



## § 298

### Lassilan ja Kannelmäen toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet

HEL 2018-005121 T 10 03 06

#### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä liitteen (nro 2) mukaiset 4.6.2019 päivätyt Kannelmäki–Lassilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet asemakaavan muutosten ja jatkosuunnittelun pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

#### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat yksikön päällikkö Tuomas Eskola ja yleiskaavasunnittelija Elina Luukkonen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, maankäyttö, puhelin: 310 37285  
tuomas.eskola(a)hel.fi  
Elina Luukkonen, yleiskaavasunnittelija, yrityskysely, puhelin: 310 37073  
elina.luukkonen(a)hel.fi  
Taneli Nissinen, tiimipäällikkö, liikenne, puhelin: 310 37447  
taneli.nissinen(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Suunnitteluperiaatteet, kartta 4.6.2019
- 3 Suunnitteluperiaatteet, selostus 4.6.2019
- 4 Vuorovaikutusraportti 4.6.2019 ja tilaisuuksien 28.11.2018 ja 12.12.2018 muistiot
- 5 Lassila – Kannelmäen kehittämistutkimus - kysely yrittäjille ja kiinteistöjen omistajille, Innolink 2018

#### Muutoksenhaku

Postiosoite  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

Puhelin  
09 310 1691  
Faksi

Y-tunnus  
0201256-6

Tilinro  
FI06 8000 1200 0626 37  
Alv.nro  
FI02012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Suunnitteluperiaatteet koskevat pinta-alaltaan noin 1 km<sup>2</sup>:n kokoista aluetta, joka sijaitsee Pohjois-Haagan, Lassilan ja Kannelmäen alueella. Suunnittelualue on alueen pääkatuihin (Kaupintie–Kantelettarentie–Pelimannintie–Klaneettitie) tukeutuva 400–600 m leveä kehityskäytävä, jolla alueen toimitilarakennukset sijaitsevat. Suunnittelualue ulottuu Vihdintien ja Kaupintien risteyksestä Kannelmäen asemansseudulle.

Tavoitteena on luoda edellytykset Lassilan ja Kannelmäen toimitilapainotteisen alueen kehittymiseksi kaupunkikuvallisesti kiinnostavana, toiminnoiltaan monipuolisena ja elinvoimaisena kokonaisuutena. Alueella on paljon erityisesti 1970–90-luvuilla rakennettuja toimistokiinteistöjä, joiden lisääntynyt vajaakäyttö ja peruskorjaustarpeet ovat saaneet kiinteistöjen omistajat harkitsemaan myös niiden mahdollisia käyttötarkoituksen muutoksia erityisesti asumiseen.

Suunnitteluperiaatteet luovat edellytyksiä toimitilakiinteistöjen käyttötarkoituksen muutoksille sijainneissa, joihin ei pitkälläkään aikavälillä ole arvioitu kohdistuvan toimitilojen kysyntää. Arviointi perustuu markkina-analyysihin, yksittäisten kiinteistöjen sijaintiin kaupunkirakenteessa, rakennusten nykyisiin ominaisuuksiin, omistajien kanssa käytyihin keskusteluihin sekä tulevaisuuden kannalta toivottavaan aluekehitykseen. Käyttötarkoituksen muutoksissa edistetään erityisesti pääkatujen varsilla hybridirakennusten ja -korttelien toteuttamista. Näillä tonteilla on määriteltä käyttötarkoituksen muutoksissa asuinkerrosalan enimmäismääräksi 75 % kokonaiskerrosalasta.

Helsingin yleiskaava (2016) korostaa esikaupunkien keskustojen merkitystä raideliikenteen verkostokaupungin risteyskohtina ja sekoittuneen, tehokkaan kaupunkirakenteen laajentumisalueina. Lassilan ja Kannelmäen henkilöautosaavutettavuus pääkaupunkiseudulla on erinomainen Kehä I:n ja Hämeenlinnanväylän välittömässä läheisyydessä. Alueella on kaksi Kehäradan asemaa. Suunnitteilla olevan Huopalahden-



tien–Vihdintien bulevardia kulkevan pikaraitiotieyhteyden jatko Kaaren kauppakeskukselle parantaisi toteutuessaan edelleen erityisesti kauppakeskus Kaaren ja Aku Korhosen tien alueiden saavutettavuutta sekä houkuttelevuutta myös tulevaisuuden työpaikka-alueena.

## Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Suunnitteluperiaatteet määrittelevät alueen tulevan täydennysrakentamisen tavoitteet, osoittavat mahdollisia uuden maankäytön alueita nykyisten tonttien ulkopuolelta ja linjaavat mahdollisia käyttötarkoitusten muutoksia. Suunnitteluperiaatteissa on lisäksi periaatteellisen tason jatkosuunnitteluohjeita ja tutkittavia kehityskohteita. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat myöhemmin tapahtuvaa asemakaava- ja liikennesuunnittelua, joissa suunnitteluratkaisut tarkentuvat.

Suunnitteluperiaatteiden mahdollistamat nykyisten tonttien käyttötarkoituksen muutokset sekä oletetut purkavien saneeraushankkeiden yhteydessä rakennettavat uudisrakennukset mahdollistaisivat täysimääräisesti toteutuessaan alueelle noin 80–90 000 k-m<sup>2</sup> uutta asuntokerrosalaa (n. 2 000 uutta asukasta). Samalla toimitilan määrä vähenisi nykyisillä toimitilatoimilla yhteensä noin 40–45 000 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa n. 30 % alueen nykyisestä rakennetusta toimisto- ja liiketilakannasta.

Alueella on lisäksi toteutumattomissa ja lähitulevaisuudessa suunnitella olevissa asema- ja osayleiskaavoissa edellytyksiä noin 40 000 toimitilak-m<sup>2</sup>:n ja noin 80–90 000 k-m<sup>2</sup> asuntok-m<sup>2</sup> (n. 2 000 uutta asukasta) rakentamiselle. Toteutuessaan kokonaisuudessaan tämä skenaario tarkoittaisi, että toimitilakerrosalan määrä pysyisi alueella suunnitellun nykyisellä tasolla. Työpaikkojen määrään tämä tarkoittaisi kasvua, koska uudet toimitilarakennukset ovat selvästi nykyisiä toimistorakennuksia tilatehokkaampia. Asukkaiden määrä alueella lisääntyisi yhteensä noin 4 000:lla.

Suunnitteluperiaatteiden tavoitteita ja sisältöä on kuvattu tarkemmin liitteenä olevassa selostuksessa (liite 3).

## Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Suunnitteluperiaatteet edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Periaatekartta on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen muilta osin paitsi esitetyn pikaraitiolinjauksen osalta. Yleiskaavassa pikaraitiotien linjaus kauppakeskus Kaarelle on osoitettu Hämeenlinnanväylän suunnasta, suunnitteluperiaatteissa on esitetty Vihdintien pikaraitiotien jatkettavaksi ensi vaiheessa Kaupintietä pitkin Kaaren kauppakeskukselle.



## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Lassila–Kannelmäen rakennettu ympäristö on pääasiassa syntynyt Haaga–Vantaa -aluerakentamisprojektin tuloksena 1960–1980-luvulla. Aluerakentamisprojekti mahdollisti Helsingissä Lassilan, Kannelmäen ja Malminkartanon alueiden rakentumisen. Keskeinen tavoite aluerakentamisprojektissa oli uuteen rataan tukeutuvien alueiden merkittävä (vähintään 30 %) työpaikkaomavaraisuus, joka myös toteutui 1980-luvun alussa. Toimitilakerrosalan määrä alueella on nykyisin rakennusluopatietojen perusteella yhteensä noin 150 000 k-m2 ja työpaikkoja alueella on noin 6 000–7 000.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1974–2013.

Alueen toimitilatonteista noin puolet on Helsingin kaupungin omistuksessa ja vuokrattu yleensä pitkin vuokrasopimuksin rakennusten omistajille. Kaupungin vuokratontteja on erityisesti Lassilan alueella. Aku Korhosen tien varren ja kauppakeskus Kaaren ympäristön tontit ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa alueen katu- ja puistoalueet. Kehä I:n liikennealue on valtion omistuksessa.

## Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluaihana

Suunnitteluperiaatteiden laatimisen lähtötiedoksi tehtiin keväällä 2018 kysely alueen yrittäjille ja kiinteistönomistajille. Kyselyn tulokset ovat liitteenä (liite 5).

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot suunnitteluperiaatteiden valmisteluaihana saaduista osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

## Kysely alueen yrittäjille ja kiinteistön omistajille

Kyselytutkimuksen tavoitteena oli selvittää yritysten ja kiinteistönomistajien näkemyksiä alueesta ja saada tietoa suunnittelutyön tueksi. Kyselyllä pyrittiin selvittämään, miten sitoutuneita yritykset ja toisaalta kiinteistönomistajat ovat pysymään alueella ja millä toimenpiteillä sitoutumista voitaisiin parantaa. Kyselyssä oli 70 vastaajaa.

Alueella toimivat yrittäjät olivat kohtuullisen tyytyväisiä ja pitivät erityisesti alueen henkilöautosaavutettavuutta hyvänä. Monet vastaajista osoittavat sitoutuneisuuttaan alueeseen muun muassa kehitysideoilla alueen imagon ja viihtyvyyden parantamiseen sekä keinoilla houkutella alueelle lisää pienyrittäjiä ja asukkaita sekä asiakkaita.

Kiinteistöomistajat olivat vastauksissaan kriittisempiä, mutta valmiita kehittämistoimenpiteisiin. Kiinteistöomistajien odotukset aluetta kohtaan olivat korkealla, mutta olivat tyytymättömiä esim. alueen imagoon.





04.06.2019

Asia/8

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Suunnitteluperiaatteet, kartta 4.6.2019
- 3 Suunnitteluperiaatteet, selostus 4.6.2019
- 4 Vuorovaikutusraportti 4.6.2019 ja tilaisuuksien 28.11.2018 ja 12.12.2018 muistiot
- 5 Lassila – Kannelmäen kehittämistutkimus - kysely yrittäjille ja kiinteistöjen omistajille, Innolink 2018

## Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia, Elinkeino-osasto