



## § 201

### Helsinki Garden (Nordenskiöldinkatu 13 ja osa Eläintarhan muuta aluetta) asemakaavan muutosehdotus (nro 12572) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2017-007173 T 10 03 03

Hankennumero 0789\_6, 0789\_7

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 26.3.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) puisto-, urheilupuisto-, pysäköinti- ja kaatalueita sekä maanalaista tilaa a-b-c-d-merkityllä alueella
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - Projekt GH Oy: 38 000 euroa

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aihetta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Samalla lautakunta edellyttää, että nähtävillä olon aikana tutkitaan, voidaanko Garden Helsingin kokonaisuutta pienentää ottaen huomioon



16.04.2019

toiminnallisuus. Lautakunta korostaa, että kaupungin keskeisellä alueella korkea arkkitehtoninen laatu on erityisen tärkeä.

Lisäksi lautakunta kehottaa etsimään ratkaisuja maanalaisten tilojen maanpäällisten rakenteiden pienentämiseksi ja saamiseksi muutenkin sellaisiksi että niiden vaikutus ympäristöönsä on mahdollisimman vähäinen, erityisesti metsäisellä alueella.

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Kirsti Rantanen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Esitän, että päätösehdotukseen lisätään:

Samalla lautakunta edellyttää, että nähtävillä olon aikana tutkitaan, voidaanko Garden Helsingin kokonaisuutta pienentää ottaen huomioon toiminnallisuus. Lautakunta korostaa, että kaupungin keskeisellä alueella korkea arkkitehtoninen laatu on erityisen tärkeä.

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lisäksi lautakunta kehottaa etsimään ratkaisuja maanalaisten tilojen maanpäällisten rakenteiden pienentämiseksi ja saamiseksi muutenkin sellaisiksi että niiden vaikutus ympäristöönsä on mahdollisimman vähäinen, erityisesti metsäisellä alueella.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Risto Rautavan ja Anni Sinnemäen vastaehdotukset.

Hylkäysehdotus:

Mai Kivelä: Hanke ei täytä esitettyjä ehtoja Keskuspuiston ja jalkapallon toimintaedellytysten säilymisen osalta, eikä hanketta myöskään tue kaupunkikuvalliset syyt. Hanke kokonaisvaikutuksineen ei ole kannatettava.

Kannattaja: Silvia Modig

1 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Hanke ei täytä esitettyjä ehtoja Keskuspuiston ja jalkapallon toimintaedellytysten säilymisen osalta, eikä hanketta myöskään tue kaupunkikuvalliset syyt. Hanke kokonaisvaikutuksineen ei ole kannatettava.



16.04.2019

Jaa-äännet: 10

Sirpa Asko-Seljavaara, Eveliina Heinäluoma, Nuutti Hyttinen, Atte Kalleva, Jape Lovén, Tuomas Rantanen, Risto Rautava, Laura Rissanen, Anni Sinnemäki, Osmo Soininvaara

Ei-äännet: 2

Mai Kivelä, Silvia Modig

Tyhjä: 1

Leo Stranius

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi esittelijän ehdotuksen äänin 10-2 (1 tyhjä).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027

[hanna.pikkarainen\(a\)hel.fi](mailto:hanna.pikkarainen(a)hel.fi)

Kirsti Rantanen, arkkitehti, puhelin: 310 37074

[kirsti.rantanen\(a\)hel.fi](mailto:kirsti.rantanen(a)hel.fi)

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

[raila.hoivanen\(a\)hel.fi](mailto:raila.hoivanen(a)hel.fi)

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

[mikko.jaaskelainen\(a\)hel.fi](mailto:mikko.jaaskelainen(a)hel.fi)

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

[anne.karlsson\(a\)hel.fi](mailto:anne.karlsson(a)hel.fi)

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258

[anu.lamminpaa\(a\)hel.fi](mailto:anu.lamminpaa(a)hel.fi)

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217

[sakari.mentu\(a\)hel.fi](mailto:sakari.mentu(a)hel.fi)

Inga Valjakka, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37087

[inga.valjakka\(a\)hel.fi](mailto:inga.valjakka(a)hel.fi)

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 kartta, päivätty 26.3.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 selostus, päivätty 26.3.2019
- 5 Havainnekuva, 26.3.2019
- 6 Viitesuunnitelma, B&M Oy, PES-Arkkitehdit Oy, 14.2.2019
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6926/26.3.2019)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 26.3.2019 liitteineen
- 10 Kuvaliite alueesta
- 11 Eläintarhan luoteisosan ympäristöhistoriallinen selvitys, Näkymä Oy, 2017
- 12 Helsingin Jäähallin rakennushistoriallinen selvitys, PES-Arkkitehdit Oy,

Postiosoite

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
[kaupunkiymparisto@hel.fi](mailto: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



- 19.1.2018
- 13 Alustava liikenneselvitys, WSP/Trafix Oy, 21.2.2019
- 14 Toiminnallinen kuvaus, B&M Oy PES-Arkkiitehdit Oy, 13.11.2018
- 15 Ympäristömeluselvitys, A-Insinöörit Oy, 11.9.2018
- 16 Tärinä- ja runkomeluselvitys, A-Insinöörit Oy, 13.12.2017
- 17 Palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin, L2 Paloturvallisuus Oy, 14.11.2018
- 18 Palotekninen selvitys, Kuplahallin sijoitus pallokentälle 6, L2 Paloturvallisuus Oy, 14.11.2018
- 19 Alustava geo- ja kalliotekninen pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto sekä kalliotekninen rakennettavuusselvitys, Sitowise Oy, 15.11.2018
- 20 Alustava selvitys: pohjaveden hallinta ja pohjaveden huomioon ottaminen suunnitelmaratkaisuissa, Sitowise Oy, 11.2.2019
- 21 Rakennettavuusselvitys (vaiheistus ja aikataulu), GSP Oy, Sweco Oy, Sitowise Oy, 22.11.2018
- 22 Kaupunkikuvallinen ja maisemallinen tarkastelu, B&M Oy, 14.2.2019
- 23 Helsinki Garden -hankkeen liikuntavaikutusten arviointi, Helsingin kaupunki, 15.2.2019
- 24 Helsinki Garden -hankkeen laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi, Helsingin kaupunki, 4.3.2019
- 25 Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet, kslk 13.5.2014
- 26 Suunnittelualuevaraus Töölön Eläintarhan alueelta, Khs 27.6.2016
- 27 Garden Helsinki arkkitehtuurikutsukilpailun kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset lähtökohdat ja tavoitteet, kslk 4.10.2016
- 28 Helsinki Garden -hankkeen suunnittelualuevarauksen muuttaminen ja täydentäminen, päätös, Khs 8.1.2018
- 29 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää



- asettaa 26.3.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) puisto-, urheilupuisto-, pysäköinti- ja katualueita sekä maanalaista tilaa a-b-c-d-merkityllä alueella
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - Projekti GH Oy: 38 000 euroa

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee puistoalueita, urheilua-  
luetta, katualueita ja pysäköintialuetta, jotka sijaitsevat Eläintarhan  
puiston pohjoisosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa yksityisen, maana-  
laisen monitori- ja asuun rakentamisen Nordenskiöldinkadun varteen. Vieressä sijaitseva Helsingin jäähallin  
rakennus yhdistetään hankkeeseen ja muutetaan pienemmäksi moni-  
toimiareenaksi sekä liikuntatiloiksi. Kallioselänteen alle rakennetaan li-  
säksi harjoitusjäähallitiloja ja pysäköintilaitos. Maanalainen huolto- ja  
pysäköintiajoyhteys rakennetaan Vauhtitien suunnasta, Pissarakadun  
varaukset huomioiden.



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

Uutta kerrosalaa syntyy yhteensä 175 800 k-m<sup>2</sup>. KTYA-korttelialueen uudisrakennuksen maanpäällisen osan laajuus on 75 000 k m<sup>2</sup>. Helsingin jäähallin rakennus (19 850 k-m<sup>2</sup>) säilytetään, mutta maanalainen harjoitusjäähalli puretaan ja osin sen tilalle rakennetaan laajennusosa 2 680 k-m<sup>2</sup>. Koko kaava-alueen maanalaisen rakentamisen laajuus on 102 000 k-m<sup>2</sup>. Kerrosalat sisältävät tekniset tilat.

Monitoimiareenan kapasiteetti on 11 000–16 000 henkilöä ja sen laajuus aputiloineen ilman ravintolatiloja on noin 40 000 k-m<sup>2</sup>. Maan päällisestä kerrosalasta korkeintaan 30 % (22 500 k-m<sup>2</sup>) saa osoittaa asumiseen, ja jäljelle jäävästä kerrosalasta korkeintaan 55 % saa osoittaa hotelli- ja majoitustiloille (28 875 k-m<sup>2</sup>). Suunnitelmissa hotelli- ja majoitustiloja on esitetty rakennettavaksi 20 500 k-m<sup>2</sup> ja toimitiloja on tarkoitus rakentaa yhteensä noin 46 000 k-m<sup>2</sup>, joista liiketiloja ja kaupallisia vapaa-ajantiloja on noin 26 000 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on noin 500 asukasta. Nykyisiä harjoitusjäitä korvaavien tilojen lisäksi uusia urheilu- ja liikuntatiloja on suunniteltu noin 5 000 k-m<sup>2</sup>.

Alueelle suunnitellut maanalaiset tilat mukaan lukien uuden KTYA-tontin tehokkuusluku  $et = 6,63$ . Helsingin vanhalle jäähallille muodostettavan tontin tehokkuusluku  $et = 1,31$ .

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 sekä edelleen areenan alatasolla sijaitseviin huoltotiloihin. Osa pysäköinnistä sijoitettu entisen jalkapallokentän alle, jonne on rakennusrungon sisällä yhteys Pohjoiselta Stadiontieltä. Pysäköintilaitoksiin sijoittuu yhteensä noin 1 100 autopaikkaa.

Tällä kaupunkiympäristölautakunnan esityslistalla on toisena asiana esitysehdotus kaupunginhallituksen elinkeinojaostolle alueen varaamiseksi Projekti GH Oy:lle hankkeen suunnittelua varten sekä vuokraus-, osto-oikeus- ja myyntiperiaatteiden vahvistamiseksi.

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



## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta edistämällä yritystoimintaa ja toteuttamiskelpoisia suurhankkeita ja tuottamalla lisää liikunta- ja vapaa-ajan paikkoja, asuntoja ja työpaikkoja.

Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet 13.5.2014 jatkosuunnittelun pohjaksi

Kaupunginhallitus päätti 27.6.2016 varata Projekti GH Oy:lle alueen Garden Helsinki -hankkeen jatkosuunnittelua, toteutusedellytysten selvittämistä ja varmistamista, arkkitehtuurikilpailua sekä asemakaavoitusta varten 31.12.2018 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 4.10.2016 Garden Helsinki arkkitehtuurikutsukilpailun kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset lähtökohdat ja tavoitteet.

Kaupunginhallitus päätti 8.1.2018 muuttaa suunnitteluvarauspäätöstä (varausalueen tarkennus).

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee Taka-Töölössä, ydinkeskustan tuntumassa ja lähellä Pasilan uutta keskusta. Maanpäällinen suunnittelualue asettuu Eläintarhan puistoalueelle. Pohjoisessa alue rajautuu Laakson ja Auran 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 pysäköintilaitoksen sijoittamista kallioluolaan.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1906–2015. Pääasiallista uudisrakentamisen aluetta koskevan asemakaavan (v. 1942) mukaan alue on urheilualuetta sekä puistoalueita. Suunnitellun kallio-pysäköintilaitoksen ja Vauhtitieltä alkavan ajotunnelin alueilta koskee Eläintarhan alueen asemakaava (v. 1906) sekä Pisararadan kaava (v. 2015).

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa (v. 2017) suunnittelualue on merkitty yleiseksi virkistys- ja ulkoilualueeksi osana Töölönlahti–Keskuspuisto -akselia. Kaavaratkaisu mukautuu maakuntakaavan tavoitteisiin.

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 suunnittelualuevarauksen tehneen aloitteesta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

- kertaluonteisia investointeja ovat puiston rakentaminen, johtosiirrot, pallokentän 1 rakentaminen talvikäyttöön sekä Helsinki Stadion Management Oy:n ylipainehallin vuokrasopimuksen ennenaikaiseen purkuun liittyvät kustannukset, yhteensä 3,5 miljoonaa euroa
- mahdollisesti uuden harjoitushallin hankkiminen Jääkenttäsäätiölle 6,5–10,5 miljoonaa euroa
- käyttötalousmenoja arviolta 400 000–1 200 000 euroa / Jääkenttäsäätiön vuosittaisen kaupungin toiminta-avustuksen lisäys.

Kaavoitetun rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 75–90 miljoonaa euroa.

Suuntaa antavan arvion mukaan Garden Helsinki -hanke lisäisi Helsingin kunnallisverotuloja rakentamisvaiheessa yhteensä noin 11 miljoonaa euroa ja yhteisöverotuloja noin 3 miljoonaa euroa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.





## Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikennevirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- poliisilaitos
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (liikuntapalvelut)
- kaupunginkanslia (elinkeino-, markkinointi- ja aluerakentamispalvelut)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat erityisesti hankkeen kaupunkirakenteellisiin, -kuvallisiin ja maisemallisiin vaikutuksiin sekä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön arvoihin kohdistuviin vaikutuksiin: uudisrakentamisen mittakaavaan, alueen käyttötarkoituksiin, Keskuspuiston laaksotilan katkeamiseen, tärkeiden näkymien menettämiseen, Olympiastadionin kaupunkikuvallisen aseman heikentymiseen, Helsingin jäähallin suojelukysymyksiin sekä metsäselännealueen luonto- ja maisema-arvojen heikkenemiseen.

Lisäksi esitettiin huomioita hankkeen vaikutuksista liikenteen toimivuuteen, Laakson tulevan yhteissairaala-alueen toimintaan sekä eri liikuntalajien harrastusmahdollisuuksiin ja alueen ulkoilu- ja virkistysarvoihin, Pissararadan, Helsinki–Pasila -junaradan ja Vauhtitien ajoyhteyden yhteensovittamiseen sekä vesihuoltolinjojen ja muiden yhdyskuntatekniikan tunneleiden huomioimiseen mahdollisine siirtotarpeineen sekä huilvesien käsittelyyn.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, ja samassa yhteydessä asetettiin nähtäväksi tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Viranomaisten kannanotot kohdistuivat suurelta osin samoin asioihin kuin OAS-vaiheessa. Lisäksi kannanotot kohdistuivat kaavaratkaisun ristiriitaan muiden maankäyttöä ohjaavien tavoitteiden ja päätösten kanssa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Vauhtitien suunnalta esitetty ajotunneli on ratkaistu erillisenä Pissararadan rakennus-, huolto- ja pelastustunnelista, ja ajotunnelin ja Pissararadan tilavarauksen yhteensovituksen tarve on huomioitu kaavamääräyksin. Vanhalle jäähallille asetettiin suojelumääräyksiä, joita on tarkennettu luonnosvaiheen jälkeen. Rakennuksen kulkuaukon sijaintia



Nordenskiöldinkadun varressa on siirretty takaisin kilpailuvaiheen sijaintiin. Maanalaisista tiloista kalliyselänteelle tulevien kuiluille ja poistumisteille on asetettu määräyksiä koosta ja kaupunkikuvallisesta ilmeestä sekä luonnosvaiheen jälkeen sijainteja on muutettu mahdollisuuksien mukaan maisemallisesti parempiin sijainteihin. On asetettu määräyksiä uudisrakennuksen arkkitehtonisesta ilmeestä ja arvokkaaseen ympäristöön sopeutumisesta. Alueen toiminnallisten tavoitteiden varmistamiseksi on asetettu määräyksiä eri toimintojen määristä ja sijoittelusta sekä rakentamisen toteuttamisjärjestyksestä. Alueelle on laadittu yleispiirteinen selvitys vesihuoltoliitoksista sekä hulevesien hallinnasta, ja kaavakartalle on osoitettu maanalaisia alueen osia hulevesien käsittelyä varten. Liikenteen toimivuutta on tutkittu tarkemmin selvityksin.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat erityisesti kaupunkikuvaan, kaupunkirakentamiseen ja maisemaan: Keskuspuiston vihersormen ja laaksotilan katkeamiseen, alueelle vieraiden toimintojen sijoittamiseen, uudisrakentamisen mittakaavaan, Olympiastadionin kaupunkikuvallisen aseman heikkenemiseen, metsäselännealueen virkistysarvojen heikkenemiseen, sekä Eläintarhan alueen kokonaistarkastelun puuttumiseen. Lisäksi kiinnitettiin huomiota liiketilojen suureen määrään ja kauppakeskusmaisuuteen, yksityisautoilun lisääntymiseen, liikenteen toimivuuteen suur tapahtumien yhteydessä, Pohjoisen Stadiontien liikenteellisiin ratkaisuihin, Saharan kentän ja Helsingin vanhan jäähallin väliin esitetyn huoltoajoyhteyden turvattuuteen, jalkapalloilun ja alueen muiden toimijoiden toimintaedellytysten ja olosuhteiden säilyttämiseen ja kehittämismahdollisuuksiin, sekä kaupungilta saatavaan tonttimaahan liittyvään spekulointiin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl.

Luonnosaineiston ja tarkistetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat suurelta osin samoihin asioihin kuin OAS-vaiheessa saadut mielipiteet.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 11 kpl.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että nykyistä suurempi ylipainehalli voidaan sijoittaa pallokentälle 6, joka on otettu mukaan kaava-alueeseen ja pallokentälle 7 voidaan sijoittaa juniorikenttä sekä muiden tapahtumien laajenemisalue. Helsingin vanhan jäähallin huoltoajoyhteys on siirretty tapahtuvaksi Pohjoisen Stadiontien kautta. Eläintarhan metsäalueelle sijoittuvien teknisten rakennelmien osalta on määrätty koosta ja kaupunkikuvallisesta ilmeestä. Rakennuksen kul-



16.04.2019

kuaukon sijaintia Nordenskiöldinkadun varressa on muutettu takaisin kilpailuvaiheen sijaintiin. On asetettu määräyksiä uudisrakennuksen arkkitehtonisesta ilmeestä ja arvokkaaseen ympäristöön sopeutumises-ta. Luonnosvaiheessa maanalaisista tiloista kallioselänteelle tulevien kuilujen ja poistumisteiden sijainteja on muutettu mahdollisuuksien mu-kaan maisemallisesti parempiin sijainteihin. Alueen toiminnallisten ta-voitteiden varmistamiseksi on asetettu määräyksiä eri toimintojen mää-ristä ja sijoittelusta sekä rakentamisen toteuttamisjärjestyksestä.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Auris Kaasunjakelu Oy
- Gasum Oy
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Väylävirasto (ent. Liikennevirasto)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Uudenmaan liitto
- Helsingin poliisilaitos
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### 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



16.04.2019

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

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 kartta, päivätty 26.3.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 selostus, päivätty 26.3.2019
- 5 Havainnekuva, 26.3.2019
- 6 Viitesuunnitelma, B&M Oy, PES-Arkkitehdit Oy, 14.2.2019
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6926/26.3.2019)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 26.3.2019 liitteineen
- 10 Kuvaliite alueesta
- 11 Eläintarhan luoteisosan ympäristöhistoriallinen selvitys, Näkymä Oy, 2017
- 12 Helsingin Jäähallin rakennushistoriallinen selvitys, PES-Arkkitehdit Oy, 19.1.2018
- 13 Alustava liikenneselvitys, WSP/Trafix Oy, 21.2.2019
- 14 Toiminnallinen kuvaus, B&M Oy PES-Arkkitehdit Oy, 13.11.2018
- 15 Ympäristömeluselvitys, A-Insinöörit Oy, 11.9.2018
- 16 Tärinä- ja runkomeluselvitys, A-Insinöörit Oy, 13.12.2017
- 17 Palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin, L2 Paloturvallisuus Oy, 14.11.2018
- 18 Palotekninen selvitys, Kuplahallin sijoitus pallokentälle 6, L2 Paloturvallisuus Oy, 14.11.2018
- 19 Alustava geo- ja kalliotekninen pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto sekä kalliotekninen rakennettavuusselvitys, Sitowise Oy, 15.11.2018
- 20 Alustava selvitys: pohjaveden hallinta ja pohjaveden huomioon ottaminen suunnitelmaratkaisuissa, Sitowise Oy, 11.2.2019
- 21 Rakennettavuusselvitys (vaiheistus ja aikataulu), GSP Oy, Sweco Oy, Sitowise Oy, 22.11.2018
- 22 Kaupunkikuvallinen ja maisemallinen tarkastelu, B&M Oy, 14.2.2019
- 23 Helsinki Garden -hankkeen liikuntavaikutusten arviointi, Helsingin kaupunki, 15.2.2019
- 24 Helsinki Garden -hankkeen laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi, Helsingin kaupunki, 4.3.2019
- 25 Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet, kslk 13.5.2014
- 26 Suunnittelualuevaraus Töölön Eläintarhan alueelta, Khs 27.6.2016
- 27 Garden Helsinki arkkitehtuurikutsukilpailun kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset lähtökohdat ja tavoitteet, kslk 4.10.2016
- 28 Helsinki Garden -hankkeen suunnittelualuevarauksen muuttaminen ja täydentäminen, päätös, Khs 8.1.2018



16.04.2019

Asia/4

29 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

1 Mieli-pidekirjeet

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

**Ote**  
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Liisanantti  
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)  
Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL)  
Helsingin kaupungin pelastuslaitos

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 26.03.2019 § 161

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

Nimistötoimikunta 19.09.2018 § 53

Nimistötoimikunta 22.08.2018 § 43

Sosiaali- ja terveystoimiala 26.6.2018