



## § 598

### Marian kasvuyrityskampuksen (Lapinlahdenkatu 16) asemakaavan muutosehdotus (nro 12629) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2012-006163 T 10 03 03

Hankennumero 0808\_1, 0808\_2

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

## Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Tommi Suvanto ja liikenneinsinööri Teemu Vuotoniemi. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Tommi Suvanto, arkkitehti, puhelin: 31037032  
tommi.suvanto(a)hel.fi  
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027  
hanna.pikkarainen(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi  
Teemu Vuotoniemi, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37490  
teemu.vuotoniemi(a)hel.fi  
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37254  
kati.immonen(a)hel.fi  
Jouni Heinänen, tiimipäällikkö, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310 37257  
jouni.heinanan(a)hel.fi  
Mikko Jääskeläinen, erityisasiantuntija, yleiskaavoitus, puhelin: 310 37449  
mikko.jaaskelainen(a)hel.fi

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus



### Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 26.11.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12629 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan (Kamppi) korttelia 4170 sekä katualueita ja 13. kaupunginosan (Etu-Töölö) katualuetta (muodostuu uusi kortteli 4176)
- 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.

### Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12629 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 Marian entistä sairaala-aluetta osoitteessa Lapinlahdenkatu 16, korttelissa 4170 ympäröivine katualueineen sekä Baanan eteläosaa.

Kaavaratkaisu mahdollistaa eteläosalle painottuvan, merkittävän täydennysrakentamisen toimitilakäyttöön ja alueen kehittämisen yhtenäiseksi yritysalueeksi. Alueen pohjoisosassa tällä hetkellä toimivan Maria 01 startup-alueen kehittäminen ja laajentaminen kaupunkistrategian mukaisesti Pohjois-Euroopan suurimmaksi kasvuyrityskampukseksi tulee mahdolliseksi kaavaratkaisun myötä. Entisen sairaala-alueen eteläosaan sijoittuvalle alueelle on vuonna 2018 myönnetty kehittämisvaaraus YIT:n ja KEVA:n muodostamalle konsortiolle kasvuyrityskampuksen toteutusedellytysten jatkoselvittämistä varten.



Alueen historia ja kulttuuriympäristöarvot säilyvät pohjoisosassa, jossa kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta suojellaan ja rakennuksille määritellään uusi käyttö osana koko entisen sairaala-alueen laajuista kasvuyrityskampusta. Eteläosalla sijaitsevat vanhat sairaalarakennukset on suunniteltu siirrettäväksi. Osalle rakennuksista osoitetaan kaavassa siirrettävän rakennuksen paikka kaava-alueelta ja osa suunnitelmaan siirrettäväksi niille osoitettavaan uuteen paikkaan Helsingissä.

Alueelle suunniteltua uutta toimitilakerrosalaa on 49 930 k-m<sup>2</sup>. Tähän ei ole laskettu mukaan sosiaali- ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten (20 300 k-m<sup>2</sup>) muuttamista toimitilakäyttöön. Tonttien keskimääräinen tehokkuusluku on  $e = 3,0$ . Työpaikkamäärän lisäys on n. 3 500 työpaikkaa.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7014), jonka mukaan Mechelininkadun pyöräilyn yhteydet sujuvoituvat ja nykyisen sairaala-alueen poikki avataan uusia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kantakaupunkiin syntyy uusi, kaikilla kulkumuodoilla saavutettavissa oleva, tiivis yritysalue, joka tarjoaa edellytykset kasvuyritystoiminnan tarpeisiin ja samalla kaupunkilaisille avoimia palveluja. Uusi toiminta mahdollistaa pohjoisosan arvorakennusten säilymisen rakennussuojelutavoitteiden mukaisessa käytössä, mutta eteläosan avointa sairaalamiljöötä ei voida säilyttää. Kävely- ja pyöräily-yhteydet alueella paranevat.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta siten, että sen kautta kehitetään keskustan elinvoimaisuutta tuomalla alueelle uutta yritystoimintaa, kaupallisia palveluita ja tapahtumatarjontaa. Samalla parannetaan liikkumisen sujuvuutta ja kestävien kulkumuotojen osuutta. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijoittuu Helsingin historiallisen kivi kaupungin länsireunaan ja rajautuu Mechelininkadun toisella puolella Hietaniemen hautausmaiden avoimeen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Alueen pohjoisosa rajautuu katutilaan Kampille ominaisena umpikorttelirakenteena. Eteläosa on rakenteeltaan avoin ja väljä ja sillä on säilynyt piirteitä 1800-luvun puistomaisesta paviljonkisairaala-alueesta sairaalapuutarhan elementteineen. Eteläosan rakennuskanta muodostuu pääosin yksikerroksisista sairaalaa palvelevista rakennuk-



sista. Vuonna 2016 toimintansa aloittanut startup-keskittymä Maria 01 toimii alueen pohjoisosan entisissä sairaalarakennuksissa.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1887–2011. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1993 Marian sairaalan kortteli on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi lukuun ottamatta alueen keskellä sijaitsevaa asuinkerrostalojen korttelialuetta.

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia mm. johtosiirroista, rakennusten purkamisesta ja siirroista, baanaan kohdistuvista muutostöistä, puistoalueesta sekä Lastenkodinkadun jatkeeksi tulevan uuden siltayhteyden toteuttamisesta. Sillan sekä tähän liittyvien portaiden ja luiskien toteuttamisen kustannuksiksi on arvioitu noin miljoona euroa. Asemakaava-alueen puistojen, aukkioiden ja Marianportaan toteuttamisen kustannuksiksi on arvioitu noin miljoona euroa. Muut mainitut kustannukset ja niihin liittyvä kustannusjako määritellään kaupungin ja hankkeen kesken jatkosuunnittelussa ja -neuvotteluissa. Pohjoisosan rakennusten kunnostus- ja muutuskustannuksia ei ole esitetty tässä kustannusarviossa.

Asemakaavamuutos nostaa tonttien arvoa. Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo alueen eteläosalla on suuruusluokaltaan 35 miljoonaa euroa. Kaupungille kohdistuvat tonttitulot täsmentyvät jatkoneuvottelujen ja kustannusjaosta sopimisen myötä.

### 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:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)



26.11.2019

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala

Asemakaavan maankäytölliset tavoitteet ovat päivittyneet kaupunkistrategiassa alueelle asetettujen tavoitteiden myötä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin keväällä 2019. Osa aiempien vaiheiden kannanottojen aiheista ei ole enää ajankohtaisia.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat ilmanlaatu- ja melukysymyksiin, rakennussuojeluun, jalankulkuympäristöön, entisen sairaalapuutarhan ja vehreyden säilyttämiseen, Baanan toimivuudesta huolehtimiseen, monipuoliseen palvelukeskukseen, raitiolinjan sujuvuuteen, vesihuoltoon ja kaapelilinjojen sijainnin kartoittamiseen.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat edellisten lisäksi uudisrakentamisen mitta-kaavaan, jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien toimivuuteen, energiatehokkuuteen, hulevesien hallintaan ja alueelle soveltuviin toimintoihin.

Päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat eteläosan puutalojen kulttuurihistorialliseen arvoon ja suojeluun, alueen yhteyksiin, vesihuoltoon, liikenteen aiheuttamiin haittoihin sekä mahdollisiin tunneliyhteyksiin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että Baanan laatutaso, jalankulkuympäristön kehittäminen, hulevesien hallinta sekä liikenteen aiheuttamat haitat on otettu huomioon kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Lisäksi rakennussuojelumääräyksiä on täsmennetty ja alueelle on asetettu energiatehokkuuteen liittyviä määräyksiä, lisäksi tunneliyhteydet on otettu huomioon suunnittelussa.

## Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Baanan ylittävään siltaan ja alueen liikennemääriin, liikenneturvallisuuteen, monipuoliseen palvelukeskukseen, päiväkotiin, Työmiehen puistikon kehittämiseen, kulttuurihistoriallisesti arvokkaihin rakennuksiin ja rakennusten siirtämiseen sekä asuinrakentamiseen alueella.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.



Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat edellisten lisäksi tontin tehokkuuteen ja käyttötarkoitukseen, laajenevan kasvuyrityskeskittymän toimintaedellytyksiin, liikennejärjestelyihin, uusien rakennusten kokoon sekä puisto- ja virkistysalueiden ja Baanan säilyttämiseen sekä alueen saavutettavuuteen erityisesti kävelijöiden, pyöräilijöiden ja joukkoliikenteen näkökulmasta.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 16 kpl

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitetyn materiaalin nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat edellisten lisäksi, asuinympäristön laatuun, lähialueen puistoihin, kouluihin ja päiväkoteihin, kävely- ja pyöräily-yhteyksiin, liikenneturvallisuuteen, kadunvarsipysäköintiin ja kestäväan rakentamiseen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että pohjoisosassa säilyy vanha pienimittakaavaisempi miljöö rakennuksineen, johon eteläosan uudisrakentaminen sopeutuu mm. korkeusvaihtelunsa ja julkisivumateriaaliensa puolesta. Baanan laatutavoitteet on suunnittelussa otettu huomioon sekä pyöräliikenteen että liikunta- ja virkistyspalveluiden säilyttämisen puitteissa. Uusien toimitilojen maantasokerrokseen edellytetään sijoitettavaksi liike- ja palvelutiloja, jotka elävöittävät Baanan ympäristöä ja tuovat Baanan alueelle uusia kaupunkilaisille avoimia palveluja.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselistuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin Satama Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala



26.11.2019

– sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Tommi Suvanto, arkkitehti, puhelin: 31037032  
tommi.suvanto(a)hel.fi  
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027  
hanna.pikkarainen(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi  
Teemu Vuotoniemi, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37490  
teemu.vuotoniemi(a)hel.fi  
Kati Immonen, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37254  
kati.immonen(a)hel.fi  
Jouni Heinänen, tiimipäällikkö, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, puhelin: 310  
37257  
jouni.heinanan(a)hel.fi  
Mikko Jääskeläinen, erityisasiantuntija, yleiskaavoitus, puhelin: 310 37449  
mikko.jaaskelainen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12629 kartta, päivätty  
26.11.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12629 selostus, päivätty  
26.11.2019
- 5 Havainnekuva, 26.11.2019
- 6 Yritys- ja taloudellisten vaikutusten arviointi
- 7 Maankäytölliset lähtökohdat ja tavoitteet, 30.10.2019
- 8 Marian sairaalan ympäristöhistoriallinen selvitys
- 9 Rakennushistorian selvitys ja inventointi, osa 1/2
- 10 Rakennushistorian selvitys ja inventointi, osa 2/2
- 11 Perustamistapaselvitys
- 12 Pohjavesiselvitys
- 13 Kaavavaiheen paloturvallisuusselvitys
- 14 Kalliopysäköinnin luonnos
- 15 Kalliopysäköinnin kallioteknisiä leikkauksia
- 16 Rakennetekninen viitesuunnitelma pihakansista ja kellaripysäköinnin  
rakenteista
- 17 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7014 / 26.11.2019)
- 18 Tilastotiedot
- 19 Vuorovaikutusraportti 26.11.2019 liitteineen
- 20 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet



- 2 Lastenkodinkadun ylikulkukäytävä, alustava pääpiirustus  
3 Länsibaanan Marian sairaala-alueen alittavan tunnelin yhteensovitus  
maanalaisten tilavarausten kanssa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittä-  
neet, jotka ovat ilmoitta-  
neet osoitteensa

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-  
täntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola  
Helsingin kaupungin liikennelaitos (HKL)/Laurila Jaakko  
Pelastuslaitos/Waitinen Pulmu

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 12.4.2019

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 20.12.2016

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 30.4.2015