



## § 623

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Lassilan Hopeatien ympäristön tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12725)

HEL 2020-012681 T 10 03 03

Hankennumero 0740\_65, 3355

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 7.6.2022 päivätyt ja 8.11.2022 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12725 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 29. kaupunginosan (Haaga, Lassila) kortteleita 29175–29177 ja 29187 sekä puisto- ja katualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

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

[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.

## Käsittely

Esteelliset: Kari Pudas (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37285  
tuomas.eskola(a)hel.fi  
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353  
eeva.vaisto(a)hel.fi



Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12725 kartta, päivätty 7.6.2022, muutettu 8.11.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12725 selostus, päivätty 7.6.2022, muutettu 8.11.2022, päivitetty Kylk:n 8.11.2022 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 7.6.2022
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7231)
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 7.6.2022, täydennetty 8.11.2022
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 7

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Lassilassa Kehäradan itäpuolella sijaitsevia Hopeatien itäpään ja Schildtinpolun kortteleita. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että alueelle voidaan rakentaa ikäihmisten palveluasumista ja avopalveluja tarjoava seniorikeskus. Lisäksi kaava mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentamisen huonokuntoisten vanhainkoti- ja asuinrakennusten tilalle.

Tavoitteena on, että Hopeatien ympäristö kehittyy monipuolisena ikäihmisten asumisen ja palvelujen keskittymänä. Alueen sijaitessa alle



300 metrin etäisyydellä Pohjois-Haagan asemasta on muunkin maankäytön tehostaminen uuden kerrostalorakentamisen muodossa perusteltua.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että alueelle voidaan toteuttaa nykyaikaiset ja toimivat tilat ikäihmisten palveluasumista ja avopalveluja varten siinä laajuudessa, että uudet tilat korvaisivat mm. kolme nykyistä huonokuntoista vanhushuoneyksikköä, joiden palvelujen tuottamisesta vastaa Helsingin Seniorisäätiö. Uusi seniorikeskus tulee toiminnallisesti liittymään nykyiseen Hopeatie palvelutaloon (Hopeatie 14). Seniorikeskuksen tavarahuolto edellyttää maanlaisia ratkaisuja. Purettavien rakennusten paikalle, miellyttävälle viheralueeseen rajautuville rakennuspaikoille (Schildtinpolku 6, Äyripolku 1, Hopeatie 9–11), on suunniteltu uusia asuinkerrostaloja.

Alueen yhteenlaskettu kerrosala on 62 000 k-m<sup>2</sup>. Kerrosala lisääntyy 27 550 k-m<sup>2</sup>:llä verrattuna alueen voimassa oleviin asemakaavoihin. Seniorikeskuksen uudisrakennuksen ja Hopeatie palvelutalon muodostamalle kokonaisuudelle varataan 32 000 k-m<sup>2</sup> kerrosalaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa 22 900 k-m<sup>2</sup> uutta asuinkerrostalorakentamista. Kerrostaloasukkaiden määrä kasvaa n. 200 asukkaalla ja palvelu- ja erityisasumisen asukaspaikat lisääntyvät noin 200 paikalla nykytilanteeseen verrattuna. Palvelu- ja erityisasumiseen liittyviä työpaikkoja arvioidaan olevan n. 600. Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää usean rakennuksen purkamista.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7231), jonka mukaan Hopeatie kääntöpaikka tulee toimimaan seniorikeskuksen saapumisaukiona eri liikennemuodoille. Hopeatie itäpäässä on esitetty kadun itäpuolisen, seniorikeskuksen sisäänkäynnille johtavan jalkakäytävän leventämistä nykyisestä, jonka avulla parannetaan esteetöntä jalankulkureittiä Pohjois-Haagan aseman ja seniorikeskuksen välillä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että luoteisen Helsingin ikäihmisten palveluasumisen tiloja voidaan nykyaikaistaa ja palvelutarjontaa monipuolistaa keskittämällä palvelukokonaisuus sijaintiin, jonka saavutettavuus joukkoliikenteellä on erinomainen. Lisäksi mahdollistuu uusien kerrostaloasuntojen rakentaminen Kehäradan aseman ja suunnitteilla olevan Länsi-Helsingin raitiotieyhteyden pysäkin läheisyyteen.

Helsingin kaupunki omistaa pääosan suunnittelualueesta. Nykyiset kiinteistöt Hopeatie 7 ja Hopeatie 9–11 ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin sosiaali- ja terveystoimialan esittämien palvelutilatarpeiden pohjalta ja Heka Oy:n hakemuksesta. Kaavaratkai-



sun sisällöstä on neuvoteltu hakijan sekä yksityisen maanomistajan kanssa.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutusta mahdollistamalla toimivan, ajanmukaisen ja esteettömän seniorikeskuksen rakentamisen, sovittamalla yhteen kaupunkirakenteen tiivistämistä ja lähiluonnon arvoja sekä edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien, erityisesti raideliikenteen äärellä AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Hopeatie alue on suunniteltu 1970-luvulla osana Martinlaakson radan, nykyisen Kehäradan varren uudisalueita. Hopeatie ja Schildtinpolku vievät lännessä kohti junarataa ja Pohjois-Haagan asemaa. Kortteleita ympäröivät metsäiset, kumpuilevat viheralueet, joilla on säilynyt useita 1. maailmansodan aikaisia linnoitekohteita. Alueen eteläosan betonipintaiset 3–4-kerroksiset asuinkerrostalot (Äyripolku 1, Hopeatie 9–11 ja Hopeatie 20) ja 6-kerroksiset asuntolatyypiset kerrostalot (Hopeatie 16–18) ovat valmistuneet 1970-luvun lopussa. Mariankodin tiiliverhottu 3-kerroksinen vanhainkotirakennus (Schildtinpolku 6) pienimittakaavaisine pihatiloineen on valmistunut 1980-luvun alussa. Mariankoti kytkeytyy sisäyhteydellä viereiseen 1990-luvulla rakennettuun 3-kerroksiseen monimuotoiseen rakennukseen (Kuparitie 7), jossa toimii saattohoidon ja vanhusten asumisen yksiköitä. Kuparitie 5 on valmistunut 1990-luvulla ja sen asunnot on kohdennettu ikäihmisille. Alueen uusin rakennus on vuonna 2007 valmistunut Hopeatien palvelutalo (Hopeatie 14). 1990- ja 2000-luvulla rakennettujen kiinteistöjen autopaikat sijoittuvat osittain rakennusten kellareihin ja osittain maantasoon.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1975–2001.

Helsingin kaupunki omistaa pääosan suunnittelualueesta. Kiinteistöt Hopeatie 7 ja 9–11 ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty sosiaali- ja terveystoimialan esittämien palvelutilatarpeiden pohjalta ja Heka Oy:n hakemuksesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

katualueet	0,6–0,8 milj. euroa
kunnallistekniikka	0,35 milj. euroa



rakennusten purku	3–5 milj. euroa
yhteensä	4–6 milj. euroa

Lisäksi asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

pysäköintilaitos	1,9 milj. euroa
ajoramppi ja huoltopiha	2,0 milj. euroa
seniorikeskus	n. 116,0...130,0 milj. euroa

Hopeatien katualueen kustannusarvioon vaikuttaa huomattavasti kääntöpaikan pintamateriaali. Kustannusarvio on laskettu sekä betonikivettä luonnonkivivaihtoehdoilla.

Rakennusten purkukustannuksiin vaikuttaa merkittävästi jatkossa määritettävä purku- ja kierrätystapa. Pysäköintilaitoksen sekä ajorampin ja huoltopihan kustannukset ja kustannusten kohdentuminen täsmentyvät jatkosuunnittelussa. Seniorikeskuksen kustannustarkastelut laaditaan hankkeen edetessä.

Asemakaavan muutos nostaa tonttien arvoa. Kaupungille kohdistuu maankäyttötuloja rakennusoikeuden myymisestä tai vuokraamisesta. Yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksista sovitaan tarvittaessa maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 14.7.–23.8.2022

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 7.6.2022 ja lautakunta päätti 14.6.2022 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat lasirakentamisen turvallisuuteen linnuille ja sen ohjaamiseen asemakaavalla.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat puistoalueelle rakentamiseen, kaupunkiluonnon säilymiseen, muinaisjäänösten turvaamiseen, alueen vesihuoltolinjojen uudelleen rakentamiseen ja sen kustannuksiin sekä alueen turvallisuuteen kemikaaliturvallisuuksilain näkökulmasta.



Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- sosiaali- ja terveystoimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Lisäksi Museovirasto ilmoitti, että Museoviraston ja alueellisen vastuumuseon välisen työnjaon mukaisesti Helsingin kaupunginmuseo vastaa lausunnon antamisesta.

#### 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.

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

Kiinteistön 29176/3 maanomistajalle ei kaavaratkaisun johdosta koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 26.4.2021 § 310 tekemän päätöksen mukaiselle maankäyttösopimusmenettelylle ei sen osalta ole tarvetta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot



08.11.2022

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37285  
tuomas.eskola(a)hel.fi  
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353  
eeva.vaisto(a)hel.fi  
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12725 kartta, päivätty 7.6.2022, muutettu 8.11.2022
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12725 selostus, päivätty 7.6.2022, muutettu 8.11.2022
- 5 Havainnekuva, 7.6.2022
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7231)
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 7.6.2022, täydennetty 8.11.2022
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Muistutus

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 7
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 8

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

## Päätöshistoria

Sosiaali- ja terveystoimiala 22.8.2022



08.11.2022

Asia/9

---

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 3.8.2022

Kaupunkiympäristölautakunta 14.06.2022 § 361