



## § 200

### Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Laajasalon kauppakeskuksen alueen (Yliskylän puistokatu, Laajasalontie) tarkistettu asemakaavaehdotus (nro 12430)

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 4388\_5, karttaruutu J3 5319

## Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 22.11.2016 päivätyn ja 25.4.2017 muutetun asemakaavan muutossehdotuksen nro 12430 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49027 tonttia 3, korttelin 49034 tontteja 2, 5 ja 6, korttelin 49036 tonttia 4, korttelia 49039 sekä puisto-, suojaviher- ja katualueita (muodostuu uusi kortteli 49024).

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 kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko

[www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Marja Piimies

Lisätiedot

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467  
petteri.erling(a)hel.fi  
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088  
markus.ahtiainen(a)hel.fi  
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251  
jouni.kilpinen(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojeluasiat, puhelin: 310 37217



25.04.2017

Akp/5

sakari.mentu(a)hel.fi  
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221  
mervi.nicklen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12430 kartta, päivätty 22.11.2016, muutettu 25.4.2017](#)
- 4 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12430 selostus, päivätty 22.11.2016, muutettu 25.4.2017, päivitetty Kslk:n 25.4.2017 päätöksen mukaiseksi](#)
- 5 [Havainnekuva, 22.11.2016](#)
- 6 [Tehdyt muutokset](#)
- 7 [Vuorovaikutusraportti 22.11.2016, täydennetty 25.4.2017 ja asukastahtuman \(17.3.2016\) muistio](#)
- 8 [Muistutukset ja kirje](#)
- 9 [Osa päätöshistoriaa](#)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Laajasalon kauppakeskuksen aluetta, joka sijaitsee pohjoisessa Yliskylässä. Asemakaavan muutos mahdollistaa raitiotien rakentamisen kantakaupungista Yliskylään sekä täydennysrakentamisen Laajasalontien nykyisellä katualueella ja sen varsien tuntumassa. Kerrosalan lisäys on yhteensä 39 030 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutos mahdollistaa kaupunkirakentamisen ja uuden raitiotien rakentamisen leveän Laajasalontien moottorikadun tilalle. Tavoitteena on uusien asuntojen rakentaminen ja yleiskaavaehdotuksen mukaisen kantakaupungin ja Yliskylän välisen pikaraitiotieosuuden rakentaminen, liikkumismahdollisuuksien monipuolistaminen, kaupunkikuvan parantaminen ja edellytykset palveluntarjonnan lisäämiseen sekä Laajasalontien moottorikadun jakaman kaupunginosa-alueen itä- ja



länsipuolien yhdistäminen. Kauppakeskuksen kortteli täydentyy tiiviiksi ja toiminnalliseksi saaren ytimeksi asuntorakentamisella.

Uutta asuntokerrosalaa on 31 700 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa noin 800–900 asukkaan lisäystä. Kerrosala sisältää 2025 k-m<sup>2</sup> kivijalkaliiketilän lisäyksen. Asuntokerrosalan lisäys kaava-alueella on 1485 % ja kokonaiskerrosalan 271 %. Liike-, ja palvelutilaa on yhteensä 11 600 k-m<sup>2</sup>. Työpaikkojen lisäys on noin 340–390. Keskimääräinen asuintonttien tontti-tehokkuus on e=2,0.

Kaavaratkaisu ja sen toteuttaminen liittyy suoraan muihin siihen rajautuviin lähiaikoina pohjoiseen Yliskylään valmisteltaviin vaiheistettuihin asemakaavoihin, jotka kaikki perustuvat vuonna 2015 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiin suunnitteluperiaatteisiin ja uuteen yleiskaavaan sekä sen selvityksiin.

Helsingin kaupunki omistaa pääosin suunnittelualueen, paitsi yksityisomistuksessa on korttelin 49034 tontti 4:n itäosa, tontin 3 koillisosa ja osa Yliskylän puistokadun katualueen pohjoispäätä. Kaupunki on vuokrannut osia korttelin 49034 tonteista 2 ja 3, muun muassa nykyistä pysäköintiin käytettävää aluetta kahdelle yksityiselle taholle ja Helsingin Seurakuntayhtymälle. Lisäksi AP-korttelialue 49050/1 Laajasalontien länsipuolella sekä Kirkkosalmentien katualue ovat yksityisomistuksessa. Asemakaavamuutos on tehty kaupungin aloitteesta. Kauppakeskuksen korttelin 49034 toimintojen yhteensovittamisesta lisättävän asuntorakentamisen kanssa on neuvoteltu kauppakeskuksen tontinvaraajien ja suunnittelijoiden kanssa. Katualueen muutoksista neuvoteltiin asuinkorttelin 49029 tonttien 8 ja 9 rakentamiseen ryhtyvien ja suunnittelijoiden kanssa, koska tavoitteet ovat muuttuneet verrattuna voimassa olevaan kaavaan nro 11743.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot, muistutuksia (8 kpl) ja kirje (1 kpl). Esitetyt huomautukset kohdistuivat uuden kaupunkikuvan ja kaupunkirakenteen ominaisuuksiin, nykyisen Laajasalontien kaupunginosaa jakaviin vaikutuksiin ja niiden korjaamiseen, uudisrakentamisen ympäristöön sovittamiseen, täydennysrakentamisen määriin, korttelin 49036 tontin 6 itäisimmän rakennuspaikan sijaintiin ja korkeuteen, Yliskylän puistokadun luonnonvaloon, LHA-korttelialueen määräyksiin, Haltiamännyn torin määräyksiin, Laajasalontien kadun varren toimintoihin, kauppakeskuksen näkyvyyteen Laajasalontielle, kauppakeskuksen korttelin palvelutasoon ja keskuksen saavutettavuuteen, katupuuston merkityksiin, liikenneturvallisuuteen, liikenteen välityskykyyn ja sujuvuuteen, jalankulun ja pyöräilyn mahdollisuuksiin suunnittelualueella, Kiiltomadonpolun siltaan, Kuvernöörintien toimintoihin välillä Reposalmentie–Sarvastonkaa-



ri, ajoneuvoliittymien mahdollisuuteen Laajasalontieltä kauppakeskuk-  
sen kortteliin, Yliskylän puistokadun väliaikaiseen bussiliikenteeseen,  
raitiotien rakentamiseen, Yliskallion alueen autopaikkojen korttelialueen  
49050/1 naapuriin rakentamiseen, Europan E14 -arkkitehtuurikilpai-  
luun, vuorovaikutukseen sekä kaavamutoksen taloudellisiin vaikutuk-  
siin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka on esitetty yksityis-  
kohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät Tehdyt muutokset -liit-  
teestä.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oi-  
keusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin stra-  
tegisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden  
mukainen.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella oleva Laajasalon keskus on rakennettu pääosin 1970-luvun  
alussa entisen Yliskylän (Uppbyn) tilan maille. Kaava-alueen itäreunas-  
sa on ostoskeskus, jonka ydinosan muodostavat 1- ja 2-kerroksiset ra-  
kennukset Kiiltomadonpolun molemmin puolin, jotka on rakennettu  
1970-luvun alkuvuosina. Koulut, terveysasema ja kirkko sijoittuvat kaa-  
va-alueen ulkopuolelle, ostoskeskuksesta kaakkoon. Kaava-alueeseen  
kuuluu kirjaston tontti, jonka rakennus on vuodelta 1976. Kaava-alueen  
keskellä sijaitseva leveä nelikaistainen moottorikatu Laajasalontie hal-  
kaisee suunnittelualueen pohjois-etelä-suunnassa. Laajasalontielle joh-  
tavat rampit leventävät liikennealuetta ja hallitsevat maisemaa. Suojavi-  
heralueella on nuorta mäntymetsää ja kookkaita lehtipuita ja lehtipuu-  
metsikköä. Reposalmentie ylittää Laajasalontien sillalla. Kevyen liiken-  
teen silta ylittää Laajasalontien Kiiltomadonpolun linjassa. Yliskylän  
puistokadun (entinen Muurahaisenpolku) ja Laajasalontien välissä on  
huoltoasema katoksineen, pieni yksikerroksinen liikerakennus 1980-lu-  
vulta sekä pysäköintialueita.

Alueella vahvistui vuonna 2015 asemakaava nro 11743, jossa entisen  
Muurahaisenpolun kohdalla on Yliskylän puistokatu ja Laajasalontien  
itäpuolelle kaavoitettiin uusi kauppakeskus. Lisäksi kaavassa on asun-  
torakentamisen korttelialueita nykyisen ostoskeskuksen kohdalla, jotka  
rakennetaan, kun uusi kauppakeskus on käytössä. Kaavassa nro  
11743 on kauppakeskuksen korttelin länsipuolella Laajasalontien ka-  
tualue, jossa on useita kiertoliittymiä, liittymäramppeja ja uudelleen lin-  
jattu Kuvernöörintie. Kaavan nro 11743 hyväksymisen yhteydessä hy-



väksyttiin ponsi, jonka perusteella Laajasalontielle tulee suunnitella niin kutsuttu kaupunkibulevardi ja kauppakeskuksen kortteliin tuli suunnitella myös asumista.

Kaava-alueeseen kuuluu Laajasalontien länsipuolella kallioalueen osittain louhittua reunaa ja pääosin avointa viheraluetta, Laajasalontien itäpuolella metsäistä suojaviheralueen luonteista metsikköä Yliskyläntien ja Reposalmentien välisellä alueella. Edellä mainitut vehreät alueet ovat voimassa olevassa kaavassa katualuetta. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Reposalmentien eteläpuolella, Laajasalontien ja Kuvernöörinpolun välissä metsäinen, alava alue.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1965-2015) ja niissä alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KM), julkisten lähipalvelujen korttelialueeksi (YL), asuinrakennusten korttelialueeksi (A), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), suojaviheralueeksi (EV), puistoalueeksi (P), katuaukioksi tai katualueeksi.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.11.2016 asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 23.12.2016 – 30.1.2017.

#### Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 8 muistutusta. Muistutukset kohdistuivat uuden kaupunkikuvan ja kaupunkirakenteen ominaisuuksiin, nykyisen Laajasalontien kaupunginosaa jakaviin vaikutuksiin ja niiden korjaamiseen, uudisrakentamisen ympäristöön sovittamiseen, täydennysrakentamisen määriin, korttelin 49036 tontin 6 itäisimmän rakennuspaikan sijaintiin ja korkeuteen, Yliskylän puistokadun luonnonvaloon, LHA-korttelialueen määräyksiin, Haltiamännyn torin määräyksiin, Laajasalontien kadun varren toimintoihin, kauppakeskuksen näkyvyyteen Laajasalontielle, kauppakeskuksen korttelin palvelutasoon ja keskuksen saavutettavuuteen, katupuuston merkityksiin, liikenneturvallisuuteen, liikenteen välityskykyyn ja sujuvuuteen, jalankulun ja pyöräilyn mahdollisuuksiin suunnittelualueella, Kiiltomadonpolun siltaan, Kuvernöörintien toimintoihin välillä Reposalmentie–Sarvastonkaari, ajoneuvoliittymien mahdollisuuteen Laajasalontieltä kauppakeskuksen kortteliin, Yliskylän puistokadun väliaikaiseen bussiliikenteeseen, raitiotien rakentamiseen, Ylis-



kallion alueen autopaikkojen korttelialueen 49050/1 naapuriin rakentamiseen, Europan E14 -arkkitehtuurikilpailuun, vuorovaikutukseen sekä kaavamuutoksen taloudellisiin vaikutuksiin.

## Kirje

Nähtävilläoloajan ulkopuolella on saapui 1 kirje. Kirje kohdistui Laajasalontien liikenteen sujumiseen tulevaisuudessa sekä Herttoniemen keskuksen, Itäväylän ja Linnanrakentajantien ympäristön liikennejärjestelyihin.

## Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Varhaiskasvatusvirasto
- Helen Sähköverkko
- Helsingin Seudun Liikenne -kuntayhtymä
- Kaupunginkirjasto
- Kaupunginmuseo
- Kiinteistölautakunta
- Nuorisoasiainkeskus
- Opetusvirasto
- Pelastuslautakunta
- Puolustusvoimat
- Rakennusvalvontavirasto
- Yleisten töiden lautakunta
- Asuntotuotantotoimisto
- Sosiaali- ja terveysvirasto

Varhaiskasvatusviraston lausunto kohdistui varhaiskasvatuksen tilatarpeiden lisäyksen seurantaan ja kaavoitukseen jatkossa. Helen Sähköverkon lausunto kohdistui kahden jakelumuuntamon sijoitteluun suunnittelualueella. Helsingin Seudun Liikenne -kuntayhtymän lausunto kohdistui bussiliikenteen sujuvuuteen bussikaistoin järjestettynä ja portaiden suunnitteluun Kiiltomadonpolun sillalta suoraan raitiovaunupysäkil- le. Kaupunginmuseon lausunto kohdistui Koulutanhuan varren kirjaston ja Laajasalontien moottorikadun dokumentointiin ennen niiden purkua sekä Ylistalon edustan tiivistyvään rakentamiseen. Kiinteistölautakun- nan lausunto kohdistui asuntotonttien 49050/2 ja 49036/6 alueille suunniteltujen kevyenliikenteen väylien (pp/h) tarpeeseen olla yleisinä aluei- na, ei tonttien osina sekä tontin 49034/9 julkisen jalankulureitin (jk) kaa- vamääräyksen muotoon sekä y-3 -määräyksen muuttamiseen määrää- mään vain reitin alku- ja päätepisteitä. Opetusviraston lausunto kohdis- tui väestönkasvun aiheuttamaan opetustilojen lisäyksen arviointiin kaa- voituksessa jatkossa. Puolustusvoimien lausunto kohdistui Laajasalon-



tien ylittävien siltojen aukkojen vähimmäiskorkeuteen. Rakennusvalvontaviraston lausunto kohdistui tarpeeseen määrätä KMY-kortteliin viherkatto, asuntokortteleiden pihakansia koskevan istutuksen vähimmäispinta-alan määrittelyyn, raitioliikenteen tärinän melutasoa koskevaan kaavamääräykseen sekä vuorottaiskäyttöisiä autopaikkoja ja yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuksia koskevien kaavamääräysten tarkkuuteen. Yleisten töiden lautakunnan lausunto kohdistui y-1-alueen laajuuteen, Kiilltomadonpolun sillan rakenteiden sijoittumiseen kokonaan katualueelle liittyen y-2-määräykseen, y-3-määräyksen julkisen kulkuyhteyden ylläpitorasitteen määrittämisen tarpeeseen, raitiotien tilavarauksen mitoituksen pienuuteen kaistojen kääntyessä Laajasalontieltä kohti Ollinvainio-puistoa, istutuskaistojen suunnitteluohjeen vastaiseen kapeuteen Laajasalontielle sekä Yliskyläntien ja Yliskylän puistokadun risteuksen mitoituksen riittävyteen.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Asuntotuotantotoimisto, sosiaali- ja terveystoimi, pelastuslaitos Helsingin kaupungin liikenne (HSL) ja ympäristökeskus.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet muistutuksiin, adresseihin, kirjeisiin ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Muistutuksissa, adresseissa, kirjeissä ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia.

Selostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisestä luvusta. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Liitteenä ovat muistutukset, adressit, kirjeet, lausunnot ja vuorovaikutusraportti sekä Tehdyt muutokset -liite.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnalisäveroä seuraavasti:



25.04.2017

Akp/5

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen	2 milj. euroa
Katualueet ja yleiset alueet	12 milj. euroa
Kunnallistekniikka	11 milj. euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>25 milj. euroa</b>

## Jatkotoimenpiteet

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

## Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Marja Piimies

## Lisätiedot

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467  
petteri.erling(a)hel.fi  
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088  
markus.ahtiainen(a)hel.fi  
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37251  
jouni.kilpinen(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojeluasiat, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi  
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221  
mervi.nicklen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12430 kartta, päivätty 22.11.2016, muutettu 25.4.2017](#)
- 4 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12430 selostus, päivätty 22.11.2016, muutettu 25.4.2017](#)
- 5 [Havainnekuva, 22.11.2016](#)
- 6 [Tehdyt muutokset](#)
- 7 [Vuorovaikutusraportti 22.11.2016, täydennetty 25.4.2017 ja asukastahtuman \(17.3.2016\) muistio](#)
- 8 [Muistutukset ja kirje](#)
- 9 [Osa päätöshistoriaa](#)

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

**Ote** Otteen liitteet  
Ne muistutuksen esittäneet, jot- Esitysteksti





25.04.2017

Akp/5

ka ovat ilmoittaneet osoitteensa Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 7

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola

## Päätöshistoria

[Kaupunginkirjasto 13.2.2017](#)

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt lausuntoa kaavamuutokseen joka koskee Laajasalon kauppakeskuksen aluetta.

Laajasalon kirjasto sijaitsee kaavamuutosalueella, 1976 rakennetussa rakennuksessa. Samassa tilassa on nuorisotalo ja ryhmäperhepäiväkotti. Kirjaston osuus rakennuksesta on vajaa kolmannes.

Nykyisen kirjaston sijainti on hyvä, ja tila palvelujen tuottamisen kannalta sopiva, mutta pahasti rapistunut talo olisi edellyttänyt perusteellista korjausta. Rakennukseen tehtiin kuntoarvio ja suunnitelma peruskorjausta varten vuonna 2014. Peruskorjaus olisi tullut maksamaan 4,2 miljoonaa euroa. Kiinteistölautakunnassa todettiin että hanke ei mahdu kaupungin investointiohjelmaan.

Vaihtoehtotarkastelujen jälkeen sopivimmaksi uudeksi tilaksi valikoitui kirjaston ja nuorisotilojen varaaminen Laajasaloon rakennettavasta uudesta ostoskeskuksesta osoitteessa Yliskylän puistokatu.

Myös alueen kokonaiskehittämisen kannalta on nähty hyväksi, että kaikki palvelut, niin kauppa kuin kaupungin palvelut, siirtyisivät saman katon alle. Näin vapautuisi lisää tilaa kipeästi kaivatulle täydennysrakentamiselle.

Kulttuuri- ja kirjastolautakunta päätti tilojen vuokraamista Laajasalon uudesta ostoskeskuksesta 20.10.2016, johtajiston päätös on tehty 30.11.2016.

Hanke etenee. Kirjasto- ja nuorisotilojen tarkempi suunnittelu on käynnistynyt. Jos ei mitään viivästystä tule, niin Laajasalon uusi ostoskeskus valmistuu syksyllä 2018 jolloin myös Laajasalon kirjasto siirtyy sinne.



Nyt kannanottokierroksella olevan kaavaehdotuksen toteuttamisen edellytyksenä on se, että ennen kuin kirjasto- ja nuorisotilarakennus puretaan asuntorakentamisen tieltä, kirjaston tilat uudessa kauppakeskuksessa ovat käyttökunnossa. Mahdollinen kauppakeskushankkeen lykkääntyminen ja viivästyminen vaikuttaisi myös kaavamuutosalueen rakentamisaikatauluihin.

Lisätiedot

Saara Ihamäki, kirjastotoimen apulaisjohtaja, puhelin: 310 85503  
saara.ihamaki(a)hel.fi

[Kiinteistölautakunta 09.02.2017 § 68](#)

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle seuraavan lausunnon Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavan muutos ehdotuksesta:

Lautakunta pitää Laajasalon liikekeskusta ja sitä tukevaa asuntorakentamista mahdollistavaa asemakaavaehdotusta kannatettavana. Kaavaehdotusta olisi kuitenkin syytä tarkentaa seuraavien yksityiskohtien osalta:

Kaavaehdotuksessa esitettyjen asuntotonttien 49050/2 ja 49036/6 alueille suunniteltujen kevyenliikenteen väylien (pp/h) osalta lautakunta toteaa, että yleistä tarvetta palvelevat kulkureitit tulee osoittaa lähtökohdaisesti yleisiksi alueiksi. Kaavaehdotuksessa mainituille tonteille suunnitellut väylät palvelevat kyseisiä tontteja laajempaa käyttäjäkuntaa. Jos tällaisia kaupungin tarvitsemia ja ylläpitämiä reittejä osoitetaan tonteille, vaarannetaan pitkällä aikajänteellä kaupungin hallintaoikeuden pysyvyys ja lisätään tarvetta kiinteistöjärjestelmän selkeyden kannalta haitallisille sopimusjärjestelyille.

Liiketontille 49034/9 osoitetun julkisen jalankulureitin (jk) osalta lautakunta puolestaan katsoo, että kaavamääräys tulisi muuttaa muotoon ”jalankulkuun varattava reitti tontilla”, koska rinnakkaisreitin tuomaan vähäiseen yleiseen hyötyyn nähden toteuttaminen ja kunnossapito kaualueena olisi kallista ja vaikeaa.

Kaavassa on osoitettu KMY-tontille (liikerakennusten ja julkisten lähipalvelurakennusten tontti) y-3 -merkinnällä alue, joka on kaavamääräyksen mukaisesti osa yleistä Laajasalontien ylittävää kauppakeskuksen rakennuksen ja tontin kautta Yliskylän puistokadulle johtavaa yhteyttä. Alueen sijainti on määritelty tarkasti kaavakartassa. Kiinteistö-



lautakunta katsoo, että mahdollisen myöhemmän poikkeamisen tarpeen välttämiseksi olisi tarkoituksenmukaisinta asettaa kaavassa yhteyden sijoittumista koskien vain sen alku- ja päätepisteitä koskevat määräykset.

Lisäksi Y-3 -merkintää / Laajasalontien ylittävän sillan ja Yliskylän puistokadun välistä yhteyttä koskeviin kaavamääräyksiin sisältyvät ylläpito-määräykset eivät sido toimijoita ja tulisi sen vuoksi sekaannusten välttämiseksi poistaa. Ylläpidosta sovitaan tontinluovutuksessa.

Lautakunta toteaa lopuksi, että kaava-alue on pääosin kaupungin omistuksessa.

Suunnitellun KMY-tontin 49034/9 alueella voimassa olleet vuokrasopimukset on päätetty ja tontti tältä osin on rakentamiskelpoinen.

KMY-tontin muodostaminen ja rakentamiskelpoiseksi saattaminen edellyttää vielä alueella olevan tontin 49018/1 hankkimista kaupungin omistukseen. Neuvottelut kaupungin ja tontin omistajan Neste Markkinointi Oy:n välillä ovat käynnissä.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö  
Peter Haaparinne

Lisätiedot

Katarina Nordberg, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 31800  
katarina.nordberg(a)hel.fi

### [Nuorisoasiainkeskus 6.2.2017](#)

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää nuorisoasiainkeskukselta lausuntoa Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavaehdotuksesta. Ehdotus sisältää nuorisotilojen sijoittamisen Laajasalon uuteen ostoskeskukseen.

Laajasaloon tarvitaan nuorisotilaa tuottamaan alueen nuorten toiminnalliset palvelut. Nykyinen nuorisotalo on toiminut samoissa tiloissa vuodesta 1976. Tilan koko on 549 m<sup>2</sup>. Kiinteistössä sijaitsee myös Laajasalon kirjasto.

Nuorisotalon ja kirjaston yhteinen kiinteistö on rakennusteknisesti huonokuntoinen ja palvelutiloiltaan kulunut. Rakennuksen korjaaminen osoittautui kaupungille liian kalliiksi. Samanaikaisesti alueen kaavoitus



on edennyt siten, että nykyinen nuorisotalon ja kirjaston kiinteistön tontti on varattu asuntorakentamiselle.

Väestönäkökulmasta Laajasalo ja sen uusi ostoskeskus on tarkoituksenmukainen sijoituspaikka uusille nuorten tiloille. Laajasalon väestö koostuu 17 085 henkilöstä. Heistä valtaosa, noin 12 000 asuu Yliskylässä ostoskeskuksen välittömässä läheisyydessä.

10 -17 –vuotiaita nuoria asuu Laajasalon peruspiirissä 1 496, mikä on 8,8 % kaikista asukkaista. Koko kaupungin keskiarvo on 6,5 %. Väestöennusteen mukaan vuonna 2019 nuoria on Laajasalossa 210 nykyistä enemmän ja vuoteen 2024 mennessä lisäys on 713 nuorta. Nuorten lukumäärä on tuolloin yhteensä 2 209.

Nuorisoasiainkeskuksen näkemyksen mukaan ostoskeskus sijaitsee nuorten kannalta erittäin edullisella paikalla koulujen ja liikuntapaikkojen sekä erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien ja kevyen liikenteen reittien varrella. Laajasalontien muuttaminen tulevaisuudessa bulevardimaiseksi väyläksi vielä parantaa joustavan liikkumisen mahdollisuuksia. Lisäksi 2020-luvun puolivälissä rakennetaan nykyisten suunnitelmien mukaan Laajasalontien ylittävä kevyen liikenteen silta suoraan nuorisotilojen ja kirjaston viereen. Silta tuo lisää kävijöitä nuorten tiloihin ja kirjastoon. Laajasalon nuorisotilat palvelevat myös lähivuosina rakentuvan Kruunuvuorenrannan nuoria.

Nuorisotilojen sijoittaminen uuteen ostoskeskukseen vahvistaa nuorten esittämiä toiveita kauppakeskuksiin toteutettavista nuorten tiloista. Kevään 2016 päättäjien ja nuorten yhteisessä tapaamisessa nuoret toivoivat kauppakeskuksiin nuorisokahviloita. Nuoret ovat myös esittäneet toiveita nuorten tilojen sijoittamista sellaisiin paikkoihin, joissa liikkuu ja joita käyttävät myös aikuiset ja lapset.

Asemakaavan muutos tuo Laajasalon ostoskeskuksen yhteyteen ja läheisyyteen lisää asuntoja ja uusia asukkaita. Vahvistuva asukasohja tuo lisää kysyntää myös nuorten palveluille ja kirjastolle sekä samalla tiivistää alueen keskusmaisuuutta. Nuorisoasiainkeskus suhtautuu myönteisesti asemakaavassa määriteltyyn asuntorakentamiseen.

Laajasalon tilahankkeen suunnittelun lähtökohtana on ollut joustava tilojen yhteis-, vuoro- ja omatoimikäyttö kirjaston kanssa. Kauppakeskukseen sijoittuvan ratkaisun etuina ovat nuorisotyön ja kirjaston edustajien mukaanpääsy heti hankkeen alusta lähtien suunnittelemaan omaan käyttöönsä tulevat tilat, tilojen yhteisen käytön toimintatavat, tilojen kompakti koko kustannusten hillitsemiseksi ja tilojen tuottamisen nopea aikataulu. Nuorisotilat saadaan käyttöön syksyllä 2018. Aikataulu mahdollistaa parhaimmillaan suoran muuton nykyisistä tiloista ostoskeskuksen tiloihin ilman väistötilaan siirtymistä.



Nuorisoasiainkeskuksen näkemyksen mukaan Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavaehdotus tuottaa sellaista uutta kaupunkirakennetta, johon nuorisotilojen ja kirjaston sijoittuminen on luontevaa. Nuorten toiveet ostoskeskuksen ja nuorten tilojen integroimisesta ovat samansuuntaisia.

Lisätiedot

Harri Taponen, erityissuunnittelija, puhelin: 310 89036  
harri.taponen(a)hel.fi

[Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 3.2.2017](#)

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt Helsingin kaupunginmuseolta lausuntoa, joka koskee Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavan muutosehdotusta. Kaupunginmuseo tarkastelee asiaa perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja lausuu pyydettyä seuraavaa.

Asemakaavan muutos koskee Laajasalon kauppakeskuksen aluetta, joka sijaitsee pohjoisessa Yliskylässä. Asemakaavan muutos mahdollistaa raitiotien rakentamisen kantakaupungista Yliskylään sekä täydennysrakentamisen Laajasalontien nykyisellä katualueella ja sen varren tuntumassa. Kerrosalan lisäys on yhteensä 39 030 k-m<sup>2</sup>. Tarkoituksena on mahdollistaa kaupunkirakentamisen ja uuden raitiotien rakentaminen leveään Laajasalontien moottorikadun tilalle, joka muutetaan kaikkien liikkumistapojen katualueeksi Koirasaarentien risteyksestä pohjoiseen. Pääosa uudisrakentamisesta sijoittuu suunnitteilla olevan kauppakeskuksen kortteliin Laajasalontien ja Reposalmentien varsille. Asuinkerrostalotontteja on ehdotuksessa myös Laajasalontien risteyksen tuntumassa Reposalmentien eteläpuolella ja Isosaarentien pohjoispuolella sekä nykyisen kirjaston tontilla. Alueella oleva Laajasalon keskus on rakennettu pääosin 1970-luvun alussa entisen Yliskylän (Uppbyn) tilan maille.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista keskustatoimintojen aluetta. Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on pääosin liike- ja palvelukeskusta. Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1965–2015, joissa alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, julkisten lähipalvelujen korttelialueeksi, asuinrakennusten korttelialueeksi, autopaikkojen korttelialueeksi, suojaviheralueiden korttelialueeksi, puistoalueeksi ja katuaukioksi tai katualueeksi.



Kaupunginmuseo pitää valitettavana, että korttelissa 49027 tontilla 3 sijaitseva 1970-luvun laadukasta arkkitehtuuria edustava kirjasto- ja nuorisotilarakennus tullaan kaavamutoksen myötä purkamaan. Samalla menetetään pysyvästi osa tuon ajan arkkitehtuuria. Kaupunginmuseo edellyttääkin, että kirjasto dokumentoidaan huolellisesti valokuvien ennen purkamistaan. Myös uuden tiesuunnitelman myötä väistytävä Laajasalontien moottorikatu ramppeineen ja kiertoliittymineen tulee dokumentoida 1960-luvun autoistumisen ihannoinnin ja sen nopean kasvun edustavana esimerkkinä.

Asemakaavamuutoksen alue rajautuu idässä Yliskylän puistoon, jossa sr-2-merkinnällä suojellun kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokkaan Ylistalon eli Uppbyn tilan päärakennuksen edustan tiivistyvä rakentaminen huolettaa kaupunginmuseota. Nykyisellään Ylistalon edusta on väljä ja hengittävä. Ylistalo edustaa alueen vanhinta rakennuskantaa, on ympäristön kannalta arvokas ja on tiloineen antanut nimensä alueelle, joten sen tulee säilyä ymmärrettävänä kaupunginosan historiaa välittävänä rakennuksena.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Lisätiedot

Maaret Louhelainen, tutkija, puhelin: +358403347014  
maaret.louhelainen(a)hel.fi

[Rakennusvalvontavirasto 1.2.2017](#)

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Rakennusvalvontaviraston lausunto Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavaehdotuksesta nro 12430

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusvalvontaviraston lausuntoa Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavaehdotuksesta. Asemakaavan muutos mahdollistaa raitiotien rakentamisen sekä täydennysrakentamisen Laajasalontien nykyisellä katualueella ja sen varsien tuntumassa. Kerrosalan lisäys on yhteensä 39 030 km<sup>2</sup>.

Tavoitteena on uusien asuntojen rakentaminen ja yleiskaavaehdotuksen mukaisen kantakaupungin ja Yliskylän välisen pikaraitiotieosuuden rakentaminen, liikkumismahdollisuuksien monipuolistaminen, kaupunkikuvan parantaminen ja edellytyksien luominen palveluntarjonnan lisäämiselle sekä Laajasalontien moottorikadun jakaman kaupunginosa-alueen itä- ja länsipuolien yhdistämiselle. Kauppakeskuksen kortteli täy-



dentyy tiiviiksi ja toiminnalliseksi kaupunginosan ytimeksi asuntorakentamisella. Laajasalontien moottorikatua muutetaan kaikkien liikkumistapojen katualueeksi Koirasaarentien risteyksestä pohjoiseen.

Rakennusvalvontavirasto lausuu kaavaehdotuksesta seuraavaa:

Asemakaavaehdotus on laadittu poikkeuksellisen huolellisesti, kaavamääräyksiä tavanomaista enemmän ja ne ovat tavanomaista yksityiskohtaisempia. Tämä johtuu osin rakentamisen haastavista lähtökohdista. Taustalla on myös kaava-alueeseen liittyvä ennakkotapausluonne; kaavan laadintaan sisältyy pohdintaa siitä, millaisilla asemakaavaratkaisuilla moottoritietyyppejä väyliä tullaan muuttamaan katumaisemmiksi.

Kaupunkikuvallisesti merkittävää on se, millaisen ilmeen tulee saamaan Laajasalontien leveä katualue, joka muodostaa pääosan kaava-alueesta. Sitä hallitsee asemakaavakartassa laajat alueet 'aukiomaisesti suunniteltavaa alueen osaa'. Kaavamääräykset ohjaavat 'korkealaatuisuuteen' ja 'korkeatasoisuuteen'. Myöhäisemmässä vaiheessa katusuunnitelmia laadittaessa kaupunkikuvalliseen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Viherkattomääräysten sisällyttäminen kaavaan on hyvä, Helsingin tuoreen viherkattolinjauksen mukainen ratkaisu. Herää kuitenkin kysymys, miksei viherkatto ole määrätty KMY-kortteliin, jossa tasakaton määrä tulee olemaan suuri. Viherkatto toisi KMY-korttelissa huomattavaa lisäarvoa viereisiä AKL-kortteleita silmällä pitäen, koska näistä rakennuksista katsellaan kauppakeskuksen katolle. Viherkatolla olisi oleellinen merkitys myös KMY-korttelin hulevesien käsittelyssä, koska tontilla ei ole tilaa hulevesien imeyttämiseen tai viivytämiseen muilla tavoilla.

Asuntokortteleiden pihakansia koskee kaavamääräys 'ma': "...Pihakansi on osittain istutettava ja rakennettava leikkipaikoiksi ja ulko-oleskelupaikoiksi. Pihakannen rakennepaksuuden tulee olla riittävä kannen tasoon tehtäville istutuksille." Koska asuntokorttelin pihakannen viherratkaisuilla on oleellinen merkitys asumisviihtyisyydelle, tulee harkita määräystekstin täsmentämistä siten, että määrätään minimi-istutuspinta-ala esimerkiksi prosentuaalisesti ja velvoite puuistutuksiin.

Liikennemelun, raitioliikennemelun ja huoltoasematoimintojen aiheuttaman melun ja muun haitan sekä raitioliikenteen tärinän osalta kaavamääräykset sisältävät viittauksia mm. 'riittäviin melutason ohjearvoihin' ja 'tavoitteena pidettäviin enimmäisarvoihin'. Kaavamääräyksiin tulisi löytyä yksiselitteinen, lähinnä numeraalinen määrittely. Huoltoaseman osalta on kyseessä vaikutukset olemassa olevaan asuinkerrostaloon; melu- ym. haittojen ehkäisyn kirjaamisen osalta tarvitaan erityistä harkintaa.



Monilauseiset kaavamääräykset vuorottaiskäyttöisistä autopaikoista ja yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuksista kellonaikoineen ja laskutapoja koskevine ohjeistuksineen eivät tarkkuustasoltaan ole linjassa maankäyttö- ja rakennuslain asemakaavoituksen tarkoitusta koskevien pykälien kanssa. Lisäksi autopaikkoja koskevissa kaavamääräyksissä mainitaan, että voidaan tehdä laskelma, johon hankitaan hyväksyntä kaavan laatijalta eli kaupunkisuunnitteluvirastolta. Juridisesti oikeampi menettelytapaa koskeva lähtökohta on, että rakennusvalvonta vastaa rakentamisen asemakaavanmukaisuudesta eikä kaavan laatija.

Vaikka kaupunkisuunnittelulautakunnan esittelytekstissä mainitaan, että kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä rakennusvalvontaviraston kanssa, niin on todettava, että vuorovaikutus on ollut valitettavan niukkaa. Tämä ilmeisimmin kytkeytyy aika- ja henkilöresurssien niukkuuteen. Paremman vuorovaikutuksen myötä on löydettävissä selkeämpiä ja yksinkertaisempia kaavamääräysmuotoiluja. Moni kaavaan mukaan otettu asia ei rakennusvalvonnan näkökulmasta kuulu asemakaavalla säädeltäviin asioihin. Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 29.11.2016 sisältyvän valtuutuksen mahdollistamalla tavalla asemakaavaan on hyvä tehdä tarkistuksia. Näitä tarkistuksia pohdittaessa on tarkoituksenmukaista käydä vielä keskustelut rakennusvalvonnan kanssa.

Lisätiedot

Hannu Litovuo, arkkitehti, puhelin: 310 26345  
hannu.litovuo(a)hel.fi

[Yleisten töiden lautakunta 31.01.2017 § 50](#)

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee Laajasalon kauppakeskuksen aluetta, joka sijaitsee Yliskylässä Laajasalossa. Se mahdollistaa Kruunusillat-hankkeen mukaisen raitiotien rakentamisen kantakaupungista Yliskylään ja täydennysrakentamisen Laajasalontien nykyisellä katualueella ja sen varsien tuntumassa.

Kaavamerkintä y-1 edellyttää hissien rakentamista kyseiselle alueelle. Rakennusviraston hallinnoimilla yleisillä alueilla olevat hissit ovat kuitenkin erittäin hankalia ja kalliita ylläpidon kannalta. Lisäksi ne ovat alt-





tiita ilkvallalle ja sotkemiselle. Toimivan kaupungin kannalta on aina parempi ratkaisu se, ettei yleiselle alueelle osoiteta hissiä ja hissien tarve ratkaistaan muulla tapaa.

Kaavamerkinnän y-1 alue tulee olla laajempi pohjoiselta reunaltaan. Alueelle osoitettua uutta siltä ei vielä ole suunniteltu. Laajempi tilavaraus siltää varten antaa sillan suunnittelulle enemmän mahdollisuuksia.

Kaavamerkintä y-2 ei mahdollista sillan rakenteiden ylläpitoa ja korjausta, jos ne tulevat tontin puolelle. Kaavamääräys saattaa nykyisellään johtaa siihen, että asuinrakennusten rakenteet voi rakentaa kiinni siltarakenteisiin, mikä on ongelmallista niiden huoltamisen kannalta. Eri osapuolten kannalta on selkeämpää, jos siltarakenne on kokonaan katualueella ja näin kaupungin huollettavissa.

Kaavamerkintää y-3 tulee tarkentaa niin, että siitä ilmenee yksiselitteisesti tontinomistajalle kuuluvaksi julkisessa käytössä olevan kulkuyhteyden ylläpito (rasite).

Laajasalontien itäpuolella alueella, jossa raitiotie kääntyy Kiiltomadonpuiston suuntaan, raitiotien tilavaraus on liian pieni. Asemakaavamääräyksen mukainen "luonnonmukaisena säilytettävä tai puilla ja pensaille istutettava alueen osa" ei voi ulottua kiinni raitiotien kiskoihin, vaan raitiotielle on varattava riittävästi tilaa Kruunusillat-suunnitteluohjeen mukaisesti ja kaarrelevitykset huomioiden.

Istutuskaistojen leveys ei täytä Kruunusillat-suunnitteluohjeen mukaista suositusta 3750 mm, joka mahdollistaa toivottujen, isojen katupuiden käytön.

Yliskyläntien ja Yliskylän puistokadun liittymän suunnitteluun tulee kiinnittää huomiota ja varmistua siitä, että katualue on riittävän leveä. Yliskylän puistokadulla kulkee bussilinja, joten Yliskyläntien ja Yliskylän puistokadun liittymän on oltava tämän takia riittävän laaja. Rakennusvirastossa on tehty katusuunnitelmat Yliskylän puistokadulle. Suunnitteluvaiheessa vuonna 2016 pyydettiin kaupunkisuunnitteluviraston lausuntoa katualueen ylityksestä.

Katujen ja kunnallistekniikan kustannukset palvelevat osittain myös Laajasaloon myöhemmin asemakaavoitettavien alueiden tarpeita. Rakentamiskelpoiseksi saattaminen pitää sisällään kaava-alueen yleisten alueiden kaivu-, louhinta- ja täyttökustannukset. Suurimmat esirakentamiskustannukset aiheutuvat Laajasalontien täyttötöistä. Rakentamiskelpoiseksi saattaminen sisältää myös uuden rakentamisen vuoksi purettavien, kaupungin hallussa olevien rakennusten purkukustannukset. Katualueiden kustannuksiin eivät sisälly raitiotien kustannukset, kuten eivät myöskään väliaikaisten liikennejärjestelyjen kustannukset. Pui-



to- ja virkistysalueiden toteuttamisesta aiheutuvat kustannukset ovat suuruusluokaltaan niin vähäiset, että ne on sisällytetty katualueiden kustannuksiin.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia seuraavasti: rakentamiskelpoiseksi saattaminen 2 miljoonaa euroa, katualueet ja yleiset alueet 12 miljoonaa euroa ja kunnallistekniikka 11 miljoonaa euroa. Nämä kustannukset ovat yhteensä 25 miljoonaa euroa.

Esittelijä

vs. kaupunginarkkitehti  
Jussi Luomanen

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640  
birgitta.rossing(a)hel.fi  
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
silja.hurskainen(a)hel.fi  
Ville Alajoki, projektinjohtaja, puhelin: 310 39848  
ville.alajoki(a)hel.fi

[Pelastuslautakunta 17.01.2017 § 8](#)

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Laajasalon kauppakeskuksen alueen (Yliskylän puistokatu) asemakaavaehdotuksesta (nro 12430):

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen. Asemakaavan muutoksen selostuksessa on huomioitu palo- ja pelastusturvallisuus riittävällä tasolla. Lisäksi kauppakeskuksesta on laadittu (pelastuslaitoksella hyväksytty) palotekninen suunnitelma.

Esittelijä

pelastusjohtaja  
Jorma Lilja

Lisätiedot

Joonatan Suosalo, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 31030222  
joonatan.suosalo(a)hel.fi

[Ympäristölautakunta 10.01.2017 § 8](#)

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Päätös



25.04.2017

Akp/5

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916  
anu.haahla(a)hel.fi

[Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.11.2016 § 415](#)

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 4388\_5, karttaruutu J3 5319

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 22.11.2016 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12430 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo) korttelin 49027 tonttia 3, korttelin 49034 tontteja 2, 5 ja 6, korttelin 49036 tonttia 4, korttelia 49039 sekä puisto-, suojaviher- ja katualueita (muodostuu uusi kortteli 49024).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivulla: kohdassa Päätöksenteko

[www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12430 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia



25.04.2017

Akp/5

muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheita asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

[22.11.2016 Pöydälle](#)

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö  
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467

[petteri.erling\(a\)hel.fi](mailto:petteri.erling(a)hel.fi)

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088

[markus.ahtiainen\(a\)hel.fi](mailto:markus.ahtiainen(a)hel.fi)

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37251

[jouni.kilpinen\(a\)hel.fi](mailto:jouni.kilpinen(a)hel.fi)

Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221

[mervi.nicklen\(a\)hel.fi](mailto:mervi.nicklen(a)hel.fi)

Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37403

[juha-pekka.turunen\(a\)hel.fi](mailto:juha-pekka.turunen(a)hel.fi)



11.1.2017

---

Kaupunkisuunnitteluvirasto

**Ympäristökeskuksen lausunto Laajasalon kauppakeskuksen alueen  
asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12430**

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Ympäristölautakunta päätti 10.1.2017, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916  
anu.haahla(a)hel.fi

HELSINGIN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖKESKUS

Päivi Kippo-Edlund  
ympäristönsuojelupäällikkö



---

**Opetusviraston lausunto Laajasalon (49.ko) asemakaavan muutoksesta nro 12430, Laajasalon kauppakeskuksen alue**

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Asemakaavan muutos koskee Laajasalon kauppakeskuksen aluetta, joka sijaitsee pohjoisessa Yliskylässä. Asemakaavan muutos mahdollistaa raitiotien rakentamisen kantakaupungista Yliskylään sekä täydennysrakentamisen Laajasalontien nykyisellä katualueella ja sen varsien tuntumassa. Uutta asuntokerrosalaa on 31 700 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa noin 800–900 asukkaan lisäystä.

Opetusviraston mukaan Laajasalon alueen koulujen tilat ovat jo tehokkaassa käytössä joten pienikin väestönkasvu voi johtaa lisätilatarpeeseen. Alueen liikennejärjestelyissä on huomioitava erityisesti oppilaiden turvallinen koulumatka.

**Lisätiedot**

Mia Kuokkanen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291  
mia.kuokkanen(a)hel.fi



25.1.2017

BN320  
1228/10.02/2016

Helsingin kaupunki  
Kirjaamo/Kaupunkisuunnitteluvirasto

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
SUOMI

Helsingin kaupungin lausuntopyyntö, 12.12.2016

## LAAJASALON KAUPPAKESKUKSEN ALUEEN ASEMAKAAVAEHDOTUS, HELSINKI

### 1. Asia

Ksv/HEL 2015-001115

Helsingin kaupunki on pyytänyt viiteasiakirjalla puolustusvoimien lausuntoa Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavaehdotuksesta.

### 2. Puolustusvoimien lausunto

Puolustusvoimat on antanut lausunnon Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavan muutoksesta asiakirjalla BM5104, 4.4.2016. Puolustusvoimilla ei ole lisättävää aikaisemmin annettuun lausuntoon.

### 3. Yhteystiedot

Helsingin kaupunkia pyydetään pitämään puolustusvoimat tietoisena kaavoitusprosessin etenemisestä.

Yhteyshenkilöt: kiinteistöpäällikkö, Seppo Kesänen puh. 0299 571 262 ja kiinteistöinsinööri Jukka Kohopää, puh. 0299 571 263.

Sähköposti: etunimi.sukunimi@mil.fi.

Rykmentin komentaja  
Eversti

Eero Pakarinen

Osastopäällikkö  
Everstiluutnantti

Tamio Salminen

Tämä asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

## LIITTEET

**1. Logistiikkarykmentti**  
Esikunta  
KOUVOLA

**Lausunto**

2 (2)  
BN320  
1228/10.02/2016

JAKELU

TIEDOKSI

KAARTJR

MPKK

PVTIEDL

PVJJK

MAAVE

Eero Ruotsila, Puolustusvoimien logistiikkalaitoksen esikunta  
Logistiikkaosasto



## Kirjaamo Helsinki

---

**Lähettäjä:** Kesänen Seppo PV 1LOGR <Seppo.Kesänen@mil.fi>  
**Lähetetty:** 30. tammikuuta 2017 11:35  
**Vastaanottaja:** Kirjaamo Helsinki  
**Kopio:** Erling Petteri; Suvanto Juho PV KAARTJR  
**Aihe:** LAAJASALON KAUPPAKESKUKSEN ALUEEN ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA  
ANNETUN LAUSUNNON TÄYDENNYS

Tervehdys Kouvolaista,

Aihe: Ksv/HEL 2015-001115

1. Logistiikanrykmentti on **antanut Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavaehdotuksesta** puolustusvoimien lausunnon asiakirjalla BN320, 25.1.2017.

Pyydämme lisäämään puolustusvoimien lausuntoon seuraavan lauseen:

**Laajasalontien ylittävien siltojen aukot tulee suunnitella ja rakentaa siten, että silta-aukoista mahtuu kulkemaan maksimikorkeudeltaan viisi (5) metriä olevat ajoneuvot.**

Terveisin

Seppo Kesänen  
Kiinteistöpäällikkö  
puh. 0299 571 262  
sp. [seppo.kesanen@mil.fi](mailto:seppo.kesanen@mil.fi)  
osoite: 1.Logistiikkarykmentin esikunta  
PL 1080, 45101 KOUVOLA

01.02.2017

125/10.02.03.00/2017

Helsingin kaupungin kirjaamo  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)  
00099 Helsingin kaupunki

Viite

Lausuntopyyntöne 12.12.2016

**HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄN LAUSUNTO LAAJASALON  
KAUPPAKESKUKSEN ALUEEN ASEMAKAAVAEHDOTUKSESTA (HEL 2015-001115)**

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt mielipiteitä Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavaehdotuksesta. Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Laajasalon kauppakeskuksen aluetta, joka sijaitsee pohjoisessa Yliskylässä. Asemakaavan muutos mahdollistaa raitiotien rakentamisen kantakaupungista Yliskylään sekä täydennysrakentamisen Laajasalontien nykyisellä katualueella ja sen varsien tuntumassa. Kerrosalan lisäys on yhteensä 39 030 km<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutos mahdollistaa kaupunkirakentamisen ja uuden raitiotien rakentamisen leveään Laajasalontien moottorikadun tilalle. Tavoitteena on uusien asuntojen rakentaminen ja yleiskaavaehdotuksen mukaisen kantakaupungin ja Yliskylän välisen pikaraitiotieosuuden rakentamisen, liikkumismahdollisuuksien monipuolistamisen, kaupunkikuvan parantamisen ja edellytykset palveluntarjonnan lisäämiseen sekä Laajasalontien moottorikadun jakaman kaupunginosa-alueen itä- ja länsipuolien yhdistämisen. Kauppakeskuksen kortteli myös täydentyy tiiviiksi ja toiminnalliseksi saaren ytimeksi asuntorakentamisella.

Kaavaratkaisu ja sen toteuttaminen liittyy suoraan muihin siihen rajautuviin lähiaikoina pohjoiseen Yliskylään valmisteltaviin vaiheistettuihin asemakaavoihin, jotka kaikki perustuvat vuonna 2015 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiin suunnitteluperiaatteisiin ja uuteen yleiskaavaan sekä sen selvityksiin.

*Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä lausuu kannanottonaan Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavaehdotuksesta seuraavaa:*

HSL:n mielestä Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavan muutoksen tavoitteet ovat erittäin kannatettavia ja yhtenevät Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman (HLJ 2015) tavoitteiden ja kehittämislinjausten kanssa. HLJ 2015:n keskeisenä tavoitteena on kestävien kulkutapojen osuuden nosto. Tavoitteena on myös parantaa joukkoliikenteen taloudellista tehokkuutta sekä kilpailukykyä henkilöautoliikenteeseen nähden.

01.02.2017

125/10.02.03.00/2017

Seudun ydinalueen tiivistäminen tukee seudun MAL-tavoitteiden toteutumista. Helsingin seudun yhteisesti laatimassa maankäyttösuunnitelmassa (MASU) Laajasalon pohjoisosa on merkitty seudun ensisijaisesti kehitettäväksi vyöhykkeeksi, jolle on perusteltua sijoittaa rakentamista koko suunnittelukaudella.

Suunniteltu täydennysrakentaminen sijoittuu keskeisille alueille Laajasalossa hyvien joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien varrelle sekä lähelle alueen palveluita. Kruunusillat-hankkeen myötä täydennysrakentaminen tukeutuu hyvin pikaraitioliikenteeseen ja lisäksi pyöräilyn baanareitti tulee ulottumaan keskustasta kaava-alueelle asti. Myös lähipalveluiden vahvistaminen sekä kevyen liikenteen yhteyksien parantaminen tukevat kestävien kulkutapojen käyttöä alueella.

Kaavamuuotos mahdollistaa Kruunusillat –hankkeen Laajasalon raitiotieyhteyden toteuttamisen Laajasalontielle. Kaavamuuotoksen liikenteellisen ratkaisun pitää vastata raitiotieyhteydestä laadittua yleissuunnitelmaa. Lisäksi kaavamuuotoksen yhteydessä pitää huolehtia bussiliikenteen sujuvuudesta bussikaistoin, jotta alueen joukkoliikenne on kilpailukykyistä ja houkuttelevaa myös Herttoniemen suuntaan. Herttoniemeen suuntautuu edelleen merkittävä osa laajasalolaisten matkoista Kruunusilltojen raitiotieyhteyden valmistuttuakin, ja myös näillä matkoilla tulee luoda edellytykset autoliikenteen kanssa kilpailukykyiselle ja luotettavalle joukkoliikenteelle Helsingin liikkumisen kehittämissohjelman mukaisesti.

Kaavaehdotus mahdollistaa sujuvat vaihdot raitiovaunujen ja bussien välillä Laajasalontielle kauppakeskuksen kohdalle suunnitelluilla pysäkeillä. Ennen Laajasalontien kaupunkibulevardin toteutumista on huolehdittava bussiliikenteen sujuvuudesta myös Yliskylän puistokadulla, joka toimii bulevardin valmistumiseen saakka Laajasalon bussiliikenteen pääreitinä.

Kaavaehdotuksessa esitetyt joukkoliikenteen pysäkit palvelevat keskeisesti alueen maankäyttöä, ja niiden saavutettavuus on hyvä. Jatkosuunnittelussa voisi vielä tutkia mahdollisuutta sijoittaa Kiiltomadonpolun sillalta portaat myös suoraan läntiselle raitiovaunupysäkille, jolloin raitiotieyhteys olisi saavutettavissa kävelen ilman kadun ylittämistä.

Liityntäpysäköinnin ensisijainen kohderyhmä ovat lähialueelta pyörällä tulevat. Pyöräliikenteen liityntäpysäköintipaikat on otettu riittävällä tavalla huomioon kaavaehdotuksessa.

HSL haluaa jatkossa edelleen osallistua alueen liikennejärjestelyjen suunnitteluun.

Lisätietoja antaa liikennesuunnittelija Sakari Metsälampi, puh. 09 4766 4202.

01.02.2017

125/10.02.03.00/2017

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Suvi Rihtniemi  
toimitusjohtajaTero Anttila  
osastonjohtaja

## TIEDOKSI

HSL:n kirjaamo  
Brita Dahlqvist-Solin  
Anna Puolamäki  
Petteri Erling  
Markus Ahtiainen  
Markku Granholm  
Jonne Virtanen  
Tapani Touru  
Ville Uusi-Rauva  
Janne Markkula  
Sakari Metsälampi  
Lauri Rätty  
Eeva RintaUudenmaan ELY  
Uudenmaan ELY  
Helsinki  
Helsinki  
Helsinki  
HSL  
HSL  
HSL  
HSL  
HSL  
HSL  
HSL

2.2.2017

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Helsingin kaupungin kirjaamo  
kaupunkisuunnitteluvirasto  
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11–13)  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Ksv/HEL 2015-001115

### LAUSUNTO LAAJASALON KAUPPAKESKUKSEN ALUEEN (YLISKYLÄN PUISTOKATU) ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12430)

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt lausuntoa 49. kaupungin-osan (Laajasalo) korttelin 49027 tonttia 3, korttelin 49034 tontteja 2, 5 ja 6, korttelin 49036 tonttia 4, korttelia 49039 sekä puisto-, suojaviher- ja katualueita (muodostuu uusi kortteli 49024) koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 29.11.2016 päivätyssä pöytäkirjassa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

”Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Laajasalon kauppakeskuksen aluetta, joka sijaitsee pohjoisessa Yliskylässä. Asemakaavan muutos mahdollistaa raitiotien rakentamisen kantakaupungista Yliskylään sekä täydennysrakentamisen Laajasalontien nykyisellä katualueella ja sen varsien tuntumassa. Kerrosalan lisäys on yhteensä 39 030 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan muutos mahdollistaa kaupunkirakentamisen ja uuden raitiotien rakentamisen leveän Laajasalontien moottorikadun tilalle. Tavoitteena on uusien asuntojen rakentaminen ja yleiskaavaehdotuksen mukaisen kantakaupungin ja Yliskylän välisen pikaraitiotieosuuden rakentamisen, liikkumismahdollisuuksien monipuolistamisen, kaupunkikuvan parantamisen ja edellytykset palveluntarjonnan lisäämiseen sekä Laajasalontien moottorikadun jakaman kaupunginosa-alueen itä- ja länsipuolien yhdistämisen. Kauppakeskuksen kortteli myös täydentyy tiiviiksi ja toiminnalliseksi saaren ytimeksi asuntorakentamisella.

Uutta asuntokerrosalaa on 31 700 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa noin 800–900 asukkaan lisäystä. Kerrosala sisältää 2025 k-m<sup>2</sup> kivijalkaliiketilän lisäyksen. Asuntokerrosalan lisäys kaava-alueella on 1485 % ja kokonaiskerrosalan 271 %. Liike-, ja palvelutilaa on 12 330 k-m<sup>2</sup>. Työpaikkojen lisäys on noin 340–390. Keskimääräinen asuintonttien tonttitehokkuus on e=2,0.”

#### **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:**

Asemakaavamuutos edellyttää johtosiirtoja sekä vesihuollon uudisrakentamista. Alueelle rakennetaan yleistä vesijohtoa noin 600 metriä, jätevesiviemäriä noin 1700 metriä ja hulevesiviemäriä noin 1500 metriä sekä jäteveden-

pumppaamo, joka sijoittuu kaava-alueen ulkopuolelle. Vesihuollon rakentamiskustannukset ovat kaavaselostuksen mukaan noin 5 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Lisätietoja antaa aluepäällikkö Saara Neiramo, puh. 09 1561 3047.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntavhtymä

Tuomo Heinonen

Osastonjohtaja

Tiedoksi

HSY:n kirjaamo

Yleis- ja elinaarisuunnittelu / Risto Seppänen

3.2.2017

Helsingin kaupungin kirjaamo  
kaupunkisuunnitteluvirasto  
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)  
00099 Helsingin kaupunki  
[helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi)

Ksv/ HEL 2015 - 001115

## LAAJASALON KAUPPAKESKUKSEN ALUEEN ASEMAKAAVAEHDOTUS (NRO 12430)

Helen Sähköverkko on ollut mukana asemakaavatyön aikana järjestelmätasoisessa sähköverkon selvitystyössä. Asemakaavan toteuttaminen vaatii alueelliselle sähköjakelulle kriittisten 110 kV:n kaapeleiden uudelleen rakentamisen suojarakenteineen koko Laajasalontien osuudella aina Koirasaarentien risteyksestä Herttoniemen salmeen saakka. Asemakaavan muutoksen selostuksessa esitetyt sähköverkko-kustannukset kattavat käsittelyssä olevan kaavan ohella myös Yliskylän vaiheistettujen asemakaavojen järjestelmätasoiset sähköverkon siirtokustannukset. Sähköverkon kustannukset on laskettu yhdellä kertaa tehtävänä kaikkien Yliskylän vaiheistettujen asemakaava-alueiden osuudella. Voimakaapeleiden ja niiden rakenteiden siirtotarve on 1,0 – 1,5 kilometrin matkalla. Korvaavan kaapeliyhteyden suunnittelulle ja rakentamiselle on varattava aikaa kahdesta kolmeen vuotta.

Muutosalueella Laajasalontien katualueella kauppakeskuksen tontin kohdalla risteilee 20 kV:n keskijännitemaakaapeli. Keskijännitekaapeli on siirrettävä sille osoitetulle korvaavalle reitille ennen kauppakeskuksen tontin maanrakennustöiden aloittamista. Kauppakeskuksen toteutus alkaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti jo kuluvan vuoden 2017 aikana. Helen Sähköverkko tekee kaapelisiirron sille osoitetulle reitille tilaustyönä. Vastuu kustannuksista ratkaistaan jatkosuunnittelussa.

Asemakaavan muutosehdotuksen määräyksessä on osoitettu tila jakelumuuntamolle kortteliin 49036 tontille 6 rakennuksen kellarikerrokseen. Helen Sähköverkko esittää, että määräystä muutetaan muuntamon sijainnin osalta kellarikerroksesta maanpäälliseen kerrokseen tai tontilla erillisen jätetuoneen yhteyteen. Helen Sähköverkko esittää lisäksi uutena kaavamääräyksenä muuntamoita kortteliin 49034 tontille 7 pysäköintilaitoksen yhteyteen.

Yleis- ja elinaarisuunnittelu / Risto Seppänen

3.2.2017

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole asemakaavan muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

Helen Sähköverkko Oy

Risto Harjanne  
toimitusjohtaja