



22.11.2016

Kokousaika 22.11.2016 16:30 - 20:01

Kokouspaikka Lautakunnan sali, Kansakoulukatu 3

Läsnä

Jäsenet

Soininvaara, Osmo	varapuheenjohtaja
Loukoila, Eija	
Lovén, Jape	
Niiranen, Matti	
Hyttinen, Nuutti	varajäsen
	poistui 18:44, poissa: 399-408 §
Meretniemi, Jaakko	varajäsen
Palmroth-Leino, Elina	varajäsen
Silfverberg, Outi	varajäsen

Muut

Sinnemäki, Anni	apulaiskaupunginjohtaja
	saapui 16:32, poissa: 389 §
Taipale, Kaarin	kaupunginhallituksen edustaja
Aho, Mikko	virastopäällikkö
Karsimus, Outi	hallintopäällikkö
	poistui 18:26, poissa: 399-408 §
Manninen, Rikhard	yleiskaavapäällikkö
Veltheim, Olavi	asemakaavapäällikkö
Putkonen, Reetta	liikennesuunnittelupäällikkö
Mäntymäki, Heikki	viestintäpäällikkö
Hovi, Risto	lakimies
Mattsson, Anne	suunnittelija
Ahtiainen, Markus	liikenneinsinööri
	läsnä: 399-400 §
Blomqvist, Petri	liikenneinsinööri
	läsnä: 405 §
Erling, Petteri	arkkitehti
	läsnä: 399-400 §
Eskola, Tuomas	toimistopäällikkö
	läsnä: 397-398 §
Hakala, Tuomas	projektipäällikkö
	läsnä: 395-396 §
Hoivanen, Raila	diplomi-insinööri
	läsnä: 391 §



22.11.2016

	Kilpinen, Jouni	diplomi-insinööri läsnä: 399-400 §
	Kyllästinen, Karri	diplomi-insinööri läsnä: 399-400 §
	Lepistö, Timo	toimistoarkkitehti läsnä: 392 §
	Linden, Anri	toimistopäällikkö läsnä: 399-400 §
	Linnas, Tuukka	arkkitehti läsnä: 395-396 §
	Lybeck, Kajsa	arkkitehti läsnä: 391 §
	Mollgren, Dan	projektipäällikkö läsnä: 402 §
	Mutanen, Johanna	arkkitehti läsnä: 403-404 §
	Niemelä, Susan	arkkitehti läsnä: 403-404 §
	Nyman, Jarkko	insinööri läsnä: 397-398 §
	Roberts, Ann Charlotte	arkkitehti läsnä: 397-398 §
	Sohn, Anna-Maija	arkkitehti läsnä: 402 §
	Tenkanen, Kari	liikenneinsinööri läsnä: 397-398 §
Puheenjohtaja		
	Osmo Soininvaara	389-408 §
Esittelijät		
	Mikko Aho	virastopäällikkö 389-392 §, 408 §
	Olavi Veltheim	asemakaavapäällikkö 393 §, 395 §, 397 §, 399 §, 401-404 §, 406 §
	Reetta Putkonen	liikennesuunnittelupäällikkö 394 §, 396 §, 398 §, 400 §, 405 §, 407 §
Pöytäkirjanpitäjä		
	Risto Hovi	lakimies 389-408 §



22.11.2016

§	Asia	
389	Vp/1	Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta
390	Vp/2	Ilmoitusasiat
391	Vp/3	Sokos Asema-aukion (Asema-aukio 2) asemakaavaehdotus (nro 12425) ja sen asettaminen nähtäville
392	Vp/4	Jalankulkijan kantakaupunki
393	Akp/1	Kaivoskallion huviloiden asemakaavaehdotus (nro 12405) ja sen asettaminen nähtäville
394	Lsp/1	Kaivoshuvilankujan alustava liikennesuunnitelma
395	Akp/2	Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan tarkistettu asemakaavaehdotus (nro 12375)
396	Lsp/2	Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan liikennesuunnitelma
397	Akp/3	Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristön asemakaavaehdotus (nro 12420) ja sen asettaminen nähtäville
398	Lsp/3	Pirjontien ja Pirkkolantien alueen alustava liikennesuunnitelma
399	Akp/4	Laajasalon kauppakeskuksen alueen (Yliskylän puistokatu) asemakaavaehdotus (nro 12430) ja sen asettaminen nähtäville
400	Lsp/4	Laajasalontien keskiosan alustava liikennesuunnitelma
401	Akp/5	Keski-Pasilan tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun (Helsinki High-rise) kilpailuohjelma
402	Akp/6	Eteläisen Postipuiston suunnitteluperiaatteet
403	Akp/7	Tapanilan ala-asteen (Veljestenpiha 7-9) asemakaavaehdotus (nro 12433) ja sen asettaminen nähtäville
404	Akp/8	Poikkeamishakemus (Tapanila, Veljestenpiha 7)
405	Lsp/5	Asukkaiden ja yritysten mielipiteet Helsingin liikenteestä
406	Akp/9	Poikkeamishakemus (Toukola, Hämeentie 109-111)
407	Lsp/6	Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuustoaloitteesta, joka koskee Kruunusiltaojen käyttöä yöaikaan



22.11.2016

408 Vp/5 Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen



§ 389

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen sekä pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla lautakunta päätti valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Lovénin ja varatarkastajaksi varajäsen Silfverbergin.

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää todeta kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Samalla lautakunta päättää valita pöytäkirjantarkastajaksi jäsen Lovénin ja varatarkastajaksi jäsen Moision.

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



22.11.2016

Vp/2

§ 390

Ilmoitusasiat

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti merkitä tiedoksi.

Kaupunginvaltuusto (Kvsto)

Kvsto 2.11.2016 § 279

Kivikon ja Jakomäen urheilualan asemakaavan muuttaminen (nro 12369, Kivikon sisäampumaurheilukeskus ja agilityhalli)

HEL 2015-004141 T 10 03 03

[Linkki pöytäkirjaan](#)

Kvsto 2.11.2016 § 285

Katajanokan Satamakatu 7 - 11 asemakaavan muuttaminen (nro 12341, tontit 147/7, 9 ja 11)

HEL 2013-015068 T 10 03 03

[Linkki pöytäkirjaan](#)

Ympäristölautakunta

Ysp 1.11.2016 § 330

Helsingin kaupungin ilmansuojelusuunnitelma 2017-2024

HEL 2015-005732 T 11 00 01

[Linkki pöytäkirjaan](#)

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö



22.11.2016

Vp/2

Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



22.11.2016

§ 391

Sokos Asema-aukion (Asema-aukio 2) asemakaavaehdotus (nro 12425) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2015-000735 T 10 03 03

Ksv 0888_19, karttaruutu 672496, 673496

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 22.11.2016 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12425 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 2. kaupunginosan (Kluuvi) katualueen tason -11 yläpuolista tilaa.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksen-teko

www.hel.fi/ksv

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12425 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Lisätiedot

Kajsa Lybeck, arkkitehti, puhelin: 310 37052

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvnro
FI02012566



22.11.2016

kajsa.lybeck(a)hel.fi
Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37122
pekka.nikulainen(a)hel.fi
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12425 kartta, päivätty 22.11.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12425 selostus, päivätty 22.11.2016
- 5 Havainnekuva, 22.11.2016
- 6 Hakijan suunnitelmakuvat
- 7 Tilastotiedot
- 8 Kustannukset
- 9 Vuorovaikutusraportti 22.11.2016
- 10 Mieliapidekirje
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet
Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa korttelin 2099 kiinteistön laajentamisen Asema-aukion ja Kaivokadun alle kahteen kerrokseen sekä nykyisen maanalaisen yleisen jalankulkukäytävän mitoituksen ja tasauksen muuttamisen. Alueelle merkitään maanalaiset tilavaraukset myymälä- ja asiakaspalvelutiloille ja ohjeelliset osa-aluevaraukset parannelulle Asematunnelin ja Mannerheimintien alituksen väliselle yleisen ja-



jalankulun käytävälle sekä Pissararadan uloskäynnille. Pissararadan aluevaraus on voimassa olevan Pissararadan kaavan mukainen.

Asema-aukio ja Kaivokatu merkitään kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ympäristökokonaisuudeksi ja aluetta kehitetään julkisena kaupunkitilana.

Maanalaisten myymälätilojen kerrosala kasvaa 2 600 k-m² ja maanalaisen yleisen jalankulun käytävän kerrosala on 710 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että elinkeinotoiminnan kilpailukykyä tuetaan ja edistetään eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun, toimivan yhteysverkoston, jalankulun ja pyöräilyn verkostojen jatkuvuuden sekä kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttäminen.

Helsingin kaupunki omistaa katualueet. Maanalainen yleinen jalankulun yhteys ja maanalaiset huoltoajo- ja tekniset tilat ovat Kiinteistö Oy Valtakulman (kortteli 2099 Sokos) omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunniteltava kadunalainen tila sijaitsee Helsingin keskustassa korttelin 2099 (Sokos) ja Rautatientorin metroaseman lippuhallin sekä Kalevantalon välissä osoitteessa Asema-aukio 2. Alueella sijaitseva yleinen jalankulun käytävä Kaivokadun alla on tärkeä yhteys keskustan eri joukkoliikenteen pääteasemille ja pysäkkialueille. Suunnittelualueella on lisäksi maanalaista huoltoajo- ja teknistä tilaa sekä laaja yhdyskuntateknisen huollon verkosto. Suunnittelualueen alapuolella tasolla noin -21 on metroasema ja sen laituritasolta Kompassitasolle johtavat koneportaat.

Nykyinen huoltoliikenne järjestetään Töölönlahdenkadun huoltotunnelin kautta. Elielin pysäköintilaitos sijaitsee kaava-alueen pohjoisrajalla.

Asema-aukion ja Kaivokadun katualue on vilkkaan ajoneuvoliikenteen, jalankulun ja pyöräilyn solmukohta. Katuympäristöä leimaavat arvoym-



päristöön huonosti sopivat suurimittakaavaiset liikenneväylävalaisimet, osittain huonokuntoiset kadunkalusteet sekä muut ympäristön yksityiskohdat. Alue liittyy keskustan yhtenäiseen kävelyalueeseen.

Asema-aukiolla sijaitsee taksiasema ja saattoliikennetila, ajoyhteys Elielin pysäköintilaitokseen sekä metroaseman lippuhallin sisäänkäyntirakennus.

Asemakaava-alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Helsingin Rautatientori).

Voimassa olevissa kaavoissa alueella on ma- ja yjk-merkintä tason -11.0 yläpuolella. Katutila on merkitty kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ympäristökokonaisuudeksi (sk). Pisararadan keskustan aseman tilavaraus Kaivokadun alaiselle uloskäynnille on osoitettu liitettäväksi nykyiseen yleiseen jalan kulun yhteyteen.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus
- Gasum Oy
- Aurora kaasunjakelu Oy

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) katsoi, että kaava tukee HLJ 2015:n tavoitteiden toteutumista. HSL pitää hyvänä, että nykyisen maanalaisen kulkureitin mitoitusta parannetaan. Samalla viihtyisyyttä tulee parantaa. Kaavahankkeen on huomioitava Pisaran ja metron



22.11.2016

maanalaiset kulkureitit, suunnitelmat ja aikataulut. HSL mielestä OAS on sisällöltään tarpeeksi laaja.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kannanotto kohdistui vesihuoltoon ja johtosiirtoihin ja niiden aiheuttamiin teknisiin ratkaisuihin ja sopimusasioihin.

Liikenneviraston kannanotto kohdistui Pissararadan aluevaraukseen kaava-alueella. Hanke ei saa haitata rakenteellisesti tai taloudellisesti Pissararadan rakentamista.

Museovirasto ilmoitti, että kyseisestä asiasta antaa kannanoton kaupungin museo.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) ja kaupunkisuunnitteluviraston yhteisessä kuukausipalaverissa asemakaavan luonnosaineisto on esitelty eikä kaavasta ole annettu kielteistä palautetta.

Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos HKL:n kantana oli, että hankkeen HKL:n hallinnoimia kohteita sivuavia tiloja tulee sovittaa yhteen yhteistyössä HKL:n kanssa. Liittyminen ei saa aiheuttaa vaatimuksia tai turvallisuuden heikentämistä metroasemien suunnitteluun. Kairavokadun raitiotiesuunnitelma (Kruunusillat hanke) on huomioitava. Myös rakentamisen aikainen sujuva joukkoliikenne ja käyttäjien verkosto on varmistettava.

Kiinteistöviraston geotekninen osasto totesi kannanottonaan, että mikäli hankkeen rakenteisiin luonnosvaiheen jälkeen tulee merkittäviä muutoksia, niiden vaikutukset pohjavesimalliin on tarkasteltava erikseen. Mallinnuksen yhteydessä saadut alueen pohja- ja orsiveden virtaukset tulee huomioida suunnittelussa. Pohja- ja orsiveden pinnat eivät saa alentua rakentamisen vaikutuksesta.

Kiinteistöviraston tonttiosasto totesi, että alue on varattu Kiinteistö Oy Valtakulmalle 31.12.2016 saakka. Ei ole huomautettavaa.

Pelastuslaitos totesi kannanottonaan, että pelastuslaitoksen alustavat kommentit on otettu huomioon erillisneuvotteluissa. Jatkosuunnittelua tulee tehdä yhteistyössä pelastuslaitoksen kanssa.

Rakennusviraston kannanotto kohdistui yleisiin alueisiin, rakentamisvaikutuksiin ja mitoittamiseen.

Gasum Oy ilmoitti kannanotossaan, että alueella oleva kaasuputki on nykyisin Aurora Kaasunjaku Oy:n putkistoa.



22.11.2016

Aurora kaasunjakelu Oy selvensi vastuualueita ja alueen kaasuputkien sijainnit liitekartalla.

Kaupunginmuseolla ja rakennusvalvontavirastolla ei ollut huomautettavaa.

Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, kiinteistöviraston tilakeskus sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) eivät ole jättäneet kannanottoa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä luonnosaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä asemakaava-aluetta koskevilta osiltaan.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä luonnosaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 1 kpl. Mielipiteessä ei ollut huomautettavaa.

Mielipidekirje sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta



22.11.2016

- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kiinteistövirasto käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäyttösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Lisätiedot

Kajsa Lybeck, arkkitehti, puhelin: 310 37052
kajsa.lybeck(a)hel.fi
Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37122
pekka.nikulainen(a)hel.fi
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37482
raila.hoivanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12425 kartta, päivätty 22.11.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12425 selostus, päivätty 22.11.2016
- 5 Havainnekuva, 22.11.2016
- 6 Hakijan suunnitelmakuvat
- 7 Tilastotiedot
- 8 Kustannukset
- 9 Vuorovaikutusraportti 22.11.2016
- 10 Mielipidekirje
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvnro
FI02012566



22.11.2016

Vp/3

Hakija

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski

Päätöshistoria

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 28.6.2016

HEL 2015-000735 T 10 03 03

Asema-aukion asemaavan muutoksen (SOK:n myymälätilan) valmistelun yhteydessä on tehty alueesta pohjavesimalli, joka on perustunut aikaisempiin Töölönlahden ja Keskustan pohjavesimalleihin. Mallinnuksen yhteydessä päivitettiin viimeisimmät tiedot maaperästä. Mallin avulla tarkasteltiin sen hetkisten tietojen perusteella tulevan rakenteen vaikutusta alueen pohja- ja orsiveden virtauksiin. Mikäli rakenteisiin tulee merkittäviä muutoksia, on niiden vaikutus tarkasteltava erikseen.

Tilojen suunnittelun yhteydessä tulee huomioida alueen pohja- ja orsivesien virtaukset hyödyntäen mallinnuksen yhteydessä saadut tulokset. Rakenteet tulee suunnitella siten, että pohja- ja orsiveden pinnat eivät saa alentua rakentamisen vaikutuksesta.

Lisätiedot

Risto Niinimäki, projektipäällikkö, puhelin: 310 37827
risto.niinimaki(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 23.12.2015

HEL 2015-000735 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto (Ksv) on pyytänyt Liikennelaitos -liikelaitokselta (HKL) lausuntoa asemakaavan muutoksesta. Ksv:ssa valmistellaan asemakaavan muutosta Sokoksen myymälätilojen laajentamiseksi



Asema-aukion ja Kaivokadun alaiseen tilaan kahteen kerrokseen. Samalla parannetaan Kaivokadun alainen yleinen jalankulkukäytävä ja varmistetaan Pissarakadun uloskäynnin liittyminen käytävään. Katutila merkitään kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Kaivokadun, Asema-aukion ja Rautatientorin muodostaman ympäristökokonaisuuden osaksi.

Tilat avautuvat metro-aseman lippuhallin parvitason ja Sokoksen välisen yleisen jalankulun käytävän varteen. Jalankulkukäytävää levennetään ja tasausta parannetaan. Uusien maanalaisten myymälätilojen laajuus on n. 2 600 k-m² ja yleisen jalankulun käytävän kokonaiskerrosala n. 710 k-m². Pissarakadun keskustan aseman uloskäynti avautuu yleisen jalankulun käytävän eteläreunaan Pissarakadun voimassa olevan kaavan mukaisesti. Poistumistiet ja ilmanvaihtotekniikan pystyyhteydet sijoittuvat korttelialueille. Tekniset tilat sijoittuvat maanalaisiin tiloihin. Kaava laaditaan yhteistyössä SOK:n ja Pissarakadun keskustan aseman suunnittelijoiden kanssa. Huolto- ja lastausliikenteen tilat sijaitsevat maan alla ja huoltoliikenne järjestetään Töölönlahdenkadun huoltotunnelin kautta. Pysäköintipaikkoja ei tarvitse järjestää. Maanalaistilat liittyvät Elielin pysäköintilaitokseen.

HKLn kantana on, että ko. hankkeen tarvitsemien maanalaisten tilojen, pystykuilujen ja muiden teknisten tilojen varaukset, jotka sivuavat HKLn hallinnoimia kohteita, tulee yhteen sovittaa HKLn kanssa yhteistyössä.

Koska kiinteistöt liittyvät olennaisesti Rautatientorin metroasemaan, ei hankkeen liittymisestä saa aiheutua vaatimuksia nykyisten metroasemien suunnitteluun tai heikennyksiä turvallisuuden kannalta.

Kruunusiltojen raitiotielinjan päätepysäkki suunnitellaan Kaivokadulle, jonka toteutumisedellytykset on myös huomioitava lausuttavana olevan hankkeen suunnittelussa.

HKLn joukkoliikenteen sekä niihin liittyvien jalankulkuyhteyksien tulee toimia moitteettomasti myös hankkeen toteutuksen aikana, mikä tulee huomioida työnaikaisten liikennejärjestelyiden toteutuksessa.

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 8.12.2015

HEL 2015-000735 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 19.11.2015



22.11.2016

Kaupunginmuseo on tutustunut Asema-aukion ja Kaivokadun alaisia tiloja koskevan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 1227-00/15 ja asemakaavaluonnokseen.

Asemakaava-alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009 Helsingin Rautatientori). Asema-aukio on merkitty asemakaavan muutosluonnoksessa kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ympäristökokonaisuuden osaksi ”sk” ja sitä kehitetään julkisena kaupunkitilana. Lisäksi poistumistiet ja ilmanvaihtotekniikan pysty-yhteydet tullaan sijoittamaan korttelialueille.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavaluonnokseen.

Lisätiedot

Anne Mäkinen, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 36486
anne.makinen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 1.12.2015

HEL 2015-000735 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1227-00/15, 18.12.2015 mennessä. Kiinteistö Oy Valtakulma hakee kaavan muutosta korttelin 2099 (SOK) liiketilojen laajentamiseksi Asema-aukion alle.

Asemakaavan muutos koskee maanalaisia tiloja. Asemakaavaa laadittaessa on huomioitava yleisiä alueita koskevat tavoitteet sekä rakentamisen aikaiset vaikutukset. Kansirakenteiden mitoitus katualueen alla tulee suunnitella mitoitukseltaan rakennusviraston ohjeistuksen mukaan.

Rakennesuunnittelussa yhteyshenkilönä toimii projektinjohtaja Ville Alajoki. Kaavaprosessissa yhteyshenkilöinä rakennusvirastossa toimivat aluesuunnittelija Anu Kiiskinen ja suunnitteluinsinööri Olli Haanpera.

Lisätiedot

Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi
Olli Haanpera, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi



22.11.2016

Vp/4

§ 392

Jalankulkijan kantakaupunki

HEL 2016-011208 T 08 00 04

Ksv 4465_1

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Matti Niiranen: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Lisätiedot

Timo Lepistö, toimistoarkkitehti, puhelin: 310 37232
timo.lepisto(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- hyväksyä liitteen 1 mukaisen, 22.11.2016 päivätyn, kantakaupungin jalankulkupainotteisten katujen muodostaman verkon yksityiskohtaisemman suunnittelun pohjaksi
- merkitä tiedoksi raportin Jalankulkijan kantakaupunki, liite 2

Tiivistelmä

Tavoitteena on jalankulkuympäristön vahvistaminen kantakaupungissa kaupungin strategisten tavoitteiden ja yleiskaavan (kaupunkikaava) tavoitteiden mukaisesti.

Työssä on luotu kriteerit kantakaupungin jalankulkupainotteisen verkon muodostamiselle. Kriteereiden pohjalta on muodostettu kantakaupungin jalankulkupainotteisten katujen verkko.

Esittelijän perustelut



Raportti: Jalankulkijan kantakaupunki ja liitteessä (1) esitetty kantakaupungin jalankulkupainotteisten katujen muodostama verkko edesauttavat mm. seuraavien kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

- Julkisen kaupunkitilan käytettävyyttä kehitetään muun muassa esteettömyyttä ja turvallisuutta edistämällä
- Jalankulku- ja pyöräilyverkostojen jatkuvuutta ja turvallisuutta parannetaan
- Priorisoidaan joukkoliikenteen, kävelyn tai pyöräilyn osuutta nostavia liikennehankkeita.

Nyt laadittu työ on yleiskaavan tavoitteiden mukainen. Yleiskaavan mukaisesti työ pyrkii tukemaan pää-, kokooja- ja kauppakatujen sekä yleiskaavaan merkittyjen tärkeiden kävely-yhteyksien varsilla sekoittuneen rakenteen lisäksi kaupunkirakenteelle ominaisten katutilaan avautuvien ensimmäisten kerrosten palvelu-, liike- ja toimitiloja.

Työ on laadultaan periaatteellinen. Yksityiskohtaisia suunnitelmia laadittaessa yritysvaikutusten arviointi otetaan mukaan päätöksentekoon.

Työn kuvaus

Työssä on otettu lähtökohdaksi ajatus jalankululle tärkeimpien kantakaupungin katujen muodostaman verkon määrittelemisestä ja kehittämisestä. Kadut olisivat useasti oman alueensa keskuksia; "sydämiä" tai em. katuja yhdistäviä katuja. Verkon tuomalla jatkuvuudella korostetaan myös jalankulun asemaa liikennemuotona. Selvityksessä esitetyt kadut olisivat jalankulkupainotteisia, ts. kaduilla on myös muita liikennemuotoja tilanteen mukaan.

Tämä työ on tehty kehittämällä ensin kriteerit jalankulkupainotteisilta kaduilta vaadittavilta ominaisuuksilta. Jalankulkupainotteisten katujen muodostaman verkon määrittäminen on tehty em. periaatteita soveltaen maastokäynnein, viraston sisäisin keskusteluin ja katujen ominaisuuksia analysoimalla.

Raportissa on myös tarkasteltu yleisellä tasolla keinoja ja tavoitteita jalankulkuolosuhteiden parantamiseksi sekä esimerkkejä eri kaupungeissa kehitetyistä järjestelmistä.

Oleellista on, että esitetyllä jalankulkupainotteisten katujen verkolla tulee pyrkiä kaupunkisuunnittelun keinoin pitkäjänteisesti parantamaan jalankulkijan asemaa ja jalankulkuympäristöä.

Näin luotaisiin vähitellen, ehkä 20 - 30 vuoden kuluessa kantakaupunkiin jalankulkupainotteisten katujen verkko, jossa jalankulku olisi monin



tavoin nykyistä miellyttävämpää paremman jalankulku-tilatarjonnan, kulun helppouden, turvallisuuden ja viihtyisyyden kannalta.

Jalankulkupainotteisten katujen kriteerit

Seuraavassa on listattu kriteerejä, joiden perusteella on arvioitu kadun ensisijaisuutta kaduksi, jolla jalankulkuolosuhteita parannetaan kun tavoitteena on muodostaa kantakaupungin ruutukaava-alueen jalankulku-painotteisten katujen verkko.

Kadun kaupunkirakenteellinen asema

Kadun asema kaupunkirakenteessa verrattuna alueen muiden katujen asemaan

- kadun sijainnin keskeisyys suhteessa alueen asunto-, työpaikka- ja muiden kortteleiden sijaintiin (suhteessa käyttäjä-kunnan sijaintiin)
- kadun luontainen sijainti jalankulkukatuna, yhteys joukkoliikenteen terminaaliin, asemalle tai pysäkillä (matkojen määräpaikkojen sijainti)
- kadulla sijaitsevat katua jaksottavat (myönteisen merkityksen omaavat) aukiot, torit yms. paikat verrattuna "kilpailevan" kadun varrella oleviin (kadun vetovoimaa lisäävät tekijät)
- kadun yhdistyvyys verkollisesti toiseen jalankulku-potentiaalia omaavaan katuun (katujaksojen yhdistyvyys verkoksi) ja kadun yhdistyvyys muuhun jalankulun reitteihin.

Kadun varren toiminnot

Kadun nykyisten toimintojen houkuttelevuus (attraktiivisuus, potentiaali) jalankulkua edistävänä tekijänä verrattuna alueen muiden katujen toimintojen houkuttelevuuteen

- kaupat, erityisesti kivijalkakaupat
- muut toiminnot, koulut, harrastustoiminnot yms.
- toimintojen monimuotoisuus, - kadun mittakaava ja kadun identiteetin voimakkuus.

Liikenteelliset tekijät

- kadun merkitys eri liikennemuodoille
- kadun merkitys jalankulkuväylänä



- kadun merkitys muiden liikennemuotojen kulkuväylänä, pyöräilyn, joukkoliikenteen ja ajoneuvoliikenteen väylänä.

Ympäristölliset tekijät

Kadun nykyisten jalankulkuolosuhteiden taso suhteessa tavoitetasoon

Liikenteelliset tekijät:

- liikenneperäisten jalankululle haitallisten melu-, ilmanlaatu- ym. ongelmien esiintyminen.

Ympäristölliset tekijät:

- kaupunkikuvan mielenkiintoisuus, luonnon elementit, kadun korkeussuhteet, materiaalit, aurinkoisuus, valaistus, detaljointi ja viimeistely turvallisuus, esteettömyys, miellyttävyys ja mikroilmasto.

Jalankulkupainotteisten katujen verkko

Liitteessä 1 on esitetty kantakaupungin jalankulkupainotteisten katujen verkko siten, että tärkeimpänä kriteerinä on katujen keskeinen asema kaupunkirakenteessa suhteessa alueen asunto-, työpaikka- ja muiden kortteleiden sijaintiin.

Tässä työssä rajoitutaan ns. kivikaupungin jalankulkuun. Ranta-alueiden jalankulun yhteydet ovat tämän selvityksen taustalla siten, että näiden verkkojen välillä tulee olla yhdistäviä linkkejä.

Yhteydet joukkoliikenteeseen ovat tärkeitä koska vähänkin pidemmillä jalankulkumatkoilla jalankulku muodostaa joukkoliikenteen kanssa toisiinsa tukevan matkaketjun.

Katujen jaksottuminen eri tavoin (aukiot, puistikot ja merkkirakennukset) on myös tärkeää, samoin kuin verkon jatkuvuus, ts. katujaksojen yhdistyvyys verkoksi.

Jos kadun varren toimintojen runsaus (kivijalkakaupat, koulut julkiset palvelut) yhdistyy edellä mainittujen tekijöiden kanssa, kadulla on hyvät edellytykset jalankulkuympäristönä.

Tässä esitetty verkko on vain osa kantakaupungin jalankulkuympäristöä. Jalankulku kuuluu jokaiseen matkaan ja siten jalankulkuympäristöä on kaikkialla, sen laadusta on aina pidettävä huolta. Kaikki jalankulun ympäristöt ovat tärkeitä.

Johtopäätöksiä



Tärkeimmän liikennemuodon jalankulun suunnitteluun tulisi kiinnittää enemmän huomiota. Tätä työtä tehtäessä on konkretisoitunut se että kaikilla muilla liikennemuodoilla on erityissuunnittelijansa. Jalankululla ei ole. Jalankulutilan suunnittelu jää helposti, kävelykeskustaa lukuun ottamatta, toisarvoiseen asemaan. Jatkossa tulisikin selvittää miten jalankulkuun liikennemuotona ja jalankulkuun sosiaalisena toimintona voitaisiin kiinnittää riittävää huomiota ja miten kaupunkisuunnitteluviraston omaa työtä asiassa organisoidaan. Yleismaailmallinen kehitys suurimmissa kaupungeissa nostaa jalankulun asemaa edelleen. Asiaan liittyy myös kaupunkielämän palautusprosessi. Jalankulun suunnittelua tarvitaan.

Monessa kaupungissa on julkaistu jalankulkustrategioita. Strategioissa on parhaimmillaan haluttu miettiä miten kaupunki kokonaisuutena ts. koko kaupungin hallinto ja palvelut voivat jalankulkua edistää. Tällöin mukana ovat olleet esim. terveystalvelut kuin asukasliikkeetkin. Mahdollisesti asiaa voisi harkita Helsingissäkin.

Tässä työssä on esitetty kantakaupungin jalankulkupainotteisten katujen verkko. Verkon toteuttamiselle tulisi laatia toteuttamisohjelma. Samalle katujaksolle tehtäviä muutoksia tulisi toteuttaa koordinoitusti, kaikki tarpeelliset muutokset samalla kertaa.

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Lisätiedot

Timo Lepistö, toimistoarkkitehti, puhelin: 310 37232
timo.lepisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kantakaupungin jalankulkupainotteisten katujen verkko, 22.11.2016
- 2 Jalankulkijan kantakaupunki -raportti

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 393

Kaivoskallion huviloiden asemakaavaehdotus (nro 12405) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2016-002627 T 10 03 03

Ksv 5404_1

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- asettaa 15.11.2016 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12405 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 49. kaupunginosan (Laajasalo, Kruunuvuorenranta) kortteleita 49187–49188, lähivirkistys- ja urheilualueita.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Lauturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksenteko

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 12405 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Elina Ahdeoja, arkkitehti, puhelin: 310 37059
elina.ahdeoja(a)hel.fi
Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37229
aleksi.raisanen(a)hel.fi



Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12405 kartta, päivätty 15.11.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12405 selostus, päivätty 15.11.2016
- 5 Havainnekuva, 15.11.2016
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 15.11.2016
- 8 Mielipidekirjeet
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee Kruunuvuorenrannassa Tahvonlahden pohjukassa, Kaivoskallion luonnonsuojelualueen eteläpuolella ja Koiraasaarentien varrella olevaa aluetta. Alueella on lainvoimainen asemakaava nro 11950 Hopealaakso ja Kaitalahden laajennus vuodelta 2013.

Alueella sijaitsee kolme asemakaavalla suojeltua vanhaa puurakennusta (sr-1), joista vanhin Kaivoshuvila on 1700-luvun loppupuolelta. Tornihuvila sekä Alppimaja ovat 1800–1900-luvun taitteesta. Huvilatontit ovat valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä RKY (Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutus). Voimassa olevassa kaavassa rakennukset on merkitty kaavaan P/s-merkinnällä, joka ei salli asumista.

Asemakaavamuutoksella mahdollisesta kolmeen suojeltuun pientaloon myös asuminen ja niiden yhteyteen osoitetaan tontit seitsemälle uudelle pientalolle, jotka sopivat tyyllisesti ja mittakaavallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Kaivoshuvilan viereen Koiraasaarentien varteen kaavoitetaan kolme uutta rakennusta ja Alppimajan länsipuolelle liikuntapuiston puoleiselle rinteelle neljä. Alppimajan



tontille saa rakentaa lisäksi ympäristöönsä soveltuvan talousrakennuksen.

Uutta kerrosalaa on 1 340 k-m².

Helsingin kaupunki omistaa maa-alueen ja rakennukset. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on lainvoimainen asemakaava nro 11950 (2013) Hopealaakso ja Kaitalahden laajennus. Asemakaavassa alue on merkitty lähivirkistysalueeksi sekä muuta kuin asumista sisältävän palvelurakennuksen korttelialueeksi, jonka kulttuurihistoriallinen arvo tulee säilyttää.

Alue rajautuu etelässä rakenteilla olevaan Koirasaarentiehen, pohjoisessa Kaivoskallion luonnonsuojelualueeseen ja lännessä tulevaan liikuntapuistoon.

Sijaintinsa ansiosta Helsingin höyrylaivareitin varrella 1800-luvulta 1900-luvun alkuun Stansvikin alueella oli vilkasta huvila-asutusta. Tästä syystä Kruunuvuorenrannan Tahvonlahden pohjukassa olevat ja uuden Koirasaarentien varrella sijaitsevat huvilatontit on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä RKY ja rakennukset on merkitty kaavaan P/s-merkinnällä, joka ei salli asumista. Alueen kolme vanhaa huvilarakennusta Kaivoshuvila, Tornihuvila ja Alppimaja on suojeltu kaavassa sr-1-merkinnällä. Näistä Kaivoshuvila on Laajasalon vanhimpia rakennuksia. Se on rakennettu 1700-luvun loppupuoliskolla ja liittyy alueella harjoitettuun kaivostoimintaan.

