



26.11.2012

Kaj/1

§ 1333

Kannanotto kahteen muistutukseen Laajasalon keskuksen (uusi kauppakeskus) asemakaava-asiassa (nro 11743)

Pöydälle 26.11.2012

HEL 2012-015311 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Esteelliset: Arto Bryggare, Elina Moisio, Jan D Oker-Blom ja Tatu Rauhamäki

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Liitteet

1 Muistutukset (kannanotto)

Otteet

Ote
Muistutuksen tekijät

Otteen liitteet
Esitysteksti

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen antaa jäljempänä esityslistalta ilmenevän, kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunnon mukaisen kannanoton kaupungin perusteltuna kannanottona muistutuksiin.

Lisäksi kaupunginhallitus päättäneen tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta heti.

Esittelijä

Esittelijä toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 65 §:n mukaan niille muistutuksen tekijöille, jotka kaavan julkisen nähtävillä pidon aikana ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa, tulee antaa kunnan perusteltu kannanotto esitettyyn mielipiteeseen.



Asia on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa ennen kuin lautakunnalle oli delegoitu oikeus antaa kunnan perusteltu kannanotto. Kannanotto toimitetaan lähettämällä kaupunginhallituksen asian käsittelyä koskeva pöytäkirjanote.

***** on pyytänyt perusteltua kannanottoa. Muistutuksen tekijä on mm. sitä mieltä, että asemakaavan muutosehdotus on yleiskaavan vastainen. Liikennejärjestelmän muutokset tähtäävät moottoriliikenteen sujuvuuden mutta ei kevyen liikenteen edellytysten parantamiseen.

***** on pyytänyt perusteltua kannanottoa. Muistutuksen tekijä on mm. sitä mieltä, että asemakaavan muutosehdotus tulisi palauttaa uudelleen valmisteltavaksi. Ehdotus on huono sekä maankäytöllisesti että liikenteellisesti, eikä se täytä maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n ja 54 §:n asettamia vaatimuksia.

Asemakaavan muutosehdotuksen sisältö

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa uuden kauppakeskuksen rakentamisen. Kauppakeskus sijoittuu nykyisen ostoskeskuksen länsipuolelle Laajasalontien ja Muurahaisenpolun väliselle alueelle. Kauppakeskuksen yhteydessä varaudutaan myös uuden kirjaston tai muun julkisen lähipalveluhankkeen rakentamiseen omalle tontille korttelin eteläpähän. Huoltoasema siirtyy jonkin verran lähteen.

Nykyisen ostoskeskuksen tonteille osoitetaan 4–7-kerroksisia asuintaloja niin, että Kiiltomadonpolun pohjoispuolella, jossa uudet asuntotontit rajoittuvat Yliskyläntien 1970-luvun kerrostaloihin, kerrosluku on neljä ja Kiiltomadonpolun eteläpuolella on 7-kerroksisia pistetaloja. Kiiltomadonpolun pohjoispuolella uudet talot ovat korkeampia kuin lähialueen tonttien pohjois-eteläsuuntaiset talot ja matalampia kuin itä-länsisuuntaiset talot.

Laajasalontielle luodaan rinnakkaiskadut paikallisliikennettä varten. Kuvernöörintie siirretään Yliskyläntien ja Koirasaarentien väliseltä osuudelta aivan Laajasalontien varteen. Kuvernöörintieltä Laajasalontielle on Yliskyläntien kohdalla varaus kaksikaistaiselle kiertoliittymälle, jolta olisi kaksisuuntainen yhteys myös Laajasalontien länsipuolelle. Kauppakeskuksen itäpuolelle rakennetaan pääosin jalankululle, pyöräilylle ja joukkoliikenteelle tarkoitettu Yliskylän puistokatu, joka liittyy turvallisesti muuhun kevyen liikenteen verkkoon. Kiiltomadonpolku säilyy itä-länsisuuntaisena kevyen liikenteen raittina. Reposalmentien sillan pohjoisreunalle rakennetaan kevyen liikenteen väylä.

Reposalmentien eteläpuolelle suunnitellaan Laajasalontien ja Isosaarentien välisen korttelin 49029 itärajalle pitkä pääosin 5-



kerroksinen asuinrakennus ja Isosaarentien puolelle 2–3-kerroksisia kaupunkivilla-tyyppisiä asuintaloja. Laajasalontien itäpuolella, johon uuden Kuvernöörintien linjauksen myötä tulee täyttöä, korttelia 49036 laajennetaan ja uudelle tontille saa rakentaa 2–3-kerroksisia rinnetaloja.

Kirkon autopaikat ovat uudessa korttelissa 49039, jonka yhteyteen suunnitellaan myös taksiasemaa. Uusi yleinen pysäköintialue tulee Reposalmentien ja Holmanmoisionpolun välille.

Mitoitus

Alueen pinta-ala on 145 172 m². Uudessa kauppakeskuskorttelissa varsinaisten liiketilojen kerrosala on 10 000 m², huoltoaseman kerrosala on 400 m² ja lähipalveluja varten varataan 2 000 m² kerrosalaa. Korttelissa 49018 nykyisille ostoskeskustonteille osoitetaan asuntokerrosalaa yhteensä 17 600 m², jonka lisäksi saa rakentaa palvelu-, työ- ja liiketilaa enintään 10 %. Purettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on runsaat 8 000 m². Voimassa olevassa asemakaavassa yhteenlaskettu kerrosala tällä alueella on 8 380 m².

Reposalmentien eteläpuolella uusien asuntotonttien yhteenlaskettu kerrosala on 14 300 m². Nykyisessä asemakaavassa on tonteilla 49029/1, 3 ja 4 yhteensä 2 139 m² kerrosalaa, joka on valtaosaltaan toteuttamatta. Purettavaksi tulisi yksi kaupungin omistama omakotitalo, n. 100 m² kerrosalaa.

Muistutusten keskeinen sisältö

***** pitää (25.2.2008) muutosehdotusta mm. yleiskaavan vastaisena, koska yleiskaavassa ei varauduta ostoskeskuksen siirtoon eikä kerrostalovaltaiseen alueeseen Isosaarentielle. Liikennejärjestelmän muutokset tähtäävät moottoriliikenteen sujuvuuden mutta ei kevyen liikenteen edellytysten parantamiseen. Moottoriliikenteen haittoja ei ole tarkasteltu kokonaisvaltaisesti, eikä taloudellisuudesta ole huolehdittu. Miksi luovuttiin Reposalmentien sillan alittavasta rampista, joka olisi hoitanut kauppakeskuksen liikenteen risteämättä kevyen liikenteen kanssa? Miksei tutkittu muita sijoituspaikkoja ostoskeskukselle? Väitteet kiertoliittymien turvallisuudesta eivät perustu tutkimuksiin. Miten huolehditaan, että kaavaselostuksessa luvattu autoliikenteen sujuvuus ja kevyen liikenteen turvallisuus toteutuvat? Sisäisten pääyhteyksien kuten Kiiltomadonpolun tarkastelu on jäänyt tekemättä. Miksi suunnittelija kutsuu Koirasaarentietä pääraitiksi vaikka se on seuturaitti? Miksi nykyinen Kuvernöörintien ajoliikenne on katkaistu Reposalmentien eteläpuolella mutta ei Isosaarentien ajoliikenne? Alikulku Laajasalontien ja Koirasaarentien risteyksessä ei paranna kevyen liikenteen edellytyksiä, vaan pyöräilyn päävirta kääntyy



Koirasaarentieltä Isosaarentielle. Miksi suunnittelija uskoo pyöräilijöiden kiertävän Kuvernöörintieltä Muurahaisenpolun kautta, mitä etua siitä olisi? Millä perusteella Laajasalontien liikenteen päästöjä on arvioitu? Isosaarentien ja nykyisen Kuvernöörintien liikennemäärien laskelmat puuttuvat. Ilmansaasteiden leviämistä ei ole mallinnettu kallion ja korttelin 49029 kerrostalon muodostamassa katukuilussa. Miksi korttelin 49029 kerrostalossa ei ole rajoitettu makuu- tai oleskelutilojen sijoittamista Laajasalontien puolelle, ja miksi sijaintinsa puolesta lapsiperheille ihanteellisessa paikassa on luovuttu asuntojen 75 m²:n keskikokovaatimuksesta? Kaavaehdotus on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Muistutus on kokonaisuudessaan esityslistan liitteenä.

Vastine

Yleiskaavassa keskustatoimintojen ja muiden alueiden rajaukset ovat ohjaavia ja täsmentyvät asemakaavassa. Yleiskaavassa pientalovaltaiseksi merkitty Isosaarentien kortteli 49029, johon asemakaavan muutosehdotuksessa tulee Laajasalontien varteen kerrostalo, ja yleiskaavassa kerrostalovaltaiseksi merkitty Laajasalontien itäpuolen kortteli 49036, joka toteutetaan pientalovaltaisena, kompensoivat toisiaan.

Autoliikenteen sujuvuus ei heikennä kevyen liikenteen olosuhteita. Yliskylän puistokadun raitti (nykyinen Muurahaisenpolku) ja Eteläinen Kuvernöörinkuja muodostavat rauhallisen ja viihtyisän reitin, joka on yhteydessä Koirasaarentiehen Laajasalontien alikulun kautta. Tämä reitti johtaa suoraan kunnallisiin palveluihin kuten ala-asteen koululle, kirjastoon ja yläasteen koululle. Raskain kohta pyörällä on Koirasaarentietä pitkin länteen, jossa on 80 m:n matkalla n. 5–7 %:n nousu.

Kiiltomadonpolun osalta tilanne huononee pyöräilijän kannalta nykyisestä. Pyörän joutuu joko taluttamaan loivien ulkoportaiden luiskaa pitkin tai kuljettamaan ympäri vuorokauden auki olevassa hississä, koska riittävää tilaa nykyvaatimusten mukaiselle loivalle rampille ei pystytä järjestämään, ellei siihen käytetä koko Haltiamännyn toria. Kokonaistilanteen kannalta esitettyä ratkaisua on pidetty selvästi parempana.

Koirasaarentie on Helsingin pyörätieverkossa luokiteltu pääraitiksi. Pääkaupunkiseudun pääraitit muodostavat yhdessä seutureitistön. Koirasaarentien suunnalta johtaa kolme pyörätietä Laajasalon keskusta. Pyöräilijät voivat valita itselleen sopivimman reitin: kenelle tasaisempi maasto on tärkeä, kenelle risteämättömyys ajoneuvoliikenteen kanssa. Eteläiseltä Kuvernöörinkujalta Yliskylän puistokadun kautta ajaminen johtaa Laajasalon keskusta, on



viihtyisä ja sillä on jatkuvuutta. Kauppakeskuksen länsipuolella pyöräily on mahdollista Kuvernöörintien ajoradalla.

Isosaarentielle rakennetaan myös länsireunalle pyörätie ja kadun ylityspaikkoihin tulee ajoneuvoliikenteelle hidasteet. Laajasalontien pohjoinen kiertoliittymä vähentää autoliikennettä Reposalmentien kautta. Reposalmentien sillan alittavasta rampista luovuttiin, koska tarkempi suunnittelu osoitti, että Kuvernöörintie olisi risteävän liikenteen takia tullut ruuhkautumisalttiiksi ja koska olisi jouduttu kääntymään liian jyrkästi ja ajamaan yli 8 % kaltevuudella ja mahdollisesti pysähtymään karkikolmion taakse.

Kuvernöörintie pystytään katkaisemaan Reposalmentien eteläpuolella, koska busseille voidaan osoittaa toinen reitti. Isosaarentien osalta näin ei ole, vaan katkaisu olisi tarkoittanut luoteisen kerrostaloalueen julkisen liikenteen yhteyksien selvää huonontamista. Isosaarentien pysäkkien turvallisuus varmistetaan hidastein. Kuvernöörintien eteläosa on savikolla ja se on 7 m:n levyinen, joten keinoja liikenneturvallisuuden parantamiseksi ei olisi ollut ilman katkaisua.

Helsingissä on tutkittu, että kiertoliittymät ovat vähentäneet kaikkia onnettomuuksia alle puoleen ja henkilövahinko-onnettomuuksia noin kolmannekseen entisestä. Lisäksi tapahtuneet onnettomuudet ovat olleet aikaisempaa lievempiä. Tulos on sopusoinnussa muualla Euroopassa laajemmalla aineistolla saatuihin kokemuksiin.

Uudelle kauppakeskukselle ei ole vaihtoehtoisia paikkoja Laajasalon keskiosissa julkisten palvelujen läheisyydessä. Laajasalontien kattamista pidettiin epärealistisena (ks. seuraava vastine) ja uuden kauppakeskuksen rakentaminen nykyisen ostoskeskuksen tonteille olisi tarkoittanut vuosia ilman kaupallisia palveluja.

Laajasalontien liikenteen päästöjä on arvioitu suurimman ennusteliikennemäärän, Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunnan (YTV) suositusten ja käytettävissä olevien ilmanlaatu tietojen avulla. Tehdyllä arvioinnilla on saatu riittävä käsitys hyväksyttävän ilmanlaadun edellyttämästä suunnitteluratkaisusta. Kaavaehdotuksen mahdollistama rakentaminen ei tule muodostamaan katukuilumaista ympäristöä, vaan Laajasalontien ympäristöä voidaan pitää myös jatkossa tuulettumisen kannalta avoimena. Hyväksyttävä sisäilmanlaatu on varmistettu kaavassa edellyttämällä kortteliin 49029 suodattimilla varustettua tuloilmanottoa rakennusten niiltä sivuilta, joilla ei ole ääneneristävyysvaatimuksia. Lisäksi kaavassa on annettu muita ympäristöhäiriöitä koskevia määräyksiä, joilla luodaan edellytykset hyväksyttävälle asuinolosuhteille. Myös asuinkorttelien ulko-oleskelualueet sijaitsevat ympäristöhäiriöiltä suojassa. Korttelin 49029 kerrostalossa on haluttu jättää mahdollisuuksia erilaisille



suunnitteluratkaisuille, esimerkiksi sivukäytävätalolle, eikä 75 m²:n keskikokomääräystä siksi ole ulotettu koskemaan tätä taloa.

Asemakaavan muutoksella luodaan edellytykset turvalliselle, terveelliselle ja viihtyisälle elin- ja toimintaympäristölle, palvelujen saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Muutosehdotus on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen.

***** esittää (25.2.2008) mm., että kaavanmuutosehdotus palautetaan uudestaan valmisteltavaksi. Ehdotus on huono sekä maankäytöllisesti että liikenteellisesti, eikä se täytä maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n ja 54 §:n asettamia vaatimuksia. Uudisrakentaminen on toteutettu ahtaaksi ja epäviihtyisäksi sekä liikennejärjestelyt lyhytnäköisen monimutkaisiksi. Uusi ostoskeskus tulisi sijoittaa nykyisen Laajasalontien kohdalle niin, että moottoritie olisi osittain sijoitettuna tunneliin ja liikerakennukset kannelle. Näin yhdistettäisiin Laajasalon keskuksen itäpuolinen ja länsipuolinen osa paremmin toisiinsa. Kannella liike- ym. tiloja olisi mahdollista rakentaa monipuolisemmin ja tarvittaessa paljon enemmän. Kuvernöörintie säilyisi ennallaan, ja sen ja Muurahaisenpolun välinen alue voitaisiin varata asuntorakentamiseen, jonka volyyymi kasvaisi. Kauppakeskuksen paikoitus ja huolto tapahtuisi Laajasalontien tunnelitasolla moottoritien molemmin puolin. Kansitasolla olisi kaksisuuntaiset kadut ja kadunvarsipysäköinti. Myös kauppakeskuksen katolla voisi olla pysäköintiä. Kansiratkaisu antaisi huomattavasti enemmän mahdollisuuksia paikallisen liikenteen järjestelyihin ja reittivalintoihin. Muistutuksen tekijä on esittänyt aluearkkitehdille suunnitelman kansijärjestelystä vuonna 2001, ennen kuin uusi kauppakeskushanke oli ajankohtainen.

Vastine

Ajatus Laajasalontien kattamisesta ja rakentamisesta kannen päälle on ollut esillä jo 1980-luvulla, jolloin Teknillisen korkeakoulun arkkitehtiosastolla laadittiin suunnitelmia Laajasalon keskustan eheyttämiseksi. Myöhemminkin asiasta on keskusteltu. Ajatusta on kuitenkin pidetty kustannuksiltaan epärealistisena, eikä katettu pitkä moottorikatuosuus myöskään vastaa Laajasalon väljää ilmettä. Kauppakeskuksen sijoittamista Laajasalontien päälle on sivuttu myös keskuksen nykyisen suunnitteluprosessin alkuvaiheessa. Kattamiseen perustuvan hankkeen toteuttaminen todettiin kuitenkin huomattavan kalliiksi ja sen hyödyt kyseenalaisiksi. Esimerkiksi kauppakeskuksen pysäköinnille ei ole löydettävissä toimivaa ja kaupunkikuvallisesti tyydyttävää ratkaisua. Muistutuksessa esitetty ajatus pysäköinnistä ja huollosta tunnelitasolla moottoritien kummallakin puolella ei olisi kyseisen tilan puitteissa toteutettavissa. Taloudellisen epärealistisuuden ja ratkaisemattomien liikenneteknisten ongelmien



lisäksi muistutuksessa esitetty järjestely tarkoittaisi Laajasalon keskuksen kaupunkirakenteen heikentämistä. Ehdotetut asuinkorttelit nykyisen Muurahaisenpolun ja Kuvernöörintien välissä erottaisivat julkiset rakennukset ja kauppakeskuksen toisistaan.

Muutosehdotuksella luodaan edellytyksiä Laajasalon keskuksen toimivuudelle ja edistetään alueen kaupallisten palvelujen säilymistä ja kehittymistä. Liikenneverkossa otetaan huomioon Kruunuvuorenrannan rakentamisen vaikutukset. Muutosehdotus on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n ja 54 §:n periaatteita noudattaen.

Esittelijällä ei ole lisättävää kaupunkisuunnittelulautakunnan vastineisiin (29.5.2008) muistutusten johdosta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Pirkko Vainio, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
pirkko.vainio(a)hel.fi

Liitteet

1 Muistutukset (kannanotto)

Otteet

Ote
Muistutuksen tekijät

Otteen liitteet
Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto