

Vuorovaikutusraportti osa kaksi (2).

Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavan muutos

Päivätty 18.1.2022

Diaarinumero HEL 2015-001115

Hankenumero 4388_5

Asemakaavakartta nro 12430



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi tarkistetun asemakaavaehdotuksen 25.4.2017. Tämän jälkeen asemakaava otettiin uudelleen valmisteluun ja kaavaehdotus asetettiin muutettuna uudelleen julkisesti nähtäville (MRL 65 §) 4.6.–7.7.2021. Tässä vuorovaikutusraportin osassa kaksi (2) on esitetty yhteenvedot tämän nähtävilläolon aikana

esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin. Yhteenvedot aikaisempien asemakaavoitusvaiheiden huomautuksista ja vastineet niihin on esitetty kokonaisuudessaan vuorovaikutusraportin osassa yksi (1), päivätty 22.11.2016, täydennetty 25.4.2017.

Yhteenvedot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelimitse 09 310 13700 ja sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2015 kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2015 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS oli nähtävillä 14.3.–8.4.2016, asukastilaisuus 17.3.2016 Laajasalon kirkossa.
- vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta ilmoitettiin osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Helsingin uutisissa.
- OAS:sta ja valmisteluaineistosta oli mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 22.11. ja 29.11.2016
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitettiin Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Metro-lehdessä, verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset sekä Helsingin kaupungin kirjaamon ilmoitustaululla
- viranomaisilta pyydettiin lausunnot ja kaavaehdotuksesta oli mahdollisuus tehdä muistutus.
- lausunnot ja muistutukset käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 25.4.2017.
- kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi tarkistetun asemakaavaehdotuksen hyväksymistä 25.4.2017.
- asemakaavaehdotus otettiin uudelleen valmisteluun ja muutettu kaavaehdotus asetettiin uudelleen julkisesti nähtäville (MRL 65 §) 4.6.–7.7.2021.
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- lausunnot ja muistutukset esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle tammikuussa 2022.
- lautakunnan päätöksestä lähetetään tieto niille muistutuksen lähettäneille, jotka ovat muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Yhteenvetot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.6.–7.7.2021

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin neljä muistutusta, joista kaksi oli adresseja (allekirjoittajia yhteensä 16).

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lasitusten turvallisuuteen linnuille, kaavaprosessien pirstaleisuuteen, puutteellisiin asemakaavamääräyksiin, rakentamisen suhteeseen viereiseen Yliskallion asuinkerrostaloalueeseen, rakentamisen korkeuteen, puretun Kiiltomadonpolunsillan uudelleen rakentamiseen, puutteellisiin selvityksiin, huoltoasematontin sijaintiin, pysäköintilaitokseen, korttelin 49050 puutteelliseen esitykseen, Laajasalontien ja Reposalmentien risteysalueen kaupunkikuvaan sekä Haltiamännyntorin kaavamääräyksiin.

Vastineet aihepiireittäin

Lasitusten turvallisuus linnuille

Asemakaavassa ei anneta yksityiskohtaisia määräyksiä lasitusten ja ikkuna-aukotusten suunnittelusta muilta osilta kuin, että ensimmäisen kerroksen liiketiloissa tulee olla suuret näyteikkunat kadulle. Uudisrakennusten tarkempaa suunnittelua ohjataan rakennuslupavaiheessa. Asemakaavamuutosalueelle ei kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan sijoitu tärkeitä lintualueita.

Kaavaprosessien pirstaleisuus

Yliskylän alueen asemakaavat pohjautuvat uuden yleiskaavan (2016) lisäksi useisiin alueesta tehtyihin selvityksiin, joista Laajasalon alueellinen kehittämissuunnitelma ja kaupunkibulevardi (2014) ja Laajasalon kaupunkibulevardin suunnitteluperiaatteet (Kslk, 2015) havainnollistavat koko Yliskylän alueen ja Laajasalontien varsien täydennysrakentamisen kehitystä.

Yliskylän alueen asemakaavat on jaettu tarkoituksenmukaisiksi kokonaisuuksiksi, joiden tonttien ja infrastruktuurin suunnittelua ja toteutusta ohjataan koordinoitusti. Asemakaavoituksen aikataulua ohjaavat lukuisat tekijät, joista merkittävämpinä on rakenteilla oleva Kruunusillat-pikaraitiotieyhteys. Koko alueen asemakaavoittaminen yhdellä kerralla ei ole realistista, johtuen muun muassa eri alueisiin liittyvistä suunnittelukysymyksistä ja toteutuksen ajoituksista. Kaavaselostuksen liitekoosteeseen on lisätty kuva Yliskylän alueen asemakaavatilanteesta.

Puutteelliset asemakaavamääräykset

Kaavamääräykset ovat nykyohjeistuksen mukaisia ja perustuvat yhteistyössä rakennusvalvonnan kanssa valmisteltuihin linjauksiin, joiden tu-

loksena asemakaavoituksen tueksi on tehty asemakaavamääräysohjeistus. Tavoitteena on ollut yhdenmukaistaa ja tiivistää kaavamääräyksiä sekä jättää muiden ohjeistuksien kanssa päällekkäisiä määräyksiä pois. Nykyisten kaavamääräysohjeistuksien ja suunnitelmien jatkokehityksen vuoksi määräykset poikkeavat kaavan edellisestä tarkistetusta ehdotuksesta.

Normaalissa asuntotuotannossa ei ole rakennuskustannusten vuoksi pelkoa liian suurien aputilojen rakentamisesta lisärakennusoikeutena. Kaavaan merkityt tiukat rakennusalat ja kerrosluvut määrittävät rakentamisen volyyimia eikä niiden puitteissa jää kerrosalaan laskettavan asuntorakennusoikeuden lisäksi mahdollisuuksia liian suuren lisärakennusoikeuden rakentamiseen.

Räystäskorkeuksia ei ole tässä asemakaavassa tarpeen määrätä tarkasti, koska rakennukset eivät liity suoraan sellaiseen ympäristöön, jossa korkeuden määrittely täsmällisesti olisi tarpeen. Kerros- ja räystäskorkeuksien kehitystä voidaan ohjata jatkossa aluetyöryhmässä ja rakennuslupavaiheessa.

Asuinkortteleiden pysäköinti sijoittuu pihakannen alle tai pysäköintilaitokseen.

Asemakaavassa voidaan sallia asukassaunan sijoittaminen kaavassa merkityn suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle. Tältä osin uuden kerroksen syntyminen määritellään tavanomaisin tavoin ja sitä koskee myös normaalit poistumistiejärjestelyt ja -etäisyydet.

VP-alueen pohjoispuoleinen alue kuuluu valmisteilla olevaan Yliskylänlahden alueen asemakaavaan, jossa kohdalle on tarkoitus suunnitella kerrostalokortteli Laajasalon alueellisen kehittämissuunnitelman ja kaupunkibulevardisoinnin periaatteiden sekä uuden yleiskaavan mukaisesti. Tarkempi suunnittelu tehdään Yliskylänlahden asemakaavan muutoksen yhteydessä lähivuosina. Tässä asemakaavassa on varauduttu huoltoyhteyteen, jota ei toteuteta huollon tarpeisiin, jos se todetaan tarpeettomaksi. Jalankulku- ja pyöräily-yhteydet pohjoiseen tulevat Laajasalontien varrelle omine tilavarauksineen. Yleistä jalankulkua ei todennäköisesti voida johtaa pohjoispuoleisen suunniteltavan kerrostalokorttelin hyvin kapean pihan poikki.

Rakentamisen korkeus ja suhde ympäristöön

Tontin 49050/2 tuleva rakennus jää arviolta 2–5 metriä matalammaksi kuin länsipuolella olevat nykyiset Yliskallion rakennukset. Nykyisien lähimpään rakennuksien kattojen korkeusasemat ovat pääpiirustusten mukaan +31.4 ja +28.6. Uuden rakennuksen katon korkeusasema on normaalilla kerroskorkeudella toteutettuna noin +26,0. Uuden asuinkorttelin piha (likimäärin +9.5) tulee arviolta noin 1–1,5 metriä nykyisen

pysäköintilaitostontin 49050/1 alapihaa (+8.5) korkeammaksi. Rakennuksen julkisivuratkaisu ja tarkempi korkeusasemien suunnittelu tehdään rakennussuunnitteluvaiheessa.

Korttelin 49050 likimääräistä pihakorkkoa on laskettu puoli metriä.

Ajo tontin 49050/2 kannenalaiseseen pysäköintiin järjestetään Isosaarentieltä ja kansipihalle tarvittava huoltoajo Kirkkosalmentieltä. Liikennetarkaisut sovitaan Yliskallion Huolto Oy:n omistamaan pysäköintilaitokseen ja sen tonttiin. Asemakaavan ratkaisu ei ole ristiriidassa Yliskallion Huolto Oy:n omistaman pysäköintialueen pysäköinnin järjestämisen kanssa.

Tämä kaava-alue on osa Laajasalon keskusta-aluetta, jossa ympäristöä maltillisesti korkeampi rakentaminen on yleiskaavan mukainen ratkaisu ja perusteltua hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden näkökulmasta.

Yleiskaava ja kaupungin strategia edellyttävät kaupunginosien tiivistämistä. Täydennysrakentamisen myötä muuttuvat näkymät ympäristössä. Uudessa yleiskaavassa, johon asemakaava perustuvat, on esitetty suunta Helsingin kasvulle ja myönteiselle kehitykselle tuleviksi vuosikymmeniksi. Kasvu on esimerkiksi kaupungin strategian mukaisesti rakentamisen lisäämistä ja uusia asukkaita sekä liikennejärjestelmien ja palveluiden kehittämistä. Kasvu kohdistuu jokaiseen kaupunginosaan eikä Laajasalo ole poikkeus. Näin koko kaupunki säilyy muutoksissa tasapuolisesti elinvoimaisena.

Yleiskaavassa koko kaava-alue on liike- ja palvelukeskustan aluetta C1, jonka mukaisesti keskustoja tiivistetään ja kehitetään urbaanina kaupunkirakenteena ja josta todetaan muun muassa: Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempaan.

Laajasalontien ympäristö on rakentunut monien vuosikymmenien aikana, osin erilaisista lähtökohdista, muodostaen ajallisia kerrostumia. Laajasalontien kadun varren rakentaminen on siihen nähden uusi ympäristöön sovitettu kerrostuma, joka maltillisesti ympäristöään korkeampana rakennuskantana viestittää kaupunkirakenteellisesta keskusta-alueesta toimintoinen, palveluinen ja hyvine liikenneyhteyksineen.

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää kaupunkirakennetta ympäröivä kaupunkirakenne huomioiden. Rakennusten sijoittelulla ja rakentamista koskevilla määräyksillä luodaan edellytykset hyvälle asuinolosuhteille.

Ratkaisussa on otettu huomioon suunnittelualueiden ympäristön ominaisuudet ja bulevardisoinnin periaatteet.

Täydennysrakentamisen periaatteita ja rakentamisen korkeutta on käsitelty lisäksi vuorovaikutusraportin ensimmäisessä osassa (Vuorovaikutusraportti 22.11.2016, täydennetty 25.4.2017).

Korttelin 49034 tontin 12 Yliskylän puistokadun ja kirkon puoleista lamellia on laskettu yhdellä kerroksella (nyt VI) ja Laajasalontien puoleista lamellia nostettu kerroksella (VIII), jotta uuden asuinkorttelin korkeuden suhde kirkkoon ei ole niin suuri rakennusoikeuden pysyessä samana.

Tämän kaava-alueen ja Reposalmentien eteläpuolelle on kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymässä asemakaavassa (Eteläinen Kuvernöörinkuja 6 ja Laajasalontien katualue) Reposalmentien varteen esitetty VIII ja VI kerroksiset asuinlamellit, jotka tämän asemakaavan mahdollistamien rakennuksien kanssa muodostavat uuden yhtenäisen ajallisen kerrostuman Laajasalontien ja Reposalmentien risteysalueelle. Tämän kaavan mukainen rakennus jää noin neljänkymmenen metrin päähän kirkosta. Rakennusala on, poiketen tyyppillisestä ratkaisusta, suunnattu eri koordinaatistoon kadun (Reposalmentien) kanssa ja sen eteen on jätetty aukio, jotta kirkon länsipääty avautuu Laajasalontielle ja jotta se säilyy kaupunkirakenteellisena kiintopisteenä.

Kaupunkirakenteellinen painopiste siirtyy osittain Laajasalontielle sen bulevardisoinnin ja raitiotiepysäkin vuoksi. Pysäköintitalon siirtyminen pois Laajasalontien varresta on kaupunkikuvallinen parannus edelliseen asemakaavaehdotukseen. Jo toimiva kauppakeskus avautuu Yliskylän puistokadun suuntaan.

Kiiltomadonpolunsilta

Laajasalontien ylittävää jalankulku- ja pyöräilyä ei esitetä rakennettavaksi puretun tilalle, koska Laajasalontien bulevardisoinnin periaatteena on muuttaa entisen Laajasalontien moottoritienomainen ympäristö myös jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi ympäristöksi. Katualueiden linjaus, tasoitus ja katuprofiili suunnitellaan pääosin uudestaan kaikkia liikkumismuotoja varten. Laajasalontielle suunnitellaan muun muassa raitiotie, kattavat jalkakäytävyyhteydet sekä osa Baana-pyöräilyverkkoa.

Tarve moottoritienmäisen kadun ylittämiseksi kevyen liikenteen sillalla ei ole jatkossa samanlaista tarvetta kuin aikaisemmin, vaan Laajasalontien suunnitelmissa on huomioitu hyvät ja turvalliset maantason yhteydet. Laajasalontien länsipuoleisen puiston tasausta muuttamalla saadaan Kirkkosalmentieltä järjestettyä esteettömyyden perustason yhteys Laajasalontielle, jonka tälle kohdalle on tulossa valo-ohjattu suojatie. Katualueiden jatkosuunnittelussa on tavoitteena julkisen ulkotilan korkealaatuisuus.

Jalankulun ja pyöräilyn ohjaaminen maantasoon on bulevardisoinnin periaatteiden mukaista ja samalla tuetaan keskusta-alueen kivijalkaliikkeen toimintaedellytyksiä. Liikennemuotojen jakaminen eri tasoille ei ole kaupunkimainen ratkaisu, johon Laajasalon keskusta-alueella ja Laajasalontie bulevardisoinnissa on pyritty.

Siltayhteys oli edellisessä asemakaavaehdotuksessa esitetty toteutettavaksi kauppakeskuksen kattotason kautta hissi- ja porrasyhteytenä maantasoon. Yhteys ei olisi yhtä sujuva kuin maantasoon yhteys. Se ei voisi olla käytettävissä ympäri vuorokauden ja aiheuttaisi vaikeasti valvottavissa olevia tiloja. Sillan ja kevyen liikenteen reitin johtaminen kauppakeskuksen kattotason sisäportaiden ja hissien kautta johtaisi hankaliin rasitejärjestelyihin ja vastuukysymyksiin.

Sillan kustannukset olisivat käyttöasteeseen nähden hyvin korkeat eikä se olisi enää samalla tavalla osa luontevasti jatkuvaa reitistöä tasovaihtojen vuoksi. Maantasoon suojatiejärjestelyt keskeiselle raitiotiepysäkillä tulisi toteuttaa joka tapauksessa. Sillan toteuttaminen ei poistaisi muiden yhteyksien toteutustarvetta. Silta palveli ennen lähinnä Kirkkosalmentien päähän sijoittuvaa maankäyttöä, eikä uusi maankäyttö lisää sillan mahdollisia käyttäjäryhmiä. Sillalle on mahdotonta järjestää sellaisia yhteyksiä Laajasalontieltä, että sen käyttäminen kadunylitykseen olisi houkutteleva vaihtoehto suhteessa tasoylitykseen.

Silta on alun perin suunniteltu myös kauppakeskuksen katolla olevien asuinkerrostalojen piha-alueiden huoltoyhteyttä varten. Piha-alueiden huolto on järjestettävissä toisin eikä siltaa siihen tarvita.

Sillan toteuttamisen aikatauluun sisältyisi riskejä liittyen Laajasalontien pysäkkijärjestelyihin, koska sillan rakenteet ja alituskorkeus vaikeuttavat Laajasalontien muita ratkaisuita.

Puutteelliset selvitykset

Eri kaavalajit ja laajuudeltaan erilaiset kaavat edellyttävät eritasoisia selvityksiä. Laajasalon ostoskeskuksen alueen asemakaavan muuttaminen perustuu lain edellyttämiin kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä on otettu huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavamuutosta varten laadittuja selvityksiä on Laajasalon ostoskeskuskortteli, Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit, 2021 • Yliskylän Neste, K-market, Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit, 2021 • Ilmanlaatuselvitys, autoliikenteen päästöjen vaikutus ilmanlaatuun Laajasalon kauppakeskuksen asemakaava-alueella (Ilmatieteen laitos, 10.10.2018) • Laajasalon kauppakeskuksen alueen liikennemeluselvitys, 201318-1, (Akukon Oy, 11.11.2020) • Laajasalon vesihuollon yleissuunnitelma (Pöyry, HSY ja Ksv, 20.10.2016.) • Yliskylän kaukolämmön siirtojen selvitys (5.9.2016, HELEN Oy) • Kruunusillat - Raitiotieyhteys Laajasaloon - Yleissuunnitelma (Kruunusillat, Helsingin kaupunki, 2016) • Jollaksen

liikenneselvitys (Markus Ahtiainen, Ksv, L-os) • Laajasalon kaupunkibulevardin suunnitteluperiaatteet (Ksv, A-os, Itä, 2015) • Laajasalon alueellinen kehittämissuunnitelma ja kaupunkibulevardi (Ksv, Y-os, 2014) • Laajasalo Preliminary Design Report - An Integrated Study of Laajasalo Urban Environment and Planning Solutions (30.9.2016, Lia Crupi, urban planner, Ksv) • Laajasalon kaupallinen selvitys (Wsp, 17.4.2019) • Laajasalon kaava-alueet, yhdyskuntatekninen yleissuunnitelma ja rakentamisen vaiheistus (Helsingin kaupunki, Kaupunkiympäristön toimiala, 08/2018) • Laajasalon liikenteelliset tarkastelut –rapotti, (WSP, 13.3.2020) 7 (40) • Yliskylän puistokadun ja Haltiamännynntorin katu- ja rakennussuunnitelmat, nro 30404 ja 30614 (2016-2017) • Laajasalon tien (nro 31314), Reposalmentie (nro 31315), Isosaarentien (nro 31316) ja Kuvernöörinpolun (nro 31317) katu- ja rakennussuunnitelmat (Ramboll Finland Oy, 2020)

Selvitykset osoittavat, että asemakaavan sisältövaatimukset täyttyvät. Selvitykset on tehty koko siltä alueelta, johon kaavalla on arvioitu olevan olennaisia vaikutuksia. Tehdyt selvitykset ja lähdemateriaali on luettu kaavaselostuksessa sivuilla 6–7 ja aineistoa on esitelty selostuksen lopussa. Kaavan vaikutukset on esitetty kaavaselostuksessa s. 25–29.

Huoltoasematontin sijainti

Nykyinen huoltoasematontti on yksityisessä omistuksessa ja tontin saaminen mukaan osaksi kauppakeskuksen alueen kehittämistä on oleellinen järkevän kokonaisratkaisun kannalta.

Neste Markkinointi Oy:n omistama tontti muodostaa yhdessä kaupungin omistaman alueen osan kanssa suunnitellun pysäköintilaitoksen (LPA) tontin 29 (40) 49034/7.

Huoltoasemalle on esitetty uusi sijainti, koska voimassa olevan asemakaavan mukainen sijainti ei vastaa nykyistä kaupunginvaltuustossa todettua tarvetta kehittää kauppakeskuksen korttelia asumiseen sopivaksi Laajasalontien varressa ja Neste Markkinointi Oy haluaa jatkosakin tarjota huoltoasemapalveluita alueella.

Uudelle huoltoasemalle oheistoimintoinen on kaavaehdotuksessa osoitettu tontti nykyisen tontin naapurista, Yliskyläntien pohjoispuolelta Laajasalontien varresta. Sitä voi pitää saavutettavuuden ja liiketoiminnan kannalta voimassa olevan kaavan mukaiseen ratkaisuun verrattuna parempana, poikkeuksellisella näkyvyydellään ja myös tonttiliittymiensä puolesta. Kaavaratkaisu on neuvoteltu nykyisen huoltoasematontin omistajan kanssa.

Uudelle sijainnille on suunniteltu rakennettavaksi huoltoasema, joka sisältää muun muassa myymälätilan sekä autopesun. Hankkeesta on tehty viitesuunnitelma, jonka mukaisesti huoltoasemarakennus ja polt-

toaineenjakelualueen katos muodostavat kaupunkikuvallisesti yhtenäisen ja korkeatasoisen kokonaisuuden näkyvällä paikalla Laajasalontien varrella.

Pysäköintilaitos

Pysäköintilaitoksen kellarikerrosta selvitettiin kumppanuuskaavoituksena Laajasalon ostoskeskuskorttelista tehdyssä viitesuunnitelmassa (Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit, 2021) ja sen todettiin olevan taloudellisesti haastava kauppakeskuskorttelin toteutuksen vaikeassa yhtälössä, jossa rakennetaan jatkuvasti toiminnassa olevan kauppakeskuksen viereen ja päälle.

Liiketilat ovat sijoitettu toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti tärkeimpiin paikkoihin ja niiden sijaintia ja määrää on selvitetty Laajasalon kaupallisessa selvityksessä (WSP, 17.4.2019) sekä nykyisen kauppakeskuksen omistajan kanssa. Liiketilat sijoittuvat Laajasalontien varteen lähes koko korttelin matkalle tulevan raitiotiepysäkin viereen.

Kortteli 49050 ja Laajasalontien ja Reposalmentien risteysalueen kaupunkikuva

Mahdolliset täydennysrakentamistontit Laajasalontien varrella ovat hyvin kapeita olemassa olevien tonttien ja tulevan katulinjauksen välissä. Tonttien lähtökohdat rajaavat suunnitteluratkaisuja merkittävästi. Korttelin 49050 tonttia 2 rajaavat Laajasalontie, Isosaarentie, Kirkkosalmentie sekä korttelin 49050 tontti 1, jotka antavat sitovia lähtökohtia tontin rajaukseen ja korkomaailmaan. Täydennysrakentaminen on rajattu bulevardisoinnin periaatteiden mukaisesti katualueiden viereen, jolloin pihat jäävät suojaan liikennemelulta ja hiukkaspäästöiltä. Tässä korttelissa piha jää myös suotuisaan ilmansuuntaan lännen puolelle. Rakennus on kuusikerroksinen, mikä noudattaa muun alueen täydennysrakentamisen periaatteita. Pysäköinti on pihakannen alla ja sinne ajetaan mahdollisimman alhaalta Isosaarentieltä, jotta pihakansi ei nouse tarpeettoman korkealle. Pihakannen likimääräistä korkoa on laskettu puoli metriä nähtävillä olleesta asemakaavaehdotuksesta. Kirkkosalmentieltä on mahdollista järjestää huolto- ja pelastusyhteys pihakannelle.

Rakentaminen sovitetaan nykyiseen rakenteeseen ja se muodostaa uuden ja näkyvän ajallisen kerrostuman Laajasalon Yliskylässä. Uudisrakentaminen on pyritty sovittamaan materiaaleiltaan, muodoltaan, mitta-kaavaltaan ja tontille sijoittelun osalta sen lähtökohdat huomioiden lähiympäristöön siten, että rakentaminen ei heikennä alkuperäisen rakennuskannan kaupunkikuvallisia arvoja.

HaltiamännynTORIN kaavamääräykset

HaltiamännynTORiin ei uusi asemakaavamuutos tuo muutosta suhteessa voimassa olevaan kaavaan nro 11743 (Kslk 2008). Tässä kaavassa Haltiamänty on edelleen suojeltu määräyksellä ja sen säilymisen edellytykset jatkuvat. Määräys on riittävä asemakaavan tarkkuustasolla.

Rakennusvirasto on laatinut Yliskylän puistokadun katusuunnittelun yhteydessä Haltiamännyn torin suunnitelman.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat joukkoliikenteen pysäkkien merkitykseen ja saavutettavuuteen, bussiliikenteen sujuvuuteen ja mahdolliseen bussin päätepysäkin järjestelyihin, tarvittavaan johtokujamerkintään, jätehuollontiloihin, meluun, ilmanlaatuun ja raitiotien runkomeluun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Vastineet lausuntoihin

Joukkoliikenteen pysäkkien merkitys ja saavutettavuus sekä bussiliikenteen sujuvuus ja mahdollisen päätepysäkin järjestelyt

Raitioliikenteen pysäkki Laajasalontielle on suunniteltu siten, että se on hyvin saavutettavissa palvelualueeltaan, riippumatta siitä onko se päätepysäkki vai ei. Pysäkin mahdollinen toiminnallinen muutos päätepysäkkiksi ei muuta tilannetta.

Asemakaavamuutos ei täysin estä bussiliikenteellä liikennöitävää yhteyttä Laajasalontieltä Kuvernöörintielle. Kaupunki on varautunut Laajasalontien keskiosan rakentamisen yhteydessä ajoyhteyteen etelästä Laajasalontieltä Kuvernöörintielle huoltoasematontin pohjoispuolelta ja myöhemmin mahdollisesti toteutettavaan ramppiin Kuukiventien sillalta Laajasalontielle etelään. Kaupunki yhteistyössä HSL:n kanssa arvioi tarvittavat pysäkkijärjestelyt linjastosuunnittelun yhteydessä. Toistaiseksi edellä kuvatun kaltaisesti liikennöivää bussilinjaa ei ole esitetty. Kruunusiltojen hankelaajuuden lisäksi on vielä selvityksen alaisena alkuperäisen ns. Yliskylän lenkin toteuttaminen. Mikäli lenkkiä ei toteutettaisi riittävän aikaisin Kruunusiltojen supistuneen hankelaajuuden liikenteen aloittamisen kanssa, on lisäpysäkkien suunnittelu Laajasalontielle mahdollista.

Yliskylän puistokadulle osoitetaan bussipysäkki 15 m pitkänä ajorata-pysäkkinä ajosuunnassa pohjoisesta heti kauppakeskuksen pääsisäänkäynnin jälkeen. Tämän pysäkin on tarkoitus toimia linjan 89 ajantaus- ja lähtöpysäkkinä. Kauppakeskuskorttelia myötä päivään ympäri liikennöivän linjanpäätepysäkin jättöpysäkkinä toimii Laajasalontien pysäkki. HSL on yhteistyössä kaupungin kanssa hyväksynyt tämän ratkaisun. Laajasalontielle ei ole mahdollista tehdä kauppakeskuskorttelin kohdalle ylimääräisiä bussipysäkkisyvennyksiä.

Johtokuja

Asemakaavaan on lisätty johtokujamerkintä LH-korttelialueelle 49024.

Jätehuoltotilat

Kauppakeskuksen viereisten asuintonttien viitesuunnitelmissa on varattu omat tilat asuintonttien jätehuollolle. Tilat ja niiden tyhjennys suunnitellaan tarkemmin rakennussuunnitteluvaiheessa.

Melu ja ilmanlaatu

Asemakaavaratkaisu perustuu liikenteen haittojen torjunnan osalta annettuihin kaavamääräyksiin äänitasoerovaatimuksista, ulko-oleskelualueiden sijoittamisesta ja niiden meluntorjunnasta sekä tuloilmanottotavasta ja -kohdasta. Määräyksillä varmistetaan riittävällä tavalla terveellisen asumisen edellytykset myös niiden asuntojen osalta, jotka aukeavat vain katualueiden suuntaan. Liikenteen haittojen ja asumisen laadun näkökulmasta on aina mahdollisuuksien mukaan suositeltavaa välttää sellaisia suunnitteluratkaisuja, joissa asunnot sijoittuvat ainoastaan vilkkaan liikenteen suuntaan. Kaavaratkaisua onkin lausunnon johdosta kehitetty siihen suuntaan, että entistä useampi asunto aukeaa liikenteen haitoilta suojatumpiin kortteleiden sisäosiin.

Laajasalontien länsipuolelle sijoittuvassa AK-korttelissa ei ole suunnittelua rajoittavia reunaehtoja, joten asemakaavaan on lisätty määräys:

- *Korttelissa 49050 asunnot ja oleskeluparvekkeet eivät saa avautua ainoastaan Laajasalontien tai Isosaarentien suuntaan liikenteen haittojen vuoksi.*

Laajasalontien itäpuolen AKL-korttelissa asuinkerrostalot rakennetaan pääosin kiinni nykyiseen koko rakentamisen ajan toiminnassa olevaan kauppakeskukseen sekä sen katettavaan huoltopihaan, mikä rajaa rakennussuunnittelun mahdollisuuksia ja toteutuskelpoisen ratkaisun vaihtoehtoja. Asemakaava perustuu kaupungin ja hankkeen kumppanuuskaavoituksena tehtyyn viitesuunnitelmaan, jota on ohjattu kaupungin järjestämissä suunnittelu- ja koordinaatiokokouksissa uudelleen valmisteluun otetun tarkistetun asemakaavaehdotuksen jälkeen vuodesta 2018 lähtien. Viitesuunnitelma toteuttaa kaupungin tavoitteet Laajasalon bulevardisoinnin keskeisimmän korttelin osalta muun muassa rakentamisen määrän, kaupunkibulevardimaisen ratkaisun, hallintamuo-tojakauman ja perheasuntovaatimusten osalta, liiketilojen sijoittumisen ja kulkureittien osalta sekä hankkeen näkökulmasta taloudellisesti toteutuskelpoisen yhtälön löytymisen kannalta, johon liittyy rakentaminen hyvin haastavaan paikkaan.

Kaavaehdotuksessa ollut asemakaavamääräys koskien asuntojen avautumista on lausunnon johdosta muutettu muotoon:

- *Korttelin 49034 tonteilla 8, 10 ja 11 vähintään noin 3/4 kaavakarttaan merkitystä pääkäyttötarkoituksen mukaisesta kerrosalasta tulee olla asuntoja, jotka avautuvat pihan suuntaan liikennemelun ja ilmanlaadun takia.*

Määräys perustuu kaupungin ohjaamaan korttelin 49034 viitesuunnitelman mukaiseen ratkaisuun ja kaupungin edellyttämään hallintamuotojakaumaan sekä perheasuntovaatimukseen.

Määräystä ei ole katsottu järkeväksi sitoa asuntojen lukumäärään, sillä viitesuunnitelmasta poikkeavalla ratkaisulla, tekemällä pieniä asuntoja pihan suuntaan, saataisiin määräys täytettyä ja joka samalla johtaisi epätoivottuun lopputulokseen asuntojen kokojakauman suhteen. Määräys on sen sijaan sidottu tontin rakennusoikeuteen, mikä on kaavan pysyvä lähtökohta eikä suunnitteluratkaisuihin, jotka saattavat poiketa viitesuunnitelmasta rakennussuunnitteluvaiheessa. Viitesuunnitelman mukaisessa tyyppikerroksessa pääsääntöisesti vain kaksi asuntoa (yksiötä) avautuu ainoastaan Laajasalontien suuntaan ja viisi asuntoa avautuu pihan suuntaan. Määräys ei mahdollista pienten yksiöiden lisäämistä viitesuunnitelman mukaisesta ratkaisusta kadun puolelle. Yksiöiden määrää on lisäksi tarkoitettu rajoittamaan entisestään tontinvarausehdoissa. Määräys on ulotettu koskemaan Yliskyläntien puoleista lamellia.

Nähtävillä olon jälkeen viitesuunnitelmaa on edelleen kehitetty asumisen kannalta laadukkaampaan suuntaan. Tontin 8 Laajasalontien varren toisen kerroksen asunnot on sijoitettu sisäpihan puolelle ja varastotilat katualueen puolelle.

Viitesuunnitelma on kehittynyt myös tontilla 12, Reposalmentien varrella kaksi ensimmäisen kerroksen asuntoa on poistettu lähimpänä Laajasalontien risteystä ja ensimmäisen kerroksien asuntoja koskevaa asemakaavamääräystä on muutettu muotoon:

- *Asuntoja ei saa sijoittaa ensimmäiseen kerrokseen alle 30 metrin etäisyydellä Laajasalontiestä.*

Koska kaavaratkaisu edelleen mahdollistaa asuntoja, jotka aukeavat vain länteen Laajasalontien suuntaan, on kaavaan lisätty määräys:

- *Korttelissa 49034 ainoastaan Laajasalontein suuntaan avautuvat asunnot tulee varustaa viilennysjärjestelmällä.*

Määräyksen tavoitteena on parantaa asuinviihtyisyyttä, kun asukkaiden ei ole tarpeen kesäkaudellakaan esim. hellejaksojen aikana tuulettamisen vuoksi avata ikkunoita vilkkaan liikenteen suuntaan.

Oleskeluparvekkeiden kieltämistä Reposalmentien ja Yliskyläntien suuntaisilta julkisivuilta ei nähdä tarpeellisenä ottaen huomioon kyseis-

ten katujen parempi melu- ja ilmanlautilanne verrattuna Laajasalontien varteen. Kaavaselostuksessa on tuotu esiin oleskeluparvekkeiden jatkosuunnitteluhaasteet.

Korttelin 49034 tontille 8 on sijoitettavissa leikki- ja oleskelualue, vaikkei sitä ole osoitettu kaavassa. Annettu kaavamääräys ohjaa jatko-suunnittelua siten, että leikkiin ja oleskeluun tarkoitettulla piha-alueella tulee saavuttaa melutason ohjearvot.

Lausunnossa oli varsin aiheellisesti tunnistettu kauppakeskuksen toimintoihin liittyvien laitteiden mahdolliset ympäristöhäiriöt. Kaavan on lisätty määräys tähän liittyen:

- *Maanalaisten pysäköintitilojen, pihakannen alaisten toimintojen ja varsinaisen rakennuksen ilmanvaihtojärjestelyt tulee suunnitella ja järjestää siten, ettei niistä aiheudu ilmanlaatu- tai meluhaittaa asu-miselle, piha-alueille tai ympäristölle.*

Kaavaselostusta on täydennetty edellä mainittujen uusien ja muokattu-jen kaavamääräysten osalta.

Raitioteiden aiheuttaman tärinän tai runkomelun torjunnasta ei ole an-nettu määräystä korttelialueille kohdistuen. Kaupunkiympäristölauta-kunnan 27.10.2020 hyväksymä Eteläinen Kuvernöörinkuja 6 ja Laaja-salontien katualueen asemakaavaehdotus nro 12625 mahdollistaa Kruunusillat-pikaraitiotiehankkeen. Ko. kaavassa runkomelun ja tärinän torjuntavelvoite on osoitettu raitiotiehankkeelle kaavamääräyksellä:

- *Raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama tä-rinä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja asuin-rakennusten sisätiloissa.*

Julkisen nähtävilläolon jälkeinen vuorovaikutus

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asi-anomaisten hallintokuntien kanssa.
