



15.06.2015

Kaj/1

§ 649

Laajasalon (49.ko) Gunillantien - Svanströminkujan alueen asemakaavan muutoksen nro 12228 määrääminen osittain voimaan

HEL 2012-004582 T 10 03 03

Helsingin hallinto-oikeus Dnro 07143/14/4103, HEL 2014-014800

Päätös

Kaupunginhallitus päätti määrätä Laajasalon (49.ko) korttelin 49080 tontteja 3, 5 ja 7 sekä katu- ja puistoalueita koskevan asemakaavan muutoksen nro 12228 (Gunillantien - Svanströminkujan alue) osittain voimaan ennen lainvoimaisuutta asemakaavan muutoksen mukaisten ohjeellisten tonttien 49076/16 ja 49080/13 sekä asemakaavan muutoksen kaikkien katualueiden osalta.

Samalla kaupunginhallitus päätti, että kaupunginvaltuuston 22.10.2014 hyväksymään kaavakarttaan nro 12228 korjataan sen nimiössä oleva kirjoitusvirhe: asemakaavan muutosehdotus korjataan muotoon asemakaavan muutos.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12228 kartta, josta ilmenee voimaan määrättävä alue
- 2 Kaupunginvaltuuston hyväksymän asemakaavan muutoksen kartta nro 12228, johon on korjattu kirjoitusvirhe 4.5.2015

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helsingin hallinto-oikeus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-

Esitysteksti



ja ympäristökeskus

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Valituksen tekijä

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaupunginvaltuusto on 22.10.2014 (§334) hyväksynyt 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tonttien 3, 5 ja 7 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 8.10.2013 päivätyn ja 2.9.2014 muutetun piirustuksen nro 12228 mukaisena.

Kaupunkisuunnitteluvirasto esittää (4.5.2015), että kaupunginhallitus käyttää maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:ssä säädettyä mahdollisuutta ja määrää asemakaavan muutoksen nro 12228 tulemaan voimaan tonttien 49076/16 ja 49080/13 sekä kaikkien katualueiden osalta.

Samalla kaupunkisuunnitteluvirasto esittää, että kaupunginvaltuuston 22.10.2014 hyväksymään kaavakarttaan nro 12228 korjataan sen nimiössä oleva kirjoitusvirhe, asemakaavan muutosehdotus korjataan muotoon asemakaavan muutos.

Kaupunginvaltuuston päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen. Valituksessa valittaja (Asunto-osakeyhtiö) vaatii päätöksen muuttamista tonttien 49080/5 (asemakaavan muutoksen mukaisen tontin 49080/11) ja 49080/3 (asemakaavan muutoksen mukaisen tontin 49080/12) osalta. Valittaja vaatii, että tontille 49080/5 suunniteltu kahdeksankerroksinen rakennus madallettaisiin ja samalle tontille suunniteltu toinen rakennus poistetaan kaavasta. Tontin 49080/3 (asemakaavan muutoksen mukaisen tontin 49080/12) osalta valittaja vaatii asemakaavan muutoksessa tontin länsiosaan osoitetun seitsenkerroksisen rakennuksen madaltamista.

Kaupunki on toimittanut hallinto-oikeuteen 11.3.2015 kaupunginhallituksen (2.3.2015 §241) lausunnon, jossa hallinto-oikeutta pyydetään hylkäämään valitus, koska valituksessa ei ole



esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella asemakaavapäätös tulisi kumota.

Valitus kohdistuu ainoastaan asemakaavan muutoksen mukaiseen tonttiin 49080/11 ja osittain tonttiin 49080/12 (nykyisen tontin 49080/3 länsiosaan), joten on perusteltua saattaa asemakaavan muutos voimaan asemakaavan muutoksen mukaisen tontin 49080/13 (nykyisen tontin 49080/itäosan) osalta.

Valitus ei kohdistu myöskään asemakaavan muutokseen sisältyviin katu- ja puistoalueisiin, joten on perusteltua saattaa asemakaavan muutos voimaan myös kaavan kaikkien katualueiden ja asemakaavan muutoksessa puistoalueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi muutetun alueen, asemakaavan muutoksen mukaisen tontin 49076/16, osalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaan kunnanhallitus voi valitusajan kuluttua määrätä yleis- ja asemakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman kaava-alueen siltä osalta, johon valituksen ei voida katsoa kohdistuvan. Kunnan on annettava päätös viivytyksettä tiedoksi valittajalle ja muutoksenhakuviranomaisille. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon, vaikka päätös täytäntöönpanoa koskevana ei ole valituskelpoinen.

Kaavan määrääminen osittain voimaan ennen sen lainvoimaisuutta on keino nopeuttaa tarpeellisia rakennushankkeita silloin, kun osittaisella täytäntöönpanolla ei ole vaikutusta valituksen ratkaisemiseen.

Kaavan osittaista voimaansaattamista esitetyiltä osin pidetään tärkeänä, koska sekä tontti 47076/16 että tontti 47080/13 on osoitettu täydennysrakentamiseen. Helsingin kaupunginhallitus on elokuussa 2014 varannut tontin 49076/16 luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä Kohtuuhintainen kerrostalo - kehittämishanketta varten. Hankkeessa pyritään antamaan rakennusalan eri toimijoille mahdollisuus todellisten hankkeiden kautta osoittaa ratkaisut, joilla asunnot on mahdollista toteuttaa kohtuuhintaisina. Tontinluovutuskilpailun on tarkoitus tulla vireille tänä vuonna 2015.

Gunillantien katualue liittyy Kruunuvuorenrannan projektialueelle jatkuvaan osuuteen ja kadunrakennus Kruunuvuorenrannan puolella on jo pääosin valmistunut. Gunillantien, Reiherintien ja Svanströminkujan kadunrakennuksen tarpeet liittyvät myös tonttien 49076/16 ja 49080/13 liittymäjärjestelyjen ja infrastruktuurin toteuttamiseen.

Edellä esitetyin perustein esittelijä katsoo, että asemakaavan muutos nro 12228 tulisi määrätä osittain voimaan ennen lainvoimaisuutta



asemakaavan muutoksen mukaisten tonttien 49076/16 ja 49080/13 sekä kaikkien katualueiden osalta.

Samalla esittelijä esittää, että kaupunginvaltuuston 22.10.2014 hyväksymään kaavakarttaan nro 12228 korjataan sen nimiössä oleva kirjoitusvirhe: asemakaavan muutosehdotus korjataan muotoon asemakaavan muutos.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12228 kartta, josta ilmenee voimaan määrättävä alue
- 2 Kaupunginvaltuuston hyväksymän asemakaavan muutoksen kartta nro 12228, johon on korjattu kirjoitusvirhe 4.5.2015

Otteet

Ote

Helsingin hallinto-oikeus

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Valituksen tekijä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Oikeuspalvelut

Päätöshistoria

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaupunkisuunnitteluvirasto 4.5.2015

HEL 2012-004582 T 10 03 03

Kaupunginvaltuusto on 22.10.2014 (§334) hyväksynyt 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tonttien 3, 5 ja 7 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 8.10.2013 päivätyn ja 2.9.2014 muutetun piirustuksen nro 12228 mukaisena.

Asunto-osakeyhtiö on valittanut valtuuston päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen. Valituksessa valittaja vaatii päätöksen muuttamista tonttien 49080/5 (asemakaavan muutoksen mukainen tontti 49080/11) ja 49080/3 (asemakaavan muutoksen mukainen tontti 49080/12) osalta. Valittaja vaatii, että tontille 49080/5 suunniteltu kahdeksankerroksinen rakennus madallettaisiin ja samalle tontille suunniteltu toinen rakennus poistetaan kaavasta. Tontin 49080/3 osalta valittaja vaatii tontin eteläkaakon suunnassa asemakaavalla osoitetun rakennuksen madaltamista.

Kaupunki on toimittanut hallinto-oikeuteen 11.3.2015 kaupunginhallituksen (2.3.2015 §241) lausunnon, jossa hallinto-oikeutta pyydetään hylkäämään valitus, koska valituksessa ei ole esitetty sellaisia laillisuusperusteita, joiden perusteella asemakaavapäätös tulisi kumota.

