



10.12.2024

Asia/11

11

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Yliskylänlahden (Laajasalo) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12834) (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)

HEL 2019-004377 T 10 03 03

Hankennumero 4388_2

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 3.9.2024 päivätyt ja 10.12.2024 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12834 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 43. kaupunginosan (Herttoniemi) katu- ja vesialueita sekä 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin 49009 tonttia 2, korttelin 49012 tonttia 2, korttelin 49038 tonttia 4, korttelin 49050 tonttia 2 sekä katu-, puisto-, venesatama-, vesi- ja erityisalueita (muodostuvat uudet korttelit 49457–49460).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista (liite nro 11) ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Pätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2019-004377>

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

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Laajasalontien pohjoisosaa sekä sen reuna-alueita, Yliskylän venesatamaa, Tengströminpuistoa ja Laajasalon opiston tonttia. Tavoitteena on uusien asuntojen rakentaminen ja pikaraitiotieverkoston jatkaminen, liike- ja palvelukeskuksen täydentäminen, liikkumismahdollisuuksien monipuolistaminen, kaupunkikuvan



parantaminen sekä Laajasalontien moottorikadun jakaman kaupunginosa-alueen itä- ja länsipuolien yhdistäminen toisiinsa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Laajasalontien bulevardisoinnin jatkamisen sen pohjoisimmalle osuudelle sekä raitiotien rakentamisen tulevaisuudessa Yliskylästä Herttoniemen suuntaan. Muutoksen myötä raitiotien päätepysäkki voidaan lähitulevaisuudessa sijoittaa Yliskylänlahden kohdalle.

Uudet asuinkorttelit sijoittuvat tiiviisti kadun varrelle sekä nykyisen Tengströminpuiston ja venesataman alueelle. Kaavaratkaisu luo Laajasalontien varteen tiivistä ja vaihtelevan korkuista kaupunkikuvaa. Pitkien lamellirivien taitteita ja kerrosluvun vaihteluita on lisäksi korostettu vehreillä katuaukioilla sekä yksikerroksisilla rakennusosilla, joihin sijoituu liiketilaa. Niiden kautta kortteleiden taakse jäävä puusto näkyy Laajasalontielle ja lisää sen vehreää ilmettä. Lisäksi avauksien kautta asuinpihat saavat lisää luonnonvaloa yksikerroksisen rakennusosan luodessa kuitenkin riittävän melukatveen.

Nykyinen Tuurholmanpolku muuttuu asuinkortteleita reunustavaksi vehreäksi pihakaduksi. Pihakadun länsipuolelle jäävä osa nykyisestä Tengströminpuistosta, lehtokuvioineen ja vanhoine rakennuksineen, säilyy viheralueena. Yleiseen virkistyskäyttöön tarkoitettu rakennettu rantavyöhyke ja aukiotilat sijoittuvat venelaitureiden yhteyteen ja liittyvät osaksi saarta kiertävää rantareittiä. Rantavyöhykkeen eteläosaan, joka avautuu kohti Tullisaarenpuistoa ja Herttoniemenrantaa, on osoitettu rakennusala esimerkiksi rantaravintolalle.

Kaavamuutoksen mukainen kerrosala on 98 290 k-m², joka vastaa noin 2 000 asukasta. Kerrosalan lisäys on 89 855 k-m². Uusi kerrosala sisältää 87 020 k-m² asuinkerrosalaa (josta 2 600 k-m² kivijalkaliiketilaa ja 2 500 k-m² päivittäistavarakaupan liiketilaa), 600 k-m² palveluita ranta-alueelle, sekä 2 110 k-m² laajennuksen Laajasalon opistolle. Asuintontin tonttitehokkuus on keskimäärin 2,1.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7377), jonka mukaan nykyinen moottoriväylämäinen Laajasalontie bulevardisoidaan ja liikkumismuotoja parannetaan kaikille käyttäjäryhmille. Nykyinen Laajasalontien ylittävä Kuukiventien silta puretaan ja siihen kytkeytyvä nykyinen liittymäjärjestely Laajasalontielle muutetaan kaikki kulkusuunnat mahdollistaviksi tasoristeyksiksi. Laajasalontien keskelle mahdollistetaan tilavaraus pikaraitiotielle sekä puuistutuksille. Ajoneuvoille varataan kaksi kaistaan molempiin suuntiin ja reunoille puuistutukset, pyöräbaana sekä jalkakäytävät

Kaavaratkaisu ja sen toteuttaminen liittyvät suoraan muihin siihen rajautuviin pohjoiseen Yliskylään valmistuneisiin asemakaavoihin, jotka



kaikki perustuvat vuonna 2015 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiin Laajasalon kaupunkibulevardin suunnitteluperiaatteisiin ja Helsingin yleiskaavaan (2016) sekä sen selvityksiin.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa Kruunusiltaja pitkin kulkevan pikaraitiotien jatkuminen Laajasalon pohjoisosaan. Ratkaisu ottaa huomioon raitiotien jatkamisen edelleen Herttoniemeen yleiskaavan mukaisesti. Tavoitteena on myös liikkumismahdollisuuksien monipuolistaminen, asuntojen rakentaminen pikaraitiotien varteen kasvavan Helsingin tarpeisiin hyvien palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen, kaupunkikuvan parantaminen, Laajasalontien moottorikadun jakaman kaupunginosa-alueen itä- ja länsipuolien yhdistäminen. Lisäksi tavoitteena on luoda edellytykset viihtyisälle, toiminnalliselle, terveelliselle ja turvalliselle ympäristölle sekä kehittää keskusta-aluetta, joka palvelee Yliskylän lisäksi Laajasaloa laajemminkin.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista 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.

Sekä Helsingin ympäristöpolitiikka että ”Asumisen ja maankäytön toteutusohjelma” nostavat keskiöön yhdyskuntarakenteen tiivistämisen, raideverkkoon tukeutumisen sekä joukkoliikenneyhteyksien kehittämisen. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muutossehdotuksen 10.9.2024.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Nykyisin kaava-aluetta halkoo moottoritienmäinen Laajasalontie liittämäramppeineen, suojaviheralueineen ja korkeine kallioleikkauksineen ja pengerryksineen. 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: yksi sr-2 merkitty huvila sekä sr-3 merkitty pientalo sekä huvilan kaksi lisärakennusta.

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

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1971–2012.

Helsingin kaupunki omistaa pääosan kaava-alueesta. Kaavamuutoksessa mukana olevat Laajasalon opisto sekä kaksi pientalotonttia tonttia ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja siitä on neuvoteltu yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti, (10/2024):

Esirakentaminen	8,5	milj. euroa
Rantarakenteet	2,8	milj. euroa
Kadut ja liikennealueet	10,6	milj. euroa
Kunnallistekniikka	9,4	milj. euroa
Yhteensä	n. 31	milj. euroa

Esirakentaminen pitää sisällään kaavoitettavan alueen uuden maankäytön edellyttämät esirakentamistarpeet; merialueen ruoppaukset, täytöt ja syvätiivistykset, maa-alueen esirakentamisen sekä pilaantuneen maaperän kunnostamisen kustannukset.

Rantarakenteet pitää sisällään rantamuurirakenteiden kustannukset.

Kadut ja liikennealueet koostuu kaava-alueen liikennealueiden toimenpiteiden kustannuksista.

Yhdyskuntateknisten verkostojen kustannukset jakaantuvat seuraavasti; vesihuolto 5,5 milj. euroa, kaukolämpö 0,9 milj. euroa ja sähkö 3,0 milj. euroa. Kustannuksia ei ole eritelty kaupungin ja operaattorien kes-



ken. Kustannusjako täsmentyy jatkosuunnittelun yhteydessä. Kaukolämmön kustannus ei sisällä kaukolämpöpumppaamon kustannuksia.

Kustannusarviot eivät sisällä työnaikaisia järjestelyjä tai muita väliaikaisjärjestelyjä.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoiden arvo on karkeasti arvioiden n. 70 milj. euroa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta mahdollisesti maankäytökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 24.9.–23.10.2024

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 3.9.2024 ja lautakunta päätti 10.9.2024 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 95 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui kolme kirjettä.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lähiluonnon ja Tengströminpuiston säilyttämiseen luontoarvojen, virkistykseen ja Laajasalon identiteetin perusteella. Monissa muistutuksissa vastustettiin bulevardisointia ja tuotiin esiin huoli Laajasalontien ruuhkautumisesta liikenneratkaisujen ja väliaikaisten järjestelyjen vaikutuksesta.

Lisäksi saadut muistutukset koskivat vuorovaikutusta, kaavarajausta, Laajasalontien siltaa, maankäyttö- ja rakennuslain mukaisuutta, kaupunkistrategian tavoitteita, yleiskaavaa, Helsingin kasvua, bulevardisointia, rakentamisen määrää ja korkeutta ja suhdetta oleviin rakennuksiin, pysäköintiratkaisuja, pelastusta, rakentamista Herttoniemen teollisuusalueelle, nykyisten asukkaiden oikeuksia, kaavamääräyksiä, venesatamaa, Laajasalon-opiston täydennysrakentamista, meritäyttöjä, liikennettä, väliaikaisia liikennejärjestelyjä, joukkoliikennettä, puutteellisia luontoselvityksiä ja luontoarvojen huomioimista, metsä- ja puustoinen verkostoa, puistoreittejä, yksityisiä venelaitureita, lintujen huomioimista, luontokadon ja ilmastomuutoksen huomioimista sekä toteutusta.

Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat Tengströminpuiston ja lähimetsien säilyttämiseen sekä luontoarvojen huomioiseen.

Muistutuksissa esitettyjä huomautuksia on käsitelty myös laajasti aikaisemmissa kaavavaiheissa vuorovaikutusraportin osassa yksi.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaa-



varatkaisun edellyttämiin kaapelisiirtoihin ja niiden kustannusjakoon, kaukolämpöpumppaamon kustannusarvioon, vesihuollon kustannusjakoon, et-merkinnän lisäykseen Tengströminrannan länsipuolelle, viemäriveriesien johtamiseen, vesihuollon johtovarausalueen leveyteen, jätehuoltoon, alueen suojelukohteisiin ja rakennettuun kulttuuriympäristöön, lepakoiden huomioimiseen ja selvitystarpeeseen, ilmastovaikutuksiin sekä meluntorjuntaan ja ilmanlaatuun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Suomen Erillisverkot Oy ja sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala.

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.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Jatkotoimenpiteet



Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 09 310 37441
tyko.saarikko(a)hel.fi
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, 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
Nasti Korhonen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 52773
nasti.korhonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12834 kartta, päivätty 3.9.2024, muutettu 10.12.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12834 selostus, päivätty 3.9.2024, muutettu 10.12.2024
- 5 Havainnekuva, 10.12.2024
- 6 Perspektiivi- ja ilmakuvat
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7377/10.12.2024)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti (osa 1/2) 7.11.2023, päivitetty 3.9.2024 ja asukastilaisuuden (21.8.2023) muistio
- 11 Vuorovaikutusraportti (osa 2/2), 10.12.2024
- 12 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset 1 - 50
- 2 Muistutukset 51 - 94
- 3 Salassa pidettävä (JulkL (621/1999) 24.1 § 25 k)
- 4 Kirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet



10.12.2024

Asia/11

Hakijat/hakijan edustajat	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 9
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa 1/2	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 11
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa 2/2	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 11

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksiänto