



§ 633

Eteläinen Kuvornörinkuja 6 ja Laajasalontien katualue, asemakaavan muuttaminen (sisältää liikennesuunnitelman) (nro 12652)

HEL 2020-004180 T 10 03 03

Hankenumero 4388_11

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 27.10.2020 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12652 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49036 tonttia 4, osaa korttelia 49039 ja katualueita (muodostuu uusi kortteli 49343)
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303

maria.isotupa(a)hel.fi

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37088

markus.ahtiainen(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Liitteet

1 Sijaintikartta

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



27.10.2020

2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutoksen nro 12652 kartta, päivätty 27.10.2020
4	Asemakaavan muutoksen nro 12652 selostus, päivätty 27.10.2020, päivitetty Kylk:n 27.10.2020 päätöksen mukaiseksi
5	Asemakaavan viitesuunnitelma korttelin 49343 tontille 1 (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy)
6	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7081)
7	Tilastotiedot
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti liitteineen, täydennetty 27.10.2020
10	Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 25.4.2017 ja sen päätöshistoria
11	Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 29.11.2016 ja sen päätöshistoria

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Puolustusvoimat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9



Helen Sähköverkko Oy

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Liite 9

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos nro 12652 (kaavaratkaisu) koskee Laajasalon-tietä Koirasaarentieltä Yliskyläntielle ja Laajasalontien, Reposalmentien, Kuvernöörinpolun ja Eteläisen Kuvernöörinkujan rajaamaa aluetta pohjoisessa Yliskylässä ja alueella sijaitsevaa osittain Reposalmentien eteläpuolista korttelia 49036.

Laajasalontien katualueella raitiovaunuliikenteelle varattu ”liikimääräinen katualueen osa” -merkintä (rv) on nykykäytännön mukaisesti lisätty kaavakarttaan. Raitiotie on ollut suunnitelmissa ja vaikutusten arvioinnissa mukana Laajasalon kauppakeskuksen kaavahankkeen valmistelun ajan. Reposalmentien katualueen osalta tarkistetaan kadulle osoitettavien toimintojen tarvitsema tilavaraus. Kaavamuutoksen katualueet ovat pääosin katualueita myös nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa. Katualueiden ohjeelliset merkinnät on päivitetty vastaamaan raitioliikenteelle suunniteltua katua.

Pikaraitiotieyhteyttä varten vuosina 2016–2020 valmistellut asemakaavat muodostavat yhtenäisen katualueen raitiotielle lännestä Henrik Borgströmin tien kulmuksesta Reposalmentien päätepysäkille saakka. Jatkossa valmisteltavissa Laajasalon kauppakeskuksen ja Yliskylänlahden kaavoissa tullaan osoittamaan rakentuvan kaupunkibulevardin varten tuleva rakentaminen ja tarkemmin määrittämään tonttien katualueiden rajan yksityiskohdat.

Kaavaratkaisu mahdollistaa täydennysrakentamisen Reposalmentien ja Laajasalontien risteuksen tuntumaan pikaraitiotien varten. Kaavamuutoksen mukainen kerrosala on 11 700 k-m², joka vastaa noin 300 asukkaan lisäystä. Uusi kerrosala sisältää 200 k-m² kivijalkaliiketilaa. Kerrosalan lisäys on 8 900 k-m². Asuintontin tonttitehokkuus on e=2,08.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen. Asemakaavamuutos on tehty kaupungin aloitteesta.



Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7081).

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kantakaupungista pääsee raitiotietä pitkin Yliskylään ja mahdollistaa täydennysrakentamista.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaavan nro 11743 (kaupunginvaltuusto 12.12.2012) hyväksymisen yhteydessä hyväksyttiin ponsi, jonka perusteella Laajasalontielle tulee suunnitella niin kutsuttua kaupunkibulevardia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 25.4.2017 kaupunginhallitukselle lähetettäväksi Laajasalon kauppakeskuksen alueen tarkistetun asemakaavaehdotuksen (nro 12430, hankenro 4388_5, HEL 2015-001115), joka palautui uudelleen valmisteltavaksi asemakaavoituspalvelun aloitteesta ilmanlaatuselvityksen korjaustarpeen ja kauppakeskusta koskevan osan muutostoiveiden vuoksi. Tämän jälkeen Eteläinen Kuvnöörikuja 6:n ja Laajasalontien asemakaavan muutos (nro 12652) on irrotettu omaksi asemakaavakseen Laajasalon kauppakeskuksen kaavaehdotuksesta. Kaava jaettiin kahteen osaan Laajasalon kauppakeskuksen kaavaehdotuksessa olevien hankkeiden eri aikataulutoiveiden vuoksi. Kauppakeskuksen viereen tulevan asuntorakentamisen kohdalla tutkitaan vielä mm. asuntojen avautumiseen ja työmaajärjestelyihin liittyviä kysymyksiä. Kaavaehdotuksessa mukana olevan korttelin ratkaisu on jo selvillä ja hanke pyritään toteuttamaan mahdollisimman pian. Kaavan jakamisesta on sovittu hankkeisiin ryhtyvien kesken.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alueen itäreunassa on marraskuussa 2018 avattu uusi paikallis-keskus, joka korvasi 1970-luvulla rakennetun ostoskeskuksen. Leveä nelikaistainen moottorikatu, Laajasalontie, kulkee suunnittelualueen pohjois-eteläsuunnassa. Laajasalontielle johtavat rampit leventävät liikennealuetta ja hallitsevat maisemaa. Reposalmentie ylittää Laajasalontien sillalla. Kaava-alueeseen kuuluu lisäksi Reposalmentien eteläpuoleinen Laajasalontien, Kuvnööripolun ja Eteläisen Kuvnöörikujan välissä oleva metsäinen alava alue.

Alueella on voimassa oleva asemakaava (2015), jossa alue on merkitty katualueeksi tai asuinrakennusten korttelialueeksi (A).



Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia (06/2020, Alv 0 %) seuraavasti:

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen	1,5 milj. euroa
Katualueet ja yleiset alueet	9,0 milj. euroa
<u>Kunnallistekniikka</u>	<u>6,5 milj. euroa</u>
Yhteensä	17,0 milj. euroa

Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on AM-ohjelman mukaisen rahoitus- ja hallintamuotojakauman mukaisesti karkeasti arvioiden 6–9 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana ja kaavan julkisen nähtävilläolon aikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja lausunnoista sekä osallisten mielipiteistä ja muistutuksista ja vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Vuorovaikutusraportti on tehty koskien aiemmin valmisteltua laajempaa asemakaavan muutosta nro 12430, joten mielipiteet, kannanotot, muistutukset, lausunnot ja kirjeet on käsitelty ja niihin on vastattu siten myös Eteläinen Kuvernöörinkuja 6 ja Laajasalontien katualueen (nro 12652) asemakaavan muutoksen osalta kaavaprosessin vaatimalla tavalla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialalla ja aiemmissa vaiheissa lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaite (HKL)



- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- puolustusvoimat
- Kruunusillat-hanke ja allianssi
- kaupunginmuseo
- nuorisoasiainkeskus
- opetusvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus
- sosiaali- ja terveysvirasto

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat liikkumisesteettömän ympäristön suunnitteluun, ilmanlaatu- ja meluselvityksen laatimistarpeeseen, käytössä olevia vesihuoltolinjojen huomiointiin kaavoituksessa, kaavamuu- toksen liikenteellisen ratkaisun vastaavuuteen raitiotieyhteydestä laadit- tua yleissuunnitelman kanssa sekä kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytyksien tärkeyteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koske- vissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että ilmanlaatu- ja meluselvitysten valmistelua oli ohjaamassa ryhmä, jossa oli mukana kaupunkisuunnitteluviraston li- säksi myös ympäristökeskuksen ja HSY:n edustajia. Alueen eri vai- heissa olevien suunnitelmien yhteensovittamiseksi on tehty tiivistä yh- teistyötä kaupunginkanslian, kiinteistöviraston/maankäyttö ja tontit - palvelun sekä rakennusviraston/rakennukset ja yleiset alueet palvelu- kokonaisuuden kanssa. Laajasalon kaupunkiympäristön ja liikkumisen suunnittelumenetelmistä ja -ratkaisuista laadittiin erillinen selvitys, jossa selvitettiin rakennetun ympäristön ja liikkumismahdollisuuksien yhteyk- siä asukkaiden elämänlaatuun, ja jossa on kehitetty muun muassa pe-



riaatteellisia kaupunkisuunnittelun ratkaisuja liikkumisen mahdollisuuksien kehittämistä monilla tavoilla.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

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, rakentamisen määriin ja tehokkuuteen, suunnitelmasta aiheutuviin ilmanlaadun muutoksiin katualueilla ja niiden tuntumassa, moottorikadun kaupunginosaa jakavaan vaikutukseen, uudisrakentamisen, nykyisen rakentamisen ja luontoarvojen yhteensovittamiseen, Laajasalontien kattamiseen sekä vuorovaikutukseen. 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.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.12.–31.1.2017

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Valmistellusta Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavaehdotuksesta (nro 12430 / kaupunkisuunnittelulautakunta 29.11.2016) tehtiin 8 muistutusta.

Muistutukset kohdistuivat uuden kaupunkikuvan ja kaupunkirakenteen ominaisuuksiin, nykyisen Laajasalontien kaupunginosaa jakaviin vaikutuksiin ja niiden korjaamiseen, uudisrakentamisen ympäristöön sovitamiseen, täydennysrakentamisen määriin, korttelin 49036 tontin 6 itäisimmän rakennuspaikan sijaintiin ja korkeuteen, Laajasalontien kadun varren toimintoihin, katupuuston merkityksiin, liikenneturvallisuuteen, liikenteen välityskykyyn ja sujuvuuteen, jalankulun ja pyöräilyn mahdollisuuksiin suunnittelualueella, Kuvernöörintien toimintoihin välillä Reposalmentie–Sarvastonkaari, raitiotien rakentamiseen, vuorovaikutukseen sekä kaavamutoksen taloudellisiin vaikutuksiin.

Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje. Kirje kohdistui Laajasalontien liikenteen sujumiseen tulevaisuudessa.



Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Helsingin Seudun Liikenne -kuntayhtymän lausunto kohdistui bussiliikenteen sujuvuuteen bussikaistoin järjestettynä ja portaiden suunnitteluun Kiiltomadonpolun sillalta suoraan raitiovaunupysäkille. Kiinteistö-
lautakunnan lausunto kohdistui asuntotontin 49036/8 alueille suunniteltujen kevyen liikenteen väylien (pp/h) tarpeeseen olla yleisinä alueina, ei tonttien osina. Rakennusvalvontaviraston lausunto kohdistui asuntokortteleiden pihakansia koskevan istutuksen vähimmäispinta-alan määrittelyyn sekä raitioliikenteen tärinän melutasoa koskevaan kaavamääräykseen. Yleisten töiden lautakunnan lausunto kohdistui y-1-alueen laajuuteen, raitiotien tilavaruuden mitoituksen pienuuteen kaistojen kääntyessä Laajasalontieltä kohti Ollinvainio-puistoa (nyk. Ollinraitio), istutuskaidojen suunnitteluohjeen vastaiseen kapeuteen Laajasalontielle sekä Yliskyläntien ja Yliskylän puistokadun risteuksen mitoituksen riittävyteen.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin Seudun Liikenne -kuntayhtymä
- Helsingin Seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
- Puolustusvoimat
- Helen Sähköverkko
- nuorisoasiainkeskus
- kaupunginmuseo
- opetusvirasto
- kaupunginkirjasto
- kiinteistölautakunta
- ympäristökeskus
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta
- varhaiskasvatusvirasto

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: asuntotuotantotoimisto, sosiaali- ja terveysvirasto ja Helsingin kaupungin liikenne -liikelaitos (HKL).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.



Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä.

Toimenpiteet kaavan jakamisen jälkeen

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin kaavan jakamisen ja uudelleen valmistelun jälkeen pääasiasta kaavan laajemmasta kokonaisuudesta irrottamisen johdosta muutoksia, jotka on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303
maria.isotupa(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12652 kartta, päivätty 27.10.2020
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12652 selostus, päivätty 27.10.2020
- 5 Asemakaavan viitesuunnitelma korttelin 49343 tontille 1 (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy)
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7081)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti liitteineen, täydennetty 27.10.2020
- 10 Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 25.4.2017 ja sen päätöshisto-



- 11 ria
Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 29.11.2016 ja sen päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset ja kirje (Kslk 25.4.2017)
2 Mieli-pidekirjeet ja adressi liitteineen (Kslk 29.11.2016)

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Puolustusvoimat

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 9

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Tiedoksi



KYMP/Aska/ Rutqvist, Salmi, Hirvonen (kuulutus)
KYMP/Palu/Kai Miller, Rya/Seidi Kivisyrjä, Maka/Peter Haaparinne,
Maka/Jussi Luomanen, Palu/Päivi Kippo-Edlund
KASKO/Mia Kuokkanen, Carola Harju
KUVA/Katri Vääntinen, Kulttuuri/Museo/Reetta Heiskanen, Nuori-
so/Mikko Vatka
PEL/Joonatan Suosalo
SOTE/Taltu/Pirjo Sipiläinen
HKL/Simo Karjalainen

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 08.05.2020 § 29