



4

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Länsi-Haagan tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12883) (sisältää liikennesuunnitelman) (a-asia)

Pöydälle 08.10.2024

HEL 2020-012978 T 10 03 03

Hankenumero 5704_10

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 28.11.2023 päivätyn ja 22.10.2024 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12883 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 29. kaupunginosan (Haaga, Etelä-Haaga) puisto-, lähivirkistys- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 29272–29281).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2020-012978>

- 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

Etelä- ja Pohjois-Haagan rinnalle syntyy Länsi-Haaga. Kehittyvät rai-
deyhteydet muodostavat verkostokaupunkia ja nostavat sijainnin kes-
keiseksi. 110 kilovoltin ilmajohtojen kaapelointi mahdollistaa rakentami-
sen 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 virkistyksen arvoista on kuunneltu, kaavoitusprosessin kuussa 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, louhinnan haittoja minimoiden. Nykyisin lähes koko puisto on ohjeavot ylittävää melualueetta, 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 päiväkotitilat 2 000 k-m², noin 2 800 k-m² kerrosalaa asuinrakennusten kivijalkaan sijoittuville liikkeille ja tilat päivittäistavarakaupalle, noin 1 200 k-m². 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 katutilaa rytmittää aukiomaisten julkisten ulkotilojen sarja.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



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

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

- edistämällä kaupungin kasvua uuden asuntotuotannon myötä. Rakentamista ei osoiteta kaupungin arvokkaimmille luontoalueille
- edesauttamalla kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista ja raideliikenteen verkostokaupungin toteutumista edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti. Tavoitteena on asuntotuotannon kasvun nopeutuminen AM-ohjelman mukaisesti, asumiskustannusten nousun hillintä, tasapainoisten kaupunginosien luominen ja asumistiheyden 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 suoympäristöä. Alueen länsireunassa, Vihdintien vieressä kulkevat sähköverkon ilmajohtot, 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-indeksin 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 §) 18.1.–16.2.2024

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 28.11.2023 ja lautakunta päätti 9.1.2024 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville. Lisäksi lautakunta edellytti, että palvelukeskuksen tontin metsäinen alue jatkovalmistelun aikana liitetään 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. Riistavuo-



renpuiston supistuminen nousi esiin huolenaiheena ja toivottiin kaava-hankeesta luopumista kokonaan. Toisaalta toivottiin myös tehok-kaampaa rakentamista ja nähtiin että suunnitelma tukee hyvin kaupun-gin kestävästä kasvusta. Pysäköintilaitoksen sijaintia ja tarvetta kyseen-laistettiin. Tämän lisäksi muistutukset kohdistuivat uhanalaisiin lajeihin, ekologisiin yhteyksiin ja luonnonympäristöön. Suopuiston suunnitelmaa pidettiin positiivisena.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julki-sesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. energiaverkkoa koskevien sopimuskohtien täyttymiseen ja huomioihin yhdyskuntateknisestä huollosta, sen yhteensovittamisesta nykyisen inf-ran kanssa ja tilavaatimuksista. Esitettiin huomioita jätteiden keräyk-seen liittyen. Lisäksi lausuttiin asuinkortteleiden muutoksista ja pysä-köintilaitoksen sijainnin muutoksesta aikaisempaan versioon nähden ja muutosten vaikutuksista pikaraitiotiehen. Huomautettiin myös pysäköin-tipaikkojen laskentaohjeesta ja ulkoilutiestä.

Huomautettiin että viereinen Etelä-Haagan asuntoaluekokonaisuus kuuluu Helsingin kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja mai-semakulttuurin kannalta merkittävien alueiden joukkoon. Pidettiin tär-keänä uudisrakentamisen mittakaavan pienenemistä Riistavuorenpuis-toa kohden ja korkeimmillaankin asuinkerrostalojen kerroskorkeus olisi luonteva olla seitsemän kerrosta. Vihdintien varren kortteleita tulisi ryt-mittää pienillä aukioilla ja puistovyöhykkeillä, jotta Riistavuorenpuisto säilyy edelleen osittain osana Vihdintien katumaisemaa.

Yhdessä lausunnossa nähdään, että kaavamääräykset ilmastonmuu-tokseen liittyen ovat kattavia ja ohjaavat esimerkillisesti alueen kestä-vyyttä ja vähähiilisyyttä, vaikkakin puistoalueelle rakentaminen koetaan valitettavana. Lisäksi on erityisen hyvä, että puiston eteläpään turve-maata on tarkoitus ennallistaa suopuistona. Puiston pieneneminen tuli-si ilmaista tarkemmin.

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

Lausunnossa todetaan, että kaavakarttaan tulisi merkitä liito-oravan ydinalueet sekä kulkuyhteydet ja todetaan myös, ettei kaavaratkaisu heikennä merkittävästi liito-oravan yhteyksiä alueelta. Samalla näh-dään, että kaavassa tulee kiinnittää erityistä huomiota melun aiheutta-miin ongelmiin. Joitakin meluun liittyviä kaavamääräyksiä tulisi lausun-non mukaan tarkentaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:



- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten 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.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tony Isaksson, arkkitehti, puhelin: 09 310 76415
tony.isaksson(a)hel.fi
Suvi Tyynilä, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37264
suvi.tyynila(a)hel.fi
Ville Andersson, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 33029
ville.andersson(a)hel.fi
Harald Arlander, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 42146



22.10.2024

Asia/4

harald.arlander(a)hel.fi
Jarkko Nyman, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, ympäristöhäiriöt, puhelin: 09 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12883 kartta, päivätty 28.11.2023, muutettu 22.10.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12883 selostus, päivätty 28.11.2023, muutettu 22.10.2024
- 5 Havainnekuva, 28.11.2023
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7566 / 8.10.2024)
- 7 Illustraatiot, 8.10.2024
- 8 Länsi-Haaga, keskiosan kortteleiden viitesuunnitelma
- 9 Länsi-Haaga, julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma
- 10 Liikennemeluserveys
- 11 Riskinarvio
- 12 Tilastotiedot, 8.10.2024
- 13 Tehdyt muutokset
- 14 Vuorovaikutusraportti 28.11.2023, täydennetty 8.10.2024 ja asukastilaisuuden 27.1.2021 muistio (12.2.2021)
- 15 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 14

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi