



§ 491

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle Koskelantien ja Mäkelänkadun risteysalueen ympäristön varaamiseksi asuinrakentamiseen (Käpylä)

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

Käsittely

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 yhtenäistävästä lopputulosta."



Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Mia Haglundin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

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

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Jatke Uusimaa Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Maanvuokrajärjestelmä
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää 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)

Tiivistelmä

Koskelantien ja Mäkelänkadun risteysalueen ympäristöön osoitteessa Koskelantie 5 esitetään kehittämisvarausta Jatke Uusimaa Oy:lle asuinrakentamista varten 31.12.2025 asti.

Esittelijän perustelut

Hakemus ja hakija

Jatke Uusimaa Oy hakee kehittämisvarausta Koskelantie 5:n alueen kehittämiseksi Käpylässä. Hakemus kohdistuu korttelin 91-25-951 tonttiin 3 (nk. Kelan tontti) sekä tontin länsipuolella sijaitsevaan kaavoittamattomaan tonttiin, joka on osa kiinteistöä 91-410-2-13. Varauksenhakija on hankkinut omistukseensa entisen Kelan rakennuksen ja on ko. tontilla kaupungin maanvuokralaisena.

Jatke Uusimaa Oy (Y-tunnus 2469096-6) on osa Jatke Oy -konsernia. Jatke Uusimaa Oy on Uudenmaan alueelle asuntojen rakentamiseen erikoistunut rakennusyhtiö, joka toteuttaa asuinrakennushankkeita kuluttaja-asiakkaille, tunnetuille rakennuttajille sekä sijoittajille.

Tietoa alueesta

Kehittämisvarausalue sijaitsee Käpylässä osoitteessa Koskelantie 5 (91-25-951-3), joka on voimassa olevassa asemakaavassa toimistorakennusten korttelialue (KT). Kaupungin omistaman Kelan tontin lisäksi kehittämisvarausalueeseen kuuluu Mäkelänkatuun ja Vähänkyröntiehen rajautuva kaavoittamaton alue, jossa sijaitsee tällä hetkellä huoltoasema ja pikaruokaravintola (91-410-2-13). Kehittämisvarausalue sijoittuu yleiskaavassa asuntovaltaiselle alueelle (A2), jolla korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0.

Hankkeen kuvaus



Varauksenhakijan tavoitteena on kehittää Koskelantien ja Mäkelänkadun risteysalueen ympäristöä muuttamalla se asuinrakentamiseen kivi-jalkatiloineen.

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 ominaisuuden 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 kerrosalaneliömetriä. 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 sekä tutkielmakuvia esiteltiin verkkoasukastilaisuudessa 8.5.2023. Osallistujilla (34) oli mahdollisuus esittää kysymyksiä, jotka koostettiin vastauksineen (liite 4). Kysymykset liittyivät pääosin liikennetarkoituksiin 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; mitä hyvää ja kehittämiskelpoista niissä on sekä 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 eniten rakentamista; entistä Kelan rakennusta, tulevia liiketiloja ja rakentamisen tapaa yleisesti. Toiseksi eniten vastauksissa nousivat esiin lii-



kenneteemat; Mäkelänkadun ja Koskelantien risteysalue, Sofianlehdonkadun katkaisu ja bussilinja 65:n reitti.

Vuorovaikutuksessa saatu palaute huomioidaan kehittämisvarauksen erityisissä varausehdoissa ja 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 sekä 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. Muina keskeisinä varausehtoina ovat liikenteelliset ja teknistaloudelliset reunaehdot, vähähiiliset ratkaisut sekä asumisen rahoitus- ja hallintamuodot.

Erityiset ja yleiset varausehdot ovat liitteissä 2 ja 3. Varausehdot on valmisteltu yhteistyössä asemakaavoituspalvelun ja kaupunginkanslian kanssa.

Kehittämisvarausalueella olevien tonttien toteuttamiseen tähtäävistä varaus- ja luovutusehdoista päätetään erikseen. Kehittämisvarausaikana kaavoitettavat sääntelemättömään asuntotuotantoon osoitetut tontit tullaan todennäköisesti luovuttamaan vuokraamalla osto-optioin.

Varauksen perustelut

Hanke vastaa Helsingin yleiskaavan tavoitteisiin täydennysrakentamalla olemassa olevaa kaupunginosaa ja sen infrastruktuuria.

Koskelantie 5:n ympäristön alue varataan hakijan aloitteesta kehittämishankkeelle. Kaupunki voi varata tontteja ja alueita suoravarauksin ilman avointa hakumenettelyä kehittämishankkeita varten sekä tontin vuokralaiselle ja/tai tämän valitsemalle yhteistyökumppanille täydennysrakentamisen edistämiseksi.

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

Toimivalta



26.09.2023

Asia/4

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

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

Liitteet

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

Oheismateriaali

- 1 Varaushakemus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Jatke Uusimaa Oy

Maanvuokrajärjestelmä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3

Tiedoksi



26.09.2023

Asia/4

Asemakaavoitus-palvelu
Kaupunginkanslia