Huvilat ovat kaupungin omistuksessa ja tällä hetkellä Jyty Helsinki Ry:n vuokraamia ja virkistyskäytössä.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- kaupunginmuseo



22.11.2016

- kiinteistöviraston tonttiosasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Kaupunginmuseon kannanotto kohdistuu suojelukaavamääräyksiin. Lisäksi kaupunginmuseo korostaa, että uudisrakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon historialliset rakennukset siten, että syntyvästä uudesta kokonaisuudesta tulee luonteva ja sopusointuinen. Ympäristökeskus toteaa kannanotossaan, että kaavamääräyksiä tulisi täydentää julkisivujen meluntorjuntavaatimusten osalta. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) toteaa kannanotossaan, että alueella sijaitsevat käytössä olevat vesihuoltolinjat tulee huomioida kaavoituksessa ja että alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen tulee esittää kaavaselostuksen osana. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) toteaa kannanotossaan, että joukkoliikenteen palvelutaso suunnittelualueella on hyvä. Kiinteistöviraston tonttiosasto ehdottaa, että modernit huvilat korvataan muualta siirrettävillä huviloilla ja että AP tontit merkittäisiin kaavaan palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (P/A), jotta myöhemmiltä käyttötarkoituksenmuutos-kaavamuutoksilta vältyttäisiin. Tonttiosasto ehdottaa myös suuntaisliittymän tutkimista suunnittelualueen itäpuolelta Koirasaarentieltä. Rakennusvalvontavirasto toteaa kannanotossaan, että kaupunkikuvallisesti vanhaan rakennuskantaan sovittamiseen sekä lepakoiden elinolosuhteisiin liittyviä kaavamääräyksiä tulisi vielä harkita ja tarkentaa tietyiltä osin. Rakennusviraston kannanotto kohdistuu kaava-alueen liikennejärjestelyihin, jätehuoltoon sekä Koirasaarentien rakentamista koskevan Uudenmaan ELY-keskuksen myöntämän poikkeamisluvan ehtojen toteutumiseen lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen suhteen.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavamerkintöjä on tarkennettu ja lisätty. Kaavakarttaa on muutettu ja tarkennettu katujen osalta. Kaavaselostusta on täydennetty.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

Luonnosaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 2 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa Laajasalopäivillä.

Mielipiteet kohdistuivat suunnitelmiin rakentaa luonnonsuojelualueen rajalle. Mielipiteiden mukaan suunniteltu rakentaminen on maakunta-kaavan ja osayleiskaavan vastainen, tuhoaa suojeltujen lepakoiden lisääntymisaluetta, kaventaa yleisen virkistysalueen käyttöä ja alentaa



huvilamijöön kulttuurihistoriallista arvoa. Sen sijaan olemassa olevissa rakennuksissa asumisen sallimiseen ei mielipiteissä ollut huomauttamista. Erityisesti tulee estää haitallisten vieraslajien leviäminen tonteilta läheiselle luonnonsuojelualueelle.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavaan on laadittu määräys vieraslajien leviämisen estämisestä. Kaavakartan määräyksiä on tarkennettu ja kaavaselostusta täydennetty

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavan toteuttaminen aiheuttaa kaupungille vähäisiä kustannuksia katu- ja puistorakentamisena.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan ELY-keskus
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö



22.11.2016

Olavi Veltheim

Lisätiedot

Elina Ahdeoja, arkkitehti, puhelin: 310 37059
elina.ahdeoja(a)hel.fi
Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37229
aleksi.raisanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12405 kartta, päivätty 15.11.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12405 selostus, päivätty 15.11.2016
- 5 Havainnekuva, 15.11.2016
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 15.11.2016
- 8 Mieli-pidekirjeet
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.11.2016 § 375

HEL 2016-002627 T 10 03 03

Ksv 5404_1

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

15.11.2016 Pöydälle



22.11.2016

Pöydällepanoehdotus:

Osmo Soininvaara: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Elina Ahdeoja, arkkitehti, puhelin: 310 37059

[elina.ahdeoja\(a\)hel.fi](mailto:elina.ahdeoja(a)hel.fi)

Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37229

[aleksi.raisanen\(a\)hel.fi](mailto:aleksi.raisanen(a)hel.fi)

Rakennusvirasto 10.6.2016

HEL 2016-002627 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1248-00/16 ja asemakaavaluonnoksesta, Laajasalon, Kruunuvuorenrannan (49.ko) asemakaavan muutos (korttelit 49187-49188, Kaivoscallion huvilat), 10.6.2016 mennessä.

Suunnittelualueella Koirasaarentien varrella sijaitsevaan kolmeen jo suojeltuun pientaloon mahdollistetaan myös asuminen ja niiden yhteyteen osoitetaan tontit 8 pientalolle.

Kannanotto

Kaava-alueen tonteille vievä katu (pp/t/h) on voimassa olevan asemakaavan liikuntapuiston pysäköintipaikkojen paikalla. Liikuntapuistolle on löydyttävä korvaavat pysäköintipaikat. Pysäköintipaikkojen määrä tulee pysyä samana. Kaavaluonnos ei ole muutenkaan yhteneväinen liikuntapuiston yleissuunnitelman kanssa.

Kaivoshuvilankuja on esitetty liian kapeaksi ja kadun päästä puuttuu kääntöpaikka. Katualueelle ei tule esittää istutuksia tai puita.

Koirasaarentien liittymässä ei ole huomioitu bussipysäkkiä eikä näkemäalueita. Koirasaarentielle on tulossa suunnitelmamuutos erillisten raittiopysäkkien vuoksi, minkä vuoksi tila jää entistä ahtaammaksi ja liittymän paikkaa joudutaan täsmentämään.

Alueelle pitää tehdä erillinen jätteen keräys, koska todennäköisesti näin pienelle yksikölle ei kannata tehdä omaa jätteen keräyspistettä. Jäteautot joutuvat ajamaan alueelle vain näiden tonttien vuoksi.



Kaivoshuvilan tontille on jo rakennettu erillinen vesihuolto Koirasaarentieltä, koska ei ollut tietoa tästä kaavamuutoksesta.

Kunnallistekniikasta tulee erittäin kallis rakennusneliöihin nähden.

Ajoyhteys tontille 49187/4 puiston kautta ei voi olla luonnonsuojelualueen kautta.

Rakennusvirasto on hakenut ja saanut luonnonsuojelulain mukaisen poikkeusluvan Koirasaarentien länsiosan rakentamiseksi. ELY-keskus on myöntänyt luvan poiketa luonnonsuojelulain 49 §:n 1 momentin mukaisesta lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskevasta hävittämis- ja heikentämiskiellosta hakemuksen mukaisesti muun muassa seuraavin ehdoin:

- Kaivoshuvilan ympäristössä säästetään mahdollisimman paljon olevaa korkeata puustoa uuden tielinjan molemmin puolin.
- Tien valaistusta Kaivoshuvilan kohdalla vältetään tai sitä rajoitetaan ainakin lepakoiden lisääntymisaikana kesä-elokuussa. Valopylväiden tulee olla matalia ja valot suunnattu tarkasti tiealueelle valosaasteen minimoimiseksi.
- Nykyinen Koirasaarentie puretaan Kaivoshuvilan ja Schaumanin huvilan kohdalla ja tiepohjalle istutetaan puustoa parantamaan siirtymäreittiä pohjoispuolelle.
- Puiden kaatoa ja häiriötä aiheuttavia rakentamistöitä ei tehdä Kaivoshuvilan kohdalla lepakoiden lisääntymiskauden aikana kesä-elokuussa.
- Hakijan on seurattava ELY-keskuksen hyväksymällä tavalla rakentamisen vaikutuksia lepakoihin rakennustyön aikana ja 2 vuoden ajan valmistumisen jälkeen. Raportti seurannan tuloksista on toimitettava vuosittain ELY-keskukselle.

Asemakaavaluonnos on ristiriidassa luvan ehtojen kanssa.

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640

birgitta.rossing(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939

silja.hurskainen(a)hel.fi

Eila Suojala, projektinjohtaja, puhelin: 310 39786

eila.suojala(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 2.6.2016

HEL 2016-002627 T 10 03 03

Lausunto

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvnro

FI02012566



22.11.2016

Kiinteistövirasto tonttiosasto antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle Kruunuvoorenrannan kaivoskallion huviloiden asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja suunnittelutavoitteista nro 1248-00/16 seuraavan lausunnon:

Tonttiosasto pitää asemakaavaluonnoksen perusratkaisuja pääosin hyvinä. Kruunuvoorenrannan kaivoskallion vanhojen huviloiden yhteyteen, Kaivoshuvilankujan varteen olisi kuitenkin tarkoituksenmukaista mahdollistaa vanhan huvilakannan täydentäminen saman aikakauden/luonteen mukaisilla, muualta siirrettävillä huviloilla korttelissa 49188 ja kaavavilulla tontilla 49187/3. Tämä vaatisi korttelin 49188 uusien AP-tonttien ohjeellisen tonttijaon väljentämistä ja joustavaa rakennusoikeusmäärittelyä, sillä mahdollisesti siirrettävät huvilat eivät vielä ole tiedossa. Alueen yleisilmeen kannalta on tärkeää miettiä siirrettävien huviloiden soveltumista ympäristöön ja tontille yhteistyössä Kaupunginmuseon kanssa.

Tonttiosasto ehdottaa, että ”huvilatontit” merkittäisiin palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (P/A), jottei mahdollisia myöhemmin tarvittavia käyttötarkoitusten muutoksia varten tarvitse ryhtyä asemakaavan muutosprosessiin. Helsingissä valitettavan moni tyhjilleen jäänyt huvila on jo tuhoutunut vastaavien kaavanmuutosprosessien viivästyttyä.

Kaava-alueella tulisi lisäksi tutkia mahdollisuutta ajaa uusille tonteille suuntaisliittymän kautta Koirasaarentieltä alueen itäpäästä (sisäänajo alueelle idästä vanhaa tietä pitkin), jolla voidaan vähentää merkittävästi liikuntapuiston pysäköintialueen läpiajoa.

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, kiinteistölakimies, puhelin: 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 17.5.2016

HEL 2016-002627 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 13.5.2016

Kaupunginmuseo tarkastelee kaavahanketta kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa seuraavan lausunnon.

Suunnittelualue on Tahvonlahden pohjukassa Koirasaarentien varrella. Alueella sijaitsee kolme suojeltua (asemakaava vuodelta 2013), Stansvikin kartanolaleueeseen liittyvää huvilarakennusta. Asemakaavan muutoksella mahdollistettaisiin suojeltuihin rakennuksiin myös asumi-



22.11.2016

nen. Niiden yhteyteen osoitetaan tontit 8 pientalolle, jotka sopivat tyyllisesti ja mittakaavallisesti kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Suunnittelualue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä RKY-2009 (Helsingin höyrylaivareittien kesähuvi-asutus). Alueen rakennuksista vanhin, Kaivoshuvila on 1700-luvun loppupuolelta. Tornihuvila sekä Alppimaja ovat 1800–1900-luvun taitteesta. Voimassa olevassa kaavassa rakennukset on merkitty kaavaan P/s-merkinnällä, joka ei salli asumista. Huvilat ovat kaupungin omistuksessa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto perustelee hanketta seuraavasti: ”Asema-kaavan muutoksen tavoitteena on parantaa kulttuurihistoriallisesti merkittävien huvilarakennusten säilymisen edellytyksiä laajentamalla niiden käyttötarkoitus myös asumiseen. Jotta alueesta syntyisi eheämpi ja kylämaisempi kokonaisuus on huviloiden lähiympäristöön lisätty pieni-muotoista täydennysrakentamista.”

Kaupunginmuseo pitää mahdollisena rakentaa esitetyille paikoille uusia mittakaavallisesti ja olevien rakennusten arkkitehtuurin huomioon ottavia asuinpientaloja.

Alue kuuluu osana valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön, RKY-2009, mikä tulee tuoda kaavamerkinnöissä esiin. Suojelumerkinän tulee olla sr-1 ja määräyksen sisältö kuten voimassa olevassa kaavassa: Historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen alkuperäisosat, rakenteet, materiaalit ja yksityiskohdat sekä alkuperäisinä säilyneet sisätilat tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Uudisrakennusten julkisivumateriaaleista määrätään seuraavasti: Julkisivujen tulee olla pääosin paikalla muurattu, rapattu tai peittomaalattua puuta. Kattomuodon tulee olla joko mansardikatto tai aumakatto. Kaupunginmuseo korostaa, että uudisrakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon historialliset rakennukset, siten että syntyvästä uudesta kokonaisuudesta tulee luonteva ja sopusointuinen.

Lisätiedot

Sari Saresto, tutkija, puhelin: +358 9 503756846
sari.saresto(a)hel.fi



§ 394

Kaivoshuvilankujan alustava liikennesuunnitelma

HEL 2016-009716 T 08 00 00

Hankenumero 5404_2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti hyväksyä liikennesuunnitteluosaston piirustuksen 6660-3 mukaisen Kaivoshuvilankujan alustavan liikennesuunnitelman.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Reetta Putkonen

Lisätiedot

Alexi Räisänen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37229
aleksi.raisanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Piirustus 6660-3

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Helsingin seudun liikenne

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kaivoshuvilankujan asemakaavaehdotus (piirustus 12405) on lautakunnan listalla asemakaavapäällikön asiana ja sen yhteydessä on laadittu alustava liikennesuunnitelma (piirustus 6660-3).

Suunnitelmassa on esitetty asemakaavan mahdollistamat järjestelyt ja-lankululle, pyöräliikenteelle, joukkoliikenteelle sekä autoliikenteelle.



22.11.2016

Alustavan liikennesuunnitelman perusteella laaditaan asemakaavan muistutusten ja lausuntojen jälkeen tarkennettu liikennesuunnitelma, joka käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat

Alueella on lainvoimainen asemakaava nro 11950 Hopealaakso ja Kaitalahden laajennus vuodelta 2013. Kaivoskallion huviloiden asemakaavaluonnos on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa keväällä 2016, jonka pohjalta tehtiin asemakaavaehdotus ja alustava liikennesuunnitelma. Koirasaarentiellä on voimassa olevat asemakaavat 11820 sekä 11910 vuodelta 2012. Kruunusiltojen projektiin liittyvä raitiotieyhteiden jatkosuunnittelu Laajasaloon on käynnissä.

Suunnitelma

Jalankulku

Alueen läpi kulkee jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys Koirasaarentien pysäkeiltä kohti Kaitalahtea. Kaivoshuvilankujan itäpäästä jatkuu jalankulun yhteys puiston läpi Koirasaarentielle. Kaivoshuvilankujalla ei ole jalkakäytäviä.

Pyöräliikenne

Kaivoshuvilankujalla on pyöräliikenne ajoradalla. Kaivoshuvilankujalta on yhdistetty jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys Koirasaarentieltä kohti Kaitalahtea.

Joukkoliikenne

Koirasaarentiellä on suunniteltu kulkevan pikaraitiotie Laajasalon ja keskustan välillä sekä linja-autoliikenne Herttoniemen metroasemalle. Nykyisin Koirasaarentiellä on Kaivoshuvilankujan liittymässä yhteiskäyttöpysäkki linja-autoliikenteelle ja tulevalle raitioliikenteelle. Pysäkkijärjestelyt Koirasaarentien ja Kaivoshuvilankujan liittymässä suunniteltaneen raitiotien jatkosuunnittelun yhteydessä siten, että raitiotielinja tulee kulkemaan omalla kaistallaan pikaraitiotietä koskevien suunnitteluperiaatteiden mukaisesti ja linja-autot tulevat kulkemaan ajoradalla. Lähimmälle raitiovaunupysäkillä Haakoninlahdenkadulle on 350 metriä. Linja-autopysäkki on alle 100 metrin päässä.

Ajoneuvoliikenne

Koirasaarentieltä on liittymä Kaivoshuvilankujalle, joka jatkuu pysäköintialueen läpi. Pysäköintipaikat palvelevat kaavassa 11950 esitetyn ur-



22.11.2016

heilupuiston ja virkistyspalvelujen käyttäjiä. Asemakaavan 11950 mukaiset kolmekymmentä autopaikkaa mahtuvat pysäköintipaikalle. Katualue jatkuu pysäköintipaikkojen jälkeen seitsemän metriä leveänä. Ajoinata on viisi metriä leveä ja katualueelle on varattu lisäksi metrin varuste- ja lumitilat molemmin puolin. Liikennemäärä Kaivoshuvilankujalla tulee olemaan pieni vähäisen asutuksen vuoksi. Kadun alkupäähän rajoitettuille pysäköintipaikoille liikennettä on hieman enemmän.

Pysäköinti

Kaivoshuvilankujan länsipäässä on urheilu- ja virkistyspalvelujen käyttäjiä palvelevia pysäköintipaikkoja. Kaivoshuvilankujan itäpäässä on kääntöpaikan yhteyteen suunniteltu kaksi vieraspysäköintipaikkaa.

Kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia 0,9 milj. euroa, josta katualueiden rakentamisesta 0,7 milj. euroa ja puisto- ja virkistysalueista 0,2 milj. euroa.

Vuorovaikutus

Vuorovaikutus on toteutettu kaavaprosessissa.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta muistutukset ja lausunnot, jonka jälkeen laaditaan tarkennettu liikennesuunnitelma, joka käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Reetta Putkonen

Lisätiedot

Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37229
aleksi.raisanen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Piirustus 6660-3

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Helsingin seudun liikenne

Otteen liitteet
Esitysteksti



22.11.2016

Lsp/1

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano
Liite 2

Tiedoksi

Yleisten töiden lautakunta/Raimo K. Saarinen
HKL-liikelaitoksen johtokunta/Ville Lehmuskoski

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.11.2016 § 376

HEL 2016-009716 T 08 00 00

Hankennumero 5404_2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

15.11.2016 Pöydälle

Pöydällepanoehdotus:
Osmo Soininvaara: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Reetta Putkonen

Lisätiedot

Aleksi Räisänen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37229
aleksi.raisanen(a)hel.fi



22.11.2016

§ 395

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan tarkistettu asemakaavaehdotus (nro 12375)

HEL 2015-000299 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0954_2, karttaruudut 675498/675499

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 3.5.2016 päivätyn ja 22.11.2016 muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12375 hyväksymistä. Asemakaava koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Kalasatama, Hermanninranta) venesatamaa ja asemakaavan muutos koskee 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Kalasatama, Hermanninranta, Hermanninmäki) korttelin 10273 tonttia 23, osaa korttelista 10570, satama-, puisto-, vesi- ja katualuetta sekä kala- ja venesatamaa ja 21. kaupunginosan (Hermanni) katu- ja vesialuetta ja kaupunginosan rajaa (muodostuvat uudet korttelit 10651–10660).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
 - antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Pätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko
- 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
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tuukka Linnas, arkkitehti, puhelin: 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi
Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252



22.11.2016

mikko.juvonen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12375 kartta, päivätty 3.5.2016, muutettu 22.11.2016
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12375 selostus, päivätty 3.5.2016, muutettu 22.11.2016, päivitetty Kslk:n 22.11.2016 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 22.11.2016
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 10.3.2016, täydennetty 3.5.2016 ja 22.11.2016
- 8 Muistutukset
- 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

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Verkko-saaren pohjoisosaa, joka on osa Kalasataman aluetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen merelliseen ympäristöön noin 3 600 asukkaalle. Tavoitteena on suunnitella Verkkosaaren pohjoisosan kaupunkirakenne ja kaupunkikuva kantakaupunkimaiseksi; monipuoliseksi ja tiiviiksi.

Alueelle on suunniteltu kahdeksan asuinkorttelia, palvelurakennusten kortteli suurta päiväkotia ja alkuopetuskoulua varten, tontti kaasunjake-luasemaa varten, vesialueen kortteli kelluvan uimalan ja venekerhon rakentamista varten sekä venesatama.



Alueen pinta-ala on kokonaisuudessaan n. 19,2 ha, josta vesialuetta ja venesatamaa on n. 8,2 ha. Kaavamuutoksessa on rakennusoikeutta yhteensä 156 800 k-m², josta asuinkerrosalaa on 151 500 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen rakentaminen vahvistaa kantakaupungin ja ydinkeskustan sekä Kalasataman asemaa alue- ja yhdyskuntarakenteessa.

Helsingin kaupunki omistaa alueen ja kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot ja mui-
tutuksia (2 kpl). Esitetyt huomautukset kohdistuivat Vanhankaupungin
selän luontoarvoihin ja niihin kohdistuvien vaikutusten arviointiin sekä
huoltoasematontin toimintaedellytyksiin kaasunjakeluasemana. Kaa-
vaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti
kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät myös Tehdyt muutok-
set -liitteestä.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oi-
keusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin
strategisten tavoitteiden toteutumista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Verkkosaaren pohjoisosa sijaitsee Vanhankaupunginselän rannalla alu-
eella, jossa Kalasataman uusi korttelirakenne liittyy Hermannin ranta-
tien välityksellä Sörnäisten toimitilakortteleihin. Alueen eteläpuolelle ra-
kentuu Verkkosaaren eteläosan asuinkorttelit sekä Capellan korttelit ja
itäpuolelle Verkkosaarenranta sekä pienimuotoisesta palvelurakentami-
sesta ja kelluvista asuintaloista muodostuva kokonaisuus. Myöhemmin
Kalasataman suunnittelu ja rakentaminen tulee jatkumaan alueen poh-
joispuolelle johon suunnitellaan Hermanninrannan alue sekä Herman-
nin rantapuisto.

Alueella on tällä hetkellä sataman tekninen varikko, rakennusviraston
autohotelli, tilapäinen rakennusjätteen vastaanottoasema, sora- ja as-
valttikenttä, kiviröykkiöitä ja muutama kontti. Lisäksi alueeseen kuuluu
vesialuetta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosien 1985 ja 2012 välil-
tä.



Kalasataman (Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan) osayleiskaavassa vuodelta 2008 alue on asuntoaluetta, palvelujen ja hallinnon aluetta sekä julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.5.2016 asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 12.8.–12.9.2016.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta. Muistutukset kohdistuivat Vanhankaupungin selän luontoarvoihin ja niihin kohdistuvien vaikutusten arviointiin sekä huoltoasematontin toimintaedellytyksiin kaasunjake-
luasemana.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kiinteistölautakunta
- opetusvirasto
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta.

ELY-keskuksen lausunnossa esitettiin, että sedimenttejä koskevaa kaava-aineistoa, vaikutusten arviointia ja kaavamääräystä tulee tarkentaa; rakentamiskorkeussuositusta tulee tulvasuojeluun liittyen tarkistaa; meluntorjuntaan liittyen tulee tarkastella vaihteittain toteuttaminen; parvekelasituksia koskevaa määräystä tulee tarkentaa; tulee varmistua siitä, että kaikilla asunnoilla on tuuletusmahdollisuus vähämeluiseen suuntaan ja että melutavoitteet asunnoissa täyttyvät myös viherhuo-



22.11.2016

neen ikkunan ollessa auki; raitiotien rakentamista koskevaa määräystä tulee täydentää tärinän ja runkoäänien tavoitteena pidettävillä enimmäisarvoilla.

Kaavaehdotusta ei rakentamiskorkeussuosituksen osalta ole muutettu, koska suositukset ovat Helsingin kaupungin ja Ilmatieteen laitoksen tekemän "Turvalliset rakentamiskorkeudet Helsingin rannoilla vuosina 2020, 2050 ja 2100" -selvityksen mukaisia. Kaava-alue sijaitsee pääosin sisämaassa niin, että merelle päin siitä on korttelialuetta, kelluvien talojen asuinalue ja venesatama. Nämä kohteet vaimentavat meren aaltoilua niin, etteivät aaltojen vaikutukset pääse etenemään alueelle. Kortteli 10660 on kuitenkin merelle avoimemmassa kohdassa, minkä takia sen alinta suositeltavaa rakentamiskorkeutta on korotettu 0,4 metrillä muille alueille kaavaselostuksessa annettuun korttelisuositukseen verrattuna.

Kaava-aineistoon ei ole lisätty rakentamisen vaiheistusta eikä meluselvitystä eri rakentamisvaiheista. Verkkosaaren pohjoisosan rakentaminen ajoittuu 2020-luvun alkuun. Rakentamiskelpoisten asuinkerrostalotonttien suuresta kysynnästä johtuen koko alue tulee rakennettua verrattain lyhyessä ajassa yksittäisten korttelien kohdalla rakentamisajan ollessa vielä lyhyempi. Riski siitä, että esimerkiksi Hermannin rantatiehen rajautuvat korttelit olisivat keskeneräisiä ja melusuojaus siten puutteellinen samaan aikaan, kun osassa korttelia jo asutaan, on pieni. Lisäksi rakentamisajankohtana liikenteen aiheuttama melu on vähäisempää kuin meluselvityksen lähtökohdaksi otettu vuoden 2035 ennusteliikennemäärien aiheuttama. Vähäiseksi arvioidusta riskistä huolimatta, on asemakaavakarttaan lisätty pihojen työnaikaista melusuojausta varmistamaan määräys: "Piha-alueet tulee olla riittävästi suojattu liikennemelua vastaan ennen asuinrakennusten käyttöönottoa."

Kaavaehdotusta ei ole muutettu myöskään parvekkeiden lasittamista koskevan määräyksen osalta. Parvekkeiden melusuojausta varmistamaan on asemakaavakartassa tarvittavissa paikoissa annettu määräys: "Merkinnän osoittamilla julkisivuilla parvekkeet tulee lasittaa liikennemelua vastaan." Merkinnän osoittamisissa paikoissa riittävä melusuojaus saavutetaan tavallisilla markkinoilla olevilla lasitusratkaisuilla. Määräyksen loppuosa varmistaa sen, että valvova viranomainen estää tarvittaessa esimerkiksi tavanomaista avonaisemmat lasitusratkaisut. Kaavaratkaisu ei kaikilta osin täytä tavoitetta, jonka mukaan kullakin asunnolla tulisi olla tuuletusmahdollisuus sellaiselle julkisivulle, jonka kohdalla päivällä enimmäismelutaso 55 dB(LAeq) ja yöllä 50 dB(LAeq) saavutetaan. Tavoitetta ei suurten kaupunkien kantakaupunkirakentamisessa ole mahdollista aina saavuttaa. Määräystä raitiotien rakentamisesta ei ole täydennetty. Tärinän ja runkoäänien tavoitteena pidettävät enimmäisarvot sisätiloissa eivät ole virallisia ohjearvoja vaan suosi-



tus. Raitiotien suunnittelua koskeva määräys on joustavampi tulevaisuuden normiston muutoksia ajatellen, kun se ei sisällä mainittujen suositusten numeraalisia arvoja.

Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL) muistutti lausunnossaan aiemmasta kannanotostaan. HSY:n vesihuolto totesi, että kaavamuutos aiheuttaa vesihuollon lisärakentamista. Helsingin Satama Oy totesi, että toteuttamisessa on otettava huomioon Helsingin Satama Oy:n päivittäinen toiminta, joten alueen kulku- ja infrayhteyksien on oltava käytössä koko ajan. Helen Sähköverkko Oy totesi, että kaavakartan jakelumuuntamoita koskevaa määräystä tulee muuttaa. Pelastuslautakunta esitti mahdollisten viherhuoneiden osalta tarvittavat osastointivaatimukset sekä kaavamuutoksen jälkeistä ohjeistusta. Opetusvirasto esitti Kalasataman alueen jatkosuunnittelua koskevia koulutontin mitoitustarpeita. Kiinteistölautakunta piti tärkeänä, että keskeiselle ja erinomaiselle paikalle sijoittuvaa merkittävää asuntorakentamista var-ten osoitetaan riittävät taloudelliset resurssit ja kaupunki kiirehtii alueen saattamista rakentamiskelpoiseksi. Ympäristölautakunta totesi, että kaavaan on lisättävä määräys joka kieltää asuntojen avautumisen yksinomaan Hermannin rantatielle päin. Rakennusvalvontavirasto totesi, että AH-korttelialueen tontit tulee merkitä AK-korttelialueen tonteiksi, sekä tarkennuksia kaavamääräyksiin. Yleisten töiden lautakunta totesi, ettei kaava luo edellytyksiä Verkkosaarenaukion rakentamiselle viihtyisänä kaupunkiaukiona kunnallistekniikan ja pelastusteiden suuresta määrästä johtuen. Asuntotuotantotoimisto (ATT) totesi, että kaavamääräyksiä tulee väljentää ja vähentää kohtuuhintaisen asuntotuotannon turvaamiseksi.

Varhaiskasvatusvirasto ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa. Selostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

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

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

Liitteinä ovat muistutukset, lausunnot ja vuorovaikutusraportti sekä Tehdyt muutokset -liite.



Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tuukka Linnas, arkkitehti, puhelin: 310 37308
tuukka.linnas(a)hel.fi
Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi
Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12375 kartta, päivätty 3.5.2016, muutettu 22.11.2016
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12375 selostus, päivätty 3.5.2016, muutettu 22.11.2016
- 5 Havainnekuva, 22.11.2016
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 10.3.2016, täydennetty 3.5.2016 ja 22.11.2016
- 8 Muistutukset
- 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

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola



Päätöshistoria

Opetusvirasto Opetustoimen johtaja 5.10.2016

HEL 2015-000299 T 10 03 03

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Verkkosaaren pohjoisosaa, joka on osa Kalasataman aluetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen merelliseen ympäristöön noin 3 600 asukkaalle.

Alueelle on suunniteltu kahdeksan asuinkorttelia, palvelurakennusten kortteli suurta päiväkotia ja alkuopetuskoulua varten, tontti kaasunjake-luasemaa varten, vesialueen kortteli kelluvan uimalan ja venekerhon rakentamista varten sekä venesatama. Alueen pinta-ala on kokonaisuudessaan n. 19,2 ha, josta vesialuetta ja venesatamaa on n. 8,2 ha. Kaavamuutoksessa on rakennusoikeutta yhteensä 156 800 k-m², josta asuinkerrosalaa on 151 500 k-m².

Opetusviraston lausunnossa 10.2.2015 todettiin mm., että investointiohjelmaan sisältyvään varhaiskasvatusviraston ja opetustoimen yhteishankkeeseen, Verkkosaaren päiväkotiin ja kouluun, sijoittuvat suomenkielinen sekä ruotsinkielinen päiväkoti ja alkuopetuskoulu.

Lisäksi opetusviraston lausunnossa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 10.2.2015 todettiin, että koulujen mitoitusta ja toteutuksen ajoitusta on tarpeellista tarkistaa ottaen huomioon lähialueiden oppilaskehityksen.

Poiketen aikaisemmasta lausunnosta uusimpien väestöennustetietojen pohjalta on ilmennyt, että oppilasmäärä alueella kasvaa ennakoitua enemmän, minkä vuoksi on varauduttava suomenkieliseen yhtenäisen peruskoulun (luokat 1-9) toteuttamiseen. Tämä edellyttää koulutontin osalta varautumista suurempaan oppilasmäärään sekä tiloissa että pihajätkeellä.

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 06.09.2016 § 87

HEL 2015-000299 T 10 03 03

Lausunto



22.11.2016

Pelastuslautakunta antoi Verkkosaaren pohjoisosa -nimisestä asema-kaavamuutoksesta nro 12375 seuraavan lausunnon:

Mikäli kaava-alueen rakennuksiin suunnitellaan lämpimiä, asuintiloihin rinnastettavia viherhuoneita, tulee niiden kantavat rakenteet ja osastointi toteuttaa muun asunnon kaltaisena.

Alueen sammutusvesijärjestelyjä, sekä rakennusten paloturvallisuutta koskeva jatkosuunnittelu tulee käydä yhteistyössä pelastusviranomaisen kanssa tarvittavin erillisneuvotteluin.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Pekka Ronkainen, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 31031238
pekka.ronkainen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 16.08.2016 § 319

HEL 2015-000299 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaava mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen merelliseen ympäristöön noin 3 600 asukkaalle. Alueelle on suunniteltu kahdeksan asuinkorttelia, palvelurakennusten kortteli suurta päiväkotia ja alkuopetuskoulua varten, tontti kaasunjakeluasemaa varten, vesialueen kortteli kelluvan uimalan ja venekerhon rakentamista varten sekä vene-satama.

Alueen keskeiselle aukiolle, jonka nimi on Verkkosaarenaukio, on suunniteltu paljon eri infran osia sekä ajo- ja pyöräyhteyksiä. Aukiolle sijoittuu pumppaamo ja nostopaikkavarauksia sekä osia kaikista yhdyskuntateknisen verkoston osista. Tämä tarkoittaa sitä, että alueelle ei välttämättä voida sijoittaa palveluja asukkaiden tarpeisiin tai kasvillisuutta, mikä vähentää aukion viihtyisyyttä ja vetovoimaisuutta myös yritystoiminnan kannalta. Asemakaava ja liitteenä oleva liikennesuunnitelma ei tue Verkkosaarenaukion toteuttamista viihtyisänä kaupunkiaukiona. Tilannetta tulee parantaa tarkastelemalla suunnitelmia uudestaan yhtenä kokonaisuutena samalla etsien keinoja, jotta Verkkosaarenaukiosta on mahdollisuus luoda elävä kaupunkiaukio eikä vain yhdyskuntateknisestä tilaa tai katutilan jatketta.



Maaperän pilaantuneisuus, vaikeasti rakennettava maaperä sekä rantarakenteiden suuri määrä edellyttävät kaupungilta merkittäviä esirakentamisinvestointeja. Kadut, yleiset alueet ja kunnallistekniikka perustetaan paalulaatan varaan, mikä nostaa esirakentamisen kustannuksia. Laadittaessa asemakaavaa on oletettu, että kaupungin esirakentamisen yhteydessä toteutetaan myös osa kortteleiden piha-alueiden paalulaatoista. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää huomattavia ja etupainotteisia rakennusinvestointeja myös kaava-alueen ulkopuolelle Verkosaaren rantaan.

Alueen esirakentamisen kustannuksiksi arvioidaan noin 30 miljoonaa euroa, josta pilaantuneiden maiden kunnostamisen osuus on noin 25 miljoonaa euroa ja loppu eli 5 miljoonaa euroa on kortteleiden paalulaattojen osuus. Pilaantuneiden maiden kunnostuksen kustannuksista noin 20 miljoonaa euroa on tonttien osuutta ja noin 5 miljoonaa puolestaan yleisten alueiden.

Yleisten alueiden rakentamisen kustannuksiksi on arvioitu noin 40 miljoonaa euroa, josta pohjarakenteiden kustannukset ovat noin 30 miljoonaa euroa sekä katu- ja aukioalueiden kustannukset noin 10 miljoonaa euroa.

Ranta-alueiden ja -rakenteiden kustannuksiksi on arvioitu noin 40 miljoonaa, joka sisältää myös ruoppaus- ja täyttökustannukset. Ranta-alueiden kustannuksiin sisältyy myös kaava-alueen ulkopuolinen Verkosaaren rannan rantarakenne ja paalulaatta. Näiden kustannuksiksi on arvioitu noin 20 miljoonaa euroa. Näiden rakenteiden toteutus on tehtävä ennen tämän lausunnon kaava-alueen rakentumista.

Asemakaavan toteuttamisen investointikustannukset ovat siis Helsingin kaupungille kaupunkisuunnitteluviraston arvion mukaan yhteensä noin 110 miljoonaa euroa. Yhdyskuntateknisen huollon verkostojen rakentaminen aiheuttaa lisäksi verkonhaltijoille yhteensä noin 11 miljoonan euron kustannukset.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi
Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) Infra- ja kalustoyksikkö 16.8.2016

HEL 2015-000299 T 10 03 03



22.11.2016

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:ltä lausuntoa Verkkosaaren pohjoisosan kaavaluonnoksesta. Suunnittelualue sijaitsee Hermannin rantatien, Verkkosaarenkadun, Verkkosaarenrantakadun ja Verkkosaarenkujan rajaamalla alueella. Verkkosaaren pohjoisosasta suunnitellaan asumispainotteinen, tiiviisti rakennettu osa Kalasatamaa.

Suunnittelualueelle sijoittuu tulevaisuudessa raitiotielinja Hermannin rantatiellä. Raitiotielinjan reitti jatkuu suunnittelualueen vieressä Verkkosaarenkujalla.

Liikennelaitos on lausunut ko. alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta nro 1188-00/15 seuraavaa:

HKL muistuttaa, että suunniteltaessa asuinrakentamista lähelle raitiotieratoja, tulee kiinteistöjen suunnittelussa kiinnittää huomiota raitiovai-
nuliikenteestä aiheutuvaan meluun ja tärinään. Raitiotieradan linjauksen kohdalla tulee huomioida raitiotieradan, ajojohtimien ja pylväiden sekä ripustusten vaatima tila sekä kiinnitysratkaisut.

HKL:llä ei ole lisättävää aiemmin lausuttuun kannanottoon.

Lisätiedot

Matti Tauriainen, rakennuttajainsinööri, puhelin: 310 35563
matti.tauriainen(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimisto 15.8.2016

HEL 2015-000299 T 10 03 03

Verkkosaaren pohjoisosaan on tulossa asuinalue noin 3600 asukkaalle. Asuinkerrosalaa on 151 500 k-m², lisäksi liiketilaa 3680 k-m². ATT on lausunut kesäkuussa 2015 kaavaluonnosvaiheesta. Siihen verrattuna asuinkerrosalan määrä on kasvanut ja liiketilojen määrä hiukan pienentynyt. Liiketilaa tulee kaavan mukaan rakentaa noin neliometri jokaista ajateltua alueen asukasta kohden. Liiketilojen rakentamiskustannukset tulevat hallintamuodosta riippuen kaupungin tai asunnon ostajien kustannettavaksi, mahdollisesti saatava myöhempi tuotto toki samojen tahojen eduksi.

Korttelit on esitetty rakennettavan tehokkaasti, mikä on hyvä ratkaisu kalliin maaperän alueella. Osittain korttelien rakenne näyttää jo hyvin tiukalta, mm 10651/2 ja 10652/6. Tarvittavien pihatoimintojen, kanne-
nalaisen pysäköinnin sekä pelastusjärjestelyjen sijoittaminen voi tuot-



taa jo vaikeuksia. Kerhotilan määrä kaavaehdotuksessa on 1% ja siitä 2/3 tulee sijoittaa palveluyhtiön tiloihin. Kerhotila sekä sauna tulee rakentaa jokaiselle tontille ullakkokerrokseen. Yhteistilojen sijaintia ei tulisi määrätä kaavassa vaan vasta rakennussuunnitteluvaiheessa, esimerkiksi kerhotiloista on hyviä kokemuksia maantasossa, kun ne voivat liittyä pihaan.

Kaavaluonnokseen nähden tornimaisista osista on luovuttu, mutta tilalla on voimakkaasti viistettyjä kattopintoja siten että kerrosluvut nousevat ja laskevat jopa kerroksia korttelin osassa. Ratkaisu tuottaa jyrkkiä kattopintoja ja tyhjäkäyttötilaa ylimpiin kerroksiin, sekä porrashuoneiden ja hissien yläosien ”vajaakäyttöä”. Samaan aikaan kattopinnat on määrätty viherkatoiksi, mikä soveltuisi paremmin tasakatoille tai hyvin loiville katoille. Korttelissa 10657 on esitetty myös yksikerroksisia rakennuksen osia. Pääovien pintamateriaalista, sinällään pienestä asiasta, ei tulisi määrätä kaavassa, vaan jättää asia rakennussuunnitteluvaiheessa ratkaistavaksi.

Pysäköintiratkaisu kortteleissa on sijoitettu pihakannen alle. Pihakannen korkojen, katukorkojen ja maantasokerroksille määrättyjen korkojen yhteensovitus vaikuttaisi olevan paikoin haasteellista. Pihakansille pääsemiseksi on huomioitu luiskat huoltoa ja pelastusta varten, mutta pihoille tulisi olla mahdollista päästä myös esteettömästi luiskaa pitkin. Ulkoluiskan sallittu enimmäiskaltevuus on loivenemassa aikaisemmasta ja se lisää luiskan pituutta. Pitkä luiska heikentää alla olevan autohallin tehokkuutta ja voi vaikuttaa kerrostasoplaaniin ja esimerkiksi porrashuoneista pihan puolelle pääsyyn.

Pysäköintikannen ilmanvaihtohormille rungon sisällä olevaa sijaintia parempi vaihtoehto on rungon ulkopuolella hormin ehdottoman tiiveysvaatimuksen takia. Maanvaraisten puuryhmien sijoittaminen ahtaille pihakansille heikentää pysäköintihallin tehokkuutta ja siten toteutuskelpoisuuden edellytyksiä. Puiden elinolosuhteet ahtaissa ”lieriöissä” eivät ole hyvät ja puiden menestyminen on epävarmaa, vaikka kasvupaikka varustettaisiin kastelujärjestelmällä. Pysäköinnin tulisi pysyä niin korkealla, että pysäköintihallissa ei tarvita vedenpitäviä rakenteita.

Hermannin rantatien suuntaan ei voi melun takia sijoittaa parvekkeita tai terasseja, ainoastaan viherhuoneita. Tämä on kustannuksia lisäävä asia. Kaavassa on määrätty rakennuksiin jäähdytys; ilmeisesti alueelle on ajateltu tuotavan kaukojäähdytys. Jäähdytystä ei tule määrätä kaavassa: jäähdytyspakko lisää rakennuskustannuksia sekä käyttö- ja huoltokustannuksia ja sillä on vaikutusta rakennusten energiatehokkuuteen. Aurinkokeräimien sijoittaminen tulee samoin perustua vapaaehtoisuuteen ja ratkaista hankekohtaisesti.



Osassa kortteleista ”tulee jokainen tontti rakentaa erillisen suunnitelman mukaan”. Mitä määräyksellä tarkoitetaan? Vaativat korttelit yhteisine maanalaisine rakenteineen edellyttävät huomattavan hyvin yhteen sovitettuja suunnitelmia ja kaikkia ”ylimääräisiä” rajakohtia tulee välttää. Mikäli määräyksellä tavoitellaan tonttikohtaista vaihtelua kaupunkikuvassa, se voidaan ratkoa rakennussuunnitteluvaiheessa.

Verkkosaaren alueella on hyvä sijainti ja paljon potentiaalia asuntorakentamiselle. Kaavaehdotuksessa valittu tehokas ote on myönteistä. Vaativat maaperäolot muodostavat lähtökohtaisesti hankkeille korkeat kustannukset, ja lisäkustannuksia tulee maanalaisesta pysäköinnistä, liikennemelusta jne. Näiden ”pakollisten lisäkustannusten” päälle ei kohtuuhintaisessa asuntotuotannossa ole juurikaan varaa kustannuksia lisätä toteutuskelpoisuuden vaarantumatta.

Lisätiedot

Seidi Kivisyrjä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331
seidi.kivisyrja(a)att.hel.fi

Kiinteistölautakunta 11.08.2016 § 339

HEL 2015-000299 T 10 03 03

Kiinteistökartta 675498/675499, Hermannin rantatie, Vanha Talvitie, Verkkosaarenkatu, Kalasatamankatu, Verkkosaarenaukio, Verkkosaarenranta

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle Verkkosaaren pohjoisosaa koskevasta asemakaavasta ja asemakaavan muutos ehdotuksesta nro 12375 seuraavan lausunnon:

Helsingin kaupunki omistaa Verkkosaaren pohjoisosan kaava-alueen. Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 (1141 §) varata kaava-alueelta suunnitellut erityisasumisen tontit (AKS) 10651/1 Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle (Hoas), 10651/4 Nuorisosäätiölle ja 10652/1 Hoasille (1/2) ja Alkuasunnot Oy:lle (1/2) 31.12.2017 saakka päätöksessä mainituin ehdoin. Muita tontteja ei ole vielä varattu. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaava-alueelle suunnitellaan kahdeksan asuinkorttelia, jotka poikkeavat luonteeltaan ja ratkaisuiltaan toisistaan. Asuinkorttelien 10651, 10652 ja 10657 keskelle on merkitty Sörnäistenniemen ja Sompasaaren kaava-alueiden mukaisesti yhteispihatontit (AH), joiden kannen alapuolelle on tarkoitus sijoittaa kokonaan tai pääosin asuntotontteja palvelevat autopaikat pysäköintilaitoksiin. Yhteispihatontit on hyvä pitää niiden käytettävyyden perusteella mahdollisimman suurina. Erilliset yh-



teispihatontit ja niiden alle toteutettavat autopaikat edellyttävät työläitä sopimusjärjestelyjä, mutta luovat asukkaille viihtyisiä yhteispihoja ja helpottavat osaltaan autopaikkojen toteuttamista.

Yhteispihatonttien korkeusasemien (+ 7.0) osalta voidaan todeta, että niillä mahdollistetaan kannenalaisten pysäköintilaitosten toteuttaminen merenpinnan yläpuolelle. Tämä alentaa selvästi laitosten toteutuskustannuksia. Yhteispihatontit toteutetaan siten kortteleissa käytännössä pääsääntöisesti toisen kerroksen tasolle.

Sen sijaan erityisesti asuinkortteleiden 10654 ja 10658 osalta kaava eroaa Sörnäistenniemen ja Sompasaaren kaavoista muun muassa siten, että asuinkerrostalotonttien pinta-alat ja kerrosalamäärät ovat pienempiä ja että rakennusten sijoittelu on hajautettu (pistetalomaiset kaupunkikerrostalot). Tällä mahdollistetaan erityisesti korttelissa 10658 merinäköalojen avautuminen asuntoihin. Lisäksi korttelissa 10658 pysäköintipaikat tulee rakentaa tonteille ensisijaisesti asuinrakennusten päätyihin autotalleihin ja pihakansien alle ja toissijaisesti kortteliin merkityille pysäköintipaikoille (p). Mainitut tontit soveltunevat kaavaratkaisujen ja sijaintinsa puolesta hyvin esim. ryhmärakennuttamiseen.

Kortteleiden tonttimäärät ovat kohtuullisia, eikä niihin ole merkitty myöskään kaupunkipientalotontteja. Tämä lisää osaltaan kohteiden hallittavuutta ja toteutettavuutta sekä vähentää toisaalta kaupungin ja tonttien sekä toisaalta alueellisten palvelu- ja jäteyhtiöiden sekä tonttien välisten sopimusjärjestelyjen tarvetta sekä myös samalla myönnettävien rakennuslupien määrää.

Huomioitavaa on myös, että asemakaavamääräykset mahdollistavat esimerkiksi tontikohtaisesti asukkaiden tarpeen mukaisen pysäköintinormia alhaisemman autopaikkamäärän toteuttamisen.

Kaavamääräysten mukaan AK- ja AKS-korttelialueilla harraste-, koontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja tulee rakentaa asukkaiden käyttöön 1,0 % tontin kerrosalasta. Näistä 2/3 tulee sijoittaa alueelliseen palveluyhtiöön.

Lisäksi jätteen keräyksen kannalta on myönteistä, että muutosehdotukseen on kirjattu AK- ja AKS-korttelialueilla velvollisuus rakentaa jätteen putkikeräyksen syöttöpisteet Kalasataman jäteyhtiön osoittamaan paikkaan ja kuhunkin kortteliin yhteiskäyttöinen kierrätyshuone jätteiden putkikuljetusjärjestelmän ulkopuolelle jäävän materiaalin keräystä varten koko korttelin käyttöön.

Tämän vuoksi kaavamääräyksillä tuetaan tonttien luovutusasiakirjoihin sisällytettävää velvoitetta osallistua palveluyhtiön toteutettavaksi tule-



22.11.2016

viin yhteiskerhotiloihin ja liittää rakennukset jäteyhtiöiden toteuttamaan putkikeräysjärjestelmään.

Kiinteistölautakunta pitää hyvänä merellisten yritystoimintojen, kuten uimalan ja palvelujen, huomioimista jo asemakaavavaiheessa. Kaasu-huoltoasema on jo toiminnassa ja sen vuokrasopimuksessa on tarvittavat ehdot tulevista aluerajauksista. Venesataman osalta ruoppauksen ei tarvitse olla kovin syvä (2 m), koska purjeveneet eivät mahdu siltojen ali kuitenkaan.

Alueen maaperässä on todettu pilaantuneisuutta ja paikoitellen jätteen sekaista täyttömaata, joten alueen muuttaminen asumiskäyttöön edellyttää maaperän kunnostustoimia. Kiinteistölautakunta pitää hyvänä, että jo asemakaavamääräyksiin on sisällytetty ehtoja alapohjarakenteiden tuuletusmahdollisuudesta ja maanalaisten kellaritilojen rakentamisesta.

Asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen perusteella kaava-alueen rakennusoikeus on 156 800 k-m², josta asuinkerrosalaa on yhteensä 151 500 k-m² ja palvelurakennusten kerrosalaa yhteensä 5 100 k-m². Venesatama-alueella rakennusoikeutta on 150 k-m² ja huoltoaseman korttelialueella 50 k-m². Lisäksi asuinkortteleihin tulee rakentaa vähintään 3 680 k-m² liiketilaa, joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Asuinkortteleiden keskimääräinen tehokkuus $e = 2,42$.

Kaavaehdotus luo siten huomattavat edellytykset rakentamiselle ja kaupungin kehittämiselle sekä lisää samalla huomattavasti kaupungin tontin luovutukseen liittyviä tuloja sekä maanarvoa. Toisaalta esirakentaminen, vaikeasti rakennettava maaperä, maaperän puhdistaminen ja rantarakenteiden suuri määrä edellyttävät kaupungilta merkittäviä esirakentamisinvestointeja. Kiinteistölautakunta pitää tärkeänä, että keskeiselle ja erinomaiselle paikalle sijoittuvaa merkittävää asuntorakentamista varten osoitetaan riittävät taloudelliset resurssit ja kaupunki kii-rehtii alueen saattamista rakentamiskelpoiseksi.

Lautakunnalla ei ole muuten huomauttamista asemakaavasta ja asemakaavan muutosehdotuksesta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies, puhelin: 310 36449
martti.tallila(a)hel.fi

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi



22.11.2016

Satu Järvinen, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: 09 310 39225
satu.jarvinen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 28.06.2016 § 230

HEL 2015-000299 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavassa on otettu kattavasti huomioon ympäristönäkökulmia, joiden myötä kaavan toteuttaminen edesauttaa ekologisen ja kestävästä kaupunkirakenteen muodostumista. Kaavassa on kiinnitetty huomiota myös ympäristöhaittojen torjumiseen ja niistä on annettu aiheellisia kaavamääräyksiä. Hermannin rantatie on vilkkaasti liikennöity ja tien vieressä sijaitsevat asuinrakennukset altistuvat 67 - 69 dB melutasolle. Voimakkaan melun vuoksi asuntojen ei tule avautua ainoastaan tien suuntaan. Tältä osin kaavamääräyksiä tulee täydentää.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.05.2016 § 175

HEL 2015-000299 T 10 03 03

Ksv 0954_2, karttaruudut 675498/675499

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 3.5.2016 päivätyn 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Kalasatama, Hermanninranta) venesataman asemakaavaehdotuksen sekä 10. kaupunginosan (Sörnäinen, Kalasatama, Hermanninranta, Hermanninmäki) korttelin 10273 tontin 23, osan korttelia 10570, satama-, puisto-, vesi- ja katualueen sekä kala- ja venesataman ja 21. kaupunginosan (Hermannin) katu- ja vesialueen ja kaupunginosan rajan (muodostuvat uudet korttelit 10651–10660) asemakaavan muutossehdotuksen nro 12375 hyväksymistä.



22.11.2016

Samalla lautakunta päätti

- asettaa ehdotuksen nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Lisäksi lautakunta edellytti, että kaavaselistusta täydennetään luontovaikutusten osalta nähtävillä olon aikana.

Käsittely

10.05.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Lautakunta päätti muuttaa käsittelyjärjestystä siten, että se käsitteli asian Akp 1 asian Vp 3 jälkeen.

Vastaehdotus:

Elina Moisio: Lautakunta edellyttää, että kaavaselistusta täydennetään luontovaikutusten osalta nähtävillä olon aikana.

Lautakunta hyväksyi yksimielisesti ilman äänestystä jäsen Moisioin vastaehdotuksen.

03.05.2016 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tuukka Linnas, arkkitehti, puhelin: 310 37308

tuukka.linnas(a)hel.fi

Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, pohjaolosuhteet ja esirakentaminen, puhelin: 310 37325

helena.farkkila-korjus(a)hel.fi

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205

tuomas.hakala(a)hel.fi

Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37137

johanna.iivonen(a)hel.fi

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, kaavatalous, puhelin: 310 37252

mikko.juvonen(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, yhdyskuntatekninen huolto ja tulvantorjunta, puhelin: 310 37251



22.11.2016

Akp/2

jouni.kilpinen(a)hel.fi
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, maaperän pilaantuneisuus, puhelin: 310 37250
kaarina.laakso(a)hel.fi



22.11.2016

§ 396

Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan liikennesuunnitelma

HEL 2016-004842 T 08 00 00

Hankenumero 0954_4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti hyväksyä liikennesuunnitteluosaston piirustuksen 6662-1 mukaisen Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan liikennesuunnitelman.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Reetta Putkonen

Lisätiedot

Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Piirustus 6662-1

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 2

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan tarkistettu asemakaavaehdotus (nro 12375) on lautakunnan listalla asemakaavapäällikön asiana. Kaavan yhteydessä on laadittu Verkkosaaren pohjoisosan liikennesuunnitelma (piirustus 6662-1).



22.11.2016

Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden merellisen asuinalueen rakentamisen noin 3 600 asukkaalle. Liikennesuunnitelma on tarkistetun asemakaavaehdotuksen mukainen. Lisäksi liikennesuunnitelmassa on esitetty Verkkosaaren kelluvien asuntojen lainvoimaisen asemakaavan (11956) alueen liikennejärjestelyt.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 10.5.2016 Verkkosaaren pohjoisosan asemakaavaehdotuksen (nro 12375) sekä siihen liittyvän alustavan liikennesuunnitelman (piirustus 6572-1). Uusi liikennesuunnitelma korvaa alustavan liikennesuunnitelman. Suunnitelmaan ei ole tehty oleellisia muutoksia.

Jatkotoimenpiteet

Rakennusvirasto laatii alueesta katusuunnitelmat.

Hermannin rantatien raitiotien ja linja-autoliikenteen pysäkkivaraukset ja muut yksityiskohdat tarkennetaan Kalasataman raitioliikenteen yleisuunnitelman laadinnan yhteydessä.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Reetta Putkonen

Lisätiedot

Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Piirustus 6662-1

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 2



Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.05.2016 § 176

HEL 2016-004842 T 08 00 00

Hankennumero 0954_4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti hyväksyä liikennesuunnitteluosaston piirustuksen 6572-1 mukaisen Kalasataman Verkkosaaren pohjoisosan alustavan liikennesuunnitelman.

Käsittely

10.05.2016 Ehdotuksen mukaan

Lautakunta päätti muuttaa asioiden käsittelyjärjestystä siten, että se käsitteli asian Lsp 1 asian Akp 1 jälkeen.

03.05.2016 Pöydälle

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Reetta Putkonen

Lisätiedot

Johanna Iivonen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi



§ 397

Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristön asemakaavaehdotus (nro 12420) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2014-015024 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 4002_1, karttaruutu 679495-6, 68045-6

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Matti Niiranen: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- asettaa 22.11.2016 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muuto-sehdotuksen nro 12420 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Pirkkola, Maunula) katualueita ja ase-makaavan muutos koskee 28. kaupunginosan (Oulunkylä, Pirkkola, Maunula) osaa korttelia 28216, kortteleita 28222 ja 28225, korttelin 28226 tontteja 1 ja 4 korttelin 28231 tonttia 1 sekä katu- ja puistoa-lueita.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mieli-piteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Lai-turilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv



- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa laskuttamaan hakijoilta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12420 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheita asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Tiivistelmä

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) mahdollistaa Raide-Jokerin varren täydennysrakentamisen Maunulassa ja Pirkkolassa. Raide-Jokerin pikaraitiotietä varten Pirjontien ja Pirkkolantien katua-
luetta levennetään. Suunnittelualueeseen kuuluu Pakilantien, Pirjontien ja Pirkkolantien varren tontteja sekä puisto- ja katualueita

Uutta asuntokerrosalaa on 25 050 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 600. Liike- ja toimitilaa suunnittelualueelle on osoitettu 330 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Raide-Jokeri on mahdollista sijoittaa katualueelle ja sen varsi rakentaa nykyistä kaupunkimaisemmin.

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksesta Oulunkylän ja Pitäjänmäen kautta Espoon Keilaniemeen kulkeva pikaraitiotieyhteys. Raideyhteys korvaa runkobussilinjan 550:n, jonka kapasiteetti ei riitä vastaamaan kasvavaa matkakysyntää. Raide-Jokerin tavoitteena on kestävä liikku-
misen edistäminen, seudun poikittaisen joukkoliikenteen kuljetuskapa-
siteetin ja palvelutason parantaminen sekä täydennysrakentamisen edistäminen.

Helsingin kaupunki omistaa suunnittelualueen korttelialueet ja yleiset alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta sekä kahden kaavamuutoshakemuksen johdosta (Petaksentie 4, tontti 28226/4 sekä Pirkkolantie 1, tontti 28231/1). Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.



Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Oulunkylän, Pirkkolan ja Maunulan rajalla. Suunnittelualueen ympäristössä on vaihtelevaa ja eri aikoina rakennuttanut rakennuskantaa. Pirkkolan ja Lampuotilantien jälleenrakentamiskauden rakennukset ovat yksikerroksisia puutarhojen ympäröimiä pientaloja. Pirkkolan rakennukset ovat valmistuneet vuosina 1940–41 ja Lampuotilantien länsipuoleiset rintamamiestaloit vuosina 1945–47. Maunulaan suunniteltiin ja rakennettiin tehokkaasti nelikerroksisia, arava-rahoitettuja asuinkerrostaloja ja rivitaloja sodanjälkeisen lähiöänteen mallien mukaisesti 1940-luvun lopulta lähtien. Pakilantie 10-20-kortteli rakennettiin 1960-luvun alussa. Viimeisimmät alueelle rakennetut rakennukset sijoittuvat Lampuotilantien varteen. Rakennukset ovat tiiviisti tonteille sijoitettuja kaksikerroksisia pientaloja ja ne ovat valmistuneet noin kymmenen vuotta sitten, edelleen rakennuskokonaisuudesta on yksi tontti edelleen rakentamatta.

Suunnittelualueella osoitteessa Pirjontie 28 sijaitsee yksikerroksinen asuin- ja liikerakennus, joka toimii tällä hetkellä mm. vuokrattavana juhlatilana. Rakennus on valmistunut vuonna 1940 ja siinä on toiminut Pirkkolan Elannon myymälä vuoteen 1994. Osoitteessa Pirkkolantie 2 on yksikerroksinen huoltamorakennus. Nykyään kiinteistössä toimii Neste Oil:n kylmäasema sekä olemassa olevassa huoltamon palvelurakennuksessa mm. autokorjaamo. Maunulantie 23:n tontilta on purettu Maunulan seurakuntatalo vuonna 2015. Pirjontie 1:n tontilla sijaitsi asuin- ja liikerakennus, jossa oli mm. ravintola. Rakennus purettiin vuoden 2012 alussa. Osoitteessa Petaksentie 4 sijaitsee kaksikerroksinen 1970-luvulla rakennettu rakennus, jossa on näkövammaisten työtiloja, asuntoja sekä myymälätilaa. Osoitteessa Maunulanpolku 1 on Maunulantie 17-19 Helsingin kaupungin asunnot Oy:n rakennuskokonaisuuteen liittyvä huonokuntoinen päiväkotirakennus.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisestimerkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen RKY2009 piiriin - rajautuen sekä osin sisältyen kohteeseen "Pirkkolan omakotialue ja rintamamiestaloit".



Suunnittelualueen RKY2009 rajauksen sisällä ovat tontit 28231/1 (Pirjontie 28), 28225/2 (Maunulantie 23), Pirkkolantien katualuetta ja sen varrella oleva puistoalue.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1955–2013). Lisäksi suunnittelualueen länsiosassa on katualuetta joka on asemakaavoittamatonta aluetta. Voimassaolevissa kaavoissa korttelialueiden tontit ovat asuinkerrostalojen, asuin-, liike- ja toimistorakennusten, huoltamorakennusten, seurakunnallisten rakennusten ja yleisten rakennusten korttelialuetta. Lisäksi asemakaavoissa on puisto- ja katualueita. Tontteille osoitteissa Pirjontie 1, Pirjontie 28 ja Pirkkolantie 2 on asemakaavassa osoitettu tonttitehokkuus $e = 0,4$. Tontilla osoitteessa Maunulantie 21 on tonttitehokkuus $e = 0,7$. Yleisten rakennusten korttelialueella, tontilla osoitteessa Petaksentie 4, tonttitehokkuus on $e = 0,75$. Tontilla osoitteessa Maunulanpolku 1 on asemakaavassa osoitettu kerrosalaa $1\,400\text{ k-m}^2$. Asemakaava ei ole toteutunut tontin osalta. Asemakaavoissa ilmoitettu korkein sallittu kerrosluku on kaksi.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- liikuntavirasto
- opetusvirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveystieteiden virasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus
- Turvallisuus ja kemikaalivirasto
- Gasum Oy



22.11.2016

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 18 kannanottoa. Kannanoton antoivat Helen Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto, Museovirasto, kaupunginmuseo, Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaite (HKL), kiinteistöviraston geotekninen osasto, kiinteistöviraston tilakeskus, kiinteistöviraston tonttiosasto, liikuntavirasto, opetusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, sosiaali- ja terveystyö, varhaiskasvatusvirasto, ympäristökeskus, Turvallisuus ja kemikaalivirasto (Tukes).

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Viranomaisten kannanotot käsittelivät Raide-Jokerin linjauksia, tilavaurauksia ja toiminnallisuutta, raitiotiepysäkin sijaintia, vesihuollon suunnittelua, täydennysrakentamisen sopeuttamista arvokkaaseen kulttuuriympäristöön, koulupalveluiden riittävyttä asukasmäärän noustessa alueella, hulevesien hallintaa, maaperän pilaantuneisuutta ja liikennemelin selvitämistä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä. Viranomaisten kanssa on tehty yhteistyötä ja kaavaratkaisuun esitettyjä täsmennyksiä on harkinnan ja mahdollisuuksien mukaan liitetty kaavaehdotukseen.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 20 kannanottoa. Kannanoton antoivat Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto, Museovirasto, kaupunginmuseo, Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaite (HKL), kiinteistöviraston geotekninen osasto, kiinteistöviraston tilakeskus, kiinteistöviraston, liikuntavirasto, opetusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, sosiaali- ja terveystyö, Tukes, Gasum Oy, varhaiskasvatusvirasto, ympäristökeskus.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ilmoitti s-postitse että, se lausuu kaavoista lausuntopyynnön perusteella ehdotusvaiheessa.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Viranomaisten kannanotot käsittelivät mm. sähkömuuntamon tarvetta alueella, vesihuollonsuunnittelua ja sen kustannuksia, luonnoksessa



esitettyjen kaavaratkaisujen sopimattomuutta kulttuurihistoriallisessa ympäristössä, pikaraitiotien perustamistapaa ja tärinä- ja runkomeluhaittojen huomioimista, tehokkuuden nostoa, hulevesien hallintaa, maaperän pilaantuneisuutta ja liikennemelun selvittämistä.

Luonnosaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä. Viranomaisten kanssa on tehty yhteistyötä ja kaavaratkaisuun esitettyjä täsmennyksiä on harkinnan ja mahdollisuuksien mukaan liitetty kaavaehdotukseen; kaavamerkintöihin ja -määräyksiin.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevia mielipidekirjeitä saapui 14 kpl. Yhden mielipiteistä oli allekirjoittanut lähettäjän lisäksi 35 henkilöä, erään mielipiteen oli allekirjoittanut lähettäjän lisäksi 16 henkilöä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteissä Raide-Jokeria pidettiin pääosin myönteisenä asiana. Täydennysrakentamisesta oli ristiriitaisia mielipiteitä. Osassa pidettiin tervetulleena alueen vajaakäyttöisten puistojen ja tontinosien rakentamista, osassa täydennysrakentamista vastustettiin. Suurimpana pelkona oli uudisrakentamisen sopimattomuus Pirkkolan ja Maunulan kulttuurihistoriallisen kaupunkirakenteen kanssa. Pirjontien katkaisua ajoneuvo-liikenteeltä vastustettiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevissa mielipiteissä esitetyt seikat on otettu huomioon kaavatyössä. Kaavatavoitteiden sallimissa rajoissa esitettyjä huomioita on harkinnan ja mahdollisuuksien mukaan liitetty kaavaehdotukseen.

Luonnosaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 52 kpl. Pirkkolan omakotiyhdistyksen mielipiteen liitteenä oli 179 osallisen allekirjoittama adressi, erään mielipiteen oli allekirjoittanut lähettäjän lisäksi 28 henkilöä sekä yhden mielipiteen liitteenä oli Pirkkolan omakotiyhdistys r.y:n keräämän adressin kopio. Kaavapäivystyksessä Maunulan kirjastolla 21.3.2016 kerättiin tilaisuuteen osallistujilta kyselylomake, johon oli mahdollista kirjata suunnitelman hyviä ja huonoja puolia. Kyselyitä palautettiin kaavan valmistelijoille 21 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.



Mielipiteet kohdistuivat mm. kaavan tavoitteeseen, jossa pikaraitiotiepy-säkin läheisyydessä maankäyttöä tehostetaan. Usean mielipiteen mu-kaan alueen kulttuurihistoriallisen erityisyyden takia tehokkuutta ei pitäi-si nostaa ensisijaiseksi tavoitteeksi. Valmistelua kritisoitiin mm. siten, että OAS-vaiheen mielipiteitä ei oltu huomioitu tarpeeksi. Raide-Jokeria kannatettiin, mutta alueen täydennysrakentamisesta saatiin ristiriitaisia mielipiteitä. Kerrostalorakentamista vastustettiin useammassa mieli-piteessä, mutta osassa mielipiteitä nähtiin pikaraitiotiepy-säkin ympäristö hyvänä täydennysrakentamisen alueena. Pirjontien katkaisua ajoneu-voliikenteeltä vastustettiin. Pirjontien eteläpuoleisen puistoalueen osoit-tamista tonttimaaksi ei pidetty hyvänä. Ko. puistoyhteyttä pidettiin tär-keänä keskuspuistoon yhdistyvänä viheryhteytenä. Mätäojan tuomista pintaumaksi Lampuotilanpuistoon kannatettiin. Pirkkolantien katura-kentamisen ja Raide-Jokerin perustamisolosuhteet huolettivat. Kaavas-ta ja kaavamuutoksesta tiedottaminen koettiin eräissä mielipiteissä epäonnistuneena.

Luonnosmateriaalia koskevissa mielipiteissä esitetyt seikat on otettu huomioon kaavatyössä. Kaavan tavoitteiden sallimissa rajoissa esitet-tyjä huomioita on harkinnan ja mahdollisuuksien mukaan liitetty kaa-vaehdotukseen.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta ase-makaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille investointikustan-nuksia noin 4,5 miljoonaa euroa (alv 0 %). Merkittävimmät investointi-kustannukset ovat katu- ja liikennealueet. Lisäksi kaava-alueelle koh-distuvat raitiotien kustannukset ovat noin 3 miljoonaa euroa (alv 0 %), Raide-Jokerin hankesuunnitelman 4/2015 mukaisesti. Yleisten alueiden kustannusjako Raide-Jokerin ja kaupungin välillä tarkentuu jatkosuun-nittelussa.

Uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kaupungille on arvioitu kertyvän tonttien rakennusoikeuden myymisestä sekä vuokraamisesta noin 15 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Jatkotoimenpiteet



22.11.2016

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaite (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- liikuntalautakunta/liikuntavirasto
- opetuslautakunta/opetusvirasto
- pelastuslautakunta
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- sosiaali- ja terveystieteiden lautakunta/sosiaali- ja terveysvirasto
- varhaiskasvatuslautakunta/varhaiskasvatusvirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
- Gasum Oy
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033
anncharlotte.roberts(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12420 kartta, päivätty 22.11.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12420 selostus, päivätty 22.11.2016
- 5 Havainnekuva, 22.11.2016



6	Tilastotiedot
7	Kustannukset
8	Vuorovaikutusraportti 22.11.2016 ja Jokerimessu-tapahtuman 4.-5.2.2015 muistio, esittely- ja keskustelutilaisuuden 7.3.2016 muistio ja kaavapäivystyksen 21.3.2016 muistio
9	Mielipidekirjeet
10	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakijat	Esitysteksti Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski

Päätöshistoria

Nimistötoimikunta 12.10.2016 § 78

HEL 2014-015024 T 10 03 03

Nimistötoimikunta keskusteli Maunulan suunnittelutilanteesta ja nimistötarpeista. Nimistötoimikunta esittää alueelle seuraavia uusia nimiä:

Lampuotilanpuisto–Landboasparken
(puisto)

Perustelu: Liitynnäinen; Lampuotilantien mukaan;

ja



22.11.2016

Pirjonaukio–Birgittaplatsen
(aukio)
Perustelu: Liitynnäinen; Pirjontien mukaan.

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 4.5.2016

HEL 2014-015024 T 10 03 03

Raide-Jokeri vaatii Pirkkolantiellä paaluperustuksen Puronvarren ja Maunulantien risteysalueiden tuntumassa. Kaavamuutosalueella on erityisesti liikennesuunnittelussa ja mahdollisesti täydennysrakentamisen suunnittelussa huomioitava Raide-Jokerin aiheuttamien värinähaittojen ehkäisy.

Lisätiedot

Kalle Rantala, geotekninen asiantuntija, puhelin: 310 37819
kalle.rantala(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 31.3.2016

HEL 2014-015024 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 23.2.2016

Kaupunkisuunnitteluvirasto on esittänyt kaupunginmuseolle lausuntopyynnön koskien Maunulan Pirjon- ja Pirkkolantien ympäristön asema-kaavamuutoksen luonnosta. Kaupunginmuseo on tutustunut kaava-luonnosaineistoon. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

Kaupunginmuseo on antanut kaavamuutoshankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausunnon 27.2.2015, jossa on tiivistetty alueen suunnittelu- ja rakennushistorian päälinjat. Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen RKY 2009 piiriin - rajautuen sekä osin sisältyen kohteeseen ”Pirkkolan omakotialue ja rintamamiestalo”. Kaavalla on vaikutuksia helsinkiläisen rakennusperinnön säilymiseen ja tulevaisuuteen. Tästä syystä kaupunginmuseon OAS-vaiheen lausunnossa pidettiin tärkeänä, että täydentä-



22.11.2016

vä rakentaminen alueella on sopeutuvaa ja seuraa luontevasti nykyisen asemakaavan periaatteita, ympäristön olennaisia piirteitä tukien ja säilyttäen.

RKY-rajauksen sisään sijoittuva Pirkkolantietä reunustava alue on kaavaluonnoksessa jätetty rakentamattomaksi puistoalueeksi, mitä kaupunginmuseo pitää myönteisenä ratkaisuna. Sen sijaan kortteli 28222 Pirkkolantien varrella omakotialueen yhteydessä on rakennustavaltaan ja tehokkuudeltaan liian raskas soveltuvaksi ympäristöön. Pirkkolantien-Pirjontien katuosuus muodostaa ehjän katumaiseman ja ympäristöarvoiltaan merkittävän kaupunkitilan, joka tulee kokonaisuutena ratkaista tasapainoisella ja yhtenäisellä tavalla. Katutilaan työntyvät viisikerroksiset rakennusmassat ovat tämän tavoitteen vastaisia, rikkoen kaupunkikuvaa RKY-alueen yhteydessä ympäristöä turmelevalla tavalla, eikä kaupunginmuseo puolla ratkaisua.

Pirjontien ja Pirkkolantien risteyksessä sijaitseva Pirjontie 28 rakennus jää RKY 2009 rajauksen piiriin. Rakennus on vuonna 1940 valmistunut yksikerroksinen, alun perin Pirkkolan Elannon myymälänä toiminut liikerakennus (suunnittelu KK:n rakennusosto). Rakennus sijoittuu aukiomaisen muodon saaneen Pirjon- ja Pirkkolantien risteykseen. Rakennus tulisi ensisijaisesti ylläpitää nykymuodossaan, ja vain mikäli välttämätöntä korvata ympäristöön hyvin sovittuvalla uudisrakennuksella. Kaavaehdotus esittää tontille enimmillään nelikerroksisen asuinkerrostalon, johon liittyy lisäksi kaksikerroksinen erillisrakennus. Kaupunginmuseon mukaan asuinkerrostalo osana Pirkkolan omakotialueen RKY 2009 miljöötä poikkeaa olennaisesti ympäristön ominaispiirteistä, eikä ratkaisuna ole mahdollinen. Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokas alue tulee täydennysrakentaa alueen rakenteeseen hyvin sovittuvalla tavalla, jossa tehokkuus määrittyy alueellisen tarkastelun perusteella.

27.2.2015 Lausunto annettu

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 36972
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Rakennusvirasto 14.3.2016

HEL 2014-015024 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnok-



sesta 31.3.2016 mennessä (Oulunkylän, Maunulan (28.ko) asemakaavan muutos, Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristö).

Asemakaava ja asemakaavan muutos luo edellytykset pikaraitiotie Raide-Jokerin rakentamiselle Pakilantielle, Pirjontielle ja Pirkkolantielle. Samalla lisätään asuntojen määrää tulevan Raide-Jokerin pysäkin tuntumassa. Tavoitteena on nykyistä rakentuneempi ja kaupunkimaisempi ympäristö, Uutta asuntokerrosalaa on noin 25 000 k-m². Aasukasmäärän lisäys on noin 600. Liike- ja toimitilaa suunnittelualueelle on osoitettu 740 k-m².

Rakennusvirasto kiittää ratkaisusta, jossa pieni kulma Pakilantie 10-20 tonttia muutetaan katuaukioksi Maunulan uuden kirjastotalon edessä. Ratkaisu selkeyttää alueen tilajärjestelyjä.

Suunnittelualue sijoittuu osittain valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön alueelle ja sen viereen. Alue kuuluu Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloon Pirkkolan omakotialue ja rintamamiestalon. Suunnittelualueen vieressä on myös toinen tärkeä RKY alue eli Maunulan asuntoalue, joka yhdessä Pirkkolan alueen kanssa luovat merkittävän historiakokonaisuuden. Liikennesuunnitelmaluonnoksessa on esitetty kuorma-autojen pysäköintipaikkaa juuri RKY-alueelle. Tämä tulee poistaa suunnitelmasta ja tutkia asiaa tarvittaessa muutosalueen ulkopuolella. Kuorma-autojen pysäköintialue ei myöskään tue alueen arvojen ja viereen jäävän puistoalueen kehittämistä. Ratkaisu voi myös vaikeuttaa hulevesien luonnonmukaista käsittelyä alueella.

Puistoalueet toimivat ekologisina yhteyksinä. Jotta tämä ekologinen yhteys toimii myös vastaisuudessa, tulee yhteyden olla leveydeltään riittävä. Puistoalueiden osalta tulee priorisoida kaupungin hulevesistrategian mukaisia rakenteita ja turvata niille riittävät tilavaraukset. Lähtökohtana tulee olla viheryhteyden kehittäminen ja parantaminen. Jatko-suunnittelussa tulee tutkia mahdollisuutta, että nykyinen putkitettu puro oma siirretään kulkemaan avouomana Pirkkolantien eteläpuolelle. Tämä ratkaisu parantaa ekologista yhteyttä ja tuo kaupungin elintärkeää sinistä verkostoa esille.

Katupuukujanteille tulee määrittää ja jättää riittävät kasvualustatilavaraukset. Kasvillisuuteen liittyvät merkinnät ja määräykset yleisillä alueilla tulee olla ohjeellisia. Pelastusreittien- ja paikkojen vaikutukset yleisten alueiden käyttöön tulee tutkia.

Lampuotilantien itäisen päädyn jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomiota jalankulun ja pyöräilyn orientoitumiseen sekä jatkuvuuteen Maunulanpuiston suuntaan. Maunulantien ja Pirkkolantien/Pirjontien risteysalueen puistoalue (VP) on ajoyhteyden takia ongelmallinen ja jäsentymä-



22.11.2016

tön. Tämä puistoalue tulee muuttaa katualueeksi tai liittää osaksi korttelialuetta 28210.

Raide-Jokerin mahdollistamiseksi laadinnan alla on tekniset asemakaavat ja asemakaavamuutokset. Yksi asemakaavan muutosta tarvitseva alue on jätetty pois Raide-Jokerin teknisistä kaavoista, prosessiteknisistä syistä. Tämä kohde sijaitsee Pakilantien toisella puolella ja koskee korttelin 28316 rajan tarkistamista katutilan reunassa. Rakennusvirasto esittää, että tämä asemakaavan muutos lisätään tähän kaavahankkeeseen.

Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä muuta huomautettavaa täydennetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaluonnoksesta.

20.2.2015 Lausunto annettu

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440
petri.arponen(a)hel.fi

Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi

Opetusvirasto 7.4.2015

HEL 2014-015024 T 10 03 03

Suunnittelualue sijaitsee Maunulan pohjoisosassa rajautuen idässä Maunulan ostoskeskukseen ja lännessä keskuspuistoon. Suunnittelualueeseen kuuluu katualueita (Pakilantie, Pirjontie, Pirkkolantie, Maunulantie, Metsäpurontie ja Lampuotilantie), katualueiden varren tontteja ja puistoalueita. Aluekokonaisuus on arvotettu Museoviraston valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen listauksessa (RKY 2009).

Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristön suunnittelu liittyy Raide-Jokeri pikaraitiotien hankesuunnitteluun, joka käynnistyy v. 2015 alussa. Lisäksi tutkitaan suunnittelualueen ajoneuvo-, kävely- ja pyöräilyliikenteen liikennejärjestelyitä.

Alueelle tutkitaan täydennysrakentamista yhteensä 12 000 kem², n. 300 asukasta. Tämä tarkoittanee n. 35 peruskouluikäisen lapsen lisäämistä.



22.11.2016

Alue kuuluu Maunulan yläasteen ja Maunulan ala-asteen oppilaaksiottoalueeseen.

Alueen ala-asteikäisten lasten määrä kasvaa viimeisen käytettävissä olevan ennusteen mukaan 421–527 vuosina 2016–2025. Maunulan ala-asteen käytettävissä oleva kapasiteetti (+10 %) on 503 oppilaspaikkaa.

Opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto päätti 24.2.2015 painotetun opetuksen verkosta 1.8.2016 alkaen. Tällöin Maunulan ala-asteella varaudutaan n. 150 painotetun opetuksen oppilaspaikkaan. Lähikoulu- paikkoja jää kouluun tällöin 353 oppilaspaikkaa.

Kun otetaan huomioon, että soveltuvuuskoeluokkien oppilaspaikoista 40 % on alueen omien oppilaiden käytössä ja alueelta siirtyy muiden alueiden kouluihin n. 29 %, Maunulan ala-asteen koulussa on ylimääräistä tilaa vuosina 2016–2025 114 – 42 oppilaspaikkaa.

Alueen ylä-asteikäisten lasten määrä kasvaa viimeisen käytettävissä olevan ennusteen mukaan 168–286 vuosina 2016–2025. Maunulan yhteiskoulun yläasteen käytettävissä oleva kapasiteetti (+10 %) on 326 oppilaspaikkaa. Opetuslautakunnan suomenkielisen jaoston päätöksen perusteella varaudutaan n. 260 painotetun opetuksen oppilaspaikkaan. Lähikoulupaikkoja jää kouluun tällöin 66 oppilaspaikkaa.

Kun otetaan huomioon, että soveltuvuuskoeluokkien oppilaspaikoista 30 % on alueen omien oppilaiden käytössä ja alueelta siirtyy muiden alueiden kouluihin n. 13 %, Maunulan ylä-asteen koulussa on tilavajetta vuosina 2016–2025 -3 ...-106 oppilaspaikkaa.

Edelliseen laskelmaan ei sisälly lausunnon kohteena olevan mahdollisen täydennysrakentamisen osuus. Ala-asteikäisille näyttäisi olevan tilaa, mutta yläasteikäisten tiloista on vajetta koko tarkasteluajan.

Maunulan oppilaaksiottoalue rajautuu Pasilan projektialueeseen. Osa Pasilasta jopa sisältyy Maunulan oppilaaksiottoalueeseen, Pohjois-Pasilaan on alustavasti suunniteltu luokkien 1-2 -koulua. Tämä edellyttää yhteistyötä Pasila-projektin kanssa, kun Maunulaan suunnitellaan uutta asumista ja mitoitetaan tarvittavia koulupalveluja.

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 20.2.2015

HEL 2014-015024 T 10 03 03



Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:ltä lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1190-00/15. Suunnittelualue sijaitsee Maunulan pohjoisosassa. Se rajautuu idässä Maunulan ostoskeskukseen ja lännessä keskuspuistoon. Suunnittelualueeseen kuuluu katualueita, katualueiden varren tontteja ja puistoalueita.

Pakilantien, Pirjontien ja Pirkkolantien katualue suunnitellaan uudelleen tulevaa Raide-Jokerin pikaraitiotietä ja sen pysäkkiä varten. Samalla tutkitaan uutta rakentamista katuja rajaaville tonteille ja puistoalueille.

Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristön suunnittelu liittyy Raide-Jokeri pikaraitiotien hankesuunnitteluun, joka on käynnistynyt vuoden 2015 alussa. Runkolinja 550:n siirtäminen raiteille on yksi pääkaupunkiseudun merkittävimmistä joukkoliikennehankkeista. Raide-Jokeri kulkee tulevaisuudessa Itäkeskuksesta Otaniemeen pääosin runkolinjan 550 reittiä.

HKL:n kantana on, että pikaraitiotie tulee sijoittaa omalle väylälleen ja sille tulee myös taata esteetön kulku. Ajoneuvoliikenteen kääntyminen vasemmalle raitiotien yli tulee estää. Lisäksi jalankulkijoiden suojateitä tulee osoittaa harkiten raitiotieradan yli ja vain sellaisiin kohtiin, jossa se ei hidasta raitiovaunun kulkua.

Liikennelaitos muistuttaa, että pikaraitioliikenne aiheuttaa melu- ja täri-
nähaittoja, jotka tulee huomioida kiinteistöjen sijoittelussa ja rakennus-
määräyksissä.

Kaavoituksen raitiotiesuunnittelussa tulee jatkossa käyttää valmistu-
massa olevaa KSV:n ja HKL:n yhteistä raitioteiden suunnitteluohjetta,
jossa määritellään raitiotien ja pikaraitiotien katutilasta vaatima tilantar-
ve, jonka toteutumisesta tulee kaavoituksessa huolehtia.

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi



§ 398

Pirjontien ja Pirkkolantien alueen alustava liikennesuunnitelma

HEL 2016-011583 T 08 00 00

Hankenumero 4002_2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Matti Niiranen: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Reetta Putkonen

Lisätiedot

Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä liikennesuunnitteluosaston piirustuksen 6657-1 mukaisen Pirjontien ja Pirkkolantien alueen alustavan liikennesuunnitelman.

Tiivistelmä

Suunnitelma on Raide-Jokerin liikennesuunnitelman osa paaluvälillä 19 200 - 20 100 ja sisältää Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristön asemakaavamuutoksen 12420 mukaiset liikennejärjestelyt Pirkkolantiellä, Pirjontiellä, Metsäpurontiellä, Lampuotilantiellä ja Maunulantiellä. Pikaraitiotien linjaus ja pysäkkijärjestelyt noudattavat Raide-Jokerin hankesuunnitelmaa.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat ja nykytilanne

Raide-Jokeri on Helsingin Itäkeskuksesta Espoon Keilaniemeen suunniteltu seudullinen poikittainen pikaraitiotie. Raide-Jokerin pituus on noin 25 km, josta noin 16 km sijoittuu Helsingin alueelle ja 9 km Espoo-



seen. Linjalle on suunniteltu 33 pysäkkiä. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 15.6.2016 Raide-Jokerin hankesuunnitelman.

Pirkkolantie, Pirjontien itäosa ja Pakilantie ovat alueellisia kokoojakatuja, jotka muodostavat suunnittelualueen merkittävimmät katuyhteydet pääväylille ja muihin kaupunginosiin. Alueen länsireunalla oleva Metsäpurontie on paikallinen kokoojatie. Arkivuorokauden keskimääräiset moottoriajoneuvoliikenteen määrät ovat Pakilantiella noin 13 000, Pirkkolantiella noin 6 400, Pirjontien itäosalla noin 8 900, Pirjontien länsiosalla noin 200 ja Metsäpurontiella noin 2 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Maunulantie on suunnittelualueen vilkasliikenteisin tonttikatu, jonka arkivuorokauden keskimääräinen moottoriajoneuvoliikenteen määrä on noin 1 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Muut tonttikadut ovat suhteellisen vähäliikenteisiä, ja moottoriajoneuvojen vuorokausiliikennemäärät vaihtelevat 100 - 300.

Alueen liikenneyhteydet ovat erinomaiset kaikkiin suuntiin. Pakilantien, Pirjontien ja Pirkkolantien jalankulku- ja pyöräteiden kautta pääsee sujuvasti kaikille ympäröiville alueille. Alueelta kulkee useita bussilinjoja keskustan suuntaan sekä Tuusulanväylän että Hämeenlinnanväylän kautta. Lisäksi aluetta palvelevat poikittaiset bussilinjat, joista tärkein on runkolinja 550.

Moottoriajoneuvoliikenteen pääväylien eli Tuusulanväylän ja Kehä I:n kautta on hyvät yhteydet muihin kaupunginosiin ja koko pääkaupunkiseudulle.

Liikennesuunnitelma

Liikennesuunnitelmassa esitetyt liikennejärjestelyt liittyvät Pirjontien ja Pirkkolantien ympäristön asemakaavamuutokseen (nro 12420).

Pikaraitiotie sijoittuu Pirkkolantien ja Pirjontien eteläreunalle omalle väylälleen, moottoriajoneuvoliikenteelle varataan yksi kaista molempiin suuntiin ja kadun pohjoisreunalla on jalkakäytävä ja korkealuokkainen kaksisuuntainen pyörätie. Raitiotien pysäkit sijoittuvat Metsäpurontien risteysalueen länsipuolelle ja Pirjontielle Pakilantien kiertoliittymän viereen. Linja-autopysäkit säilyvät nykyisillä kohdilla.

Nykyinen Pirjontien länsiosan risteys katkaistaan moottoriajoneuvoliikenteeltä Pirkkolantien ja Maunulantien risteysalueelta, jolloin nykyiselle laajalle risteysalueelle syntyy katuaukio, jolla huoltoajo ja ton-teille ajo sallitaan Pirjontien länsiosan kautta.

Sekä Pirkkolantien ja Maunulantien että Pirkkolantien ja Metsäpurontien risteysalueet muutetaan liikennevalo-ohjatuiksi. Metsäpurontien risteysalueessa kaistajärjestelyt säilyvät nykyisellään. Maunulantien risteys-



seen rakennetaan kääntymiskaistat Pirkkolantieltä ja Pirjontieltä Maunulantielle. Kaskitien, Kangastien ja Lehtotien risteykset muutetaan jalkakäytävän ja pyörätien yli ajettaviksi risteyksiksi.

Metsäpurontielle merkitään pyöräkaistat Pirkkolantien ja Metsäpuronkujan väliselle osalle ja nykyinen kapea yhdistetty jalankulku- ja pyörätie kadun itäreunalla osoitetaan jalkakäytäväksi. Maunulantien nykyistä ajorataa kavennetaan Pirkkolantien ja Lampuotilantien välisellä osalla, ja ajoradan itäreunalle osoitetaan viisi lyhytaikaista vieraspysäköintipaikkaa.

Lampuotilantie 41 länsipuolelle rakennetaan kääntöpaikka. Kääntöpaikan ja Maunulantien välillä katu muutetaan jalankulku- ja pyörätieksi, jonka Maunulantien puoleisesta päästä sallitaan tontille ajo kahdenkymmenen metrin matkalla. Kääntöpaikalta Pirkkolantielle johtava puistotie muutetaan kävelytieksi, jota jatketaan raitiotien ja Lampuotilantien asuintonttien väliin rakennettavan Lampuotilanpuiston kautta Metsäpurontielle.

Lampuotilantien itäosan kääntöpaikan katualue muutetaan yhteiseksi tilaksi (shared space), jolla ajorata korotetaan jalkakäytävien tasoon. Ratkaisulla säästetään tilaa ahtaalla kääntöpaikalla ja mahdollistetaan tonttiliittymän rakentaminen korttelin 28209 uudelle tontille 4. Kääntöpaikalle osoitetaan viisi pysäköintipaikkaa lyhytaikaiselle vieraspysäköinnille. Kääntöpaikan ja Pakilantien kiertoliittymän välille rakennetaan eroteltu jalankulku- ja pyörätie.

Liikenteelliset vaikutukset

Pikaraitiotie parantaa joukkoliikenteen palvelutasoa, sillä sen kapasiteetti on suurempi kuin linja-autoliikenteellä on mahdollista saavuttaa ja lisäksi liikennevaloetuksilla saavutetaan tasaisemmat vuorovälit kuin muun liikenteen seassa kulkevilla linja-autoilla. Toisaalta liikennevalot aiheuttavat muun liikenteen jonoutumista, mikä pidentää jonkin verran erityisesti autoliikenteen matka-aikoja liikenteen aamu- ja iltahuippuun.

Asemakaavamuutoksen 12420 mukainen maankäytön tehostaminen synnyttää lisää liikennettä alueen katuverkkoon ja siirtää liikennettä jonkin verran uusille reiteille. Asemakaavamuutoksen kerrosalojen perustella arvioidaan Pakilantien liikennemäärän kasvavan Pirjontien kiertoliittymän eteläpuolella 400 - 500 ja pohjoispuolella 100 - 200 ajoneuvolla vuorokaudessa. Pirkkolantien liikennemäärän arvioidaan kasvavan 100 - 200 ajoneuvolla vuorokaudessa, Pirjontien itäosan liikenne lisääntyy arviolta 600 - 700 ajoneuvolla vuorokaudessa ja Maunulantien liikennemäärä lisääntyy noin 600 ajoneuvolla vuorokaudessa. Lampuo-



22.11.2016

tilantien itäosan liikennemäärä kasvaa noin 60 ajoneuvolla vuorokaudessa.

Linja-autoliikenteen määrä pienenee Pirkkolantiella, Pirjontien itäosalla ja Pakilantiella Pirjontien eteläpuolella, kun pikaraitiotie korvaa runkolinjan 550. Raitiotielinjan kaikkia vaikutuksia bussilinjastoon ei ole tiedossa, mutta ainakin runkolinja 550:n 314 vuoroa arkisin, 188 vuoroa lauantaisin ja 186 vuoroa sunnuntaisin poistuvat.

Pirjontien länsiosan risteyskän katkaiseminen moottoriajoneuvoliikenteeltä lisää Lehtotien, Kangastien, Kaskitien ja Viidenrajan tien liikennemääriä. Lehtotien liikennemäärän arvioidaan lisääntyvän noin 150 ajoneuvolla vuorokaudessa. Kangastien, Kaskitien ja Viidenrajan tien liikennemäärien kasvu arvioidaan pieneksi, yhteensä noin 100 ajoneuvoksi vuorokaudessa.

Pirjontien-Pirkkolantien korkealuokkainen pyörätie parantaa pyöräliikenteen olosuhteita Haagan ja Maunulan välisellä tärkeällä poikittaisreitillä. Jalankulun yhteydet paranevat uusien reittien myötä ja liikennevalo-ohjaus parantaa Pirkkolantien ja Maunulantien risteyksessä jalankulkijoiden liikenneturvallisuutta.

Kustannukset

Kaava-alueen katu- ja liikennealueiden sekä aukioiden töistä on arvioitu aiheutuvan kustannuksia noin 3,5 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Edellä mainittujen kustannuksien lisäksi kaava-alueelle kohdistuvat raitiotien kustannukset ovat noin 3 miljoonaa euroa, Raide-Jokerin hankesuunnitelman 4/2015 mukaisesti.

Yleisten alueiden kustannusjako Raide-Jokerin ja muiden kustannusten välillä tarkentuu jatkosuunnittelussa.

Jatkotoimenpiteet

Rakennusvirasto laatii alueesta katu- ja puistosuunnitelmat. Kadut rakennetaan alueen uuden maankäytön ja pikaraitiotien rakentamisen tahdissa.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Reetta Putkonen

Lisätiedot

Kari Tenkanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132
kari.tenkanen(a)hel.fi

Liitteet



22.11.2016

Lsp/3

1 Piirustus 6657-1

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Yleisten töiden lautakunta/Raimo K. Saarinen



§ 399

Laajasalon kauppakeskuksen alueen (Yliskylän puistokatu) asema- kaavaehdotus (nro 12430) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 4388_5, karttaruutu J3 5319

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Matti Niiranen: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

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, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221

mervi.nicklen(a)hel.fi

Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37403

juha-pekka.turunen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- 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, 3 ja 4, korttelin 49036 tonttia 4, korttelia 49039 sekä puisto-, liikenne-, suojaviher- ja katualueita.



- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielpiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksenteko

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 esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12430 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Tiivistelmä

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-m².

Asemakaavan muutos mahdollistaa kaupunkirakentamisen ja uuden raitiotien rakentamisen leveään Laajasalontien moottorikadun tilalle. Taavoitteena 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-m², joka vastaa noin 800–900 asukkaan lisäystä. Kerrosala sisältää 2025 k-m² kivijalkaliiketilän lisäyksen. Asuntokerrosalan lisäys kaava-alueella on 1485 % ja kokonaiskerrosalan 271 %. Liike-, ja palvelutilaa on 12 330 k-m². Työpaikkojen lisäys on noin 340–390. Keskimääräinen asuintonttien tonttitehokkuus 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 tontinvaaraajien 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.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet 17.6.2015 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella oleva Laajasalon keskus on rakennettu pääosin 1970-luvun alussa entisen Yliskylän (Uppbyn) tilan maille. Kaava-alueen itäreunassa on ostoskeskus, jonka ydinosan muodostavat 1- ja 2-kerroksiset rakennukset Kiiltomadonpolun molemmin puolin, jotka on rakennettu 1970-luvun alkuvuosina. Koulut, terveysasema ja kirkko sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle, ostoskeskuksesta kaakkoon. Kaava-alueeseen kuuluu kirjaston tontti, jonka rakennus on vuodelta 1976. Kaava-alueen keskellä sijaitseva leveä nelikaistainen moottorikatu Laajasalontie halkaisee suunnittelualueen pohjois-etelä-suunnassa. Laajasalontielle johtavat rampit leventävät liikennealuetta ja hallitsevat maisemaa. Suojaveralueella on nuorta mäntymetsää ja kookkaita lehtipuita ja lehtipuumetsikköä. Reposalmentie ylittää Laajasalontien sillalla. Kevyen liikenne-



teen silta ylittää Laajasalontien Kiiltomadonpolun linjassa. Yliskylän puistokadun (entinen Muurahaisenpolku) ja Laajasalontien välissä on huoltoasema katoksineen, pieni yksikerroksinen liikerakennus 1980-luvulta sekä pysäköintialueita.

Ostoskeskuksen liiketilojen käytössä ja ympäristön laadussa on ilmennyt vuosikymmenien mittaan taantumisen merkkejä. Alueella vahvistui vuonna 2015 asemakaava nro 11743, jossa entisen Muurahaisenpolun kohdalla on Yliskylän puistokatu ja Laajasalontien itäpuolelle kaavoitettu uusi kauppakeskus. Lisäksi kaavassa on asuntorakentamisen korttelialueita nykyisen ostoskeskuksen kohdalla, jotka rakennetaan, kun uusi kauppakeskus on käytössä. Kaavassa nro 11743 on kauppakeskuksen korttelin länsipuolella Laajasalontien katualue, jossa on useita kiertoliittymiä, liittymäramppeja ja uudelleen linjattu Kuvernöörintie. Kaavan nro 11743 hyväksymisen yhteydessä hyväksyttiin 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,

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto



22.11.2016

- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- nuorisoasiainkeskus
- opetusvirasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- Kruunusillat-hanke
- sosiaali- ja terveystoimisto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus
- puolustusvoimat.

Sosiaali- ja terveystoimiston kannanotto kohdistui liikkumisesteettömän ympäristön ja selkeiden kevyen liikenteen reittien yhteyksien suunnitteluun pysäkeiltä rakennuksiin.

Ympäristökeskuksen kannanotossa todettiin, että asemakaavoituksen yhteydessä tulee huolehtia siitä, ettei ilmanlaadun raja-arvoja ylitetä. Ilmanlaatu- ja meluselvitykset tulee laatia, jonka jälkeen voi arvioida tarvittavia haittojen lieventämiseen ja asukkaiden altistumisen vähentämiseen tähtääviä toimia ja kaavasunnitteluratkaisuja. Mahdollinen pilaantuneen maaperän kunnostustarve tulee selvittää.

Kaupunginmuseon kannanotossa todetaan kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta merkittävimmäksi muutokseksi Laajasalon moottorikadun ja sen avoimen ilmeen muuttuminen ympäristöksi, jossa katutilaa rajaavat 5–7-kerroksiset asuin- ja liikerakennukset. Lisäksi kaupunginmuseo pitää valitettavana ehdotusta Laajasalon kirjasto- ja nuorisotalon korvaamista uudisrakentamisella.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto toteaa, että alueella sijaitsee käytössä olevia vesihuoltolinjoja, jotka tulee huomioida kaavoituksessa. Kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää johtosierrojen ja uuden vesihuollon tarve ja niiden kustannukset sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen tulee laatia kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana. Lisäksi kannanotossa pyydetään varausta isolle kierrätyspisteelle Laajasalon kauppakeskuksen alueelle.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto toteaa, että Laajasalontie muodostaa katukuilun, jossa ilmansaasteiden laimeneminen on heikentynyt. Liikennemäärien ennustetaan kuitenkin tulevaisuudessa kasvavan melko paljon, joten ilmanlaatuarvio on tarpeellinen. HSY ilmoittaa olevansa valmis osallistumaan arvion tekemiseen. Valmiste-



22.11.2016

luaineistossa esitetyt mahdolliset kaavamääräykset saattavat olla tarpeellisia ilmansaasteille altistumisen vähentämiseksi.

Kaupunginkirjasto ilmoittaa kannanotossaan, että kaavamuutoksen toteuttamisen edellytyksenä on se, että ennen kuin kirjasto- ja nuorisotilarakennus puretaan, kirjastolla on oltava riittävät ja saavutettavuudeltaan erinomaiset tilat Laajasalon alueella.

HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä toteaa, että kaavamuutoksen liikenteellisen ratkaisun pitää vastata raitiotieyhteydestä laadittua yleissuunnitelmaa. Lisäksi kaavamuutoksen yhteydessä pitää huolehtia bussiliikenteen sujuvuudesta bussikaistoin, jotta alueen joukkoliikenne on kilpailukykyistä ja houkuttelevaa. Vaihdot bussien ja raitiovaunujen välillä tulee suunnitella sujuviksi ja pyöräliikenteen liityntäpysäköintipaikat pitää sijoittaa mahdollisimman lähelle joukkoliikenteen merkittävimpiä pysäkkejä. Kauppakeskuksen yhteyteen toteutettavat liityntäpysäköintiaikkojen kunnossapitovastuun tulee Helsingin seudun liityntäpysäköintistrategian mukaisesti olla ensisijaisesti kiinteistön omistajalla.

Rakennusvirasto ilmoittaa kannanotossaan, että Yliskylän puistokadulle on laadittu katusuunnitelma, joka on voimassa olevan, vuonna 2015 laaditun liikennesuunnitelman mukainen. Rakennusvirasto on varmistanut kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolta, että käynnistyneen asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä huomioidaan Yliskylän puistokadun mukaiset aluetarpeet, ja että katusuunnitelman nykyisen voimassa olevan asemakaavan ylittävät alueet voidaan myöhemmin hyväksyä nyt laaditun katusuunnitelman mukaisesti.

Kiinteistövirasto pitää suunnitelmaa kannatettavana, aluetta tehokkaana ja esitettyä pysäköintikonseptia tarkoituksenmukaisena. Kauppakeskuksen huoltoliikenteen mahdollistaminen tulee suunnitella huolellisesti ja turvallisesti ottaen huomioon ympäröivä asuminen ja että Laajasalontien varteen suunniteltujen liiketilojen toteutettavuuden ja toiminnallisuuden kannalta olisi tarpeellista mitoittaa ja sallia lyhytaikainen pysäköinti kadunvarteen ainakin aamuruuhkan ulkopuolella.

Puolustusvoimien kannanotossa todettiin, että rakennustöitä tehdessä tulee huomioida puolustusvoimien kaapelilinjat, joiden sijainti tulee selvittää riittävän ajoissa ja aiheutuvien olemassa olevien kaapelireitin siirtojen, kaapeleiden rakentamisenaikaisten suojaamisen tai muiden muutosten osalta kustannukset on kohdennettava muutoksen aiheuttajalle.

Helsingin asuntotuotantotoimisto pyytää huomioimaan kaavan valmistelussa kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteuttamisedellytykset.



Varhaiskasvatusvirasto toteaa, että Laajasalossa on meneillään Kruunuvoorenrannan lisäksi paljon kaavavalmisteluja. Varhaiskasvatuspalveluiden riittävyyden osalta on hyvä tarkastella säännöllisesti kokonaisuutta yhteistyössä tilakeskuksen ja muiden palveluvirastojen kanssa.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että liikenteen aiheuttamia haittoja koskevat melu- ja ilmanlaatuselvitykset on tehty asemakaavaehdotuksen suunnittelua varten. Selvityksien valmistelussa on toiminut seurantaryhmä, jossa on ollut mukana kaupunkisuunnitteluviraston lisäksi myös ympäristökeskuksen, Ilmatieteen laitoksen ja HSY:n edustajia. Tiivistä myös vuorovaikutukseen liittyvää yhteistyötä on tehty kaupunginkanslian, kiinteistöviraston ja rakennusviraston kanssa alueen eri vaiheissa olevien suunnitelmien yhteensovittamiseksi.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 11 kpl, yksi adressi allekirjoittajana 242 nimeä ja sen liitteenä 5 mielipidekirjettä ja lisäksi saapui 3 nähtävilläolijan ulkopuolista kirjettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse. Mielipiteet kohdistuivat Laajasalontien liikenteen sujumiseen, raitiotien tarpeellisuuteen ja sen vaikutuksiin, raitiotien linjaukseen, raitiotien rakentamiseen nykyiselle katualueelle, raitiotien ja bussien vaihtopysäkkiin, nykyisten bussilinjojen tarpeeseen, liikenne- ja käyttöturvallisuuteen, Kiittomadonpolun sillan tarpeeseen ja sen uusimisen aikatauluun, kauppakeskuksen sijaintiin kaupunginosassa tai korttelissa, rakentamisen määriin ja tehokkuuteen, suunnitelmasta aiheutuviin ilmanlaadun muutoksiin katualueilla ja niiden tuntumassa, nykyisen kirjaston tontin suunniteltuun asuinrakentamiseen, nykyiseen kirjaston kehittämiseen purkamisen sijasta, uudesta huoltoaseman tontin sijaintiin ja ominaisuuksiin, moottorikadun kaupunginosaa jakavaan vaikutukseen, uudisrakentamisen, nykyisen rakentamisen ja luontoarvojen yhteensovittamiseen, Laajasalontien kattamiseen, vuorovaikutukseen sekä uudisrakentamiseen Laajasalon ja Herttoniemen välisen sillan tuntumassa.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Yliskallion alueen korttelin 49050 tontti 1 pysäköintialuetontti on jätetty pois kaava-



22.11.2016

muutoksen alueesta sekä korttelin 49050 tontin 2 asuntokerrosalaa on pienennetty valmisteluaineistossa esitetystä.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaupungin investointikustannukset asemakaavan toteuttamiseksi ovat noin 25 miljoonaa euroa (alv 0%). Merkittävimmät investointikustannukset ovat katualueet sekä kunnallistekniikan johtosiirrot. Uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kaupungille kertyy tonttien rakennusoikeuden myymisestä sekä vuokraamisesta noin 27 miljoonaa euroa (alv 0%).

Asemakaava luo edellytykset toteuttaa AM-ohjelman mukaista asuntotuotanto, vapaarahoitteista sekä tuettua asuntotuotantoa.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- nuorisolautakunta/nuorisoasiainkeskus
- opetuslautakunta/opetusvirasto
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- sosiaali- ja terveysvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- rakennusvirasto
- Kruunusillat-hanke
- ympäristökeskus
- puolustusvoimat
- sekä muut mahdolliset tahot.



22.11.2016

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kiinteistövirasto käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäyttösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

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, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37251
jouni.kilpinen(a)hel.fi
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37403
juha-pekka.turunen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12430 kartta, päivätty 22.11.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12430 selostus, päivätty 22.11.2016
- 5 Havainnekuva, 22.11.2016
- 6 Otteita viitesuunnitelmista
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 22.11.2016 ja asukastapahtuman (17.3.2016) muistio
- 9 Mielipidekirjeet
- 10 Adressi ja liitteet
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola

Päätöshistoria

Kaupunginkirjasto 8.4.2016

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, joka koskee Laajasalon asemakaavan muutosta Laajasalon liikekeskuksen alueella. Kaavamuutosalueella sijaitsee kirjasto- ja nuorisotilarakennus. Suunnitelmassa sanotaan että kirjasto ja nuorisotiloja suunnitellaan tällä hetkellä kauppakeskuksen yhteyteen.

Aiemmassa Laajasalon kaupunkibulevardia koskevassa lausunnossa kaupunginkirjasto on todennut että nykyisten tilojen sijainti on kaupunkibulervardisuunnitelmaa ajatellen hyvä.

Kulttuuri- ja kirjastolautakunnan kiinteistölautakunnalle antamassa talonrakennushankkeiden rakentamishjelmaluonnoksesta vuosiksi 2017 – 2026 lausunnossa sanotaan ” Kirjaston kannalta nykyinen tila olisi ollut hyvä ja sen hienosti säilynyt 70-luvun ilme kulttuurihistoriallisesti arvokas. Suunnitteilla on ollut kirjaston ja nuorisoasiainkeskuksen jaettu tila Laajasaloon rakennettavassa uudessa kauppakeskuksessa. Suunnitelma on nyt jäissä. Alun perin asia piti viedä maaliskuun 2016 Kirjasto- ja kulttuurilautakuntaan, mutta viimeisimmän suunnitelman mukainen sijainti kauppakeskuksen sisällä toisessa kerroksessa on huomattavasti heikompi kuin ensimmäisen vaiheen luonnoksissa. Myös aiemmin positiivisesti uudishankkeeseen suhtautunut nuorisotoimi on ottanut kielteisen kannan.” (22.3.2016)

Tällä hetkellä keskustelua rakennuttajan kanssa käynnistetään tilakeskuksen johdolla uudelleen.

Nyt kannanottokierroksella olevan kaavamuutoksen toteuttamisen edellytyksenä on se, että ennen kuin kirjasto- ja nuorisotilarakennus puretaan asuntorakentamisen tieltä, kirjastolla on oltava toiminnan kannalta riittävät ja saavutettavuudeltaan erinomaiset tilat Laajasalon alueella.

Lisätiedot

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



22.11.2016

Rakennusvirasto 7.4.2016

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1233-00/16, Laajasalon (49.ko) asemakaavan muutoksesta 8.4.2016 mennessä (Laajasalon liikekeskuksen alue).

Yliskylässä suunnitellaan Laajasalontien varteen asuinkerrostaloja. Pääosa uudisrakentamisesta sijoittuu suunnitteilla olevan kauppakeskuksen kortteliin. Laajasalontien moottorikatua muutetaan kaikkien liikumistapojen katualueeksi Koirasaarentien risteyksestä pohjoiseen. Kaupunginosan palveluntarjonnan kasvulle luodaan edellytyksiä. Kaavamuutos on ensimmäinen toisiinsa liittyvistä Laajasalontietä koskevista kaavamuutoksista.

Yliskylän puistokadulle välillä Yliskyläntie – Reposalmentie on laadittu katusuunnitelma (nro 30404/1). Katusuunnitelma on voimassa olevan, vuonna 2015 laaditun liikennesuunnitelman mukainen. Rakennusvirasto on varmistanut kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolta, että käynnistyneen asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä huomioidaan Yliskylän puistokadun mukaiset aluetarpeet, ja että katusuunnitelman nykyisen voimassa olevan asemakaavan ylittävät alueet voidaan myöhemmin hyväksyä nyt laaditun katusuunnitelman mukaisesti. Kortteliin 49034 tulevan kauppakeskuksen voimassa olevaan asemakaavaan perustuvaa suunnittelua on ohjattu rakentamiseen ryhtyvien ja heidän edustajiensa kanssa yhteensopivaksi katusuunnitelman kanssa.

Rakennusviraston edustajat Birgitta Rossing ja Silja Hurskainen osallistuvat asemakaavan valmistelutyöhön yleisten alueiden näkökulmasta.

Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640

birgitta.rossing(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939

silja.hurskainen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 7.4.2016

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Lausunto



22.11.2016

Kiinteistövirasto antaa seuraavan lausunnon Laajasalon liikekeskuksen alueen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmas-
ta.

Kiinteistövirasto pitää suunnitelmaa kannatettavana; aluetta tehokkaana ja esitettyä pysäköintikonseptia tarkoituksenmukaisena. Nämä tulisi säilyttää myös jatkosuunnittelussa.

Kiinteistövirasto pyytää edellisen lisäksi huomioimaan seuraavat seikat. Kauppakeskuksen huoltoliikenteen mahdollistaminen tulee suunnitella huolellisesti ja turvallisesti ottaen huomioon ympäröivä asuminen. Laajasalontien varteen suunniteltujen liiketilojen toteutettavuuden ja toiminnallisuuden kannalta olisi tarpeellista mitoittaa ja sallia lyhytaikainen pysäköinti kadunvarteen ainakin aamuruuhkan ulkopuolella.

Kaupunkikuvan osalta kiinteistövirasto toivoo, että kaava tukisi omaleimaista ilmettä suosimalla lämpimämpää väriskaalaa.

Lisätiedot

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

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 6.4.2016

HEL 2015-001115 T 10 03 03

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on lähettänyt kaupunginmuseolle tiedon Laajasalon kauppakeskuksen ympäristöä koskevan asemakaavamuutoksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olost. Kaupunginmuseo on tutustunut alueen asemakaavan muutoksen 14.3.2016 päivättyyn valmisteluaineistoon ja esittää kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta kantanaan seuraavaa.

Suunnittelualueeseen kuuluvat Laajasalon ytimessä Yliskylän pohjoisosaan suunnitteilla oleva kauppakeskuksen kortteli 49034, korttelin 49036 tontti 4 nykyisen Reposalmen sillan kaakkoispuolella, Reposalmentien ja Kiiltomadonpolun ylikulkusillat, viheralue Kiiltomadonpolun sillan länsipään tuntumassa, korttelin 49027 tontti 3 sekä Laajasalontien, Reposalmentien, Isosaarentien ja Yliskyläntien ja Yliskylän puistokadun katualueet.

Asemakaavan muutosalue on pääosin rakentamatonta, katualueita ja niitä reunustavia nurmipintaisia luiskia pensaineen ja puineen. Osoitteessa Kuvernöörintie 8 sijaitsee Arkkitehtuuritoimisto Ilmo Valjakka



Ky:n vuosina 1982-1983 suunnittelema yksikerroksinen pankki- ja liikerakennus. Sen pohjoispuolella on vuonna 1969 suunniteltu huoltoasema. Korttelin 49027 tontilla 3 sijaitseva Laajasalon kirjaston ja nuorisotilat käsittävä kaksikerroksinen rakennus on valmistunut vuonna 1976. Suunnitelmat laati Helsingin kaupungin rakennusviraston talosuunnitteluosastolla arkkitehti Imre Weöres vuonna 1972. Aivan kaava-alueen itäpuolella sijaitsee Laajasalon ostoskeskuksen rakennukset, joiden korvaamisesta asuntorakentamisella on päätetty jo edellä mainitussa, vuonna 2015 voimaan tulleessa asemakaavan muutoksessa. Nyt esillä olevan asemakaavamuutoksen alue rajautuu idässä edellä mainitussa asemakaavassa mukana olevaan Yliskylän puistoon, jossa sijaitsee sr-2-merkinnällä kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokkaana rakennuksena suojeltu Ylistalo eli Uppbyn tilan päärakennus ja puistossa s-merkinnällä suojeltu alueen osa.

Asemakaavan muutoksen tavoitteeksi on asetettu edellytysten luominen uusien asuintalojen rakentamiselle suunnittelualueella ja valmistella olevan yleiskaavan mukaiselle pikaraitiotielle. Uudella asemakaavalla pyritään monipuolistamaan liikkumismahdollisuuksia, parantamaan kaupunkikuvaa ja lisäämään palveluntarjontaa sekä yhdistämään nykyisen Laajasalontien moottorikadun itä- ja länsipuoliset kaupunginosat alueet.

Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta merkittävin muutos esillä olevassa asemakaavamuutoksessa tulisi olemaan Laajasalon moottorikadun ja sen avoimen ilmeen muuttuminen ympäristöksi, jossa on katu-tilaa reunustavat viisi-seitsemänkerroksiset asuin- ja liikerakennukset. Kaupunginmuseo on todennut Laajasalon kaupunkibulevardin suunnitteluperiaatteista 10.3.2015 antamassaan lausunnossa, että suunnittelussa tulee ottaa huomioon suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat asemakaavalla suojellut rakennukset, tällä kaava-alueella siten ainakin Ylistalo. Lisäksi on nostettu esiin nelikaistaisen Laajasalon moottorikadun historiallinen merkitys. Moottorikatu ramppeineen kuvastaa rakentamisaikakautensa autoistumisen nopeaa kasvua ja tavoitteita luoda autoilulle ihanteelliset olosuhteet. Se on yksi vuonna 1968 julkaistun Smith-Polvisen liikennesuunnitelman toteutunut osa, ja siksi todistusvoimainen kohde, jonka historiaa tulisi valottaa ainakin kaavaselostuksessa.

Kaava-alueella olevaa nykyistä rakennuskantaa ei ole esitetty säilytettäväksi, vaan niiden paikalle on esitetty uudisrakentamista. Pääosin kaupunginmuseolla ei tähän ole huomautettavaa. Esillä olevassa asemakaavamuutoksessa esitetään myös nykyinen Laajasalon kirjasto- ja nuorisotalo korvattavaksi uudisrakentamisella. Kaupunginmuseo on vuonna 2014 kirjasto- ja nuorisotalon korjauksen hankesuunnittelun yhteydessä pitänyt rakennusta potentiaalisena suojelukohteena. Kaupun-



ginmuseo pitääkin valitettavana, ettei tämän Helsingin kaupungin oman suunnittelutyön ja 1970-luvun arkkitehtuurin laadukkaana esimerkkinä toimivan julkisen rakennuksen säilyttävää kaavavaihtoehtoa ole edes tutkittu. Kaupunginmuseo pitää tärkeänä, että Laajasalontien ympäristön monivaiheinen historia ja rakentuminen säilyvät näkyvänä myös voimakkaasti muuttuvassa kokonaisuudessa.

Edellä mainitut suojelukohteet, maisemalliset arvot ja niiden vaaliminen tulee ottaa huomioon Laajasalon kauppakeskuksen asemakaavan muutosta laadittaessa. Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa alueen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi



22.11.2016

§ 400

Laajasalontien keskiosan alustava liikennesuunnitelma

HEL 2016-012502 T 08 00 00

Hankenumero 4388_6

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Matti Niiranen: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Reetta Putkonen

Lisätiedot

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä liikennesuunnitteluosaston piirustuksen 6659-0 mukaisen Laajasalontien keskiosan ja Reposalmentien länsipään alustavan liikennesuunnitelman.

Kaupunkisuunnitteluvirasto päättää hyväksyä tilapäisen valo-ohjatun katuliittymän Laajasalontielle Yliskyläntien liittymään kunnes piirustuksen 6659-0 mukaiset järjestelyt voidaan toteuttaa.

Tiivistelmä

Laajasalontien ja Reposalmentien länsipään alustava liikennesuunnitelma (piirustus 6659-0) liittyy Laajasalon kauppakeskuksen alueen asemakaavaehdotukseen (nro 12430), joka on lautakunnan esityslistalla asemakaavapäällikön asiana.

Asemakaavaehdotuksessa on esitetty asuinrakennuksille varattuja korttelialueita Laajasalontien varteen, mikä mahdollistuu, kun Laajasalontien voimassa olevan asemakaavan mukaisista rinnakkaiskatujärjestelyistä sekä Reposalmentien eritasoliittymästä luovutaan. Liikennesuunnitelman lähtökohtana on tarjota Laajasalontielle edellytykset kai-



22.11.2016

kille kulkumuodoille nykyisen pelkän moottoriajoneuvoliikenteen sijaan. Suunnitelma sisältää myös Kruunusillat-hankkeen raitiotiejärjestelyt Yliskylän keskustassa.

Lisäksi liikennesuunnitelmassa on esitetty katuliittymä Laajasalontieltä Yliskyläntielle. Tämä parantaa Laajasalon kauppakeskuksen yhteyksiä ja vähentää liikennettä Kuvernöörintiellä.

Esittelijän perustelut

Lähtökohdat

Liikennejärjestelyjen muutos mahdollistaa asemakaavaehdotuksen (nro 12430) mukaisen asuntorakentamisen kadun varteen urbaanilla tavalla. Samalla suunnitelma edistää liikkumisen kehittämisohjelman tavoitteita tarjoamalla nykyistä paremmat edellytykset eri kulkumuodoille. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt (9.6.2015) "Laajasalontien kaupunkibulevardin suunnitteluperiaatteet" suunnittelun lähtökohdiksi osana Laajasalon kaupunkiuudistusta. Asemakaavan 11743 mukaiselle liiketontille ollaan rakentamassa kauppakeskusta voimassa olevan asemakaavan nojalla. Kruunusillat-hankkeen mukaisen raitiotien rakentaminen edellyttää liikennejärjestelyjen muuttamista myös Laajasalontielle.

Liikennesuunnitelma

Katuverkko

Laajasalontie on pääkatu, jonka nykyinen liikennemäärä on kauppakeskuksen korttelin kohdalla noin 18 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Laajasalontie on alueen ainoa autoliikennettä muuhun Helsingin katuverkkoon liittävä katu. Liikennemäärän arvioidaan kasvavan kauppakeskuksen kohdalla noin 31 000 ajoneuvoon vuorokaudessa vuonna 2040, jolloin kaikki Laajasalon alueen täydennysrakentaminen ja Vartiosaaren rakentaminen olisi toteutunut. Tällöin myös Kruunusillat-hankkeen mukainen raitiotielinjasto olisi käytössä jatkuen Vartiosaareen. Oletuksena on, että Laajasalon alueen asukkaat noudattaisivat samoja liikkumistottumuksia kuin viimeisimmässä laajemmin seudun liikkumistottumuksia kuvaavassa HSL:n "liikkumistottumukset Helsingin seudulla 2012" tutkimuksessa on kuvattu. Lisäksi ennusteessa on oletettu, ettei ruuhkamaksujärjestelmää ole toteutettu. Laajasalontietä pitkin kulkee erikoiskuljetusten reitti.

Reposalmentie on kokoojakatu, joka johtaa Vartiosaareen. Reposalmentien nykyinen liikennemäärä on 3 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärän ennustetaan kasvavan 8 400 ajoneuvoon vuorokaudessa, mikäli Vartiosaareen rakennetaan 7 000 asukkaan asuinalue.



Kuvernöörintiellä liikennemäärä on noin 2 700 Yliskyläntien ja Reposalmentien välillä. Tämä katuosuus poistuu, jolloin sen liikenteestä suurin osa siirtyy Laajasalontielle ja vähäisempi osuus Yliskylän puistokadulle Yliskyläntien uuden katuliittymän kautta. Kuvernöörintiellä Yliskyläntiestä pohjoiseen on noin 3 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kyseisen kadun rooli autoliikenteen kannalta pienenee merkittävästi Yliskyläntien uuden liittymän johdosta. Myös kaikki Kuvernöörintien bussiliikenne on tarkoitus siirtää uusitulle Laajasalontielle. Kuvernöörintien ja raitiotieverauksen risteysjärjestelyitä ei ole esitetty alustavassa liikennesuunnitelmassa, koska Kuvernöörintien pohjoisosan liikenteellinen rooli tarkentuu vasta myöhemmässä maankäytön suunnittelussa.

Tehtyjen liikennemallinnusten perusteella autoliikenteen sujuvuus kaava-alueella säilyy vähintään tyydyttävänä. Autoliikenne on Laajasalon melko alhaisesta työpaikkaomavaraisuudesta ja palveluiden paikallisuudesta johtuen ruuhkaliikennepainotteista. Ruuhka aikana ruuhkasuunnat menevät aamuisin ristiin Koirasaarentieltä ja Laajasalontien eteläosista ajettaessa sekä Laajasalontietä pohjoiseen ja Reposalmentieltä pohjoiseen ajettaessa. Nämä seikat on huomioitu liikennesuunnitelman kaistajärjestelyissä. Iltapäiväruuhkassa vastaavia vilkkaimpien liikennevirtojen ristikkäisyyttä ei esiinny. Vasemmalle kääntymistä on rajoitettu Laajasalontielle pääsuunnan sujuvoittamiseksi Laajasalontietä Koirasaarentielle. Tällainen liikenne olisi erittäin vähäistä ja käytettävissä on toimivampia ajoreittejä. Jalankulun, pyöräliikenteen ja joukko-liikenteen on arvioitu olevan turvallista ja sujuvaa tavoitetilanteessa. Raitiovaunulle on arvioitu voitavan toteuttaa kaikki tarvittavat joukkoliikenteen liikennevaloetuuudet

Laajasalontien, Isosaarentien ja Reposalmentien eritasoliittymä muutetaan valo-ohjatuksi tasoliittymäksi. Laajasalontietä korotetaan liittymän kohdalla noin 3 m, minkä ansiosta koko kaava-alueen katuverkosta muodostuu tasainen. Tasaisuus sopii hyvin jalankululle, raitiotieliikenteelle ja pyöräliikenteelle sekä raskaille ajoneuvoille. Pituuskaltevuudet jäävät kauttaaltaan selvästi alle esteettömyysvaatimusten. Laajasalontien länsireunaan rakennetaan baana-tasoinen pyörätie ja itäreunaan jalankulusta eroteltu paikallisempaa pyöräliikennettä palveleva pyörätie. Suunnitelma-alueen eteläosaan on esitetty pyöräliikenteen baana-tasoinen järjestely Koirasaarentieltä itään päin. Myöhemmässä suunnittelussa pyörätieverkosto täydentyy edelleen. Jalankululle rakennetaan kattava verkosto. Erityisesti Yliskyläntien kohdalle muodostuva uusi kulkuyhteys yhdistää Laajasalon itä- ja länsiosia jalan ja polkupyörällä liikkuvien osalta. Laajasalontien varteen, itäreunalle, kauppakeskuksen kortteliin sijoittuvien kiinteistöjen lyhytkestoisen huollon ja asiainnin tarpeisiin rakennetaan pysäköintitaskuja, jotka palvelevat näiden kiinteistöjen alimpiin kerroksiin tulevia liiketiloja.



22.11.2016

Laajasalontien pohjoisosa on asemakaavoituksen kohteena myöhemmin, joten liikennejärjestelyt siellä säilyvät toistaiseksi nykyisellään. Vastaavasti idän suuntaan Reposalmentien liikennejärjestelyt on liitetty niin ikään nykyisiin liikennejärjestelyihin. Etelässä suunnitelma liittyy nykyisiin Laajasalontien eteläosan järjestelyihin ja Koirasaarentien suuntaan Kruunusillat-hankkeen mukaisiin liikennejärjestelyihin. Koirasaarentien alueella on vireillä asemakaavoitusta ja suunnitellaan yksityiskohtaisemmin 2017 aikana. Etelän suuntaan on esitetty alustava varaus mahdollisesti suunnitelma-alueelle pohjoisesta tulevalle raitiotielinjan päätepysäkille ja kääntöpaikalle.

Joukkoliikenne

Laajasalontielle rakennettava raitiotie ja mahdollisesti useammat bussilinjat lisäävät joukkoliikennetarjontaa. Nykyinen liityntäbussilinjasto Herttoniemen metroasemalle säilyy ja tehostuu. Tavoitetilanteessa alue on erittäin hyvän joukkoliikennetarjonnan piirissä. Joukkoliikenteelle rakennetaan pysäkit laajasalontielle Reposalmentien liittymän pohjoispuolelle. Pysäkeiltä on hyvät vaihtomahdollisuudet joukkoliikennevälineestä toiseen ja erityisesti kulkumuodosta toiseen. Asiointiliikkumisen kannalta pysäkit muodostavat Laajasalon merkittävimmän pysäkkialueen. Suunnitelma-alueella on varauduttu raitiotiepysäkin rakentamiseen myös Reposalmentielle Laajasalontien liittymään. Mahdollisesti pohjoisen suunnasta Laajasaloon kulkevaa raitiotietä varten suunnitelmassa on esitetty varaus päätepysäkki ja kääntöraidevaraukselle Laajasalontien varteen Koirasaarentien eteläpuolelle. Suunnittelussa on varauduttu kaikkiin yleiskaavassa esitettyihin mahdollisiin raitiotieliikenteen suuntiin. Yleiskaavassa oleva joukkoliikenteen runkoyhteys Laajasalosta Herttoniemeen voidaan toteuttaa joko bussilinjana tai raitiotienä yleiskaavamääräyksessä.

Toteutus

Liikennejärjestelyjen toteuttaminen on erittäin haastavaa, koska Laajasalontielle ei ole riittävän hyvin palvelevaa korvaavaa katuyhteyttä. Laajasalontieellä tehdään laajoja toimenpiteitä, jotka ovat edellytys asemakaavan 12430 mukaisten asuntotonttien rakentamiselle. Kauppakeskuksen rakentaminen aloitetaan voimassa olevan asemakaavan 11743 perusteella ensi vuonna. Kauppakeskuksen rakentamisen johdosta Kuvernöörintie pitää poistaa ja korvaava Yliskylän puistokatu rakentaa johtosiirtoineen tilalle. Erityisen tärkeää on rakentaa Yliskyläntieltä liittymä Laajasalontielle jo tässä vaiheessa tilapäisin järjestelyin kunnes ne korvataan pysyvillä liikennesuunnitelman 6659-0 mukaisilla järjestelyillä. Kauppakeskuksen rakentamisen alkaessa myös Kiiltomadonpolun silta pitää purkaa. Vastaava siltayhteys rakennetaan uusiin lii-



22.11.2016

kenne- ja tonttijärjestelyihin sopivaksi heti, kun se on muun rakentamisen puolesta mahdollista.

Yliskylän puistokatu rakennetaan voimassa olevan asemakaavan ja hyväksytyn (kaupunkisuunnittelulautakunta 21.4.2015) liikennesuunnitelman (nro 6924-3) sekä hyväksytyn (yleisten töiden lautakunta) 12.4.2016) katusuunnitelman (nro 30404/1) mukaan vuoden 2017 aikana. Yliskylän puistokadun rakentaminen sisältää merkittäviä uuden asemakaava-alueen (nro 12430) kunnallisteknisiä järjestelyitä. Se mahdollistaa myös uuden kauppakeskuksen rakentamisen.

Kustannukset

Liikennejärjestelyjen kustannukset sisältyvät uuden alueen asemakaavan toteuttamisesta aiheutuviin kokonaiskustannuksiin. Asemakaavan nro 12430 selostuksessa katualueiden muutosten kustannusten on arvioitu olevan noin 12 milj. euroa (alv 0 %).

Väistävän asemakaavan (nro 11743) katu- ja liikennejärjestelyiden kustannukset olisivat olleet asemakaavan nro 12430 kaavatalouslaskelman keskimääräisiä neliöhintoja noudatellen likipitään 18,5 milj. euroa (alv 0 %) siltä osalta kun se vastaa liikennesuunnitelman 6659-0 liikennejärjestelyitä. Liikennesuunnitelmassa 6659-0 esitetään hieman asemakaavan 12430 katualueita laajemman alueen liikennejärjestelyt pois lukien Yliskylän puistokadun järjestelyt. Yliskylän puistokatua ei ole sisällytetty liikennesuunnitelmaan (nro 6659-0). Yliskylän puistokadun rakentamisen kustannusarvio on 2,5 milj. euroa (HKR).

Liikennesuunnitelman 6659-0 mukaisten liikennejärjestelyiden kustannusarvio on 13,3 milj. euroa (alv 0 %). Kustannusarvio ei pidä sisällään raitioteiden välttämättömien ratarakenteiden (rata, virroitus, pysäkit yms.) kustannuksia, jotka Kruunusillat hankkeen mukaisten ratojen osalta ovat noin 2,2 milj. euroa (alv 0 %) Raide-Jokerin yksikköhintoihin perustuen.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Reetta Putkonen

Lisätiedot

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi

Liitteet



22.11.2016

Lsp/4

-
- | | |
|---|------------------|
| 1 | Sijaintikartta |
| 2 | Piirustus 6659-0 |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Yleisten töiden lautakunta/Raimo K. Saarinen



§ 401

Keski-Pasilan tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun (Helsinki High-rise) kilpailuohjelma

HEL 2015-006648 T 10 03 09

Ksv 0870_10, karttaruutu G4

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- Keski-Pasilan tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun (Helsinki High-rise) 15.11.2016 päivätyn kilpailuohjelman (liite 1) hyväksymistä.
- että se valtuuttaisi kilpailun ohjausryhmän tekemään kilpailuohjelmaan vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta kilpailun sisältöä.

Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta totesi,

- että se pitää länsialueen, keskialueen ja itäalueen sujuvia jalankulkuyhteyksiä tärkeinä.

Käsittely

Vastaehdotus:

Osmo Soininvaara: Kaupunkisuunnittelulautakunta pitää länsialueen, keskialueen ja itäalueen sujuvia jalankulkuyhteyksiä tärkeinä.

Kannattaja: Jape Lovén

Lautakunta päätti ilman äänestystä yksimielisesti hyväksyä varapuheenjohtaja Soininvaaran vastaehdotuksen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Dan Mollgren, projektipäällikkö, puhelin: 310 37326
dan.mollgren(a)hel.fi
Ville Purma, arkkitehti, puhelin: 310 37261
ville.purma(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kilpailuohjelma
- 2 Aluerajaukset -kartta



- 3 Suunnitteluohjelma -kartta
4 Asemakaavaluonnoksen kartta, päivätty 5.6.2012

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Senaatti-kiinteistöt	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Helen Oy	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liikennevirasto	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Helsingin poliisilaitos	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- Keski-Pasilan tornialueen arkkitehtuuri- ja toteutuskilpailun (Helsinki High-rise) 15.11.2016 päivätyn kilpailuohjelman (liite 1) hyväksymistä



- että se valtuuttaisi kilpailun ohjausryhmän tekemään kilpailuohjelmaan vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta kilpailun sisältöä.

Tiivistelmä

Helsingin kaupunki ja Suomen valtio järjestävät kilpailun Keski-Pasilan tornialueen suunnittelusta ja toteuttamisesta. Suunnittelualue sijaitsee Pasilansillan eteläpuolella Pasilankadun ja Ratapihantien välissä. Kilpailu on arkkitehtuurikilpailu, johon sisältyy kilpailussa määritellyn aloitusalueen tontinluovutus kilpailun aikana neuvotelluin toteutussopimusehdoin.

Kilpailun tarkoituksena on löytää 150 000–200 000 k-m² asuin-, toimisto- ja liiketiloja sisältävä korkeatasoinen suunnitelma tornialueen asemakaavoituksen pohjaksi ja toteuttamiseksi. Kilpailun tarkoituksena on myös löytää ostaja ja toteuttaja 40 000–65 000 k-m² aloitusalueelle. Tavoitteena on laatia voittaneen työn pohjalta asemakaava länsialueelle ja mahdollisesti koko suunnittelualueelle.

Kilpailu on kaksivaiheinen. Ensimmäisessä vaiheessa kilpailijat esittävät luonnossuunnitelman koko suunnittelualueelle. Kilpailuryhmien kelpoisuus tarkistetaan ennen arvostelua kilpailijoiden esittämien selvitysten perusteella. Kilpailutöiden arvioinnin painopiste on aloitus- ja länsialueella. Jatkoon pääsee 2–4 laadullisesti parhaimman ehdotuksen laatinutta kilpailijaa. Toiseen vaiheeseen valitut kilpailijat laativat tarkemman suunnitelman länsialueelle. Toisen vaiheen kilpailutöiden arvioinnin painopiste on aloitusalueen suunnitelmissa.

Kilpailun voittaja valitaan kaupunkisuunnittelullisin perustein. Laadullisesti parhaan suunnitteluratkaisun laatineella taholla on oikeus ja velvollisuus ostaa aloitusalueen rakennusoikeus kilpailuohjelmassa ilmoitetuin yksikköhinnoin ja toteuttaa sille suunnitelmansa mukainen kokonaisuus.

Kilpailun aikana voidaan myös sopia, että kilpailun järjestäjät ja kilpailun voittaja sitoutuvat neuvottelemaan aloitusalueen eteläpuolella sijaitsevien tonttien toteuttamisesta ja lunastamisesta aloitusalueen ensimmäisen tornin rakentamisen käynnistymisen jälkeen.

Suunnittelualue on osayleiskaavan mukaan keskustatoimintojen aluetta. Työtilatarjonnan turvaamiseksi rajoitetaan kilpailuohjelmassa asuin-kerrosala suunnittelualueella yhteensä 20–50 %:iin rakennusoikeuteen laskettavasta kerrosalasta.

Pasilansillan reunaan aloitusalueelle on suunniteltava vähintään 2 tornitaloa, joissa on vähintään 15 kerrosta. Tavoitteena on, että koko



suunnittelualueelle suunnitellaan 8–10 tornitaloa, joista 5 sijaitsee länsialueella.

Suunnittelualue on pääosin valtion omistuksessa. Kaupunki omistaa alueen länsireunalla katu- ja puistoalueita. Kilpailuohjelman sisältö on laadittu yhteistyössä valtion kanssa.

Kilpailu käynnistyy 16.1.2017. Kilpailun ensimmäisen vaiheen suunnitelmaehdotukset jätetään arvioitaviksi keväällä 2017. Kilpailun toiseen vaiheeseen valitaan ensimmäisen vaiheen arviointikriteerien perusteella 2–4 laadullisesti parhaimman ehdotuksen laatinutta kilpailijaa. Kilpailun toinen vaihe käynnistyy syksyllä 2017. Toisen vaiheen suunnitelmaehdotukset on tarkoitus jättää arvioitaviksi keväällä 2018. Kilpailun voittaja julkistetaan kesällä 2018.

Esittelijän perustelut

Keski-Pasilan osayleiskaavassa (saanut lainvoiman 2006) suunnittelualue on varattu keskustatoimintojen alueeksi, jota kehitetään hallinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asumisen ja virkistykseen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Tornialueelle on merkitty ohjeellisesti rakennusoikeutta 100 000–130 000 k-m². Osayleiskaavan oikeusvaikutteisuus ei kuitenkaan koske kerrosalamääritystä. Kilpailuohjelma on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Pääosa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta. Alueen laidoilla on voimassa asemakaavoja vuosilta 1979–2008.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 12.6.2012 tornialueen asemakaavaluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi. Hyväksytty asemakaavaluonnos perustuu Cino Zucchi Architettil -toimiston vuonna 2009 laatimaan tornialueen viitesuunnitelmaan. Asemakaavaluonnoksessa alueelle on mahdollistettu kymmenen 20–40-kerroksisen tornitalon rakentaminen Pasilansillan eteläpuolelle. Alueen kokonaisrakennusoikeus on asemakaavaluonnoksen mukaisesti noin 182 000 k-m².

Veturitien eteläosan asemakaava on tullut voimaan vuonna 2015. Katujen rakennussuunnittelu on käynnissä.

Keskustakorttelin asemakaava on tullut voimaan vuonna 2015. Keskustakorttelin rakennustyöt ovat käynnissä.

Kilpailuohjelman valmistelun vaiheet ja vuorovaikutus



22.11.2016

Kilpailua on valmisteltu Senaatti-kiinteistöjen, kaupunkisuunnitteluviraston, kiinteistöviraston ja kaupunginkanslian yhteistyönä. Kilpailun lähtökohdat on hyväksytty valtion ja Helsingin kaupungin Keski-Pasilan yhteistyöryhmässä 28.9.2016.

Alustava kilpailuohjelma (beta-versio) julkaistiin kilpailun kotisivuilla syksyllä 2014: www.helsinkihighrise.fi

Alustavasta kilpailuohjelmasta on kansalaisilla ollut mahdollisuus antaa verkkopalautetta KSV Forumilla 17.10.–16.11.2014. Palautteissa toivottiin korkeampia (vähintään 20 kerroksisia) torneja, myös matalia rakennuksia, jalankulkuympäristöä eläväksi ja mielenkiintoiseksi, radan päälle rakentamista ja todettiin Veturitien väylämäisyyden pilaavan alueen.

Potentiaalisia kilpailijoilta varten järjestettiin kilpailun esittelyseminaari Pasilassa 3.12.2014 ja heiltä pyydettiin myös palautetta alustavasta kilpailuohjelmasta. Palautteissa toivottiin asunto-/toimistojakaumaan enemmän joustoa, aloituksen muuttamista asuntopainotteisemmaksi ja siirtämistä keskialueelta länsialueelle, riittävästi vapausasteita suunnitteluun ja tornien lisäksi laajapohjaisia, matalampia rakennuksia toimitoille. Lisäksi esitettiin kilpailun ajankohtaan ja hybridirakentamiseen liittyviä ongelmia. Alueen brändäystä pidettiin tärkeänä kuten myös elävää ja mielenkiintoista jalankulkuympäristöä.

Saatu palaute on otettu huomioon siten, että kilpailu on muutettu kaksivaiheiseksi ja aloitusalue on siirretty länsialueelle aloituksen asuntopainotteisuuden lisäämiseksi. Lisäksi suunnitteluvaatimuksia on karsittu ja muutettu ohjeellisiksi.

Kilpailun jatkovalmistelu

Kilpailuohjelman luonnos on julkaistu kilpailun kotisivuilla 4.10.2016.

Lopulliset asiakirjat kilpailukutsuineen julkaistaan 16.1.2017. Kilpailuohjelman ja toteutussopimusluonnoksen viimeistely jatkuu kilpailun ohjausryhmän ja kilpailusihteerin toimesta koko loppuvuoden 2016.

Arviointityön asiantuntijoiksi valitut henkilöt osallistuvat kilpailun ohjausryhmän ja kilpailusihteerin kanssa kilpailuohjelmaan sisältyvien arviointikriteerien ja kilpailuehdotusten laadintaohjeiden viimeistelyyn.

Senaatti-kiinteistöt ja Helsingin kaupunki hyväksyvät lopulliset kilpailuasiakirjat niiden valmistuttua ja ennen kuin ne julkaistaan. Kaupungin osalta asiakirjat hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta ja tarvittavien osien osalta kiinteistölautakunta, kaupunginhallitus ja kaupunginvaltuusto.

Kilpailuaikataulu

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvno
FI02012566



Tornialueen kilpailu käynnistyy yleisellä ilmoittautumiskutsulla 16.1.2017, jolloin myös julkaistaan kilpailuasiakirjat. Kilpailuseminaari järjestetään helmikuussa 2017.

Kilpailun ensimmäisen vaiheen aikana laadittavat suunnitelmaehdotukset jätetään arvioitaviksi keväällä 2017 (osallistumishakemus). Kilpailijoilta pyydetään jättämään myös ehdotukset toteutussopimuksen muutoksista sekä tiedot kilpailijan vähimmäisvaatimusten täyttymisestä.

Kesällä 2017 tarkistetaan kilpailijoiden kelpoisuus ja suunnitelmaehdotuksen vähimmäisvaatimusten mukaisuus. Kilpailun toiseen vaiheeseen valitaan 1. vaiheen arviointikriteerien perusteella 2-4 laadullisesti parhaimman ehdotuksen laatintua kilpailijaa. Kilpailun toinen vaihe käynnistyy syksyllä 2017.

Kilpailun toisen vaiheen aikana laadittavat tarkennetut suunnitelmaehdotukset on tarkoitus jättää arvioitavaksi keväällä 2018. Kilpailun tulos on tarkoitus julkistaa alkusyksyllä 2018.

Kilpailuorganisaatio

Kilpailuorganisaatio koostuu arviointiryhmästä, ohjausryhmästä sekä sihteeristöstä.

Kilpailun arviointiryhmä vastaa suunnitelmaehdotusten laatuarvioinnista. Arviointiryhmässä on neljä valtion (Senaatti-kiinteistöjen) ja neljä Helsingin kaupungin nimeämää jäsentä. Valtio on jo nimennyt jäsenen, mutta kaupungin nimeämät jäsenet nimetään johtamisjärjestelmän uudistamisen vuoksi vasta helmikuussa 2017 järjestettävässä kilpailuseminaarissa.

Kilpailun ohjausryhmä vastaa kilpailun valmistelusta ja läpiviennistä, kilpailijoiden vähimmäisvaatimusten täyttymisen tarkistamisesta, sopimusneuvotteluista ja toteutussopimuksen laatimisesta sekä avustaa arviointiryhmää ohjaamalla ja varmistamalla sihteeristön toimintaa.

Arviointiryhmän tueksi muodostetaan kilpailusihteeristö, jota tukee eri alojen asiantuntijat. Sihteeristöön kuuluu ulkopuolinen konsultti (kilpailusihteerit), SAFA:n edustaja sekä valtion ja kaupungin yhdessä nimeämät sihteerit. Sihteeristö kokoaa ehdotusten kokonaisarviointit asiantuntijoiden lausuntojen pohjalta.

Sopimustilanne Helsingin kaupungin ja Suomen valtion välillä

Helsingin kaupungin ja Suomen valtion välillä on solmittu 30.12.2002 aiesopimus koskien Keski-Pasilan tulevan maankäytön periaateratkaisuita. Aiesopimuksen mukaisesti kaupunki on käynnistänyt sopimuksen mukaisen alueen kaavoittamisen Keski-Pasilassa ja Keski-Pasilan



osayleiskaava on tullut voimaan vuonna 2006. Aiesopimusta toteutukseen osapuolet ovat järjestäneet Keski-Pasilan keskustakorttelia koskevan suunnittelu- ja toteutuskilpailun sekä tehneet keskustakorttelia koskevan tarkemman yhteistyösopimuksen. Edellä mainitun kilpailun ja sen perusteella solmittujen sopimusten mukainen kiinteistökauppa koskien keskustakorttelin maa-aluetta on tehty 3.3.2016.

Aiesopimukseen perustuen Senaatti-kiinteistöt käynnistää ratapihakortteleiden asemakaavan hyväksymisen jälkeen yhteistyössä kaupungin kanssa ratapihakortteleiden tontinluovutuskilpailut sekä tornialueen kilpailun. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 1.3.2016 päätettiin asettaa ratapihakortteleita koskeva asemakaavaehdotus nähtäville 8.4.–9.5.2016. Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee ratapihakortteleiden tarkistetun asemakaavaehdotuksen tammi-kuussa 2017.

Kaupungin ja Suomen valtion välillä on valmisteilla vuonna 2002 allekirjoitetun aiesopimuksen pohjalta yhteistyösopimus koskien ratapihakortteleita ja tornialuetta, missä tullaan sopimaan muun muassa osapuolten välisistä kustannusten ja tulojen jakautumisesta, alueiden luovutusperiaatteista sekä organisointi ja toimintatavoista. Valmisteilla oleva yhteistyösopimus saatetaan kaupungin toimivaltaisen toimielimen hyväksyttäväksi, ennen kuin kilpailun ensimmäisen vaiheen suunnitelmaehdotukset on jätettävä arvioitavaksi, ellei erikseen myöhemmin toisin päätetä.

Kaupunki ja Suomen valtio ovat päässeet yhteisymmärrykseen koskien yhteistyösopimuksen linjauksia, mutta ennen kuin sopimus voidaan saattaa kaupungin toimivaltaisen toimielimen käsiteltäväksi, tulee sopimusehtoja vielä tietyiltä osin tarkentaa.

Toteutussopimus

Kilpailun aloitusalueesta valmistellaan kilpailun 2. vaiheeseen valittujen kilpailijoiden kanssa aloitusaluetta koskeva toteutussopimus. Toteutussopimuksessa sovitaan osapuolten välisistä velvoitteista, oikeuksista ja vastuista hankkeen toteuttamiseksi. Toteutussopimusta täsmennetään kunkin 2. vaiheeseen valitun kilpailijan aloitusalueen suunnitteluratkaisun perusteella siten, että sopimus on tasapuolinen ottaen kuitenkin huomioon kunkin kilpailijan suunnitteluratkaisun erityispiirteet. Suunnitelmaehdotuksen arvioinnin edellytyksenä on, että kilpailija hyväksyy laaditun toteutussopimuksen ja jättää sitovan tarjouksen aloitusalueen ostamisesta ja toteuttamisesta.

Kiinteistölautakunta 3.11.2016



22.11.2016

Kiinteistölautakunta (3.11.2016) esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus varaisi Keski-Pasilasta määrätyn alueen (kaupungin omistamat maat kilpailun länsialueella) suunnittelu- ja toteutuskilpailua varten 31.12.2018 saakka.

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus oikeuttaa kiinteistölautakunnan hyväksymään kilpailun aloitusalueen toteutussopimusluonnoksen yleiset periaatteet.

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus toteaa, että Suomen valtion ja Helsingin kaupungin välillä solmitaan yhteistyösopimus koskien muun muassa tornialueen suunnittelua ja toteutusta. Sopimus on esitettävä kaupungin toimivaltaisen toimielimen hyväksyttäväksi ennen kuin kilpailun ensimmäisen vaiheen suunnitelmaehdotukset on jätettävä arvioitavaksi, ellei toisin erikseen myöhemmin päätetä. Sopimusvalmistelun lähtökohtana pidetään vuonna 2002 allekirjoitetun osapuolten välisen aiesopimuksen mukaisia periaatteita.

Kiinteistölautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että kilpailualueen aloitusalueella (noin 40 000–65 000 k-m²) noudatetaan tiettyjä tontinluovutusperiaatteita, kuten että tontit luovutetaan myymällä ja, että kilpailuohjelmassa ilmoitettavat asuin-, liike-, hotelli- ja toimisto- sekä muun vastaavan rakennusoikeuden yksikköhinnat ovat kiinteitä joitakin indeksitarkistuksia lukuun ottamatta.

Lisäksi kiinteistölautakunta hyväksyi osaltaan kilpailuohjelman luonnoksen.

Jatkotoimenpiteet

Kilpailuohjelman hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Dan Mollgren, projektipäällikkö, puhelin: 310 37326
dan.mollgren(a)hel.fi
Ville Purma, arkkitehti, puhelin: 310 37261
ville.purma(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Kilpailuohjelma
- 2 Aluerajaukset -kartta
- 3 Suunnitteluohjelma -kartta
- 4 Asemakaavaluonnoksen kartta, päivätty 5.6.2012

Muutoksenhaku

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alvnro
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Senaatti-kiinteistöt

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Liikennevirasto

Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin poliisilaitos

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Sinnemäki, Hyttinen, Villeneuve
Asuntotuotantotoimisto (ATT)
Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
Helsingin taidemuseo
Kaupunginmuseo
Kiinteistövirasto
Liikuntavirasto
Nuorisoasiainkeskus
Opetusvirasto
Pelastuslaitos
Rakennusvalvontavirasto

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alvnro

FI02012566



22.11.2016

Akp/5

Sosiaali- ja terveysvirasto
Varhaiskasvatusvirasto
Rakennusvirasto
Ympäristökeskus
Kaupunginkirjasto
Kulttuurikeskus

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.11.2016 § 380

HEL 2015-006648 T 10 03 09

Ksv 0870_10, karttaruutu G4

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

15.11.2016 Pöydälle

Pöydällepanoehdotus:
Osmo Soininvaara: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Dan Mollgren, projektipäällikkö, puhelin: 310 37326
dan.mollgren(a)hel.fi
Ville Purma, arkkitehti, puhelin: 310 37261
ville.purma(a)hel.fi



22.11.2016

Akp/6

§ 402

Eteläisen Postipuiston suunnitteluperiaatteet

HEL 2014-000497 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0874_2, karttaruutu G5

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- hyväksyä seuraavat Eteläisen Postipuiston suunnitteluperiaatteet 1–9 laadittavan asemakaavatyön pohjaksi:

1. Alueelle suunnitellaan Ilmalan asemaan tukeutuvia asuntoja ja työpaikkoja.
2. Keskitetään toimitiloja aseman välittömään läheisyyteen.

Edellytykset työpaikkarakentamiselle täyttyvät parhaiten aseman välittömässä läheisyydessä, toimitilavaranto suunnataan todennäköisimmän kysynnän alueille.

3. Suunnittelualueen saavutettavuutta parannetaan kehittämällä alueen liikenneyhteyksiä.

Alueen yhteydet ovat: Ilmalanrinne-Postiljooninkatu, Televisiokaatuun liittyvä katu ja raitiotie, hyvät jalankulkuyhteydet asemalaiturille, pyöräilyn laatukäytävä eli baana.

4. Kustinpolku

Luodaan sellaista ympäristöä, jossa on miellyttävää kulkea jalan. Alueen keskelle tulee kävelykatu, Kustinpolku, joka yhdistää Ilmalan aseman Pohjois-Pasilan nauhakaupunkiin. Tärkeimmät toiminnot ovat Kustinpolun varrella.

5. Volyyymi ja sijainti

Uuden asuinrakentamisen kerrosalatavoite on 130 000 k-m² ja uuden toimitilan kerrosalatavoite on 40 000 k-m². Tutkitaan mahdollisuutta tehokkaampaan rakentamiseen. Yleiskaavan to-



teuttamisohjelman yhteydessä selvitetään koko kaupungin tasolla tulevaisuuden toimitilararve sekä toimitilojen tarkoituksenmukainen sijoittuminen kaupungissa. Toteuttamisohjelman tarkastelu saattaa aiheuttaa tarkistuksia asumisen ja toimitilojen määrien suhteeseen alueen jatkosuunnittelussa.

Asuminen painottuu Keskuspuiston laitaa ja Kustinpolun varrelle. Toimitilarakentamisen paikka on alueen eteläosassa, jossa se muodostaa vastaparin Ilmalanrinteelle. Noudatetaan AM-ohjelman mukaista hallintamuotojakautumaa. Postin pääkonttorin olemassa olevat rakennukset säilyvät alueella. Alueen kärjessä on paikka maamerkille.

6. Puistot

Alueen reunoilla Keskuspuisto ja ratapiha rajataan selkeästi rakentamisella. Alueen sisällä on pieni paikallinen puisto, joka palvelee päiväkotia ja toimii siirtymänä kävelykadulta (Kustinpolulta) Keskuspuistoon.

Alueen hulevesien purkureittinä toimii keskuspuistossa kulkeva Haaganpuroon laskeva uoma. Keskuspuiston maisemaan sovitetaan viivyttävä kosteikkorakenne.

7. Palvelut

Kaupalliset palvelut sijoittuvat reittien risteyskohtiin kivijalkaan. Alueelle mitoitetaan päivittäistavarakauppa (noin 2000 k-m²). Liiketilän kokonaismitoitus alueella on noin 5000 k-m². Alueelle mitoitetaan päiväkotia Keskuspuiston tuntumaan.

8. Pysäköinti

Keskittetty pysäköinti osin pysäköintitaloissa ja osin pihakansien alla. Hyödynnetään massanvaihdoista syntyvää kellarikerrosta. Pysäköinnin laskentaohje asunnoille: Kun etäisyys linnuntietä lähimmälle metro- tai juna-asemalle on alle 400 metriä. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 145 k-m². Muille alueille autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / 135 k-m². Pysäköin-



nin laskentaohjetta toimistoille päivitetään kaavaprosessin ku-
luessa vastaamaan kaupunkisuunnitteluviraston uusia ohjeita.

9. Kaatopaikan puhdistustyöt

Pilaantuneet maat poistetaan kokonaan useammassa osassa rakentamisen edetessä. Alueen reunalle rakennetaan pysyvä pystyeristysseinä ja vaihteittain poistettavien massanvaihtoalueiden välille tilapäiset pystyeristysseinät.

- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päättösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää suunnitteluperiaatteista tarvittavat lausunnot.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Anna-Maija Sohn, arkkitehti, puhelin: 310 37448
anna-maija.sohn(a)hel.fi
Sakari Pulkkinen, arkkitehti, puhelin: 310 37276
sakari.pulkkinen(a)hel.fi
Dan Mollgren, projektipäällikkö, puhelin: 310 37326
dan.mollgren(a)hel.fi
Harri Verkamo, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37127
harri.verkamo(a)hel.fi
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37388
pekka.leivo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1147-01/16
- 2 Ilmakuva
- 3 Ote Yleiskaava 2002:sta
- 4 Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
- 5 Ote maakuntakaavasta
- 6 Ote 2.vaihemaakuntakaavasta
- 7 Eteläisen Postipuiston suunnitteluperiaatteet
- 8 Vuorovaikutusraportti ja asukastilaisuuden muistio
- 9 Mielipidekirjeet



10 Yritysvaikutusten arviointi
11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Ilmalan asemanseudulle Eteläiseen Postipuistoon suunnitellaan asuntoja, toimistoja ja palveluita. Asuinrakentamisen kerrosalatavoite 130 000 k-m² ja uuden toimitilan kerrosalatavoite 40 000 k-m².

Suunnitteluperiaatteilla ohjataan mm. alueen eri toimintojen sijoittumista ja volyymia, katuverkon rakennetta, palveluiden sijoittumista, pysäköinnin perusratkaisuja, alueen suhdetta Keskuspuistoon sekä alueen liittymistä ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Toimitilarakentamisen paikka on alueen eteläosassa, jossa se muodostaa vastaparin Ilmalanrinteelle Hakamäentien eteläpuolella. Asuminen painottuu Keskuspuiston laitaan ja alueen halki johtavan kävelykadun varrelle.

Uuden alueen on tarkoitus liittyä tulevaan nauhakaupunkiin: maaliikennekeskuksen tilalle suunniteltuun asuinalueeseen pohjoisessa sekä myöhemmin suunniteltavaan Postin lajittelukeskuksen alueeseen näiden välissä. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja suunnitteluperiaatteiden sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Tavoitteena on, että alueen asemakaavaluonnos valmistuu 2017 ja asemakaavaehdotus esitellään lautakunnalle 2018.

Esittelijän perustelut

Maankäytön suunnitteluperiaatteet alueella ovat valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 sekä Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) mukaisia ja edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.



Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnitteluperiaatteet koskevat Hakamäentien ja rantaradan pohjoispuoleista aluetta, joka rajoittuu pohjoisessa Postin lajittelukeskukseen, lännessä Keskuspuistoon ja idässä ratapihaan.

Kaavoitus on tullut vireille maanomistajien aloitteesta. Alueen suurin maanomistaja on Posti Group Oyj. Muut maanomistajat ovat VR-Yhtymä Oy, Senaatti-kiinteistöt ja Helsingin kaupunki.

Alueella sijaitsee nykyisin Postin pääkonttori, joka on sijoittunut useampaan 1–6 -kerroksiseen rakennukseen Keskuspuiston laidalla. Alueen eteläosassa sijaitsee Pohjolan liikenteen pääkonttorina toiminut kolmi-kerroksinen rakennus sitä ympäröivine linja-autovarikkoineen. Pohjolan Liikenteelle rakennetaan uutta bussivarikkoa ja pääkonttoria ratapiha-alueen itälaidalle Veturitielle, jonne pääkonttori siirtyy vuoden 2017 aikana. Vanha Pohjolan liikenteen konttorirakennus poistuu tällöin käytöstä ja voidaan purkaa. Pohjolan liikenteen nykyisen alueen ja Postin pääkonttorin välissä suunnittelualueella on matalia varastohalleja.

Alueen eteläpäässä Hakamäentie ja rantarata aiheuttavat huomattavia estevaikutuksia liittymisessä eteläpuoliseen kaupunkirakenteeseen. Lisäksi korkeusero Ilmalantorin ja suunnittelualueen välillä on jopa 18 metriä: Ilmalantorin korkeus on +40,3 ja kaavamuutosalueen maanpinta vaihtelee tasovälillä +22...+24.

Liikennemäärä Hakamäentiellä on 42 320 ajoneuvoa/vrk (2015).

Alueella on sijainnut Helsingin kaupungin puhtaanapitolaitoksen pääkaatopaikka vuosina 1949–1963. Ennen vuotta 1949 paikalla sijaitsi VR:n oma kaatopaikka. Kaatopaikkatoiminnan päätyttyä VR tasasi alueen. Kaatopaikan pinta-ala on noin 40 ha. Alueelle on viety arviolta noin 9 milj. m³ yhdyskunta- ja teollisuusjätettä, joka on sittemmin tiivistynyt niin, että nykyinen tilavuus on noin 1 milj. m³. Kaatopaikan täyttö on paksuimmillaan alueen itäosassa. Jätteiden sisällöstä ja sijainnista ei ole pidetty tarkkaa kirjaa. Alueella on suoritettu lukuisia pilaantuneisuustutkimuksia 2000-luvulla eri rakennus- ja kaavoitushankkeiden yhteydessä. Uusimmat selvitykset on laadittu vuoden 2016 aikana.

Tutkimuspisteisiin on tehty koekuoppia ja -kairauksia jätetäytön laadun ja haitta-aineiden pitoisuuksien selvittämiseksi. Kaatopaikan puhdistustöiden kustannuksia selvitetään kaavaprosessin aikana. Kustannuksilla on vaikutuksia alueen taloudelliseen toteuttamiskelpoisuuteen ja ne luovat paineita myös rakentamisen tehokkuuteen.

Kaatopaikkajätettä on aikoinaan läjitetty suoalueelle, jossa maan pinnassa on ollut turvekerros, ja tämän alla savi- tai silttihomeikko ennen



tiivistä kitkamaata ja kallionpintaa. Vuodelta 1953 olevissa kairauksissa näkyy alueen luonnollinen maaperä.

Kallio on verrattain lähellä maanpintaa vain Postin toimistorakennusten lounais- ja länsipuolella sekä kaavamuutosalueen eteläisimmässä kärkeä Hakamäentien vieressä. Kallion päällä on muutama metri maakerroksia.

Kalliopinta viettää itään päin kohti ratapihaa. Alueella, jossa kallio on syvimmillään, on moreenin päälle kerrostunut savea. Savimuodostuman alapinta on paikoin jopa 10 m syvyydellä maanpinnasta.

Tehdyt selvitykset

Alueesta on tehty seuraavia selvityksiä:

- Pilaantuneet maat ja vesienhallinta / Ramboll Finland Oy
- Rakennettavuus / Ramboll Finland Oy
- Maisemasuunnittelu / Sito Oy
- Hulevesi / Ramboll Finland Oy
- Liikenne ja pysäköinti / Sito Oy
- Kaupallinen selvitys / Realprojekti Oy
- Toimistojen markkinalähtöinen kysyntä ja sijoittuminen Helsingissä / Catella Property Oy (alueena koko kaupunki)
- alustavat selvitykset Maaliikennekeskuksen alueen kaavamuutoksen yhteydessä ratapihan aiheuttamasta melusta, tärinästä ja häiriövalosta
- yritysvaikutusten arviointi (KSV, KV, Kanslia/Elo)

Suunnitteluperiaatteiden sisältö

Suunnitteluperiaatteilla ohjataan Eteläisen Postipuiston tarkempaa asemakaavoitusta, jossa tavoitteena on toteutumattoman toimitilakaavan muuttaminen asutuspainotteisemmaksi. Kaavamuutoksen myötä tavoitteena on alueen rakentuminen monipuoliseksi ja eläväksi asuin- ja työpaikka-alueeksi. Samalla eheytetään yhdyskuntarakennetta ja parannetaan liikenneyhteyksiä alueelle.

Alueelle on laadittu useita rakennemalleja, joiden perusteella on päädytty esittämään suunnitteluperiaatteita 1–9.

Visio alueesta

Alueesta tehdään monipuolinen kantakaupungin osa, jossa viihtyvät sekä asukkaat että työntekijät. Alueelle on helppoa saapua junalla tai raitiovaunulla, alue tukeutuu tiiviisti Ilmalan asemaan. Toimistotalot reu-
nustavat radanvarrta, niiden työntekijät ylläpitävät osaltaan alueen pai-



kallispalveluja. Alueen sydämessä Kustinpolun katukiveyksellä on mukava kävellä - vastaan tulee mielenkiintoisia kaupunkinäkymiä ja lähipalveluita sekä pieniä levähdyspaikkoja. Pieni puistoakseli johdattaa kävelykadulta Keskuspuiston metsiin. Asuintaloja on keskuspuiston laidalla, Kustinpolun varrella sekä ratapihan reunalla. Näkymät asunnoista vaihtelevat siis metsäisistä puistonäkymistä kaupunkimaisiin kävelykatunäkymiin ja avariin ratapihanäkymiin. Asuintalojen korkeus vaihtelee.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

Suunnitteluperiaatteiden valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kiinteistöviraston tonttiosaston, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston, kaupunginkanslian elinkeino-osaston, rakennusviraston sekä kaupunkisuunnitteluviraston yleiskaavatoimiston kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesi- ja jätehuolto
- Liikennevirasto
- kiinteistöviraston pohjarakennustoimisto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän kannanotossa todetaan, että alueen kehittäminen tukee HLJ 2015 ja MASU 2050 -suunnitelmien tavoitteita yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä. Aseman saavutettavuutta heikentää aseman sisäänkäyntien sijainti Hakamäentien siltarakenteiden alla ja Ilmalan varikon sisäänajoraiteiden vieressä. Myös ympäristön suuret korkeuserot ja Hakamäentien estevaikutus huonontavat saavutettavuutta kävellessä. Pääpyöräverkon laatuikäytävä rantaradan varrella on otettava huomioon alueen suunnittelussa. Myös pyörien liittytävyyttä aseman seudulla pitää kiinnittää huomiota. HSL pitää tärkeänä, että koko Pohjois-Pasilan nauhakaupunkia suunnitellaan tiiviinä kokonaisuutena, jotta joukkoliikenneyhteyksien suunnittelu olisi kokonaisvaltaista ja yhtenäistä. Raitioliikenteeseen varautuminen on alueen asukasmäärän ja sijainnin vuoksi perusteltua. Joukkoliikenneyhteys tarvitaan etelän lisäksi Maunulan (Raide-Jokeri) ja Käpylän (pääraita) suuntiin. Raitioliikenteen osalta on tarpeen selvittää tarkoituksenmukaiset yhteydet. OASissa kuvatussa teemakartassa oleva raitiotielinjalus on haasteellinen mutkaisuutensa vuoksi. Lisäksi HSL suosittelee,



että joukkoliikennepysäkkien sijainti laajemmalla alueella esitetään alueen rakennetta havainnollistavassa aineistossa. Mikäli Postiljooninkadulle toteutetaan raitiotie, tulee kadulla varautua autokaistoilla kulkevaan bussiliikenteeseen. Ensi vaiheessa bussiliikenne voi käyttää raitiotien tilavarausta kadun keskellä, jolloin mitoituksessa on otettava huomioon sekä raitio- että bussiliikenteen tarpeet.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää kannanottonaan, että kaavoituksessa tulee selvittää uuden vesihuollon tarve ja kustannukset sekä huomioida riittävät tilavaraukset. Vesihuoltolinjat tulee pyrkiä sijoittamaan yleisille alueille ja mahdollisten johtokuja-aluevarausten tarve selvittää. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen tulee laatia kaavoituksen yhteydessä. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida alueelle aiemmin tehty katujen ja kunnallistekniikan rakennussuunnitelma ja sitä tulee hyödyntää mahdollisimman paljon. Ilmalanrinteen rakentaminen on aiheuttanut sen, että suunnitellun toimistorakennuksen lähellä olevasta esijohdon pystykuilusta joudutaan rakentamaan yhteys Lähetinkadun (nyk. Postiljooninkadun) vesijohtoon vuoden 2017 loppuun mennessä.

Jätehuollon osalta HSY muistuttaa raskaan liikenteen vaatimuksista tilan ja turvallisuuden suhteen.

Liikenneviraston kannanotto kohdistui raideliikenteen melu-, runkome- lu- ja värinähaittoihin, jotka on selvitettävä kaavatyön yhteydessä riittäväällä tarkkuudella ja joiden torjumiseksi on osoitettava tarvittavat kaavamääräykset. Liikennevirasto muistuttaa, ettei se osallistu uudesta maankäytöstä aiheutuviin mahdollisiin melun- ja värinätorjunnan kustannuksiin.

Kiinteistöviraston pohjarakennustoimiston kannanotossa todettiin alueella olevat pilaantuneet maat, korkeusasemat, maaperätiedot, orsi- ja pohjavesiin liuenneet yhdisteet ja pohjavedenpinta.

Rakennusviraston kannanotossa huomautettiin raitiotievarauksen siltojen kustannuksista (OAS-vaiheessa raitiotielinjaus Ilmalankadulta). Postintaipaleen nykyisen Ilmalan varikolle johtavan yksityisen sillan hallinta-, rakentamis- ja ylläpitovastuut tulee selvittää ennen asemaehdotuksen laatimista. Alueelle tuleville julkisille palveluille tulee tehdä riittävät tilavaraukset kortteleissa. Maankäytön kehittämisen epäsuorat vaikutukset ympäröivien alueiden luontoarvoihin ja ekosysteemipalveluihin tulee selvittää ja ohjata. Koko Pohjois-Pasilan alueelle tulee laatia julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma asemakaavatyön pohjaksi yhteistyössä rakennusviraston ja liikuntaviraston kanssa.

Ympäristökeskuksen kannanotossa todetaan Ilmalan aseman seudun tiivistämisen olevan kannatettavaa. Jotta alue voidaan ottaa asuinkäyt-



töön, on pilaantunut maaperä kunnostettava. Kaavoituksen yhteydessä on varmistettava, ettei kaatopaikasta aiheudu haittaa tulevilla maankäytölle, etenkin asumisterveydelle. Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin tulee panostaa suunnittelussa. Välillisiä vaikutuksia Keskuspuistoon mm. lisääntyvän virkistyskäytön kautta tulee arvioida. Ratapihan ja junaliikenteen aiheuttamien melun ja tärinän torjuntaan tulee suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota ja selvityksiä tulee täydentää suunnittelun edetessä. Mahdollinen tuleva raitiolinja tulee myös ottaa vaikutusten arvioinnissa huomioon.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevia mielipidekirjeitä saapui 2 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse. Mielipide 1 kohdistui rautatieverkoston vaihtoehtoihin tarkasteluihin ja tilavarauksiin. Mielipide 2 kohdistui mahdolliseen Ilmalantorilta lähtevään kävelysiltaan ja sen sijaintiin Ilmalantorin laidalla.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että suunnitteluperiaatteissa Ilmalantorilta ei lähde Eteläiseen Postipuistoon johtavaa kävelysiltaa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Liikennevirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- liikuntalautakunta/liikuntavirasto
- nuorisolautakunta/nuorisoasiainkeskus
- opetuslautakunta/opetusvirasto
- pelastuslautakunta
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- sosiaali- ja terveystieteiden lautakunta/sosiaali- ja terveystieteiden virasto



22.11.2016

- varhaiskasvatuslautakunta/varhaiskasvatusvirasto
- yleisten töiden lautakunta/rakennusvirasto
- ympäristölautakunta/ympäristökeskus

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Kiinteistövirasto käynnistää alustavat maankäytösopimusneuvottelut yksityisten maanomistajien kanssa.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Anna-Maija Sohn, arkkitehti, puhelin: 310 37448
anna-maija.sohn(a)hel.fi
Sakari Pulkkinen, arkkitehti, puhelin: 310 37276
sakari.pulkkinen(a)hel.fi
Dan Mollgren, projektipäällikkö, puhelin: 310 37326
dan.mollgren(a)hel.fi
Harri Verkamo, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37127
harri.verkamo(a)hel.fi
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37388
pekka.leivo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1147-01/16
- 2 Ilmakuva
- 3 Ote Yleiskaava 2002:sta
- 4 Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
- 5 Ote maakuntakaavasta
- 6 Ote 2.vaihemaakuntakaavasta
- 7 Eteläisen Postipuiston suunnitteluperiaatteet
- 8 Vuorovaikutusraportti ja asukastilaisuuden muistio
- 9 Mieli-pidekirjeet
- 10 Yritysvaikutusten arviointi
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Päätöshistoria

Rakennusvirasto 2.3.2016

HEL 2014-000497 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Pohjois-Pasilan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1147-01/16 (Eteläinen Postipuisto, asemakaavan muutos) 18.3.2016 mennessä.

Muutosalue sijaitsee Hakamäentien ja rantaradan pohjoispuoleisella alueella, joka rajoittuu pohjoisessa postinlajittelukeskukseen, lännessä Keskuspuistoon ja idässä ratapihaan.

Alueelle on suunnitteilla asumista, toimistoja sekä kaupallisia ja julkisia palveluita. Asuminen painottuu alueen länsiosaan, lähelle Keskuspuistoa. Uudet toimisto- ja liiketilat sijoitetaan lähelle Ilmalan asemaa. Alueen keskelle suunnitellaan puisto- ja aukiosarjaa, joka johtaa Ilmalan asemalta Keskuspuistoon. Tavoitteena on, että alue muodostaa yhdessä maaliikennekeskuksen alueelle ja myöhemmin postinlajittelukeskuksen alueelle suunniteltavien osien kanssa yhtenäisen nauhakaupungin. Alueiden läpi voisi tulevaisuudessa kulkea raitiotie.

Rakennusviraston mielestä raitiotievarauksen linjaus Hakamäentien eteläpuolelle on muuttunut paremmaksi. Tämäkin vaihtoehto edellyttää edelleen toteutuessaan kalliiden siltojen rakentamista. Rakennusviraston mielestä tulee tutkia myös ratkaisua, jossa tukeudutaan nykyiseen katuverkkoon.

Postintaipaleen nykyinen Ilmalan varikolle johtavan yksityisen sillan hallinta-, rakentamis- ja ylläpitovastuut tulee selvittää ennen asemaehdotuksen laatimista. Mahdollisille katupuukujanteille tulee määrittää ja jättää riittävät kasvualustatilavaraukset.

Mahdollisesti alueelle tuleville yleisille palveluille tulee tehdä riittävät tilavaraukset kortteleissa. Pelastusreittien- ja paikkojen vaikutukset yleisten alueiden käyttöön tulee tutkia.

Alueen muutokset vaikuttavat suuresti ympäröivien alueiden käyttöön. Sitä kautta maankäytön muutos vaikuttaa myös ympäröivien alueiden luontoarvoihin ja ekosysteemipalveluihin. Jotta nämä maankäytön muutoksien epäsuorat vaikutukset ympäröiviin alueisiin voidaan selvittää ja ohjata, tulee koko Pohjois-Pasilan alueelle laatia julkisten ulkotilojen yleissuunnitelma asemakaavatyön pohjaksi. Suunnitelmassa tulee tutkia laajemmalla vaikutusalueella Pohjois-Pasilan maankäytön muutoksien vaikutukset Keskuspuiston sekä lähialueiden luontoarvoihin ja



ekosysteemipalveluihin, jotta näitä vaikutuksia voidaan ohjata suunnitelmallisesti. Yleissuunnitelma on laadittava yhteistyössä rakennusviraston ja liikuntaviraston kanssa.

Rakennusvirastolla ei ole tällä hetkellä muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Lisätiedot

Petri Arponen, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38440

petri.arponen(a)hel.fi

Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977

heikki.takainen(a)hel.fi



§ 403

Tapanilan ala-asteen (Veljestenpiha 7-9) asemakaavaehdotus (nro 12433) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2016-007170 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0742_50, karttaruutu 683501b

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Outi Silfverberg: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Susan Niemelä, arkkitehti, puhelin: 310 37049
susan.niemela(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- asettaa 22.11.2016 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12433 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 39. kaupunginosan (Tapanila) korttelin 39 238 tontteja 23 ja 24
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla: kohdassa Päätöksenteko.

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 esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12433 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkisuunnittelulautakunnassa.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee kahdeksi tontiksi jaettua Tapanilan YL-tonttia osoitteessa Veljestenpiha 7-9.

Koulutontilla on 1920-luvulla rakennettu kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas puinen koulurakennus. Koulutoiminta on lakautettu rakennuksessa v. 2014. Tarkoituksena on sallia vanhassa koulurakennuksessa julkisen käytön lisäksi myös asuinkäyttö ja pieni-muotoinen yritystoiminta sekä suojella entinen koulurakennus suojelumääräyksellä.

Koulun pihasta muodostetulle tontille on suunniteltu täydentävää asuinrakentamista. Kaavamääräyksillä ohjataan suunnittelua siten, että pihan avoin luonne ja Tapanilan alueen erityispiirteet säilyvät.

Uutta kerrosalaa on 470 k-m² ja vanhassa koulurakennuksessa on lisäksi 400 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen rakennuskanta täydentyy ja vanha koulurakennus saadaan säilytettyä.

Helsingin kaupunki omistaa koulun ja tontin. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Asemakaavamuutoksen rinnalla on valmisteltu myös poikkeamispäätöstä, jonka mukaan haetaan mahdollisuutta ottaa koulurakennus asuin- tai liiketiläkäyttöön kaavamuutosta nopeammassa aikataulussa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.



Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontit sijaitsevat vanhan Tapanilan puutalovaltaisella ja vehreällä pientaloalueella. Tapanila on vanhin säilynyt 1800-1900 -lukujen vaihteen puutaloasutusryhmä Helsingin esikaupunkialueilla. Kaava-alueeseen kuuluu puutalo-alueen sisällä oleva vanhan käytöstä poistetun koulun tontti (julkiseen rakentamiseen varattu tontti). Tontin lähialueella on mm. Tapanilan ala-asteen koulu, päiväkotia ja leikkipuisto.

Voimassa olevassa asemakaavassa (v. 1985) asemakaavan muutosalue on julkisten lähipalvelujen korttelialuetta. Sallittu rakennusoikeus on 600 k-m². Kerrosluku on kaksi.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Viranomaisyhteistyö

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- opetusvirasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto

Yhteenvedo viranomaisten kannanotoista

Kaupunginmuseo ei puolla vanhan koulurakennuksen muuttamista asuinkäyttöön. Kaupunginmuseo esittää kantanaan, että koulukäytöstä luopuminen on mahdollista vain välttämättömistä syistä. Kaupunginmuseo edellyttää tilarakenteen ja julkisivujen säilyttämistä, johon julkinen käyttö tarjoaisi parhaat edellytykset. Kannanotossa sanotaan myös, että kohteen peruskorjauksen ja käyttötavan tarkastelun pohjatiedoksi tarvitaan rakennushistoriallinen selvitys ja inventointi. Rakennus tulee asemakaavassa varustaa sen arvot turvaavalla suojelumerkinnällä. Asemakaava ei saa sallia arvokkaan rakennuksen purkamista. Täydennysrakentamisen tulee sovittautua ympäristöön rakennustyyppien, mitatakaan ja ilmeen osalta.

Rakennusvirasto ottaa kantaa katualueella olevaan Veljestenpihan leivennykseen, jonka tarve ja sijainti olisi heidän mukaan hyvä arvioida kaavamuutoksen yhteydessä. Kiinteistöviraston tonttiosasto pitää asemakaavaluonnoksen perusratkaisuja hyvinä. Opetusvirasto ilmoittaa luopuneensa rakennuksesta v. 2014 eikä se tarvitse rakennusta jatkossa. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, luonnosta sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä mm. suojelumääräyksen ja uudisrakentamista koskevien määräysten yksityiskohdissa. Kaavamuutos on valmisteltu siten, että koulurakennus esitetään suojeltavaksi.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, valmisteluaineistoa sekä luonnosta koskevia mielipidekirjeitä saapui 8 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa.

Kaavamuutoksen nähtävillä olon yhteydessä järjestettiin myös kuuleminen poikkeamisasiassa, josta naapureilla oli mahdollisuus esittää muistutus.

Mielipiteitä esittivät Tapanilan Kylätila Ry, Tapanila-Seura Ry ja Helsingin yrittäjät -Koillis-Helsinki Ry sekä yksittäisiä Tapanilan asukkaita. Mielipiteet kohdistuivat käyttötarkoituksen muutokseen ja täydennysrakentamisen määrään. Vanha koulurakennus haluttiin säilyttää erilaisia kokoontumis-/kerhotiloja varten. Asumiskäyttöä siihen ei haluttu. Vanhan rakennuksen suojelua pidettiin toivottavana.

Mielipiteet on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon mm. kaavaan merkityssä koulurakennuksen käyttötarkoituksmerkinnässä ja määräysten yksityiskohdissa.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Jatkotoimenpiteet

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:



22.11.2016

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- rakennuslautakunta/rakennusvalvontavirasto
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Susan Niemelä, arkkitehti, puhelin: 310 37049
susan.niemela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12433 kartta, päivätty 22.11.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12433 selostus, 22.11.2016
- 5 Havainnekuva 22.11.2016
- 6 Tilastotiedot
- 7 Vuorovaikutusraportti 22.11.2016 ja asukastilaisuuden (23.8.2016) muistio
- 8 Mielipidekirjeet
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ei-osallisten mielipiteet koskien poikkeusmenettelyä

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola
Kiinteistövirasto/Patrikainen, Toropainen



Päätöshistoria

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 19.9.2016

HEL 2016-007170 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 5.8.2016

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa koskien Tapanilan ala-asteen sivukoulun (os. Veljestenpiha 7-9) tontin asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Kaupunginmuseo on tutustunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta, ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

Tapanilan ala-asteen sivukoulu liittyy elimellisesti vanhan Tapanilan asutukseen ja rakentumiseen. Tapanilan nykyinen asutus perustuu vuonna 1906 perustetun Ab Parkstad-Vanda-Puistokylä Oy huvilakaupunkiyhtiön tuottamaan maanjakoon. Vuonna 1935 alueelle oli lohkottu n. 2500 asuintonttia, mikä teki siitä Helsingin laajimman esikaupungin. Helsingin kaupunki osti yhtiön maat ja osakkeet vuonna 1934, ja alue liitettiin kaupunkiin suuressa alueliitoksessa vuonna 1946. Tapanilan aseman seutu on säilyttänyt huvilakaupunkileimansa, ja monet tuolloin rakennetut talot ovat edelleen olemassa, vaikkakaan alueen asemakaava ei turvaa rakennusten säilymistä.

Tapanilan vanhin koulurakennus on vuonna 1914 rakennettu ns. jugend-koulu osoitteessa Veljestenpiha 2. Alkujaan valtaosin ruotsinkielisen alueen suomenkielinen kansakoulu rakennettiin Veljestenpiha 7-9 tontille vuonna 1923, mikä seurasi vuonna 1921 säädetyn oppivelvollisuuslain määräyksiä. Alueen tultua Helsingin kaupungin omistukseen täydentyi koulukeskus uudella kivirakenteisella kaksikerroksisella koulurakennuksella vuonna 1936 Veljestenpiha 2 tontille. Koulun uusin lisärakennus on valmistunut vuonna 1983, ja sen on suunnitellut arkkitehti Juhani Kulovesi/HKR. Tapanilan ala-asteen sivukoulu sijoittuu osaksi Veljestenpihan varren koulurakennusten, päiväkodin ja puiston vyöhykettä.

Opintiaikaselvityksen mukaan Helsingissä on säilynyt käytössä kolme vuoden 1921 oppivelvollisuuslakia seurannutta esikaupunkialueen puurakenteista kansakoulua. Nämä ovat Tapanilan ala-asteen sivukoulu (Veljestenpiha 7-9), Oulunkylän alakoulun rakennus (Teinintie 8) sekä Sockenbacka lågstadieskolan (Konalantie 13). Näistä kaksi ensin mainittua kuuluvat korkeimpaan Opintiaika-luokitukseen 1+ ja viimeinen



luokkaan 1. Kouluilla on korkea rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo niin koulurakentamisen kehityksen kuin Helsingin kaupungin kasvun edustajina ja merkkeinä.

Itsenäisyyden alkuvuosien arkkitehtuuria leimaa kiihtyvä rakentamisen aika, johon myös varhaisimmat pyrkimykset rakennustyön tehostamiseen standardoinnin avulla liittyvät. Arkkitehti- ja Rakennusmestariliitto perustivat yhteistyössä vuonna 1919 standardoimiskomitean, joka julkaisi ensimmäiset ikkunoiden ja ovien normaalityytit. Tyyppirakentamista sovellettiin työväenasumiseen, mikä näkyy esim. Puu-Käpylän rakentamisessa ja monissa esikaupunkien huvilayhdyskuntien tyyppirakennuksissa. Myös oppivelvollisuuslakia seurannutta laajaa koulurakentamisen tehtäväkenttää pyrittiin ohjaamaan Kouluhallituksen järjestämällä arkkitehtuurikilpailulla maaseudun kansakoulujen tyyppirakennuksista. Kilpailun vaikutukset olivat laajat, vaikkakin mallisuunnitelmien ja rakentamisen kokonaisuus on vielä tutkimatta. Tapanilan sivukoulun arkkitehtuurissa on tyyppirakentamisen piirteitä, ja sen suhde ajan kouluarkkitehtuurin kehitykseen on kiinnostava.

Veljestenpiha 7-9 kohde on kaksikerroksinen hirsirakenteinen koulurakennus. Rakennuksen toinen kerros sijoittuu korkean mansardikaton alle, johon avautuu koulupihalle suuntautuva poikkipääty. Rakennuksen julkisivut on verhoiltu rimalaudoituksella, josta alin rintapaneeli on rytmiltään tiiviimpää. Laidoitus on keltaiseksi maalattu, julkisivua jäsentävät valkeat hirsiföljarit. Katto on mustaksi maalattua peltiä. Ikkunat ovat suuria, välikarmeihin varustettuja ruutuikkunoita. Sekä ikkunat että kattopellitys ovat alkuperäisiä. Pohjakerrokseen sijoittuu kolme luokkasalia sekä niihin liittyvät sivutilat. Alun perin toisen kerroksen tilat ovat olleet opettajien asuntoja. Tiloja on myöhemmässä vaiheessa muutettu ja nykyaikaistettu. Rakennukseen liittyy elimellisesti avoin koulupiha. Rakennuksen säilyneisyys on Opintielä-inventoinnissa arvioitu korkeaksi. Asemakaavanmuutoksen pohjatiedoiksi tulee laatia Tapanilan ala-asteen koulun rakennushistoriaselvitys inventointeineen, jossa kohteen rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo arvioidaan. Piha-alueen avoimuuden ja arvokkaiden istutusten ylläpitäminen on kaavamuutoksen myönteinen tavoite, eikä koulurakennuksen tontinosa kestä lisärakentamista. Täydennysrakentaminen koulupihan tontilla tulee tehokkuudeltaan ja ilmeeltään sopeuttaa huvilakaupungin kaupunkirakenteeseen, jossa erillistalot ovat vallitseva rakennustyyppi.

Rakennusta ei ole asemakaavassa v. 1985 varustettu rakennussuojelumerkinnällä, asemakaava on rakennussuojelun näkökulmasta vanhentunut. Kohde sijoittuu v. 2002 yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi arvoitetulle alueelle, jonka arvot tulee aluetta kehittäessä huomioida. Jotta Tapanilan ala-asteen sivukoulun arvot säilyisivät, pitää kaupunginmuseo koulurakennuksen säilymistä alkuperäisessä käy-



22.11.2016

tössä ensisijaisena. Koulukäytöstä luopuminen on mahdollista vain välttämättömistä syistä. Tällöin alkuperäiseen arkkitehtuuriin soveltuva julkista käyttöä tulisi tutkia.

Koulurakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön rikkoo liitteenä olevien alustavien suunnitelmien perusteella sisätilojen tilarakenteen, julkisivuhierarkian sekä aiheuttaa ominaispiirteiden vastaisia julkisivumuutoksia. Kaupunginmuseo ei puolla Tapanilan ala-asteen sivukoulun käyttötarkoituksen muuttamista tällä tavoin asumiseen, vaan pitää alkuperäisen tilarakenteen ja julkisivuarkkitehtuurin säilyttämistä tärkeänä. Kaupunginmuseo kannustaa yhteistyötä alueen toimijoiden kanssa avoimen ja julkisen käytön löytämiseksi, jolla koulurakennuksen ylläpito voitaisiin ratkaista ja sen asema myös suhteessa ympäröivään yhdyskuntaan edelleen säilyisi.

Veljestenpiha 7-9 on rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde. Kaavamuutoksen pohjatiedoksi tulee laatia kohteen ja piha-alueen rakennushistoriallinen selvitys. Rakennus tulee asemakaavassa varustaa sen arvot turvaavalla rakennussuojelumerkinnällä. Asemakaava ei saa sallia arvokkaan rakennuksen purkamista. Rakennuksen arvojen vaaliminen edellyttää julkisivujen ja tilarakenteen säilymistä, johon julkinen käyttö tarjoaisi parhaat edellytykset. Täydennysrakentamisen tulee sovittautua ympäristöön rakennustyyppien, mittakaavan ja ilmeen osalta.

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 36972
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 6.9.2016

HEL 2016-007170 T 10 03 03

Lausunto

Kiinteistöviraston tonttiosasto antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle Tapaninkylässä sijitsevan tontin 39238/12 asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta/asemakaavaluonnoksesta nro 1260-00/16 seuraavan lausunnon:

Tonttiosasto pitää asemakaavaluonnoksen perusratkaisuja hyvinä eikä sillä ole huomautettavaa koskien asemakaavaluonnosta.

Lisätiedot

Tuukka Toropainen, vs. kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 34244
tuukka.toropainen(a)hel.fi



Rakennusvirasto 30.8.2016

HEL 2016-007170 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1260-00/16 ja asemakaavan muutostuonnoksesta, koskien Tapaninkylän (39.ko) tontin 39238/12 asemakaavan muutosta. Määräaika on 19.9.2016 mennessä.

Entisen Tapanilan ala-asteen (ns. Pikkukoulun) kiinteistön asemakaavaa on tarkoitus muuttaa siten, että rakennusta voidaan käyttää julkisen lähipalvelun toimintaan, asumiseen tai pienimuotoiseen yritystoimintaan. Koulun kiinteistöstä on muodostettu kaksi tonttia. Koulurakennus pihapiireineen on tarkoitus suojella suojelumääräyksellä sr-2. Toiselle, koulun pihasta muodostetulle, tontille on tarkoitus kaavoittaa kaksikerroksista asuinrakentamista. Koulurakennuksen käyttötarkoituksen muutosta haetaan poikkeamislupamenettelyn kautta.

Veljestentiellä koulurakennuksen kohdalla olevan katualueen levennyksen tarve ja sijainti olisi hyvä arvioida kaavamutoksen yhteydessä.

Kaavamuutos koskee pääosin tonttia. Rakennusvirastolla ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavaluonnokseen.

Lisätiedot

Anni Tirri, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38335

anni.tirri(a)hel.fi

Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977

heikki.takainen(a)hel.fi



22.11.2016

Akp/8

§ 404

Poikkeamishakemus (Tapanila, Veljestenpiha 7)

HEL 2016-003953 T 10 04 01

Rakvv 39-0466-16-S, Ksv 5048_14

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Lautakunta päätti muuttaa esityslistan asioiden käsittelyjärjestystä siten, että se käsitteli asian 404 § ennen asiaa 405 §.

Hylkäysehdotus:

Outi Silfverberg: Poikkeamishakemus hylätään.

Kannattaja: Jape Lovén

Pöydällepanoehdotus:

Matti Niiranen: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä jäsen Niirasen tekemän pöydällepanoehdotuksen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Susan Niemelä, arkkitehti, puhelin: 310 37049
susan.niemela(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä Tapanilan asemakaavaa nro 8850 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista kaavanmukaisesta käyttötarkoituksesta siten, että

– myös asumiskäyttö rakennuksessa sallitaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla:



- Rakennukseen saa sijoittaa enintään kolme asuntoa. Eri huoneistoja ei saa sijoittaa päällekkäin.
- Rakennusta ei saa laajentaa.
- Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.
- Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskoh-
tien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä raken-
nusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä ra-
kennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla.
- Taitekaton eteen pihan puoleisen matalan osan katonlappeen pääl-
le saadaan rakentaa parvekkeet, joiden leveys on maks. 2,5 m. Ke-
vytrakenteisen kaiteen tulee olla metallia ja väriltään sama kuin kat-
topinnoitteen väri.
- Tontille saa rakentaa kerrosalan estämättä yhden sauna-, työ-, va-
rasto- tms. tiloja sisältävän yksikerroksisen talousrakennuksen, jon-
ka enimmäiskoko on 25 k-m². Talousrakennus tulee sijoittaa tontin
pohjoispäätyyn. Talousrakennuksen muodon, materiaalin ja värin
tulee sopia asuinrakennukseen. Talousrakennuksessa on oltava
tummasävyinen ja sileä harjakatto tai pulpettikatto.
- Tontille saa tehdä yhden 3 m leveän ajoaukon kadun läntiseen pää-
hän tonttia. Tontilla olevien väylien on oltava pääasiassa sorapintai-
sia. Vähäisessä määrin voidaan käyttää betonisia nurmikiviä auto-
paikkojen yhteydessä. Autokatoksia tai autotalleja ei saa rakentaa.
Autopaikkoja tulee olla vähintään 1ap/asunto ja lisäksi 1 ap/asunto
auton tilapäistä säilyttämistä varten.
- Tontti on aidattava muita tontteja vastaan ja katuja vastaan puusäle-
aidalla, johon liittyy pensasaita. Puusäleaita tulee maalata tumma-
sävyiseksi peittomaalilla. Aidan enimmäiskorkeus on 1,2 m. Kuiten-
kaan tonttien 23 ja 24 välisellä rajalla ei saa olla aita tai muuta ra-
jaavaa elementtiä.
- Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä pätevän maisemasuunnit-
telijan tekemä pihasuunnitelma, joka turvaa kulttuurihistoriallisesti
arvokkaan puuston ja rakenteiden säilymisen. Pihasuunnitelmassa
on otettava huomioon alueen arvot, pihan valaistus ja pihan toimin-
nallisuus. Lisäksi pihasuunnitelman on muodostettava visuaalisesti
yhtenäinen kokonaisuus tontin 23 kanssa.



22.11.2016

Hakija

Helsingin kaupunki, Kiinteistöviraston Tilakeskus (jättöpäivämäärä 17.2.2016)

Rakennuspaikka

39. kaupunginosan (Tapanila) korttelin 39238 tontti 24.

Hakemus

Tapanilan vanhan ala-asteen ns. Pikkukoulun pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen siten, että asuinkäyttö sallitaan. Nykyinen kaavan mukainen käyttötarkoitus on YL (julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue).

Hakija perustelee hakemusta sillä, että koulurakennukselle ei ole tarvetta kaupungin omaan käyttöön. Lisäksi haetaan mahdollisuutta poiketa rakennusmääräyksistä rakennussuojelullisista syistä. Rakennusmääräysten tulkinta kuuluu kuitenkin rakennusvalvontaviraston harkintavaltaan.

Tontille on vireillä myös vastaavan sisältöinen asemakaavan muutos.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu käyttötarkoitus on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 30.1.1985 vahvistettu asemakaava nro 8850. Tontti on osa asemakaavan mukaista ohjeellista julkisten lähipalvelurakennusten tonttia nro 12, joka on jaettu kahdeksi uudeksi tontiksi nro 23 ja nro 24. Tontilla nro 24 on rakennusoikeutta 358 k-m². Tontin pinta-ala on 1172 m²

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on asumiseen tarkoitettua pientalovaltaista aluetta. Alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi merkinnällä A4. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.



Tämän poikkeamishakemuksen kanssa vastaavan sisältöinen asemakaavan muutosehdotus on vireillä. Se on uuden yleiskaavan mukainen. Suunnitteilla olevan asemakaavan tarkoitus on suojella vanha koulurakennus, monipuolistaa koulurakennuksen käyttömahdollisuuksia ja täydentää alueen asuntokantaa.

Nykytilanne

Tontilla on vuonna 1923 rakennettu vanha arkkitehtonisesti, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas koulurakennus, ns. Pikku-koulu. Puurakenteinen kaksikerroksinen koulu on säilynyt hyvin alkupe-
räisessä asussaan eikä merkittäviä muutoksia ole tehty lukuun ottamatta saniteettitilojen lisäyksiä. Yhtenä harvoista säilyneistä helsinkiläisistä puukouluista Tapanilan Pikkukoulu on luokiteltu korkeimpaan arvoluokkaan 1+ Opintielä-Helsinkiläisiä koulurakennuksia 1880-1980 -raportissa.

Rakennuksen koulutoiminta on lakkautettu vuonna 2014. Palvelut ovat siirtyneet alueen muihin toiminnassa oleviin koulurakennuksiin. Rakennus on ollut vuodesta 2014 asti tyhjiään.

Osallisten kuuleminen ja lausunto

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (4.8.2016). Heille varattiin tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempaan kuulemiseen ei ole tarvetta, koska poikkeamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia laajemmalle.

Naapureilta saatiin kolme muistutusta, joiden tiivistelmä on alla:

- Koulurakennus on järkevää muuttaa vakituiseen asumiseen.
- Koulun piha-alueesta muodostettu tontti on järkevää kaavoittaa asumiseen.
- Vastustetaan koulun muuttamista asuinkäyttöön.
- Koetaan koulun asuinkäyttöön muuttaminen tarpeettomaksi, koska Tapanilaan on muualle tulossa uudisrakentamista.
- Vanhan koulun julkisivun suojelu nähdään positiivisena.
- Koulun suojelu kokonaisuudessaan nähdään positiivisena, koska se on vanha ja historiallinen ja määritelty arvoluokkaan 1+ Helsingin koulujen arvotuslistauksessa.
- Alueella on todettu runsaasti häiriökäyttäytymistä.



22.11.2016

- Koetaan, että Tapanilassa on pulaa työ- ja harrastustiloista, joissa erilaiset harrastuskerhot ja yhdistykset voisivat kokoontua.
- Ehdotetaan, että harrastetoimintaa varten voitaisiin vuokrata tiloja Veljestenpiha 2:sta (nykyiset koulurakennukset) eikä Veljestenpiha 7:stä.
- Poikkeamishakemus ohittaa demokraattisen kaavamuutosprosessin. Poikkeamispäätöksen peruste on saada rakennus nopeasti käyttöön, mutta sitä pidetään harhaanjohtavana, koska tilakeskus olisi voinut myydä tai vuokrata rakennuksen heti, kun kaupunki luopui rakennuksen koulukäytöstä vuonna 2014.
- Rajalle halutaan korkeaa näköesteenä toimivaa kasvillisuutta, jos rakentaminen sallitaan neljän metrin päähän rajasta.

Osassa muistutuksista viitataan myös laadittavana olevaan kaavamuutokseen. Nämä mielipiteet käsitellään kaavamuutoksen yhteydessä.

Vastine naapureiden muistutuksiin

Tapanilassa on sekä yksityisissä että julkisissa rakennuksissa tiloja jotka soveltuvat erilaisiin kerho- ja yritystoimintoihin. Tapanilassa on liike- tai työtilaksi kaavan mukaisesti soveltuvia tiloja asuinrakennusten pohjakerroksissa, mm. Päivöläntien varressa ja Tapanilantorin ympäristössä. Suunniteltaessa uudisrakentamista alueelle edellytetään useimmiten työtiloja rakennettavaksi myös rakennusten ensimmäisen kerroksen tiloihin.

Koulutoiminnan loppumisen jälkeen tilakeskus on selvittänyt mahdollisuudet kaupungin tilatarpeisiin mutta käyttöä ei ole ilmennyt. Poikkeamisella mahdollistetaan rakennuksen suojelu ja kunnossa pysyminen.

Poikkeamisen ehtona on määräys, minkä mukaan rajalle tulee istuttaa pensasaita puusäleaidan lisäksi.

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot kiinteistöviraston tonttiosastolta, kaupungin museolta, rakennusvirastolta ja opetusvirastolta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan seuraavasti:

Veljestenpiha 7-9 on rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde. Kohteen peruskorjauksen ja käyttötavan tarkastelun pohjatiedoksi tarvitaan rakennushistoriallinen selvitys ja inventointi. Kaupunginmuseo ei puolla poikkeamispäätöshakemusta Veljestenpiha 7-9 rakennuksen muuttamiseksi asuinkäyttöön. Rakennuksen arvojen vaaliminen edellyttää tilarakenteen ja julkisivujen säilymistä, johon julkinen käyttö tarjoaisi parhaat edellytykset.



Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa rakennuksen säilymisen varmistamiseksi. Poikkeamispäätöksellä rakennus voidaan saada käyttöön suojeluasemakaavaa vastaavin ehdoin.

Koulutoimella ei ole tarvetta rakennukselle, koska palvelut ovat siirtyneet alueen muihin toiminnassa oleviin koulurakennuksiin. Tästä johtuen maankäytöllisesti ei ole myöskään tarvetta koulurakennuksen tontille.

Uuden yleiskaavan mukaisesti alueen asuntorakentamista tulee tiivistää ja tehostaa täydennysrakentamisen avulla. Tarpeettoman koulurakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön on siten puollettavissa.

Rakennusvalvonnan kanssa on käyty keskusteluja käyttötarkoitusten muutosten sekä peruskorjausten yhteydessä vaadittavista asioista. Rakentamismääräysten tulkinnat tai mahdolliset lievennykset harkitaan tällöin tapauskohtaisesti kokonaisuus huomioon ottaen.

Poikkeamisen ehtona ovat vireillä olevan suojelukaavan mukaiset rakennuksen säilyttämistä ja korjaamista koskevat velvoitteet.

Poikkeamisen erityinen syy on rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja suojelutavoitteiden edistäminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Haettu toimenpide on voimassa olevan yleiskaavan mukainen ja vastaa myös uuden yleiskaavan tavoitteisiin. Lisäksi haettu toimenpide on vireillä olevan asemakaavamuutoksen tavoitteiden ja tarkoituksen mukainen.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosäntö 6 § kohta 19a



Rakennusvalvontataksa 2016, 8 §

Maksu

1 500 euroa

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä 5.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Kuulutusteksti kirjaamoon.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Susan Niemelä, arkkitehti, puhelin: 310 37049
susan.niemela(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Poikkeamishakemus
- 2 Selvitys poikkeamisesta
- 3 Alustavat suunnitelmat
- 4 Ympäristökartta
- 5 Asemakaavaote
- 6 Valokuvia
- 7 Muistutukset

Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet yhdistyksiltä tai henkilöiltä, jotka eivät ole naapuri-osallisia

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkisuunnittelulautakunta

Otteet

Ote

Otteen liitteet



22.11.2016

Hakija	Oikaisuvaatimusohje, kaupunkisuunnittelulautakunta Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu Liite 3 Liite 4
Muistutuksen tehneet ja päätöstä erikseen pyytäneet	Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski, Mehtonen, Wiberg
Rakennusvalvontavirasto/Saransalmi

Päätöshistoria

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 12.9.2016

HEL 2016-003953 T 10 04 01

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 5.8.2016

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa koskien Tapanilan ala-asteen sivukoulun (os. Veljestenpiha 7-9) käyttötarkoituksen muutosta. Kaupunginmuseo on tutustunut poikkeamispäätöshakemuksen aineistoon. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta, ja on päättänyt lausua kantanaan seuraavaa.

Tapanilan ala-asteen sivukoulu liittyy elimellisesti vanhan Tapanilan asutukseen ja rakentumiseen. Tapanilan nykyinen asutus perustuu vuonna 1906 perustetun Ab Parkstad-Vanda-Puistokylä Oy huvilakaupunkiyhtiön tuottamaan maanjakoon. Vuonna 1935 alueelle oli lohkottu n. 2500 asuintonttia, mikä teki siitä Helsingin laajimman esikaupungin. Helsingin kaupunki osti yhtiön maat ja osakkeet vuonna 1934, ja alue liitettiin kaupunkiin suuressa alueliitoksessa vuonna 1946. Tapanilan aseman seutu on säilyttänyt huvilakaupunkileimansa, ja monet tuolloin rakennetut talot ovat edelleen olemassa.

Tapanilan vanhin koulurakennus on vuonna 1914 rakennettu ns. jugend-koulu osoitteessa Veljestenpiha 2. Alkujaan valtaosin ruotsinkieli-



sen alueen suomenkielinen kansakoulu rakennettiin Veljestenpiha 7-9 tontille vuonna 1923, mikä seurasi vuonna 1921 säädetyn oppivelvollisuuslain määräyksiä. Alueen tultua Helsingin kaupungin omistukseen täydentyi koulukeskus uudella kivirakenteisella kaksikerroksisella koulurakennuksella vuonna 1936 Veljestenpiha 2 tontille. Koulun uusin lisärakennus on valmistunut vuonna 1983, ja sen on suunnitellut arkkitehti Juhani Kulovesi/HKR.

Opintielä-selvityksen mukaan Helsingissä on säilynyt käytössä kolme vuoden 1921 oppivelvollisuuslakia seurannutta esikaupunkialueen puurakenteista kansakoulua. Nämä ovat Tapanilan ala-asteen sivukoulu (Veljestenpiha 7-9), Oulunkylän alakoulun rakennus (Teinintie 8) sekä Sockenbacka lågstadieskolan (Konalantie 13). Näistä kaksi ensin mainittua kuuluvat korkeimpaan Opintielä-luokitukseen 1+ ja viimeinen luokkaan 1. Kouluilla on korkea rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo niin koulurakentamisen kehityksen kuin Helsingin kaupungin kasvun edustajina ja merkkeinä. Poikkemispäätöshakemuksen ehdotus koulurakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta ja tilarakenteen sekä julkisivuarkkitehtuurin muutoksista kohdistuu arvokkaaseen rakennusperintöön, jolloin suunnittelun pohjatiedoksi tarvitaan rakennushistoriallinen selvitys inventointineen, mikä nyt puuttuu.

Itsenäisyyden alkuvuosien arkkitehtuuria leimaa kiihtyvä rakentamisen aika, johon myös varhaisimmat pyrkimykset rakennustyön tehostamiseen standardoinnin avulla liittyvät. Arkkitehti- ja Rakennusmestariilitto perustivat yhteistyössä vuonna 1919 standardoimiskomitean, joka julkaisi ensimmäiset ikkunoiden ja ovien normaalityypit. Tyyppirakentamista sovellettiin työväenasumiseen, mikä näkyy esim. Puu-Käpylän rakentamisessa ja monissa esikaupunkien huvilayhdyskuntien tyyppirakennuksissa. Myös oppivelvollisuuslakia seurannutta laajaa koulurakentamisen tehtäväkenttää pyrittiin ohjaamaan Kouluhallituksen järjestämällä arkkitehtuurikilpailulla maaseudun kansakoulujen tyyppirakennuksista. Kilpailun vaikutukset olivat laajat, vaikkakin mallisuunnitelmien ja rakentamisen kokonaisuus on vielä tutkimatta. Tapanilan sivukoulun arkkitehtuurissa on tyyppirakentamisen piirteitä, ja sen suhde ajan kouluarkkitehtuurin kehitykseen on kiinnostava.

Veljestenpiha 7-9 kohde on kaksikerroksinen hirsirakenteinen koulurakennus. Rakennuksen toinen kerros sijoittuu korkean mansardikaton alle, johon avautuu koulupihalle suuntautuva poikkipääty. Rakennuksen julkisivut on verhoiltu rimalaudoituksella, josta alin rintapaneeli on rytmiltään tiiviimpää. Laudoitus on keltaiseksi maalattu, julkisivua jäsentävät valkeat hirsiföljarit. Katto on mustaksi maalattua peltiä. Ikkunat ovat suuria, välikarmeihin varustettuja ruutuikkunoita. Sekä ikkunat että kattopellitys ovat alkuperäisiä. Pohjakerrokseen sijoittuu kolme luokkasalia sekä niihin liittyvät sivutilat. Alun perin toisen kerroksen tilat ovat olleet



22.11.2016

opettajien asuntoja. Tiloja on myöhemmässä vaiheessa muutettu ja nykyäikaistettu. Rakennuksen säilyneisyys on kuitenkin Opintielä-inventoinnissa arvioitu korkeaksi.

Rakennusta ei ole asemakaavassa v. 1985 varustettu rakennussuojelumerkinnällä, asemakaava on rakennussuojelun näkökulmasta vanhentunut. Kohde sijoittuu yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi arvoitetulle alueelle, jonka arvot tulee aluetta kehittäessä huomioida. Jotta Tapanilan ala-asteen sivukoulun arvot säilyisivät, pitää kaupunginmuseumuseo koulurakennuksen säilymistä alkuperäisessä käytössä ensisijaisena. Koulukäytön säilyminen edellyttäisi hirsirakenteen ominaisluonteen mukaisten korjausratkaisujen kehittämistä, jota mm. Aalto-yliopiston arkkitehtuurin osaston opiskelijat ovat pohjustaneet harjoitustyössä v. 2015. Koulukäytöstä luopuminen on mahdollista vain välttämättömistä syistä. Tällöin alkuperäiseen arkkitehtuuriin soveltuvaa julkista käyttöä tulisi tutkia.

Koulurakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön rikkoo poikkeamispäätöksen liitteenä olevien alustavien suunnitelmien perusteella sisätilojen tilarakenteen, julkisivuhierarkian sekä aiheuttaa ominaispiirteiden vastaisia julkisivumuutoksia. Kaupunginmuseumuseo ei puolla Tapanilan ala-asteen sivukoulun käyttötarkoituksen muuttamista asumiseen, vaan pitää alkuperäisen tilarakenteen ja julkisivuarkkitehtuurin säilyttävän käytön jatkumista ensisijaisena kohteessa. Pienimuotoinen asuminen/majoittuminen voi liittyä rakennukseen, mikäli se voidaan toteuttaa alkuperäisten edellytysten mukaisesti. Kaupunginmuseumuseo kannustaa yhteistyötä alueen julkisten toimijoiden kanssa avoimen ja julkisen käytön löytämiseksi, jolla koulurakennuksen ylläpito voitaisiin ratkaista ja sen asema myös suhteessa ympäröivään yhdyskuntaan edelleen säilyisi.

Veljestenpiha 7-9 on rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde. Kohteen peruskorjauksen ja käyttötavan tarkastelun pohjatiedoksi tarvitaan rakennushistoriallinen selvitys ja inventointi. Kaupunginmuseumuseo ei puolla poikkeamispäätöshakemusta Veljestenpiha 7-9 rakennuksen muuttamiseksi asuinkäyttöön. Rakennuksen arvojen vaaliminen edellyttää tilarakenteen ja julkisivujen säilymistä, johon julkinen käyttö tarjoaisi parhaat edellytykset.

Lisätiedot

Mikko Lindqvist, arkkitehti, puhelin: +358 9 310 36972
mikko.lindqvist(a)hel.fi

Rakennusvirasto 30.8.2016

HEL 2016-003953 T 10 04 01



22.11.2016

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa poikkeamispäätöshakemuksesta koskien Tapanilan Veljestenpiha 7–9:ää. Määräaika on 6.9.2016 mennessä.

Entisen Tapanilan ala-asteen (ns. Pikkukoulun) kiinteistön asemakaavaa on tarkoitus muuttaa siten, että rakennusta voidaan käyttää julkisen lähipalvelun toimintaan, asumiseen tai pienimuotoiseen yritystoimintaan. Koulun kiinteistöstä on muodostettu kaksi tonttia. Koulurakennus pihapiireineen on tarkoitus suojella suojelumääräyksellä sr-2. Toiselle, koulun pihasta muodostetulle, tontille on tarkoitus kaavoittaa kaksikerroksista asuinrakentamista. Koulurakennuksen käyttötarkoituksen muutosta asumiseen haetaan kaavasta erotettuna poikkeamislupamennettelyn kautta.

Poikkeamispäätös ei aiheuta merkittäviä muutostarpeita yleisille alueille. Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa poikkeamispäätöksestä.

Lisätiedot

Anni Tirri, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi

Heikki Takainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38977
heikki.takainen(a)hel.fi



§ 405

Asukkaiden ja yritysten mielipiteet Helsingin liikenteestä

HEL 2016-012121 T 08 00 00

Hankenumero 0983_4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti merkitä tiedoksi tutkimuksen, jossa on selvitetty asukkaiden ja yritysten mielipiteitä Helsingin liikenteestä.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Reetta Putkonen

Lisätiedot

Petri Blomqvist, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37398
petri.blomqvist(a)hel.fi

Liitteet

1 Liikennebarometri 2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Tutkimuksessa kysyttiin Helsingin asukkailta ja yritysten edustajilta Helsingin liikennejärjestelmän toimivuuteen, kävely-ympäristöön ja kaupunkisuunnitteluviraston asiakaspalveluun liittyviä kysymyksiä. Lisäksi kysyttiin tietoja vastaajan henkilökohtaisesta liikkumisesta ja taustatietoja tilastollista luokittelua varten.

Haastatelluista Helsingin asukkaista 56 % on sitä mieltä, että liikennejärjestelmän toimivuus kokonaisuutena on melko hyvä. Yritysten edus-



tajista 55 % piti liikennejärjestelmän toimivuutta kohtalaisena. Tyytyväisiä oltiin joukkoliikenteen toimivuuteen, jalankulkijoiden olosuhteisiin sekä liikennejärjestelyiden selkeyteen. Eniten huonoja arvosanoja keräsivät pysäköinti keskustassa, autoliikenteen sujuminen ja pyöräilijöiden olosuhteet.

Miellyttävän kävely-ympäristön tärkeimmiksi tekijöiksi vastaajat kokivat puut ja istutukset, puhtaan ilman ja vähämeluisuuden, mielenkiintoiset kaupat ja kahvilat, sekä hyvät liikenneyhteydet.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa oli asioinut viimeisen kolmen vuoden aikana 5 % asukas- ja 16 % yritysvastaajista. Asioineiden asukkaiden keskiarvo asiakaspalvelusta oli 3,4 ja yritysten edustajilla 3,1 (asteikolla 1 - 5, jossa 1=hyvin heikko ja 5=erinomainen).

Esittelijän perustelut

Taustaa

Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää miten Helsingin asukkaat sekä yritys-elämän edustajat arvioivat kaupungin liikennejärjestelmää ja sen osia. Tutkimus tehtiin nyt yhdeksannen kerran ja se on toteutettu pääosin samalla tavalla kuin vuosina 1996 - 2013 tehdyt tutkimukset. Tämän vuoden tutkimuksessa kysyttiin uusina asioina kävely-ympäristöön liittyviä asioita.

Tutkimuksen toteutti Taloustutkimus Oy puhelinhaastatteluna touko-kesäkuussa 2016. Tutkimuksessa haastateltiin Helsingin 900 asukasta ja 103 yritysten edustajaa

Tutkimus löytyy kaupunkisuunnitteluviraston Internet-sivuilta kohdasta Julkaisut ja aineistot

http://www.hel.fi/hel2/ksv/julkaisut/los_2016-3.pdf

Tutkimuksen tulokset

Tutkimuksen tulosten perusteella asukkaat ovat suhteellisen tyytyväisiä Helsingin liikenteeseen. Liikennejärjestelmän toimivuutta kartoitettiin kahdeksalla osa-alueella. Näistä viisi oli sellaisia, joita yli puolet vastaajista piti tasoltaan erittäin tai melko hyvänä. Parhaan arvion sai joukkoliikenteen toimivuus, jota 83 % piti erittäin tai melko hyvänä. Muut neljä olivat jalankulkuolosuhteet (hyvien osuus 79 %), liikennejärjestelyjen selkeys (63 %), koko liikennejärjestelmä (59 %), sekä pysäköintimahdollisuudet keskustan ulkopuolella (53 %).



Pyöräilyolosuhteet ja autoliikenteen sujuminen saivat asukkailta useimmiten kohtalaisen arvion. Pysäköinnin keskustassa kolmannes vastaajista arvioi kohtalaiseksi ja kolmannes melko huonoksi.

Yritysten edustajien vastaukset olivat yleensä ottaen samansuuntaisia, mutta hieman negatiivisempia kuin asukkailla. Enemmistö oli tyytyväisiä neljään osa-alueeseen. Parhaan arvion saivat jalankulkuolosuhteet. 84 % yritysvastaajista piti niitä erittäin tai melko hyvänä. Muut kolme olivat joukkoliikenteen toimivuus (hyvien osuus 71 %), liikennejärjestelyjen selkeys (54 %) ja pysäköintimahdollisuudet keskustan ulkopuolella (52 %).

Hieman alle puolet (47 %) yritysvastaajista piti pyöräilyolosuhteita hyvänä. Liikennejärjestelmän toimivuus kokonaisuutena ja autoliikenteen sujuvuus saivat useimmiten kohtalaisen arvion. Eniten parannettavaa nähtiin keskustapysäköinnissä, jolle 42 % yritysvastaajista antoi arvosanan melko huono tai erittäin huono.

Helsingin liikennepolitiikan yhtenä tavoitteena on joukkoliikenteen suosiminen. Asukkaista 93 % ja yritysten edustajista 75 % puolsi tätä tavoitetta voimakkaasti tai jonkin verran.

Kun vertaillaan myönteisten, kohtalaisten ja kielteisten arvioiden määriä vuoden 2013 tutkimukseen on asukkaiden kokemus pyöräilyolosuhteista parantunut selvästi. Asukkaiden kokemus liikennejärjestelyiden selkeydestä on nyt huonompi kuin vuonna 2013. Yritysten edustajien vastauksissa ei ole tilastollisesti merkitseviä muutoksia verrattuna edelliseen tutkimukseen.

Vastaajia pyydettiin nimeämään kolme tekijää, jotka kuvaavat parhaiten miellyttävää kävely-ympäristöä. Eniten mainintoja asukkaiden vastauksissa saivat puut ja istutukset, puhdas ilma ja vähämeluisuus, sekä mielenkiintoiset kaupat ja kahvilat. Yritysten edustajilta eniten mainintoja saivat puut ja istutukset, mielenkiintoiset kaupat ja kahvilat, sekä hyvät yhteydet.

Vastaavasti epämiellyttävää kävely-ympäristöä asukkaiden mielestä parhaiten kuvasivat huono ilmanlaatu ja melu, jalkakäytävien huono kunnossapito, sekä liika autoliikenne. Yritysvastaajilla kolme useimmin mainittua olivat jalkakäytävien kunnossapito, huono valaistus, sekä turvallisuuden tunne.

68 % asukkaista ja 47 % yritysten edustajista kannatti ydinkeskustan kävelyalueen laajentamista. Autoilun rajoittamista ostos- ja aluekeskustissa kannatti vajaa puolet asukkaista ja reilu neljäsosa yritysten edustajista. Jalkakäytävien lämmityksen laajentamista jään sulattamiseksi kannatti alle puolet sekä asukas-, että yritysvastaajista.



22.11.2016

Hieman alle puolet (49 %) asukkaista piti liikennesuunnittelijoiden yhteydenpitoa ja tiedonvaihtoa asukkaiden suuntaan riittävänä tai jossain määrin riittävänä, 41 % piti sitä ainakin jossain määrin riittämättömänä. Yritysten edustajista 64 % piti liikennesuunnittelijoiden yhteydenpitoa ja tiedonvaihtoa ainakin jossain määrin riittämättömänä.

Kaupunkisuunnitteluvirastossa oli asioinut viimeisen kolmen vuoden aikana 5 % asukas- ja 16 % yritysvastaajista. Asioineista asukkaista yli puolet piti asiointikokemusta asiantuntevana, ystävällisenä ja palvelualttiina, sekä katsoi että palvelu vastasi tarvetta. Asioineista yritysvastaajista yli puolet piti palvelua ystävällisenä ja palvelualttiina. Asteikoilla 1 - 5 (jossa 1=hyvin heikko ja 5=erinomainen) asioineiden asukkaiden keskiarvo asiakaspalvelusta oli 3,4 ja yritysten edustajilla 3,1.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Reetta Putkonen

Lisätiedot

Petri Blomqvist, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37398
petri.blomqvist(a)hel.fi

Liitteet

1 Liikennebarometri 2016

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



§ 406

Poikkeamishakemus (Toukola, Hämeentie 109-111)

HEL 2016-007705 T 10 04 01

Ksv 5046_25

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti hyväksyä Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 109 - 111:n asemakaavaa nro 10698 koskevan poikkeamishakemuksen. Hakemuksen mukainen hanke edellyttää poikkeamista asemakaavan käyttötarkoituksesta.

Hakija

Kiinteistö Oy Helsingin Hämeentie 109 - 111 (jättöpäivämäärä 30.05.2016).

Rakennuspaikka

23. kaupunginosan (Toukola) korttelin 677 tontti 9

Hakemus

Kolmannen päivittäistavarakaupan (2 448 k-m²) rakentaminen Arabian kauppakeskuksen kellaritiloihin poiketen voimassa olevasta asemakaavasta siten, että ylitetään kaavan sallima päivittäistavarakauppojen määrä (korttelialueelle saa sijoittaa kaksi enintään 2 000 k-m² suuruista päivittäistavaramyymälää).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että muutos parantaa ja rikastuttaa Toukolankadun ja Kotisaarenkadun ympäristöä, kun katutasoon sijoitetaan kaupallista palvelua. Uusi päivittäistavarakauppa parantaa alueen elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Muutoksen yhteydessä parannetaan myös rakennuksen esteettömyyttä.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 16.11.1999 vahvistettu asemakaava nro 10698. Asemakaavan mukaan tontti kuuluu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeseen (KTY-1). Rakennuk-



sen kellariin ja kahteen alimpaan kerrokseen saa sijoittaa liiketiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa kaksi enintään 2 000 k-m² suuruista päivittäistavaramyymälää.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta asuminen/toimitila.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on Kantakaupunki C2-alue: Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Nykytilanteessa kauppakeskuksessa on jo kaksi alle 2 000 k-m² päivittäistavarakauppaa. Kellari, jonne sisäänajoyhteys on sekä Toukolankadulta, Hämeentieltä että Kotisaarenkadulta, ja josta on kaksi rinnakkaisista ulosajoyhteyttä Kotisaarenkadulle, on pääosin pysäköintitilaa. Muutoksen myötä pysäköintipaikkojen määrä vähenee 41 paikalla (nykyisin 308 autopaikkaa, suunnitelman mukaan kellariin jää 267 autopaikkaa). Kaavan edellyttämä autopaikkatarve on 174 autopaikkaa. Suunnitelman mukaan jää kellarin paikkojen lisäksi piha-alueelle 27 paikkaa, yhteensä 294 paikkaa.

Kaavan sallima rakennusoikeus on 19 000 k-m². Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa katettuja kauppakäytäviä sekä niihin liittyviä porras- ja huoltoyhteyksiä. Suunnitelman mukainen kokonaiskerrosala 18 956 k-m².

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (19.9.2016). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Muistutuksia ei ole esitetty. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Hakemuksesta on pyydetty lausunto kiinteistöviraston tilakeskukselta, jolla ei ollut hakemuksesta huomautettavaa.

Yritysvaikutusten arviointi

Hankkeen vaikutuksia tarkastellaan sekä yrityksen, kiinteistön että alueellisella tasolla. Vaikutukset kohdistuvat hakijaan (kauppakeskus), kiinteistössä tällä hetkellä toimiviin kahteen päivittäistavarakauppaan (K ja S-market) ja muihin yrityksiin sekä asiakkaisiin. Hankkeesta on laadittu liikennetarkastelu sekä kaupallisten vaikutusten arviointi.



Vaikutukset hakijalle ovat myönteisiä. Kauppakeskuksen vetovoima paranee ja liikkeiden lukumäärä kasvaa, jolloin liikevaihto kasvaa. Lidlin muista supermarket-ketjuista poikkeava toimintalogiikka ja valikoima lisää päivittäistavarakaupan kilpailua Arabiassa ja voi laskea hintatasoa paikallisesti. Lidl vahvistaa kauppakeskus Arabian kaupallista vetovoimaa ja tukee keskuksen muiden palvelujen toimintaedellytyksiä tuomalla lisää asiakasvirtoja keskukseen. Arabianrantaa lähimmät Lidl-myymälät ovat tällä hetkellä Teurastamon alueella, Sörnäisissä ja Itä-Pasilassa. Lähialueen Lidlille uskollisten asiakkaiden ostomatkat keskittyvät Arabian kauppakeskukseen.

Lidlin sijoittuminen kauppakeskus Arabiaan ei vaikuta lähialueen muiden päivittäistavarakauppojen toimintaedellytyksiin. Alueella on vahva ja edelleen kasvava väestöpohja, mikä lisää päivittäistavarakaupan kysyntää ja liiketilan tarvetta.

Tulevaisuudessa lähialueen päivittäistavarakaupan tarjonta lisääntyy huomattavasti, kun Kalasatamaan ja Keski-Pasilaan suunnitellut kauppakeskukset ja niiden suuret päivittäistavarakaupat valmistuvat. Kilpailu asiakkaita kiristyy. Arabian Lidl ei kuitenkaan vaikuta näiden suurten hankkeiden toteuttamiseen.

Lidlin liiketila ottaa käyttöön osan kauppakeskuksen kellarista, joka tällä hetkellä on pääosin pysäköintitilana. Kulkuyhteydet kauppakeskuksesta asuinalueelle selkeytyy ja esteettömyys paranee. Kauppakeskus avautuu aikaisempaa enemmän asuinalueen suuntaan, josta sen asiakasvirrat luontevimmin tulevat. Lidlin perinteisten kotimaisten ketjujen valikoimasta poikkeavan tuotevalikoiman ansiosta tarjonta monipuolistuu. Myös muiden kauppakeskuksen kellarissa sekä läheisten asuinrakennusten kivijaloissa toimivien yritysten toimintaedellytykset paranevat. Lidlin tulo tuo n. 30 uutta työpaikkaa kauppakeskukseen.

Lidlin tulon myötä kauppakeskuksesta häviää 41 autopaikkaa, mutta kauppakeskukseen jää silti 267 autopaikkaa, mikä on 93 autopaikkaa enemmän, kuin kaava edellyttää. Ympäristöministeriön liikennetuotosoppaan perusteella Lidl tuottaisi noin 4800 asiointikäyntiä vuorokaudessa ja 1200 ajoneuvon vuorokausiliikenteen. Kaikki asiointit eivät todennäköisesti olisi kuitenkaan kokonaan uusia, vaan osa asioinneista tehdään samalla kuin muutenkin käytäisiin kauppakeskuksessa.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa, koska muutos elävöittää ja parantaa Toukolankadun ja Kotisaarenselänkadun ympäristöä, kun katutasoon sijoitetaan kaupallista palvelua. Yritysvaikutusten arvioinnin perusteella



hankkeella on muiden yritysten sekä asiakkaiden kannalta lähinnä positiivisia vaikutuksia. Ajojärjestelyjen muuttaminen selkeyttää alueen jalkakäytävien ja jalkakäytävien yhteyksiä ja avaa kauppakeskusta enemmän asuinalueen suuntaan. Kauppakeskus sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien sekä kevyen liikenteen reittien varrella. Hankkeesta on teetetty erillinen liikenneselvitys.

Pysäköintipaikkojen määrä vähenee nykyisestä, mutta paikkoja säilyy edelleen asemakaavan edellyttämää vähimmäismäärää merkittävästi enemmän. Pysäköintilaitoksen sisäänajoyhteydet säilyvät nykyisinä, mutta ulosajoyhteyksien määrä vähenee nykyisestä kolmesta yhteen. Tämä lisää liikennettä Kotisaarenselällä, mutta vähentää sitä Toukolankadulta, mikä on lähialueen kannalta hyvä. Uuden päivittäistavarakaupan huolto on tarkoitus hoitaa yöaikaan nykyisen Toukolankadun lastauspaikan kautta jalkakäytävän yli peruuttamalla. Keskuksessa on myös lastauspiha, mutta sen ramppi on liian matala jakeluautolle. Hankkeelle on esitetty, että päivittäistavarakaupan järjestelyissä varauduttaisiin pienemmän kaluston huoltoajomahdollisuuteen myös lastauspihan kautta, koska käytännössä osalle ajosta on suunnitelmasta huolimatta usein tarvetta myös päiväaikaan.

Poikkeamisen erityinen syy on alueelle tarpeellisen palvelutason parantaminen sekä olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö. Hankkeesta on teetetty erillinen kaupallinen selvitys.

Haettu toimenpide ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Kaupunkisuunnittelutoimen johtosääntö 6 § kohta 19a

Rakennusvalvontataksa 2016, 8 §

Maksu

1500 euroa.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet



22.11.2016

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä 5.12.2016, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää.

Kuulutusteksti kirjaamoon.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, puhelin: 310 37443
pia.kilpinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus perusteluineen (2)
- 2 Alustavat suunnitelmat
- 3 Ympäristökartta
- 4 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta

Otteet

Ote

Hakija/Hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 2
Liite 3

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.



22.11.2016

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Pia Kilpinen, arkkitehti, puhelin: 310 37443
pia.kilpinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Hakemus perusteluineen (2)
- 2 Alustavat suunnitelmat
- 3 Ympäristökartta
- 4 Asemakaavaote

Muutoksenhaku

Maksun osalta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta

Otteet

Ote

Hakija/Hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunki-
suunnittelulautakunta
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus
Hallintovalitus, poikkeamispäätös
ja suunnittelutarveratkaisu
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski, Mehtonen, Wiberg
Rakennusvalvontavirasto/Saransalmi



§ 407

Kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunto kaupunginhallitukselle valtuustoaloitteesta, joka koskee Kruunusilltojen käyttöä yöaikaan

HEL 2016-010118 T 00 00 03

Hankenumero 5264_61

Lausunto

Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 31.8.2016 Kruunusillat-hankkeen hankesuunnitelman ja raitiotien yleissuunnitelman.

Kruunusillat-hankkeen siltayhteyksistä Merihaasta Nihtiin ja Nihdistä Korkeasaaren kautta Kruunuvuorenrantaan tehdään ajokelpoisia hälytysajoneuvojen kiireellisiä tehtäviä varten. Liikennesuunnittelussa on tavoitteena tehdä liitoskohdat katuverkkoon sellaisiksi, ettei silloille näy johtavan ajoreittiä; raitiotiealueesta ei tehdä normaalin ajettavan kadun näköistä. Tarkoituksena on ehkäistä ajoneuvoliikenteen tahatonta eksymistä silloille ja tehdä selväksi, ettei kyseessä ole yleinen ajoreitti. Siltayhteyksillä hallitsemattomasti kulkeva ajoneuvoliikenne on riski raitioliiikenteen turvallisuudelle ja sujuvuudelle. Hälytys- ja kunnossapitoajoneuvojen osalta riskiä vähentää yhteydenpito raitioliiikenteen ohjauskeskukseen ja kuljettajille.

Kruunusillat-yhteyden siltaosuuksilla Merihaasta Nihtiin ja Nihdistä Korkeasaaren kautta Kruunuvuorenrantaan liikennöidään raitiovaunuilla päivittäin noin kello 5.30 – 1.30, eli liikennettä on varhaisaamusta yöhön asti. Ainoastaan ns. aamuyön joukkoliikennepalvelu Laajasaloon on suunniteltu hoidettavan Herttoniemen kautta kulkevin bussilinjoin. Liikennöintiajan ulkopuolellakin radalla voidaan ajaa kalustosiirtoja varikoiden välillä. Sillalla voi myös olla kyseiseen ajankohtaan raitiotien kunnossapitoon liittyvää liikennettä.

Jos sillalla sallittaisiin säännöllinen ajoneuvoliikenne, vaikka vain yöaikaan, tulisi myös reitin liikennejärjestelyt toteuttaa katumaisina ja säännöllisen ajoneuvoliikenteen mahdollistavina. Katutilan mitoitus tulisi muuttaa ajoneuvoliikenteen vaatimusten mukaiseksi, kun nyt mitoitus on tehty raitioliiikenteen vaatimusten mukaan. Esimerkiksi Korkeasaaren pysäkin kohdalla pysäkkikorokkeiden välinen tila on 5,5 metriä, mikä ei mahdollista kahden linja-auton sujuvaa kohtaamista. Vastaavasti myös liikenteenohjauksessa tulisi ottaa huomioon reittiä käyttävä ajoneuvoliikenne, mikä tekisi järjestelyistä monimutkaisempia. Ajoneuvoliikenteen tuominen yhteydelle kasvattaisi raitioradan kunnossapitotar-



22.11.2016

vetta ja -kustannuksia. Katumaisen väylän toteuttaminen silloille tekisi yhteydestä houkuttelevamman reitin myös luvattomalle ajoneuvoliikenteelle raitiotien liikennöintiaikoina.

Katuyhteys Laajasaloon Herttoniemen kautta on käytössä ympäri vuorokauden ja yöaikaan ruuhkaton. Bussi- ja taksiliikenteen salliminen Kruunusillat-yhteyden uusia siltoja pitkin nopeuttaisi matkoja Kruunuvuorenrannan alueelle, muualla Laajasalossa vaikutus olisi vähäinen.

Näillä perusteluilla kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, ettei Kruunusillat-yhteyden siltaosuuksien käyttöä ole tarkoituksenmukaista sallia bussi- ja taksiliikenteelle, edes yöaikaan.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Reetta Putkonen

Lisätiedot

Niko Setälä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37031
niko.setala(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Lausuntoehdotus

Lausunto on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Valtuustoaloite

Kruunusillat-hankkeen hyväksymisen yhteydessä päätettiin, että reittiä ja siltoja keskustasta Kruunuvuoreen ja Laajasaloon voivat käyttää vain raitiovaunut, pyöräilijät ja jalankulkijat. Silta joudutaan kuitenkin rakentamaan autoliikenteelle soveltuvaksi koska siltaa voivat käyttää tarvittaessa hälytysajoneuvot.

Siksi esitänkin selvitystä siitä, millä ehdoilla siltojen käyttö voidaan sallia yöaikaan (kun raitiovaunuliikenne on päättynyt) joukkoliikenteelle; yöbusseille ja takseille. (Seija Muurinen)

Lausuntopyyntö

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkisuunnittelulautakuntaa antamaan asiasta lausunnon kaupunginhallitukselle 30.11.2016 mennessä. Lausuntoa on myös pyydetty yleisten töiden lautakunnalta ja HKL johdokunnalta.



22.11.2016

Lsp/6

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Reetta Putkonen

Lisätiedot

Niko Setälä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37031
niko.setala(a)hel.fi

Oheismateriaali

1 Allekirjoitettu, Muurinen Seija ym. valtuustoaloite Kvsto 14.9.2016 asia
12

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.11.2016 § 387

HEL 2016-010118 T 00 00 03

Hankenumero 5264_61

Lausunto

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

15.11.2016 Pöydälle

Pöydällepanoehdotus:
Risto Rautava: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

Esittelijä

liikennesuunnittelupäällikkö
Reetta Putkonen

Lisätiedot

Niko Setälä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37031
niko.setala(a)hel.fi



22.11.2016

Vp/5

§ 408

Kaupungin viranomaisten päätösten seuraaminen

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti, ettei se ota käsiteltäväkseen seuraavien viranomaisten 11.11.2016 tekemiä päätöksiä:

Liikennesuunnittelupäällikkö § 137-141

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

virastopäällikkö
Mikko Aho

Oheismateriaali

1 Viranhaltijapäätökset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



22.11.2016

MUUTOKSENHAKUOHJEET

1

MUUTOKSENHAKUKIELTO

Pöytäkirjan 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 407 ja 408 §:t.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua tai täytäntöönpanoa.

Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

2

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 391 § (Kustannusten osalta).

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi

Postiosoite: Radanrakentajantie 5



22.11.2016

00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun. Mikäli hallinto-oikeus muuttaa valituksenalaista päätöstä muutoksenhakijan eduksi, oikeudenkäyntimaksua ei peritä.

Pöytäkirja



22.11.2016

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)

(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)

(09) 310 13703 (Sivistystoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

3

VALITUSOSOITUS

Pöytäkirjan 406 §.

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta

- se, jonka oikeuteen, etuun tai velvollisuuteen, päätös välittömästi vaikuttaa
- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja ja haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja ja haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.



22.11.2016

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen ja muun valittamaan oikeutetun katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Hallinto-oikeuden asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.hao@oikeus.fi
Postiosoite: Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Faksinumero: 029 56 42079
Käyntiosoite: Radanrakentajantie 5
Puhelinnumero: 029 56 42000

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella,



22.11.2016

jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Hallinto-oikeus perii muutoksenhakuasian käsittelystä 250 euron oikeudenkäyntimaksun.

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi
Postiosoite: PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Faksinumero: 09 655 783
Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11–13
Puhelinnumero: 09 310 13701

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

4

OHJEET OIKAISUVAATIMUKSEN TEKEMISEKSI

Pöytäkirjan 406 § (Maksun osalta).

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä



22.11.2016

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimuksen on saavuttava Helsingin kaupungin kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Helsingin kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunta.

Oikaisuvaatimusviranomaisen asiointiosoite on seuraava:

Sähköpostiosoite: helsinki.kirjaamo@hel.fi

Postiosoite: PL 10

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Faksinumero: (09) 655 783

Käyntiosoite: Pohjoisesplanadi 11-13

Puhelinnumero: (09) 310 13700 (Yleishallinto)

(09) 310 13701 (Kaupunkisuunnittelu- ja kiinteistötoimi)

(09) 310 13702 (Rakennus- ja ympäristötoimi)

(09) 310 13703 (Sivistystoimi)

(09) 310 13704 (Sosiaali- ja terveystoimi)

Kirjaamon aukioloaika on maanantaista perjantaihin klo 08.15–16.00.

Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö



22.11.2016

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisena. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- päätös, johon oikaisuvaatimus kohdistuu
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella päätöstä halutaan oikaistavaksi
- oikaisuvaatimuksen tekijä
- millä perusteella oikaisuvaatimuksen tekijä on oikeutettu tekemään vaatimuksen
- oikaisuvaatimuksen tekijän yhteystiedot

Pöytäkirja

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä lähetetään pyynnöstä. Asiakirjoja voi tilata Helsingin kaupungin kirjaamosta.



22.11.2016

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Osmo Soininvaara
puheenjohtaja

Risto Hovi
pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirja tarkastettu

Jape Lovén

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.

Pöytäkirja on pidetty yleisesti nähtävänä Helsingin kaupungin kirjaa-
mossa (Pohjoisesplanadi 11-13) 02.12.2016.