



**§ 438**

**Laajasalon katualuetta koskeva asemakaavan muutosehdotus nro 12172 (b-asia)**

HEL 2012-001682 T 10 03 03

Ksv 1088\_3, katualue osoitteen Kuvernöörintie 21 pohjoispuolella, karttaruutu J3/T3

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 4.12.2012 päivätyn 49. kaupunginosan (Laajasalo) katualuetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12172 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli (Rämö)

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467

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

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, liikennemelu- ja ilmanlaatukysymykset, puhelin: 310 37311

[matti.neuvonen\(a\)hel.fi](mailto:matti.neuvonen(a)hel.fi)

Maija Rekola, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132

[maija.rekola\(a\)hel.fi](mailto:maija.rekola(a)hel.fi)

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248

[peik.salonen\(a\)hel.fi](mailto:peik.salonen(a)hel.fi)

**Liitteet**

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12172 kartta, päivätty 4.12.2012](#)
- 4 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12172 selostus, päivätty 4.12.2012](#)
- 5 [Havainnekuva, 4.12.2012](#)
- 6 [Vuorovaikutusraportti 4.12.2012](#)
- 7 [Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo](#)



- 8 [Mielipidekirjeet](#)  
9 [Laajasalon katualuetta koskeva asemakaavan muutosehdotus -osa päätöshistoriaa](#)  
10 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12172 selostus, päivätty 4.12.2012, päivitetty Kslk:n 4.12.2012 päätöksen mukaisesti](#)

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet  
osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 6

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 6

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen

- lähettää 4.12.2012 päivätyn 49. kaupunginosan (Laajasalo) katualuetta koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nro 12172 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli (Rämö)

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinkerrostalojen korttelialueen rakentamisen Reposalmentien eteläpuolelle, Kuvernöörintien ja Laajasalontien väliselle tarpeettomalle katualueelle. Rakennusoikeus on 5 800 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tehokkuutta e = 1,0. Kaava-alueen rajausta perustuu aiemmin laadittuun Laajasalon keskuksen asemakaavan muutosehdotukseen (nro 11743). Tontin käyttöä on siihen nähden tehostettu.

## Esittelijä

Alueen sijainti



Alue sijaitsee Laajasalon Yliskylässä, nykyisen Kuvernöörintien ja Reposalmentien rajaamalla katualueella.

#### Lähtökohdat

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa (toinen vahvistunut 1971 ja toinen 1986), joiden mukaan alue on katualuetta.

Alue sisältyy aiemmin laadittuun Laajasalon keskuksen asemakaavan muutosehdotukseen. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 29.5.2008 lähettää 13.12.2007 päivätyn ja 29.5.2008 muutetun Laajasalon keskuksen asemakaavan muutosehdotuksen nro 11743 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä ja esittää, etteivät tehdyt muistutukset, kirje ja annetut lausunnot anna aihetta muihin toimenpiteisiin. Tämä kaavamuuotos on siirtymässä kaupunginvaltuuston käsittelyyn. Alue on siinä osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A), jonka rakennusoikeus on 2 800 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku ½kll.

Nyt käsiteltävä asemakaavan muutosehdotus on laadittu tontin varaajan hakemuksesta, jossa tontin maankäyttöä esitetään tehostettavaksi.

Kaupunki omistaa suunnittelualueen.

Suunnittelualueen länsipuolella on Laajasalontie, eteläpuolella yksi- ja kaksikerroksisia rivitaloja sekä Kuvernöörintien itäpuolella kaksikerroksinen palvelutalo.

Useimmat Laajasalon palvelut ovat kaava-alueen välittömässä läheisyydessä keskuksessa ja liikuntapuistossa. Laajasalon keskuksen asemakaavan muutosehdotuksessa (nro 11743) on nykyistä suurempi määrä kaupallisia ja julkisia palveluita nykyisen ostoskeskuksen paikalla. Keskuksen kautta kulkee useita bussilinjoja Herttoniemen metroasemalle ja eri puolille Laajasalaa.

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueen maaperä jakaantuu kitkamaa-alueeseen ja savialueisiin.

Laajasalontien, Reposalmentien ja Kuvernöörintien liikenne aiheuttaa alueelle melu-, pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä.

#### Asemakaavan muutosehdotuksen sisältö ja perustelut

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuntorakentamisen edellytysten lisääminen Laajasalon hyvien palveluiden ja



joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Ratkaisu perustuu kaavamuutoksen hakijan teettämään viitesuunnitelmaan.

Tarpeeton katualue on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakentaminen on 4–6-kerroksista niin, että kerrosluku kasvaa Reposalmentien suuntaan ja tontin itäosaan muodostuu suojainen piha-alue. Ratkaisu korostaa kulmatonttina Laajasalon keskuksen pääväylien risteyskohtaa. Reposalmentien puolella rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa palvelu-, liike- ja työtiloja. Tontin autopaikat sijaitsevat pääosin sisäpihan puolella pihakannen alla ja vähäisesti maantasossa. Ajoneuvoliittymä tontille on Laajasalon keskuksen asemakaavan muutoksen mukaiselta Kuvernöörinkujalta. Kerrosalaa on 5 800 k-m<sup>2</sup>, josta pieni osa saa olla katutason liiketilaa. Tonttitehokkuus on  $e = 1,0$ .

## Liikenne

Tontti liittyy autoliikenteen osalta ympäröivään liikenneverkkoon Laajasalon keskuksen asemakaavan muutosehdotuksen (nro 11743) mukaisen Eteläisen Kuvernöörinkujan pohjoispäässä.

Keskuksen kaavassa (nro 11743) Laajasalontien rinnakkaiskaduksi siirretty Kuvernöörintie välittää liikenteen kauppakeskukseen sekä Reposalmentien kunnallisille palveluille. Samalla nykyisen Kuvernöörintien eteläosa muutetaan autoliikenteen osalta umpikaduksi ja nimi on muutettu Eteläiseksi Kuvernöörinkujaksi. Katua Reposalmentielle jatkava kevyen liikenteen raitti (nykyinen Kuvernöörintien jalkakäytävä) on nimeltään Kuvernöörinpolku.

Kaupunkisuunnittelulautakunnassa 7.2.2012 hyväksytyn asuintonttien autopaikkamäärien laskentaohjeen mukaisesti autopaikkoja tulee rakentaa tontille 1/100 k-m<sup>2</sup> ja vieraspaikkoja 1/1 000 k-m<sup>2</sup>. Jos tontilla on kaupungin vuokra-asuntoja, voidaan autopaikkojen määrä vähentää 20 %:lla. Liiketilaille tulee varata autopaikkoja 1/60 k-m<sup>2</sup>. Asukkaiden autopaikat sijaitsevat pääosin pihakannen alla.

## Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Rakennukset perustetaan kitkamaa-alueella maanvaraisina, savialueella rakennukset perustetaan tukipaalujen avulla kantavan kerroksen varaan. Olemassa olevan tiedon mukaan alueella ei ole syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta.

## Ympäristöhäiriöt

Asemakaavaehdotuksessa on annettu ympäristöhäiriöitä koskevia alustavia määräyksiä. Laajasalontien puoleisille julkisivuille kohdistuva päiväaikainen keskiäänitaso päivällä on enimmillään 64–66 dB. Näille



julkisivuille on annettu kaavassa määräys asuinrakennuksen julkisivun äänitasoerosta. Asunnot tulee suunnitella siten, että ne eivät avaudu yksinomaan Laajasalontien puolelle. Parvekkeet tulee lasittaa asuinviihtyvyyden lisäämiseksi. Viherhuoneita on sallittu rakennettavaksi kerrosalan lisäksi edellyttäen, että melutason ohjearvot eivät muilla ratkaisulla täytyisi.

Asemakaavaehdotuksen rakennusmassa suojaa leikki- ja oleskelupihaksi suunniteltua piha-aluetta Laajasalontien ja sen rinnakkaistieksi siirrettävän Kuvernöörintien ja Reposalmentien liikennemelulta.

Hyväksyttävän sisäilmanlaadun varmistamiseksi kaavassa edellytetään korttelissa 49036/4 koneellista ilmanvaihtoa, jossa tuloilmaa ei tule ottaa Laajasalontien puolelta.

#### Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Asuntojen täydennysrakentaminen hyvien julkisten liikenneyhteyksien varten ja monipuolisten palvelujen lähelle on tarkoituksenmukaista maankäyttöä. Rakennusten sijoittelulla ja rakentamista koskevilla määräyksillä luodaan edellytykset hyväksyttävälle asuinolosuhteille.

Uudet asunnot sijoittuvat yhdyskuntateknisen huollon ja julkisen liikenteen piiriin sekä erinomaisten palvelujen ja virkistysalueiden lähelle. Alueen toteutuksesta kaupungille aiheutuvat kokonaiskustannukset ilman arvonlisäveroa ovat noin 350 000 euroa.

#### Toteutus

Alueen toteuttaminen edellyttää Laajasalon keskuksen asemakaavan muutoksen (nro 11743) Eteläisen Kuvernöörinkujan päätteen ja Kuvernöörinpolun toteuttamista sekä Kuvernöörintien siirtämistä tontin 49036/4 länsipuolelle kunnallisteknisine toineen.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tontin 49036/4 kaavamuutostyö on tullut vireille tontin varanneen SATO-Rakennuttajat Oy:n hakemuksen johdosta (saapunut 31.1.2012). Aiemmin alue on suunniteltu Laajasalon keskuksen asemakaavan muutosehdotuksessa A-korttelialueeksi. Tontin varaaja on esittänyt, että tontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos (päiväty 10.9.2012).



Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Laajasalon kirjastossa 24.9.–15.10.2012 ja viraston internetsivuilla.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston, ympäristökeskuksen, terveystieteiden keskuksen, kaupunginkirjaston, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY Vesihuollon ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

HSY Vesihuollon kannanotto kohdistui tontin läpi kulkevan avo-ojan siirtämiseen ja putkittamiseen sekä uuden jätevesiviemärin rakentamiseen Kuvernöörintielle, Kuvernöörintien hulevesiverkoston kapasiteetin riittävyteen, hulevesien viivytyksen tarpeeseen, hulevesien viivytysrakenteiden toteuttamiseen, avo-ojan siirron ja hulevesien viivytysrakenteiden toteuttamisen ulkopuoliseen rahoitukseen rakennettavan vesihuoltoverkoston kustannusarvioon kaavaselostuksen osana. Rakennusviraston kannanotto liittyi Laajasalon keskuksen asemakaavamuutoksen (nro 11743) liikennejärjestelyjen toteuttamiseen ennen tontin 49036/4 rakentamista sekä tontin länsirajalle mahdollisesti rakennettavien tukimuurin ja pengerrysten sijaintiin ja niistä aiheutuviin rakentajalle kohdistettaviin kustannuksiin.

Viranomaisten ilmoittamat asiat on pääosin otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa. Mahdollisuus hulevesien imeyttämiseen tontilla voidaan käytännössä ratkaista vasta rakennuslupavaiheessa rakennusten ja siihen liittyvän suhteellisen laajan pihakansirakenteen sijoittelun vuoksi. Selostukseen on lisätty maininnat tontin pinta- ja kattovesien imeytyksestä maaperään sekä niiden virtauksen hidastamisesta mahdollisimman suuressa määrin. Kaavaselostukseen on lisätty maininnat Eteläisen Kuvernöörinkujan päätteen ja Kuvernöörinpolun toteuttamisesta sekä Kuvernöörintien siirtämisestä ennen tontin rakentamista. Vaikka mahdollisesti tontin puolelle rakennettavat tukimuurit ja luiskat ovat joka tapauksessa rakentamiseen ryhtyvän kustannuksia, on maininta siitä lisätty kaavaselostukseen.

#### Kaavaluonnoksen jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus eroaa seuraavilta osin nähtävillä olleesta luonnoksesta: Liikennemelun rajoittamiseksi on poistettu kaavamääräys rakennukseen jätettävästä sijainniltaan ohjeellisesta kulkuaukosta maantasossa. Se on osaltaan johtanut vähäisiin tarkistuksiin kerrosalan määrän osalta.



### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse neljä mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suunnitelmaa on käsitelty Laajasalo–Degerö-seuran kanssa pidetyssä erillisessä neuvottelussa.

Saapuneet mielipidekirjeet (4 kpl) on liitteenä.

Saadut mielipiteet kohdistuivat esitetyn rakentamisen massoitteeluun, sijaintiin, tehokkuuteen, yleiskaavan vastaisuuteen, maankäyttö- ja rakennuslain asettamien vaatimusten täyttämiseen, rakennuspaikan valintaan, internet-verkon nähtävilläolomateriaaliin, Laajasalon keskuksen asemakaavamuutoksen (nro 11743) liikenne- ja korttelirakenteeseen, mahdollisen tulevan kaupunkibulevardin suunnitteluun, liikenteen sujuvuuteen Laajasalontielle ja Herttoniemessä nyt ja kaavaluonnoksen johdosta.

Mielipiteet eivät ole antaneet aihetta tarkistaa asemakaavaluonnosta.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.

### Tilastotiedot

#### Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala k-m <sup>2</sup>
Katu	5 781	0
Yhteensä	5 781	0

#### Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala k-m <sup>2</sup>
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	5 658	5 800
Katu	123	0
Yhteensä	5 781	5 800



## Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan ja ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

## Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

## Lisätiedot

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467

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

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, liikennemelu- ja ilmanlaatukysymykset, puhelin: 310 37311

[matti.neuvonen\(a\)hel.fi](mailto:matti.neuvonen(a)hel.fi)

Maija Rekola, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37132

[maija.rekola\(a\)hel.fi](mailto:maija.rekola(a)hel.fi)

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248

[peik.salonen\(a\)hel.fi](mailto:peik.salonen(a)hel.fi)

## Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12172 kartta, päivätty 4.12.2012](#)
- 4 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12172 selostus, päivätty 4.12.2012](#)
- 5 [Havainnekuva, 4.12.2012](#)
- 6 [Vuorovaikutusraportti 4.12.2012](#)
- 7 [Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo](#)
- 8 [Mielipidekirjeet](#)
- 9 [Laajasalon katualuetta koskeva asemakaavan muutosehdotus -osa päätöshistoriaa](#)

## Otteet

**Ote**  
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet

## Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 6

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu





osoitteensa

Liite 6

## Päätöshistoria

### [Rakennusvirasto 29.10.2012](#)

HEL 2012-001682 T 10 03 03

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee asemakaavan muutosta, jonka myötä Laajasalon keskukseen eteläiselle Kuvernöörintielle Reposalmentien risteykseen muodostuu uusi asuntotontti. Muutoksen kohteen oleva tontti on osa laajempaa Yliskylän keskuksen asemakaavaluonnoksen kokonaisuutta. Reposalmentien risteykseen muodostuu uusi asuntotontti, jossa muutetaan muun muassa tontin rakennusoikeutta ja rakennusten sijoittelua. Asemakaavan muutos on tullut vireille Sato Oy:n hakemuksesta

Kuvernöörintie toimii tärkeänä moottoriajoneuvoliikenteen yhteytenä eteläisestä Laajasalosta, Hevossalmosta ja Jollaksesta Laajasalon palveluiden alueelle, jossa sijaitsee muun muassa kaksi koulua, ostoskeskus, terveysasema, kirkko ja kirjasto. Uusi tontti sijoittuu osittain nykyisen Kuvernöörintien päälle, joka näin ollen suljetaan moottoriajoneuvoliikenteeltä. Tilalle rakennetaan kevyen liikenteen raitti, Kuvernöörinpolku. Jäljelle jäävä osa Kuvernöörintiestä nimetään Eteläiseksi Kuvernöörinkujaksi. Kaavaluonnoksessa todetaan, että alueen toteuttaminen edellyttää Kuvernöörinkujan toteuttamista kunnallisteknisine töineen ennen uuden kerrostalotontin nro 49036/4 rakentamista.

Rakennusvirasto pyytää huomioimaan, että myös muut Laajasalon keskuksen asemakaavamuutokseen nro 11743 liittyvät liikennejärjestelyt tulee toteuttaa ennen kerrostalotontin rakennustöiden aloittamista niin, että liikenneyhteydet Laajasalon palvelualueelle sujuvat katkoksitta. Rakennusvirasto pyytää edelleen huomioimaan, että kerrostalojen länsipuolelle rakennettavan uuden Kuvernöörintien ja tontin rajalle mahdollisesti rakennettava tukimuuri tulee olla tontin puolella ja rakentaa rakentajan kustannuksella. Mikäli korkeusero voidaan hoitaa luiskaamalla, tulee luiskan sijaita tontin puolella.

Rakennusviraston yhteyshenkilönä toimivat alla mainitut lisätietojen antajat.

#### Lisätiedot

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640  
birgitta.rossing(a)hel.fi

Jenna Ikonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
jenna.i.ikonen(a)hel.fi



[Terveyskeskus 23.10.2012](#)

HEL 2012-001682 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää terveyskeskuksen mielipidettä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta viimeistään 29.10.2012 mennessä.

Suunnittelualue sijaitsee Kuvernöörintien, Laajasalontien, Reposalmientien ja asuinpientalotontin 49036/1 välissä. Alueelle on tarkoitus suunnitella uusi asuntotontti. Alue on suunniteltu Laajasalon keskuksen asemakaavan muutosehdotuksessa A-korttelialueeksi, nyt se muutetaan tontin varaajan pyynnöstä asuinkerrostalo- eli AK-alueeksi.

Terveyskeskuksella ei ole huomautettavaa suunnitelmaan.

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256  
pirjo.sipilainen(a)hel.fi

[Kaupunginkirjasto Verkkokirjasto- ja hallintopalvelut 19.10.2012](#)

HEL 2012-001682 T 10 03 03

Kaupunginkirjastolla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja asemakaavan muutosluonnokseen lausuttavaa.

Lisätiedot

Hanna Aaltonen, johtava suunnittelija, puhelin: 310 85502  
hanna.aaltonen(a)hel.fi