



§ 663

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Gunnillantie 3:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12568)

HEL 2014-000645 T 10 03 03

Hankenumero 0785_15

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 10.12.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12568 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Yliskylä) korttelin 49077 tonttia 2 sekä katu-, pysäköimis- ja puistoalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan asian nro 11 kokouksen viimeisenä asiana.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sanna Meriläinen, arkkitehti, puhelin: 310 21154

sanna.merilainen(a)hel.fi

Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37154

anu.kuutti(a)hel.fi

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37088

markus.ahtiainen(a)hel.fi

Maija Lounamaa, tiimipäällikkö (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 37085

maija.lounamaa(a)hel.fi

Pekka Leivo, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37388

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI06 8000 1200 0626 37

Alv.nro

FI02012566



10.12.2019

pekka.leivo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12568 kartta, päivätty 10.12.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12568 selostus, päivätty 10.12.2019, päivitetty Kylk:n 10.12.2019 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 28.8.2019
- 6 Viiteseunnitelma, Helsingin kaupunki, asemakaavoitus, 28.8.2019
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6994) Gunillantien itäosan liikennejärjestelyt
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 10.12.2019 ja asukastilaisuuden muistio 22.11.2018
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Laajasalossa Gunillantiellä toimivaa Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Hekan) huoltovarikkoa. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen varikon purkamisen ja uuden huoltovarikon ja asuinkerrostalojen rakentamisen tontille. Tontille rakennetaan hybridikortteli, johon sijoittuvat uusi huoltovarikko, pieni liike- tai palvelutila, osittain maanalainen pysäköintitila sekä kolme asuinkerrostaloa pihakannen päälle.

Rakennuskokonaisuus sijoittuu Gunillantien varteen kadun kahden mutkan väliin niin, että etenkin idästä saapuessa erikorkuiset rakennukset muodostavat vaihtelevan näkymän kadun päätteenä. Puiston



puolelta ylärinteestä rakennusten mittakaava on pienempi. Pistetalois-
sa kaikista asunnoista avautuu näkymiä eri suuntiin ja vastaavasti ym-
päristössä säilyy näkymiä metsäiseen kaupunkimaisemaan uusien ra-
kennusten välistä. Rakennusten pihakannen päältä nousevat vaaleat
julkisivut sovittautuvat alueen muuhun rakennuskantaan. Selkeää ja
yksinkertaista rakennushahmoa korostavat lisäksi yhtenäistä julkisivu-
pintaa muodostavat parvekelinjat.

Uutta asuntokerrosalaa on 5 400 k-m², varikkokerrosalaa on 600 k-m²
ja uutta liike- tai palvelutilaa vähintään 100 k-m². Asukasmäärän lisäys
on noin 120 asukasta. Kaavaratkaisun tonttitehokkuus on 1,5 (varikkoti-
la mukaan lukien noin 1,7).

Suunnitelma edistää Yliskylässä uutta asuinrakentamista, parantaa
asumisen palveluita ja mahdollistaa Hekan huoltovarikolle tarkoituk-
senmukaiset uudet tilat.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir. nro
6994), jossa osoitetaan suunnittelualueen bussipysäkillä uusi sijainti ja
tarkennetaan Gunillantien itäosan liikennejärjestelyitä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutu-
mista edistämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa.
Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut
voimaan 5.12.2018) mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Yliskylän eteläosassa, joka on rakentunut
pääosin 1970-luvun alussa. Suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolella
väljiä 4–5-kerroksia kerrostalokortteleita ympäröivät metsäiset ja kal-
lioiset pihat. Pohjoisen puoleiset korttelit sijaitsevat suunnittelualueella
korkeammalla kallion laella. Gunillantien eteläpuolelle ja Svanströmin-
kujalle on suunnitteilla ja rakenteilla 7–8-kerroksisia asuinkerrostaloja.
Myös lähistölle Reiherintien ja Gunillantien kulmaan on suunnitteilla
asuinkerrostaloja. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevan Aake Pe-
sosen puiston kallion korkeimmalla laella on toisen maailmansodan ai-
kaisen ilmatorjunta-aseman rakennelmia.

Tontilla nykyisin sijaitseva rakennus on rakennettu vuonna 1969 alueel-
liseksi lämpökeskukseksi ja muutettu vuonna 1983 kiinteistöyhtiön
huolto- ja varikkotiloiksi. Osa tontista on metsikköä, jolle 1968 kaavoit-
tettu pysäköimisalue on jäänyt toteutumatta.



Alueella ovat voimassa asemakaava nro 5977 (vahvistettu 31.5.1968) sekä asemakaava nro 10126 (vahvistettu 2.3.1994). Kaavan mukaan alue on pysäköimisaluetta (LP), asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialuetta (AH), sekä lähivirkistysaluetta (VL). Katualueella on voimassa asemakaava 12228 (tullut voimaan 22.10.2014).

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaupunginhallitus varasi tontin Att:lle kumppanuuskaavoitusta ja valtion tukemien vuokra-asuntojen suunnittelua varten 5.11.2018.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille vähäisiä kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan uuden kerrosalan rakennusoikeuden arvo on AM-ohjelman hallinto- ja rahoitusmuotojakauman mukaisesti arvioiden n. 3 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana 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:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka)
- rakennusvirasto (2017 alkaen kaupunkiympäristön toimiala / kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu)
- ympäristökeskus (2017 alkaen kaupunkiympäristön toimiala / ympäristöpalvelut)
- kiinteistöviraston tilakeskus (2017 alkaen kaupunkiympäristön toimiala / rakennetun omaisuuden hallinta).

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat joukkoliikenteen sujuvuuteen, Aakeraittiin sekä lämpökeskuskäytössä mahdollisesti pilaantuneihin maihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että liikennesuunnitelmassa on esitetty bussipysäkillä uusi sijainti, jossa



on huomioitu bussiliikenteen toiminnalliset vaatimukset sekä yhteydet bussipysäkille lähiympäristöstä. Gunillantietä levennetään Gunillanpolun ja Svanströminkujan välillä nykyisten korttelirajojen puitteissa, jolloin tilaa saadaan bussiliikennöinnin helpottamiseksi sekä ajokaistoille että kadunvarsipysäköinnille. Aakenraitti tullaan rakentamaan osittain uudelleen puiston peruskorjauksen yhteydessä ja linjausta muokkamalla pyritään parantamaan sen toimivuutta. Kaavoituksen yhteydessä on tehty selvitys pilaantuneista maista.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat nykyisessä varikkorakennuksessa toimivan harrastustilan säilyttämiseen uudisrakennuksessa tai toisaalla Laajasalossa, jotta harrastustoiminta voi jatkua. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennuksen kivijalkaan edellytetään kaavassa rakennettavan liike-, toimisto-, työ- tai palvelutila, jota on mahdollista käyttää myös harrastustoimintaan. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.9.–22.10.2019

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

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) totesi, ettei muutosehdotus edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä rakennettujen vesihuoltolinjojen siirtämistä.

Lisäksi Helen Sähköverkko Oy ja Helen Oy ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

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.



10.12.2019

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Sanna Meriläinen, arkkitehti, puhelin: 310 21154
sanna.merilainen(a)hel.fi
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Maija Lounamaa, tiimipäällikkö (kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu), puhelin: 310 37085
maija.lounamaa(a)hel.fi
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37388
pekka.leivo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12568 kartta, päivätty 10.12.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12568 selostus, päivätty 10.12.2019
- 5 Havainnekuva, 28.8.2019
- 6 Viitesuunnitelma, Helsingin kaupunki, asemakaavoitus, 28.8.2019
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6994) Gunillantien itäosan liikennejärjestelyt
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 10.12.2019 ja asukastilaisuuden muistio 22.11.2018
- 11 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoitta-

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



10.12.2019

Asia/11

neet osoitteensa

täntöönpano
Liite 10

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola