



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-sivuilta: kohdassa Päätöksenteko

[www.hel.fi/ksv](http://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-m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup>, joka vastaa noin 800–900 asukkaan lisäystä. Kerrosala sisältää 2025 k-m<sup>2</sup> kivijalkaliiketilän lisäyksen. Asuntokerrosalan lisäys kaava-alueella on 1485 % ja kokonaiskerrosalan 271 %. Liike-, ja palvelutilaa on 12 330 k-m<sup>2</sup>. 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. Asemakaavamuutos 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 Kuvnäörintie. 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 rajaa-  
vat 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 kaapelireitien 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





29.11.2016

Akp/2

## 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