

## VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

Lassilan ja Kannelmäen toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet

### Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot suunnitteluperiaatteiden valmisteluajana saaduista kannanotoista ja mielipiteistä sekä vastineet niihin.

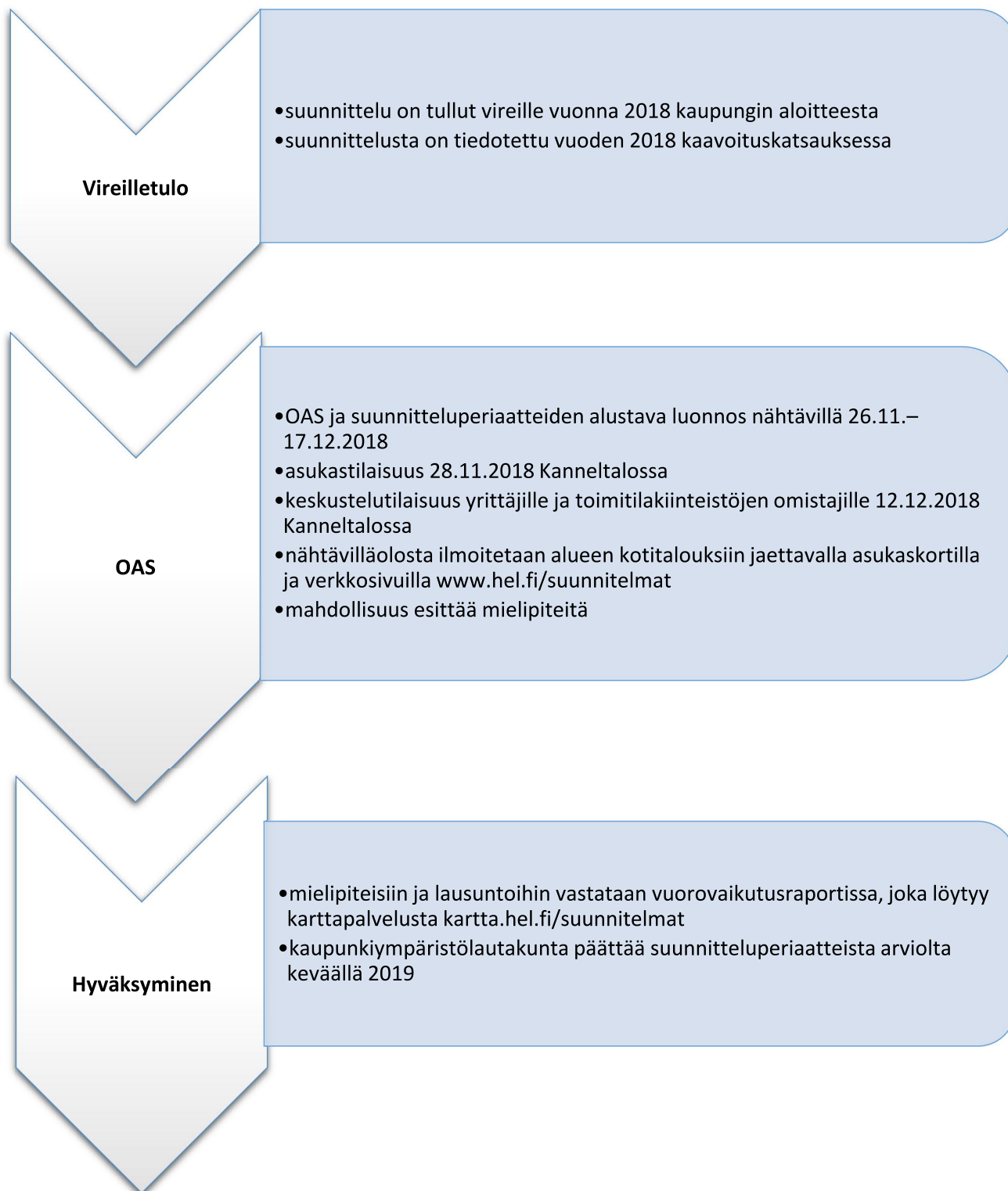
Jäljennökset kaikista valmisteluajana saaduista kannanotoista ja mielipiteistä ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on tarvittaessa ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa. Koodien selitys on nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa.

### LIITE

Asukastilaisuuden 28.11.2018 muistio  
Yrittäjätalaisuuden 12.12.2018 muistio

## Suunnittelun eteneminen



## Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmistelun aikana

### Kysely alueen yrittäjille ja kiinteistön omistajille

Suunnitteluperiaatteiden laatimisen lähtötiedoksi tehtiin keväällä 2018 kysely alueen yrittäjille ja kiinteistönomistajille.

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. Kiinteistönomistajat osoittivat kuitenkin sitoutuneisuuttaan alueeseen valmiudella kehittää toimitilojaan, jotta niiden käyttöaste nousisi.

Kaiken kaikkiaan alueen tulevaisuus myös työpaikka-alueena koettiin myönteisenä, mutta se vaatisi myös erilaisia kehittämistoimenpiteitä. Alueelle toivottiin moderneja ja muuntokäyisiä toimitiloja, monipuolisia palveluita, asuinkiinteistöjä, joihin voi yhdistää esimerkiksi ruokapalveluita sekä toimivaa liikenneinfrastruktuuria yritysten optimaalisen toiminnan takaamiseksi.

Kyselyn tuloksia esiteltiin alueen yrittäjille ja kiinteistöjen omistajille järjestetyssä tilaisuudessa joulukuussa 2018.

### Viranomaisyhteistyö

Suunnitteluperiaatteiden valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi erityisesti kaupunginkanslian elinkeino- sekä talous- ja suunnitteluosaston kanssa. Pikaraiotien suunnittelua on edistetty Länsi-Helsingin raitiotieverkon suunnittelun yhteydessä yhteistyössä HSL:n ja HKL:n kanssa.

---

## YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston (suunnitteluperiaatteiden alustavan luonnoksen) nähtävilläolo 26.11.–17.12.2018

### Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Lassilan sekä Sitratorin kehittämispotentiaaliin, kauppakeskus Kaaren ympäristön kehittämiseen, Lassilan kivijalkaliiketiloihin sekä alueen ekologisiin verkostoihin. Mielipiteet on otettu huomioon suunnittelutyössä siten, että suunnitteluperiaatteissa toiminnoiltaan monipuolisesti sekoittuneiksi merkityillä alueilla sallitaan asumisen osuudeksi enintään 75 %.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

### Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

#### Lassilan sekä Sitratorin kehittämispotentiaali

Mielipiteen (Mi1) jättäjä uskoo suunnitelman auttavan erityisesti Lassilan kehittämisessä täyteen potentiaaliinsa. Sijainti valtavylien ympäröimänä, lentokenttäradan varressa ja tulevaisuudessa vielä pikaraitiotieverkoston saavuttamana mahdollistaisi kasvavan määrän työpaikkoja, tiheämpää asutusta ja kantakaupunkimaista kaupunkikulttuuria. Mielipiteessä esitettiin lisäksi ajatuksia pikaraitiotien pysäkkivarausten sijainnin suhteen.

KOy Sitratori, joka omistaa Kannelmäen Sitratorin ääreltä toimisto- ja liikekiinteistöjen esittää, että Sitratorin toimistokiinteistöt tulee kaavamuu- toksin mahdollistaa monipuolisesti eri käyttötarkoituksiin ja rakennusoi- keutta tulee kasvattaa voimakkaasti. Uudet käyttötarkoitukset sitouttaisivat asukkaita ja yrittäjiä paikkaan, elävöittäisivät Sitratoria ja vähentäisivät järjestyshäiriöitä. Nykyisten tilojen vuokrattavuus on heikkoa ja peruskorjauksiin ei tule löytymään kannattavuutta. Kyselytutkimuksen tuloksia ei pidetä pätevinä Sitratorin ympäristön osalta. Nykytilanne koetaan olennaisesti heikompana.

#### Vastine

Lassilan Kaupintielle ulottuvan pikaraitiotien odotetaan toteutuessaan lisäävän merkittävästi Lassilan houkuttelevuutta työpaikkojen, palvelujen ja asumisen sijaintina. Suunnitteluperiaatteet mahdollistavat alueen toimintojen monipuolistumisen. Suunnitteluperiaatteet eivät ota kantaa tarkempiin pysäkkijärjestelyihin.

Suunnitteluperiaatteet mahdollistavat Sitratorin nykyisten toimistokiinteistöjen asemakaavoittamisen toiminnoiltaan sekoittuneiksi ns. hybridi-rakennuksiksi. Mikäli tonteille toteutuu asumista, sen voidaan odottaa vähentävän järjestyshäiriöitä ns. sosiaalisen kontrollin myötä. Suunnitteluperiaatteet eivät ota kantaa tonttien rakentamistehokkuuteen. Tehostamisen mahdollisuuksia ja vaikutuksia tarkastellaan tulevan asemakaavoituksen yhteydessä.

### **Laulukujan ja kauppakeskus Kaaren ympäristön kehittäminen**

BC Real Estate Oy sekä kaksi muuta Kannelmäen Laulukujan varren kiinteistönomistajaa kiittävät kaupunkia vuorovaikutteisesta suunnittelu-prosessin alusta. He ilmaisevat huolensa alueen hajautuneesta toimitilarakenteesta ja alueen kehityspotentiaalin rajoittamisesta, konkreettisesti Laulukujan kiinteistöjen kohdalla, joissa asumisen enimmäismäärä on suunnitteluperiaatteiden alustavassa luonnoksessa rajoitettu 70 %:iin. Nykyinen vuokralaiskysyntä on heikkoa. Alueen kaavavaranto toimitilahankkeille ei ole toteutunut. Esitetään, että toimitilahankkeet keskitetään asemien sekä pääväylien välittömään läheisyyteen. Kauppakeskus Kaari on jo osin muuttunut palvelu- ja työtiloiksi. Kaupan ketjut ja toimijat hakeutuvat suurten asiakasvirtojen yhteyteen, eli Kaareen. Asumisen enimmäismäärä tulee muuttaa 85 %:iin, joka takaa laadukkaan ja elävän katutasen toimitilatarjonnan. Tarkasteltaessa Laulukujan kiinteistöjä ja Kaarta kokonaisuutena tulevat alueen toimitilatarpeet näin täytetyiksi.

### **Vastine**

Kauppakeskus Kaari on vetovoimainen kaupallinen kohde, johon suuntautuu asiointia laajoilta ympäröiviltä alueilta. Kysyntää liike- ja palvelu- ja työtiloille uskotaan riittävän myös kauppakeskuksen välittömässä läheisyydessä sijaitseville tonteilla. Varsinkin Laulukujan länsipäätä on pidettävä kaupallisesti kiinnostavana sijaintina. Laulukujan pohjoispuoliset tontit on suunnitteluperiaatteissa merkitty toiminnoiltaan monipuolisesti sekoittuneeksi alueeksi, jolla asumisen osuus voi olla enintään 75 %. Laulukujan läntisin tontti on merkitty osin myös toimitilan ja palvelujen alueeksi, millä halutaan viestittää, että asemakaavavaiheessa tarkemmin punnitaan, onko edullista keskittää muu kuin asumisen pääasiallisesti Laulukujan länsipäähän. Tavoitteena on kuitenkin aidosti sekoittunut korttelikokonaisuus siten, ettei synny tilannetta, jossa esim. vaihteellisessa rakentamisessa toteutuu pelkästään asuminen.

### **Lassilan asuntokorttelien kivijalkaliiketilat**

Lindberg-Group Oy kertoo mielipiteessään As. Oy Vaakatie 7:n maantasokerroksessa sijaitsevasta 152 m<sup>2</sup> liike-tilasta, jonka vuokraamista on pidetty haastavana. Tilasta todetaan, että se ikkunoidensa ja sisäänkäyntiensä puolesta on asuntomainen, eikä näin elävöitä katutilaa.

Alustavien suunnitteluperiaatteiden vaatimusta katutilaa elävöittävästä liiketilasta tällä tontilla pidetään siksi epätarkoituksenmukaisena. Kyseinen liiketila haluttaisiin muuttaa asunnoiksi.

### **Vastine**

Lassilassa on runsaasti katutaso liikehuoneistoja ja ne ovat pääosin käytössä. Pikaraitiotieyhteyden toteutuessa voidaan liiketilojen kysynnän olettaa kasvavan. Kaupintien tuntumaan sijoittuvien liiketilojen lisäksi alueen rakentamisaikaisissa asemakaavoissa on edellytetty liiketilaa tiettyjen asuinkortteleita halkovien jalankulun raittien varteen. Kyseinen liikehuoneisto sijaitsee kevyelle liikenteelle varatun Kaupinmäenpolun ja myös ajoneuvoliikenteelle varatun Vaakatien kulmassa. Vaakatien varrella on hyvät pysäköintimahdollisuudet, joten sijainnin voidaan katsoa soveltuvan liike-, palvelu- tai muuhun työpaikkakäyttöön. Suunnitteluperiaatteet eivät ota kantaa kivijalkatilojen vähimmäislaajuuteen eri kiinteistöissä. Asiaa tulee tarkastella jatkosuunnittelussa lähemmin ottaen huomioon vaikutukset katutilaan, tilojen ominaisuudet ja kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun.

### **Ekologiset verkostot**

Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry. toteaa mielipiteessään, että suunnitteluperiaatteiden luonnos on suurelta osin ongelmaton luontoarvojen vaalimisen kannalta. Tarkempia vaikutuksia alueen ekologiseen verkostoon ei ole mahdollista tarkastella. Alueella olisi tarvetta mm. liito-oravien puuyhteyksien kehittämiseksi. Ilmeinen kipupiste on Raikukallion ja Kantelettarentien välissä, joka toimitilarakentamisen sijaan tulisi osoittaa virkistysalueeksi. Pohjois-Haagan osayleiskaavaa pidetään toteuttamisedellytyksiltään vahvasti vanhentuneena, koska Aku Korhosen tien eteläpuoliset alueet ovat luonnonarvoiltaan merkittäviä. Myös Näyttelijäntien länsipuolella tiedetään esiintyvän liito-oravia. Aku Korhosen tien eteläpuolella nähdään merkittävä itä-länsisuuntainen metsäekologinen yhteys, joka tulisi ottaa huomioon säilyttävillä ratkaisuilla. Toinen yhteys, jonka maaston nähdään olevan liito-oravalle soveltuva, kulkee Kehä I:n pohjoispuolta Raikukalliolta Mätäjoen suuntaan.

### **Vastine**

Raikukallion ja Kantelettarentien, kauppakeskus Kaaren ja Kehä I:n väliin jäävä rakentamaton alue on vuonna 2009 voimaan tulleessa asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi. Alueella ei nykytilanteessa ole jatkuvaa puustovyöhykettä eikä se Kehä I:n aiheuttamien ympäristöhäiriöiden takia soveltu virkistysalueeksi. Helsingin kaupunki kiinnittää jatkossa erityistä huomiota maankäytön suunnittelun ja liito-oravien suojelun yhteensovittamiseen. Vuoden 2019 aikana selvitetään liito-oravien elinympäristöjen ja niiden välisten yhteyksien

verkostoa suhteessa olevaan ja suunniteltuun maankäyttöön. Verkostotarkastelussa määritellään alustavat keinot, joilla voidaan pitkällä aikavälillä sovittaa yhteen maankäytön kehittäminen sekä elinvoimaisen liito-oravakannan säilyttäminen ja ylläpitäminen. Tässä vaiheessa tarkastelu tehdään liito-oravien esiintymisalueelle Länsi-Helsingistä Lahdenväylälle saakka.

### **Yhteenveto asukastilaisuudesta 28.11.2018**

Asukastilaisuus toteutettiin Kaarelan aluesuunnitelman asukastilaisuuden yhteydessä, johon liittyen paikalla oli myös muita kaupungin ja konsulttitoimistojen edustajia. Tilaisuuteen osallistui noin 80 asukasta. Hankkeiden esittelyjen jälkeen Kanneltalon aulassa keskusteltiin teemakohtaisilla esittelypisteillä. Lassilan ja Kannelmäen suunnitteluperiaatteita kommentoitiin kauppakeskus Kaaren ympäristön osalta: Kaaren edusta mainittiin kaupunkikuvallisesti tärkeänä kohtana, jossa kehittämisen tulee olla laadukasta ja jossa kevyen liikenteen mittakaava tulee ottaa huomioon.

### **Yhteenveto yrittäjätalaisuudesta 12.12.2018**

Kannelmäen kirjastossa järjestettyyn esittelyyn ja keskusteluun osallistui noin 10 henkilöä, jotka pääasiassa edustivat alueen kiinteistönomistajia. Todettiin, että vaikka yritysluotsit olivat mm. jakaneet tietoa tilaisuudesta suoraan alueen kivijalkayrityksiin, alueen pienyritysten edustajia ei saapunut paikalle. Keskustelun aiheiksi nousivat mm. Sitratori ja asemanseudut, hybridirakentamisen haasteet, vanhan toimitilakannan peruskorjaaminen, Aku Korhosen tien ja kauppakeskus Kaaren alueiden erilaiset lähtökohdat.

3.12.2018

Kaupunkiympäristön toimiala  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Asemakaavoitus  
Läntinen alueyksikkö

## Lassilan ja Kannelmäen toimitila-alueen suunnitteluperiaatteiden asukastilaisuus

**Aika** 28.11.2018 klo 18.00 – 20.00

**Paikka** Kanneltalo, Klaneettitie 5

**Osallistujat** noin 80 asukasta

Helsingin Kaupunkiympäristön toimialalta:  
Mikael Ström, arkkitehti  
Taina Toivanen, liikenneinsinööri

Asukastilaisuus toteutettiin Kaarelan aluesuunnitelman asukastilaisuuden yhteydessä, johon liittyen paikalla oli myös muita kaupungin ja konsulttitoimistojen edustajia.

### 1 Suunnittelun eteneminen

Suunnittelu on tullut vireille vuonna 2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 26.11.-17.12. Alueen yrittäjille ja toimitilakiinteistöjen omistajille järjestetään keskustelutilaisuus 12.12. Kaupunkiympäristölautakunta päättää suunnitteluperiaatteista arviolta keväällä 2019.

#### 1.1 Asukastilaisuuden kulku ja tilaisuudessa esitetyt kommentit

Tilaisuuden tavoitteena oli esitellä alueella valmisteltavana olevia suunnitteluhankkeita ja kerätä tilaisuuden osallistujilta palautetta niiden kehittelyä silmällä pitäen.

Tilaisuuden alkupuolella esiteltiin Kaarelan aluesuunnitelman valmistelua ja kaupungin puistokummitoimintaa. Arkkitehti Mikael Ström esitteli Pelimannintien ympäristön asemakaavan muutoksen sekä Lassilan ja Kannelmäen toimitila-alueen suunnitteluperiaatteiden lähtökohtia ja tavoitteita. Tilaisuuden jälkipuoliskolla käytiin keskustelua Kanneltalon aulassa teemakohtaisilla esittelypisteillä.

Asukkaiden kommentit koskivat pääasiassa Kaarelan aluesuunnitelmaa ja Pelimannintien ympäristön kaavahanketta. Lassilan ja Kannelmäen suunnitteluperiaatteita kommentoitiin ainoastaan kauppakeskus Kaaren ympäristön osalta: Kaaren edusta mainittiin kaupunkikuvallisesti tärkeänä kohtana, jossa kehittämisen tulee olla laadukasta ja jossa kevyen liikenteen mittakaava tulee ottaa huomioon.



19.12.2018

Kaupunkiympäristön toimiala  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Asemakaavoitus  
Läntinen alueyksikkö

## Lassilan ja Kannelmäen toimitila-alueen suunnitteluperiaatteiden yrittäjätilaisuus

<b>Aika</b>	12.12.2018 klo 8.00 – 10.00
<b>Paikka</b>	Kannelmäen kirjaston monitoimitila, Klaneettitie 5
<b>Osallistujat</b>	n. 10 henkilöä, pääasiassa kiinteistönomistajien edustajia  Helsingin Kaupunkiympäristön toimialalta: Mikael Ström, arkkitehti Taina Toivanen, liikenneinsinööri Tuomas Eskola, yksikön päällikkö Elina Luukkonen, yleiskaavasunnittelija  Helsingin kaupunginkanslian elinkeino-osastolta: Laura Yrjänä, erityisasiantuntija Heidi Lühr, yritysluotsi Suvi Tuiskunen, yritysluotsi

### 1 Suunnittelun eteneminen

Suunnittelu on tullut vireille vuonna 2018. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnitteluperiaatteiden alustava luonnos ovat esillä 26.11.-17.12. Kaupunkiympäristölautakunta päättää suunnitteluperiaatteista arviolta keväällä 2019.

#### 1.1 Tilaisuuden kulku ja esitetyt kommentit

Kaupunginkanslian elinkeino-osasto isännöi Lassilan ja Kannelmäen yrittäjille ja kiinteistönomistajille suunnattua tilaisuutta, jossa oli määrä keskustella alueen suunnittelusta ja kehittämisestä yrityselämän näkökulmasta.

Todettiin, että vaikka yritysluotsit olivat mm. jakaneet tietoa tilaisuudesta suoraan alueen kivijalkayrityksiin, alueen pienyritysten edustajia ei saapunut paikalle.

Yleiskaavasunnittelija Elina Luukkonen esitteli keväällä 2018 toteutetun haastattelututkimuksen keskeisiä tuloksia.

Arkkitehti Mikael Ström esitteli Kannelmäen toimitila-alueen suunnitteluperiaatteiden lähtökohtia ja tavoitteita sekä nähtävänä olevaa suunnitteluperiaatteiden alustavaa luonnosta.

19.12.2018

Kaupunkiympäristön toimiala  
Maankäyttö ja kaupunkirakenne  
Asemakaavoitus  
Läntinen alueyksikkö

Tilaisuuden osallistujilta saatiin mm. seuraavia kommentteja:

- Haastattelutukimuksen mukaan 69 % alueen yrityksistä ei harkitse muuttoa nykyisistä tiloista. Tätä ei kiinteistönomistajien näkökulmasta pidetä riittävän hyvänä lukemana.
- Sitratorin maine on heikko, ei houkuttele toimitilavuokralaisia.
- Kivijalkayritysten uskotaan säilyvän vilkkailla asemanseuduilla. Hyvän lentokenttäyhteyden katsottiin tulevaisuudessa mahdollistavan myös majoitusliiketoiminnan.
- Asemanseuduille ei tule toteuttaa erityistä tukea tarvitsevien ryhmien asumista, sillä vaikutus näkyy katukuvassa.
- Asemanseuduilla nykyiselle liiketilan määrälle lienee jatkossakin kysyntää mutta peruskorjausten rahoittamiseksi tulisi kiinteistöille lisäksi sallia uutta asumista.
- Hybridirakennuksia pidetään haastavina rakennuksen elinkaaren kannalta, sillä liiketilojen uudistamissykli on huomattavasti asuintiloja nopeampi.
- Myllypuro mainittiin onnistuneena esimerkkinä paikalliskeskuksen uudistamisesta.
- 1980-luvun peruskorjaamattomassa toimitilakannassa vuokrataso on matala ja omistus voi olla varsin hajaantunutta, mikä asettaa paikoin merkittäviä haasteita peruskorjaamiselle. Uudemmassa rakennuskannassa ja laadukkaasti peruskorjatuissa toimitiloissa vuokrataso on selvästi korkeampi heijastaen alueen hyvää saavutettavuutta.
- Veikkaus Oy:n edustaja kertoi yrityksen siirtäneen toimintojaan Vantaalta ja Espoosta Aku Korhosen tielle. Sijaintia pidetään hyvänä saavutettavuuden ja työntekijöiden asuinpaikkojen kannalta. Autopaikkoja on vähemmän kuin aiemmissa sijainneissa.
- Aku Korhosen tien ympäristöä pidettiin vetovoimaisena sijaintina toimistorakennuksille. Siihen verrattuna Kauppakeskus Kaaren ympäristö koetaan haastavammaksi sijainniksi uusien toimistotilojen toteuttamiselle. Moottoriväylien reunustamista toimistotaloilla pidettiin perusteltuna.
- Kauppakeskus Kaaren lähiympäristössä nähtiin pätevän tietyt kaupalliset lainalaisuudet, jolloin kauppakeskuksen ulkopuolisille liike- ja toimitilalle uskottiin olevan heikko kysyntä.
- Tietotyön arveltiin muuttuvan yhä vähemmän paikkasidonnaiseksi, mikä voi vähentää toimitilan kysyntää.

Lopuksi keskusteltiin ryhmissä karttojen ääressä tarkemmin alue- ja tonttikohtaisista lähtökohdista ja toiveista.