



§ 472

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Huopalahdenportin (Mannerheimintie 172) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12591)

HEL 2013-013706 T 10 03 03

Hankennumero 4163_1, 4163_3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 19.11.2019 päivätyn ja 8.9.2020 muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12591 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 16. kaupunginosan (Ruskeasuo, Pikku Huopalahti, Vanha Ruskeasuo) korttelin 16742 tontteja 2, 7 ja 8, katu-, puisto- ja suojaviheralueita, (muodostuvat uudet korttelit 16749–16754).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätökset

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

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Marina Fogdell ja yksikön päällikkö Tuomas Eskola. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esteelliset: Noora Laak (hallintolain 28.1 § kohta 7)

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 64271



08.09.2020

marina.fogdell(a)hel.fi
Silja Hurskainen, projektipäällikkö (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi
Aino Leskinen, maisema-arkkitehti (maisemasuunnittelu), puhelin: 310 20825
aino.leskinen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12591 kartta, päivätty 19.11.2019, muutettu 8.9.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12591 selostus, päivätty 19.11.2019, muutettu 8.9.2020, päivitetty Kylk:n 8.9.2020 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva
- 6 Viitesuunnitelma
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7013) / 8.9.2020
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Tilastotiedot
- 10 Vuorovaikutusraportti 8.3.2016, täydennetty 19.11.2019 ja 8.9.2020
- 11 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 8
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 10

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee Pikku Huopalahden pohjoisosassa sijaitsevaa Helsingin yliopiston kampusaluetta sekä katu- ja puistoaluetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa yliopiston hammasklinikan ja oikeuslää-



ketieteen laitoksen purkamisen ja Huopalahdenportin uuden asuinalueen rakentamisen.

Tavoitteena on toteuttaa uusi, monipuolinen ja urbaani asuinalue Mannerheimintien varteen, joka tukeutuu nykyisiin, hyvin joukkoliikenneyhteiksiin.

Uutta asuntokerrosalaa on 101 850 k-m². Toimitilakerrosalaa on 7 100 k-m², josta 2 500 k-m² saa käyttää päivittäistavarakaupan rakentamiseen. Alueelle saa rakentaa päiväkodin noin 140 lapselle (1 400 k-m²). AK-, AL- ja YL-kortteleiden keskimääräinen korttelitehokkuus on noin $e=2,86$. Asukasmäärän lisäys on noin 2 500.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7013), jonka mukaan asuinalueen liikennettä varten rakennetaan uusi katuyhteys alueen läpi Mannerheimintieltä Kytösuontien kautta Korpäänmäentielle.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Mannerheimintien pohjoispää muuttuu tiiviiksi rakennetuksi kaupunkibulevardiksi Vihdintielle asti. Uusi kantakaupunkimainen asuinalue vaikuttaa myönteisesti kaupunkikuvaan ja tuo lisää asukkaita ja palveluita Pikku Huopalahden pohjoisosaan.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Helsingin yliopiston hammasklinikka ja oikeuslääketieteen laitos sekä niihin liittyvät pysäköintialueet sijaitsevat nykyisellä ns. Ruskeasuon kampuksella. Suunnittelualueen rakentamattomat osat ovat pääosin luonnonmukaisia ja puustoisia. Suunnittelualue rajautuu Pikku Huopalahden asuinalueeseen sekä Mannerheimintien ja Vihdintien vilkasliikenteisiin väyliin. Mannerheimintien itäpuolella on korkeiden toimisto- ja hotellirakennusten rivistö. Kytösuontie on päättävä katu, joka palvelee yliopiston työntekijöitä ja asiakkaita sekä Pikku Huopalahden pohjoisosan nykyisiä asukkaita. Suunnittelualueen luoteiskulma liittyy Puutarhurinlehdon puistoalueeseen, jonka poikki kulkee Pikku Huopalahteen laskeva Haaganpuro.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1987, jossa valtaosa muutosalueesta on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO). Pienillä osa-alueilla on voimassa neljä asemakaavaa vuosilta 1937, 1942, 1971 ja 1999.



Helsingin Yliopistokiinteistöt Oy ja Suomen valtio/Senaatti-kiinteistöt omistavat tontin 16742/2. Puisto- ja katualueet, Kytösuontien varrella olevat LPA-tontit sekä suojaviheralue ovat Helsingin kaupungin omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan kaupungille kustannuksia ilman arvonnlisäveroa seuraavasti:

Katualueet	4,5 milj. euroa
Puistoalueet	4 milj. euroa
Maaperän kunnostus	1,5 milj. euroa
Julkiset rakennukset	6 milj. euroa
Yhteensä	16 milj. euroa

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa ja siitä koituu maanomistajalle merkittävää hyötyä. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovietaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 26.11.2019 – 2.1.2020

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 19.11.2019 ja lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 6 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaupunkikuvaan ja katunäkymiin, 1. maailmansodan linnoituslaitteiden jäänteisiin, lähialueen historiaan, alueen luontoarvoihin, puistoalueisiin, Kytösuontien kunnostukseen, liikenteeseen ja vieraspysäköintiin sekä työmaanaikaisiin haittoihin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaava-alueen lähellä sijaitsevaan Helen Oy:n huippu- ja varalämpökeskuksen toimintaan ja mahdollisiin vaaratilanteisiin tulipalon sattuessa, vesi- ja viemärijohtojen johtokujan, vesihuoltolinjojen huomioon ottamiseen alueen suunnittelussa ja toteutuksessa, johtosiirtojen kustannuksiin, korkean rakentamisen maisemallisiin vaikutuksiin sekä muutosalueella sijaitseviin linnoituslaitteiden jäänteisiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:



- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Tukes

Helen Oy:llä, Helen Sähköverkko Oy:llä, Helsingin Seudun liikenne-
kuntayhtymällä (HSL), kulttuuri- ja vapaa-ajan toimialalla ja kasvatuk-
sen ja koulutuksen toimialalla ei ollut lausuttavaa asemakaavan muuto-
sehdotuksesta.

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.

Asemakaavan nähtävilläolon jälkeen kaupunki jatkoi neuvotteluita Ky-
tösuontien alueelta poistuvista LPA-alueista Kytösuon Pysäköinti Oy:n
kanssa. Kaupunki omistaa kaavamuutosalueen vieressä olevan ase-
makaava-alueen 9090 nykyiset LPA-alueet. Kaupunki on vuokrannut
LPA-alueet Kytösuontien Pysäköinti Oy:lle joka hallinnoi LPA-alueita ja
vuokraa autopaikkoja alueen taloyhtiöille. Kytösuontien ja sen varrella
olevien LPA-alueiden muutoksen vuoksi asemakaava-alueen 9090 vel-
voitepaikkoja jää uupumaan n. 30 kpl. Kaavaehdotusta on nähtävillä-
olon jälkeen muutettu siten, että LPA-tontille 16754/2 on mahdollistettu
rakentaa 2-tasoinen pysäköintilaitos, johon puuttuvat velvoitepaikat saa
sijoittaa.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin
julkisen nähtävilläolon jälkeen LPA-alueen muutoksen lisäksi muita vä-
häisiä muutoksia. Kaikki tehdyt muutokset on esitetty yksityiskohtaisesti
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.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely,
joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.



08.09.2020

Asia/7

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 310 64271
marina.fogdell(a)hel.fi
Silja Hurskainen, projektipäällikkö (liikenne- ja katusuunnittelu), puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi
Aino Leskinen, maisema-arkkitehti (maisemasuunnittelu), puhelin: 310 20825
aino.leskinen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12591 kartta, päivätty 19.11.2019, muutettu 8.9.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12591 selostus, päivätty 19.11.2019, muutettu 8.9.2020
- 5 Havainnekuva
- 6 Viitesuunnitelma
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7013) / 8.9.2020
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Tilastotiedot
- 10 Vuorovaikutusraportti 8.3.2016, täydennetty 19.11.2019 ja 8.9.2020
- 11 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 10

Tiedoksi



08.09.2020

Asia/7

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Hakola