



§ 361

Hopeatien ympäristön asemakaavan muutosehdotus (nro 12725) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2020-012681 T 10 03 03

Hankenumero 0740_65, 3355

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa liitteen nro 3 mukaisen 7.6.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12725 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 29. kaupunginosan (Haaga, Lassila) kortteleita 29175–29177 ja 29187 sekä puisto- ja katualueita
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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 12725 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski



14.06.2022

Lisätiedot

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, kaavoitus, puhelin: 310 37285
tuomas.eskola(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Oula Rahkonen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 27273
oula.rahkonen(a)hel.fi

Liitteet

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

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

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
täntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Lassilassa Kehäradan itäpuolella sijaitsevia Hopeatien itäpäähän 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. Kaavaratkaisu on tehty sosiaa-
li- ja terveystoimialan esittämien palvelutilatarpeiden pohjalta ja Heka Oy:n hakemuksesta.



Tavoitteena on, että Hopeatien ympäristö kehittyä 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. Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää usean rakennuksen purkamista.

Alueen yhteenlaskettu kerrosala on 62 000 k-m². Seniorikeskuksen uudisrakennuksen ja Hopeatien palvelutalon muodostamalle kokonaisuudelle varataan 32 000 k-m² kerrosalaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa 22 900 k-m² uutta asuinkerrostalorakentamista. Kerrostaloasukkaiden määrä kasvaa n. 200 asukkaalla ja palvelu- ja erityisasumisen asukaspaikat lisääntyvät n. 300 paikalla. Palvelu- ja erityisasumiseen liittyviä työpaikkoja arvioidaan olevan n. 600.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7231), jonka mukaan Hopeatien kääntöpaikka tulee toimimaan seniorikeskuksen saapumisaukiona eri liikennemuodoille. Seniorikeskuksen sisäänkäynnille johtavaa jalkakäytävää esitetään levennettäväksi, 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.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista 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 Pohjois-Haagan asemaa ja Kaupintietä. Kortteleita ympäröivät metsäiset viheralueet, joilla on säilynyt useita 1. maailmansodan aikaisia linnoitekohteita.

Alueen eteläosan 3–4-kerroksiset asuinkerrostalot ja 6-kerroksiset asuntolatyyppiset kerrostalot ovat valmistuneet 1970-luvun lopussa. Asuinrakennuksia palvelevat pysäköintipaikat on rakennettu Hopeatien mutkaan maantasoisina. Mariankodin tiiliverhottu 3-kerroksinen vanhainkotirakennus on valmistunut 1980-luvun alussa. Alueen uusin rakennus on vuonna 2007 valmistunut Hopeatien palvelutalo. 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 kaupungin aloitteesta ja Heka Oy:n hakemuksen johdosta. Kaavaratkaisun sisällöstä on neuvoteltu hakijan sekä yksityisen maanomistajan kanssa.

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

Lisäksi tulevat seniorikeskuksen rakentamiskustannukset, jotka arvioidaan myöhemmin.

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.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana 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 Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- sosiaali- ja terveystoimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat joukkoliikennepysäkkien saavutettavuuteen, seniorikeskuksen suunnittelun tavoitteisiin, vesihuollon suunnitteluun, junaliikenteen melu- ja värinähaittojen huomioimiseen, rakennusten purkamisen perusteluihin sekä kiinteiden muinaisjäännösten huomioimiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että on tarkasteltu alueen jalankulkuyhteyksiä, laadittu seniorikeskuksen viitesuunnitelma ja alueen vesihuollon yleissuunnitelma, arvioitu junaliikenteen vaikutuksia ja rakennusten purkamisen perusteluita sekä järjestetty kiinteisiin muinaisjäännöksiin liittyvä viranomaisneuvottelu.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat Hopeatien alueen vetovoimaisuuden kehittämiseen sekä ikäihmisten tarpeiden, ympäröivien viheralueiden, linnuston ja liito-oravien huomioimiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että on kiinnitetty huomiota esteettömään liikkumiseen ja saavutettavuuteen sekä korttelialueiden laajentamisessa pyritty huomioimaan viheraluei-



14.06.2022

den luontoarvot ja liito-oravien suojelu. Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Väylävirasto
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- sosiaali- ja terveystoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot

Kaupunki käynnistää tarvittaessa kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, kaavoitus, puhelin: 310 37285
tuomas.eskola(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Oula Rahkonen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 27273
oula.rahkonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva



14.06.2022

- | | |
|---|--|
| 3 | Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12725 kartta, päivätty 7.6.2022 |
| 4 | Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12725 selostus, päivätty 7.6.2022 |
| 5 | Havainnekuva, 7.6.2022 |
| 6 | Liikennesuunnitelma (piir.nro 7231) |
| 7 | Tilastotiedot |
| 8 | Vuorovaikutusraportti 7.6.2022 |
| 9 | Osa päätöshistoriaa |

Oheismateriaali

- | | |
|---|--|
| 1 | Mielipiteet |
| 2 | Pohjois-Haagan seniorikeskuksen tarvekuvaus 1.6.2020 |

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 07.06.2022 § 352

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitäuspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 10.02.2022 § 9

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 16.2.2021

Sosiaali- ja terveystoimiala 12.2.2021