



17.12.2012

**HAAGAN AMMATTIKOULUN, HUOVITIE JA YMPÄRISTÖN ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUS NRO 11966**

HEL 2011-001310
Hankenumero 0650_1

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 12.–23.1.2009

Kaavaluonnos nähtävillä 18.1–5.2.2010

Viranomaisyhteistyö

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 28.5–28.6.2010

Lausunnot

– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



17.12.2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 12.1.–23.1.2009

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 12.1.–23.1.2009 ja viraston internetsivuilla. Suunnitelmaa koskeva yleisötilaisuus pidettiin 19.1.2009.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole saapunut mielipiteitä.

Kaavaluonnos nähtävillä 18.1–5.2.2010

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 18.1–5.2.2010 ja viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 19.1.2010.

Luonnosta koskien ei ole saapunut mielipiteitä.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin kaupunginmuseon, kiinteistöviraston tilakeskuksen, rakennusviraston, Helen Sähköverkko Oy:n ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Opetusvirastolta pyydettiin lausunto koskien ammattikoulun laajentamistarpeita.

Kaupunginmuseo ja rakennusviraston katu- ja puisto-osasto ovat lähettäneet asemakaavan muutosluonnoksesta lausuntonsa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat suojelumääräyksiin, joita kaupunginmuseo piti riittävinä, mutta rakennusviraston katu- ja puisto-osasto tarpeettomana Huovipuiston osalta.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (4.2.2010), että ammattikoulun rakennuksen ja Huovitie 4, 6, 8 ja 10 asuinkeuhkalojen suojelumääräykset ovat riittävät. Huovitien lamellitalojen kokonaisuus rajautuu idässä säilytettäväksi merkittyy Huovipuistoon.

Rakennusviraston katu- ja puisto-osaston (19.1.2010) mielestä merkintä VP olisi riittävä Huovipuistolle, sillä puisto ei ole erityisen korkealaatuinen. Puistosommitelma vastaa vain vähäisessä määrin Harald Carstensenin alkuperäistä suunnitelmaa, jota puisto-osasto ei myöskään pidä niin merkittävänä, että sitä olisi syytä jatkossa noudattaa tarkasti.



17.12.2012

Lisäksi katu- ja puisto-osasto katsoo, että ajo-opetusreitti ei ole suoja-
viheraluetta eikä myöskään yleistä aluetta, vaan sille on syytä laatia jo-
kin muu merkintä. Kaavaan tulee myös merkitä määräys ajoharjoittelurad-
an rajaamisesta turvallisella tavalla ja radan varteen tulee jättää lu-
mitilaa. Opetusalueen toteutuksesta koituvat kustannukset eivät kuulu
rakennusvirastolle. Myös kevyen liikenteen sillan jatkaminen ajo-
opetusradan yli kuuluu radan toteutuskustannuksiin.

Suojaviheralueeksi esitetyllä alueella, ajoharjoitteluradan kääntöpaikan
kohdalla ja kaava-alueen kaakkoisosan YO-tontin kautta kulkee erittäin
suuri, halkaisijaltaan 1 000 mm suuruinen Pääkaupunkiseudun veden
vesijohtoputki. Kaavan toteutus edellyttää putken siirtoa ja mahdollises-
ti paikallisia suojausrakenteita ajo-opetusradan kohdalla.

Opetusvirasto toteaa (30.7.2009) lausunnossaan, että ammattikoulu-
rakennuksen peruskorjaukseen liittyviltä osiltaan kaavamuuotos on suo-
sittava. Muille toimenpiteille ei ole tällä hetkellä tarvetta, mutta osa
ammattiopetuksen tilavajeen ratkaisuista on vielä löytymättä.

Vastine kannanottoihin

Huovipuisto oli vielä 1980-luvulla hyvin hoidettu puisto, jonka keskellä
oli pyöreä kukka-asetelma ja sitä kiertävä hiekkatie penkkeineen.

Asemakaavamerkintä VP/s ilmaisee tulevaisuuden tavoitetta. Kun puis-
to peruskorjataan, tulee se suorittaa siten, että alkuperäinen Harald
Carstensenin suunnitelma voi toteutua pääpiirteissään eikä rakenteellisia
esteitä muodostu ko. suunnitelman toteuttamiselle. Helsingin esikau-
punkialueilla on erittäin vähän puistosommitelmia, joten on perusteltua
säilyttää ja edesauttaa puistosommitelmien toteuttamista ja säilymistä
niissä harvoissa kohteissa, joihin niitä on laadittu.

Katu- ja puisto-osaston kanssa on neuvoteltu asiasta, ja asemakaava-
määräys on yhteistyössä muutettu muotoon: Puisto, jolla ympäristö säi-
lytetään. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä on puisto korjattava al-
kuperäisen suunnitelman ominaispiirteiden mukaiseksi.

Ajo-opetusradalle on kaavakartassa osoitettu merkintä ea eli ohjeelli-
nen alueen osa, jolle saa sijoittaa ulko-opetusaluetta ajoharjoittelua
varten. Alueen osan toteutus ja kustannukset kuuluvat opetustoimelle.
Kaavassa on myös määräys, jonka mukaan ajo-opetusalue on aidatta-
va törmäyksen kestävien rakenteiden avulla.

Alueen läpi kulkevat johdot ja niiden siirtotarpeet on otettu huomioon
kaavatyössä.



17.12.2012

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 28.5–28.6.2010

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 28.5.–28.6.2010.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, ympäristökeskus, yleisten töiden lautakunta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY Vesi), opetuslautakunta, kaupunginmuseon johtokunta, Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY). Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Kiinteistölautakunnalla, ympäristökeskuksella ja kaupunginmuseon johtokunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta ja ne puoltavat asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kiinteistölautakunta toteaa lisäksi lausunnossaan, että tontin 29101/4 vuokrasopimusta tullaan tarkistamaan, kun kaavaehdotuksen mukaisia suunnitelmia ryhdytään toteuttamaan.

Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy sekä Uudenmaan ELY-keskus puoltavat asemakaavan muutosehdotusta eräin tarkennuksin.

Yleisten töiden lautakunta toteaa lausunnossaan (10.8.2010), että Huovtien varrella oleva puisto saa kaavamutoksella nimen Huovipuisto ja suojelumerkinnän VP/s. Kun puisto peruskorjataan, tulee se suorittaa siten, että alkuperäisen Harald Carstensin suunnitelman ominaispiirteet voivat toteutua. Huovipuiston peruskorjauksen kustannusarvio on 130 000 euroa.

Ammattikoulun käyttöön tarkoitettu ajo-opetusreitti (ea) on merkitty osaksi suojaviheraluetta (EV). Kuitenkin maankäyttö- ja rakennuslakiin liittyvien ympäristöministeriön ohjeiden mukaan EV-merkinnällä osoitetaan sellaiset lähinnä liikenneväylien varrella olevat viheralueina säilytettävät alueet, joiden tarkoituksena on pääasiassa suojata muita alueita liikenteen melu- ym. haitoilta, ja joita ei sijaintinsa takia voida käyttää virkistysalueina. Ajoreitti ei ole viheraluetta eikä yleistä aluetta. Sille on syytä harkita jotain muuta asemakaavamerkintää.

Ajoharjoittelureitin kääntöpaikan kohdalla ja kaava-alueen kaakkoisosan uuden YO-tontin 29101/6 kautta kulkee halkaisijaltaan 1 metrin suuruinen Pääkaupunkiseudun veden vesijohto. Kaavan toteutus edel-

Postiosoite	Käyntiosoite	Puhelin	Faksi	Tilinumero	Y-tunnus
PL 2100 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunkisuunnittelu@hel.fi	Kansakoulukatu 3 HELSINKI 10 http://www.hel.fi/ksv	+358 9 310 1673	+358 9 310 37409	800012-62637	0201256-6 Alv. nro FI02012566



17.12.2012

lyttää putken siirtoa noin 125 metrin matkalta sekä mahdollisesti paikallisia suojausrakenteita ajo-opetusradan kohdalla. Putken siirto- ja suojauskustannukset kuuluvat radan rakentajalle samoin kuin ajo-opetusalueen toteutuskustannukset, alueen aitaaminen ja kevyen liikenteen sillan jatkaminen ajo-opetusalueen yli.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Vastine

Haagan ammattikoulussa (eli Helsingin tekniikan alan oppilaitoksen Haagan koulutusyksikössä) koulutetaan linja-autojen ja tavarankuljetusautojen kuljettajia. Ajo-opetus on tärkeä osa koulutusta. Kuitenkaan vakituista ajoharjoittelualuetta ei ole koulun läheisyydessä eikä koko kaupungin alueella. Helsingissä on lisäksi suuri määrä autokouluja, joilta kaikilta puuttuu vakituinen ajoharjoittelualue.

Jo 1990-luvun puolesta välistä lähtien on Haagan ammattikoulu yrittänyt saada oikeutta rakentaa ajoharjoittelureitin Hämeenlinnanväylän vieressä sijaitsevan koulun autopaikkatontin jatkeeksi pohjoiseen päin. Tämä alue on Hämeenlinnanväylän melualuetta.

Asemakaava antaa mahdollisuuden rakentaa, mutta se ei velvoita rakentamaan. Jos ammattikoulu ei saa määrärahaa ajoharjoittelualan toteuttamiseen, voivat jotkin muut tahot, esim. yksityiset autokoulut rakentaa ko. alueen. Jos ajoharjoittelualue ei toteudu, alue jää edelleen suojaviheralueeksi. Tämän vuoksi kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, että on perusteltua pitää alueella EV-merkintä. Ajoharjoittelualan toteuttajan ja rakennusviraston katu- ja puisto-osaston tulee sopimusteitse hoitaa aluetta ja siirtää alueella olevat putket.

HSY Vesi toteaa lausunnossaan (24.8.2010), että aluetta palvelevat vesijohtot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.

Kaavamuutoksen vuoksi uudella YO-tontilla 29101/6 kulkeva päävesijohto NS 100 on siirrettävä noin 125 metrin matkalta ja hulevesiviemäriverkoston osana toimiva avo-oja on putkitettava noin 60 metrin matkalta. Vesijohto on kaavaselostuksen vesihuoltoliitteessä merkitty siirrettäväksi kaavaan merkitylle johtokujalle ja Nuijamiesten-tielle. Johtokuja kulkee rakennukseen jätettävän kulkuaukon kohdalla. Kulkuaukon leveys on kaavassa 6 metriä ja vapaan tilan korkeudeksi on määrätty vähintään 4,5 metriä.



17.12.2012

Maanvaraisen päävesijohdon normaali kunnossapito edellyttää 12 metriä leveää ja 6 metriä korkeaa tilaa, joten kulkuaukkoa ja johtokujaa on suurennettava. Vaihtoehtoisesti päävesijohto voidaan kulkuaukon kohdalla sijoittaa betonitunneliin, jolloin vesijohdon kunnossapito asianmukaisella tavalla on mahdollista eikä siitä aiheudu haittaa tontin käytölle. Betonitunnelin sisäpuolisen leveyden tulee olla vähintään 3 metriä ja korkeuden 2,5 metriä. Tunnelin molemmissa päissä tulee olla kaivot, joiden kautta vedet mahdollisissa vuototilanteissa purkautuvat hallitusti.

Päävesijohdon siirron alustava kustannusarvio on noin 300 000 euroa (alv 0 %), joka on huomattavasti asemakaavaselostuksessa esitettyä enemmän. Arvio ei sisällä betonitunnelin kustannuksia. Lisäksi kaupunkisuunnitteluvirasto on arvioinut avo-ajan putkittamisen kustannuksiksi 58 000 euroa (alv 0 %). Päävesijohdon siirron ja avo-ojan putkituksen suunnittelu ja toteutus tulee tehdä osana talohanketta. Suunnitelmat tulee hyväksyttäväksi HSY Vedellä. Koska muutoksissa on kysymys asemakaavan muutoksen edellyttämästä tontin rakentamiskelpoiseksi saattamisesta, tulee HSY Veden mielestä siirron suunnittelu ja toteutus kustantaa tontin omistajahallintokunnan rahoituksella (kaupunginhallituksen päätös § 805, 5.5.1997).

YO-tontin 29101/6 lounaiskulmaan on kaavaan merkitty johtokuja olemassa olevaa yleistä jätevesiviemäriä varten. Samassa kohtaa tontilla on myös maanalaisen tilan merkintä (ma). Maanalaisen tilan korkeusasema tulee määrittellä siten, että siitä ei aiheudu haittaa yleiselle jätevesiviemäriille. Lisäksi kaavaan tulee lisätä määräys, jonka mukaan vapaan korkeuden tulee johtokujan kohdalla olla vähintään 6 metriä. Huoltoyhteys viemäriin tulee järjestää. Vaihtoehtoisesti jätevesiviemäri tulee siirtää katu- ja EV-alueelle noin 30 metrin matkalta. Siirron suunnittelu ja toteutus tulee tehdä YO-tontin rakennushankkeen yhteydessä ja sen kustannuksella, ja suunnitelmat tulee hyväksyttäväksi HSY Vedellä.

Kaavaan merkityllä ajoharjoittelun alueella (ea) sijaitsee yleinen päävesijohto NS 1000 sekä yleiset viemärit NS 500 ja NS 1500. Kuten asemakaava-selostuksessa on mainittu, tulee ajoharjoitteluradan suunnittelussa ottaa huomioon epätasaiset painumaerot ja johtojen kuormituskestävyys. Ajoharjoitteluradan toteutus ei saa aiheuttaa haittaa yleisille vesijohdoille ja viemäriille. Asemakaavaselostuksessa todetaan lisäksi, että EV-alueella sijaitsevaan avo-ojaan voidaan tarvittaessa tehdä rumpu ajoharjoittelurataa rakennettaessa. Rummun suunnittelu ja toteutus tulee kustantaa osana ajoharjoitteluratahanketta. Suunnitelmat tulee hyväksyttäväksi HSY Vedellä.



17.12.2012

Tontin 29101/7 läpi kulkee mm. yleinen jätevesiviemäri NS 600, joka kääntyy tontin itäreunassa pohjoiseen. Kaavaan merkittyä johtokujaa tulee tontin itäreunassa leventää siten, että johtokujan leveys viemäriin keskilinjasta on vähintään kolme metriä molempiin suuntiin.

Vastine

Kaavakartassa on varattu 6 m leveä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa päävesijohtoa varten, mitä on pidettävä rakennetulla kaupunkialueella riittävänä.

YO-tontin 29101/6 lounaiskulmaan on kaavaan merkitty johtokuva ole-massa olevaa yleistä jätevesiviemäriä ja päävesijohtoa varten. Tontille on myös merkitty ma-tilaa mahdollista tarvetta varten. Jätevesiviemäri ja päävesijohto voidaan siirtää katu- ja EV-alueelle noin 30 metrin mat-kalta tai jättää tontille maanalaista johtoa varten varatulle alueen osalle. Johtosiirtojen tarkempi suunnittelu on tarkoituksenmukaista ratkaista rakennushankkeen yhteydessä.

Päävesijohdon siirron kustannusarvioksi on selostuksen sivulle 13 muutettu 300 000 euroa aikaisemman 92 000 euron sijaan sekä johto-siirtojen kokonaiskustannuksiksi 430 000 euroa.

K-tontin 29101/7 läpi kulkeva maanalaista johtoa varten varattu alueen osa on kaavakarttaan merkitty viemäriin molemmin puolin 3 m leveäksi kuten HSY Vesi lausunnossaan edellyttää.

Opetuslautakunta toteaa lausunnossaan (31.8.2010), että Haagan koulutusyksikön Ilkantien kiinteistön osalta kaavamuutos on ajankoh-tainen, mutta lisärakennusoikeus modernin arkkitehtuurin suojelukoh-teessa on vaikeasti käytettävissä.

Uusi opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue ja ajoharjoit-teluun soveltuva suojaviheralueen kaistale ovat mahdollisuuksia tule-vaisuuden tarpeiden ratkaisemiseksi. Haagan koulutusyksikön Ilkantien toimipistettä kehitetään erityisesti autoalan oppimiskeskuksena auto-alan opiskelijamäärän kasvaessa.

Kaavaehdotuksessa ei ole esitetty ratkaisua, mihin sijoitetaan kaikki poistettavaksi esitetyt autoalan opiskelijoiden käytössä olevat pysäköin-tialueet (LPA- ja p-alueet) niiden muuttuessa suojaviheralueeksi ja ope-tustoimintaa palvelevaksi korttelialueeksi (EV- ja YO-alueet). Oppilai-toksen auto-opetusalan luonteen mukaisesti autojen pysköintitarve on suuri. Kaavamääräysten mukaiset autopaikat täyttyvät asiakkaiden ja henkilökunnan autoista.



17.12.2012

Vastine

Suojeltavaan ammattikoulurakennukseen sisältyy suuri määrä pihantai maanalaisia kellari- ym. tiloja, mm. eri rakennuksen osia yhdistävä pihan alla sijaitseva käytävätila, jotka on mielekästä ottaa koulun käyttöön. Tulevaisuuden varalle on tämän vuoksi perusteltua osoittaa rakennukselle nykyistä hiukan suurempi rakennusoikeus, jonka avulla toiminnan edellyttämät muutokset ovat mahdollisia ei-suojeltavissa sisätiloissa, esimerkiksi työsaleissa ja autonkorjaushalleissa.

Nykyisin ammattikoulun tontilla on noin 45 autopaikkaa ja LPA-tontilla noin 44 autopaikkaa. Kaavaehdotuksen mukaan ammattikoulun tontille on mahdollista sijoittaa yhteensä 34 autopaikkaa ja uudelle YO-tontille 29101/6 yhteensä noin 45 autopaikkaa maantasoon. Lisäksi uuden koulutalon alle on mahdollista rakentaa pysäköintilaitos, johon on mahdollista sijoittaa noin 65 autopaikkaa. Kaavamuutoksen toteuduttua on ammattikoulun käytössä siis yhteensä 144 autopaikkaa nykyisten 89 autopaikan sijaan.

Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy esittävät yhteisessä lausunnossaan (2.8.2010), että tontilla 29101/6 olevat muutosalueen ulkopuolista sähkönjakelua palvelevat kaapelit siirretään kaavakartassa voimajohtolle varatun alueen osalle ennen tontin rakennustöiden aloittamista. Kaapeleiden siirron budjettihinta-arvio on noin 25 000 euroa.

Vastine

Kaavaehdotuksen mukaan kaapeleiden siirtäminen voimajohtolle varatulle alueelle on mahdollinen ja hoidettavissa sopimusteitse tontin omistajan ja kaapeleiden omistajan välillä.

Uudenmaan ELY-keskus pitää lausunnossaan (10.8.2010) asemakaavan ratkaisuja asiallisina, mutta kiinnittää huomiota selostuksen ja asemakaavan välisiin eroavaisuuksiin meluntorjunnan osalta.

Selostuksessa sivulla 12 kerrotaan, että kaavassa on määrätty, etteivät opetustilat saa sijaita rakennuksen Hämeenlinnanväylän puoleisella sivulla. Kaavamääräyksissä tätä ei kuitenkaan ole kerrottu. Meluselvityksen mukaan melutaso kolmannelta kerroksesta ylöspäin on 72–74 dB. Opetustilojen melun ylin ohjearvo 35 dB ylittyy esitetyllä julkisivun ääneneristysvaatimuksella ollen kolmannelta kerroksesta ylöspäin 37–39 dB. Selostus ja kaavakartta on saatettava samansisältöisiksi.



17.12.2012

Vastine

Kaavaehdotukseen sisältyy YO-korttelialuetta koskeva määräys "jos opetustiloja sijoitetaan koulurakennuksen Hämeenlinnanväylän puoleiselle sivulle, tulee ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan olla sellainen, että päiväaikaiset sisämelutasot ovat opetustiloissa alle 35 dBA. Selostuksen sivulle 12 on tehty tämän määräyksen mukainen tarkennus.