



§ 460

Lassila-Kannelmäki, toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet 2024

HEL 2024-000355 T 10 03 06

Hankenumero 5724_8

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 10.9.2024 päivätyt Lassila-Kannelmäki, toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet (liite nro 3) jatkosuunnittelun ja tulevien asemakaavamuutosten pohjaksi
- antaa päätöksen perusteluista ilmenevän vastineen esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2024-000355>

Lautakunta korosti kiertotalouden ratkaisujen tärkeyttä, joita pohdittu periaatteiden kohdassa 8.4. Lautakunta kehotti löytämään ratkaisuja, joissa haasteista huolimatta myös rakennusrunkoja säilytetään ja purkavan uudisrakentamisen toteutuessa viedään aina kunnianhimoisesti eteenpäin rakennusmateriaalien ja rakennusosien mahdollisimman laajaa uusiokäyttöä.

Jatkosuunnittelussa selvitetään yhteistyössä kaupungin elinkeino-osaston ja alueen toimijoiden kanssa, voiko alueesta tulla erityisesti pienyrittäjien tarpeita palveleva kaupunginosa. Mikro-, yksin- ja pienyrittäjien määrä lisääntyy jatkuvasti, eivätkä kaikki yritykset löydä tilojaan toimistohotelleista, co-working-toimistoista tai startup-kiihdyttämöistä tai kampuksista. Esimerkiksi luovan alan, hyvinvointialan tai käsityöläisyrittäyksillä on tarve omiin pieniin toimitiloihin, joiden läheisyyteen voi tehdä myös asumista. Suunnittelussa pohditaan yhdessä tontinomistajien kanssa, miten yritykset voivat muodostaa yhteenliittymiä ja jopa tuotantoketjuja niille suunnitelluissa tilakokonaisuuksissa.

Nyt rakentamattomien alueiden osalta lautakunta korosti, että suunnittelussa Aku Korhosen tien ympäristön puustoinen liito-oravan ydinalue otetaan huomioon.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli yksikön päällikkö Tuomas Eskola. Asian tuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.



17.09.2024

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Lautakunta korostaa kiertotalouden ratkaisujen tärkeyttä, joita pohdittu periaatteiden kohdassa 8.4. Lautakunta kehottaa löytämään ratkaisuja, joissa haasteista huolimatta myös rakennusrunkoja säilytetään ja purkavan uudisrakentamisen toteutuessa viedään aina kunnianhimoisesti eteenpäin rakennusmateriaalien ja rakennusosien mahdollisimman laajaa uusio-käyttöä."

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 1:

Jenni Hjelt: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Jatkosuunnittelussa selvitetään yhteistyössä kaupungin elinkeino-osaston ja alueen toimijoiden kanssa, voiko alueesta tulla erityisesti pienyrittäjien tarpeita palveleva kaupunginosa. Mikro-, yksin- ja pienyrittäjien määrä lisääntyy jatkuvasti, eivätkä kaikki yritykset löydä tilojaan toimistohotelleista, co-working-toimistoista tai startup-kiihdyttämöistä tai kampuksista. Esimerkiksi luovan alan, hyvinvointialan tai käsityöläisyrittäjillä on tarve omiin pieniin toimitiloihin, joiden läheisyyteen voi tehdä myös asumista. Suunnittelussa pohditaan yhdessä tontinomistajien kanssa, miten yritykset voivat muodostaa yhteenliittymiä ja jopa tuotantoketjuja niille suunnitelluissa tilakokonaisuuksissa."

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Jenni Hjeltn vastaehdotuksen 1 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 2:

Jenni Hjelt: Lisätään päätösehdotuksen loppuun: "Nyt rakentamattomien alueiden osalta lautakunta korostaa, että suunnittelussa Aku Korhosen tien ympäristön puustoinen liito-oravan ydinalue otetaan huomioon."

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Jenni Hjeltn vastaehdotuksen 2 mukaan muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37285



17.09.2024

tuomas.eskola(a)hel.fi

Minna Koskinen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37469

minna.koskinen(a)hel.fi

Elina Luukkonen, erityisasiantuntija, yleiskaavoitus, puhelin: 09 310 37073

elina.luukkonen(a)hel.fi

Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudellinen yksikkö, puhelin: 09 310 37252

mikko.juvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Lassila-Kannelmäki, toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet 10.9.2024
- 4 Lassila-Kannelmäki, toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet, selostusteksti 10.9.2024

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä 10.9.2024 päivätyt Lassila-Kannelmäki, toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet (liite nro 3) jatkosuunnittelun ja tulevien asemakaavamuutosten pohjaksi
- antaa päätöksen perusteluista ilmenevän vastineen esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2024-000355>

Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Suunnitteluperiaatteet koskevat Lassilan ja Kannelmäen toimitila-alueita. Periaatteiden tarkastelualue ulottuu Vihdintien ja Kaupintien risteyksestä Kannelmäen asemanseudulle. Alue on rajattu alueen pääkatuihin (Kaupintie–Kantelettarentie–Pelimannintie–Klaneettitie) tukeutuvaksi noin 400–600 metriä leveäksi kehityskäytäväksi. Alueelle suunnit-



teltu pikaraitiotie tulee kulkemaan alueen pääkatuja pitkin. Raitiotien päätepysäkin on suunniteltu sijoittuvan kauppakeskus Kaaren yhteyteen.

Pohjois-Haagan aseman, kauppakeskus Kaaren ja Kannelmäen aseman ympäristöihin laadittiin vuosina 2018–2019 suunnitteluperiaatteet, jotka kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 4.6.2019. Periaatteissa tarkisteltiin erityisesti työpaikkojen, asumisen ja palvelujen sijoittumista alueella sekä edellytyksiä nykyisten tonttien käyttötarkoituksen muutoksiin. Viime vuosien aikana toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset, kuten huomattavasti lisääntynyt etä- ja hybridityö ja sen vauhdittama toimistotilojen kysynnän edelleen vähentyminen ja tyhjäkäynnin pitkittyminen on johtanut tarpeeseen tarkistaa toimitila-alueen suunnitteluperiaatteita nykyistä ja tulevaa markkinatilannetta paremmin vastaaviksi.

Suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on luoda edellytyksiä kehittää Lassilan ja Kannelmäen nykyisin toimitilapainotteisia alueita kaupunkikuvallisesti kiinnostavina, toiminnoiltaan monipuolisina ja elinvoimaisina esikaupunkialueina. Suunnitteluperiaatteissa osoitetaan potentiaalisimmat sijainnit säilyville ja uusille toimitiloille. Periaatteissa esitetään tontit, joilla käyttötarkoituksen muutosta toimitilojen alueesta asumiseen tai toiminnoiltaan sekoittuneeksi alueeksi voidaan jatkosuunnittelussa tutkia.

Suhteessa vuonna 2019 hyväksytyihin suunnitteluperiaatteisiin vuoden 2024 suunnitteluperiaatteiden keskeisimmät muutokset ovat toimitila-alueen supistaminen Kaupintien alueella siten, että kolme toimitilatonttia on muutettu toiminnoiltaan sekoittuneeksi alueeksi. Näiden kolmen tontin nykyinen asemakaavan mukainen kerrosala on yhteensä lähes 50 000 k-m². Toiminnoiltaan sekoittuneeksi alueeksi merkittyjen tonttien asumisen enimmäismäärä (75 %) on muutettu koko tarkastelualueella siten, että muun kuin asumisen osuus tulee olla vähintään 10 %.

Mitoitus

Suunnitteluperiaatteissa osoitetut käyttötarkoituksen muutokset sekä oletetut purkavien saneeraushankkeiden yhteydessä rakennettavat uudisrakennukset mahdollistaisivat täysimääräisesti toteutuessaan alueelle noin 130 000 k-m²:ä uutta asuntokerrosalaa (n. 3 300 uutta asukasta). Samalla toimistotilan määrä vähenisi nykyisillä toimitilanteilla yhteensä noin 90 000 k-m², joka vastaa noin 55 % alueen voimassa olevien asemakaavojen mahdollistamasta toimistorakentamisesta. Toimitilarakentamisen kokonaismäärässä ei ole huomioitu kauppakeskus Kaaren tiloja. Suunnittelualueella on lisäksi Aku Korhosen tien yhtey-



dessä yleiskaavoissa edellytyksiä noin 70 000 k-m² uudelle toimisto- ja asuntorakentamiselle.

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Suunnitteluperiaatteet edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä sekä vahvistamalla kaupunginosan elävyyttä. Suunnitteluperiaatteet ovat Helsingin yleiskaavan 2016 mukaiset. Kaupunkiympäristölautakunta on 4.6.2019 hyväksynyt Lassila-Kannelmäki, toimitilalueen suunnitteluperiaatteet, joihin nyt laaditut suunnitteluperiaatteet pohjautuvat.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Lassila-Kannelmäen rakennettu ympäristö on pääasiassa syntynyt Haaga–Vantaa-aluerakentamisprojektin tuloksena. Keskeinen tavoite aluerakentamisprojektissa oli uuteen Martinlaakson lähiliikenne-rataan tukeutuvien alueiden merkittävä, vähintään 30 % työpaikkaomavaraisuus, mikä myös toteutui 1980-luvun alussa. 1970–1990-luvuilla rakennetussa, peruskorjaamattomassa toimitilakannassa vuokrataso on suhteellisen matala. Omistuksen ollessa hajautunutta ja tilojen ollessa vajaakäytössä peruskorjaaminen on paikoin taloudellisesti vaikeaa. Pääkaupunkiseudun keskeisemmille alueille sijoittuvan uuden ja tilatehokkaan toimitilan lisääntyne tarjonta ja vetovoima näkyvät Lassilan ja Kannelmäen alueilla nykytilanteessa toimitilan ylitarjontana. Vuoden 2022 lopussa Lassila-Kannelmäen alueelle sijoittuvien toimitilojen tilakannasta yli puolet on ollut tyhjillään.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja. Aluerakentamisprojektiin liittyvät asemakaavat Lassilassa ja Kannelmäessä valmisteltiin pääosin 1970-luvun alkupuolella. Alueella on nykyisin asemakaavavarantoa toimisto-, liike- ja palvelutilalle noin 27 000 k-m². Rakentamattomia toimitontteja on erityisesti kauppakeskus Kaaren lounaispuolella. Pohjois-Haagan osayleiskaavan (2014) ja Yleiskaava 2016 pohjalta on tavoitteena asemakaavoittaa jonkin verran uutta toimitilaa ja noin 50 000 k-m² asumista Aku Korhosen tien läheisyyteen.

Alueella vireillä olevissa ja jo voimaan tulleissa, uudehkoissa asemakaavan muutoksissa on alueelle kaavoitettu lisää asuntokerrosalaa yhteensä noin 75 000–80 000 k-m².

Alueen toimitilatonteista noin puolet on Helsingin kaupungin omistuksessa ja vuokrattu yleensä pitkin vuokrasopimuksin rakennusten omistajille. Kaupungin vuokratontteja on erityisesti Lassilan alueella. Aku Korhosen tien ja kauppakeskus Kaaren ympäristön tontit ovat pääosin



yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa katu- ja puistoalueet. Kehä I:n liikennealue on valtion omistuksessa.

Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana

Lassila-Kannelmäki toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet 2024 olivat julkisesti nähtävillä 20.5.–7.6.2024. Valmisteluaineiston nähtävilläolosta lähetettiin tiedote niiden tonttien maanomistajille ja vuokralaisille, joille on vuoden 2024 periaatteissa tehty muutoksia suhteessa vuonna 2019 hyväksytyihin periaatteisiin. Nähtävilläolosta laadittiin lisäksi lehti-ilmoitus. Alueen asukasyhdistyksiä ja paikallislehtiä tiedotettiin sähköpostitse. Valmisteluaineisto oli nähtävillä kaupungin verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>. Suunnitteluperiaatteiden sisältöä esiteltiin Pohjois-Haaga, Lassila -alueverkoston kokouksessa 27.5.2024.

Yhteenveto nähtävilläoloaikana saaduista mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin on kirjattu suunnitteluperiaatteiden selostustekstiin (liite 4).

Viranomaisyhteistyötä on tehty muun muassa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, Tukesin ja Gasgridin kanssa suunnitteluperiaatteiden alueen tonttien hankesuunnittelun yhteydessä.

Mielipiteet

Mielipiteet kohdistuivat lintujen turvallisuuden ja pesimämahdollisuuksien huomioimiseen, alueen pysäköintivaatimusten tarkistamiseen, kokonaisvaltaisen liikenteellisen toimivuuden varmistamiseen sekä alueelle suunnitellun uudisrakentamisen tehokkuuden tarkistamiseen. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Suullisesti esitetyissä mielipiteissä toivottiin lisää penkkejä puistoihin ja katujen varsille sekä kaivattiin isompia perheasuntoja erityisesti Lassilan ja Pohjois-Haagan alueelle.

Esitetyt mielipiteet on saatettu asemakaavoituksen lisäksi alueen liikenne-, katu- ja puistosuunnittelijoiden tietoon, ja niitä hyödynnetään jatkosuunnittelussa tarkoituksenmukaisilta osin.

Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunta päättää hallintosäännön 16 luvun 1 §:n 1 momentin 1 kohdan perusteella yleis- ja asemakaavoituksen, liikenne- ja katusuunnittelun sekä muun maankäytön ohjaamisesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



Lisätiedot

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37285
tuomas.eskola(a)hel.fi

Minna Koskinen, arkkitehti, asemakaavoitus, puhelin: 09 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi

Elina Luukkonen, erityisasiantuntija, yleiskaavoitus, puhelin: 09 310 37073
elina.luukkonen(a)hel.fi

Mikko Juvonen, tiimipäällikkö, teknistaloudellinen yksikkö, puhelin: 09 310 37252
mikko.juvonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Lassila-Kannelmäki, toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet 10.9.2024
- 4 Lassila-Kannelmäki, toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet, selostusteksti 10.9.2024

Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielenpiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 10.09.2024 § 433