



§ 623

Yliskylänlahden (Laajasalo) asemakaavan muutosluonnos (sisältää liikennesuunnitelmaluonnoksen)

HEL 2019-004377 T 10 03 03

Hankenumero 4388_2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 7.11.2023 päivätyn asemakaavan muutosluonnoksen (liite nro 3) jatkosuunnittelun pohjaksi. Asemakaavan muutosluonnos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49009 tonttia 2, korttelin 49012 tonttia 2, korttelin 49038 tonttia 4 sekä katu-, puisto-, venesatama-, vesi- ja erityisalueita (muodostuvat uudet korttelit 49457–49463)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Jatkosuunnittelussa rajataan rakentamisen alue kaava-alueella niin, että Tengströminpuiston rannan eteläinen uhanalainen lehtoluontotyyppi rajataan rakentamisen ulkopuolelle ja ranta säilytetään tältä osin muokkaamattomana. Muita osia kaavasta muokataan tarvittavalla tavalla suhteessa tähän rajaukseen.

Jatkosuunnittelussa rajataan rakentamisen alue kaava-alueella niin, että Tengströminpuiston rannan vaaleanpunaisen huvilan ja venesataman välinen uhanalainen lehtoluontotyyppi säilytetään. Ranta säilytetään tältä alueelta muokkaamattomana. Muita osia kaavasta muokataan tarvittavalla tavalla suhteessa rajaukseen.

Killingholman sillan osalta edistetään kevyintä mahdollista kävelysillan vaihtoehtoa, jossa saaren reittejä ei levennetä nykyisestä vaikka niitä muokattaisiinkin vähemmän ympäristöä kuluttaviksi.

Veneilyn edellytyksen laajemmalla alueella selvitetään, myös purjeveneilyn ja talvisäilytyspaikkojen suhteen, ja selvitys esitetään kaavaehdotusvaiheessa.



Lautakunta korosti, että lopullisesti sillan rakentamisesta päätetään investointihankkeena ja tämä voidaan tehdä vasta sitten, kun veneilyn edellytykset alueella on ratkaistu riittävän tyydyttävästi.

Päivittäistavarakaupan sijaintia laajemmalla alueella Laajasalossa selvitetään ja jos toinen sijainti on mahdollinen voidaan tätä tonttia käyttää myös asumiseen tai mahdollisesti päiväkodin sijaintiin.

Kaupunkiympäristölautakunta korosti, että kaavataloudellinen kannattavuus on tärkeä osa raideinvestointeja.

Laajasalo-Kruunuvuorenrannan kokonaisuuden hahmottamiseksi Kruunusiltojen päätöksen pohjalla olleita eri vaiheissa tehtyjä rakennusmäärien arvioita verrataan nykytilanteeseen, jossa rakennusala on karsittu tai tullaan mahdollisesti karsimaan. Vertailun tuloksia käytetään jatkokehityksen tukena.

Lautakunta huomautti, että alueella on kasvava tarve päiväkodeille, joten mikäli rakennettava kerrosala vähenee suhteessa asemakaavan muutosluonnokseen, tulee kaavoituksen seuraavassa vaiheessa suunnitella alueelle riittävän suuruinen päiväkotipiha-alueineen, kasvatuksen ja koulutuksen toimialaa kuunnellen.

Kaava-alueella sijaitsevien, mutta rakentamisen ulkopuolelle jäävien luontoalueiden osalta tehdään selvitys rakentamisen ja asumisen mahdollisista vaikutuksista lehtoalueiden säilymiseen ja kulumiseen. Selvitys on lautakunnan käytössä, kun lautakunta käsittelee varsinaista asemakaavaehdotusta.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Tyko Saarikko, tiimipäällikkö Anu Kuutti, maisema-arkkitehti Sofia Kangas, liikenneinsinööri Markus Ahtiainen ja ympäristöasiantuntija Raimo Pakarinen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Palautusehdotus:

Marleena Isomaa: Palautetaan asia uudelleen valmisteltavaksi.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää palauttaa Yliskylänlahden (Laajasalo) asemakaavan muutosluonnoksen (sisältää liikennesuunnitelma-luonnoksen) uuteen valmisteluun ja tuotavaksi uudelleen käsiteltäväksi vasta, kun seuraavat edellytykset ovat toteutuneet:

- Rakennettavaa kaava-aluetta rajataan siten, että rannan uhanalaiset lehtoluontotyypit sekä eteläisen lehtoalueen itäpuoleinen Tengströminpuiston metsäalue jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Muita osia kaavasta muokataan tarvittavalla tavalla suhteessa tä-



hän rajaukseen. Rajauksella varmistetaan ranta-alueen uhanalaisten lehtobiotooppien säilyminen sekä säästetään osa alueen virkistys- ja metsäalueen määrästä.

- Asemakaavan muutosluonnoksessa pyritään säästämään Laajasalontien varressa jo olemassa olevia, täysikasvuisia puita. Puut vähentävät paahteisuutta ja kuuluvat olennaisesti alueen yleisilmeeseen.
- Kaava-alueelta poistuvan metsän ja puuston osalta tehdään hiilinielujen ja luontotyyppien kompensatiolaskelmat. Lisäksi lasketaan kaava-alueelle istutettavien puiden kustannukset. Selvitetyt tiedot annetaan lautakunnan käyttöön ja huomioidaan osana kaavataloudellista kannattavuutta.
- Nykyisen satama-alueen rakennuttamiskelpoisuus selvitetään PIMA-tutkimuksilla. PIMA-tutkimusten tulokset ohjaavat alueen lopullista suunnittelua.
- Uudelleen valmistelun aikana teetetään päivitetty lintu- ja lepakkoselvitys, keskeisten lintu- ja lepakkoalueiden osalta. Edelliset, vuoden 2014 selvitykset ovat vanhentuneet. Saatuja tuloksia hyödynnetään asemakaavan valmistelussa.
- Uudelleen valmistelussa päiväkodille ja päivittäistavarakaupalle etsitään uusi sijainti. Päiväkodin tulee sijaita kaava-alueella, päivittäistavarakauppa voi sijaita myös kaava-alueen ulkopuolella. Sekä päiväkotiki että päivittäistavarakauppa voivat sijaita myös asuinkortteliksi määritetyllä alueella.
- Uudelleen valmistelussa pyritään huomioimaan Yliskylänlahden purjeveneliikenne sekä veneiden talvisäilytysmahdollisuudet, Helsingin merellisen strategian ja hiilineutraaliustavoitteiden mukaisesti. Nykyisessä muodossaan esitetty asemakaava-alue suosii moottoriveneilyä.
- Uudelleen valmistelussa Tengströminpuiston eteläiselle metsäalueelle ei sijoiteta pysäköintitaloa. Asukaspysäköintiä pyritään sijoittamaan asuinkortteleiden alueelle ja/tai kaduille. Mikäli pysäköintitalon rakentaminen on välttämätöntä, sijoitetaan se kohtalaisen matkan päähän kaikista asuinrakennuksista.
- Uudelleen valmistelun aikana tehdään selvitys Laajasalontien liikenteen välityskyvystä, suhteessa alueen kasvavaan asukasmäärään. Selvityksessä huomioidaan myös pelastus- ja huoltoliikenteen sujuva kulku. Saatuja tuloksia pyritään hyödyntämään asemakaavan lopullisessa valmistelussa. Selvitys on lautakunnan käytössä, kun lautakunta käsittelee varsinaista asemakaavaehdotusta.

Marleena Isomaan palautusehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

Vastaehdotus 1:

Anni Sinnemäki: Lisätään päätösehdotukseen: "Jatkosuunnittelussa ra-



jataan rakentamisen alue kaava-alueella niin, että Tengströminpuiston rannan eteläinen uhanalainen lehtoluontotyyppi rajataan rakentamisen ulkopuolelle ja ranta säilytetään tältä osin muokkaamattomana. Muita osia kaavasta muokataan tarvittavalla tavalla suhteessa tähän rajaukseen."

Kannattaja: Jenni Pajunen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen 1 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 2:

Anni Sinnemäki: Lisätään päätösehdotukseen: "Jatkosuunnittelussa rajataan rakentamisen alue kaava-alueella niin, että Tengströminpuiston rannan vaaleanpunaisen huvilan ja venesataman välinen uhanalainen lehtoluontotyyppi säilytetään. Ranta säilytetään tältä alueelta muokkaamattomana. Muita osia kaavasta muokataan tarvittavalla tavalla suhteessa rajaukseen."

Kannattaja: Silja Borgarsdottir Sandelin

Vastaehdotus 3:

Anni Sinnemäki: Lisätään päätösehdotukseen: "Killingholman sillan osalta edistetään kevyintä mahdollista kävelysillan vaihtoehtoa, jossa saaren reittejä ei levennetä nykyisestä vaikka niitä muokattaisiinkin vähemmän ympäristöä kuluttaviksi.

Veneilyn edellytyksen laajemmalla alueella selvitetään, myös purjeveneilyn ja talvisäilytyspaikkojen suhteen, ja selvitys esitetään kaavaehdotusvaiheessa.

Lautakunta korostaa, että lopullisesti sillan rakentamisesta päätetään investointihankkeena ja tämä voidaan tehdä vasta sitten, kun veneilyn edellytykset alueella on ratkaistu riittävän tyydyttävästi."

Kannattaja: Jenni Pajunen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen 3 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Jenni Pajunen: Lisätään päätösehdotukseen: "Päivittäistavarakaupan sijaintia laajemmalla alueella Laajasalossa selvitetään ja jos toinen sijainti on mahdollinen voidaan tätä tonttia käyttää myös asumiseen tai mahdollisesti päiväkodin sijaintiin."

Kannattaja: Risto Rautava



Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Jenni Pajusen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 1:

Sami Kuusela: Lisätään päätösehdotukseen: "Kaupunkiympäristölautakunta korostaa, että kaavataloudellinen kannattavuus on tärkeä osa raideinvestointeja.

Laajasalo-Kruunuvuorenrannan kokonaisuuden hahmottamiseksi Kruunusiltojen päätöksen pohjalla olleita eri vaiheissa tehtyjä rakennusmäärien arvioita verrataan nykytilanteeseen, jossa rakennusala on karsittu tai tullaan mahdollisesti karsimaan. Vertailun tuloksia käytetään jatkokehityksen tukena."

Kannattaja: Olli-Pekka Koljonen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Sami Kuuselan vastaehdotuksen 1 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 2:

Sami Kuusela: Lisätään päätösehdotukseen: "Lautakunta huomauttaa, että alueella on kasvava tarve päiväkodeille, joten mikäli rakennettava kerrosala vähenee suhteessa asemakaavan muutosluonnokseen, tulee kaavoituksen seuraavassa vaiheessa suunnitella alueelle riittävän suuruinen päiväkotipiha-alueineen, kasvatuksen ja koulutuksen toimialaa kuunnellen."

Kannattaja: Silja Borgarsdottir Sandelin

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Sami Kuuselan vastaehdotuksen 2 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Olli-Pekka Koljonen: Lisätään päätösehdotukseen: "Kaava-alueella sijaitsevien, mutta rakentamisen ulkopuolelle jäävien luontoalueiden osalta tehdään selvitys rakentamisen ja asumisen mahdollisista vaikutuksista lehtoalueiden säilymiseen ja kulumiseen. Selvitys on lautakunnan käytössä, kun lautakunta käsittelee varsinaista asemakaavaehdotusta."

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Olli-Pekka Koljosen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

1 äänestys



28.11.2023

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan
Ei-ehdotus: Anni Sinnemäen vastaehdotuksen 2 mukaisesti muutettu-
na.

Jaa-äännet: 2
Otto Meri, Risto Rautava

Ei-äännet: 10
Silja Borgarsdottir Sandelin, Otso Kivekäs, Olli-Pekka Koljonen, Sami
Kuusela, Noora Laak, Tuomas Nevanlinna, Jenni Pajunen, Amanda
Pasanen, Katri Penttinen, Anni Sinnemäki

Tyhjä: 1
Marleena Isomaa

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä Anni Sinnemäen vas-
taehdotuksen 2 mukaan muutetun ehdotuksen äänin 10–2 (1 tyhjä).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 09 310 37441
tyko.saarikko(a)hel.fi
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, arkkitehti, puhelin: 09 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Sofia Kangas, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 42159
sofia.kangas(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Emmaleena Krankkala, projektipäällikkö, diplomi-insinööri: 09 310 39255
emmaleena.krankkala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosluonnoksen kartta, päivätty 7.11.2023
- 4 Asemakaavan muutosluonnoksen selostus, päivätty 7.11.2023
- 5 Yliskylänlahden asemakaavan muutosluonnoksen havainnekuva,
7.11.2023
- 6 Yliskylän alueen havainnekuva, 7.11.2023
- 7 Viistoilmakuvia asemakaavaluonnoksesta
- 8 Liikennesuunnitelmaluonnos, 7.11.2023
- 9 Tilastotiedot
- 10 Killingholman siltavaihtoehtojen esiselvitys Sitowise 2022
- 11 Vuorovaikutusraportti 7.11.2023 ja asukastilaisuuden (21.8.2023) muis-
tio
- 12 Osa päätöshistoriaa



28.11.2023

Asia/3

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Mielipiteensä OAS:sista esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Mielipiteensä kaavaluonnoksesta esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä 7.11.2023 päivätyn asemakaavan muutosluonnoksen (liite nro 3) jatkosuunnittelun pohjaksi. Asemakaavan muutosluonnos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49009 tonttia 2, korttelin 49012 tonttia 2, korttelin 49038 tonttia 4 sekä katu-, puisto-, venesatama-, vesi- ja erityisalueita (muodostuvat uudet korttelit 49457–49463)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutosluonnos (kaavaratkaisu) koskee Laajasalontien pohjoisosaa sekä sen reuna-alueita, Yliskylän venesataman aluetta, Tengströminpuistoa, Laajasalon opiston tonttia sekä Killingholmansalmia.

Asemakaavan muutosluonnos mahdollistaa rakenteilla olevan kaupunkibulevardin jatkamisen Laajasalontien pohjoisimmalle osuudelle sekä kadun varrelle ja nykyisen Tengströminpuiston alueelle meren rannalle



tulevan asuinrakentamisen palveluineen. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa raitiotien jatkamisen tulevaisuudessa Yliskylästä Herttoniemen suuntaan, raitiotien päätepysäkin sijoittumisen Yliskylänlahden kohdalle lähitulevaisuudessa sekä Killingholman ja Herttoniemenrannan yhdistävän pyöräily- ja jalankulkusillan rakentamisen.

Kaavaratkaisun tavoitteena on luoda Yliskylään, Laajasalon pikaraitiotien varteen monimuotoinen houkutteleva keskustakokonaisuus, joka tuo merellisyyden osaksi saaren keskustaa laajentaen sitä Laajasalontien länsipuolelle. Yhdessä jo kaavoitetun Yliskylän keskuksen kanssa on tarkoitus koota riittävä määrä kaupallisia ja julkisia palveluja sekä urbaaneja oleskelupaikkoja, niin että syntyy aitoa kaupunkikulttuuria ja kohtaamisen paikkoja. Liikenneväylämäisyyttä pyritään häivyttämään.

Lisäksi tavoitteena on liikkumismahdollisuuksien monipuolistaminen, asuntojen rakentaminen pikaraitiotien varteen kasvavan Helsingin tarpeisiin hyvien palvelujen ja joukkoliikenteen yhteyteen, kaupunkikuvan parantaminen, Laajasalontien moottorikadun jakaman kaupunginosan itä- ja länsipuolien yhdistäminen, edellytyksien luominen viihtyisälle, toiminnalliselle, terveelliselle ja turvalliselle ympäristölle.

Kaava-alueen rakennukset jatkavat lainvoimaisen ostoskeskuksen alueen asemakaavan massoittelemisen periaatteita, jossa vuoroittain kuusi- ja kahdeksankerroksisen kerrostalot reunustavat uutta kaupunkibulevardia. Yliskylänlahden kohdalla Laajasalontien länsipuoleisissa kortteleissa on kaksitoistakerroksiset lamellit, jotka taittuvat sisäänpäin korttelirakennetta halkovien jalankulkureittien kohdalla. Niiden eteen muodostuu katuaukiomaiset tilat, joille on tarkoitus istuttaa suuria ja näyttäviä puita, jotka yhdessä muuta korttelirakennetta korkeampine rakennuksineen rytmittävät Laajasalontien katubulevardia. Katualueelle muodostuu pohjoisessa vastaavia leveämpiä osuuksia, jotka on tarkoitus käsitellä samalla tavalla lisäämällä katuvihreän määrää. Katuaukiot puineen ja kadun koordinaatistosta poikkeavine rakennuksineen korostavat aukioilta lähteviä yhteyksiä, joiden kautta meri näkyy Laajasalontielle kulkijoille.

Kaavamuutosluonnoksen mukainen kerrosala on 114 490 k-m², joka vastaa noin 2 400 asukasta. Uusi kerrosala sisältää 106 900 k-m² asuinkerrosalaa (josta 3 550 k-m² kivijalkaliiketilaa ja 2 500 k-m² päivittäistavarakaupan liiketilaa), 700 k-m² palveluita ranta-alueelle, 3 000 k-m² kokoisen päiväkodin sekä 2 110 k-m² laajennuksen Laajasalon opistolle. Kerrosalan lisäys on 110 810 k-m². Asuintontin tonttitehokkuus on keskimäärin 2,26.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelmaluonnos, jonka mukaan nykyinen moottoriväylämäinen Laajasalontie bulevardi-



soidaan ja liikkumismuotoja parannetaan kaikille käyttäjäryhmille. Nykyinen Laajasalontien ylittävä silta puretaan ja liittymät muutetaan tasoristeyksiksi. Laajasalontien keskelle mahdollistetaan tilavaraus pikaraitiotielle sekä puuistutuksille. Ajoneuvoille varataan kaksi kaistaa molempiin suuntiin ja reunoille puuistutukset, pyöräbaana sekä jalkakäytävät.

Luontoarvoja sisältävän Tengströminpuiston kautta kulkee nykyisin suosittu pohjois-eteläsuuntainen puistoyhteys ja sen esittäminen rakennettavaksi yleiskaavan mukaisesti on herättänyt paljon vastustusta.

Rakentamisen rajaaminen ainoastaan Laajasalontien varrelle pienentäisi rakentamiseen varattavaa aluetta huomattavasti. Yliskylänlahden alue liittyy kaavaluonnoksessa kiinteästi Yliskylän ydinalueeseen ja sen keskustakortteleihin. Yliskylänlahden rakentaminen kaavaluonnoksen esittämässä laajuudessa tukee Yliskylän alueen yleiskaavaratkaisua ja kaupunkibulevardin periaatteita ja täydentää koko Laajasalon keskusta-alueen rakentamista eheäksi ja monipuoliseksi kaupunginosaksi. Rakennetulla rantaosuudella voidaan tarjota asuntoja upeilla näkymillä sekä uusia palveluja ja sellaisia virkistysmahdollisuuksia, joita Yliskylän alueella ei nykyisin ole.

Tullisaarenpuistosta tuleva puistoreitti muuttuu kaavaratkaisussa ranta-reitiksi ja Laajasalontien suuntainen puistoreitin osuus siirtyy osaksi bulevardin yhteyksiä nykyisen kauppakeskuksen vastakkaiselle puolelle esitetyn kerrostalokorttelin vuoksi.

Pelkästään Laajasalontien bulevardisointi ja täydennysrakentamisen mahdollistava kadun uudelleenlinjaus pienentää nykyistä Tengströminpuistoa. Tämä on jo nähtävillä Tengströminpuiston eteläosassa toteutuksessa olevan katu-urakan alueella, jossa katu on siirtynyt ja laajentunut noin kolmekymmentä metriä puistoon päin. Tengströminpuisto on kadun vieressä leveimmältä osuudeltaan nykyisen venesataman eteläpuolella Laajasalontietä huomattavasti korkeammalla. Yliskylänlahden ranta ei ole saavutettavissa helposti Laajasalon keskustan alueelta korkoerojen vuoksi kallioleikkauksen ollessa suurimmillaan noin viisi–seitsemän metriä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että Helsinkiä kehitetään raideliikenteen verkostokaupunkina. Täydennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen varrella ja asemien ympäristöissä. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Huolehditaan



asumisen hallintamuotojen ja asumisvaihtoehtojen monipuolisuudesta eri alueilla. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti hyväksyä 9.6.2015 päivätyt Laajasalon kaupunkibulevardin suunnitteluperiaatteet jatkossa laadittavien asemakaavamuutosten suunnittelun pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1971 - 2012.

Nykyisin kaava-alueita halkoo moottoritienmäinen Laajasalontie liittymäramppeineen, suojaviheralueineen ja korkeine kallioleikkauksineen ja pengerryksineen. Laajasalontien bulevardisoinnin mukaiset katutyöt ovat jo lähes valmiit viereisellä kaava-alueella välillä Koirasaarentie-Yliskyläntie. Käynnissä olevat katutyöt sivuavat myös tämän kaava-alueen eteläosaa. Laajasalontien ja Yliskylänlahden välissä sijaitsevat Tengströminpuisto ja Yliskylän venesatama. Kaava-alueen vieressä on eri vuosikymmenillä rakennettuja pien- ja kerrostalokortteleita sekä Laajasalon opisto, joka kuuluu kaava-alueeseen. Kaava-alueella sijaitsee neljä suojeltua rakennusta, joista yksi on sr-2 merkitty huvila ja yksi sr-3-merkitty pientalo sekä huvilan kaksi sr-3-merkittyä lisärakennusta.

Yliskylänlahti ja sitä ympäröivät rannat muodostavat selkeästi rajautuvan maisematilan. Killingholmansalmen kautta kulkee vesiliikenneväylä, joka jatkuu Laajasalonsillan alitse. Kaava-alueeseen kuuluvan Yliskylänlahden pohjukan toisella puolella on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Tullisaarenpuisto ja Killingholma kuuluvat Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloon merkinnällä ”Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus”.

Helsingin kaupunki omistaa pääosan kaava-alueesta. Laajasalontien viereiset kaksi yksityisessä omistuksessa olevaa pientalotonttia ovat lähteneet mukaan kaavamuutokseen samoin kuin Laajasalon opisto. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti (5/2023):

Esirakentaminen	5,5–8,0	milj. euroa
Rantarakenteet	5,0–7,0	milj. euroa
Kadut ja aukiot	5,5	milj. euroa
Julkiset palvelut	9	milj. euroa
Yhteensä	25–29,5	milj. euroa



Lisäksi kaava mahdollistaa seuraavat, jotka eivät sisälly yllä olevaan kustannusarvioon:

Kaava mahdollistaa Killingholmansillan toteuttamisen. Sillan kustannusarvio vaihtelee riippuen teknisestä toteutustavasta välillä; 2,1–12,0 milj. euroa.

Laajasalontiehen kohdistuvat kustannukset ovat kokonaisuudessaan noin 25 milj. euroa, josta katujen rakentaminen noin 10 milj. euroa ja johtosiirrot noin 15 milj. euroa.

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 70–80 milj. euroa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana 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 Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Puolustusvoimat
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo



Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat joukkoliikenteen sujuvuuteen ja kokonaistarkasteluun koko Laajasalontien osuudella, varautumiseen bussiliikenteen liikennöimiseen ranta-alueella, Laajasalontien kävely- ja pyöräilyn ratkaisuihin, vesihuoltoon, johtosiirtoihin, alueen imeytys- ja viivytysmahdollisuuksiin ja tilavarauksiin, rakentamisen aikataulutukseen, vedenalaisen kulttuuriperinnön inventointitarpeeseen, Killingholman pyöräily- ja jalankulkusillan toteutukseen, huolehtimiseen suojeltujen rakennuksien arvosta, Laajasalon opiston suojeluarvojen arviointiin, liikennemäärien kasvamisen haasteisiin, Puolustusvoimien raskaan liikenteen tilatarpeiden sekä eri toimijoiden kaapeleiden tila- tai siirtotarpeiden huomioimiseen sekä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan tilatarpeiden huomioimiseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että asemakaavaa varten on tehty lisäselvityksiä, kuten Killingholman silta- vaihtoehtojen esiselvitys (Sitowise, 31.3.2022), Yliskylänlahti, esirakentamisen ja ranta-alueiden yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 1.7.2022), Ympäristötekniikan tutkimusraportti, Yliskylänlahti, Helsinki (Vahanan, 24.2.2021), Helsingin Yliskylänlahden asemakaavamuutosalueen meriarkeologinen inventointi (Nordic Maritime Group Oy, 12.6.2020), Laajasalon liikenteelliset tarkastelut -raportti, (WSP, 13.3.2020). Laajasalon opistosta on tehty tontinkäyttöluonnos (Futude-sign 16.2.2023). Selvitysten pohjalta on kehitetty asemakaavaluonnoksen ratkaisuja.

Luonnosaineiston erillinen nähtävilläolo

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat vesihuollon kustannusarvioiden täsmentämiseen, pumppaamoihin ja yhdyskuntateknisten verkostojen ja niiden tilavarauksien sekä kapasiteettien varmistamiseen kaavoituksessa, kaava-alueella oleviin suojeluarvoihin sekä Killingholman siltaan.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että selostusta on päivitetty muun muassa kustannusarvioiden ja kaavan vaikutuksien kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön osalta. Jatkosuunnittelussa tullaan päivittämään kunnallistekniikan yleissuunnitelma ja tarvittavat kunnallistekniikan tilavaraukset tullaan huomioimaan asemakaavassa.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo



Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueelle tuleviin palveluihin, rakentamisen määrään ja korkeuteen sekä suhteeseen pientaloihin, maankäyttö- ja rakennuslain mukaisuuteen, kaavoituksen mosaiikkimaisuuteen, meritäyttöihin ja täyttösaareen, Killingholmansiltaan, Laajasalontien bulevardisointiin ja liikenteen sujuvuuteen, Kuukiventien siltaan, Kuukiventie 2:n parkkipaikkoihin, asemakaavan rajaukseen, rannan joukkoliikennekatuun, venesatamaan ja ranta-alueisiin, rantareittiin ja yksityisiin laitureihin, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta puuttuviin luontoarvoihin, alueen luontoarvojen huomioimiseen ja luontotietojärjestelmän kattavuuteen sekä Tengströminpuistoon ja viheralueisiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asemakaavaa varten on tehty lisäselvityksiä, kuten Killingholman siltavaihtoehtojen esiselvitys (Sitowise, 31.3.2022), Yliskylänlahti, esirakentamisen ja ranta-alueiden yleissuunnitelma (Ramboll Finland Oy, 1.7.2022), Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Yliskylänlahti, Helsinki (Vahanen, 24.2.2021), Helsingin Yliskylänlahden asemakaavamuutosalueen meriarkeologinen inventointi (Nordic Maritime Group Oy, 12.6.2020), Laajasalon liikenteelliset tarkastelut -rapotti, (WSP, 13.3.2020). Laajasalon opistosta on tehty tontinkäyttöluonnos (Futudesign 16.2.2023). Selvitysten pohjalta on kehitetty asemakaavaluonnoksen ratkaisuja. Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 11 kpl.

Luonnosaineiston erillinen nähtävilläolo

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saaduista mielipiteistä valtaosassa vaadittiin lähiluonnnon ja Tengströminpuiston säilyttämistä luontoarvojen, virkistykseen ja Laajasalon identiteetin perusteella. Useissa mielipiteissä vastustettiin Killingholman siltayhteyttä muun muassa luontoarvojen, käyttöpaineen ja veneilyn näkökulmasta. Useissa mielipiteissä myös vastustettiin ja oltiin huolestuneita Laajasalontien ruuhkautumisesta bulevardisoinnin ja väli aikaisten järjestelyn myötä.

Lisäksi saadut mielipiteet koskivat vuorovaikutusta, kaavarajausta ja -prosessia, Laajasalontien siltaa, maankäyttö- ja rakennuslain mukaisuutta, kaupunkistrategian tavoitteita, yleiskaavaa, Helsingin kasvua, bulevardisointia, rakentamisen määrää ja korkeutta ja suhdetta oleviin rakennuksiin, pysäköintiratkaisuja, esteettömyyttä ja pelastusta, korttelirakennetta, huoltoaseman ja päiväkodin sijaintia, kustannus- ja hyötylaskelmaa, korkeusasemia, viherkattoja, rantavyöhykettä, Europan-arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen mukaisuutta, rakentamista Herttoniemen teollisuusalueelle, nykyisten asukkaiden oikeuksia, kaa-



vamääräyksiä, esittelymateriaalia, alueelle tulevia palveluita ja liiketiloja, venesatamaa ja merellistä strategiaa, kesäteatterin säilymistä, Laajasalonopiston täydennysrakentamista, alueelle toivottavaa uimahallia ja liikuntapaikkoja, meritäyttöjä ja maaperää, melua ja ilmanlaatua, liikennettä, väliaikaisia liikennejärjestelyjä, joukkoliikennettä, katuvihreää, puutteellisia luontoselvityksiä ja luontoarvojen huomioimista, metsä- ja puustoinen verkostoa, puistoreittejä, yksityisiä venelaitureita, lintujen huomioimista, luontokadon ja ilmastomuutoksen huomioimista, puutteellisia selvityksiä sekä toteutusta.

Kirjallisissa mielipiteissä on tuotu esiin kriittisen palautteen lisäksi useita suunnitelmasta löydettyjä positiivisia seikkoja. Killingholmansilta saa myös paljon kannatusta. Samoin bulevardisointi ja mahdollisuus jatkaa raitiotietä Herttoniemen suuntaan sekä alueen kehittyminen nähtiin joissain palautteissa positiivisessa valossa.

Asemakaavakarttaan ei ole tehty muutoksia nähtävilläolon jälkeen ennen lautakuntakäsittelyä. Asemakaavaratkaisuja kehitetään ja tarkennetaan asemakaavaehdotusvaiheessa. Asemakaavamääräyksiä on päivitetty muun muassa uusien energiamääräysten osalta.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 362 kpl, joista kuusi nähtävilläolon jälkeen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavan muutosluonnoksen selostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 09 310 37441
tyko.saarikko(a)hel.fi
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, arkkitehti, puhelin: 09 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Sofia Kangas, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 42159
sofia.kangas(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Emmaleena Krankkala, projektipäällikkö, diplomi-insinööri: 09 310 39255
emmaleena.krankkala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosluonnoksen kartta, päivätty 7.11.2023
- 4 Asemakaavan muutosluonnoksen selostus, päivätty 7.11.2023
- 5 Yliskylänlahden asemakaavan muutosluonnoksen havainnekuva,



28.11.2023

	7.11.2023
6	Yliskylän alueen havainnekuva, 7.11.2023
7	Viistoilmakuvia asemakaavaluonnoksesta
8	Liikennesuunnitelmaluonnos, 7.11.2023
9	Tilastotiedot
10	Killingholman siltavaihtoehtojen esiselvitys Sitowise 2022
11	Vuorovaikutusraportti 7.11.2023 ja asukastilaisuuden (21.8.2023) muistio
12	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Mielipidekirjeet Oas-vaihe
2	Mielipidekirjeet luonnosvaihe

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Mielipiteensä OAS:sista esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Mielipiteensä kaavaluonnoksesta esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 21.11.2023 § 599

Kaupunkiympäristölautakunta 07.11.2023 § 563

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 25.8.2023

Nimistötoimikunta 15.03.2023 § 27

Nimistötoimikunta 15.02.2023 § 18

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 17.6.2019