



HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

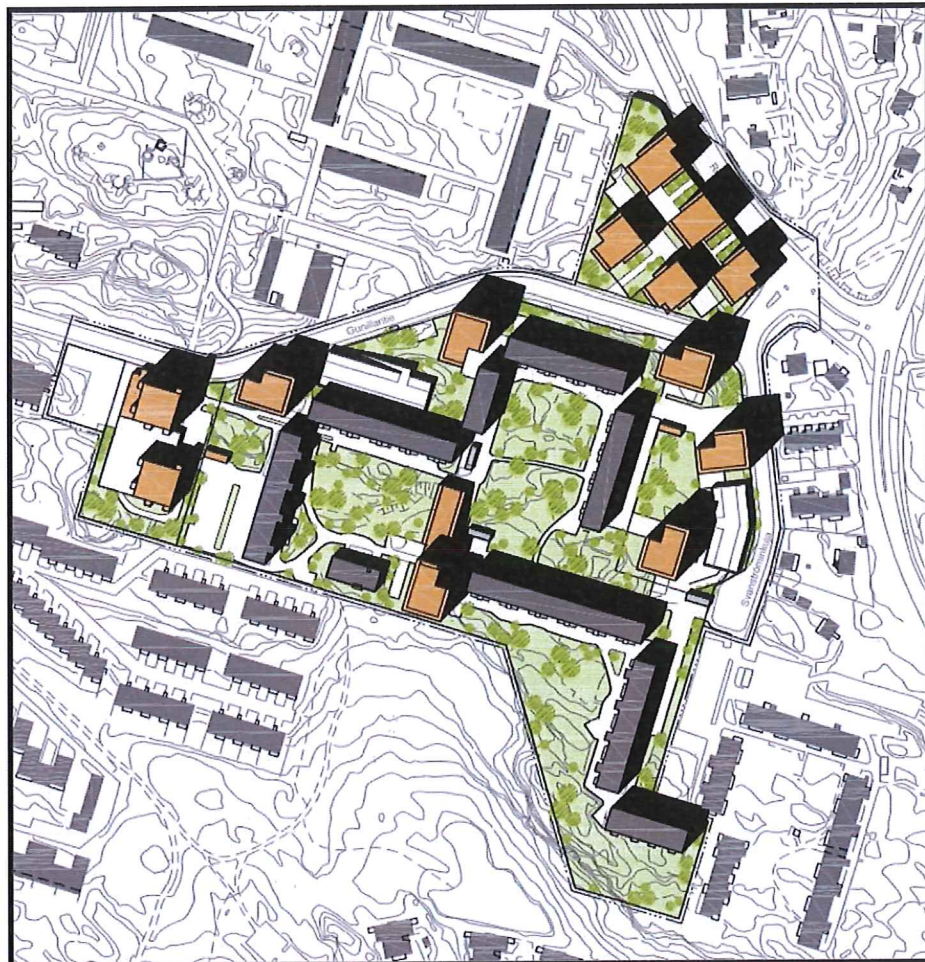
ASEMAKAAVAOSASTO

2013:12228

## Gunillantien ja Svanströminkujan alue

49. KAUPUNGINOSA LAAJASALO

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12228  
PÄIVÄTTY 1.10.2013

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
49. kaupunginosan (Laajasalo)  
korttelin 49080 tontteja 3, 5 ja 7 sekä  
katu- ja puistoalueita

Kaavan nimi: Gunillantien - Svanströminkujan alue  
Hankenumero: 2087\_2  
HEL 2012-004582

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 15.5.2012  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 8.10.2013  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 8.11.–9.12.2013  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 2.9.2014  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Laajasalon Yliskylän eteläosassa Gunillantien ja Reiherintien varsilla.

## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Seurantalomake  
Sijaintikartta  
Ilmakuva  
Asemakaavan muutos tai sen pienennös  
Havainnekuva  
Ote maakuntakaavasta  
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta  
Ote Yleiskaava 2002  
Otteet ajantasa-asemakaavoista  
Tekniikkasuunnitelmat ja muut selvitykset  
Melukartta  
Liikenteen yleissuunnitelma  
Pelastusajokaavio  
Puustokartoitus  
Viitesuunnitelmat ja ilmakuvasovituset

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

## Kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Petteri Erling  
liikennesuunnittelu Maija Rekola  
teknistaloudellinen suunnittelu Peik Salonen  
meluselvitykset Matti Neuvonen  
kemikaaliturvallisuus Kaarina Laakso  
suunnitteluavustaja Erkki Evinsalo

## 1 TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamisen nykyisellä asuinkerrostontilla. Gunillantien nykyiselle liiketontille voidaan sijoittaa uutta asuinkerrostalorakentamista, jonka maantasoon kadun varteen varataan myymälätilaa. Gunillantien ja Reiherintien risteyksen tuntu-massa oleva viheralue muutetaan asuinkerrostalotontiksi. Rakennusoi-keuden lisäys on yhteensä 29 290 k-m<sup>2</sup>.

### Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

HEKA-Laajasalo Oy on teettänyt alustavan maankäyttöluonnoksen saatuaan kaupunginhallituksen konsernijaostolta kaikkia kaupungin kiinteistöyhtiöitä koskevan kehotuksen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallis-tumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelmasta on esitetty kaksi mielipidettä sekä kaavaluonnoksesta kahdeksan mielipidettä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuk-sen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus ja nähtävilläoloajan jäl-keen saapui yksi kirje. Asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin lau-suntojen johdosta muutoksia, jotka on selostettu kohdassa Suunnitte-lun vaiheet.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueiden-käyttötavoitteiden kanssa. Erytistavoitteina on, että asuntorakentami-seen on tarjolla riittävästi tonttimaata asuntotuotannolle sekä luodaan edellytyksiä hyvälle taajamakuvalle.

Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytyk-set toteutua sekä rakennetun katu ympäristön, palveluverkon että ra-kentamisvalmiuden osalta. Täydennysrakentaminen sijoitetaan joukko-

liikenteen palvelualueelle, mikä parantaa julkisen liikenteen toimintaedellytyksiä. Liikenteen melun torjumiseksi on kaavoituksen yhteydessä laadittu meluselvitys. Asemakaavan yhteydessä varaudutaan uusiin joukkoliikenneyhteyksiin parantamalla katuverkostoa sekä sen turvallisuutta ja laatua.

#### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Lisäksi 2. vaihemaakuntakaavassa alue on tiivistettävää aluetta.

#### Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta.

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 8.12.2010) asemakaava-alue on merkitty esikaupungin pintakallioalueeksi. Asemakaava-alueen poikki ja sen sivuitse on merkitty maanalaisen liikenneyhteyden yhteystarvenuolet. Yhteyksien sijainti tarkentuu niiden jatkosuunnittelussa.

#### Asemakaavat

Tontilla 49080/3 on voimassa asemakaava nro 8783 vuodelta 1983, jonka mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Asuinkerrosalaa on yhteensä 23 500 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on  $e = 0,43$ . Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 ap/85 k-m<sup>2</sup>, ja ne on kaavassa osoitettu maantasoon ja rakennuksien runkoihin autotalleihin.

Tontilla 49080/5 ja sen viereisellä katualueella on voimassa asemakaava nro 10126 vuodelta 1994, ja sen mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta (KL). Tontilla on rakennusala yksikerroksiselle rakennukselle, ja rakennusoikeus on 900 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on  $e = 0,06$ . Lähes puolet tontin pinta-alasta on kaavassa merkitty istutettavaksi tai luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa säilytettäväksi alueen osaksi. Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 ap/50 k-m<sup>2</sup> liiketilaa ja 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> ravintolatilaa. Tontti 49080/7 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA), johon saa sijoittaa ohjeellisten tonttien 49080/5 ja 6 autopaikkoja. Tontille saa sijoittaa viereisten tonttien jätehuollon tarvitsemia tiloja. Tontin kautta saadaan johtaa huoltoajo siihen rajoittuville tonteille

Puisto- ja katualueilla on voimassa asemakaava nro 5977 vuodelta 1968 sekä asemakaava nro 7090 vuodelta 1974.

#### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

#### Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ja Helsingin kaupungin ylläpitämiin kiinteistörekistereihin.

#### Muut suunnitelmat

Asemakaavaehdotusta varten ovat tehneet viitesuunnitelmat tontille 49080/11 Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy sekä tonteille 49080/12 ja 13 Arkkitehtitoimisto Tiuri & Lommi Oy.

#### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 4.4.2013.

#### Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

#### Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Kallioisella tontilla 49080/3 on vuonna 1969 valmistuneita 4–5-kerroksisia asuintaloja, joissa on pääosin maanpäällinen kellarikerros. Autopaiikat ovat maantasossa ja rakennusten talleissa. Gunillantien varressa on vuonna 1975 valmistunut yksikerroksinen liikerakennus, jossa on päivittäistavara-kauppa. Gunillantien ja Reiherintien risteyksen tuntumassa on noin kahdesta yhdeksään metriä viereisiä katualueita ylempanä oleva kallioinen viheralue, jossa on vaihtelevan harvaa puustoa.

Svanströminkujan itäpuolella ja Reiherintien pohjoispuolella on pientalotontteja. Reiherintien ja Gunillantien välisellä alueella on suhteellisen laaja asuinkerrostalojen korttelialue, jota on viime vuosina lisärakennettu. Tonttien 49080/3 ja 5 eteläpuolella on Gunillankujan iso rivitalotontti.

## Palvelut

Alue tukeutuu Laajasalon keskuksen ja Herttoniemen palveluihin, tulevaisuudessa myös Kruunuvuorenrannan palveluihin.

## Luonnonympäristö

Alueen puusto on mäntyvaltaista. Mäntyjen lomassa on lehtipuuvaltaista, luonnontilaista aluskasvillisuutta. Maasto on muodoiltaan vaihtelevaa. Avoimilla puistomaisilla alueilla on avokallioita, joista on paikoitellen näkymiä merelle tontin 49080/3 eteläosasta. Nykyiset rakennukset tontilla 49080/3 muodostavat väljiä suurkortteleita, joiden useimmista asunnoista on näkymiä talojen väliin jääville laajoille puistomaisille ja kallioisille pihuille. Alueella ei ole rauhoitettuja tai arvokkaita luontokohteita.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

## Maaperä

Olemassa olevan tiedon mukaan alue on kallioista kitkamaa-alueita ja moreenia, jossa kallion pinta on monin paikoin näkyvissä.

## Ympäristöhäiriöt

Reiherintien ja Gunillantien liikenteestä aiheutuu melua katujen välittömään läheisyyteen, missä myös ohjearvotaso ulkona ylittyy.

Alueella ei ole tiedossa aiempaa, mahdollisesti maaperää pilannutta toimintaa.

Asemakaava-alueen välittämässä läheisyydessä korttelissa 49077 tontilla 1 on aiemmin toiminut kiinteistöyhtiön lämpökeskus. Lämpökeskus-rakennuksen paikalle ja sen viereiselle LP-alueelle on ollut vireillä asemakaavamuutos, joka olisi mahdollistanut uuden huippulämpökeskuksen ja polttoainevaraston sijoittamisen alueelle. Hanke on rauennut kesällä 2013.



### 3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytyksiä täydennysrakentamiselle Laajasalon hyvien palveluiden, virkistysalueiden ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

### 4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

#### Yleisperustelu ja -kuvaus sekä mitoitus

Asemakaavan muutoksessa olevaa tonttimaata ja vähäisellä käytöllä olevaa viheraluetta hyödynnetään tehokkaammin. Laajasalossa on alueita, joiden tonttitehokkuus on suhteellisen alhainen, joten olemassa oleva infrastruktuuri ja tuleva Laajasalon kasvu puoltaa täydennysrakentamista, mitä on myös tapahtunut alueen pohjoispuolella.

Muutosalue säilyy edelleen suhteellisen väljänä, alueen asuntokorttelialueiden keskimääräinen tehokkuus nousee nykyisestä  $e = 0,40$ :stä  $e = 0,85$ :een. Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on  $75\,015\text{ m}^2$ . Siitä on  $62\,817\text{ m}^2$  asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja katualuetta  $10\,950\text{ m}^2$ . Uutta asuntokerrosalaa on yhteensä  $29\,290\text{ k-m}^2$ . Tontin 49080/11 tehokkuudeksi muodostuu  $e = 1,1$ , tontin 49080/12  $e = 0,7$ , tontin 49080/13  $e = 1,1$  ja tontin 49076/16  $e = 1,4$ .

#### Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Tonteilla 49080/12 ja 13 korttelirakennetta täydennetään pistetaloilla pääosin korttelin pohjois- ja itäreunassa, millä lisätään Gunillantien asuntokadun luonnetta. Pistetaloratkaisut eivät sulje näkymiä verrattuna lamellitalotyyppiin, joten alueelle tyypillinen avara korttelirakenne säilyy. Nykyiset rakennukset ovat pääosin viisikerroksisia lamellitaloja, jotka muurimaisina rajaavat puistomaisia, väljiä pihvoja. Pistetalojen asemalle korttelissa on luontevaa, että kerrosluku on hiukan lamelleja suurempi, joten tonteilla 49080/12 ja 13 sopiva täydennysrakentamisen kerrosluku on seitsemän. Tonteille 49080/12 ja 13 voidaan rakentaa viisi seitsemänkerroksista ja yksi kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo sekä yksi kolmikerroksinen rivitalo. Nykyisten rakennusten kerrosalat ja kerrosluvut on tarkistettu nykytilanteen mukaisiksi. Täydennysrakentamisen autopaidat on osoitettu pysäköintilaitoksiin, muuten pysäköintijärjestelyt säilyvät ennallaan. Uudisrakennusten parvekejulkisivujen materiaaleista ja väreistä on annettu määräyksiä.

Pitkänomaiselle ja kapealle nykyiselle myymälätontille 49080/11 voidaan rakentaa kaksi pistetaloa kerroslukua porrastaen. Eteläisempi on viisikerroksinen, kadun varren talo kahdeksankerroksinen. Kerrosluvut vastaavat idän puolella olevia, nykyisen ja uuden talon korkeuksia. Etäisyys etelän puolella olevaan rivitaloon on runsaat 30 metriä. Eteläisemmän pistetalon asuntokerrosala on 1 825 k-m<sup>2</sup>. Kadun varren pistetalon asuntokerrosala on 2 525 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi siihen varataan 500 k-m<sup>2</sup> katutasen myymälätiloja varten. Julkisivujen materiaalista ja väristä on annettu määräyksiä.

Reiherintien ja Gunillantien väliselle alueelle suunnitellulla tontilla 49076/16 on päädytty viisikerroksiseen rakentamiseen, joka vastaa alueella vallitsevaa kerroslukua. Pistetalot säilyttävät näkymiä ja rakennusten sijoittaminen tontin reunoille pitää pihan väljänä. Tontilla 49076/16 on rakennusalat viittä asuinkerrostaloa ja pihakannen alaista pysäköintilaitosta varten. Pihakansi sijoittuu pääosin nykyisen kallion korkeudelle. Asuntokerrosalaa on yhteensä 8 600 k-m<sup>2</sup>. Julkisivujen materiaaleista on annettu määräyksiä.

Tonteille on annettu määräyksiä koskien parvekkeiden, kuistien, sisääntulokatosten ja viherhuoneiden sijoittelusta suhteessa rakennuksen runkoon ja rakennusalan rajaan. Lisäksi on annettu määräyksiä rakennusten porrashuoneiden yhteyksistä pihalle, pihakannelle ja kadulle.

Tontilla tulee imeyttää pinta- ja kattovesiä maaperään ja hidastaa niiden virtausta mahdollisimman paljon.

Asuinkerrostalojen korttelialueiden pinta-ala on 7,5 hehtaaria, jolla on kerrosalaa yhteensä 53 215 k-m<sup>2</sup>, joten keskimääräiseksi tehokkuudeksi muodostuu  $e = 0,85$ . Täydennysrakentamisen johdosta uutta asuntokerrosalaa on 29 290 k-m<sup>2</sup>.

#### Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Tontille 49080/7 saa sijoittaa tonttien 49080/6 ja 11 autopaikkoja. Alueen kautta saadaan johtaa huoltoajo siihen rajoittuville tonteille.

#### Liikenne

Tontit liittyvät autoliikenteen osalta ympäröivään liikenneverkkoon Gunillantantiellä, Reiherintiellä ja Svanströminkujalla.

Gunillantien itäpäähän liikennemäärä on tällä hetkellä noin 1 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Reiherintien liikennemäärä on noin 2 100 ajoneuvoa vuorokaudessa.

voa vuorokaudessa. Yhteyden Kruunuvuorenrantaan valmistuttua on arvioitu liikennemäärän nykyisen Gunillantien länsipäässä olevan noin 600 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Asemakaavan liikennesuunnitelmassa on pääpaino joukkoliikenteen, pyöräliikenteen ja jalankulun ratkaisuissa. Liikenneratkaisussa pyritään myös yhdenmukaistamaan Gunillantien liikennejärjestelyjä Kruunuvuorenrantaan jatkuvan osuuden kanssa. Katu mitoitetaan siten, että siinä mahtuu kohtaamaan kaksi linja-autoa. Pysäköinti sijoitetaan syvennyksiin ja pyöräliikenteelle tulee omat yksisuuntaiset pyöräkaistat. Gunillantien nykyinen bussipysäkki muuttuu niin kutsutuksi hidastepysäkiksi, mikä parantaa kadun jalankulkijoiden ylitysten turvallisuutta. Muutosten takia katualuetta on levennetty asemakaavan yhteydessä.

Nykyisin alueelta kulkee bussilinja Laajasalon keskuksen kautta Herttoniemen metroasemalle. Kun Kruunuvuorenrannan joukkoliikennedytydet tulevat käyttöön, on Gunillantieltä suunniteltu liityntäbussilinjaa Koirasaarentielle. Myös bussiyhteys Herttoniemen metroasemalle säilyy.

Kaupunkisuunnittelulautakunnassa 7.2.2012 hyväksytyn asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeen mukaisesti autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1/100 k-m<sup>2</sup> tai 0,7 ap/asunto sekä vieraspaikkoja 1/1 000 k-m<sup>2</sup>. Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrä vähentää 20 %:lla. Liiketiloiille tulee varata autopaikkoja 1/60 k-m<sup>2</sup>. Asukkaiden autopaikat sijaitsevat maantasossa, rakennusten autotalleissa, pysäköintilaitoksissa ja pihakansien alla. Polkupyöräpaikkoja varataan tontille 1/30 k-m<sup>2</sup>.

Nykyisten tonttien ajoneuvoliittymät ovat nykyisillä paikoillaan. Tontin 49076/16 ajoneuvoliittymiä voi sijaita Reiherintien ja Gunillantien puolilla. Svanströminkujan päätteessä olevaa kääntöympyrää on hieman pienennetty.

### Esteettömyys

Asemakaava-alue on pääosin esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Kaavassa on annettu määräys esteettömän ratkaisun edellytyksien syntymiseksi.

### Luonnonympäristö

Tonttien 49080/12 ja 13 suurkortteleiden keskeiset väljät, puistomaiset ja kallioiset pihat säilyvät. Istutettava alue supistuu tontilla 49080/11, mutta sen etelä-, länsi- ja itärajojen tuntumaan sekä tontin 49076/16

itärajalle ja tontin 49080/13 pysäköintilaitoksen itäpuolelle kadun varteen annetaan kaavamääräys puin ja pensain istutettavista alueista.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää johtosiirtoja. Korttelin 49076 toteuttaminen vaatii alueella olevien 20kV:n maakaapelin, ulkovalaistuskaapelin sekä tietoliikennekaapelin siirtämisen noin 60 metrin pituudelta korttelialueelta Reiherintielle. Lisäksi korttelialueilla tulee mahdollisesti nykyisten tonttijohtojen uudelleen järjestelyjä.

Maanalaisten tilojen kuivatus- ja jätevedet tulee tarvittaessa johtaa kiinteistökohtaisella pumppaamalla yleiseen viemäriverkostoon.

#### Pohjarakentaminen

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää louhintaa.

Rakennukset perustetaan anturoilla kallion tai maan varaan.

#### Ympäristöhäiriöt

Liikennemelua alueella on tarkasteltu melumallin avulla laskentatilanteessa, jossa on varauduttu erityisesti Gunillantien liikennemäärän kasvuun. Mallinnuksen mukaan suunniteltujen asuinrakennusten yhteydestä on osoitettavissa leikkiin ja oleskeluun soveltuvia piha-alueita, joilla alitetaan melutason ohjearvot ulkona. Uusien asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu kadun puolella paikoin yli 60 dB päiväaikainen keskiäänitaso, ollen laskennassa suurimmillaan noin 64 dB. Katua lähimäksi sijoittuvien rakennusalojen kadun puoleisille sivuille on kaavassa annettu 32 dB äänitasoerovaatimus, jolla varmistetaan hyvä asuinviihtyvyys asuinhuoneissa. Lisäksi kaavassa on edellytetty Gunillantien ja Reiherintien varteen sijoittuvien asuinrakennusten kadun puoleisten parvekkeiden lasittamista.

Liikennemeluun ja hiukkaspäästöihin liittyen asemakaavassa on annettu ääneneristävyysmääräys, parvekkeiden lasitusmääräys ja tuloilman ottokohtaa koskeva määräys.

Koska asemakaava-alueen välittömään läheisyyteen suunniteltu hanke huippulämpökeskuksen ja polttoainevaraston sijoittamiseksi on rauennut asemakaavoituksen aikana, ei lämpökeskuksesta ja polttoainevarastosta aiheutuvia riskejä ole ollut tarpeen arvioida tämän asemakaavan yhteydessä.

## 5

## ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

## Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asuntojen täydennysrakentaminen hyvien julkisten liikenneyhteyksien varteen ja monipuolisten palvelujen lähelle on tarkoituksenmukaista maankäyttöä. Rakennusten sijoittelulla ja rakentamista koskevilla määräyksillä luodaan edellytykset hyvälle asuinolosuhteille. Uudet asunnot sijoittuvat yhdyskuntateknisen huollon ja julkisen liikenteen piiriin sekä erinomaisten palvelujen ja virkistysalueiden lähelle. Muutosalue säilyy edelleen väljänä. Alue muuttuu kaupunkimaisemmaksi, korostaen Kruunuvuorenrantaan johtavan Gunillantien katutilan luonnetta. Vaikka uudisrakentamiselle osoitetut tontit ovat maastonmuodoiltaan vaihtelevia, liikkumisen esteettömyys toteutuu.

## Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Kaavaehdotus luo edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle asuinympäristölle. Kadun varren täydennysrakentaminen lisää sosiaalista kontrollia.

## Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan asuintoiminnot tuottavat ympäröivään liikenneverkkoon lisää noin 550 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää johtosiirtoja. Korttelin 49076 toteuttaminen vaatii alueella olevien 20 kV:n maakaapelin, ulkovalaistuskaapelin sekä tietoliikennekaapelin siirtämisen noin 60 metrin pituudelta korttelialueelta Reiherintielle.

## Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Tonttien 49080/12 ja 13 suurkortteleiden keskeiset väljät, puistomaiset ja kallioiset pihat säilyvät. Istutettava alue supistuu tontilla 49080/11, mutta sen etelä-, länsi- ja itärajojen tuntumaan sekä tontin 49076/16 itärajalle ja tontin 49080/13 pysäköintilaitoksen itäpuolelle kadun varteen annetaan kaavamääräys puin ja pensain istutettavista alueista.

## Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnalisäveroa johtosiirroista noin 25 000 euroa.

## 6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Kiinteistövirasto neuvottelee tonttien vuokralaisten kanssa kaavamuu-  
toksen toteuttamisesta.

## 7 SUUNNITTELUN VAIHEET

### Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Tonttien 49080/12 ja 13 nykyisten rakennusten omistaja Helsingin kau-  
pungin asunnot HEKA-Laajasalo Oy on teettänyt tonteille viitesuunni-  
telmat täydennysrakentamisesta.

Tontin 49080/11 rakennuksen liiketoiminnan harjoittaja on teettänyt vii-  
tesuunnitelmat nykyisen liikerakennuksen korvaavasta myymälätilat si-  
sältävästä asuntorakentamisesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston ase-  
makaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja ar-  
viointisuunnitelma (päiväty 15.5.2012). Vireilletulosta ilmoitettiin myös  
vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa. Osallisille lähetettiin asemakaa-  
van muutosluonnos (kirje päiväty 13.5.2013). Sitä esiteltiin keskustelu-  
tilaisuudessa 29.5.2013. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto olivat  
esillä 27.5.–17.6.2013.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallis-  
tumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Luonnosvaiheessa otettiin LPA-tontti 49080/7 mukaan kaava-alueen  
rajaukseen.

### Esitetyt mielipiteet

Asemakaavaosastolle on saapunut kirjallisia mielipiteitä, joista kaksi  
koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kahdeksan asema-  
kaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty kes-  
kustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat  
tonttien 49080/3, ja 5 täydennysrakentamisen määrään ja kerroslukui-  
hin sekä tontin 49080/3 kallion ja maiseman suojelemiseen. Samassa

yhteydessä esitettiin myös vaihtoehtoisia suunnitteluratkaisuja. Lisäksi pidettiin parhaana vaihtoehtona Reiherintien ja Gunillantien välisen alueen säilyttämistä viheralueena.

Mielipiteet on otettu huomioon niin, että Gunillantien ja Reiherintien välisen uuden tontin kerrosaluku on viisi aiemman IV–VIII sijasta ja sen asuntokerrosala on vähennetty 10 000 k-m<sup>2</sup>:stä 8600 k-m<sup>2</sup>:iin.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat rakennusoikeuden ja kerrosten suuriksi koettuihin määriin, rakennusalojen etäisyyteen suhteessa naapureihin muun muassa näköyhteyden ja varjostusvaikutuksen kannalta, elinympäristön heikentämiseen viitaten maankäyttö- ja rakennuslain kohtaan 54 §, liikenteen haitalliseksi koettuun ohjaamiseen Svanströminkujalta tontille 49080/13, alueen luonnon ja maiseman rauhallisuuteen ja kauneuteen sekä kallioihin puuttumiseen, päivittäistavarakaupan toimintaedellytyksiin, raitiotien linjauksiin, kaavamateriaalin ristiriitaisuuksiin, työmaa-aikaiseen louhinnan räjäytystöihin, suunnittelun yleisiin tavoitteisiin ja periaatteisiin, täydennysrakentamisen hallintamuotoihin sekä huoleen alueellisesta eriarvoistumisesta.

Mielipiteet on vuorovaikutuksessa otettu huomioon niin, että Gunillantien ja Reiherintien välisen uuden asuintontin kerrosaluku on viisi aiemman IV–VIII sijasta ja sen asuntokerrosala on vähennetty 10 000 k-m<sup>2</sup>:stä 8 600 k-m<sup>2</sup>:iin. Tontista 49080/11 on teetetty puustokartoitus, jonka perusteella näkymien muutos ei aiheuta merkittävää haittaa.

Muistutus, lausunnot ja kirje sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 8.11.–9.12.2013.

Ehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, HSY:n vesihuollon ja Helen Sähköverkko Oy:n lausunnot. Helsingin Energia -liikelaitos on ilmoittanut, ettei sillä ole huomautettavaa asiaan. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Lisäksi nähtävilläoloajan ulkopuolella saatiin yksi kirje.

Muistutus

Muistutuksessa arvioidaan kohtuuttomaksi ja haitalliseksi väljien ja rakentamattomien alueiden muuttamisen tiiviiksi. Maansiirron räjäytystöitä epäillään vaaralliseksi. Lisäksi uudisrakentamisen tontilla 49080/11 koetaan haittaavan näkymiä kaava-alueen ulkopuolisen puistokukkulan laella olevasta suojelukohteesta, entisestä it-tuliasemasta.

## Kirje

Kirjeessä esitettiin kaavasta poistettavaksi tontin 49080/11 eteläosan viisikerroksinen rakennus ja Gunillantien varren kahdeksankerroksinen muutettavaksi viisikerroksiseksi. Lisärakentamisen todettiin kohdistuvan pienelle alueelle. Valmistelua pidettiin puutteellisena ja perusteluja harhaanjohtavina, koska kaava-alueen ulkopuolista suojelukohdetta ei oltu mainittu. Havainnekuvat antavat väärää tietoa muun muassa puustosta. Rakentaminen poistaisi upeat kalliot. Kallioiden räjäytystyö on vaarallista. Suunniteltu täydennysrakentaminen vähentää asukasrakenteen monipuolisuutta, koska siinä yhdelle alueelle keskitetään korkea ja tiivis kerrostalokeskittymä, jossa pääpaino on vuokra-asumisella.

## Lausunnot

Helen Sähköverkko Oy:n lausunnossa esitettiin lisättäväksi yksi maanalainen johtokuva tontin 49080/13 osalle. Yleisten töiden lautakunta kiinnitti huomiota kaava-alueen lumitiloihin, korttelialueiden sisäisten lumitilojen vähentyessä täydennysrakentamisen myötä.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautuksia.

Asemakaavan muutosehdotusta on 2.9.2014 tarkistettu lausuntojen johdosta seuraavasti:

- Kaavakarttaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa tontille 49080/13 Svanströminkujan katualueen ja tontin 49080/12 välille.
- 
- Suunnitelman katualueita on levennetty vähäisessä määrin lumitilojen lisäämiseksi tonteilla 49080/12 ja 13 sekä 49076/16 muuttamatta kaava-alueen rajausta.

Lisäksi kaavaan on levennetty katualuetta 12 kadunvarren pysäköinti-paikan lisäämiseksi tontin 49080/12 kohdalla sekä tehty vähäisiä teknisluonteisia tarkistuksia.

## 8

### KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 1.10.2013. Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asian pöydälle ja päätti 8.10.2013 puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.



Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.9.2014 esittää kaupunginhallitukselle 2.9.2014 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Helsingissä 2.9.2014

Olavi Veltheim



## LAAJASALO, GUNILLANTIE 2–8a ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Laajasalon eteäosassa Gunillantien varressa sijaitsevia kerrostalotonttia 49080/3, liikerakennustonttia 49080/5 ja puistoaluetta Gunillantien ja Reiherintien risteyksen tuntumassa sekä katualueita.

### Nykytilanne

Tontilla 49080/3 on yhdeksän asuinkerrostaloa, vuokrataloja, joiden kerros-luku vaihtelee neljästä viiteen. Tontilla 49080/5 on yksikerroksinen liikerakennus, jossa on muun muassa elintarvikkeiden vähittäismyymälä. Maastonkorkeudeltaan vaihtelevilla, osin kallioisilla tonteilla rakentaminen on toteutettu suhteellisen väljästi. Suurkorteileissa kasvaa harvasti puustoa. Reiherintien ja Gunillantien risteyksen tuntumassa oleva kallioinen ja metsikköinen viheralue on noin 4 metriä katualuetta ylempänä.

### Mitä alueelle suunnitellaan

Kaavamuutoksella luodaan edellytyksiä täydennysrakentamiselle. Tontille 49080/3 on suunnitteilla kuusi asuinkerrostaloa, joista yhdessä on matalampi 2–3-kerroksinen osa. Täydennysrakentamisen kerrosalaa on yhtiön teettämien suunnitelmien mukaan tontilla noin 12 000 kerros-m<sup>2</sup>. Tontille 49080/5 suunnitellaan nykyisen liikerakennuksen tilalle katutason liiketiloja sisältävälle 4–8-kerroksiselle asuinkerrostalorakentamiselle, joka on laajuudeltaan noin 4 200 kerros-m<sup>2</sup>. Reiherintien ja Gunillantien risteyksen tuntumassa viheralueelle luodaan

edellytyksiä 4–8-kerroksisille asuinkerrostaloille, laajuudeltaan noin 10 000 kerros-m<sup>2</sup>. Uutta kerrosalaa on yhteensä noin 26 200 kerros-m<sup>2</sup>.

### Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

### Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontit 49080/3 ja 5, ja ne on vuokrattu. Puisto- ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

### Kaavatilanne

Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta.

Tontilla 49080/3 on voimassa asemakaava (nro 8783) vuodelta 1983, jonka mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Tontilla 49080/5 ja sen viereisellä katualueella on voimassa asemakaava (nro 10126) vuodelta 1994, ja sen mukaan tontti liikerakennusten korttelialuetta. Puisto- ja katualueilla on voimassa asemakaava (nro 5977) vuodelta 1968 sekä asemakaava (nro 7090) vuodelta 1974.

### Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkirakenteeseen, maisemakuvaan ja nykyiseen asuinympäristöön kaavan valmistelun yhteydessä.





## **Kaavan valmisteluun osallistuminen**

### *Aloitusvaihe*

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää viimeistään 18.6.2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä muuta valmisteluaineistoa on esillä 28.5.–18.6. 2012:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. kerros
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Nähtävänä nyt.

### *Valmisteluvaihe*

Asemakaavaluonnos laaditaan keväällä 2012. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston Internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

### *Ehdotusvaihe*

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2012.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä syksyllä 2012.

## **Ketkä ovat osallisia**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- naapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset

- Laajasalo-Degerö-seura, Laajasalon pienkiinteistöyhdistys, Laajasalo-toimikunta
- Itä-Helsingin Yrittäjät
- kunnalliset asiantuntijaviranomaiset: rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusvalvontavirasto, pelastuslaitos, ympäristökeskus, Helsingin Energia, Helen / Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/Vesi

## **Mistä saa tietoa**

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Nähtävänä nyt

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston Internet-sivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).

## **Mielipiteet**

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099  
HELSINGIN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi) tai faksilla (09) 655 783.

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.





15.5.2012

Hankenro 2087\_2  
Kslk HEL 2012-004582  
Oas 1050-00/12 3 (3)

---

### **Kaavaa valmistelee**

arkkitehti Petteri Erling  
puhelin 310 37 467  
sähköposti petteri.erling(a)hel.fi

liikennesuunnittelija Maija Rekola  
puhelin 310 37 424  
sähköposti maija.rekola(a)hel.fi



## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	11.08.2014
Kaavan nimi	Gunillantien ja Svanströminkujan alue, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	08.10.2013
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.05.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112228
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>7,5015</b>		<b>53215</b>	<b>0,71</b>	<b>0,0000</b>	<b>23025</b>
A yhteensä	6,2564	83,4	53215	0,85	0,8680	23925
P yhteensä					-0,6254	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,2847	-900
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,2451	16,6			0,0421	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

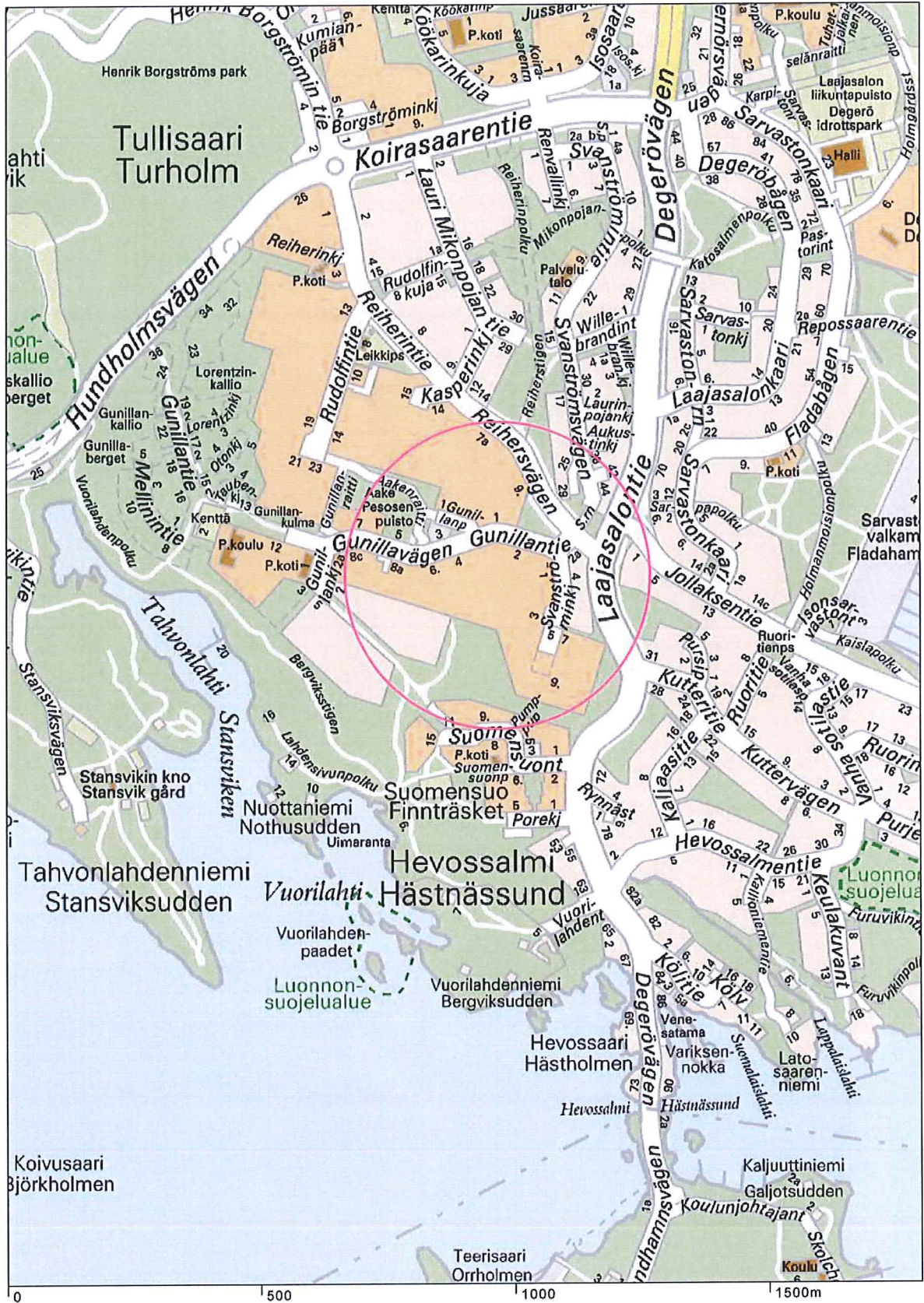
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5932</b>			<b>0,5932</b>	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>7,5015</b>		<b>53215</b>	<b>0,71</b>	<b>0,0000</b>	<b>23025</b>
A yhteensä	6,2564	83,4	53215	0,85	0,8680	23925
AK	6,2564	100,0	53215	0,85	0,8680	23925
P yhteensä					-0,6254	
P					-0,6254	
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,2847	-900
KL					-0,2847	-900
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,2451	16,6			0,0421	0
Kadut	1,1203	90,0			0,0421	
LPA	0,1248	10,0			0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5932</b>			<b>0,5932</b>	
ma-py	0,5932	100,0		0,5932	



Sijaintikartta  
 49. kaupunginosa Laajasalo  
 Gunillantien ja Svanströminkujan alue

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Itäinen toimisto



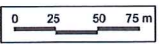
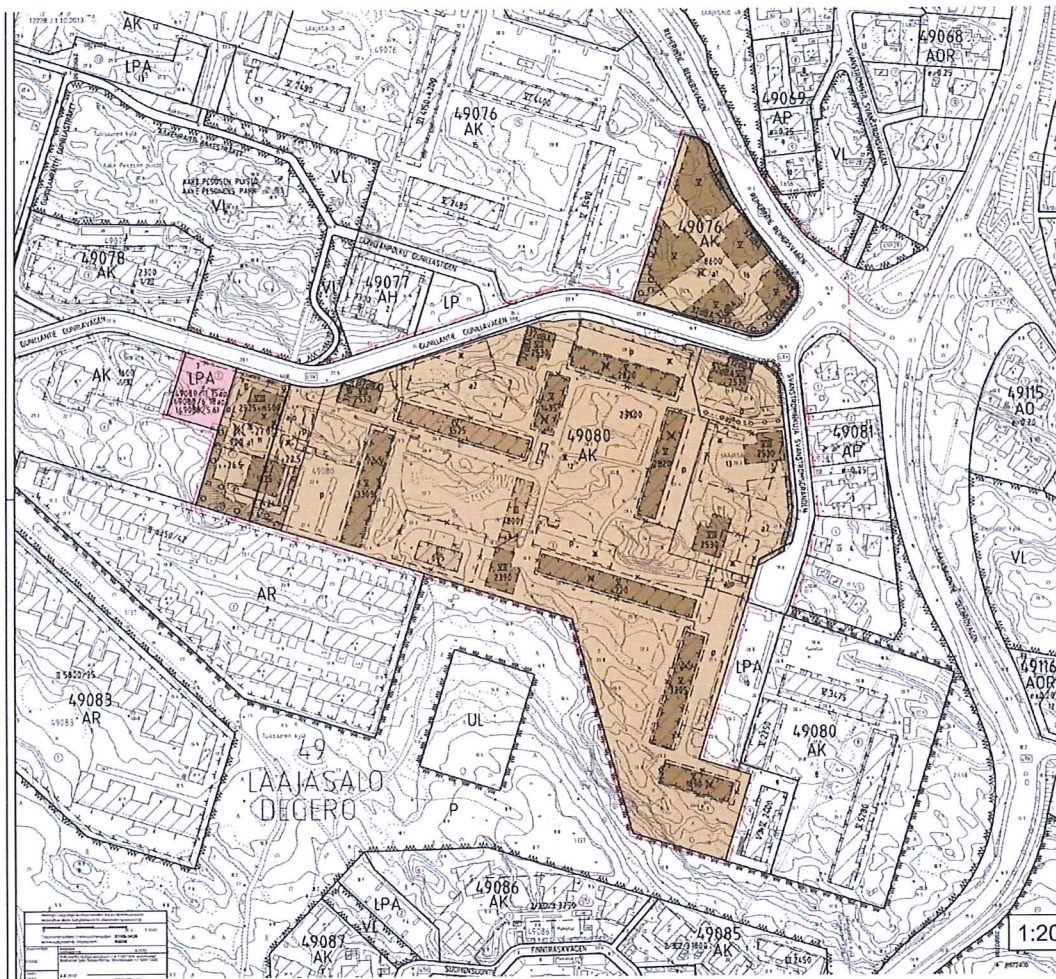


**ILMAKUVA**  
Gunillantien ja Svanströminkujan alue  
Kaava-alueen rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Itäinen toimisto






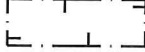







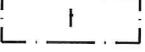







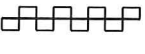

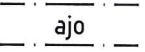
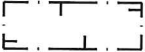




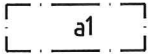


1:2000

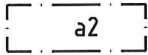


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
-MÄÄRÄYKSET

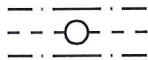
	Asuinkerrostalojen korttelialue.		Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Autopaikkojen korttelialue. Suluissa olevat numerot osoittavat tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa sekä kyseisestä korttelista osoitettavien autopaikkojen määrän. Alueen kautta saadaan johtaa huoltoajo siihen rajoittuville tonteille.		Rakennusala.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Rakennusala, jota saa käyttää myös sosiaali- ja terveystoimen palveluja varten.
	Ohjeellinen tontinraja.		Rakennusala, johon saa rakentaa myös rivitalon.
	Osa-alueen raja.		Rakennusala, jolle saa rakentaa jäte- ja varastotiloja sisältävän yksikerroksisen rakennuksen kerrosalan lisäksi.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.		Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.
49076	Korttelin numero.		Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.
4	Ohjeellisen tontin numero.		Rakennukseen jätettävä sijainniltaan ohjeellinen katettu kulkuaukko maantasossa tai rakennuksia yhdistävä katos.
	Katu.		Puilla ja pensailla tai pensasaidalla istutettava tontin tai alueen osa. Puiden välit eivät saa ylittää 7 m. Kuitenkin tontin 49080/11 itärajalla puiden välit eivät saa ylittää 4 m.
GUNILLANTIE	Kadun nimi.		Likimääräinen maanalaisiin pysäköintitiloihin johtavalle ajoluiskalle tai -reitille varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tontille.		Pysäköimispaikka.
1435	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		Alueen osa, jossa ajoyhteys naapuritontille on sallittu.
2525+m500	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku myymälätilaksi varattavan kerrosalan neliömäärän.		Rakennusala.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Rakennusala johon saa sijoittaa pihakannen alle autopaikkoja, varastoja, kiinteistöhuoltotiloja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon. Pihakannelle tai pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja tai jätehuollon tiloja. Pihakansi on osittain istutettava ja rakennettava leikkipaikoiksi ja ulko-oleskelupaikoiksi. Pihakannen rakennepaksuuden tulee olla riittävä kannen tasoon tehtäville istutuksille.



Rakennusala johon saa sijoittaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja kahteen tasoon. Alempi taso tulee olla kellarin tasolla. Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla metallisälettä.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtokuja-alueelle ei saa istuttaa syvään juurtuvia puita tai pensaita.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkovaipan kokonaisuääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään luvun osoittama dBA-määrä.

Gunillantien ja Reiherintien varteen sijoittuvien asuinrakennusten kadun suuntaan avautuvat parvekkeet tulee lasittaa. Asuinrakennusten tuloilman ottokohtaa määritettäessä tulee kiinnittää huomiota riittävään etäisyyteen katualueella sijaitseviin pysäköintipaikkoihin nähden.

#### ASEMAKAAVASSA OSOITETUN KERROSALAN LISÄKSI SAA RAKENTAA:

- asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, kiinteistöhuoltotiloja sekä harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja maanpäällisinä enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta.

- kattoterassien ja parvekkeiden asemasta puolilämpimiä viherhuoneita, jos melutason ohjearvot niin vaativat.

- saa kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

Pihakannen alaiset auton säilytyspaikat saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

#### AK-KORTTELIALUEELLA:

- Tontilla 49076/16 kadun varren julkisivujen tulee olla paikalla muuratut samantyyppisestä tiilestä.

- Tontilla 49080/11 julkisivujen pääasiallisen materiaalin tulee olla vaalea rappaus. Myymälän julkisivumateriaalin tulee olla yhtenäinen autosuojan ulkoseinän kanssa.

- Viherhuoneiden ulkoseinistä on vähintään 2/3 oltava lasia.

- Viherhuoneiden rakenteet eivät saa ylittää alempien kerrosten ulkoseinien ja parvekkeiden ulkopintaa. Sisääntulokatokset, parvekkeet, viherhuoneet ja kuistit saavat ulottua enintään 2 m rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla. Kuitenkin tonteilla 49080/12 ja 13 uudisrakennusten parvekkeet, erkkerit ja sisääntulokatokset saavat ulottua edellisen lisäksi myös enintään 2 m tontin rajan ulkopuolelle. Tontilla 49076/16 Reiherintien suuntaan parvekkeiden ja viherhuoneiden tulee sijoittua rakennuksen rungon suhteen kokonaan sisäänvedettyinä. Tonteilla 49080/12 ja 13 uudisrakennusten parvekkeiden ja viherhuoneiden tulee muodostaa yhtenäisen rakennuksen levyisen metalli- ja lasirakenteisen julkisivupinnan, joiden metalliosien tulee olla valkoiset.

- Ylimpään kerrokseen saa rakentaa yhteissaunaosastoja, teknisiä tiloja sekä harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja asukkaiden käyttöön.

- Porrashuoneesta tulee olla suora ja esteetön yhteys pysäköintitasolle sekä pihalle tai pihakannelle. Tontilla 49076/16 porrashuoneesta tulee lisäksi olla suora yhteys Reiherintien jalkakäytävälle.

#### Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- autopaikkoja tulee rakentaa vähintään suurempi luvuista 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup> tai 0,7 ap/asunto ja lisäksi vieraspaikkoja vähintään 1 ap / 1 000 k-m<sup>2</sup>. Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrä vähentää 20 %:lla.

- Liike-, sosiaalipalvelu-, toimisto-,  
myymälä- tms. tilat 1 ap/60 k-m2.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:  
asunnot 1 pp/30 m2 asuntokerrosalaa,  
joista puolet tulee sijoittaa  
rakennuksiin.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei  
käytetä kulkuteinä, autojen tai  
polkupyörien pysäköintipaikkoina,  
leikki- tai ulko-oleskelupaikkoina, on  
istutettava.

Autohalleissa ei tarvitse rakentaa  
tontin rajaseiniä. Mikäli rajaseiniä ei  
rakenneta, tulee eri tontteja käsitellä  
yhtenä kokonaisuutena riittävän  
turvallisuustason saavuttamiseksi.

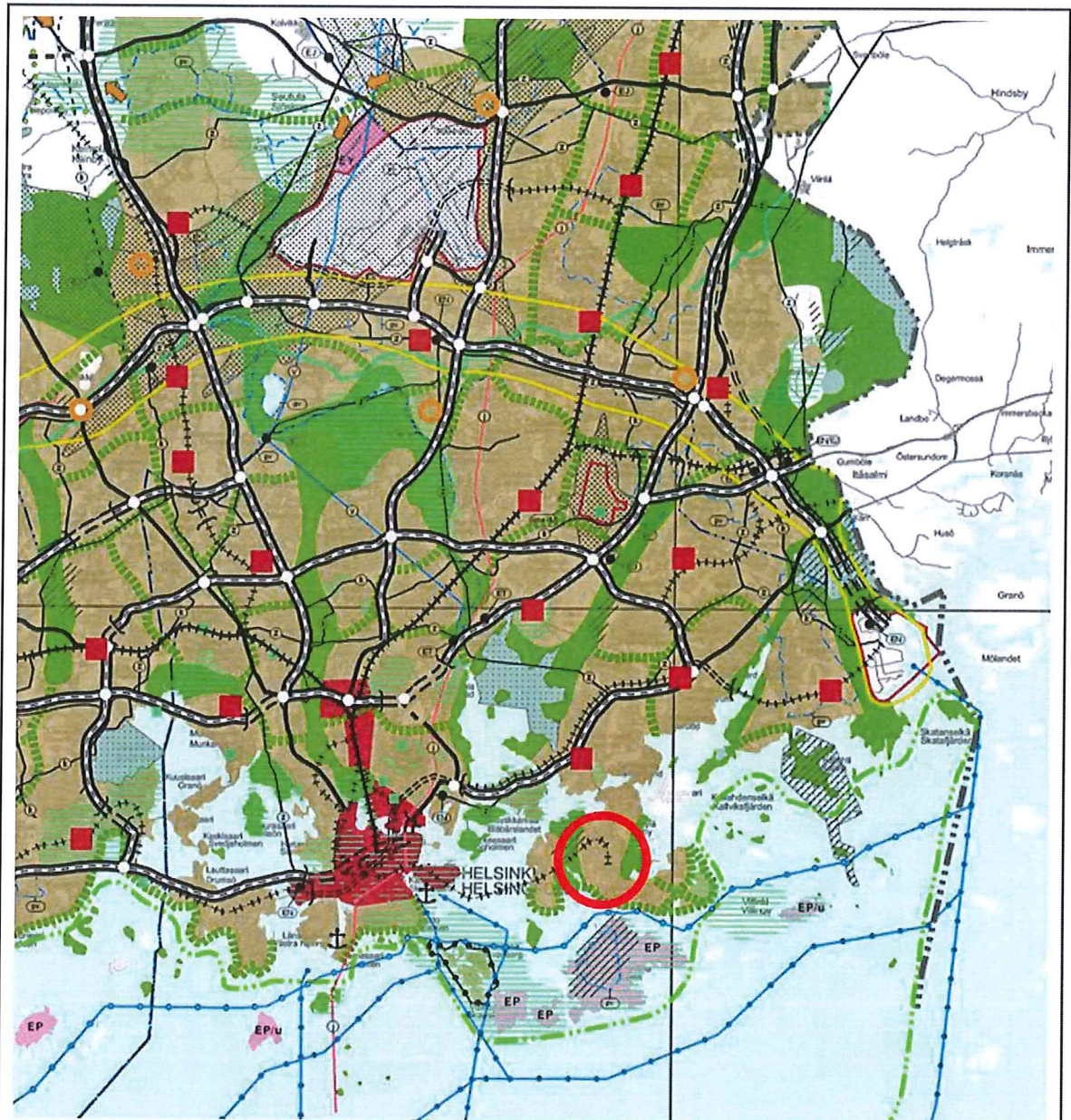
Tontin 49080/12 yhden jätehuoltotilan  
saa sopimuksella rakentaa tontille  
49080/13.

Tällä asemakaava-alueella  
korttelialueelle on laadittava erillinen  
tonttijako.



GUNILLANTIEN - SVANSTRÖMINKUJAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12228 | HAVAINNEKUVA | 1:2000

KSV | AOS | ITÄ | PE

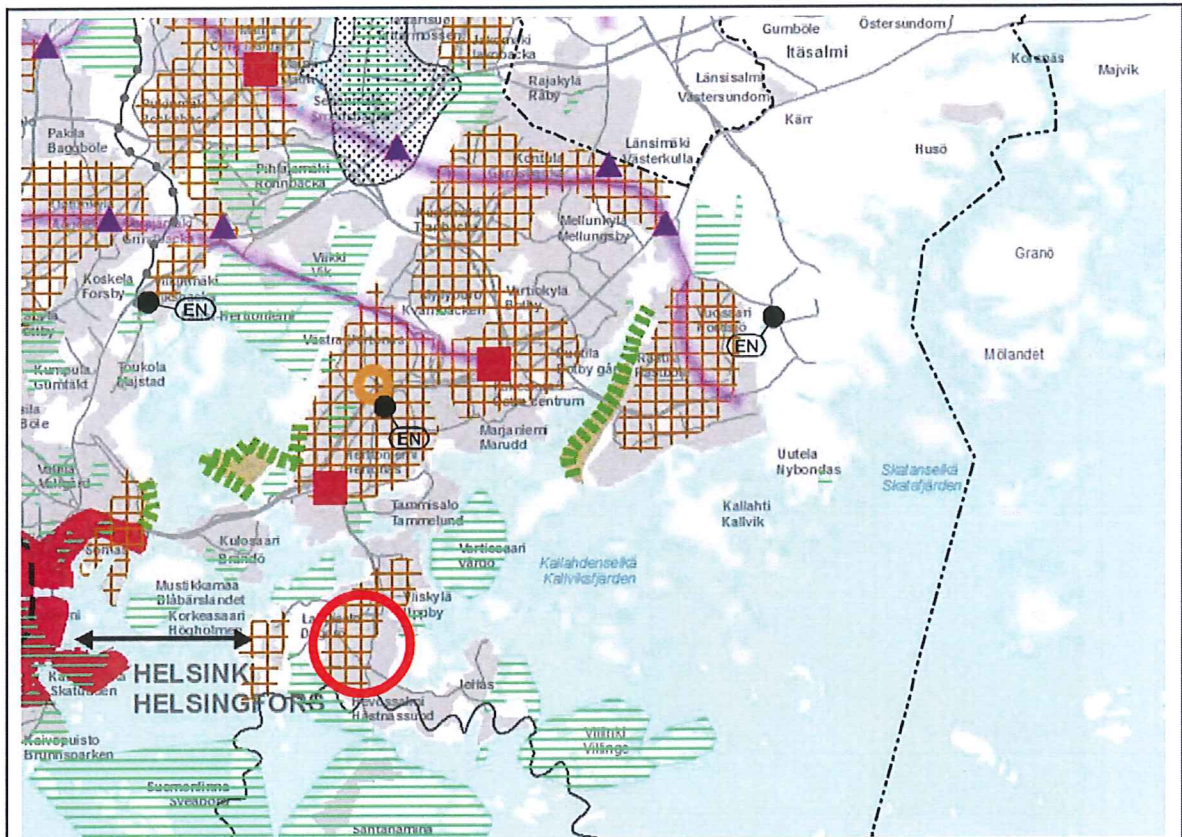


Taajamatoimintojen alue	Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulustoiminta	Päärata	Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
Keskustatoimintojen alue	Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue	Yhdysrata	Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
Virkistysalue	Yhdyskuntateknisen huollon alue	Liikennetunneli	UNESCO:n maailmanperintökohde
Viheryhteystarve	Satama	Laivaväylä	Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke-rajaus
Luonnonsuojelualue	Moottoriväylä	Veneväylä	Kunnan raja
Puolustusvoimien alue	Valtatie / kantatie	400 kV voimalinja	
	Eritasoliittymä	Maakaasun runkoputki	
		Raakavesitunneli	
		Jätevesitunneli	
		Natura 2000-verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue	

Ote maakuntakaavasta  
Liite selostukseen nro 12228

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto

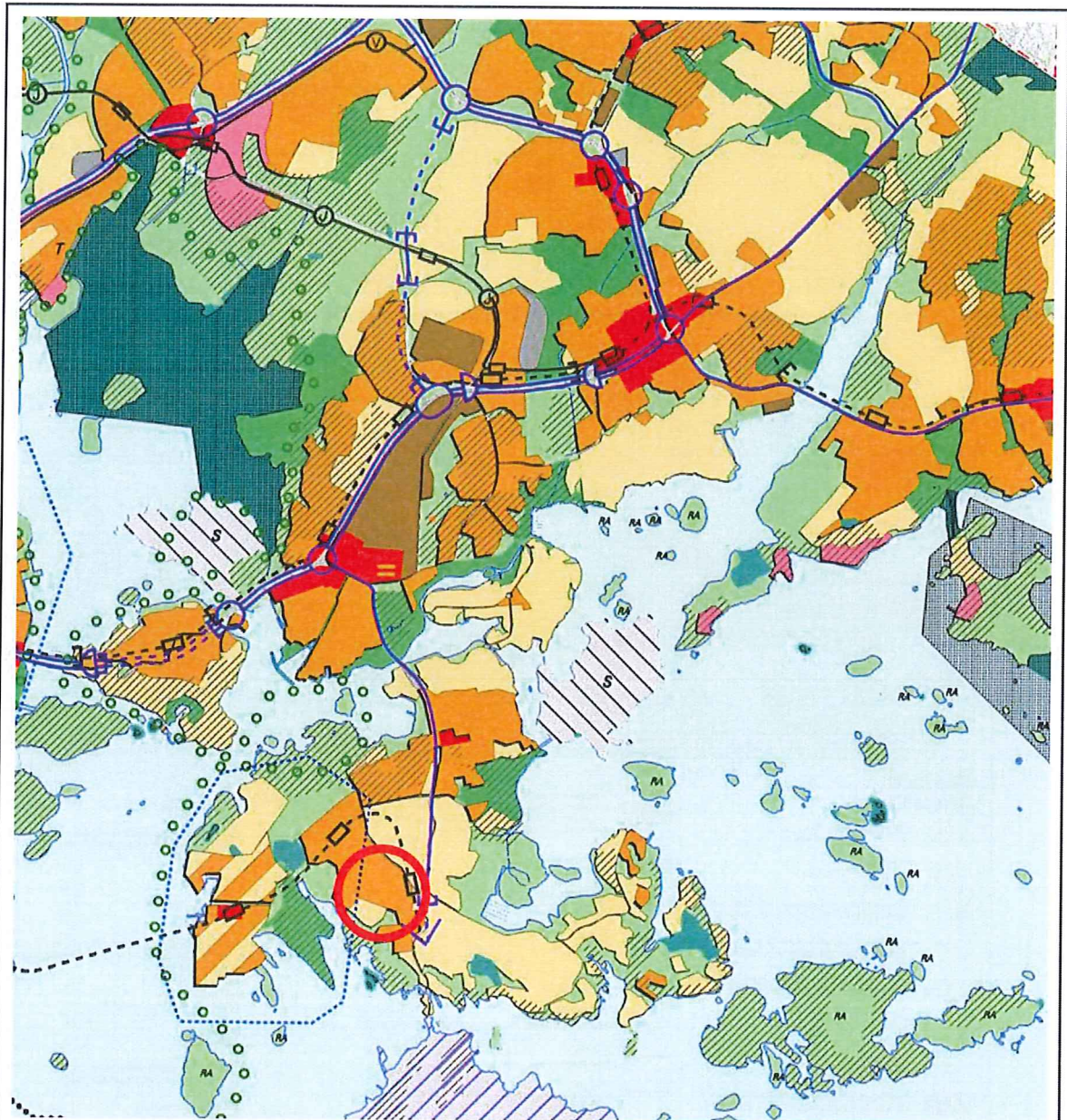
























**Merkinnät  
Beteckningar**

	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning		110 kV voimajohto 110 kV kraftledning
	Tivistettävä alue Område som ska förtätsas		Moottoriväylä Motorled		110 kV voimajohdon ohjellinen linjaus 110 kV kraftledning, riktgivande sträckning
	Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatser		Valtatie / Kantatie Riksväg / Stamväg		Estlink 1
	Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spå		Seututie Regional väg		Estlink 2
	Raideliikenteeseen tukeutuva asemansaunon kehitysalue Utvecklingsområde för stationsstrukturer som stöder sig		Yhdystie Förbindelseväg		110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve 110 kV kraftledning eller betydande undervattenskabel, behov av förbindelse
	Kylä By		Eritasoitteinen Flersköld anslutning		Energihuoltoalue Område för energiforsöring
	Palvelualue Område för service		Pääraita Huvudbana		Sirtoviemäri Avloppsledning
	Keskustamintojen alue, valtakunnan keskus Område för centrumfunktioner, riksentrum		Yhdysraita Förbindelsebana		Sirtoviemäri ohjellinen linjaus Riktgivande sträckning för avloppsledning
	Keskustamintojen alue, seutukeskus Område för centrumfunktioner, regioncentrum		Likennetunneli Trafiktunnel		Maakaasun runkoputki Naturgas huvudledning
	Keskustamintojen alue Område för centrumfunktioner		Likennetunnelin ohjellinen linjaus Trafiktunnel, riktgivande sträckning		Leinontokäytävä M (L <sub>AA17.22</sub> yli 55 db) Flygbullerområde M (L <sub>AA17.22</sub> över 55 db)
	Merkittävää seudullista vähittäiskaupan suuryksikköä Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse		Likenneväylän katkoviivamerkitä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjellisen linjauksen Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning		Puolustusvoimien melualue (L <sub>AA17.22</sub> yli 55 db) Försvarsmaktens bullerområde (L <sub>AA17.22</sub> över 55 db)
	Työpaikka-alue Arbetsplatsområde		Likennetunnelin ohjellinen linjaus Trafiktunnel, riktgivande sträckning		Natura 2000 verkoston kuuluva tai ehdotettu alue Område som hör till eller föreslagits hör till nätverket Natura 2000
	Teollisuusalue Industriområde		Likenneväylän katkoviivamerkitä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjellisen linjauksen Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning		Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) Område, väg eller objekt av riksinträsse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009)
	Virkistysalue Rekreationsområde		Likennetunnelin ohjellinen linjaus Trafiktunnel, riktgivande sträckning		Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma Värdefull ås eller annan värdefull geologisk formation
	Vheryhteystarve Behov av grönsförbindelse		Likennetunnelin ohjellinen linjaus Trafiktunnel, riktgivande sträckning		Kunnan raja 1.1.2013 Kommungräns 1.1.2013
	Luonnonsuojelualue Naturskyddsområde		Likennetunnelin ohjellinen linjaus Trafiktunnel, riktgivande sträckning		Maakuntakaava-alueen raja Gräns för landskapsplanområdet
	Puolustusvoimien alue Försvarsmaktens område		Likennetunnelin ohjellinen linjaus Trafiktunnel, riktgivande sträckning		400 kV voimajohto 400 kV kraftledning

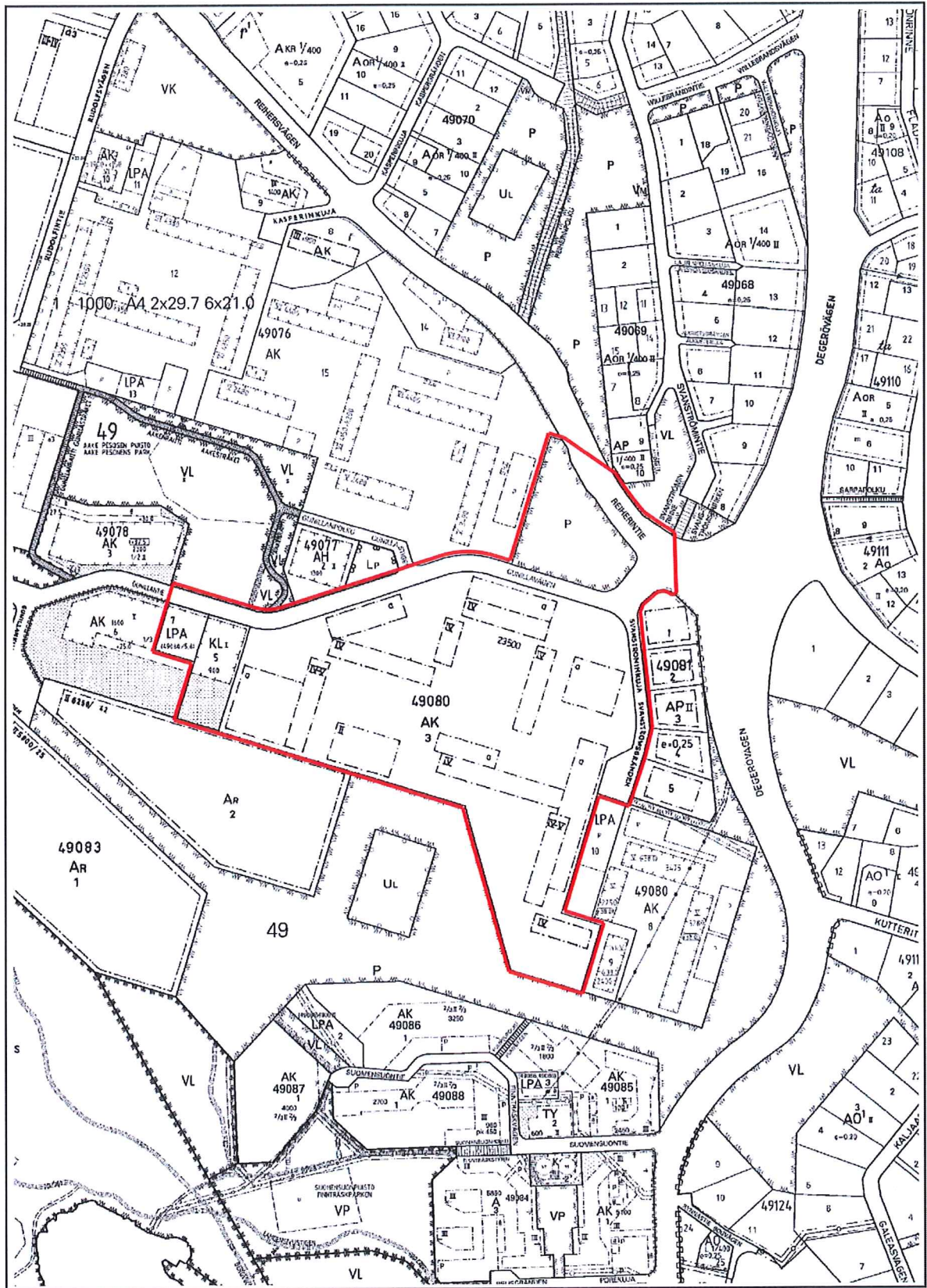




	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE		VIRKISTYSALUE		VESIALUE
	KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINENTOIMITILA		Helsinki-pulstona kehitettävä alue.		KESKUSPUISTON ALUE
	PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN		LIIKENNEALUE		SUUNNITTELUALUE
	HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE		SATAMA-ALUE		SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
	TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTOSATAMA		SOTILASALUE		MOOTTORIKATU
	TEKNISEN HUOLLON ALUE		Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoiteltu muu toiminta siirtyy alueelta pois.		PÄÄKATU
	KAUPUNKIPUISTO		LUONNONSUOJELUALUE		METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
	HUVI EA Ympäristönsä luovutuksena kehitettävä alue. Ekoasumisen kokonaisalue.		KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE		JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO- LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitioite)
			MAAILMANPERINTÖKOHDE		PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
					VIIRA, NOPEAN RAITIOJEN VARAUS
					KÄVELYKESKUSTA







Ote ajantasa-asemakaavasta  
 Kartta on eri korkeusjärjestelmässä  
 kuin asemakaavan muutos.  
 Liite selostukseen nro 12228

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto



# Gunillantie ja Svanströminkuja Maaperä

1 : 2000



KALLIOPALJASTUMA



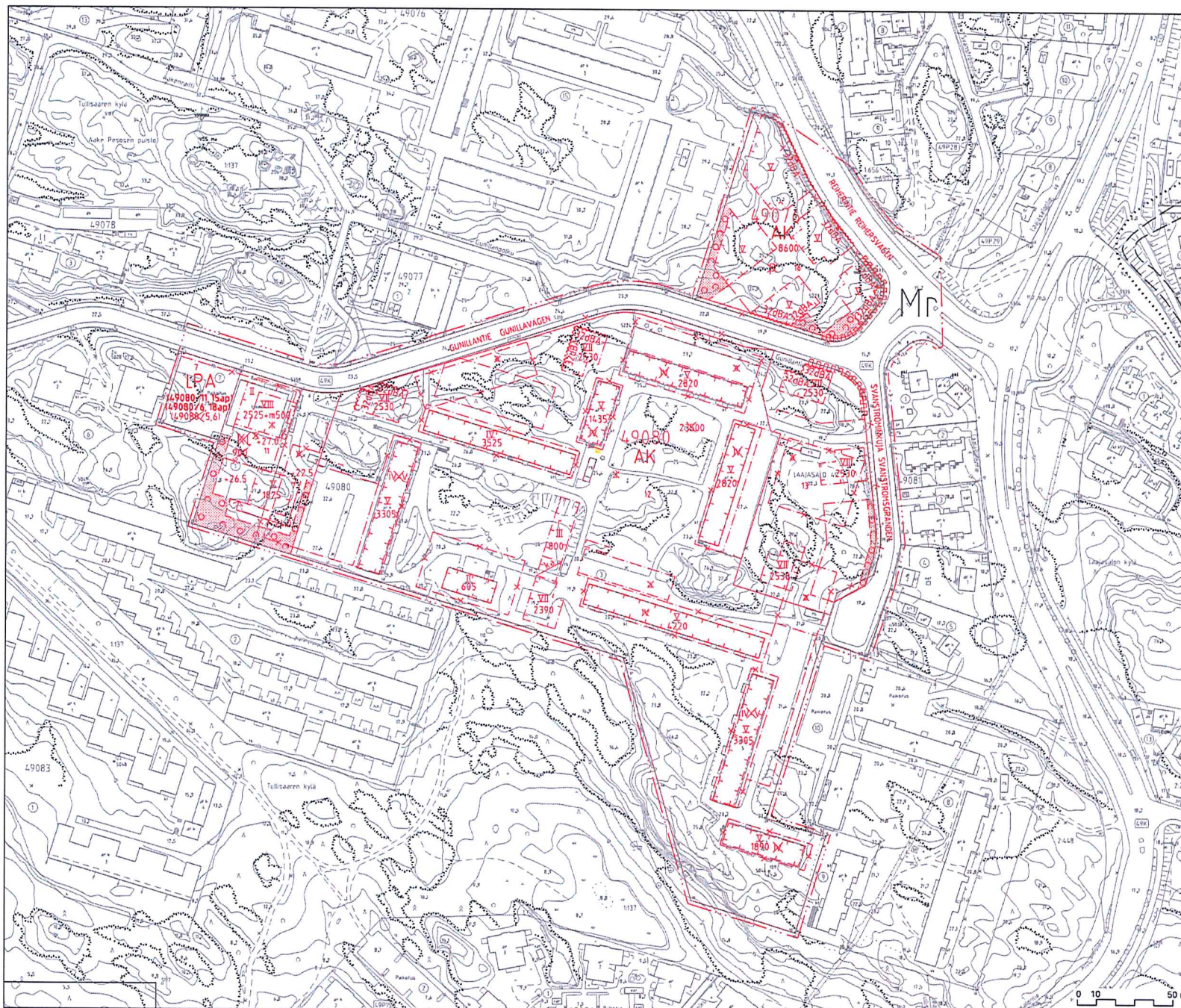
MAALAJALUEEN RAJA



SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA



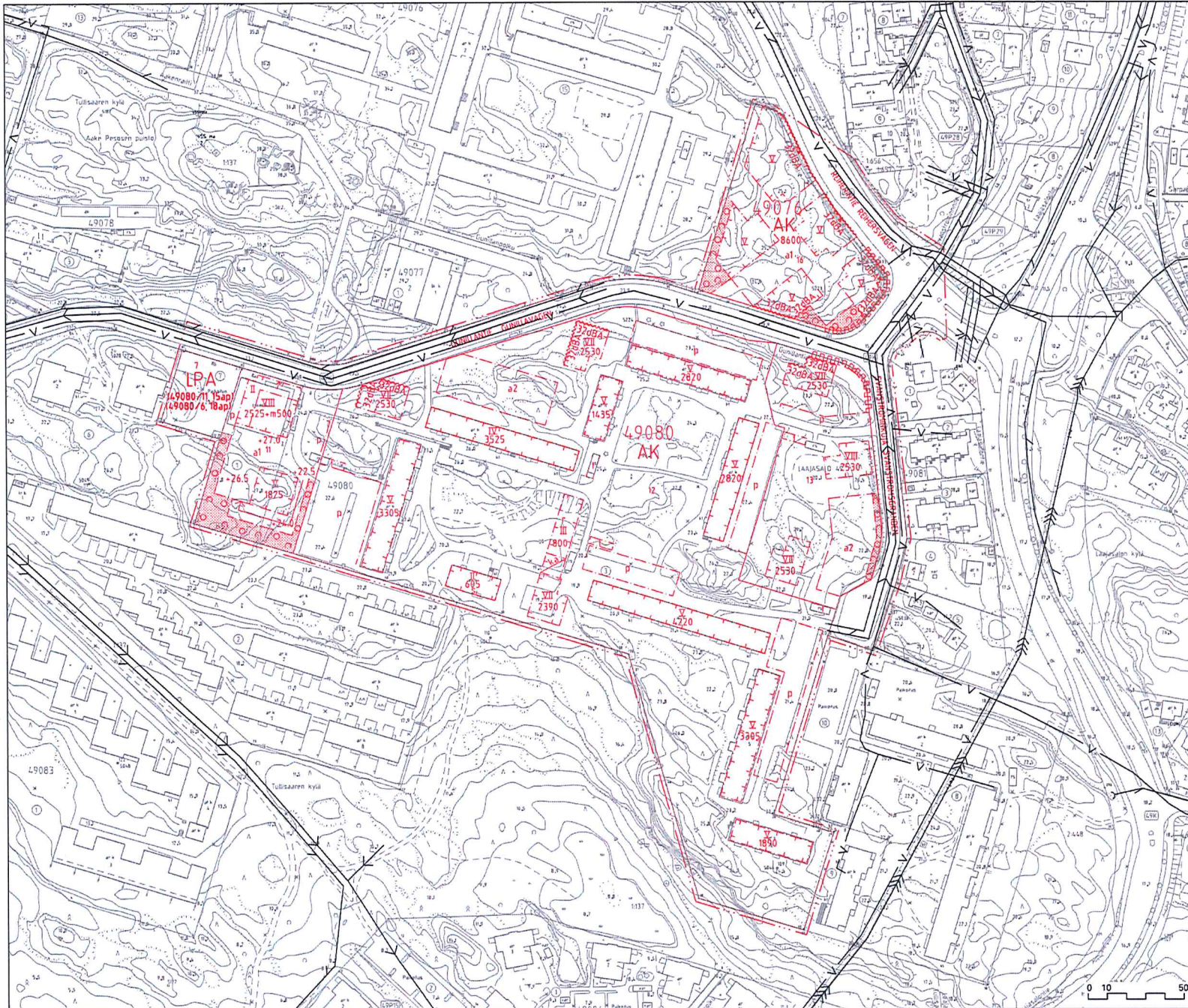
MOREENIALUE, MAAKERROKSEN PAKSUUS YLI 1m



# Gunillantie ja Svanströminkuja Vesihuolto

1 : 2000

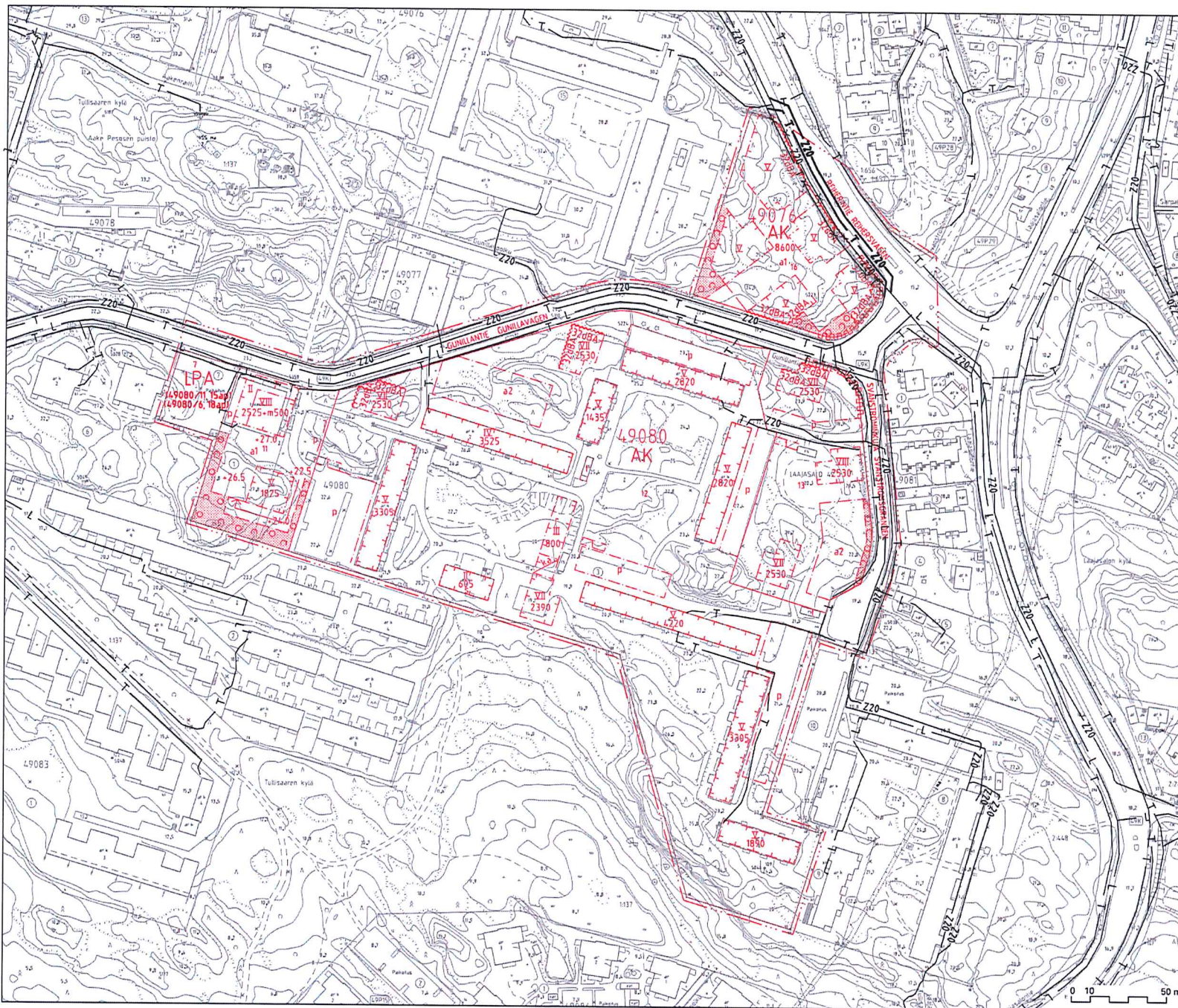
- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- > NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- < NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI
- >> NYKYINEN PAINESIVIEMÄRI

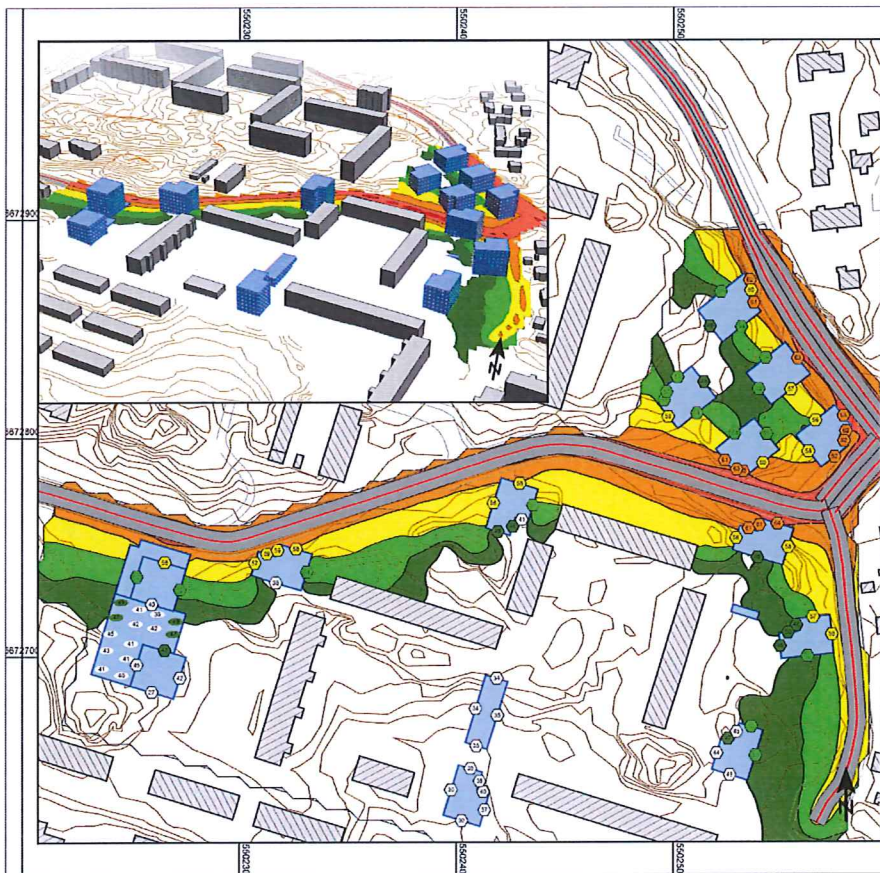


# Gunillantie ja Svanströminkuja Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- T — UUSI TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- 220 — NYKYINEN 20 kv:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- 220 — UUSI 20 kv:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- × × KÄYTÖSTÄ POISTUVA





**Gunillantien - Svanströminkujan alue  
ALUSTAVA MELUSELVITYS**

Katuliikennemelu  
Päivä klo [7-22]  
Keskiäänitaso LAeq  
Laskentakorkeus: maanpinta +2m

**1**



KSV/TEK/MNe 21.8.2013



Liikenteen lähtölaso	
Nykyinen rakennus	
Tuleva rakennus	
Korkeuskäyrä	
Julkisivun laskentapiste	

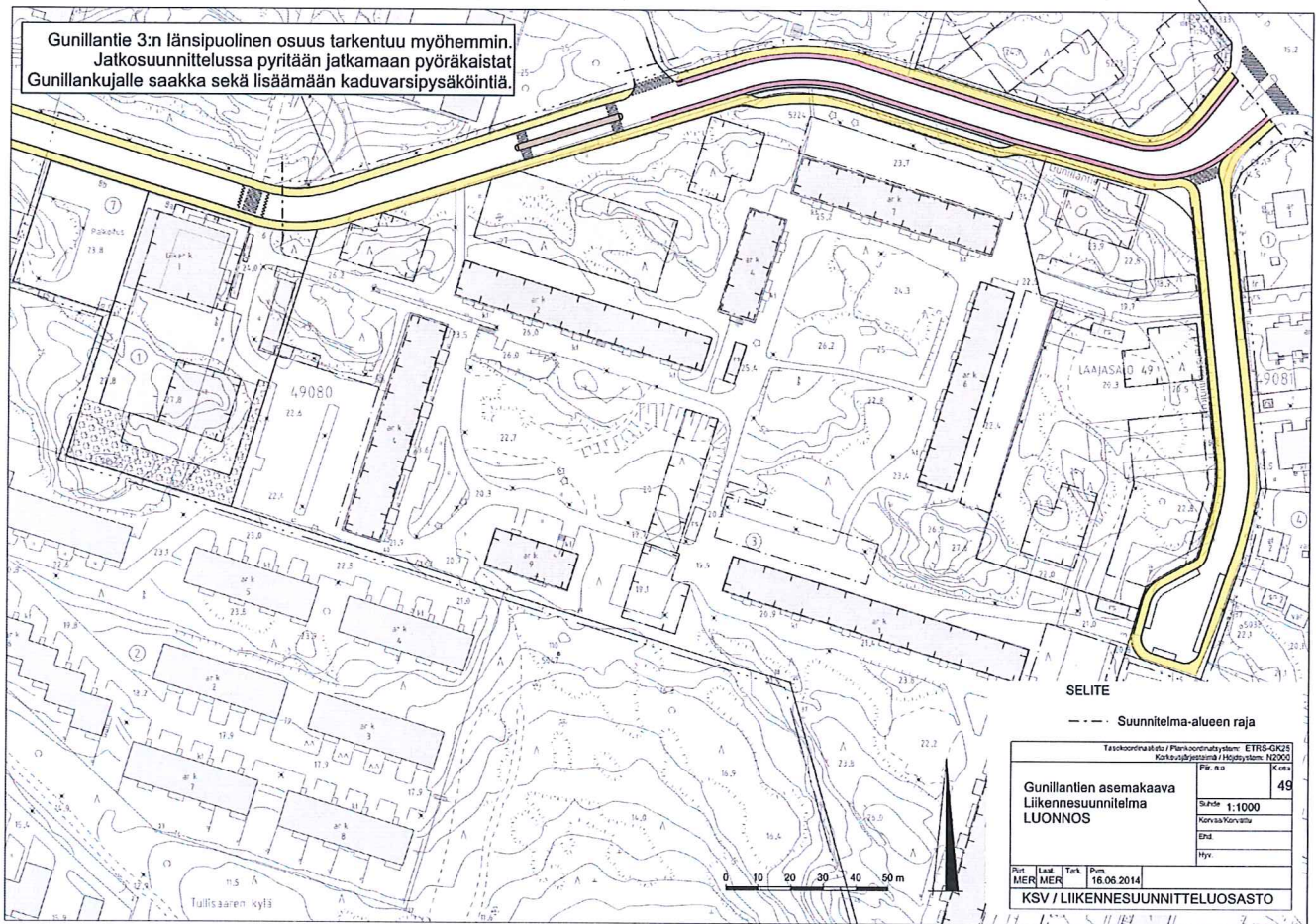
	Melutaso, dB(A)
	<= 45
	45 < <= 50
	50 < <= 55
	55 < <= 60
	60 < <= 65
	65 < <= 70
	70 < <= 75
	75 < <= 80
	80 <

Reiherintie: 2 100 ajoneuvoa/vrk  
Raskaan liikenteen osuus 12 %  
Nopeusrajoitus 40 km/h

Gunillantie: 2 500 - 3 000 ajoneuvoa/vrk  
Raskaan liikenteen osuus 8 %  
Nopeusrajoitus 40 km/h

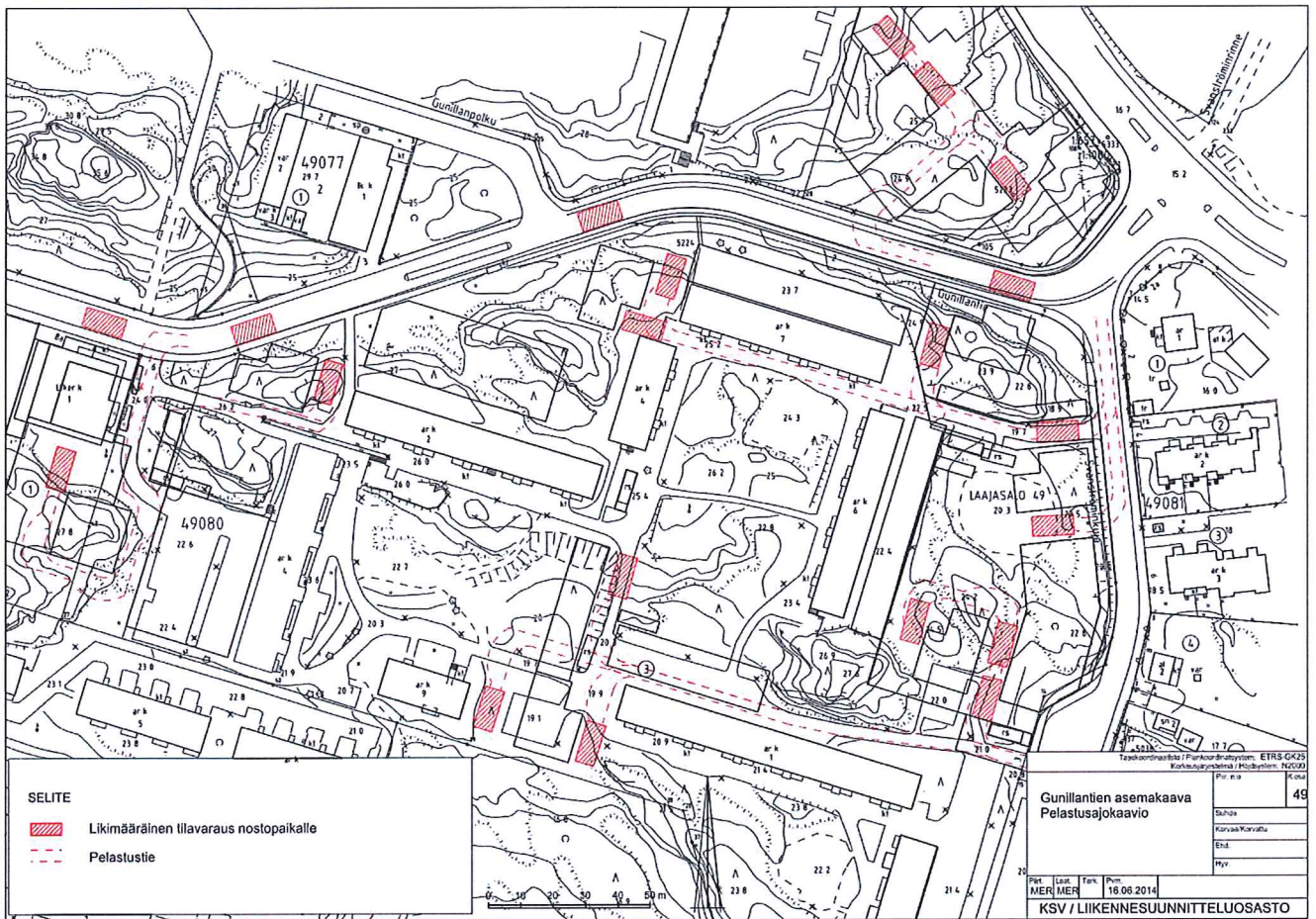
Svanströminkuja: 600 ajoneuvoa/vrk  
Raskaan liikenteen osuus 4 %  
Nopeusrajoitus 40 km/h

Gunillantie 3:n länsipuolinen osuus tarkentuu myöhemmin.  
 Jatkosuunnittelussa pyritään jatkamaan pyöräkaistat  
 Gunillankujalle saakka sekä lisäämään kaduvarsipsäköintiä.



SELITE  
 - - - Suunnitelma-alueen raja

Tasokoordinaatio / Pienkoordinaatiojärjestelmä		ETRS-GK25	
Käytetty / Käytetty		N2000	
Proj. nro		Kassa	
49			
Suhte 1:1000			
KorvausKorvaus			
Ehd.			
Hyv.			
Pit.	Laat.	Tark.	Pvm.
MER	MER		16.06.2014
KSV / LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO			



**SELITE**

- Likimääräinen tilavaraus nostopaikalle
- Pelastustie

Tasokohdennus: ETRN GK25  
Korkeusjärjestelmä: RIIKIPOLKUN

<b>Gunillantien asemakaava Pelastusajokaavio</b>			Pih. n:o Kosa 49
Pih.	Lait.	Tark.	Pvm.
MER	MER		16.08.2014
<b>KSV / LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO</b>			

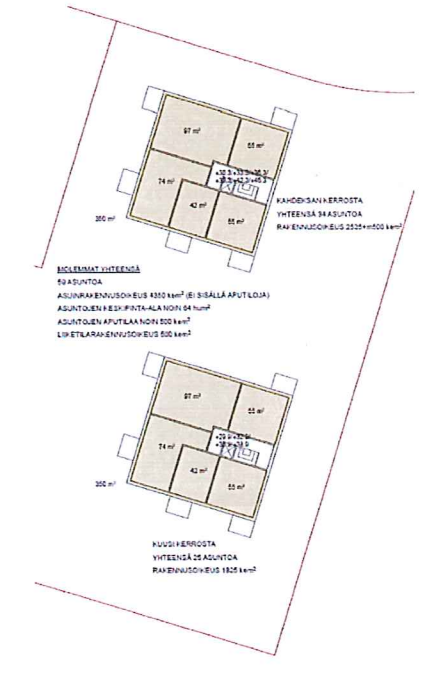
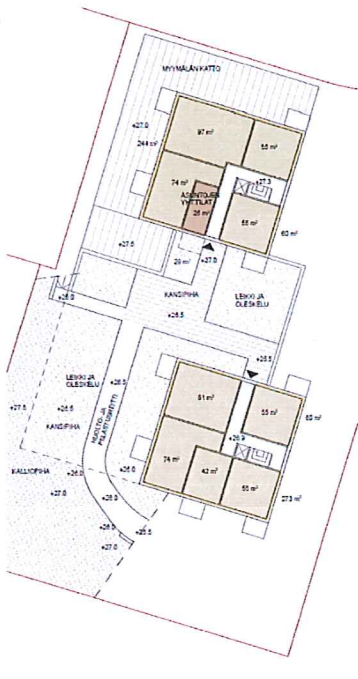
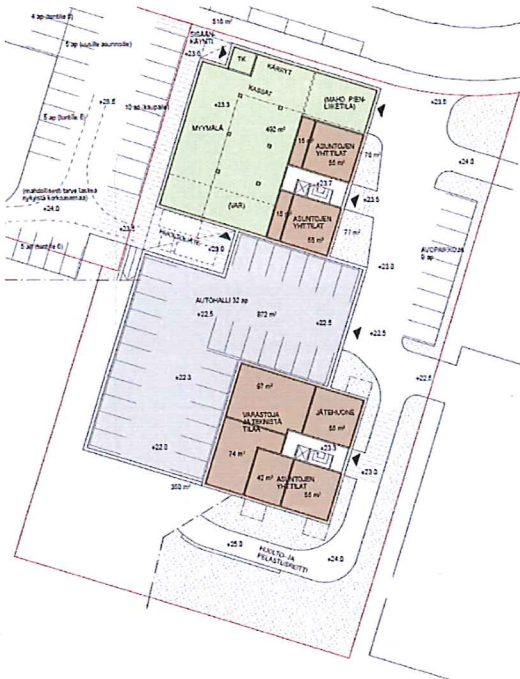
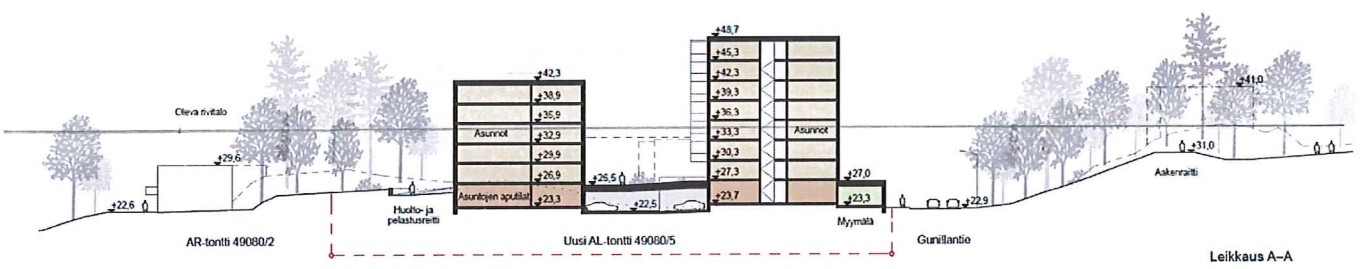
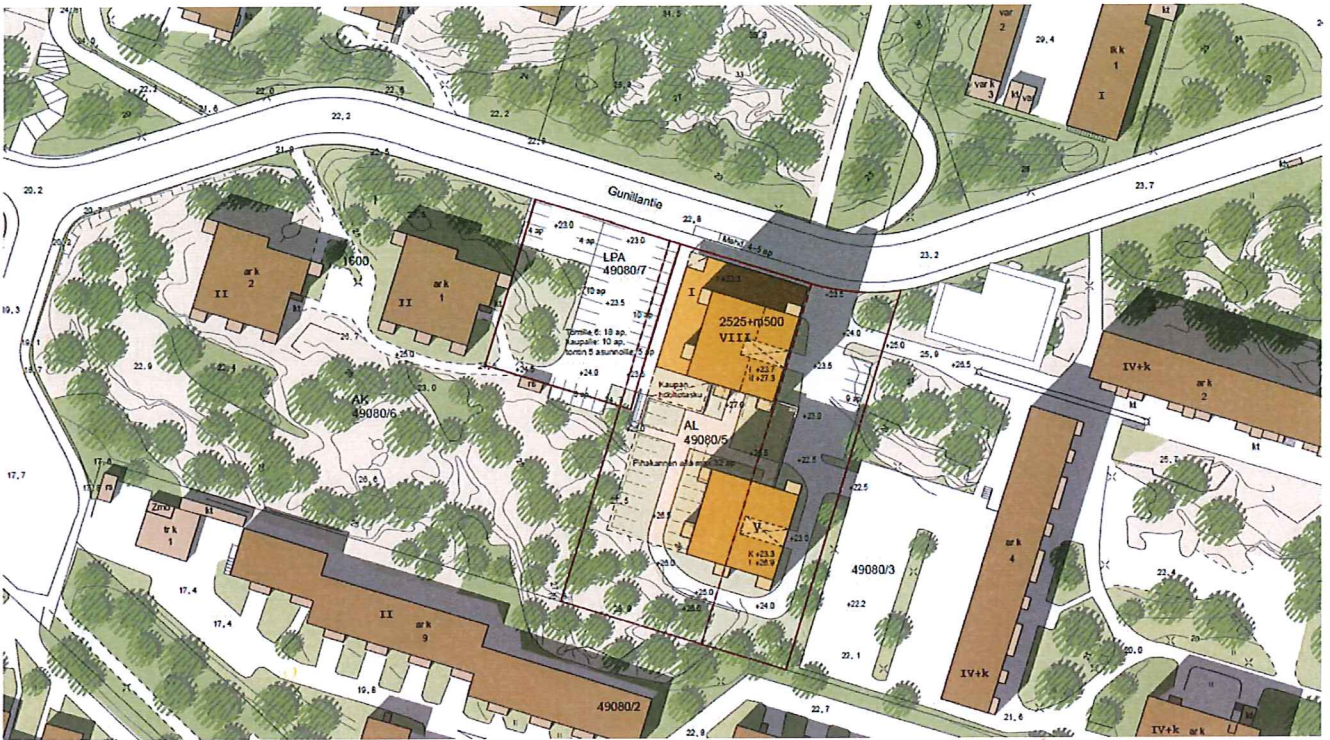


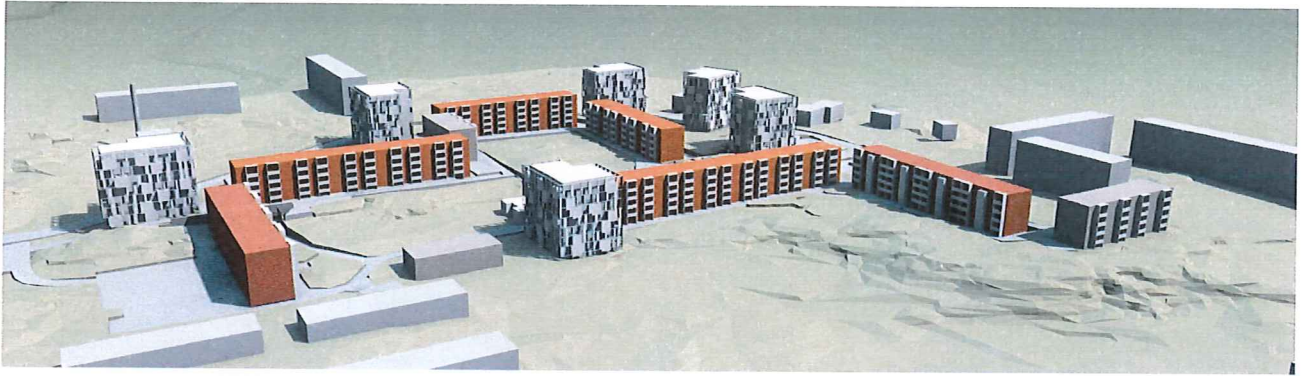
STEREOKARTOITUS  
Kevätkuvaus vuodelta 2012

Merkkien selitykset:

- ☆ Mänty
- ⊗ Lehtipuu
- ⊖ Kuusi
- Kuollut Mänty
- Latvusrajaa liheimmistä kohdista
- ” Puun korkeus

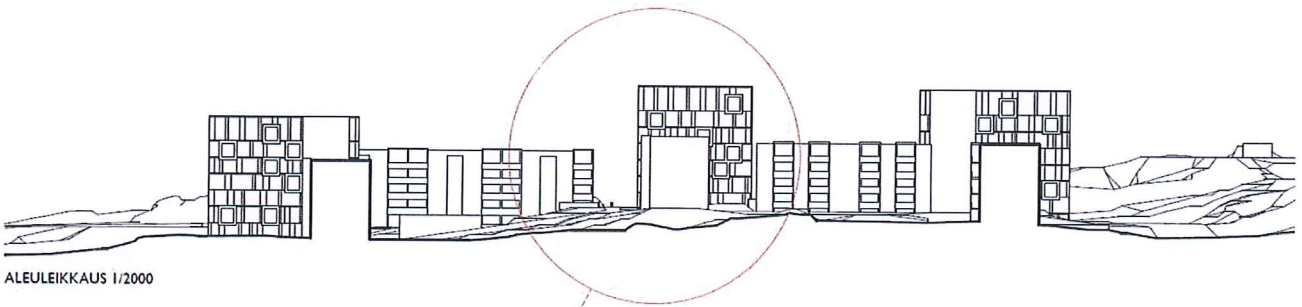






GUNILLANTIE 6 LISÄRAKENTAMISSUUNNITELMA

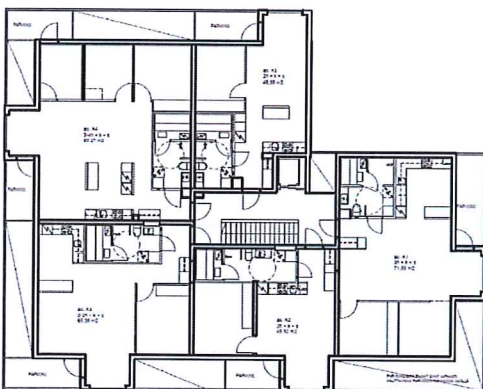
ARKKITEHTITOIMISTO TIURI & LOMMI OY 31.5.2012



ALEULEIKKAUS 1/2000



NÄKYMIÄ SISÄPIHALTA



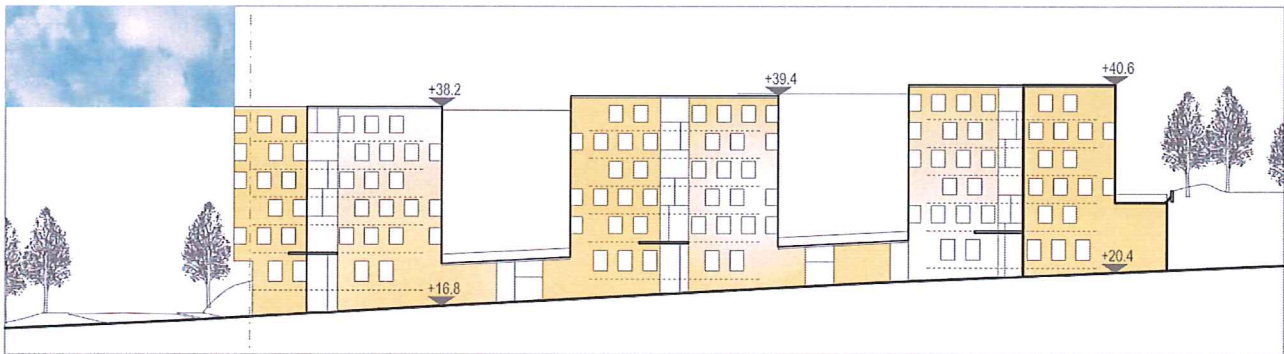
Peruserkerros 5 asunnolla



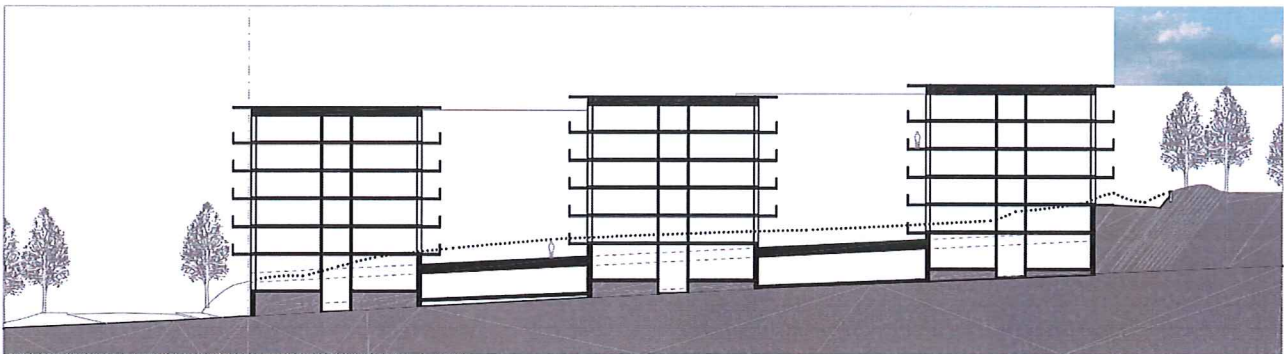
NÄKYMÄ POHJOISEN TALON 5 ETELÄPUOLEN KALLIOILTA



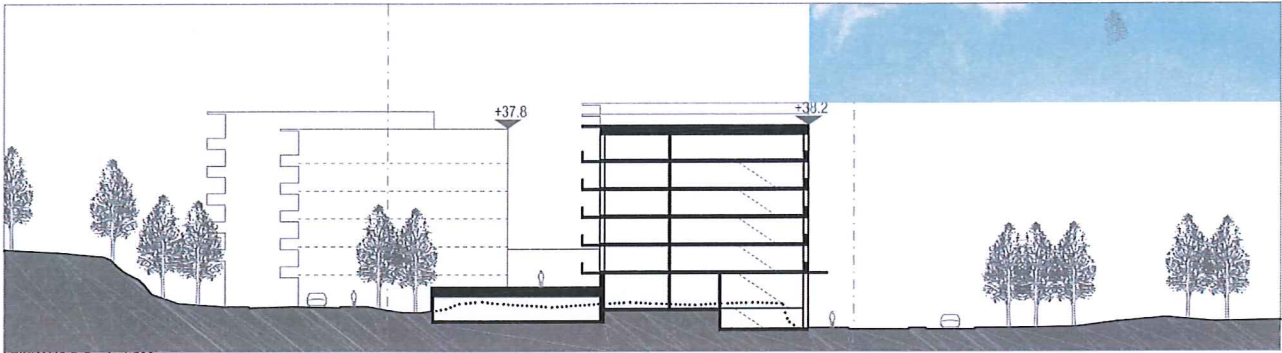
ASEMAPIIRROS | 1:500



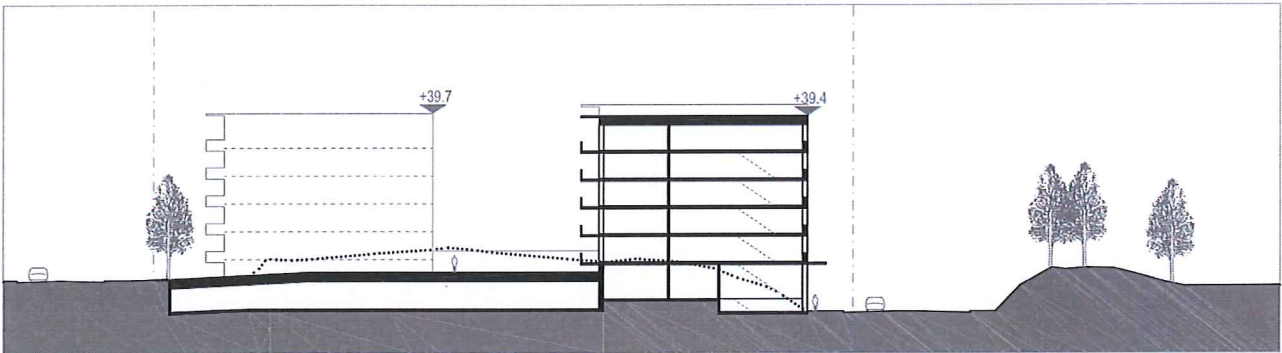
JULKISIVU REIHERINTIELLE | 1:500



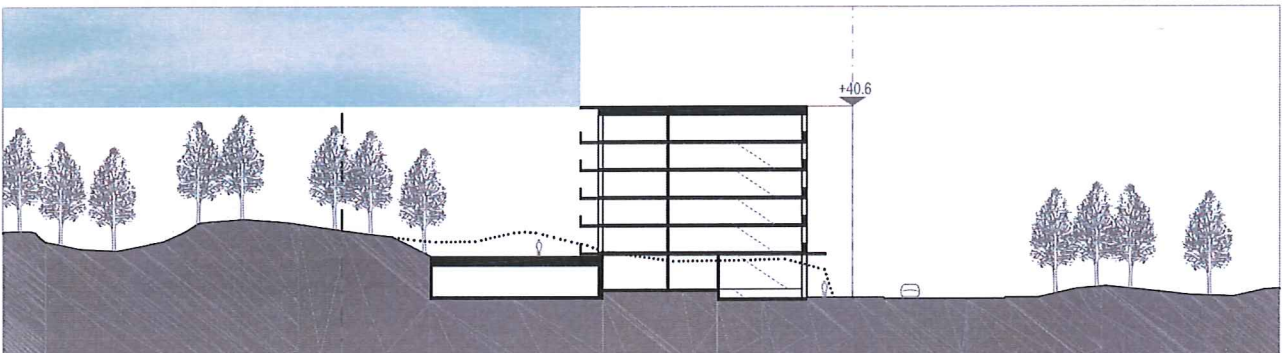
PITUUSLEIKKAUS A-A REIHERINTIEN VARREN RAKENNUKSISTA | 1:500



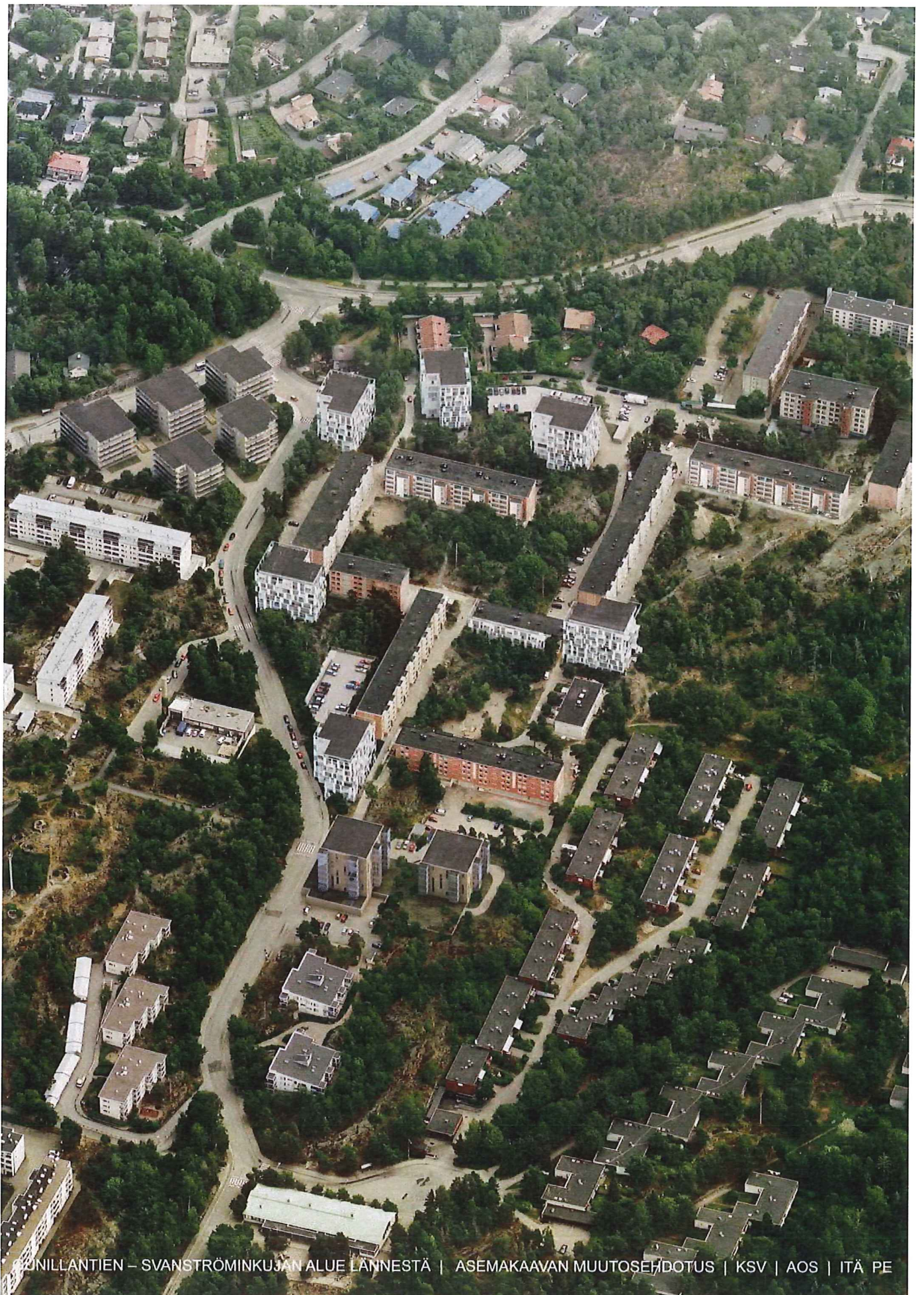
LEIKKAUS B-B | 1:500



LEIKKAUS C-C | 1:500



LEIKKAUS D-D | 1:500



UNILLANTIEN – SVANSTRÖMINKUJAN ALUE LÄNNESTÄ | ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS | KSV | AOS | ITÄ PE



GUÑILLANTIEN - SVANSTRÖMINKUJAN ALUE IDÄSTÄ | ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS | KSV | AOS | ITÄ PE



JUNILANTIEN – SVANSTRÖMINKUJAN ALUE LÄNNESTÄ | ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS | KSV | AOS | ITÄ PE



GUNILLANTIEN - SVANSTRÖMINKUJAN ALUE IDÄSTÄ | ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS | KSV | AOS | ITÄ PE





2.9.2014

GUNILLANTIEN–SVANSTRÖMINKUJAN ALUEEN ASEMAKAAVAN  
MUUTOSEHDOTUKSEEN TEHDYT MUUTOKSET (NRO 12228)HEL 2012-004582  
Ksv 2087\_2Asemakaavan muutosehdotukseen lausuntojen  
ja jatkosuunnittelun johdosta tehdyt muutokset

Yleisten töiden lautakunnan lausunnon johdosta tehdyt muutokset:

- Suunnitelman katualueita on levennetty vähäisessä määrin lumitilojen lisäämiseksi tonteilla 49080/12 ja 13 sekä 49076/16 muuttamatta kaava-alueen rajausta.

Helen Sähköverkko Oy:n lausunnon johdosta tehdyt muutokset:

- Johtokuja on lisätty kaavaehdotukseen tontille 49080/13.

Lisäksi kaavakarttaan on lisätty katusuunnitelmassa esitetty Gunillan-  
tien katualueen levennys kadun varren 12 pysäköintipaikkaa varten  
tontin 49080/12 kohdalla, lisätty pelastusreittikaavio liitemateriaaliksi,  
sekä tehtiin joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta eh-  
dotuksen sisältöä.



GUNILLANTIEN - SVANSTRÖMINKUJAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12228 | HAVAINNEKUVA | 1:2000

KSV | AOS | ITÄ | PE



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

**GUNILLANTIEN – SVANSTRÖMINKUJAN ALUEEN  
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12228**Hankenro 2087\_2  
HEL 2012-004582**SISÄLLYS****Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 28.5.–18.6. 2012**

Mielipidekirjeet

– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

**Kaavaluonnos nähtävillä 27.5.–17.6.2013**

Viranomaisyhteistyö

– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet

– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Yhteenveto keskustelutilaisuudesta

**Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 8.11.–9.12.2013**

Muistutus

– Tiivistelmä muistutuksesta ja vastine

Lausunnot

– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

Kirje

– Tiivistelmä kirjeestä ja vastine

**LIITE**

Keskustelutilaisuuden 29.5.2013 muistio



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilökisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomastoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 28.5.–18.6. 2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 28.5.–18.6. 2012 ja viraston internetsivuilla.

### Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 2 mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

**Mielipiteessä (Mi1)** pidetään parempana ratkaisuna Gunillantien ja Reiherintien risteyksen tuntuman viheralueen säilyttämistä. Jos sille rakennettaisiin, kerrosluvun tulisi olla korkeintaan III–IV. Jos rakennettaisiin korkeampia rakennuksia, niiden tulisi sijaita vain Gunillantien varressa. Rakentamista ei tulisi sijoittaa välittömästi Reiherintien varteen.

### Vastine

Uuden tontin 49076/16 piha saadaan mahdollisimman suureksi sijoittamalla rakentaminen tontin koillisreunaan Reiherintien varteen. Mielipiteet otettiin huomioon niin, että Gunillantien ja Reiherintien välisen alueen täydennysrakentaminen on kaavaluonnokseen tarkennettu viisikerroksiseksi aiemmasta kerrosluvusta IV–VIII.

**Mielipiteen (Mi2)** mukaan tontilla 49080/3 täydennysrakentaminen sijoittuu parhaiten asuinmiljöön kannalta Gunillantien ja Svanströminkujan varsille. Kuitenkin suunniteltu uudisrakentaminen on mielipiteen mukaan kauttaaltaan ylimitoitettua, joten siinä ehdotetaan rakennusten kerrosluvuksi III–IV. Silti todetaan yhdenmukaisuuden vuoksi sopivaksi kerrosluvuksi IV–V.

Lisäksi mielipiteessä koetaan ongelmallisena tontin 49080/5 eteläosan täydennysrakentaminen, koska se sijoittuu myös kallioharjanteelle.



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

Ratkaisuksi ehdotetaan täydennysrakentamisen painottumista enemmän tontin 49080/3 suuntaan, koska tonttien välistä rajaa joudutaan tarkistamaan. Koska tontin 49080/5 naapureiden Gunillantie 8:n rakennusten kerrosluku on II-III ja Gunillantie 6:n kerrosluku IV-V, jatkuvuuden vuoksi tontin 49080/5 rakennusten kerroskorkeuksien tulisi olla enintään III-IV.

Mielipiteessä ehdotetaan myös Reiherintien ja Gunillantien risteuksen tuntuman rakentamisen siirtämistä, kunnes Kruunuvuorenrannan liikenneratkaisut varmistuvat.

### Vastine

Gunillantien eteläpuolella rakentamisen kerroslukua ei ole muutettu, koska tonteilla 49080/12 ja 13 nykyinen rakentaminen on ylempänä suunniteltua täydennysrakentamista, joka painottuu alemmas katujen varsille, tonttien pohjois- ja itäreunoille. Mielipide on otettu huomioon niin, että Gunillantien ja Reiherintien välisen alueen täydennysrakentaminen on kaavaluonnokseen tarkennettu viisikerroksiseksi aiemmas- ta kerrosluvusta IV-VIII.

Gunillantien-Svanströminkujan alueen liikennejärjestelyt eivät ole si- doksissa Kruunuvuorenrannan liikennesuunnitelmiin eikä aikatauluihin.

Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 27.5.–17.6. 2013

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitus taululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 27.5.–17.6. 2013 ja viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva keskustelutilaisuus pidettiin 29.5.2013. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

### Viranomaisyhteistyö

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY Vesihuol- lolla** ei ole huomautettavaa.

**Helsingin Energialla** ei ole huomautettavaa.

**Kiinteistöviraston tilakeskuksella** ei ole lausuttavaa asiasta.

**Pelastuslaitoksella** ei ole lausuttavaa asiasta.

**Helsingin kaupungin ympäristökeskus** on ilmoittanut, että vaikka kaavaluonnoksessa esitetyt meluntorjuntatoimet ovat hyviä, niiden tarpeellisuus puolilämpimien viherhuoneiden sekä leikki- ja oleskelualuei- den sijoittelun osalta tulee kuitenkin arvioida uudestaan.



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

### Vastine

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

**Rakennusvirasto** toteaa kannanotossaan, että Suomensuontien päästä kevyen liikenteen väylää pitkin Gunillankujan suuntaan on tulvareitti, joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Lisäksi lumen lähiläjäytykseen tulee asemakaavassa esittää varaukset. Kannanotossa ilmoitetaan myös, että asuintonttien autopaikat tulisi eritellä tonttikohtaisesti kaavaselostuksessa. Huolena on pysäköintitarpeen hallitsematon laajeneminen katu- ja viheralueille, mikä vähentää katujen käyttöturvallisuutta ja vaikeuttaa niiden ylläpitoa.

### Vastine

Alueellisina tulvareitteinä tällä asemakaava-alueella toimivat katualueet.

Tällä kaava-alueella yleisiä alueita ovat vain kadut, joiden tilavaraukset eivät mahdollista lumen lähiläjäytystä. Kaava-alueen tonttialueita ei voi käyttää kaupungin lumihuollon tarpeisiin, paitsi rakennusviraston ja yksittäisen tontin välisillä sopimuksilla. Yksittäisen kaava-alueen sisällä harvoin voidaan ratkaista lumihuollon haasteita, vaan lumilogistiikkaa tulee tarkastella tätä asemakaavaa laajemmalla alueella.

Autopaikat on suunniteltu kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymän autopaikkojen laskentaohjeen mukaisesti tontille. Kadunvarsipaikat varataan vieras- ja asiointipysäköintiin.

### Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 8 mielipidettä koskien asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

**Mielipiteessä (Mi3)** vastustetaan kahdeksankerroksisena suunniteltua, nykyisiä taloja korkeammalle sijoitettavaa täydennysrakentamista Svanströminkujan varressa, koska se peittäisi mielipiteen esittäjien taloja kohtuuttomasti niiden välittömässä läheisyydessä. Sen todetaan olevan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n vastaista, koska suunnitelman katsotaan heikentävän merkityksellisesti elinympäristöä. Täydennysrakentamisen todetaan olevan myös merkittävästi korkeampaa kuin oleva rakentaminen tontilla 49080/12 ja 13.



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

Lisäksi Svanströminkujaa pidetään kapeutensa vuoksi ongelmallisena jo nykyisellään. Kuja on liian kapea kaksisuuntaiselle liikenteelle ja täydennysrakentaminen lisäisi liikennemääriä entisestään. Mielenpiteessä vastustetaan ajoneuvojen kulkua Svanströminkujalta luonnoksessa esitetyille tontille 49080/13.

### Vastine

Tonttien 49080/12 ja 13 täydennysrakentaminen voi hahmottua alarinteen puolelta kahdeksankerroksisena. Se on kuitenkin asemakaavan mukaan pääosin seitsemänkerroksista, koska alin taso on kellari.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Mielenpiteessä mainittu maankäyttö- ja rakennuslain 54 § koskee asemakaavan sisältövaatimuksia. Täydennysrakentamisessa on huomioitu muun muassa katutilojen kohentaminen, riittävät pihatilat, väljyys, näkymät, asuntorakentamisen lisäys sekä varjostusvaikutusten arviointi 45 asteen valokulmalla. Svanströminkujan itäpuolen nykyisiä rakennuksia lähin suunniteltu pistetalo tontilla 49080/13 on Svanströminkuja 4:n rivitalon kohdalla. Niiden välinen ulkoseinien etäisyys on noin 21 metriä ja pistetalon korkeus on noin 25 metriä. Rivitalon päädyssä ei ole asuinhuoneiden pääikkunoita, joten varjostusvaikutus on 45 asteen valokulmallakin arvioiden kohtuullinen.

Svanströminkuja on 7 metriä leveä tonttikatu, jonka liikennemäärä on noin 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Uudet rakennukset lisäävät Svanströminkujan liikennettä noin 150–200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kadun leveys on mitoitettu niin, että kaksi henkilöautoa mahtuu kohtamaan pysäköidyn henkilöauton kohdalla. Liikennemäärän lisääntyminen ei aiheuta tarvetta muuttaa kadun mitoitusta. Liian leveäksi mitoitettu ajorata voisi johtaa ajonopeuksien nousuun ja liikenneturvallisuuden heikkenemiseen. Kaavan liikennesuunnittelun yhteydessä Svan-



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

ströminkujan länsireunalle on suunniteltu jalkakäytävä. Svanströminkujan ja Gunillantien liittymä on suunnitelmassa kavennettu liittymän turvallisuuden parantamiseksi.

**Mielipiteessä (Mi4)** kiinnitetään huomiota vaikutelmaan suunnitelluista kerrostaloalueista, jotka ovat pientaloalueita vasten. Suunniteltu rakentamisen määrä koetaan demokratian kannalta epäoikeudenmukaiseksi väljän pientaloalueen laidalla. Reiherintien varteen sopisi paremmin kolmikerroksinen rakentaminen.

### Vastine

Kaavan Reiherintien eteläpuolinen alue on yleiskaavassa määritelty kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Reiherintien varteen muodostuvan ohjeellisen tontin 49076/16 tehokkuudeksi muodostuu tyyppillinen tehokkuus  $e = 1,4$ . Se soveltuu hyvin tiivistettävän kerrostalovaltaisen alueen reunalle, leveän pääväylän varrelle, jonka toisella puolella on pientalovaltainen alue. Viisi kerrosta on alueella yleinen kerrosluku.

Vuorovaikutuksen johdosta ehdotukseen on kerrosluvuksi muutettu V aiemman IV–VIII sijasta ja asuntokerrosalan määrä on pienennetty 10 000 k-m<sup>2</sup>:stä 8 600 k-m<sup>2</sup>:iin.

**Mielipiteen (Mi5) esittäjän** mielestä luonnoksessa esitetty tontin 49080/11 rakentaminen uhkaa paikan kauneutta ja rauhallisuutta. Tontin kaksi korkeaa rakennusta koetaan ongelmalliseksi, koska ne sijaitsevat noin 20 metrin päässä mielipiteen esittäjän tontin rajasta ja niitä varten joudutaan suorittamaan kallion räjäytystöitä. Jotta nykyinen kallioalue jäisi rakentamatta ehdotetaan, että molemmat kerrostalot sijaitsivat Gunillantien varressa rinnakkain nykyisten pysäköintipaikkojen kohdalla naapuritonteilla 49080/7 ja 12.

### Vastine

Tontille 49080/11 kaavoitettu kahden pistetalon ja niiden välisen piha-kannen alaisen pysäköintilaitoksen kokonaisuus sijaitsee mahdollisimman kaukana tontin etelärajasta. Noin 33 metrin etäisyyttä etelän puoleisen naapuritontin rakennuksesta voi pitää riittävänä. Kallioiden louhinta ja sen yhteydessä suoritettavat räjäytystyöt ovat luvanvaraista toimintaa katselmuksineen. Rakentamiseen ryhtyvän tulee varmistua siitä, että ympäröiviin rakennuksiin ei tule vaurioita louhinnan yhteydessä.

**Mielipiteen (Mi6) esittäjä** vastustaa tontin 49080/11 rakentamista samoin perustein kuin edellisessä mielipiteessä. Nykyisen kallioisen viheralueen säilyminen on asukkaille sopivinta. Sopivana pidetään myös





1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

eteläosan viisikerroksisen rakennuksen siirtämistä Gunillantien varteen, rinnakkain kahdeksankerroksisen kanssa. Mielenpitoessa ehdotetaan, että rakennusten alimmissa kerroksissa olisi yhteinen laaja pysäköintilaitos, josta olisi yhteys liiketiloihin. Tämä parantaisi liikeyrityksen toimintaedellytyksiä verrattuna suunniteltuun, jonka perusteella ei saisi aikaan päivittäistavarakauppaa. Tällöin toinen uudisrakennus voisi olla senioritalo, koska pysäköintilaitoksesta olisi suora yhteys hissillä asunolle.

Mielenpiteen esittäjä ehdottaa myös raitiovaunun reittiä Gunillantietä pitkin tai reittiä Laajasalontie–Reiherintie–Koirasaarentie. Siten raitiovaunun pysäkeille olisi monille kävelyetäisyys. Samalla se korvaisi mahdollisen myöhemmän Santahaminan metrolinjan.

### Vastine

Tontin 49080/11 kaksi pistetaloa ja tontin 49080/12 luoteiskulman pistetalo eivät kaikki sovi rinnakkain Gunillantien varrelle, pienentämättä merkittävästi asuntokerrosalaa. Avoimen pistetaloratkaisun säilyttäminen edellyttäisi yhden rakennuksen poistamista. Rakennusten yhdistäminen lamellitaloksi ei ole sopiva ratkaisu kaupunkikuvan kannalta. Tonttia 49080/11 on kaavassa jo hieman levennetty itään. Sitä ei voi edelleen leventää itäpuolisen tontin nykyisten ja suunniteltujen rakennusten ja tontin sisäisten toimintojen vuoksi. Nykyinen kiinteistössä toimiva päivittäistavarakaupan liikeyritys on teettänyt liiketoimintansa kannalta tarkoitusta vastaavan tontin viitesuunnitelman. Uudisrakennukset on mahdollista toteuttaa myös senioritaloina. Niihin on suunniteltu sisäyhteys porrashuoneesta pysäköintilaitokseen.

Raitiotielinjan on suunniteltu jatkuvan Kruunuvuorenrannasta Laajasalon keskukseen suurempiin käyttäjämääriin perustuen. Runkolinjana toimivan raitiotieyhteyden lisäksi Laajasaloon on suunniteltu liityntäbussilinjasto, joka välittää matkustajia raitiotielinjalle sekä metroon. Raitiotielinja on Kruunuvuorenrannassa suunniteltu sujuvuuden takia erillisen autoliikenteestä. Reiherintiellä se jouduttaisiin sijoittamaan autoliikenteen sekaan, mikä hidastaisi raitiovaunuliikennettä. Gunillantien mitoitus ei mahdollista raitiotielinjan sijoittamista kadulle eikä siihen ole varauduttu kadun Kruunuvuorenrannan puolisella osuudella.

**Mielenpiteessä (Mi7)** vastustetaan suunnitellun tontin 49080/11 eteläosaan esitetyn viisikerroksisen pistetalon rakentamista. Viisikerroksinen rakennus on nykyiseen rakentamiseen verrattuna varsin korkea, käytännössä kuusikerroksinen, jos aputilat lasketaan kerrokseksi. Siksi tontin eteläosan rakennus varjostaisi Gunillankuja 2C:n rivitaloa ja niiden pohjoispuolen edustalle rakennettuja asuntoterasseja. Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaava ei saa aiheuttaa maan-



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

omistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuutonta haittaa eikä aiheutaa kenenkään elinympäristön sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Luonnoksessa esitetty tontin 49080/11 eteläosan rakennus aiheuttaa kohtuutonta haittaa suoran näköyhteyden, melun, varjostusvaikutuksen sekä yksityisyyden ja luonnontilaisen suoja-alueen poistumisen merkityksissä. Mielenpitemässä arvellaan tontin eteläosan suunnitellun aikoihin suoja-alueeksi, jota ei saisi kaavassa muuttaa.

Mielenpitemässä arvostetaan nykyisen päivittäistavarakaupan palveluita, mutta ei haluttaisi kiinteistöön olutravintolaa, jollainen siellä on aiemmin ollut.

Lisäksi mielenpitemässä koetaan saadun ristiriitaista tietoa kaupunkisuunnitteluvirastolta. Osallisille lähetetyssä kirjeessä todettiin suunnitelman korostavan Gunillantien luonnetta Kruunuvuorenrantaan johtavana asuntokatuna, mutta kaavan esittelytilaisuudessa kerrottiin, että kaavamuuotos ei olisi sidoksissa Kruunuvuorenrannan rakentamiseen.

### Vastine

Tontin 49080/11 eteläisen pistetalon korkeus on pihakannelta laskettuna noin 16 metriä ja sen eteläisen ulkoseinän etäisyys Gunillankujan rivitalon pohjoisesta ulkoseinästä noin 33 metriä. Nykyisen tontin 49080/3 lähin nykyinen asuinrakennus sijaitsee Gunillankujan rivitalon ulkoseinästä noin 19 metrin etäisyydellä. Rakentamisen varjostusvaikutusta arvioidaan 45 asteen valokulmalla, jonka perusteella uusi talo ei aiheuta varjostusta. Lisäksi pohjoisen suunnasta varjostusvaikutus on vähäistä. Täydennysrakentamisen korkeus on kohtuullinen Gunillankujan kiinteistöjen asuintilojen, pihojen ja terassien valoisuuden sekä yksityisyyden ja näkymien kannalta.

Mielenpitemässä mainittu maankäyttö- ja rakennuslain 54 § koskee asemakaavan sisältövaatimuksia. Suunnitelma ei heikennä elinympäristöä. Kaavaehdotus ei ole ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 10126 tontin 49080/11 eteläosassa on suoja-alueen sijaan istutettava tai luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa säilytettävä alueen osa. Sillä on maisemallista merkitystä, mutta tontin osana sillä ei ole varsinaista virkistyskäyttöä. Lisäksi istutettavaa aluetta ei ole kokonaan osoitettu rakentamiseen ja sen istuttamisesta on edelleen annettu määräyksiä.

Asemakaavaehdotuksen mukaan tontille 49080/11 on mahdollista sijoittaa asuntojen lisäksi vain myymälätilaa.



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

Osallisille lähetetyssä kirjeessä todettiin suunnitelman korostavan Gunillantien luonnetta Kruunuvuorenrantaan johtavana asuntokatuna. Myöhemmin asukastilaisuudessa kerrottiin, että kaavamuuotos ei ole sidoksissa Kruunuvuorenrannan rakentamiseen. Kruunuvuorenrannan liikenteen vaikutuksiin on tässä suunnitelmassa varauduttu liikenteen rauhoittamisella ja bussireittejä sujuvoittamalla. Koska molemmat alueet ovat omia kaavahankkeita ja toteutettavissa toisistaan riippumatta, toteamukset eivät ole ristiriidassa.

**Mielipiteessä (Mi8)** todetaan, että kaavoittaja ei ole ottanut huomioon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyjä mielipiteitä. Epäillään että suunnittelijoilla ei ole ollut määrällisiä perusteita rakentamisen määrän lisäykselle, jonka arvioidaan olevan liian tehokasta. Tonttia 49080/5, joka muodostuu Gunillankujan 2:ssa sijaitsevan kiinteistön ja Gunillantien väliin, on levitetty ja pidennetty etelään puistoalueelle kohuttoman lähelle Gunillankuja 2:n puoleista tontin rajaa. Mielipiteen mukaan nykyinen rivi- ja kerrostalorakentamisen on keskenään sopivaa muun muassa kerrosluvultaan. Sen sijaan suunnitelman rakentaminen koetaan liian korkeaksi ja tiiviiksi sekä ristiriitaiseksi alkuperäisenä pidetyn kaavan kanssa. Luonnollisena raja-alueena toimiva kallioluontomaisema rikkoutuu ylikorkean ja häiritsevän seinän muodostavalla rakennuksella. Tontin 49080/5 ei toivota ylettyvän puistoalueelle. Jotta kallioluontomaisema säilyisi, tontin eteläosaan suunniteltu viisikerroksinen rakennus olisi poistettava. Tontin Gunillantien varressa sijaitsevan pistetalon kerrosluvun tulisi olla IV-V, ja sen pysäköintilaitos tulisi sijoittaa rakennuksen alle. Siten räjäytystyöt olisivat etäämmällä Gunillankuja 2:sta. Mielipiteessä myös todetaan olleen aiemmin ikäviä kokemuksia alueella suoritetuista räjäytystöistä.

Paremmaksi kokonaisuuden matalarakentamiseksi kutsutulla alueella arvioidaan muodostavan Gunillantien varressa sen suunnassa portaittain kasvava rakennusten korkeus. Tontilla 49080/3 eniten lännen puolella olevan pistetalon sopiva kerrosluku olisi viidestä kuuteen. Siitä itään kerrosluku voisi kasvaa kahdeksaan. Lisäksi ehdotetaan tutkittavaksi eniten lännessä sijaitsevan pistetalon siirtämistä tontin kaakkoskulmalle.

## Vastine

Kun täydennysrakentamista ryhdytään suunnittelemaan, lähtökohtana ei ole mikään tietty kerrosalamäärä, vaan tutkitaan paikkaan soveltuvaa ratkaisua. Täydennysrakentamisen tavoitteina ovat muun muassa katu-tilojen kohentaminen, riittävät pihatilat, väljyys, näkymät, asuntorakentamisen lisäys, joilla on suunnittelussa merkitystä rakentamisen koolle ja määrälle.



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

Muutosalue säilyy edelleen suhteellisen väljänä. Tontin 49080/11 tehokkuudeksi muodostuu  $e = 1,1$ , tontin 49080/12  $e = 0,7$ , tontin 49080/13  $e = 1,1$  ja tontin 49076/16 tehokkuus on  $e = 1,4$ . Alueen asuntokortteleiden keskimääräinen tehokkuus on  $e = 0,85$ , joka ei ole kerrostalorakentamisen alueella erityisen korkea.

Vuorovaikutuksen perusteella on ehdotuksen tontin 49076/16 kerrosluvuksi muutettu V aiemman IV–VIII sijasta ja asuntokerrosalan määrä 10 000 k-m<sup>2</sup>:stä 8600 k-m<sup>2</sup>:iin.

Rakennusten korkeuksia on myös suhteutettu nykyiseen rakentamiseen esimerkiksi tontilla 49080/11, jossa kerrosten määrä pienenee kahdeksasta viiteen kohti naapuritontilla sijaitsevaa kaksikerroksista rivitaloa. Tonttien 49080/12 ja 13 pääosin 7-kerroksinen täydennysrakentaminen muodostaa kokonaisuuden nykyisen pääosin 5-kerroksisen rakentamisen kanssa.

Tontin eteläosan uuden pistetalon etäisyys tontin etelärajasta on runsaat 18 metriä ja sen etelän puoleisen ulkoseinän etäisyys Gunillankujan rivitalon pohjoisen puoleisesta ulkoseinästä on noin 33 metriä. Nykyisen tontin 49080/3 lähin nykyinen asuinrakennus sijaitsee Gunillankujan rivitalon ulkoseinästä noin 19 metrin etäisyydellä. Täydennysrakentaminen tontilla on riittävällä etäisyydellä naapurista.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontin 49080/5 ja sen eteläpuolisen rivitalotontin välissä ei ole puistoaluetta tai muuta raja-aluetta. Sen sijaan tontin 49080/11 eteläosassa on istutettava tai luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa säilytettävä alueen osa. Sillä on maisemallista merkitystä, mutta tontin osana sillä ei ole varsinaista virkistyskäyttöä. Asemakaavan muutosehdotuksessa istutettavaa aluetta ei ole osoitettu kokonaan rakentamiseen ja sen istuttamisesta on edelleen annettu määräyksiä.

Kallioiden louhinta on luvanvaraista toimintaa katselmuksineen. Rakentamiseen ryhtyvän tulee varmistua siitä, että ympäröiviin rakennuksiin ei tule vaurioita louhinnan yhteydessä.

Tontin 49080/12 kaakkoisosaan täydennysrakentamista ei esitetty, koska paikka on etäällä katuverkosta ja maastonmuodoltaan vaikea.

**Mielipiteissä (Mi9) ja (Mi10)** vaaditaan kaavamutoksen keskeyttämistä, jotta voitaisiin pitäytyä voimassa olevassa kaavassa. Luonnoksessa esitettyä rakentamisen tehokkuutta pidetään ylimitoitettuna ja voimassa olevan asemakaavan kanssa ristiriitaisena sekä ympäristöön sopimattomana. Suunnitelmassa tontin 49080/11 luonne muuttuu toisenlaiseksi kuin nyt voimassa olevassa kaavassa, muun muassa vi-



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

heralueiden säilyttämisen ja hoitamisen osalta. Tontin tehokkuuden mainitaan nousevan 600 %.

Mielipiteen mukaan kaavan valmistelu on ollut puutteellista ja suunnitelman perustelut harhaan johtavia, eikä nykyistä rakentamista ole huomioitu. Mielipiteen esittäjän mukaan suunnittelijat eivät ole käyneet suunnittelualueella. Harhaan johtavana pidetään sitä, että suunnitelma-asiakirjoissa ei mainita Gunillantien pohjoispuolella sijaitsevaa kalliota vanhoine asemakaavassa suojeltuine linnoitteineen. Ongelmalliseksi koetaan suunniteltu tontilla 49080/11 sijaitseva kahdeksankerroksinen asuinrakennus Gunillantien varressa, joka tien toisella puolella edellä mainitun kallion vieressä ylittäisi sen korkeudeltaan peittäen merinäköalan kallion päältä. Asukkaat seuraavat sieltä muun muassa ilotulituk-sia.

Lisäksi mielipiteessä viitataan artikkeliin, jossa käsitellään yleisiä täydennys- ja lisärakentamisen tavoitteita Helsingissä. Sen mukaan luon-toarvoja ei voi kompromissata ja korkea rakentaminen sopii Keski-Pasilaan. Lisäksi siinä todetaan olevan yhteys asuntorakentamisen ja alueellisen eriarvoistumisen välillä. Mielipiteen mukaan edellä mainitut periaatteet ovat sovellettavissa myös Laajasalon osalta.

Suunnitelmaa asukastilaisuudessa esitelleen arkkitehdin käyttämän il-maisun "pussinperä" koettiin kuvaavan arkkitehdin asenteellisuutta. Li-säksi huolta aiheutti se, että Kontulaa pidettiin hyvänä esimerkkinä täy-dennysrakentamisesta. Mielipiteen mukaan Kontula on kuitenkin levo-ton ja heikosti arvostettu alue Helsingin itäisimmässä idässä. Siten toi-votaan, että suunnittelijoiden edellä mainitut näkemykset eivät ole joh-tavina periaatteina suunniteltaessa Helsingin eteläisimpiä, luonnonlaan- upeimpia merellisiä alueita. Sen sijaan päämääränä tulisi olla tyylikäs rakentaminen sekä alueen arvon ja viihtyvyyden nostaminen liiken-neyhteyksiä parantamalla. Kruunuvuoren taakse, Gunillankalliolle ja Koirasaarentien varteen ei toivota mielipiteessä ongelmalliseksi koettua vuokra-asuntorakentamista.

Hitaasti edistyvistä liikennejärjestelyistä ja alimitoitetuista ratkaisuista ilmaistaan myös huolta. Asukasmäärän kasvaessa Laajasalontie, Ab-raham Wetterin tie, Herttoniemi ja Itäväylä ruuhkautuvat. Laajasalon täydennysrakentamisen katsotaan johtavan myös tilanteeseen, jossa vapaita tontteja on enemmän kuin rakentajia, joka toteuttaisi rakennus- ja kiinteistöalan liiallista kiihtymistä.

Mielipiteessä muistutetaan kaavoittajaa siitä, että tämä kunnioittaisi ra-kennuslakia ja edeltäneitä arkkitehtien sukupolvia. Suunnitellun täy-dennysrakentamisen koetaan olevan massiivista ja yhdelle alueelle keskittävää, mikä on ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa,



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

uusien ja nykyisten asukkaiden tasa-arvoisen kohtelun, hyvän elinympäristön sekä ekologisen, taloudellisen, sosiaalisen ja kulttuurillisen kestäväen kehityksen osalta. Alueella mainitaan esiintyvän muun muassa kärppä, kettu, varpushaukka, kultasirkku ja lepakko, eikä niitä ole mielipiteen mukaan huomioitu suunnitelmassa. Suunnittelualueen kallio toimii asuntojen oman pihan jatkeena ja lasten leikkipaikkana sekä suojana nykyisten rakennusten välissä. Lisäksi arvioidaan kaavan havainnekuvioiden antavan kokonaan väärää tietoa kallioiden, rakennusten ja puuston keskinäisistä suhteista, koska Gunillankuja 2:n ja 3C:n rivitalojen pihojen ja tontin 49080/11 eteläosan rakennuksen väliin ei mahdu puustoa. Lisäksi kuvissa esitetyt puut on esitetty korkeampina kuin todellisuudessa tontilla olevat ovat. Ne jäävät uudisrakentamista matalammaksi. Ongelmaksi koetaan myös tontin 49080/11 rakennuksista Gunillankuja 2:n piholle ja asuntoon avautuvat näkymät. Sen koetaan vaikeuttavan asumista ja laskevan asuntojen ja niihin tehtyihin investointien arvoa. Samalla muistutetaan kallion louhinnan ja räjäyttämisen vaaroista.

Mielipiteen mukaan kaava kaksinkertaistaa alueen asukasmäärän lisäten Helsingin asuinalueiden eriarvoistumista. Suunnitelman täydennysrakentamista luonnehditaan jättiläismäisiksi vuokratasarmeiksi, kolosseiksi ja ihmiskaatopaikoiksi sekä rinnastetaan ne Itä-Pasilaan ja Jakomäkeen. Sen sijaan Laajasalon asukasryhmien koetaan olevan nyt sosiaaliselta taustaltaan keskenään tasapainossa. Täydennysrakentamisen tulee jakautua hallintamuodoiltaan tasaisesti vuokra-, omistus- ja asumisoikeusasumiseen. Mielipiteessä todetaan huoli segregaatista, joka aiheutuisi hallintamuodon painottumisesta vuokra-asumiseen.

Lopuksi mielipiteessä ilmaistaan aie käyttää valitusoikeuksia kaikilla päätöksenteon tasoilla, jotta äärimmäisen rajuksi ja turmiolliseksi luonnehdittu kaava palautettaisiin uudelleen suunnitteluun.

### Vastine

Muutosalue säilyy edelleen suhteellisen väljänä. Alueen asutokorttelialueiden yhteenlaskettu tehokkuus on  $e = 0,85$ . Tontin 49080/11 tontitehokkuudeksi muodostuu  $e = 1,1$ . Tällaiset tehokkuudet ovat kerrostalorakentamisen alueilla yleisiä.

Aake Pesosen puiston kalliolla sijaitseva suojeltu toisen maailmansodan aikainen ilmatorjunta-asema ei kuulu kaavamuutoksen aluerajaukseen. Täydennysrakentaminen ei heikennä ilmatorjunta-aseman suoje-luarvoa. Koska kyseinen suunniteltu pistetalo sijoittuu lähes 100 metrin päähän suojellusta tuliasemasta, etelään suuntautuvat näkymät säilyvät edelleen kohtuullisina rakennuksen sivuitse ja yli.



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

Suunnitelman lähtökohtana on ollut täydennysrakentamisen sovittaminen nykyiseen rakennuskantaan, korttelirakenteeseen ja ympäristöön. Suunniteltu uudisrakentaminen tuo uuden ajallisen kerrostuman ja uutta muotokieltä rakennusten massoittelemalla ja julkisivujen osalta.

Mielipiteessä tarkoitettu rakentaminen ei ole erityisen korkeaa. Myös Laajasalossa on kahdeksankerroksisia rakennuksia.

Asuntojen hallinta- ja rahoitusmuotoja ei ratkaista asemakaavassa, vaan tonttien luovutusta koskevissa päätöksissä.

Arkkitehdin asukastilaisuudessa käyttämä ilmaisu päättyvästä kadusta ei kuvasta asenteellisuutta, vaan tuttavallista ja hyväntahtoista arkikie-  
len käyttöä. Mahdollisen väärinkäsityksen johdosta arkkitehti pahoitteli tilaisuudessa sanavalintaansa.

Kaavan suunnittelijoilla oli lähtötietoina Laajasalon merellinen luonne, arvot ja niiden merkitykset. Tavoitteina ovat olleet muun muassa alueen arvon ja viihtyvyyden nostaminen sekä liikenneyhteyksien parantaminen. Täydennysrakentaminen luo edellytyksiä esimerkiksi palvelutarjonnan kasvulle, jolla puolestaan on merkitystä kiinteistöjen arvolle.

Kruunuvuorenrannan alueen liikenneinvestoinneista on suunnitelmat tehty alueen kaavoituksen yhteydessä. Niiden toteutuksesta päätetään muussa yhteydessä. Myös Gunillantien osalta on tärkeää, että Laajasalon ja sen uusien asuinalueiden liikenne perustuu tehokkaaseen joukkoliikenteeseen.

Mielipiteessä mainittu maankäyttö- ja rakennuslain 54 § koskee asemakaavan sisältövaatimuksia. Suunnitelma ei heikennä elinympäristöä. Kaavaehdotus ei ole ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa.

Käytettävissä olevan luontotiedon perusteella alueella ei ole suojelukohteita, rauhoitettuja kohteita eikä arvokkaita luontokohteita.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 10126 tontin 49080/11 eteläosassa on istutettava tai luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa säilytettävä alueen osa. Se on voitu mieltää viereisten tonttien jatkeeksi, mutta on kuitenkin myymälätontin osa. Sillä on maisemallista merkitystä, mutta tontin osana sillä ei ole varsinaista virkistyskäyttöä.

Kaavaa varten tontille 49080/11 on laadittu viitesuunnitelma. Sen havainnekuviissa esitetty puusto kuvaa sekä nykyisiä että mahdollisia istutettavia puita. Rakennuslupavaiheen pihasuunnitelmassa istutusten määrä ja koko tarkentuu. Kaava sisältää tontin istutusta koskevia määräyksiä, jotka luovat edellytyksiä näkymien suojalle ja pehmentäville



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

merkitykselle tontin 49080/11 etelä-, länsi- ja itärajan tuntumassa. Tontista on myös teetetty kaavan valmisteluun liittyen puustokartoitus, jonka perusteella näkymien muutos ei aiheuta merkittävää haittaa.

#### Yhteenveto keskustelutilaisuudesta

Asemakaavaluonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin Tahvonlahden koululla 29.5. 2013. Arkkitehti esitteli kaavoituksen taustaa ja tehtyä suunnitelmaa. Liikennesuunnittelija esitteli tekeillä olevaa liikennesuunnitelmaa. Esityksen yhteydessä keskusteltiin vilkkaasti.

Koko suunnitelmaa koskevia kysymyksiä ja kommentteja esitettiin suunnitelman tiiviyydestä, tontin 49080/11 kalliosta, täydennysrakentamisen hallintamuojoista, toteutuksen aikatauluista sekä kaavan suhteesta Kruunuvuorenrannan rakentamiseen.

Palveluita koskevat kysymykset liittyivät niiden riittämiseen tulevaisuudessa, lähipalvelujen tarpeeseen sekä lastentarhan ja ala-asteen säilymiseen.

Tontista 49080/11 esitettiin kysymyksiä ja arvioita koskien täydennysrakentamisen kerroslukuja, tehokkuutta, rakennusalojen sijainteja, tontin sisäisiä järjestelyjä, kallion louhintaan liittyviä räjäytyksiä, kallion säilyttämisen tarvetta, havainnekuvassa esitettyä puustoa sekä länsipuolista pysäköintitonttia.

Tonteista 49080/12 ja 13 kysyttiin sen hallintamuojoista ja itäosan nykyisten ulko-oleskelu- ja pihatoimintojen säilyttämisestä.

Gunillantien ja Reiherintien välisestä ohjeellisesta tontista 49076/16 esitettiin kommentteja koskien tontin louhintaan liittyviä räjäytyksiä, kallion korvaamista rakentamisella sekä pihakansirakentamisen ulkonäköä.

Liikennesuunnitelmaa ja julkista liikennettä koskevia kysymyksiä esitettiin koskien suunniteltua liikenteen nopeutta, pyörätievarauksia, liikenneturvallisuutta, bussilinjoja, raitiotielinjoja, runkolinjoja, metroa ja Gunillantien liikennemääriä.

Lisäksi kysyttiin Laajasalon keskuksen rakentamisaikataulusta.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 8.11.–9.12.2013

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä (muistutusaika) 8.11.–9.12.2013.

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 <a href="http://www.hel.fi/ksv">http://www.hel.fi/ksv</a>	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566





1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, HSY:n vesihuollon, Helsingin Energia -liikelaitoksen Helen Sähköverkko Oy:n lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Lisäksi nähtävilläoloajan ulkopuolella saatiin yksi kirje.

#### Muistutuksen tiivistelmä ja vastine

**Muistutuksen (Mu1)** tekijä huomauttaa, että sen luonnosta koskevia mielipiteitä ei ole huomioitu. Nykyiselle tontille 49080/5 suunniteltu asuntorakentaminen aiheuttaa vakavia haittoja. Voimassa olevassa asemakaavassa puolet tontin 49080/5 pinta-alasta on määrätty istutettavaksi tai luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa säilytettäväksi alueen osaksi. Väljästi rakennettujen alueiden muuttaminen tiiviisti rakennetuksi ei ole kohtuullisesti harkittu ratkaisu. Tontin maansiirtoon liittyvät räjäytystyöt ovat vaarallisia läheiselle nykyiselle rakentamiselle.

Kaavaehdotus tuottaa haittaa Aake Pesosen puiston laella sijaitsevan suojellun entisen ilmatorjunta-aseman historiallisille ja kulttuurillisille merkityksille. Muistutuksessa viitataan voimassa olevan vuoden 1994 asemakaavan valmistelu- ja päätösasiakirjoihin. Asemakaavaehdotus on ristiriidassa voimassa olevan kaavan kanssa, koska tässä pidettiin hyvänä ratkaisuna muun muassa tontin 49080/6 asuinkerrostalon kerroslukua II, joka ei häiritse näkymiä entisen tuliaseman laelta.

#### Vastine

Muistuttajan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnoksesta esittämät mielipiteet otettiin vastaan, kirjattiin ja käsiteltiin osana vuorovaikutusta. Mielipiteiden sisältöjä pohdittiin suhteessa valmisteluaineistoon. Kaavaehdotusta varten laadittiin vastine. Kuitenkin arvioitiin, että mielipiteet eivät aiheuttaneet toimenpiteitä kaavaehdotukseen, joka vastineineen hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 8.10.2013.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontin 49080/11 eteläosassa on istutettava tai luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa säilytettävä alueen osa, jolla on maisemallista merkitystä, mutta tontin osana sillä ei ole varsinaista virkistyskäyttöä. Lisäksi istutettavaa aluetta ei ole osoitettu kokonaan rakentamiseen ja sen istuttamisesta edelleen on annettu määräyksiä. Kaupunki on muuttunut ja niin ovat myös tarpeet vuodesta 1994. Kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmassa 2012–2017 on asetettu tavoitteita asukasmäärän lisäykselle alueiden säilyttämiseksi elinvoimaisena ja asukasrakenteen monipuolistamiseksi sekä kaavavarannon varmistamiseksi asuntotuotannolle muun muassa vajaasti rakennettujen tonttien osalta, jollaisena tonttia 49080/11 voi nykyisen tehokkuutensa puolesta pitää. Kaavaeh-



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

dotuksessa tontin 49080/11 tonttitehokkuudeksi muodostuu  $e = 1,1$ . Tällaiset tehokkuudet ovat kerrostalorakentamisessa yleisiä. Kruunuvuorenrantaan johtavan Gunillantien varteen suunnitellut kerrosluvut ja tehokkuudet korostavat kadun luonnetta Kruunuvuorenrantaan johtavana asuntokatuna nykyisen infrastruktuurin ja joukkoliikenneyhteyksien varressa. Alueen tuntumaan jää edelleen eri luonteisia laajoja viheralueita.

Aake Pesosen puiston entiset it-tuliasemat on suojeltu kyseisellä alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 10126. Suojelluista it-tuliasemista on edelleen näkymät joka ilmansuuntaan, myös esitetyn pistetalon sivuitse ja ylitse.

#### Saapuneen kirjeen tiivistelmä ja vastine

**Kirjeen (Ki1)** lähettäjä pyytää, että esitetty tontin 49080/11 eteläpuolen viisikerroksinen rakennus poistetaan suunnitelmasta ja Gunillantien varren kahdeksankerroksinen rakennus muutetaan viisikerroksiseksi. Kerrosala on raskaasti ylimitoitettua, ympäristöön sopimatonta ja voimassa olevan asemakaavan kanssa ristiriitaista, tontin luonteen muuttuessa. Lisärakentaminen kohdistuu pienelle alueelle, haitaten nykyisiä asukkaita ja loukaten yhdenvertaisuusperiaatetta.

Valmistelu on puutteellista, koska oleellista kaava-alueen ulkopuolista Aake Pesosen puiston suojelukohdetta, entistä it-tuliasemaa ei huomioida. Viheralueen tehokkaampaan hyödyntämiseen liittyvä perustelu on virheellinen, koska alueella pesii kultasirkkuja ja lepakoita. Se on lasten leikkipaikka ja suoja rakennusten välillä. Havainnekuvat antavat väärän kuvan kallioiden, rakennusten ja puuston välisistä suhteista niin, että Asunto Oy Gunillankuja 2:n kiinteistön ja suunnitellun viisikerroksisen rakennuksen väliin ei mahdu puustoa. Saaristoluonnon männyt eroavat havainnekuvassa esitetyistä. Esitetyt uudisrakentamisen piha-alueet sijoittuvat Gunillankuja 2:n pihojen viereen, uudisrakennuksista avautuisi näkymiä nykyisille pihoille ja asuinhuoneisiin. Siten laskisivat asumisviihtyisyys, asuntojen arvo ja pohjoispuolisiin pihoihin tehtyjen investointien merkitys. Kallioiden räjäytystyö on vaarallista. Rakentaminen on suunniteltu liian lähelle nykyisiä rakennuksia, pilaten upean kallion ja poistaen suoja-alueen nykyisen ja suunnitellun väliltä.

Täydennysrakentaminen lisää asuinalueiden eriarvoistumista ja vähentää asukasrakenteen monipuolisuutta, korkean ja tiiviin kerrostalokeskittymä keskittyessä yhdelle alueelle, jossa pääpaino on vuokra-asumisella. Suunnitelma ei kohtele Laajasalon eri alueiden asukkaita tasapuolisesti. Elinympäristön laatu heikkenee suunnittelualueen naapurustossa. Nykyisiä asukkaita, luontoa ja rakennuksia ei ole huomioitu



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla, joten esitetty ratkaisu on kohtuuton.

### Vastine

Suunnitelma on tavanomaista täydennys- ja lisärakentamista, jossa voi olla nykyistä rakentamista korkeampaa tai matalampaa rakentamista. Kaavaehdotuksessa tontin 49080/11 tonttitehokkuudeksi muodostuu  $e = 1,1$ , joka on kerrostalorakentamisessa yleinen ja kohtuullinen tehokkuus. Täydennysrakentaminen on kaupungin strategiaohjelman mukaista ja sitä tutkitaan tapauskohtaisesti. Laajasalossa sille on hyviä edellytyksiä. Ratkaisu on kaupunki-, kaupunginosa- ja kaupunginosa-aluekokonaisuuksissa yhdenvertaisuuden kannalta sopiva.

Aake Pesosen puiston entiset it-tuliasemat on suojeltu kyseisellä alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 10126. Koska suojelluista it-tuliasemista on edelleen näkymät joka ilmansuuntaan, myös esitetyn pistetalon sivuitse ja ylitse, muutos on kohtuullinen.

Käytettävissä olleen tiedon mukaan tontilla ei ole arvokkaita luontokohteita eikä rauhoitettuja kohteita, joten suunnitelman perustelut eivät ole virheellisiä. Havainnekuvien ensisijainen tarkoitus on auttaa hahmottamaan rakennusten korkeuksia ja keskinäisiä etäisyyksiä, mutta puusto on esitetty viitteellisesti. Viisikerroksisen uudisrakentamisen etäisyys nykyisestä rakentamisesta on yli 33 metriä, joten näkemäetäisyys on pitkä. Lisäksi uudisrakentaminen ei pääosin sijoitu suoraan nykyisten rivitalojen kohdalle. Uudisrakennustontin puolella tonttia on noin 18 metriä, jossa nykyistä puustoa on mahdollista säilyttää ja istuttaa uutta, mistä on myös annettu määräyksiä. Kaupungissa naapuruston asukasmäärää merkittävämpi tekijä viihtyisyydessä ja arvon muodostuksessa voi olla asukaslisäyksen aiheuttama tarve nostaa alueen palvelutasoa ja kehittää joukkoliikennettä. Työmaa-aikaiset räjäytystyöt ovat luvanvaraisia ja viranomaisen seuraamia toimenpiteitä. Tontista 49080/11 teetettiin puustokartoitus, jonka perusteella voi todeta olevan puita, joilla on edellytyksiä säilyä.

Kaupunkisuunnitteluviraston huolehtii maankäytön ja asumisen ohjelman mukaisesti asuinalueiden segregaaation torjumisesta. Kiinteistövirasto vastaa tontinluovutukseen liittyen tasapuolisesta kiinteistöjen omistus- ja hallintamuotojen valinnasta. Kaavaehdotus luo edellytyksiä asukasrakenteeltaan tasapainoisen ja monipuolisen alueen muodostumiselle. Kaavassa suunniteltu rakentaminen on tehokkuudeltaan varsin tyyppillistä kerrostalojen korttelialueilla. Sen asuinkortteleiden tehokkuus on  $e = 0,85$ , mikä ei ole erityisen tehokasta. Tontti on keskimäärin kohtuullinen, eikä ole ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain kanssa.



1.10.2013, täydennetty 2.9.2014

---

## Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

**Kiinteistölautakunnalla** ei (20.2.2014) ollut huomauttamista muutosehdotuksen johdosta. Lausunnossa todetaan, että kiinteistövirasto tulee tekemään vuokralaisten kanssa nykyisiin maanvuokrasopimuksiin asemakaavan muutoksen aiheuttamat muutokset.

**HSY:n vesihuollolla** (12.12.2013) ei ollut huomautettavaa.

**Pelastuslautakunnalla** ei (17.12.2013) ollut huomautettavaa pelastustoimen osalta asemakaavan muutoksesta.

**Helsingin Energia -liikelaitoksen Helen Sähköverkko Oy** esittää (9.12.2013) muutosehdotukseen lisättäväksi tontilla 49080/12 olevan asuinrakennuksen päädyssä olevan jakelumuuntamon ja katualueen välille tontin 49080/13 osalle sijaintitiedon mukainen kolmen metrin levyinen johtoaluemerkintä. Muuta huomautettavaa ei ollut.

### Vastine

Asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty lausunnossa mainittu johtoaluemerkintä.

**Yleisten töiden lautakunnan** lausunnossa (3.12.2013) todetaan, että rakennusvirasto on jo aiemmin huomauttanut asemakaava-alueen lumitiloista. Tarkoitus on ollut kiinnittää huomiota siihen, että korttelin sisäinen lumitila vähenee täydennysrakentamisen myötä.

### Vastine

Asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty lumitiloja leventämällä sellaisia katualueiden osia, missä se on ollut mahdollista.



## KESKUSTELUTILAISUUS

### Laajasalo, Gunillantien–Svanströminkujan alue asemakaavaluonnos

**Paikka:** Tahvonlahden koulu, Gunillantie 12

**Aika:** ke 29.5.2013 klo 18 - 20

#### Paikalla

#### Kaupunkisuunnitteluvirasto:

Kari Piimies, toimistopäällikkö, tilaisuuden puheenjohtaja

Petteri Erling, arkkitehti

Maija Rekola, liikennesuunnittelija

Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija, tilaisuuden sihteeri

**Osallistujia:** 27 henkilöä edellisten lisäksi

#### Tilaisuuden kulku

Kari Piimies avasi tilaisuuden ja toivotti kaikki tervetulleiksi. Petteri Erling esitteli kaavoituksen taustaa ja tehtyjä suunnitelmia. Esityksen yhteydessä keskusteltiin vilkkaasti.

Liikennesuunnittelija Maija Rekola esitteli tilaisuuden loppupuolella alueelle tekeillä olevaa liikennesuunnitelmaa, joka liittyy osittain esillä olleeseen asemakaavahankkeeseen ja osin Kruunuvuorenrannan suunnitteluun. Lopuksi Tiina Antila-Lehtonen kertoi, että mielipiteet tulee toimittaa kirjaamoon viimeistään 17.6. Verkosta [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) löytyy lisää tietoa mm. Kruunuvuorenrannan kaavoituksesta. Helsingin kaavoitusta voi seurata mm. Suunnitelmat kartalla - palvelusta.

#### Tilaisuudessa esitettyjä kommentteja, mielipiteitä ja kysymyksiä

##### Koko suunnittelualue

- Miksi tällaiseen tiivistämiseen on ryhdytty?
- Onko olemassa joitain yksilöityjä tavoitteita juuri näiden kortteleiden lisärakentamismäärään liittyen.
- Kuinka paljon rakentamisen tuloksena lähtee lapsilta kallioista leikkimaastoa – ei kai alueesta ole tulossa tiivistä betonilähiötä.
- Alue on kaupungin omistuksessa. Ovatko uudet talot tulossa kaupungin vuokrataloiksi vai tuleeko niihin omistusasuntoja?



- Koko alue on kalliota. Kaikessa rakentamisessa tälle alueelle joudutaan räjäyttämään, esimerkiksi Gunillantien ja Reiherintien kulmauksessa. Liittyykö tämä tiivistäminen myös Kruunuvuoren rannan rakentamiseen ja Gunillantien muuttumiseen? Tuleeko tiivistämistä sen takia?
- Kuulinko oikein, että Gunillantie ja -kuja ovat pussinperiä. Toivon teiltä objektiivisuutta ja toivon, että kunnioitatte olemassa olevia asuinalueita.
- Aikatauluja, milloin aletaan rysäyttelemään? Nykyasukkaille tulee hirveä rytinä.

### Palvelut

- Miten alueen palvelut riittävät tälle noin 800 uudelle asukkaalle? Onko muualle tulossa lisää palveluita. Asujaimisto on nykyisin suhteellisen iäkästä ja he tarvitsevat lähipalveluita.
- Toivoisimme lisää palveluja alueelle, jotta ei tarvitsisi kulkea Laajasalon keskustaan.
- Säilyykö lastentarha ja ala-aste? Suurennettaanko tai siirretäänkö niitä?

### Kivijalkakaupalle suunniteltu liikerakennus- ja asuintalo ja sen taakse suunniteltu asuintalo

- Onko taustalla ajatus tornirakentamisesta, jota yritetään nyt tälläkin alueella edistää. 8 kerrosta näillä alueilla tarkoittaa tornia.
- Tuleeko nykyisen kaupparakennuksen kohdalle tulevan talon viereen puistoalueelle vielä toinen korkea pistetalo. Se on tulossa aivan rivitaloalueen viereen. Eihän sellaista voi mitenkään puolustaa. Alueelle tulee kuilu, johon ei tule luonnonvaloa.
- Onko suunnitelmassa ajateltu yhtään nykyisten asukkaiden etua? Onko ajateltu vain kaupungin etua. Me olemme vanhan, 70-luvulta peräisin olevan kaavan kannalla.
- SIWA:n kohdalle, joka on 1-kerroksinen, suunnitellaan nyt 8-kerroksista. Tehokkuus lisääntyy huomattavasti. Eikö tämä yksi talo riittäisi tälle tontille. Miksi samaan kohtaa pitää sulloa vielä toinenkin talo.
- Mitä laki sanoo siitä, että muutetaan oleellisesti asuntojen arvoa kun 1-kerroksisen talon paikalle rakennetaan 8-kerroksista?
- Kauppatontin taakse suunnitellun talon pelastus- ja kulkutie ei ole kovin kaukana rivitalojen asunnoista, kulkemisesta tulee hirveä haitta ainakin itäpäähän asukkaille. Oletteko laskeneet kuinka monta kuutiota alueelta räjäytetään kalliota. Räjäytyksistä voi myös aiheutua vaurioita jo olemassa olevalle rivitalolle.



- Kallion väliharjanne on ollut luonteva maisemallinen tekijä, joka on erottanut rivitalon kaupasta.
- Minkä takia 5-kerroksinen rakennus pitää tälle tontille sijoittaa? Eihän siihen ole tulossa kuin 29 asuntoa.
- Tehorakentamiselta tämä vaikuttaa, kyse ei ole estetiikasta.
- Kalliota joutuu räjäyttämään reilusti, jotta saadaan rakennettua paikalle tuo 5-kerroksinen talo. Jos talo tulee kallion päälle, tulee se todella korkealle ja varjostaa.
- Puut on piirretty sivuprofiilikuvassa liian korkeiksi, ne eivät tule peittämään 5-kerroksista taloa.
- Kari Piimies totesi, että konsultilta pyydetään erillinen puustokartoitus.
- Maastossa voidaan myös käydä katsomassa puiden korkeuksia. Kyseessä on ainutlaatuisia saaristomäntyjä. Jos ne lähtevät pois, ei samanlaisia saada takaisin.
- 70-luvun kaavoista on puhuttu paljon. Laajasalossa Riitankuja 2:ssa oli piirretty 1-kerroksinen kauppa vanhassa kaavassa. Paikalle rakennettiin 6-kerroksinen asuintalo. Talo istuu siihen hyvin. Voi kysyä, kuka uskoo, että nykyinen SIWA on vielä 10 – 15 vuoden kuluttua tuossa? Ei siinä kauppaa silloin pidetä.
- 4350 kerros-m2 on nyt suunniteltu kauppatontille – eikö korkeampi talo kadun varteen riittäisi – tarvitaanko matalampaa sen taakse?
- Voisivatko molemmat kerrostalot olla vierekkäin Gunillatien varrella, jolloin kalliota ja viheraluetta säilyisi enemmän. Rakentaminen ei tulisi niin lähelle nykyisiä asuntoja.
- Nykyisen SIWA:n saa räjäyttää. Se on vanhempien ihmisten käytössä. Ei sieltä voi ostaa kuin purkitettuja tuotteita. Se on pitkälti kaljakauppa.
- Mitä tapahtuu SIWA:n talon vieressä olevalle parkkipaikalle? Voisiko siihen rakentaa ja jättä kauppatalon taakse suunnitellun asuintalon rakentamatta.

### Nykyisten lamellitalojen alue - suunnitellut pistetalot

- Minusta oli hyvä ratkaisu, että kerrostaloalueen sisälle pihoihin ei sijoiteta lisärakentamista
- Tässä tulee paljon kerrosalaa kaupungin vuokrataloille. Tällainen keskittäminen on osoittautunut sosiaalisesti hankalaksi. Moisen väkimäärän lisääminen tuntuu melko arveluttavalta tempulta. Mitä hallintamuotoa alueelle on tulossa?



## Gunillantien ja Svanströminkujan kulmaus - suunnitelmassa kolme asuinkerrostaloa

- Kuinka korkeita näistä taloista on tulossa. Nykyiselle kentälle näyttää tulevan taloja. Silloin se on lapsilta pois.

## Reiherintien ja Gunillantien kulmaus

- Räjähdykset pelottavat – mitä tapahtuu nykyisille taloille, kun Reiherintien ja Gunillantie kulmaukseen tulevia taloja aletaan räjäyttämään. Kukaan ei viimeksi tullut korjaamaan, kun räjähdyksessä hajosi jo olemassa olevien talojen seiniä. Se on kuitenkin meidän koti, vaikkei me sitä omisteta.
- Pistetäänkö koko kallio matalaksi. Se on törkeätä.
- Ympäristön näkökulmasta kuulostaa surulliselta linjaus, että poistetaan paljon kalliota ja rakennetaan betoniansia.
- Kansirakentamista on kokeiltu Meri-Haassa ja Itä-Pasilassa. Se ei ole esteettistä tai luonnonmukaista eikä miellyttävää. Miksi näiden epäonnistuneiden kokeilujen jälkeen tänne halutaan samaa?

## Liikenne ja julkisen liikenteen palvelut

- Pyrkiikö liikennesuunnittelija tekemään liikenteen mahdollisimman hitaaksi? Pyöräliikenteelle on riittänyt baanaa aivan tarpeeksi, sille ei tarvita lisää tilaa. Mikseivät autot voi ohittaa pysähtynyttä bussia.
- On tärkeää lapsille, että liikenne on turvallista ja että bussipysäkin kohdalla ei ohitella.
- Tänne kulki aikaisemmin useampi bussilinja lähelle. Kannattaisi miettiä, että tänne saataisiin useampia bussilinjoja, koska iäkkäitä ihmisiä on alueella paljon.
- Onko metrosuunnitelma jo päätetty tai kuopattu?
- Ymmärsinkö oikein, että alueelle tulee noin 600 asukasta lisää ja Gunillantie säilyy edelleen pussinperänä ja meitä palvelee vain yksi bussilinja?
- Liikennemäärä tulee kasvamaan Gunillantiellä hurjasti.
- Bussi 89 ajaa vain metroaseman ja kirkon väliä – onko se lainkaan tarpeellinen? 84 on hyvin käytetty ja kuormitettu.
- Jos koulu ja lastentarha laajenevat, onko suunniteltu liikennettä niin, että lapset pääsisivät turvallisesti, ei isoa tietä pitkin, kulkemaan niihin.





30.5.2013

---

- Jos Kruunuvuorenrantaan on tulossa raitiovaunu, onko mahdollista saada sille pieni lenkki niin, että ratikka koukkaisi tätä kautta.
- Miten runkolinjoja on suunniteltu eli millaisia uudistuksia on tulossa isoihin risteykseen Herttoniemeen ym, että Laajasalosta pääsee pois?
- Gunillantien mitoituksessa näyttää olevan kaksi keskeistä periaatetta: turvallisuus ja Kruunuvuorenrannasta tulevan läpiajon rajoittaminen. Se on hyvä. Näyttäisi, että nämä ratkaisut pikemminkin nopeuttavat liikennettä eivätkä hidasta. Suunnitelma vaikutta ihan ymmärrettävältä.
- Kun ajatellaan, mihin ratikka voidaan vetää, niin kyllä ylivoimainen painopiste on Yliskylä, jossa on paljon asukkaita. Lisäksi suunnitteilla on Vartiosaari.

#### **Muuta**

- Milloin Yliskylän ostaria ruvetaan rakentamaan?

LAUSUNTO  
12.12.20131 (1)  
677/00.02.022/2013

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Helsingin kaupungin kirjaamo  
kaupunkisuunnitteluvirasto  
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Ksv/HEL 2012-004582

**LAUSUNTO LAAJASALON TONTTEJA 49080/3, 5 JA 7 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEITA KOSKEVASTA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12228)**

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt lausuntoa 49. kaupungin-osan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin 49080 tontteja 3, 5 ja 7 sekä katu- ja puistoalueita koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 1.10.2013 päivätyssä pöytäkirjassa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

"Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamisen nykyisellä kaupungin vuokratalotontilla. Gunillantien nykyiselle liiketontille voidaan sijoittaa uutta asuinkerrostalorakentamista, jonka maantasoon kadun varteen varataan myymälätilaa. Gunillantien ja Reiherintien risteyksen tuntumassa oleva viheralue muutetaan asuinkerrostalotontiksi. Rakennusoikeuden lisäys on yhteensä 29 290 k-m<sup>2</sup>, mikä luo edellytykset lisätä asukasmäärää noin 650:11a."

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:**

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Vesihuollon osalta HSY:n yhteyshenkilönä asiassa toimii aluepäällikkö Saara Neiramo, p. (09) 1561 3047.

Tuomo Heinonen  
osastonjohtaja  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

HSY:n kirjaamo

Helsingin kaupungin kirjaamo  
kaupunkisuunnitteluvirasto  
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)  
00099 Helsingin kaupunki  
[helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Ksv /HEL 2012 - 004582

LAAJASALON TONTTEJA 49080/3,5 JA 7 SEKÄ KATU- JA PUISTOALUEITA KOSKEVA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS (NRO 12228)

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen.

Muutosalueella tontilla 49080/12 olevan asuinrakennuksen päädyssä sijaitsee Helen Sähköverkon jakelumuuntamo. Muuntamo palvelee muutosalueen nykyistä sähkönjakelua ja myöhemmin tulevaisuudessa myös alueelle suunniteltua täydennysrakentamista. Muuntamon ja Svanströminkujan katualueen välinen kaapelireitti sijaitsee naapuritontin kautta käyväällä ajo-yhteydellä.

Helen Sähköverkko esittää, että kaavakarttaan tehdään muuntamon ja katualueen väliselle kaapelireitille naapuritontin 49080/13 osalle sijaintitiedon mukainen noin kolmen metrin levyinen johtoaluemerkintä.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy

Risto Harjanne  
toimitusjohtaja