



25.02.2020

Asia/5

§ 99

Laajasalon ratikkakorttelin (Yliskylä) asemakaavan muutosehdotus (nro 12546) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2017-005378 T 10 03 03

Hankennumero 4388_3, 2812

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Suvi Huttunen, liikenneinsinööri Markus Ahtiainen ja maisema-arkkitehti Niina Strengell. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mika Välipirtti: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, kaavoitus, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12546 kartta, päivätty 25.2.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12546 selostus, päivätty 25.2.2020
- 5 Havainnekuva, 25.2.2020
- 6 Varikon hankesuunnitelma, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 2020
- 7 Asuinkortteleiden viitesuunnitelma, Sigge-arkkitehdit Oy, 2020
- 8 Maisemasuunnitelma, Maisema-arkkitehdit Byman-Ruokonen Oy/Maisema-arkkitehtitoimisto HELMA Oy, 2019



9	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7020)
10	Tilastotiedot
11	Vuorovaikutusraportti 26.2.2019, täydennetty 25.2.2020 ja asukastilaisuuksien muistiot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 25.2.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12546 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin 49023 tonttia 5 ja korttelin 49027 tonttia 4, katu-, puisto-, suojaviher-, urheilukeskus-, urheilu-, virkistyspalvelu- ja yleisiä pysäköimisalueita (muodostuvat uudet korttelit 49073, 49089 ja 49092).
- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12546 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee aluetta, joka sijaitsee Laajasalon Yliskylässä Reposalmentien varrella Laajasalon liikuntapuiston kupeessa. Kruunusillat-raitiotien päätepysäkin läheisyyteen Laajasaloon rakennetaan Suomen ensimmäinen raitiovaunuvarikon ja asumisen yhdistävä hybridi. Arkkitehtuurikilpailun kautta kokonaisuudelle on löydetty ainutlaatuinen tilaa vievän varikkotoiminnon ja asumisen yhdistävä korkealuokkainen ratkaisu. Kaavaratkaisu mahdollistaa raitiovaunuvarikon ja siihen liittyvien aputilojen sekä osittain varikon päälle tulevien asuinkortteleiden rakentamisen.



Tavoitteena on luoda edellytykset Kruunusillat-hankkeen raitiotielle ja sitä palvelevalle huolto- ja säilytysvarikolle Reposalmenttiellä sekä samalla mahdollistaa asumista hyvälle paikalle merelliseen Helsinkiin, monipuolisten ja kehittyvien palvelujen ja joukkoliikenteen läheisyyteen. Tavoitteena on tarjota edellytyksiä hyvälle kaupunkielämälle, asumiselle ja ihmisten kohtaamiselle, yrittämiselle ja asuntotuotannolle.

Kaavaratkaisussa on asuntokerrosalaa 42 900 k-m² ja liiketilaa 1 200 k-m². Asuinkortteleiden tehokkuus asumisen ja liiketilojen osalta on keskimäärin 1,3. Tehokkuusluvussa ei ole mukana istutetun kannen alla oleva varikko. Varikon kerrosala on noin 18 400 k-m² ja kolmeen kerrokseen rakennettavan pysäköinnin pinta-ala 11 500 m². Varikko ja pysäköinti sijoittuvat osittain puisto- ja katualueen alle, koko rakennettavan kokonaisuuden tehokkuus on 1,76. Y-tontin kerrosala kasvaa 3 700 k-m² ja viereiselle VU/Y -tontille osoitetaan 500 k-m² uutta kerrosalaa. Kaava-alueeseen sisältyvän terveystalouden tontin (YL) kerrosala pysyy ennallaan, 3 000 k-m².

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7020), jonka mukaan Ilomäentieltä tuleva raitiovaunuliikenne ohjautuu joko suoraan tai Reposalmenttiellä olevan päätepysäkin kautta varikolle. Lisäksi Reposalmenttien kautta ajetaan ratikkakorttelin pysäköintiin. Vieraspysäköinti sijoittuu Holmanmoisionaukiolle sekä korttelin itäpuolelle Rantametsänpolun yhteyteen. Liiketilojen huolto tapahtuu Holmanmoisionaukiolta sekä Reposalmenttieltä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyään alueen metsäkumpareella sijaitseva pururata sekä kumpareen vieressä toimivat rantalentopallokentät sekä koirapuisto tullaan osoittamaan uuteen paikkaan lähimaastoon. Leikkipaikka tullaan osoittamaan ratikkakorttelin kansipihalle. Lisäksi suunnittelualueen eteläpuolella olevaa urheilukenttää ja länsipuolella olevaa Holmanmoisionpolkua siirretään. Urheilukenttä siirretään ja ajanmukaistetaan Holmanmoisionpolun viereen jäävälle VU/Y -alueelle. Laajasalon uimarannan alue ei kuulu kaava-alueeseen ja sen toiminta jatkuu nykyisen kaltaisena.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että asuntotuotantoa edistetään ja kehitetään elävää, omakeinomaista ja turvallista kaupunginosaa liikkumisen sujuvuus ja kestävä kulkumuodot huomioiden. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen muutosluonnoksen 26.2.2019 jatkosuunnittelun pohjaksi



25.02.2020

Asia/5

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee vehreällä alueella Laajasalon liikuntapuiston ja uimarannan kupeessa. Alueen pohjoispuolella Yliskylän keskustassa sijaitsee liikerakennuksia, kirkon ja kaupungin palvelurakennuksia sekä koulurakennuksia. Laajasalon peruskoulun yläkoulu sijaitsee suunnittelualuetta vastapäätä Reposalmentien toisella puolella. Alakoulun tontti sijaitsee alueen länsipuolella ja se on otettu kaava-alueeseen mukaan. Myös terveysaseman tontti Reposalmentien pohjoispuolella on osa kaava-alueita.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1971–2015. Asemakaavat käsittävät opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, lähipalvelujen korttelialuetta sekä katu-, puisto-, suojaviher-, urheilukeskus-, urheilu-, virkistyspalvelu- ja yleisiä pysäköimisalueita.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (01/2020) ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Kadut ja aukiot	7 milj. euroa
Puistot ja viheralueet	2,8 milj. euroa
Teknisen huollon verkosto	1,2 milj. euroa
Yhteensä	n. 11 milj. euroa

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kertyvä rakennusoikeuden arvo on yhteensä noin 30–35 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
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kaupunginkanslia.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat kaupunginmuseon osalta Holmanmoisionpolun suojeluarvoihin sekä kulttuuriympäristön ja maisemallisten arvojen säilymiseen. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikunnan palvelukokonaisuus oli huolissaan liikuntapuiston supistamisesta. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä piti hyvänä kaavahankkeen vaikutuksia Kruunusillat-hankkeen toteutumiselle. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Holmanmoisionpolun vaiheista on teetetty ympäristöhistoriallinen selvitys ja kaavassa määrätään polun pintamateriaali, suojeltavat ja istutettavat puut. Liikuntapaikoille on etsitty korvaavia sijainteja Holmanmoisionpolun länsipuolelta sekä viereiseltä Itärannan kaava-alueelta.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat seuraavasti. HSY:n kannanotto luonnosaineistosta kohdistui uuden jäteveden pumppaamon sijoittamiseen alueelle. Lisäksi kannanoton mukaan kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon tarve ja sen kustannukset sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen tulee laatia kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana. Pihakannen kuivatus tulee järjestää HSY:n ulkopuolisin järjestelyin.

Hankkeen paloturvallisuuden osalta kannanotoissa ei nähty kohtuuttomia ongelmia. Kaavoitetut viisikulmaiset asuinkorttelit tulevat todennäköisesti tuomaan jatkosuunnittelun yhteydessä haasteita paloturvallisuussuunnittelulle, samoin kuin kaava-alueen tasoerot ja sen myötä nostolava-autojen reitit, jotka vaativat kuitenkin jonkin verran väljyyttä toimiakseen. Suurin osa paloteknisistä kysymyksistä on ratkaistavissa rakennuslupavaiheessa.

Helen Sähköverkon kannanotossa todettiin, että Helen Sähköverkko on suunnittelemassa Reposalmentielle laajamittaista jakeluverkon investointi- ja uudistamistyötä. Työn toteutus on ajoitettu tehtäväksi Reposalmentien kadun ja talojen rakentamisen aikataulussa. Reposalmentien ratikkakorttelin sähkönjakelu tulee vaatimaan alueelle 1–2 jakelumuuntamoita. Jakelumuuntamot tulevat palvelemaan pääasiassa muutosalueen asuinkerrostalojen korttelialuetta. Pysäköintilaitos ja ratikka-



varikko liittyvät sähköverkkoon omien keskijänniteliittymien (muuntamoiden) kautta. Jatkosuunnittelussa ratkaistaan, voidaanko nykyistä YO-korttelissa (ehdotuksessa Y-kortteli) olevaa jakelumuuntamoaa hyödyntää osittain myös hybridikorttelin sähkönjakelussa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on huomioitu kaavamääräyksellä: Näille korttelialueille on suunniteltava ja rakennettava Helen Sähköverkon ohjeen mukainen muuntamotila.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat eri kaavatasojen päällekkäisyyksiin ja niiden ymmärtämisen vaikeuteen. Käynnissä on samanaikaisesti useampi toisiinsa kytkeytyvä kaavahanke ja asukkaiden on vaikea seurata ja hahmottaa kokonaisuutta, jonka hankkeet muodostavat. Uudesta yleiskaavasta on tehty valituksia hallinto-oikeuteen ja voimakkaasti siihen pohjautuvia kaavaluonnoksia ei mielipiteen kirjoittajien mukaan tule tuoda poliittiseen hyväksymiskäsittelyyn valitusten käsittelyn ollessa kesken. Lisäksi otettiin kantaa, että asemakaava ei noudata voimassa olevia maakuntakaavoja eikä Helsingin yleiskaava 2002:ta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevia kirjallisia mielipiteitä saapui 51 kpl, joista 2 oli adresseja (allekirjoittajia yhteensä 2 753).

Luonnosaineiston (viitesuunnitelman) erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat ratikkakorttelin sijaintiin ja kokoon, virkistysalueiden vähenemiseen sekä liikenneturvallisuuteen. Lisäksi asukkaat kokevat, että heitä ei kuulla eikä heidän mielipiteitään oteta huomioon kaavoituksessa. Osaan luonnosaineiston nähtävillä olon yhteydessä saatuihin mielipideasioihin on vastattu jo OAS-vaiheen mielipiteiden vastineissa.

Kirjallisissa mielipiteissä on tuotu esiin kriittisen palautteen lisäksi myös positiivisia seikkoja. Kriittikkiä sai erityisesti liikennemäärän kasvu, ratikkakorttelin sijainti ja koko sekä virkistysalueen pieneneminen. Raitiotien tuleamista saarelle pidettiin hyvänä ja siihen liittyvää täydennysrakentamista ymmärrettävänä asiana.

Luonnosaineistoa koskevia kirjallisia mielipiteitä saapui 11 kpl, ja ne on käsitelty kaupunkiympäristölautakunnassa 26.2.2019.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet



25.02.2020

Asia/5

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kaupunginkanslia
- Helsingin kaupungin liikenne -liikelaitos (HKL)
- pelastuslaitos
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, kaavoitus, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12546 kartta, päivätty 25.2.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12546 selostus, päivätty 25.2.2020
- 5 Havainnekuva, 25.2.2020
- 6 Varikon hankesuunnitelma, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 2020
- 7 Asuinkortteleiden viitesuunnitelma, Sigge-arkkitehdit Oy, 2020
- 8 Maisemasuunnitelma, Maisema-arkkitehdit Byman-Ruokonen Oy/Maisema-arkkitehtitoimisto HELMA Oy, 2019
- 9 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7020)
- 10 Tilastotiedot
- 11 Vuorovaikutusraportti 26.2.2019, täydennetty 25.2.2020 ja asukastilaisuuksien muistiot

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



25.02.2020

Asia/5

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.02.2019 § 82