Valitus kohdistuu ainoastaan asemakaavan muutoksen mukaiseen tonttiin 49080/11 ja osittain tonttiin 49080/12, joten on perusteltua saattaa asemakaavan muutos voimaan tonttien 49076/16, 49080/13 sekä asemakaavan kaikkien katualueiden osalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaan kunnanhallitus voi valitusajan kuluttua määrätä yleis- ja asemakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman kaava-alueen siltä osalta, johon valituksen ei voida katsoa kohdistuvan. Kunnan on annettava päätös viivytyksettä tiedoksi valittajalle ja muutoksenhakuviranomaisille. Muutoksenhakuviranomainen voi kieltää päätöksen täytäntöönpanon.

Kaavan määrääminen osittain voimaan ennen sen lainvoimaisuutta on keino nopeuttaa tarpeellisia rakennushankkeita silloin, kun osittaisella täytäntöönpanolla ei ole vaikutusta valituksen ratkaisemiseen.

Kaavan osittaista voimaansaattamista esitetyiltä osin pidetään tärkeänä, koska Helsingin kaupunginhallitus on elokuussa 2014 varannut tontin 49076/16 luovutettavaksi erillisellä ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelyllä Kohtuuhintainen kerrostalo -kehittämishanketta varten. Hankkeessa pyritään antamaan rakennusalojen eri toimijoille



mahdollisuus todellisten hankkeiden kautta osoittaa ratkaisut, joilla asunnot on mahdollista toteuttaa kohtuuhintaisina.

Tontinluovutuskilpailun on tarkoitus tulla vireille tänä vuonna 2015.

Gunillantien katualue liittyy Kruunuvuorenrannan projektialueelle jatkuvaan osuuteen ja kadunrakennus Kruunuvuorenrannan puolella on jo pääosin valmistunut. Gunillantien, Reiherintien ja Svanströminkujan kadunrakennuksen tarpeet liittyvät myös tonttien 49076/16 ja 49080/13 liittymäjärjestelyjen ja infrastruktuurin toteuttamiseen.

Kaupunkisuunnitteluvirasto esittää, että kaupunginhallitus käyttää maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:ssä säädettyä mahdollisuutta ja määrää asemakaavan muutoksen nro 12228 tulemaan voimaan tonttien 49076/16 ja 49080/13 sekä kaikkien katualueiden osalta.

Samalla kaupunkisuunnitteluvirasto esittää, että kaupunginvaltuuston 22.10.2014 hyväksymään kaavakarttaan nro 12228 korjataan sen nimiössä oleva kirjoitusvirhe, asemakaavan muutosehdotus korjataan muotoon asemakaavan muutos.

Lisätiedot

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467
petteri.erling(a)hel.fi
Irene Varila, lakimies, puhelin: 310 37451
irene.varila(a)hel.fi

Kaupunginvaltuusto 22.10.2014 § 334

HEL 2012-004582 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tonttien 3, 5 ja 7 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen 8.10.2013 päivätyn ja 2.9.2014 muutetun piirustuksen numero 12228 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Käsittely

22.10.2014 Ehdotuksen mukaan

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Yrjö Hakanen ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennusala ja kerrokorkeutta vähennetään esitetystä.



Puheenjohtaja totesi, ettei valtuutettu Yrjö Hakasen palautusehdotusta ollut kannatettu, joten se raukesi.

08.10.2014 Pöydälle

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunginhallitus 29.09.2014 § 984

HEL 2012-004582 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tonttien 3, 5 ja 7 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen 8.10.2013 päivätyn ja 2.9.2014 muutetun piirustuksen numero 12228 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.09.2014 § 249

HEL 2012-004582 T 10 03 03

Ksv 2087_2, Gunillantie 2 - 6, 8a ja 8b, Reiherintie 9:n kaakkoispuoli

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 1.10.2013 päivätyn ja 2.9.2014 muutetun 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tonttien 3, 5 ja 7 sekä katu- ja



puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12228 hyväksymistä ja ettei tehty muistutus, saapunut kirje ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselistuksesta

- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

- antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyyn muistutukseen
- antaa vuorovaikutusraportin mukaisen vastineen saapuneeseen kirjeeseen.

08.10.2013 Ehdotuksen mukaan

01.10.2013 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467

petteri.erling(a)hel.fi

Maija Rekola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37424

maija.rekola(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248

peik.salonen(a)hel.fi

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, liikennemelu- ja ilmanlaatukysymykset, puhelin: 310 37311

matti.neuvonen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 20.02.2014 § 98

HEL 2012-004582 T 10 03 03

Kiinteistökartta 65/673 501, Gunillantie 2-6, 8a ja 8b; kiinteistökartta 65/673 502, Reiherintie 9:n kaakkoispuoli

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tonttien 3, 5 ja 7 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12228 seuraavan lausunnon:



Lautakunta toteaa, että kaupunki omistaa kaava-alueen ja kaupunki on tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamisesta. Kaavamuutos perustuu talous- ja suunnittelukeskuksen laatimaan Helsingin kaupungin asuinkiinteistöyhtiöiden täydennysrakentamisselvitykseen.

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu rakentamismahdollisuuksia nykyiselle vuokratalotontille 49080/3, sen viereiselle liiketontille 49080/5 sekä puistoalueelle, jotka on esitetty muutettavaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin 49080/7 käyttötarkoitus säilyi autopaikkojen korttelialueena (LPA).

Muutosalueen asuinkerrostalojen rakennusoikeus on yhteensä 53 215 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 29 290 k-m².

Tontti 49080/3 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella Heka-Laajasalo Oy:lle ajaksi 16.8.1968 - 31.12.2038. Tontti 49080/5 on vuokrattu liiketoimintaa varten Helsingin Osuuskauppa Elannolle 31.12.2020 asti. Pysäköintitontti 49080/7 on vuokrattu Helsingin Asumisoikeus Oy:lle ajaksi 16.1.2003 - 31.12.2060 sekä Helsingin Osuuskauppa Elannolle ajaksi 1.1.2001 - 31.12.2020.

Kiinteistövirasto tulee tekemään vuokralaisten kanssa nykyisiin maanvuokrasopimuksiin asemakaavan muutoksen aiheuttamat muutokset.

Tontin 49080/3 vuokralaiselle tullaan maksamaan kaupunginvaltuuston hyväksymien kaupungin vuokratonttien täydennysrakentamisperiaatteiden mukaisesti 1/3 kaavoituksen vuokratontille tuomasta kohtuullisesta nettoarvonnoususta.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 17.12.2013 § 147

HEL 2012-004582 T 10 03 03

Päätös



Pelastuslautakunta päätti antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle 49. kaupunginosan (Laajasalon)korttelin 49080 tonttien 3, 5 ja 7 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksesta nro 12228 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien 49 kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tonttien 3, 5 ja 7 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksesta nro 12228.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Harri Laakso, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234
harri.laakso(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 03.12.2013 § 492

HEL 2012-004582 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosalue sijaitsee 49. kaupunginosassa (Laajasalo). Muutos mahdollistaa täydennysrakentamisen nykyisellä asuinkerrostontilla. 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-m².

Rakennusvirasto on huomauttanut aikaisemmassa kannanotossaan asemakaava-alueen lumitiloista. Tarkoitus on ollut kiinnittää huomio siihen, että korttelin sisäinen lumitila vähenee täydennysrakentamisen myötä. Tiiviisti rakennetuilla alueilla joissain tapauksissa myös korttelin sisäiset lumimassat saattavat tilanpuutteen vuoksi levittäytyä yleisten alueiden puolelle, mikä puolestaan saattaa runsaslumisina talvina vaikeuttaa yleisillä alueilla liikkumista.

Gunillantien ja Reiherintien kulmassa oleva viheralue, jolle nyt esitetään asuinrakentamista, rajautuu katujen puolella jyrkkään kallioleikkaukseen ja on näin ollen vaikeasti saavutettavissa ja vähäisellä käytöllä. Lisärakentaminen on huomioitu Laajasalon länsiosan aluesuunnitelmassa 2011–2020.



Asemakaavan muutos ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa Laajasalon asemakaavan muutoksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Käsittely

03.12.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutos: Muutetaan päätösehdotuksen kolmannen kappaleen toinen virke kuulumaan seuraavasti: "Tarkoitus on ollut kiinnittää huomio siihen, että korttelin sisäinen lumitila vähenee täydennysrakentamisen myötä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi
Jenna Ikonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
jenna.i.ikonen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 14.6.2013

HEL 2012-004582 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Laajasalon Gunillantien-Svanströminkujan alueen asemakaavaluonnoksesta.

Suunnittelualueeseen kuuluvat kerrostalotontti osoitteessa Gunillantie 2–6 (49080/3), liikerakennustontti osoitteessa Gunillantie 8a (49080/5), autopaikkatontti osoitteessa Gunillantie 8b (49080/7) ja puistoalue Gunillantien ja Reiherintien risteyksen tuntumassa sekä katualueita.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuntorakentamisen edellytysten lisääminen Laajasalon hyvien palveluiden, virkistysalueiden ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

Täydennysrakentaminen hyvien liikenneyhteyksien ja olemassa olevan infrastruktuurin varrelle on myös rakennusviraston mielestä kannatettavaa ja suotavaa.

Asemakaavaluonnoksessa lisätään tonttien rakennusoikeutta ja tämän lisäksi Gunillantien ja Reiherintien kulmassa sijaitsevan puistometsän



kohdalle osoitetaan uutta asuinrakentamista. Laajasalon länsiosan aluesuunnitelmassa vuosille 2011 - 2020 todetaan, että kyseisellä alueella on maisemallista arvoa, mutta ei juurikaan käyttöarvoa. Alue on vaikeasti saavutettavissa ja se mielletään jo nyt viereisten tonttien jatkeeksi.

Kaavaselostukseen on kirjattu, että tonteilla syntyvät hulevedet tulee imeyttää maaperään ja hidastaa niiden virtausta maan pinnalla mahdollisimman paljon. Rakennusvirasto kannattaa sitä, että hulevesiä pyritään imeyttämään paikallisesti. Rakennusviraston teettämän hulevesien tulvareittien tarkasteluun perustuvan selvityksen mukaan Suomensuontien päästä alkaa kevyen liikenteen väylää pitkin Gunillankujan suuntaan topografiatarkasteluun perustuva tulvareitti, joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

Lumilogistiikan tehostamista kaupungeissa tutkivassa diplomityössä (Anna Keskinen, Aalto-yliopisto, 2012) todettiin, että kustannustehokkain ja ympäristöystävällisin keino lumen poisviennissä on lumen lähisiirto. Lumen lähiläjitykseen varatut paikat on hyvä pohtia jo asemakaavavaiheessa. Lumimassojen määrää ja niiden tilantarvetta on mahdollista arvioida etukäteen. Gunillantien asuinalueen täydennysrakentaminen johtanee tilanteeseen, jossa nykyisiä väliaikaisia lumenlajitusalueita jää pois käytöstä rakentamisen takia. Kaavatyön tässä vaiheessa viimeistään tulee selvittää alueen lumilogistiikkaa. Rakennusvirasto esittää, että lumen läjitystä palvelevat alueet osoitetaan asemakaavan laadinnan yhteydessä. Tonttien maanalaisten rakenteiden tilantarve tulee ottaa huomioon myös lumilogistiikassa.

Kaavaselostuksessa ei ole eritelty asuintonttien eikä -talojen parkkipaikkojen tonttikohtaisia lukumääriä. Paikkojen selkeä ja suora tonttikohtainen erittely kaavaselostuksessa parantaa asemakaavan toteuttamista. Rakennusviraston huolenaiheena on, että lisääntyvä pysäköintitarve purkaantuu hallitsemattomasti katu- ja viheralueelle. Liikennemäärien lisääntyessä Gunillantiellä niin sanottu villi pysäköinti saattaa vaarantaa sekä kadun käyttöturvallisuutta että vaikeuttaa kadun yllä- ja kunnossapitoa.

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi

Jenna Ikonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
jenna.i.ikonen(a)hel.fi