



13

Länsi-Haagan asemakaavan muutos nro 12883 (sis. liikennesuunnitelman)

HEL 2020-012978 T 10 03 03

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) puisto-, lähivirkistys- ja katualueiden asemakaavan muutoksen 28.11.2023 päivätyn ja 22.10.2024 muutetun piirustuksen nro 12883 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perusteina (muodostuvat uudet korttelit 29272–29281).

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Etelä- ja Pohjois-Haagan rinnalle syntyy Länsi-Haaga. Kehittyvät rai-deyhteydet muodostavat verkostokaupunkia ja nostavat sijainnin keskeiseksi. 110 kilovoltin ilmajohtojen kaapelointi mahdollistaa rakentamisen Vihdintien varteen. Suunnitteilla on houkutteleva, identiteetiltään haagalainen, luonnonläheinen ja yhteisöllinen asuinalue palveluineen. Vihdintie muuttuu tällä kohdin urbaaniksi kaupunkiympäristöksi.

Lähiasukkaiden voimakkaasti esittämää huolta Riistavuorenpuiston luonnon ja virkistykseen arvoista on kuunneltu, ja kaavoitusprosessin kuluessa rakentamista on rajattu merkittävästi kapeammalle alueelle. Riistavuorenpuistosta säilyy asemakaavaehdotuksessa puistona noin kaksi kolmasosaa. Rakentamisalue on osin puutonta vyöhykettä, mutta myös puustoa menetetään. Metsäinen viheryhteys verkostoituneena ympäröivien viheralueiden kanssa, liito-oravan ydinalueet ja kulkureitit, avokalliomuodostelmat ja suopuistona kehitettävä metsikön osa muodostavat kuitenkin yhä monipuolisen luonto- ja virkistysalueen Riistavuorenpuistoon. Korttelien korkotasot on suunniteltu vaihteleva topografia huomioiden ja louhinnan haittoja minimoiden. Nykyisin lähes koko puisto on ohjeavot ylittävää melualueetta, joten tältä osin kortteleiden muodostama suoja parantaa säilyvän virkistysalueen laatua.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Vihdintien ja Huopalahdentien bulevardikaupungin kaavarungon vuonna 2019. Uusi pikaraitiolinja Helsingin keskustasta Kannelmäkeen tulee palvelemaan tiivistyvää maankäyttöä ja jo olemassa olevia asuin- ja työpaikka-alueita, sekä kytkemään yhteen kantakaupungin raitioverkon, Raide-Jokerin, rantaradan ja kehäradan.



Länsi-Haagaan suunnitellaan asuntoja noin 2 400 haagalaiselle, asuin-kerrosalaa tulee 94 000 k-m². Rakennukset ovat seitsemästä neljään-toista kerrosta korkeita Vihdintien varrella, sisempänä kalliomaastoon sovitettuna yleisimmin viisikerroksisia. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on e=2,68. Lisäksi on osoitettu päiväkotia varten 2 000 k-m², noin 2 800 k-m² kerrosalaa on osoitettu asuinrakennusten kivijalkaan sijoittuville liikkeille sekä noin 1200 k-m² kerrosalaa päivittäistavara-kaupalle. Palvelut keskittyvät etenkin pikaraitiotiepysäkkien läheisyyteen.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7566), jonka mukaan syntyy uusi Vihdintien suuntainen pihakatu. Pysäköinti on keskitetty pysäköintilaitoksiin ja osa vieraspaikoista katujen varsille. Ajo pysäköintiin on pääasiassa keskitetty Vihdintien liittymäkohtien läheisyyteen, jotta pihakadusta saadaan mahdollisimman rauhallista ja jalankulkupainotteista ympäristöä. Tätä kävelypainotteista kautilaa rytmittää aukiomaisten julkisten ulkotilojen sarja.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavassa 2016 suunnittelualue on merkitty pääosin kantakaupungiksi (C2) ja kaupunkibulevardiksi, jota pitkin kulkee pikaraitiotie. Alueen koillisosa on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A3). Lisäksi alueen läpi kulkee yleiskaavassa viheryhteysmerkintä ja Eliel Saarisen tien varressa pyöräilyn baanaverkkomerkintä (pyöräliikenteen nopea runkoverkko). Suunnittelualue sijoittuu Etelä-Haagan asuntoaluekokonaisuuden viereen, joka on merkitty yleiskaavan Kulttuuriympäristöt -teema-kartassa esitetyn Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävien alueiden joukkoon (vuoden 2002 selvitys). Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2012 (nro 12704) mukaan alueen eteläkärjen kohdalla on tilavaraus Ruskeasuon ja Pitäjänmäen lämpökeskusten väliselle tunnelille. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa Helsingin yleiskaavan 2016 tavoitetta laajentaa kantakaupunkia mm. kaupunkibulevardeiksi muutettavien Vihdintien ja Huopalahdentien varsille.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi vuonna 2019 bulevardikaupungin kaavarungon, joka toimii lähtökohtana alueelle laadittaville asemakaavoille ja asemakaavan muutoksille.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian 2021-2025 tavoitteiden toteutumista mm.:

- edistämällä kaupungin kasvua uuden asuntotuotannon myötä. Rakentamista ei osoiteta kaupungin arvokkaimmille luontoalueille.



- edistämällä raideliikenteen verkostokaupungin toteutumista ja asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä asumisen ja maankäytön toteuttamisohjelman (AM-ohjelman) tavoitteiden mukaisesti. Tavoitteena on asuntotuotannon kasvun nopeutuminen, asumiskustannusten nousun hillintä, tasapainoisten kaupunginosien luominen ja asukastiheyden nousu.
- tukemalla vetovoimaisen, viihtyisän ja kauniin kaupunkitilan suunnittelua niin uusille kuin vanhoille alueille. Kaavaratkaisu mahdollistaa hyvää kaupunkitilaa, jossa voi viipyä ja oleilla ja joka luo paikan kaupallisille palveluille, kohtaamisille ja julkiselle toiminnalle.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Riistavuorenpuiston alueella sekä osittain Vihdintien ja Eliel Saarisen tien katualueilla. Vihdintien, junaradan, Riistavuorenpuiston kortteleiden ja Eliel Saarisen tien rajaama, laajahko puistoalue on pääasiassa kallioista metsää sekä avokalliopaljastumaa ja sillä kulkee useita ulkoilureittejä. Alueen eteläosaan sijoittuu alavaa entistä suoymäristöä. Alueen länsireunassa, Vihdintien vieressä kulkevat sähköverkon ilmajohdot, joiden alla on puuton vyöhyke. Etelässä Eliel Saarisen tietä kulkee uusi itä-länsisuuntainen Raide-Jokerin pikaraitiotie-yhteys. Eteläosan alue linkittyy tulevaan Haagan ympyrän alueeseen ja sinne suunniteltuihin monipuolisiin palveluihin sekä uuden pikaraitiotieyhteyden ja Raide-Jokerin vaihtopysäkkeihin.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1952–2013.

Helsingin kaupunki omistaa koko suunnittelualueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia noin 14,6 milj. euroa. Kustannukset on esitetty kustannustasossa 6/2024, joka vastaa Maku-indeksiin pistelukua 132,7 (2015=100), alv. 0 %.

Esirakentaminen	3 800 000 €
Katurakenteet	2 500 000 €
Puistorakenteet	800 000 €
Johtosiirrot, hulevesien johtaminen	200 000 €
Julkinen palvelurakentaminen (päiväkoti)	7 300 000 €
YHT.	14 600 000 €



Lisäksi kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu uuden kunnallistekniikan rakentamisesta operaattoreille kustannuksia noin 3,7 milj. euroa seuraavasti:

Vesihuolto	1 800 000 €
Kaukolämpö	70 000 €
Sähkö ja tele	1 800 000 €

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Alueelle kaavoitettavan rakennusoikeuden määrä on noin 94 000 kerrosneliötä. Kaupunki omistaa alueen maa-alan. Rakennusoikeuden arvo on noin 77 milj. euroa.

Alueen rakennusten perustamiskustannuksiksi on arvioitu noin 17 milj. euroa, sisältäen kortteleihin suunniteltujen maanalaisten kellari- ja pysäköintitilojen pohjarakennustyöt, -perustamiset ja louhinnat.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.1.–16.2.2024. Lisäksi lautakunta edellytti, että palvelukeskuksen tontin metsäinen alue jatkovalmistelun aikana liitettäisiin osaksi Riistavuoren puistoa huolehtimaan metsäyhteyden kapeimman kohdan vahvistamisesta.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 24 muistutusta, joista 1 oli adressi (allekirjoittajia yhteensä 2 400).

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. rakentamisen keskittämiseen olemassa olevaan kaupunkitilaan Riistavuorenpuiston sijasta, erityisesti Pitäjänmäen teollisuusalueelle. Nähtiin, että suunnitelma on kehittynyt parempaan suuntaan, mutta monet kokivat rakentamisen määrän silti liiallisena. Ehdotettiin, että nykyisen ulkoilureitin itäpuolen rakentamista tulisi vähentää tai siitä tulisi luopua. Riistavuorenpuiston supistuminen nousi esiin huolenaiheena ja muistutuksissa toivottiin kaavahankkeesta luopumista kokonaan. Toisaalta toivottiin myös tehokkaampaa rakentamista ja nähtiin, että suunnitelma tukee hyvin kaupungin kestävästä kasvusta. Pysäköintilaitoksen sijaintia ja tarvetta kyseenalaistettiin. Tämän lisäksi muistutukset kohdistuivat uhana-laisiin lajeihin, ekologiin yhteyksiin ja luonnonympäristöön. Suopuiston suunnitelmaa pidettiin positiivisena.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)



- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseo

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. energiaverkkoa koskevien sopimuskohtien täyttymiseen ja huomioihin yhdyskuntateknisestä huollosta, sen yhteensovittamisesta nykyisen infran kanssa ja tilavaatimuksista. Esitettiin huomioita jätteiden keräykseen liittyen. Lisäksi lausuttiin asuinkortteleiden muutoksista ja pysäköintilaitoksen sijainnin muutoksesta aikaisempaan versioon nähden ja muutosten vaikutuksista pikaraitiotiehen. Huomautettiin myös pysäköintipaikkojen laskentaohjeesta ja ulkoilutiestä.

Huomautettiin, että viereinen Etelä-Haagan asuntoaluekokonaisuus kuuluu Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävien alueiden joukkoon. Pidettiin tärkeänä uudisrakentamisen mittakaavan pienenemistä Riistavuorenpuistoa kohden ja että korkeimmillaankin asuinkerrostalojen kerroskorkeus olisi luontevaa olla seitsemän kerrosta. Vihdintien varren kortteleita tulisi rytmittää pienillä aukioilla ja puistovyöhykkeillä, jotta Riistavuorenpuisto säilyy edelleen osittain osana Vihdintien katumaisemaa.

Yhdessä lausunnossa nähtiin, että kaavamääräykset ilmastonmuutokseen liittyen ovat kattavia ja ohjaavat esimerkillisesti alueen kestävyyttä ja vähähiilisyyttä, vaikkakin puistoalueelle rakentaminen koetaan valittavana. Lisäksi on erityisen hyvä, että puiston eteläpään turvemaata on tarkoitus ennallistaa suopuistona. Puiston pieneneminen tulisi ilmaista tarkemmin.

Kaavan toimintoja vesien laadullisesta käsittelystä pidetään riittävinä. Esitetään kuitenkin, että pysäköintipaikkojen öljynerotuskaivoista tulisi antaa kaavamääräys.

Em. lausunnossa todettiin myös, että kaavakarttaan tulisi merkitä liito-oravan ydinalueet sekä kulkuyhteydet, mutta todetaan ettei kaavaratkaisu heikennä merkittävästi liito-oravan yhteyksiä alueelta. Samalla nähtiin, että kaavassa tulee kiinnittää erityistä huomiota melun aiheuttamiin ongelmiin. Joitakin meluun liittyviä kaavamääräyksiä tulisi lausunnon mukaan tarkentaa.

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala sekä sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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



Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaupunkiympäristölautakunnan edellyttämän jatkosuunnitteluohjeen vuoksi on käynnistetty erillinen asemakaavan muutosprosessi koskien Riistavuoren palvelukeskuksen tonttia osoitteessa Isonnevantie 28 ja sen metsäisen alueen liittämistä Riistavuorenpuistoon.

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.

Asemakaavoituspalvelu on 6.11.2024 täydentänyt asemakaavan muutosehdotuksen selostusta kaupunkiympäristölautakunnassa 22.10.2024 käydyin keskustelun perusteella siten, että selostuksen tekstiin on lisätty kappaleet, jotka koskevat Riistavuorenpuiston suota, ulkoilureitin lähistöllä sijaitsevia ojuomia sekä tehtyjä kääpähavaintoja. Kappaleet on lisätty Maisema ja luonnonympäristö -otsikon alle.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkiympäristölautakunta edellytti, että siinä vaiheessa, kun kaavaa toteutetaan, laaditaan huolelliset ja perusteelliset suunnitelmat virkistysalueeksi jäävän metsän suojaamiseksi rakentamisen ajan haitoilta. Riistavuoren metsä on alueen asukkaille tärkeä virkistysalue ja myös virkistyskäytön edellytykset tulee taata koko rakennusvaiheen ajan. Lautakunta edellytti, että alueelle jäävän metsän luontoarvot eivät heikkene rakentamisen aikana tai sen seurauksena.

Toimivalta

Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

1 Asemakaavan muutoksen nro 12883 kartta, päivätty 28.11.2023, muutettu 22.10.2024



- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12883 selostus, päivätty 28.11.2023, muutettu 22.10.2024, täydennetty 6.11.2024
- 3 Osa päätöshistoriaa
- 4 Muistutukset
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7566 / 8.10.2024)
- 6 Länsi-Haaga, julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma
- 7 Asemakaavoituspalvelun esitys selostuksen täydentämiseksi 6.11.2024
- 8 Illustraatiot, 8.10.2024

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunginmuseo
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Sosiaali-, terveys-, ja pelastustoimiala