



14.03.2022

Asia/4

§ 199

V 30.3.2022, Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavan muutos (nro 12430)

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin 49034 tonttien 2, 3 ja 4, osaa korttelin 49036 tontista 4 ja osaa korttelista 49039 koskevan, sekä katualueiden ja virkistysalueiden asemakaavan muutoksen 22.11.2016 päivätyn ja 25.4.2017, 4.6.2021 sekä 25.1.2022 muutetun piirustuksen nro 12430 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein. (Muodostuu uusi kortteli 49024.)

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12430 kartta, päivätty 22.11.2016 ja muutettu 25.4.2017, 4.6.2021 sekä 25.1.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12430 selostus, päivätty 22.11.2016 ja muutettu 25.4.2017, 4.6.2021 sekä 25.1.2022, päivitetty Kylk:n päätöksen 25.1.2022 mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 22.11.2016, täydennetty 25.4.2017 ja asukastapahtuman (17.3.2016) muistio
- 4 Vuorovaikutusraportti (osa 2) 18.1.2022
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7140/18.1.2022)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti



Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Kaavan hyväksymisestä tiedon pyytänyt

Esitysteksti

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Laajasalon kauppakeskuksen aluetta, joka sijaitsee pohjoisessa Yliskylässä Laajasalontien varrella.

Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamisen Laajasalontien nykyisellä katualueella ja sen varsien tuntumassa. Uutta asuin-kerrosalaa on 29 980 k-m², joka vastaa noin 700 asukkaan lisäystä. Kivijalkaliiketilaa on 1 650 k-m² ja huoltoasemalle osoitettua tilaa 600 k-m². Asemakaavassa on osoitettu jo valmistuneelle kauppakeskukselle nykyisen lainvoimaisen asemakaavan mukainen liike- ja palvelutilan määrä 10 000 k-m². Kaavaratkaisu luo edellytykset noin 340–390 työpaikalle sisältäen ostoskeskuksen työpaikat. Keskimääräinen asuintonttien tonttitehokkuus on noin $e=3,5$, mikä ei sisällä kauppakeskuksen ja sen huoltopihan päälle rakennettavia tiloja.

Laajasalon keskusta muuttuu urbaanimmaksi ja kantakaupunkimaisemmaksi. Alueelle valmistellut asemakaavat mahdollistavat kaupunkibulevardin, asuin-kerrostalojen ja uuden raitiotien rakentamisen leveän Laajasalontien moottorikadun tilalle. Yliskylän alueen kehittämisen tavoitteena on kaupunkikuvan parantaminen, liikkumismahdollisuuksien monipuolistaminen, palvelutarjonnan lisääminen, moottoritienmäisen kadun jakamien kaupunginosa-alueiden yhdistäminen ja pikaraitiotien mahdollistaminen. Kauppakeskuksen kortteli myös täydentyy tiiviiksi ja toiminnalliseksi saaren ytimeksi asuntorakentamisella. Kruunusillat-pikaraitiotien pysäkki sijoittuu Laajasalontielle tulevan asuntorakenta-



misen viereen. Pysäkki toteutetaan ainakin hankkeen ensimmäisessä vaiheessa pääte pysäkinä.

Osittain muuta Yliskylän asuntorakentamista maltillisesti korkeammat asuinlamellit korostavat paikan keskeistä sijaintia ja rakennusten arkkitehtuuria koskevilla määräyksillä ohjataan selkeälinjaisten ja laadukkaiden kaupunkikerrostalojen rakentamiseen. Alueelle muodostuu Laajasalon keskeinen kaupallinen katutila ja sen toiminnallisuudesta ja elävyydestä on huolehdittu määräämällä harkitusti liiketilat asuinrakennusten pohjakerroksiin ja varmistamalla sujuvat jalankulkureitit sekä muiden suunnitelmien yhteydessä mahdollisuuksien mukaan myös asiakaspysäköintiä Laajasalontien varteen. Huoltoasematontti siirtyy Laajasalontien varteen. Huoltoasema poikkeaa toiminnaltaan ja mittakaavaltaan muusta Laajasalontien varren rakentamisesta ja siitä on pyritty tekemään pieni, erikoinen ja orientoiva maamerkkirakennus kadun varteen.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7140), jonka mukaan Yliskylän puistokadun linjausta suoritetaan. Yliskylän puistokadulle osoitetaan bussilinjan pääte pysäkinä pysäkki kauppakeskuksen sisäänkäynnin välittömään läheisyyteen. Bussilinja palvelee pohjoista Yliskylää ja kiertää kauppakeskuskorttelin myötäpäivään. Pysäkin vieressä ja kauppakeskuksen oven kohdalla oleva suojatie rakennetaan korotetuksi suojatieksi. Uusilla liikennejärjestelyillä mahdollistetaan uuden huoltoaseman tarvitsemat liikenteelliset järjestelyt.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle 22.11.2016 päivätyn ja 25.4.2017 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen jälkeen asemakaavoituspalvelu otti asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteluun selostuksen liitteaineistossa (ilmanlaatuselvitys) ilmenneen virheen vuoksi.

Valmistuneen kauppakeskuksen omistajavaihdoksen myötä kauppakeskuksen viereisiä asuinkortteleita ja korttelikokonaisuutta ryhdyttiin uudelleen kehittämään kumppanuuskaavoituksena kauppakeskuksen uuden omistajan (Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskus) ja kauppakeskuksen rakennuttaneen NCC Oy:n kanssa.

Kaava-alueesta irrotettiin syksyllä 2020 omaksi asemakaavakseen (Eteläinen Kuvernöörinkuja 6 ja Laajasalontien katualue, nro 12652) Reposalmentien eteläpuolinen kortteli 49343 sekä Laajasalontien katualue siten, että se mahdollistaa Kruunusillat-pikaraitiotiehankkeen rakentamisen tavoitellussa aikataulussa. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi em. asemakaavan 27.10.2020.



