

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristön toimiala
helsinki.kirjaamo@hel.fi

HEL 2018-010884 T 10 03 03

LAUSUNTO LAAJASALON RATIKKAKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12546)

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt lausuntoa 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin 49023 tonttia 5 korttelin 49027 tonttia 4 sekä katu-, puisto-, suojaviher-, urheilukeskus-, urheilu- ja virkistyspalvelu- sekä yleisiä pysäköimisalueita (muodostuvat uudet korttelit 49073 ja 49089) koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta.

Asemakaavaselostuksessa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”Asemakaavan muutosluonnos (kaavaratkaisu) koskee aluetta, joka sijaitsee Laajasalon Yliskylässä Reposalmentien varrella Laajasalon liikuntapuiston kupeessa. Kaavaratkaisu mahdollistaa raitiovaunuvarikon ja siihen liittyvien aputilojen sekä osittain varikon päälle tulevien asuinkortteleiden rakentamisen.

Laajasalooa kehitetään uudeksi raideliikenteen verkostokaupungin osaksi, joka Kruunusilltojen kautta on yhteydessä kantakaupunkiin. Kaavaratkaisun tavoitteena on luoda edellytykset Kruunusillat-hankkeen raitiotielle ja sitä palvelevalle huolto- ja säilytysvarikolle Reposalmentiellä sekä samalla mahdollistaa asumista hyvälle paikalle merelliseen Helsinkiin, monipuolisten ja kehittyvien palvelujen ja joukkoliikenteen läheisyyteen. Tavoitteena on tarjota edellytyksiä hyvälle kaupunkielämälle, asumiselle ja ihmisten kohtaamiselle, yrittämiselle ja asuntotuotannolle.

Ratikkakortteli suunnitellaan hybridiksi. Raitiovaunuvarikon kylkeen ja osittain päälle rakennetaan asumista sekä liiketilaa. Varikko sekä korttelialueen pysäköinti sijoittuvat pihakannen alle. Pihakansi toimii osittain asuinkerrostalojen pihana sekä osittain koko Laajasalooa palvelevana julkisena puistona sekä leikkipaikkana.

Kaava-alueella on myös opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta sekä urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta. Näille kortteille on mahdollistettu lisärakentaminen kasvattamalla kerrosalaa. Uutta asuntokerrosalaa on noin 41 700 k-m² ja liiketilaa on noin 1 200 k-m². Asuntojen lukumäärä on noin 550 ja asukasmäärän lisäys on noin 900. Varikon pinta-ala on noin 17 350 k-m² ja pysäköinnin 12 700 k-m², joka käsittää noin 430 ap. YO-tontille osoitetaan opetustoimintaa palvelevaa rakennusala 3 700 k-m² lisää nykyiseen. Lisäksi YO/VU-tontille osoitetaan 500 k-m² rakennusala.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir. nro 6892), jonka mukaan Ilomäentieltä tuleva raitiovaunuliikenne ohjautuu joko suoraan tai Reposalmentiellä olevan päätepysäkin kautta varikolle. Lisäksi Reposalmentien kautta ajetaan ratikkakorttelin pysäköintiin. Vieraspysäköinti sijoittuu Holmanmoisionaukiolle sekä korttelin itäpuolelle Rantametsänpolun yhteyteen. Liiketilojen huolto tapahtuu Holmanmoisionaukiolta sekä Reposalmentieltä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyään alueen metsäkumpareella sijaitseva pururata sekä kumpareen vieressä toimivat rantalentopallokentät sekä koirapuisto tullaan osoittamaan uuteen paikkaan lähimaastoon. Leikki- paikka tullaan osoittamaan ratikkakorttelin kansipihalle. Lisäksi suunnittelualueen eteläpuolella olevaa urheilukenttää ja länsipuolella olevaa Holmanmoisionpolkua siirretään. Urheilukenttä siirretään ja ajanmukaistetaan Holmanmoisionpolun viereen jäävälle VU/YO -alueelle. Laajasalon uimarannan alue ei kuulu kaava-alueeseen ja sen toiminta jatkuu nykyisen kaltaisena.

