



## § 606

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Jan-Magnus Janssonin aukio 5 ja 6:n tarkistettu asemakaavan muutossehdotus (nro 12870)

HEL 2020-013166 T 10 03 03

Hankennumero 0944\_23

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 21.11.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12870 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 23. kaupunginosan (Toukola, Arabianranta) korttelin 23100 tontteja 27, 30 ja 31.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - Fastighets Ab Practicum / Bostads Ab Majstrandsgården i Helsingfors:lta: 8 000 euroa.

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Petri Saarikoski. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petri Saarikoski, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 09 310 73544  
petri.saarikoski(a)hel.fi

Tiina Lepistö, projektipäällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 09 310 78380  
tiina.lepisto(a)hel.fi

Tom Qvisén, projektipäällikkö (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit), puhelin: 09 310 34201  
tom.qvisen(a)hel.fi

Mirva Koskinen, tiimipäällikkö (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, geotekniikka),  
puhelin: 09 310 37821  
mirva.koskinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12870 kartta, päivätty 21.11.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12870 selostus, päivätty 21.11.2023, päivitetty Kylk:n 21.11.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 7.7.2023
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti päivätty 6.9.2023, täydennetty 21.11.2023
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

**Ote**  
Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne hyväksymispäätöksen  
pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 7

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 8

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 8



## KYMP Myyntilaskut

### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

### Esittelijän perustelut

#### Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelia 23100 aluetta, joka sijaitsee Toukolan / Arabianrannan kaupunginosassa Jan-Magnus Janssonin aukion vieressä. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden erillisen 6 -kerrosta korkean opiskelija-asuntoja sisältävän asuinkerrostalon rakentamisen. Kaavaratkaisu on tehty, koska tavoitteena on kaupungin tiivistäminen ja opiskelija-asuntojen lisääminen viereisen Prakticum ammattioppilaitoksen tarpeisiin.

Tavoitteena on, että uudisrakennukselle varattava rakennuspaikka muodostetaan korttelin sisällä uusin tonttijärjestelyin.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että uudisrakennus toteuttaa yleiskaavan tavoitteita ja täydentää sopusuhteisesti nykyistä rakennettua ympäristöä. Alueelle on suunniteltu uutta asuinkerrosalaa noin 5 440 k-m<sup>2</sup>. Kaava mahdollistaa esimerkiksi 150 asuinkuonetta. Asukasmäärän lisäys on noin 150 - 180. Kaava-alue sisältää toteutuneen Prakticum oppilaitoksen tarpeisiin nykyistä pienemmän tontin, jonka toimitilarakennusala 10 930 k-m<sup>2</sup> sekä käyttötarkoituksen sisältö eivät muutu voimassa olevasta asemakaavasta vaikka, merkintätapa muuttuu toimitilarakennusten korttelialueesta (KTYO) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Erityisasumisen korttelialue (AKS) muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Uuden asuinkerrostalon tontin tehokkuus  $e = 2,2$ . AK-1 korttelialueen tonttien keskimääräinen tehokkuus  $e=1,8$ . KTY-1 Prakticum tontin tehokkuus  $e = 2,0$ . Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että toteutetaan yleiskaavan rakentamisen tiivistämisen periaatteita ja parannetaan opiskelija-asuntotarjontaa oppilaitoksen yhteydessä.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi ja ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä. Strategialla pyritään myös mm. oppimisympäristöjen kehittämiseen ja oppimisen tasavertaisuuteen, jota tämä opiskelija-asuntohanke välillisesti tukee. Strategian tavoitteena on, että helsinkiläisten hyvinvointi ja terveys paranevat, joten terveydenhoitoon liittyvien opis-



kelijoiden asuinolosuhteiden parantaminen tukee tätäkin tavoitetta. Rakennuspaikka sijoittuu viihtyisien virkistysalueiden läheisyyteen ja kehityvä raitiotieverkosto tarjoaa julkisen liikenteen käytön mahdollistamisen, mitkä osaltaan toteuttavat kestävästä liikkumisesta tavoitteita.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on Fastighets Ab Praktikumin omistamalla tontilla no 30 sijaitseva terveydenhuollon oppilaitosrakennus. Tontit 27 ja 31 ovat Helsingin kaupungin omistuksessa ja niillä sijaitsee kuusikerroksisia oppilasasuntolarakennuksia. Tontin 31 toimija on Bostads Ab Majstrandsgården. Uudisrakennuksen suunnittelualueella on nurmipeitteistä piha-aluetta toimintoinen, vähäisesti puustoa, kasvillisuutta sekä pysäköintialue. Alueen läpi on toteutettu kävelyyn ja polkupyöräilyyn tarkoitettu yhteys. Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolella Jan-Magnus Janssonin aukioon, itäpuolella Roomankatuun, etelässä Toukolan rantapuiستoon ja lännessä viereiseen toimitiloja sisältävään tonttiin numero 29.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2006. Kaavan mukaan alue on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTYO) sekä erityisasumisen korttelialuetta (AKS).

Helsingin kaupunki omistaa korttelin kaksi itäisempää tonttia no 27 ja 31. Läntisimmän tontin no 30 omistaa Fastighets Ab Praktikumi. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Uusi kaavoitettava kerrosala sijoittuu sekä yksityiselle että kaupungin omistamalle maalle. Kaupunki myy uudisrakennuksen alueelta maaosuuden, hinta neuvotellaan myöhemmin. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista 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 seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Helsingin nuorisoneuvosto
- Helsingin pelastuslaitos
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltoon, yleiskaavan tavoitteisiin, rakentamisen mittakaavaan, kohtuuhintaiseen asumiseen, yhteistiloihin sekä pelastustoimintaan. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaan on liitetty suunnitelma tontin liittymisestä yleiseen vesijohtoverkkoon ja määrätään saunastoaston sijoittamisveloitteesta kattokerrokseen. Pelastuslaitoksen edellyttämä palotekninen suunnitelma laaditaan rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

#### Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu mielipiteitä.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 6.9. - 5.10.2023

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin kolme muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat linnustoon, jätehuollon sijoittamiseen, kerhuhuoneen sijoittamiseen, sekä hankkeen toteuttamiseen yleensä.

Kaavaehdotuksesta saatiin neljä viranomaisten lausuntoa sen ollessa julkisesti nähtävillä, joista kolmessa ei esitetä muutoksia kaavaehdotukseen. Lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen pitkään elinkaareen ja muunneltavuuteen väestön tarpeiden muuttuessa, asiakaspysäköinnin riittävyyteen, levähdyspaikkoihin ja esteettömyyteen, asuntojen valoisuuteen, ympäristöön sopimiseen sekä melun ja ilman saasteiden ehkäisyyn.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:



- Helsingin vanhusneuvosto

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

- Helen Sähköverkko Oy
- Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) totesi, että asemakaavan muutos ei edellytä johtosiirtoja.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Muistutusten johdosta, mahdollisesti haitallisten linnustovaikutusten vähentämiseksi on päädytty lisäämään kaksi kaavamääräystä: ”Lintujen törmäysriskiä tulee vähentää lasipintojen keskinäisen sijoittelun tai muiden suunnitteluratkaisujen avulla.” sekä ”Lasipinnat tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä.”

Lausuntojen johdosta ei ole katsottu tarpeelliseksi tehdä muutoksia kaavaehdotukseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.



Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Petri Saarikoski, arkkitehti (asemakaavoitus), puhelin: 09 310 73544  
petri.saarikoski(a)hel.fi

Tiina Lepistö, projektipäällikkö (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 09 310 78380  
tiina.lepisto(a)hel.fi

Tom Qvisén, projektipäällikkö (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit), puhelin: 09 310 34201

tom.qvisen(a)hel.fi

Mirva Koskinen, tiimipäällikkö (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, geotekniikka),  
puhelin: 09 310 37821

mirva.koskinen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12870 kartta, päivätty 21.11.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12870 selostus, päivätty 21.11.2023
- 5 Havainnekuva, 7.7.2023
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti päivätty 6.9.2023, täydennetty 21.11.2023
- 9 Osa päätöshistoriaa

**Oheismateriaali**

- 1 Muistutukset

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

**Otteet**

**Ote**  
Hakijat

Ne muistutuksen esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 7  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



21.11.2023

Asia/10

Ne hyväksymispäätöksen  
pyytäneet, jotka ovat ilmoit-  
taneet osoitteensa

KYMP Myyntilaskut

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-  
täntöönpano

Liite 8

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

## Päätöshistoria

Nimistötoimikunta 10.05.2023 § 53

Nimistötoimikunta 13.10.2021 § 69

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 8.9.2022