



§ 311

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Laurinmäenkuja 3 ja Sentnerikuja 2 ja 4:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12670)

HEL 2020-002017 T 10 03 03

Hankennumero 5724_5, 3199

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 8.6.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12670 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 29. kaupunginosan (Haaga, Lassila) korttelin 29174 tontteja 7 ja 8, korttelin 29186 tonttia 2 sekä katu- ja puistoalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana 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.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Kiinteistö Oy Lassilanlinna: 4 000 euroa
 - Lujatalo Oy: 4 000 euroa

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Mikael Ström ja tiimipäällikkö Kaarina Laakso. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.



Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikael Ström, arkkitehti, puhelin: 310 37470
mikael.strom(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12670 kartta, päivätty 8.6.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12670 selostus, päivätty 8.6.2021, päivitetty Kylk:n 8.6.2021 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva Laurinmäenkuja 3
- 6 Havainnekuva Sentnerikuja 2
- 7 Laurinmäenkujan liikennesuunnitelma (piir.nro 7116)
- 8 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 7 k, JulKL (621/1999) 24.1 § 8 k)
- 9 Tilastotiedot
- 10 Tehdyt muutokset
- 11 Vuorovaikutusraportti 18.3.2021, täydennetty 8.6.2021
- 12 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Ne, mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 11



Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Lassilan pohjoisosassa sijaitsevaa toimitilakiinteistöä Laurinmäenkuja 3 siihen rajautuvine katu- ja viheralueineen, Lassilan eteläosassa sijaitsevaa toimitilakiinteistöä Sentnerikuja 2 sekä pysäköintilaitoksen tonttia Sentnerikuja 4. Kaavaratkaisu mahdollistaa kaupunkiympäristölautakunnan vuonna 2019 hyväksymien Lassilan ja Kannelmäen toimitila-alueen suunnitteluperiaatteiden mukaisesti uutta asumista nykyisille toimitilatonteille. Kaavaratkaisu on tehty, koska alueella on ylitarjontaa peruskorjaamattomasta toimistotilasta. Kaavaratkaisussa on pyritty säilyttämään toimintojen sekoittuneisuus keskeisillä sijainneilla edellyttämällä jatkossakin toimittavaa Kaupintien varrelle. Laurinmäenkuja 3:een on suunniteltu kolmen 5–8 -kerroksisen asuinkerrostalon rakentamista purettavan toimistorakennuksen tilalle, laajentaen tonttia osittain nykyiselle viheralueelle. Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on arvioitu, että rakennuksen purkamiselle on riittävät perustelut. Sentnerikuja 2:ssa suunnitellaan nykyisen toimistorakennuksen muuttamista pääosin asumiseen alimpien kerrosten säilyessä liike- ja toimitilakäytössä. Uutta asuntokerrosalaa on yhteensä 12 600 m² ja toimitilakerrosalaa 1 700 m². Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e=2,15$. Asukasmäärän lisäys on n. 300 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu Laurinmäenkujan liikennesuunnitelma (piir.nro 7116), jonka mukaan kadun pohjoispään kääntöpaikka pienenee nykyisestä ja kadun itäreunaan sijoittuu uutta kadunvarsipysäköintiä. Katualueen leveys muuttuu vähäisesti.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Kehäradan ja Vihdintien pikaratiotievarauksen tarjoamien erinomaisten joukko-liikenneyhteyksien äärelle on mahdollista toteuttaa uusia asuntoja.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 ja kaupunkiympäristölautakunnan 4.6.2019 hyväksymien alueellisten suunnitteluperiaatteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Lassila on 1970-luvulta alkaen rakentunut paikallisesti merkittäväksi toimistorakennusten keskittymäksi. Osa toimitilarakennuksista on toiminnallisesti vanhentuneita ja vajaalla käytöllä. Alueen liikenteellinen saavutettavuus Pohjois-Haagan aseman, Vihdintien pikaraitiotieverauksen, Kehä I:n ja Vihdintien vaikutusalueella on erinomainen.

Laurinmäenkuja 3:ssa sijaitsee vuonna 1984 valmistunut, noin 3 500 k-m² laajuinen toimistorakennus, joka ei omistajan antaman selvityksen mukaan vastaa nykyisiä vaatimuksia liiketiloille. Rakennuksen purkamisen perusteet on todettu kaavaselostuksen kohdassa Alueen lähtökohdat ja nykytilanne. Alueellisten suunnitteluperiaatteiden mukaan käyttötarkoituksen muutosta asumiseen voidaan tutkia. Sentnerikuja 2:n toimisto- ja liikerakennus on noin 7 200 k-m² laajuinen ja se on valmistunut vuonna 1992. Alueellisten suunnitteluperiaatteiden mukaan tavoitteena on edistää toimintojen sekoittuneisuutta sekä hybridirakennusten ja -korttelien toteuttamista. Sentnerikuja 4:ssä sijaitseva kolmi-kerroksinen pysäköintilaitos on valmistunut vuonna 1990. Pysäköintiyhtiön osakkaina on Sentnerikujan varren kiinteistöjen lisäksi muita lähialueen kiinteistöjä.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1975-1990. Voimassa olevien kaavojen mukaan Laurinmäenkuja 3 on liikerakennusten korttelialuetta (AL), Sentnerikuja 2 toimistorakennusten korttelialuetta (KT) ja Sentnerikuja 4 autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Laurinmäenkuja 3 ja Sentnerikuja 2 ovat yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa muun suunnittelualueen. Kaavaratkaisu on tehty kiinteistönomistajien hakemuksien johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa. Sentnerikuja 4:n osalta kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajien kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana 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:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Väylävirasto
- Museovirasto
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- kaupunginkanslia / asuminen

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen vesihuoltoon, junaliikenteen aiheuttamien melu-, runkomelu- ja värinähaittojen huomioimiseen, museoviranomaisten väliseen työnjakoon sekä kulttuuriympäristön suojeleluun ja säilymiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että on tehty yhteistyötä kaupunginmuseon kulttuuriperintöyksikön kanssa ja laadittu tarvittavat liikennemelu-, värinä- ja runkomeluselvitykset.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Laurinmäenkuja 3:n uudisrakentamiseen, liikenteeseen ja pysäköintiin sekä Sentnerikujan muiden kiinteistöjen kehittämismahdollisuuksiin. Kaavan kokonaisratkaisu ja tavoitteet huomioon ottaen Laurinmäenkujan alueen kehittämistä mielipiteessä esitetyllä tavalla, huomattavasti vähäisemmällä uudisrakentamisella tai muuttamalla tontti puistoksi, ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi. Laurinmäenkujan katukuva muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Sentnerikujan kiinteistöihin liittyen on laadittu selvitys Vihdintien länsipuolella sijaitsevien tuotantolaitosten vaikutuksesta maankäytön suunnitteluun ja huomioitu pysäköintilaitoksen tuleva laajentamismahdollisuus. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 18.3.–16.4.2021

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle maan omistajalle.



Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Valio Oy:n teollisen liiketoiminnan ja alueen linnuston olosuhteiden huomioimiseen. Kirjeessä ei esitetty huomautuksia kaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat ympäristöhäiriöihin, ympäristöturvallisuuteen, kulttuuriympäristöön ja kunnallistekniikkaan.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Väylävirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- pelastuslaitos

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

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.

Jatkotoimenpiteet



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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikael Ström, arkkitehti, puhelin: 310 37470
mikael.strom(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12670 kartta, päivätty 8.6.2021
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12670 selostus, päivätty 8.6.2021
- 5 Havainnekuva Laurinmäenkuja 3
- 6 Havainnekuva Sentnerikuja 2
- 7 Laurinmäenkujan liikennesuunnitelma (piir.nro 7116)
- 8 Salassa pidettävä (JulKL (621/1999) 24.1 § 7 k, JulKL (621/1999) 24.1 § 8 k)
- 9 Tilastotiedot
- 10 Tehdyt muutokset
- 11 Vuorovaikutusraportti 18.3.2021, täydennetty 8.6.2021
- 12 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset ja kirje
- 3 Laurinmäenkuja 3, selvitys tontilla olevan rakennuksen purkutarpeesta, Isännöitsijätoimisto Kehäykkönen Oy 17.6.2020

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



08.06.2021

Asia/6

Ne, mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	täntöönpano Liite 10 Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 11

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Rämö, Hakola
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Pelastuslaitos Pelastuskomentaja 20.04.2021 § 17

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 8.4.2021

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 11.5.2020