



27.01.2020

Asia/3

§ 45

V 12.2.2020, Helsinki Garden, Nordenskiöldinkatu 13:n ja osan
Eläintarhan muusta alueesta käsittävä asemakaavan muutos
(12572)

HEL 2017-007173 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Kirsti Rantanen ja projektipäällikkö Tom Qvisen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mai Kivellän ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(at)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37027
hanna.pikkarainen(at).fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12572 kartta, päivätty 26.3.2019, muutettu 17.12.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12572 selostus, päivätty 26.3.2019, muutettu 17.12.2019, päivitetty Kylk:n 17.12.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 26.3.2019, täydennetty 3.12.2019, liitteineen
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6926 / 26.3.2019, muutettu 3.12.2019)
- 6 Eläintarhan luoteisosan ympäristöhistoriallinen selvitys, Näkymä Oy, 2017
- 7 Helsingin Jäähallin rakennushistoriallinen selvitys, PES-Arkkitehdit Oy, 19.1.2018
- 8 Kaupunkikuvallinen ja maisemallinen tarkastelu, B&M Oy, 1.11.2019
- 9 Ympäristömeluselvitys, A-Insinöörit Oy, 14.8.2019
- 10 Tärinä- ja runkomeluselvitys, A-Insinöörit Oy, 13.12.2017
- 11 Helsinki Garden - hankkeen laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi, Helsingin kaupunki, 15.10.2019
- 12 Helsinki Garden -hankkeen liikuntavaikutusten arviointi, Helsingin kaupunki, 15.2.2019

Muutoksenhaku

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
+358 9 655 783

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



27.01.2020

Asia/3

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) puisto-, urheilupuisto-, pysäköinti- ja katualueita sekä maanalaista tilaa a-b-c-d -merkityllä alueella koskevan asemakaavan muutoksen 26.3.2019 päivätyn ja 17.12.2019 muutetun piirustuksen nro 12572 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutosehdotus (kaavaratkaisu) koskee puistoalueita, urheilualuetta, katualueita ja pysäköintialuetta, jotka sijaitsevat Eläintarhan puiston pohjoisosassa Taka-Töölössä. Se mahdollistaa yksityisen, maanalaisen monitoimiareenan sekä toimitilojen ja asuntojen rakentamisen Nordenskiöldinkadun varteen (ns. Garden Helsinki -hanke). Vieressä sijaitseva Helsingin jäähallin rakennus on tarkoitus yhdistää hankkeeseen ja muuttaa se pienemmäksi monitoimiareenaksi sekä liikuntatiloiksi. Kallioselänteen alle rakennettaisiin lisäksi harjoitusjäähallitiloja ja pysäköintilaitos. Maanalainen huolto- ja pysäköintiajoyhteys tulisi Vauhtitien suunnasta, Pissararadan varaukset huomioiden. Uutta kerrosalaa kaavaehdotuksessa syntyy yhteensä 158 800 k-m². Maanalaiseen pysäköintilaitokseen kallioselänteen alle on osoitettu noin 1000 pysäköintipaikkaa. Samassa yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma, joka ottaa huomioon mittavan rakennushankkeen aiheuttamat vaikutukset eri liikennemuodoille.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun tavoitteet ja keskeinen sisältö

Tavoitteena on kaupunkistrategian mukaisesti yritystoiminnan ja toteuttamiskelpoisten suurhankkeiden edistäminen sekä liikunta- ja vapaa-ajan paikkojen, asuntojen ja työpaikkojen lisääminen.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kaupunki saa suurena yksityisenä investointina nykyaikaisen monitoimiareenan.

Uudisrakennus on suunniteltu KTYA- eli toimitila- ja asuinrakennusten korttelialueelle, jolle saa sijoittaa lisäksi urheilu-, liikunta- ja vapaa-ajan tiloja sekä pysäköintilaitoksen. Suunnitellun uudisrakennuksen maanpäällisen osan laajuus on 60 000 k-m² ja maanalaisen 89 000 k-m². Helsingin jäähallin 19 850 k-m²:n suuruinen rakennus säilytettäisiin, mutta maanalainen harjoitusjäähalli tulisi purettavaksi ja osin sen tilalle rakennettaisiin 2 000 k-m²:n laajennusosa. Koko kaava-alueen maana-



laisen rakentamisen laajuus on 96 800 k-m² ja nämä kerrosalat sisältävät myös tekniset tilat.

