



## § 549

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Koirasaarentien ja Ilomäentien alueiden tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12548)

HEL 2016-000535 T 10 03 03

Hankennumero 4388\_1, 4388\_9

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 29.1.2019 päivätyn ja 5.11.2019 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12548 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin 49003 tonttia 11, korttelin 49020 tonttia 5, korttelin 49029 tontteja 5 ja 6, korttelin 49033 tonttia 2, korttelin 49036 tonttia 5, korttelin 49037 tonttia 1, korttelin 49051 tontteja 3 ja 18, korttelin 49056 tontteja 12 ja 13, korttelin 49059 tontteja 1 ja 2, korttelin 49072 tonttia 1 sekä puisto-, lähivirkistys- ja katualueita (muodostuu uudet korttelit 49091, 49097 ja 49098)
- hyväksyessään Koirasaarentien ja Ilomäentien kaavan lautakunta pyytää huomioimaan koko Laajasalon jatkokaavoituksessa asukkaiden terveys- ja sosiaalipalvelut.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://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.

## Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Maria Isotupa, arkkitehti Tyko Saarikko, liikennesuunnittelija Markus Ahtiainen, maisema-arkkitehti



05.11.2019

Niina Strengell ja tiimipäällikkö Anu Kuutti. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Sirpa Asko-Seljavaara: Hyväksyessään Koirasaarentien ja Ilomäentien kaavan lautakunta pyytää huomioimaan koko Laajasalon jatkokaavoituksessa asukkaiden terveys- ja sosiaalipalvelut.

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Sirpa Asko-Seljavaaran vastaehdotuksen.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303

maria.isotupa(a)hel.fi

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441

tyko.saarikko(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

Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37072

niina.strengell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12548 kartta 1/3, päivätty 29.1.2019, muutettu 5.11.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12548 kartta 2/3, päivätty 29.1.2019, muutettu 5.11.2019
- 5 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12548 kartta 3/3, päivätty 29.1.2019, muutettu 5.11.2019
- 6 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12548 selostus, päivätty 29.1.2019, muutettu 5.11.2019, päivitetty Kylk:n 5.11.2019 päätöksen mukaiseksi
- 7 Havainnekuvat (Koirasaarentien ja Ilomäentien alueet), päivitetty Kylk:n 5.11.2019 päätöksen mukaiseksi
- 8 Liikennesuunnitelma piir.nro 6995
- 9 Liikennesuunnitelma piir.nro 6996
- 10 Tilastotiedot
- 11 Vuorovaikutusraportti 29.1.2019, täydennetty 5.11.2019
- 12 Tehdyt muutokset
- 13 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

**Ote**

Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 12

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 11

**Esitysehdotus**

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 29.1.2019 päivätyn ja 5.11.2019 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12548 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin 49003 tonttia 11, korttelin 49020 tonttia 5, korttelin 49029 tontteja 5 ja 6, korttelin 49033 tonttia 2, korttelin 49036 tonttia 5, korttelin 49037 tonttia 1, korttelin 49051 tontteja 3 ja 18, korttelin 49056 tontteja 12 ja 13, korttelin 49059 tontteja 1 ja 2, korttelin 49072 tonttia 1 sekä puisto-, lähivirkistys- ja katualueita (muodostuu uudet korttelit 49091, 49097 ja 49098)

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://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.

**Esittelijän perustelut**

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö



Asemakaavan muutos koskee Koirasaarentien ja Ilomäentien alueita pohjoisessa Yliskylässä, Laajasalossa. Kaavaratkaisu mahdollistaa Kruunusillat-pikaraitiotien rakentamisen edelleen Yliskylään sekä pikaraitiotien varren täydennysrakentamisen. Kaupungin omistamalla maalla täydennysrakentaminen sijoittuu pääasiassa nykyisille katu- puisto- ja virkistysalueille ja yksityisten taloyhtiöiden osalta tonttien nykyisille piha- ja paikoitusalueille sekä asuintonteille. Neljä pientalotonttia muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Kaavaratkaisulla luodaan tiivistä, elävää ja katupuin istutettua katuymäristöä Koirasaaren- ja Ilomäentien alueille. Uutta asuntokerrosalaa on esitetty 59 748 k-m<sup>2</sup>, josta 42 100 k-m<sup>2</sup> sijoittuu Koirasaarentien alueelle ja 19 660 k-m<sup>2</sup> Ilomäentien alueelle. Asukasmäärän lisäys on noin 1 400 henkilöä. Liiketiloja on osoitettu 650 k-m<sup>2</sup> Koirasaarentien varteen sekä 150 k-m<sup>2</sup> Ollinraition ja Marunapolun risteykseen. Asuntotonttien tehokkuudet vaihtelevat välillä  $e=0,36$  (AP) –  $e=1,31$  (AK). Keskimääräinen asuintonttien tonttitehokkuus on  $e=1,26$ .

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelmat (piir.nrot 6995 ja 6996). Liikennesuunnitelmissa on esitetty liikennejärjestelyt, jotka sisältävät pikaraitiotien ja alueen täydentymisen vaatimat järjestelyt jalankulun, pyöräliikenteen, joukkoliikenteen ja autoliikenteen järjestämiseksi. Asemakaavamuutosalueella liikennejärjestelyt muutetaan vastaamaan paremmin kehittyvän kaupunkirakenteen tarpeita. Kruunusillat-hankkeen mukaiset raitiotiejärjestelyt on esitetty kaava-alueen osalta. Jalankulun ja pyöräilyn järjestelyitä parannetaan ja nykyaikaistetaan. Marunapolku avataan asemakaavamuutoksen mukaisesti kaikelle liikenteelle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että olemassa olevaan rakenteeseen syntyy pikaraitiotiehen tukeutuva uusi kaupunkirakenteellinen kerrostuma, ja Koirasaaren- ja Ilomäentien kadun varsia erinomaisine raideyhteyksineen voidaan täydennysrakentaa kaupungin tavoitteiden mukaisesti.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutoksen alueet ovat liikenteellisesti, palveluiden ja asutuksen kannalta saaren keskeisimmällä paikalla. Kaavamuutosalueella sijaitsee nykyisin katu- ja viheralueita, kaksi pientaloa Laajasalontien varren tonteilla, nelikerroksisia asuinkerrostaloja Koirasaarentien pohjoispuo-



lella, pientaloja Koirasaarentien eteläpuolella, 5–10-kerroksisia asuin-kerrostaloja Ilomäentien, Marunakujan ja Marunapolun varrella, 3–6-kerroksisia asuin-kerrostaloja Ollinraitin varrella, maantason pysäköintialueita, pysäköintilaitosrakennuksia sekä päiväkotirakennus.

Kaava-alueilla on voimassa 11 eri asemakaavaa vuosilta 1969–2010.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen pääosin. Korttelin 49003 tontti 11, korttelin 49020 tontti 5, korttelin 49029 tontit 5 ja 6, korttelin 49051 tontit 3 ja 18 ja korttelin 49059 tontit 1 ja 2 sekä korttelin 49072 tontti 1 ovat yksityisomistuksessa. Kaupunki on vuokrannut korttelin 49056 tontit 12 ja 13 yksityisille taloyhtiöille.

Asemakaavamuutos on tehty sekä kaupungin että yksityisten maanomistajien aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu kaavamuu-  
tosta hakeneiden kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnalisäveroa (11/2018) seuraavasti:

Liikennejärjestelyt	23 milj. euroa
Kunnallistekniikan järjestelyt	12 milj. euroa
Puistot	0,3 milj. euroa
Yhteensä	n. 35 milj. euroa

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaupungille kertyvän uuden kaavoitettavan kerrosalan rakennusoikeuden arvo on noin 30 milj. euroa. Kaupungille kohdistuu lisäksi yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia, joista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa. Arviolta maankäyttökorvauksia kertyy kaupungille 0–5 milj. euroa.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 20.2.–21.3.2019

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 29.1.2019 ja lautakunta päätti 5.2.2019 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 18 muistutusta, joista kolme oli keskenään saman sisältöisiä adresseja (allekirjoittajia yhteensä 18). Adressit olivat samat, kuin nähtävilläolon ulkopuolella ennen edellistä kaupunkiympäristölautakunnan käsittelyä saapuneet kirjeet. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 6 kirjettä, joista kaksi oli saman sisältöisenä lähetetty kahteen kertaan. Näistä toinen oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 18).



Muistutuksissa ja kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat olevaan ympäristöön suhteessa täydennysrakentamiseen, yhdenvertaiseen ja tasapuoliseen kohteluun, menettelytapoihin ja päätöksenteon laillisuuteen. Muistutuksissa huomautettiin lisäksi viheryhteyksiin, luontoarvoihin, liikenteeseen ja liikenneturvallisuuteen liittyvistä asioista.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, nykyisiin ja suunniteltuihin vesihuoltolinjoihin ja viemäreihin, jätevesipumppaamon tilavaraukseen sekä jätteiden kierrätykseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Lisäksi Helen Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa.

#### 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.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

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

#### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja



Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Maria Isotupa, arkkitehti, puhelin: 310 37303

maria.isotupa(a)hel.fi

Tyko Saarikko, arkkitehti, puhelin: 310 37441

tyko.saarikko(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

Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37072

niina.strengell(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12548 kartta 1/3, päivätty 29.1.2019, muutettu 5.11.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12548 kartta 2/3, päivätty 29.1.2019, muutettu 5.11.2019
- 5 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12548 kartta 3/3, päivätty 29.1.2019, muutettu 5.11.2019
- 6 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12548 selostus, päivätty 29.1.2019, muutettu 5.11.2019
- 7 Havainnekuvat (Koirasaarentien ja Ilomäentien alueet)
- 8 Liikennesuunnitelma piir.nro 6995
- 9 Liikennesuunnitelma piir.nro 6996
- 10 Tilastotiedot
- 11 Vuorovaikutusraportti 29.1.2019, täydennetty 5.11.2019
- 12 Tehdyt muutokset
- 13 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset ja kirjeet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 12

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



05.11.2019

Asia/6

---

Liite 11

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Sippola-Alho, Lindén

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 26.08.2019 § 48

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 22.11.2018 § 47

Kaupunkiympäristölautakunta 05.02.2019 § 56

Kaupunkiympäristölautakunta 29.01.2019 § 42

Nimistötoimikunta 14.11.2018 § 73

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 15.2.2018

Rakennusvirasto 7.4.2016

Kiinteistövirasto 7.4.2016

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 1.4.2016

Nimistötoimikunta 16.03.2016 § 28

Nimistötoimikunta 17.02.2016 § 14