



26.11.2012

Kaj/2

§ 1321

V Laajasalon tonttien 49018/1, 8 - 10 ja 12, korttelin 49028, tonttien 49029/1, 3 ja 4 sekä kortteleiden 49033 ja 49034 ym. alueiden (Laajasalon keskus) asemakaavan muuttaminen (nro 11743)

Pöydälle 26.11.2012

HEL 2011-001612 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 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11743 kartta, päivätty 13.12.2007, muutettu 29.5.2008
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11743 selostus, päivätty 13.12.2007, muutettu 29.5.2008
- 3 Havainnekuva
- 4 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 49. kaupunginosan korttelin nro 49018 tonttien nro 1, 8–10 ja 12, korttelin nro 49028, korttelin nro 49029 tonttien nro 1, 3 ja 4, kortteleiden nro 49033 ja 49034, korttelin nro 49036 tontin nro 2 sekä puisto-, liikenne-, suojaviher- ja katualueiden asemakaavan muutoksen (muodostuu uusi kortteli nro 49039) kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 13.12.2007 päivätyn ja 29.5.2008 muutetun piirustuksen nro 11743 mukaisena.

Tiivistelmä

Suunnittelualueeseen kuuluvat Laajasalontien ja Muurahaisenpolun välinen alue sekä nykyinen ostoskeskus. Alueeseen kuuluu myös Laajasalontien varren alueita Isosaarentien ja Kuvernöörintien eteläosan välissä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden kauppakeskuksen rakentamisen Laajasalon nykyisen ostoskeskuksen viereen. Kauppakeskuksessa on 10 000 m² kerrosalaa. Kauppakeskuskorttelin eteläpäähän varataan 2 000 m² kerrosalaa julkisille lähipalveluille, mahdollisesti uutta kirjastoa varten. Huoltoasema jää lähes nykyiselle paikalleen. Kiiltomadonpolku säilyy itä-länsisuuntaisena kevyen liikenteen raitina.

Nykyisen ostoskeskuksen tilalle suunnitellaan 4–7-kerroksisia asuintaloja. Kahdella tontilla on yhteensä 17 800 m² asuntokerrosalaa. Uusia asuintaloja esitetään myös Reposalmentien eteläpuolelle Laajasalontien molemmin puolin. Itäpuolen rinnetaloissa on 2 800 m² kerrosalaa ja länsipuolen 2–5-kerroksisissa taloissa 11 500 m².

Kuvernöörintie siirretään Laajasalontien varteen Yliskyläntien eteläpuolella. Kauppakeskus liittyy katuverkkoon Kuvernöörintien kautta niin, että asuntokaduille ja keskukseen ei muodostu läpikulkuliikennettä. Alueen pohjoisosassa varaudutaan kiertoliittymään, jolla Kuvernöörintielle saataisiin kaksisuuntainen liittymä Laajasalontiehen. Joukkoliikenne ja kevyt liikenne ohjautuu uudelle Yliskylän puistokadulle keskuksen itäpuolella. Kruunuvuorenrannan liikenne on otettu huomioon. Raitiotieyhteys on mahdollinen. Laajasalontien ja Koirasaarentien risteys voidaan toteuttaa kiertoliittymänä.

Esittelijä

Aloite

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan aikaisemmat päätökset



Lautakunta hyväksyi 21.4.2005 Laajasalon kaupallisen kehittämisen periaatteet sekä merkitsi tiedoksi TP Group Keskustakehityksen laatiman Laajasalon kaupallisen selvityksen. Lautakunta hyväksyi 28.4.2005 Laajasalon keskuksen kehittämisperiaatteet asemakaavan muuttamisen pohjaksi sekä merkitsi tiedoksi Arkkitehtitoimisto Nurmela–Raimoranta–Tasa Oy:n konsulttityönä laatiman Laajasalon keskuksen kehittämismallien luonnostelun.

Lautakunta hyväksyi 7.6.2007 Laajasalon keskuksen asemakaavan muutosluonnoksen jatkotyön pohjaksi. Samassa kokouksessa lautakunta puolsi itäisimmän osan asemakaavan muutosehdotuksen nro 11964 hyväksymistä.