Monitoimiareenan kapasiteetti on 11 000–16 000 henkilöä ja sen laajuus ilman ravintolatiloja noin 40 000 k-m². Maanpäällisestä kerrosalasta korkeintaan 30 % eli 18 000 k-m² saa osoittaa asumiseen, ja jäljelle jäävästä kerrosalasta korkeintaan 55 % saa osoittaa hotelli- ja majoitustiloille (23 100 k-m²). Suunnitelmassa hotelli- ja majoitustiloja on esitetty rakennettavaksi 21 000 k-m² ja muita toimitiloja on tarkoitettu rakentaa yhteensä noin 42 000 k-m², joista liiketiloja on noin 24 000 k-m². alueen asukasmäärän lisäys olisi noin 350–400 asukasta. Nykyisiä harjoitusjäitä korvaavien tilojen lisäksi uusia urheilu- ja liikuntatiloja on suunniteltu rakennettavaksi noin 5 000 k-m².

Alueelle suunnitellut maanalaiset tilat mukaan lukien uuden KTYA-tontin tehokkuusluku $e_{\square} = 6,14$. Helsingin vanhalle jäähallille muodostettavan tontin tehokkuusluku $e_{\square} = 1,24$.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6926), jonka mukaan Nordenskiöldinkadulle ja Vauhtitielle esitetään rakennettavaksi uusia kääntymiskaistoja ja nykyisiä vasemmalle kääntymiskaistoja pidennetään pääkatujen liikenteen sujuvuuden varmistamiseksi. Samassa yhteydessä katujen liikenneturvallisuutta parannetaan selkeyttämällä jalankulku- ja pyöräliikenteen järjestelyjä sekä joukkoliikenteen pysäkkijärjestelyjä. Tapahtumapysäköinti- ja -huoltoliikenne on ohjattu Vauhtitien kautta nykyisen yleisen pysäköintialueen eteläpäädyn kohdalta, josta on tarkoitus rakentaa tunneliyhteys kallioselänteen alaiseen pysäköintilaitokseen (1 000 ap) sekä edelleen areenan alatasolla sijaitseviin huoltotiloihin. Lisäksi pysäköintilaitokseen on toinen sisäänajo yhteys Pohjoiselle Stadiontielle rakennettavan ajoluiskan kautta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaupunkistrategian mukaisesti Helsinki on monipuolinen ja kansainvälisesti vetovoimainen kulttuuri-, urheilu- ja tapahtumakaupunki ja kaupunki panostaa kulttuurin ja urheilun suur tapahtumien sekä kongressien houkutteluun ja luomiseen. Strategian mukaisesti tavoitteena on myös kulttuuri- ja urheilutapahtumien helppo saavutettavuus. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista myös tarjoamalla monipuolisia sijoituspaikkoja yrityksille ja täydentämällä asuntotarjontaa hyvien liikenneyhteyksien varrella.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet 13.5.2014 jatkosuunnittelun pohjaksi.



Kaupunki myönsi Helsinki Garden -hankkeelle suunnittelualuevarauksen 27.6.2016. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Garden Helsinki arkkitehtuurikutsukilpailun kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset lähtökohdat ja tavoitteet 4.10.2016. Kaupunginhallitus päätti 8.1.2018 muuttaa suunnittelualuevarauspäätöstä tarkentamalla varausalueen rajasta. Kaavaratkaisu perustuu hankkeen takana olevan Projekt GH Oy:n ja kaupungin vuonna 2016 järjestämän suunnittelukutsukilpailun voittaneeseen työhön, kuitenkin siten, että kilpailun jälkeen on luovuttu nk. Saharan jalkapallokentän alle suunnitellusta pysäköintilaitoksesta ja sen sijaan pysäköintiä, päivittäistavarakaupan tiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajantiloja on sijoitettu viereisen jalkapallokenttä 7:n alle.

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 suunnittelualuevarauksen tehneen aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa. Kaupunginvaltuusto vahvisti luovutusperiaatteet Garden Helsinki -hanketta varten varatulle alueelle 11.9.2019.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Taka-Töölössä, ydinkeskustan tuntumassa ja lähellä Pasilan uutta keskusta. Maanpäällinen suunnittelualue sijoittuu Eläintarhan puistoalueelle. Pohjoisessa alue rajautuu Laakson ja Auroran sairaala-alueisiin sekä näiden välissä sijaitsevaan Keskuspuiston vihersormen kapeimman kohdan avoimeen laaksotilaan, joka jatkuu Nordenskiöldinkadun molemmin puolin. Idässä maanpäällistä rakennusalueetta rajaa Pohjoisen Stadiontien itäpuolinen, koko kaupungin laajuiseen metsäverkostoon kuuluva metsäinen kallioselänne vehreine reunavyöhykkeineen. Lännessä Urheilukadun varren pääasiassa kuusikerroksisten asuinkortteleiden seinämä rajaa Töölön pallokenttien ja Helsingin jäähallin aluetta sekä koko Eläintarhan urheilu- ja puistoaluetta.

Eläintarhan puiston keskiosille on tyypillistä avoimuus ja puistomaisuus, jossa metsäisten kallioselänteiden lomaan sijoittuu väljästi maisemassa vapaasti seisovia urheilulaitoksia kuten Olympiastadion, Uimastadion ja Eläintarhan urheilukenttä sekä Kaupunginpuutarha. Nordenskiöldinkatu on tähän asti suurelta osin säilyttänyt vehreän ilmeen, mutta kadun liikennemäärät ovat suuria.

Laakson sairaala-alueella on käynnissä asemakaavan muuttaminen, joka tulee mahdollistamaan uuden yhteissairaalan rakentamisen Nordenskiöldinkadun pohjoispuolelle. Sairaalan alle tutkitaan uuden pääajoliittymän rakentamista Auroranportin kohdalle ja pysäköintilaitoksen sijoittamista maanalaisiin kallioiloihin.



Helsingin yleiskaava 2016:ssa, joka on tullut voimaan 5.12.2018, aluetta koskee kantakaupunkimerkintä C 2 sekä virkistys- ja viheraluemerkintä. Kantakaupunkimerkintä tarkoittaa sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena kehitettävää aluetta. Virkistys- ja viheraluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1906–2015. Pääasiallista uudisrakentamisen aluetta koskevan, vuodelta 1942 peräisin olevan asemakaavan mukaan alue on urheilualuetta sekä puistoaluetta. Suunnitellun kalliopysäköintilaitoksen ja Vauhitieltä alkavan ajotunnelin alueita koskee Eläintarhan alueen asemakaava (v. 1906) sekä Pissaradan asemakaava (v. 2015).

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

- kertaluonteisia investointeja ovat Pohjoisen Stadiontien ja Pallokenttien 6 ja 7 vieressä sijaitsevan puiston rakentaminen, johtosiirrot, pallokentän 1 rakentaminen talvikäyttöön, Helsinki Stadion Management Oy:n ylipainehallin vuokrasopimuksen ennaikaiseen purkuun liittyvät kustannukset sekä ylipainehallin kaupunkikuvallista vaatimuksista aiheutuvista lisäkustannukset, yhteensä 4,5 miljoonaa euroa
- mahdollisesti uuden harjoitushallin hankkiminen Jääkenttäsäätiölle, arviolta 6,5–10,5 miljoonaa euroa
- käyttötalousmenoja arviolta 400 000–1 200 000 euroa vuodessa (Jääkenttäsäätiön vuosittaisen kaupungin toiminta-avustuksen lisäys).

Kaupungin on laskettu saavan tuloja tonttien myynnistä ja vuokraamisesta. Kaavoitetun rakennusoikeuden pääoma-arvo on noin 65 miljoonaa euroa.

Suuntaa antavan arvion mukaan Helsinki Garden -hanke lisäisi Helsingin kunnallisverotuloja rakentamisvaiheessa yhteensä noin 10 miljoonaa euroa ja yhteisöverotuloja noin 3 miljoonaa euroa. Vaikutukset ovat nettolisäystä siltä osin kuin rakennusinvestoinnit lisäävät rakentamista Helsingissä ja Helsingin seudulla eivätkä syrjäytä muita hankkeita.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo ja lausunnot

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

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 26.3.2019 ja muutosehdotus oli maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti julkisesti nähtävillä 30.4.-29.5.2019.

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus (Suomen Arkkitehtiliitto SAFA r.y.). Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusmassan suureen kokoon ja korkeuteen, alueelle sopimattomaan rakentamiseen ja Keskuspuiston visuaalisen yhteyden katkeamiseen, alueelle suunnitellun asumisen soveltumattomuuteen alueelle ja sen aiheuttamiin rajoituksiin ympäristön muille toiminnoille sekä maanalaisen rakentamisen riskeihin. Muistutuksen mukaan asemakaavaehdotus ei täytä asemakaavoille asetettuja vaatimuksia eikä maankäyttö- ja rakennuslain asettamia ehtoja.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaislausunnot seuraavilta tahoilta: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), Keski-Uudenmaan maakuntamuseo - Helsingin kaupungin museo, Väylävirasto, Museovirasto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus). Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat pitkälti samoihin asioihin kuten OAS- ja luonnosvaiheessa. Huomautukset kohdistuivat rakennuksen liian suureen kokoon, alueelle sopimattomien käyttötarkoitusten suureen määrään, Keskuspuiston laaksotilan katkeamiseen, tärkeiden näkymien menettämiseen, Olympiastadionin kaupunkikuvallisen aseman heikentymiseen, metsäisen kallioselänteen virkistys- ja maisemallisten arvojen menettämiseen uusien teknisten rakennelmien vuoksi sekä asemakaavan sisältövaatimukseen ja kaavaratkaisun ristiriitaan muiden maankäyttöä ohjaavien tavoitteiden ja päätösten kanssa. Lisäksi kiinnitettiin huomiota Pisararadan, Helsinki-Pasila --junaradan ja Vauhtitien ajoyhteyden yhteensovittamiseen, työmaa-aikaisiin järjestelyihin sekä vesihuoltolinjojen ja muiden yhdyskuntateknisten tunneleiden ja johtojen huomioimiseen mahdollisine siirtotarpeineen.

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

Toimenpiteet julkisen nähtävillälöön jälkeen

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin lausuntojen perusteella ja jatkosuunnitteluun perustuen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen. Huomautetut näkökohdat on otettu huomioon tarkoituksenmukaisilta osin, kaavan tavoitteet huomioon ottaen.



27.01.2020

Asia/3

Julkisen nähtävilläolon jälkeen liikenneratkaisuun tehdyistä muutoksista on neuvoteltu niiden tahojen kanssa, joiden yksityistä etua muutoksen on katsottu koskevan (maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 32 §), ja heitä on kuultu erikseen. Muistutuksia saatiin 3 kpl. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueella lisääntyvien tapahtumien ja toimintojen liikenteellisiin vaikutuksiin sekä niihin varautumiseen lähinnä jatkosuunnittelussa, liikenneselvitysten laajuuteen ja sisältöön mm. saattoliikenteen järjestämiseen ja vaikutusten kuvaamiseen myös muiden liikennemuotojen kuin autoliikenteen osalta, sekä liikennesuunnitelman mukaisiin liikennejärjestelyihin mm. Pohjoisen Stadiontien ajoradan leveyteen ja jalankulunyhteyksiin Auroranportin liittymässä.

Edellä lausuttu huomioon ottaen kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole niin olennaisia, että ehdotus tulisi asettaa uudelleen nähtäville. Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaupunkiympäristölautakunnassa on asiasta äänestetty, äänin 11-2 lautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550
timo.linden(at)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37027
hanna.pikkarainen(at).fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12572 kartta, päivätty 26.3.2019, muutettu 17.12.2019
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12572 selostus, päivätty 26.3.2019, muutettu 17.12.2019, päivitetty Kylk:n 17.12.2019 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 26.3.2019, täydennetty 3.12.2019, liitteineen
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6926 / 26.3.2019, muutettu 3.12.2019)
- 6 Eläintarhan luoteisosan ympäristöhistoriallinen selvitys, Näkymä Oy, 2017
- 7 Helsingin Jäähallin rakennushistoriallinen selvitys, PES-Arkkitehdit Oy, 19.1.2018
- 8 Kaupunkikuvallinen ja maisemallinen tarkastelu, B&M Oy, 1.11.2019
- 9 Ympäristömeluselvitys, A-Insinöörit Oy, 14.8.2019
- 10 Tärinä- ja runkomeluselvitys, A-Insinöörit Oy, 13.12.2017
- 11 Helsinki Garden -hankkeen laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi, Helsingin kaupunki, 15.10.2019
- 12 Helsinki Garden -hankkeen liikuntavaikutusten arviointi, Helsingin kaupunki, 15.2.2019



27.01.2020

Asia/3

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva
- 2 Kuvaliite alueesta
- 3 Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet, kslk 13.5.2014
- 4 Projekti GH Oy, asemakaavan muutoshakemus ilman allekirjoitusta
- 5 Toiminnallinen kuvaus, B&M Oy, PES-Arkkitehdit Oy, 3.9.2019
- 6 Helsinki Garden -hankkeen suunnittelualuevarauksen muuttaminen ja täydentäminen, päätös, Khs 8.1.2018
- 7 Garden Helsinki arkkitehtuurikutsukilpailun kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset lähtökohdat ja tavoitteet, kslk 4.10.2016
- 8 Alustava geo- ja kalliotekninen pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto sekä kalliotekninen rakennettavuusselvitys, Sitowise Oy, 15.11.2018
- 9 Alustava selvitys: pohjaveden hallinta ja pohjaveden huomioon ottaminen suunnitelmaratkaisuissa, Sitowise Oy, 31.10.2019
- 10 Alustava liikenneselvitys, WSP Oy, 26.9.2019
- 11 Palotekninen selvitys, Kuplahallin sijoitus pallokentälle 6, L2 Paloturvallisuus Oy, 14.11.2018
- 12 Palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin, L2 Paloturvallisuus Oy, 20.8.2019
- 13 Muistutus 29.5.2019, Suomen Arkkitehtiliitto SAFA ry

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu
Väylävirasto
HUS/Keskuskirjaamo
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Liite 6
Liite 7
Liite 8



27.01.2020

Asia/3

Kaavamutoksen hakija

Liite 9
Liite 10
Liite 11
Liite 12
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Kaupunginmuseo-Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
Sosiaali- ja terveystoimiala
Asemakaavoitus
Asemakaavoitus/Koski

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 17.12.2019 § 666

HEL 2017-007173 T 10 03 03

Hankenumero 0789_6, 0789_7

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 26.3.2019 päivätyn ja 17.12.2019 muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12572 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) puisto-, urheilupuisto-, pysäköinti- ja katualueita sekä maanalaista tilaa a-b-c-d -merkityillä alueilla.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko



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

17.12.2019 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Mia Haglund: Lautakunta päättää, että ehdotus asetetaan uudelleen nähtäväksi

Kannattaja: Noora Laak

Hylkäysehdotus:

Mia Haglund: Esitän esityksen hylkäämistä

Kannattaja: Noora Laak

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Lautakunta päättää, että ehdotus asetetaan uudelleen nähtäväksi

Jaa-äännet: 11

Sirpa Asko-Seljavaara, Dennis Hamro-Drotz, Eveliina Heinäluoma, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Jaana Susanna Ylitalo

Ei-äännet: 2

Mia Haglund, Noora Laak

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 11-2.

2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Esitän esityksen hylkäämistä

Jaa-äännet: 11

Sirpa Asko-Seljavaara, Dennis Hamro-Drotz, Eveliina Heinäluoma, Nuutti Hyttinen, Atte Kaleva, Amanda Pasanen, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara, Jaana Susanna Ylitalo



27.01.2020

Asia/3

Ei-äännet: 2
Mia Haglund, Noora Laak

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 11-2.

03.12.2019 Pöydälle

16.04.2019 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

26.03.2019 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027

hanna.pikkarainen(a)hel.fi

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37074

kirsti.rantanen(a)hel.fi

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37482

raila.hoivanen(a)hel.fi

Mikko Jääskeläinen, erityisasiantuntija, taloudellisten vaikutusten arviointi, puhelin: 310 37449

mikko.jaaskelainen(a)hel.fi

Anne Karlsson, tiimipäällikkö, kaupallisten vaikutusten arviointi, puhelin: 310 37444

anne.karlsson(a)hel.fi

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258

anu.lamminpaa(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Inga Valjakka, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37087

inga.valjakka(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintösikö 29.5.2019

HEL 2017-007173 T 10 03 03

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo – Helsingin kaupunginmuseo on tutustunut nähtävillä olevaan Helsinki Garden -hankeen asemakaavan muutosta koskevaan 26.3.2019 päivättyyn asemakaavaehdotukseen ja asemakaavan selostukseen. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo – Helsingin kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa siitä seuraavan lausunnon.

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

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Asemakaavan muutos koskee puistoalueita, urheilualuetta, katualueita ja pysäköintialuetta, jotka sijaitsevat Eläintarhan puiston pohjoisosassa. Kaavaratkaisulla mahdollistetaan yksityisen, maanalaisen monitoimiarneen sekä toimitilojen ja asuntojen rakentaminen Nordenskiöldinkadun varteen. Vieressä sijaitseva Helsingin jäähallin rakennus on tarkoitus yhdistää hankkeeseen ja muuttaa pienemmäksi monitoimiarneeksi sekä liikuntatiloiksi. Pohjoisen Stadiontien itäpuolisen kallioselänteen alle on tarkoitus rakentaa harjoitusjäähallitiloja ja pysäköintilaitos. Maanalainen huolto- ja pysäköintiajoyhteys rakennetaan Vauhtitien suunnasta, Pissararadan varaukset huomioiden. Uutta kerrosalaa syntyy yhteensä 175 800 k-m².

Asemakaavaehdotuksen ja kaavamääräysten arviointi kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta

Verrattaessa esillä olevaa asemakaavaehdotusta asemakaavaluonnokseen suunnitelman päälinjaukset ovat säilyneet, joskin määräyksiä ja tilavarauksia on lisätty ja tarkennettu. Helsinki Garden -hankkeen uudisrakennukselle Nordenskiöldinkadun ja Pohjoisen Stadiontien kulmaan osoitettu alue on edelleen määritelty toimitila- ja asuinrakennusten korttelialueeksi KTYA. Korttelialueelle tulee sijoittaa monitoimiarne- sekä urheilu- ja liikuntatiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Kaavaluonnoksesta poiketen myös nykyinen pallokenttä 7 alue kuuluu KTYA-korttelialueeseen merkinnällä vu/k. ”Alueen osa, jolle tulee sijoittaa julkisena toimiva vähintään 40 m x 60 m kokoinen tasainen kenttä sekä kentän varoalueet. Alueen tulee liittyä saumattomasti alueen kaakon puoleiseen, samalle tasolle nostettuun puistoalueeseen. Kentän tulee olla käytettävissä myös alueen muiden toimijoiden suur- tapahtumien laajenemistilana. Sijainti on ohjeellinen.” KTYA-korttelialueella maanpäällistä kerrosalaa on enintään 75000 k-m² ja maanalaisissa tiloissa enintään 93500 k-m². Rakennusalalle sallitusta maanpäällisten kerrosten kokonaiskerrosalasta 30 % saadaan käyttää asumiseen. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema vaihtelee Pohjoisen Stadiontien varren siiven eteläisimmän kärjen +50.5 ja pohjoiskärjen +50.0 ja vanhan jäähallin eteen työntyvän kulman +59.0 välillä ollen alimmillaan Pohjoisen Stadiontien keskivaiheilla +36.0 ja Nordenskiöldinkadun taitekohdassa +40.0. Kaupunkikuvaa ja rakentamista koskevan määräystekstin mukaan: ”Rakennukset ja niiden ympäristö sekä kaikki kaava-alueelle tulevat rakenteet on suunniteltava arkkitehtonisesti korkeatasoiseksi kokonaisuudeksi kiinteistön sijainnin sekä Keskuspuiston maisemallisen ja kaupunkikuvallisen arvon edellyttämällä tavalla.” Lisäksi määrätään julkisivuista myös: ”Rakennusten julkisivut tulee suunnitella ja rakentaa kaupunkikuvalliseksi ja arkkitehtonisesti korkea-tasoiseksi kokonaisuudeksi. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla paikkaan sopivia, laadukkaita ja aikaa kestäviä. Julkisivuihin liittyvät tekniset rakenteet ja



ratkaisut on integroitava osaksi julkisivujen arkkitehtuuria.” Määräys-tekstit eivät kuitenkaan muuta alueen luonteen kannalta keskeisintä ja maakuntamuseon jo aiemmin kritisoimaa linjausta kaavaratkaisussa eli maanpäällisen rakentamisen valtavaa volyyymia, sijaintia ja käyttötarkoitusta.

Helsingin jäähallin alue on määritelty urheilu- ja vapaa-ajan rakennusten kortteli-alueeksi YU. Rakennus tulee säilyttää ja osoittaa urheilu-, liikunta-, tapahtuma- ja harrastekäyttöön. Alkuperäiselle jäähallirakennukselle on esitetty suojelumerkintää sr-2: ”Kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennus on kaupunkikuvallisesti arvokas alueen maamerkinä ja osana urheilu- ja vapaa-ajan rakennusten muodostamaa laajempaa kokonaisuutta. Sitä ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka muuttavat julkisivujen, vesikaton tai kantavien betonirakenteiden alkuperäistä ilmettä ja hahmoa. Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat väijerikannatteen hallitila, si-sääntuloaulat sekä kunniavieraiden vastaanottoa ja oleskelua varten rakennettu tilasarja, joiden tilallinen hahmo on ensisijaisesti säilytettävä tai palautettava. Rakennuksen alkuperäiset rakennusosat ja kiinteä sisustus tulee ensisijaisesti säilyttää.” Jäähallin koillisjulkisivuun liittyvänä on kuitenkin mahdollista rakentaa laajennusosa, jota koskee määräys: ”YU-korttelialueella rakennuksen laajennusosan tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja liittyä luontevasti suojeltuun rakennukseen ja sen arkkitehtuuriin.” Suojelumääräyksessä on otettu maakuntamuseon luonnosvaiheessa esittämät suojelutavoitteet huomioon ja tätä tarkennettua määräystä voidaan sinänsä pitää hyvänä. Kuitenkin voidaan edelleen todeta, että määräys on osin muiden kaavan tavoitteiden kanssa ristiriitainen. Vanhaa jäähallia voidaan nykyään kiistatta pitää maamerkinomaisena rakennuksena Nordenskiöldinkadun varrella ja avoimessa laaksomaisessa ympäristössä. Mikäli sen viereen ja osittain myös eteen nousee sitä yli kaksi kertaa korkeampi uudisrakennus, jäähallin merkitys maamerkinä häviää. Kaikki havainne- ja leikkauskuvat kiistatta osoittavat uudisrakennuksen massiivisuuden suhteessa vanhan jäähallin rakennukseen. Hieman kyseenalainen on myös Nordiksenaukioksi nimettyä jäähallin edustaa koskeva määräys au/s: ”Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas sisäänkäyntiaukio, joka on varattava yleiseksi jalankulkuaukioksi. Alueen tulee olla julkisesti läpikuljettava ympäri vuorokauden.” Suunnitelmista käy ilmi, että edusaukio tulisi olemaan uutta kansirakennetta, josta lisäksi huomattavan osan muodostaisi laaja maanalaisiin tiloihin johtava, aukkomainen sisäänkäynti.

Luonnosvaiheeseen verrattuna merkinnät ja määräykset Nordenskiöldinkadun, Pohjoisen Stadiontien ja Hammarskiöldintien rajaamalla metsäisen kallioselän-teen alueella ovat tarkentuneet ja osittain muuttuneet. Alue on saanut merkinnän VP/s: ”Kulttuurihistoriallisesti, kau-



punkikuvallisesti ja maisema-arkkitehtuuriltaan arvokas suojeltu puisto. Puisto on Keskuspuiston jatkuvuuden kannalta merkittävä osa kokonaisuutta, joka liittyy Keskuspuiston pohjoisosan laajat metsäalueet Töölönlahden viheraluekokonaisuuteen. Puiston alle saa sijoittaa harjoitushalli- ja pysäköintitiloja sekä väestösuojatiloja.” Näiden maanalaisien tilojen rakennusala onkin huomattavasti laajentunut luonnosvaiheen jälkeen ulottuen melkein koko puistoalueen alle. Maanalaisista tiloista johtavia poistumistie-, savunpoisto- sekä tulo- tai poistoilmanvaihtokuiluja käsittävien tilojen rakennusaloja on siirretty luonnosvaiheeseen nähdessä kalliyselänteeltä maisemallisesti vähemmän haavoittuville, mutta kaupunkikuvassa hyvin näkyville ja virkistyskäytössä merkittävälle alueelle lähelle Nordenskiöldinkatua reunustamaan nykyistä Eläintarhan urheilukentän moukarikenttää. Lisäksi kalliyselänteelle on kuitenkin edelleen osoitettu yksi kuilu-rakennelmien rakennusala, samoin puistoalueen eteläosaan. Näiden rakennelmien sallittu koko vaihtelee 3,3 x 3,3 metristä jopa 5 x 16 metriin ja korkeuden osalta kolmesta viiteen metriin. Kyseessä eivät siis ole kevyet piippumaiset rakenteet vaan kooltaan rakennuksia vastaavat rakennelmat. Luonnonkivijulkisivuista huolimatta ne muuttaisivat olennaisella tavalla suojellun puiston rakentamatonta ominaisuutta.

Suunnittelualueen eteläosassa on vielä omilla merkinnöillään pallokenttä 6, jolla on merkintä VU:” Urheilu ja virkistyspalveluiden alue. Alue on varattava jalkapallo-kentäksi. Kentän saa kattaa ylipainehallilla loka-kuusta huhtikuuhun.” Olympiastadionin pohjoisen sisäänkäynnin yhteydessä olevalle puistoalueelle on asetettu kaavamerkintä VP: ”Puisto. Alue on kunnostettava maisemalliseksi osaksi Olympiastadionin kaupunkikuvallisesti merkittävää puistojulkisivua. Alue on liitettävä luontevasti ympäristöönsä.” Nämä merkinnät ja määräykset noudattavat jo luonnosvaiheessa esitettyä.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseon kanta

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on antanut lausuntonsa Helsinki Garden -hanketta koskevasta asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (20.2.2018) ja uudesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asema-kaavaluonnoksesta (29.6.2018). Molemmilla lausunnoissaan maakuntamuseo on todennut Helsinki Garden -hankkeen niin toiminnoiltaan kuin mittakaavallisesti ongelmalliseksi tässä valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen reunavyöhykkeellä, Keskuspuiston eteläkärjessä Eläintarhan liikuntapuistossa.

Esillä olevaan asemakaavaehdotukseen ei ole tehty olennaisia muutoksia uudisrakentamisen mittakaavalle, toiminnoille tai sijoittelulle. Käytännössä on tarkistettu joitakin aluerajauksia ja määräystekstejä,



jotka ennen kaikkea nostavat esiin suunnittelualueeseen liittyvät arvot ja tavoitteet. Lisäksi on lisätty uudisrakentamisen laatuun liittyviä määräystekstejä. Maakuntamuseo toteaa, että uudisrakennuksiin valittavat materiaalit tai julkisivujäsentely eivät poista hankkeen keskeistä ongelmaa eli uudisrakentamisen valtavan volyymin, umpikorttelimaisen rakenteen, sen korkeuden ja sijoittumisen sekä rakennukseen sijoittuvien toimintojen sopimattomuutta paikkaan. Lähes kuusikymmentä metriä korkeana se työntyisi vanhan jäähallin edustalle mitätöiden sen, suojelumääräyksessä esiin nostettua, arvoa alueen maamerkinä. Keskuspuiston kallioselänteiden väliin jäävään laaksomaiseen tilaan ja sieltä ulospäin avautuvia luonteenomaisia pitkiä ja vapaita näkymiä eivät korvaa kaksi korkeaan muurimaiseen rakennukseen jätettävää kulkuaukkoa, ei myöskään rakennuksen lasiseksi määrätty julkisivu. Uudisrakennuksen myötä menetetään alueen puistomaisuus sekä pitkät ja vehreät puuston reunustamat katunäkymät, kun Pohjoisen Stadiontien varren vanhan puuston korvaa uudisrakennuksen korkea, yhtenäinen julkisivu. Keskuspuiston kulttuurihistoriallinen, maisemallinen ja kaupunkikuvallinen arvo edellyttää kaupunginmuseon näkemyksen mukaan avoimen maisematilan ja vehreyden säilyttämistä, jota ei arkkitehtonisesti korkeatasoinenkaan rakennus istutettuine kansipihoineenkaan mahdollista, jos rakennushahmo on kymmeniä metrejä korkea ja muurimainen. Huomattavan korkeana ja laajana esitetty uudisrakennus tulisi useissa kaupunkinäkymissä peittämään tai haastamaan myös Olympiastadionin ja sen aseman ympäröivän urheilupuiston keskipisteenä ja laaksomaisemaa hallitsevana, suomalaisen urheilun symbolina.

Maakuntamuseo katsoo, että esillä oleva asemakaavaehdotus mahdollistaa niin paikallisesti, maakunnallisesti kuin valtakunnallisesti arvotessa ympäristössä rakennushankkeen, joka merkittävällä tavalla aiheuttaisi haittaa rakennetulle kulttuuriympäristölle ja maisemalle. Huomattavan suuri määrä toimitilarakentamista ja asumista Eläintarhan urheilupuistoon, niin maakuntakaavassa kuin Helsingin yleiskaavassa vahvimmin virkistys- ja viheralueeksi osoitetulle vyöhykkeelle on maakuntamuseon näkemyksen mukaan vastoin alueen kehittämiselle asetettuja tavoitteita, joissa yli satavuotiaan Keskuspuiston alueen kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten sekä luontoarvojen säilyttäminen ja Eläintarhan alueen huomattava liikunta-, urheilu- ja virkistyskäyttö sekä käyttöhistoria on tähän asti nostettu keskeiseksi lähtökohdaksi.

Edellä mainittuun viitaten Keski-Uudenmaan maakuntamuseo toistaa aiemman kantansa, että esillä olevan asemakaavaratkaisu on vastoin suunnittelualueen ominaisluonnetta osana Keskuspuistoa. Hanke tulisi väistämättä ja peruuttamattomasti hävittämään tämän Helsingin ja koko valtakunnan urheilu- ja puistohistoriassa ainutlaatuisen viher- ja virkistysalueen arvoja. Asemakaavaehdotuksen mahdollistaman uudisrakentamisen myötä menetettäisiin mahdollisuus kaava-alueen kehittä-



27.01.2020

Asia/3

seen osana vihersormen laajempaa rakentamatonta virkistysaluekoko-
naisuutta nykyistä puistomaisempaan suuntaan. Keski-Uudenmaan
maakuntamuseo ei voi puoltaa Helsinki Garden -hankkeen esillä ole-
vaa asema-kaavaehdotusta.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: 310 36501
anne.salminen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 08.02.2019 § 9

HEL 2017-007173 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12572 pohjakartan
kaupunginosassa 14 Taka-Töölö. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja
rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

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

Asemakaavan numero: 12572
Kaupunginosa: 14 Taka-Töölö
Kartoituksen työnumero: 21/2018
Pohjakartta valmistunut: 30.5.2018
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



27.01.2020

Asia/3

Nimistötoimikunta 19.09.2018 § 53

HEL 2017-007173 T 10 03 03

Nimistötoimikunta jatkoi asian käsittelyä edellisessä kokouksessa käy-
dyn keskustelun pohjalta.

Nimistötoimikunta päätti esittää alueelle seuraavia uusia nimiä:

Nordiksenaukio–Nordisplatsen
(aukio)

Perustelu: Vuonna 1966 valmistuneen Helsingin ensimmäisen jäähallin
epävirallisen nimen Nordis mukaan. Nordenskiöldinkadun vanhaan
slanginimitykseen perustuva nimi on tullut yleiseen käyttöön Jäähallin
kutsumanimenä 1990-luvun lopulla;

ja

Voittokuja–Segergränden
(jalankulkuyhteys)

Perustelu: Alueen monipuolisen urheilu- ja urheilutapahtumatoiminnan
sekä viereisen Olympiastadionin mukaan.

22.08.2018 Pöydälle

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi