



08.10.2014

Kaj/15

§ 327

Laajasalon Gunillantien ja Svanströminkujan alueen asemakaavan muuttaminen (nro 12228, Gunillantien ja Svanströminkujan alue)

HEL 2012-004582 T 10 03 03

Päätös

Puheenjohtajan ehdotuksesta kaupunginvaltuusto päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024

katri.erroll(a)hel.fi

Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045

anna.villeneuve(a)hel.fi

Päätösehdotus

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

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Laajasalon Yliskylän eteläosassa Gunillantien, Svanströmintien ja Reiherintien varsilla.

Asemakaavan muutos mahdollistaa täydennysrakentamisen nykyisellä kaupungin vuokratalotontilla Laajasalon hyvien palveluiden, virkistysalueiden ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen. Gunillantien nykyiselle liiketontille voidaan sijoittaa uutta asuinkerrostalorakentamista, jonka maantasoon varataan myymälätilaa. Gunillantien ja Reiherintien risteuksen tuntumassa oleva viheralue muutetaan asuinkerrostalotontiksi. Rakennusoikeuden lisäys on yhteensä 29 290 k-m², jonka myötä alueelle voi muuttaa noin 650 uutta asukasta.

Esittelijän perustelut

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Tontilla 49080/3 on voimassa asemakaava numero 8783 vuodelta 1983, jonka mukaan tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Asuinkerrosalaa on yhteensä 23 500 k-m² ja tonttitehokkuus on e = 0,43.

Tontilla 49080/5 ja sen viereisellä katualueella on voimassa asemakaava numero 10126 vuodelta 1994, jonka mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta. Tontilla on rakennusala yksikerroksiselle rakennukselle, ja rakennusoikeus on 900 k-m². Tonttitehokkuus on e = 0,06.

Tontti 49080/7 on autopaikkojen korttelialuetta.

Puisto- ja katualueilla on voimassa asemakaavat numero 5977 ja 7090 vuosilta 1968 ja 1974.

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää louhinnan lisäksi johtosiirtoja, joista aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa noin 25 000 euroa.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnoksesta on suullisten mielipiteiden lisäksi saatu kahdeksan kirjallista mielipidettä, jotka on otettu huomioon siten, että Gunillantien ja Reiherintien risteuksen tuntumassa olevan tontin kerrosluku on viisi aiemman enintään kahdeksan sijasta, ja asuntokerrosala on vähennetty 10 000 k-m²:stä 8 600 k-m²:iin. Lisäksi tontista 49080/11 on teetetty puustokartoitus, jonka perusteella näkymien muutos ei aiheuta merkittävää haittaa.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 8.11. - 9.12.2013. Ehdotuksesta on tehty yksi muistutus ja nähtävilläoloajan ulkopuolella on saatu yksi kirje.

Muistutus ja kirje

Väljien ja rakentamattomien alueiden muuttaminen tiiviiksi arvioidaan muistutuksessa kohtuuttomaksi ja haitalliseksi. Louhinta- ja maansiirtotöiden räjäytysten epäillään olevan vaarallisia. Tontin 49080/11 uudisrakentamisen koetaan haittaavan näkymiä kaava-alueen ulkopuolella olevan puistokukkulan laella olevasta suojellusta toisen maailmansodan aikaisesta ilmatorjuntatuliasemasta.



Kirjeessä esitetään tontille 49080/11 suunnitellun viisikerroksisen rakennuksen poistamista ja Gunillantien varren kahdeksankerroksisen rakennuksen madaltamista viisikerroksiseksi. Lisärakentamisen todetaan kohdistuvan pienelle alueelle. Valmistelun nähdään olevan puutteellista ja perustelujen harhaanjohtavia, sillä kaava-alueen ulkopuolella olevaa suojelukohdetta ei ole mainittu ja havainnekuvien nähdään antavan väärää tietoa mm. puustosta. Kallioiden räjäytystöiden vaarallisuuden lisäksi räjäytykset tuhoaisivat upeat kalliot. Täydennysrakentamisen nähdään vähentävän asukasrakenteen monipuolisuutta, sillä alueelle keskitettäisiin vuokra-asumisen korkea ja tiivis kerrostalokeskittymä.

Lausunnot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän vesihuollolla, kiinteistölautakunnalla ja pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Helen Sähköverkko Oy huomauttaa, että tontilla 49080/12 olevan asuinrakennuksen päädyssä sijaitsee jakelumuuntamo, joka palvelee muutosalueen nykyistä ja tulevaa sähkönjakelua. Helen Sähköverkko esittää, että kaavakarttaan tehdään muuntamon ja katualueen kaapelireitille noin kolmen metrin levyinen johtoaluemerkintä.

Yleisten töiden lautakunta kiinnitti huomiota kaava-alueen lumitiloihin, korttelialueiden sisäisten lumitilojen vähentyessä täydennysrakentamisen myötä.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja niiden referaatit sekä lausuntoihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa (liite 5).

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Muistutus ja kirje eivät antaneet aiheutta muutoksiin. Lausunnot on otettu huomioon siten, että johtokuja on lisätty kaavaehdotukseen tontille 49080/13. Suunnitelman katualueita on levennetty lumitilojen lisäämiseksi tonteilla 49080/12 ja 13 sekä 49076/16. Tontin 49080/12 kohdalle suunniteltujen 12 kadunvarsipysäköintipaikan mahdollistamiseksi Gunillantien katualuetta on myös levennetty. Kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on lisäksi tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.



Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistetun esityksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

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

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

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12228 kartta, päivätty 1.10.2013, muutettu 2.9.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12228 selostus, päivätty 1.10.2013, muutettu 2.9.2014, päivitetty Kslk:n 2.9.2014 päätöksen mukaiseksi
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Havainnekuva, muutettu 2.9.2014
- 5 Vuorovaikutusraportti liitteineen 2.9.2014
- 6 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Ilmakuvasovitus idästä
- 4 Ilmakuvasovitus lännestä

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto
Helen Sähköverkko Oy

Tiedoksi

Postiosoite
PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

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

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



08.10.2014

Kaj/15

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 29.09.2014 § 984

HEL 2012-004582 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

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

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.09.2014 § 249

HEL 2012-004582 T 10 03 03

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

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 1.10.2013 päivätyn ja 2.9.2014 muutetun 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tonttien 3, 5 ja 7 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12228 hyväksymistä ja ettei tehty muistutus, saapunut kirje ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselostuksesta



- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

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

08.10.2013 Ehdotuksen mukaan

01.10.2013 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467

petteri.erling(a)hel.fi

Maija Rekola, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37424

maija.rekola(a)hel.fi

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

peik.salonen(a)hel.fi

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

matti.neuvonen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 20.02.2014 § 98

HEL 2012-004582 T 10 03 03

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

Päätös

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

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

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu rakentamismahdollisuuksia nykyiselle vuokratontille 49080/3, sen viereiselle liiketontille



08.10.2014

Kaj/15

49080/5 sekä puistoalueelle, jotka on esitetty muutettavaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin 49080/7 käyttötarkoitus säilyy autopaikkojen korttelialueena (LPA).

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

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

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

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

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 17.12.2013 § 147

HEL 2012-004582 T 10 03 03

Päätös

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

Lautakunta toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa pelastustoimen osalta koskien 49 kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49080 tonttien 3,



08.10.2014

Kaj/15

5 ja 7 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksesta nro 12228.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 03.12.2013 § 492

HEL 2012-004582 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutosalue sijaitsee 49. kaupunginosassa (Laajasalo). Muutos mahdollistaa täydennysrakentamisen nykyisellä asuinkerrostontilla. Gunillantien nykyiselle liiketontille voidaan sijoittaa uutta asuinkerrostalorakentamista, jonka maantasoon kadun varteen varataan myymälätilaa. Gunillantien ja Reiherintien risteyksen tuntumassa oleva viheralue muutetaan asuinkerrostalotontiksi. Rakennusoikeuden lisäys on yhteensä 29 290 k-m².

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

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

Asemakaavan muutos ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.

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

Käsittely

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

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

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



03.12.2013 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

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

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

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

Rakennusvirasto 14.6.2013

HEL 2012-004582 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Laajasalon Gunillantien-Svanströminkujan alueen asemakaavaluonnoksesta.

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

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

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

Asemakaavaluonnoksessa lisätään tonttien rakennusoikeutta ja tämän lisäksi Gunillantien ja Reiherintien kulmassa sijaitsevan puistometsän kohdalle osoitetaan uutta asuinrakentamista. Laajasalon länsiosan aluesuunnitelmassa vuosille 2011 - 2020 todetaan, että kyseisellä alueella on maisemallista arvoa, mutta ei juurikaan käyttöarvoa. Alue on vaikeasti saavutettavissa ja se mielletään jo nyt viereisten tonttien jatkeeksi.

Kaavaselostukseen on kirjattu, että tonteilla syntyvät hulevedet tulee imeyttää maaperään ja hidastaa niiden virtausta maan pinnalla mahdollisimman paljon. Rakennusvirasto kannattaa sitä, että hulevesiä



pyritään imeyttämään paikallisesti. Rakennusviraston teettämän hulevesien tulvareittien tarkasteluun perustuvan selvityksen mukaan Suomensuontien päästä alkaa kevyen liikenteen väylää pitkin Gunillankujan suuntaan topografiatarkasteluun perustuva tulvareitti, joka tulee ottaa huomioon suunnittelussa.

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

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

Lisätiedot

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

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