



25.03.2020

Asia/14

§ 104

Laajasalon Gunillantie 3 asemakaavan muuttaminen (nro 12568)

HEL 2014-000645 T 10 03 03

Päätös

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto pani asian pöydälle.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12568 kartta, päivätty 10.12.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12568 selostus, päivätty 10.12.2019, päivitetty 22.1.2020 Kylk:n päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 10.12.2019 ja asukastilaisuuden muistio 22.11.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin 49077 tontin 2 sekä katu-, pysäköimis- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen 10.12.2019 päivätyn piirustuksen nro 12568 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Laajasalossa Gunillantieellä toimivaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Hekan) huoltovarikkoja. Se mahdollistaa nykyisen varikon purkamisen ja uuden huoltovarikon ja asuinkerrostalojen rakentamisen tontille. Tontille on tarkoitus rakentaa nk. hybridikortteli, johon sijoittuisivat uusi huoltovarikko, pieni liike- tai palvelutila, osittain maanalainen pysäköintitila sekä kolme asuinkerrostaloa pihakannen päälle.

Uutta asuntokerrosalaa on 5 400 k-m², varikkokerrosalaa 600 k-m² ja uutta liike- tai palvelutilaa vähintään 100 k-m². Asukasmäärän lisäys on



noin 120 asukasta. Kaavaratkaisun tonttitehokkuus on $e = 1,5$ ja varikkotila mukaan lukien se on noin 1,7).

Rakennuskokonaisuus sijoittuu Gunillantien varteen kadun kahden mutkan väliin niin, että etenkin idästä saapuessa erikorkuiset rakennukset muodostavat vaihtelevan näkymän kadun päätteenä. Puiston puolelta ylärinteestä rakennusten mittakaava on pienempi. Pistetaloisissa kaikista asunnoista avautuu näkymiä eri suuntiin ja vastaavasti ympäristössä säilyy näkymiä metsäiseen kaupunkimaisemaan uusien rakennusten välistä.

Suunnitelma lisää Yliskylässä uutta asuinrakentamista, parantaa asumisen palveluita ja mahdollistaa Hekan huoltovarikolle tarkoituksenmukaiset uudet tilat.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir. nro 6994), jossa osoitetaan suunnittelualueen bussipysäkille uusi sijainti ja tarkennetaan Gunillantien itäosan liikennejärjestelyitä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista edistämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen, jossa alue kuuluu asuntovaltaiseen alueeseen merkinnällä A3.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Yliskylän eteläosassa, joka on rakentunut pääosin 1970-luvun alussa. Suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolella väljiä 4–5-kerroksia kerrostalokortteleita ympäröivät metsäiset ja kallioiset pihat. Pohjoisen puoleiset korttelit sijaitsevat suunnittelualueella korkeammalla kallion laella. Gunillantien eteläpuolelle ja Svanströmin-kujalle on suunnitteilla ja rakenteilla 7–8-kerroksisia asuinkeuhkotaloja. Myös lähistölle Reiherintien ja Gunillantien kulmaan on suunnitteilla asuinkeuhkotaloja. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevan Aake Pesosen puiston kallion korkeimmalla laella on toisen maailmansodan aikaisen ilmatorjunta-aseman rakennelmia.

Tontilla nykyisin sijaitseva rakennus on rakennettu vuonna 1969 alueelliseksi lämpökeskukseksi ja muutettu vuonna 1983 kiinteistöyhtiön huolto- ja varikkotiloiksi. Osa tontista on metsikköä, jolle 1968 kaavoitettu pysäköimisalue on jäänyt toteutumatta.

Alueella ovat voimassa asemakaava nro 5977 (vahvistettu 31.5.1968) sekä asemakaava nro 10126 (vahvistettu 2.3.1994). Kaavan mukaan alue on pysäköimisaluetta (LP), asumista palvelevien huoltorakennus-



ten korttelialuetta (AH), sekä lähivirkistysaluetta (VL). Katualueella on voimassa asemakaava 12228 (tullut voimaan 22.10.2014).

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaupunginhallitus varasi tontin kaupungin asuntotuotannolle (ATT) kumppanuuskaavoitusta ja valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 5.12.2018.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan uuden kerrosalan rakennusoikeuden arvo on asumisen ja maankäytön toteutusohjelman (AM-ohjelma) hallinto- ja rahoitusmuotojakauman mukaisesti arvioiden noin 3 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat joukkoliikenteen sujuvuuteen, Aakeraittiin sekä lämpökeskuskäytössä mahdollisesti pilaantuneihin maihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 23.9.-22.10.2019, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaislausunnot Helen Oy:ltä ja Helen Sähköverkot Oy:ltä, jotka ilmoittivat, etteiniillä ole lausuttavaa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) puolestaan totesi, ettei muutosehdotus edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä rakennettujen vesihuoltolinjojen siirtämistä.

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. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.



25.03.2020

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12568 kartta, päivätty 10.12.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12568 selostus, päivätty 10.12.2019, päivitetty 22.1.2020 Kylk:n päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 10.12.2019 ja asukastilaisuuden muistio 22.11.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Viistoilmakuva lounaasta, luonnos 9.10.2018
- 3 Tehdyt muutokset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristö-keskus

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin kaupungin asunnot Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Otteen liitteet

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

Esitysteksti



Tiedoksi

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

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 10.12.2019 § 663

HEL 2014-000645 T 10 03 03

Hankenumero 0785_15

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 10.12.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12568 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin 49077 tonttia 2 sekä katu-, pysäköimis- ja puistoalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Käsittely

10.12.2019 Ehdotuksen mukaan

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 11 kokouksen viimeisenä asiana.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

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 +358 9 655 783	Y-tunnus 0201256-6	Tilinro FI0680001200062637 Alv.nro FI02012566
---	---	---	------------------------------	--



25.03.2020

Sanna Meriläinen, arkkitehti, puhelin: 310 21154
sanna.merilainen(a)hel.fi
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Maija Lounamaa, tiimipäällikkö (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 37085
maija.lounamaa(a)hel.fi
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37388
pekka.leivo(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 04.09.2019 § 50

HEL 2014-000645 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12568 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: 12568
Kaupunginosa: 49 Laajasalo
Kartoituksen työnumero: 2/2019
Pohjakartta valmistunut: 17.1.2019
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



25.03.2020

Rakennusvirasto 9.5.2014

HEL 2014-000645 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1155-00/14 (49.ko Laajasalo, Gunillantie, lämpökeskuksen tontti) 9.5.2014 mennessä.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellaan asemakaavan muutosta osoitteessa Gunillantie 3 sijaitsevan entisen lämpökeskuksen tontille (AH), sen viereiselle pysäköintialueelle (LP) sekä katualueille. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

Etelään viettävällä rinnetontilla sijaitsee vuonna 1969 valmistunut lämpökeskus. Sen vieressä kaavaan merkityllä pysäköintialueella kasvaa metsikkö. Alueelle suunnitellaan täydennysrakentamisena asuinrakentamista.

Lausunto

Suunnittelualueen länsipuolella on puistoreitti, joka mahdollistaa turvallisen kulkemisen jyrkkää rinnettä pitkin Gunillantietä Gunillanpolulle ja siitä edelleen Rudolfintielle. Reitti on huomioitava maanrakennusmassojen sijoittelussa siten, ettei reitti vaurioidu. Mahdolliset maatäytöt ja muurirakenteet on sijoitettava tontille. Tontilta ei saa ohjata pintavesiä reitille.

Laajasalon länsiosan aluesuunnitelmaan liittyvässä asukaskyselyssä Aake Pesosen puisto valittiin asukkaiden keskuudessa tärkeäksi "alueen helmeksi".

Rakennusviraston tavoitteena on tulevina vuosina kunnostaa tämä sekä kaupunkikuvan, näkymien että historian kannalta tärkeä puisto. Laajasalon länsiosan aluesuunnitelmaan voi tutustua rakennusviraston nettisivuilla kohdassa aluesuunnitelmat (sivu 91).

Kaavayhteistyön yhteyshenkilöt rakennusvirastossa ovat lisätietojen antajat.

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640

birgitta.rossing(a)hel.fi

Silja Savolainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939

silja.savolainen(a)hel.fi

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

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566