



30.10.2023

Asia/18

§ 644

Alueen varaaminen Koskelantien ja Mäkelänkadun risteysalueen ympäristöstä asuntohankkeen kehittämistä ja toteutusedellytysten selvittämistä varten (Käpylä)

HEL 2023-000706 T 10 01 01 00

Päätös

Kaupunginhallitus varasi Käpylässä osoitteessa Koskelantie 5 sijaitsevan tontin sekä sen länsipuolella sijaitsevan kaavoittamattoman tontin Jatke Uusimaa Oy:lle (Y-tunnus 2469096-6) asuinrakentamista, kumppanuuskaavoitusta ja toteutusedellytysten selvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavasti:

- Kehittämisvarausalue on liitekartan 1 mukainen.
- Alueen pinta-ala on noin 12 000 m².
- Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteiden 2 ja 3 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

Esittelijä

va. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot 2.10.2023
- 3 Tonttien yleiset varausehdot
- 4 Verkkoasukastilaisuuden kooste
- 5 Kerro kantasi -kyselyn kooste

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Varauksensaaja

Otteen liitteet
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2



30.10.2023

Asia/18

Kaupunkiympäristön toimiala

Liite 3
Liite 4
Liite 5
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hakija

Jatke Uusimaa Oy hakee Koskelantien ja Mäkelänkadun risteuksen ympäristössä sijaitsevan alueen (Koskelantie 5) varaamista alueen kehittämiseksi. Hakemus kohdistuu korttelin 951 tonttiin 3 (nk. Kelan tontti, kiinteistö 91-25-951-3) sekä tontin länsipuolella sijaitsevaan kaavoittamattomaan tonttiin, joka on osa kiinteistöä 91-410-2-13.

Jatke Uusimaa Oy on osa Jatke Oy -konsernia. Jatke Uusimaa Oy on Uudenmaan alueelle asuntojen rakentamiseen erikoistunut rakennusyhtiö, joka toteuttaa asuinrakennushankkeita kuluttaja-asiakkaille, rakennuttajille ja sijoittajille.

Hakija on hankkinut omistukseensa tontilla 951/3 sijaitsevan entisen Kelan rakennuksen. Kiinteistö 91-25-951-3 on vuokrattu pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella hakijan omistamalle Kiinteistö Oy Helsingin Käpylän Tähti -nimiselle yhtiölle 31.12.2045 saakka.

Varaushakemus on oheismateriaalissa.

Tietoa alueesta

Kehittämistä varausalue sijaitsee Käpylässä Koskelantien ja Mäkelänkadun risteysalueen ympäristössä. Varaustusalueeseen kuuluu osoitteessa Koskelantie 5 sijaitseva kiinteistö 91-25-951-3, joka on voimassa olevan asemakaavan mukaan toimistorakennusten korttelialuetta (KT). Lisäksi varausalueeseen kuuluu Mäkelänkatuun ja Vähänkyröntiehen rajautuva kaavoittamaton alue, jossa sijaitsee tällä hetkellä huoltoasema ja pikaruokaravintola. Helsingin yleiskaavassa 2016 varausalue on asuntovaltaista aluetta (A2), jolla korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Kaupunki omistaa varausalueen.

Hankkeen kuvaus



Hakijan tavoitteena on kehittää Koskelantien ja Mäkelänkadun risteysalueen ympäristöä muuttamalla se asuinrakentamiseen kivi- ja betoni-alueeksi.

Suunnitteluratkaisulla tavoitellaan kokonaisuutta, joka sopii olemassa olevaan kaupunkiympäristöön nykyistä käyttötarkoitusta paremmin. Lähiympäristön Olympiakylä ja Käpylä ovat tunnettuja ja arvostettuja asuinalueita, ja nykyisellään kehittämisalueen rakennuskanta ja toiminnot eivät vastaa ympäristöä. Suunnitteluratkaisun tavoitteena on tuottaa kehittämisalueelle kaupunkikuvallisesti ympäristöönsä sopiva ja tavoitteiden mukainen kokonaisuus, joka ottaa huomioon myös alueen sijainnin liikenteellisenä solmukohtana.

Suunnitelman toteutus pohjautuu Koskelantie 5:ssä sijaitsevan toimistorakennuksen osittaiseen tai kokonaan purkamiseen, lähiympäristössä sijaitsevien huoltamo- ja pikaruokaravintolarakennusten purkamiseen sekä Sofianlehdonkadun liikenteen uudelleenjärjestelyyn.

Rakentamisen määrä on alustavissa tutkielmaluonnoksissa noin 10 000–15 000 k-m². Tämä tarkoittaisi yli kolmeasataa uutta asukasta. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa.

Suunnittelussa huomioidaan erityisesti ympäröivän alueen valtakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö sekä suunnittelualueen sijainti liikenteellisessä solmukohtassa. Kaupunki ja hanke tutkivat yhteistyössä Mäkelänkadun, Koskelantien ja Hakamäentien risteysalueen järjestelyjä. Alueelle tehdään asemakaavan muutos, mikäli suunnittelu etenee varausehtojen mukaisesti.

Vuorovaikutus

Suunnittelun lähtötietoja on vuorovaikutettu kehittämisvarauksen valmistelua varten. Suunnitteluratkaisun lähtökohtia ja tutkielmakuvia esiteltiin verkkoasukastilaisuudessa 8.5.2023. Tilaisuuteen osallistui 34 henkilöä. Osallistujien esittämät kysymykset on koostettu vastauksiin liitteeseen 4. Kysymykset liittyivät pääosin liikennetarkeutuksiin sekä rakentamisen määrään ja laatuun. Tilaisuuden tallenne oli katsottavissa jälkikäteen.

Kerro kantasi -kyselyssä 8.5. - 28.5.2023 vastaajia pyydettiin kertomaan oma näkemyksensä suunnittelun lähtötiedoista eli siitä, mitä hyvää ja kehittämiskelpoista niissä on ja mihin erityisesti tulisi kiinnittää huomiota. Vastaamisen tukena oli kuvakooste, jonka pohjalta pyydettiin näkemyksiä lähtötietoihin. Kommentteja saatiin yhteensä 85 kappaletta ja niistä tehtiin yhteenveto (liite 5). Vastaajien mielipiteet koskivat pääosin rakentamista: entistä Kelan rakennusta, tulevia liiketiloja ja raken-



tamisen tapaa yleisesti. Toiseksi eniten vastauksissa nousivat esiin liikenneteemat: Mäkelänkadun ja Koskelantien risteysalue, Sofianlehdonkadun katkaisu ja bussilinja 65:n reitti.

Vuorovaikutuksessa saatu palaute on huomioitu kehittämisvarauksen erityisissä varausehdoissa ja palaute otetaan huomioon tulevassa asemakaavavaiheen viitesuunnitelmien laadinnassa. Seuraava vuorovaikutuksen ajankohta on asemakaavoituksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa.

Varausehdot ja tontinluovutus

Aluetta kehitetään yhteistyössä kaupungin kanssa. Suunnitteluratkaisussa tulee huomioida lähiympäristön luontoarvot ja kunnioittaa olemassa olevan ympäristön ja rakennuskannan sanelemaa henkeä. Suunnitteluratkaisussa tulee tavoitella kokonaisuutta, jossa uusien korttelien tulee liittyä kaupunkikuvaltaan, arkkitehtuuriltaan, rakentamisen korkeudeltaan sekä mittakaavaltaan luontevasti sitä ympäröiviin asuin-kortteleihin. Muut keskeiset varausehdot koskevat liikenteellisiä ja teknistaloudellisia reunaehtoja, vähähiilisiä ratkaisuja sekä asumisen rahoitus- ja hallintamuotoja.

Varauksessa noudatetaan liitteen 2 erityisiä ehtoja ja liitteen 3 yleisiä varausehtoja. Varausehdot on valmisteltu yhteistyössä asemakaavoituspäivätoimiston ja kaupunginkanslian kanssa.

Kehittämisvarausaikana kaavoitettavat, sääntelemättömään asuntotuotantoon osoitettavat tontit tullaan todennäköisesti luovuttamaan vuokraamalla osto-optioin. Luovutusmuodosta ja -ehdoista päätetään kuitenkin myöhemmin erikseen.

Varauksen perustelut

Täydennysrakentamiseen perustuva hanke vastaa Helsingin yleiskaaavan 2016 tavoitteisiin.

Kaupunginhallitus on 1.4.2019, 220 § hyväksynyt Helsingin tontinluovutusta koskevat linjaukset sekä niitä tarkentavat soveltamisohjeet. Tontinluovutusta koskevien linjausten mukaan kaupunki voi varata tontteja suoravarauksena ilman julkista hakua tapauskohtaisesti arvioitavin erityisin perustein. Soveltamisohjeen (kohta 2.5.) mukaan asuntotontteja voidaan varata ilman avointa hakumenettelyä tai kilpailua silloin, kun kilpailuttaminen tai avoimen haun järjestäminen ei ole mahdollista tonttiin kohdistuvan pitkäaikaisen maanvuokrasopimuksen vuoksi ja tontti varataan tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamishanketta varten. Lisäksi soveltamisohjeiden mukaan kaupunki voi varata asuntotontteja ilman julkista hakua tai



30.10.2023

kilpailua asuntotuotantoon kehittämishanketta varten. Koskelantie 5:n ympäristön alue varataan hakijan aloitteesta kehittämishankkeelle täydennysrakentamisen edistämiseksi.

Kehittämisvarausalueella olevien kerrostalotonttien varaamisesta tullaan tekemään eri esitys (ns. tonttivaraus), jos hanke osoittautuu jatko selvittelyn aikana riittävän toteuttamiskelpoiseksi.

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys

Kaupunkiympäristölautakunta on 26.9.2023, 491 § esittänyt alueen varaamista hakijalle. Käsitellessään esitystä lautakunta hyväksyi yksimielisesti vastaehdotuksen "Lautakunta edellyttää, että jatkovalmistelussa huomioidaan kehitysvarauksen ympäröivän alueen asukkaiden laadukkaat ja saavutettavat joukkoliikenneyhteydet yhteistyössä HSL:n kanssa. Suunnittelussa pyritään luomaan jalankulun sujuvuuden kannalta laadukasta sekä arkkitehtuuriltaan korkealaatuista Olympiakylän ja Kirsakylän alueiden yhtenäistävää lopputulosta."

Tätä koskeva lisäys on tehty kaupunkiympäristölautakunnan esityksen jälkeen liitteen 2 mukaisesti erityisiin varausehtoihin. Hakija on hyväksynyt osaltaan varausehtoihin tehdyn lisäyksen.

Toimivalta

Hallintosäännön 8 luvun 1 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan kaupunginhallitus päättää kaupungin maa- ja vesialueiden varaamisesta rakentamiseen.

Esittelijä

va. kansliapäällikkö
Tuula Saxholm

Lisätiedot

Suvi Rämö, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 32174
suvi.ramo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijainti- ja varausaluekartta
- 2 Erityiset varausehdot 2.10.2023
- 3 Tonttien yleiset varausehdot
- 4 Verkkoasukastilaisuuden kooste
- 5 Kerro kantasi -kyselyn kooste

Oheismateriaali

- 1 Varaushakemus

Muutoksenhaku



30.10.2023

Asia/18

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Varauksensaaja

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kaupunkiympäristön toimiala

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.09.2023 § 491

HEL 2023-000706 T 10 01 01 00

Koskelantie 5

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle Käpylässä sijaitsevan Koskelantie 5:n tontin sekä sen länsipuolella sijaitsevan kaavoittamattoman tontin varaamista Jatke Uusimaa Oy:lle asuinrakentamista, kumppanuuskaavoitusta ja toteutusedellytysten selvittämistä varten (kehittämisvaraus) seuraavin ehdoin:

- Kehittämisvarausalue on liitekartan 1 mukainen. Alueen pinta-ala on noin 12 000 m².
- Varaus on voimassa 31.12.2025 saakka.
- Varauksensaaja on velvollinen noudattamaan liitteiden 2 ja 3 mukaisia erityisiä ja yleisiä varausehtoja.

(A1125-810)

Lautakunta edellytti, että jatkovalmistelussa huomioidaan kehitysvarauksen ympäröivän alueen asukkaiden laadukkaat ja saavutettavat



30.10.2023

Asia/18

joukkoliikenneyhteydet yhteistyössä HSL:n kanssa. Suunnittelussa pyritään luomaan jalankulun sujuvuuden kannalta laadukasta sekä arkkitehtuuriltaan korkealaatuista Olympiakylän ja Kisakylän alueiden yhtenäistävää lopputulosta.

Käsittely

26.09.2023 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Asian aikana kuultavina olivat projektipäällikkö Anu Hämäläinen, tiimipäällikkö Ilkka Aaltonen ja liikenneinsinööri Noora Schalin. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Lisätään esitysehdotukseen seuraavaa: "Lautakunta edellyttää, että jatkovalmistelussa huomioidaan kehitysvarauksen ympäröivän alueen asukkaiden laadukkaat ja saavutettavat joukkoliikenneyhteydet yhteistyössä HSL:n kanssa. Suunnittelussa pyritään luomaan jalankulun sujuvuuden kannalta laadukasta sekä arkkitehtuuriltaan korkealaatuista Olympiakylän ja Kisakylän alueiden yhtenäistävää lopputulosta."

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

19.09.2023 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Anu Hämäläinen, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 37396
anu.hamalainen(a)hel.fi
Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 36441
ilkka.aaltonen(a)hel.fi
Outi Ruski, arkkitehti, puhelin: 09 310 15207
outi.ruski(a)hel.fi
Noora Schalin, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 34889
noora.schalin(a)hel.fi