Lähtökohdat

Yleiskaava ja asemakaavat

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi ja asuinalueeksi. Nyt laadittu asemakaavan muutosehdotus on yleiskaavan mukainen, joskaan aluerajaukset eivät ole identtiset.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1971, 1972, 1977, 1981, 1986, 1990, 1992, 1993 ja 1999–2001. Laajasalontien ja Muurahaisenpolun välisellä alueella on katualuetta, pysäköintialuetta, huoltoaseman tontti ja pieni liiketontti. Varsinaiseen ostoskeskukseen kuuluvat kaksi liiketonttia ja pysäköintitontti. Laajasalontien ja Kuvernöörintien välinen rakentamaton alue Reposalmentien eteläpuolella on katualuetta. Yliskyläntien pohjoispuolella Laajasalontien ja Kuvernöörintien välissä on suojaviheraluetta, samoin Reposalmentien ja Holmanmoisionpolun välissä. Laajasalontien ja Kuvernöörintien risteyksen kohdalla on kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten tonttia. Laajasalontien ja Isosaarentien välisellä alueella on kaksi asuin- ja teollisuusrakennusten tonttia, huoltoaseman tontti ja pysäköintialue. Laajasalontien länsipuolella on mukana puistoaluetta kaava-alueen pohjoisosassa sekä pieni puistosuikale Koirasaarentien risteyksen kohdalla. Alueeseen sisältyvät myös kirkon tontti ja Yliskylänpuisto.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kiinteistölautakunta päätti 14.6.2005 varata Citycon Oyj:lle, Kesko Oyj:lle ja Helsingin Osuuskauppa Elannelle Laajasalosta Muurahaisenpolun, Laajasalontien, Yliskyläntien ja Reposalmentien rajaaman alueen uuden kauppakeskuksen tutkimista ja suunnittelua varten 31.12.2007 saakka eräin ehdoin. Kiinteistölautakunta on viimeksi 6.9.2012 jatkanut varausta entisin ehdoin 30.6.2013 saakka.



Maanomistus

Nykyisen ostoskeskuksen tontit ovat kahden ostoskeskusyhtiön omistuksessa. Myös huoltoasematontti on yksityisomistuksessa. Lisäksi Laajasalontien ja Isosaarentien välissä on yksityisomistuksessa oleva kiinteistö. Kirkon tontin omistaa Helsingin seurakuntayhtymä. Kaupunki omistaa alueen muut osat.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Laajasalon keskus on rakennettu pääosin 1970-luvun alussa entisen Yliskylän (Uppbyn) tilan maille. Keskeisessä Yliskylänpuistossa sijaitseva tilan päärakennus 1800-luvulta toimii "Ylistalona" kaupunginosayhdistyksen hallinnassa.

Ostoskeskuksen ydinosan muodostavat 1- ja 2-kerroksiset rakennukset Kiiltomadonpolun molemmin puolin. Ne on rakennettu 1970-luvun alkuvuosina. Muurahaisenpolun ja Kuvernöörintien välissä on huoltoasema, pieni liikerakennus 1980-luvulta sekä pysäköintialueita.

Ostoskeskusta kohennettiin 1990-luvun alkupuolella. Liiketilojen käytössä ja ympäristön laadussa on kuitenkin taas ilmennyt selviä taantumisen merkkejä. Ostoskeskukseen ei kaupunginmuseon selvityksen mukaan liity suojeluarvoja.

Koulut ja muut julkiset rakennukset sijoittuvat ostoskeskuksen kaakkoispuolelle. Yliskylänpuiston eteläreunaan valmistuivat 2000-luvun alkuvuosina terveysasema ja kirkko, molemmat rakennustaiteellisesti korkeatasoisia.

Reposalmentien eteläpuolella Laajasalontien molemmin puolin asemakaavan mukainen käyttö ei ole toteutunut, mutta kaavaa ei voitu muuttaa ennen kuin on otettu kantaa liikennejärjestelmän muutosten tarpeeseen keskuksen kohdalla.

Pohjoisessa suunnittelualue on ulotettu kallioalueen osittain louhitulle reunalle Laajasalontien länsipuolella ja tasaiselle alueelle Laajasalontien itäpuolella.

Puustoa on Yliskylänpuiston lisäksi ennen kaikkea Laajasalontien ja Kuvernöörintien välisellä suoja-alueella sekä Reposalmentien eteläpuolella entisillä rintamamiestonteilla, joista suurin osa on kaavoitettu katu- tai pysäköintialueiksi. Isosaarentien varrella näillä palstoilla on kaksi omakotitaloa.

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Olemassa olevien tietojen mukaan alueen pohjoisosan maaperä on pääosin kitkamaa-aluetta, jossa maakerroksen paksuus tiiviin kerroksen yläpuolella on yli metrin. Alueen eteläosassa esiintyy moreenikerroksen yläpuolella savea, jossa savikerroksen paksuus on 1–3 m, sekä moreeni- ja savialueen yläpuolisia täytemaa-alueita, joissa täytekerroksen paksuus on 1–3 m, sekä savialue, jossa savikerroksen arvioitu paksuus on 1–4 m.

Ympäristöhäiriöt

Laajasalontien liikenne aiheuttaa alueelle melu-, pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä. Laajasalontien nykyinen liikennemäärä on n. 12 800 ajoneuvoa/vrk, ja ennuste Kruunuvuorenrannan rakentumisen jälkeen on 34 400 ajoneuvoa/vrk. Asuntojen rakentaminen Laajasalontien lähialueille edellyttää riittävää melusuojausta. Huoltoaseman tontin maaperää on puhdistettu vuosina 1996–1997.

Tavoitteet

Laajasalon keskuksen kaupallisten palvelujen kehittämiseksi ja asuntorakentamiseksi haetaan uusia mahdollisuuksia. Tavoitteena on luoda Laajasalon keskukselle edellytyksiä kehittyä kaupunginosan toimivana ja viihtyisänä palvelujen tarjoajana. Kruunuvuorenrannan rakentaminen asuinalueeksi tuo 2010-luvulla merkittäviä muutoksia keskuksen väestöpohjaan ja asemaan. Uudet alueet tukeutuvat tärkeiden julkisten palvelujen osalta Laajasalon vanhaan keskukseseen, johon on aivan viime vuosina rakennettu uusia korkeatasoisia julkisia rakennuksia ja jonka vetovoimaisuus myös kaupallisella sektorilla on tärkeä varmistaa. Erityisesti saarikaupunginosalle on omalla elävällä keskuksella paitsi käytännön merkitystä myös symboliarvoa ja paikallista identiteettiä ylläpitävää merkitystä. Asuntojen täydennysrakentamisella keskeisesti sijaitsevilla rakentamattomilla tai vapautuvilla lähialueilla pyritään edistämään keskuksen ja kaupunkirakenteen toimivuutta. Liikennejärjestelmän tavoite on löytää keskuksen synnyttämälle autoliikenteelle sujuvat ja luontevat reitit Laajasalontieltä ja paikalliskokoojilta, jotta asutus ja keskuksen ydinosa välttyvät läpiajoliikenteeltä. Liikennettä lisää jatkossa tuntuvasti Kruunuvuorenrannan rakentaminen. Kevyen liikenteen reittien tulee olla luontevia ja risteämiset autoliikenteen kanssa tulee toteuttaa turvallisesti.

Asemakaavan muutosehdotus

Yleisperustelu ja -kuvaus

Uusi kauppakeskus sijoittuu nykyisen ostoskeskuksen länsipuolelle Laajasalontien ja Muurahaisenpolun väliselle alueelle. Kauppakeskuksen yhteydessä varaudutaan myös uuden kirjaston tai



muun julkisen lähipalveluhankkeen rakentamiseen omalle tontille korttelin eteläpään. Huoltoasema siirtyy jonkin verran länteen.

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 täyttää, korttelia 49036 laajennetaan ja uudelle tontille saa rakentaa 2–3-kerroksisia rinnetaaloja.

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.

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäistavaran suuryksikön ja joka on tarkoitettu kauppakeskusta varten (KM)

KM-korttelialueella varsinaisen kauppakeskuksen koko on 10 000 k-m². Kauppakeskukseen on suunniteltu kaksi markettia Kuvernöörintien puolelle, sisäinen kauppakäytävä rakennuksen pituussuunnassa ja Yliskylän puistokadun puolelle erikoisliikkeitä. Yliskylän puistokadun asiakaspalvelutiloissa tulee varautua sisäänkäyntiin suoraan kadulta. Kauppakeskuksen julkisivu on Yliskylän puistokadun varrella koko matkalla käsiteltävä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena näyteikkunajulkisivuna, minkä tulee näkyä julkisivun käsittelyssä ja yksityiskohdissa. Kauppakeskuksen julkisivujen käsittelyssä on otettava huomioon kirkkorakennus.

Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa polttoaineen jakeluaseman siihen liittyvine palveluineen. Rakennusoikeus on 400 k-m².

Kauppakeskuksen autopaikoista suurin osa (n. 220) on keskuksen kellarissa. Rakennuksen päädyissä on yhteensä n. 50 maantasopaikkaa. Ajo autopaikoille ja keskuksen huoltopihalle on Kuvernöörintieltä.

Julkisten lähipalvelujen korttelialue (YL)

Kauppakeskuskorttelin eteläpäässä varataan kauppakeskuksen yhteyteen julkisten lähipalvelujen tontti, joka on ensisijaisesti tarkoitettu kirjastolle. Rakennus olisi kaksikerroksinen. Rakennuksen pohjakerroksen tasosta noin puolet varataan autopaikkoja varten niin, että tontin omien autopaikkojen lisäksi tontille saa sijoittaa 20 kauppakeskuksen autopaikkaa. Lisäksi kauppakeskuksen autopaikkoja saa sijoittaa rakennuksen alle. Ennen tontin rakentamista p-merkittyä ohjeellista alueen osaa saa käyttää yleisenä tai kauppakeskuksen pysäköimispaikkana niin, että alue rajataan istutuksin.

Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK)

Kirkon tontilla muuttuu vain autopaikkojen sijainti.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Uusiksi kerrostalotonteiksi varataan nykyiset ostoskeskustontit korttelissa 49018. Rakennukset ovat pääosin 4-kerroksisia Kiiltomadonpolun pohjoispuolella, kuitenkin niin, että kerrosluku kasvaa Yliskylän puistokadun varrella seitsemään Kiiltomadonpolulle tultaessa. Ratkaisu korostaa keskuksen kevyen liikenteen akseleiden



risteyskohtaa ja kauppakeskuksen pääsisäänkäyntiä. Kiiltomadonpolun eteläpuolella kahdessa pistetalossa on seitsemän kerrosta. Kiiltomadonpolun ja Yliskylän puistokadun varrella rakennusten ensimmäinen kerros on korkeuden ja muiden ominaisuuksien suhteen rakennettava niin, että siihen on sijoitettavissa palvelu-, liike- ja työtiloja, joita asuinkerrosalan lisäksi saa olla 10 % siitä. Näitä tiloja tulee rakentaa Kiiltomadonpolun ja Yliskylän puistokadun risteyksen kahteen rakennukseen (merkintä m). Tonttien autopaikat sijoittuvat yksittäisiä vieraspaikkoja lukuun ottamatta rakennusten ja pihojen alle. Asuntojen keskimääräisen huoneistopinta-alan on oltava vähintään 75 m².

Asuinrakennusten korttelialueet (A)

Uusi korttelin 49036 osa Laajasalontien itäpuolella on merkitty asuinrakennusten korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 2 800 k-m². Kaikkiin asuntoihin tulee olla suora sisäänkäynti ulkoa kadulta, pihalta tai sivukäytävän kautta. Rinteen suuntaisten rakennusten kerrosluku on kaksi niin, että lisäksi puolet kellarikerroksesta saa käyttää asuintiloiksi. Pihojen melusuojausena on autosuojarivi, joka muodostaa umpinaisen seinän Laajasalontien melua vastaan. Lisäksi talojen rakenteiden ääneneristävyydelle ja ulkotiloille on asetettu ehtoja.

Korttelissa 49029 Laajasalontietä rajaa pääosin 5-kerroksinen pitkä rakennusmassa, jossa viemärikujan ja tulvareitin kohdalla on kahden kerroksen korkuinen aukko. Aukon kohdalle tulee rakentaa meluaita. Ainostaan Laajasalontien puolelle aukeavia asuntoja ei saa rakentaa eikä Laajasalontien puolelle saa sijoittaa parvekkeita. Isosaarentien puolella on 2–3-kerroksisia kaupunkivilla-tyyppisiä asuintaloja niin, että pihan puolella puolet kellarista saa olla asuintiloja. Kaavaehdotuksen mukaan eteläosan omakotitalo voi säilyä. Maasto laskee useita metrejä Isosaarentieltä Laajasalontielle päin, ja korttelin autopaikat sijoittuvat luontevasti rakennuksen ja pihojen alle korttelin Laajasalontien puoleiseen osaan.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueet (ET)

Tontin 49036/2 länsirajaa siirretään 1,5 m:n päähän rakennuksen seinästä niin, että uusille katujärjestelyille jää tilaa. Ratkaisu ei edellytä muutoksia Elisa Oyj:n rakennuksen käytössä. Sähkönsyöttöaseman tontista 49033/1 pieni, aidan ulkopuolella oleva kolmio liitetään katualueeseen.

Pysäköintialueet (LPA, LP)

Kirkon autopaikat osoitetaan uuteen autopaikkojen kortteliin 49039 (LPA). Korttelin pohjoispuolelle jää katualueelle tilaa taksiasemalle.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kauppakeskuksen alle jäävän pysäköintialueen tilalle osoitetaan uusi yleinen pysäköintialue (LP) Reposalmentien ja Holmanmoisionpolun välissä. Aluetta tarvitaan erityisesti, kun keskuksen julkisissa rakennuksissa on suuria tilaisuuksia.

Kadut ja liikenne

Laajasalontien rinnakkaiskaduksi siirretty Kuvernöörintie välittää liikenteen kauppakeskukseen sekä Reposalmentien kunnallisille palveluille. Laajasalontielle Yliskyläntien pohjoispuolelle varataan tilaa 2 + 2 -kaistaiselle kiertoliittymälle, jolta olisi kaksisuuntainen katuyhteys Kuvernöörintielle. Järjestely mahdollistaisi myös nykyisen Laajasalontien länsipuolelle johtavan rampin muuttamisen kaksisuuntaiseksi rinnakkaiskaduksi ja liittämisen kiertoliittymään ja edelleen Kuvernöörintiehen. Reposalmentien kiertoliittymä tulee siirtää jonkin verran länteen. Kauppakeskuksen länsipuolelle Kuvernöörintien varteen on sijoitettu kaikki autoliikenteen tonttiliittymät: huoltoasema, pysäköintilaitos, maanpäälliset pysäköintialueet sekä kauppakeskuksen huoltoliikenteen tilat.

Myös Laajasalontien ja Koirasaarentien risteys voidaan toteuttaa kiertoliittymänä. Katualuevarausta on risteuksen luoteiskulmassa hieman laajennettu. Kevyen liikenteen pääraitti kulkee Laajasalontien ali heti risteuksen eteläpuolella. Bussipysäkit on siirretty aivan Kuvernöörintien eteläpäähän.

Yliskylän puistokatu ja sen osana nykyinen Muurahaisenpolku jää pääosin kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen tarpeisiin. Autoliikennettä ei ole kielletty, mutta koska kadulta ei ole liittymiä tonteille tai pysäköintialueille eikä katu ole ajoreittinä nopea, katu ei houkuttele turhaa liikennettä. Kadulle voidaan järjestää joitakin lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja. Kevyen liikenteen väylä kulkee nykyisen Muurahaisenpolun kohdalla Yliskyläntien puistokadun itäreunassa. Länsireuna on varattu jalankululle. Taksiasema sijoittuu Yliskylän puistokadun eteläpäähän siten, että ajoyhteys on Reposalmentieltä.

Nykyisen Kuvernöörintien eteläosa muutetaan autoliikenteen osalta umpikaduksi, koska se on haluttu sekä asutuksen että viihtyisän kevyen liikenteen vuoksi rauhoittaa ja koska Yliskylän puistokadulle ei haluta ohjata autoliikennettä. Nimi on muutettu Eteläiseksi Kuvernöörinkujaksi. Katua Reposalmentielle jatkava kevyen liikenteen raitti (nykyinen Kuvernöörintien jalkakäytävä) on Kuvernöörinpolku.

Kiiltomadonpolun linjaus säilyy. Yhteys jatkuu Laajasalontien ja Kuvernöörintien ylittävän sillan itäpuolella kauppakeskuksen katon tasossa (merkintä y-1). Yhteys tulee kaupungin toteutettavaksi ja ylläpidettäväksi. K-korttelialuetta koskevan määräyksen mukaan polun saa sivuilta ja yläpuolelta rajata korkeatasoisilla rakenteilla katolle



pääsyn estämiseksi. Katolta yhteys tuodaan sillalla Yliskylän puistokadun yli ja pyörille mitoitettulla, lastenkin käyttöön soveltuvalla hissillä alas Haltiamännyn torin luoteiskulmaan. Yhteys käsittää myös loivan ulkoportaan Yliskylän puistokadun länsipuolella. Lisäksi kauppakeskuksen hissiyhteys johtaa katolta sisätiloihin. Muurahaisenpolku säilyy ennallaan, mutta on muutosalueella jatkossa Yliskylän puistokadun osa.

Aluekeräyspiste on sijoitettu Kuvernöörintien katualueen osalle (merkintä ekp). Käyttö- ja huoltoyhteys on kauppakeskuksen pysäköintialueen ja huoltoasematontin kautta, ja ekp-alue rajataan jalkakäytävän puolelta muurilla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva yhdyskuntatekniikan verkosto. Asemakaavan toteuttaminen vaatii teknisen huollon verkoston johtosiirtoja, uudelleen järjestelyitä sekä lisärakentamista. Tästä aiheutuu kaupungille kustannuksia, jotka voidaan ottaa huomioon kauppakeskuksesta tehtävissä sopimuksissa.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Rakennukset perustetaan kitkamaa-alueella maanvaraisena, savialueella tukipaaluin.

Kaavamääräyksen mukaan Yliskyläntien ja Kuvernöörintien kulmassa sijaitsevan huoltoaseman ympäristön maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja mahdollisesti pilaantunut maaperä kunnostettava ennen maanrakentamiseen johtavan rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä.

Ympäristöhäiriöt

Laajasalontien liikenteen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä arvioitaessa on liikennemäärän ennustettu kasvavan arvoon n. 34 400 ajoneuvoa/vrk. Ennusteen mukaisessa tilanteessa Laajasalontien nopeusrajoituksen oletetaan olevan 60 km/h kaava-alueen osuudella.

Melulaskentojen mukaan liikenne aiheuttaa korttelin 49029 uusien asuinrakennusten julkisivuille suurimmillaan n. 72 dB keskiäänitason. Korttelin 49036 uusien asuinrakennusten julkisivuilla liikenteen aiheuttama suurin keskiäänitaso jää melulta suojaavien rakenteiden ansiosta tasolle n. 66 dB. Kaavassa on annettu liikennemelulle alttiina oleville rakennuksille ääneneristävyysvaatimuksia liikennemelua vastaan siten, että melutason ohjearvot sisällä täyttyvät.

Kaavan mahdollistamilla ratkaisulla uusien asuinkorttelien oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla saavutetaan melutason ohjearvot ulkona.



Lisäksi Kuvernöörintien eteläosan varressa voidaan meluaidalla parantaa jo olemassa olevien asuinpihojen melutilannetta.

Laajasalontien liikenteen päästöjen haitta-alueen leveydeksi on arvioitu n. 25 m ajoradan reunasta. Hyväksyttävän sisäilmanlaadun varmistamiseksi kaavassa edellytetään korttelissa 49029 suodattimilla varustettua tuloilmanottoa rakennusten niiltä sivuilta, joilla ei ole ääneneristävyysvaatimuksia.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 11.4.2007 esittää Laajasalon keskukseen seuraavia uusia nimiä: Yliskylän puistokatu, sijainnin mukaan, Eteläinen Kuvernöörinkuja sekä Kuvernöörinpolku Kuvernöörintien mukaan, Haltiamännyn torilla kasvavan vanhan ja suuren männyn, ns. haltiamännyn, mukaan sekä käytössä olevat Kuvernöörintie ja Muurahaisenpolku.

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Uuden kauppakeskuksen rakentamisen ansiosta Laajasalon kaupalliset palvelut säilyvät ja paranevat. Asuntojen täydennysrakentaminen hyvien julkisten liikenneyhteyksien varteen ja monipuolisten palvelujen lähelle on tarkoituksenmukaista maankäyttöä. Rakennusten sijoittelulla ja rakentamista koskevilla määräyksillä luodaan edellytykset hyväksyttävälle asuinolosuhteille uusilla Laajasalontien liikenteen ympäristöhäiriöille alttiina olevilla tonteilla. Yliskyläntien varrella sijaitsevien kerrostalojen asukkaiden kannalta näkymien muuttuminen on haittavaikutus, jota ei kuitenkaan voi pitää ympäristön laadun merkityksellisenä heikkenemisenä. Uudet asunnot sijoittuvat yhdyskuntateknisen huollon ja julkisen liikenteen piiriin sekä erinomaisten palvelujen ja virkistysalueiden lähelle. Ehdotettu lisärakentaminen on myönteistä kaupunkikehitystä.

Alueen toteutuksesta kaupungille aiheutuvat kokonaiskustannukset ilman arvonnalisäveroä ovat n. 6,35 milj. euroa. Kustannusarviossa ei ole otettu huomioon Kuvernöörintien melusuojausta, Kiiltomadonpolun vaatimaa kevyen liikenteen ramppia eikä korttelin 49034 alueella sijaitsevan TeliaSoneran viestikaapelin siirtoa.

Toteutus

Kauppakeskuksen toteuttavat yhdessä Citycon Oyj, Ruokakesko ja HOK-Elanto, joille kiinteistölautakunta on varannut kauppakeskusta varten tarvittavan alueen. Vanha ostoskeskus on tarkoitus purkaa vasta uuden kauppakeskuksen valmistuttua.

Suunnittelun vaiheet



Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 24.2.2005).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2005 kaavoituskatsauksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, konsulttien selvityksiä sekä luonnosta Laajasalon keskuksen kehittämisperiaatteiksi käsiteltiin yleisötilaisuudessa 16.3.2005.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Laajasalon kirjastossa 17.4.–10.5.2007. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 23.4.2007.

Muutettu luonnos oli nähtävillä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Laajasalon kirjastossa 25.10.–14.11.2007. Suunnittelijat päivystivät kirjastossa kahtena iltana.

Viranomaisyhteistyö

Laajasalon keskuksen kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä ensisijaisesti rakennusviraston, kiinteistöviraston ja ympäristökeskuksen, Helsingin Veden, liikennelaitoksen sekä kaupunginkirjaston kanssa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Asemakaavaluonnoksesta oli keväällä 2007 nähtävillä kaksi vaihtoehtoa, jotka poikkesivat toisistaan Reposalmentien ja Kuvernöörintien eteläosan liikennelaitosten osalta. Esitettujen mielipiteiden perusteella asemakaavaluonnokseen valittiin B-vaihtoehto, jossa Kuvernöörintien eteläosa siirrettiin Laajasalontien varteen. Korttelin 49029 osalta nähtävillä ollut luonnosta muutettiin esitettujen mielipiteiden perusteella ennen 7.6.2007 lautakuntakäsittelyä.

7.6.2007 päivätyssä luonnoksessa ei vielä ollut mukana pohjoinen Laajasalontien ja Kuvernöörintien kiertoliittymä ja siihen liittyvät järjestelyt. Tätä ratkaisua oli kuitenkin siinä vaiheessa alettu tutkia ja se oli kaaviokuvana mukana luonnoksen lautakunta-aineistossa. Kiiltomadonpolulle esitettiin tässä vaiheessa vain porrasyhteys kauppakeskuksen katolta Yliskylän puistokadulle.

Syksyllä 2007 suunnittelualuetta laajennettiin pohjoiseen kiertoliittymävarausta varten, ja luonnos asetettiin uudestaan nähtävillä liikennejärjestelmän muutosten takia. Kortteli 49029 oli myös ensimmäistä kertaa nähtävillä 7.6.2007 päivätyn luonnoksen mukaisena. Samalla oli tehty joitakin vähäisempiä muutoksia, mm.



Kiiltomadonpolulle esitettiin ohjeellisena mahdollinen ramppi kauppakeskuksen katolta Haltiamännentorille.

Esitetyt mielipiteet

Mielipiteistä suurin osa kohdistui joko vanhan ostoskeskuskorttelin 49018 tulevaan asuntorakentamiseen tai liikennejärjestelyihin. Lisäksi korttelin 49029 rakentamisesta on esitetty näkökohtia. Korttelin 49018 uudisrakentamista pidettiin joiltain osin liian massiivisena ja varsinkin 7-kerroksisia pistetaloja alueelle vieraina. Rakennettavien tonttien omistajat vastustivat vaatimusta 75 h-m²:n keskipinta-alasta. Liikenteen osalta kantaa otettiin mm. Kiiltomadonpolun järjestelyihin kauppakeskuskorttelin itäpuolella. Ehdotetuista kiertoliittymistä ja Kuvernöörintien uudelleenjärjestelyistä esitettiin osittain vastakkaisia mielipiteitä

Mielipiteet ja vastineet niihin on selostettu yksityiskohtaisemmin liitteenä olevassa päätöshistoriassa (kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys 13.12.2007 kaupunginhallitukselle).

Ehdotuksen nähtävilläolo, muistutukset, kirje ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 25.1.–25.2.2008. Ehdotusta vastaan on tehty 4 muistutusta. Lisäksi on saapunut yksi kirje.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa pelastuslautakunta, kiinteistölautakunta, ympäristökeskus, yleisten töiden lautakunta, Helsingin Vesi, Helsingin Energia, Helen Sähköverkko Oy ja Uudenmaan ympäristökeskus.

Muistutukset ja kirje

Muistutuksissa arvostellaan liikenneratkaisujen tarkoituksenmukaisuutta ja taloudellisuutta, kevyen liikenteen toimivuutta ja kauppakeskuksen sijaintia. Sisäyhteyttä kauppakeskuksen katolla kulkevalle Kiiltomadonpolulle vastustetaan kauppakeskuksen suunnittelua sitovana.

Laajasalo-Degerö Seura viittaa aikaisempiin kirjeisiinsä ja toistaa aikaisemman kantansa, että Yliskylän puistokatu tulee varata pelkästään julkiselle ja kevyelle liikenteelle sekä huoltoliikenteelle. Myös inva-autopaikat ovat mahdollisia.

Lausunnot

Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.



Pelastuslautakunnan mielestä pelastuslaitoksen yksiköiden pääsy tonteille on otettava huomioon jatkosuunnittelussa ja alueelle on varattava riittävästi sammutusveden ottoaikkoja.

Uudenmaan ympäristökeskus toteaa mm., että kaava-alue on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta ja kerrostalovaltaista asuinalueetta ja suosittelee selkeyden vuoksi kaava-merkintää KM (liikerakennusten korttelialue) jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Yleiskaava on ollut riittävästi asemakaavoituksen ohjeena. Asemakaava tukee Laajasalon kehitystä. Vaikutusten arvioinnissa voisi olla arvio siitä, mikä merkitys hankkeella on osana laajempaa palveluverkkoa.

Helsingin Vesi mainitsee mm., että uuden jätevesiviemärin, joka on merkitty kulkevaksi Eteläisen Kuvernöörinkujan itäpuolella tonteilla kaava-alueen ulkopuolella, tulisi kulkea katualueella. Tontilla 49028/4 sijaitsevaa vesijohtoa varten tulee merkitä johtokuja. Reposalmentien eteläpuoleisen LP-alueen kaavamääräyksessä, joka edellyttää alueen jäsentämistä istutuksin, on otettava huomioon sadevesiviemäri. Kiiltomadonpolun kohdalla tulee olla 6 m leveä johtokujavaraus.

Helsingin Energian ja Helen Sähköverkko Oy:n mielestä kaavaehdotukseen tulisi tehdä merkintä, jonka mukaan kortteleihin 49018 ja 49036 tulee sijoittaa jakelumuuntamotilat.

Kiinteistölautakunta esittää puoltavassa lausunnossaan joitakin pieniä muutoksia, jotka koskevat Kiiltomadonpolkua ja asuntojen keskikokoa. Muutosehdotusta ei tulisi esittää kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi ennen kuin neuvottelut maankäytösopimuksista on käyty ja mahdolliset sopimukset allekirjoitettu.

Yleisten töiden lautakunta kiinnittää huomiota mm. katuverkon mitoittamiseen, kiertoliittymiin, Kuvernöörinkujan muuttamiseen umpikaduksi, meluaitojen rakentamiseen kustannuksiin, Yliskylän puistokatuun ja Kiiltomadonpolun yhteyteen suunniteltuun hissiin. Lautakunta esittää kaavaehdotukseen muutoksia, jotka sen mielestä keventäisivät huomattavasti kaupungille aiheutuvia kustannuksia. Asemakaavan mukaisen kaupunkirakenteen toteuttamisen kustannukset ovat kaupunkisuunnitteluviraston laskelmien perusteella n. 4,2 milj. euroa.

Vastine lausuntoihin

Asemakaavan muutosehdotuksessa on mm. muutettu liikerakennuksen käyttötarkoitusmerkintää ja asuntojen keskikokoa koskevaa määräystä, lisätty johtokujia, mahdollistettu jakelumuuntamo alueelle ja poistettu hissiyhteys kauppakeskuksesta Kiiltomadonpolulle.



Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Muistutusten ja lausuntojen johdosta on tehty seuraavat muutokset:

- A-korttelialueen määräyksiin on lisätty kohta, jonka mukaan korttelin 49036 talousrakennukseen on varattava tila jakelumuuntamoita varten.
- A- ja AK-korttelialueiden asuntojen keskikokoa koskevaa määräystä on muutettu niin, ettei se koske vuokra-asuntoja.
- Kauppakeskuksen korttelialueen merkintä on muutettu KM:ksi (liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön) ja joka on tarkoitettu kauppakeskusta varten.
- Määräys, jonka mukaan kauppakeskuksesta tulee olla hissi ylös Kiiltomadonpolulle, on poistettu.
- Kiiltomadonpolkua koskevia kaavamääräyksiä ja merkintöjä y ja y-1 on muutettu.
- Johtokujia on lisätty tonteille 49028/4 ja 49018/16.
- Kolmionmuotoiselle katualueen osalle Yliskylän puistokadun eteläpäässä on lisätty määräys, joka velvoittaa istuttamaan puun.

Kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin on myös tehty muutama oikaisunluonteinen korjaus tai selvennys. Kaavakartan otsikko on tarkistettu.

Lisäksi asemakaavaselostusta on täydennetty vaikutusten arvioinnin ja ympäristöhäiriöiden osalta, vesihuoltosuunnitelmaa ja energiahuolto- ja tietoliikennesuunnitelmaa on tarkistettu ja perustietolomakkeeseen on tehty oikaisunluonteinen korjaus.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Muistutukset, kirje ja lausunnot sekä vastineet niihin on selostettu yksityiskohtaisemmin liitteenä olevassa päätöshistoriassa (kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto 29.5.2008 kaupunginhallitukselle).

Kaupunginhallitus toteaa lopuksi, että se hyväksyi 26.11.2012 Laajasalon Liikekeskus Oy:n ja Laajasalon Ostostori Oy:n kanssa tehtävät maankäyttösopimukset.



26.11.2012

Kaj/2

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11743 kartta, päivätty 13.12.2007, muutettu 29.5.2008
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 11743 selostus, päivätty 13.12.2007, muutettu 29.5.2008
- 3 Havainnekuva
- 4 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 4

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus
Helsingin Energia -liikelaitos

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566