



09.01.2023

Asia/8

§ 8

V 1.2.2023, Haagan Lassilan Hopeatien ympäristön asemakaavan muutos (nro 12725)

HEL 2020-012681 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Minja Koskelan ehdotuksesta.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Kirsi Remes

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12725 kartta, päivätty 7.6.2022, muutettu 8.11.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12725 selostus, päivätty 7.6.2022, muutettu 8.11.2022, päivitetty Kylk:n 8.11.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 7.6.2022, täydennetty 8.11.2022
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutus
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7231)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 29. kaupunginosan (Haaga, Lassila) kortteleiden 29175–29177 ja 29187 sekä puisto- ja katualueiden asemakaavan muutoksen 7.6.2022 päivätyn ja 8.11.2022 muutetun piirustuksen nro 12725 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Postiosoite
PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite
Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin
+358 9 310 1641
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Lassilassa Kehäradan itäpuolella sijaitsevia Hopeatien itäpäähän ja Schildtinpolun kortteleita. Kaavaratkaisu mahdollistaa sen, että alueelle voidaan rakentaa ikäihmisten palveluasumista ja avopalveluja tarjoava seniorikeskus. Lisäksi kaava mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentamisen huonokuntoisten vanhainkoti- ja asuinrakennusten tilalle.

Tavoitteena on, että Hopeatien ympäristö kehittyy monipuolisena ikäihmisten asumisen ja palvelujen keskittymänä. Alueen sijaitessa alle 300 metrin etäisyydellä Pohjois-Haagan asemasta on muunkin maankäytön tehostaminen uuden kerrostalorakentamisen muodossa perusteltua.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, miten alueelle voidaan toteuttaa tavoitteen mukaiset nykyaikaiset ja toimivat tilat niin, että uudet tilat korvaisivat mm. kolme nykyistä huonokuntoista palveluyksikköä. Niiden palvelutuotannosta vastaa nykyisin Helsingin Seniorisäätiö. Uusi seniorikeskus tulee toiminnallisesti liittymään nykyiseen Hopeatien palvelutaloon (Hopeatie 14). Seniorikeskuksen tavarahuolto edellyttää maanalaisia ratkaisuja. Purettavien rakennusten paikalle, miellyttävälle viheralueeseen rajautuville rakennuspaikoille (Schildtinpolku 6, Äyripolku 1, Hopeatie 9–11), on suunniteltu uusia asuinkerrostaloja.

Alueen yhteenlaskettu kerrosala on 62 000 k-m². Kerrosala lisääntyy 27 550 k-m²:llä verrattuna alueen voimassa oleviin asemakaavoihin. Seniorikeskuksen uudisrakennuksen ja Hopeatien palvelutalon muodostamalle kokonaisuudelle varataan 32 000 k-m² kerrosalaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa 22 900 k-m² uutta asuinkerrostalorakentamista. Kerrostaloasukkaiden määrä kasvaa n. 200 asukkaalla ja palvelu- ja erityisasumisen asukaspaikat lisääntyvät noin 200 paikalla nykytilanteeseen verrattuna. Palvelu- ja erityisasumiseen liittyviä työpaikkoja arvioidaan olevan n. 600. Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää usean rakennuksen purkamista.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7231), jonka mukaan Hopeatien kääntöpaikka tulee toimimaan seniorikeskuksen saapumisaukiona eri liikennemuodoille. Hopeatien itäpäässä on esitetty kadun itäpuolisen, seniorikeskuksen sisäänkäynnille johtavan jalkakäytävän leventämistä nykyisestä, jonka avulla parannetaan esteetöntä jalankulkureittiä Pohjois-Haagan aseman ja seniorikeskuksen välillä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on pääosin asuntovaltaista aluetta (A2 ja A3). Kehäradan tuntumassa esiintyy yleiskaavamerkintä



kantakaupunki (C2). Yleiskaava osoittaa Kehäradan itäpuolella ohjeellisen sijainnin pyöräliikenteen nopealle runkoverkolle (baanalle) ja suunnittelualueen kaakkoisosassa viheryhteyden. Helsingin maanalaisen yleiskaavan 2021 mukaan suunnittelualueen halki kulkee nykyinen maanalainen tila tai tunneli joka tulee ottaa huomioon asemakaavoituksessa. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta mahdollistamalla toimivan, ajanmukaisen ja esteettömän seniorikeskuksen rakentamisen, sovittamalla yhteen kaupunkirakenteen tiivistämistä ja lähiluonnon arvoja sekä edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien, erityisesti raideliikenteen äärellä AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Hopeatie alue on suunniteltu 1970-luvulla osana Martinlaakson radan, nykyisen Kehäradan varren uudisalueita. Hopeatie ja Schildtinpolku vievät lännessä kohti junarataa ja Pohjois-Haagan asemaa. Kortteleita ympäröivät metsäiset, kumpuilevat viheralueet, joilla on säilynyt useita 1. maailmansodan aikaisia linnoitekohteita. Alueen eteläosan betoni-pintaiset, 3–4-kerroksiset asuinkerrostalot (Äyripolku 1, Hopeatie 9–11 ja Hopeatie 20) ja 6-kerroksiset asuntolatyypiset kerrostalot (Hopeatie 16–18) ovat valmistuneet 1970-luvun lopussa. Mariankodin tiiliverhottu 3-kerroksinen vanhainkotirakennus (Schildtinpolku 6) pienimittakaavaisine pihatiloineen on valmistunut 1980-luvun alussa. Mariankoti kytkeytyy sisäyhteydellä viereiseen 1990-luvulla rakennettuun 3-kerroksiseen monimuotoiseen rakennukseen (Kuparitie 7), jossa toimii saattohoidon ja vanhusten asumisen yksiköitä. Kuparitie 5 on valmistunut 1990-luvulla ja sen asunnot on kohdennettu ikäihmisille. Alueen uusin rakennus on vuonna 2007 valmistunut Hopeatien palvelutalo (Hopeatie 14). 1990- ja 2000-luvulla rakennettujen kiinteistöjen autopaikat sijoittuvat osittain rakennusten kellareihin ja osittain maantasoon.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1975–2001.

Helsingin kaupunki omistaa pääosan suunnittelualueesta. Kiinteistöt Hopeatie 7 ja 9–11 ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty sosiaali- ja terveystoimialan esittämien palvelutilatarpeiden pohjalta ja Heka Oy:n hakemuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

katualueet

0,6–0,8 milj. euroa



09.01.2023

Asia/8

kunnallistekniikka	0,35 milj. euroa
rakennusten purku	3–5 milj. euroa
yhteensä	4–6 milj. euroa

Lisäksi asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

pysäköintilaitos	1,9 milj. euroa
ajoramppi ja huoltopiha	2,0 milj. euroa
seniorikeskus	n. 116,0...130,0 milj. euroa

Hopeatien katualueen kustannusarvioon vaikuttaa huomattavasti kääntöpaikan pintamateriaali. Kustannusarvio on laskettu sekä betonikivi-että luonnonkivivaihtoehtoilla.

Rakennusten purkukustannuksiin vaikuttaa merkittävästi jatkossa määritettävä purku- ja kierrätystapa. Pysäköintilaitoksen sekä ajorampin ja huoltopihan kustannukset ja kustannusten kohdentuminen täsmentyvät jatkosuunnittelussa. Seniorikeskuksen kustannustarkastelut laaditaan hankkeen edetessä.

Asemakaavan muutos nostaa tonttien arvoa. Kaupungille kohdistuu maankäyttötuloja rakennusoikeuden myymisestä tai vuokraamisesta. Kiinteistön 29176/3 maanomistajalle ei kaavaratkaisun johdosta koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 310 tekemän päätöksen mukaiselle maankäyttösopimusmenettelylle ei sen osalta ole tarvetta.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.7.–23.8.2022.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat lasirakentamisen turvallisuuteen linnuille ja sen ohjaamiseen asemakaavalla.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)



- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- sosiaali- ja terveystoimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat puistoalueelle rakentamiseen, kaupunkiluonnon säilymiseen, muinaisjäännösten turvaamiseen, alueen vesihuoltolinjojen uudelleen rakentamiseen ja sen kustannuksiin sekä alueen turvallisuuteen kemikaaliturvallisuuslain näkökulmasta.

Lisäksi Museovirasto ilmoitti, että Museoviraston ja alueellisen vastuumuseon välisen työnjaon mukaisesti Helsingin kaupunginmuseo vastaa lausunnon antamisesta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista 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. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Esittelijä toteaa, että lautakunta on perustellut kaavaratkaisua paitsi tarpeellisen seniorikeskuksen rakentamisella, myös sillä, että kaava mahdollistaa asuinrakentamista "huonokuntoisten vanhainkodin ja asuinrakennusten tilalle." Täydennyksenä tähän voidaan kuitenkin todeta, että nykyisin Kojamo Oyj:n omistuksessa olevat Hopeatie 9-11 asuinrakennukset on 2000-luvulla tehdyn julkisivusaneerauksen yhteydessä mm. varustettu hisseillä. Niiden purkamiseen ei ole niinkään päädytty niiden teknisen käyttöiän päättymisen vuoksi vaan siksi, että seniorikeskuksen rakennusaikaisen asumishäiriön ja seniorikeskuksen tontin ja katualueiden laajentuessa myös tämän tontin puolelle, omistaja pitää tarkoituksenmukaisempaan korvata ne tehokkaammalla uudisrakentamisella, joka olisi samanaikaista seniorikeskuksen rakentamisen kanssa. Tällöin myös uusien "asuintalojen ja seniorikeskuksen jul-



09.01.2023

Asia/8

kisivujen välinen etäisyys tulee väljemmäksi ja pysäköinnille jää tarkoituksenmukaisesti tilaa". Mariankoti -niminen vanhainkoti puolestaan on rakennettu 1980-luvun alussa mutta sen korjaamista seniorikeskuksen tilaohjelman tekniset ja toiminnalliset tavoitteet täyttäväksi ei ole pidetty mahdollisena. Kaavaselostuksessa todetaan, että tilanteessa, jossa kaavaratkaisu edellyttää useiden rakennusten purkamista, purkamisen ilmastovaikutusta pyritään hillitsemään määräyksellä purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.

Kaavaratkaisun tarkemmat vaikutukset ja perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

vs. kansliapäällikkö
Kirsi Remes

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12725 kartta, päivätty 7.6.2022, muutettu 8.11.2022
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12725 selostus, päivätty 7.6.2022, muutettu 8.11.2022, päivitetty Kylk:n 8.11.2022 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 7.6.2022, täydennetty 8.11.2022
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutus
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7231)

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Hakemus 18.11.2020

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin kaupungin
asunnot Oy
Helsingin seudun lii-

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti



09.01.2023

Asia/8

kenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Helsinki
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Tiedoksi

Asemakaavoitus
Kaupunginmuseo
Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Sosiaali- ja terveystoimiala

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 08.11.2022 § 623

HEL 2020-012681 T 10 03 03

Hankennumero 0740_65, 3355

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 7.6.2022 päivätyn ja 8.11.2022 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12725 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 29. kaupunginosan (Haaga, Lassila) kortteleita 29175–29177 ja 29187 sekä puisto- ja katualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat



09.01.2023

Asia/8

luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksen-
teko

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.

Käsittely

08.11.2022 Ehdotuksen mukaan

Esteelliset: Kari Pudas (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Tuomas Eskola. Asian-
tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

14.06.2022 Ehdotuksen mukaan

07.06.2022 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37285
tuomas.eskola(a)hel.fi

Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 10.02.2022 § 9

HEL 2020-012681 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12725 pohjakartan
kaupunginosassa 29 Haaga. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja raken-
nuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittaus-
palvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi**Y-tunnus**

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



09.01.2023

Asia/8

Asemakaavan numero: 12725
Kaupunginosa: 29 Haaga
Kartoituksen työnumero: 38/2021
Pohjakartta valmistunut: 14.10.2021
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n
asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden
asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön
16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten
valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -
palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot
-yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi