



30.03.2022

Ärende/6

§ 79

Detaljplaneändring för Degerö köpcentrumområde (nr 12430)

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomterna 2, 3 och 4 i kvarteret 49034, en del av tomten 4 i kvarteret 49039 och en del av kvarteret 49039 samt gatuområden och rekreationsområden i 49 stadsdelen (Degerö, Uppby) enligt ritning nr 12430, daterad 22.11.2016 och ändrad 25.4.2017, 4.6.2021 och 25.1.2022, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen. (Det nya kvarteret nr 49024 bildas.)

Dessutom godkände stadsfullmäktige följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att man utreder huruvida gång- och cykeltrafiken kan göras smidigare så att det är tryggt särskilt för barn och personer med nedsatt rörlighet att korsa stadsbulevarden på det ställe där den tidigare bron vid Lysmaskstigen fanns. (Mirita Saxberg)

Behandling

Förslag om återremiss

Ledamoten Kimmo Niemelä understödd av ledamoten Joel Harkimo föreslog att stadsfullmäktige återremitterar ärendet till stadsstyrelsen för ny beredning så att möjligheten att bygga en bro för gång- och cykeltrafik över Degerövägen i stället för den tillfälliga bron vid Rävsvägen utreds.

4 omröstningen

Fortsatt behandling av ärendet JA, återremiss NEJ

JA-förslag: Behandlingen av ärendet fortsätter

NEJ-förslag: Ledamoten Kimmo Niemeläs förslag om återremiss

Ja-röster: 76

Mukhtar Abib, Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Ted Apter, Paavo Arhinmäki, Nita Austero, Eva Biaudet, Silja Borgarsdóttir Sandelin, Maaret Castrén, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt, Mia Haglund, Sandra Hagman, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Fardoos Helal, Jenni Hjelt, Mari Holopainen, Veronika



nika Honkasalo, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Kati Juva, Jukka Järvinen, Atte Kaleva, Emma Kari, Zahra Karimy, Otso Kivekäs, Kasper Kivistö, Laura Kolbe, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Sini Korpinen, Minja Koskela, Heimo Laaksonen, Johanna Laisaari, Minna Lindgren, Teija Makkonen, Petra Malin, Otto Meri, Nina Katariina Miettinen, Sami Muttilainen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Matti Niiranen, Dani Niskanen, Tom Packalén, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Terhi Peltokorpi, Katri Penttinen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Mari Rantanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Nasima Razmyar, Laura Rissanen, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Minna Salminen, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Tuomas Tuomi-Nikula, Reetta Vanhanen, Sinikka Vepsä, Maarit Vierunen, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Nej-röster: 5

Joel Harkimo, Mikael Jungner, Laura Korpinen, Kimmo Niemelä, Pirkko Ruohonen-Lerner

Blanka: 3

Sirpa Asko-Seljavaara, Seija Muurinen, Seida Sohrabi

Frånvarande: 1

Erkki Tuomioja

Stadsfullmäktige fortsatte behandlingen av ärendet.

Hemställningskläm

Ledamoten Mirita Saxberg understödd av ledamoten Kimmo Niemelä föreslog följande hemställningskläm:

Stadsfullmäktige förutsätter att man utreder huruvida gång- och cykeltrafiken kan göras smidigare så att det är tryggt särskilt för barn och personer med nedsatt rörlighet att korsa stadsbulevarden på det ställe där den tidigare bron vid Lysmaskstigen fanns.

Stadsfullmäktige godkände först enhälligt stadsstyrelsens förslag.

5 omröstningen

Ledamoten Mirita Saxbergs hemställningskläm JA, motsätter sig NEJ

JA-förslag: Ledamoten Mirita Saxbergs förslag till hemställningskläm

NEJ-förslag: Motsätter sig



30.03.2022

Ja-röster: 76

Mahad Ahmed, Outi Alanko-Kahiluoto, Ted Apter, Paavo Arhinmäki, Niita Austero, Eva Biaudet, Silja Borgarsdóttir Sandelin, Maaret Castrén, Jussi Chydenius, Fatim Diarra, Mika Ebeling, Elisa Gebhard, Nora Grotenfelt, Mia Haglund, Sandra Hagman, Juha Hakola, Jussi Halla-aho, Joel Harkimo, Fardoos Helal, Jenni Hjelt, Mari Holopainen, Veronika Honkasalo, Nuutti Hyttinen, Ville Jalovaara, Mikael Jungner, Kati Juva, Jukka Järvinen, Emma Kari, Zahra Karimy, Otso Kivekäs, Kasper Kivistö, Laura Kolbe, Pia Kopra, Vesa Korkkula, Sini Korpinen, Minja Koskela, Heimo Laaksonen, Johanna Laisaari, Minna Lindgren, Teija Makkonen, Otto Meri, Nina Katariina Miettinen, Sami Muttilainen, Seija Muurinen, Björn Månsson, Tuomas Nevanlinna, Kimmo Niemelä, Matti Niiranen, Dani Niskanen, Tom Packalén, Matias Pajula, Jenni Pajunen, Pia Pakarinen, Terhi Peltokorpi, Katri Penttinen, Mika Raatikainen, Marcus Rantala, Tuomas Rantanen, Nasima Razmyar, Pirkko Ruohonen-Lerner, Wille Rydman, Suldaan Said Ahmed, Minna Salminen, Pekka Sauri, Mirita Saxberg, Daniel Sazonov, Anni Sinnemäki, Seida Sohrabi, Johanna Sydänmaa, Ilkka Taipale, Tuomas Tuomi-Nikula, Reetta Vanhanen, Sinikka Vepsä, Maarit Vierunen, Anna Vuorjoki, Ozan Yanar

Blanka: 7

Mukhtar Abib, Sirpa Asko-Seljavaara, Atte Kaleva, Laura Korpinen, Mari Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen

Frånvarande: 2

Petra Malin, Erkki Tuomioja

Stadsfullmäktige godkände ledamoten Mirita Saxbergs förslag till hemställningskläm.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 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



30.03.2022

Ärende/6

6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7140/18.1.2022)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Den som begärt uppgift om godkännandet av planen
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningens centrala innehåll

Detaljplaneändringen gäller området vid Degerös köpcenter vilket ligger norrut vid Degerövägen i Uppby.

Detaljplaneändringen gör det möjligt med kompletteringsbyggnad på Degerövägens nuvarande gatuområde och längs med vägen. Den nya bostadsvåningsytan är 29 980 m² vy som motsvarar cirka 700 nya invånare. Affärslokaler i gatunivå har en yta på 1 650 m² vy och för servicestationen anvisas lokaler med en yta på 600 m² vy. I detaljplanen har det i enlighet med den gällande detaljplanen anvisats byggrätt på 10 000 m² vy för affärs- och servicelokaler med tanke på det köpcenter som redan står klar. Detaljpanelösningen skapar förutsättningar för cir-



ka 340-390 arbetsplatser inklusive köpcentrets arbetsplatser. Bostadstomtens genomsnittliga tomtexploateringsstal (e) är cirka 3,5 vilket inte omfattar lokaler som byggs ovanför köpcentret och dess servicegård.

Degerö centrum blir mer urbant och innerstadsliknande. De detaljplaner som bereds för området gör det möjligt att bygga en stadsboulevard, bostadshus i flera våningar och en ny spårväg i stället för den breda motortrafikleden Degerövägen. Syftet med att utveckla Uppbyområdet är att förbättra stadsbilden, skapa mångsidigare möjligheter att ta sig fram, utvidga serviceutbudet, dela upp den motorvägsliknande gatan, slå samman stadsdelsområden och möjliggöra snabbspårvägen. Köpcentrets kvarter kommer att bli öns täta och funktionella centrum genom bostadsbygge. Hållplatsen för snabbspårvägen Kronbroarna placeras vid Degerövägen bredvid det nya bostadsbygget. Hållplatsen ska bli en ändhållplats åtminstone i projektets första skede.

De lamellhus, som delvis är måttligt högre än de övriga bostadsbyggnaderna i Uppby, betonar ställets centrala läge. Byggandet styrs med bestämmelser för byggnadernas arkitektur på så sätt att det byggs hus av hög standard med tydliga linjer. I området uppstår Degerö centrala kommersiella gatuområde, vilket ska vara funktionellt och livligt genom att affärslokalerna placeras i bostadshusens nedre botten och säkerställa smidiga gångpassager, samt i samband med övriga planer om möjligt även kundparkering vid Degerövägen. Servicestationen placeras på en tomt vid Degerövägen. Servicestationen avviker till sin funktion och skala från övriga byggnader vid Degerövägen och man har strävat efter att göra den liten, speciell och som ett orienterande landmärke vid gatan.

I samband med detaljpanelösningen har det gjorts upp en trafikplan (ritning nr 7140) i enlighet med vilken linjen för Uppby parkgata görs rakare. En hållplats som blir busslinjens ändhållplats placeras vid Uppby parkgata, i den omedelbara närheten av köpcentrets ingång. Busslinjen betjänar norra Uppby och går medurs runt köpcenterkvarteret. Övergångstället bredvid hållplatsen vid köpcentrets dörr höjs. Genom nya trafikregleringar görs det möjligt att ordna trafiken på det sättet som den nya servicestationen behöver.

Stadsplaneringsnämnden beslutade föreslå att stadsstyrelsen godkänner förslaget till detaljplaneändring daterad 22.11.2016 och ändrad 25.4.2017. Efter stadsplaneringsnämndens beslut tog planläggnings-tjänsten detaljplaneförslaget till ny beredning på grund av fel som uppstod i beskrivningens bilagematerial (luftkvalitetsutredningen).

Till följd av det färdiga köpcentrets ägarbyte inleddes vidareutveckling av bostadskvarteren och kvarteren bredvid köpcentret genom partner-



30.03.2022

Ärende/6

skapsplanläggning tillsammans med köpcentrets nya ägare (Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskus) och NCC Oy som byggde köpcentret.

Hösten 2020 separerades kvarteret 49343 söderut från Rävsvägen samt Degerövägens gatuområde från planområdet till en egen detaljplan (Södra Guvernörsgränden 6 och Degerövägens gatuområde, nr 12652) så snabbspårvägen Kronbroarna ska kunna byggas inom den tidsplan som utsatts. Stadsmiljönämnden godkände detaljplanen i fråga 27.10.2020.

Dessutom har tomten 3 i kvartersområdet 49027 (YL), vilken var avsedd för bostadsbygge, avlägsnats från detaljplaneområdet. I områdets vision ville man reservera sig för att servicen utvecklas och utvidgas genom att tomten förblir ett kvartersområde för offentlig närservicen. Under 2020-talet har det planerats att flera servicebyggnader i Uppby ska renoveras eller byggas ut. Paviljonsbyggnader kan tillfälligt placeras på tomten om tillfälliga lokaler behövs och tomtens ändamål kan vid behov ändras för bostäder i ett senare skede genom en detaljplanändring.

En del av tomten 49036/4 på cirka 20 m² från tomtens sydöstra hörn lades till planområdet. Den delen av tomten var inte med i tomtens detaljplaneändring (Södra Guvernörsgränden 6 och Degerövägens gatuområde, nr 12652).

Beslut som detaljpanelösningen bygger på

Enligt Generalplan 2016 för Helsingfors är hela planområdet ett affärs- och servicecentrum (C1) enligt vilket centren förtätas och utvecklas som urban stadsstruktur. Om ett kvartersområde med beteckning C1 konstateras bl.a. följande: Ett centrum med tyngdpunkt på service-, affärs- och verksamhetslokaler som ska utvecklas som en funktionell blandning av affärer, offentlig service, verksamhetslokaler, administration, parker, rekreations- och motionstjänster samt stadskultur. Byggnadernas lokaler i marknivå och mot gatan ska i första hand avses som affärslokaler. Områdets betoning är på fotgängare. Området skiljer sig från sin omgivning som mer effektivt och funktionellt mångsidigare.

Enligt Helsingfors underjordiska generalplan för 2021 (nr 12704) har området inga underjordiska lokalreserveringar.

Detaljpanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål genom att främja bostadsproduktion vid goda kollektivtrafikförbindelser, förstärka stadsdelens livskraft och karaktär samt förebygga differentieringen mellan olika områden. Byggandet anvisas inte till stadens mest värdefulla naturområden.



30.03.2022

Ärende/6

Detaljpanelösningen bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål och stämmer överens med de generalplaner som nämns ovan.

