



23.11.2020

Asia/4

§ 814

V 9.12.2020 Agricolankatu 1:n asemakaavan muuttaminen (nro 12626)

HEL 2018-010026 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Käsittely

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Anna Vuorjoen ehdotuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12626 kartta, päivätty 20.10.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12626 selostus, päivätty 20.10.2020, päivitetty Kylk:n 27.10.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 6.7.2020, täydennetty 20.10.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 11. kaupunginosan (Kallio, Torkkelinmäki) korttelin 11334 ja puistoalueen asemakaavan muutoksen 20.10.2020 päivätyn piirustuksen nro 12626 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kojamo Oyj:n kaupungilta ostamaa Metropolian tonttia ja kiinteistöä. Entisen Metropolian ammattikorkeakoulurakennuksen sijainti on näyttävällä paikalla Penger-



puiston kupeessa Kalliossa. Opetustoiminnan muutettua rakennuksesta Myllypuroon uudelle Metropolian kampusalueelle korttelin käyttötarkoitusta muutetaan asuin-, liike- ja toimitilakäyttöön. Lisäksi rakennuksen yhteyteen mahdollistetaan lisärakentamista.

Uutta asuntokerrosalaa on 9 110 k-m² ja liike- ja toimitilakerrosalaa on 660 k-m². Tontin tehokkuusluku on $e = 2,75$. Asukasmäärän lisäys on noin 170.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että rakennuksen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset sekä pääosin myös kaupunkikuvalliset arvot säilyvät ja alueelle tulee lisää asuntoja.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista mahdollistamalla uutta asuinrakentamista hyvien liikenneyhteyksien piiriin. Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty kantakaupunkialueeksi C2. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaavoitettavalla tontilla osoitteessa Agricolankatu 1–3 sijaitsee vuonna 1929 valmistunut Helsingin teollisuuskoulu, jonka arkkitehti oli Yrjö Sadeniemi Yleisten rakennusten ylihallituksesta. Teollisuuskoulu aloitti toimintansa jo vuonna 1881 toimien useissa vuokratiloissa ympäri Helsinkiä ennen kuin sille valmistui oma talo. Teollisuuskoulu muutettiin vuonna 1941 asetuksella teknillisiksi oppilaitoksiksi. 1999 koulu muuttui ammattikorkeakoulu Stadiaksi ja vuonna 2008 Metropolia ammattikorkeakouluksi. Opetustoiminta on nyt siirtynyt rakennuksesta Myllypuroon uudelle Metropolian kampusalueelle. Kuusikerroksisen koulurakennuksen Agricolankadun ja Pengerpuiston puoleinen osa tonttia on toiminut kiinteistön paikoitusalueena. Rakennus ja tontti ovat yksityisomistuksessa. Tontin eteläpuoleinen puisto Agricolanaukio johdattaa koulurakennuksen pääsisäänkäyntiin.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Nykyinen koulurakennus on suojeltu sr-2 -merkinnällä ja sille on osoitettu 7 200 k-m² rakennusoikeutta. Lisäksi tontille on annettu 1 500 k-m² lisärakennusoikeutta. Pysäköinti on osoitettu maantasoon Pengerpuiston puolelle ja rakennuksen Pengerkadun puoli on määritetty istutettavaksi alueen osaksi.

Korttelialue ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



23.11.2020

Asia/4

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa mutta jäljempänä jatkotoimenpiteet -kohdassa kerrotusta syystä alueeseen ei kohdistu maankäyttösopimustarvetta.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana 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 Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto, kasvatuksen ja koulutuksen toimiala sekä kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseo.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaava-alueen käyttötarkoituksen muutokseen, suojeluarvoihin ja täydennysrakentamisen suunnitelmiin sekä jatkosuunnitteluvaiheen pelastus- ja paloteknisiin suunnitelmiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaupunginmuseo on ollut mukana viitesuunnitelman ohjauksessa ja kaavan laadinnassa. Kaavamerkinnot on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Rakennuksista on laadittava palotekninen suunnitelma ja asuinrakennusten mahdolliset pelastustievaatimukset tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen suojeluun, koulurakennuksen muuttamiseen asuinkäyttöön ja sen lisärakentamiseen, alueen ympäristöarvoihin sekä alueen pysäköintipaikkojen puutteeseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusten suojelumääräyksiä on laadittu sekä rakennusten ulkoarkkitehtuurista että tärkeistä sisätiloista. Koulurakennuksen lisärakentaminen on sovitettu siten, että vanhan rakennuksen julkisivut säilyvät. Tontin pysäköinti on suunniteltu maanalaisena. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 6.7.-14.8.2020 ja siitä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.



23.11.2020

Asia/4

Kaavaehdotuksesta tehtiin 72 muistutusta, joista 4 oli adresseja (allekirjoittajia yhteensä 191). Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 3 kirjettä.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat käyttötarkoituksen muutokseen, täydennysrakentamiseen, rakennetun kulttuuriympäristön huomioimiseen, rakennussuojeluun, pysäköintilaitoksen tarpeellisuuteen, rakentamisen vaikutuksiin ympäristöön sekä kaavaprosessiin. Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat täydennysrakentamiseen sekä kiinteistön myyntiin yksityiselle toimijalle.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaislausunnot seuraavilta tahoilta: HSY, Helen Sähköverkko Oy ja kaupunginmuseon kulttuuriympäristöyksikkö. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Torkkelinkadun puoleisen päävesijohdon, kaupungin hulevesistrategian ja jätehuoltomääräysten huomioimiseen jatkosuunnitteluvaiheessa sekä kaava-alueen käyttötarkoituksen muutokseen, suojeluarvoihin ja jatkosuunnitteluvaiheen suunnitelmiin.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä 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

Kaavaratkaisun vaikutukset ja tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Käyttötarkoituksen muuttamistavoitteesta ja muutosten vaikutuksesta kauppahintaan on sovittu kaupungin ja maanomistajan välisessä, kiinteistöjen kauppaa ja kehittämistä koskevassa puitesopimuksessa, jon-



ka kohteena on opetuskäytöstä vapautuneita, Metropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä olleita kiinteistöjä. Kaava-alueeseen ei siten liity maankäyttösopimusmenettelyä.

Kaupunginhallitus toteaa lisäksi seuraavaa: Kaavamutosta koskeudessa aiemmassa lausunnossaan 24.6.2019 kaupunginmuseo suhtautui varauksellisesti mahdollisuuksiin muuttaa rakennus uuteen käyttöön sen arvot säilyttäen. Kaavaratkaisua työstettiin sen jälkeen yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Uudessa, varsinaisesta kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa 14.8.2020 kaupunginmuseo toteaa, että entinen koulurakennus suojellaan sr-1 -merkinnällä ja asianmukaisilla suojelumääräyksillä, joissa myös puolijulkiset tilat suojellaan museon aiemman lausunnon mukaisesti. Kaupunginmuseo edellyttää lisäksi, että jatkosuunnitteluun tulee kiinnittää huomiota ja että rakennuslupavaiheessa museo voi lausua uudelleen.

Kaupunkiympäristölautakunta on käsitellessään kaavaehdotusta yksimielisesti hyväksynyt kaksi jatkotoimenpidettä, joista ensimmäinen koskee tämän kaavahankkeen jatkosuunnittelua ja toinen pysäköintinormien soveltamista tulevissa, asukaspysäköintialueella tapahtuvissa kaavahankkeissa.

Nyt päätettävänä olevaa kaavaratkaisua koskevassa ponnessaan kaupunkiympäristölautakunta "edellyttää, että hankkeesta on järjestettävä suunnittelukilpailu laaditun asemakaavan pohjalta. Kilpailun avulla varmistetaan uuden rakennusosan korkeatasoinen arkkitehtuuri sekä huolella sovittaminen vanhaan rakennukseen ja Torkkelinmäen arvokaaseen kaupunkiympäristöön."

Kaupunginhallitus pitää suunnittelukilpailuun kohdistuvaa toimenpideehdotusta perusteltuna ottaen huomioon rakennuksen ja sen lähiympäristön kulttuuriperinnön suojelemiseen liittyvät merkittävät arvot. Samalla kaupunginhallitus kuitenkin toteaa, että mahdollinen kilpailu tulee suunnitella ja ajoittaa hyvässä yhteistyössä tontin ja rakennuksen omistajan kanssa eikä sitä voida pitää asemakaavan muutoksen tai rakennusluvan hyväksymisen edellytyksenä. Toinen ponsi on laajempaan asukaspysäköinnin uudistukseen liittyvä, joten siihen ei ole tarpeen ottaa kantaa tässä vaiheessa.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



23.11.2020

Asia/4

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12626 kartta, päivätty 20.10.2020
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12626 selostus, päivätty 20.10.2020, päivitetty Kylk:n 27.10.2020 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 6.7.2020, täydennetty 20.10.2020
- 4 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Kaavamuutoshakemus, Agricolankatu 1

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Kaavamuutoksen hakija

Hyväksymispäätöksestä tiedon pyytänyt

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Kaupunginmuseo
Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Asemakaavoitus

Päätöshistoria

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



23.11.2020

Asia/4

Kaupunkiympäristölautakunta 27.10.2020 § 624

HEL 2018-010026 T 10 03 03

Hankennumero 6064_4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 20.10.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12626 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 11. kaupunginosan (Kallio, Torkkelinmäki) korttelia 11334 ja puistoaluetta.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä nähtävillä-oloajan ulkopuolella kirjallisesti esitettyihin mielipiteisiin. Päätössiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), 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.

Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että hankkeesta on järjestettävä suunnittelukilpailu laaditun asemakaavan pohjalta. Kilpailun avulla varmistetaan uuden rakennusosan korkeatasoinen arkkitehtuuri sekä huolella sovittaminen vanhaan rakennukseen ja Torkkelinmäen arvokkaaseen kaupunkiympäristöön.

Lautakunta toteaa, että kantakaupungin asukaspysäköintialueen täydennysrakentamiskohteissa tulee arvioida laskentaohjeen soveltamismahdollisuuksia, kun voidaan hyödyntää jo olemassa olevia pysäköintilaitoksia. Tähän liittyen pysäköintipolitiikan päivityksen yhteydessä valmistellaan asukaspysäköinnin uudistus, jossa eri vaihtoehtojen kautta etsitään paras mahdollinen malli asukaspysäköintijärjestelmälle siten että se toimii ja esitykset tuodaan päätöksentekoon viimeistään vuonna 2022.

Käsittely

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



23.11.2020

27.10.2020 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Suvi Huttunen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Kaupunkiympäristölautakunta edellyttää, että hankkeesta on järjestettävä suunnittelukilpailu laaditun asemakaavan pohjalta. Kilpailun avulla varmistetaan uuden rakennusosan korkeatasoinen arkkitehtuuri sekä huolella sovittaminen vanhaan rakennukseen ja Torkkelinmäen arvokkaaseen kaupunkiympäristöön.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

Vastaehdotus:

Anni Sinnemäki: Lautakunta toteaa, että kantakaupungin asukaspysäköintialueen täydennysrakentamiskohteissa tulee arvioida laskentaohjeen soveltamismahdollisuuksia, kun voidaan hyödyntää jo olemassa olevia pysäköintilaitoksia. Tähän liittyen pysäköintipolitiikan päivytyksen yhteydessä valmistellaan asukaspysäköinnin uudistus, jossa eri vaihtoehtojen kautta etsitään paras mahdollinen malli asukaspysäköintijärjestelmälle siten että se toimii ja esitykset tuodaan päätöksentekoon viimeistään vuonna 2022.

Kannattaja: Risto Rautava

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Anni Sinnemäen vastaehdotuksen.

20.10.2020 Pöydälle

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335
suvi.huttunen(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131
mikko.tervola(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi



23.11.2020

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 15.09.2020 § 44

HEL 2018-010026 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12626 pohjakartan kaupunginosassa 11 Kallio. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12626

Kaupunginosa: 11 Kallio

Kartoituksen työnumero: 45/2019

Pohjakartta valmistunut: 14.9.2020 Uusinta (ensitilaus 2019)

Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25

Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 03.06.2020 § 33

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911
merja.kyyro(a)hel.fi

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi