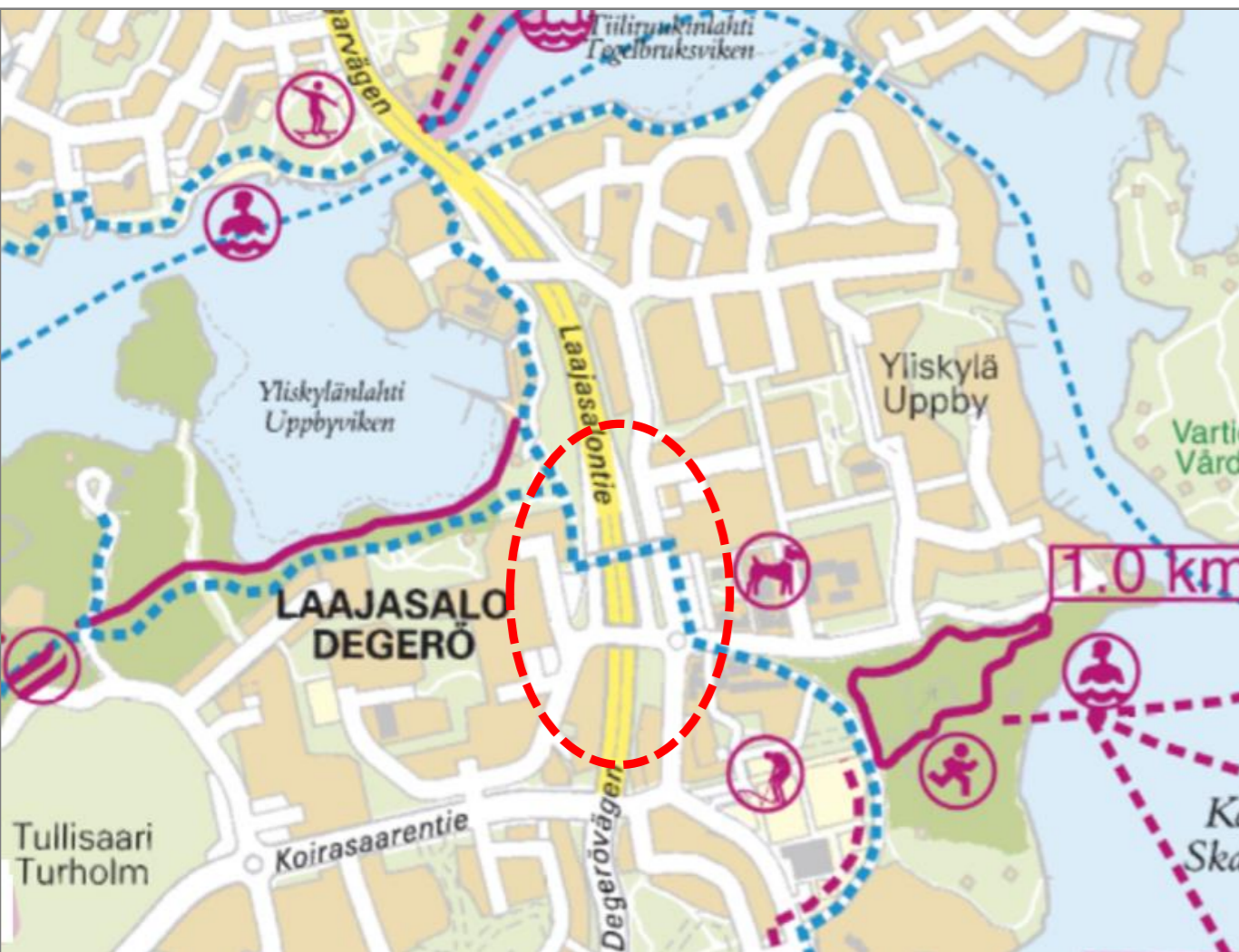
Joukkoliikenne

Linja-autolinjoja on nykyään suunnittelualueella Kuvernöörintiellä, Reposalmentiellä ja Isosaarentiellä. Yhteyksiä on väleillä Herttoniemi – Gunillantie (84), Herttoniemi – Jollas (85) ja Herttoniemi – Santahamina (86). Yliskylän keskuksesta Herttoniemen metroasemalle on matkaa noin 2,3 kilometriä. Herttoniemestä on yhteyksiä muun muassa itäkeskukseen ja Kulosaaren kautta kantakaupungin suuntiin.





- pääreitti, pyörätie; asfaltti / sorapinta huvudrutt, cykelväg; asfalt / grusyta
- paikallisreitti, pyörätie; asfaltti / sorapinta lokal rutt, cykelväg; asfalt / grusyta
- pyöraverkoston osana toimiva katu tai tie till cykelnät hörande gata eller annan väg street or road as a part of the bike network
- valtakunnallinen pyörämatkailureitti riksomfattande cykelled national cycling touring route
- kevyen liikenteen alikulku / ylikulku anslutning för lätt trafik, tunnel / bro subway / crossing
- lähiäikoina rakennettava pyörätie tai silta cykelväg eller bro som byggs i en snar framtid bike track or crossing built in the near future
- opastettu maisemareitti markerad landskapsrutt guided scenic route
- pyörävuokraus / pyöräpysäköinti keskustassa uthyrning av cykel / cykelparkering i centrum bikehire / cycle parking in city centre
- rakennusnähtävyyks, historiallinen miljöö / kirkko byggnadssevärdhet, historisk miljö / kyrkan building landmark, historical milieu / church
- museo / muistomerkki, patsas museum / minnesmärke, staty museum / monument, statue
- puutarha, luontonähtävyyks / kaunis näköala trädgård, natursevärdhet / vacker utsikt garden, natural landmark / beautiful view
- suojeiltu luontotyyppi fridlyst naturtyp protected nature type
- luonnonsuojeilualue naturskyddsområde nature reserve
- kirjasto / tiedotuspiste bibliotek / informationspunkt library / information point
- uimaranta / uimahalli, maaumala simstrand / simhall, bassängbad beach / indoor, outdoor swimming pool



- hihtolatu, kesällä jalankulku skidspår, vandring om sommaren ski track, footpath in summer
- hihtolatu, ei kesäkäytössä skidspår, används ej om sommaren ski track, not in summer use
- talvella aurattu ulkoilureitti, (yleensä valaistu) friluftstråk som plogas på vintern (i allmänhet upplyst) snow-cleared areas in winter, (normally illuminated)
- reitti 2000, maastopyöräilykelpoinen rutt 2000, också för terrängcyklar route 2000, suitable for mountain biking
- opastettu kävelyreitti markerad promenadrutt marked trekking path
- valaistus belysning illumination
- julkinen veneliikenne kollektiv båttrafik public boat traffic
- kuntolatu / kuntorata motionskidspår / motionsspår fitness skiing track / fitness training track
- urheilu- ja palloilukenttä, luistinrata (pukusuoja) idrotts- och bollsplan, skridskobana (omklädningsrum) sports and playing field, skatingrink (changing room)
- uimaranta / uimahalli, maaumala / avantouinti simstrand / simhall, bassängbad / vinterbadning beach, outdoor / swimming pool / winter swimming
- välivuokraamo / kanoottivuokraamo uthyrning av redskap / uthyrning av kanoter equipment hire / canoe hire
- minigolf / golf bangolf / golf mini-golf / golf
- koira-aitaus / koirien uimaranta hundinågnad / simstrand för hundar dog pen / dog swimming
- ulkoilualue, liikuntapuisto friluftsområde, idrottspark recreation ground, sports park
- ulkoilumaja (kahvila) / keittokatos / laavu friluftstuga (café) / koksstuga / vindskydd recreation cabin (café) / cooking shelter / lean-to

Pyöräily ja ulkoilu

Nykyiset pyöräilyn asfaltoidut pää- ja paikallisreitit suunnittelualueella sijoittuvat Kuvernöörintielle ja Yliskylän puistokadulle. Paikallisreitti kulkee Reposalmentillä ja Isonsaarentiellä. Ne liittyvät reiteille, jotka johtavat pohjoiseen kohti Herttoniemeä, etelään Laajasalontietä pitkin Hevossalmeen, länteen Yliskylänlahden rannalla kohti Tullisaarta, lounaaseen Koirasaarentielle kohti Kruunuvuorenrantaa sekä kaakkoon Sarvastonkaaren kautta Jollakseen. Lisäksi on pyöräilyn paikallisreittejä, joita on muun muassa liikuntapuiston alueella.

Saaren länsipuolen Yliskylänlahtea ja itäisen rannan puolella olevaa liikuntapuistoa yhdistää talvella aurattu ulkoilureitti, joka on yleensä valaistu. Reitti kulkee suunnittelualueella muun muassa pitkin nykyistä Kiiltomadonpolun siltaa. Ulkoilureitti on yhteydessä Tullisaaren, Sarvaston alueen ja Herttoniemen suuntiin.

Pyöräily

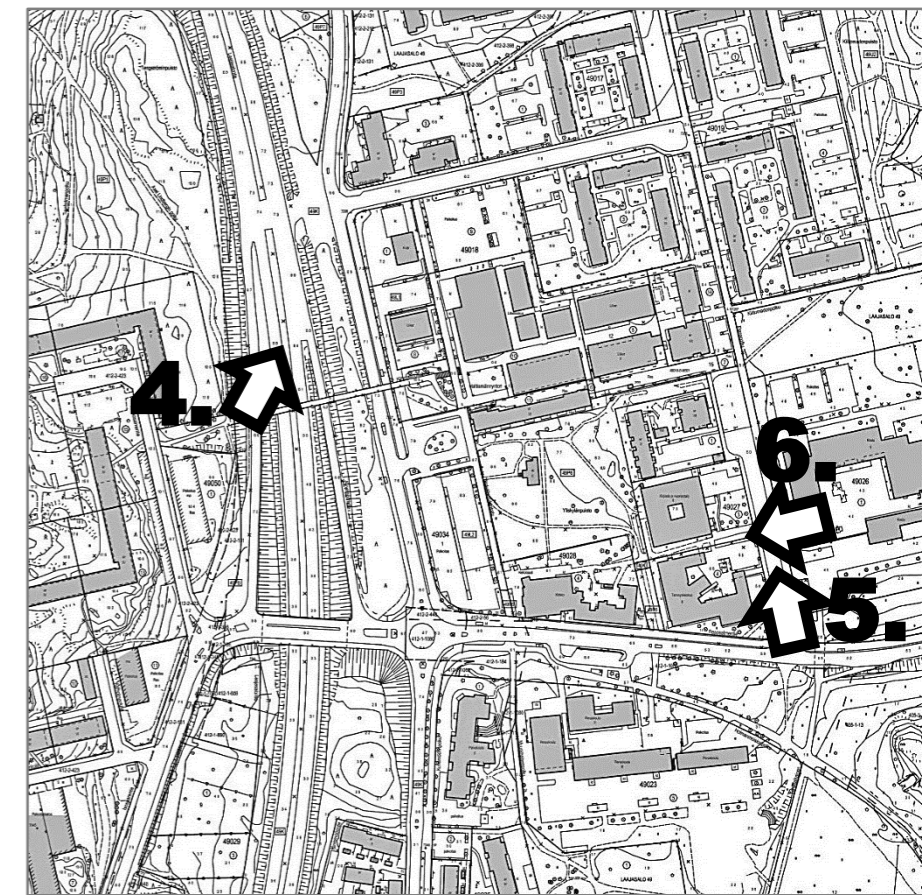
Ulkoilu





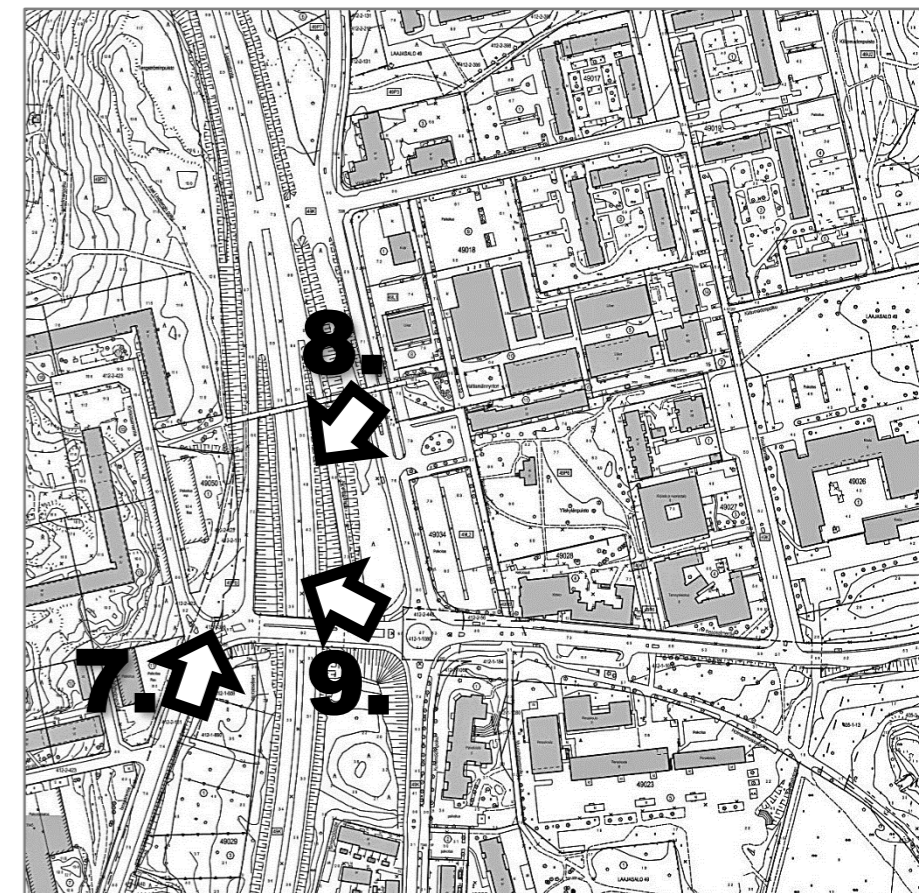
Valokuvia nykytilanteesta





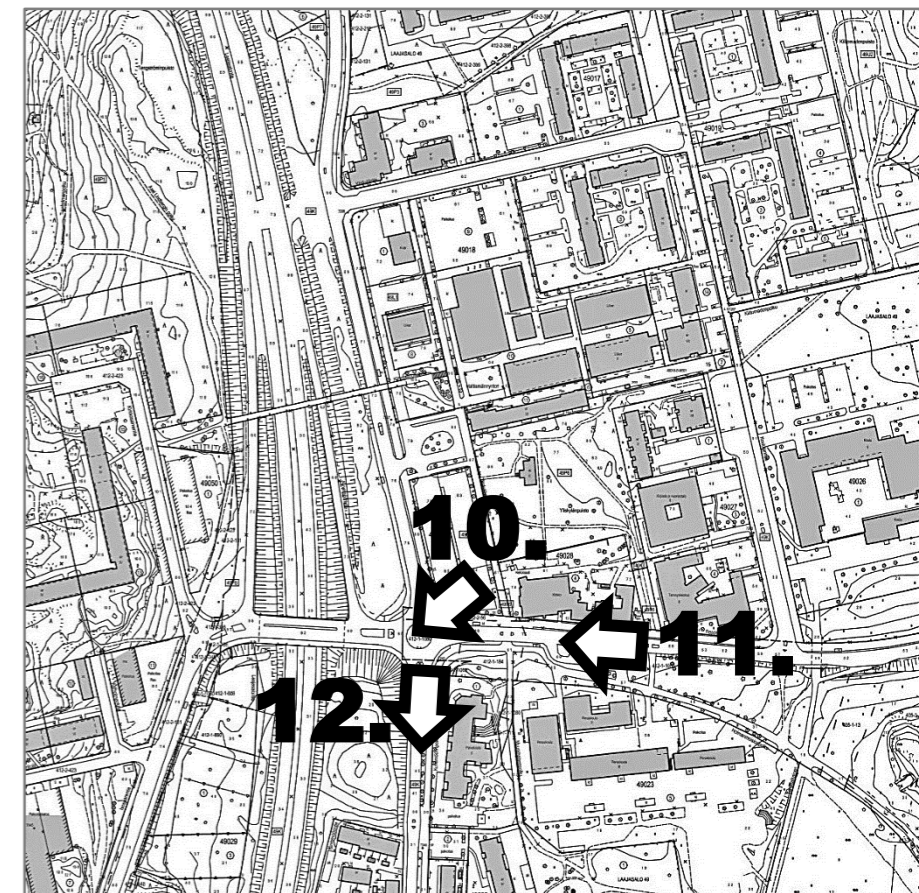
Valokuvia nykytilanteesta





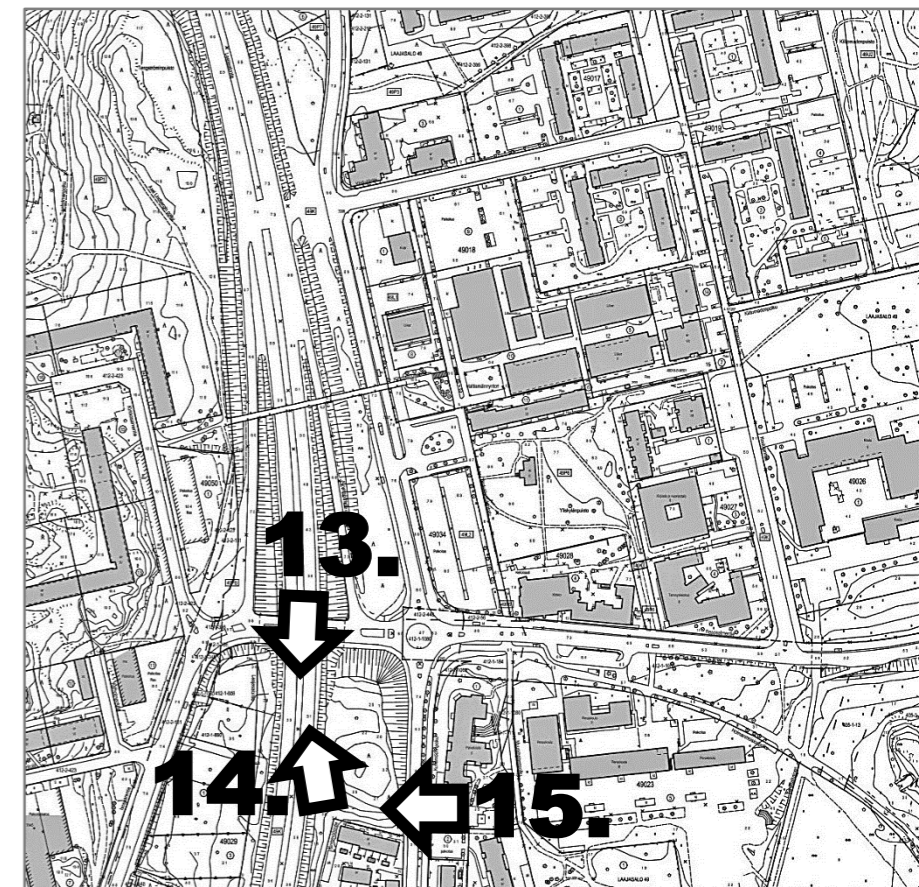
Valokuvia nykytilanteesta





Valokuvia nykytilanteesta



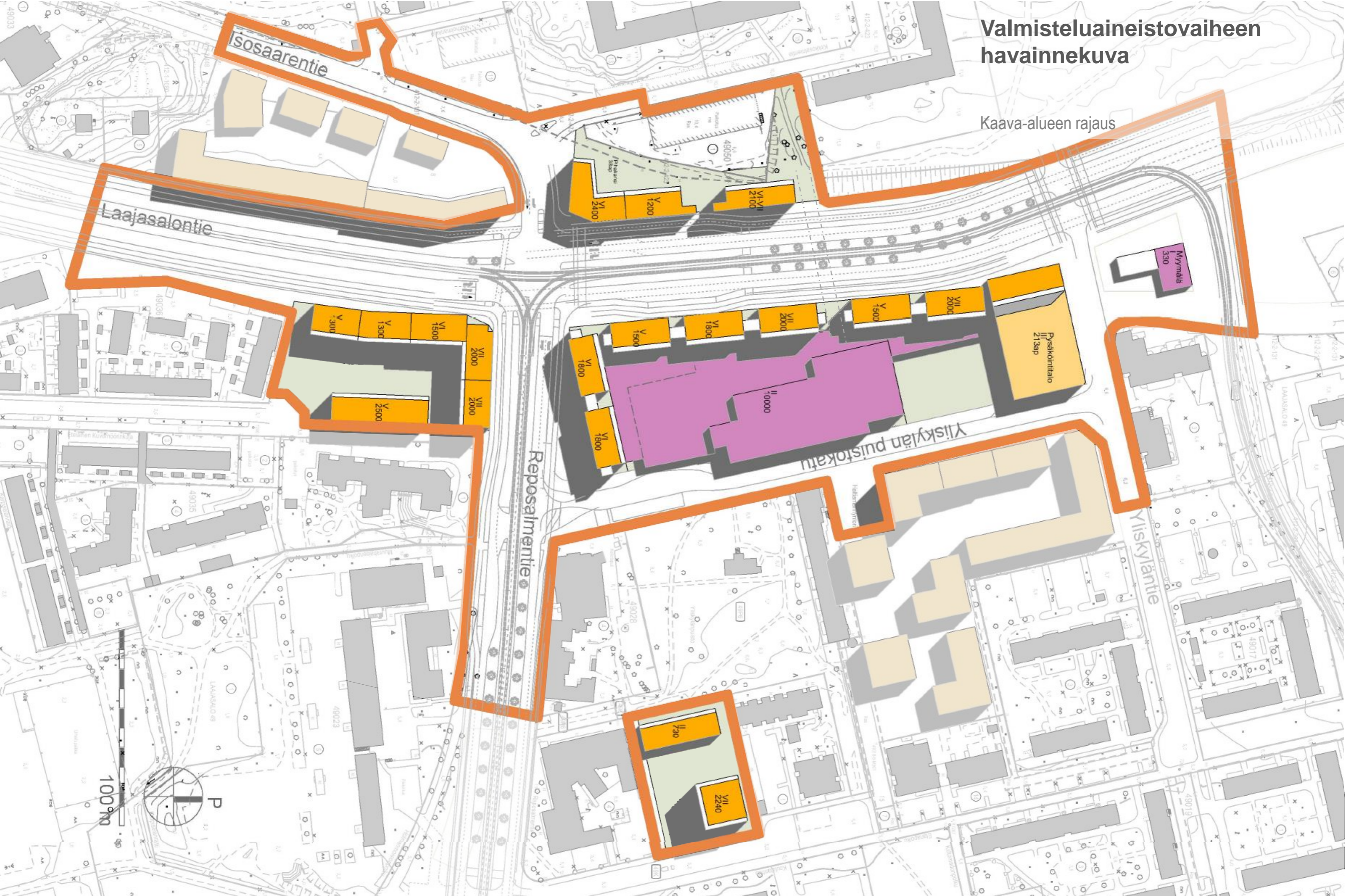


Valokuvia nykytilanteesta



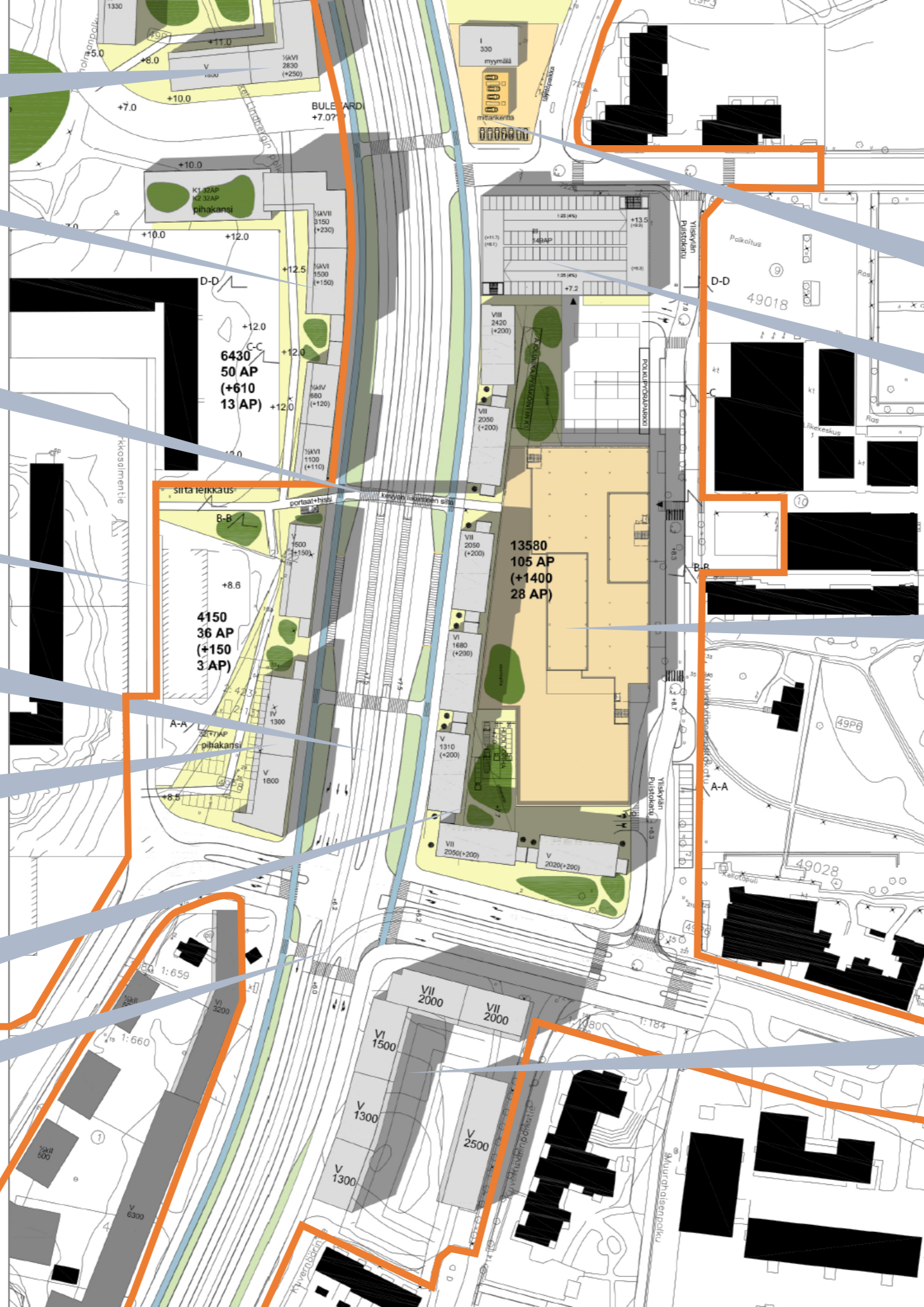
Valmisteluaineistovaiheen havainnekuva

Kaava-alueen rajaus



Valmisteluaineistovaiheen viitesuunnitelmia

Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy
(2.2. 2016), ellei erikseen muuta mainita



Alue jota tutkitaan erillisessä asemakaavan muutoksessa myöhemmin

Kiiltomadonpolun silta uusitaan

Kaavamuutoksen aluerajaus valmisteluvaiheessa

Joukkoliikenteen vaihtopaikka raitiotie- ja bussipysäkit

Kadun varren asuinkerrostalotontti n. 4600 k-m², n. 4-5 kerrosta kadun tasossa liiketiloja n. 150 k-m²

Kadun varren asuinkerrostalotontteja n. 13 600 k-m², n. 4-5 kerrosta kadun tasossa liiketiloja n. 1400 k-m²

Rakennetaan Laajasalontien ja Reposalmentien tasoristeys

Palvelu- ja liiketilaa n. 330 k-m²

Korttelissa keskitetty pysäköintiratkaisu

Kauppakeskus, kirjasto ja nuorisotilat n. 10 000 k-m², 2 kerrosta Asiakas- ja liityntäpysäköinti kellarissa

Nykyinen kirjaston tontti kirkon koillispuolella n. 3000 k-m², n. 2-7 kerrosta rivi- ja asuinkerrostalorakentamista

Asuinkerrostalotontti (viitesuunnitelma Jukka Turtiainen) n. 11 400 k-m², n. 5-7 kerrosta, pihakannen alainen pysäköintilaitos

Uutta asuntokerrosalaa yhteensä n. 32 000 k-m²



Valmisteluaineistovaiheen viitesuunnitelmia

Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy (2.2. 2016)

- Näkymä etelästä Laajasalontien ja Reposalmentien risteyksestä pohjoiseen





Valmisteluaineistovaiheen viitesuunnitelmia

Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy (2.2. 2016)

- Näkymä etelästä



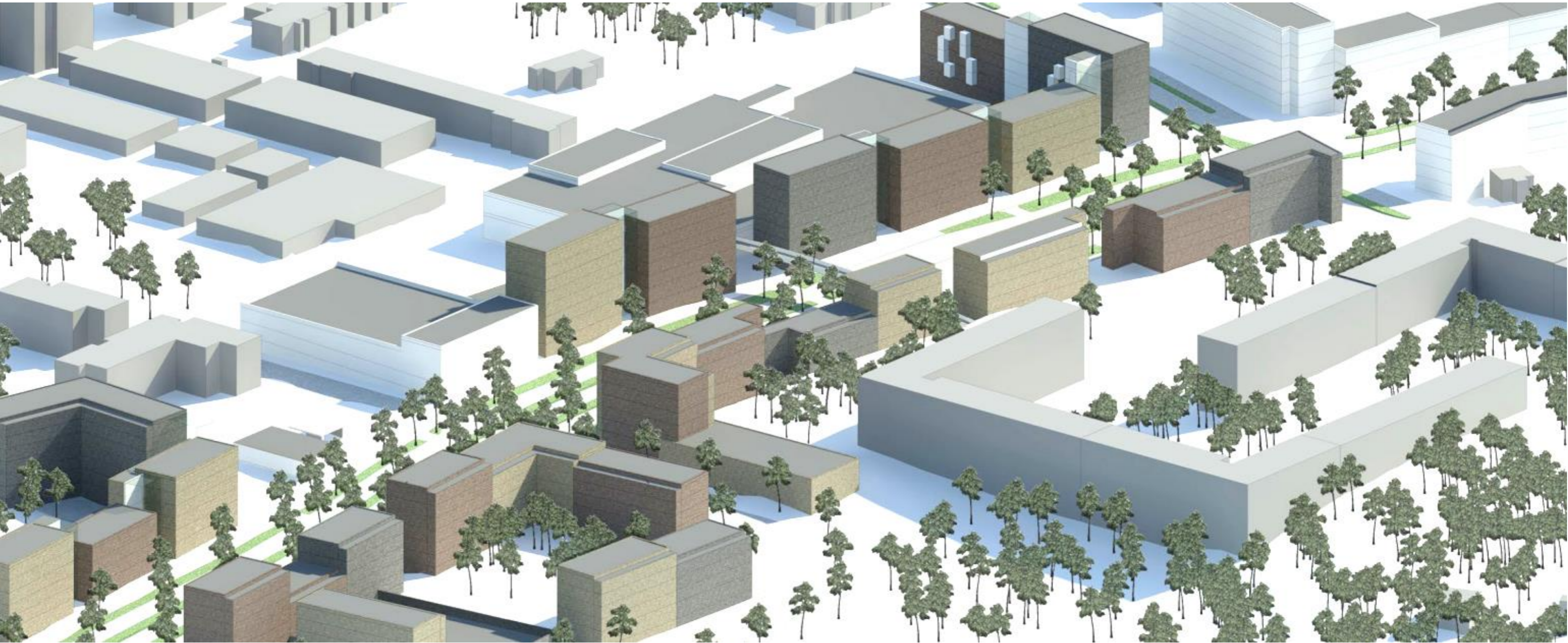


Valmisteluaineistovaiheen viitesuunnitelmia

Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy (2.2. 2016)

- Näkymä kaakosta





Valmisteluaineistovaiheen viitesuunnitelmia

Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy (2.2. 2016)

- Näkymä luoteesta





Valmisteluaineistovaiheen viitesuunnitelmia

Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy (2.2. 2016)

- Näkymä koillisesta



Valmisteluaineistovaiheen viitesuunnitelmia

Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy (2.2. 2016)

- Näkymä pohjoisesta



Valmisteluaineistovaiheen viitesuunnitelmia

Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy (2.2. 2016)
Pystyleikkauksia kauppakeskuksen ja nykyisen Laajasalontien katualueen kohdalta.



Katualuetta mitoittavat toiminnot:

- Kaksi joukkoliikennekaistaa, yksi suuntaansa
- Neljä moottoriajoneuvokaistaa, kaksi suuntaansa
- Kahdesta neljään puurivikaistaa, joissa myös liittymäkaistoja ja pysäkkejä
- Jalankulku- ja pyörätiet, joista yksi Baana-reitin kaista

Katualueen periaatteellinen leveys n. 40,5 – 47 m



Valmisteluaineistovaiheen viitesuunnitelmia

Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy (2.2. 2016)
Aluejulkisivuja Laajasalontielle



Isosaarentien risteys

Suunnittelualueen rakennuksia länteen Laajasalontien varrella



Yliskyläntien risteys

Reposalmentien risteys

Suunnittelualueen rakennuksia itään Laajasalontien varrella



Valmisteluaineistovaiheen viitesuunnitelmia

Reposalmentien eteläpuolinen asuntontti 49036/4
Laajasalontien varressa.

Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy (14.9.2015)

5 -7 kerrosta , asuntokerrosalaa n. 11 400 k-m²
Kadun varren liiketilaa
Osin istutetun pihakannen alainen pysäköintilaitos.



LAAJASALO K49036

ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

ASEMAPIIRROS 1:500
14.9.2015
11 400 k-m²



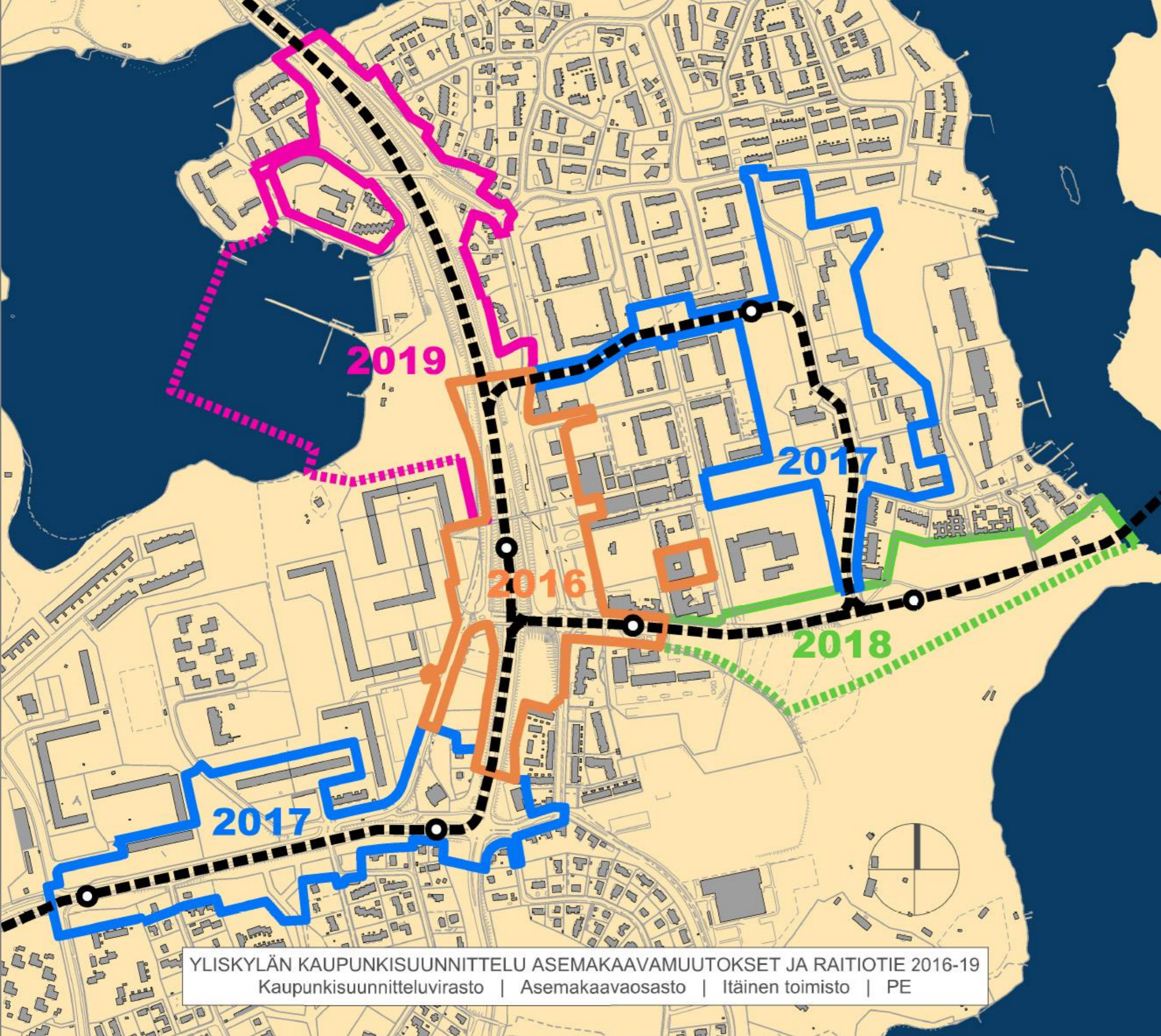
Yliskylän asemakaavojen vaiheistus ja raitiotie

Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavan muutos (kaupunkisuunnittelulautakunta syksy 2016)

Koirasaarentien ja Ilomäentien alueiden asemakaavan muutos (kaupunkisuunnittelulautakunta syksy 2017)

Reposalmentien alueen asemakaavan muutos (syksy 2018)

Laajasalontien keski- ja pohjoisosan alueen asemakaavan muutos (syksy 2019)



YLISKYLÄN KAUPUNKISUUNNITTELU ASEMAKAAVAMUUTOKSET JA RAITIOTIE 2016-19
Kaupunkisuunnitteluvirasto | Asemakaavaosasto | Itäinen toimisto | PE