Lisäksi kaava-alueesta on poistettu korttelin 49027 tontti 3 (YL), joka oli esitetty muutettavaksi asuinrakentamiseen. Alueen kehityskuvassa on haluttu varautua julkisten palveluiden kehittymiseen ja laajentumiseen jättämällä tontti edelleen julkisten lähipalveluiden korttelialueeksi. 2020-luvulle on suunniteltu Yliskylään useita palvelurakennusten korjaus- tai laajennushankkeita. Tontille voidaan tilapäisesti sijoittaa väistökäyttöön tarvittavia paviljonkirakennuksia ja tontin muutos asuntorakentamiseen tehdä tarvittaessa myöhemmässä kaavamuutoksessa.

Kaava-alueeseen on lisätty katualueeksi osoitettu, noin 20 m² kokoinen osa tontin 49036/4 kaakkoisnurkasta, joka ei ollut mukana tontin kaavamuutoksessa (Eteläinen Kuvernöörinkuja 6 ja Laajasalontien katualue, nro 12652).

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavassa 2016 koko kaava-alue on liike- ja palvelukeskustan aluetta C1, jonka mukaisesti keskustoja tiivistetään ja kehitetään urbaanina kaupunkirakenteena ja josta todetaan muun muassa: Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan.

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa 2021 (nro 12704) kaava-alueelle ei ole osoitettu maanalaisia tilavarauksia.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä, vahvistamalla kaupunginosan elävyyttä ja omaleimaisuutta sekä ehkäisemällä alueiden välistä eriytymistä. Rakentamista ei osoiteta kaupungin arvokkaimmille luontoalueille.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista ja on em. yleiskaavojen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alueeseen kuuluu marraskuussa 2018 avattu uusi paikalliskeskus, joka korvasi 1970-luvulla rakennetun ostoskeskuksen. Yliskylän puistokadun ja Laajasalontien välissä on huoltoasema katoksineen sekä Rinki Oy:n kierrätyspiste. Kaava-alueen vieressä sijaitsee leveä nelikaistainen pohjois-eteläsuuntainen moottorikatu, Laajasalontie.



Aikaisemmin tähän asemakaavaan kuulunut Laajasalontien katualue ja Reposalmentien eteläpuoleinen kerrostalokortteli on irrotettu omaksi asemakaavakseen nro 12652, jonka kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt. Laajasalontien bulevardisoinnin mukaiset katusuunnitelmat, joita on tehty tämän asemakaavan valmistelun yhteydessä, on hyväksytty ja katurakentaminen on alkanut.

Alueella on voimassa kolme asemakaavaa vuosilta 1965–2015.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen pääosin. Yksityisomistuksessa on korttelin 49034 tontti 4:n itäosa, tontin 3 koillisosa, osa Yliskylän puistokadun katualueen pohjoispäätä sekä pieni osa Kirkkosalmentien katualuetta. Kaupunki on vuokrannut pääosan korttelista 49034 Laajasalon kauppakeskukselle (Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskus). Lisäksi kaupunki on vuokrannut muun muassa nykyistä pysäköintiin käytettävää aluetta Helsingin Seurakuntayhtymälle.

Asemakaavamuutos on tehty kaupungin aloitteesta. Kauppakeskuksen toimintojen yhteensovittamisesta lisättävän asuntorakentamisen kanssa on neuvoteltu kauppakeskuksen tontinvaraajien ja suunnittelijoiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia seuraavasti:

Kaava-aluetta ympäröivistä kaduista on jo laadittu katusuunnitelmat kustannusarvioineen ja niiden toteutus on käynnissä tai valmistunut. Kunnallistekniset muutokset on tarkasteltu näiden suunnitelmien yhteydessä. Ympäröivien alueiden kustannusarviot on esitetty kaavassa nro 12652.

Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on noin 20–25 miljoonaa euroa. Saatavat tulot täsmentyvät tonttien luovutuksen yhteydessä.

Kaavaratkaisun johdosta ei yksityisille maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten maankäyttösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle tarkistetun asemakaavaehdotuksen hyväksymistä 25.4.2017. Tämän jälkeen asemakaavaehdotus otettiin uudelleen valmisteluun ja muutettu kaavaehdotus asetettiin uudelleen julkisesti nähtäville (MRL 65 §) 4.6.–7.7.2021.



Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 32 päivän ajan. Nähtävilläoloaika jatkettiin kahdella päivällä karttapalvelussa 8.6.–9.6.2021 olleen teknisen vian vuoksi.

Kaavaehdotuksesta tehtiin neljä muistutusta, joista kaksi oli adresseja (allekirjoittajia yhteensä 16).

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lasituksien turvallisuuteen linnuille, kaavaprosessien pirstaleisuuteen, puutteellisiin asemakaavamääräyksiin, rakentamisen suhteeseen viereiseen Yliskallion asuinkerrostaloalueeseen, rakentamisen korkeuteen, puretun Kiiltomadonpolunsillan uudelleen rakentamiseen, puutteellisiin selvityksiin, huoltoasematontin sijaintiin, pysäköintilaitokseen, korttelin 49050 puutteelliseen esitykseen, Laajasalontien ja Reposalmentien risteysalueen kaupunkikuvaan sekä Haltiamännyntorin kaavamääräyksiin.

Lausunnot kaavaehdotuksesta saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus).

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat joukkoliikenteen pysäkkien merkitykseen ja saavutettavuuteen, bussiliikenteen sujuvuuteen ja mahdolliseen bussin päätepysäkin järjestelyihin, tarvittavaan johtokujamerkintään, jätehuollon tiloihin, meluun, ilmanlaatuun ja raitiotien runkomeluun.

Lisäksi Helen Oy ilmoitti ettei sillä ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.



14.03.2022

Asia/4

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Hyväksyessään kaavaehdotuksen lautakunta hyväksyi lisäksi yksimielisesti seuraavat jatkosuunnittelua ohjaavat lausumat: Lautakunta kehottaa jatkovalmistelussa varmistamaan, että julkisivut ja maantasojärjestelyt ovat korkeatasoisia koko alueella ja etenkin Yliskylän puistokadun puolella kirkon edustalla ja että Kauppakeskus Saaren viereen sijoitetulle kierrätyspisteelle pyritään löytämään parempi paikka.

Mikäli kaupunginvaltuusto hyväksyy päätösehdotuksen, tulee kaupunginhallitus ottamaan huomioon nämä jatkotoimenpiteet kaupunginvaltuuston täytäntöönpanopäätöksessä.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12430 kartta, päivätty 22.11.2016 ja muutettu 25.4.2017, 4.6.2021 sekä 25.1.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12430 selostus, päivätty 22.11.2016 ja muutettu 25.4.2017, 4.6.2021 sekä 25.1.2022, päivitetty Kylk:n päätöksen 25.1.2022 mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 22.11.2016, täydennetty 25.4.2017 ja asukastahtuman (17.3.2016) muistio
- 4 Vuorovaikutusraportti (osa 2) 18.1.2022
- 5 Osa päätöshistoriaa
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7140/18.1.2022)

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Muistutukset
- 4 Tehdyt muutokset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen



14.03.2022

Asia/4

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Kaavan hyväksymisestä tiedon pyytänyt

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Asemakaavoitus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 25.01.2022 § 35

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Hankenumerot 4388_5, 7140

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 22.11.2016 päivätyn ja 25.4.2017, 4.6.2021 sekä 25.1.2022 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12430 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin 49034 tontteja 2, 3 ja 4, osaa korttelin 49036 tonttia 4,



14.03.2022

Asia/4

osaa kortteliä 49039 sekä katualueita ja virkistysalueita (muodostuu uusi kortteli 49024).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksen-
teko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kaavan jatkovalmistelussa Kauppakeskus Saaren viereen sijoitetulle kierrätyspisteelle pyritään löytämään parempi paikka.

Hyväksyessään kaavan lautakunta kehottaa jatkovalmistelussa varmistamaan, että julkisivut ja maantasojärjestelyt ovat korkeatasoisia koko alueella ja etenkin Yliskylän puistokadun puolella kirkon edustalla.

Käsittely

25.01.2022 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Tyko Saarikko ja liikenneinsinööri Markus Ahtiainen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Jenni Pajunen: Hyväksyessään kaavan lautakunta kehottaa jatkovalmistelussa varmistamaan, että julkisivut ja maantasojärjestelyt ovat korkeatasoisia koko alueella ja etenkin Yliskylän puistokadun puolella kirkon edustalla.

Kannattaja: Olli-Pekka Koljonen

Vastaehdotus:

Olli-Pekka Koljonen: "Kaavan jatkovalmistelussa Kauppakeskus Saaren viereen sijoitetulle kierrätyspisteelle pyritään löytämään parempi paikka."

Kannattaja: Risto Rautava



14.03.2022

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Jenni Pajusen ja Olli-Pekka Koljosen vastaehdotukset.

18.01.2022 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441
tyko.saarikko(a)hel.fi
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 24.03.2021 § 14

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12430 pohjakartan kaupunginosassa 49 Laajasalo. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12430
Kaupunginosa: 49 Laajasalo
Kartoituksen työnnumero: 22/2016
Pohjakartta valmistunut: 19.3.2021 Uusinta (ensi tilaus 2016)
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -



palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.04.2017 § 200

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 4388_5, karttaruutu J3 5319

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 22.11.2016 päivätyn ja 25.4.2017 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12430 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49027 tonttia 3, korttelin 49034 tontteja 2, 5 ja 6, korttelin 49036 tonttia 4, korttelia 49039 sekä puisto-, suojaviher- ja katualueita (muodostuu uusi kortteli 49024).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

29.11.2016 Ehdotuksen mukaan

22.11.2016 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö



Marja Piimies

Lisätiedot

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467

petteri.erling(a)hel.fi

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088

markus.ahtiainen(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojeluasiat, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221

mervi.nicklen(a)hel.fi

Kaupunginkirjasto 13.2.2017

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt lausuntoa kaavamuutokseen joka koskee Laajasalon kauppakeskuksen aluetta.

Laajasalon kirjasto sijaitsee kaavamuutosalueella, 1976 rakennetussa rakennuksessa. Samassa tilassa on nuorisotalo ja ryhmäperhepäiväko-ti. Kirjaston osuus rakennuksesta on vajaa kolmannes.

Nykyisen kirjaston sijainti on hyvä, ja tila palvelujen tuottamisen kannalta sopiva, mutta pahasti rapistunut talo olisi edellyttänyt perusteellista korjausta. Rakennukseen tehtiin kuntoarvio ja suunnitelma peruskorjausta varten vuonna 2014. Peruskorjaus olisi tullut maksamaan 4,2 miljoonaa euroa. Kiinteistölautakunnassa todettiin että hanke ei mahdu kaupungin investointiohjelman.

Vaihtoehtotarkastelujen jälkeen sopivimmaksi uudeksi tilaksi valikoitui kirjaston ja nuorisotilojen varaaminen Laajasaloon rakennettavasta uudesta ostoskeskuksesta osoitteessa Yliskylän puistokatu.

Myös alueen kokonaisukehittämisen kannalta on nähty hyväksi, että kaikki palvelut, niin kauppa kuin kaupungin palvelut, siirtyisivät saman katon alle. Näin vapautuisi lisää tilaa kipeästi kaivatulle täydennysrakentamiselle.

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta päätti tilojen vuokraamista Laajasalon uudesta ostoskeskuksesta 20.10.2016, johtajiston päätös on tehty 30.11.2016.

Hanke etenee. Kirjasto- ja nuorisotilojen tarkempi suunnittelu on käynnistynyt. Jos ei mitään viivästystä tule, niin Laajasalon uusi ostoskes-

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



14.03.2022

kus valmistuu syksyllä 2018 jolloin myös Laajasalon kirjasto siirtyy sinne.

Nyt kannanottokierroksella olevan kaavaehdotuksen toteuttamisen edellytyksenä on se, että ennen kuin kirjasto- ja nuorisotilarakennus puretaan asuntorakentamisen tieltä, kirjaston tilat uudessa kauppakeskuksessa ovat käyttökunnossa. Mahdollinen kauppakeskushankkeen lykkääntyminen ja viivästyminen vaikuttaisi myös kaavamuutosalueen rakentamisaikatauluihin.

Kaupunginkirjasto 8.4.2016

Lisätiedot

Saara Ihamäki, kirjastotoimen apulaisjohtaja, puhelin: 310 85503
saara.ihamaki(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 09.02.2017 § 68

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle seuraavan lausunnon Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavan muutos ehdotuksesta:

Lautakunta pitää Laajasalon liikekeskusta ja sitä tukevaa asuntorakentamista mahdollistavaa asemakaavaehdotusta kannatettavana. Kaavaehdotusta olisi kuitenkin syytä tarkentaa seuraavien yksityiskohtien osalta:

Kaavaehdotuksessa esitettyjen asuntotonttien 49050/2 ja 49036/6 alueille suunniteltujen kevyenliikenteen väylien (pp/h) osalta lautakunta toteaa, että yleistä tarvetta palvelevat kulkureitit tulee osoittaa lähtökohdaisesti yleisiksi alueiksi. Kaavaehdotuksessa mainituille tonteille suunnitellut väylät palvelevat kyseisiä tontteja laajempaa käyttäjäkuntaa. Jos tällaisia kaupungin tarvitsemia ja ylläpitämiä reittejä osoitetaan tonteille, vaarannetaan pitkällä aikajänteellä kaupungin hallintaoikeuden pysyvyys ja lisätään tarvetta kiinteistöjärjestelmän selkeyden kannalta haitallisille sopimusjärjestelyille.

Liiketontille 49034/9 osoitetun julkisen jalankulureitin (jk) osalta lautakunta puolestaan katsoo, että kaavamääräys tulisi muuttaa muotoon ”jalankulkuun varattava reitti tontilla”, koska rinnakkaisreitin tuomaan vähäiseen yleiseen hyötyyn nähden toteuttaminen ja kunnossapito ka-tualueena olisi kallista ja vaikeaa.



Kaavassa on osoitettu KMY-tontille (liikerakennusten ja julkisten lähi-palvelurakennusten tontti) y-3 -merkinnällä alue, joka on kaavamääräyksen mukaisesti osa yleistä Laajasalontien ylittävää kauppakeskuk-sen rakennuksen ja tontin kautta Yliskylän puistokadulle johtavaa yh-teyttä. Alueen sijainti on määritelty tarkasti kaavakartassa. Kiinteistö-lautakunta katsoo, että mahdollisen myöhemmän poikkeamisen tar-peen välttämiseksi olisi tarkoituksenmukaisinta asettaa kaavassa yh-teyden sijoittumista koskien vain sen alku- ja pääteipisteitä koskevat määräykset.

Lisäksi Y-3 -merkintää / Laajasalontien ylittävän sillan ja Yliskylän puis-tokadun välistä yhteyttä koskeviin kaavamääräyksiin sisältyvät ylläpi-tomääräykset eivät sido toimijoita ja tulisi sen vuoksi sekaannusten välttämiseksi poistaa. Ylläpidosta sovitaan tontinluovutuksessa.

Lautakunta toteaa lopuksi, että kaava-alue on pääosin kaupungin omis-tuksessa.

Suunnitellun KMY-tontin 49034/9 alueella voimassa olleet vuokrasopi-mukset on päätetty ja tontti tältä osin on rakentamiskelpoinen.

KMY-tontin muodostaminen ja rakentamiskelpoiseksi saattaminen edellyttää vielä alueella olevan tontin 49018/1 hankkimista kaupungin omistukseen. Neuvottelut kaupungin ja tontin omistajan Neste Markki-nointi Oy:n välillä ovat käynnissä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Peter Haaparinne

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Nuorisoasiainkeskus 6.2.2017

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää nuorisoasiainkeskukselta lausuntoa Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavaehdotuksesta. Eh-dotus sisältää nuorisotilojen sijoittamisen Laajasalon uuteen ostoskes-kukseen.

Laajasaloon tarvitaan nuorisotilaa tuottamaan alueen nuorten toimin-nalliset palvelut. Nykyinen nuorisotalo on toiminut samoissa tiloissa



vuodesta 1976. Tilan koko on 549 m². Kiinteistössä sijaitsee myös Laajasalon kirjasto.

Nuorisotalon ja kirjaston yhteinen kiinteistö on rakennusteknisesti huonokuntoinen ja palvelutiloiltaan kulunut. Rakennuksen korjaaminen osoittautui kaupungille liian kalliiksi. Samanaikaisesti alueen kaavoitus on edennyt siten, että nykyinen nuorisotalon ja kirjaston kiinteistön tontti on varattu asuntorakentamiselle.

Väestönäkökulmasta Laajasalo ja sen uusi ostoskeskus on tarkoituksenmukainen sijoituspaikka uusille nuorten tiloille. Laajasalon väestö koostuu 17 085 henkilöstä. Heistä valtaosa, noin 12 000 asuu Yliskylässä ostoskeskuksen välittömässä läheisyydessä.

10 -17 –vuotiaita nuoria asuu Laajasalon peruspiirissä 1 496, mikä on 8,8 % kaikista asukkaista. Koko kaupungin keskiarvo on 6,5 %. Väestöennusteen mukaan vuonna 2019 nuoria on Laajasalossa 210 nykyistä enemmän ja vuoteen 2024 mennessä lisäys on 713 nuorta. Nuorten lukumäärä on tuolloin yhteensä 2 209.

Nuorisoasiainkeskuksen näkemyksen mukaan ostoskeskus sijaitsee nuorten kannalta erittäin edullisella paikalla koulujen ja liikuntapaikkojen sekä erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien ja kevyen liikenteen reittien varrella. Laajasalontien muuttaminen tulevaisuudessa bulevardimaiseksi väyläksi vielä parantaa joustavan liikkumisen mahdollisuuksia. Lisäksi 2020-luvun puolivälissä rakennetaan nykyisten suunnitelmien mukaan Laajasalontien ylittävä kevyen liikenteen silta suoraan nuorisotilojen ja kirjaston viereen. Silta tuo lisää kävijöitä nuorten tiloihin ja kirjastoon. Laajasalon nuorisotilat palvelevat myös lähivuosina rakentuvan Kruunuvuorenrannan nuoria.

Nuorisotilojen sijoittaminen uuteen ostoskeskukseen vahvistaa nuorten esittämiä toiveita kauppakeskuksiin toteutettavista nuorten tiloista. Kevään 2016 päättäjien ja nuorten yhteisessä tapaamisessa nuoret toivoivat kauppakeskuksiin nuorisokahviloita. Nuoret ovat myös esittäneet toiveita nuorten tilojen sijoittamista sellaisiin paikkoihin, joissa liikkuu ja joita käyttävät myös aikuiset ja lapset.

Asemakaavan muutos tuo Laajasalon ostoskeskuksen yhteyteen ja läheisyyteen lisää asuntoja ja uusia asukkaita. Vahvistuva asukasohja tuo lisää kysyntää myös nuorten palveluille ja kirjastolle sekä samalla tiivistää alueen keskusmaisuuutta. Nuorisoasiainkeskus suhtautuu myönteisesti asemakaavassa määriteltyn asuntorakentamiseen.

Laajasalon tilahankkeen suunnittelun lähtökohtana on ollut joustava tilojen yhteis-, vuoro- ja omatoimikäyttö kirjaston kanssa. Kauppakeskukseen sijoittuvan ratkaisun etuina ovat nuorisotyön ja kirjaston edus-



14.03.2022

tajien mukaanpääsy heti hankkeen alusta lähtien suunnittelemaan omaan käyttöönsä tulevat tilat, tilojen yhteisen käytön toimintatavat, tilojen kompakti koko kustannusten hillitsemiseksi ja tilojen tuottamisen nopea aikataulu. Nuorisotilat saadaan käyttöön syksyllä 2018. Aikataulu mahdollistaa parhaimmillaan suoran muuton nykyisistä tiloista ostoskeskuksen tiloihin ilman väistötilaan siirtymistä.

Nuorisoasiainkeskuksen näkemyksen mukaan Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavaehdotus tuottaa sellaista uutta kaupunkirakennetta, johon nuorisotilojen ja kirjaston sijoittuminen on luontevaa. Nuorten toiveet ostoskeskuksen ja nuorten tilojen integroimisesta ovat samansuuntaisia.

Lisätiedot

Harri Taponen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 89036
harri.taponen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 3.2.2017

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt Helsingin kaupunginmuseolta lausuntoa, joka koskee Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavan muutosehdotusta. Kaupunginmuseo tarkastelee asiaa perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja lausuu pyydettyä seuraavaa.

Asemakaavan muutos koskee Laajasalon kauppakeskuksen aluetta, joka sijaitsee pohjoisessa Yliskylässä. Asemakaavan muutos mahdollistaa raitiotien rakentamisen kantakaupungista Yliskylään sekä täydennysrakentamisen Laajasalontien nykyisellä katualueella ja sen varren tuntumassa. Kerrosalan lisäys on yhteensä 39 030 k-m². Tarkoituksena on mahdollistaa kaupunkirakentamisen ja uuden raitiotien rakentaminen leveän Laajasalontien moottorikadun tilalle, joka muutetaan kaikkien liikkumistapojen katualueeksi Koirasaarentien risteystä pohjoiseen. Pääosa uudisrakentamisesta sijoittuu suunnitteilla olevan kauppakeskuksen kortteliin Laajasalontien ja Reposalmentien varsille. Asuinkerrostalotontteja on ehdotuksessa myös Laajasalontien risteysten tuntumassa Reposalmentien eteläpuolella ja Isoasaarentien pohjoispuolella sekä nykyisen kirjaston tontilla. Alueella oleva Laajasalon keskus on rakennettu pääosin 1970-luvun alussa entisen Yliskylän (Uppbyn) tilan maille.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista keskustatointojen aluetta. Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on pääosin lii-



ke- ja palvelukeskusta. Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1965–2015, joissa alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, julkisten lähipalvelujen korttelialueeksi, asuinrakennusten korttelialueeksi, autopaikkojen korttelialueeksi, suojaviheralueiden korttelialueeksi, puistoalueeksi ja katuaukioksi tai katualueeksi.

Kaupunginmuseo pitää valitettavana, että korttelissa 49027 tontilla 3 sijaitseva 1970-luvun laadukasta arkkitehtuuria edustava kirjasto- ja nuorisotilarakennus tullaan kaavam muutoksen myötä purkamaan. Samalla menetetään pysyvästi osa tuon ajan arkkitehtuuria. Kaupunginmuseo edellyttääkin, että kirjasto dokumentoidaan huolellisesti valokuvien ennen purkamistaan. Myös uuden tiesuunnitelman myötä väistytävä Laajasalon tien moottorikatu ramppeineen ja kiertoliittymineen tulee dokumentoida 1960-luvun autoistumisen ihannoinnin ja sen nopean kasvun edustavana esimerkkinä.

Asemakaavamuutoksen alue rajautuu idässä Yliskylän puistoon, jossa sr-2-merkinnällä suojellun kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokkaan Ylistalon eli Uppbyn tilan päärakennuksen edustan tiivistyvä rakentaminen huolettaa kaupunginmuseota. Nykyisellään Ylistalon edusta on väljä ja hengittävä. Ylistalo edustaa alueen vanhinta rakennuskantaa, on ympäristön kannalta arvokas ja on tiloineen antanut nimensä alueelle, joten sen tulee säilyä ymmärrettävänä kaupungin osan historiaa välittävänä rakennuksena.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 6.4.2016

Lisätiedot

Maaret Louhelainen, tutkija, puhelin: +358403347014
maaret.louhelainen(a)hel.fi

Rakennusvalvontavirasto 1.2.2017

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Rakennusvalvontaviraston lausunto Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavaehdotuksesta nro 12430

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusvalvontaviraston lausuntoa Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavaehdotuksesta. Asemakaavan muutos mahdollistaa raitiotien rakentamisen sekä täyden-



nysrakentamisen Laajasalontien nykyisellä katualueella ja sen varsien tuntumassa. Kerrosalan lisäys on yhteensä 39 030 km².

Tavoitteena on uusien asuntojen rakentaminen ja yleiskaavaehdotuksen mukaisen kantakaupungin ja Yliskylän välisen pikaraitiotieosuuden rakentaminen, liikkumismahdollisuuksien monipuolistaminen, kaupunkikuvan parantaminen ja edellytyksien luominen palveluntarjonnan lisäämiselle sekä Laajasalontien moottorikadun jakaman kaupunginosa-alueen itä- ja länsipuolien yhdistämiselle. Kauppakeskuksen kortteli täydentyy tiiviiksi ja toiminnalliseksi kaupunginosan ytimeksi asuntorakentamisella. Laajasalontien moottorikatua muutetaan kaikkien liikku- mistapojen katualueeksi Koirasaarentien risteyksestä pohjoiseen.

Rakennusvalvontavirasto lausuu kaavaehdotuksesta seuraavaa:

Asemakaavaehdotus on laadittu poikkeuksellisen huolellisesti, kaavamääräyksiä tavanomaista enemmän ja ne ovat tavanomaista yksityiskohtaisempia. Tämä johtuu osin rakentamisen haastavista lähtökohdista. Taustalla on myös kaava-alueeseen liittyvä ennakkotapausluonne; kaavan laadintaan sisältyy pohdintaa siitä, millaisilla asemakaavaratkaisuilla moottoritietyyppisiä väyliä tullaan muuttamaan katumaisemmiksi.

Kaupunkikuvallisesti merkittävää on se, millaisen ilmeen tulee saamaan Laajasalontien leveä katualue, joka muodostaa pääosan kaava-alueesta. Sitä hallitsee asemakaavakartassa laajat alueet 'aukiomaisesti suunniteltavaa alueen osaa'. Kaavamääräykset ohjaavat 'korkealaatuisuuteen' ja 'korkeatasoisuuteen'. Myöhemmässä vaiheessa katusuunnitelmia laadittaessa kaupunkikuvalliseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Viherkattomääräysten sisällyttäminen kaavaan on hyvä, Helsingin tuoreen viherkattolinjauksen mukainen ratkaisu. Herää kuitenkin kysymys, miksei viherkattoa ole määrätty KMY-kortteliin, jossa tasakaton määrä tulee olemaan suuri. Viherkatto toisi KMY-korttelissa huomattavaa lisäarvoa viereisiä AKL-kortteleita silmällä pitäen, koska näistä rakennuksista katsellaan kauppakeskuksen katolle. Viherkatolla olisi oleellinen merkitys myös KMY-korttelin hulevesien käsittelyssä, koska tontilla ei ole tilaa hulevesien imeyttämiseen tai viivyttämiseen muilla tavoilla.

Asuntokortteleiden pihakansia koskee kaavamääräys 'ma': "...Pihakansi on osittain istutettava ja rakennettava leikkipaikoiksi ja ulko-oleskelupaikoiksi. Pihakannen rakennepaksuuden tulee olla riittävä kannen tasoon tehtäville istutuksille." Koska asuntokorttelin pihakannen viherratkaisuilla on oleellinen merkitys asumisviihtyisyydelle, tulee harkita määräystekstin täsmentämistä siten, että määrätään minimi-istutuspinta-ala esimerkiksi prosentuaalisesti ja velvoite puuistutuksiin.



Liikennemelun, raitioliikennemelun ja huoltoasematoimintojen aiheuttaman melun ja muun haitan sekä raitioliikenteen tärinän osalta kaavamääräykset sisältävät viittauksia mm. 'riittäviin melutason ohjeistuksiin' ja 'tavoitteena pidettäviin enimmäisarvoihin'. Kaavamääräyksiin tulisi löytyä yksiselitteinen, lähinnä numeraalinen määrittely. Huoltoaseman osalta on kyseessä vaikutukset olemassa olevaan asuinkerrosta-loon; melu- ym. haittojen ehkäisyn kirjaamisen osalta tarvitaan erityistä harkintaa.

Monilauseiset kaavamääräykset vuorottaiskäyttöisistä autopaikoista ja yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuksista kellonaikoinen ja laskutapoja koskevine ohjeistuksineen eivät tarkkuustasoltaan ole linjassa maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavoituksen tarkoitusta koskevien pykälien kanssa. Lisäksi autopaikkoja koskevissa kaavamääräyksissä mainitaan, että voidaan tehdä laskelma, johon hankitaan hyväksyntä kaavan laatijalta eli kaupunkisuunnitteluvirastolta. Juridisesti oikeampi menettelytapaa koskeva lähtökohta on, että rakennusvalvonta vastaa rakentamisen asemakaavanmukaisuudesta eikä kaavan laatija.

Vaikka kaupunkisuunnittelulautakunnan esittelytekstissä mainitaan, että kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä rakennusvalvontaviraston kanssa, niin on todettava, että vuorovaikutus on ollut valitettavan niukkaa. Tämä ilmeisimmin kytkeytyy aika- ja henkilöresurssien niukkuuteen. Paremman vuorovaikutuksen myötä on löydettävissä selkeämpiä ja yksinkertaisempia kaavamääräysmuotoiluja. Moni kaavaan mukaan otettu asia ei rakennusvalvonnan näkökulmasta kuulu asemakaavalla säädeltäviin asioihin. Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 29.11.2016 sisältyvän valtuutuksen mahdollistamalla tavalla asemakaavaan on hyvä tehdä tarkistuksia. Näitä tarkistuksia pohdittaessa on tarkoituksenmukaista käydä vielä keskustelut rakennusvalvonnan kanssa.

Lisätiedot

Hannu Litovuo, arkkitehti, puhelin: 310 26345
hannu.litovuo(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 31.01.2017 § 50

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Asemakaavan muutos koskee Laajasalon kauppakeskuksen aluetta, joka sijaitsee Yliskylässä Laajasalossa. Se mahdollistaa Kruunusillat-hankkeen mukaisen raitiotien rakentamisen kantakaupungista Yliskylään ja täydennysrakentamisen Laajasalontien nykyisellä katualueella ja sen varsien tuntumassa.

Kaavamerkintä y-1 edellyttää hissien rakentamista kyseiselle alueelle. Rakennusviraston hallinnoimilla yleisillä alueilla olevat hissit ovat kuitenkin erittäin hankalia ja kalliita ylläpidon kannalta. Lisäksi ne ovat alttiita ilkvallalle ja sotkemiselle. Toimivan kaupungin kannalta on aina parempi ratkaisu se, ettei yleiselle alueelle osoiteta hissiä ja hissien tarve ratkaistaan muulla tapaa.

Kaavamerkinnän y-1 alue tulee olla laajempi pohjoiselta reunaltaan. Alueelle osoitettua uutta siltä ei vielä ole suunniteltu. Laajempi tilavaraus siltää varten antaa sillan suunnittelulle enemmän mahdollisuuksia.

Kaavamerkintä y-2 ei mahdollista sillan rakenteiden ylläpitoa ja korjausta, jos ne tulevat tontin puolelle. Kaavamääräys saattaa nykyisellään johtaa siihen, että asuinrakennusten rakenteet voi rakentaa kiinni siltarakenteisiin, mikä on ongelmallista niiden huoltamisen kannalta. Eri osapuolten kannalta on selkeämpää, jos siltarakenne on kokonaan katualueella ja näin kaupungin huollettavissa.

Kaavamerkintää y-3 tulee tarkentaa niin, että siitä ilmenee yksiselitteisesti tontinomistajalle kuuluvaksi julkisessa käytössä olevan kulkuyhteyden ylläpito (rasite).

Laajasalontien itäpuolella alueella, jossa raitiotie kääntyy Kiiltomadonpuiston suuntaan, raitiotien tilavaraus on liian pieni. Asemakaavamääräyksen mukainen "luonnonmukaisena säilytettävä tai puilla ja pensaille istutettava alueen osa" ei voi ulottua kiinni raitiotien kiskoihin, vaan raitiotielle on varattava riittävästi tilaa Kruunusillat-suunnitteluohjeen mukaisesti ja kaarrelevytykset huomioiden.

Istutuskaistojen leveys ei täytä Kruunusillat-suunnitteluohjeen mukaista suositusta 3750 mm, joka mahdollistaa toivottujen, isojen katupuiden käytön.

Yliskyläntien ja Yliskylän puistokadun liittymän suunnitteluun tulee kiinnittää huomiota ja varmistua siitä, että katualue on riittävän leveä. Yliskylän puistokadulla kulkee bussilinja, joten Yliskyläntien ja Yliskylän puistokadun liittymän on oltava tämän takia riittävän laaja. Rakennusvirastossa on tehty katusuunnitelmat Yliskylän puistokadulle. Suunnitteluvaiheessa vuonna 2016 pyydettiin kaupunkisuunnitteluviraston lausuntoa katualueen ylityksestä.



Katujen ja kunnallistekniikan kustannukset palvelevat osittain myös Laajasaloon myöhemmin asemakaavoitettavien alueiden tarpeita. Rakentamiskelpoiseksi saattaminen pitää sisällään kaava-alueen yleisten alueiden kaivu-, louhinta- ja täyttökustannukset. Suurimmat esirakentamiskustannukset aiheutuvat Laajasalontien täyttötöistä. Rakentamiskelpoiseksi saattaminen sisältää myös uuden rakentamisen vuoksi purettavien, kaupungin hallussa olevien rakennusten purkukustannukset. Katualueiden kustannuksiin eivät sisälly raitiotien kustannukset, kuten eivät myöskään väliaikaisten liikennejärjestelyjen kustannukset. Puitto- ja virkistysalueiden toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset ovat suuruusluokaltaan niin vähäiset, että ne on sisällytetty katualueiden kustannuksiin.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia seuraavasti: rakentamiskelpoiseksi saattaminen 2 miljoonaa euroa, katualueet ja yleiset alueet 12 miljoonaa euroa ja kunnallistekniikka 11 miljoonaa euroa. Nämä kustannukset ovat yhteensä 25 miljoonaa euroa.

Esittelijä

vs. kaupunginarkkitehti
Jussi Luomanen

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi
Ville Alajoki, projektinjohtaja, puhelin: 310 39848
ville.alajoki(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 17.01.2017 § 8

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Laajasalon kauppakeskuksen alueen (Yliskylän puistokatu) asemakaavaehdotuksesta (nro 12430):

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen. Asemakaavan muutoksen selostuksessa on huomioitu palo- ja pelastusturvallisuus riittävällä tasolla. Lisäksi kauppakeskuksesta on laadittu (pelastuslaitoksella hyväksytty) palotekninen suunnitelma.

Esittelijä

pelastusjohtaja
Jorma Lilja



14.03.2022

Asia/4

Lisätiedot

Joonatan Suosalo, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 31030222
joonatan.suosalo(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 10.01.2017 § 8

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Rakennusvirasto 7.4.2016

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1233-00/16, Laajasalon (49.ko) asemakaavan muutoksesta 8.4.2016 mennessä (Laajasalon liikekeskuksen alue).

Yliskylässä suunnitellaan Laajasalontien varteen asuinkerrostaloja. Pääosa uudisrakentamisesta sijoittuu suunnitteilla olevan kauppakeskuksen kortteliin. Laajasalontien moottorikatua muutetaan kaikkien liikemistapojen katualueeksi Koirasaarentien risteyksestä pohjoiseen. Kaupunginosan palveluntarjonnan kasvulle luodaan edellytyksiä. Kaavamuutos on ensimmäinen toisiinsa liittyvistä Laajasalontietä koskevista kaavamuutoksista.

Yliskylän puistokadulle välillä Yliskyläntie – Reposalmentie on laadittu katusuunnitelma (nro 30404/1). Katusuunnitelma on voimassa olevan, vuonna 2015 laaditun liikennesuunnitelman mukainen. Rakennusvirasto on varmistanut kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolta, että käynnistyneen asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä huomioidaan Yliskylän puistokadun mukaiset aluetarpeet, ja että katusuunnitelman nykyisen voimassa olevan asemakaavan ylittävät alueet voidaan myöhemmin hyväksyä nyt laaditun katusuunnitelman mukai-



14.03.2022

sesti. Kortteliin 49034 tulevan kauppakeskuksen voimassa olevaan asemakaavaan perustuvaa suunnittelua on ohjattu rakentamiseen ryhtyvien ja heidän edustajiensa kanssa yhteensopivaksi katusuunnitelman kanssa.

Rakennusviraston edustajat Birgitta Rossing ja Silja Hurskainen osallistuvat asemakaavan valmistelutyöhön yleisten alueiden näkökulmasta.

Lisätiedot

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

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 7.4.2016

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Lausunto

Kiinteistövirasto antaa seuraavan lausunnon Laajasalon liikekeskuksen alueen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kiinteistövirasto pitää suunnitelmaa kannatettavana; aluetta tehokkaana ja esitettyä pysäköintikonseptia tarkoituksenmukaisena. Nämä tulisi säilyttää myös jatkosuunnittelussa.

Kiinteistövirasto pyytää edellisen lisäksi huomioimaan seuraavat seikat. Kauppakeskuksen huoltoliikenteen mahdollistaminen tulee suunnitella huolellisesti ja turvallisesti ottaen huomioon ympäröivä asuminen. Laajasalontien varteen suunniteltujen liiketilojen toteutettavuuden ja toiminnallisuuden kannalta olisi tarpeellista mitoittaa ja sallia lyhytaikainen pysäköinti kadunvarteen ainakin aamuruuhkan ulkopuolella.

Kaupunkikuvan osalta kiinteistövirasto toivoo, että kaava tukisi omaleimaista ilmettä suosimalla lämpimämpää väriskaalaa.

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 310 31800
katarina.nordberg(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 16.03.2016 § 27

HEL 2015-001115 T 10 03 03



14.03.2022

Nimistötoimikunta jatkoi edellisessä kokouksessa aloittamaansa keskustelua Laajasalon liikekeskukseen, Koirasaarentiehen ja Ilomäentiehen sekä Laajasalontien keski- ja pohjoisosaan liittyvistä kaavoitus-suunnitelmista, joihin liittyy pohdinta Laajasalontien nykyisen moottorikadun pohjoisosan nimestä Koirasaarentien risteykseen asti.

Nimi Laajasalontie–Degerövägen on otettu käyttöön vuonna 1953; tätä ennen nimi oli käytössä asussa Degerööntie–Degerövägen.

Nimistötoimikunta päätti esittää asemakaavaosastolle, että nimeä Laajasalontie–Degerövägen ei muuteta. Laajasalontien nimi on vakiintunut, yksilöivä ja helposti paikannettava sekä ollut käytössä yli kuusi vuosikymmentä. Laajasalontielle on myös runsaasti osoitteita. Helsingin nimistönsuunnittelussa noudatettavan periaatteen mukaan vakiintuneita ja paikallishistoriallisesti merkittäviä nimiä ei tule muuttaa, ellei muuttamiseen ole pakottavaa, esimerkiksi pelastusturvallisuuteen liittyvää tarvetta. Vakiintuneiden kadunnimien muuttaminen aiheuttaisi myös kohtuuttomasti vaivaa ja kustannuksia kadunvarren asukkaille, yrityksille ja yhteisöille sekä sekaannusta ja haittaa pitkälle tulevaisuuteen.

17.02.2016 Pöydälle

16.09.2015 Käsitelty

19.08.2015 Käsitelty

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistönsuunnittelija, puhelin: 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi