



§ 622

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Helsinki Garden (Nordenskiöldinkatu 13 ja osa Eläintarhan muuta aluetta) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12572) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2017-007173 T 10 03 03

Hankenumero 0789_6, 0789_7

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Kirsti Rantanen ja liikenneinsinööri Inga Valjakka. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian kahdeksi viikoksi pöydälle.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

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)

Muutoksenhaku

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Sörnäistenkatu 1
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F106 8000 1200 0626 37

Alv.nro

F102012566



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 26.3.2019 päivätyn ja 3.12.2019 muuetun asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12572 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 14. kaupunginosan (Taka-Töölö) puisto-, urheilupuisto-, pysäköinti- ja katualueita sekä maanalaista tilaa a-b-c-d -merkityillä alueella.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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.

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 monitoimiareenan sekä toimitilojen ja asuntojen 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, Pisararadan
varaukset huomioiden.

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

Uutta kerrosalaa syntyy yhteensä 158 800 k-m². KTYA-korttelialueen
uudisrakennuksen maanpäällisen osan laajuus on 60 000 k-m². Helsin-



gin jäähallin rakennus (19 850 k-m²) säilytetään, mutta maanalainen harjoitusjäähalli puretaan ja osin sen tilalle rakennetaan laajennusosa 2 000 k-m². Koko kaava-alueen maanalaisen rakentamisen laajuus on 96 800 k-m². Kerrosalat sisältävät tekniset tilat.

Monitoimiareenan kapasiteetti on 11 000–16 000 henkilöä ja sen laajuus ilman ravintolatiloja noin 40 000 k-m². Maan päällisestä kerrosalasta korkeintaan 30 % (18 000 k-m²) saa osoittaa asumiseen, ja jäljelle jäävästä kerrosalasta korkeintaan 55 % saa osoittaa hotelli- ja majoitustiloille (23 100 k-m²). Suunnitelmissa hotelli- ja majoitustiloja on esitetty rakennettavaksi 21 000 k-m² ja muita toimitiloja on tarkoitus rakentaa yhteensä noin 42 000 k-m², joista liiketiloja on noin 24 000 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 350–400 asukasta. Nykyisiä harjoitusjäitä korvaavien tilojen lisäksi uusia urheilu- ja liikuntatiloja on suunniteltu noin 5 000 k-m².

Alueelle suunnitellut maanalaiset tilat mukaan lukien uuden KTYA-tontin tehokkuusluku $e_{\square} = 6,14$. Helsingin vanhalle jäähallille muodostettavan tontin tehokkuusluku $e_{\square} = 1,24$.

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 (1 000 ap) sekä edelleen areenan alatasolla sijaitseviin huoltotiloihin. Lisäksi pysäköintilaitokseen on toinen sisäänajoyhteys Pohjoiselle Stadiontielle rakennettavan ajoluiskan kautta.

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

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

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



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).

Kaupunginvaltuusto vahvisti luovutusperiaatteet Garden Helsinki -hanketta varten varatulle alueelle 11.9.2019.

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 Auroran 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 uuden pääajoliittymän rakentamista Auroranportin kohdalle ja pysäköintilaitoksen sijoittamista maanalaisiin kallioiloihin.



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 alueita koskee Eläintarhan alueen asemakaava (v. 1906) sekä Pisararadan kaava (v. 2015).

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

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

- kertaluonteisia investointeja ovat Pohjoisen Stadiontien ja Pallokenttien 6 ja 7 vieressä sijaitsevan puiston rakentaminen, johtosiirrot, pallokentän 1 rakentaminen talvikäyttöön, Helsinki Stadion Management Oy:n ylipainehallin vuokrasopimuksen ennaikaiseen purkuun liittyvät kustannukset sekä ylipainehallin kaupunkikuvallisista vaatimuksista aiheutuvista lisäkustannukset, yhteensä 4,5 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 65 miljoonaa euroa.

Suuntaa antavan arvion mukaan Helsinki Garden -hanke lisääisi Helsingin kunnallisverotuloja rakentamisvaiheessa yhteensä noin 10 miljoonaa euroa ja yhteisöverotuloja noin 3 miljoonaa euroa. Vaikutukset ovat nettolisäystä siltä osin, kun rakennusinvestoinnit lisäävät rakentamista Helsingissä ja Helsingin seudulla eivätkä syrjäytä muita hankkeita.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 30.4.–29.5.2019

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 26.3.2019 ja lautakunta päätti 16.4.2019 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.



Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennusmassan suureen kokoon ja korkeuteen, alueelle sopimattomiin rakentamiseen ja Keskuspuiston visuaaliseen katkeamiseen, alueelle suunnitellun asumisen soveltumattomuuteen alueelle ja sen aiheuttamista rajoituksista ympäristön muille toiminnoille sekä maanalaisen rakentamisen riskeihin. Muistutuksen mukaan asemakaavaehdotus ei täytä asemakaavoille asetettuja vaatimuksia eikä maankäyttö- ja rakennuslain asettamia ehtoja.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat pitkälti samoihin asioihin kuten OAS- ja luonnosvaiheessa. Huomautukset kohdistuivat rakennuksen liian suureen kokoon, alueelle sopimattomien käyttötarkoitusten suureen määrään, Keskuspuiston laaksotilan katkeamiseen, tärkeiden näkymien menettämiseen, Olympiastadionin kaupunkikuvallisen aseman heikentymiseen, metsäisen kallioselänteen virkistys- ja maisemallisten arvojen menettämiseen uusien teknisten rakennelmien vuoksi sekä asemakaavan sisältövaatimukseen ja kaavaratkaisun ristiriitaan muiden maankäyttöä ohjaavien tavoitteiden ja päätösten kanssa. Lisäksi kiinnitettiin huomiota Pissararadan, Helsinki–Pasilan -junaradan ja Vauhtitien ajoyhteyden yhteensovittamiseen, työmaaikaisiin järjestelyihin sekä vesihuoltolinjojen ja muiden yhdyskuntateknisten tunneleiden ja johtojen huomioimiseen mahdollisine siirtotarpeineen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo - Helsingin kaupunginmuseo
- Väylävirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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.



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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen liikenneratkaisuuun tehdyistä muutoksista on neuvoteltu niiden tahojen kanssa, joiden yksityistä etua muutoksen on katsottu koskevan (MRA 32§), ja heitä on kuultu erikseen. Muistutuksia saatiin 3 kpl. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueella lisääntyvien tapahtumien ja toimintojen liikenteellisiin vaikutuksiin sekä niihin varautumiseen lähinnä jatkosuunnittelussa, liikenneselvitysten laajuuteen ja sisältöön mm. saattoliikenteen järjestämiseen ja vaikutusten kuvaamiseen myös muiden liikennemuotojen kuin autoliikenteen osalta, sekä liikennesuunnitelman mukaisiin liikennejärjestelyihin mm. Pohjoisen Stadiontien ajoradan leveyteen ja jalankulunyhteyksiin Auroranportin liittymässä

Edellä lausuttu huomioon ottaen kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole niin olennaisia, että ehdotus tulisi asettaa uudelleen nähtäville.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto viipymättä Museovirastolle.

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
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, muutettu 3.12.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12572 selostus, päivätty 26.3.2019, muutettu 3.12.2019
- 5 Havainnekuva, 3.12.2019
- 6 Viitesuunnitelma, 24.10.2019
- 7 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6926 / 26.3.2019, muutettu 3.12.2019)
- 8 Tilastotiedot 26.3.2019, muutettu 3.12.2019
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 26.3.2019, täydennetty 3.12.2019, liitteinen
- 11 Kuvaliite alueesta
- 12 Eläintarhan luoteisosan ympäristöhistoriallinen selvitys, Näkymä Oy, 2017
- 13 Helsingin Jäähallin rakennushistoriallinen selvitys, PES-Arkkitehdit Oy, 19.1.2018
- 14 Alustava liikenneselvitys, WSP Oy, 26.9.2019
- 15 Toiminnallinen kuvaus, B&M Oy, PES-Arkkitehdit Oy, 3.9.2019
- 16 Ympäristömeluselvitys, A-Insinöörit Oy, 14.8.2019
- 17 Tärinä- ja runkomeluselvitys, A-Insinöörit Oy, 13.12.2017
- 18 Palotekninen suunnitelma kaavoituksen tarpeisiin, L2 Paloturvallisuus Oy, 20.8.2019
- 19 Palotekninen selvitys, Kuplahallin sijoitus pallokentälle 6, L2 Paloturvallisuus Oy, 14.11.2018
- 20 Alustava geo- ja kalliotekninen pohjatutkimus- ja perustamistapalausunto sekä kalliotekninen rakennettavuus selvitys, Sitowise Oy, 3.9.2019
- 21 Alustava selvitys: pohjaveden hallinta ja pohjaveden huomioon ottaminen suunnitelmaratkaisuissa, Sitowise Oy, 31.10.2019
- 22 Rakennettavuus selvitys (vaiheistus ja aikataulu), GSP Oy, Sweco Oy, Sitowise Oy, 3.9.2019
- 23 Kaupunkikuvallinen ja maisemallinen tarkastelu, B&M Oy, 1.11.2019
- 24 Helsinki Garden -hankkeen liikuntavaikutusten arviointi, Helsingin kaupunki, 15.2.2019
- 25 Helsinki Garden -hankkeen laajojen taloudellisten vaikutusten arviointi, Helsingin kaupunki, 15.10.2019
- 26 Eläintarhan alueen maankäytön periaatteet, kslk 13.5.2014
- 27 Suunnittelualuevaraus Töölön Eläintarhan alueelta, Khs 27.6.2016
- 28 Garden Helsinki arkkitehtuurikutsukilpailun kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset lähtökohdat ja tavoitteet, kslk 4.10.2016
- 29 Helsinki Garden -hankkeen suunnittelualuevarauksen muuttaminen ja täydentäminen, päätös, Khs 8.1.2018
- 30 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Muistutus
- 2 Nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista saadut muistutukset (MRA 32 §)

Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 10

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Lindén, Hakola
Sosiaali- ja terveystoimiala, Helsingin kaupunki/Pirjo Sipiläinen, Juha Jolkkonen, Tiina Mäki

Päätöshistoria

Sosiaali- ja terveystoimiala 24.10.2019

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 29.5.2019

Kaupunkiympäristölautakunta 16.04.2019 § 201