



29.01.2019

Asia/4

§ 42

Koirasaarentien ja Ilomäentien alueiden asemakaavan muutosehdotus (nro 12548) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2016-000535 T 10 03 03

Hankennumero 4388_1, 4388_9

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Maria Isotupa, arkkitehti Tyko Saarikko, liikenneinsinööri Markus Ahtiainen ja maisema-arkkitehti Niina Strengell. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Silvia Modig: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303
maria.isotupa(a)hel.fi
Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441
tyko.saarikko(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
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37072
niina.strengell(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää



29.01.2019

- asettaa 29.1.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12548 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin 49003 tonttia 11, korttelin 49020 tonttia 5, korttelin 49029 tontteja 5 ja 6, korttelin 49033 tonttia 2, korttelin 49036 tonttia 5, korttelin 49037 tonttia 1, korttelin 49051 tontteja 3 ja 18, korttelin 49056 tontteja 12 ja 13, korttelin 49059 tontteja 1 ja 2, korttelin 49072 tonttia 1 sekä puisto- lähivirkistys- ja katualueita (muodostuu uusi kortteli 49091)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla:

Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

Asunto Oy Ilomäentie 7: 5 000 €

Asunto Oy Helsingin Yliskylänhovi: 5 000 €

Rakennusliike Lapti Oy: 5 000 €

***** 2 500 €

***** 2 500 €

***** 2 500 €

***** 2 500 €

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12548 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.



Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Koirasaarentien ja Ilomäentien alueita pohjoisessa Yliskylässä, Laajasalossa. Kaavaratkaisu mahdollistaa Kruunusiltaja pitkin tulevan pikaraitiotien rakentamisen edelleen Yliskylään sekä pikaraitiotien varren täydennysrakentamisen. Kaupungin omistamalla maalla täydennysrakentaminen sijoittuu pääasiassa nykyisille katu- puisto- ja virkistysalueille ja yksityisten taloyhtiöiden osalta tonttien nykyisille piha- ja paikoitusalueille sekä asuintonteille. Neljälle pientalotontille muodostetaan asuinkerrostalotontit.

Kaavaratkaisulla luodaan tiivistä, elävää ja katupuin istutettua katuymäristöä Koirasaaren- ja Ilomäentien alueille. Uutta asuntokerrosalaa on esitetty 63 560 k-m², josta 43 900 k-m² sijoittuu Koirasaarentien alueelle ja 19 660 k-m² Ilomäentien alueelle. Asukasmäärän lisäys on noin 1 400 henkilöä. Liiketiloihin on osoitettu 650 k-m² Koirasaarentien varseen sekä 150 k-m² Ollinraition ja Marunapolun risteykseen. Asuntonttien tehokkuudet vaihtelevat välillä $e=0,36$ (AP) – $e=1,35$ (AK). Keskimääräinen tonttitehokkuus on $e=1,31$.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nrot 6890-1 ja 6891-0). Liikennesuunnitelmissa on esitetty liikennejärjestelyt, jotka sisältävät pikaraitiotien ja alueen täydentymisen vaatimat järjestelyt jalankulun, pyöräliikenteen, joukkoliikenteen ja autoliikenteen järjestämiseksi. Asemakaavamuutosalueella liikennejärjestelyt muutetaan vastaamaan paremmin kehittyvän kaupunkirakenteen tarpeita. Kruunusillat-hankkeen mukaiset raitiotiejärjestelyt on esitetty kaava-alueen osalta. Jalankulun ja pyöräilyn järjestelyitä parannetaan ja nykyaikaistetaan. Marunapolku avataan asemakaavamuutoksen mukaisesti kaikelle liikenteelle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että olemassa olevaan rakenteeseen syntyy pikaraitiotiehen tukeutuva uusi kaupunkirakenteellinen kerrostuma, ja Koirasaaren- ja Ilomäentien kadun varsia erinomaisine raideyhteyksineen voidaan täydennysrakentaa kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Kaavamuutoksen alueet ovat liikenteellisesti, palveluiden ja asutuksen kannalta saaren keskeisimmällä paikalla. Kaavamuutosalueella sijaitsee nykyisin katu- ja viheralueita, kaksi pientaloa Laajasalontien varren tonteilla, nelikerroksisia asuinkerrostaloja Koirasaarentien pohjoispuolella, pientaloja Koirasaarentien eteläpuolella, 5–10-kerroksisia asuinkerrostaloja Ilomäentien, Marunakujan ja Marunapolun varrella, 3–6-kerroksisia asuinkerrostaloja Ollinraition varrella, maantason pysäköintialueita, pysäköintilaitosrakennuksia sekä päiväkotirakennus.

Kaava-alueilla on voimassa 11 eri asemakaavaa vuosilta 1969–2010.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen pääosin. Korttelin 49003 tontti 11, korttelin 49020 tontti 5, korttelin 49029 tontit 5 ja 6, korttelin 49051 tontit 3 ja 18 ja korttelin 49059 tontit 1 ja 2 sekä korttelin 49072 tontti 1 ovat yksityisomistuksessa. Kaupunki on vuokrannut korttelin 49056 tontit 12 ja 13 yksityisille taloyhtiöille.

Asemakaavamuutos on tehty sekä kaupungin että yksityisten maanomistajien aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu kaavamuutosta hakeneiden kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa (11/2018) seuraavasti:

Liikennejärjestelyt	23 milj. euroa
Kunnallistekniikan järjestelyt	12 milj. euroa
Puistot	0,3 milj. euroa
Yhteensä	n. 35 milj. euroa

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaupungille kertyvän uuden kaavoitettavan kerrosalan rakennusoikeuden arvo on noin 30 milj. euroa. Kaupungille kohdistuu lisäksi yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia, joista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Arviolta maankäyttökorvauksia kertyy kaupungille 0–5 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

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

Viranomaisyhteistyö



Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. luonnon ja rakentamisen suhteeseen, ilmanlaatuun ja meluvaikutuksiin, liikenteen ja ympäristöhaiiriöiden huomioimiseen, pysäköintiin sekä suunnittelun ominaisluonteen ja olemassa olevien arvojen ja uudisrakentamisen yhteensovittamiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä mm. asuinrakennusten melumääräyksissä ja rakentamisen massoittelussa ja sijoittelussa.

Mielipiteet

Mielipiteet kohdistuivat pääosin täydennysrakentamisen määrään, rakennusten korkeuksiin ja suhteeseen pientaloalueeseen, viheralueisiin ja liikenteeseen. Pikaraitiotiehen suhtauduttiin yhtäältä odottavalla kannalta ja toisaalta kritisoiden. Mielipiteissä toivottiin nykyisen rakenteen kaltaista välttää ja pienimittakaavaisempaa rakentamista, mutta myös nykyistä tehokkaampaa ja tiiviimpää kaupunkirakennetta raitiotien varteen. Toisaalta suhtaudutaan myönteisesti Kruunusillat-hankkeeseen, ja odotetaan uutta siltaa ja raitiovaunua keskustaan. Iloitaan väyläverkostosta, joka sekä helpottaa liikkumista ympäristöystävällisesti, että ruuhkiin keskustan suuntaan. Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä rakennusten massoittelussa ja kaavamääräyksin. Kirjallisia mielipiteitä saapui 68 kpl, joista 2 oli adresseja (allekirjoittajia yhteensä 119). Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:



29.01.2019

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Puolustusvoimat
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäyttösojimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303
maria.isotupa(a)hel.fi
Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441
tyko.saarikko(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
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37072
niina.strengell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12548 kartta 1/3, päivätty 29.1.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12548 kartta 2/3, päivätty 29.1.2019
- 5 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12548 kartta 3/3, päivätty 29.1.2019
- 6 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12548 selostus, päivätty 29.1.2019
- 7 Havainnekuvat 29.1.2019
- 8 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6890-1 ja 6891-0)
- 9 Tilastotiedot
- 10 Vuorovaikutusraportti 29.1.2019 ja asukastilaisuuden (8.1.2018) muistio
- 11 Osa päätöshistoriaa



29.01.2019

Asia/4

Oheismateriaali

1 Mielipidekirjeet

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta:

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Liisanantti, Lindén
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)