Utgångspunkter för området och nuläge

Till planområdet hör ett nytt lokalcenter som öppnades i november 2018 och som ersatte det köpcenter som byggdes på 1970-talet. Mellan Uppby parkgata och Degerövägen ligger en servicestation med vindskydd och Rinki Oy:s återvinningspunkt. Bredvid planområdet ligger Degerövägen som är en bred motortrafikled med fyra filer i riktning norr-söder.

Degerövägens gatuområde och flervåningshuskvarteret söder om Rävsvundsvägen ingick tidigare i denna detaljplan, men har separerats till en egen detaljplan nr 12652, som stadsmiljönämnden har godkänt. De gatuplaner som beaktar ändringen av Degerövägen till en boulevard och som har gjorts i samband med beredning av detaljplanen har godkänts och gatubygget har inletts.

För området gäller tre detaljplaner från år 1965–2015.

Helsingfors stad äger huvudsakligen planeringsområdet. Östra delen av tomten 4, nordostliga delen av tomten 3 i kvarteret 49034, en del av norra änden av gatuområdet för Uppby parkgata och en liten del av Kyrksundsvägens gatuområde är privatägda. Staden har hyrt ut största delen av kvarteret 49034 till Degerö köpcentrum (Kiinteistö Oy Laajasalon uusi Ostoskeskus). Dessutom har staden till Helsingfors kyrkliga samfällighet hyrt ut bland annat det område som nuförtiden används för parkering.

Detaljplaneändringen har utarbetats på initiativ av staden. Planerarna och de som reserverat köpcentrets tomt har förhandlat om att samordna köpcentrets funktioner och det ökade antalet bostäder.

Kostnader för detaljpanelösningen

Följande kostnader orsakas staden då detaljplanen genomförs:

Gatuplaner med kostnads kalkyler har redan utarbetats för gator som omger planområdet och dessa planer håller på att genomföras eller är färdiga. De kommunaltekniska ändringarna har granskats i samband med dessa planer. Kostnads kalkyler för omgivande områden har presenterats i plan nr 12652.

Värdet av den nya bygggrätt som planläggs uppgår till ca 20–25 mn euro. Inkomsterna preciseras i samband med överlåtelsen av tomterna.



30.03.2022

Ärende/6

Detaljpanelösningen medför ingen avsevärd nytta för de privata markägarna och därför finns inget behov av att tillämpa förfarandet med markanvändningsavtal.

Förslaget till detaljplan offentligt framlagt

Stadsplaneringsnämnden föreslog 25.4.2017 att stadsstyrelsen godkänner det reviderade detaljplaneförslaget. Efter det togs detaljplaneförslaget till ny beredning och det ändrade detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt på nytt (65 § i MBL) 4.6-7.7.2021.

Detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt under 32 dagar. Framläggningstiden förlängdes med två dagar på grund av ett tekniskt fel i karttjänsten under 8.6-9.6.2021.

Mot förslaget gjordes fyra anmärkningar, varav två var petitioner (undertecknade av totalt 16 personer).

Påpekandena i anmärkningarna gällde faran som de glasade byggnaderna kan utgöra för fåglar, fragmenterade planprocesser, bristfälliga detaljplanebestämmelser, nybyggnadens förhållande till flervåningshusområdet bredvid planområdet, nybyggets höjd, ombyggnad av Lysmaskstigens bro som revs, placering av servicestationstomten, parkeringsanläggningen, bristfällig framställning av kvarteret 49050, stadsbilden vid korsningen av Degerövägen och Råvsundsvägen samt detaljplanebestämmelserna för Vårdträdstorget.

Följande gav utlåtande om detaljplanen:

- Helen Elnät Ab
- Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT)
- Helsingforsregionens miljötjänster (HRM)
- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen).

Påpekandena i utlåtandena gällde betydelsen och tillgängligheten av kollektivtrafikens hållplatser, busstrafikens smidighet och arrangeringen vid den eventuella ändhållplatsen för bussen, nödvändig ledningsgränsbeteckning, lokaler för avfallshantering, buller, luftkvalitet och spårvägens stombuller.

Dessutom meddelade Helen Ab att det inte har någonting att yttra.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hölls offentligt framlagt

I rapporten om växelverkan anges sammanfattningar av anmärkningarna och myndighetsutlåtandena om detaljplaneförslaget samt bemötandena till de påpekandena som framförts i dessa.



30.03.2022

Ärende/6

Det som framförts i påpekandena har beaktats med hänsyn till detaljplanens mål och i den mån det är ändamålsenligt.

I detaljplanekartans beteckningar eller bestämmelser och i det övriga materialet gjordes ändringar efter att planen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).

De ändringar som gjorts efter det offentliga framläggandet har diskuterats med berörda parter.

Närmare motiveringar

Motiveringen till detaljplanens lösning framgår närmare av den bifogade detaljplanebeskrivningen.

Fortsatta åtgärder

Då nämnden godkännande detaljplaneförslaget godkände den även enhälligt följande uttalanden som styr den fortsatta planeringen: Nämnden uppmanar att det vid den fortsatta beredningen garanteras att fasader och arrangemangen på marknivå håller hög standard på hela området, i synnerhet vid Uppby parkgata framför kyrkan och att man försöker hitta en bättre plats för återvinningspunkten bredvid köpcentret Saari.

Om stadsfullmäktige godkänner beslutsförslaget ska stadsstyrelsen beakta dessa fortsatta åtgärder i stadsfullmäktiges verkställighetsbeslut.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

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

Bilagor

- 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)



30.03.2022

Ärende/6

Bilagematerial

1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Muistutukset
4	Tehdyt muutokset

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Helen Ab
Helen Elnät Ab
Samkommunen Helsingforsregionens trafik
Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster
Den som begärt uppgift om godkännandet av planen
Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4
Bilaga 5

För kännedom

Stadsmiljönämnden
Stadsmiljönämndens sektion för byggnader och allmänna områden
Stadsmiljönämndens miljö- och tillståndssektion
Detaljpaneläggning

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 14.03.2022 § 199

HEL 2015-001115 T 10 03 03



30.03.2022

Ärende/6

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

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, osaa korttelia 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



30.03.2022

Ärende/6

- 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

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



30.03.2022

Ärende/6

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 työnumero: 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



30.03.2022

Ärende/6

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 22.11.2016 päivätyn ja 25.4.2017 muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen 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 ryhmäperhepäiväkotti. 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 investointiohjelmaan.

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 ostoskeskus 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



30.03.2022

Ärende/6

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. Kaa-vaehdotusta 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 lähtökoh- taisesti yleisiksi alueiksi. Kaavaehdotuksessa mainituille tonteille suunnitellut väylät palvelevat kyseisiä tontteja laajempaa käyttäjäkuntaa. Jos tällaisia kaupungin tarvitsemia ja ylläpitämiä reittejä osoitetaan ton- teille, vaarannetaan pitkällä aikajänteellä kaupungin hallintaoikeuden pysyvyys ja lisätään tarvetta kiinteistöjärjestelmän selkeyden kannalta haitallisille sopimusjärjestelyille.

Liiketontille 49034/9 osoitetun julkisen jalankulureitin (jk) osalta louta- kunta puolestaan katsoo, että kaavamääräys tulisi muuttaa muotoon ”jalankulkuun varattava reitti tontilla”, koska rinnakkaisreitit 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 kaa- vamaääräyksen mukaisesti osa yleistä Laajasalontien ylittävää kauppa- keskuksen rakennuksen ja tontin kautta Yliskylän puistokadulle johta- vaa yhteyttä. Alueen sijainti on määritelty tarkasti kaavakartassa. Kiin- teistölautakunta katsoo, että mahdollisen myöhemmän poikkeamisen tarpeen välttämiseksi olisi tarkoituksenmukaisinta asettaa kaavassa yh- teyden sijoittumista koskien vain sen alku- ja päätepisteitä 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 omistuksessa.



30.03.2022

Ärende/6

Suunnitellun KMY-tontin 49034/9 alueella voimassa olleet vuokrasopimukset 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 Markkinointi 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. Ehdotus sisältää nuorisotilojen sijoittamisen Laajasalon uuteen ostoskeskukseen.

Laajasaloon tarvitaan nuorisotilaa tuottamaan alueen nuorten toiminnalliset 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 asukas pohja tuo lisää kysyntää myös nuorten palveluille ja kirjastolle sekä samalla tiivistää alueen keskusmaisuuutta. Nuorisoasiainkeskus suhtautuu myönteisesti asemakaavassa määriteltyyn asuntorakentamiseen.

Laajasalon tilahankkeen suunnittelun lähtökohtana on ollut joustava tilojen yhteis-, vuoro- ja omatoimikäyttö kirjaston kanssa. Kauppakeskukseen sijoittuvan ratkaisun etuina ovat nuorisotyön ja kirjaston edustajien 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 risteyksestä pohjoiseen. Pääosa uudisrakentamisesta sijoittuu suunnitteilla olevan kauppakeskuksen kortteliin Laajasalontien ja Reposalmentien varsille. Asuinkerrostalotontteja on ehdotuksessa myös Laajasalontien risteuksen tuntumassa Reposalmentien eteläpuolella ja Isosaarentien 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 keskustointojen aluetta. Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on pääosin liike- 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 kaavamutoksen myötä purkamaan. Samalla menetetään pysyvästi osa tuon ajan arkkitehtuuria. Kaupunginmuseo edellyttääkin, että kirjasto dokumentoidaan huolellisesti valokuvien ennen purkamistaan. Myös uuden tiesuunnitelman myötä väistävä Laajasalontien 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



30.03.2022

Ärende/6

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 kaupunginosan 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 täydennysrakentamisen 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 asemakaava-



ratkaisuilla 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'. Myöhäisemmässä vaiheessa katusuunnitelmia laadittaessa kaupunkikuvalliseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Viherkattomääräysten sisällyttäminen kaavaan on hyvä, Helsingin tuoreen viherkattolinjauksen mukainen ratkaisu. Herää kuitenkin kysymys, miksei viherkatto 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 viherratkaisulla 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 ohjearvoihin' ja 'tavoitteena pidettäviin enimmäisarvoihin'. Kaavamääräyksiin tulisi löytyä yksiselitteinen, lähinnä numeraalinen määrittely. Huoltoaseman osalta on kyseessä vaikutukset olemassa olevaan asuinkerrosto-oon; melu- ym. haittojen ehkäisyn kirjaamisen osalta tarvitaan erityistä harkintaa.

Monilauseiset kaavamääräykset vuorottaiskäyttöisistä autopaikoista ja yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuksista kellonaikoineen ja laskutapa-joja 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 henkilöressurssien 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:

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 ilkeille 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 siltaa ei vielä ole suunniteltu. Laajempi tilavaus siltaa varten antaa sillan suunnittelulle enemmän mahdollisuuksia.

Kaavamerkintä y-2 ei mahdollista sillan rakenteiden ylläpitoa ja korjausta, jos ne tulevat tontin puolelle. Kaavamääräys saattaa nykyisellään



30.03.2022

Ärende/6

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 pensailta istutettava alueen osa" ei voi ulottua kiinni raitiotien kiskoihin, vaan raitiotielle on varattava riittävästi tilaa Kruunusillat-suunnitteluohjeen mukaisesti ja kaarrelevitykset 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. Puisto- 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



30.03.2022

Ärende/6

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 palon ja pelastusturvallisuus riittävällä tasolla. Lisäksi kauppakeskuksesta on laadittu (pelastuslaitoksella hyväksytty) palotekninen suunnitelma.

Esittelijä

pelastusjohtaja
Jorma Lilja

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



30.03.2022

Ärende/6

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 liikkumistapojen 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 mukaisesti. 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



30.03.2022

Ärende/6

Lausunto

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

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 omalei- maista 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

Nimistötoimikunta jatkoi edellisessä kokouksessa aloittamaansa kes- kustelua Laajasalon liikekeskukseen, Koirasaarentiehen ja Ilomäentie- hen sekä Laajasalontien keski- ja pohjoisosaan liittyvistä kaavoitussu- unnitelmista, joihin liittyy pohdinta Laajasalontien nykyisen moottorika- dun 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 Laa- jasalontie–Degerövägen ei muuteta. Laajasalontien nimi on vakiintunut, yksilöivä ja helposti paikannettava sekä ollut käytössä yli kuusi vuosi- kymmentä. Laajasalontielle on myös runsaasti osoitteita. Helsingin ni- mistönsuunnittelussa noudatettavan periaatteen mukaan vakiintuneita ja paikallishistoriallisesti merkittäviä nimiä ei tule muuttaa, ellei muut- tamiseen ole pakottavaa, esimerkiksi pelastusturvallisuuteen liittyvää tarvetta. Vakiintuneiden kadunnimien muuttaminen aiheuttaisi myös



30.03.2022

Ärende/6

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, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi