



02.06.2020

Asia/5

§ 329

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Marian kasvuyrityskampuksen (Lapinlahdenkatu 16) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12629)

HEL 2012-006163 T 10 03 03

Hankennumero 0808_1, 0808_2

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Tommi Suvanto ja liikenneinsinööri Teemu Vuohtoniemi. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Anni Sinnemäki: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tommi Suvanto, arkkitehti, puhelin: 31037032
tommi.suvanto(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37490
teemu.vuohtoniemi(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258
anu.lamminpaa(a)hel.fi
Mikko Jääskeläinen, erityisasiantuntija, yleiskaavoitus, puhelin: 310 37449
mikko.jaaskelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12629 kartta, päivätty 26.11.2019, muutettu 2.6.2020



4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12629 selostus, päivätty 26.11.2019, muutettu 2.6.2020
5	Viitesuunnitelma 21.4.2020, Aarti Ollila Ristola Arkkitehdit Oy
6	Yritys- ja taloudellisten vaikutusten arviointi
7	Marian sairaalan ympäristöhistoriallinen selvitys
8	Rakennushistorian selvitys ja inventointi, osa 1/2
9	Rakennushistorian selvitys ja inventointi, osa 2/2
10	Perustamistapaselvitys
11	Pohjavesiselvitys, päivitetty 24.3.2020
12	Kaavavaiheen paloturvallisuusselvitys 25.3.2020
13	Kalliopysäköintilaitos, pohjakartta, profiilit, 16.4.2020
14	Kalliopysäköinnin kallioteknisiä leikkauksia 16.4.2020
15	Kalliopysäköintilaitoksen siltarakenne, rakennettavuusselvitys
16	Kokoojakadun siltarakenteet tekninen kustannusarvio
17	Rakennetekninen viitesuunnitelma (24.3.2020, 17.4.2020, 24.4.2020)
18	Pysäköintiin ajon liikennejärjestelyt
19	Marian sairaalan alittavan baanayhteyden alustava tarkastelu
20	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7014 / 2.6.2020)
21	Tilastotiedot 26.11.2019, päivitetty 2.6.2020
22	Tehdyt muutokset
23	Vuorovaikutusraportti 26.11.2019, täydennetty 2.6.2020, liitteineen
24	Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 26.11.2019 päivätyn ja 2.6.2020 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12629 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelia 4170 sekä katualueita ja 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) katualuetta (muodostuu uusi kortteli 4176).

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävilläoloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päättöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi



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

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Marian entistä sairaala-aluetta osoitteessa Lapinlahdenkatu 16, korttelissa 4170 ympäröivine katualueineen sekä Baanan eteläosaa.

Kaavaratkaisu mahdollistaa merkittävän toimitilatäydennysrakentamisen ja alueen kehittämisen yhtenäiseksi yritysalueeksi. Tavoitteena on, että alueen pohjoisosassa toimiva Maria 01 startup-alue kehittyy ja laajenee kaupunkistrategian mukaisesti Pohjois-Euroopan suurimmaksi kasvuyrityskampukseksi. Alueen eteläosan korttelialueelta on vuonna 2020 varattu toimitilatontit YIT:lle ja Kevalle kasvuyrityskampanuksen suunnittelua varten.

Alueen historia ja kulttuuriympäristöarvot säilyvät pohjoisosassa, jossa kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta suojellaan ja rakennuksille määritellään uusi käyttö osana koko alueen laajuista kasvuyrityskampusta. Eteläosalla sijaitsevat vanhat sairaalarakennukset on suunniteltu siirrettäväksi. Osalle rakennuksista osoitetaan kaavassa siirrettävän rakennuksen paikka kaava-alueelta ja kaksi rakennuksista suunnitellaan siirrettäväksi niille osoitettavaan uuteen paikkaan Itä-Pakilan Toivolan alueelle, jossa on ennestään vanhaa rakennuskantaa ja joka tarjoaa rakennuksille niille soveltuvan ympäristön. Toivolan alueelle on vireillä asemakaavan muutos, joka mahdollistaa rakennusten siirtämisen. Asemakaavan muutosluonnos on tavoitteena asettaa nähtäville touko-kesäkuussa. Asemakaavan muutosehdotus on tarkoitus asettaa virallisesti nähtäville syksyllä ja tarkistettu ehdotus tuoda lautakunnan käsittelyyn loppuvuodesta 2020. Asemakaava voisi olla lainvoimainen aikaisintaan keväällä 2021, jolloin rakennuksille voitaisiin hakea rakennuslupaa. Rakennukset on tavoitteena siirtää ja pystyttää kaupungin toimesta uudelle paikalleen ja myydä uudelle omistajalleen viimeisteleättömänä.

Alueelle suunniteltua uutta toimitilakerrosalaa on 51 320 k-m². Tähän ei ole laskettu mukaan sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (20 300 k-m²) muuttamista toimitilakäyttöön. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on $e = 3,1$. Työpaikkamäärän lisäys on n. 3 500 työpaikkaa.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7014), jonka mukaan Mechelininkadun pyöräilyn yhteydet sujuvoituvat



ja entisen sairaala-alueen poikki avataan uusia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä.

Lapinlahdentien jatkoksi Mechelininkadun yli on tutkittu kahta vaihtoehtoista mahdollisuutta tehdä suojatie: suojatieyhteys keskisaarekkeella sekä suojatie ilman keskisaarekettä. Molemmat vaihtoehdot tuottivat tarkastelun perusteella joko turvattomia liikennejärjestelyjä tai Mechelininkadun liikenteen merkittävää sujuvuuden heikkenemistä. Suojatien tarvetta on perusteltua tarkastella tarkemmin, kun Lapinlahden alue mahdollisesti kehittyy tulevaisuudessa ja jalankulun uusien yhteyksien tarve kasvaa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kantakaupunkiin syntyy uusi, kaikilla kulkumuodoilla saavutettavissa oleva, tiivis yritysalue, joka tarjoaa edellytykset kasvuyritystoiminnan tarpeisiin ja samalla kaupunkilaisille avoimia palveluja. Uusi toiminta mahdollistaa pohjoisosan arvorakennusten säilymisen rakennussuojelutavoitteiden mukaisessa käytössä, mutta eteläosan avointa sairaalamiljöötä ei voida säilyttää.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että sen kautta kehitetään keskustan elinvoimaisuutta tuomalla alueelle uutta yritystoimintaa, kaupallisia palveluita ja tapahtumatarjontaa. Samalla parannetaan liikkumisen sujuvuutta ja kestävien kulkumuotojen osuutta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Elinkeinojaosto päätti 19.11.2018 alueen varaamisesta YIT Talo Oy:lle ja Kevalle kasvuyrityskampuksen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten.

Elinkeinojaosto päätti 3.2.2020 toimitilatonttien varaamista YIT:lle ja Kevalle kasvuyrityskampuksen suunnittelua varten (Kamppi, Marian sairaala-alue, kaavatontit 4176/1–3).

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijoittuu Helsingin historiallisen kivi kaupungin länsireunaan ja rajautuu Mechelininkadun toisella puolella Hietaniemen hautausmaiden avoimeen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueen pohjoisosa rajautuu katutilaan Kampille ominaisena umpikorttelirakenteena. Eteläosa on rakenteeltaan avoin ja väljä ja sillä on säilynyt piirteitä 1800-luvun puistomaisesta paviljonkisairaala-alueesta sairaalapuutarhan elementteineen. Eteläosan rakennuskanta muodostuu pääosin yksikerroksisista sairaalaa palvelevista rakennuk-



sista. Vuonna 2016 toimintansa aloittanut startup-keskittymä Maria 01 toimii alueen pohjoisosan entisissä sairaalarakennuksissa.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1887–2011. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1993 Marian sairaalan kortteli on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi lukuun ottamatta alueen keskellä sijaitsevaa asuinkerrostalojen korttelialuetta.

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta ja sen sisältö on neuvoteltu tontinvarauksen saajan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia mm. johtosiirroista, rakennusten purkamisesta ja siirroista, baanaan kohdistuvista muutostöistä, puistoalueesta sekä Lastenkodinkadun jatkeeksi tulevan uuden siltayhteyden toteuttamisesta. Sillan sekä tähän liittyvien portaiden, luiskien ja katualueen muutosten toteuttamisen kustannuksiksi ilman arvonlisäveroa on arvioitu noin 1,5 miljoonaa euroa. Asemakaava-alueen puistojen, aukioiden ja Marianportaan toteuttamisen kustannuksiksi ilman arvonlisäveroa on arvioitu noin miljoona euroa. Muut mainitut kustannukset ja niihin liittyvä kustannusjako määritellään kaupungin ja hankkeen kesken jatkosuunnittelussa ja -neuvotteluissa. Alustavia kustannuksia arvioidaan tarkemmin vuonna 2020 laadittavassa kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa. Eteläosan purettavien ja siirrettävien puurakennusten osalta kaupungille aiheutuu kustannuksia arviolta noin 3,5–4 miljoonaa euroa. Kahdesta Itä-Pakilaan siirrettäväksi suunnitellusta rakennuksesta kaupunki saa myyntituloja. Pohjoisosan rakennusten kunnostus- ja muutuskustannuksia ei ole esitetty tässä kustannusarviossa.

Kalliopysäköintilaitoksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee varautua alueelle suunnitellun liikennetunnelin toteuttamiseen. Alustavien tarkastelujen perusteella kustannusvaikutukset 1. ja 2. vaiheen toimenpiteistä ovat yhteensä 1,2–2 miljoonaa euroa. Suurimman osan kustannuksista on arvioitu realisoituvan vasta liikennetunnelin toteutuksen yhteydessä vaiheessa 2.

Asemakaavan mahdollistaman maanalaisen jalankulun ja pyöräliikenteen tunneliyhteyden kustannuksiksi suunnitteluratkaisusta riippuen on alustavasti arvioitu noin 9,5–13,5 miljoonaa euroa. Kustannusarvio täsmentyy jatkosuunnittelussa ja mm. tarkempien maa- ja kallioperätutkimusten myötä.

Asemakaavamuutos nostaa tonttien arvoa. Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo alueen eteläosalla on noin 35 miljoonaa euroa.



Kaupungille kohdistuvat tonttitulot täsmentyvät jatkoneuvottelujen ja kustannusjaosta sopimisen myötä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 13.12.2019–20.1.2020

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 26.11.2019 ja lautakunta päätti 3.12.2019 asettaa kaavaehdotuksen nähtävälle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 13 muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 3 kirjettä.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lähiympäristön asu-
misen laadun heikkenemiseen, tasa-arvoisen kaupunkikehityksen ta-
voitteisiin, eteläisen osan kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennus-
ten ja ympäristökokonaisuuden säilyttämiseen, puistoalueiden tarpee-
seen, luontoarvojen säilyttämiseen, täydennysrakentamisen laajuuteen,
korkeuteen ja sijoittumiseen, perustamisolosuhteisiin, Lastenkodinka-
dun liikenteeseen ja pysäköintiin, koululaisten liikenneturvallisuuteen,
rakentamisen aikaisiin ja liikennesuunnitelman mukaisiin liikennejärjes-
telyihin, ilmanlaatu- ja melukysymyksiin, Baanan ja Työmiehenpuistikon
valoisuuden, viihtyisyyden ja toiminnallisen merkityksen turvaamiseen,
hulevesien hallintaan, lintujen turvallisuuteen, sekä saadun palautteen
huomiotta jättämiseen alueen suunnittelussa.

Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat kaupunkiluonnon moni-
muotoisuuden säilyttämiseen ja Baanan koripallokentän sijoitukseen ja
mittoihin, eteläosan puutalojen arvoihin sekä koululaisten jalankulkuyh-
teyden ja virkistysmahdollisuuksien kehittämiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julki-
sesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat ra-
kennettuun kulttuuriympäristöön, liikenteeseen, meluntorjuntaan ja täri-
nään, vesihuoltoon sekä alueella sijaitsevaan energiatunneliin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tommi Suvanto, arkkitehti, puhelin: 31037032
tommi.suvanto(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Teemu Vuohtoniemi, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37490
teemu.vuohtoniemi(a)hel.fi
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37254
kati.immonen(a)hel.fi
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258
anu.lamminpaa(a)hel.fi
Mikko Jääskeläinen, erityisasiantuntija, yleiskaavoitus, puhelin: 310 37449
mikko.jaaskelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12629 kartta, päivätty 26.11.2019, muutettu 2.6.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12629 selostus, päivätty 26.11.2019, muutettu 2.6.2020
- 5 Viitesuunnitelma 21.4.2020, Aarti Ollila Ristola Arkkitehdit Oy
- 6 Yritys- ja taloudellisten vaikutusten arviointi
- 7 Marian sairaalan ympäristöhistoriallinen selvitys
- 8 Rakennushistorian selvitys ja inventointi, osa 1/2



9	Rakennushistorian selvitys ja inventointi, osa 2/2
10	Perustamistapaselvitys
11	Pohjavesiselvitys, päivitetty 24.3.2020
12	Kaavavaiheen paloturvallisuusselvitys 25.3.2020
13	Kalliopysäköintilaitos, pohjakartta, profiilit, 16.4.2020
14	Kalliopysäköinnin kallioteknisiä leikkauksia 16.4.2020
15	Kalliopysäköintilaitoksen siltarakenne, rakennettavuusselvitys
16	Kokoojakadun siltarakenteet tekninen kustannusarvio
17	Rakennetekninen viitesuunnitelma (24.3.2020, 17.4.2020, 24.4.2020)
18	Pysäköintiin ajon liikennejärjestelyt
19	Marian sairaalan alittavan baanayhteyden alustava tarkastelu
20	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7014 / 2.6.2020)
21	Tilastotiedot 26.11.2019, päivitetty 2.6.2020
22	Tehdyt muutokset
23	Vuorovaikutusraportti 26.11.2019, täydennetty 2.6.2020, liitteineen
24	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Muistutukset ja kirjeet
---	-------------------------

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 23

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 13.1.2020

Kaupunkiympäristölautakunta 03.12.2019 § 616