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Alueella sijaitsee käytössä olevia vesihuoltolinjoja, jotka joudutaan siirtämään. Siirrettäviä vesihuoltolinjoja ovat jätevesiviemärit NS 300, NS 600 ja NS 800 sekä hulevesiviemäri NS 600. Jätevesiviemäriin siirron ja alueen tasausmuutosten vuoksi joudutaan mahdollisesti rakentamaan jätevedenpumppaamo kaava-alueen ulkopuolelle. Lisäksi aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa noin 900 metriä sekä hulevesiviemäreitä.

Asemakaavaselostuksen mukaan vesihuollon uudelleen rakentamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia 1,2 milj. euroa. HSY:lle aiheutuvia kustannuksia ei ole selostuksessa esitetty. HSY:lle aiheutuvat kustannukset tulee lisätä asemakaavaselostukseen. KT-sopimuksen (Puitesopimus kuntatekniikan yhteistyöstä HSY:n ja sen jäsenkuntien kesken) kohdan 7 perusteella HSY esittää, että mahdollisen pumppaamon rakentamiskustannuksista vastaa kaupunki ja johtolinjojen siirtokustannukset jaetaan ikäperusteisesti.

VL-alueelle tulee merkitä vesihuoltolinjoja varten johtokuja. Johtokujan tulee olla vähintään 7 metriä leveä varikkoalueen itä- ja eteläpuolelle. Varikkoalueen länsipuolelle tulee merkitä vähintään 6 metriä leveä johtokuja.

Todettakoon lisäksi, että pihakannen kuivatus tulee järjestää HSY:n ulkopuolisin järjestelyin.

Lisätietoja antaa alueinsinööri Sini Lehtonen, puh. 09 1561 3054.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Jyrki Kaija
osastonjohtaja

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Tiedoksi HSY:n kirjaamo

Investointien hallinta / Risto Seppänen

8.4.2020

Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkiympäristön toimiala
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)
00099 Helsingin kaupunki
helsinki.kirjaamo@hel.fi

Kymp/ HEL 2017-005378

LAAJASALON RATIKKAKORTTELIN (YLISKYLÄ) ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
(NRO 12546)

Olemme tutustuneet otsikossa mainittuun asemakaavaan ja asemakaavan muutoksen selostukseen.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavan muutosehdotukseen huomautettavaa.

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy

*)
Aki Hämäläinen
suunnittelupäällikkö

JAKELU

Hinkkanen Mika	Kp
Hämäläinen Aki	Kp
Seppänen Risto	Kp
Kivirinne Jouni	St7
Oasmaa Kyösti	HaL427
Helsingin Kaupungin kirjaamo	

(* Lähetämme lausunnon koronatilanteesta johtuen ilman allekirjoitusta

09.04.2020

113/10.02.03.00/2020

Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Kirjaamo
PL 10
00990 Helsingin kaupunki

Viite
Lausuntopyyntönnö 12.3.2020
KYLK/HEL 2017-005378

HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄN LAUSUNTO LAAJASALON RATIKKAKORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee aluetta, joka sijaitsee Laajasalon Yliskylässä Reposalmentien varrella Laajasalon liikuntapuiston kupeessa. Kruunusillat-raitiotien päätepysäkin läheisyyteen Laajasaloon rakennetaan Suomen ensimmäinen raitiovaunuvarikon ja asumisen yhdistävä hybridi.

Laajasaloa kehitetään uudeksi raideliikenteen verkostokaupungin osaksi, joka Kruunusilltojen kautta on yhteydessä kantakaupunkiin. Kaavaratkaisun tavoitteena on luoda edellytykset Kruunusillat-hankkeen raitiotielle ja sitä palvelevalle huolto- ja säilytysvarikolle Reposalmentiellä sekä samalla mahdollistaa asumista hyvälle paikalle merelliseen Helsinkiin, monipuolisten ja kehittyvien palvelujen ja joukkoliikenteen läheisyyteen.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) lausuu kannanottonaan seuraavaa:

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan Kruunusillat-hankkeen raitiotien ja sitä palvelevan huolto- ja säilytysvarikon toteuttaminen. Kruunusilltojen raitiotie tuo alueelle laadukkaan joukkoliikennepalvelun.

Laajasalon Yliskylään sijoitettu raitiovaunuvarikko luo edellytykset Kruunusillat-raitiotien liikenteen tehokkaalle hoidolle. Mikäli varikkoa ei toteutettaisi Laajasaloon, aiheuttaisi jonkin muun vastaavan varikon käyttö Kruunusilltojen vaunujen huolto- ja säilytystoimintoihin liikennöinnin lisäkustannuksia pitkien siirtoajojen muodossa Laajasalon ja muun varikon välillä.

Varikko on mitoitettu niin, että se mahdollistaa Kruunusilltojen kaluston säilyttämisen.

09.04.2020

113/10.02.03.00/2020

Päätepysäkin toteutuksen päävaihtoehtona on tällä hetkellä liikennesuunnitelmassa esitetty lyhyemmät etukäänöt mahdollistava ratkaisu. Tämä on liikenteen hoidollisesti tehokkaampi kuin aikaisempi seisontaraiteilla ja pysäkin takana olevalla puolenvaihtoraiteella varustettu päätepysäkki. Lyhyemmästä toteutuksesta huolimatta pitkän päätepysäkin toteutus on myöhemmässä vaiheessa mahdollista, sillä alue on merkitty koko pituudeltaan liikennealueeksi. Mahdollisuus pistoraiteen lisäämiselle tulee säilyttää. Se mikä liikennesuunnitelmassa esitetyssä päätepysäkissä on valitettavaa, on että se jää aika kauas uusista Ratikkakortteista ja muusta maankäytöstä. Tässä suhteessa vanhempi täysvarusteltu päätepysäkki sijaitsi edullisemmassa paikassa.

Lisätietoja lausunnosta antavat raitiliikenteen osalta joukkoliikennesuunnittelija Teuvo Syrjälä sekä bussiliikenteen osalta liikennesuunnittelija Hanna Pund. Sähköpostiosoitteet muodossa etunimi.sukunimi@hsl.fi.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Suvi Rihniemi
toimitusjohtaja

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu asianhallintajärjestelmässä 9.4.2020. Allekirjoituksen oikeellisuuden voi todentaa HSL:n kirjaamosta.



helsinki.kirjaamo(a)hel.fi

Viite: KYLK/HEL 2017-005378

Lausunto asemakaavamuutoksen ehdotuksesta, Helsinki, Laajasalon ratikkakortteli, nro 12546

Helsingin kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelu on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Laajasalon ratikkakorttelin asemakaavamuutoksen ehdotuksesta (nro 12546).

Yleistä

Kaavaratkaisun tavoitteena on luoda edellytykset Kruunusillat-hankkeen raitiotielle ja sitä palvelevalle huolto- ja säilytysvarikolle Reposalmenttiellä sekä samalla mahdollistaa asumista. Kaavaratkaisussa on asuntokerrosalaa 42 900 k-m² ja liiketilaa 1 200 k-m². Varikon kerrosala on n. 18 400 k-m² ja kolmeen kerrokseen rakennettavan pysäköinnin pinta-ala 11 500 m². Y-tontin kerrosala kasvaa 3 700 k-m² ja viereiselle Y/VU-tontille osoitetaan 500 k-m² uutta kerrosalaa. Kaava-alueeseen sisältyvän terveyskeskuksen tontin (YL) kerrosala pysyy ennallaan (3 000 k-m²).

Yhdyskuntarakenne

Asemakaavaratkaisu muodostaa eheän kokonaisuuden ja laadittu kaavaratkaisu on linjassa sekä Helsingin yleiskaavan 2016 ja maanalaisen yleiskaavan ratkaisujen kanssa. Asemakaava mahdollistaa asuinrakentamisen toteuttamisen kestäväillä kulkumuodoilla hyvin saavutettavalle alueelle. Lisäksi kaavalla luodaan osaltaan edellytykset Kruunusillat-hankkeen raitiotien toteuttamiselle mahdollistamalla raitiotien tarvitseman huolto- ja säilytysvarikon sijoittaminen alueelle.

Meluntorjunta ja ilmanlaatu

Melu-, värinä ja runkomeluserelvityksien tuloksia on hyödynnetty kaavamääräyksissä. Värinä- ja runkomelun osalta määräykset ovat riittävät niin raiteiden kuin rakennustenkin osalta.

Kaavaselostuksessa tulee avata tarkemmin varikon poistoilman ulospuhalluksen vaikutuksia ja kuvata jäteilman ja muun poistoilman erot.

Rakennusten julkisivuille annetut melumääräykset on laadittu lausuntoaineistossa olevan selvityksen mukaan ja eristävyiden

mitoituksessa on käytetty +2 dB lisäeristävyttä selvitykseen nähden. Oleskelutiloja koskee seuraava kaavamääräys "*Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet sekä oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot.*" Kaavaselostuksessa on avattu ohjearvojen viittaavan valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaisiin arvoihin. Selvyyden vuoksi tämä on hyvä näkyä myös kaavamääräyksessä. Lisäksi määräykseen on syytä lisätä erikseen oleskeluparvekkeita koskevat arvot (55 dB päivällä ja 50 dB yöllä).

Kaavaratkaisun pohjoisjulkisivuilla on tunnistettu oleskeluparvekkeiden sijoittamisen vaikeus. Erityisen vaikeaa tämä on kaavaselostuksen mukaan tontin 49089/1 pohjoisjulkisivulla (s. 24). Kaava-aineiston liitteenä olevien viitesuunnitelmien mukaan matalammat rakennusmassat on tarkoitettu pääosin liiketiloja varten, mutta massan ylimmässä kerroksessa on asuinhuoneistoja. Korkeammat massat on vedetty kadun linjasta taaemmaksi. Tämä auttaa osittain ongelmaan, mutta ei poista sitä. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaikkien Reposalmentien puolelle avautuvien asuntojen tulee olla läpitalon huoneistoja, joissa makuuhuoneet sijaitsevat ohjearvojen puoleisella hiljaisella sivulla, koska raitiovaunuliikennettä varikkoalueella esiintyy alkuyöstä (22-24) ja aamuyöstä (5-7), jolloin ihmisten unen häiriintyminen on herkkää ja melu voi vaikuttaa niin unen keston kuin laatuunkin. Toinen vaihtoehto on harkita koko matalamman massan varaamista liiketiloiksi.

Kaavaselostuksessa on kuvattu (ss.33-34) alueen rakentamisen vaiheistuksesta. Ratikkakortteli on tarkoitus toteuttaa vaiheittain, Kruunusillat-raitiotiehankkeen aikataulu huomioiden. Joitain asuinkortteleita on mahdollista toteuttaa tarvittaessa samanaikaisesti varikon kanssa n. vuosina 2023-26, mutta pääosin varikon rakentamisen jälkeen vuodesta 2026 vuoteen 2034 mennessä. Raitioteiden toteutuminen etupainotteisesti antaa mahdollisuuden suorittaa mittauksia, jotka voidaan huomioida arvioitaessa lisäeristävyden riittävyttä ja parvekkeiden toteuttamismahdollisuutta rakennuslupavaiheessa. Melun ohjearvot tulee saavuttaa rakentamisen/asumisen kaikissa vaiheissa. Edellä mainittuun viitaten Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että optimaalisen meluntorjuntaratkaisun turvaamiseksi tulee asemakaavamääräyksiin harkita ajoitusmääräyksen lisäämistä.

Y-korttelialueella tulee huomioida myös melun enimmäistasot ja keskiäänitasot ja mitoittaa koulun ääneneristävyys riittäväksi.

Tulvariskit

Kaava-alue on nykyisellään osittain alavaa meritulvariskialuetta. Meritulvariskiä ei kuitenkaan ole käsitelty kaava-aineistossa, lukuun

ottamatta mainintaa kaava-alueen ulkopuolisen 0,5-1 m korkean tulvavallin toteuttamisen tarpeesta.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja, on ilman aaltoiluvaraa pääkaupunkiseudun rannikkoalueella N2000 +2,80 metriä. Nyt kyseessä oleva kaava-alue on mitoitustulvatilanteessakin suojassa avomeren aallokolta, joten aaltoiluvaran tarve voidaan arvioida vähäiseksi. Näin ollen alin suositeltava rakentamiskorkeus on Laajasalon ratikkakorttelin kaava-alueella N2000 +3,0 metriä. Suositus koskee kaikkea uutta rakentamista, ml. yhdyskuntatekniikan rakenteet (mm. energianjakelu, vesihuolto, tietoliikenneyhteydet, raideliikenteen ohjaus).

Mahdolliset suosituskorkeustason alapuolelle sijoitettavat tilat tulee toteuttaa tulvankestävinä rakenteina tai vesitiiviinä niin, että tulvavesi ei aiheuta vahinkoa suosituskorkeuden tasolle noustessaan.

On huomattavaa, että uutta rakentamista ei tule sijoittaa alhaiselle korkeustasolle tulvapenkereiden taakse, vaan tulvariskin poistamiseksi haavoittuvat rakenteet on sijoitettava riittävän korkealle. Alin suositeltava rakentamiskorkeus perusteluineen tulee kirjata kaavamääräyksiin.

Asian on esitellyt ylitarkastaja Tuomas Autere ja ratkaissut alueidenkäyttöpäällikkö Brita Dahlqvist-Solin. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

TIEDOKSI

UUDELY: Ilpo Huolman, Olli Jaakonaho, Larri Liikonen, Anna Puolamäki, Marjo Vuola, Henrik Wager

Tämä asiakirja UUELY/3081/2020 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/3081/2020 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Autere Tuomas 09.04.2020 11:32

Ratkaisija Dahlqvist-Solin Brita 09.04.2020 11:31

Huttunen Suvi

Lähettäjä: Rintala Juha
Lähetetty: perjantai 17. huhtikuuta 2020 15:54
Vastaanottaja: Huttunen Suvi
Kopio: Rantanen Esko Juhani
Aihe: Laajasalon ratikkakortteli, kaava N:o 12546

Kommentoin Laajasalon ratikkakorttelin ja Reposalmentien alueen asemakaavanmuutosta seuraavasti:

- Pelastuslaitoksen näkökulmasta Reposalmentielle tehtävän raitiotie tulisi tehdä päältäajettavaksi ns. nurmikiveyksellä. Tällä toimenpiteellä mahdollistetaan pelastusajoneuvojen pääsy alueelle myös mahdollisessa ruuhkatilanteessa. Asia tulee ainakin huomioida tarkasteltaessa alueen liikennemääriä siten, että laadittava kaava ei ole pelastusajoneuvoliikenteen kannalta epäedullisempi kuin vastaavan liikennemäärän alueet muualla Helsingissä.
- Käytävissä olevassa aineistossa oleva ”Laajasalon Ratikkakorttelin pelastussuunnitelma” sekä ”Reposalmentien hybridikortteli, pihasuunnitelma – luonnos” ovat keskenään ristiriitaiset. Pelastussuunnitelmassa on osoitettu nostopaikkoja viisikulmaisten asuinlamellien sisäpihoille, mutta samaan aikaan pihasuunnitelmassa kyseisille pihoille on osoitettu istutusalueita. Näin ollen sisäpihat on selvästikin suunniteltu liian ahtaiksi mahdollista pelastusajoneuvojen tilantarvetta silmällä pitäen varsinkin jos asuinrakennusten varapoistuminen suunnitellaan toteutettavaksi pelastuslaitoksen toimenpitein ts. nostolavakalustolla.
- Pelastuslaitoksen ajoneuvokaluston toimiminen yleiseltä katualueelta ei sinällään ole tavatonta, mutta tässä vaiheessa suhtaudun kriittisesti nostopaikkojen osoittamiseen itse Reposalmen tielle, koska ”pelastussuunnitelmassa” on yksi nostopaikka osoitettu Reposalmentielle ajoväylälle siten, että kevyenliikenteen väylä (sekä polkupyörä, että jalankulku) jää nostopaikan ja rakennuksen väliin. mikä ei ole suotavaa ainakaan ilman tarkempaa tutkimista.
- Kansialueelle on osoitettu nostopaikkoja, mutta ajoreittejä kyseisille nostopaikoille ei ole esitetty, joten asia tulee vaatimaan tarkemman tutkimisen.
- Vaikka rakennuslupavaiheessa päädyttäisiin järjestämään asuntojen varapoistuminen omatoimisesti joko kahden portaan ratkaisulla tai parvekeluukkujen tms. ratkaisujen kautta tulee pelastusajoneuvoilla siitä huolimatta oltava pääsy uloskäyntien välittömään läheisyyteen. Vaikka pelastuslaitoksen nostolava-auto on pelastusliikennettä mitoittava ajoneuvo (nostopaikka 6x13 m, paino 32t), eivät muut pelastusajoneuvot ole olennaisesti pienempiä / kevyempiä.

Rakentavin terveisin

Juha Rintala
vanhempi palotarkastaja
PL10, 00099 Helsingin kaupunki
+358 (0)9-310 31235
juha.rintala@hel.fi