



29.11.2016

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA
ESITYSLISTA
38 - 2016

KOKOUSKUTSU

Kokousaika **29.11.2016 klo 16:30**
Kokouspaikka **Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3**
Käsitellään **Tällä esityslistalla mainitut asiat**

Kaupunkisuunnittelulautakunta



29.11.2016

Asia	Sivu
VIRASTOPÄÄLLIKKÖ/KSV	
1 Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta	1
2 Ilmoitusasiat	2
3 Pöydälle 22.11.2016 Jalankulkijan kantakaupunki (a-asia)	3
YLEISSUUNNITTELUOSASTO	
1 Helsingin uuden yleiskaavan toteuttamishjelman luonnos (a-asia)	8
ASEMAKAAVAOSASTO	
1 Pöydälle 22.11.2016 Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristön asemakaavaehdotus (nro 12420) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia)	10
LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO	
1 Pöydälle 22.11.2016 Pirjontien ja Pirkkolantien alueen alustava liikennesuunnitelma (a-asia)	25
ASEMAKAAVAOSASTO	
2 Pöydälle 22.11.2016 Laajasalon kauppakeskuksen alueen (Yliskylän puistokatu) asemakaavaehdotus (nro 12430) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia)	30
LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO	
2 Pöydälle 22.11.2016 Laajasalontien keskiosan alustava liikennesuunnitelma (a-asia)	44
ASEMAKAAVAOSASTO	
3 Pitäjänmäen Patterimäen Raide-Jokerin asemakaavaehdotus (nro 12434) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia)	50

LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



29.11.2016

3 Patterimäen alustava liikennesuunnitelma (a-asia) 65

ASEMAKAAVAOSASTO

4 Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Raide-Jokerin tekniset asemakaavat ja asemakaavamuutokset, tarkistettu asemakaavaehdotus (nro 12400) (a-asia) 68

LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO

4 Raide-Jokerin teknisiin asemakaavoihin liittyvät liikennesuunnitelmat(a-asia) 80

5 Raide-Jokerin liikennesuunnitelmat nykyisillä katualueilla (a-asia) 86

ASEMAKAAVAOSASTO

5 Pöydälle 22.11.2016
Tapanilan ala-asteen (Veljestenpiha 7-9) asemakaavaehdotus (nro 12433) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia) 91

6 Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Meri-Rastilan Lohiniemenrannan (Hiidenmaankatu 6e) tarkistettu asemakaavaehdotus (nro 12399) (a-asia) 100

7 Periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella (a-asia) 115

8 Malmin lentokentän alueen tarkistettu kaavarunko (a-asia) 120

9 Pöydälle 22.11.2016
Poikkeamishakemus (Tapanila, Veljestenpiha 7) (b-asia) 151

10 Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys kaupunginhallitukselle rakennuskiellon pidentämiseksi Kulosaaren tontilla 42014/7 (nro 12439) (b-asia) 162

11 Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle toivomusponnosta, joka koskee Malmin lentokentän luonto- ja virkistysarvojen säilyttämistä ja uhanalaisten eläin- ja kasvilajien tarkemman kartoittamisen selvittämistä (b-asia) 164

12 Poikkeamispäätöshakemus (Oulunkylä, Teinintie 8) (b-asia) 167

VIRASTOPÄÄLLIKKÖ/KSV



29.11.2016

4 Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

174



29.11.2016

Vp/1

1

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla lautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Niiraisen ja varatarkastajaksi jäsen Loukoilan.

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



29.11.2016

Vp/2

2 Ilmoitusasiat

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esille ottamat asiat.

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



29.11.2016

Vp/3

3 Jalankulkijan kantakaupunki (a-asia)

Pöydälle 22.11.2016

HEL 2016-011208 T 08 00 04

Ksv 4465_1

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- hyväksyä liitteen 1 mukaisen, 22.11.2016 päivätyn, kantakaupungin jalankulkupainotteisten katujen muodostaman verkon yksityiskohtaisemman suunnittelun pohjaksi
- merkitä tiedoksi raportin Jalankulkijan kantakaupunki, liite 2

Tiivistelmä

Tavoitteena on jalankulkuympäristön vahvistaminen kantakaupungissa kaupungin strategisten tavoitteiden ja yleiskaavan (kaupunkikaava) tavoitteiden mukaisesti.

Työssä on luotu kriteerit kantakaupungin jalankulkupainotteisen verkon muodostamiselle. Kriteereiden pohjalta on muodostettu kantakaupungin jalankulkupainotteisten katujen verkko.

Esittelijän perustelut

Raportti: Jalankulkijan kantakaupunki ja liitteessä (1) esitetty kantakaupungin jalankulkupainotteisten katujen muodostama verkko edesauttavat mm. seuraavien kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

- Julkisen kaupunkitilan käytettävyyttä kehitetään muun muassa esteettömyyttä ja turvallisuutta edistämällä
- Jalankulku- ja pyöräilyverkostojen jatkuvuutta ja turvallisuutta parannetaan
- Priorisoidaan joukkoliikenteen, kävelyn tai pyöräilyn osuutta nostavia liikennehankkeita.

Nyt laadittu työ on yleiskaavan tavoitteiden mukainen. Yleiskaavan mukaisesti työ pyrkii tukemaan pää-, kokooja- ja kauppatujen sekä yleiskaavaan merkittyjen tärkeiden kävely-yhteyksien varsilla sekoituneen rakenteen lisäksi kaupunkirakenteelle ominaisten katutilaan avautuvien ensimmäisten kerrosten palvelu-, liike- ja toimitiloja.



Työ on laadultaan periaatteellinen. Yksityiskohtaisia suunnitelmia laadittaessa yritysvaikutusten arviointi otetaan mukaan päätöksentekoon.

Työn kuvaus

Työssä on otettu lähtökohdaksi ajatus jalankululle tärkeimpien kanta-kaupungin katujen muodostaman verkon määrittelemisestä ja kehittämisestä. Kadut olisivat useasti oman alueensa keskuksia; "sydämiä" tai em. katuja yhdistäviä katuja. Verkon tuomalla jatkuvuudella korostetaan myös jalankulun asemaa liikennemuotona. Selvityksessä esitetyt kadut olisivat jalankulkupainotteisia, ts. kaduilla on myös muita liikennemuotoja tilanteen mukaan.

Tämä työ on tehty kehittämällä ensin kriteerit jalankulkupainotteisilta kaduilta vaadittavilta ominaisuuksilta. Jalankulkupainotteisten katujen muodostaman verkon määrittäminen on tehty em. periaatteita soveltaen maastokäyntein, viraston sisäisin keskusteluin ja katujen ominaisuuksia analysoimalla.

Raportissa on myös tarkasteltu yleisellä tasolla keinoja ja tavoitteita jalankulkuolosuhteiden parantamiseksi sekä esimerkkejä eri kaupungeissa kehitetyistä järjestelmistä.

Oleellista on, että esitetyllä jalankulkupainotteisten katujen verkolla tulee pyrkiä kaupunkisuunnittelun keinoin pitkäjänteisesti parantamaan jalankulkijan asemaa ja jalankulkuympäristöä.

Näin luotaisiin vähitellen, ehkä 20 - 30 vuoden kuluessa kantakaupunkiin jalankulkupainotteisten katujen verkko, jossa jalankulku olisi monin tavoin nykyistä miellyttävämpää paremman jalankulkuilatarjonnan, kulun helppouden, turvallisuuden ja viihtyisyyden kannalta.

Jalankulkupainotteisten katujen kriteerit

Seuraavassa on listattu kriteerejä, joiden perusteella on arvioitu kadun ensisijaisuutta kaduksi, jolla jalankulkuolosuhteita parannetaan kun tavoitteena on muodostaa kantakaupungin ruutukaava-alueen jalankulkupainotteisten katujen verkko.

Kadun kaupunkirakenteellinen asema

Kadun asema kaupunkirakenteessa verrattuna alueen muiden katujen asemaan

- kadun sijainnin keskeisyys suhteessa alueen asunto-, työpaikka- ja muiden kortteleiden sijaintiin (suhteessa käyttäjä-kunnan sijaintiin)



29.11.2016

Vp/3

- kadun luontainen sijainti jalankulkukatuna, yhteys joukkoliikenteen terminaaliin, asemalle tai pysäkillä (matkojen määräpaikkojen sijainti)
- kadulla sijaitsevat katua jaksottavat (myönteisen merkityksen omaavat) aukiot, torit yms. paikat verrattuna "kilpailevan" kadun varrella oleviin (kadun vetovoimaa lisäävät tekijät)
- kadun yhdistyvyys verkollisesti toiseen jalankulku-potentiaalia omaavaan katuun (katujaksojen yhdistyvyys verkoksi) ja kadun yhdistyvyys muuhun jalankulun reitteihin.

Kadun varren toiminnot

Kadun nykyisten toimintojen houkuttelevuus (attraktiivisuus, potentiaali) jalankulkua edistävänä tekijänä verrattuna alueen muiden katujen toimintojen houkuttelevuuteen

- kaupat, erityisesti kivijalkakaupat
- muut toiminnot, koulut, harrastustoiminnot yms.
- toimintojen monimuotoisuus, - kadun mittakaava ja kadun identiteetin voimakkuus.

Liikenteelliset tekijät

- kadun merkitys eri liikennemuodoille
- kadun merkitys jalankulkuväylänä
- kadun merkitys muiden liikennemuotojen kulkuväylänä, pyöräilyn, joukkoliikenteen ja ajoneuvoliikenteen väylänä.

Ympäristölliset tekijät

Kadun nykyisten jalankulkuolosuhteiden taso suhteessa tavoitetasoon

Liikenteelliset tekijät:

- liikenneperäisten jalankululle haitallisten melu-, ilmanlaatu- ym. ongelmien esiintyminen.

Ympäristölliset tekijät:

- kaupunkikuvan mielenkiintoisuus, luonnon elementit, kadun korkeussuhteet, materiaalit, aurinkoisuus, valaistus, detalointi ja viimeistely turvallisuus, esteettömyys, miellyttävyys ja mikroilmasto.



Jalankulkupainotteisten katujen verkko

Liitteessä 1 on esitetty kantakaupungin jalankulkupainotteisten katujen verkko siten, että tärkeimpänä kriteerinä on katujen keskeinen asema kaupunkirakenteessa suhteessa alueen asunto-, työpaikka- ja muiden kortteleiden sijaintiin.

Tässä työssä rajoitetaan ns. kivikaupungin jalankulkuun. Ranta-alueiden jalankulun yhteydet ovat tämän selvityksen taustalla siten, että näiden verkkojen välillä tulee olla yhdistäviä linkkejä.

Yhteydet joukkoliikenteeseen ovat tärkeitä koska vähänkin pidemmällä jalankulkumatkoilla jalankulku muodostaa joukkoliikenteen kanssa toisiinsa tukevan matkaketjun.

Katujen jaksottuminen eri tavoin (aukiot, puistikot ja merkkirakennukset) on myös tärkeää, samoin kuin verkon jatkuvuus, ts. katujaksojen yhdistyvyys verkoksi.

Jos kadun varren toimintojen runsaus (kivijalkakaupat, koulut julkiset palvelut) yhdistyy edellä mainittujen tekijöiden kanssa, kadulla on hyvät edellytykset jalankulkuympäristönä.

Tässä esitetty verkko on vain osa kantakaupungin jalankulkuympäristöä. Jalankulku kuuluu jokaiseen matkaan ja siten jalankulkuympäristöä on kaikkialla, sen laadusta on aina pidettävä huolta. Kaikki jalankulun ympäristöt ovat tärkeitä.

Johtopäätöksiä

Tärkeimmän liikennemuodon jalankulun suunnitteluun tulisi kiinnittää enemmän huomiota. Tätä työtä tehtäessä on konkretisoitunut se että kaikilla muilla liikennemuodoilla on erityissuunnittelijansa. Jalankululla ei ole. Jalankulutilan suunnittelu jää helposti, kävelykeskustaa lukuun ottamatta, toisarvoiseen asemaan. Jatkossa tulisikin selvittää miten jalankulkuun liikennemuotona ja jalankulkuun sosiaalisena toimintona voitaisiin kiinnittää riittävää huomiota ja miten kaupunkisuunnitteluviraston omaa työtä asiassa organisoidaan. Yleismaailmallinen kehitys suurimmissa kaupungeissa nostaa jalankulun asemaa edelleen. Asiaan liittyy myös kaupunkielämän palautusprosessi. Jalankulun suunnittelua tarvitaan.

Monessa kaupungissa on julkaistu jalankulkustrategioita. Strategioissa on parhaimmillaan haluttu miettiä miten kaupunki kokonaisuutena ts. koko kaupungin hallinto ja palvelut voivat jalankulkua edistää. Tällöin mukana ovat olleet esim. terveyspalvelut kuin asukasliikkeetkin. Mahdollisesti asiaa voisi harkita Helsingissäkin.



29.11.2016

Vp/3

Tässä työssä on esitetty kantakaupungin jalankulkupainotteisten katujen verkko. Verkon toteuttamiselle tulisi laatia toteuttamisohjelma. Samalle katujaksolle tehtäviä muutoksia tulisi toteuttaa koordinoitusti, kaikki tarpeelliset muutokset samalla kertaa.

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Lisätiedot

Timo Lepistö, toimistoarkkitehti, puhelin: 310 37232
timo.lepisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kantakaupungin jalankulkupainotteisten katujen verkko, 22.11.2016
- 2 Jalankulkijan kantakaupunki -raportti

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.11.2016 § 392

HEL 2016-011208 T 08 00 04

Ksv 4465_1

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

22.11.2016 Pöydälle

Pöydällepanoehdotus:
Matti Niiranen: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Lisätiedot

Timo Lepistö, toimistoarkkitehti, puhelin: 310 37232
timo.lepisto(a)hel.fi



1

Helsingin uuden yleiskaavan toteuttamishjelman luonnos (a-asia)

HEL 2016-012011 T 00 01 01

Ksv:n hankenumero 5304_1

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä yleiskaavan toteuttamishjelman luonnoksen jatkovalmistelun pohjaksi.

Esittelijän perustelut

Helsingin uuden yleiskaavan (Kaupunkikaavan) toteuttamishjelmassa ohjelmoidaan yleiskaavan aluekokonaisuuksien suunnittelujärjestys ja ajoitetaan maankäytön jatkosuunnittelua. Tavoitteena on ohjelmassa esitettävien tavoitteiden ja toiminnan ohjauksen kautta kytkeä maankäytön yleispiirteinen suunnittelu kaupungin strategiavalmisteluun ja investointiohjelmaan sekä luoda kytkentä seututasoiseen maankäytön ja liikenteen suunnitteluun. Yleiskaavan toteuttamishjelma tuottaa tietoa myös infran ja palvelujen suunnittelun tueksi ja asuntorakentamisen ohjelmointiin, erityisesti lähimmän 15 vuoden aikajaksolla.

Ohjelma voi toimia yhteistyöalustana, jotta mainitut prosessit toimisivat saumattomana kokonaisuutena kaupunkitasoisesti.

Yleiskaavan suurempia aluekokonaisuuksia aikataulutetaan siten, että vuosittain on mahdollista asemakaavoittaa riittävä määrä asuntokerrosalaa ja toimitilaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti. Asuntokerrosalasta 40 % on oltava täydennysrakentamista. Määrällisten tavoitteiden lisäksi kaupungin tasapainoinen kehittäminen ja kaupunkiympäristön laatu: viihtyisyys ja toimivuus otetaan huomioon. Taloudella ja maankäyttöratkaisujen taloudellisten vaikutusten arvioinnilla on suuri rooli yleiskaavan toteuttamishjelmaa laadittaessa.

Yleiskaavan toteuttamishjelman pohjana ovat uusi yleiskaava liitemateriaaleineen sekä seuraavan työvaiheen aikana tehtävät yleiskaavaa tarkentavat selvitykset ja yleissuunnitelmat. Toteuttamishjelmatyön aikana käynnistetyt suunnitelmat ja selvitykset valmistuvat pääosin vuonna 2017. Näin ollen nyt esiteltävä ohjelmaluonnos on suurpiirteinen luoden puitteet varsinaisen ohjelman laatimiselle vuoden 2017 aikana. Tarkkaa aikataulusta ja aluekokonaisuuksien suunnittelujärjestystä ei vielä tässä vaiheessa esitetä.

Raportissa ja siinä olevassa kartassa on kuvattu yleiskaavan laajemat aluekokonaisuudet ja jaettu ne aikataulutuksen osalta kolmeen



29.11.2016

Ykp/1

luokkaan: tarkempiasteisen suunnittelun käynnistäminen lyhyellä aikavälillä, keskipitkällä aikavälillä ja kauempana tulevaisuudessa. Suunnittelujärjestyksen pohjana on käytetty yleiskaavan tavoitteista johdettuja kriteereitä, joiden suhteen aluekokonaisuuksia on arvoitettu, ja jotka on kuvattu raportissa.

Työn ohjausryhmässä on ollut edustus kaupunginkansliasta, kiinteistövirastosta ja rakennusvirastosta. Jatkotyössä tullaan ottamaan huomioon yleiskaavasta käyty valtuustokeskustelu ja kehitetään uusia toimintamalleja vuoropuheluun sidosryhmien kanssa.

Esittelijä

yleiskaavapäällikkö
Rikhard Manninen

Lisätiedot

Marja Piimies, yleiskaava-arkkitehti, puhelin: 310 37329
marja.piimies(a)hel.fi
Anne Karlsson, johtava yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37444
anne.karlsson(a)hel.fi
Pihla Kuokkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37124
pihla.kuokkanen(a)hel.fi
Raisa Kiljunen-Siirola, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37209
raisa.kiljunen-siirola(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi

Liitteet

1 Helsingin uuden yleiskaavan toteuttamisohjelman luonnos

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



29.11.2016

Akp/1

1

Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristön asemakaavaehdotus (nro 12420) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia)

Pöydälle 22.11.2016

HEL 2014-015024 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 4002_1, karttaruutu 679495-6, 68045-6

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- asettaa 22.11.2016 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12420 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Pirkkola, Maunula) katualueita ja asemakaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Pirkkola, Maunula) osaa korttelia 28216, kortteleita 28222 ja 28225, korttelin 28226 tontteja 1 ja 4 korttelin 28231 tonttia 1 sekä katu- ja puistoalueita.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivulla: kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijoilta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12420 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lau-



sunnot anna aiheita asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Tiivistelmä

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) mahdollistaa Raide-Jokerin varren täydennysrakentamisen Maunulassa ja Pirkkolassa. Raide-Jokerin pikaraitiotietä varten Pirjontien ja Pirkkolantien katua-
luetta levennetään. Suunnittelualueeseen kuuluu Pakilantien, Pirjontien ja Pirkkolantien varren tontteja sekä puisto- ja katualueita

Uutta asuntokerrosalaa on 25 050 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 600. Liike- ja toimitilaa suunnittelualueelle on osoitettu 330 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Raide-Jokeri on mahdollista sijoittaa katualueelle ja sen varsi rakentaa nykyistä kaupunkimaisemmin.

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksesta Oulunkylän ja Pitäjänmäen kautta Espoon Keilaniemeen kulkeva pikaraitiotieyhteys. Raideyhteys korvaa runkobussilinjan 550:n, jonka kapasiteetti ei riitä vastaamaan kasvavaa matkakysyntää. Raide-Jokerin tavoitteena on kestävä liikku-
misen edistäminen, seudun poikittaisen joukkoliikenteen kuljetuskapa-
siteetin ja palvelutason parantaminen sekä täydennysrakentamisen edistäminen.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen korttelialueet ja yleiset alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta sekä kahden kaavamuutoshakemuksen johdosta (Petaksentie 4, tontti 28226/4 sekä Pirkkolantie 1, tontti 28231/1). Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Oulunkylän, Pirkkolan ja Maunulan rajalla. Suunnittelualueen ympäristössä on vaihtelevaa ja eri aikoina rakennuttua rakennuskantaa. Pirkkolan ja Lampuotilantien jälleenrakentamiskauden rakennukset ovat yksikerroksisia puutarhojen ympäröimiä pientaloja. Pirkkolan rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1940–41 ja



Lampuotilantien länsipuoleiset rintamamiestaloit vuosiina 1945–47. Maunulaan suunniteltiin ja rakennettiin tehokkaasti nelikerroksisia, arava-rahoitettuja asuinkerrostaloja ja rivitaloja sodanjälkeisen lähiöaatteen mallien mukaisesti 1940-luvun lopulta lähtien. Pakilantie 10-20-kortteli rakennettiin 1960-luvun alussa. Viimeisimmät alueelle rakennetut rakennukset sijoittuvat Lampuotilantien varteen. Rakennukset ovat tiiviisti tonteille sijoitettuja kaksikerroksisia pientaloja ja ne ovat valmistuneet noin kymmenen vuotta sitten, edelleen rakennuskokonaisuudesta on yksi tontti edelleen rakentamatta.

Suunnittelualueella osoitteessa Pirjontie 28 sijaitsee yksikerroksinen asuin- ja liikerakennus, joka toimii tällä hetkellä mm. vuokrattavana juhlatilana. Rakennus on valmistunut vuonna 1940 ja siinä on toiminut Pirkkolän Elannon myymälä vuoteen 1994. Osoitteessa Pirkkolantie 2 on yksikerroksinen huoltamorakennus. Nykyään kiinteistössä toimii Neste Oil:n kylmäasema sekä olemassa olevassa huoltamon palvelurakennuksessa mm. autokorjaamo. Maunulantie 23:n tontilta on purettu Maunulan seurakuntatalo vuonna 2015. Pirjontie 1:n tontilla sijaitsee asuin- ja liikerakennus, jossa oli mm. ravintola. Rakennus purettiin vuoden 2012 alussa. Osoitteessa Petaksentie 4 sijaitsee kaksikerroksinen 1970-luvulla rakennettu rakennus, jossa on näkövammaisten työtiloja, asuntoja sekä myymälätilaa. Osoitteessa Maunulanpolku 1 on Maunulantie 17-19 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n rakennuskokonaisuuteen liittyvä huonokuntoinen päiväkotirakennus.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisestimerkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen RKY2009 piiriin - rajautuen sekä osin sisältyen kohteeseen "Pirkkolän omakotialue ja rintamamiestaloit".

Suunnittelualueen RKY2009 rajauksen sisällä ovat tontit 28231/1 (Pirjontie 28), 28225/2 (Maunulantie 23), Pirkkolantien katualuetta ja sen varrella oleva puistoalue.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1955–2013). Lisäksi suunnittelualueen länsiosassa on katualuetta joka on asemakaavoittamatonta aluetta. Voimassaolevissa kaavoissa korttelialueiden tontit ovat asuinkerrostalojen, asuin-, liike- ja toimistorakennusten, huoltamorakennusten, seurakunnallisten rakennusten ja yleisten rakennusten korttelialuetta. Lisäksi asemakaavoissa on puisto- ja katualueita. Tonteille osoitteissa Pirjontie 1, Pirjontie 28 ja Pirkkolantie 2 on asemakaavassa osoitettu tonttitehokkuus $e = 0,4$. Tontilla osoitteessa Maunulantie 21 on tonttitehokkuus $e = 0,7$. Yleisten rakennusten korttelialueella, tontilla osoitteessa Petaksentie 4, tonttitehokkuus on $e = 0,75$. Tontilla osoitteessa Maunulanpolku 1 on asemakaavassa osoitettu kerrosala $1\,400\text{ k-m}^2$. Asemakaava ei ole toteutunut tontin osalta. Asemakaavoissa ilmoitettu korkein sallittu kerrosluku on kaksi.



29.11.2016

Akp/1

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- liikuntavirasto
- opetusvirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveystieteiden virasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus
- Turvallisuus ja kemikaalivirasto
- Gasum Oy
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 18 kannanottoa. Kannanoton antoivat Helen Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto, Museovirasto, kaupunginmuseo, Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL), kiinteistöviraston geotekninen osasto, kiinteistöviraston tilakeskus, kiinteistöviraston tonttiosasto, liikuntavirasto, opetusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, sosiaali- ja terveystieteiden virasto, varhaiskasvatusvirasto, ympäristökeskus, Turvallisuus ja kemikaalivirasto (Tukes).

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Viranomaisten kannanotot käsittelivät Raide-Jokerin linjauksia, tilavaunujen ja toiminnallisuutta, raitiotiepysäkin sijaintia, vesihuollon suunnittelua, täydennysrakentamisen sopeuttamista arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, koulupalveluiden riittävyttä asukasmäärän noustessa



29.11.2016

Akp/1

alueella, hulevesien hallintaa, maaperän pilaantuneisuutta ja liikennemelun selvittämistä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä. Viranomaisten kanssa on tehty yhteistyötä ja kaavaratkaisuun esitetyjä täsmennyksiä on harkinnan ja mahdollisuuksien mukaan liitetty kaavaehdotukseen.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 20 kannanottoa. Kannanoton antoivat Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto, Museovirasto, kaupunginmuseo, Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL) , kiinteistöviraston geotekninen osasto, kiinteistöviraston tilakeskus, kiinteistöviraston, liikuntavirasto, opetusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, sosiaali- ja terveysvirasto, Tukes, Gasum Oy, varhaiskasvatusvirasto, ympäristökeskus.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ilmoitti s-postitse että, se lausuu kaavoista lausuntopyynnön perusteella ehdotusvaiheessa.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Viranomaisten kannanotot käsittelivät mm. sähkömuuntamon tarvetta alueella, vesihuollonsuunnittelua ja sen kustannuksia, luonnoksessa esitettyjen kaavaratkaisujen sopimattomuutta kulttuurihistoriallisessa ympäristössä, pikaraitiotien perustamistapaa ja tärinä- ja runkomeluhaittojen huomioimista, tehokkuuden nostoa, hulevesien hallintaa, maaperän pilaantuneisuutta ja liikennemelun selvittämistä.

Luonnosaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä. Viranomaisten kanssa on tehty yhteistyötä ja kaavaratkaisuun esitetyjä täsmennyksiä on harkinnan ja mahdollisuuksien mukaan liitetty kaavaehdotukseen; kaavamerkintöihin ja -määräyksiin.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevia mielipidekirjeitä saapui 14 kpl. Yhden mielipiteistä oli allekirjoittanut lähettäjän lisäksi 35 henki-



löö, erään mielipiteen oli allekirjoittanut lähettäjän lisäksi 16 henkilöä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteissä Raide-Jokeria pidettiin pääosin myönteisenä asiana. Täydennysrakentamisesta oli ristiriitaisia mielipiteitä. Osassa pidettiin tervetulleena alueen vajaakäyttöisten puistojen ja tontinosien rakentamista, osassa täydennysrakentamista vastustettiin. Suurimpana pelkona oli uudisrakentamisen sopimattomuus Pirkkolan ja Maunulan kulttuurihistoriallisen kaupunkirakenteen kanssa. Pirjontien katkaisua ajoneuvoliikenteeltä vastustettiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevissa mielipiteissä esitetyt seikat on otettu huomioon kaavatyössä. Kaavatavoitteiden sallimissa rajoissa esitetyt huomiot on harkinnan ja mahdollisuuksien mukaan liitetty kaavaehdotukseen.

Luonnosaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 52 kpl. Pirkkolan omakotiyhdistyksen mielipiteen liitteenä oli 179 osallisen allekirjoittama adressi, erään mielipiteen oli allekirjoittanut lähettäjän lisäksi 28 henkilöä sekä yhden mielipiteen liitteenä oli Pirkkolan omakotiyhdistys r.y:n keräämän adressin kopio. Kaavapäivystyksessä Maunulan kirjastolla 21.3.2016 kerättiin tilaisuuteen osallistujilta kyselylomake, johon oli mahdollista kirjata suunnitelman hyviä ja huonoja puolia. Kyselyitä palautettiin kaavan valmistelijoille 21 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat mm. kaavan tavoitteeseen, jossa pikaraitiotiepysäkin läheisyydessä maankäyttöä tehostetaan. Usean mielipiteen mukaan alueen kulttuurihistoriallisen erityisyyden takia tehokkuutta ei pitäisi nostaa ensisijaiseksi tavoitteeksi. Valmistelua kritisoitiin mm. siten, että OAS-vaiheen mielipiteitä ei oltu huomioitu tarpeeksi. Raide-Jokeria kannatettiin, mutta alueen täydennysrakentamisesta saatiin ristiriitaisia mielipiteitä. Kerrostalorakentamista vastustettiin useammassa mielipiteessä, mutta osassa mielipiteitä nähtiin pikaraitiotiepysäkin ympäristö hyvänä täydennysrakentamisen alueena. Pirjontien katkaisua ajoneuvoliikenteeltä vastustettiin. Pirjontien eteläpuoleisen puistoalueen osoittamista tonttimaaksi ei pidetty hyvänä. Ko. puistoyhteyttä pidettiin tärkeänä keskuspuistoon yhdistyvänä viheryhteytenä. Mätäojan tuomista pintauomaksi Lampuotilanpuistoon kannatettiin. Pirkkolantien katurakentamisen ja Raide-Jokerin perustamisolosuhteet huolettivat. Kaavasta ja kaavamuutoksesta tiedottaminen koettiin eräissä mielipiteissä epäonnistuneena.

Luonnosmateriaalia koskevissa mielipiteissä esitetyt seikat on otettu huomioon kaavatyössä. Kaavan tavoitteiden sallimissa rajoissa esitet-



tyjä huomioita on harkinnan ja mahdollisuuksien mukaan liitetty kaavaehdotukseen.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille investointikustannuksia noin 4,5 miljoonaa euroa (alv 0 %). Merkittävimmät investointikustannukset ovat katu- ja liikennealueet. Lisäksi kaava-alueelle kohdistuvat raitiotien kustannukset ovat noin 3 miljoonaa euroa (alv 0 %), Raide-Jokerin hankesuunnitelman 4/2015 mukaisesti. Yleisten alueiden kustannusjako Raide-Jokerin ja kaupungin välillä tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kaupungille on arvioitu kertyvän tonttien rakennusoikeuden myymisestä sekä vuokraamisesta noin 15 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- liikuntalautakunta/liikuntavirasto
- opetuslautakunta/opetusvirasto
- pelastuslautakunta
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- sosiaali- ja terveyslautakunta/sosiaali- ja terveysvirasto



29.11.2016

Akp/1

- varhaiskasvatuslautakunta/varhaiskasvatusvirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
- Gasum Oy
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12420 kartta, päivätty 22.11.2016
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12420 selostus, päivätty 22.11.2016
- 5 Havainnekuva, 22.11.2016
- 6 Tilastotiedot
- 7 Kustannukset 29.11.2016
- 8 Vuorovaikutusraportti 22.11.2016 ja Jokerimessu-tapahtuman 4.-5.2.2015 muistio, esittely- ja keskustelutilaisuuden 7.3.2016 muistio ja kaavapäivityksen 21.3.2016 muistio
- 9 Mieli-pidekirjeet
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai



29.11.2016

Akp/1

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa täytäntöönpano
Liite 7
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.11.2016 § 397

HEL 2014-015024 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 4002_1, karttaruutu 679495-6, 68045-6

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

22.11.2016 Pöydälle

Pöydällepanoehdotus:
Matti Niiranen: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 4.5.2016

HEL 2014-015024 T 10 03 03

Raide-Jokeri vaatii Pirkkolantiellä paaluperustuksen Puronvarren ja Maunulantien risteysalueiden tuntumassa. Kaavamuutosalueella on erityisesti liikennesuunnittelussa ja mahdollisesti täydennysrakentamisen suunnittelussa huomioitava Raide-Jokerin aiheuttamien värinähaittojen ehkäisy.



Lisätiedot

Kalle Rantala, geotekninen asiantuntija, puhelin: 310 37819
kalle.rantala(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 31.3.2016

HEL 2014-015024 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 23.2.2016

Kaupunkisuunnitteluvirasto on esittänyt kaupunginmuseolle lausuntopyynnön koskien Maunulan Pirjon- ja Pirkkolantien ympäristön asemakaavamuutoksen luonnosta. Kaupunginmuseo on tutustunut kaavaluonnosaineistoon. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

Kaupunginmuseo on antanut kaavamuutoshankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausunnon 27.2.2015, jossa on tiivistetty alueen suunnittelu- ja rakennushistorian päälinjat. Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen RKY 2009 piiriin - rajautuen sekä osin sisältyen kohteeseen ”Pirkkolan omakotialue ja rintamamiestalon”. Kaavalla on vaikutuksia helsinkiläisen rakennusperinnön säilymiseen ja tulevaisuuteen. Tästä syystä kaupunginmuseon OAS-vaiheen lausunnossa pidettiin tärkeänä, että täydentävä rakentaminen alueella on sopeutuvaa ja seuraa luontevasti nykyisen asemakaavan periaatteita, ympäristön olennaisia piirteitä tukien ja säilyttäen.

RKY-rajauksen sisään sijoittuva Pirkkolantietä reunustava alue on kaavaluonnoksessa jätetty rakentamattomaksi puistoalueeksi, mitä kaupunginmuseo pitää myönteisenä ratkaisuna. Sen sijaan kortteli 28222 Pirkkolantien varrella omakotialueen yhteydessä on rakennustavaltaan ja tehokkuudeltaan liian raskas soveltuvaksi ympäristöön. Pirkkolantien-Pirjontien katuosuus muodostaa ehjän katumaiseman ja ympäristöarvoiltaan merkittävän kaupunkitilan, joka tulee kokonaisuutena ratkaista tasapainoisella ja yhtenäisellä tavalla. Katutilaan työntyvät viisikerroksiset rakennusmassat ovat tämän tavoitteen vastaisia, rikkoen kaupunkikuvaa RKY-alueen yhteydessä ympäristöä turmelevalla tavalla, eikä kaupunginmuseo puolla ratkaisua.

Pirjontien ja Pirkkolantien risteyksessä sijaitseva Pirjontie 28 rakennus jää RKY 2009 rajauksen piiriin. Rakennus on vuonna 1940 valmistunut yksikerroksinen, alun perin Pirkkolan Elannon myymälänä toiminut liikerakennus (suunnittelu KK:n rakennusosto). Rakennus sijoittuu aukio-



maisen muodon saaneen Pirjon- ja Pirkkolantien risteykseen. Rakennus tulisi ensisijaisesti ylläpitää nykymuodossaan, ja vain mikäli välttämätöntä korvata ympäristöön hyvin sovittuvalla uudisrakennuksella. Kaavaehdotus esittää tontille enimmillään nelikerroksisen asuinkerrostalon, johon liittyy lisäksi kaksikerroksinen erillISRakennus. Kaupunginmuseon mukaan asuinkerrostalo osana Pirkkolan omakotialueen RKY 2009 miljööttä poikkeaa olennaisesti ympäristön ominaispiirteistä, eikä ratkaisuna ole mahdollinen. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokas alue tulee täydennysrakentaa alueen rakenteeseen hyvin sovittuvalla tavalla, jossa tehokkuus määrittäytyy alueellisen tarkastelun perusteella.

27.2.2015 Lausunto annettu

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 36972
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Rakennusvirasto 14.3.2016

HEL 2014-015024 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta 31.3.2016 mennessä (Oulunkylän, Maunulan (28.ko) asemakaavan muutos, Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristö).

Asemakaava ja asemakaavan muutos luo edellytykset pikaraitiotie Raide-Jokerin rakentamiselle Pakilantielle, Pirjontielle ja Pirkkolantielle. Samalla lisätään asuntojen määrää tulevan Raide-Jokerin pysäkin tuntumassa. Tavoitteena on nykyistä rakentuneempi ja kaupunkimaisempi ympäristö, Uutta asutokerrosalaa on noin 25 000 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 600. Liike- ja toimitilaa suunnittelualueelle on osoitettu 740 k-m².

Rakennusvirasto kiittää ratkaisusta, jossa pieni kulma Pakilantie 10-20 tonttia muutetaan katuaukioksi Maunulan uuden kirjastotalon edessä. Ratkaisu selkeyttää alueen tilajärjestelyjä.

Suunnittelualue sijoittuu osittain valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle ja sen viereen. Alue kuuluu Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteluun Pirkkolan omakotialue ja rintamiestalon. Suunnittelualueen vieressä on myös toinen tärkeä RKY alue eli Maunulan asuntoalue, joka yhdessä Pirkkolan alueen kanssa luovat merkittävän historiakokonaisuuden. Liikennesuunnitelmaluonnoksessa



on esitetty kuorma-autojen pysäköintipaikkaa juuri RKY-alueelle. Tämä tulee poistaa suunnitelmasta ja tutkia asiaa tarvittaessa muutosalueen ulkopuolella. Kuorma-autojen pysäköintialue ei myöskään tue alueen arvojen ja viereen jäävän puistoalueen kehittämistä. Ratkaisu voi myös vaikeuttaa hulevesien luonnonmukaista käsittelyä alueella.

Puistoalueet toimivat ekologisina yhteyksinä. Jotta tämä ekologinen yhteys toimii myös vastaisuudessa, tulee yhteyden olla leveydeltään riittävä. Puistoalueiden osalta tulee priorisoida kaupungin hulevesistrategian mukaisia rakenteita ja turvata niille riittävät tilavaraukset. Lähtökohtana tulee olla viheryhteyden kehittäminen ja parantaminen. Jatko-suunnittelussa tulee tutkia mahdollisuutta, että nykyinen putkitettu puro oma siirretään kulkemaan avouomana Pirkkolantien eteläpuolelle. Tämä ratkaisu parantaa ekologista yhteyttä ja tuo kaupungin elintärkeää sinistä verkostoa esille.

Katupuukujanteille tulee määrittää ja jättää riittävät kasvualustatilavaraukset. Kasvillisuuteen liittyvät merkinnät ja määräykset yleisillä alueilla tulee olla ohjeellisia. Pelastusreittien- ja paikkojen vaikutukset yleisten alueiden käyttöön tulee tutkia.

Lampuotilantien itäisen päädyn jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota jalankulun ja pyöräilyn orientoitumiseen sekä jatkuvuuteen Maunulanpuiston suuntaan. Maunulantien ja Pirkkolantien/Pirjontien risteyksen puistoalue (VP) on ajoyhteyden takia ongelmallinen ja jäsentymätön. Tämä puistoalue tulee muuttaa katualueeksi tai liittää osaksi korttelialuetta 28210.

Raide-Jokerin mahdollistamiseksi laadinnan alla on tekniset asemakaavat ja asemakaavamuutokset. Yksi asemakaavan muutosta tarvitseva alue on jätetty pois Raide-Jokerin teknisistä kaavoista, prosessiteknisistä syistä. Tämä kohde sijaitsee Pakilantien toisella puolella ja koskee korttelin 28316 rajan tarkistamista katutilan reunassa. Rakennusvirasto esittää, että tämä asemakaavan muutos lisätään tähän kaavahankkeeseen.

Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä muuta huomautettavaa täydennyksestä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaluonnoksesta.

20.2.2015 Lausunto annettu

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi

Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi



29.11.2016

Akp/1

Opetusvirasto 7.4.2015

HEL 2014-015024 T 10 03 03

Suunnittelualue sijaitsee Maunulan pohjoisosassa rajautuen idässä Maunulan ostoskeskukseen ja lännessä keskuspuistoon. Suunnittelualueeseen kuuluu katualueita (Pakilantie, Pirjontie, Pirkkolantie, Maunulantie, Metsäpurontie ja Lampuotilantie), katualueiden varren tontteja ja puistoalueita. Aluekokonaisuus on arvotettu Museoviraston valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen listauksessa (RKY 2009).

Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristön suunnittelu liittyy Raide-Jokeri pikaraitiotien hankesuunnitteluun, joka käynnistyy v. 2015 alussa. Lisäksi tutkitaan suunnittelualueen ajoneuvo-, kävely- ja pyöräilyliikenteen liikennejärjestelyitä.

Alueelle tutkitaan täydennysrakentamista yhteensä 12 000 kem², n. 300 asukasta. Tämä tarkoittanee n. 35 peruskouluikäisen lapsen lisäämistä.

Alue kuuluu Maunulan yläasteen ja Maunulan ala-asteen oppilaaksiottoalueeseen.

Alueen ala-asteikäisten lasten määrä kasvaa viimeisen käytettävissä olevan ennusteen mukaan 421–527 vuosina 2016–2025. Maunulan ala-asteen käytettävissä oleva kapasiteetti (+10 %) on 503 oppilaspaikkaa.

Opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto päätti 24.2.2015 painotetun opetuksen verkosta 1.8.2016 alkaen. Tällöin Maunulan ala-asteella varaudutaan n. 150 painotetun opetuksen oppilaspaikkaan. Lähikoulu-paikkoja jää kouluun tällöin 353 oppilaspaikkaa.

Kun otetaan huomioon, että soveltuvuuskoeluokkien oppilaspaikoista 40 % on alueen omien oppilaiden käytössä ja alueelta siirtyy muiden alueiden kouluihin n. 29 %, Maunulan ala-asteen koulussa on ylimääräistä tilaa vuosina 2016–2025 114 – 42 oppilaspaikkaa.

Alueen ylä-asteikäisten lasten määrä kasvaa viimeisen käytettävissä olevan ennusteen mukaan 168–286 vuosina 2016–2025. Maunulan yhteiskoulun yläasteen käytettävissä oleva kapasiteetti (+10 %) on 326 oppilaspaikkaa. Opetuslautakunnan suomenkielisen jaoston päätöksen



perusteella varaudutaan n. 260 painotetun opetuksen oppilaspaikkaan. Lähikoulupaikkoja jää kouluun tällöin 66 oppilaspaikkaa.

Kun otetaan huomioon, että soveltavuuskoeluokkien oppilaspaikoista 30 % on alueen omien oppilaiden käytössä ja alueelta siirtyy muiden alueiden kouluihin n. 13 %, Maunulan ylä-asteen koulussa on tilavajetta vuosina 2016–2025 -3 ...-106 oppilaspaikkaa.

Edelliseen laskelmaan ei sisälly lausunnon kohteena olevan mahdollisen täydennysrakentamisen osuus. Ala-asteikäisille näyttäisi olevan tilaa, mutta yläasteikäisten tiloista on vajetta koko tarkasteluajan.

Maunulan oppilaaksiottoalue rajautuu Pasilan projektialueeseen. Osa Pasilasta jopa sisältyy Maunulan oppilaaksiottoalueeseen, Pohjois-Pasilaan on alustavasti suunniteltu luokkien 1-2 -koulua. Tämä edellyttää yhteistyötä Pasila-projektin kanssa, kun Maunulaan suunnitellaan uutta asumista ja mitoitetaan tarvittavia koulupalveluja.

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 20.2.2015

HEL 2014-015024 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:ltä lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1190-00/15. Suunnittelualue sijaitsee Maunulan pohjoisosassa. Se rajautuu idässä Maunulan ostoskeskukseen ja lännessä keskuspuistoon. Suunnittelualueeseen kuuluu katualueita, katualueiden varren tontteja ja puistoalueita.

Pakilantien, Pirjontien ja Pirkkolantien katualue suunnitellaan uudelleen tulevaa Raide-Jokerin pikaraitiotietä ja sen pysäkkiä varten. Samalla tutkitaan uutta rakentamista katuja rajaaville tonteille ja puistoalueille.

Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristön suunnittelu liittyy Raide-Jokeri pikaraitiotien hankesuunnitteluun, joka on käynnistynyt vuoden 2015 alussa. Runkolinja 550:n siirtäminen raiteille on yksi pääkaupunkiseudun merkittävimmistä joukkoliikennehankkeista. Raide-Jokeri kulkee tulevaisuudessa Itäkeskuksesta Otaniemeen pääosin runkolinjan 550 reittiä.

HKL:n kantana on, että pikaraitiotie tulee sijoittaa omalle väylälleen ja sille tulee myös taata esteetön kulku. Ajoneuvoliikenteen kääntyminen vasemmalle raitiotien yli tulee estää. Lisäksi jalankulkijoiden suojeleita



29.11.2016

Akp/1

tulee osoittaa harkiten raitiotieradan yli ja vain sellaisiin kohtiin, jossa se ei hidasta raitiovaunun kulkua.

Liikennelaitos muistuttaa, että pikaraitioliikenne aiheuttaa melu- ja täri-
nähaittoja, jotka tulee huomioida kiinteistöjen sijoittelussa ja rakennus-
määräyksissä.

Kaavoituksen raitiotiesuunnittelussa tulee jatkossa käyttää valmistu-
massa olevaa KSV:n ja HKL:n yhteistä raitioteiden suunnitteluohjetta,
jossa määritellään raitiotien ja pikaraitiotien katutilasta vaatima tilantar-
ve, jonka toteutumisesta tulee kaavoituksessa huolehtia.

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi



1 Pirjontien ja Pirkkolantien alueen alustava liikennesuunnitelma (a- asia)

Pöydälle 22.11.2016

HEL 2016-011583 T 08 00 00

Hankenumero 4002_2

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä liikennesuunnitteluosaston piirustuksen 6657-1 mukaisen Pirjontien ja Pirkkolantien alueen alustavan liikennesuunnitelman.

Tiivistelmä

Suunnitelma on Raide-Jokerin liikennesuunnitelman osa paaluvälillä 19 200 - 20 100 ja sisältää Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristön asema-kaavamuutoksen 12420 mukaiset liikennejärjestelyt Pirkkolantiellä, Pirjontiellä, Metsäpurontiellä, Lamputilantiellä ja Maunulantiellä. Pikaraitiotien linjaus ja pysäkkijärjestelyt noudattavat Raide-Jokerin hankesuunnitelmaa.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja nykytilanne

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksesta Espoon Keilaniemeen suunniteltu seudullinen poikittainen pikaraitiotie. Raide-Jokerin pituus on noin 25 km, josta noin 16 km sijoittuu Helsingin alueelle ja 9 km Espooseen. Linjalle on suunniteltu 33 pysäkkiä. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 15.6.2016 Raide-Jokerin hankesuunnitelman.

Pirkkolantie, Pirjontien itäosa ja Pakilantie ovat alueellisia kokoojakatuja, jotka muodostavat suunnittelualueen merkittävimmät katuyhteydet pääväylille ja muihin kaupunginosiin. Alueen länsireunalla oleva Metsäpurontie on paikallinen kokoojakatu. Arkivuorokauden keskimääräiset moottoriajoneuvoliikenteen määrät ovat Pakilantiellä noin 13 000, Pirkkolantiellä noin 6 400, Pirjontien itäosalla noin 8 900, Pirjontien länsiosalla noin 200 ja Metsäpurontiellä noin 2 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Maunulantie on suunnittelualueen vilkasliikenteisin tonttikatu, jonka arkivuorokauden keskimääräinen moottoriajoneuvoliikenteen määrä on noin 1 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Muut tonttikadut ovat suhteellisen vähäliikenteisiä, ja moottoriajoneuvojen vuorokausiliikennemäärät vaihtelevat 100 - 300.



Alueen liikenneyhteydet ovat erinomaiset kaikkiin suuntiin. Pakilantien, Pirjontien ja Pirkkolantien jalankulku- ja pyöräteiden kautta pääsee sujuvasti kaikille ympäröiville alueille. Alueelta kulkee useita bussilinjoja keskustan suuntaan sekä Tuusulanväylän että Hämeenlinnanväylän kautta. Lisäksi aluetta palvelevat poikittaiset bussilinjat, joista tärkein on runkolinja 550.

Moottoriajoneuvoliikenteen pääväylien eli Tuusulanväylän ja Kehä I:n kautta on hyvät yhteydet muihin kaupunginosiin ja koko pääkaupunkiseudulle.

Liikennesuunnitelma

Liikennesuunnitelmassa esitetyt liikennejärjestelyt liittyvät Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristön asemakaavamuutokseen (nro 12420).

Pikaraitiotie sijoittuu Pirkkolantien ja Pirjontien eteläreunalle omalle väylälleen, moottoriajoneuvoliikenteelle varataan yksi kaista molempiin suuntiin ja kadun pohjoisreunalla on jalkakäytävä ja korkealuokkainen kaksisuuntainen pyörätie. Raitiotien pysäkit sijoittuvat Metsäpurontien risteyksen länsipuolelle ja Pirjontielle Pakilantien kiertoliittymän viereen. Linja-autopysäkit säilyvät nykyisillä kohdilla.

Nykyinen Pirjontien länsiosan risteys katkaistaan moottoriajoneuvoliikenteeltä Pirkkolantien ja Maunulantien risteyksen kohdalta, jolloin nykyiselle laajalle risteysalueelle syntyy katuaukio, jolla huoltoajo ja ton-teille ajo sallitaan Pirjontien länsiosan kautta.

Sekä Pirkkolantien ja Maunulantien että Pirkkolantien ja Metsäpurontien risteykset muutetaan liikennevalo-ohjatuiksi. Metsäpurontien risteyksessä kaistajärjestelyt säilyvät nykyisellään. Maunulantien risteykseen rakennetaan kääntymiskaistat Pirkkolantielta ja Pirjontieltä Maunulantielle. Kaskitien, Kangastien ja Lehtotien risteykset muutetaan jalkakäytävän ja pyörätien yli ajettaviksi risteyksiksi.

Metsäpurontielle merkitään pyöräkaistat Pirkkolantien ja Metsäpuronkujan väliselle osalle ja nykyinen kapea yhdistetty jalankulku- ja pyörätie kadun itäreunalla osoitetaan jalkakäytäväksi. Maunulantien nykyistä ajorataa kavennetaan Pirkkolantien ja Lamputilantien välisellä osalla, ja ajoradan itäreunalle osoitetaan viisi lyhytaikaista vieraspysäköintipaikkaa.

Lamputilantie 41 länsipuolelle rakennetaan kääntöpaikka. Kääntöpaikan ja Maunulantien välillä katu muutetaan jalankulku- ja pyörätieksi, jonka Maunulantien puoleisesta päästä sallitaan tontille ajo kahdenkymmenen metrin matkalla. Kääntöpaikalta Pirkkolantielle johtava puistotie muutetaan kävelytieksi, jota jatketaan raitiotien ja Lamputilantien



asuintonttien väliin rakennettavan Lampuotilanpuiston kautta Metsäpuurontielle.

Lampuotilantien itäosan kääntöpaikan katualue muutetaan yhteiseksi tilaksi (shared space), jolla ajorata korotetaan jalkakäytävien tasoon. Ratkaisulla säästetään tilaa ahtaalla kääntöpaikalla ja mahdollistetaan tonttiliittymän rakentaminen korttelin 28209 uudelle tontille 4. Kääntöpaikalle osoitetaan viisi pysäköintipaikkaa lyhytaikaiselle vieraspysäköinnille. Kääntöpaikan ja Pakilantien kiertoliittymän välille rakennetaan eroteltu jalankulku- ja pyörätie.

Liikenteelliset vaikutukset

Pikaraitiotie parantaa joukkoliikenteen palvelutasoa, sillä sen kapasiteetti on suurempi kuin linja-autoliikenteellä on mahdollista saavuttaa ja lisäksi liikennevaloetuksilla saavutetaan tasaisemmat vuorovälit kuin muun liikenteen seassa kulkevilla linja-autoilla. Toisaalta liikennevalot aiheuttavat muun liikenteen jonoutumista, mikä pidentää jonkin verran erityisesti autoliikenteen matka-aikoja liikenteen aamu- ja iltahuippuun teina.

Asemakaavamuutoksen 12420 mukainen maankäytön tehostaminen synnyttää lisää liikennettä alueen katuverkkoon ja siirtää liikennettä jonkin verran uusille reiteille. Asemakaavamuutoksen kerrosalojen perusteella arvioidaan Pakilantien liikennemäärän kasvavan Pirjontien kiertoliittymän eteläpuolella 400 - 500 ja pohjoispuolella 100 - 200 ajoneuvolla vuorokaudessa. Pirkkolantien liikennemäärän arvioidaan kasvavan 100 - 200 ajoneuvolla vuorokaudessa, Pirjontien itäosan liikenne lisääntyy arviolta 600 - 700 ajoneuvolla vuorokaudessa ja Maunulantien liikennemäärä lisääntyy noin 600 ajoneuvolla vuorokaudessa. Lampuotilantien itäosan liikennemäärä kasvaa noin 60 ajoneuvolla vuorokaudessa.

Linja-autoliikenteen määrä pienenee Pirkkolantiellä, Pirjontien itäosalla ja Pakilantiellä Pirjontien eteläpuolella, kun pikaraitiotie korvaa runkolinjan 550. Raitiotielinjan kaikkia vaikutuksia bussilinjastoon ei ole tiedossa, mutta ainakin runkolinja 550:n 314 vuoroa arkisin, 188 vuoroa lauantaisin ja 186 vuoroa sunnuntaisin poistuvat.

Pirjontien länsiosan risteyksen katkaiseminen moottoriajoneuvoliikenteeltä lisää Lehtotien, Kangastien, Kaskitien ja Viidenrajantien liikennemääriä. Lehtotien liikennemäärän arvioidaan lisääntyvän noin 150 ajoneuvolla vuorokaudessa. Kangastien, Kaskitien ja Viidenrajantien liikennemäärien kasvu arvioidaan pieneksi, yhteensä noin 100 ajoneuvoksi vuorokaudessa.



29.11.2016

Lsp/1

Pirjontien-Pirkkolantien korkealuokkainen pyörätie parantaa pyöräliikenteen olosuhteita Haagan ja Maunulan välisellä tärkeällä poikittaisreitillä. Jalankulun yhteydet paranevat uusien reittien myötä ja liikennevalo-ohjaus parantaa Pirkkolantien ja Maunulantien risteyksessä jalankulkijoiden liikenneturvallisuutta.

Kustannukset

Kaava-alueen katu- ja liikennealueiden sekä aukioiden töistä on arvioitu aiheutuvan kustannuksia noin 3,5 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Edellä mainittujen kustannuksien lisäksi kaava-alueelle kohdistuvat raitiotien kustannukset ovat noin 3 miljoonaa euroa, Raide-Jokerin hanke-suunnitelman 4/2015 mukaisesti.

Yleisten alueiden kustannusjako Raide-Jokerin ja muiden kustannusten välillä tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Jatkotoimenpiteet

Rakennusvirasto laatii alueesta katu- ja puistosuunnitelmat. Kadut rakennetaan alueen uuden maankäytön ja pikaraitiotien rakentamisen tahdissa.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Reetta Putkonen

Lisätiedot

Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi

Liitteet

1 Piirustus 6657-1

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Yleisten töiden lautakunta/Raimo K. Saarinen

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.11.2016 § 398

HEL 2016-011583 T 08 00 00



29.11.2016

Lsp/1

Hankenumero 4002_2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

22.11.2016 Pöydälle

Pöydällepanoehdotus:

Matti Niiranen: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Reetta Putkonen

Lisätiedot

Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi



29.11.2016

Akp/2

2

Laajasalon kauppakeskuksen alueen (Yliskylän puistokatu) asemakaavaehdotus (nro 12430) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia)

Pöydälle 22.11.2016

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 4388_5, karttaruutu J3 5319

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- asettaa 22.11.2016 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12430 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. 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).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12430 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Tiivistelmä



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Laajasalon kauppakeskuksen aluetta, joka sijaitsee pohjoisessa Yliskylässä. Asemakaavan muutos mahdollistaa raitiotien rakentamisen kantakaupungista Yliskylään sekä täydennysrakentamisen Laajasalontien nykyisellä katualueella ja sen varsien tuntumassa. Kerrosalan lisäys on yhteensä 39 030 k-m².

Asemakaavan muutos mahdollistaa kaupunkirakentamisen ja uuden raitiotien rakentamisen leveän Laajasalontien moottorikadun tilalle. Tavoitteena on uusien asuntojen rakentaminen ja yleiskaavaehdotuksen mukaisen kantakaupungin ja Yliskylän välisen pikaraitiotieosuuden rakentamisen, liikkumismahdollisuuksien monipuolistamisen, kaupunkikuvan parantamisen ja edellytykset palveluntarjonnan lisäämiseen sekä Laajasalontien moottorikadun jakaman kaupunginosa-alueen itä- ja länsipuolien yhdistämisen. Kauppakeskuksen kortteli myös täydentyy tiiviiksi ja toiminnalliseksi saaren ytimeksi asuntorakentamisella.

Uutta asuntokerrosalaa on 31 700 k-m², joka vastaa noin 800–900 asukkaan lisäystä. Kerrosala sisältää 2025 k-m² kivijalkaliiketilän lisäyksen. Asuntokerrosalan lisäys kaava-alueella on 1485 % ja kokonaiskerrosalan 271 %. Liike-, ja palvelutilaa on 12 330 k-m². Työpaikkojen lisäys on noin 340–390. Keskimääräinen asuintonttien tonttitehokkuus on e=2,0.

Kaavaratkaisu ja sen toteuttaminen liittyy suoraan muihin siihen rajautuviin lähiaikoina pohjoiseen Yliskylään valmisteltaviin vaiheistettuihin asemakaavoihin, jotka kaikki perustuvat vuonna 2015 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiin suunnitteluperiaatteisiin ja uuteen yleiskaavaan sekä sen selvityksiin.

Helsingin kaupunki omistaa pääosin suunnittelualueen, paitsi yksityisomistuksessa on korttelin 49034 tontti 4:n itäosa, tontin 3 koillisosa ja osa Yliskylän puistokadun katualueen pohjoispäätä. Kaupunki on vuokrannut osia korttelin 49034 tonteista 2 ja 3, muun muassa nykyistä pysäköintiin käytettävää aluetta kahdelle yksityiselle taholle ja Helsingin Seurakuntayhtymälle. Lisäksi AP-korttelialue 49050/1 Laajasalontien länsipuolella sekä Kirkkosalmentien katualue ovat yksityisomistuksessa. Asemakaavamuuotos on tehty kaupungin aloitteesta. Kauppakeskuksen korttelin 49034 toimintojen yhteensovittamisesta lisättävän asuntorakentamisen kanssa on neuvoteltu kauppakeskuksen tontinvaraajien ja suunnittelijoiden kanssa. Katualueen muutoksista neuvoteltiin asuinkorttelin 49029 tonttien 8 ja 9 rakentamiseen ryhtyvien ja suunnittelijoiden kanssa, koska tavoitteet ovat muuttuneet verrattuna voimassa olevaan kaavaan nro 11743.

Esittelijän perustelut

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet 17.6.2015 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella oleva Laajasalon keskus on rakennettu pääosin 1970-luvun alussa entisen Yliskylän (Uppbyn) tilan maille. Kaava-alueen itäreunassa on ostoskeskus, jonka ydinosa muodostavat 1- ja 2-kerroksiset rakennukset Kiiltomadonpolun molemmin puolin, jotka on rakennettu 1970-luvun alkuvuosina. Koulut, terveysasema ja kirkko sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle, ostoskeskuksesta kaakkoon. Kaava-alueeseen kuuluu kirjaston tontti, jonka rakennus on vuodelta 1976. Kaava-alueen keskellä sijaitseva leveä nelikaistainen moottorikatu Laajasalontie halkaisee suunnittelualueen pohjois-eteläsuunnassa. Laajasalontielle johtavat rampit leventävät liikennealuetta ja hallitsevat maisemaa. Suojaviheralueella on nuorta mäntymetsää ja kookkaita lehtipuita ja lehtipuumetsikköä. Reposalmentie ylittää Laajasalontien sillalla. Kevyen liikenteen silta ylittää Laajasalontien Kiiltomadonpolun linjassa. Yliskylän puistokadun (entinen Muurahaisenpolku) ja Laajasalontien välissä on huoltoasema katoksineen, pieni yksikerroksinen liikerakennus 1980-luvulta sekä pysäköintialueita.

Ostoskeskuksen liiketilojen käytössä ja ympäristön laadussa on ilmennyt vuosikymmenien mittaan taantumisen merkkejä. Alueella vahvistui vuonna 2015 asemakaava nro 11743, jossa entisen Muurahaisenpolun kohdalla on Yliskylän puistokatu ja Laajasalontien itäpuolelle kaavoitettiin uusi kauppakeskus. Lisäksi kaavassa on asuntorakentamisen korttelialueita nykyisen ostoskeskuksen kohdalla, jotka rakennetaan, kun uusi kauppakeskus on käytössä. Kaavassa nro 11743 on kauppakeskuksen korttelin länsipuolella Laajasalontien katualue, jossa on useita kiertoliittymiä, liittymäramppeja ja uudelleen linjattu Kuvnöörintie. Kaavan nro 11743 hyväksymisen yhteydessä hyväksyttiin ponsi, jonka perusteella Laajasalontielle tulee suunnitella niin kutsuttu kaupunkibulvardi ja kauppakeskuksen kortteliin tuli suunnitella myös asumista.

Kaava-alueeseen kuuluu Laajasalontien länsipuolella kallioalueen osittain louhittua reunaa ja pääosin avointa viheraluetta, Laajasalontien itäpuolella metsäistä suojaviheralueen luonteista metsikköä Yliskyläntien ja Reposalmentien välisellä alueella. Edellä mainitut vehreät alueet ovat voimassa olevassa kaavassa katualuetta. Lisäksi kaava-alue-



seen kuuluu Reposalmentien eteläpuolella, Laajasalontien ja Kuvernöörinpolun välissä metsäinen, alava alue.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1965-2015) ja niissä alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KM), julkisten lähipalvelujen korttelialueeksi (YL), asuinrakennusten korttelialueeksi (A), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), suojaviheralueeksi (EV), puistoalueeksi (P), katuaukioksi tai katualueeksi,

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- nuorisoasiainkeskus
- opetusvirasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- Kruunusillat-hanke
- sosiaali- ja terveysvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus
- puolustusvoimat.

Sosiaali- ja terveysviraston kannanotto kohdistui liikkumisesteettömän ympäristön ja selkeiden kevyen liikenteen reittien yhteyksien suunnitteluun pysäkeiltä rakennuksiin.

Ympäristökeskuksen kannanotossa todettiin, että asemakaavoituksen yhteydessä tulee huolehtia siitä, ettei ilmanlaadun raja-arvoja ylitetä. Ilmanlaatu- ja meluselvitykset tulee laatia, jonka jälkeen voi arvioida tarvittavia haittojen lieventämiseen ja asukkaiden altistumisen vähentämiseen tähtääviä toimia ja kaavasunnitteluratkaisuja. Mahdollinen piilautuneen maaperän kunnostustarve tulee selvittää.



Kaupunginmuseon kannanotossa todetaan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta merkittävämmäksi muutokseksi Laajasalon moottorikadun ja sen avoimen ilmeen muuttuminen ympäristöksi, jossa katutilaa rajavat 5–7-kerroksiset asuin- ja liikerakennukset. Lisäksi kaupunginmuseo pitää valitettavana ehdotusta Laajasalon kirjasto- ja nuorisotalon korvaamista uudisrakentamisella.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto toteaa, että alueella sijaitsee käytössä olevia vesihuoltolinjoja, jotka tulee huomioida kaavoituksessa. Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää johtosiirtojen ja uuden vesihuollon tarve ja niiden kustannukset sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen tulee laatia kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana. Lisäksi kannanotossa pyydetään varausta isolle kierrätyspisteelle Laajasalon kauppakeskuksen alueelle.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto toteaa, että Laajasalontie muodostaa katukuilun, jossa ilmansaasteiden laimeneminen on heikentynyt. Liikennemäärien ennustetaan kuitenkin tulevaisuudessa kasvavan melko paljon, joten ilmanlaatuarvio on tarpeellinen. HSY ilmoittaa olevansa valmis osallistumaan arvion tekemiseen. Valmisteluaineistossa esitetyt mahdolliset kaavamääräykset saattavat olla tarpeellisia ilmansaasteille altistumisen vähentämiseksi.

Kaupunginkirjasto ilmoittaa kannanotossaan, että kaavamuutoksen toteuttamisen edellytyksenä on se, että ennen kuin kirjasto- ja nuorisotilarakennus puretaan, kirjastolla on oltava riittävät ja saavutettavuudeltaan erinomaiset tilat Laajasalon alueella.

HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä toteaa, että kaavamuutoksen liikenteellisen ratkaisun pitää vastata raitiotieyhteydestä laadittua yleissuunnitelmaa. Lisäksi kaavamuutoksen yhteydessä pitää huolehtia bussiliikenteen sujuvuudesta bussikaistoin, jotta alueen joukkoliikenne on kilpailukykyistä ja houkuttelevaa. Vaihdot bussien ja raitiovaunujen välillä tulee suunnitella sujuviksi ja pyöräliikenteen liityntäpysäköintipaikat pitää sijoittaa mahdollisimman lähelle joukkoliikenteen merkittävimpiä pysäkkejä. Kauppakeskuksen yhteyteen toteutettavat liityntäpysäköintipaikkojen kunnossapitovastuun tulee Helsingin seudun liityntäpysäköintistrategian mukaisesti olla ensisijaisesti kiinteistön omistajalla.

Rakennusvirasto ilmoittaa kannanotossaan, että Yliskylän puistokadulle on laadittu katusuunnitelma, joka on voimassa olevan, vuonna 2015 laaditun liikennesuunnitelman mukainen. Rakennusvirasto on varmistanut kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolta, että käynnisty-



neen 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.

Kiinteistövirasto pitää suunnitelmaa kannatettavana, aluetta tehokkaana ja esitettyä pysäköintikonseptia tarkoituksenmukaisena. Kauppakeskuksen huoltoliikenteen mahdollistaminen tulee suunnitella huolellisesti ja turvallisesti ottaen huomioon ympäröivä asuminen ja että Laajasalontien varteen suunniteltujen liiketilojen toteutettavuuden ja toiminnallisuuden kannalta olisi tarpeellista mitoittaa ja sallia lyhytaikainen pysäköinti kadunvarteen ainakin aamuruuhkan ulkopuolella.

Puolustusvoimien kannanotossa todettiin, että rakennustöitä tehdessä tulee huomioida puolustusvoimien kaapelilinjat, joiden sijainti tulee selvittää riittävän ajoissa ja aiheutuvien olemassa olevien kaapelireitin siirtojen, kaapeleiden rakentamisaikaisen suojaamisen tai muiden muutosten osalta kustannukset on kohdennettava muutoksen aiheuttajalle.

Helsingin asuntotuotantotoimisto pyytää huomioimaan kaavan valmistelussa kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytykset.

Varhaiskasvatusvirasto toteaa, että Laajasalossa on meneillään Kruunuvoorenrannan lisäksi paljon kaavavalmisteluja. Varhaiskasvatuspalveluiden riittävyyden osalta on hyvä tarkastella säännöllisesti kokonaisuutta yhteistyössä tilakeskuksen ja muiden palveluvirastojen kanssa.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että liikenteen aiheuttamia haittoja koskevat melu- ja ilmanlaatuselvitykset on tehty asemakaavaehdotuksen suunnittelua varten. Selvityksien valmistelussa on toiminut seurantaryhmä, jossa on ollut mukana kaupunkisuunnitteluviraston lisäksi myös ympäristökeskuksen, Ilmatieteen laitoksen ja HSY:n edustajia. Tiivistä myös vuorovaikutukseen liittyvää yhteistyötä on tehty kaupunginkanslian, kiinteistöviraston ja rakennusviraston kanssa alueen eri vaiheissa olevien suunnitelmien yhteensovittamiseksi.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 11 kpl, yksi adressi allekirjoittajana 242 nimeä ja sen liitteenä 5 mielipidekirjettä ja lisäksi saapui 3 nähtävilläoloajan ulkopuolista kirjettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse. Mielipiteet kohdistuivat Laajasalontien liikenteen sujumiseen, raitiotien tarpeellisuuteen ja sen vaikutuksiin, raitiotien linjaukseen, raitiotien rakentamiseen nykyiselle katualueelle, raitiotien ja bussien vaihtopysäkkiin, nykyisten bussilinjojen tarpeeseen, liikenne- ja käyttöturvallisuuteen, Kiiltomadonpolun sillan tarpeeseen ja sen uusimisen aikatauluun, kauppakeskuksen sijaintiin kaupunginosassa tai korttelissa, rakentamisen määriin ja tehokkuuteen, suunnitelmasta aiheutuviin ilmanlaadun muutoksiin katualueilla ja niiden tuntumassa, nykyisen kirjaston tontin suunniteltuun asuinrakentamiseen, nykyiseen kirjaston kehittämiseen purkamisen sijasta, uudesta huoltoaseman tontin sijaintiin ja ominaisuuksiin, moottorikadun kaupunginosaa jakavaan vaikutukseen, uudisrakentamisen, nykyisen rakentamisen ja luontoarvojen yhteensovittamiseen, Laajasalontien kattamiseen, vuorovaikutukseen sekä uudisrakentamiseen Laajasalon ja Herttoniemen välisen sillan tuntumassa.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Yliskallion alueen korttelin 49050 tontti 1 pysäköintialuetontti on jätetty pois kaavamuutoksen alueesta sekä korttelin 49050 tontin 2 asuntokerrosalaa on pienennetty valmisteluaineistossa esitetystä.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaupungin investointikustannukset asemakaavan toteuttamiseksi ovat noin 25 miljoonaa euroa (alv 0%). Merkittävimmät investointikustannukset ovat katualueet sekä kunnallistekniikan johtosiirrot. Uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kaupungille kertyy tonttien rakennusoikeuden myymisestä sekä vuokraamisesta noin 27 miljoonaa euroa (alv 0%).

Asemakaava luo edellytykset toteuttaa AM-ohjelman mukaista asuntotuotanto, vapaarahoitteista sekä tuettua asuntotuotantoa.

Jatkotoimenpiteet



29.11.2016

Akp/2

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- nuorisolautakunta/nuorisoasiainkeskus
- opetuslautakunta/opetusvirasto
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- sosiaali- ja terveysvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- rakennusvirasto
- Kruunusillat-hanke
- ympäristökeskus
- puolustusvoimat
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kiinteistövirasto käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäyttösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos

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, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37403
juha-pekka.turunen(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12430 kartta, päivätty 22.11.2016 (2)
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12430 selostus, päivätty 22.11.2016 (2)
- 5 Havainnekuva, 22.11.2016
- 6 Otteita viitesuunnitelmista
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 22.11.2016 ja asukastapahtuman (17.3.2016) muistio
- 9 Mielipidekirjeet
- 10 Adressi ja liitteet
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.11.2016 § 399

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 4388_5, karttaruutu J3 5319

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

22.11.2016 Pöydälle

Pöydällepanoehdotus:

Matti Niiranen: Pyydän asian viikoksi pöydälle.



Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

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, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37403
juha-pekka.turunen(a)hel.fi

Kaupunginkirjasto 8.4.2016

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, joka koskee Laajasalon asemakaavan muutosta Laajasalon liikekeskuksen alueella. Kaavamuutosalueella sijaitsee kirjasto- ja nuorisotilarakennus. Suunnitelmassa sanotaan että kirjasto ja nuorisotiloja suunnitellaan tällä hetkellä kauppakeskuksen yhteyteen.

Aiemmassa Laajasalon kaupunkibulevardia koskevassa lausunnossa kaupunginkirjasto on todennut että nykyisten tilojen sijainti on kaupunkibulervardisuunnitelmaa ajatellen hyvä.

Kulttuuri- ja kirjastolautakunnan kiinteistölautakunnalle antamassa talonrakennushankkeiden rakentamishankemalunoksesta vuosiksi 2017 – 2026 lausunnossa sanotaan ” Kirjaston kannalta nykyinen tila olisi ollut hyvä ja sen hienosti säilynyt 70-luvun ilme kulttuurihistoriallisesti arvokas. Suunnitteilla on ollut kirjaston ja nuorisoasiainkeskuksen jaettu tila Laajasaloon rakennettavassa uudessa kauppakeskuksessa. Suunnitelma on nyt jäissä. Alun perin asia piti viedä maaliskuun 2016 Kirjasto- ja kulttuurilautakuntaan, mutta viimeisimmän suunnitelman mukainen sijainti kauppakeskuksen sisällä toisessa kerroksessa on huomattavasti heikompi kuin ensimmäisen vaiheen luonnoksissa. Myös aiemmin positiivisesti uudishankkeeseen suhtautunut nuorisotoimi on ottanut kielteisen kannan.” (22.3.2016)

Tällä hetkellä keskustelua rakennuttajan kanssa käynnistetään tilakeskuksen johdolla uudelleen.



Nyt kannanottokierroksella olevan kaavamuutoksen toteuttamisen edellytyksenä on se, että ennen kuin kirjasto- ja nuorisotilarakennus puretaan asuntorakentamisen tieltä, kirjastolla on oltava toiminnan kannalta riittävät ja saavutettavuudeltaan erinomaiset tilat Laajasalon alueella.

Lisätiedot

Saara Ihamäki, kirjastotoimen apulaisjohtaja, puhelin: 310 85503
saara.ihamaki(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 liikekeskusten 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 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



29.11.2016

Akp/2

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 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 omaleimaista ilmettä suosimalla lämpimämpää väriskaalaa.

Lisätiedot

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

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 6.4.2016

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on lähettänyt kaupunginmuseolle tiedon Laajasalon kauppakeskuksen ympäristöä koskevan asemakaavamuutoksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olost. Kaupunginmuseo on tutustunut alueen asemakaavan muutoksen 14.3.2016 päivättyyn valmisteluaineistoon ja esittää kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta kantanaan seuraavaa.

Suunnittelualueeseen kuuluvat Laajasalon ytimessä Yliskylän pohjoisosaan suunnitteilla oleva kauppakeskuksen kortteli 49034, korttelin 49036 tontti 4 nykyisen Reposalmen sillan kaakkoispuolella, Reposal-



mentien ja Kiiltomadonpolun ylikulkusillat, viheralue Kiiltomadonpolun sillan länsipään tuntumassa, korttelin 49027 tontti 3 sekä Laajasalontien, Reposalmentien, Isosaarentien ja Yliskyläntien ja Yliskylän puistokadun katualueet.

Asemakaavan muutosalue on pääosin rakentamatonta, katualueita ja niitä reunustavia nurmipintaisia luiskia pensaineen ja puineen. Osoitteessa Kuvernöörintie 8 sijaitsee Arkkitehtuuritoimisto Ilmo Valjakka Ky:n vuosina 1982-1983 suunnittelema yksikerroksinen pankki- ja liikerakennus. Sen pohjoispuolella on vuonna 1969 suunniteltu huoltoasema. Korttelin 49027 tontilla 3 sijaitseva Laajasalon kirjaston ja nuorisotilat käsittävä kaksikerroksinen rakennus on valmistunut vuonna 1976. Suunnitelmat laati Helsingin kaupungin rakennusviraston talosuunnitteluosastolla arkkitehti Imre Weöres vuonna 1972. Aivan kaava-alueen itäpuolella sijaitsee Laajasalon ostoskeskuksen rakennukset, joiden korvaamisesta asuntorakentamisella on päätetty jo edellä mainitussa, vuonna 2015 voimaan tulleessa asemakaavan muutoksessa. Nyt esillä olevan asemakaavamuutoksen alue rajautuu idässä edellä mainitussa asemakaavassa mukana olevaan Yliskylän puistoon, jossa sijaitsee sr-2-merkinnällä kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokkaana rakennuksena suojeltu Ylistalo eli Uppbyn tilan päärakennus ja puistossa s-merkinnällä suojeltu alueen osa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteeksi on asetettu edellytysten luominen uusien asuintalojen rakentamiselle suunnittelualueella ja valmisteilla olevan yleiskaavan mukaiselle pikaraitiotielle. Uudella asemakaavalla pyritään monipuolistamaan liikkumismahdollisuuksia, parantamaan kaupunkikuvaa ja lisäämään palveluntarjontaa sekä yhdistämään nykyisen Laajasalontien moottorikadun itä- ja länsipuoliset kaupunginosa-alueet.

Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta merkittävin muutos esillä olevassa asemakaavamuutoksessa tulisi olemaan Laajasalon moottorikadun ja sen avoimen ilmeen muuttuminen ympäristöksi, jossa on katu-tilaa reunustavat viisi-seitsemänkerroksiset asuin- ja liikerakennukset. Kaupunginmuseo on todennut Laajasalon kaupunkibulevardin suunnitteluperiaatteista 10.3.2015 antamassaan lausunnossa, että suunnittelussa tulee ottaa huomioon suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat asemakaavalla suojellut rakennukset, tällä kaava-alueella siten ainakin Ylistalo. Lisäksi on nostettu esiin nelikaistaisen Laajasalon moottorikadun historiallinen merkitys. Moottorikatu ramppeineen kuvastaa rakentamisaikakautensa autoistumisen nopeaa kasvua ja tavoitteita luoda autoilulle ihanteelliset olosuhteet. Se on yksi vuonna 1968 julkaistun Smith-Polvisen liikennesuunnitelman toteutunut osa, ja siksi todistusvoimainen kohde, jonka historiaa tulisi valottaa ainakin kaavaselostuksessa.



Kaava-alueella olevaa nykyistä rakennuskantaa ei ole esitetty säilytettäväksi, vaan niiden paikalle on esitetty uudisrakentamista. Pääosin kaupunginmuseolla ei tähän ole huomautettavaa. Esillä olevassa asemakaavamuutoksessa esitetään myös nykyinen Laajasalon kirjasto- ja nuorisotalo korvattavaksi uudisrakentamisella. Kaupunginmuseo on vuonna 2014 kirjasto- ja nuorisotalon korjauksen hankesuunnittelun yhteydessä pitänyt rakennusta potentiaalisena suojelukohteena. Kaupunginmuseo pitääkin valitettavana, ettei tämän Helsingin kaupungin oman suunnittelutyön ja 1970-luvun arkkitehtuurin laadukkaana esimerkkinä toimivan julkisen rakennuksen säilyttävää kaavavaihtoehtoa ole edes tutkittu. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että Laajasalontien ympäristön monivaiheinen historia ja rakentuminen säilyvät näkyvänä myös voimakkaasti muuttuvassa kokonaisuudessa.

Edellä mainitut suojelukohteet, maisemalliset arvot ja niiden vaaliminen tulee ottaa huomioon Laajasalon kauppakeskuksen asemakaavan muutosta laadittaessa. Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa alueen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi



29.11.2016

Lsp/2

2

Laajasalontien keskiosan alustava liikennesuunnitelma (a-asia)

Pöydälle 22.11.2016

HEL 2016-012502 T 08 00 00

Hankennumero 4388_6

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä liikennesuunnitteluosaston piirustuksen 6659-0 mukaisen Laajasalontien keskiosan ja Reposalmentien länsipään alustavan liikennesuunnitelman.

Kaupunkisuunnitteluvirasto päättää hyväksyä tilapäisen valo-ohjatun katuliittymän Laajasalontielle Yliskyläntien liittymään kunnes piirustuksen 6659-0 mukaiset järjestelyt voidaan toteuttaa.

Tiivistelmä

Laajasalontien ja Reposalmentien länsipään alustava liikennesuunnitelma (piirustus 6659-0) liittyy Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavaehdotukseen (nro 12430), joka on lautakunnan esityslistalla asemakaavapäällikön asiana.

Asemakaavaehdotuksessa on esitetty asuinrakennuksille varattuja korttelialueita Laajasalontien varteen, mikä mahdollistuu, kun Laajasalontien voimassa olevan asemakaavan mukaisista rinnakkaiskatujärjestelyistä sekä Reposalmentien eritasoliittymästä luovutaan. Liikennesuunnitelman lähtökohtana on tarjota Laajasalontielle edellytykset kaikille kulkumuodoille nykyisen pelkän moottoriajoneuvoliikenteen sijaan. Suunnitelma sisältää myös Kruunusillat-hankkeen raitiotiejärjestelyt Yliskylän keskustassa.

Lisäksi liikennesuunnitelmassa on esitetty katuliittymä Laajasalontieltä Yliskyläntielle. Tämä parantaa Laajasalon kauppakeskuksen yhteyksiä ja vähentää liikennettä Kuvernööriellä.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat

Liikennejärjestelyjen muutos mahdollistaa asemakaavaehdotuksen (nro 12430) mukaisen asuntorakentamisen kadun varteen urbaanilla tavalla. Samalla suunnitelma edistää liikkumisen kehittämissuunnitelman tavoitteita tarjoamalla nykyistä paremmat edellytykset eri kulkumuodoille. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt (9.6.2015) "Laajasalontien



kaupunkibulevardin suunnitteluperiaatteet" suunnittelun lähtökohdiksi osana Laajasalon kaupunki uudistusta. Asemakaavan 11743 mukaiselle liiketontille ollaan rakentamassa kauppakeskusta voimassa olevan asemakaavan nojalla. Kruunusillat-hankkeen mukaisen raitiotien rakentaminen edellyttää liikennejärjestelyjen muuttamista myös Laajasalontielle.

Liikennesuunnitelma

Katuverkko

Laajasalontie on pääkatu, jonka nykyinen liikennemäärä on kauppakeskuksen korttelin kohdalla noin 18 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Laajasalontie on alueen ainoa autoliikennettä muuhun Helsingin katuverkkoon liittävä katu. Liikennemäärän arvioidaan kasvavan kauppakeskuksen kohdalla noin 31 000 ajoneuvon vuorokaudessa vuonna 2040, jolloin kaikki Laajasalon alueen täydennysrakentaminen ja Vartiosaaren rakentaminen olisi toteutunut. Tällöin myös Kruunusillat-hankkeen mukainen raitiotielinjasto olisi käytössä jatkuen Vartiosaareen. Oletuksena on, että Laajasalon alueen asukkaat noudattaisivat samoja liikkumistottumuksia kuin viimeisimmässä laajemmin seudun liikkumistottumuksia kuvaavassa HSL:n "liikkumistottumukset Helsingin seudulla 2012" tutkimuksessa on kuvattu. Lisäksi ennusteessa on oletettu, ettei ruuhkamaksujärjestelmää ole toteutettu. Laajasalontietä pitkin kulkee erikoiskuljetusten reitti.

Reposalmentie on kokoojakatu, joka johtaa Vartiosaareen. Reposalmentien nykyinen liikennemäärä on 3 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärän ennustetaan kasvavan 8 400 ajoneuvon vuorokaudessa, mikäli Vartiosaareen rakennetaan 7 000 asukkaan asuinalue.

Kuvernöörintiellä liikennemäärä on noin 2 700 Yliskyläntien ja Reposalmentien välillä. Tämä katuosuus poistuu, jolloin sen liikenteestä suurin osa siirtyy Laajasalontielle ja vähäisempi osuus Yliskylän puistokadulle Yliskyläntien uuden katuliittymän kautta. Kuvernöörintiellä Yliskyläntietä pohjoiseen on noin 3 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kyseisen kadun rooli autoliikenteen kannalta pienenee merkittävästi Yliskyläntien uuden liittymän johdosta. Myös kaikki Kuvernöörintien bussiliikenne on tarkoitus siirtää uusitulle Laajasalontielle. Kuvernöörintien ja raitiotievärauksen risteysjärjestelyitä ei ole esitetty alustavassa liikennesuunnitelmassa, koska Kuvernöörintien pohjoisosan liikenteellinen rooli tarkentuu vasta myöhemmässä maankäytön suunnittelussa.

Tehtyjen liikennemallinnusten perusteella autoliikenteen sujuvuus kaava-alueella säilyy vähintään tyydyttävänä. Autoliikenne on Laajasalon melko alhaisesta työpaikkaomavaraisuudesta ja palveluiden paikallisuudesta johtuen ruuhkaliikennepainotteista. Ruuhka aikana ruuhka-



suunnat menevät aamuisin ristiin Koirasaarentieltä ja Laajasalontien eteläosista ajettaessa sekä Laajasalontietä pohjoiseen ja Reposalmentieltä pohjoiseen ajettaessa. Nämä seikat on huomioitu liikennesuunnitelman kaistajärjestelyissä. Iltapäiväruuhkassa vastaavia vilkkaimpien liikennevirtojen ristikkäisyyttä ei esiinny. Vasemmalle kääntymistä on rajoitettu Laajasalontielle pääsuunnan sujuvoittamiseksi Laajasalontietä Koirasaarentielle. Tällainen liikenne olisi erittäin vähäistä ja käytettävissä on toimivampia ajoreittejä. Jalankulun, pyöräliikenteen ja joukkoliikenteen on arvioitu olevan turvallista ja sujuvaa tavoitetilanteessa. Raitiovaunulle on arvioitu voitavan toteuttaa kaikki tarvittavat joukkoliikenteen liikennevaloetudet

Laajasalontien, Isosaarentien ja Reposalmentien eritasoliittymä muutetaan valo-ohjatuksi tasoliittymäksi. Laajasalontietä korotetaan liittymän kohdalla noin 3 m, minkä ansiosta koko kaava-alueen katuverkosta muodostuu tasainen. Tasaisuus sopii hyvin jalankululle, raitiotieliikenteelle ja pyöräliikenteelle sekä raskaille ajoneuvoille. Pituuskaltevuudet jäävät kauttaaltaan selvästi alle esteettömyysvaatimusten. Laajasalontien länsireunaan rakennetaan baana-tasoinen pyörätie ja itäreunaan jalankulusta eroteltu paikallisempaa pyöräliikennettä palveleva pyörätie. Suunnitelma-alueen eteläosaan on esitetty pyöräliikenteen baana-tasoinen järjestely Koirasaarentieltä itään päin. Myöhemmässä suunnittelussa pyörätieverkosto täydentyy edelleen. Jalankululle rakennetaan kattava verkosto. Erityisesti Yliskyläntien kohdalle muodostuva uusi kulkuyhteys yhdistää Laajasalon itä- ja länsiosia jalan ja polkupyörällä liikkuvien osalta. Laajasalontien varteen, itäreunalle, kauppakeskuksen kortteliin sijoittuvien kiinteistöjen lyhytkestoisen huollon ja asiointin tarpeisiin rakennetaan pysäköintitaskuja, jotka palvelevat näiden kiinteistöjen alimpiin kerroksiin tulevia liiketiloja.

Laajasalontien pohjoisosa on asemakaavoituksen kohteena myöhemmin, joten liikennejärjestelyt siellä säilyvät toistaiseksi nykyisellään. Vastaavasti idän suuntaan Reposalmentien liikennejärjestelyt on liitetty niin ikään nykyisiin liikennejärjestelyihin. Etelässä suunnitelma liittyy nykyisiin Laajasalontien eteläosan järjestelyihin ja Koirasaarentien suuntaan Kruunusillat-hankkeen mukaisesti liikennejärjestelyihin. Koirasaarentien alueella on vireillä asemakaavoitusta ja suunnitellaan yksityiskohtaisemmin 2017 aikana. Etelän suuntaan on esitetty alustava varaus mahdollisesti suunnitelma-alueelle pohjoisesta tulevalle raitiotielinjan päätepysäkille ja kääntöpaikalle.

Joukkoliikenne

Laajasalontielle rakennettava raitiotie ja mahdollisesti useammat bussilinjat lisäävät joukkoliikennetarjontaa. Nykyinen liityntäbussilinjasto Herttoniemen metroasemalle säilyy ja tehostuu. Tavoitetilanteessa alue



on erittäin hyvän joukkoliikennetarjonnan piirissä. Joukkoliikenteelle rakennetaan pysäkit laajasalontielle Reposalmentien liittymän pohjoispuolelle. Pysäkeiltä on hyvät vaihtomahdollisuudet joukkoliikennevälineestä toiseen ja erityisesti kulkumuodosta toiseen. Asiointiliikkumisen kannalta pysäkit muodostavat Laajasalon merkittävimmän pysäkkialueen. Suunnitelma-alueella on varauduttu raitiotiepysäkin rakentamiseen myös Reposalmentielle Laajasalontien liittymään. Mahdollisesti pohjoisen suunnasta Laajasaloon kulkevaa raitiotietä varten suunnitelmassa on esitetty varaus päätepysäkki ja kääntöraidevaraukselle Laajasalontien varteen Koirasaarentien eteläpuolelle. Suunnittelussa on varauduttu kaikkiin yleiskaavassa esitettyihin mahdollisiin raitiotieliikenteen suuntiin. Yleiskaavassa oleva joukkoliikenteen runkoyhteys Laajasalosta Herttoniemeen voidaan toteuttaa joko bussilinjana tai raitiotienä yleiskaavamääräyksessä.

Toteutus

Liikennejärjestelyjen toteuttaminen on erittäin haastavaa, koska Laajasalontielle ei ole riittävän hyvin palvelevaa korvaavaa katuyhteyttä. Laajasalontielle tehdään laajoja toimenpiteitä, jotka ovat edellytys asemakaavan 12430 mukaisten asuntotonttien rakentamiselle. Kauppakeskuksen rakentaminen aloitetaan voimassa olevan asemakaavan 11743 perusteella ensi vuonna. Kauppakeskuksen rakentamisen johdosta Kuvernöörintie pitää poistaa ja korvaava Yliskylän puistokatu rakentaa johtosiirtoineen tilalle. Erityisen tärkeää on rakentaa Yliskyläntieltä liittymä Laajasalontielle jo tässä vaiheessa tilapäisin järjestelyin kunnes ne korvataan pysyvillä liikennesuunnitelman 6659-0 mukaisilla järjestelyillä. Kauppakeskuksen rakentamisen alkaessa myös Kiiltomadonpolun silta pitää purkaa. Vastaava siltayhteys rakennetaan uusiin liikenne- ja tonttijärjestelyihin sopivaksi heti, kun se on muun rakentamisen puolesta mahdollista.

Yliskylän puistokatu rakennetaan voimassa olevan asemakaavan ja hyväksytyyn (kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2015) liikennesuunnitelman (nro 6924-3) sekä hyväksytyyn (yleisten töiden lautakunta) 12.4.2016) katusuunnitelman (nro 30404/1) mukaan vuoden 2017 aikana. Yliskylän puistokadun rakentaminen sisältää merkittäviä uuden asemakaava-alueen (nro 12430) kunnallisteknisiä järjestelyitä. Se mahdollistaa myös uuden kauppakeskuksen rakentamisen.

Kustannukset

Liikennejärjestelyjen kustannukset sisältyvät uuden alueen asemakaavan toteuttamisesta aiheutuviin kokonaiskustannuksiin. Asemakaavan nro 12430 selostuksessa katualueiden muutosten kustannusten on arvioitu olevan noin 12 milj. euroa (alv 0 %).



Väistyvän asemakaavan (nro 11743) katu- ja liikennejärjestelyiden kustannukset olisivat olleet asemakaavan nro 12430 kaavatalouslaskelman keskimääräisiä neliöhintoja noudatellen likipitäen 18,5 milj. euroa (alv 0 %) siltä osalta kun se vastaa liikennesuunnitelman 6659-0 liikennejärjestelyitä. Liikennesuunnitelmassa 6659-0 esitetään hieman asemakaavan 12430 katualueita laajemman alueen liikennejärjestelyt pois lukien Yliskylän puistokadun järjestelyt. Yliskylän puistokatua ei ole sisällytetty liikennesuunnitelmaan (nro 6659-0). Yliskylän puistokadun rakentamisen kustannusarvio on 2,5 milj. euroa (HKR).

Liikennesuunnitelman 6659-0 mukaisten liikennejärjestelyiden kustannusarvio on 13,3 milj. euroa (alv 0 %). Kustannusarvio ei pidä sisällään raitioteiden välttämättömien ratarakenteiden (rata, virroitus, pysäkit yms.) kustannuksia, jotka Kruunusillat hankkeen mukaisten ratojen osalta ovat noin 2,2 milj. euroa (alv 0 %) Raide-Jokerin yksikköhintoihin perustuen.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Reetta Putkonen

Lisätiedot

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Piirustus 6659-0

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Yleisten töiden lautakunta/Raimo K. Saarinen

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.11.2016 § 400

HEL 2016-012502 T 08 00 00

Hankenumero 4388_6



29.11.2016

Lsp/2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

22.11.2016 Pöydälle

Pöydällepanoehdotus:

Matti Niiranen: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Reetta Putkonen

Lisätiedot

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi



3

Pitäjänmäen Patterimäen Raide-Jokerin asemakaavaehdotus (nro 12434) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia)

HEL 2015-003281 T 10 03 03

Ksv 0563_2, karttaruutu 678491-92

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- asettaa 29.11.2016 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12434 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46039 tonttia 10, puisto- ja lähivirkistysaluetta sekä katualueita
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12434 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Patterimäen aluetta Pitäjänmäessä. Kaavaratkaisu mahdollistaa Raide-Jokerin toteutuksen Pitäjänmäentien katualueella, Patterimäen alittavassa tunnelissa sekä Patterimäen länsipuolisella lähivirkistysalueella. Kaavamuuos sisältää myös raidelinjan edellyttämiä katualueiden liikennejärjestelyjä, pysäköintialueen sekä Pitäjänmäentielle uuden alikulkureitin, joka yhdistää virkistysreitit ja Mä-



täjoen purouoman. Raidelinjauksen vuoksi on myös ollut tarpeen muuttaa teollisuustontin 46038/10 muotoa.

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksesta Oulunkylän ja Pitäjänmäen kautta Espoon Keilaniemeen kulkeva pikaraitiotieyhteys. Raideyhteys korvaa runkobussilinjan 550:n, jonka kapasiteetti ei riitä vastaamaan kasvavaa matkakysyntää. Raide-Jokerin tavoitteena on kestävä liikku-
misen edistäminen, seudun poikittaisen joukkoliikenteen kuljetuskapa-
siteetin ja palvelutason parantaminen sekä täydennysrakentamisen
edistäminen.

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueen. Kaavaratkaisu on tehty kau-
pungin aloitteesta.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oi-
keusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin stra-
tegistien tavoitteiden toteutumista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutosalue on pääosin puistoa. Puistoalueella Patterimäellä on
muinaismuistokohde, jossa on runsaasti erilaisia ensimmäisen maail-
mansodan aikaisia linnoitteita sekä nykyisin ulkoilutienä oleva tykkitie.
Patterimäellä on myös mm. arvokkaita ketokasvillisuuskohteita. Kaava-
muutosalueeseen kuuluu myös yksi teollisuustontti ja katualueita.

Kaavamuutosalueen lähiympäristössä on Pajamäen pääosin 1950-lu-
vulla rakennettu asuinalue, Talin siirtolapuutarha, 2000-luvulla raken-
nettuja asuin- ja toimitilakortteleita sekä Takkatien ja Arinatien teollisuu-
salueet ja Pajamäenkenttä.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1946–2006).

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavamuutosaluetta on supistettu kaavaluonnoksen nähtävilläolovai-
heen jälkeen aikataulusyistä koskemaan vain Raide-Jokerin linjausta
koskevaa aluetta siihen liittyvine välttämättömine liikennejärjestelyi-
neen. Suurin osa kannanotoista ja mielipiteistä kohdistui supistetun
kaava-alueen ulkopuolisiin asioihin ja nämä kannanotot otetaan huo-
mioon myöhemmin muun alueen kaavoituksen yhteydessä. Vastineet
on esitetty vuorovaikutusraportissa siltä osin, kun ne liittyvät käsiteltä-
vänä olevaan kaava-alueeseen. Kaavatyötä on tarkoitus jatkaa vuoden
2017 aikana. Muuta aluetta koskevasta kaavaehdotuksesta tullaan pyy-
tämään myös lausunnot viranomaisyhteistyötahoilta.



Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- Helsingin taidemuseo
- Museovirasto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- liikuntavirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus
- Espoon kaupunki

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja tarkennettua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, luonnosaineistoa sekä näiden valmisteluaineistoa koskevat viranomaisten kannanotot kohdistuivat lähinnä puistoalueen suojelutavoitteisiin sekä liikenteen järjestelyihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä mm. Patterimäen kohdalle merkityissä suojelumerkinnöissä ja liikennesuunnittelun yksityiskohdissa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 17 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Tarkennettua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, luonnosaineistoa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 49 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat enimmäkseen Raide-Jokerin liikenteeseen ja linjaukseen sekä viheralueisiin ja täydennysrakentamiseen, mutta mielipiteitä esitettiin myös mm. liikennejärjestelyistä ja liikenteen häiriöistä, teollisuustonteista, linnoituslaitteista, leikki- ja puistoista ja alueen puroista.



Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä mm. siten, että kaavakarttaan on merkitty vaatimukset raideliikenteen aiheuttamien häiriöiden torjunnasta sekä viheralueiden reitistöjen suunnittelusta ja esim. viherkansien rakentamisesta.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kustannuksia aiheuttavat raitiotien rakentamisen lisäksi mm. katujärjestelyt Pitäjänmäentien ja Pajamäentien liittymässä sekä putki- ja johtosiirrot Pitäjänmäentien ja Pajamäentien liittymän kohdalla ja kaava-alueen länsiosan VL-alueella. Kustannuksia on arvioitu Raide-Jokerin hankesuunnitelmassa 2015.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköalaa seuraavasti:

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan Raide-Jokerin tunnelin itäpäässä betonitunneliosuuden pidentäminen 25 metriä Raide-Jokerin hankesuunnitelmassa esitettyä betonitunnelia pidemmäksi. Betonikannen pidentämisellä varaudutaan alueen tulevaan täydennysrakentamiseen. Betonikannen pidentämisen kustannusarvio on noin 820 000 euroa. Betonikannen pidentämisen kustannukset eivät sisälly Raide-Jokerin hankesuunnitelman pohjalta laskettuihin Raide-Jokerin kustannuksiin.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Pitäjänmäentielle uuden alikulkureitin, joka yhdistää virkistysreitit ja Mätäjoen purouoman. Helsingin kaupungin rakennusviraston selvityksen mukaan alikulun kustannusarvio on noin 2,5 miljoonaa euroa. Raide-Jokerin hankesuunnitelmassa nykyisen kevyen liikenteen alikulun uusimiselle nykyiselle sijainnille ja nykyisen kokoisena on varattu 897 000 euroa.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy



29.11.2016

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- liikuntalautakunta/liikuntavirasto
- pelastuslautakunta
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299
johanna.mutanen(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37458
niina.strengell(a)hel.fi
Lauri Kangas, projektipäällikkö, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37455
lauri.kangas(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12434 kartta, päivätty 29.11.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12434 selostus, päivätty 29.11.2016
- 5 Tilastotiedot
- 6 Vuorovaikutusraportti 29.11.2016 ja asukastilaisuuksien (12.5.2015 ja 14.3.2016) muistiot



29.11.2016

Akp/3

- 7 Mielpidekirjeet
8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola

Päätöshistoria

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 13.7.2016

HEL 2015-003281 T 10 03 03

Kiinteistöviraston geoteknisellä osastolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Lisätiedot

Ilkka Vähäaho, osastopäällikkö, puhelin: 310 37811
ilkka.vahaaho(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 1.7.2016

HEL 2015-003281 T 10 03 03

Infrarakentamisessa ja talonrakennuksessa salaojitustasoja ja maanalaisia rakenteita suunniteltaessa on otettava huomioon pohjavesi, joka alueen länsiosassa on laajoilla alueilla ajoittain arteesista. Myös Raide-Jokerin tunnelin suuaukkojen suunnittelussa on pohjavesi otettava huomioon. Savikoilla on tarvittavat pohjavahvistukset mahdollista toteuttaa enimmäkseen alueellisesti esirakentamalla, jolloin alueellinen stabiliteetti ja muut geotekniset tekijät voidaan ottaa huomioon kokonaistaloudellisen lopputuloksen varmistamiseksi.

Alueen kuivatuksessa ja tasaussuunnittelussa on otettava huomioon



arteesinen pohjavesi ja alueella sijaitsevat vesiuomat ja niiden aiheuttama tulvariski. Arteesisen pohjaveden esiintymisalueilla on mahdollista käyttää infrarakentamisessa pohjavahvistuksena puupaalutusta.

Raide-Jokerin tunnelin louhintamassojen käyttö alueen esirakentamisessa mahdollistaisi ekologisen, taloudellisen ja ympäristöystävällisen ratkaisun alueen massatalous- ja maanrakennuskysymyksiin jos massojen syntyminen ja tarve saadaan ajallisesti synkronoitua.

Lisätiedot

Kalle Rantala, geotekninen asiantuntija, puhelin: 310 37819
kalle.rantala(a)hel.fi

Rakennusvirasto 29.3.2016

HEL 2015-003281 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, viitesuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta 29.3.2016 mennessä (Pitäjänmäen (46.ko) asemakaavan muutos, Patterimäen alue).

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa Raide-Jokerin pikaraitiotien ja siihen liittyvän asuntojen täydennysrakentamisen toteuttaminen. Lisäksi asemakaavalla mahdollistetaan nykyisin Atomitiellä sijaitsevan Staran varikon toimintojen sijoittaminen kallioluolastoon Patterimäen alle.

Muinaismuistolaiilla suojeltu ensimmäisen maailmansodan ilmatorjuntapatteri arvokkaine luontokohteineen suojellaan asemakaavassa. Kaavaluonnoksessa suojelualueen raja on linjattu suurimmalta osaltaan patterimäkeä kiertävän puistokäytävän sisäreunaan.

Nykyinen leikkipaikka Pajamäentien varresta siirretään uuteen paikkaan rakennettavan uuden kadun, Pajamäenkujan, päähän nykyiselle metsäalueelle.

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu kevyenliikenteen alikulku nykyisen Mätäjoen siltarummun kohdalle. Tämä mahdollistaa Mätäjoen uoman ja kevyen liikenteen alikulun yhdistämisen samaan silta-aukkoon. Siltarumpu on käyttöikänsä päässä ja sen uusiminen on perusteltua ennen Raide-Jokerin rakentamista, koska sen uusiminen Raide-Jokerin rakentamisen jälkeen lisää huomattavasti kustannuksia.



Tasoero on perusteltua ratkaista tukimuurilla, jotta Raide-Jokerin myötä tarvittava Pitäjänmäentien levennys ei aiheuttaisi katuluiskien laajentumista arvokkaaseen Strömbergin puistoon. Rakennusvirasto esittää tarvittavan tukimuurin merkitsemistä asemakaavaan.

Edellä esitetyn lisäksi rakennusvirastolla ei ole muuta huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, viitesuunnitelmasta ja asemakaavaluonnoksesta.

Rakennusviraston yhteyshenkilöinä kaavahankkeessa ovat lisätiedon antajat.

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi

Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Rakennusvirasto 5.5.2015

HEL 2015-003281 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (Pitäjänmäen (46.ko) asemakaavan muutos, Patterimäki) 5.6.2015 mennessä.

Patterimäen alueelle suunnitellaan asemakaavan muutosta tulevaa Raide-Jokerin pikaraitiotietä varten. Raitiotien linjaus kulkee Pitäjänmäentien ja Takkatie-Ravitien välillä osittain tunnelina alueen arvokkaan linnoitusalueen alitse. Pitäjänmäentien ja Pajamäentien risteys suunnitellaan uudelleen tulevaa Raide-Jokerin pikaraitiotietä ja sen pysäkkiä varten. Samalla tutkitaan uutta asuntorakentamista Patterimäen puistoalueen itäosaan uuden risteuksen kohdalla. Lisäksi on tarkoitus tutkia vuonna 2008 suunnitellun, rakennusviraston maanalaisen kalliovarikon ja varikkotontin toteutumisedellytyksiä.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kaavayhteistyön yhdyshenkilöt rakennusvirastossa ovat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi

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



Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 29.3.2016

HEL 2015-003281 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 1.3.2016

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Pitäjänmäen (46.KO) Patterimäen täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, viitesuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta. Kaupunginmuseo lausuu asiasta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Suunnittelualueeseen kuuluu koko Patterimäen puistoalue, Takkatien ja Arinatien eteläpuolella olevat työpaikkakorttelit, asuinkerrostalotontti Pitäjänmäentien varressa sekä Pajamäen jalkapalloilun virkistyspalvelualue. Lisäksi alueeseen kuuluu lännessä Takkatien jatke sekä Pitäjänmäentien ja Pajamäentien katualueita ja puistoaluetta.

Patterimäen alueelle suunnitellaan asemakaavan muutosta tulevaa Raide-Jokerin pikaraitiotietä varten. Raitiotien linjaus kulkee Pitäjänmäentien ja Takkatie-Ravitien välillä osittain tunnelina alueen muinaismuistolain perusteella suojellun arvokkaan 1. maailmansodan aikaisen linnoitusalueen alitse. Pitäjänmäentien ja Pajamäentien risteys suunnitellaan uudelleen Raide-Jokerin pikaraitiotietä ja sen pysäkkiä varten. Samalla tutkitaan uutta asuntorakentamista Patterimäen puistoalueen itäosaan uuden risteuksen kohdalla. Lisäksi tutkitaan vuonna 2008 suunnitellun, rakennusviraston Patterimäen alapuolisen maanalaisen kalliovarikon ja mäen länsipuolelle Arinatien varrelle sijoitettavan varikotontin toteutumisedellytyksiä.

Patterimäen puistoalueella on voimassa vuoden 1960 asemakaava. Patterimäen sorasiiloluola varten on laadittu erillinen maanalaista osaa koskeva asemakaava vuonna 1965.

Kaupunginmuseon lausunto koskee etupäässä suunnittelualueen keskiosassa Patterimäen korkealla kalliolla sijaitsevaa ensimmäisen maailmansodan aikana rakennettua Helsingin maalinnoituksen arvokasta tuki-kohta XXXV:n asemaa 11. Mäellä on runsaasti erilaisia linnoitteita. Osa asemasta on täytetty. Kukkulalla sijaitsee myös toisen maailmansodan aikainen ilmatorjuntapatteri (Paja), jonka tykkiasemia ja muita suojia on tehty vanhojen linnoituslaitteiden viereen ja toisinaan myös päälle. Ammusvarasto louhittiin kallion kylkeen. Asemasta johtaa itään Pitäjänmäentielle nykyisin ulkoilutienä oleva ensimmäisen maailmansodan ai-



kainen tykkitie. Kaikki ensimmäisen maailmasodan aikaiset linnoitusrakenteet ovat muinaismuistolain (295/1963) mukaan kiinteitä muinaisjäännöksiä ja siten lain suojaamina ne pitää merkitä asemakaavaan sm – merkinnällä ja tarkemmilla kaavamäärityksillä. Asemakaavaluonnoksessa linnoitusalue sisältyy VL/s-1 – alueeseen; Lähivirkistysalue, jolla luonnonympäristö ja alueella olevat sotahistoriaan liittyvät rakenteet tulee säilyttää. Alueella tehtävistä toimenpiteistä on neuvoteltava kaupungin ympäristökeskuksen ja kaupunginmuseon kanssa. RKY 2009 – listauksessa Patterimäki kuuluu osana Pääkaupunginseudun I maailmasodan linnoitteisiin ja sen rajat ovat lännessä laajemmat kuin VL/s – alueen rajat. Toisen maailmansodan linnoitteita käsitellään kiinteiden muinaismuistojen tavoin, mutta niitä ei vielä suojella kaavoissa sm – merkinnällä.

Raide-Jokerin pikaraitiotie on suunniteltu kulkemaan Patterinmäen alitse tunnelissa. Tunnelin läntinen suuaukko on melko lähellä linnoitteita. Itäinen suuaukko sijaitsee kauempana linnoitteista. Tunnelin rakennustyöt tulee suorittaa linnoitteita ja niiden ympäristöä vahingoittamatta. Tunneli ei tarvitse ilma-, savunpoisto- ja/tai poistumiskuiluja tunneliosuudella.

Patterinmäen länsireunaan aivan linnoitteiden länsipuolelle on suunniteltu mahdollisen kalliovarikon sisäänajo ja varikon maanpäälliset toiminnot. Vuoden 2008 kaavaluonnoksessa kolmikerroksinen korkea rakennus, rinteiden tasaus ja ulkoilutien siirtäminen lähemmäksi linnoitusta vaikuttavat merkittävästi huonontavasti linnoitusmäen hienon kokonaisuuden säilymiseen länteen päin. Nyt linnoitteita ympäröi kaikilta suunnilta rinteillä olevat metsäalueet. Suojametsävyöhyke vähenisi varikon kohdalla merkittävästi ja korkeat rakennukset tulisivat eteen. Varikon suunnitellut rakennukset sijaitsevat RKY 2009 -kohteen alueella. Maanalaisen varikon ilma-, savunpoisto- ja/tai poistumiskuilujen paikat ja maanpäälliset rakenteet sijoitetaan linnoitusrakenteiden ulkopuolelle ja sovitetaan maastoon. Kaupunginmuseon mielestä varikkoa ei tule sijoittaa aiemmin esitettyjen suunnitelmien mukaisena aivan linnoitusten viereen.

Patterinmäen itäpuolelle Pitäjänmäentien ja Pajamäentien risteyksen luokse on ehdotuksessa osoitettu uutta asuntorakentamista puistoalueelle Helsingin vuoden 2002 yleiskaavan mukaisesti. Kohdealueen läpi kulkee Patterinmäeltä Pitäjänmäentielle ulkoilutie, joka on muinaismuistolain suojelema tykkitie. Tykkitien itäosa tulee tuhoutumaan näiden suunnitelmien mukaan kohdalle rakennettavan maanalaisen autohallin takia. Muinaisjäännökseen kajoamisesta tulee neuvotella Museoviraston kanssa ennen asemakaavaehdotusta. Heti tykkitien kohdalle ja eteläpuolelle tulee uusi yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla pelastus- ja huoltoajo on sallittu. Se on jatko länsiosan tykkitielle.



Kaupunginmuseo esittää, että suunnittelualueen olemassa olevaan rakennuskantaan liittyvät mahdolliset suojelutavoitteet selvitetään asemakaavatyön yhteydessä. Kaupunginmuseo osallistuu arvotustyöhön.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettava osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja asemakaavan muutosluonnokseen.

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846
sari.saresto(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 27.5.2015

HEL 2015-003281 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 22.4.2015

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, joka koskee Pitäjänmäen (46. KO) Patterimäen asemakaavan muutosta. Kaupunginmuseo lausuu asiasta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Suunnittelualueeseen kuuluu koko Patterimäen puistoalue, Takkatien ja Arinatien eteläpuolella olevat työpaikkakorttelit, asuinkerrostalotontti Pitäjänmäentien varressa sekä Pajamäen jalkapalloilun virkistyspuistoalue. Lisäksi alueeseen kuuluu lännessä Takkatien jatke sekä Pitäjänmäentien ja Pajamäentien katualueita ja puistoaluetta.

Kaupunginmuseon lausunto kiinteiden muinaisjäännösten osalta koskee itse Patterimäkeä, jonne suunnitellaan asemakaavan muutosta tulevaa Raide-Jokerin pikaraitiotietä varten. Raitiotien linjaus kulkee Pitäjänmäentien ja Takkatie-Ravitien välillä osittain tunnelina alueen arvokkaan linnoitusalueen alitse. Pitäjänmäentien ja Pajamäentien risteys suunnitellaan uudelleen tulevaa Raide-Jokerin pikaraitiotietä ja sen pysäkkiä varten. Samalla tutkitaan uutta asuntorakentamista Patterimäen puistoalueen itäosaan uuden risteuksen kohdalla. Lisäksi on tarkoitus tutkia vuonna 2008 suunnitellun, rakennusviraston maanalaisen kalliovarikon ja varikkotontin toteutumisedellytyksiä. Patterimäen puistoalueella on voimassa vuoden 1960 asemakaava. Patterimäen sora- ja hiekkaluolaa varten on laadittu erillinen maanalaista osaa koskeva asemakaava vuonna 1965.

Suunnittelualueen keskiosassa on korkealla kalliolla Patterinmäki, jolla sijaitsee merkittävä ensimmäisen maailmasodan aikana rakennetun Helsingin maalinnoituksen tukikohta XXXV:n asema 11 erillään muista



asemista. Alueella on maahan kaivettua ja kallioon louhittua yhdys- ja taisteluhautaa, jota on osittain tuettu kivimuurauksella tai hirsillä, jotka ovat maatuneet. Betonia on käytetty vähemmän. Osa yhdyshaudoista on katettu betoniholveilla. Mäellä on lisäksi betonista valettuja ja kivistä muurattuja avoimia ja katettuja tulipesäkkeistä (katetut on räjäytetty) kaikista ilmansuunnista tulevia hyökkäyksiä varten. Lisäksi on betonista valettuja ja kivistä muurattuja suojahuoneita, jotka yhtä kivistä muurattua lukuun on ottamatta räjäytetty. Osa asemasta on täytetty. Kukkulalla sijaitsee vielä toisen maailmansodan aikainen ilmatorjuntapatteri (Paja), jonka tykkiasemia ja muita suojia on tehty vanhojen linnoituslaitteiden viereen ja toisinaan myös päälle. Ammusvarasto louhittiin kallion kylkeen. Asemasta johtaa itään Pitäjänmäentielle ulkoilutien kohdalla ensimmäisen maailmansodan aikainen tykkitie. Kaikki ensimmäisen maailmasodan aikaiset rakenteet ovat muinaismuistolain (295/1963) mukaan kiinteitä muinaisjäännöksiä ja siten lain suojaamina ne pitää merkitä asemakaavaan sm -merkinnällä. Myös toisen maailmansodan linnoitteita käsitellään samalla tavoin, mutta niitä ei vielä suojella kaavoissa sm -merkinnällä.

Raide-Jokerin pikaraitiotie on suunniteltu kulkemaan Patterinmäen alitse tunnelissa. Tällöin tulee ottaa huomioon että tunneliaukot tulee sijoittaa riittävän kauaksi linnoitteista ja tykkitiestä ja tunnelin louhinta suoritetaan linnoitteita vahingoittamatta. Samoin on otettava huomioon erilaisten ilma- ja poistumiskuilujen paikat ja maanpäälliset rakenteet linnoituksen rakenteisiin nähden.

Patterinmäen länsireunaan aivan innoitteiden länsipuolelle on suunniteltu mahdollisen kalliovarikon sisäänajo ja varikon maanpäälliset toiminnot. Vuoden 2008 kaavaluonnoksessa kolmikerroksinen korkea rakennus, rinteiden tasaus ja ulkoilutien siirtäminen lähemmäksi linnoitusta saattavat vaikuttaa linnoitusmäen hienon kokonaisuuden säilymiseen. Nyt niitä ympäröi kaikilta suunnilta luonnollisilla rinteillä olevat metsäalueet. Samoin on otettava huomioon erilaisten ilma- ja poistumiskuilujen paikat ja maanpäälliset rakenteet linnoituksen rakenteisiin nähden. Kaupunginmuseon mielestä varikkoa ei tule sijoittaa aiemmin esitettyjen suunnitelmien mukaisena aivan linnoitusten viereen.

Patterinmäen itäpuolelle Pitäjänmäentien ja Pajamäentien risteyksen luokse on suunniteltu uutta asuinrakentamista puistoalueelle Helsingin vuoden 2002 yleiskaavan mukaisesti. Kohdealueen läpi kulkee ulkoilutie, joka on muinaismuistolain suojelema tykkitie. Se täytyy ottaa huomioon suunnittelussa säilyttämällä se asuinalueen läpi menevänä ulkoilutienä.



Kaupunginmuseo esittää, että suunnittelualueen muuhun rakennuskantaan liittyvät mahdolliset suojelutavoitteet selvitetään asemakaavatyön yhteydessä. Kaupunginmuseo osallistuu arvotustyöhön.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettava osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja asemakaavan muutokseen.

Lisätiedot

Markku Heikkinen, tutkija, puhelin: +358 9 310 71552
markku.heikkinen(a)hel.fi

Rakentamispalvelu (Stara) 22.3.2016

HEL 2015-003281 T 10 03 03

Viite: Lausuntopyyntönumero HEL 2015-003281 T 10 03 03 LA 23

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt Staran kannanottoa täydennyksestä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta koskien Pitäjänmäen (46.ko) Patterimäen aluetta.

Suunnittelualueeseen kuuluu koko Patterimäen puistoalue, Takkatien ja Arinatien eteläpuolella olevat työpaikkakorttelit. Patterimäen alueelle suunnitellaan asemakaavan muutosta tulevaa Raide-Jokerin pikaraitiotietä varten. Raitiotien linjaus kulkee Pitäjänmäentien ja Takkatien-Ravitien välillä osittain tunnelina alueen arvokkaanlinnoitusalueen alitse.

Kannanottona esitettyyn viitesuunnitelmaan ja asemakaavaluonnokseen, Helsingin kaupungin rakentamispalvelu, Stara, ilmoittaa seuraavaa:

Staralla on tällä hetkellä Pitäjänmäen Atomitiellä toimiva työtukikohta, josta hoidetaan Helsingin luoteisosien katu- ja viheralueiden ylläpito ja rakentaminen. Kiinteistö sijaitsee teollisuusalueella ja sen pysyvyys nykyisessä käytössä on ollut vuosien mittaan useaan otteeseen vaaka- ja laudalla. Tämän johdosta laadittiin vuonna 2007 selvitys, jonka pohjalta tarkemmin tutkittavaksi sijainniksi valittiin Patterinmäki ja nykyisten tilojen sijoittaminen maanalaisiin kalliotiloihin, jos Atomitiestä joudutaan luopumaan. Hankkeesta laadittiin tuolloin yleissuunnitelma (HKR: Patterimäen työtukikohta, yleissuunnitelma, Sito Oy, 2008), joka on KSV:n osallistumis- ja arviointisuunnitelman selvityslitteenä.

Atomitien tukikohdasta luopuminen ei tällä hetkellä käytössä olevien tietojen pohjalta ole ajankohtaista. Jos uhka kuitenkin tulevaisuudessa aktivoituu, esittää Stara, että Patterimäen alueen kaavaluonnoksessa



ja Raide-Jokerin yksityiskohtaisessa linjauksessa huomioidaan maanlaisen kalliotukikohdan sijoittamisedellytysten säilyminen suunniteltuun paikkaan. Tämän lisäksi Patterimäessä tällä hetkellä toimivan hiekkaja suolasiilon toimintaedellytykset tulee jatkossakin turvata.

Lisätiedot

Jyrki Määttänen, toimitilapäällikkö, puhelin: 310 38569
jyrki.maattanen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 28.4.2015

HEL 2015-003281 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:ltä lausuntoa Pitäjänmäen Patterimäen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Suunnittelualueeseen kuuluu koko Patterimäen puistoalue, Takkatien ja Arinatien eteläpuolella olevat työpaikkakorttelit, asuinkerrostalotontti Pitäjänmäentien varressa sekä Pajamäen jalkapalloilun virkistyspalvelualue. Lisäksi alueeseen kuuluu lännessä Takkatien jatke sekä Pitäjänmäentien ja Pajamäentien katualueita ja puistoaluetta.

Patterimäen alueelle suunnitellaan asemakaavan muutosta tulevaa Raide-Jokerin pikaraitiotietä varten. Raitiotien linjaus kulkee Pitäjänmäentien ja Takkatie-Ravitien välillä osittain tunnelina alueen arvokkaan linnoitusalueen alitse. Pitäjänmäentien ja Pajamäentien risteys suunnitellaan uudelleen tulevaa Raide-Jokerin pikaraitiotietä ja sen pysäkkiä varten. Samalla tutkitaan uutta asuntorakentamista Patterimäen puistoalueen itäosaan uuden risteuksen kohdalla. Lisäksi on tarkoitus tutkia vuonna 2008 suunnitellun, rakennusviraston maanalaisen kalliovarikon ja varikkotontin toteutumisedellytyksiä.

HKL:n kantana on, että pikaraitiotie tulee sijoittaa omalle väylälleen ja sille tulee myös taata esteetön kulku. Liikennöintiolosuhteet tulee tehdä niin, että valo-ohjaamaton vasemmalle kääntyminen raitiotien yli on estetty. Jalankulkijoiden suojateitä tulee osoittaa harkiten raitiotieradan yli ja vain sellaisiin kohtiin, jossa se ei hidasta raitiovaunun kulkua. Liikennelaitos muistuttaa, että pikaraitioliikenne aiheuttaa melu- ja värinähaittoja, jotka tulee huomioida raitiotien lähialueen kiinteistöjen suunnittelussa.

Kaavoituksen raitiotiesuunnittelussa tulee jatkossa käyttää valmistusmassa olevaa Ksv:n ja HKL:n yhteistä raitioteiden suunnitteluohjetta, jossa määritellään raitiotien ja pikaraitiotien katutilasta vaatima tilantarve, jonka toteutumisesta tulee kaavoituksessa huolehtia.



29.11.2016

Akp/3

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



29.11.2016

Lsp/3

3

Patterimäen alustava liikennesuunnitelma (a-asia)

HEL 2016-012370 T 08 00 00

Hankenumero 0563_9

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä liikennesuunnitteluosaston piirustuksen 6616-0 mukaisen Raide-Jokerin alustavan liikennesuunnitelman paaluvälillä 14100–15180.

Tiivistelmä

Patterimäen alustavan liikennesuunnitelmassa on esitetty Raide-Jokerin edellyttämät liikennejärjestelyt paaluvälillä 14100–15180 (piirustus 6616-0). Suunnitelma on tehty Raide-Jokerin hankesuunnitelman pohjalta ja se liittyy Patterimäen asemakaavaehdotukseen nro 12434.

Alustavassa liikennesuunnitelmassa on tehty hankesuunnitelmaan nähden muutoksia liikenteen ohjauksen selkeyttämiseksi, liikenneturvallisuuden parantamiseksi ja liikenteen sujuvuuden turvaamiseksi.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksesta Espoon Keilaniemeen suunniteltu seudullinen poikittainen pikaraitiotie. Raide-Jokerin pituus on noin 25 km, josta noin 16 km sijoittuu Helsingin alueelle ja 9 km Espooseen. Linjalle on suunniteltu 33 pysäkkiparia. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 15.6.2016 Raide-Jokerin hankesuunnitelman.

Liikennesuunnitelma ja sen vaikutukset

Pitäjänmäentiellä raitiotie sijaitsee kadun keskellä ajoratojen välissä. Raitiotien pysäkkipari sijaitsee Pajamäentien risteyksessä. Kadun keskiosan arvokas tammipuurivi säilytetään mahdollisimman laajasti. Pitäjänmäentien ja Pajamäentien risteys valo-ohjataan samoin kuin Raide-Jokerin Pitäjänmäentien ylitys sen ajaessa Patterimäen tunneliin.

Hankesuunnitelmaan verrattuna alustavassa liikennesuunnitelmassa Pajamäentien ja Pitäjänmäentien liittymää on siirretty etelämmäksi, jotta pohjoisesta Pitäjänmäentieltä Pajamäentielle kääntyville autoille saadaan kääntymiskaista. Oikealle kääntyvät ajoneuvot eivät näin jalankulkijoita ja pyöräilijöitään väistäessään hidasta suoraan meneviä ajoneuvoja. Kääntymiskaistan avulla pienennetään huomattavasti sitä riskiä,



että autojonon loppupää jää valojen vaihduttua seisomaan Raide-Jokerin raiteiden päälle.

Pitäjänmäentien pohjoisreunalla olevaa bussipysäkkiä on siirretty hankesuunnitelmaan nähden idemmäksi. Pysäkin sijainti kauempana Pajamäentien risteyksestä mahdollistaa pysäkiltä lähtevän bussin kääntymisen Pajamäentielle. Pajamäentien itäpäässä oleva pysäkkipari poistetaan, koska se sijaitsee hyvin lähellä Pitäjänmäentien pysäkkiparia.

Pitäjänmäentien reunoille toteutetaan yksisuuntaiset kolmitasoiset pyöräliikenteen järjestelyt.

Pitäjänmäentielle on merkitty sekä nykyinen alikulku Kröckelinkujan itäpuolelle että varaus uudelle laajennetulle alikululle siirtolapuutarhan suunnalta Strömberginpuistoon Mätäojan purouoman kohdalle.

Pitäjänmäentien ja Pajamäentien risteuksen valo-ohjaus parantaa risteuksen turvallisuutta. Uuden laajennetun alikulun rakentaminen Mätäojan purouoman viereen parantaa alueen virkistysyhteyksiä. Pitäjänmäentien uudet pyörätiejärjestelyt parantavat ja selkeyttävät nykyisiä polkupyöräliikenteen yhteyksiä.

Vuorovaikutus

Liikennesuunnitelma oli nähtävillä 25.10 - 6.11.2016 Raide-Jokerin verkkosivuilla sekä info- ja näyttelytila Laiturilla muiden Raide-Jokerin liikennesuunnitelmien kanssa. Vuorovaikutusraportti on esityslistan liitteenä.

Kustannukset (alv. 0%)

Koko Raide-Jokerin rakentamisen kustannusarvio on 275 miljoonaa euroa (MAKU-indeksi 110,6, huhtikuu 2015). Rakentamisen kustannusarvio sisältää sekä raitiotien infrastruktuurin rakentamisen että raitiotien edellyttämät muutokset katuympäristöön. Helsingin kaupungin arvioitu osuus rakentamiskustannuksista on 178,5 miljoonaa euroa. Hankkeen toteuttamisen edellytyksenä on 30 % valtion tuki, jolloin Helsingin mak-suosuudeksi jäisi 125 miljoonaa euroa.

Liikennesuunnitelmassa on esitetty Raide-Jokerin tunnelin itäpäässä betonitunneliosuuden pidentäminen 25 metriä Raide-Jokerin hankesuunnitelmassa esitettyä betonitunnelia pidemmäksi. Betonikannen pidentämisellä varaudutaan alueen tulevaan täydennysrakentamiseen. Betonikannen pidentämisen kustannusarvio on noin 820 000 euroa. Betonikannen pidentämisen kustannukset eivät sisälly Raide-Jokerin hankesuunnitelman pohjalta laskettuihin Raide-Jokerin kustannuksiin.



Liikennesuunnitelmassa on esitetty varaus uudelle mahdolliselle alikululle Pitäjänmäentien ali Mätäojan uoman vierellä. Uusi alikulku korvaisi nykyisen alikulun. Helsingin kaupungin rakennusviraston selvityksen mukaan alikulun kustannusarvio on noin 2,5 Me. Raide-Jokerin hanke-suunnitelmassa nykyisen kevyen liikenteen alikulun uusimiselle nykyiselle sijainnille ja nykyisen kokoisena on varattu 897 000 euroa.

Jatkotoimenpiteet

HKL-liikelaitoksen Raide-Jokeri-projekti ja rakennusvirasto laativat yhteistyössä katusuunnitelmat.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Reetta Putkonen

Lisätiedot

Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37433
taina.toivanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Piirustus 6616-0
- 3 Vuorovaikutusraportti

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Yleisten töiden lautakunta/Raimo K. Saarinen
HKL-liikelaitos/Ville Lehmuskoski



4

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Raide-Jokerin tekniset asemakaavat ja asemakaavamuutokset, tarkistettu asemakaavaehdotus (nro 12400) (a-asia)

HEL 2015-002627 T 10 03 03

Ksv:n hankenro 4724_1

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 14.6.2016 päivätyn ja 29.11.2016 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12400 hyväksymistä. Asemakaava koskee 36. kaupunginosan (Viikki) katualueita ja 45. kaupunginosan (Vartiokylä) katualueita ja asemakaavan muutos koskee 29. kaupunginosan (Haaga) korttelin 29007 tonttia 2 sekä puistoaluetta, korttelin 29104 tonttia 12, korttelin 29154 tonttia 2 sekä katu- ja puistoalueita, 36. kaupunginosan (Viikki) katu-, suojaviher- ja lähivirkistysalueita, 43. kaupunginosan (Herttoniemi) suojaviheraluetta, 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45060 tontteja 3 ja 4, korttelin 45180 tonttia 1, korttelin 45196 tonttia 20 ja osaa tontista 15, korttelin 45197 osaa tontista 3, korttelin 45200 tontteja 6 ja 15 sekä katu-, puisto-, rautatie ja lähivirkistysalueita.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laurilla, 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.

Tiivistelmä

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksesta Oulunkylän ja Pitäjänmäen kautta Espoon Keilaniemeen kulkeva pikaraitiotieyhteys. Raideyhteys korvaa runkobussilinjan 550:n, jonka kapasiteetti ei riitä vastaamaan



kasvavaa matkakysyntää. Raide-Jokerin tekniset asemakaavat ja asemakaavamuutokset ovat pikaraitiotielinjan vaatimia katualueiden laajennuksia puistoalueille tai tonteille. Katualueiden laajennuksia on 12 kohdassa Raide-Jokerin radan varrella: Haagassa, Viikissä, Herttoniemessä, Myllypurossa ja Vartiokylässä.

Raide-Jokerin tavoitteena on kestävä liikumisen edistäminen, seudun poikittaisen joukkoliikenteen kuljetuskapasiteetin ja palvelutason parantaminen sekä täydennysrakentamisen edistäminen. Raide-Jokerin teknisten kaavamuutosten tavoitteena on mahdollistaa Raide-Jokerin toteutus.

Raide-Jokerille on suunniteltu kaksi varikkoa, joista päävarikko sijoittuu Roihupellon metrovarikon viereen nykyiselle bussivarikkoalueelle ja sivuvarikko Laajalahteen. Roihupellon varikkotontti sisältyy Raide-Jokerin teknisiin kaavoihin. Teknisten asemakaavojen lisäksi Raide-Jokerin toteuttaminen edellyttää kaavamuutoksia myös Pitäjänmäessä, Maunulassa ja Oulunkylässä, mutta nämä osuudet sisältyvät erillisiin asemakaavoihin.

Haagassa Vihdintien kiertoliittymän (nro 1), Eliel Saarisen tiellä Loja Saarisen polun kohdalla (nro 2), Eliel Saarisen tiellä Aino Acten tien risteyksen alueella (nro 3) ja Vartiokylässä Viilarintiellä (nro 8) muutetaan kaupungin omistamaa puistoaluetta tai lähivirkistysaluetta (P, VL) katualueeksi. Helsingin kaupunki omistaa maan näillä alueilla.

Eliel Saarisen tiellä Loja Saarisen polun kohdalla koulutontti (YO/s, nro 2), Viilarintiellä Holkkitien risteyksessä teollisuustontti (T, nro 9), Varikkotien risteyksessä rivitalotontti (AR, nro 10), Varikkotiellä Ratasmyllyntien risteyksessä varikkotontti (ET, nro 11), Varikkotiellä Tenniskeskuksen tontti (YU, nro 12) ja Raaseporintiellä rivitalotontti (AR, nro 12) muutetaan osin katualueeksi. Kaikki nämä tontit ovat kaupungin omistamia, osa tonteista on vuokrattu. Eliel Saarisen tien ja Nuijamiestien risteyksessä muutetaan osin katualueeksi toimistotalotonttia (KT, nro 4), joka on yksityisessä omistuksessa.

Viikintiellä ja Viilarintiellä asemakaavoitetaan aikaisemmin asemakaavoittamatonta maata katualueeksi. Näistä Viikintien ja Pihlajamäentien risteyksen kaava-alue (nro 6) on Senaattikiinteistön ja Helsingin yliopiston omistama, muuten maa (nro 7 ja 8) on kaupungin omistuksessa. Lahdenväylän ylittävällä sillalla laajennetaan maantien alueen (LT-alue) eritasoaluetta (nro 5).

Kaava on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot ja muis-



29.11.2016

Akp/4

tutus (1 kpl). Esitetyt huomautukset kohdistuivat ympäristön arvotekijöihin ja Raide-Jokerin toteutuksen vaikutuksiin. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät myös Tehdyt muutokset -liitteestä.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja Pohjois-Haagan itäosan osayleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristö-ominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja ja niissä alue on merkitty asuin-, palvelu- tai työpaikkatontiksi sekä puisto-, lähivirkistys- tai liikennealueeksi.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 14.6.2016 asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 2.9.–3.10.2016.

Muistutus

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutus kohdistui Roihupellon varikkoon. Muistutuksessa ollaan huolissaan varikon vaikutuksista Puu-Myllypuron asuinalueeseen ja ehdotetaan varikkoalueen pohjoisosan maisemoimista ja sen merkitsemisestä kaavaan.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:



- Gasum Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- kaupunginmuseo
- kiinteistövirasto
- opetusvirasto
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta

ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin Lahdenväylän sillan suunnittelussa tarvittavan yhteistyötä ELY-keskuksen kanssa ja katsottiin myös, että melun, tärinän, runkomelun sekä ilmanlaadun huononemisen, autoliikennettä tuotaessa lähemmäs asumista tai työpaikkoja raidelinjausmuutoksen vuoksi, haitallisten vaikutusten torjumiseksi on annettava tarpeelliset määräykset.

Gasum Oy haluaa muistuttaa, että maakaasuputkistolla ja sähköä johtavilla rakenteilla saattaa olla haitallisia keskinäisiä vaikutuksia ja raitiotien sähköiset rakenteet on suunniteltava tämä huomioiden. Lisäksi maakaasuputkien siirto Käskynhaltiantiellä ja Pirjonttiellä saattaa vaikuttaa Nuijamiestentien kaava-alueeseen. Helsingin Sähköverkko Oy:n lausunto kohdistui 110 kV voimajohdon ja Raide-Jokerin risteyskohtien suunnitteluun, yhteistyöhön sähkösiirron erityiskysymysten suunnittelun suhteen, johtomuutoksille varattavaan aikaan sekä kustannuksiin, jotka kuuluvat Raide-Jokerin hankkeelle. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) lausunto kohdistui yhteistyön jatkuvuuteen tulevassa suunnittelussa ja Raide-Jokerin linjan suunnitteluun kokonaisuutena. HSL muistuttaa, että katusuunnittelussa on noudatettava Raide-Jokerin liikennesuunnittelun mukaisia mitoituksia tyyppikuvien mitoitusten sijaan. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) lausunto kohdistui vesihuollon huomioimiseen suunnittelussa sekä kustannuksiin. Museoviraston ja Helsingin kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Helsingin kaupunginmuseo lausuu asiasta. Kaupunginmuseo kiinnittää huomiota Viillarintien kaava-alueen ulkopuolella olevan muinaismuistolain perusteella suojellun 1. maailmansodan aikaisen luolan ja sinne johtavan tien säilymiseen. Asuntotuotantotoimiston (ATT) lausunto kohdistui pelastusajoneuvojen nostopaikkoihin, kiskolinjojen sijaintiin sekä tontin 29014/3 rakennusprojektin aikataulun huomioimiseen. Kiinteistöviraston lausunto kohdistui maanhankintaan, mitä tulisi lähtökohtaisesti välttää Raide-Jokerin suunnittelussa. Ope-



tusviraston lausunto kohdistui tontin 29007/2 käyttöön, meluun ja lasten turvalliseen liikkumiseen koulun läheisyydessä. Pelastuslautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta lausunnossaan. Yleisten töiden lautakunnan lausunto kohdistui infran, jalankulun, pyöräilyn, huolto ja kunnossapidon tilavarauksiin katualueella, hulevesiin, sammakko- ja matelijaeläimiin, Viikintien ekologiseen käytävään, Viilarintien viheryhteyteen ja Metso-alueisiin sekä pysäkkiympäristöjen esteettömyyden suunnitteluun. Ympäristölautakunnan lausunto kohdistui Viilarintien kaavamuutosalueen kalliokourun säilymiseen ja Viikintien rakennustöiden aiheuttaman melun huomioimiseen Natura-alueen lintujen pesimäaikana.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Liikennevirasto ja Helen Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet muistutukseen ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa. Selostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Muistutuksessa ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisestä luvusta. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Liitteenä ovat muistutus, lausunnot ja vuorovaikutusraportti sekä Tehdyt muutokset -liite.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Raide-Jokerin rakentamiskustannukset ovat hankesuunnitelman mukaan 275 miljoonaa euroa (MAKU-indeksi 110,6, huhtikuu 2015). Rakentamisen kustannusarvio sisältää sekä raitiotien infrastruktuurin rakentamisen että raitiotien edellyttämät muutokset katu ympäristöön. Helsingin kaupungin arvioitu osuus rakentamiskustannuksista on 178,5 miljoonaa euroa. Hankkeen toteuttamisen edellytyksenä on 30 % valtion tuki, jolloin Helsingin maksuosuudeksi jäisi 125 miljoonaa euroa.



Hankesuunnitelmaan sisältyy lisäksi sellaisia katu ympäristön muutoksia, jotka eivät aiheudu raitiotien rakentamisesta, mutta on ollut suunnitelmien yhteensovittamiseksi välttämätöntä suunnitella Raide-Jokerin yhteydessä. Näiden muutosten yhteenlasketut kustannukset ovat noin 10 miljoonaa euroa. Kustannuksista arviolta korkeintaan puolet muodostuu sellaisista suunnitteilla olevista hankkeista, jotka on yhteensovittamisen takia välttämätöntä toteuttaa ennen Raide-Jokerin rakentamista. Suurimmat yksittäiset kohteet Helsingissä ovat raitiotien rinnalla kulkeva pyöräilyn baanayhteys Oulunkylä - Viikki (2,3 milj. €) ja Käskynhaltijantien ympäristön täydennysrakentamisen edellyttämät muutokset kadun poikkileikkaukseen (1,5 milj. €).

Kaupunkitaloudellisessa arvioinnissa on arvioitu Raide-Jokerin vaikutuksia suhteessa uuden yleiskaavan mahdollistamaan rakentamispotentiaaliin. Arvioinnin perusteella hankkeella on 30 vuoden aikana (nykyarvotettuna) maan myynti- ja vuokratuottoihin sekä maankäyttösopimuskorvauksiin vaikutus, joka kattaa raitiotien rakentamiskustannukset, mikäli hankkeeseen saadaan 30 % suuruinen valtion rahoitusosuus. Tämä perustuu erityisesti arvioon nopeammin toteutuvasta rakentamisvolyyymistä.

Jatkotoimenpiteet

Kaavamuutoksen johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäyttösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Pia Sjöroos, projektipäällikkö, maankäyttö, puhelin: 310 37281
pia.sjoroos(a)hel.fi
Jenni Aalto, suunnittelija, maankäyttö, puhelin: 310 37225
jenni.aalto(a)hel.fi
Lauri Kangas, projektipäällikkö, liikenne, puhelin: 310 37455
lauri.kangas(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuvat 1-12
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12400 kartta (1/4), päivätty 14.6.2016, muutettu 29.11.2016
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12400 kartta (2/4), päivätty 14.6.2016, muutettu 29.11.2016
- 5 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12400 kartta (3/4), päivätty 14.6.2016, muutettu 29.11.2016
- 6 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12400 kartta



29.11.2016

Akp/4

- (4/4), päivätty 14.6.2016, muutettu 29.11.2016
- 7 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12400 selostus, päivätty 14.6.2016, muutettu 29.11.2016
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 14.6.2016, täydennetty 29.11.2016 ja asukastilaisuuksien, Jokerimessujen yhteenveto (12., 19. ja 28.5.2015) muistio
- 10 Muistutus
- 11 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Helsingin matelija- ja sammakkoeläinlajisto ja tärkeät matelija- ja sammakkoeläinalueet vuonna 2007
- 2 Myllypuron arvokkaat metsäkohteet, METSO-elinympäristötyypit, METSO-kriteeriluokka, helmikuu 2015
- 3 Helsingin uusi yleiskaava, teemakartta: Kaupunkiluonto, kesäkuu 2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola

Päätöshistoria

Opetusvirasto Opetustoimen johtaja 19.10.2016

HEL 2015-002627 T 10 03 03

Helsingin Itäkeskuksen ja Espoon Keilaniemen välille suunnitellaan pikaraitiotietä – Raide-Jokeria. Helsingin seudun ensimmäinen pikaraitiotie korvaisi runkolinjan 550 eli niin sanotun Bussi-Jokerin. Bussien kapasiteetti ei riitä kasvavien matkustajamäärien kuljettamiseen tulevaisuudessa. Raide-Jokerin hankesuunnitelma valmistui alkuvuodesta 2016. Raide-Jokerin tekniset asemakaavamuutokset ovat pääosin kaualueiden laajennuksia. Niiden tarkoituksena on mahdollistaa hankkeen jatkosuunnittelu ja toteutus. 29 kaupunginosa (Haaga) korttelin



29007 tonttia 2 kortteli, säilytetään (YO/s) merkintä. Kortteli 29007 tontti 2 kaavoitetaan uudestaan samalla merkinnällä (YO/s) uuden katualue-muutoksista johtuvan tontin rajan vuoksi mutta nykyiseen asemakaa-vaan ei tehdä muita muutoksia. Eliel Saarisen tiellä, Vihdintien ja Ison-nevankujan välillä, raitiotie sijoittuu kadun keskelle ajokaistojen väliin. Kadun molemmin puolin ovat kaksisuuntaiset pyörätiet ja jalkakäytävät. Katualuetta on tarkoitus laajentaa koulutontin puolelle nurmialueelle noin puolitoista metriä, 38 metrin matkalta.

Opetusvirasto katsoo että Raide-Jokerin aiheuttamat uudet katujärjes-telyt koulutontilla Eliel Saarisen tien ja Loja Saarisen polun risteyksen kohdalla eivät vaikuta tilallisesti koulutontin käyttöön mutta ne eivät saa häiritä koulun toimintaa aiheuttamalla meluhaittaa. On myös huolehdit-tava lasten turvallisesta liikkumisesta koulun läheisyydessä.

Lisätiedot

Mia Kuokkanen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
mia.kuokkanen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 06.09.2016 § 91

HEL 2015-002627 T 10 03 03

Esitys

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Raide-Jokerin teknises-tä asemakaavasta ja asemakaavojen muutoksista (nro 12400):

Pelastuslautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksy-mistä.

Asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitu riittävällä tavalla pa-loturvallisuuteen liittyvät asiat.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimisto 6.9.2016

HEL 2015-002627 T 10 03 03



29.11.2016

Raide-Jokeri parantaa toteutuessaan joukkoliikenteen poikittaisliikenteen kapasiteettiä ja palvelutasoa edistäen siten täydennysrakentamista ja kaupunkirakenteen tiivistymistä. Suunnittelussa tulee huolehtia siitä, että Raide-Jokerin linja ja sen tekniset ratkaisut eivät estä pelastusajoneuvojen nostopaikkojen sijoittamista katualueelle. Muuten rajoitetaan merkittävästi asuinrakennusten suunnittelua ja asuntojen suunnattavuutta hyviin ilmansuuntiin. Mahdollisuus sijoittaa pelastustie kadulle säästää pihatilaa asukkaiden oleskelulle ja viheralueeksi. Raide-Jokerin kiskolinjan ei tulisi sijaita ajoneuvokadun ja asuintontin välissä.

Raide-Jokerin hankesuunnitelmassa ollut kiertoliittymä asuintontin 29014/3 kohdalla on korvattu kaavassa T-risteyksellä, ratkaisu on tontin kohdalta positiivinen. Asuintontin suunnittelu on käynnissä ja sitä tehdään nykyisten tontinrajojen puitteissa. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida, että katualue ei syö alaa tontilta. Mikäli tontin rajat muuttuisivat, aiheuttaisi se aikataulullisen riskin tontin rakennusprojektille.

Lisätiedot

Seidi Kivisyryä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyrya(a)att.hel.fi

Kiinteistövirasto 1.9.2016

HEL 2015-002627 T 10 03 03

Raidejokeri lisää oman vaikutusalueensa täydennysrakennuspotentiaalia ja vetovoimaa. Raidejokerin suunnittelussa on lähtökohtaisesti pyrittävä pysymään nykyisen katualueen sisällä, koska kaava-alueen laajentaminen olemassa oleville tonteille aiheuttaa maanhankintaan ja tontinluovutukseen liittyviä koko hankkeen kannalta merkittäviä aikatauluriskejä ja myös kustannuksia.

Lisätiedot

Valtteri Halla, maankäyttöinsinööri, puhelin: 09 310 76184
valtteri.halla(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 23.08.2016 § 338

HEL 2015-002627 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:



Teknisessä asemakaavassa ja asemakaavan muutoksissa tulee varata riittävästi tilaa kaikille pikaraitiotien edellyttämille teknisille järjestelmille. Lisäksi tulee varmistaa, että Raide-Jokerin edellyttämät muutokset katu- ja jalankulun ja pyöräilyn reitteihin sekä maanalaiseen infraan mahduttavat muutosalueille. Lopputilanteessa katuympäristössä tarvitaan tilaa, jotta väylien ja reittien kunnossapito on mahdollista ympäri vuoden.

Hulevesien hallinnan ja hulevesijärjestelmien muutostöiden lähtökohtana tulisi olla avo-ojajärjestelmien säilyttäminen siirtotöiden yhteydessä. Viikinojan ekologisen tilan parantaminen tulee olla alueen muutostöiden suunnittelun lähtökohtana. Vesiympäristön hallinta on tärkeää myös Viikintien eteläpuolisten peltöjen tärkeän matelija- ja sammakkoläinöiden säilymistä turvaamiseksi. Yksi alueelta tavatuista lajeista on viitasammakko.

Viikki-Kivikko-vihersormi Viikintien itäosassa on tärkeä osa alueen ekosysteemipalveluja. Viikintien varrella vanha ratapenkan pensainen ja puustoinen ympäristö mahdollistaa osaltaan viherverkoston kyteytymisen ja toimii ekologisenä käytävänä. Kaavamutostyön ja jatkosuunnittelun yhteydessä tulee varmistaa, että nämä yhteydet löytyvät alueelta jatkossakin. Eläinlajien liikkuminen viheralueelta toiselle edellyttää avointen alueiden välistä löytyviä puustoisempia ja metsäisempiä saarekkeitä ja reittejä. Näin Viikin alue säilyy jatkossakin ekologisenä siirtymä- ja elinympäristönä eri lajeille.

Viilarintien ympäristö on tunnistettu yleiskaava 2050 aineiston kaupunkikiluo-nto kartassa kehitettäväksi viheryhteydeksi. Viilarintien eteläpuoli on osittain Metso- aluetta.

Suunnitelmaselostukseen on kirjattu, että pysäkkiympäristöjen osalta pyritään täyttämään esteettömyyden perustason vaatimukset. Uuden liikennejärjestelmän suunnittelun lähtökohtana tulee kuitenkin olla kaikkien käyttäjien huomioiminen ja pysäkkien suunnittelun lähtökohtana tulee olla esteettömyyden erikoistason mukaiset suunnitteluratkaisut.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anni Tirri, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi
Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38448
heikki.takainen(a)hel.fi
Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838



29.11.2016

Akp/4

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

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 15.8.2016

HEL 2015-002627 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 27.6.2016

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Viikin (36.ko) ja Vartiokylän (45.ko), Raide-Jokerin teknisistä asemakaavoista ja asemakaavan muutoksista nro 12400. Kaupunginmuseo lausuu asiasta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Helsingin Itäkeskuksen ja Espoon Keilaniemen välille suunnitellaan pikaraitiotietä – Raide-Jokeria, joka on suunniteltu kulkemaan pääosin omalla väylällä erillään muusta liikenteestä. Tekniset asemakaavat ja asemakaavanmuutokset ovat pikaraitiotien vaatimia katualueiden laajennuksia puistoalueille tai tonteille. Asemakaava- ja asemakaavan muutosalueet sijaitsevat Raide-Jokerin linjan varrella Helsingissä Haagassa, Viikissä, Myllypurossa ja Vartiokylässä. Kaavat koskevat 12 pientä ja isoa aluetta. Näiden kohdalla ei sijaitse kiinteitä muinaisjäännöksiä, joten niiden osalta ei ole mitään estettä teknisille asemakaavoille ja asemakaavamuutoksille. Kaavamuuotosalueen 8 (Viilarintie pohjoisosa) eteläpäässä Viilarintien ja Kauppamyllyntien risteyksen pohjoispuolella on välittömästi kaava-alueen ulkopuolella 1. maailmansodan aikainen muinaismuistolain perusteella suojellut luola (Tukikohta VI:13) ja sinne johtava lyhyt tie. Tien säilyminen tulee ottaa huomioon suunnittelussa katualuetta laajennettaessa tähän suuntaan.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettava teknisistä asemakaavoista ja asemakaavamuutoksista.

Lisätiedot

Markku Heikkinen, tutkija, puhelin: +358 9 310 71552
markku.heikkinen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 09.08.2016 § 259

HEL 2015-002627 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.



29.11.2016

Akp/4

Raide-Jokeri parantaa toteutuessaan kestävien kulkutapojen palvelutasoa ja kapasiteettia. Ympäristölautakunta pitää hyvänä, että pääkaupunkiseudun vilkkaimman joukkoliikennereitin kapasiteettia parannetaan pikaraitioyhteydellä, jonka suunnittelussa on huomioitu myös sujuvat kävely- ja pyöräily-yhteydet.

Raide-Jokerin teknisiä asemakaavoja on yhteensä kaksitoista. Latokartanon kohdalla (tekninen asemakaava nro 7.) kaavoitetaan Raide-Jokeria varten Viikintien eteläpuolinen maa-alue noin 15 metrin leveydeltä Koetilankujan risteyksestä Viilarintien risteykseen entisen junapenkeleen paikalle. Alueen eteläpuolella on Vanhankaupunginlahden lintuveden Natura-alue. Ympäristölautakunta pitää tarpeellisena, että Raide-Jokerin melua aiheuttavat rakennustyöt ajoitetaan pesimäajan ulkopuolelle (31.7.-1.4.), jolloin voidaan lieventää Natura-alueen linnustolle kohdistuvia vaikutuksia.

Viilarintien pohjoisosan kaavamuuotosalueella (tekninen asemakaava nro 8.) on geologisesti tai geomorfologisesti arvokas kalliokouru, jäätikön sulamisvesien uurtama ns. hiidenkouru, joka jää kaavamuuotosalueelle. Kaavaratkaisun myötä on todennäköistä, että kalliokouru jää kaatalueen alle. Ympäristölautakunta katsoo, että kalliokouru tulisi mahdollisuuksien mukaan säilyttää, mikäli se on raide- ja katuteknisesti mahdollista.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi



4

Raide-Jokerin teknisiin asemakaavoihin liittyvät liikennesuunnitelmat(a-asia)

HEL 2016-006611 T 08 00 00

Hankenumero 4724_3

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi liikennesuunnitteluosaston piirustusten 6622-1, 6624-1, 6632-1, 6634-0, 6635-0, 6637-54 mukaiset Raide-Jokerin teknisiin kaavamuutoksiin liittyvät liikennesuunnitelmat.

Tiivistelmä

Raide-Jokerin tekniset asemakaavat ja asemakaavojen muutokset (12400) ovat katualueiden laajennuksia puistoalueille tai tonteille, jotka mahdollistavat raitiotien rakentamisen kohteissa. Katualueiden laajennuksia on 12 kohteessa Raide-Jokerin radan varrella Haagassa, Viikissä, Herttoniemessä ja Vartiokylässä. Liikennesuunnitelmissa on esitetty liikennejärjestelyt kaavakohteiden osalta. Raide-Jokerin kokonaispituus Helsingin puolella on noin 16,2 km. Päätettävät liikennesuunnitelmat kattavat noin 5,5 km linjan pituudesta.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksesta Espoon Keilaniemeen suunniteltu seudullinen poikittainen pikaraitiotie. Raide-Jokerin pituus on noin 25 km, josta noin 16 km sijoittuu Helsingin alueelle ja 9 km Espooseen. Linjalle on suunniteltu 33 pysäkkiä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.3.2016 osaltaan puoltaa Raide-Jokerin hankesuunnitelman hyväksymistä ja hyväksyi Raide-Jokerin hankesuunnitelman (2015) ratasuunnitelmat hanketta koskevien liikennesuunnitelmien laatimisen lähtökohdaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 14.6.2016 Raide-Jokerin teknisiin kaavoihin liittyvät alustavat liikennesuunnitelmat.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 15.6.2016 Raide-Jokerin hankesuunnitelman Helsingin osalta. Espoon kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.6.2016 Raide-Jokerin hankesuunnitelman Espoon osalta.

Suunnitelmat

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Liikennesuunnitelmat on laadittu Raide-Jokerin hankesuunnitelman ratasuunnitelmien ja alustavien liikennesuunnitelmien pohjalta. Suunnitelmiin on tehty muutoksia pääosin liikenteen ohjauksen selkeyttämiseksi ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Suunnitelmien rajauksiin on tehty alustavien liikennesuunnitelmien jälkeen pääosin vähäisiä muutoksia uusien järjestelyjen liittämiseksi poikkikatuja nykyisiin järjestelyihin.

Merkittävimmät alustavissa liikennesuunnitelmissa tehdyt ja liikennesuunnitelmiin sisältyvät muutokset Raide-Jokerin hankesuunnitelman ratasuunnitelmiin nähden ovat:

- Kolme ratasuunnitelmissa esitettyä kiertoliittymää on muutettu liikennevalo-ohjatuiksi liittymiksi: Eliel Saarisen tien liittymät Isonnevankujalla ja Nuijamiestentiellä sekä Viilarintien ja Holkkitien liittymä.
- Ilkantien pysäkki on siirretty kadun reunasta keskelle.
- Varikkotien pyöräliikenne on muutettu yksisuuntaisesta kaksisuuntaiseksi järjestelmäksi.
- Viilarintien kahdesta vaihtoehdosta liikennesuunnitelmassa on päädytty esittämään vaihtoehtoa, jossa rata on sijoitettu kadun keskelle.

Merkittävimmät liikennesuunnitelmissa tehdyt muutokset alustaviin liikennesuunnitelmiin nähden ovat:

- Useimmista raitiotien ylityksistä on poistettu suojatien merkinnät, jotka korvataan tarvittavilla merkinnöillä jalankulkijoiden varoittamiseksi raitioliikenteestä. Suojatiet on kuitenkin säilytetty, mikäli ylityksessä kulkee myös ajoneuvoliikennettä tai ylitys jatkuu ilman suoja-tiekoroketta ajoradan yli.
- Vihdintien ja Isonnevankujan välille on suunniteltu pyöräliikenteen baanayhteys, joka sisältyy Yleiskaavan baanaverkkoon.
- Jalankulun ja pyöräliikenteen järjestelyjä on muutettu Viikintien ja Pihlajamäentien kiertoliittymässä liikenneturvallisuuden ja liikenteen ohjauksen parantamiseksi.
- Eliel Saarisen tien länsi- ja itäosien suunnitelmat on kumpikin yhdistetty kahdesta alustavasta suunnitelmasta eli neljä alustavaa suunnitelmaa on korvattu kahdella suunnitelmalla. Samalla kumpaankin suunnitelmaan on sisällytetty yhdistettyjen suunnitelmien väliin jääneet katuosuudet.



Suunnitelmien sisältö ja muutokset on kuvattu tarkemmin esityslistan liitteenä olevassa selostuksessa.

Suunnitelmamuutosten kustannusvaikutusten arvioidaan olevan vähäiset.

Liikennevalot

Suunnitelmiin sisältyvät seuraavat uudet rakennettavat liikennevalot:

- Eliel Saarisen tien ja Isonnevankujan risteys (risteysvalot)
- Raitiotien ja ajoradan risteäminen Ilkantie pysäkin koillispuolella (raitiovaunuvalot)
- Raitiotien ja Poutunpolun risteäminen (jalankulun valot)
- Eliel Saarisen tien ja Nuijamiestentien risteys (risteysvalot)
- Raitiotien ja Hernepellontien risteys (risteysvalot korvaavat nykyiset Jokeri-valot)
- Raitiotien ja Saunapellonpolun risteäminen (jalankulun ja pyöräliikenteen valot)
- Viilarintien ja Myllärintien risteys (risteysvalot)
- Viilarintien ja Holkkitien risteys (risteysvalot)
- Raitiotien ja ajoradan risteäminen Kauppamylyntien pysäkin eteläpuolella (raitiovaunuvalot)
- Tonttiliittymä Roihupellon pysäkin itäpuolella (raitiovaunuvalot)

Lisäksi varaudutaan raitiovaunuvalojen rakentamiseen Maunulanpaloille johtavan ajoyhteyden liittymään Pirkkolantiellä.

Maaherrantien Lahdenväylän ylityksestä puretaan nykyiset joukkoliikennekadun vuorotteluvalot, kun yksikaistainen silta korvataan kaksikaistaisella.

Liikenteelliset vaikutukset

Raide-Jokeri parantaa merkittävästi vaikutusalueensa poikittaisen joukkoliikenteen kapasiteettia ja houkuttelevuutta. Raide-Jokeri myöskin korvaa bussilinjan 550 nykyiset yli 300 vuoroa arkivuorokaudessa, mikä vähentää liikenteen melua ja lähipäästöjä.

Raide-Jokerin hankesuunnitelman osana laadittiin autoliikenteen toimivuustarkastelu Vihdintien kiertoliittymästä, jossa Raide-Jokerilla arvioitiin voivan olla merkittävää vaikutusta autoliikenteen toimivuuteen. Toimivuustarkastelun perusteella Raide-Jokeri ei merkittävästi heikennä kiertoliittymän toimivuutta, sillä raitiovaunuille ei tarvitse varata omaa vaihetta valo-ohjauksessa.



Elie Saarisén tien l nsiosalta poistuu toinen kaista lännen suuntaan ennen Vihdintien rinnakkaiskadun liittymä. Kaistan poistaminen ei kuitenkaan vaikuta välityskykyyn, jota m  ritt   Vihdintien kiertoliittymän valo-ohjaus.

Liikennesuunnitelmien laatimisen yhteydessä on tarkasteltu mikrosimuloinnilla Elie Saarisén tien ja Aino Acktén tien kiertoliittymää sekä Viilarentien risteyski   Tulppatien ja Varikkotien kanssa. Simulointitarkastelujen perusteella kaikki liittymät toimivat autoliikenteelle ongelmitta ja raitioliikenteen sujuva kulku pystyt  n takaamaan. Raide-Jokerin jatko-suunnittelussa simulointitarkasteluja tullaan laajentamaan ja tarkentamaan.

Muissa suunnitelmiin sisältyvissä kohteissa Raide-Jokeri ei vaikuta autoliikenteen kannalta kriittisiin liittymiin eikä vähennä nykyisiä kaistam   ri  . Raide-Jokeri edellyttä joidenkin uusien liikennevalojen rakentamista, mikä heikentänee vähäisissä määrin kaikkien liikennemuotojen sujuvuutta ohjattavissa liittymissä. Toisaalta ruuhka-ajan hieman pidempien vuorovälien takia Raide-Jokeri aiheuttaa nykyisissä valo-ohjatuissa liittymissä jopa vähemmän viivytyksiä kuin vaihtoehtona oleva bussiliikenne.

Suunnitelmissa esitetyt järjestelyt parantavat merkittävästi pyöräliikenteen edellytyksiä. Jalankulun edellytykset säilyvät pääosin nykyisellä tasolla tai paranevat. Elie Saarisén tien länsiosan suojatien poistuminen kuitenkin heikentä vähäisissä määrin paikallista saavutettavuutta jalan.

Vuorovaikutus

Liikennesuunnitelmien luonnokset olivat nähtävillä 25.10. - 6.11.2016 Raide-Jokerin verkkosivuilla sekä info- ja näyttelytila Laiturilla muiden Raide-Jokerin liikennesuunnitelmien kanssa. Vuorovaikutusraportti on esityslistan liitteenä.

Liikennesuunnitelmat perustuvat pääosin Raide-Jokerin hankesuunnitelmaan, jolle järjestettiin laajaa vuorovaikutusta suunnittelutyön aikana vuonna 2015 ja edelleen suunnitelman valmistuttua kevv  ll   2016.

Kustannukset

Raide-Jokerin rakentamisen kustannusarvio on 275 miljoonaa euroa (MAKU-indeksi 110,6, huhtikuu 2015). Rakentamisen kustannusarvio sis  lt    sekä raitiotien infrastruktuurin rakentamisen että raitiotien edellyttämät muutokset katuymppi  st   n. Helsingin kaupungin arvioitu osuus rakentamiskustannuksista on 178,5 miljoonaa euroa. Hankkeen



toteuttamisen edellytyksenä on 30 % valtion tuki, jolloin Helsingin maksuosuus infran investoinnista on 125 miljoonaa euroa.

Suunnitelmiin sisältyvien Raide-Jokerin rakentamisesta johtumattomien katujärjestelyiden arvioidut kustannukset ovat yhteensä noin 5 miljoonaa euroa, josta pyöräliikenteen baanajärjestelyjen osuus on 1,6 miljoonaa. Näiden järjestelyjen toteuttamisesta päätetään katusuunnitelmien hyväksymisen yhteydessä.

Kustannukset eivät sisällä Viilarintien ylittävää siltaa, joka on esitetty varauksena ja suunnitellaan tarkemmin tulevan asemakaavoituksen yhteydessä.

Jatkotoimenpiteet

HKL-liikelaitoksen Raide-Jokeri-projekti ja rakennusvirasto laativat yhteistyössä katusuunnitelmat.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Reetta Putkonen

Lisätiedot

Lauri Kangas, projektipäällikkö, puhelin: 310 37455
lauri.kangas(a)hel.fi
Taneli Nissinen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37447
taneli.nissinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Suunnitelmaselostus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Vuorovaikutusraportti
- 4 Piirustus 6622-1
- 5 Piirustus 6624-1
- 6 Piirustus 6632-1
- 7 Piirustus 6634-0
- 8 Piirustus 6635-0
- 9 Piirustus 6637-54

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti



29.11.2016

Lsp/4

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Yleisten töiden lautakunta/Raimo K. Saarinen
HKL-liikelaitos/Ville Lehmuskoski

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.06.2016 § 218

HEL 2016-006611 T 08 00 00

Hankenumero 4724_3

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti hyväksyä liikennesuunnitteluosaston piirustusten 6582-2, 6583-3, 6584-2, 6585-2, 6586-33, 6587-7, 6588-7, 6589-2 ja 6590-54 mukaiset Raide-Jokerin teknisiin kaavamuuksiin liittyvät alustavat liikennesuunnitelmat.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Reetta Putkonen

Lisätiedot

Taneli Nissinen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37447
taneli.nissinen(a)hel.fi
Lauri Kangas, projektipäällikkö, puhelin: 310 37455
lauri.kangas(a)hel.fi



29.11.2016

Lsp/5

5

Raide-Jokerin liikennesuunnitelmat nykyisillä katualueilla (a-asia)

HEL 2016-012380 T 08 00 00

Hankenumero 4724_4

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä liikennesuunnitteluosaston piirustusten 6621-0, 6625-1, 6627-1, 6629-2, 6631-32, 6633-1 ja 6638-2 mukaiset Raide-Jokerin liikennesuunnitelmat.

Tiivistelmä

Liikennesuunnitelmissa on esitetty liikennejärjestelyt niillä Raide-Jokerin osuuksilla, joihin ei liity tarvetta muuttaa asemakaavaa. Raide-Jokerin kokonaispituus Helsingin puolella on noin 16,2 km. Päättävät liikennesuunnitelmat kattavat noin 5,9 km linjan pituudesta.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksesta Espoon Keilaniemeen suunniteltu seudullinen poikittainen pikaraitiotie. Raide-Jokerin pituus on noin 25 km, josta noin 16 km sijoittuu Helsingin alueelle ja 9 km Espooseen. Linjalle on suunniteltu 33 pysäkkiä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.3.2016 osaltaan puoltaa Raide-Jokerin hankesuunnitelman hyväksymistä ja hyväksyi Raide-Jokerin hankesuunnitelman (2015) ratasuunnitelmat hanketta koskevien liikennesuunnitelmien laatimisen lähtökohdaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 14.6.2016 Raide-Jokerin tekniisiin kaavoihin liittyvät alustavat liikennesuunnitelmat.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 15.6.2016 Raide-Jokerin hankesuunnitelman Helsingin osalta. Espoon kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.6.2016 Raide-Jokerin hankesuunnitelman Espoon osalta.

Suunnitelmat

Liikennesuunnitelmat on laadittu Raide-Jokerin hankesuunnitelman ratasuunnitelmien pohjalta. Suunnitelmiin on tehty muutoksia pääosin liikenteen ohjauksen selkeyttämiseksi ja liikenneturvallisuuden parantamiseksi.



Merkittävimmät liikennesuunnitelmissa tehdyt muutokset Raide-Jokerin hankesuunnitelman ratasuunnitelmiin nähden ovat:

- Useimmista raitiotien ylityksistä on poistettu suojatien merkinnät, jotka korvataan tarvittavilla merkinnöillä jalankulkijoiden varoittamiseksi raitioliikenteestä. Suojatiet on kuitenkin säilytetty, mikäli ylityksessä kulkee myös ajoneuvoliikennettä tai ylitys jatkuu ilman suoja-tiekoroketta ajoradan yli.
- Raaseporintien pyöräliikenne on muutettu yksisuuntaisesta kaksisuuntaiseksi järjestelyksi ja Marjaniementien kiertoliittymään on tehty vastaavat muutokset.

Suunnitelmien sisältö ja muutokset on kuvattu tarkemmin esityslistan liitteenä olevassa selostuksessa.

Suunnitelmamuutosten kustannusvaikutusten arvioidaan olevan vähäiset.

Liikennevalot

Suunnitelmiin sisältyvät seuraavat uudet rakennettavat liikennevalot:

- Pitäjänmäentien ja Taimistontien risteys (risteysvalot)
- Pitäjänmäentien ja Vanhan Viertotien risteys (risteysvalot)
- Maunulan uurnalehdon tonttoliittymä Pirkkolantiellä (raitiovaunuvalot)
- Pakilantien ja Tammiontien risteys (risteysvalot)
- Pakilantien ja Tuusulanväylän länsipuolen ramppien risteys (risteysvalot)
- Norrtäljentien, Mäkitorpantien ja Oulunkyläntien kiertoliittymä (raitiovaunuvalot)
- Pihlajamäentien joukkoliikennekadun ylitys Viikinportin kohdalla (suojatievalot)
- Pihlajamäentien joukkoliikennekadun ylitys Viikinkaaren kohdalla (suojatievalot)
- Viikintien ja Viikinkaaren kiertoliittymä (raitiovaunuvalot)
- Raide-Jokerin ja Koetilankujan risteäminen (raitiovaunuvalot)
- Raide-Jokerin ja Marjaniementien risteäminen (raitiovaunuvalot)

Lisäksi varaudutaan raitiovaunuvalojen rakentamiseen Viikinkaaren ja Pasteurinkadun liittymään.

Maaherrantien Vantaanjoen ylityksestä puretaan nykyiset joukkoliikennekadun vuorotteluvalot, kun yksikaistainen silta korvataan kaksikaistaisella.



Liikenteelliset vaikutukset

Raide-Jokeri parantaa merkittävästi vaikutusalueensa poikittaisen joukkoliikenteen kapasiteettia ja houkuttelevuutta. Raide-Jokeri myöskin korvaa bussilinjan 550 nykyiset yli 300 vuoroa arkivuorokaudessa, mikä vähentää liikenteen melua ja lähipäästöjä.

Raide-Jokerin hankesuunnitelman osana laadittiin autoliikenteen toimivuustarkastelu Vihdintien kiertoliittymästä, jossa Raide-Jokerilla arvioitiin voivan olla merkittävää vaikutusta autoliikenteen toimivuuteen. Toimivuustarkastelun perusteella Raide-Jokeri ei merkittävästi heikennä kiertoliittymän toimivuutta, sillä raitiovaunuille ei tarvitse varata omaa vaihetta valo-ohjauksessa.

Liikennesuunnitelmien laatimisen yhteydessä on tarkasteltu mikrosimuloinnilla Norrtäljentien, Mäkitorpantien ja Oulunkyläntien sekä Viikintien ja Viikinkaaren kiertoliittymiä. Simulointitarkastelujen perusteella liittymien autoliikenteen välityskyky on riittävä sekä nykyisillä että ennustetuilla liikennemäärillä ja raitioliikenteen riittävä sujuvuus pystytään takaamaan. Raide-Jokerin jatkosuunnittelussa simulointitarkasteluja tullaan laajentamaan ja tarkentamaan.

Pakilantiellä nykyiset pääosin 2 + 2 kaistaa vähentyvät 1 + 1 kaistaksi. Tammiontien ja Tuusulanväylän välillä poistuvat kaistat ovat nykyisin linja-autokaistoja. Pakilantie on alueellinen kokoojakatu, jonka moottoriajoneuvoliikenteen määrä on suunnitelma-alueella noin 12 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Moottoriajoneuvoliikenteen määrään nähden 1 + 1 kaistaa kanavoiduilla vasemmalle kääntymisellä on riittävä järjestely. Esimerkiksi Pakilantien 1 + 1 -kaistaisella pohjoisosalla vastaava liikennemäärä on 12 500. Ohjaamattomien vasemmalle kääntymisten rajoittaminen parantaa osaltaan moottoriajoneuvoliikenteen sujuvuutta Pakilantiellä.

Pakilantien linja-autokaistojen poistaminen heikentänee jonkin verran bussiliikenteen sujuvuutta ruuhka-aikoina. Joukkoliikennejärjestelmässä pikaraitiotie priorisoidaan runkolinjana tavanomaisen bussiliikenteen edelle. Yleiskaavan raideverkossa tavoitteena on, että yhteys Maunulasta Käpylän ja keskustan suuntaan muutetaan raitiotieksi, joka käytäisi Pakilantiellä samaa rataa Raide-Jokerin kanssa.

Muissa suunnitelmiin sisältyvissä kohteissa Raide-Jokeri ei vaikuta autoliikenteen kannalta kriittisiin liittymiin eikä vähennä nykyisiä kaistamääriä. Jokeri edellyttää joidenkin uusien liikennevalojen rakentamista, mikä heikentänee vähäisissä määrin kaikkien liikennemuotojen sujuvuutta ohjattavissa liittymissä. Toisaalta ruuhka-ajan hieman pidempien vuorovälien takia Raide-Jokeri aiheuttaa nykyisissä valo-ohjatuissa liit-



tymissä jopa vähemmän viivytyksiä kuin vaihtoehtona oleva bussiliikenne.

Suunnitelmissa esitetyt järjestelyt parantavat merkittävästi pyöräliikenteen edellytyksiä. Jalankulun edellytykset säilyvät pääosin nykyisellä tasolla tai paranevat. Pakilantien ylittävän suojatien poistuminen kuitenkin heikentää vähäisissä määrin paikallista saavutettavuutta jalan.

Vuorovaikutus

Liikennesuunnitelmien luonnokset olivat nähtävillä 25.10. - 6.11.2016 Raide-Jokerin verkkosivuilla sekä info- ja näyttelytila Laiturilla muiden Raide-Jokerin liikennesuunnitelmien kanssa. Vuorovaikutusraportti on esityslistan liitteenä.

Liikennesuunnitelmat perustuvat pääosin Raide-Jokerin hankesuunnitelmaan, jolle järjestettiin laajaa vuorovaikutusta suunnittelutyön aikana vuonna 2015 ja edelleen suunnitelman valmistuttua keväällä 2016.

Kustannukset

Raide-Jokerin rakentamisen kustannusarvio on 275 miljoonaa euroa (MAKU-indeksi 110,6, huhtikuu 2015). Rakentamisen kustannusarvio sisältää sekä raitiotien infrastruktuurin rakentamisen että raitiotien edellyttämät muutokset katuympäristöön. Helsingin kaupungin arvioitu osuus rakentamiskustannuksista on 178,5 miljoonaa euroa. Hankkeen toteuttamisen edellytyksenä on 30 % valtion tuki, jolloin Helsingin mak-suosuudeksi jäisi 125 miljoonaa euroa.

Suunnitelmiin sisältyvien Raide-Jokerin rakentamisesta johtumattomien katujärjestelyiden arvioidut kustannukset ovat yhteensä 3,6 miljoonaa euroa, josta pyöräliikenteen baanajärjestelyjen osuus on 1,4 miljoonaa. Näiden järjestelyjen toteuttamisesta päätetään katusuunnitelmien hyväksymisen yhteydessä.

Jatkotoimenpiteet

HKL-liikelaitoksen Raide-Jokeri-projekti ja Rakennusvirasto laativat yhteistyössä katusuunnitelmat.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Reetta Putkonen

Lisätiedot

Lauri Kangas, projektipäällikkö, puhelin: 310 37455
lauri.kangas(a)hel.fi
Taneli Nissinen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37447
taneli.nissinen(a)hel.fi



29.11.2016

Lsp/5

Liitteet

1	Liikennesuunnitelmien selostus
2	Sijaintikartta
3	Vuorovaikutusraportti
4	Piirustus 6621-0
5	Piirustus 6625-1
6	Piirustus 6627-1
7	Piirustus 6631-32
8	Piirustus 6629-2
9	Piirustus 6633-1
10	Piirustus 6638-2

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Uudenmaan ELY-keskus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

HKL-liikelaitos/Ville Lehmuskoski
Yleisten töiden lautakunta/Raimo K. Saarinen



29.11.2016

Akp/5

5

Tapanilan ala-asteen (Veljestenpiha 7-9) asemakaavaehdotus (nro 12433) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia)

Pöydälle 22.11.2016

HEL 2016-007170 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0742_50, karttaruutu 683501b

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- asettaa 22.11.2016 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12433 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 39. kaupunginosan (Tapanila) korttelin 39 238 tontteja 23 ja 24
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilta: kohdassa Päätöksenteko.

www.hel.fi/ksv

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12433 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelylle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee kahdeksi tontiksi jaettua Tapanilan YL-tonttia osoitteessa Veljestenpiha 7-9.

Koulutontilla on 1920-luvulla rakennettu kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas puinen koulurakennus. Koulutoiminta on lak-



kautettu rakennuksessa v. 2014. Tarkoituksena on sallia vanhassa koulurakennuksessa julkisen käytön lisäksi myös asuinkäyttö ja pieni-muotoinen yritystoiminta sekä suojella entinen koulurakennus suojelumääräyksellä.

Koulun pihasta muodostetulle tontille on suunniteltu täydentävää asuinrakentamista. Kaavamääräyksillä ohjataan suunnittelua siten, että pihan avoin luonne ja Tapanilan alueen erityispiirteet säilyvät.

Uutta kerrosalaa on 470 k-m² ja vanhassa koulurakennuksessa on lisäksi 400 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen rakennuskanta täydentyy ja vanha koulurakennus saadaan säilytettyä.

Helsingin kaupunki omistaa koulun ja tontin. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Asemakaavamuutoksen rinnalla on valmisteltu myös poikkeamispäätöstä, jonka mukaan haetaan mahdollisuutta ottaa koulurakennus asuin- tai liiketiläkäyttöön kaavamuutosta nopeammassa aikataulussa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontit sijaitsevat vanhan Tapanilan puutalovaltaisella ja vehreällä pientaloalueella. Tapanila on vanhin säilynyt 1800–1900-lukujen vaihteen puutaloasutusryhmä Helsingin esikaupunkialueilla. Kaava-alueeseen kuuluu puutalo-alueen sisällä oleva vanhan käytöstä poistetun koulun tontti (julkiseen rakentamiseen varattu tontti). Tontin lähialueella on mm. Tapanilan ala-asteen koulu, päiväkotia ja leikkipuisto.

Voimassa olevassa asemakaavassa (v. 1985) asemakaavan muutosalue on julkisten lähipalvelujen korttelialuetta. Sallittu rakennusoikeus on 600 k-m². Kerrosluku on kaksi.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

– Helen Oy



- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- opetusvirasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kaupunginmuseo ei puolla vanhan koulurakennuksen muuttamista asuinkäyttöön. Kaupunginmuseo esittää kantanaan, että koulukäytöstä luopuminen on mahdollista vain välttämättömistä syistä. Kaupunginmuseo edellyttää tilarakenteen ja julkisivujen säilyttämistä, johon julkinen käyttö tarjoaisi parhaat edellytykset. Kannanotossa sanotaan myös, että kohteen peruskorjauksen ja käyttötavan tarkastelun pohjatiedoksi tarvitaan rakennushistoriallinen selvitys ja inventointi. Rakennus tulee asemakaavassa varustaa sen arvot turvaavalla suojelumerkinnällä. Asemakaava ei saa sallia arvokkaan rakennuksen purkamista. Täydennysrakentamisen tulee sovitautua ympäristöön rakennustyyppien, mitakaavan ja ilmeen osalta.

Rakennusvirasto ottaa kantaa katualueella olevaan Veljestenpihan levennykseen, jonka tarve ja sijainti olisi heidän mukaan hyvä arvioida kaavamuutoksen yhteydessä. Kiinteistöviraston tonttiosasto pitää asemakaavaluonnoksen perusratkaisuja hyvinä. Opetusvirasto ilmoittaa luopuneensa rakennuksesta v. 2014 eikä se tarvitse rakennusta jatkossa. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, luonnosta sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä mm. suojelumääräyksen ja uudisrakentamista koskevien määräysten yksityiskohdissa. Kaavamuutos on valmisteltu siten, että koulurakennus esitetään suojeltavaksi.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, valmisteluaineistoa sekä luonnosta koskevia mielipidekirjeitä saapui 8 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa.



Kaavamuutoksen nähtävillä olon yhteydessä järjestettiin myös kuuleminen poikkeamisasiassa, josta naapureilla oli mahdollisuus esittää muistutus.

Mielipiteitä esittivät Tapanilan Kylätila Ry, Tapanila-Seura Ry ja Helsingin yrittäjät - Koillis-Helsinki Ry sekä yksittäisiä Tapanilan asukkaita. Mielipiteet kohdistuivat käyttötarkoituksen muutokseen ja täydennysrakentamisen määrään. Vanha koulurakennus haluttiin säilyttää erilaisia kokoontumis-/kerhotiloja varten. Asumiskäyttöä siihen ei haluttu. Vanhan rakennuksen suojelua pidettiin toivottavana.

Mielipiteet on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon mm. kaavaan merkityssä koulurakennuksen käyttötarkoituksimerkinnässä ja määräysten yksityiskohdissa.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos



29.11.2016

Akp/5

Lisätiedot

Susan Niemelä, arkkitehti, puhelin: 310 37049
susan.niemela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12433 kartta, päivätty 22.11.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12433 selostus, päivätty 22.11.2016
- 5 Havainnekuva 22.11.2016
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 22.11.2016 ja asukastilaisuuden (23.8.2016) muistio
- 8 Mielipidekirjeet
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ei-osallisten mielipiteet koskien poikkeusmenettelyä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola
Kiinteistovirasto/Patrikainen, Toropainen

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.11.2016 § 403

HEL 2016-007170 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0742_50, karttaruutu 683501b

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely



29.11.2016

Akp/5

22.11.2016 Pöydälle

Pöydällepanoehdotus:

Outi Silfverberg: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Susan Niemelä, arkkitehti, puhelin: 310 37049
susan.niemela(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 19.9.2016

HEL 2016-007170 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 5.8.2016

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa koskien Tapanilan ala-asteen sivukoulun (os. Veljestenpiha 7-9) tontin asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kaupunginmuseo on tutustunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta, ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

Tapanilan ala-asteen sivukoulu liittyy elimellisesti vanhan Tapanilan asutukseen ja rakentumiseen. Tapanilan nykyinen asutus perustuu vuonna 1906 perustetun Ab Parkstad-Vanda-Puistokylä Oy huvilakaupunkiyhtiön tuottamaan maanjakoon. Vuonna 1935 alueelle oli lohkottu n. 2500 asuintonttia, mikä teki siitä Helsingin laajimman esikaupungin. Helsingin kaupunki osti yhtiön maat ja osakkeet vuonna 1934, ja alue liitettiin kaupunkiin suuressa alueliitoksessa vuonna 1946. Tapanilan aseman seutu on säilyttänyt huvilakaupunkileimansa, ja monet tuolloin rakennetut talot ovat edelleen olemassa, vaikkakaan alueen asemakaava ei turvaa rakennusten säilymistä.

Tapanilan vanhin koulurakennus on vuonna 1914 rakennettu ns. jugend-koulu osoitteessa Veljestenpiha 2. Alkujaan valtaosin ruotsinkielisen alueen suomenkielinen kansakoulu rakennettiin Veljestenpiha 7-9 tontille vuonna 1923, mikä seurasi vuonna 1921 säädetyt oppivelvollisuuslain määräyksiä. Alueen tultua Helsingin kaupungin omistukseen täydentyi koulukeskus uudella kivirakenteisella kaksikerroksisella koulurakennuksella vuonna 1936 Veljestenpiha 2 tontille. Koulun uusin lisärakennus on valmistunut vuonna 1983, ja sen on suunnitellut arkki-



tehti Juhani Kulovesi/HKR. Tapanilan ala-asteen sivukoulu sijoittuu osaksi Veljestenpihan varren koulurakennusten, päiväkodin ja puiston vyöhykettä.

Opintiellä-selvityksen mukaan Helsingissä on säilynyt käytössä kolme vuoden 1921 oppivelvollisuuslakia seurannutta esikaupunkialueen puurakenteista kansakoulua. Nämä ovat Tapanilan ala-asteen sivukoulu (Veljestenpiha 7-9), Oulunkylän alakoulun rakennus (Teinintie 8) sekä Sockenbacka lågstadieskolan (Konalantie 13). Näistä kaksi ensin mainittua kuuluvat korkeimpaan Opintiellä-luokitukseen 1+ ja viimeinen luokkaan 1. Kouluilla on korkea rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo niin koulurakentamisen kehityksen kuin Helsingin kaupungin kasvun edustajina ja merkkeinä.

Itsenäisyyden alkuvuosien arkkitehtuuria leimaa kiihtyvä rakentamisen aika, johon myös varhaisimmat pyrkimykset rakennustyön tehostamiseen standardoinnin avulla liittyvät. Arkkitehti- ja Rakennusmestariilitto perustivat yhteistyössä vuonna 1919 standardoimiskomitean, joka julkaisi ensimmäiset ikkunoiden ja ovien normaalityypit. Tyyppirakentamista sovellettiin työväenasumiseen, mikä näkyy esim. Puu-Käpylän rakentamisessa ja monissa esikaupunkien huvilayhdyskuntien tyyppirakennuksissa. Myös oppivelvollisuuslakia seurannutta laajaa koulurakentamisen tehtäväkenttää pyrittiin ohjaamaan Kouluhallituksen järjestämällä arkkitehtuurikilpailulla maaseudun kansakoulujen tyyppirakennuksista. Kilpailun vaikutukset olivat laajat, vaikkakin mallisuunnitelmien ja rakentamisen kokonaisuus on vielä tutkimatta. Tapanilan sivukoulun arkkitehtuurissa on tyyppirakentamisen piirteitä, ja sen suhde ajan kouluarkkitehtuurin kehitykseen on kiinnostava.

Veljestenpiha 7-9 kohde on kaksikerroksinen hirsirakenteinen koulurakennus. Rakennuksen toinen kerros sijoittuu korkean mansardikaton alle, johon avautuu koulupihalle suuntautuva poikkipääty. Rakennuksen julkisivut on verhoiltu rimalaudoituksella, josta alin rintapaneeli on rytmiltään tiiviimpää. Laudoitus on keltaiseksi maalattu, julkisivua jäsentävät valkeat hirsiföljarit. Katto on mustaksi maalattua peltiä. Ikkunat ovat suuria, välikarmeihin varustettuja ruutuikkunoita. Sekä ikkunat että kattopellit ovat alkuperäisiä. Pohjakerrokseen sijoittuu kolme luokkasalia sekä niihin liittyvät sivutilat. Alun perin toisen kerroksen tilat ovat olleet opettajien asuntoja. Tiloja on myöhemmässä vaiheessa muutettu ja nykyaikaistettu. Rakennukseen liittyy elimellisesti avoin koulupiha. Rakennuksen säilyneisyys on Opintiellä-inventoinnissa arvioitu korkeaksi. Asemakaavanmuutoksen pohjatiedoiksi tulee laatia Tapanilan ala-asteen koulun rakennushistoriaselvitys inventointeineen, jossa kohteen rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo arvioidaan. Piha-alueen avoimuuden ja arvokkaiden istutusten ylläpitäminen on kaavamuutoksen myönteinen tavoite, eikä koulurakennuksen tontinosa kestä lisärakenta-



mista. Täydennysrakentaminen koulupihan tontilla tulee tehokkuudeltaan ja ilmeeltään sopeuttaa huvilakaupungin kaupunkirakenteeseen, jossa erillistalot ovat vallitseva rakennustyyppi.

Rakennusta ei ole asemakaavassa v. 1985 varustettu rakennussuojelumerkinnällä, asemakaava on rakennussuojelun näkökulmasta vanhentunut. Kohde sijoittuu v. 2002 yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi arvetulle alueelle, jonka arvot tulee aluetta kehittäessä huomioida. Jotta Tapanilan ala-asteen sivukoulun arvot säilyisivät, pitää kaupunginmuseo koulurakennuksen säilymistä alkuperäisessä käytössä ensisijaisena. Koulukäytöstä luopuminen on mahdollista vain välttämättömistä syistä. Tällöin alkuperäiseen arkkitehtuuriin soveltuvaa julkista käyttöä tulisi tutkia.

Koulurakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön rikkoo liitteenä olevien alustavien suunnitelmien perusteella sisätilojen tilarakenteen, julkisivuhierarkian sekä aiheuttaa ominaispiirteiden vastaisia julkisivumuutoksia. Kaupunginmuseo ei puolla Tapanilan ala-asteen sivukoulun käyttötarkoituksen muuttamista tällä tavoin asumiseen, vaan pitää alkuperäisen tilarakenteen ja julkisivuarkkitehtuurin säilyttämistä tärkeänä. Kaupunginmuseo kannustaa yhteistyötä alueen toimijoiden kanssa avoimen ja julkisen käytön löytämiseksi, jolla koulurakennuksen ylläpito voitaisiin ratkaista ja sen asema myös suhteessa ympäröivään yhdyskuntaan edelleen säilyisi.

Veljestenpiha 7-9 on rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde. Kaavam muutoksen pohjatiedoksi tulee laatia kohteen ja piha-alueen rakennushistoriallinen selvitys. Rakennus tulee asemakaavassa varustaa sen arvot turvaavalla rakennussuojelumerkinnällä. Asemakaava ei saa sallia arvokkaan rakennuksen purkamista. Rakennuksen arvojen vaaliminen edellyttää julkisivujen ja tilarakenteen säilymistä, johon julkinen käyttö tarjoaisi parhaat edellytykset. Täydennysrakentamisen tulee sovitautua ympäristöön rakennustyyppien, mittakaavan ja ilmeen osalta.

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 36972
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 6.9.2016

HEL 2016-007170 T 10 03 03

Lausunto

Kiinteistöviraston tonttiosasto antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle Tapaninkylässä sijitsevan tontin 39238/12 asemakaavan osallistumis- ja



29.11.2016

arviointisuunnitelmasta/asemakaavaluonnoksesta nro 1260-00/16 seuraavan lausunnon:

Tonttiosasto pitää asemakaavaluonnoksen perusratkaisuja hyvinä eikä sillä ole huomautettavaa koskien asemakaavaluonnosta.

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, vs. kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 30.8.2016

HEL 2016-007170 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1260-00/16 ja asemakaavan muutoslouonnoksesta, koskien Tapaninkylän (39.ko) tontin 39238/12 asemakaavan muutosta. Määräaika on 19.9.2016 mennessä.

Entisen Tapanilan ala-asteen (ns. Pikkukoulun) kiinteistön asemakaavaa on tarkoitus muuttaa siten, että rakennusta voidaan käyttää julkisen lähipalvelun toimintaan, asumiseen tai pienimuotoiseen yritystoimintaan. Koulun kiinteistöstä on muodostettu kaksi tonttia. Koulurakennus pihapiireineen on tarkoitus suojella suojelumääräyksellä sr-2. Toiselle, koulun pihasta muodostetulle, tontille on tarkoitus kaavoittaa kaksikerroksista asuinrakentamista. Koulurakennuksen käyttötarkoituksen muutosta haetaan poikkeamislupamenettelyn kautta.

Veljestentiellä koulurakennuksen kohdalla olevan katualueen levennyksen tarve ja sijainti olisi hyvä arvioida kaavamutoksen yhteydessä.

Kaavamuuotos koskee pääosin tonttia. Rakennusvirastolla ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavaluonnokseen.

Lisätiedot

Anni Tirri, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi



6

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Meri-Rastilan Lohiniemenrannan (Hiidenmaankatu 6e) tarkistettu asemakaavaehdotus (nro 12399) (a-asia)

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0601_6, karttaruutu 676506-07

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 14.06.2016 päivätyn ja 29.11.2016 muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12399 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelin 54207 tonttia 9, korttelin 54209 tonttia 1 ja lähivirkistys- ja vesialueita.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. 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.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee rivitalojen ja muiden kytettyjen asuintalojen korttelialuetta, A1-korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialuetta ja lähivirkistysaluetta, jotka sijaitsevat Meri-Rastilan Lohiniemenrannassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa Lohiniemenrannassa sijaitsevan edustustilan laajentamisen koulutustiloilla nykyisille A1-korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialueelle, lähivirkistys-, ja vesialueelle sekä toimintaa tukevan majoitustilan rakentamisen nykyiselle asuintontille.

Alueelle rakennetaan 1 100 k-m² majoitusrakennus ja 500 k-m² koulutustilaa. Lisäksi mahdollistetaan yhdyskäytävän rakentaminen olemas-



sa olevan edustustilan ja viereisen koulutustilan välille 50 k-m². Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 13 352 m².

Kaavan valmistelussa on ollut ristiriitaista kaupunginhallituksen päätöksen 9.2.2015 § 164 mukainen asukkaiden vapaan pääsyn rantaan varmistaminen, luontoarvojen säilyttäminen rantarakentamisen yhteydessä sekä tarvittavan liikenteen sovittaminen alun perin asuinalueelle tarkoitettuun tieverkkoon ja rannan tuntumassa kulkevalle yleiselle jalkakultureitille.

Tavoitteena on parantaa hakijan edustaman suuren alueellisen työnantajan toimintaedellytyksiä tarjota koulutusta kansainvälisille asiakkailleen. Asemakaavan muutos mahdollistaa koulutus- ja majoitustilojen rakentamisen viereisen edustustilan yhteyteen toimivan koulutuskeskuksen aikaansaamiseksi ympäristön virkistys- ja kulttuurihistoriallisia arvoja vaarantamatta.

Kaavaratkaisun vaikutukset elinoloihin ovat vähäisiä, sillä liikenteen kasvu hajautetaan usealle reitille etenkin rantaraitin ulkopuolella. Vaikutuksia kaupunkikuvaan rajoitetaan rakennusten koon ja sijainnin ohjauksen kautta. Hankkeen rakentaminen keskittyy tiiviimmiksi kokonaisuuksiksi aiempaan kaavaan nähden. Vaikutus luontoon ja maisemaan on suuri, sillä se sijoittuu rantaviivalle ja osittain sen yli. Vaikutuksia maisema- ja kulttuuriperintöön pyritään hillitsemään rakentamista ohjaamalla. Liikenteen vaikutuksia pyritään hallitsemaan hajauttamalla kasvava liikenne rantaraitin ulkopuolelle.

Lähivirkistysalueen omistaa Helsingin kaupunki, asuintontti on hakijan omistuksessa ja A1-korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialue hakijan hallinnassa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot ja muistutuksia (4 kpl). Esitetyt huomautukset kohdistuivat koulutuskeskuksen sijaintiin, kasvavaan huolto- ja asiakasliikenteeseen sekä rantarakentamiseen. Rakentavina ehdotuksina kehoitettiin tutkimaan koulutuskeskuksen sijoittamista tärkeän rantareitin pohjoispuolelle tai keskittämään toiminnot jo kaavan mukaiseen läheiseen Hotelli Vuorantaan. Lisäksi muistutettiin, että majoituspalveluita alueella tarjoaa hotelli Rantapuisto. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät myös Tehdyt muutokset -liitteestä.

Esittelijän perustelut



Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu poikkeaa Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteista siten, että alueelle sijoitetaan koulutus - ja majoitustoimintaa. Asemakaavan muutos on maakunta-kaavan mukainen.

Kaupunginhallitus päätti 9.2.2015 varata Planmeca Oy:lle Helsingin kaupungin 54. kaupunginosasta (Vuosaari) liitekarttaan 1 merkityn yhteensä noin 4 500 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöistä 91-54-9903-81 ja 91-435-876-1 koulutuskeskuksen suunnittelua varten 31.12.2016 saakka mm. seuraavin ehdoin:

- Suunnittelussa on otettava huomioon rannan erityiset luontoarvot ja säilytettävä rannan tuntumassa kulkeva yleinen jalankulkureitti.
- Kaavaa valmisteltaessa tulee varmistaa se, että asukkailla on vapaa pääsy rantaan.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueet sijaitsevat rantametsikössä ja rantaniityllä. Alueiden välistä kulkee merkittävä virkistyskäyttöön tarkoitettu rantaraitti.

Rakennettu ympäristö koostuu Ramsinrannan uusista asuinrakennuksista ja rantavyöhykkeen suojelluista huviloista.

Alueen kasvillisuus koostuu mm. mäntyvaltaisesta metsästä ja rantaniitystä.

Kallahdenniemen Natura-alue sijaitsee kaava-alueesta itään. Alue sijaitsee Suunnittelualan molemmiin puoliin sijaitsevat suojellut huvilat Villa Harbo ja Schätelichin huvila. Kallahdenniemen arvokas lepakkolaue (arvoluokka1) ulottuu suunnittelualueelle.

Kaava-alue on nykyiseen verkostoon liitettävissä.

Lähivirkistysalueen omistaa Helsingin kaupunki, asuintontti on hakijan omistuksessa ja A1-korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialue hakijan hallinnassa.

Alueen itäosassa on voimassa asemakaava nro 11572 vuodelta 2007, jossa alue on merkitty koulutustilojen osalta A1-korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialueeksi, lähivirkistysalueeksi ja vesialueeksi.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 21.6.2016 asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 12.8.–12.9.2016.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta. Muistutukset kohdistuivat erityisesti koulutuskeskuksen sijaintiin vesilinnustoltaan rikkaan natura-alueen ja lepakkokohteen tuntumassa. Lisäksi huolta aiheutti kasvava huolto- ja asiakasliikenne. Rantarakentamisen välttämistä arvosteltiin huonosti toteutettuna kaupungin periaatteena, sillä alueen yleistä rantaa on pirstottu jo valmiiksi useilla hankkeilla. Rakentavina ehdotuksina kehoitettiin tutkimaan koulutuskeskuksen sijoittamista tärkeän rantareitin pohjoispuolelle tai keskittämään toiminnot jo kaavan mukaiseen läheiseen Hotelli Vuorantaan, joka vapautuu nykyisestä käytöstään kuluvana vuonna. Laadukkaita majoituspalveluita alueella tarjoaa hotelli Rantapuisto.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistövirasto
- liikuntavirasto
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta

ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin, että lepakoiden elinympäristön suojelemiseksi asetettu kaavamääräys on riittämätön ja hankkeen vaikutusten arviointia tulee täydentää Kallahden niemen arvokkaan lepakoalueen osalta. Lisäksi ELY:n mukaan alin rakentamisen korkeus olisi syytä merkitä kaavakarttaan yksiselitteisyyden selkeyden takaamiseksi. Kaavaehdotusta ei tältä osin ole muutettu, koska asiantuntijalausannon



mukaan suunniteltu rakentaminen ei merkittävästi vaikuta alueen lepakoihin. Uusi koulutustila on tarkoituksenmukaista saattaa samaan lattiakorkoon olemassa olevan edustustilan kanssa, joten alin rakentamiskorkeus halutaan jättää jatkosuunnittelussa selvitettäväksi.

Helsingin seudun liikenne HSL toteaa hankkeen sijaitsevan joukkoliikenteen kannalta melko hyvällä paikalla lähimpien bussipysäkkien sijaitessa noin 500 metrin päässä Meri-Rastilantiellä. Harbonkadun päähän esitetty linja-auton kääntöpaikka palvelisi ensisijaisesti tilausajoliikennettä, mutta kääntöpaikka olisi hyvä rakentaa niin, että kadun päähän olisi mahdollista liikennöidä pienkalustolinjalla.

HSL pitää hyvänä, että rantaraitin toimivuus jalankulku- ja pyöräilyliikenteelle varmistetaan kaavoituksessa. HSL painottaa kuitenkin myös kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien sujuvuuden parantamista rantaraitilta Meri-Rastilantien bussipysäkeille ja Rastilan metrosasemalle.

Kiinteistövirasto toteaa hankkeen tukevan kaupungin elinkeinopoliittisia tavoitteita mahdollistaen yritystoiminnan laajenemisen ja kehittämisen. Velvoittava viherkattomääräys pitäisi lieventää viherkaton sallivaksi esimerkiksi kokoontumistilojen palomääräysten vaatimusten helpottamiseksi.

Rakennusvalvontavirasto toteaa uusien korttelialueiden muodostavan massiiviset rakennukset pienimittakaavaiseen ympäristöön nähden. Asemakaavaehdotuksen rakennustehokkuudet vastaavat ympäristön pientalotonttien tehokkuutta, mutta nykyisen AR-korttelin ohjeellisia rakennusaloja tulisi käyttää rakeisuuden aikaansaamiseksi ehdotuksen AS-kortteliin.

Koulutuskeskus on liian massiivinen ja erottuva työntyessään vesialueelle. Rakentaminen tulisi sovittaa paremmin rantasaunojen ja melontakeskuksen muodostamaan väljään ja puistomaiseen kokonaisuuteen jättäen nykyisen edustustilan selkeämmin alueen maamerkiksi. Nyt esitetty koulutuskeskuksen tontin tehokkuus on lähes kaksinkertainen edustustilan tonttiin nähden.

Rakennusvalvontavirasto näkee edellä mainittujen seikkojen olevan ristiriidassa sen kanssa, mitä kaava määrää yleisesti rakennusten sovittamisesta ympäristöönsä luonto- ja kulttuuriarvoja kunnioittaen eivätkä siksi riitä toivotun kaupunkikuvan tuottamiseksi. Määräys tummasta puusta julkisivuissa ei ole riittävää laadukkaan ympäristön aikaansaamiseksi.

Lisääntyvän huoltoliikenteeseen ja paikoitustarpeeseen varautuminen ei ole ongelmattonta mm. Hiidenmaankadun kautta asuntolaan ajettaessa ja koulutuskeskusta huolettaessa. Harbonkadun päätteen kääntö-



paikan järjestäminen, mutta paikoitustarpeen lisääntyminen tulisi huomioida asemakaavassa. Rantaraitin alueen paikoituskieltoja tulisi tarkentaa.

Asemakaavaa tulisi tarkentaa ja tehokkuutta tarkistaa huomioimaan paremmin ranta-alueen arvokas ympäristö.

Yleisten töiden lautakunta toteaa asemakaavan toteuttamisen poistavan merenrantapuuston ja luonnonkasvillisuuden rakennusalueelta ja sen läheisyydestä. Rantareitin näkymät ja maiseman arvo heikentyvät. Rakennusten kohdalla näkymät merelle rajoittuvat tai poistuvat kokonaan heikentäen rantareitin virkistysarvoa ja luonnonkokemuksia. Rakentaminen rantavyöhykkeellä yksityistää rakennettujen alueiden lisäksi myös lähivirkistysalueen osalta sen läpi kulkevan huoltoyhteyden vuoksi.

Lähivirkistysalueen läpi kulkevan huoltoreitin tulee olla mahdollisimman lyhyt, kapea ja maastoon sovitettu rantaraitilta ajettaessa. Rantavyöhyke tulee säilyttää yleisessä virkistyskäytössä.

Ympäristölautakunta kiinnittää huomiota lepakkojen elinolosuhteiden säilyttämiselle muun muassa olemassa olevan edustustilan ja läheisen melontakeskuksen rakentamisesta huolimatta.

Asemakaavamuutos heikentää rantareitin käytettävyyttä ja virkistysarvoja. Molemmiin puolin rantareittiä sijoittuvan rakentaminen muuttaa alueen luonnetta yhä yksityisempään suuntaan, mikä voi vähentää reitin houkuttelevuutta ulkoiluun ja virkistykseen.

Virkistyskäyttöön kaavoitetun ranta-alueen rakentaminen ja osoittaminen huoltoyhteydeksi heikentää alueen virkistysmahdollisuuksia. Rantojen vapaa virkistyskäyttö tulisi säilyttää edelleen suunnittelun periaatteena.

Helen sähköverkolla, kaupunginmuseolla, pelastuslautakunnalla, Helsingin liikennelaitos-liikelaitoksella ja liikuntavirastolla ei ollut huomautettavaa. Helsingin energia-liikelaitos ilmoitti hankkeen olevan kytkettävissä Harbonkadulla olevaan kaukolämpöjohtoon.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet muistutuksiin, kirjeisiin ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa. Selostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Muistutusten ja lausuntojen johdosta, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa kaavaehdotusta. Kaavaeh-



dotukseen on tehty tarkistuksia ja vähäisiä muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisestä luvusta. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Liitteenä ovat muistutukset, lausunnot ja vuorovaikutusraportti sekä Tehdyt muutokset -liite.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti: Linja-auton kääntömahdollisuuden rakentamisesta, pysäköintialueelle tehtävistä muutostöistä Harbonkadulla aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa noin 30 000 euroa.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Petri Leppälä, arkkitehti, puhelin: 310 37046
petri.leppala(a)hel.fi
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12399 kartta, päivätty 14.6.2016, muutettu 29.11.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12399 selostus, päivätty 14.6.2016, muutettu 29.11.2016
- 5 Viitesuunnitelma täydennetty 29.11.2016
- 6 Puustokartoitus, Meri-Rastila, kortteli 54207, tontti 9 ja lähivirkistysalue



7	25.5.2016 Puustokartoitus, Meri-Rastila, kortteli 54209, tontti 1 ja lähivirkistysalue 25.5.2016
8	Asiantuntijalausunto hankkeen vaikutuksista lepakoiden elinoloihin 2016
9	Tehdyt muutokset
10	Vuorovaikutusraportti liitteineen 8.12.2015, täydennetty 14.6. ja 29.11.2016
11	Muistutukset
12	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 9

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola

Päätöshistoria

Kiinteistövirasto 12.9.2016

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Lohiniemenranta

Lausunto

Kiinteistövirasto toteaa 54. kaupunginosan (Vuosaari) asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12399 seuraavaa:

Yleistä

Planmeca Oy:llä on tarkoitus rakentaa koulutus- ja majoituskokonaisuuteen liittyviä koulutustiloja noin 170 vieraalle. Korkean teknologian



tuotteiden käyttö ja huolto vaatii runsaasti koulutusta, joten koulutustoiminnan laajentaminen on tarpeen yrityksen kasvaessa.

Alueella on jo ennestään Planmeca Oy:n omistamat koulutuskäytössä olevat Villa Harbo ja Harbo Lounge.

Hankkeesta

Asemakaavamuutoksella mahdollistettaisiin rantaan tontille 54209/2 yhteensä 500 k-m²:n koulutustilojen rakentaminen ja tontille 54207/9 yhteensä 1 100 k-m²:n majoitustilat koulutusvieraille.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa ranta-alueen ja Plameca Oy tontin 54207/9.

Alueen suunnitteluratkaisusta

Asemakaavan muutos tukee kaupungin elinkeinopoliittisia tavoitteita mahdollistamalla yritystoiminnan laajentamisen ja kehittämisen.

Asemakaavamääräyksissä on velvoittava määräys kattojen toteuttamisesta viherkattoina. Kiinteistöviraston mielestä kaavamääräystä tulisi lieventää viherkaton sallivaksi, jotta esimerkiksi palomääräyksistä ei tulisi kokoontumistiloille kohtuuttomia vaatimuksia.

Asemakaavaa on valmisteltu eri virastojen kanssa tiiviissä yhteistyössä. Kiinteistövirasto puoltaa asemakaavamuutosta.

Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 06.09.2016 § 90

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon:

Pelastuslautakunta päätti todeta, ettei sillä ole huomautettavaa 54.kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) Lohiniemenrannan tonttien 54207/9 ja 54209/1 asemakaavan muutosehdotukseen nro 12399.



Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pulmu Waitinen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31237
pulmu.waitinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 30.08.2016 § 347

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Vuosaaren Lohiniemenrannassa. Asemakaavamuutoksessa esitetään, että rannan kokoontumistilojen korttelialueen tontilla sijaitseva edustustila laajennetaan koulutustiloilla ja toimintaa täydennetään nykyisellä asuintontilla sijaitsevilla majoitustiloilla eli asuntolarakennuksilla rantaraitin pohjoispuolella. Edustustila palvelee tulevia koulutustiloja ruokailu- ja taukotiloina ja erillinen majoitustila palvelee alueella majoittuvia koulutuskeskuksen asiakkaita. Kaupungin virkistysalueelle (VL) on merkitty rakennettavaksi huolto- ja majoitustilojen tontille.

Harbonkadun päähän tulee rakentaa linja-autoille kääntömahdollisuus, mikä ulottuu 8 metrin matkalla Ison Kallahden puiston puolelle. Kääntöpaikan vuoksi poistuu kolme kohtisuoraa pysäköintipaikkaa sekä puiston puolella yksi koivu. Kääntöpaikasta on hyötyä myös viereiselle melontakeskukselle, jonne tulee ajoittain asiakkaita bussilla. Tila toimii myös trailereiden lastaustilana. Kääntöpaikan rakentaminen edellyttää muutosta asemakaavaan, jota valmistellaan Meri-Rastilan täydennysrakentamisen yhteydessä. Kaupungin kanssa sovitaan rantaraitin huolto- ja majoitustilojen järjestämisestä ja ympäristön huollosta rantaraitilla koulutus- ja majoitustilojen kohdalla.

Linja-auton kääntömahdollisuuden rakentamisesta ja pysäköintialueelle tehtävistä muutostöistä Harbonkadulla aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnäköalaa noin 30 000 euroa. Huoltoyhteyden rakentaminen rantareitiltä koulutuskeskukseen ei sisälly kustannusarvioon.

Asemakaavan toteuttaminen poistaa rakennusalueen kohdalta ja sen läheisyydestä merenrantapuuston ja luonnonkasvillisuuden. Rantareitin merenpuoleinen uusi rakentaminen vaikuttaa eniten merenrantareitin näkymiin ja siten heikentää alueen maiseman arvoa. Rakennuksen



kohdalla näkymät merelle poistuvat tai ovat hyvin rajoitettuja, mikä vähentää myös rantareitin virkistysarvoa ja luonnonkokemusta.

Asemakaavan muutos heikentää huomattavasti alueen luonto-, maisema- sekä virkistysarvoja. Rakentaminen rantavyöhykkeelle lisää yksityisyttöä, koska pienelle säilyvälle VL-rantavyöhykkeelle on merkitty huoltoajoyhteys. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että suuri osa rantavyöhykkeestä yksityistyy.

Huoltoreitti tontille VL-alueen kautta tulee olla mahdollisimman lyhyt, kapea ja maastoon sovitettu rantaraitilta. Olemassa olevan rantavyöhykkeen on pysyttävä yleisessä virkistyskäytössä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 30.08.2016 § 279

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Asemakaava-alue on luonnonympäristön, maiseman ja virkistyskannalta erittäin arvokas. Näitä arvoja on kaavoitustyön aikana pyrittävä ottamaan huomioon. Kaavaehdotuksen mukaan Harbo Lounge -edustustilan länsipuolelle sijoittuva arvokas rantaniitty säilyy nykyisellään rakentamattomana.

Kaava-alue sijoittuu Kallahden harju-, niitty- ja vesialueet Natura-alueen (FI0100063) tuntumaan ja itäosa siitä Vuosaaren Kallahdenniemen I arvoluokan tärkeälle lepakkoalueelle. Kaavaehdotuksessa onkin annettu määräys, jonka mukaan lepakoille aiheutuvat haitat on minimoitava ja rakentamisen ja valaistuksen toteuttamisessa on otettava huomioon lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen. Tämä on erityisen tärkeää, sillä ranta-alueella on jo tapahtunut paljon muutoksia mm. Harbo Loungen ja melontakeskuksen rakentamisen myötä.

Ympäristölautakunnan mielestä asemakaavamuutos heikentää tärkeän rantareitin käytettävyyttä ja virkistysarvoja. Rakentaminen rantareitin molemmin puolin muuttaisi alueen luonnetta entistä yksityisempään



suuntaan, mikä voi vähentää reitin houkuttelevuutta ulkoiluun ja virkistykseen.

Aiemmin virkistyskäyttöön kaavoitetulle ranta-alueelle rakentaminen heikentää alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia. Kaava-alueelle koulutuskeskuksen ja melontakeskuksen väliin jäävän lähivirkistysalueen läpi on osoitettu yhteys huoltoliikenteelle, mikä edelleen heikentää tilannetta. Mm. uudessa yleiskaavaehdotuksessa rantareittien kehittäminen on nostettu keskeiseksi teemaksi koko kaupungin mittakaavassa.

Ympäristölautakunnan mielestä rantojen vapaan virkistyskäytön tulisi edelleen säilyä alueiden käytön suunnittelun periaatteena.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja (luonto), puhelin: +358 9 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 2.8.2016

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 4.7.2016

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Lohiniemenrannan tonttien asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaupunginmuseo tarkastelee kaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Lohiniemenrannassa sijaitsevan edustustilan laajentamisen koulutustiloilla nykyisille A1-korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialueelle, lähivirkistys-, ja vesialueelle sekä majoitustilan rakentamisen nykyiselle asuintontille.

Kaavamuutosta esitellään selostuksessa mm. seuraavasti:

Koulutustilojen korttelialue (A-1)

Lähivirkistysalueesta rajataan korttelialue, johon sijoitetaan viereisen tontin edustustilaan liittyvä koulutustila. Koulutustilan räystäslinja noudattelee edustustilan korkeutta muodostaen sen kanssa luontevan kokonaisuuden. Näkymät Villa Harbolta sekä rantaraitilta uudisrakennuk-



sen läpi merimaisemaan säilytetään mahdollisimman esteettöminä. Rakennuksen korkeus rajoitetaan siten, että se ei rajaa merinäkyymää Villa Harbon pihalta käsin.

Asuntolarakennusten korttelialue (AS)

Asuntolarakennusten korttelialueelle rantaraitista pohjoiseen sijoitetaan koulutustiloja palvelevat majoitustilat huoltotiloineen. Kerroksittain porrastettu kokonaisuus sovitetaan metsäiseen ympäristöönsä, viereisiin arvohuviloihin ja rantaraitille. Rakennuksen korkeus rajoitetaan siten, että se ei rajaa merinäkyymää Hiidenmaankadun varren asunnoilta. Uudisrakennuksia yhdistää tumma, puuverhoiltu ulkoasu, joka liittyy rakennukset rakennettuun ympäristöönsä. Rakennuksissa on viherkatto ja piha-alueiden pinnat ovat sadevettä läpäiseviä. Puustoa säästetään mahdollisimman paljon.

A-1 korttelialuetta palvelevien rakennusten korttelialue (AH-1) Mahdollistetaan rantaraitilta merimaisemaan näkymiä avaavan lasisen, yksi-kerroksisen yhdyskäytävän rakentaminen koulutustilan ja olemassa olevan edustustilan välille.

Suojelukohteet

Uudisrakennusten kokoa, materiaaleja ja sijaintia ohjataan kaavamääräyksin siten, että suojeltujen huviloiden Villa Harbon ja Schätelichin huvilan kulttuurimaiseman muutokset jäävät vähäisiksi.

Luonnonympäristö

Luonnonympäristö muuttuu rakennetuksi ympäristöksi suunnittelualueella. Kaavamääräykset ohjaavat avaamaan rannan virkistysreitillä näkymiä koulutustilan lävitse merimaisemaan mahdollisimman paljon.

Kaavamuutoksen vaikutuksista todetaan selostuksessa mm. seuraavasti: Rantareitin merenpuoleinen uusi rakentaminen vaikuttaa eniten merenrantareitin näkymiin ja siten heikentää alueen maiseman arvoa. Rakennuksen kohdalla näkymät merelle poistuvat tai ovat hyvin rajoitettuja, mikä vähentää myös rantareitin virkistysarvoa ja luonnonkokemusta.

Vaikutukset kulttuuriperintöön

Alueen kulttuuriperintö koostuu jäljellä olevista huvilakauden suojelluista rakennuksista ympäristöineen. Asemakaavan muutokset pyritään pitämään mahdollisimman vähäisinä uudisrakennusten yhtenevien julkisivumateriaalien, koon ja sijoittamisten kautta. Uudisrakennukset eivät rajoita huviloiden näkyvyyttä tai näkymiä meren suuntaan.



Kaupunginmuseo korostaa, että rantavyöhykkeen maisemalliset arvot on otettava huomioon rakentamisvaiheessa niin, että puustoa ja kasvilisuutta tuhoutuu mahdollisimman vähän.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutoslouonnoksesta.

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846
sari.saresto(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.06.2016 § 239

HEL 2015-009106 T 10 03 03

Ksv 0601_6 Lohiniemenranta, Hiidenmaankatu 6e, Meri-Rastila

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 14.6.2016 päivätyn 54. kaupunginosan (Vuosaari, Meri-Rastila) korttelin 54207 tontin 9, korttelin 54209 tontin 1 sekä lähivirkistys- ja vesialueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12399 hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti

- asettaa ehdotuksen nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen

Käsittely

21.06.2016 Ehdotuksen mukaan

Palautusehdotus:

Eija Loukoila: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että koulutustilat sijoitetaan kaava-alueen pohjoiselle tontille.



29.11.2016

Akp/6

Kannattaja: Outi Silfverberg

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan.

Ei-ehdotus: Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että koulutustilat sijoitetaan kaava-alueen pohjoiselle tontille.

Jaa-äännet: 7

Hennariikka Andersson, Nuutti Hyttinen, Jape Lovén, Jaakko Meretnie-
mi, Matti Niiranen, Risto Rautava, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 2

Eija Loukoila, Outi Silfverberg

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Suoritettussa äänestyksessä esittelijän ehdotus jäi voimaan äänin 7-2.

Eija Loukoila jätti päätökseen seuraavan sisältöisen eriävän mielipi-
teen: Ranta tulee säilyttää rakentamattomana luontoarvojen vuoksi,
ja jotta rannan avoimuus kaikille asukkaille säilyy.

14.06.2016 Pöydälle

15.12.2015 Palautettiin

08.12.2015 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Petri Leppälä, arkkitehti, puhelin: 310 37046

petri.leppala(a)hel.fi

Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221

mervi.nicklen(a)hel.fi

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

peik.salonen(a)hel.fi

Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353

eeva.vaisto(a)hel.fi



7

Periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella (a-asia)

HEL 2016-012616 T 10 03 03

Ksv 4464_1, karttaruutu 667788-99

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä 29.11.2016 päivätyt periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen rajatulla kantakaupungin alueella (liite 1) poikkeamispäätösten ja laadittavien asemakaavamuutosten pohjaksi.

Samalla lautakunta päättää, että periaatteet tuodaan uuden kaupunkiympäristölautakunnan päätettäväksi tarvittaessa tarkistettuna, kun uusi valtuustostrategia on hyväksytty.

Tiivistelmä

Periaatteet koskevat liitteessä 1 esitetyllä alueella, kaupunginosissa 1.-15., 17.-22. ja 52. rakennusluvan mukaisia pääkäyttötarkoituksen muutoksia toimitiloista asumiseen.

Periaatteiden tarkoituksena on ohjata muutoksia hallitusti, kaupunkirakenteen kokonaisuuden toimivuuden kannalta tulevat rakenteelliset muutokset ja vaikutukset huomioon ottaen. Tavoitteena on uuden yleiskaavan mukaisesti turvata sekoittuneen rakenteen hyödyt, joustavuus ja kaupunkitaloudelliset näkökulmat pitkällä aikavälillä. Tarkoituksena on säilyttää toimitiloja hyvin saavutettavilla paikoilla, joukkoliikenteen solmukohdissa sekä toimitilakysynnän kannalta olennaisilla paikoilla sekä kaupunkirakenteen kehitysalueilla. Toimistorakentamisen uudistuotannon mahdollisuudet rakennetussa ympäristössä ovat niukat.

Käyttötarkoituksen muutosten periaatteet on määritelty uuden yleiskaavan (Kvsto 26.10.2016), koko kantakaupungin alueellisen tarkastelun ja niihin liittyvien selvitysten sekä asiantuntijalausuntojen pohjalta. Lisäksi periaatteet vastaavat valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Tarkastelualue on jaettu kahteen vyöhykkeeseen. Vyöhykkeellä 1 rakennusten pääkäyttötarkoituksen muutoksia toimitiloista asumiseen ei sallita. Vyöhykkeellä 2 pääkäyttötarkoituksen muutokset toimitiloista asumiseen ovat tapauskohtaisen harkinnan perusteella mahdollisia, lukuun ottamatta joitakin saavutettavuuden mukaan rajattuja alueita. Kiin-



teistökohtaiset edellytykset ja soveltuvuus eri käyttötarkoituksiin selvittää erikseen tapauskohtaisesti.

Periaatteet on valmisteltu yhteistyössä kiinteistöviraston tonttiosaston ja kaupunginkanslian elinkeino-osaston kanssa.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kantakaupunki on toiminnallisesti, taloudellisesti ja kulttuurisesti merkittävä kokonaisuus koko Suomen mittakaavassa, alue on myös Helsingin merkittävin työpaikka-alue. Kantakaupungin urbaanilla, toiminnallisesti sekoittuneella alueella toimii paljon erikoistuneita yrityksiä ja palveluita, kansalaisjärjestöjä sekä eri toimijoiden välisiä verkostoja. Alue on houkuttelevaa monien eri toimintojen näkökulmasta ja kilpailee kansainvälisesti toimijoista ja matkailijoista.

Kantakaupunkiin on rakennettu uutta toimistotilaa vuosina 2003–15 yhteensä noin 150 000 k-m² (Töölönlahden ja OP Pohjolan hankkeet suurimpina), siitä huolimatta sekä toimistotilan että työntekijöiden kokonaismäärä on laskussa. Samalla ajanjaksolla asukasmäärä on kasvanut noin 20 000:lla.

Toimistotiloja on kantakaupungissa tyhjillään n. 230 000 k-m² (Catella 2016). Kantakaupungin eri osa-alueiden vajaakäyttöasteet vaihtelevat 5–10 % välillä. Meneillään on käyttötarkoituksen muutoksia noin 30 kohteesta (200 000 k-m²). Lisäksi alustavia kyselyjä on noin 70 kohteesta (n. 360 000 k-m²). Kyseessä eivät ole pääosin tyhjillään olevien tilojen muutokset vaan kohteissa toimii erityisesti pieniä ja keskisuuria yrityksiä.

Tällä hetkellä useat vanhemmat asemakaavat eivät vastaa kantakaupungissa rakennettua todellisuutta käyttötarkoituksimerkintöjen osalta, mikä johtaa erilaisiin prosesseihin hankkeiden osalta.

Uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016) tarkasteltavaa aluetta koskevat liike- ja palvelukeskustan, toimitila-alueen ja kantakaupungin aluemerkinnot ja -määräykset. Määräykset pyrkivät turvaamaan toimitilan määrän ja toiminnallisesti monipuolisesti sekoittuneen rakenteen sekä velvoittavat tekemään alueellisen tarkastelun käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä.

Esittelijän perustelut

Periaatteet ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisia ja edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Periaatteet ovat uuden yleiskaavan (Kvs-



to 26.10.2016) tavoitteiden sekä keskustaa (C1) ja kantakaupunkia (C2) ja toimitila-aluetta koskevien yleiskaavamääräysten mukaisia.

Esitetty alue on periaatteiden mukaan jaettu kahteen vyöhykkeeseen. Vyöhykkeellä 1 rakennusten pääkäyttötarkoituksen muutoksia toimitiloista asumiseen ei sallita. Vyöhykkeellä 2 pääkäyttötarkoituksen muutokset toimitiloista asumiseen ovat tapauskohtaisen harkinnan perusteella mahdollisia, lukuun ottamatta joitakin saavutettavuuden mukaan rajattuja alueita.

Muutosten harkinnan yhteydessä on aina osoitettava uuden yleiskaavan edellyttämien alueellisten tarkastelujen ja yritysvaikutusten arvioinnin perusteella, että muutoksella ei ole yleiskaavan tätä aluetta koskevien tavoitteiden vastaisia tai muita oleellisia haitallisia vaikutuksia.

Kantakaupungin erityisrooli

Toimitilojen muuttaminen asumiseen on koko kaupunkia koskeva trendi, ja muutokset kuuluvat kaupunkirakenteen luonteeseen. Muutosten vaikutukset ovat kuitenkin erityisesti kantakaupungin osalta koko kaupungin talouden kannalta merkittäviä.

Käyttötarkoituksen muutoksia toimitiloista asumiseen on tekeillä merkittävä määrä koko kaupungin (n. 750 000 k-m²) ja kantakaupungin (n. 200 000 k-m²) alueella. Jo käsittelyssä tai rakenteilla olevat käyttötarkoituksen muutokset muokkaavat kaupungin toiminnallista rakennetta lähivuosina.

Kantakaupungin pääkäyttötarkoituksen mukaisten toimistotilojen keskimääräinen vajaakäyttöaste 8,4 %, mikä on asiantuntija-arvioiden mukaan toimitilamarkkinoilla terve tilanne. Pääkaupunkiseudulla vajaakäyttöaste on keskimäärin 13,3 % ja koko Helsingissä 10,8 %. Prosesissa olevat käyttötarkoituksen muutokset tulevat oletettavasti pienentämään vajaakäyttöastetta lähivuosina.

Helsingin työpaikkaomavaraisuus on laskenut vuodesta 2005 lähtien. Kaupunkituottavuuden kasvun ja yleiskaavan tavoitteiden toteutumisen näkökulmasta erilaisille yrityksille soveltuvien toimitilojen väheneminen on negatiivista kehitystä. Markkinalähtöisen analyysin mukaan kantakaupunki on oleellisilta osiltaan toimistotilojen ylikysynnän aluetta tulevaisuudessa eikä toimistotilojen määrää tulisi nykyisestä vähentää (Cattella 2016). Toimistorakentamisen uudistuotannon mahdollisuudet rakennetussa ympäristössä ovat niukat, joten paine kohdistuu olemassa olevien kiinteistöjen hyödyntämiseen ja modernisointiin.

Informaatioalat ja muut osaamisintensiiviset asiantuntija-alat hyötyvät suurten ja tiiviiden keskittymien tarjoamista kasautumiseduista. Osa-



misintensiiviset liike-elämän palvelut, tutkimus- ja kehittämistoiminta, erikoistuneet kuluttajapalvelut sekä kulttuuri hakeutuvat myös tulevaisuudessa keskittymiin ja ne ovat valmiita maksamaan siitä (Seppo Laakso 2016). On huomioitava, että kantakaupungin seudullinen saavutettavuus paranee tulevaisuudessa raskaan raideliikenteen hankkeiden myötä.

Kun otetaan huomioon jo prosessissa olevien käyttötarkoituksen muutosten suuri määrä ja niiden tulevat vaikutukset, tulee keskeisillä alueilla, uusien hankkeiden osalta pyrkiä muutosten kokonaisvaltaiseen hallintaan. Tähän tarvitaan periaatteet, jotka huomioivat kaupunkirakenteen kokonaisuutena sekä tulevat muutokset toiminnoissa ja saavutettavuudessa.

Periaatteiden vaikutukset

Alueilla, jossa käyttötarkoituksen muutoksia rajoitetaan, yritysverkostojen toiminta voi jatkua ja toimitiloja voidaan modernisoida nykypäivän tarpeisiin. Toisaalta periaatteet rajoittavat osittain mahdollisuutta saada lisää asuntoja kantakaupungin alueelle sekä kiinteistönomistajien mahdollisuuteen tehdä voittoa kiinteistökehityksellä.

Rajoituksilla on positiivisia johdannaisvaikutuksia myös palveluyrityksille ja erikoiskaupalle. Työntekijöiden määrän kasvu korreloi vahvemmin erikoiskaupan määrään kuin asukkaiden määrän kasvu (Houston Analytics, 2016). Tämä hyödyttää myös alueiden asukkaita.

Alueilla, joissa muutoksia ei rajoiteta, käyttötarkoituksen muutokset aiheuttavat sekoittuneisuuden asteen vähenemistä ja paikallisesti ne voivat vaikuttaa esimerkiksi kaupallisten palvelujen määrään ja kirjoon.

Suunnittelun vaiheet

Viranomaisyhteistyö

Konversioperiaatteiden valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kiinteistöviraston, kaupunginkanslian ja rakennusvalvontaviraston kanssa. Lisäksi alueen tulevaisuuden palvelutarpeita on selvitetty opetus- ja varhaiskasvatusvirastosta.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Hanna Pikkarainen, toimistoarkkitehti, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Kerttu Kurki-Issakainen, arkkitehti, puhelin: 310 37349
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi



29.11.2016

Akp/7

Janne Prokkola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37233
janne.prokkola(a)hel.fi
Sinikka Lahti, arkkitehti, puhelin: 310 37478
sinikka.lahti(a)hel.fi
Anne Karlsson, johtava yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37444
anne.karlsson(a)hel.fi
Elina Luukkonen, yleiskaavasuunnittelija, puhelin: 310 37073
elina.luukkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Konversioperiaatteet 29.11.2016, kartta
- 2 Selostus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



8 Malmin lentokentän alueen tarkistettu kaavarunko (a-asia)

HEL 2011-005466 T 10 03 02 00

Ksv 4844_1

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- hyväksyä liitteen 3 mukaisen 1.12.2015 päivätyn ja 29.11.2016 muutetun Malmin lentokentän alueen kaavarungon jatkossa laadittavien asemakaavojen, asema-kaavamuutosten ja poikkeamispäätösten pohjaksi.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivulla: kohdassa Päätöksenteko.

www.hel.fi/ksv

Tiivistelmä

Malmin lentokentän alueelle on laadittu kaavarunko, joka tulee toimimaan suunnitteluohjeena alueen asemakaavoille ja asemakaavan muutoksille. Kaavarungossa esitetään alueen jatkosuunnittelun keskeisimmät tavoitteet, alueen korttelirakenne ja rakentamismahdollisuudet, lähikeskustan sijoittuminen, liikenneverkko, palveluiden ja virkistysmahdollisuuksien sijoittuminen sekä alueen viherrakenne.

Alue suunnitellaan noin 25 000 asukkaalle, kerrosalatavoite on 1 350 000 k-m², josta 1 100 000 k-m² on asuinrakentamista ja 250 000 k-m² on toimitilarakentamista sekä palveluita.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kaupunginvaltuusto 26.10.2016) Malmin lentokentän alue on merkittävin uusi rakentamisalue.

Kaavarungosta saatiin lausunnot ja kirjeitä (11 kpl). Esitetyt huomautukset kohdistuivat lämpökeskuksen sijoittamiseen alueelle, energiamavaraisuuteen, hiilineutraaliuteen, aluetehokkuuteen, maaperän rakentamiskelpoisuuteen, taideprosenttiin, puurakentamiseen, viherkatuihin, historiallisiin kiitoteihin, kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, elinkeinopoliittisiin tavoitteisiin, nykyisten katujen hyödyntämiseen, yleiseen kustannustehokkuuteen, viher- ja virkistysalueiden eheyteen, -jatkuvuuteen, -riittävyteen ja monipuolisuuteen, kaavarungon rajauk-



seen, Longinojan vedenlaatuun ja hulevesisuunnitteluun, lumen vastaanottoaikan sijaintiin sekä nykyisen toiminnan merkityksen korostamiseen, lentotoiminnasta aiheutuvien haittavaikutusten vähäisyyteen ja lentotoiminnan turvaamiseen alueella tulevaisuudessakin ja yritystoiminnan huomioimiseen alueella.

Kaavarunkoon tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaavarunkoon tehdyt muutokset ilmenevät myös Tehdyt muutokset -liitteestä.

Esittelijän perustelut

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Koillis-Helsingissä 10,5 km linnuntietä Helsingin keskustasta koilliseen ja Malmin keskustasta 2 km itään. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 3,3 km² eli 330 ha.

Kaavarungon tarkoitus

Kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi ja yleiskaavaa yksityiskohtaisempi, ohjeellinen maankäyttösuunnitelma, jolla ei ole oikeusvaikutuksia. Kaavarunko tulee toimimaan kaupunkisuunnitteluviraston suunnitteluohjeena Malmin lentokentän alueen asemakaavoille ja asemakaavojen muutoksille.

Helsingin uusi yleiskaava (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tulee oikeusvaikutteisena yleiskaavana voimaan tulon jälkeen ohjaamaan asemakaavamuutoksia. Ennen yleiskaavan lainvoimaisuutta Malmin alueen suunnittelua ohjaa oikeusvaikutteisena ylemmän asteisena kaavana maakuntakaava. Kaavarungon merkitys säilyy ohjeellisena yleiskaavaa tarkempuna maankäyttösuunnitelmana.

Kaavarungossa esitetään yleispiirteisesti alueen kortteli- ja viherrakenne, liikennetarkaisut sekä palveluiden ja virkistysmahdollisuuksien järjestäminen. Alueen asemakaavoitus on tarkoitus toteuttaa vaiheittain siten, että alueen ensimmäisten osien rakentaminen voisi alkaa noin vuonna 2020. Koko alueen toteuttamisen arvioidaan kestävän noin 25–30 vuotta.

Kaavarungon sisältö

Malmin lentokentän alueesta suunnitellaan koko koillista Helsinkiä yhdistävä ja aluetta vahvistava kaupunkirakenteen nivel, jonka ensisijainen kaupunkirakenteellinen tavoite on liittää Malmin lentokentän alue tiiviisti ympäröiviin alueisiin - Malmin keskustaan, Jakomäkeen, Tattari-



suohon, Kivikon ulkoilupuiستoon ja edelleen Viikki-Kivikon vihersormeen, Kontulaan, Viikkiin, Pukinmäkeen, Tapanilaan ja Puistolaan.

Uusi kaupunkirakenne jaetaan 7-10 osa-alueeseen, joista jokainen suunnitellaan erikseen. Kullekin osa-alueelle luodaan sen suunnitteluajankohdalle ominainen kaupunkirakenteellinen teema.

Alue suunnitellaan noin 25 000 asukkaalle, kerrosalataravoite on 1 350 000 k-m², josta 1 100 000 k m² on asuinrakentamista ja 250 000 k m² on toimitilarakentamista sekä palveluita.

Alueen kokonaisrakenne perustuu ekologisesti ja toiminnallisesti kytkeytyvään puistoverkkoon, joka luo voimakkaan identiteetin alueelle. Puistoverkon osien suunnittelussa huomioidaan alueen vahvuustekijöitä, kuten muistumia kiitoradoista, avoimet tilat ja pitkät näkymät. Puistoverkkoon kuuluu rakennettuja ja luonnonkaltaisessa tilassa olevia osia. Virkistysalueita suunnitellaan niin, että syntyy sekä laadukkaita virkistyspalveluja että uutta monimuotoista kaupunkiluontoa.

Puistoverkon osat yhdistyvät luonteviksi reiteiksi ja se mahdollistaa katuverkosta erotetun turvallisen jalankulku- ja pyöräilyreitistön rakentamisen alueelle. Alueelle suunnitellaan sujuvasti jatkuva ja kiertävä ulkoilureitti, jolla mahdollistetaan hiihtäminen. Malmin lentokentän alueen puistoverkosto yhdistetään Kivikon ulkoilupuiستoon erillisellä sillalla Lahdenväylän yli. Puistoverkon välityksellä alue liittyy ympäröivään viheraluejärjestelmään ja osaksi ekologista verkostoa.

Lentoasemarakennus ja lentokonehalli sekä niiden välitön ympäristö suojellaan, lisäksi lähiympäristö suunnitellaan vanhaa kokonaisuutta kunnioittaen. Lentoaseman rakennuksiin liittyviä pitkiä näkymiä säilytetään osana uutta kaupunkirakennetta.

Malmin lentokentän alueesta suunnitellaan monimuotoinen ja korkeatasoinen asuinalue, joka kohottaa myös ympäröivien asuinalueiden statusta. Asuinalueet suunnitellaan väestörakenteeltaan ja asumisvaihtoehtoiltaan monipuolisiksi AM-ohjelman periaatteiden mukaisesti.

Malmin lentokentän alueella varaudutaan noin 2 000 työpaikan sijoittumiselle alueelle. Varaudutaan kahden uuden koulun ja tarvittavien päiväkotien rakentamiseen. Alueelle laaditaan erillinen palveluverkkoselvitys. Tattarisuon etelä- ja pohjoispuolelle suunnitellaan pienteollisuus/toimitilatontteja korvaamaan lentokentän alueelta ja uuden rakenteen tieltä poistuvia tontteja.

Joukkoliikennematkaisu perustuu uuden yleiskaavan mukaisen liikennejärjestelmän mukaisesti raitioliikenteeseen – poikittaiseen Raide-Jokeri 2 yhteyteen ja kantakaupungista Viikin kautta lentokentän alueen läpi



pohjoiseen kulkevaan pikaraitiotiehen. Joukkoliikenteellä on merkittävin rooli tavoitteessa yhdistää koillisen Helsingin kaupunkirakennetta.

Malmin lentokentän alueesta suunnitellaan uuden helsinkiläisen tiiviin ja kestäväen kaupunkirakenteen mallialue. Alueella varaudutaan paikalliseen uusiutuvaan energiantuotantoon.

Alueella hyödynnetään uusimpia teknisiä ratkaisuja osana tulevaisuuden kaupunkiympäristön rakentamista mm. pysäköintikustannusten alentamiseksi, jätteiden kokonaismäärän vähentämiseksi ja paikallisen energiantuotannon mahdollistamiseksi.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kirjeet

Lautakuntakäsittelyn jälkeen saapui kirjallisesti Helsingin Yrittäjät -Koillis-Helsinki ry:n mielipide ja 10 muuta mielipidettä 2 henkilöltä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat Malmin lentokentän toiminnan merkityksen korostamiseen, lentotoiminnasta aiheutuvien haittavaikutusten vähäisyyteen ja lentotoiminnan turvaamiseen alueella tulevaisuudessakin ja yritystoiminnan huomioimiseen alueella. Lisäksi otettiin esiin sanamuodot lentotoiminnan lopettamisesta vuorovaikutusraportissa.

Lentotoimintaa ja sen jatkamista alueella on käsitelty vuorovaikutusraportin kohdissa Lentotoiminta. Malmin lentotoimintaan liittyvä yritystoiminta poistuu alueelta, mutta kaavarungossa on pyritty huomioimaan uusien yritysten sijoittumismahdollisuudet alueelle. Kaavakarttaan on hiukan kasvatettu pienteollisuudelle ja toimitiloille varattua korttelialuetta (noin 25 ha) ja lisätty energia toiminnoille varattu korttelialue kaavakarttaan. Lisäksi laskennallisesti katsotaan alueelle suunnitellun rakenteen sisälle syntyvän noin 2 000 uutta työpaikkaa. Vuorovaikutusraportin sanamuodot on korjattu.

Lausunnot

Kaavarungosta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- asuntotuotantotoimikunta
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseon johtokunta



- kiinteistölautakunta
- liikuntavirasto
- nuorisoasiainkeskus
- opetusvirasto
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- sosiaali- ja terveystieteiden virasto
- varhaiskasvatusvirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta

Helen Oy esitti lausunnossaan varautumista lämpökeskuksen sijoittamiseksi alueelle.

Asuntotuotantotoimikunta esitti lausunnossaan tehokkaampaa kerrostalorakentamista, maaperän rakentamiskelpoisuuden huomioimista mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, taideprosentista luopumista sekä lievää tulkintaa puurakentamisen ja viherkattojen edistämisestä.

Kaupunginmuseon johtokunta esitti lausunnossaan, että kiitoteiden sijainti tulee lisätä kaavakartan merkintöihin ja määräyksiin sekä kaavarungon muuttamista siten, että siinä paremmin otettaisiin huomioon arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteet.

Kiinteistölautakunta halusi kiinnittää huomiota elinkeinopoliittisiin tavoitteisiin, joiden toteuttamiseen luonnos ei lautakunnan mielestä tuo riittävästi mahdollisuuksia ja ehdottaa työpaikka-alueen sijoittamista myös Tattarisuon länsireunalle sekä Ormuspellon teollisuusalueen tutkimista asuinkäyttöön ja nykyisten toimijoiden sijoittumista lentokentän alueelle. Lautakunta kehottaa nykyisten katujen hyödyntämiseen ja esittää lievempää tulkintaa puurakentamisen tavoitteisiin. Lisäksi lausunnossa esitetään, että rakennustehokkuutta lisättäisiin, suurempi osuus asuinrakennuksista toteutettaisiin kerrostalotuotantona ja kaavaratkaisun kustannuksiin kiinnitettäisiin erityistä huomiota.

Liikuntavirasto esitti lausunnossaan, että tulee huomioida viher- ja virkistysalueiden eheys ja jatkuvuus, riittävät tilavaraukset ja sijaintipaikkojen monipuolisuus.

Yleisten töiden lautakunta toteaa, että viherrakenteen suunnittelussa tärkeintä on riittävät tilavaraukset ja kytkytyneisyys. Osa viheralueista tulee osoittaa luonnonmukaisemmiksi viheralueiksi. Kaavarunkoon tulee ottaa mukaan Alppikylänhuipun alue yhdessä Suurmetsäntien pohjoispuolisen viheralueen kanssa. Longinojan vedenlaatuun ja hulevesisuunnitteluun on panostettava. Korvaava lumen vastaanottoaika tulee esittää ennen jatkosuunnittelua ja yleisten alueiden palveluverkko-



tarkastelu, viheralueiden yleissuunnitelma ja katualueiden periaate-suunnitelma tulee tehdä yhdessä rakennusviraston kanssa.

Ympäristölautakunta totesi, että alueella tulee tähdätä mahdollisimman suureen energiaomavaraisuuteen ja hiilineutraalisuuteen. Joukkoliikenteen tavoitteellinen kulkutapaosuus tulisi asettaa huomattavasti keskimääräistä korkeammaksi. Luontoarvojen merkittävää heikentämistä ei tule hyväksyä; Tattarisuon metsäalue pienteollisuusalueen länsipuolella tulisi säilyttää yhtenäisenä ja rakentamattomana. Longinojan tilaa ei tule heikentää tai sen luonto- ja virkistysarvoja vaarantaa.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: nuorisoasiainkeskus, rakennusvalvontavirasto, sosiaali- ja terveystyövirasto ja varhaiskasvatustyövirasto.

Toimenpiteet kaavarungon hyväksymisen jälkeen

Vastineet kirjeisiin ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa. Selostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Kirjeissä ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavarungon tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavarunkoon on tehty muutoksia.

Kaavarunkoon tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavarungon selostuksen viimeisestä luvusta. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Liitteenä ovat kirjeet, lausunnot ja vuorovaikutusraportti sekä Tehdyt muutokset -liite.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavarungon perustelut ilmenevät liitteenä olevasta kaavarungon selostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kokonaisuudessaan alueen rakentamiskustannuksiksi on alustavasti arvioitu 430–520 milj. euroa, mistä suurin osa kohdistuu alueelliseen esirakentamiseen. Laskelmassa ei ole huomioitu rakennettavia siltoja tai raitiotieyhteyksiä.

Tonttituloja alueen maankäytöstä on alustavasti arvioitu kokonaisuudessaan noin 540–600 milj. euroa. Laskelmat täsmentyvät jatkosuunnittelun yhteydessä.



Muita kaavarungon vaikutuksia on käsitelty kaavarungon selostuksessa kohdassa Kaavarungon toteuttamisen vaikutukset.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205
tuomas.hakala(a)hel.fi
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37325
helena.farkkila-korjus(a)hel.fi
Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795
valtteri.heinonen(a)hel.fi
Jouni Heinänen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37257
jouni.heinanan(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi
Crista Toivola, arkkitehti, puhelin: 310 37334
crista.toivola(a)hel.fi
Topi Vuorio, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37193
topi.vuorio(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Malmin lentokentän alueen kaavarunko, päivätty 1.12.2015, muutettu 29.11.2016
- 4 Malmin lentokentän alueen kaavarungon selostus, päivätty 1.12.2015, muutettu 29.11.2016
- 5 Malmin lentokentän alueen kaavarungon havainnekuva, korttelit sekä virkistys- ja viheralueet, päivätty 1.12.2015, muutettu 29.11.2016
- 6 Malmin lentokentän alueen kaavarungon havainnekuva, kaupunkirakenne, päivätty 1.12.2015, muutettu 29.11.2016
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 1.12.2015, täydennetty 29.11.2016 ja keskustelutilaisuuden muistio 30.9.2015
- 9 Mielipidekirjeet
- 10 Liikenne, Malmin lentokentän alueen kaavarungon selostuksen liiteosa, päivätty 1.12.2015, muutettu 29.11.2016
- 11 Malmin lentokentän kaavarunkoalue, kaupallinen selvitys - osaraportti kappaleet 3-5, Luonnos, WSP, 16.11.2016
- 12 Rakennettu ympäristö ja kulttuuriympäristö, 1.12.2015, täydennetty 29.11.2016
- 13 Malmin lentoasema, ympäristöhistoriallinen selvitys 30.6.2016
- 14 Sunnuntaipalstojen ja Nallenmäen rakennusinventointi, 2016
- 15 Fallkullan tilan ympäristöhistoriallinen selvitys, 2016
- 16 Malmin lentokentän ja sitä ympäröivien alueiden pesimälinnustoselvitys 2015, 15.9.2015



- 17 Heinäkurpan esiintyminen Malmin lentokentän alueella syksyllä 2016, 25.10.2016
- 18 Malmin lentokentän lepakkoselvitys 2016
- 19 Helsingin Malmin lentokentän alueen huomionarvoisten perhoslajien selvityksiä vuonna 2016
- 20 Malmin lentokenttäalueen hule- ja pohjavesiselvitys 2015
- 21 Malmin lentoaseman kaavarungon alue, maaperän pilaantuneisuus ja sen vaikutus maankäyttöön, 2016
- 22 Malmin lentokenttäalue, rakennettavuusselvitys, alustava esirakentamissuunnitelma 18.12.2015
- 23 Malmin lentokentän joukkoliikennetarkistusten ilmastovaikutusten arviointi, 2016
- 24 Malmin lentokentän ympäristön nimistöhistoriallinen selvitys, 2016
- 25 Malmin työhuone, työpajatulosten yhteenveto 21.9.2015
- 26 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Mielipidekirjeen lähettäneet

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Opetusvirasto Opetustoimen johtaja 5.10.2016

HEL 2011-005466 T 10 03 02 00

Malmin lentokentän alueelle on laadittu kaavarunko, joka tulee toimimaan suunnitteluohjeena alueen asemakaavoille ja asemakaavan muutoksille. Alue suunnitellaan noin 25 000 asukkaalle, kerrosalatalavoite on 1 200 000 k-m², josta 1 100 000 k-m² on asuinrakentamista ja 100 000 k-m² on toimitilarakentamista sekä palveluita.

Puistoverkon osien suunnittelussa huomioidaan alueen vahvuustekijöitä, kuten muistumia kiitoradoista, avoimet tilat ja pitkät näkymät. Puistoverkkoon kuuluu rakennettuja ja luonnonkaltaisessa tilassa olevia osia. Virkistysalueita suunnitellaan niin, että syntyy sekä laadukkaita virkistyspalveluja että uutta monimuotoista kaupunkiluontoa. Puistoverkon osat yhdistyvät luonteviksi reiteiksi ja se mahdollistaa katuverkosta erotetun turvallisen jalankulku- ja pyöräilyreitistön rakentamisen alueelle. Alueelle suunnitellaan sujuvasti jatkuva ja kiertävä ulkoilureitti, jolla mahdollistetaan hiihtäminen. Malmin lentokentän alueen puistoverkosto



yhdistetään Kivikon ulkoilupuistoon erillisellä sillalla Lahdenväylän yli. Malmin lentokentän alueesta suunnitellaan monimuotoinen ja korkeatasoinen asuinalue, joka kohottaa myös ympäröivien asuinalueiden statusta. Asuinalueet suunnitellaan väestörakenteeltaan ja asumisvaihtoehtoiltaan monipuolisiksi AM-ohjelman periaatteiden mukaisesti. Malmin lentokentän alueella varaudutaan noin 2 000 työpaikan sijoittumiselle alueelle. Varaudutaan kahden uuden koulun ja tarvittavien päiväkotien rakentamiseen. Alueelle laaditaan erillinen palveluverkkoselvitys.

Joukkoliikennematkaisu perustuu uuden yleiskaavan mukaisen liikennejärjestelmän mukaisesti raitioliikenteeseen – poikittaiseen Raide-Jokeri 2 yhteyteen ja kantakaupungista Viikin kautta lentokentän alueen läpi pohjoiseen kulkevaan pikaraitiotiehen. Joukkoliikenteellä on merkittävin rooli tavoitteessa yhdistää koillisen Helsingin kaupunkirakennetta.

Opetusvirasto on lausunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1219-00/15 sekä kaavarungosta 30.10.2015. Koulujen mitoitus tarkennetaan suunnittelun edetessä. Erityistä huomiota tulee kiinnittää koulupihojen riittävyyteen ja alueen ulkoliikuntamahdollisuuksiin. Opetusvirasto on esittänyt että Tilakeskuksen talonrakennushankkeiden rakentamissohjelmaan v. 2017- 26 lisättäisiin Hietakummun ala-asteen laajennus vuosille 2024- 26 uutena hankkeena Malmin lentokentän alueen oppilasmäärän kasvun johdosta.

Lisätiedot

Mia Kuokkanen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
mia.kuokkanen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 10.03.2016 § 107

HEL 2011-005466 T 10 03 02 00

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Malmin lentokentän alueen kaavarungon luonnoksesta seuraavan lausunnon:

Lautakunta pitää luonnosta pääosin kaupungin maa- ja asuntopoliittisten tavoitteiden mukaisena. Luonnos tarjoaa hyvät mahdollisuudet omaleimaisen ja toimivan uuden yhdyskunnan synnyttämiseen hyvien olevien ja suunniteltujen joukkoliikennedyhteyksien varrelle. Alueen rakentuminen eheyttää toteutuessaan yhdyskuntarakennetta ja luo mahdollisuudet mittavaan täydentämiskäytökseen.

Lautakunta haluaa kuitenkin kiinnittää huomiota kaupungin elinkeinopoliittisiin tavoitteisiin, joiden toteuttamiseen luonnos ei lautakunnan mie-



lestä tuo riittävästi mahdollisuuksia. Lisäksi lautakunta haluaa kiinnittää huomiota alla oleviin tarkennuksiin.

Työpaikkarakentaminen

Lautakunta pitää Tattarisuon teollisuusalueen säilymistä ja osittaista laajennusmahdollisuutta hyvänä, joskin työpaikkojen synnyttämisen kannalta riittämättömänä. Suunnitelma rakentaa asuntoja Tattarisuon katuverkkoon tukeutuen on työpaikkaliikenteen ja asumusviihtyvyyden kannalta huono.

Lautakunta ehdottaa, että kaavan jatkotyössä tutkittaisiin mahdollisuutta sijoittaa työpaikka-alue myös Tattarisuon länsireunalle. Tälle alueelle voitaisiin osoittaa runsaasti tontteja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomalle tuotantotoiminnalle. Nämä tontit ja niille toteutettavat uudet toimitilat rajaisivat luontevasti tulevaa asuinalueetta ja nykyisen Tattarisuon aluetta ja tontit toimisivat asuinalueetta suojaavana puskurivyöhykkeenä.

Lautakunnan mielestä Malmin lentokenttäalueen kaavarungon laadinnan yhteydessä tulisi myös kartoittaa Malmin lentokenttäalueen länsipuolelle sijoittuvan Ormuspellon teollisuusalueen tontinvuokralaisten kiinnostus kehittää aluetta asuntokäyttöön yhteistyössä kaupungin kanssa. Muutos olisi pidemmällä tähtäimellä maankäytöllisesti perusteltu, koska Ormuspellon teollisuusalue on jo lähes valmiin Ormuspellon pientaloalueen rakentamisen ja tulevan Malmin lentokenttäalueen rakentamisen johdosta jäämässä raskaine liikenteineen tiiviin kaupunkirakenteen keskelle liikenteellisesti hankalaan paikkaan. Mikäli alueen kehittäminen osoittautuu mahdolliseksi, Ormuspellon teollisuusalueen vuokralaisille voitaisiin tällöin osoittaa uudet tontit edellä mainituin tavoin Tattarisuon länsiosaan kaavoitettavalta yritystonttialueelta.

Liikenne

Lautakunta pitää pikaraitiotietä kannatettavana joukkoliikennetarkoituksena, joka yhdistää Malmin lentokenttäalueen tiiviiksi osaksi olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja muuta joukkoliikennejärjestelmää. Pikaraitiotien linjauksia on kuitenkin jatkosuunnittelussa tutkittava tarkemmin teknisesti ja toiminnallisesti parhaan lopputuloksen saavuttamiseksi.

Alueetta halkaisevat liikenneväylät (kadut ja kevyen liikenteen väylät) kunnioittavat hienolla tavalla Malmin lentokenttää. Lautakunta katsoo, että nykyisiä katuja hyödynnettäisiin mahdollisimman laajasti. Esim. toiminnallisesti mielekkäältä vaikuttavaa Suurmetsäntien siirron taloudellisuutta olisi kuitenkin tarkoin tutkittava ennen lopullista päätöksentekoa.

Asuntorakentaminen



Malmin lentokenttäalueen ottaminen rakentamiseen mahdollistaa merkittävän määrän uutta projektialuemaisesti toteutettavaa asuntorakentamista. Alueen rakentaminen tukee merkittäväällä tavalla tulevien vuosien asuntorakentamistavoitteiden toteutumista. Lautakunta pitää puurakentamisen ja ympäristöä mahdollisimman vähän kuormittavien rakennusmateriaalien käytön edistämistä kannatettavana tavoitteena. Laadittavien kaavojen määräysten tulisi kuitenkin sallia myös muiden materiaalien käyttö rakentamisessa aina silloin kuin se on teknisistä tai kustannussyistä perusteltua. Puurakentamiselle asetettujen tavoitteiden toteutumista on syytä tukea ensisijaisesti tontinluovutuksen keinoin.

Lautakunta pitää perusteltuna, että alueen jatkosuunnittelussa tutkitaan mahdollisuuksia osoittaa kaavarungosta ilmenevää suurempi osuus rakentamisesta kerrostalomaiseen asuntotuotantoon sekä rakennuste-hokkuuden lisäämistä. Lautakunta pitää edelleen tärkeänä, että kaavarunko ja sen perusteella laadittavat asemakaavat mahdollistavat osaltaan kohtuuhintaisen ja rahoitus- ja hallintamuotojakaumaltaan monipuolisen asuntotuotannon. Tästä syystä kaupungin vaikutusmahdollisuuksien piirissä olevien kaavamääräysten ja kaavaratkaisujen kustannusvaikutuksiin tulisi kiinnittää jatkossa erityistä huomiota.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi
Peter Haaparinne, toimistopäällikkö, puhelin: 310 31864
peter.haaparinne(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitoksen johtokunta (HKL) 03.03.2016 § 46

HEL 2011-005466 T 10 03 02 00

Lausunto

Liikennelaitos -liikelaitoksen johtokunta päätti antaa seuraavan lausunnon kaupunkisuunnitteluvirastolle Malmin lentokenttäalueen kaavarungosta.

HKL on tyytyväinen kaavarungon lähtökohtiin, joissa mainitaan mm., että lentokenttäalueen tultua rakennetuksi liikkuminen tukeutuu ensisijaisesti kestäviin kulkumuotoihin ja toissijaisesti auton käyttöön. HKL näkee myös hyväksi, että maankäytön painopisteet ovat aiemmin lausutun mukaisesti pysäkkien yhteydessä sekä että pysäkkien välistä mi-



toitusta noudatetaan. Oleellista on hyvä saavutettavuus joukkoliikenteen käytössä.

Joukkoliikenteen osalta tavoitteena on, että joukkoliikenne on sujuvaa sekä helppokäyttöistä, ja että niin Raide-Jokeri 2 kuin Lahdenväylän suuntainen raitiotie Viikin kautta lentokentän läpi pohjoiseen kulkevat raiteilla lopputilanteessa.

Aiempaan HKL:n antamaan lausuntoon viitaten tulee kaavarungon mukaisesti raitiotiet sijoittaa alueella siten, että niiden reitit muodostuvat suoriksi, nopeasti liikennöitäviksi ja selkeiksi. Erityisesti linjojen haarautumiskohdat ovat selkeitä painotettavia kohteita. Raitiotien tulee kulkea omalla, muusta liikenteestä erotellulla väylällään sujuvan ja luotettavan liikennöinnin häiriöttömyyden varmistamiseksi sekä sen varmistamiseksi, että tehtyä mallinnusta (Helmet 2.1-malliin vuodelle 2040 v1L) matka-aikojen osalta voidaan pitää liikennöinnin lähtökohtana.

HKL varautuu investointisuunnitelmassaan Malmin lentokenttäalueen edellyttämien raitiotieyhteyksien toteuttamiseen myöhemmin muiden muassa yhdessä kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginkanslian kanssa sovittavalla tavalla.

Käsittely

03.03.2016 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Sinikka Vepsä: VASTAEHDOTUS

Malmin lentokenttäalueen kaavarunko on vasta suunnitteluvaiheessa. Tässä vaiheessa liikennelaitoksen -liikelaitoksen pitää ottaa kokonaisvaltaisemmin kantaa liikennejärjestelyihin esimerkiksi Helsingin kaupungin tulevaisuudentarpeisiin lentoliikenteen näkökulmasta. Kaavarunkoa ei ole vielä hyväksytty siksi pitää huomioida tässä vaiheessa kaksi vaihtoehtoa.

1. Vaihtoehto Lentotoiminta jatkuu Malmilla.
2. Malmin lentokenttäalueelle rakennetaan asunnot 25.000:lle asukkaalle.

Vaihtoehdon 1. toteutuessa suunnittelun lähtökohdat ovat, että kenttä säilytetään sellaisenaan tai lentokenttätoiminta jatkuu nykyisellä pääkiitoradalla. Jos ainoastaan pääkiitorata säilytetään niin uuden raitiotieyhteyden on järkevä kulkea niin, että lentokenttätoiminta voi jatkua nykyisellä pääkiitoradalla. Tällöin radan vaihtoehtoinen sijoituspaikka palvelee paitsi asutusta myös Tattarisuon teollisuusaluetta sekä liittyy jouhevasti Kivikon suuntaan Lahden moottoritien yli. Samoin yhteys Malmin lentokentälle sekä rautatieasemalle on hyvä. Näin pikaraitiotie



palvelisi erinomaisesti jatkuvasti kehittyvää lentotoimintaa. Ks.kuva ehdotuksesta pikaraitiotien vaihtoehtoisesta reitistä. (Asiantuntija Sep-po Posti).

Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Vastaehdotus:

Sinikka Vepsä: VASTAEHDOTUS

Koko Helsinki-Malmin lentoasema-alue kiitoteineen on merkitty RKY-alueeksi. RKY-aluemerkintä on otettava huomioon alueen kaavoituksessa. Alue on merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Liikennelaitoksen-liikelaitoksen johtokunnan lausunnossa Malmin lentokenttäalueen kaavarungosta tulee olla maininta tästä.

Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Hyväksyttiin esittelijän ehdotus.

Sinikka Vepsä: Vepsä ilmoitti vastaehdotuksiansa olevan hänen eriävä mielipiteensä asiassa.

Esittelijä

yksikön johtaja
Karoliina Rajakallio

Lisätiedot

Markus Keisala, kehittämisspäällikkö, puhelin: 310 35838
markus.keisala(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimikunta 02.03.2016 § 35

HEL 2011-005466 T 10 03 02 00

Lausunto

Asuntotuotantotoimikunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle seuraavan lausunnon:

Malmin lentokentälle ja sitä ympäröiville alueille suunniteltava noin 25 000 asukkaan uusi kaupunginosa täydentää merkittäväällä tavalla tulevaisuudessa kaupungin tonttitarjontaa.

Asuntotuotantotoimikunta pitää hyvänä, että alueelle suunnitellaan myös tehokasta kerrostalorakentamista. Samoin kerrostaloalueilla lähtökohtaisena kerroslukuna on pidetty kuutta kerrosta, mikä parantaa taloudellista toteutuskelpoisuutta matalampaan rakentamiseen verrattuna. Toimikunta esittää harkittavaksi voisiko kerroslukua ainakin paikoitellen nostaa kahdeksaan kerrokseen.



Maaperän rakentamiskelpoisuus ja mahdolliset haitta-aineet tulisi tutkia jo kaavoitusvaiheessa aivan erityisellä huolella, alueen historia huomioiden. Malmin alue voisi toimia pilottialueena pohjatutkimusten aikaistamisessa ja siitä saatavat hyödyt hankkeiden sujuvalle etenemiselle voitaisiin arvioida. Nykyisin tavanomainen kaavoituksen yhteydessä tehtävä pohjatutkimus on osoittautunut väliin riittämättömäksi ja pohjatutkimusten kattavuutta kaavoitusvaiheessa voitaisiin edelleen kehittää.

Kaavavaiheen pohjatutkimukset eivät poista rakennusvaiheessa tarvittavia lisäpohjatutkimuksia, mutta tarkennetut tutkimukset voisivat auttaa välttämään myöhempien vaiheiden viivytyksiä ja lisäkustannuksia aiheuttavia "yllätyksiä" maaperässä. Malmin alueella pohjaolosuhteet tiedetään vaativiksi, pohjavesi on ylhäällä ja myös täyttöjä on tehty. Maaperäolosuhteiden kustannuksia kohottavat vaikutukset asuntorakentamiseen on syytä jo kaavavaiheessa minimoida.

Alueelle suunnitellaan otettavaksi käyttöön taiteen prosenttiperiaatetta. Asuntotuotantotoimikunta on lausunut taiteen prosenttiperiaatteesta 26.6.2013. Lausunnossa kiinnitettiin esimerkkilaskelmien avulla huomiota siihen, miten merkittäviä summia "prosentti" ja "kymppi neliölle" rakentamisessa muodostavat jokaista rakennettavaa asuntoa kohden. Lisäksi taiteen toteutumisessa tulee ratkottavaksi monia käytännöllisiä kysymyksiä taideteoksen huollosta alkaen. Toimikunnan näkemyksen mukaan taideteosten hankinta tulee olla ammattimaisesti koordinoitua ja johdettua ja taideteokset tulisi ensisijaisesti sijoittaa kohteisiin, joissa on hallinnollisesti riittävät edellytykset huolehtia teoksesta. Mahdollisen taidemaksun tulee olla kohtuullinen, eikä se saa olla ylimitoitettu. Taide voidaan toteuttaa myös vapaaehtoisesti.

Kaavarungossa mainitaan puurakentamisen edistäminen, mikä on positiivinen asia puurakentamiseksi kehittämiseksi, mutta sen ei tulisi pakottaa puun käyttöön esimerkiksi runkorakenteena. Sama asia koskee kattojen toteuttamisesta kategorisesti viherkattoina. Yleisten alueiden ja asuntotonttien yhteensovituksessa tulee huomioida liikennejärjestelyt sekä pelastustoimi siten, että asunnot voidaan avata parvekkeineen optimaalisiin suuntiin.

Tavoite pysäköintikustannusten alentamisesta eri keinoin on asuntotuotantotoimikunnan mielestä kannatettava.

Käsittely

02.03.2016 Ehdotuksen mukaan

Kauko Koskinen: Katson, että Malmin lentokenttäalue tulee säilyttää nykyisessä käytössä.



Esittelijä

toimitusjohtaja
Sisko Marjamaa

Lisätiedot

Seidi Kivisyryä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyrya(a)att.hel.fi

Liikuntavirasto 1.3.2016

HEL 2011-005466 T 10 03 02 00

Malmin lentokentän alueelle on laadittu kaavarunko, joka tulee toimimaan suunnitteluohjeena alueen asemakaavoille. Kaavarungossa esitetään jatkosuunnittelun keskeisimmät tavoitteet, kuten palveluiden ja virkistysmahdollisuuksien sijoittuminen sekä alueen viherrakenne. Alue suunnitellaan noin 25 000 asukkaalle.

Kaavarungossa tulee huomioida, että viher- ja virkistysalueet ovat eheitä ja viheryhteykset jatkuvia. Virkistykselle ja ulkoliikunnan suorituspaikoille tulee varata riittävästi tilaa sekä osoittaa niiden sijaintipaikat.

Kaavarungon selostuksessa luvataan, että alueella säilytetään kiertävä ulkoilureitti, jolla mahdollistetaan hiihtäminen. Lentokenttää kiertää nyt aktiivisesti käytetty 5,7 kilometriä pitkä virkistysreitti, jonka varrelle on rakennettu ulkokuntoilukuntoilupisteitä. Kesäisin reitti on suosittu lenkkeily- ja pyöräilyreitti ja talvisin se on varattu hiihtämiseksi.

Liikuntavirasto suhtautuu mainittuun tulevaisuuden hiihtomahdollisuuksien epäillen. Tiivistyvässä maankäytössä ei aina saada rakennettua riittävän leveitä ja toimivia viheryhteyksiä, jotta esim. talvisin hiihdon ja kevyen liikenteen yhteydet eivät menisi päällekkäin ja estäisi toisiaan.

Isommille kenttäalueille tulee varata tilaa asuntorakenteen tiivistämistavoitteista huolimatta. Uusien asuinalueiden liikuntapaikkojen rakentaminen tulee turvata, kaupungin heikosta rahatilanteesta huolimatta. Kaavarungon tarkastelualue tulisi ulottaa Longinojanlaaksoon, jotta alueen liikuntapalveluiden sijoittuminen saadaan tutkittua tarkemmin. Liikuntapalveluita tultaneen sijoittamaan myös Kivikon liikuntapuistoon. Malmin lentokentän alueen puistoverkosto tullaan yhdistämään Kivikon ulkoilupuistoon erillisellä sillalla Lahdenväylän yli.

Kaavarungon selostuksessa luvataan, että Fallkullan tilaa ympäristöineen kehitetään opetuksen, urheilun ja kulttuurin monipuoliseen käyttöön kulttuuriympäristön suojelutavoitteet huomioiden. Havainnekuvasa liikuntapalvelut ovat kutistuneet noin 30 x 50 metrin kentäksi koulun



pihassa. Kenttävaraus on ehdottomasti liian pieni 25 000 asukkaan kaupunginosalle.

Liikuntapalvelujen liiallista keskittämistä kaukana sijaitseviin liikuntapuistoihin tulee varoa, jotta etäisyydet asuinalueilta palveluihin eivät kasva liian suuriksi tai asuinalueiden omat palvelut jäivät kokonaan toteutumatta. Lähiliikuntapaikkojen ja lähikenttien merkitys kasvaa entisestään yhdyskuntarakenteen tiivistyessä. Liikuntapalveluiden riittävyys tulee taata suunnittelussa ja toteutuksessa.

Lisätiedot

Hanna Lehtiniemi, arkkitehti, puhelin: 310 87723

Kaupunginmuseon johtokunta 23.02.2016 § 15

HEL 2011-005466 T 10 03 02 00

Lausunto

Kaupunginmuseo johtokunta antaa seuraavan lausunnon:

Malmin lentokentälle ja sitä ympäröiville alueille suunnitellaan suurta, 25 000 asukkaan kaupunginosaa. Malmin lentokentän alue sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen keskellä, ja sen rakentaminen asuinalueeksi, josta on hyvät joukkoliikenneyhteydet, tukee seudun aluerakenteen kannalta kestävästä kehittämistä. Rakentaminen muuttaisi alueen maisemakuvaa merkittäväällä tavalla.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) Malmin lentoasema kiitoratoineen on merkitty valtakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä (RKY-2009). Fallkullan alue ja suunnittelualueen pohjoispuoliset Aurinkomäen maisemapellot on merkitty Yleiskaava 2002:ssa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai maisemakulttuurin kannalta merkittäviksi alueiksi.

Malmin lentokenttä osoitetaan 4. vaihemaakunta-kaavaehdotuksessa taajamatoimintojen alueeksi. Alueella säilyy kulttuuriympäristöön liittyvä ominaisuusmerkintä. Lisäksi Malmin lentokentän aluetta tulee kehittää tiiviinä alueena, josta on hyvät joukkoliikenteen yhteydet. Kaupunginmuseon johtokunnan näkemyksen mukaan tiiviin taajama-alueen rakentaminen Malmin lentokentän alueelle on ristiriidassa RKY-2009 alueen kulttuuriympäristön säilymiseen tähtäävien tavoitteiden kanssa.

Kulttuuriympäristöt kaavaselostuksessa:

Lentoasemarakennus ja lentokonehalli sekä niiden välitön ympäristö suojellaan. Lentoaseman rakennuksiin liittyviä pitkiä näkymiä säilytetään osana uutta kaupunkirakennetta. Kiitoratojen linjauksia hyödynne-



tään alueen kokonaisrakenteen suunnittelussa. Muistumat kiitoradoista ja niihin liittyvistä rakenteista luovat oman kerroksen alueelle, joka limit-tyy uuteen rakenteeseen.

Falkullan tilaa ympäristöineen kehitetään opetuksen, urheilun ja kulttuurin käyttöön kulttuuriympäristön suojelutavoitteet huomioiden. Longinojan luontoarvojen säilyminen turvataan jo rakentamisen aikana.

Kaupunkisuunnitteluvirasto perustele suunnitteluratkaisua seuraavasti: Malmin lentoaseman RKY-alueen raja-
us on laajuudeltaan noin 154 hehtaaria. Näin laajan alueen rakentamatta jättäminen ei mahdollista eheän kaupunkirakenteen kehittymistä ympäröivillä alueilla eikä se toteuttaisi tiiviin ja joukkoliikenteeseen tukeutuvan kaupunkirakenteen tavoitetta. Kiitoteiden säilyttäminen sellaisenaan on korkeustasojen ja hu-
levesien hallinnan kannalta huono ratkaisu, joka estäisi pitkälti toimivat katu- ja kevyen liikenteen- sekä teknisten verkostojen rakentamisen alueelle. Tästä johtuen asemakaavassa ei tulla merkitsemään kiitoteitä säilytettäväksi rakenteiksi. Kaavarungon suunnittelussa tulee ottaa huomioon kiitoteiden sijainti alueella ja säilyttää nykyisen toiminnan luettavuutta uudessa rakenteessa. Kaupunginmuseo esittää, että kiitoteiden sijainti tulee lisätä kaavakartan merkintöihin ja määräyksiin.

Terminaalirakennus ja lentokonehalli ja niiden välitön ympäristö tullaan suojelemaan asemakaavalla. Asemakaava laaditaan yhteistyössä mu-
seoviranomaisten kanssa.

Linnoituslaitteet ja maantiet

Suunnittelualueen eteläosassa mäki-alueilla on muinaismuistolain (295/1963) nojalla suojeltuja ensimmäisen maailmansodan linnoitusketjun tukikohta IX:n linnoituslaitteita. Linnoitteet ovat katkelmallisia, mutta oletettavasti rakenteita on säilynyt lisää täyttömaiden alla. Historiallinen maantie, Suuren Rantatien eteläinen haara, Helsingistä Viipuriin sijaitsee suunnittelualueen eteläosassa Tattarinharjunkujan linjalla. Jälkimmäisen itäosa on merkitty myös säilyneeksi ensimmäisen maailmansodan tykkitieksi. Suunnittelualueen pohjoisosan rajalla on vanhan maantien linja, Maamiehenpolku. Osa linnoitteista on VP-alueilla ja osa AK-
alueilla. Tiet ovat AK- ja A-alueilla.

AK-alueilla sijaitsevat linnoitteet ja tie tulevat todennäköisesti tuhoutumaan. Kiinteän muinaisjäännöksen kajoamisen menettelyn mukaisesti ka-
joamisen salliminen ja ehdot on käsiteltävä kaavoitusneuvotteluissa Museoviraston kanssa. Falkullassa ja Nallenmäellä suunnittelualueen eteläpuolella on kivikautisia esinelöytöjä.



Alueen rakennetusta ympäristöstä on tehty selvitys, jota vielä päivitetään. Rakennussuojelu ja muinaismuistojen suojelu täsmentyvät asemakaavavaiheessa.

Kaupunginmuseon johtokunta haluaa tuoda esiin, että Malmin lentoasemakäytön jatkuminen turvaisi lentokenttään liittyvien arvojen säilymisen kokonaisuudessaan. Tämä vaihtoehto on kuitenkin epätodennäköinen, koska Finavia Oyj:n käyttö kentällä tulee loppumaan viimeistään 1.1.2017. Malmin lentokentästä on tehty rakennussuojeluesitys 2015, siinä todetaan että kentän käyttö on keskeinen osa sen suojeltavaa arvoa.

Malmin lentokentän suunnittelualue on arkkitehtuuriltaan, rakennushistorialtaan ja käytöltään ainutlaatuinen. Kaavarungon lentokentälle osoittama tiivis ja tehokas maankäyttö on ristiriidassa alueen kulttuuriympäristön ominaisuuteen ja arvojen kanssa. Uuden rakentamisen ja kentän ja sen rakennusten säilyttäminen tulee sovittaa yhteen siten, että rakennettu kulttuuriympäristö säilyy historiallisesti ymmärrettävänä. Paras ratkaisu olisi lentokenttäalueen rakennuksien ja kiitoratojen säilyttäminen kokonaisuutena esimerkiksi virkistys- ja viheralueena, siten että asuntorakentaminen sijoitettaisiin alueen reunoille.

Kaupunginmuseon johtokunta esittää, että kaavarunkoa muutettaisiin siten, että siinä paremmin otettaisiin huomioon arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteet.

Käsittely

23.02.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Kyösti Helin: esitän, että kentän toiminnan jatkamista kannatetaan ja lausunto muutetaan suuntaan, jossa ehdotetaan kaiken sellaisen rakentamisen kieltämistä, mitä olisi esteenä kentän jatkamiselle, pelkäämään rakennusten suojelu ei ole asianmukaista museaalisestakaan näkökulmasta.

kyösti helin

Kyösti Helin jätti eriävän mielipiteen päätöksestä.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846
sari.saresto(a)hel.fi



Ympäristölautakunta 16.02.2016 § 66

HEL 2011-005466 T 10 03 02 00

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Malmin lentokenttäalueen asuinrakentaminen ja liittäminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen tukee sekä koko seudun aluerakenteen että Helsingin kaupunkirakenteen kestävästä kehittämisestä. Tiivistäminen mahdollistaa myös kestävien liikkumismuotojen tarjonnan lisäämisen. Helsingin kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali viimeistään vuonna 2050. Malmin lentokentän alueen tulee kokonaisuudessaan olla alue, jolla tähdätään mahdollisimman suureen energiaomavaraisuuteen ja hiilineutraalisuuteen. Näiden tavoitteiden tulee olla läpäisevänä näkökulmana koko suunnittelutyössä.

Liikennejärjestelmän tavoitetilanne, jossa liikkuminen tukeutuu ensisijaisesti kestäviin kulkumuotoihin kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen on hyvä tavoite. Liikenne muodostaa Helsingissä merkittävän osan kasvihuonekaasupäästöistä. Uusilla alueilla joukkoliikenteen tavoitteellinen kulkutapaosuus tulisi kuitenkin asettaa huomattavasti keskimääräistä korkeammaksi.

Kaavarungon mukaisen verkostomaisen viherrakenteen avulla Malmin lentokentän alue liittyy ympäröivään viheraluejärjestelmään, mikä on tärkeää sekä virkistyskäytön että ekologisten yhteyksien kannalta. Malmin lentokentän alueen monet luontoarvot liittyvät avoimeen kenttäalueeseen. Nämä tulevat väistämättä heikkenemään. Luontoarvojen merkittävää heikentämistä ei tule hyväksyä. Ympäristölautakunnan mielestä Tattarisuon metsäalue pienteollisuusalueen länsipuolella tulisi säilyttää yhtenäisenä ja rakentamattomana. Tattarisuon metsässä on Helsingin oloissa poikkeuksellisen paljon monipuolista lehtipuustoa ja sen sisäiset maisemalliset arvot ovat merkittävät.

Suunnittelualueen vesien hallintaa on lähdetty suunnittelemaan ajoissa. Vesien hallinnan lähtökohtana tulee olla se, ettei ekologisesti arvokkaan Longinojan tilaa heikennetä tai sen luonto- ja virkistysarvoja vaaranneta. Alueen pienvedet sekä hule- ja pohjavedet antavat erittäin hyvän mahdollisuuden kehittää viihtyisää ja monimuotoista viher- ja virkistysympäristöä. Malmin kenttäalueen rakentaminen vaatii merkittävää paalutusta, mikä aiheuttaa haittaa Longinojan luontoarvoille.

Luonto ja virkistys

Kaavarungon mukainen verkostomainen viherrakenne on hyvä lähtökohta jatkosuunnittelulle. Esitetyn sisäisen puistoverkon avulla Malmin



lentokentän alue liittyy ympäröivään viheraluejärjestelmään, mikä on tärkeää sekä virkistyskäytön että ekologisten yhteyksien kannalta.

Malmin lentokentän alueen monet luontoarvot liittyvät avoimeen kenttä-alueeseen. Nykyisin alueella on erityinen merkitys rakentamattomana, avoimena ja matalakasvuisena pidettävänä biotooppina. Rakentaminen vaikuttaa väistämättä alueen luontoarvoihin ja luonnon monimuotoisuuteen erityisesti avoimen tilan kutistuessa.

Suunnittelualueella on myös arvokkaita metsäalueita Tattarisuolla ja Sepänmäessä. Ympäristölautakunnan mielestä Tattarisuon metsäalue pienteollisuusalueen länsipuolella tulisi säilyttää yhtenäisenä ja rakentamattomana. Metsäalueen keskelle rakennetun mikroautoradan kohdalle voisi sopia esimerkiksi toiminnallinen puisto. Arvokas metsäkohde (M63/13) sisältää metsäluonnon monimuotoisuusohjelman kriteeriluokkien II ja III -kuvioita. Metsäalueelle sijoittuu kaksi linnustollisesti arvokasta aluetta: luokkaan II kuuluva Tattarisuon lehto (314/99) ja luokkaan III kuuluva Tattarisuon pohjoismetsä (315/99). Tattarisuon metsässä on Helsingin oloissa poikkeuksellisen paljon monipuolista lehtipuustoa ja sen sisäiset maisemalliset arvot ovat merkittävät. Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi kehitettävää metsäverkostoyhteyttä. Toinen kehitettävistä yhteyksistä kulkee Tattarisuon metsän kautta itään ja toinen sivuaa suunnittelualuetta Suurmetsäntien tuntumassa. Säilyvä metsäalue toimisi hyvin myös luonnollisena puskurivyöhykkeenä asuminen ja pienteollisuusalueen välillä.

Avoimien elinympäristöjen supistuessa on jatkossa tarpeen selvittää viheryökkösen ja muiden uhanalaisten perhoslajien säilyttämismahdollisuuksia jollain osalla suunnittelualuetta. Jatkosuunnittelussa tulee myös arvioida millaisilla suunnitteluratkaisuilla lepakot voivat edelleen käyttää nykyisen lentokentän aluetta saalistusalueenaan.

Kaavaselostuksessa tuodaan esiin, että haitallisten luontovaikutusten lieventämiseksi alueella pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita ja toisaalta myös muodostamaan uutta monimuotoista kaupunkiluontoa. Luonnonkaltaisten viheralueiden menetystä on tärkeää kompensoida mm. parantamalla viheralueiden toiminnallisuutta ja ekologista laatua, ennallistamalla luontokohteita ja luomalla uusia lähiviherympäristöjä. Malmin lentokentän alueella muun muassa alueen hule- ja pienvedet antavat hyvän mahdollisuuden hyödyntää niitä monimuotoisuustekijänä. Tavoitteena voisi esimerkiksi olla pienvesien säilyttäminen ja ennallistaminen luonnon erityispiirteenä.

Malmin lentokentän alueen virkistyskäyttö on jo nykyisellään merkittävää. Kaavarungossa onkin säilytetty nykyistä lentokenttää kiertävä yh-



tenäinen ulkoilureitti. Paikoitellen viheryhteydet ovat kapeita. Erityisesti Lentokenttäpuistosta lounaaseen lähtevä viherkäytävä on kaventunut entisestään kaavarunkoluonnokseen verrattuna. Alueen läpikulun mahdollistavat reitit osaltaan parantavat virkistysyhteyksiä. Suunnittelualueen puistoverkosto yhdistetään erillisellä sillalla Lahdenväylän yli Kivikon ulkoilupuistoon. Sillan rakentaminen on välttämätöntä, sillä se laajentaa sekä nykyisten että tulevien asukkaiden virkistysmahdollisuuksia liittäen alueen Kivikon virkistysalueeseen ja Viikki–Kivikko -vihersormeen. Sillan kehittämistä myös ekologisena yhteytenä tulee selvittää jatkossa.

25 000 uutta asukasta lisää merkittävästi myös viheralueiden käyttäjämääriä. Viheralueiden, erityisesti alueen sisäisten viheralueiden, riittävyyttä suhteessa kasvavaan asukasmäärään on tarpeen arvioida jatkossa.

Koko Helsinki-Malmin lentoasema-alue kiitoteineen on merkitty RKY-alueeksi. RKY-aluemerkintä on otettava huomioon alueen kaavoituksessa. Alue on merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Ilmasto

Malmin lentokentän alue sijaitsee olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisällä. Alueen asuinrakentaminen ja liittäminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen tukee sekä koko seudun aluerakenteen että Helsingin kaupunkirakenteen kestävästä kehittämisestä. Tiivistäminen mahdollistaa kestävien liikkumismuotojen tarjonnan lisäämisen ja toisaalta palvelujen tuominen alueelle vähentää liikkumistarvetta. Nämä yhdessä vaikuttavat positiivisesti liikkumisen energiankulutukseen, hiilidioksidipäästöihin, ilmanlaatuun ja meluun. Samalla tulee ottaa huomioon, että korkeat rakentamistehokkuudet kompensoidaan jättämällä alueelle ja kortteleihin myös riittävästi viherpinta-alaa esimerkiksi hulevesien viivyttämiseksi, tulvavesien ohjaukselle ja virkistykseen.

Lentokenttäalueen suunnittelun yhtenä tavoitteena on suunnitella alueesta uuden helsinkiläisen tiiviin ja kestävästä kaupunkirakenteen mallialue, joka toteuttaa jatkosuunnittelun pohjalta valittuja ympäristötavoitteita. Tavoitetta on konkretisoitu nostamalla esiin hyviä esimerkkejä, kuten viherkerrointavoitteen määrittely, paikalliseen uusiutuvaan energiantuotantoon varautuminen, puurakentamisen edistäminen sekä hulevesien kestävä käsittely.

Helsingin kaupunginvaltuuston 2012 hyväksymässä ympäristöpolitiikassa on asetettu tavoitteeksi hiilineutraali Helsinki 2050. Malmin lentokentän alue on valmisteilla olevan uuden yleiskaavan merkittävin uusi rakentamisalue. Alueelle on täydet edellytykset suunnitella kaupunginosa, joka liikennetkaisuun, rakennuskannan ja energiatkaisuun



osalta hillitsee ilmastonmuutosta. Malmin lentokentän alueen tulee kokonaisuudessaan olla alue, jolla tähdätään mahdollisimman suureen energiaomavaraisuuteen ja hiilineutraalisuuteen. Näiden tavoitteiden tulee olla läpäisevänä näkökulmana koko suunnittelutyössä ja myös kaavarungon tavoitteena. Seuraavien vuosikymmenten aikana toteutettavan uuden rakentamisen tulee mahdollistaa kaupunkirakenteen hiilineutraalisuus, jotta koko kaupunkia koskeva tavoite voidaan saavuttaa viimeistään 2050.

Ympäristölautakunta pitää hyvänä, että ympäristökeskuksen luonnosvaiheen ehdotus aluetason energiataaselvityksen laatimisesta on otettu huomioon. Asemakaavavaiheessa energiataaselvityksen tulosten pohjalta voidaan määritellä yksityiskohtaiset keinot, joilla rakentamisvaiheessa mahdollistetaan hiilineutraalisuustavoitteen saavuttaminen.

Ilmastonmuutoksen sopeutumisen kannalta yksi keskeinen tekijä lumen hallinta suunnittelualueella. Tilavaraukset lumenkäsittelylle ja -kaatopaikalle tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa.

Vedet

Malmin lentokenttäalueella on merkittävä vaikutus Longinojaan sekä rakentamisen aikana että alueen valmistuttua. Selostuksessa tuodaankin nyt hyvin esiin, että Malmin lentokenttäalueen hulevesien hallinnan yleisenä lähtökohtana tulee olla se, ettei alueelta alkunsa saavan ekologisesti arvokkaan Longinojan tilaa heikennetä tai sen luonto- ja virkistysarvoja vaaranneta. Longinoja laskee Vantaanjoen pääuomaan, joka kuuluu Natura 2000 -verkostoon. Vantaanjoessa esiintyy EU:n luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajeista vuollejokisimpukka ja saukko. Myös Helsingin pienvesiohjelman tavoitteet olisi hyvä tuoda esiin kaavarungon selostuksessa. Ohjelmassa todetaan Longinojan kohdalla mm., että ojamaiset osuudet tulisi pyrkiä palauttamaan luontaisen kaltaiseksi puoroumastoiksi.

Ympäristölautakunnan mielestä on positiivista, että alueen vesien hallintaa on lähdetty suunnittelemaan ajoissa. Kaavarungossa ja selostuksessa hulevesien luonnonmukainen käsittely sekä tontti- ja korttelitasolla että yleisillä alueilla on nostettu selvästi esiin. Hulevesien hallinnan avulla tulee varmistaa myös, ettei rakentaminen aiheuta tulvariskejä suunnittelualueella tai lisää niitä sen ulkopuolella. Alueen pienvedet sekä hule- ja pohjavedet antavat erittäin hyvän mahdollisuuden myös kehittää viihtyisää ja monimuotoista viher- ja virkistysympäristöä.

Kaavarungossa ja selostuksessa jää epäselväksi, miten suunnittelualueen pohjois- ja koillisosien vesien johtaminen Longinojaan on tarkoitus tehdä. Tämän esiin tuominen selventäisi tilannetta. Jos uoma yläjuoksulla säilytetään nykyisellä paikallaan avouomana, tulee sen ympärille



jättää riittävä vihervyöhyke, jotta uoman kunnostamiseen mutkittelevaksi ja viipyileväksi (tulvatasanteet) jää tilaa. Putkeen laitettuna uomalla ei ole ekologista tai virkistyksestä arvoa.

Kaavarunko mahdollistaa jatkosuunnittelun hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetyn vaihtoehdon pohjalta siten, että Longinojan pohjoiselle latvaosalle tehdään uusi reitti etelämmäksi pohjois-eteläsuuntaisen alueellisen kokoojakadun poikki kulkevalle viheralueelle. Uoman siirtäminen luonnonmukaiseen uomaan Fallkullan kiilan eteläpuolelle voi olla hyvä vaihtoehto. Mahdollisen uoman siirron vaikutukset mm. Longinojan virtausolosuhteisiin tulee arvioida huolellisesti jatkosuunnittelussa.

Alueen suunnittelussa on jo hyvin tunnistettu rakentamisaikaisten vesienkäsittelyn tärkeys ja siihen tulee jatkosuunnittelussakin panostaa. Lentokentänoja jää kaavarungossa katulinjan alle ja sitä on selostuksen mukaan tarkoitus siirtää pohjoisemmaksi puistoalueelle. Ojan nykyinen uoma on leveä, kaivettu ränni. Lisäksi Lentokentän ojan sedimentti on alustavissa tutkimuksissa todettu pilaantuneeksi raskasmetallien ja osin myös korkeiden tributyylitinapitoisuuksien johdosta. Maaperän haitta-ainepitoisuudet tulisikin selvittää tarkemmin. Uusi avouoma tulee toteuttaa mahdollisimman luonnonmukaisena. Myös Lentokentänojan uoman siirron vaikutukset ja mahdollisuudet käyttää ojaa rakentamisaikaisten vesien hallinnassa tulee selvittää. Rakentamisaikaisten vesien hallintaan tulee löytää korvaava ratkaisu, ellei Lentokentänojaa voida käyttää ja kehittää tarkoitukseen.

Suunnittelualue rajautuu osittain Tattariharjun I-luokan tärkeään pohjavesialueeseen. Pohjavesialueen säilyminen käyttökelpoisena tulee varmistaa suunnittelun edetessä.

Liikennejärjestelmä

Liikennejärjestelmän tavoitetilanne, jossa liikkuminen tukeutuu ensisijaisesti kestäviin kulkumuotoihin kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen on hyvä tavoite ja antaa lähtökohdan alueen kulkumuotojakautuman kehittämiseksi vähäpäästöisempään suuntaan. Suunnittelualueen nykytilanteeseen verrattuna kulkutapajakautuman tavoiteskenaariossa henkilöautoliikenteen osuus vähenee huomattavasti. Kuitenkin ennustevuoden kulkutapajakautumassa joukkoliikenteen osuus on pienempi ja henkilöautoliikenteen osuus suurempi kuin Helsingin esikaupunkialueilla keskimäärin.

Kaupungin tavoitteena on olla hiilineutraali viimeistään vuonna 2050. Liikenne muodostaa Helsingissä 20–25 % kaikista kasvihuonekaasupäästöistä. Uusilla alueilla joukkoliikenteen tavoitteellinen kulkutapaus tulisi asettaa huomattavasti keskimääräistä korkeammaksi. Jouk-



koliikenteen tulee myös olla alueella valmiina, kun ensimmäiset uudet asukkaat muuttavat sinne, mikä todetaankin selostuksessa.

Kävelyn ja pyöräilyn edistämiseksi esitetyt tavoitteet ja suunnittelun lähtökohdat ovat hyviä. Myös tältä osin jatkosuunnittelussa tulisi varmistaa, että houkuttelevat ja turvalliset kävely- ja pyöräilyreitit olisivat jo heti ensimmäisten uusien asukkaiden käytettävissä.

Henkilöautojen pysäköinnille esitetyt lähtökohdat mm. keskitetyt pysäköintiratkaisut ja nimeämättömät paikat, ovat kannatettavia. Alueella tulisi aidosti pyrkiä vähentämään pysäköintipaikkojen määrää ja kannustaa yhteiskäyttöautoiluun. Asemakaavoituksessa olisi tärkeä varautua mm. sähköautojen lataamiseen sekä niiden ja yhteiskäyttöautojen pysäköintipaikkojen varmistamiseen parhailta paikoilta.

Lentokenttäalueen lähikeskustaan muodostuu tulevaisuudessa liikenteellinen solmukohta. Matkaketjut, liikkuminen ja asiointi tulee suunnitella sujuviksi ja toimiviksi. Polkupyörien liityntäpysäköinnin tarve ja sen vaatimat tilat sekä lähikeskustassa että joukkoliikennepysäkeillä tulee ottaa huomioon tarkemmassa suunnittelussa. Etenkin raideliikennetyksien toteutuessa, alueelle voi muodostua myös henkilöautojen liityntäpysäköintitarvetta.

Liikenteen haitat

Suunnittelualueen ja siihen rajautuvien katujen liikennemäärät ja arvioitujen liikennemäärälisäykset eivät ole niin suuria, että liikenteen aiheuttamien ilmanlaatu- ja meluhaittojen voisi odottaa aiheuttavan ennakoimattomia haasteita. Selostuksessa todetaankin, että kaavarunko antaa edellytykset melun- ja ilmalaadun ohje- ja raja-arvojen mukaiselle jatkosuunnittelulle ja toteutukselle. Laadittaessa melu- ja ilmanlaatuselvityksiä, tulee selvittää tarvittavilta osin vaikutukset myös jo olemassa olevilla asuinalueilla. Erityistä huomiota tulee kiinnittää raideliikenteestä mahdollisesti aiheutuvaan äänihaittaan ja sen torjuntaan.

Suunnittelualue sijoittuu Helsinki-Vantaan varsinaisen lentomeluvyöhykkeen ulkopuolelle, eikä lentomelu rajoita alueen jatkosuunnittelua. Aivan alueen luoteisosa sijoittuu kuitenkin ennustetilanteessa lentomeluviöhykkeelle 50–55 dB, mikä tulee asemakaavoituksessa ottaa huomioon ääneneristävyysvaatimuksissa.

Ympäristöhäiriöitä aiheuttavat toiminnot

Suunnittelualue rajautuu itäosissa Tattarisuon ja Tattariharjun teollisuusalueisiin, joilla on monia ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja. Kaavarungon mukaan asuinalueet sijoittuvat paikoitellen aivan teollisuusalueiden viereen. Pienteollisuustoiminnasta mahdollisesti aiheutuvien



haittojen kuten melun, pölyn, hajun tai kemikaaliriskien arviointi tulee jatkosuunnittelussa tehdä riittävän aikaisessa vaiheessa, jotta vaikutukset sekä haittojen ennaltaehkäisy ja vähentäminen voidaan ottaa huomioon suunnitteluratkaisuissa. Tattarisuon mikroautoradasta aiheutuu melko voimakasta melua sen lähiympäristöön, mikä tulee ottaa huomioon asuinrakentamisen vaiheistuksen suunnittelussa niin kauan kuin rata toimii alueella.

Maaperän, pohja- ja pintavesien pilaantuneisuus

Malmin lentokentän alueen maaperää on jo alustavasti tutkittu ja maaperän, pohja- ja pintavesien pilaantuneisuustietoja täydennetään jatkosuunnittelun aikana. Tattarisuon teollisuusalueelta purkautuu pohja- ja orsivettä Autotallintienojaan, Jarrutienojaan ja Tattarisuonojaan. Teollisuusalueella ei ole putkitettua hulevesiviemäriä ja hulevedet valuvat tienvarsiojia myöten ojiin. Teollisuusalueen toimintojen johdosta alueen hule-, orsi- ja pohjavesi saattaa olla pilaantunutta. Ennen vesien johtamista uuden alueen hulevesiaiheisiin, on vesien mahdollinen pilaantuneisuus tärkeää selvittää. Alustavien tutkimusten mukaan alue on pilaantunutta ja alueen tilasta on tilattu jatkotutkimuksia.

Käsittely

16.02.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Merja Kurki-Suonio: kohta 12: viimeinen kappale ...asukasmäärän on tarpeen arvioida jatkossa.

Merja Kurki-Suonio: kohta 32, loppuun Alustavien tutkimusten mukaan alue on pilaantunutta ja alueen tilasta on tilattu jatkotutkimuksia.

Vastaehdotus:

Timo Latikka: (4) ... Nämä tulevat väistämättä heikkenemään. Lisätään lauseen jälkeen: Luontoarvojen merkittävää heikentämistä ei tule hyväksyä.

Kannattaja: Lea-Riitta Mattila

Ympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Timo Latikka: (5) Malmin kenttäalueen rakentaminen vaatii merkittävää paalutusta, mikä aiheuttaa haittaa Longinojan luontoarvoille.

Kannattaja: Sirpa Norvio

Ympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä ehdotuksen.



Vastaehdotus:

Timo Latikka: Lisätään kappaleen (12) jälkeen uusi kappale: Koko Helsinki-Malmin lentoasema-alue kiitoteineen on merkitty RKY-alueeksi. RKY-aluemerkintä on otettava huomioon alueen kaavoituksessa. Alue on merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.

Kannattaja: Tuula Palaste-Eerola

Ympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä ehdotuksen.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja (luonto), puhelin: +358 9 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 16.02.2016 § 65

HEL 2011-005466 T 10 03 02 00

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Viherrakenteen suunnittelussa tärkeintä on riittävät tilavaraukset ja alueiden kytkeytyneisyys. Tällä pyritään turvaamaan viherverkoston toimivuus ekologisesta näkökulmasta sekä suunnittelualueen sisällä että yhteyksissä suunnittelualueen ulkopuolelle. Yksittäisten arvokkaiden luontokohteiden säästäminen ei ole riittävä toimenpide, ellei samalla pidetä huolta alueiden kytkeytyneisyydestä ja ekologisten yhteyksien toimivuudesta.

Kapeat viheryhteydet erityisesti lentokenttärakennusten koillis- ja lounaispuolilla sekä Suurmetsäntien pohjoispuolella aiheuttavat haasteita järjestää niille tarvittavat toiminnot samalla mahdollistaen ekologisten yhteyksien jatkumisen. Korttelirakenteiden sisälle jäävien yleisten puistoalueiden sijaan tulee panostaa laajoihin viheraluekokonaisuuksiin. Niittyverkoston ylläpitäminen Lentokentänpuistossa on hyvä lähtökohta puistoalueen jatkosuunnittelulle.

Kaavarungon yhtenä tavoitteena on luoda monipuolista viherverkostoa ja uutta kaupunkiluontoa. Kaavarungossa tulee osoittaa osan viheralueista luonnonmukaisemmiksi viheralueiksi esimerkiksi käyttämällä kaavamerkintää VL (lähivirkistysalue). VL-aluetta hoidetaan kaupunki-



maisena lähivirkistysalueena, jolle osoitetaan toimintoja harkiten. Tällä luodaan mahdollisuus myös eliöstön viihtymiselle alueella ihmisten virkistymisen lisäksi.

Kaavarunkorajauksessa ja tarkastelussa tulee otetaan mukaan Alppikylänhuipun alue yhdessä Suurmetsäntien pohjoispuolisen viheralueen kanssa. Tällöin jo tässä suunnitteluvaiheessa tulee ottaa huomioon reititiettyys ja ekologinen käytävä myös Alppikylänhuipulle. Rakennusviraston tehtävänä on kehittää Alppikylänhuipun alueen virkistyskäyttöä ja mahdollistaa siellä laajempaa ulkoilu- ja virkistystoimintaa.

Alueen suunnittelun ja rakentamisen aikana on panostettava siihen, että Longinojan vedenlaatu pysyy nykyisen kaltaisena. Meritaimenet käyttävät Longinojaa kutemapaikkanaan. Meritaimen on määritelty Suomen lajien uhanalaisuusluokituksessa äärimmäisen uhanalaiseksi, jonka vuoksi toteuttamisvaiheessa pitää erityisellä tarkkuudella huolehtia näiden edellytysten säilymisestä. Lopputilanteessa tavoitteena on veden hydrologisen ja ekologisen laadun parantuminen nykyisestä. Longinajalle on hyödyllistä Tattarisuon lähteestä kylmänä Longinojaan kulkeva vesi, samoin lentokentän alueen lumimassojen sulamisvedet. Puhtaiden hulevesien ohjaamisella ja läpäisevien pintojen määrällä voidaan edistää Longinojan vedenlaadun paranemista.

Pohjoisempi hulevesiaihe on pulmallinen, sillä alueen vesimäärät ovat olleet pieniä, kohta on tasainen ja virtaamat eivät ole suuria. Hulevesiaiheessa tulee varautua veden määrän suureen vaihteluun ja ajoittaisuuteen, esimerkiksi välillä se täysin kuivumiseen.

Suunnittelualueen eteläpäädyssä sijaitsee Malmin lumenvastaanotto- paikka, joka palvelee koko koillisen Helsingin aluetta. Yleisten töiden lautakunta edellyttää korvaavan lumenvastaanotto paikan osoittamista tämän kaavarunkotyön yhteydessä ennen tarkempaa asemakaava- suunnittelua. Korvaavan lumen vastaanotto paikan tulee olla mitoitus- ltaan riittävä vastaanottamaan nykytilanteen lisäksi myös tämän suunnittelualueen lumet. Vastaanotto paikka tulee olla käytössä ennen nykyisen paikan poistamista. Korvaavaa paikkaa voidaan esittää lähietäisyydeltä myös tämän tarkastelualueen ulkopuolelta, kuitenkin muistaen ettei lumenkuljetusmatkoista tule tarpeettoman pitkiä. Pitkät kuljetus- matka eivät edistä kaupungin aktiivista pyrkimystä kohti hiilineutraaliutta. Lisäksi jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota paikallisten lähilumipaikkojen varaamiseen katutilaan.

Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee tehdä yhdessä rakennusviraston kanssa yleisten alueiden palveluverkostotarkastelu. Lisäksi suunnittelun edetessä tulee varmistaa tarvittavien toimintojen mahtuminen kou-



lu- ja päiväkotitonteille, jotta yleiset alueet jäävät yhteiseen, vapaaseen käyttöön.

Yleisten töiden lautakunta pitää tärkeänä ja korostaa, että kaavarunkotyön jälkeen on viimeistään aika käynnistää kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusviraston yhteinen viheralueiden yleissuunnittelu ja ka-
tualueiden periaatesuunnittelu tarkemman asemakaavoitustyön pohjaksi.

Kaavarunkotyön yhteydessä tehdyn rakennettavuusselvityksen mukaan alueen esirakennuskustannuksiksi on arvioitu 270–320 miljoonaa euroa. Katujen, aukioiden, puistojen ja viheralueiden sekä hulevesijärjestelmien rakentamisen kustannuksiksi on alustavasti arvioitu 125–150 miljoonaa euroa. Rakennusviraston arvion mukaan on todennäköistä, että kustannukset kasvavat näistä arvioista sitä mukaa, kun suunnittelu etenee ja suunnitelmat tarkentuvat.

Käsittely

16.02.2016 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutos: Lisätään lausuntoehdotuksen kuudennen kappaleen ensimmäisen lauseen jälkeen seuraava teksti:

- "Meritaimenet käyttävät Longinojaa kutemapaikkanaan. Meritaimen on määritelty Suomen lajien uhanalaisuusluokituksessa äärimmäisen uhanalaiseksi, jonka vuoksi toteuttamisvaiheessa pitää erityisellä tarkkuudella huolehtia näiden edellytysten säilymisestä."

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Anni Tirri, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38955
petri.arponen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 19.01.2016 § 10

HEL 2011-005466 T 10 03 02 00

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon koskien Malmin lentokenttäalueen kaavarunkoa:

Kaavarunko esitti yleispiirteissään alueen kortteli- ja viherrakenteen se-



kä liikenne- ja ratkaisut. Kaavarunko toimii alueen asemakaavoituksen lähtökohdaksi. Asemakaavoitusvaiheessa suunnitellaan tarkemmin alueen rakenteet, jolloin pelastuslaitoksen ja kaupunkisuunnitteluviraston yhteistyön myötä voidaan varmistua pelastustoiminnan edellytysten täytymisestä esimerkiksi pelastustiejärjestelyiden sekä sammutusveden riittävän saannin osalta.

Esittelijä

vs. pelastuskomentaja
Kari Virtanen

Lisätiedot

Katja Seppälä, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31236
katja.seppala(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2015 § 387

HEL 2011-005466 T 10 03 02 00

Ksv 4844_1, karttaruudut 681501-03, 682501-03, 683501-03

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- hyväksyä 1.12.2015 päivätyn Malmin lentokentän alueen kaavarungon jatkossa laadittavien asemakaavojen, asemakaavamuutosten ja poikkeamispäätösten pohjaksi
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavarungosta tarvittavat lausunnot
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja saatuihin kannanottoihin.

Käsittely

08.12.2015 Ehdotuksen mukaan

Palautusehdotus:

Tom Packalén: Palautusesitys:

Kaupunkisuunnittelulautakunta palauttaa asian valmisteluun selvittääkseen vaihtoehdon, jossa lentokenttää käyttävien koneiden melurajoituksia kiristämällä lentomelualueita voidaan merkittävästi pienentää ja lentokenttä säilyttää yksikiitorataisena. Samalla selvitetään mahdollisuus toteuttaa alueen muu täydennysrakentaminen merkittävästi nykyistä suuremmalla tonttitehokkuudella, jotta tuleva poikittaisraideyhteys pysytään hyödyntämään täysimääräisesti.



Palautusehdotus raukesi kannattamattomana.

Tom Packalén: Eriävä mielipide:

Asiaa valmistelleet virkamiehet ovat esittäneet, ettei Malmin lentoasemaa voitaisi säilyttää yksikiitorataisena (18/36) siten, että kiitotie 09/27 poistuisi ja lentoaseman länsi- ja itäpuoli rakennettaisiin tehokkaasti, lentomeluun vedoten. Kunnollisia melumittauksia ei kuitenkaan ole tehty ainakaan 2000-luvulla ja edellinen mittaustulos osoitti, ettei Malmin lentokentän toiminta häiritse merkittävästi asukkaita. Ympäristökeskuksen vuosina 2007-2008 tekemässä asukaskyselyssä alueen asukkaat pitivät Malmin lentoasemaa hiljaisena alueena. Alueen taustamelusta merkittävä osa tulee jo nyt Lahdenväylästä ja tämä häiritsee asukkaita. Lentomelusta merkittävää on lähinnä Helsinki-Vantaalle laskeutuvista isommista koneista aiheutuva ajoittainen meluhaitta.

Uusi selvitys olisi tarpeen, koska ilmailuteknologia on kehittynyt merkittävästi ja uudet pienkoneet ovat todella hiljaisia esimerkiksi 30 vuotta vanhaan kalustoon verrattuna. Kun korvaavaa paikkaa harrastusilmailulle ja lentokoulutukselle ei ole pääkaupunkiseudulla osoitettavissa, päätösten tekeminen huolellisen valmistelun pohjalta ajantasaiseen tietoon perustuen on erityisen tärkeää. Lentomelua pystytään vähentämään nykyisestä asettamalla rajoituksia kentällä käytettävälle kalustolle sekä vuorokaudenajoille, joilla kentältä operoidaan. Esimerkkinä onnistuneesti toteutetusta kaupunkikentästä, jossa sovelletaan tiukkoja melurajoituksia, on esimerkiksi London City Airport.

Ilmailutoiminta ja asuminen voidaan sovittaa yhteen, jos vain poliittista tahtoa löytyy. Tässä tapauksessa mahdollisuutta toimintojen yhteensovittamiseen sekä ilmailukoulutuksen ja -harrastuksen tulevaisuuden pääkaupunkiseudulla turvaamista ei edes haluttu selvittää. Kevytilmailun alasajo pääkaupunkiseudulla on valitettava päätös, joka ei perustu välttämättömyyteen eikä päätöstä tehty asianmukaiseen tai ajantasaiseen tietoon perustuen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205
tuomas.hakala(a)hel.fi



29.11.2016

Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37325

helena.farkkila-korjus(a)hel.fi

Valtteri Heinonen, arkkitehti, puhelin: 310 64795

valtteri.heinonen(a)hel.fi

Jouni Heinänen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37257

jouni.heinananen(a)hel.fi

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252

mikko.juvonen(a)hel.fi

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250

kaarina.laakso(a)hel.fi

Anna Pätynen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37110

anna.patynen(a)hel.fi

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

peik.salonen(a)hel.fi

Crista Toivola, arkkitehti, puhelin: 310 37334

crista.toivola(a)hel.fi

Topi Vuorio, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37193

topi.vuorio(a)hel.fi



9 Poikkeamishakemus (Tapanila, Veljestenpiha 7) (b-asia)

Pöydälle 22.11.2016

HEL 2016-003953 T 10 04 01

Rakvv 39-0466-16-S, Ksv 5048_14

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä Tapanilan asemakaavaa nro 8850 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista kaavanmukaisesta käyttötarkoituksesta siten, että

- myös asumiskäyttö rakennuksessa sallitaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Rakennukseen saa sijoittaa enintään kolme asuntoa. Eri huoneistoja ei saa sijoittaa päällekkäin.
- Rakennusta ei saa laajentaa.
- Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.
- Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla.
- Taitekaton eteen pihan puoleisen matalan osan katonlappen päälle saadaan rakentaa parvekkeet, joiden leveys on maks. 2,5 m. Kevytrakenteisen kaiteen tulee olla metallia ja väriltään sama kuin kattopinnoitteen väri.
- Tontille saa rakentaa kerrosalan estämättä yhden sauna-, työ-, varasto- tms. tiloja sisältävän yksikerroksisen talousrakennuksen, jonka enimmäiskoko on 25 k-m². Talousrakennus tulee sijoittaa tontin pohjoispäättyyn. Talousrakennuksen muodon, materiaalin ja värin tulee sopia asuinrakennukseen. Talousrakennuksessa on oltava tummasävyinen ja sileä harjakatto tai pulpettikatto.



- Tontille saa tehdä yhden 3 m leveän ajoaukon kadun läntiseen päähän tonttia. Tontilla olevien väylien on oltava pääasiassa sorapintaisia. Vähäisessä määrin voidaan käyttää betonisia nurmikiviä autopaikkojen yhteydessä. Autokatoksia tai autotalleja ei saa rakentaa. Autopaikkoja tulee olla vähintään 1ap/asunto ja lisäksi 1 ap/asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.
- Tontti on aidattava muita tontteja vastaan ja katuja vastaan puusäleaidalla, johon liittyy pensasaita. Puusäleaita tulee maalata tummasävyiseksi peittomaalilla. Aidan enimmäiskorkeus on 1,2 m. Kuitenkaan tonttien 23 ja 24 välisellä rajalla ei saa olla aita tai muuta rajaavaa elementtiä.
- Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä pätevän maisemasuunnittelijan tekemä pihasuunnitelma, joka turvaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan puuston ja rakenteiden säilymistä. Pihasuunnitelmassa on otettava huomioon alueen arvot, pihan valaistus ja pihan toiminnallisuus. Lisäksi pihasuunnitelman on muodostettava visuaalisesti yhtenäinen kokonaisuus tontin 23 kanssa.

Hakija

Helsingin kaupunki, Kiinteistöviraston Tilakeskus (jättöpäivämäärä 17.2.2016)

Rakennuspaikka

39. kaupunginosan (Tapanila) korttelin 39238 tontti 24.

Hakemus

Tapanilan vanhan ala-asteen ns. Pikkukoulun pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen siten, että asuinkäyttö sallitaan. Nykyinen kaavan mukainen käyttötarkoitus on YL (julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue).

Hakija perustelee hakemusta sillä, että koulurakennukselle ei ole tarvetta kaupungin omaan käyttöön. Lisäksi haetaan mahdollisuutta poiketa rakennusmääräyksistä rakennussuojelullisista syistä. Rakennusmääräysten tulkinta kuuluu kuitenkin rakennusvalvontaviraston harkintavaltaan.

Tontille on vireillä myös vastaavan sisältöinen asemakaavan muutos.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu käyttötarkoitus on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.



Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 30.1.1985 vahvistettu asemakaava nro 8850. Tontti on osa asemakaavan mukaista ohjeellista julkisten lähipalvelurakennusten tonttia nro 12, joka on jaettu kahdeksi uudeksi tontiksi nro 23 ja nro 24. Tontilla nro 24 on rakennusoikeutta 358 k-m². Tontin pinta-ala on 1172 m²

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on asumiseen tarkoitettua pientalovaltaista aluetta. Alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi merkinnällä A4. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Tämän poikkeamishakemuksen kanssa vastaavan sisältöinen asemakaavan muutosehdotus on vireillä. Se on uuden yleiskaavan mukainen. Suunnitteilla olevan asemakaavan tarkoitus on suojella vanha koulurakennus, monipuolistaa koulurakennuksen käyttömahdollisuuksia ja täydentää alueen asuntokantaa.

Nykytilanne

Tontilla on vuonna 1923 rakennettu vanha arkkitehtonisesti, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas koulurakennus, ns. Pikku-koulu. Puurakenteinen kaksikerroksinen koulu on säilynyt hyvin alkupe-
räisessä asussaan eikä merkittäviä muutoksia ole tehty lukuun ottamatta saniteettitilojen lisäyksiä. Yhtenä harvoista säilyneistä helsinkiläisistä puukouluista Tapanilan Pikkukoulu on luokiteltu korkeimpaan arvoluokkaan 1+ Opintielä-Helsinkiläisiä koulurakennuksia 1880-1980 -raportissa.

Rakennuksen koulutoiminta on lakkautettu vuonna 2014. Palvelut ovat siirtyneet alueen muihin toiminnassa oleviin koulurakennuksiin. Rakennus on ollut vuodesta 2014 asti tyhjiällä.

Osallisten kuuleminen ja lausunto

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (4.8.2016). Heille varattiin tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempaan kuulemiseen ei ole tarvetta, koska poikkeamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia laajemmalle.

Naapureilta saatiin kolme muistutusta, joiden tiivistelmä on alla:

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



- Koulurakennus on järkevää muuttaa vakituiseen asumiseen.
- Koulun piha-alueesta muodostettu tontti on järkevää kaavoittaa asumiseen.
- Vastustetaan koulun muuttamista asuinkäyttöön.
- Koetaan koulun asuinkäyttöön muuttaminen tarpeettomaksi, koska Tapanilaan on muualle tulossa uudisrakentamista.
- Vanhan koulun julkisivun suojelu nähdään positiivisena.
- Koulun suojelu kokonaisuudessaan nähdään positiivisena, koska se on vanha ja historiallinen ja määritelty arvoluokkaan 1+ Helsingin koulujen arvotuslistauksessa.
- Alueella on todettu runsaasti häiriökäyttäytymistä.
- Koetaan, että Tapanilassa on pulaa työ- ja harrastustiloista, joissa erilaiset harrastuskerhot ja yhdistykset voisivat kokoontua.
- Ehdotetaan, että harrastetoimintaa varten voitaisiin vuokrata tiloja Veljestenpiha 2:sta (nykyiset koulurakennukset) eikä Veljestenpiha 7:stä.
- Poikkeamishakemus ohittaa demokraattisen kaavamuutosprosessin. Poikkeamispäätöksen peruste on saada rakennus nopeasti käyttöön, mutta sitä pidetään harhaanjohtavana, koska tilakeskus olisi voinut myydä tai vuokrata rakennuksen heti, kun kaupunki luopui rakennuksen koulukäytöstä vuonna 2014.
- Rajalle halutaan korkeaa näköesteenä toimivaa kasvillisuutta, jos rakentaminen sallitaan neljän metrin päähän rajasta.

Osassa muistutuksista viitataan myös laadittavana olevaan kaavamuutokseen. Nämä mielipiteet käsitellään kaavamuutoksen yhteydessä.

Vastine naapureiden muistutuksiin

Tapanilassa on sekä yksityisissä että julkisissa rakennuksissa tiloja jotka soveltuvat erilaisiin kerho- ja yritystoimintoihin. Tapanilassa on liiketäi työtilaksi kaavan mukaisesti soveltuvia tiloja asuinrakennusten pohjakerroksissa, mm. Päivöläntien varressa ja Tapanilantorin ympäristössä. Suunniteltaessa uudisrakentamista alueelle edellytetään useimmiten työtiloja rakennettavaksi myös rakennusten ensimmäisen kerroksen tiloihin.



Koulutoiminnan loppumisen jälkeen tilakeskus on selvittänyt mahdollisuudet kaupungin tilatarpeisiin mutta käyttöä ei ole ilmennyt. Poikkeamisella mahdollistetaan rakennuksen suojelu ja kunnossa pysyminen.

Poikkeamisen ehtona on määräys, minkä mukaan rajalle tulee istuttaa pensasaita puusäleaidan lisäksi.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kiinteistöviraston tonttiosastolta, kaupunginmuseolta, rakennusvirastolta ja opetusvirastolta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan seuraavasti:

Veljestenpiha 7-9 on rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde. Kohteen peruskorjauksen ja käyttötavan tarkastelun pohjatedoksi tarvitaan rakennushistoriallinen selvitys ja inventointi. Kaupunginmuseo ei puolla poikkeamispäätöshakemusta Veljestenpiha 7-9 rakennuksen muuttamiseksi asuinkäyttöön. Rakennuksen arvojen vaaliminen edellyttää tilarakenteen ja julkisivujen säilymistä, johon julkinen käyttö tarjoaisi parhaat edellytykset.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa rakennuksen säilymisen varmistamiseksi. Poikkeamispäätöksellä rakennus voidaan saada käyttöön suojeleusasemakaavaa vastaavin ehdoin.

Koulutoimella ei ole tarvetta rakennukselle, koska palvelut ovat siirtyneet alueen muihin toiminnassa oleviin koulurakennuksiin. Tästä johtuen maankäytöllisesti ei ole myöskään tarvetta koulurakennuksen tontille.

Uuden yleiskaavan mukaisesti alueen asuntorakentamista tulee tiivistää ja tehostaa täydennysrakentamisen avulla. Tarpeettoman koulurakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön on siten puollettavissa.

Rakennusvalvonnan kanssa on käyty keskusteluja käyttötarkoitusten muutosten sekä peruskorjausten yhteydessä vaadittavista asioista. Rakentamismääräykset tai mahdolliset lievennykset harkitaan tällöin tapauskohtaisesti kokonaisuus huomioon ottaen.

Poikkeamisen ehtona ovat vireillä olevan suojeleusasemakaavan mukaiset rakennuksen säilyttämistä ja korjaamista koskevat velvoitteet.

Poikkeamisen erityinen syy on rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja suojeleusasemakaavan edistäminen.



Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Haettu toimenpide on voimassa olevan yleiskaavan mukainen ja vastaa myös uuden yleiskaavan tavoitteisiin. Lisäksi haettu toimenpide on viireillä olevan asemakaavamuutoksen tavoitteiden ja tarkoituksen mukainen.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosääntö 6 § kohta 19a

Rakennusvalvontataksa 2016, 8 §

Maksu

1 500 euroa

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä 13.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Kuulutusteksti kirjaamoon.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Susan Niemelä, arkkitehti, puhelin: 310 37049
susan.niemela(a)hel.fi

Liitteet



29.11.2016

Akp/9

- 1 Poikkeamishakemus
- 2 Selvitys poikkeamisesta
- 3 Alustavat suunnitelmat
- 4 Ympäristökartta
- 5 Asemakaavaote
- 6 Valokuvia
- 7 Muistutukset

Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet yhdistyksiltä tai henkilöiltä, jotka eivät ole naapuri-osallisia

Muutoksenhaku

- Maksun osalta
- Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkisuunnittelulautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Muistutuksen tehneet ja päätöstä erikseen pyytäneet

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkisuunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 3
Liite 4
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski, Mehtonen, Wiberg
Rakennusvalvontavirasto/Saransalmi

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.11.2016 § 404

HEL 2016-003953 T 10 04 01

Rakvv 39-0466-16-S, Ksv 5048_14

Päätös



Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

22.11.2016 Pöydälle

Pöydällepanoehdotus:

Matti Niiranen: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Hylkäysehdotus:

Outi Silfverberg: Poikkeamishakemus hylätään.

Kannattaja: Jape Lovén

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Susan Niemelä, arkkitehti, puhelin: 310 37049
susan.niemela(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 12.9.2016

HEL 2016-003953 T 10 04 01

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 5.8.2016

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa koskien Tapanilan ala-asteen sivukoulun (os. Veljestenpiha 7-9) käyttötarkoituksen muutosta. Kaupunginmuseo on tutustunut poikkeamispäättöshakemuksen aineistoon. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta, ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

Tapanilan ala-asteen sivukoulu liittyy elimellisesti vanhan Tapanilan asutukseen ja rakentumiseen. Tapanilan nykyinen asutus perustuu vuonna 1906 perustetun Ab Parkstad-Vanda-Puistokylä Oy huvilakaupunkiyhtiön tuottamaan maanjakoon. Vuonna 1935 alueelle oli lohkottu n. 2500 asuintonttia, mikä teki siitä Helsingin laajimman esikaupungin. Helsingin kaupunki osti yhtiön maat ja osakkeet vuonna 1934, ja alue liitettiin kaupunkiin suuressa alueliitoksessa vuonna 1946. Tapanilan aseman seutu on säilyttänyt huvilakaupunkileimansa, ja monet tuolloin rakennetut talot ovat edelleen olemassa.



Tapanilan vanhin koulurakennus on vuonna 1914 rakennettu ns. jugend-koulu osoitteessa Veljestenpiha 2. Alkujaan valtaosin ruotsinkielisen alueen suomenkielinen kansakoulu rakennettiin Veljestenpiha 7-9 tontille vuonna 1923, mikä seurasi vuonna 1921 säädetyin oppivelvollisuuslain määräyksiä. Alueen tultua Helsingin kaupungin omistukseen täydentyi koulukeskus uudella kivirakenteisella kaksikerroksisella koulurakennuksella vuonna 1936 Veljestenpiha 2 tontille. Koulun uusin lisärakennus on valmistunut vuonna 1983, ja sen on suunnitellut arkkitehti Juhani Kulovesi/HKR.

Opintielä-selvityksen mukaan Helsingissä on säilynyt käytössä kolme vuoden 1921 oppivelvollisuuslakia seurannutta esikaupunkialueen puurakenteista kansakoulua. Nämä ovat Tapanilan ala-asteen sivukoulu (Veljestenpiha 7-9), Oulunkylän alakoulun rakennus (Teinintie 8) sekä Sockenbacka lågstadieskolan (Konalantie 13). Näistä kaksi ensin mainittua kuuluvat korkeimpaan Opintielä-luokitukseen 1+ ja viimeinen luokkaan 1. Kouluilla on korkea rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo niin koulurakentamisen kehityksen kuin Helsingin kaupungin kasvun edustajina ja merkkeinä. Poikkemispäätöshakemuksen ehdotus koulurakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta ja tilarakenteen sekä julkisivuarkkitehtuurin muutoksista kohdistuu arvokkaaseen rakennusperintöön, jolloin suunnittelun pohjatiedoksi tarvitaan rakennushistoriallinen selvitys inventointeineen, mikä nyt puuttuu.

Itsenäisyyden alkuvuosien arkkitehtuuria leimaa kiihtyvä rakentamisen aika, johon myös varhaisimmat pyrkimykset rakennustyön tehostamiseen standardoinnin avulla liittyvät. Arkkitehti- ja Rakennusmestariilitto perustivat yhteistyössä vuonna 1919 standardoimiskomitean, joka julkaisi ensimmäiset ikkunoiden ja ovien normaalityypit. Tyyppirakentamista sovellettiin työväenasumiseen, mikä näkyy esim. Puu-Käpylän rakentamisessa ja monissa esikaupunkien huvilayhdyskuntien tyyppirakennuksissa. Myös oppivelvollisuuslakia seurannutta laajaa koulurakentamisen tehtäväkenttää pyrittiin ohjaamaan Kouluhallituksen järjestämällä arkkitehtuurikilpailulla maaseudun kansakoulujen tyyppirakennuksista. Kilpailun vaikutukset olivat laajat, vaikkakin mallisuunnitelmien ja rakentamisen kokonaisuus on vielä tutkimatta. Tapanilan sivukoulun arkkitehtuurissa on tyyppirakentamisen piirteitä, ja sen suhde ajan kouluarkkitehtuurin kehitykseen on kiinnostava.

Veljestenpiha 7-9 kohde on kaksikerroksinen hirsirakenteinen koulurakennus. Rakennuksen toinen kerros sijoittuu korkean mansardikaton alle, johon avautuu koulupihalle suuntautuva poikkipääty. Rakennuksen julkisivut on verhoiltu rimalaudoituksella, josta alin rintapaneeli on rytmiltään tiiviimpää. Laidoitus on keltaiseksi maalattu, julkisivua jäsentävät valkeat hirsiföljarit. Katto on mustaksi maalattua peltiä. Ikkunat ovat suuria, välikarmeihin varustettuja ruutuikkunoita. Sekä ikkunat että katto-



pellitys ovat alkuperäisiä. Pohjakerrokseen sijoittuu kolme luokkasalia sekä niihin liittyvät sivutilat. Alun perin toisen kerroksen tilat ovat olleet opettajien asuntoja. Tiloja on myöhemmässä vaiheessa muutettu ja nykyäikaistettu. Rakennuksen säilyneisyys on kuitenkin Opintiellä-inventoinnissa arvioitu korkeaksi.

Rakennusta ei ole asemakaavassa v. 1985 varustettu rakennussuojelumerkinnällä, asemakaava on rakennussuojelun näkökulmasta vanhentunut. Kohde sijoittuu yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi arvoitetulle alueelle, jonka arvot tulee aluetta kehittäessä huomioida. Jotta Tapanilan ala-asteen sivukoulun arvot säilyisivät, pitää kaupunginmuseo koulurakennuksen säilymistä alkuperäisessä käytössä ensisijaisena. Koulukäytön säilyminen edellyttäisi hirsirakenteen ominaisuutensa mukaisten korjausratkaisujen kehittämistä, jota mm. Aalto-yliopiston arkkitehtuurin osaston opiskelijat ovat pohjustaneet harjoitustyössä v. 2015. Koulukäytöstä luopuminen on mahdollista vain välttämättömyydestä syistä. Tällöin alkuperäiseen arkkitehtuuriin soveltuvaa julkista käyttöä tulisi tutkia.

Koulurakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön rikkoo poikkeamispäätöksen liitteenä olevien alustavien suunnitelmien perusteella sisätilojen tilarakenteen, julkisivuhierarkian sekä aiheuttaa ominaispiirteiden vastaisia julkisivumuutoksia. Kaupunginmuseo ei puolla Tapanilan ala-asteen sivukoulun käyttötarkoituksen muuttamista asumiseen, vaan pitää alkuperäisen tilarakenteen ja julkisivuarkkitehtuurin säilyttävän käytön jatkumista ensisijaisena kohteessa. Pienimuotoinen asuminen/majoittuminen voi liittyä rakennukseen, mikäli se voidaan toteuttaa alkuperäisten edellytysten mukaisesti. Kaupunginmuseo kannustaa yhteistyötä alueen julkisten toimijoiden kanssa avoimen ja julkisen käytön löytämiseksi, jolla koulurakennuksen ylläpito voitaisiin ratkaista ja sen asema myös suhteessa ympäröivään yhdyskuntaan edelleen säilyisi.

Veljestenpiha 7-9 on rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde. Kohteen peruskorjauksen ja käyttötavan tarkastelun pohjatiedoksi tarvitaan rakennushistoriallinen selvitys ja inventointi. Kaupunginmuseo ei puolla poikkeamispäätöshakemusta Veljestenpiha 7-9 rakennuksen muuttamiseksi asuinkäyttöön. Rakennuksen arvojen vaaliminen edellyttää tilarakenteen ja julkisivujen säilymistä, johon julkinen käyttö tarjoaisi parhaat edellytykset.

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 36972
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Rakennusvirasto 30.8.2016



HEL 2016-003953 T 10 04 01

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa poikkeamispäätöshakemuksesta koskien Tapanilan Veljestenpiha 7–9:ää. Määräaika on 6.9.2016 mennessä.

Entisen Tapanilan ala-asteen (ns. Pikkukoulun) kiinteistön asemakaavaa on tarkoitus muuttaa siten, että rakennusta voidaan käyttää julkisen lähipalvelun toimintaan, asumiseen tai pienimuotoiseen yritystoimintaan. Koulun kiinteistöstä on muodostettu kaksi tonttia. Koulurakennus pihapiireineen on tarkoitus suojella suojelumääräyksellä sr-2. Toiselle, koulun pihasta muodostetulle, tontille on tarkoitus kaavoittaa kaksikerroksista asuinrakentamista. Koulurakennuksen käyttötarkoituksen muutosta asumiseen haetaan kaavasta erotettuna poikkeamislupamennettelyn kautta.

Poikkeamispäätös ei aiheuta merkittäviä muutostarpeita yleisille alueille. Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa poikkeamispäätöksestä.

Lisätiedot

Anni Tirri, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi



10

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys kaupunginhallitukselle rakennuskiellon pidentämiseksi Kulosaaren tontilla 42014/7 (nro 12439) (b-asia)

HEL 2016-012376 T 10 03 05

Ksv 2681_5

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että 42. kaupunginosan (Kulosaari) korttelin 42014 tontin 7 rakennuskieltoa pidennetään maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla 16.1.2019 saakka (piirustus nro 12439, päivätty 29.11.2016).

Esittelijän perustelut

Taustaa

Kaupunginhallituksen 7.1.2015 (§ 27) määräämä rakennuskielto on voimassa 16.1.2017 saakka 42. kaupunginosan (Kulosaari) tontilla 42014/7.

Alue on yksityisomistuksessa.

Alueella on voimassa asemakaava nro 6602 vuodelta 1972. Tontti on kaavan mukaan lähetystökäytössä (YHL), sen pinta-ala on 7 258 m² ja tonttitehokkuus 0,40. Tontilla on viisi rakennusta, joista vanhin on valmistunut vuonna 1917, ja rakennusoikeus on lähes kokonaan käytetty.

Asemakaava

Kiinan kansantasavallan Suomen suurlähetystön esittämän muistutuksen johdosta lähetystön omistuksessa oleva tontti 42014/7 rajattiin 28.5.1985 vahvistetun Kulosaaren huvila-alueen länsiosan asemakaavan muutoksen nro 8620 ulkopuolelle. Kaavan keskeisin tavoite on rakennetun ympäristön suojeleminen. Suojelun keinoina ovat rakennusoikeuden alentaminen tonttitehokkuuteen 0,30 sekä ympäristöä ja rakennuksia koskevat suojelumerkinnot. Asemakaavan muutosehdotuksessa tontti 42014/7 oli suojelukohde Armas Lindgrenin suunnitteleman rakennuksen ja puutarhan vuoksi.

Tontille jäi edelleen voimaan rakennuskielto rakennuslain 2 §:n 2 momentin 3 kohdan perusteella. Rakennuskieltoa on jatkettu kaksi vuotta kerrallaan.

Rakennuskiellon pidentäminen



29.11.2016

Akp/10

Jotta myös tämän tontin osalta voidaan toteuttaa rakennetun ympäristön suojelu, tulisi rakennuskieltoa pidentää kahdella vuodella maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin perusteella.

Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto on laatinut rakennuskieltoalueesta 29.11.2016 päivätyn piirustuksen nro 12439.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 37047
laura.hietakorpi(a)hel.fi

Liitteet

1 Rakennuskieltokartta nro 12439/29.11.2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola



11

Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle toivomusponnosta, joka koskee Malmin lentokentän luonto- ja virkistysarvojen säilyttämistä ja uhanalaisten eläin- ja kasvilajien tarkemman kartoittamisen selvittämistä (b-asia)

HEL 2016-010007 T 00 00 03

Ksv 4844_8

Lausuntoehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta antaa lausunnon kaupunginhallitukselle:

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee 29.11.2016 Malmin lentokentän alueen tarkistettua kaavarunkoa. Kaavarungossa erilaiset maankäytön tavoitteet on pyritty sovittamaan yhteen niin, että uudessa kaupunkirakenteessa voidaan merkittävän rakentamisen määrän ohella säilyttää myös luontoarvoja. Huomattava osa suunnittelualueen luontoarvoista kuitenkin liittyy kaupunkiympäristössä poikkeukselliseen avoimeen, aidattuun lentokenttäalueeseen. Käyttötarkoituksen muutos muuttaa kenttäalueen luonnetta voimakkaasti, eikä kaikkien luontoarvojen säilyttäminen ole valitussa maankäyttömallissa mahdollista. Myös osa kenttää nykyisin ympäröivien metsien luontoarvoista menetetään. Osa metsästä ja Fallkullan tilan alue kuitenkin säilytetään osana virkistysverkostoa. Alueen keskelle on suunniteltu avoin lentokenttäpuisto, josta osa on tarkoitus rakentaa niittymäiseksi. Sen alueella on mahdollista säilyttää tai korvata osa avoimista elinympäristöistä ja samalla rakentaa uutta kaupunkiluontoa.

Alueen nykyisistä virkistysarvoista tärkein on kenttää kiertävä reitti, jolla hiihdetään talvisin. Kaavarungossa reitti on tarkoitus korvata uudella, osittain nykyisen reitin linjalla kulkevalla kiertoreitillä. Myös hiihtäminen on tarkoitus mahdollistaa jatkossakin. Poikittaisten virkistysyhteyksien syntyminen ja erityisesti uutta puistosiltaa pitkin Kivikon ulkoilupuistoon mahdollistuva yhteys parantavat alueellisia virkistysmahdollisuuksia huomattavasti.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on vuoden 2016 aikana täydentänyt alueen luontoselvityksiä painottaen uhanalaisia tai suojeltuja lajeja. Malmin kenttä toimii syysmuuton aikaan uhanalaisen heinäkurpan levähdysalueena. Muuttoa kartoittaneessa selvityksessä alueella havaittiin muutamia yksilöitä. Selvityksen perusteella voidaan todeta, että joinakin vuosina merkittävä osa Uudellamaalla syysmuutolla levähtävistä heinäkurpista havaitaan Malmin lentokentällä.



Kaikki Suomen lepakkolajit kuuluvat EU:n luontodirektiivin liitteessä IV (a) lueteltuihin tiukkaa suojelua vaativiin lajeihin. Kesällä 2016 selvitetiin kenttää ympäröivien alueiden rakennusten merkitystä lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoina. Tulosten perusteella alueella ei sijaitse lepakoiden lisääntymispaikkaa, mutta yksittäisiä rakennuksia käytetään päiväpiilopaikkoina. Varmistettuja päiväpiiloja löydettiin kaksi ja todennäköisiä yksi. Lisäksi alueelta on tunnistettu lepakoiden ruokailualueita. Ruokailualueet ja yksittäisten yksilöiden päiväpiilot on mahdollista korvata lepakoystävällisillä rakenteilla uusissa rakennuksissa, lepakonpöntöillä tai sisällyttämällä riittävästi viheralueita ja/tai tonttien kasvullisia alueita asemakaavaan.

Myös alueen selkärangattomiin lajeihin liittyviä arvoja on kartoitettu vuoden aikana. Kaavarungon alueella tehtiin esiselvitys, jossa paikannettiin uhanalaisille ja silmälläpidettäville lajeille sopivat elinympäristöt ja arvioitiin niiden laatu. Samalla maastossa havainnoitiin huomionarvoisten lajien esiintymistä. Alueella on useita perhosten kannalta huomionarvoisia elinympäristöjä. Lentokentällä esiintyviksi tiedetyistä lajeista uhanalaisuuden kannalta merkittävin on viheryökkönen. Muita huomionarvoisia ovat mm. silmälläpidettävien isomykerökoin ja sininurmiyökkösen esiintymät. Kokonaisuutena lentokentän tiedossa oleva lajisto vaikuttaa melko yksipuoliselta alueen pinta-alaan ja arvokkaimpiin Etelä-Suomen lentokenttiin verrattuna. Alueen arvoa uhanalaislajien elinympäristönä voidaan kuitenkin luotettavasti vasta arvioida jatkosuunnittelun yhteydessä tehtävässä huomionarvoisten perhosten esiintymisselvityksessä.

Yksi alueeseen liittyvistä merkittävistä luontoarvoista on Longinojassa esiintyvä äärimmäisen uhanalainen meritaimen. Longinojan ekologisten arvojen ja virkistysarvojen säilyttäminen on alueen suunnittelussa keskeinen periaate. Uuden alueen hulevesien käsittely toteutetaan niin, etteivät Longinojan vedenlaatu tai virtausolosuhteet heikkene. Rakennusaikaisten hulevesien hallinnan suunnitteluun ja toteuttamiseen kiinnitetään erityistä huomiota, jotta estetään kiintoaineksen kulkeutuminen Longinojaan.

Suunnittelualueella ei ole ollut tiedossa kasvupaikkoja, joissa voisi olettaa esiintyvän uhanalaisia kasvilajeja.

Lajitietoa kartoitetaan tarvittaessa jatkosuunnittelun yhteydessä edelleen tarkemmin ja luontoarvojen tarkempaa sovittamista maankäytön suunnitteluratkaisuihin jatketaan tulevissa asemakaavoissa.

Tiivistelmä

Kaavarungon suunnittelussa on pyritty ottamaan huomioon huomattava osa alueen luontoarvoista, mutta erityisesti avoimeen kenttäalueeseen



liittyviä nykyisiä luontoarvoja menetetään maankäytön muuttuessa. Kaupunkisuunnitteluviraston näkemyksen mukaan alueen virkistysarvot ja virkistyspalvelutaso paranevat alueen rakentamisen myötä. Kaupunkisuunnitteluvirasto on tehnyt vuonna 2016 uhanalaisten selkärangattomien, luontodirektiivissä mainittujen lepakoiden ja uhanalaisen heinäkurpan esiintymiseen liittyviä selvityksiä. Lajitietoa kartoitetaan tarvittaessa jatkosuunnittelun yhteydessä edelleen tarkemmin ja luontoarvojen tarkempaa sovittamista maankäytön suunnitteluratkaisuihin jatketaan tulevaisuudessa asemakaavoissa.

Esittelijän perustelut

Toivomusponsi

Päättyessään kunnan asukkaan aloitteesta Malmin lentoaseman säilyttämisestä ilmailukäytössä 30.3.2016 kaupunginvaltuusto hyväksyi seuraavanlaisen toivomusponnen:

"Selvitetään mahdollisuus säilyttää alueen nykyiset luonto- ja virkistysarvot sekä selvitetään mahdollisuudet kartoittaa uhanalaiset eläin- ja kasvilajit nykyistä tarkemmin." (Leo Stranius)

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkisuunnittelulautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 14.11.2016 mennessä.

Kaupunginkanslia on myöntänyt vastaukselle lisäaikaa 14.12.2016 saakka.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Jouni Heinänen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37257
jouni.heinanan(a)hel.fi

Oheismateriaali

1 Stranius Leo, toivomusponsi, Kvsto 30.3.2016 asia 6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



12

Poikkeamispäätöshakemus (Oulunkylä, Teinintie 8) (b-asia)

HEL 2016-005239 T 10 04 01

Ksv 5047_3, Rakvv 28-1102-16-S

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä Oulunkylän Seurakunnan Siirtolayhdistys ry:n asemakaavaa nro 9296 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista

- käyttötarkoituksesta (yleisten rakennusten tontin osa muuttuu asuin- käyttöön)
- kerrosalasta (1 381 k-m2:stä 1 574 k-m2:iin)
- suojelumääräyksestä (sr-2 rakennuksen kivijalka)
- palaneen suojelurakennuksen rakennusalueen rajasta
- palaneen suojelurakennuksen korkeudesta
- istutusalueen rajasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:

- Asuinrakennuksen tulee olla puuverhottu ja tummaksi käsitelty.
- Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 75 h-m².
- Ullakon tasolle saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa.
- Asukkaiden yhteistiloja saa rakentaa kerrosalan lisäksi.
- Tontille saa rakentaa enintään 30 m²:n viherkattoisen piharakennuksen ja enintään 30 m²:n viherkattoisen polkupyöräkatoksen.
- Palaneen rakennuksen kivijalan kivet tulee käyttää tontin suojelurakennuksen puolella esim. muurirakenteena.
- Kadun varteen on istutettava lehtipuita.

Hakija

Oulunkylän Seurakunnan Siirtolayhdistys ry (27.4.2016)

Rakennuspaikka

28. kaupunginosan (Oulunkylä) korttelin 28140 tontti 5

Hakemus



813 k-m²:n kolmikerroksisen asuinkerrostalon, piharakennuksen ja pyöräkatoksen rakentaminen yleisten rakennusten tontille (Y). Hanke poikkeaa käyttötarkoituksen lisäksi tontin kerrosalasta 166 k-m² (25,7 %). Tontilla on ollut asemakaavassa suojeltu rakennus, joka on palanut. Hanke poikkeaa palaneen rakennuksen rakennusalueen rajasta ja istutusalueen rajasta sekä n. 1,5 m enimmäiskorkeudesta.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että alueella on vireillä asemakaavan muutosprosessi, jossa tutkitaan nykyisen tontin muuttamista osittain asuinkäyttöön ja samalla muutetaan alueen asemakaavamääräyksiä vastaamaan tämän hetken tarpeita ja vaatimustasoa. Tavoitteena on, että uusi asemakaava ja toteutettava rakennus ovat keskenään ristiriidattomassa suhteessa ts. että uusi rakennus vastaa uusia asemakaavamääräyksiä.

Suunnitellun asuinrakennuksen paikalla, likimain samalla kohdalla, on aiemminkin ollut asuinrakennus. Rakennus ylittää kaavaan merkityn enintään kolmikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeuden, mikä on hakijan mukaan tarpeen riittävän huonekorkeuden saavuttamiseksi. Kerrosalan ylitys on perusteltua, koska rakennus sopii kooltaan, muodoiltaan ja materiaaleiltaan ympäristöön, tontille on mahdollista järjestää riittävät auto- ja pyöräpaikat sekä istutusalueita ja tontti sijaitsee hyvien julkisten yhteyksien ja kunnallistekniikan vieressä.

Naapureiden kuulemisen jälkeen hakija on kehittänyt hanketta yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston ja rakennusvalvontaviraston kanssa. Muutokset ovat rakennuksen vaipan sisäisiä (yhteistiloja ullakon tasolle) eivätkä oleellisesti vaikuta rakennuksen ulkonäköön. Kerrosalaa muutetulla hankkeella on 840 k-m² (14 % tontin kerrosalasta.) Muutokset ovat myös kaupunginmuseon mielestä hyväksyttäviä.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee tontilla, jolla on voimassa 15.6.1987 vahvistettu asemakaava nro 9296. Asemakaavan mukaan tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta Y, jolla on kaksikerroksinen sr-2-merkinnällä suojeltu puutalo. Lisäksi tontilla on ollut sr-2-merkinnällä suojeltu kaksikerroksinen asuinrakennus, joka on palanut yli 10 vuotta sitten. Tontin tehokkuus on $e = 0,5$ ja koko 2 761 m². Kerrosalaa tontilla on 1 381 k-m², josta olemassa olevan rakennuksen kerrosala on n. 734 k-m² ja jäljellä n. 647 k-m².



Palaneen rakennuksen räystääskorkeus on ollut n. 7 m ja harjakorkeus n. 10 m. Kaavan mukaan kolmikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 9 m. (Tontille ei kuitenkaan ole merkitty enimmäiskerroslukua, koska tontin rakennukset on suojeltu.) Rakennuksen kivijalka on paikallaan ja suojelumääräys koskee edelleen sitä. Kaupunginmuseon kanssa sovittiin jo suunnittelun alkuvaiheessa, että kivijalan säilyttämistä ei edellytetä, mutta kivet tulee käyttää tontilla esim. muurirakenteena.

Alueella voimassa olevassa yleiskaava 2002:ssa tontti on kerrostalovaltaista aluetta. Uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tontti on asuntovaltaista aluetta A3. (Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2.).

Tontin läheisyydessä on useita julkisia palveluja mm. kirkko, päiväkotia ja koulu. Tontin etelä- ja itäpuolella on pääosin pientaloja. Tontilla olevassa rakennuksessa on mm. seurakunnan tiloja.

Alue on muuttumassa asuntovaltaiseen suuntaan. Tontti kuuluu Käskynhaltijantien ympäristön kaava-alueeseen, johon tehdään parhaillaan asemakaavan muutosta Raide-Jokeria ja uusia asuntoja varten. Kaavaratkaisussa ko. tontti jaetaan niin, että uudelle rakennukselle tuleva uusi tontti on asuinrakennusten korttelialuetta (A). Ko. tontista ei ole tullut kaavamuutoksen yhteydessä mielipiteitä. Suunniteltava asuntohanke on tulevan asemakaavan tavoitteiden mukainen.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (26.5.2016). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto kaupunginmuseolta, kiinteistövirastolta, opetusvirastolta, varhaiskasvatusvirastolta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (16.6.2016), ettei se näe esitettyä poikkeamispäätökselle. Palaneen rakennuksen sokkelikiviä voitaisiin käyttää pihan pengerryksissä tai muussa muurialueessa muistutuksena tontin varhaisemmista vaiheista. Muilla viranomaisilla ei ole huomautettavaa.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska se on uuden yleiskaavan ja vireillä olevan asemakaavamuutoksen tavoitteiden mukainen, ja tuo uu-



sia asuntoja tulevan Raide-Jokerin varteen. On myös kaupunkikuvan kannalta eduksi, että yli kymmenen vuotta sitten palaneen rakennuksen tilalle tulee uusi ympäristöön hyvin sopiva rakennus ja kadun varteen puurivi.

Suunnitelmassa esitetty kattomuodoltaan ja aukotukseltaan moderni, tummalla puulla verhottu kerrostalo sopii hyvin vanhan suojellun rakennuksen pihapiiriin ja ympäröivään rakennuskantaan. Auto- ja pyöräpaikat sekä pihatoiminnot on järjestelty luontevasti maaston mukaan. Lisäksi perheasuntojen määrä vastaa kaupungin tavoitetta.

Hakijan esittämä kerrosalan lisäys 25,7 % ei ole oikein, vaan kerrosalan lisäys on hakemuksen mukaisessa suunnitelmassa 12 % ja kehittyssä suunnitelmassa 14 % tontin kerrosalasta.

Poikkeamisen erityinen syy on tulevan asemakaavan tavoitteiden mukaisen asuinkerrostalon rakentaminen palaneen asuinrakennuksen paikalle ennen uuden asemakaavan voimaantuloa.

Haettu toimenpide ei aiheuta päätöksessä asetetuista ehdoista haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosääntö 6 § kohta 19a

Rakennusvalvontataksa 2016, 8 §

Maksu

1 500 euroa

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.



Tämä päätös annetaan julkisanon jälkeisenä arkityöpäivänä 13.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkisanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Sari Ruotsalainen, arkkitehti, puhelin: 310 37373
sari.ruotsalainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus perusteluineen
- 2 Alustavat suunnitelmat
- 3 Ympäristökartta
- 4 Asemakaavaote
- 5 Valokuvia

Muutoksenhaku

Maksun osalta
Hallintovalitus, poikkeaminen, oikaisuvaatimuksen johdosta annettu päätös
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkisuunnittelulautakunta

Otteet

Ote
Hakija

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkisuunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski, Mehtonen, Wiberg
Rakennusvalvontavirasto/Saransalmi

Päätöshistoria



Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 16.6.2016

HEL 2016-005239 T 10 04 01

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseota esittämään kannanottonsa Oulunkylässä osoitteessa Teinintie 8 sijaitsevaa tonttia koskevaan poikkeamispäätöshakemukseen. Kaupunginmuseo on tutustunut poikkeamispäätöshakemukseen ja sen liitteenä olevaan Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy:n laatimiin ja 27.4.2016 päiväämiin piirustuksiin. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perusteltävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Oulunkylän Seurakunnan Siirtolayhdistys ry on hakenut poikkeamista Oulunkylän korttelin 28140 tonttia 5 koskevasta asemakaavan määräyksistä. Tontilla on vuonna 1987 voimaan tullut asemakaava, jossa tontti 5 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi Y ja sillä ovat kaksi rakennusta on suojeltu merkinnällä sr-2: ”Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Rakennuslautakunta voi myöntää luvan purkamiseen, jos siihen on olemassa pakottava syy.” Nyt poikkeamispäätöshakemuksen kohteena olevalla tontin osalla sijainnut 1920-luvun kaksikerroksinen asuinrakennus kuitenkin tuhoutui tulipalossa vuonna 2002. Tontin lounaisosassa sijaitsee edelleen vuonna 1926 valmistunut entinen Oulunkylän suomalaisen kansakoulun rakennus, joka on viimeksi palvellut Oulunkylän ala-asteen ja Oulunkylän seurakunnan kutomakerhon käytössä.

Teinintie 8:ssa sijainneen, mutta tuhoutuneen asuintalon tilalle halutaan nyt rakentaa uudisrakennus. Poikkeamista haetaan korttelialuemerkinnästä Y, tonttitehokkuudesta, rakennusalueen rajoista, suojelumerkinnästä sr-2, tontilla istutettavaksi määrätyn alueen osan rajoista ja rakennuksen korkeudesta. Liitteenä olevien piirustusten mukaan tontille rakennettaisiin kolmikerroksinen asuinkerrostalo. Rakennuksen julkisivut olisivat kuultokäsiteltyä, melko tummasävyistä pystysuuntaista puupaneelia. Rakennuksen päätyihin sijoittuvissa koko rakennusrungon leveysissä oleskeluparvekkeissa ja ranskalaisissa parvekkeissa käytettäisiin teräspinnakaiteita. Katto olisi muodoltaan loiva, melko niukkaräystäinen harjakatto.

Nyt poikkeamispäätöshakemuksen kohteena oleva tontti kuuluu Käskynhaltijantien ympäristön kaava-alueeseen, jonka asemakaava on viireillä. Asemakaavamuutoksen luonnoksessa Teinintie 8:n tontin koillispuoli on esitetty muutettavaksi asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla



suurin sallittu kerrosluku olisi kolme. Rakennusala poikkeaa hieman vanhasta rakennusala. Rakennusoikeudeksi on määritelty 700 kerrosalaneliometriä ja rakennuksen julkisivujen on määrä olla puuverhotuja. Istutettavaksi määrätty alueen osa on sijoitettu kadun reunaan. Korttelin vanhalla koulurakennuksella säilyisi edelleen suojelumerkintä sr-2 ja tällä osalla tontin korttelialuumerkintä olisi yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään Y/s.

Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta nyt esillä oleva poikkeamispäätöshakemus koskee ennen kaikkea poikkeamista suojelumääräyksestä. Koska suojeltu asuinrakennus on tuhoutunut sokkelikiviä lukuun ottamatta yli kymmenen vuotta sitten, ei suojelumääräyksestä poikkeamiselle ole estettä. Palaneen asuinrakennuksen paikalle esitetty uusi asuinkerrostalo edustaa hahmoltaan, kattomuodoltaan ja aukukseltaan tämän päivän arkkitehtuuria. Suunnitelma on pitkälti valmis teillä olevan asemakaavamuutoksen tavoitteiden mukainen. Julkisivumateriaaliksi valittu puu liittyy rakennuksen tontilla olevaan vanhaan puukouluun, melko tumma väri taas naapurikorttelin 1970-luvun kirkkorakennukseen. Kaupunginmuseo ei näin ollen näe estettä poikkeamispäätöshakemuksen eteenpäin viemiselle. Kaupunginmuseo esittää kuitenkin, että uudisrakennuksen pihan pengerryksessä tai muussa muuriraiheessa voitaisiin käyttää palaneen huvilan sokkelikiviä. Näin tontilla säilyisi muistumia koulurakennuksen parina olleesta asuinrakennuksesta ja tontin varhaisemmasta vaiheesta.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi



29.11.2016

Vp/4

4 Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten 18.11.2016 tekemiä päätöksiä:

Liikennesuunnittelupäällikkö § 142

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Oheismateriaali

1 Viranhaltijapäätökset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano