



ROIHUPELTO

ROIHUPELLON STADIN AMMATTIOPISTON KAMPUS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12364
PÄIVÄTTY 8.12.2015

Asemakaavan muutos koskee:

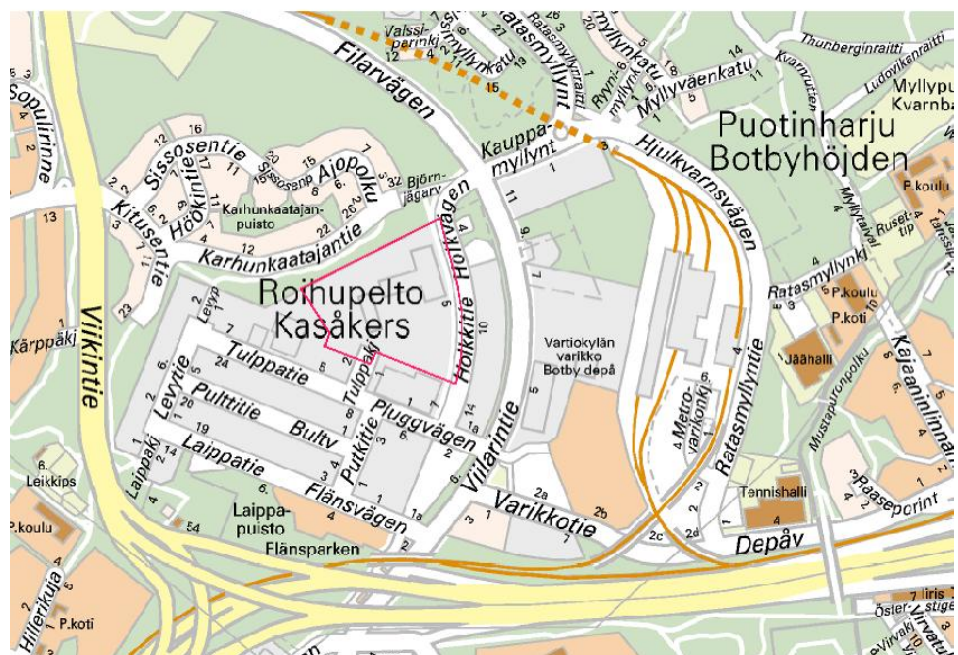
Helsingin kaupungin
45. kaupunginosan (Vartiokylä, Roihupelto)
korttelin 45190 tonttia 10

Kaavan nimi: Roihupellon kampus
Hankennumero: 1021_6
HEL 2015-001091

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 13.4.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 8.12.2015
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 15.1.-15.2.2016
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 27.9.2016
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Roihupellossa, osoitteessa Tulppatie 3 / Holkkitie 5



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

kaavamuutoksen valmistelu, arkkitehdit Laura Viljakainen ja Pia Sjöroos

liikennesuunnittelu, liikenneinsinööri Jussi Jääskä

teknistaloudelliset asiat, insinööri Peik Salonen

maaperän pilaantuneisuus, insinööri Kati Immonen

ympäristöasiat, maisema-arkkitehdit Mari Soini ja Maija Lounamaa

kaavapiirtäminen, suunnitteluavustaja Matti Päivänsalo

vuorovaikutus, vuorovaikutussuunnittelija Juha-Pekka Turunen

Rakennusvalvontavirasto

arkkitehti Hannu Pyykönen

Rakennusvirasto

aluesuunnittelija Nina Mouhu

suunnitteluinsinööri Silja Hurskainen

Kiinteistövirasto, tilakeskus

projektiarkkitehti Erja Erra

Helsingin ympäristökeskus

ympäristötarkastaja Juha Korhonen

Arkkitehtikonsultti

Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy/ Jyrki Iso-Aho

TIIVISTELMÄ.....	4
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus	5
Korttelialueet	5
Liikenne.....	6
Palvelut	7
Esteettömyys.....	8
Luonnonympäristö.....	8
Yhdyskuntatekninen huolto	8
Maaperä, kallioperä, pohjavesi, rakennettavuus ja pilaantuneisuuden kunnostaminen ...	8
Ympäristöhäiriöt	9
Pelastusturvallisuus.....	10
Vaikutukset.....	10
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	12
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	13

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavan muutos tai sen pienennös
 - Ote maakuntakaavasta
 - Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 - Ote Yleiskaava 2002:sta
 - Ote Helsingin uudesta, tarkistetusta yleiskaavaehdotuksesta (Kslk 14.6.2016)
 - Ote voimassa olevista asemakaavoista
 - Maaperäkartta
 - Vesihuoltokartta
 - Energia- ja tietoliikennekartta
- 4 Valokuvia nykytilanteesta
- 5 Havainnekuva 26.10.2015, Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy
- 6 Viistokuva 26.10.2015, Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy

LUETTELO KAAVAA KOSKEVASTA MUUSTA AINEISTOSTA

- Vuorovaikutusraportti
Ympäristötekkinen tutkimusraportti, Roihupellon kampus, Vahanen Environment Oy
4.3.2016, kaupunkisuunnitteluvirasto/tek

TIIVISTELMÄ

Tontille suunnitellaan tiloja noin kahta tuhatta ammattiopiston tekniikan ja liikenteen alan koulutuspaikkaa varten. Tontin rakennusoikeus kasvaa 6 550 k-m² (58 450 k-m²:sta 65 000 k-m²:iin) ja tonttitehokkuus kasvaa 1,0:sta 1,11:een. Tontin pinta-ala on 58 450 m². Tontilla tällä hetkellä sijaitsevat liikuntaviraston ja Staran toiminnot siirretään korvaaviin tiloihin muualle. Tontilla olevat vanhat rakennukset puretaan.

Roihupellon kampus on tarkoitus toteuttaa vaiheittain. Logistiikka-alan koulutus siirtyy samalla tontilla sijaitsevista nykyisistä tiloista uusiin tiloihin ensimmäisessä vaiheessa.

Asemakaavassa muutetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).

Asemakaavan muutos on laadittu Helsingin kaupungin tilakeskuksen teettämän viitesuunnitelman pohjalta.



Kuva: Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy, 10/2015

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Esitetyt huomautukset kohdistuivat puilla istutettavan alueen mitoittamiseen, opetustoimintaa palvelevien liiketilojen puuttumiseen sekä suunnitteluratkaisun tehokkuuteen. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Helsingin kaupungin strategiaohjelman tavoitteisiin kuuluu nuorten koulutuksen ja työllisyyden lisääminen. Asemakaavan muutos mahdollistaa ammattiopiston kampustilojen rakentamisen noin kahta tuhatta tekniikan ja liikenteen alan koulutuspaikkaa varten, sekä varautumisen hankkeen vaiheistukseen ja mahdollisiin muutoksiin, sekä tontin lisärakentamiseen jatkossa. Tavoitteena on myös strategian mukaisesti tiivistää Roihupellon kaupunkirakennetta nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 58 450 m².

Kaavamuutoksen myötä tontin käyttötarkoitus muuttuu. Tontin rakennusoikeus kasvaa 65 000 k-m²:iin. Tontilla varaudutaan logistiikka-alan opiskelijoiden ajoharjoittelun alueen rakentamiseen. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa ilmastointikonehuoneita ja muita teknisiä tiloja sekä autopaikkatiloja ja/tai pysäköintitalon.

Nyt laaditussa asemakaavan muutoksessa tonttitehokkuudeksi tulee $e = 1,11$.

Korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijaitsee Roihupellossa (Vartiokylä) osoitteessa Tulppatie 3/Holkkitie 5, korttelissa 45190, tontilla 10. Suunnittelun alueeseen kuuluu myös katualueita.

Tontilla olevat rakennukset palvelevat liikuntaviraston ja Staran toimintoja. Tontilla on myös ammattiopiston käytössä olevia tiloja ja ajoharjoittelun alue. Korttelin rakennusoikeudesta on käytetty 19 590 k-m²: teollisuuden tuotantorakennus 9 100 k-m², toimisto- ja sosiaalitalokäytössä oleva talousrakennus 1 830 k-m², kulkuneuvojen suoja- ja huoltorakennukset 1 880 k-m², 504 k-m², 360 k-m², 500 k-m², 2 780 k-m² ja 546 k-m², sekä varastorakennus 2 090 k-m². Tontilla olevat rakennukset on tarkoitus purkaa vaiheittain rakentamisen edetessä. Tontin eteläosan talousrakennus jää toistaiseksi paikoilleen.

Ympäristössä sijaitsee teollisuusaluetta, kodintavaratalo ja bussi- ja metrovarikot. Korttelin pohjoispuolella on suojaviheralue ja sen takana Karhunkaatajantien pientaloalue.

Toimitilarakennusten korttelialue KTY

Ammattiopiston tiloista on Helsingin kaupungin tilakeskuksen toimesta teetetty tarveselvitys ja viitesuunnitelma, jotka ovat olleet asemakaavan muutoksen lähtökohtana.

Tontin käyttötarkoitus muuttuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueesta (ET) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Rakennusoikeus on 65 000 k-m². Korttelialueelle saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa ilmastointikonehuoneita ja muita kiinteistön teknisiä tiloja sekä autopaikkatiloja ja/ tai pysäköintitalon.

Tontin pohjoisrajalla suojaviheralueen puoleisen räystäslinjan ylin sallittu korkeusasema on +27 metriä merenpinnasta. Maanpinnan korkeus tontilla vaihtelee noin +6 metrin ja noin +11 metrin välillä. Suurin sallittu kerrosluku tontilla on neljä. Rakennusten katolle sijoitettavat tekniset laitteet ja rakennelmat tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria. Kattopinnat on rakennettava viherkattoina hulevesien hidastamiseksi tai näiltä kattopinnoilta valuvien hulevesien hidastaminen on järjestettävä kiinteistössä tai tontilla muulla tavalla, esimerkiksi pihalla vesiä keräävillä ja valumia hidastavilla painanteilla.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaava-alue liittyy Viilarintiehen Holkkien ja Tulppatien liittymien kautta. Julkisen liikenteen poikittaisyyhteys runkolinja 550, Bussi-Jokeri, kulkee nyt Viilarintietä pitkin bussilinjana.

Kaavaratkaisu

Viilarintietä pitkin kulkevan runkolinja 550:n tilalle suunnitellaan Raide-Jokeria eli reitin muuttamista pikaraitiotieksi.

Tontilta on yhteydet lähimmille Varikkotien ja Viilarintien bussipysäkeille jalkakäytäviä, sekä yhdistettyjä jalkakäytävä- ja pyörätiereittejä pitkin. Matkaa pysäkeille tulee kampuksen pääovilta olemaan noin 300–400 metriä.

Viilarintiellä on pyöräilyn pääreitti kadun itäreunalla. Etelässä Viilarintien jalankulku-pyörätie jatkuu Herttoniemen teollisuusalueen läpi kohti keskustaa. Pohjoisessa pääreitti jatkuu Viikin alueen läpi. Viikin alueelta pyöräilyverkko haarautuu useisiin kohteisiin: Käpylään, Oulunkylään ja Pihlajamäkeen. Korttelin pohjoispuolella on itä - länsisuuntainen pääpyörätie Myllypuron eteläpuolitse Mellunmäkeen. Pyöräilyn baanaverkon rakentuessa ja raidejokerin toteutuessa pyörätieverkosto täydenty entisestään.

Ajoyhteydet kaava-alueelle pysyvät kaavamuutoksen myötä ennallaan. Tulppatien liikennemäärä on nykyisin noin 1 100 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Holkkitien liikennemäärä noin 1 700 ajoneuvoa vuorokaudessa. Roihupellon teollisuusalue on tällä hetkellä jossain määrin vajaakäytössä, joten liikennemäärän muutokset kampusalueen läheisyydessä riippuvat hyvin paljon teollisuusalueelle sijoittuvista toiminnoista.

Viitesuunnitelman mukainen kampusrakennus ajoharjoittelualueineen tulee toteutuessaan käyttämään suurimman osan kaava-alueen pinta-alasta ja rakennusoikeudesta. Autopaikkojen vähimmäismäärät on mitoitettu sen mukaan, että lähtökohteisesti kaava-alue tulee olemaan yhden toimijan, Stadin ammattiopiston kampuksen hallussa.



Pysäköintitalon mahdollinen sijainti kaava-alueen eteläreunalla

Kuva: KSV

Palvelut

Lähtökohdat

Roihupellon pienteollisuusalueella on nykyisin paljon erilaista kaupallista toimintaa, esimerkiksi lounasravintoloita, kuntosali ja erikoismyymälöitä, mm. varaosamyymälä ja kalatukku.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutos mahdollistaa sekä julkisten palvelujen että opetustoimintaa palvelevien liiketilojen sijoittamisen tontille.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta perustason aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alue on nykyisin liikenne- ja varastoalueena toimivaa asfaltti- ja sorapintakenttää. Alueella on muutamia puita.

Kaavaratkaisu

Tontin Holkkitien vastaisen rajan läheisyyteen on merkitty ohjeellinen puilla istutettavana pidettävä alueen osa. Puiden lajivalinnassa on otettava huomioon alueen suhteellinen kapeus (noin 4,5 m).

Kaavassa on määräys kattopintojen hulevesien imeyttämistä ja hidastamisesta joko viherkaton avulla tai kiinteistössä tai tontilla muulla tavalla, esimerkiksi pihalla vesiä keräävillä ja valumia hidastavilla painanteilla ja käyttämällä kulku- ja oleskelualueilla läpäiseviä pinnoitteita.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on liitettävissä olemassa olevaan teknisen huollon verkostoon.

Maaperä, kallioperä, pohjavesi, rakennettavuus ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Alueen maaperä on pääosin kitkamaata, tontin eteläosassa savialuetta jossa savikerroksen paksuus on 1...5 metriä, länsiosassa on saven yläpuolinen täytemaakerros. Viilarintiellä ja tontin pohjoisosassa maaperä on savialuetta, jossa savikerroksen paksuus on 1...3 metriä. Saven lievealuetta esiintyy alueen koillisosassa.

Alueella tehdyissä maaperätutkimuksissa (Vahanen Environment, 2015) todettiin paikoin VN:n 214/2007 mukaiset ohjearvot ylittäviä pitoisuuksia arseenia, raskasmetalleja sekä öljyhilivetyjä.

Kaavaratkaisu

Käytävissä olevien maaperätietojen perusteella rakennukset voidaan perustaa kittamaa-alueella maanvaraisesti, savialueella tukipaaluin kantavan kerroksen varaan. Lopullinen perustamistapa määritellään tonttikohtaisen pohjatutkimuksen perusteella.

Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä saatujen pohjaveden pinnan korkeudet ovat olleet välillä +5.17...+9.54.

Vuonna 2007 tehdyn pilaantuneisuustutkimuksen perusteella alueen maaperässä on paikoin kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Pilaantuneisuustietoa on tarkennettu syksyn 2015 aikana tehdyillä tutkimuksilla. Kaavassa on määräys pilaantuneen maaperän kunnostamisesta.

Maaperän pilaantuneisuus tulee kunnostaa ennen alueen muuttamista suunniteltuun käyttöön. Alueen kunnostustasona on arvioitu olevan ylempään ohjearvotason, jonka ylittävät maat tulee poistaa. Lisäksi pilaantuneita maita tulee kunnostettaviksi rakentamisen vuoksi tehtävien kaivujen yhteydessä.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Viilarintien liikennemäärä on nykyisin noin 8 500 ajoneuvoa/vrk.

Tällä hetkellä alueella on toimijoita, joilla on ajoittain ajoneuvoliikennettä ympäri vuorokauden. Esim. Staralla on alueella tankkauspiste ja talvella lumenaurausaikaan ajoneuvot kulkevat alueella läpi vuorokauden. Nämä toimijat poistuvat alueelta kampuksen tieltä.

Kaavaratkaisu

Roihupellon ulko-opetusalueella toimitaan pääsääntöisesti arkisin klo 8–16.30 välisenä aikana. Alueella harjoitellaan autojen (kuorma-auto, yhdistelmäajoneuvo ja linja-auto) ja työkoneiden käyttöä ja tehdään kuormausharjoituksia. Autojen käytön harjoittelu kohdistuu ajoneuvon hallintaan ennen tieliikenteeseen siirtymistä sekä ajoneuvon käsittelyyn kuten pysäköintiin ja peruuttamiseen. Harjoitukset kohdistuvat ajokorttikokeessa vaadittavaan osaamiseen. Autoja tai yhdistelmiä on alueella 4–6 yhtä aikaa.

Työkoneisiin liittyvä harjoittelu kohdistuu koneiden perushallinnan opeteluun sekä kuormaamisen ja kuorman purkamisen harjoitteluun. Työkoneita voi alueella olla samanaikaisesti 3–5.

Opiskelijoiden harjoittelusta tulee ääntä lähinnä ajoneuvojen moottoreista ja peruutettaessa lakisääteisesti toimivasta äänimerkistä.

Lähimmät asuintontit sijaitsevat noin sadan metrin päässä korttelin etelälaidalle suunnitellusta ulko-opetusalueesta. Kaupunkisuunnitteluviraston asiantuntija-arvion mukaan harjoittelusta lähtevä ääni ei aiheuta merkittävää meluhaittaa.

Holkkitien liikennemäärän ei arvioida kasvavan merkittävästi nykyisestä.

Helsingin kaupungin meluselvityksen 2012 ja kaavan viitesuunnitelman perusteella on arvioitu, että kaava luo edellytykset toteuttaa suojaisa oleskelualue tontille.

Pelastusturvallisuus

Jatkosuunnittelussa tulee riittävässä laajuudessa ottaa huomioon pelastusturvallisuus ja varmistaa ajoyhteyksien mitoituksen riittävyys pelastusajoneuvoille tontilla.

Vaikutukset

Kaavan toteuttamisen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, luontoon, kaupunkikuvaan ja maisemaan, ihmisten elinympäristöön sekä elinkeinoelämään:

Kaavan toteuttaminen tiivistää Roihupellon kaupunkirakennetta. Rakentaminen tukeutuu kaupungin strategian mukaisesti nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen.

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikennemääriin.

Tontilla sijaitsevat yleiset vesihuollon verkostot tullaan hylkäämään ja uudet vesihuollon tonttijohdot tulee rakentaa yleisellä alueella olemassa olevista vesihuoltoverkostoista. Asemakaavassa on määräys hulevesien imeyttämistä ja viivytystä tontilla. Kaavan myötä tapahtuva täydennysrakentaminen olevien verkostojen alueella ja tiivistyvä kaupunkirakenne ovat yhdyskunta- ja energiataloudellisesti edullisia.

Asemakaavan toteuttajalle aiheutuu kustannuksia olemassa olevien rakennuksien purkamisesta ja uusien rakennuksien toteuttamisesta sekä pilaantuneen maaperän puhdistamisesta. Maaperän kunnostuksen alustava kustannusarvio ilman arvonlisäveroa on noin 0,6 miljoonaa euroa.

Hulevesien hallinta tontilla paranee.

Holkkitien varren kaupunkikuva tontin kohdalla muuttuu tiiviimmäksi ja rakennetummaksi. Tontin sijainnista, ilmansuunnista ja topografiasta johtuen, tontille suunniteltu ympäristöä tehokkaampi rakentaminen on

saatu sijoitettua niin, että kaupunkimaista katutilaa saadaan korostettua. Katutilan maisemallisia arvoja on turvattu puita koskevalla määräyksellä.

Asemakaavan muutos vahvistaa alueen sosiaalista rikkautta. Helsingin kaupungin strategiaohjelman tavoitteisiin kuuluu nuorten koulutuksen ja työllisyyden lisääminen. Kaava mahdollistaa lisätilaa Stadin aikuisopiston sekä tekniikka-, asennus- ja logistiikkatoimialojen kasvaviin tarpeisiin. Kaava mahdollistaa myös julkisten palvelujen ja opetustoimintaa palvelevien liiketilojen sijoittumisen tontille. Kaavaehdotus luo edellytykset turvallisen ja terveellisen ympäristön jatkosuunnittelulle.

Kaavan toteuttaminen tukee alueen kehitystä elinvoimaisena työpaikka-alueena. Iso kampus lisää ammattiopiston ja alueen vetovoimaa elinkeinoelämän toimijoiden parissa ja mahdollistaa näiden välisiä synergiaetuja.



Näkymä kampuksen pääsisäänkäynnille

Kuva: Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy, 10/2015

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajama-alue. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavojen kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta, jota kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden käyttöön sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 8.12.2010) alue on merkitty esikaupungin pintakallioalueeksi, jossa kallonpinta on arviolta 0-20 m maanpinnasta.

Helsingin uudessa tarkistetussa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2016) alue on toimitila-alue, jota kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistyksen käyttöön. Nyt laadittu asemakaavan muutos on tarkistetun yleiskaavaehdotuksen tavoitteiden mukainen.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 9385 (ympäristöministeriön vahvistama 8.6.1987). Kaavan mukaan tontti on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET). Tontille saa sijoittaa asuinhuoneistoja vain sitä henkilökuntaa varten, jonka läsnäolo kiinteistön hoidon ja laitoksen toiminnan kannalta on välttämätöntä. Rakennusten enimmäiskorkeus on 12 m.

Tontille on merkitty yksi ajoyhteys tontin lounaiskulmalta Tulppakujalta. Tontin eteläreuna ja Holkkitien varsi on määrätty istutettavaksi tontin osaksi, jossa on oltava puurivi ja pensaita.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

- Esiselvitys Helsingin kaupungin ammatillisen koulutuksen tilantarpeesta (opetusvirasto, kiinteistövirasto, tilakeskus, 2012)
- Roihupellon kampuksen toiminnallinen tarveselvitys Stadin ammattiopiston tekniikka ja asennus- ja tekniikka ja logistiikka -toimialojen lisätiloiksi (2014)
- Opetuslautakunnan suomenkielinen jaosto 13/2014 (16.12.2014): Roihupellon kampus Stadin ammattiopiston lisätilat, tarveselvityksen hyväksyminen

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 8.7.2015.

Maanomistus

Suunnittelualue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen luvussa 3 kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyötahot

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, kiinteistöviraston tilakeskuksen, tonttiosaston, kaupunkimittausosaston ja geoteknisen osaston sekä kaupungin kanslian kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmat olivat

esillä 13.5.–5.6.2015 Herttoniemen kirjastossa, esittelytila Laiturilla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalossa sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin Jokerimessuilla Viikin Ympäristötalolla 19.5.2015.

Mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä viitesuunnitelmaa. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty Jokerimessuilla. Saadussa kirjallisessa mielipiteessä esitetään, että alueelle tervetullut kampus pitäisi suunnitella tehokkaammin sijoittaen alueelle myös asumista ja jättäen piha-alueet sekä maanpäälliset pysäköintialueet pois suunnitelmista.

Logistiikka-alan koulu tarvitsee pihalleen ajoalueen ja koulun muut piha-alueet on hyvä sijoittaa erilleen ajo-alueesta. Helsinkiläisissä kouluissa pysäköintipaikat sijoitetaan yleensä aina maan päälle toisin kuin esimerkiksi asunto- tai toimistorakennusten kohdalla, sillä pysäköintipaikkoja kouluissa tarvitaan suhteellisesti vähän ja niiden sijoittaminen maan alle ei ole taloudellisesti mahdollista. Roihupellon pienteollisuusalueelle ei voida sijoittaa asumista, sillä asumisen sijoittaminen alueelle rajoittaisi yritysten toimintaa. Esimerkiksi pienyritysten aiheuttama melu, hiukkaspäästöt tai esimerkiksi vaarallisten aineiden säilytys yritysten tiloissa ja usein myös yöaikaan tapahtuvat toiminnot estävät asumisen yritysten välittömässä läheisyydessä. Yleiskaavassa alueen on visioitu tiivistyvän, mutta se on suunniteltu yritysalueeksi, johon ei sijoitu asumista.

Viranomaisten kannanotot

Helsingin kaupungin liikennelaitoksella (27.4.2015) ei ollut lausuttavaa, **rakennusvalvontavirastolla** (28.9.2015) ei ole lausuttavaa, **kiinteistöviraston tonttiosastolla** (5.6.2015) ei ollut huomautettavaa, **liikuntavirastolta** (17.4.2015) ei kannanottoa asiaan ja **pelastuslaitos** (16.4.2015) ilmoitti, että asiaa ei käsitellä, koska se on tiedonanto.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) ilmoitti, että suunnittelualueen yleinen vesijohto ja viemäristö tulee hylätä ja tontin liittyä yleisellä alueella liittyvään infraan. Viitesuunnitelma perustuu infran osalta liittymiseen yleisellä alueella sijaitsevaan infraan.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ilmoitti, että kävelyn ja pyöräilyn yhteydet Varikkotien pysäkeille tulee olla suorat, esteettömät ja turvalliset. Lisäksi HSL ilmoitti lausunnossaan, että sujuviin ja turvallisiin pyöräily-yhteyksiin tulee kiinnittää huomiota ja että pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittuja ja katettuja.

Kaavassa on määräys polkupyöräpaikkojen määrästä, mutta tarkemmat ratkaisut tehdään toteutusvaiheessa. Selostuksessa on kuvaus alueen jalankulku- ja pyöräyhteyksistä, jotka on suunniteltu alueen luonne huomioiden mahdollisimman sujuviksi.

Rakennusvirasto toteaa, että kaavoituksen yhteydessä on suunniteltava hulevesien hallinnan toimenpiteet.

Kaavaan on laitettu määräys hulevesien hallitsemiseksi. Määräyksessä on otettu huomioon hankkeen pitkä toteutusaika.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus katsoo kampuksen sijoittamisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien olevan kannatettavaa. Ympäristökeskus pitää tärkeänä hyvien jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien suunnitteleminen. Lisäksi ympäristökeskus pitää tärkeänä, että kaava mahdollistaa rakentamisen toteutettavan tulevien vaatimusten mukaisesti sekä se sallii uusiutuvan energiatuotantoon tarvittavien rakenteiden toteuttamisen. Alueen pilaantuneet maat tulee puhdistaa.

Ympäristökeskuksen edellyttämät asiat on selvitetty ja otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Asemakaavatyön aikana on tehty pilaantuneen maaperän tutkimukset ja kaavassa on määräys pilaantuneiden maiden kunnostamisesta.

Kiinteistöviraston tilakeskus katsoo lausunnossaan, että rakennusoikeus on määriteltävä tarpeeksi suureksi tulevaisuuden mahdolliset muutokset huomioiden sekä kerrosluku viitesuunnitelman mukaiseksi. Rakennusoikeuden määrässä ja kerrosluvussa on huomioitu tilakeskuksen viitesuunnitelmien tarpeet. Kaavamääräyksissä on huomioitu kaupunkikuvalliset tekijät sekä hankkeen vaatimukset joustavasta kaavasta.

Kaavaehdotuksen käsittely

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 8.12.2015 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 15.1.-15.2.2016

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kiinteistölautakunta/ kiinteistövirasto

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta
- Gasum Oy
- Aurora kaasunjakelu Oy

Yhteenveto lausunnoista

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (9.6.2016) toteaa lausunnossaan, että HSL on antanut lausunnon asemakaavan valmistelusta 8.6.2015 ja tämä lausunto on edelleen voimassa. Raide-Jokerin hanke-suunnitelma on muuttunut kesäkuun 2015 tilanteesta niin, että myös Kauppamylyntien kohdalle on suunniteltu linjalle pysäkit, mikä kannattaa huomioida kampusalueen kävelyn ja pyöräilyn suunnittelussa. HSL:llä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Pelastuslautakunnalla (16.2.2016) ei ole huomautettavaa kaava-asiassa pelastustoiminnan edellytysten osalta. Lausunnossa todetaan myös, että pelastuslaitos tulee kommentoimaan rakennuksen paloteknisiä asioita ja pelastustoiminnan edellytyksiä jatkosuunnittelun yhteydessä rakennuslupavaiheessa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (22.2.2016) esittää lausunnossaan, että asemakaavan muutosalueella sijaitsevat yleinen vesijohto ja viemärit tullaan hylkäämään ja tontille osoitetaan liitoskohdat yleisellä alueella sijaitseviin vesijohtoon ja viemäreihin.

Yleisten töiden lautakunta (16.2.2016) puolsi asemakaavan muutos ehdotusta seuraavalla huomautuksella: koska ohjeellinen puilla istutettava alue Holkkitien puoleisella reunalla on suhteellisen kapea, tulee lajivalintoihin kiinnittää erityistä huomiota. Asemakaavan muutos ei aiheuta rakennusvirastolle kustannuksia.

Kiinteistöviraston (12.2.2016) lausunnossa pidetään kannatettavina joustavia kaavamerkintöjä, jotka mahdollistavat opetustoiminnan lisäksi myös muuta yritystoimintaa. Kaavamääräykset voisivat mahdollistaa myös liiketilat, jotta alueen palveluista saataisiin mahdollisimman monipuolisia.

Tonttitehokkuus todetaan realistiseksi ja toteuttamiskelpoiseksi, mutta tuleva Raidejokeri huomioon ottaen suunnitteluratkaisu olisi voinut olla tehokkaampikin. Tilankäyttöä (noin 32 k-m²/opiskelija) verrataan Metropolian Myllypuron kampukseen (n. 10 k-m²/opiskelija). Tonttiosasto on vuokrannut koko suunnittelualueen Tilakeskukselle.

Kiinteistövirasto puoltaa asemakaavamuutosehdotusta edellä mainitut seikat huomioon ottaen.

Helen Sähköverkko Oy:llä (19.2.2016) ja **ympäristölautakunnalla** (16.2.2016) ei ollut huomautettavaa. **Gasum Oy:llä** (2.6.2016) ei ole huomautettavaa kaavahankkeen suhteen. **Aurora kaasunjakelu Oy:n** (6.6.2016) omistuksessa olevan kaasuputken osalta ei huomauttamista kaavahankkeen suhteen.

Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitoksella (20.4.2016) ja **liikuntavirastolla** (28.1.2016) ei ollut lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- Yleisten töiden lautakunnan ja kiinteistöviraston lausuntojen johdosta:
- Selostusta on täydennetty ohjeella puilla istutettavan alueen kaapeuden vaikutuksesta lajivalintaan
 - Kaavamääräykseen on tehty lisäys opetustoimintaa palvelevista liiketiloista, joka mahdollistaa esim. oppilaita palvelevan kioskin toiminnan. Liiketiloja saa rakentaa enintään 200 k-m². Myös selostusta on päivitetty tältä osin.

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden ja maaperätutkimusten tulosten osalta sekä maaperän kunnostuksen alustavan kustannusarvion osalta. Lisäksi kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka koskevat tarkistetun pohjakartan päivämääriä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 27.9.2016 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 27.9.2016

Olavi Veltheim

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	16.10.2015
Kaavan nimi	Roihupellon stadin ammattiopiston kampus	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	13.04.2015
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,8450	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 5,8450

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,8450	100,0	65000	1,11	0,0000	6550
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	5,8450	100,0	65000	1,11	5,8450	65000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä					-5,8450	-58450
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,8450	100,0	65000	1,11	0,0000	6550
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	5,8450	100,0	65000	1,11	5,8450	65000
KTY	5,8450	100,0	65000	1,11	5,8450	65000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä					-5,8450	-58450
ET					-5,8450	-58450
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ROIHUPELTO, ROIHUPELLON STADIN AMMATTIOPISTON KAMPUS ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

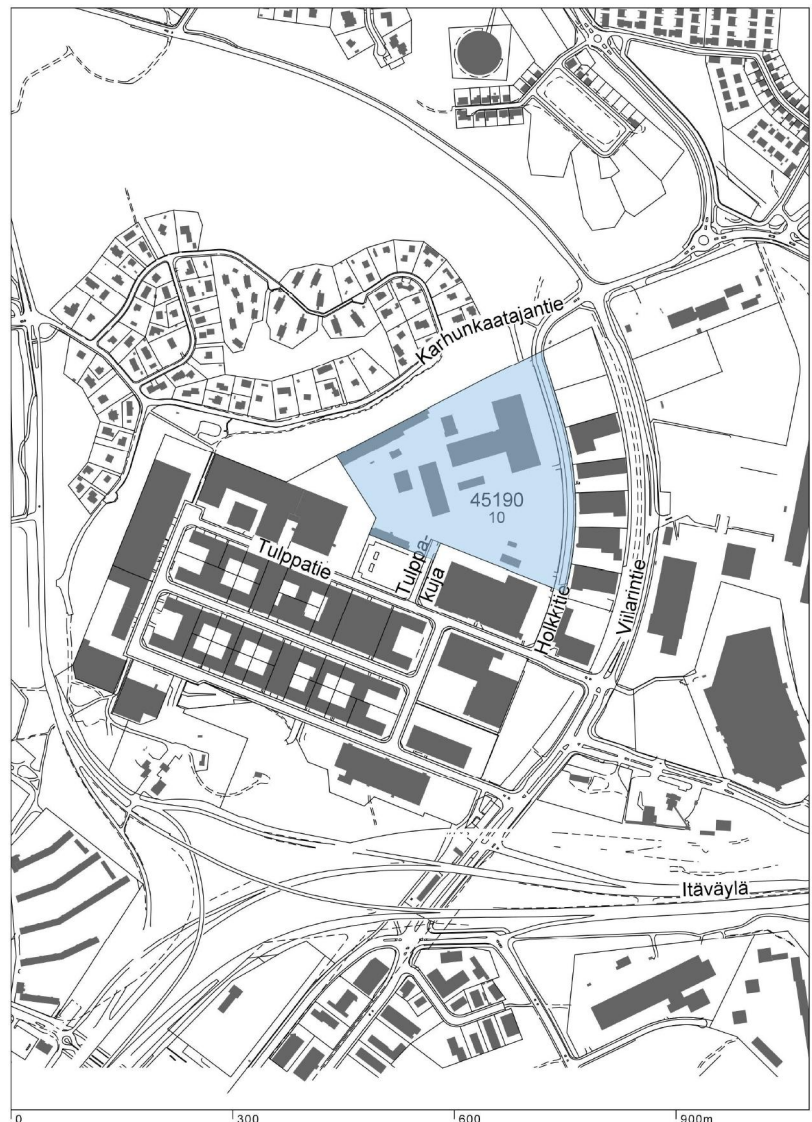
Tontti sijaitsee Roihupellossa (Vartiokylä) osoitteessa Tulppatie 3/Holkkitie 5, korttelissa 45190/10. Suunnittelualueeseen kuuluu myös katualueita.

Nykytilanne

Tontilla olevat rakennukset palvelevat liikuntaviraston ja Staran toimintoja. Tontilla on myös ammattiopiston käytössä olevia tiloja.

Ympäristössä sijaitsee teollisuusaluetta, kodintavaratalo ja bussi- ja metrovarikot. Korttelin pohjoispuolella on suojaviheralue ja sen takana Karhunkaatantien pientaloalue.

Julkisen liikenteen poikittaisyyhteys runkolinja 550, Bussi-Jokeri, kulkee nyt Viilarintietä pitkin bussilinjana. Linjalle suunnitellaan Raide-Jokeria eli reitin muuttamista pikaraitiotieksi.





Mitä alueelle suunnitellaan

Tontille suunnitellaan tiloja noin kahta tuhatta ammattiopiston tekniikan ja liikenteen alan koulutuspaikkaa varten. Uutta kerrosalaa tulee noin 32 000 m². Tontilla tällä hetkellä sijaitsevat liikuntaviraston ja Staran toiminnot siirretään korvaaviin tiloihin muualle. Tontilla olevat vanhat rakennukset puretaan.

Roihupellon kampus on tarkoitus toteuttaa kolmessa eri vaiheessa. Logistiikka-alan koulutus siirtyy samalla tontilla sijaitsevista nykyisistä tiloista uusiin tiloihin ensimmäisessä vaiheessa.

Asemakaavassa muutetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) toimitilarakennusten korttelialueeksi.

Tavoitteet

Helsingin kaupungin strategiaohjelman tavoitteisiin kuuluu nuorten koulutuksen ja työllisyyden lisääminen. Kaava mahdollistaa lisätilaa Stadin aikuisopiston sekä tekniikka-, asennus- ja logistiikka-toimialojen kasvaviin tarpeisiin.

Strategiaohjelman tavoitteena on myös säilyttää esikaupunkien vetovoima asukkaiden ja elinkeinoelämän toimijoiden näkökulmasta. Monipuolisen täydennysrakentamisen ja kaupunkiympäristön uudistamisen painopistealueena ovat mm. poikittaiset joukkoliikenneyhteydet, kuten suunnitellun Raide-Jokerin varsi. Joukkoliikenneyhteyksien parantaminen lisää sujuvuutta ja eri alueiden saavutettavuutta. Kaavan tavoitteena on tukea alueen kehitystä elinvoimaisena työpaikka-alueena. Iso kampus lisää ammattiopiston ja alueen vetovoimaa.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kiinteistöviraston aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1988 alue on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Tontille saa sijoittaa asuinhuoneistoja vain sitä henkilökuntaa varten, jonka läsnäolo kiinteistön hoidon ja laitoksen toiminnan kannalta on välttämätöntä. Rakennusten enimmäiskorkeus on 12 m. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kolme. Korttelin tehokkuusluku on $e=1,0$.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi, jota kehitetään asumisen, virkistyksen, kaupan ja julkisten palvelujen käyttöön sekä ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön ja alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Uudessa yleiskaavaluonnoksessa on alue merkitty toimitila-alueeksi, jota kehitetään toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistyksen käyttöön.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Esiselvitys Helsingin kaupungin ammatillisen koulutuksen tilantarpeesta,





13.4.2015

(opetusvirasto, kiinteistövirasto, tilakeskus, 2012)

- Roihupellon kampuksen toiminnallinen tarveselvitys Stadin ammattiopiston tekniikka ja asennus- ja tekniikka ja logistiikka -toimialojen lisätiloiksi (2014)

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, luontoon, kaupunkikuvaan, maisemaan, ihmisten elinympäristöön sekä elinkeinoelämään kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Suunnitelmaluonnos ja valmisteluaineisto on esillä 13.5.–5.6.:

- Herttoniemen kirjasto, Kettutie 8 C
- esittelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/suunnitelmat

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa käsitellään 19.5. Jokerimessuilla klo 15.30–19.30 Helsingin kaupungin ympäristökeskuksessa, Viikinkaari 2 a. Lisäksi kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi esittää mielipiteen **viimeistään 5.6.2015** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto,
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi) tai faksilla (09) 655 783

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Suunnitelmaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2015.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2016.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Itäisen Helsingin teollisuusyhdistys ry, Myllypuro-Seura ry, Roihuvuori-Seura ry, Roihuvuoren Agenda 21 ryhmä ry ja Herttoniemi-Seura ry
- Helsingin Yrittäjät, Itä-Helsingin yrittäjät ry, Itäisen Helsingin Teollisuusyhdistys ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, liikuntavirasto, opetusvirasto, rakennusvirasto, rakennusvalvontavirasto, pelastuslaitos, kaupunginkanslia, ympäristökeskus, liikennelaitos (HKL), Helen Oy ja Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut / Vesihuolto





- Helsingin seudun liikenne (HSL)
- Gasum Oy

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston verkkopalvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin uutiset -lehdessä
- www.hel.fi/suunnitelmat

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävyydellä tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston verkkosivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaupunkisuunnitteluviraston suunnitelmia voi seurata myös Suunnitelmavahdilla. Tilaa Suunnitelmavahti sähköpostiisi. Se lähettää ilmoituksen, kun nähtäville tulee kaavoja tai liikennesuunnitelmia, joista voi kertoa mielipiteensä tai jättää muistutuksen. Maksuttoman palvelun voi tilata osoitteessa www.hel.fi/suunnitelmavahti.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Laura Viljakainen
puhelin 310 37243
sähköposti [laura.viljakainen\(a\)hel.fi](mailto:laura.viljakainen(a)hel.fi)

projektipäällikkö, arkkitehti Pia Sjöroos
puhelin 310 37281
sähköposti [pia.sjoroos\(a\)hel.fi](mailto:pia.sjoroos(a)hel.fi)

liikenneinsinööri Jussi Jääskä
puhelin 310 37129
sähköposti [jussi.jaaska\(a\)hel.fi](mailto:jussi.jaaska(a)hel.fi)

insinööri Peik Salonen
puhelin 310 373248
sähköposti [peik.salonen\(a\)hel.fi](mailto:peik.salonen(a)hel.fi)





Sijaintikartta
 Roihupelto, Stadin ammattiopiston kampus
 Liite kaavaan nro 12364 / 8.12.2015

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Täydennysrakentamisprojekti





Ilmakuva
Röihupelto, Stadin ammattiopiston kampus
Liite kaavaan nro 12364 / 8.12.2015

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Täydennysrakentamisprojekti



45233 AO

VL

45231 AO

AP 5

VP

EV

45230 AO

45

45190 KTY

65000 IV 10

Roihupellon teollisuusalue

45190 T 7

45200 T

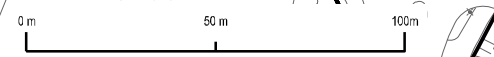
LPA 14

T-2 13

45191 T-1 25

45199

Rikis- ja kaupunki- ja maanmittauslaitos Hämeenlinnan aluehallintoyksikkö	
Tarkastus: 077502 077502 077502 22/15	ETRS-GK25 N2030 07/2015 07/2015 07/2015 8.7.2015



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa tiloja toimistoja, ympäristöhaittoja aiheuttamatonta teollisuutta ja opetusta, opetustoimintaa palvelevia liiketiloja sekä julkista palvelua varten. Liiketiloja saa rakentaa enintään 200 k-m². Rakennukset on tontin Holkkitie puoleisesta rajasta rakennettava vähintään 50% rakennusrajaa sivuten. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa ilmastointikonehuoneita ja muita kiinteistön teknisiä tiloja sekä autopaikkatiloja ja / tai pysäköintitalon.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

45

Kaupunginosan numero.

45190

Korttelin numero.

10

Tontin numero.

65000

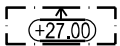
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

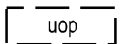
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



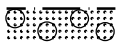
Rakennusala.



Viheralueen puoleisen räystäslinjan ylin sallittu korkeusasema.



Ohjeellinen ulko-opetusalueeksi varattu alueen osa.



Ohjeellinen puilla istutettavana pidettävä alueen osa.

Asemakaava-alueen läpi tulee johtaa yleisen jalankulun yhteys pohjoisreunalta Holkkitie.

TONTILLA 45190/10:

- kattopinnot on rakennettava viherkattoina hulevesien hidastamiseksi tai näiltä kattopinnoilta valuvien hulevesien hidastaminen on järjestettävä kiinteistössä tai tontilla muulla tavalla, esimerkiksi pihalla vesiä keräävillä ja valumia hidastavilla painanteilla.

- hulevedet tulee esisijaisesti imeyttää tontilla. Hulevesien määrää vähennetään minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku- ja oleskelualueilla. Muut pinnat nurmetetaan tai istutetaan.

- pysäköintialueet jäsenetään puurivein.

- pihojen oleskelualueet rakennetaan viihtyisiksi tiloiksi, joissa on puita ja pensasistutuksia.

- saa luvulla ilmaista rakennuksen vesikaton ja julkisivupinnan leikkauskohdan ylimmän korkeusaseman yläpuolelle rakentaa ilmastointikonehuoneita.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkojen vähimmäismäärät
KTY -korttelialueella:

KTY -korttelialueella vähintään 1 ap/200 k-m² sekä tulee varautua siihen, että autopaiikkoja on mahdollista rakentaa määrään 1 ap/150 k-m² asti.

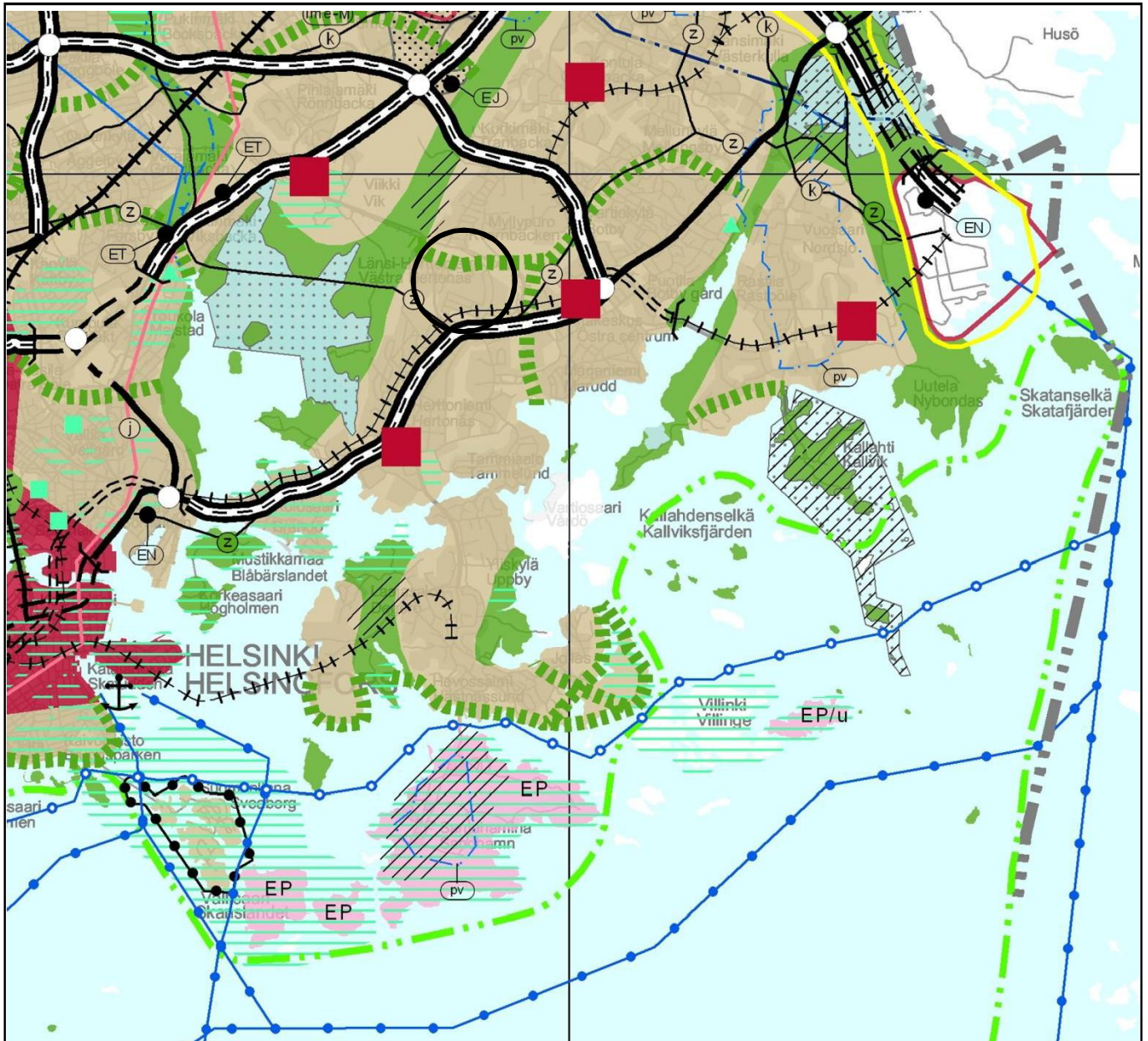
Tontille sijoitettavien pyöräpaikkojen vähimmäismäärä:

- 1 pp/60 k-m²
























TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

Maaperän pilaantuneisuus on selvítettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



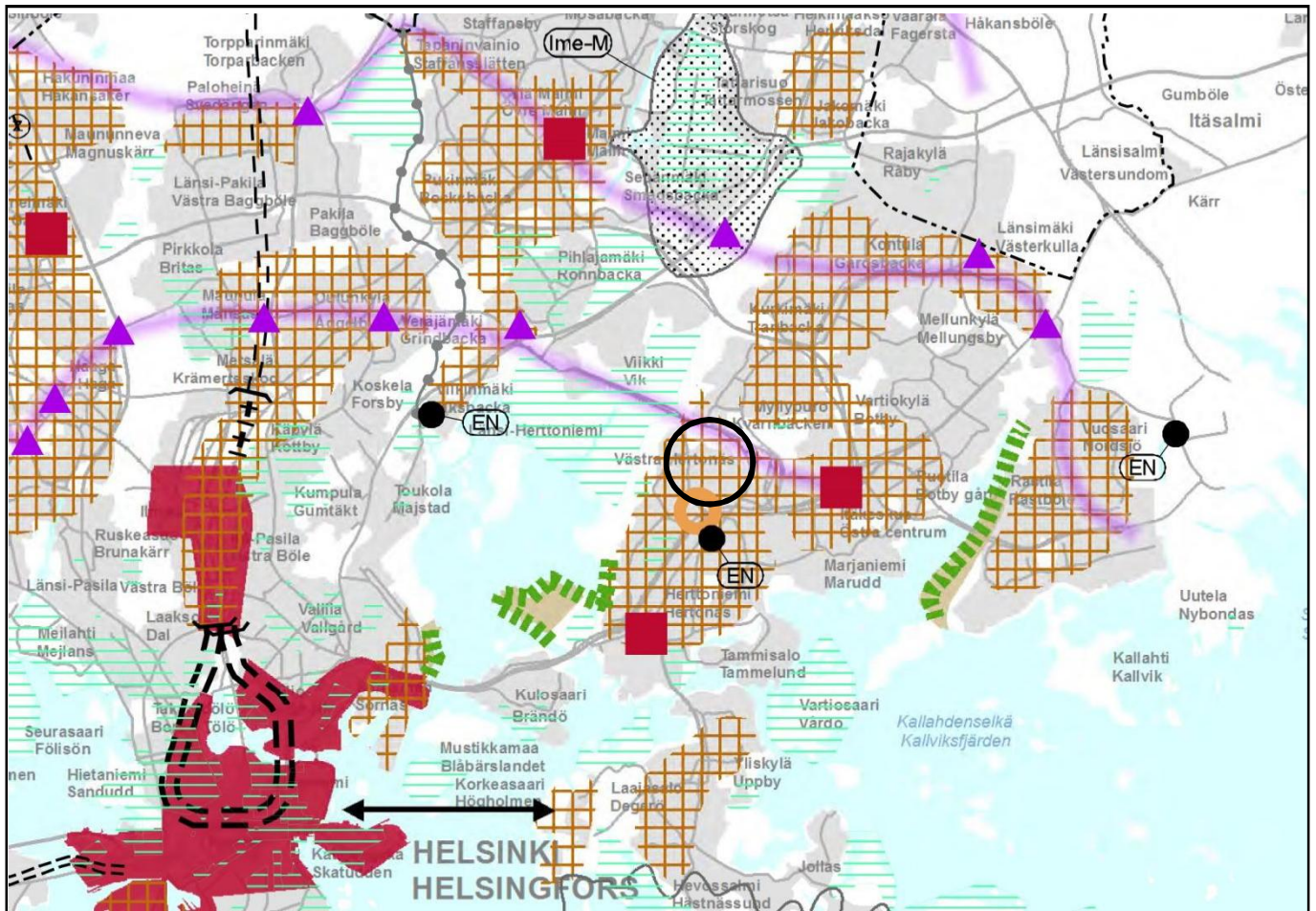
MERKINNÄT

	Taajamatoimintojen alue		Yhdysrata
	Keskustatoimintojen alue		Liikennetunneli
			Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehdoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen
	Virkistysalue		400 kV voimalinja
	Viheryhteystarve		Raakavesitunneli
	Luonnonsuojelualue		Jätevesitunneli
	Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue		Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		
	Moottoriväylä		Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
	Valtatie/Kantatie		
	Eritasoliittymä		Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
	Päärata		

Ote maakuntakaavasta

Roihupelto, Stadin ammattiopiston kampus
Liite kaavaan nro 12364 / 8.12.2015

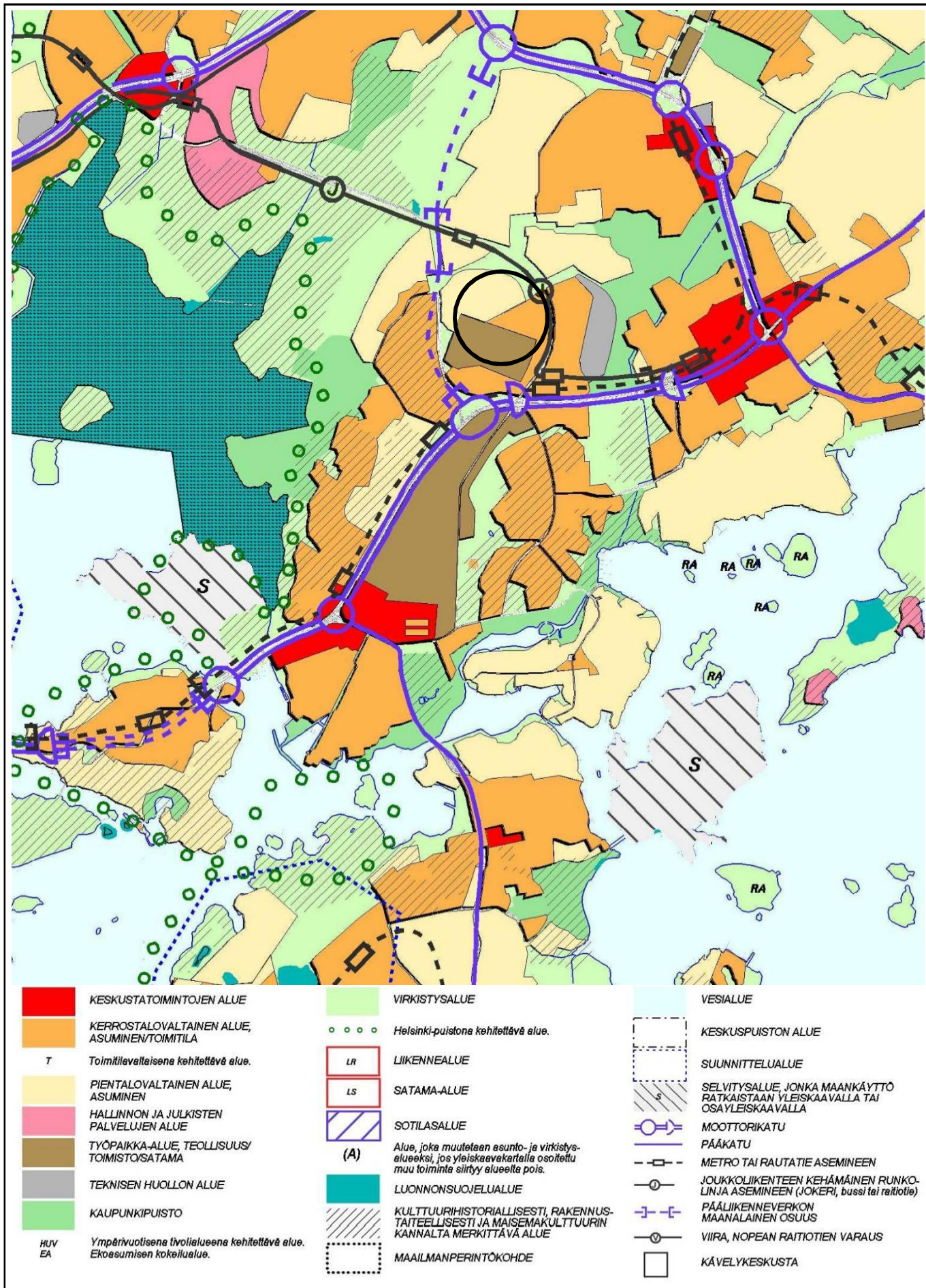




Merkinnät Beteckningar

	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning		110 kV voimajohto 110 kV kraftledning
	Tiivistettävä alue Område som ska förtätas		Mootoriväylä Motorled		110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus 110 kV kraftledning, riktgivande sträckning
	Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplats		Valtie / Kantatie Riksväg / Stamväg		Estlink 1
	Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spår		Seututie Regional väg		Estlink 2
	Raideliikenteeseen tukeutuva asemansuodun kehittäminen Utvecklingsområde för stationstrakt som stöder sig		Yhdystie Förbindelseväg		110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve 110 kV kraftledning eller betydande undervattenskabel, behov av förbindelse
	Kylä By		Eritasoliittymä Planskilid anslutning		Energihuollon alue Område för energiförsörjning
	Palvelualue Område för service		Päärata Huvudbana		Siirtoviemäri Avloppsledning
	Keskustamatoimintojen alue, valtakunnan keskus Område för centrumfunktioner, riksentrum		Yhdysrata Förbindelsebana		Siirtoviemärin ohjeellinen linjaus Riktgivande sträckning för avloppsledning
	Keskustamatoimintojen alue, seutukeskus Område för centrumfunktioner, regioncentrum		Liikennetunneli Trafiktunnel		Maakaasun runkoputki Naturgashuvudledning
	Keskustamatoimintojen alue Område för centrumfunktioner		Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus Trafiktunnel, riktgivande sträckning		Lentomelualue M (L _{Aeq} 7-22 yli 55 db) Flygbullerområde M (L _{Aeq} 7-22 över 55 db)
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse		Liikenneväylän katkoviivamerkinä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjanuksen Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning		Puolustusvoimien melualue (L _{Aeq} 7-22 yli 55 db) Försvarsmaktens bullerområde (L _{Aeq} 7-22 över 55 db)
	Työpaikka-alue Arbetsplatsområde		Liikenteen yhteystarve Behov av trafikförbindelse		Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue Område som hör till eller foreslagits hör till nätverket Natura 2000
	Teollisuusalue Industriområde		Joukkoliikenteen vaihtopaikka Omstigningsplats för kollektivtrafik		Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) Område, väg eller objekt av riksintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009)
	Virkistysalue Rekreatiomsområde		Liityntäpysäköintipaikka Plats för anslutningsparkering		Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma Värdefullt ås eller annan värdefull geologisk formation
	Viheryhteystarve Behov av gröntförbindelse		Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen		Kunnan raja 1.1.2013 Kommungrens 1.1.2013
	Luonnonsuojelualue Naturskyddsområde		Likoullireihti Friluftsled		Maakuntakaava-alueen raja Gräns för landskapsplanområdet
	Puolustusvoimien alue Försvarsmaktens område		400 kV voimajohto 400 kV kraftledning		

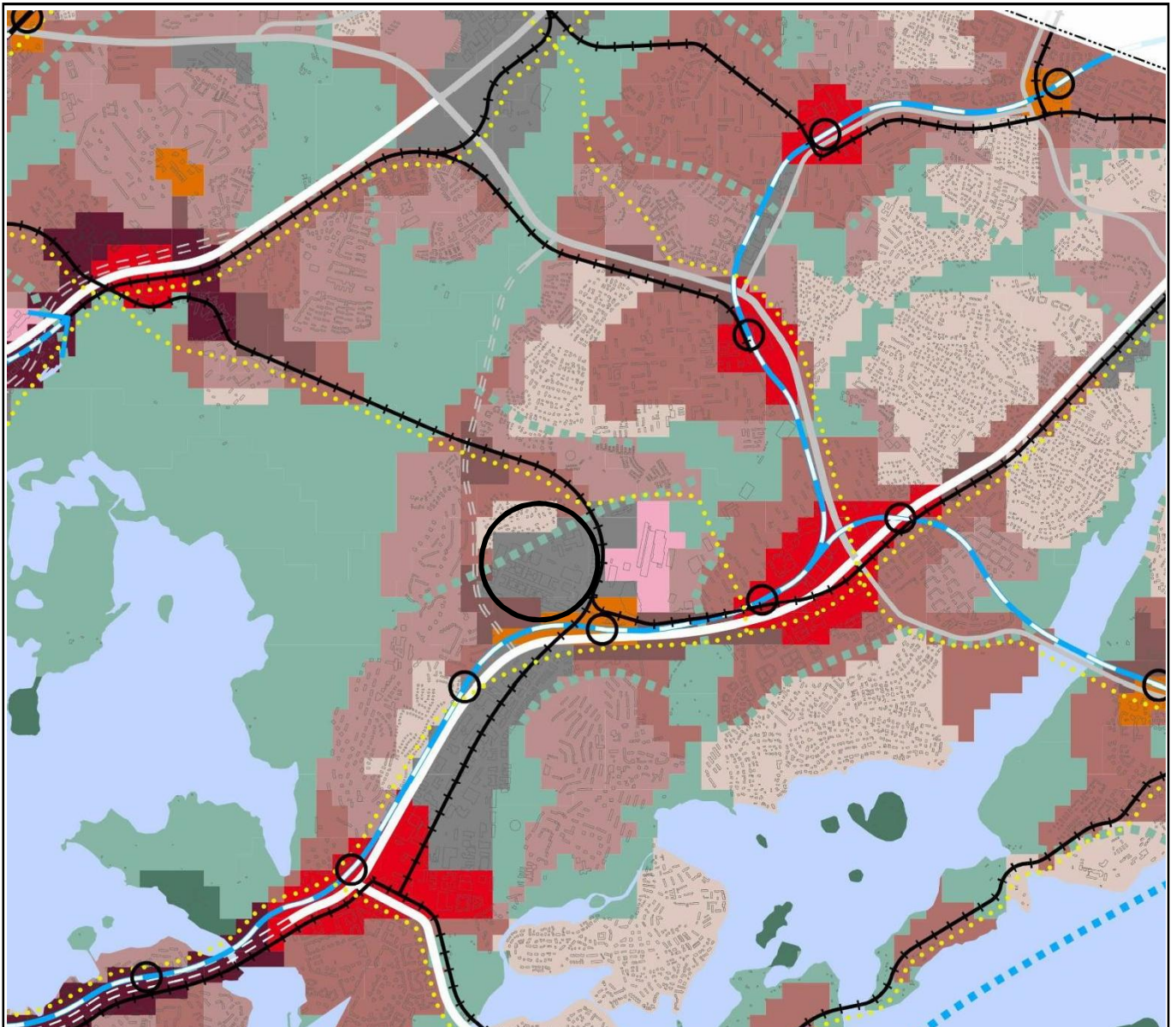























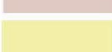

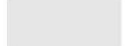







Ote yleiskaava 2002:sta

Roihupelto, Stadin ammattopiston kampus
Liite kaavaan nro 12364 / 8.12.2015





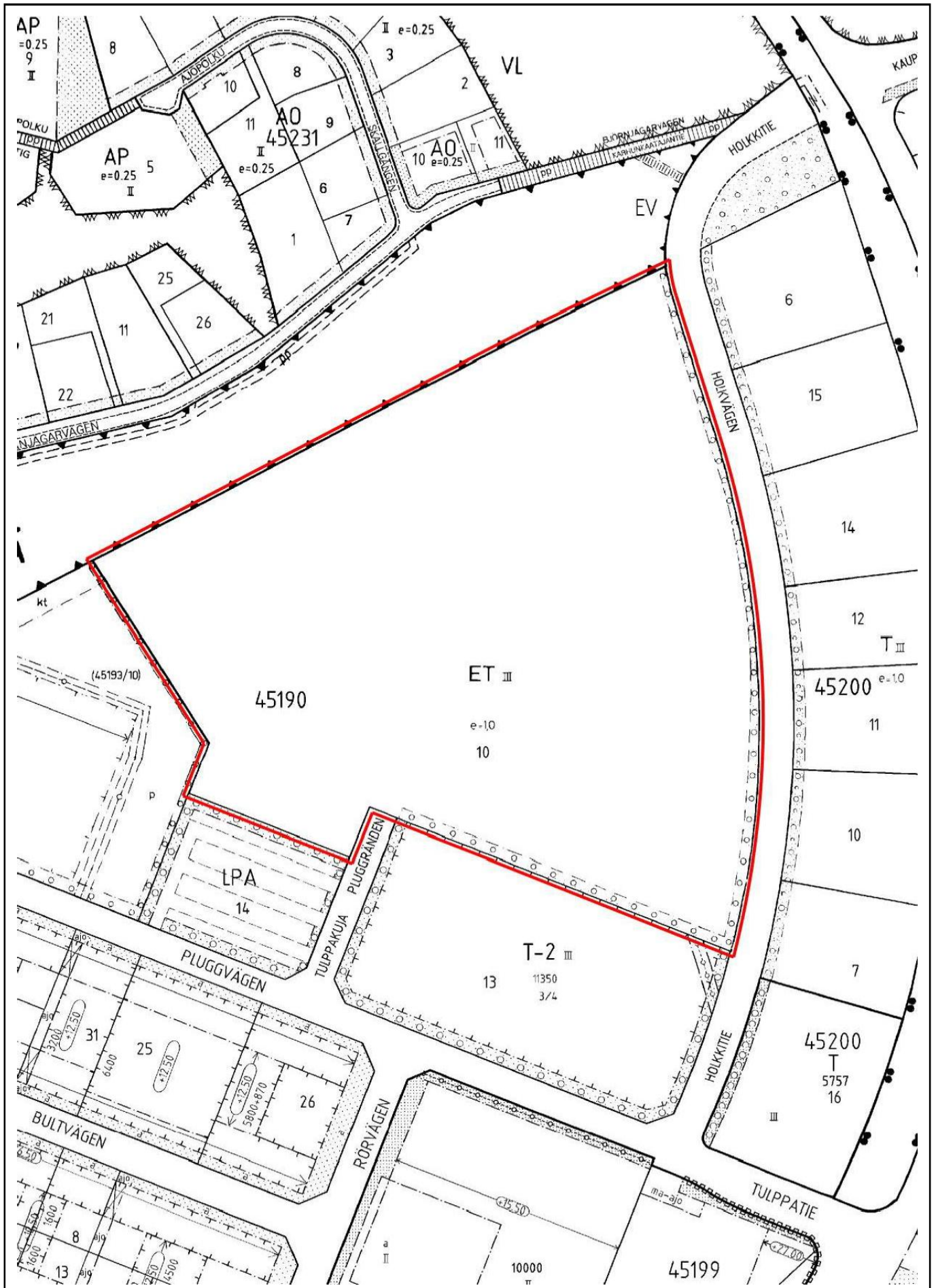
	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		

Ote Helsingin uudesta yleiskaavaehdotuksesta (Ksik 14.6.2016)

Roihupelto, Stadin ammattiopiston kampus

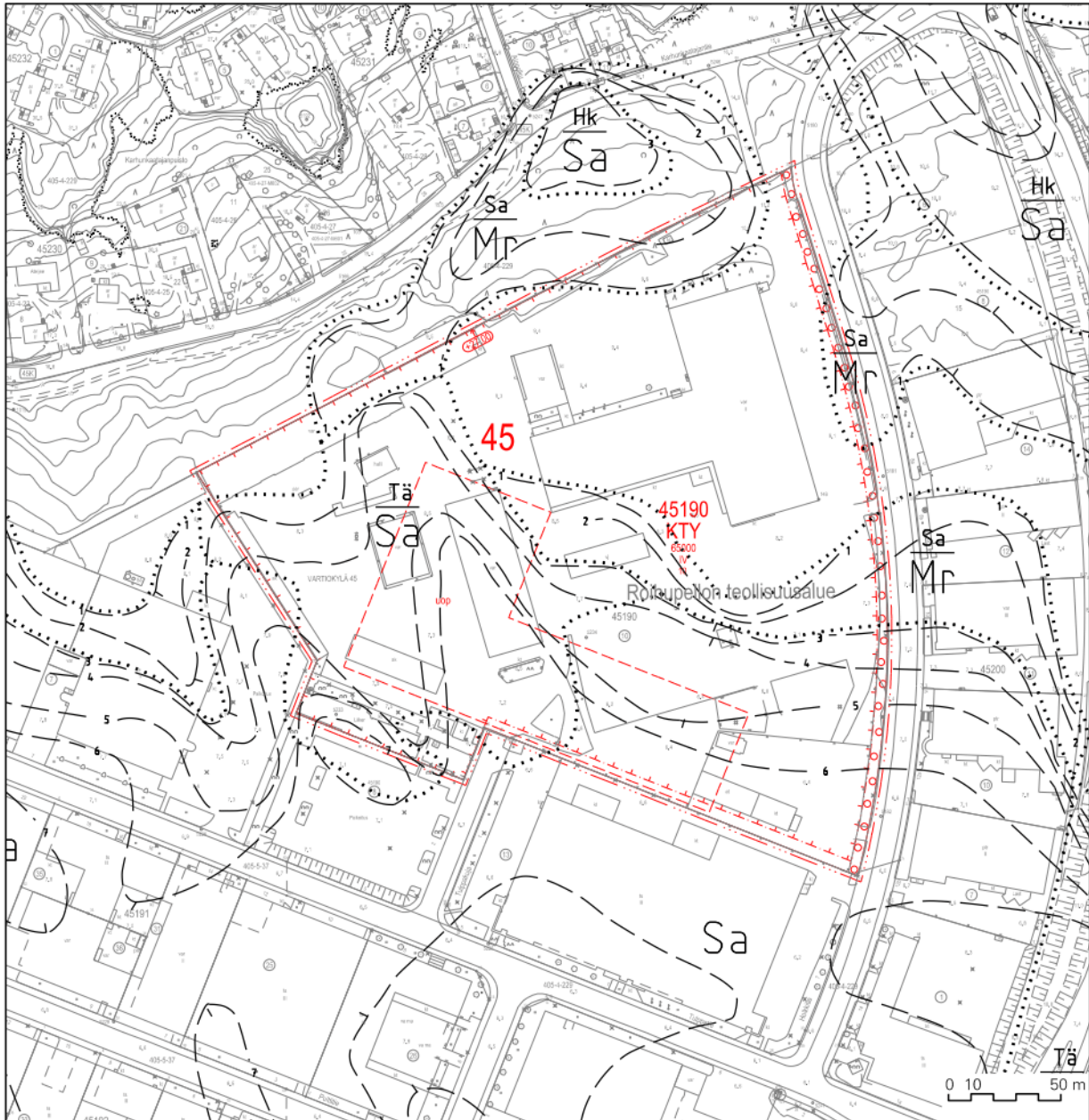
Liite kaavaan nro 12364 / 8.12.2015





Ote voimassa olevasta asemakaavasta
 Roihupelto, Stadin ammattiopiston kampus
 Liite kaavaan nro 12364 / 8.12.2015

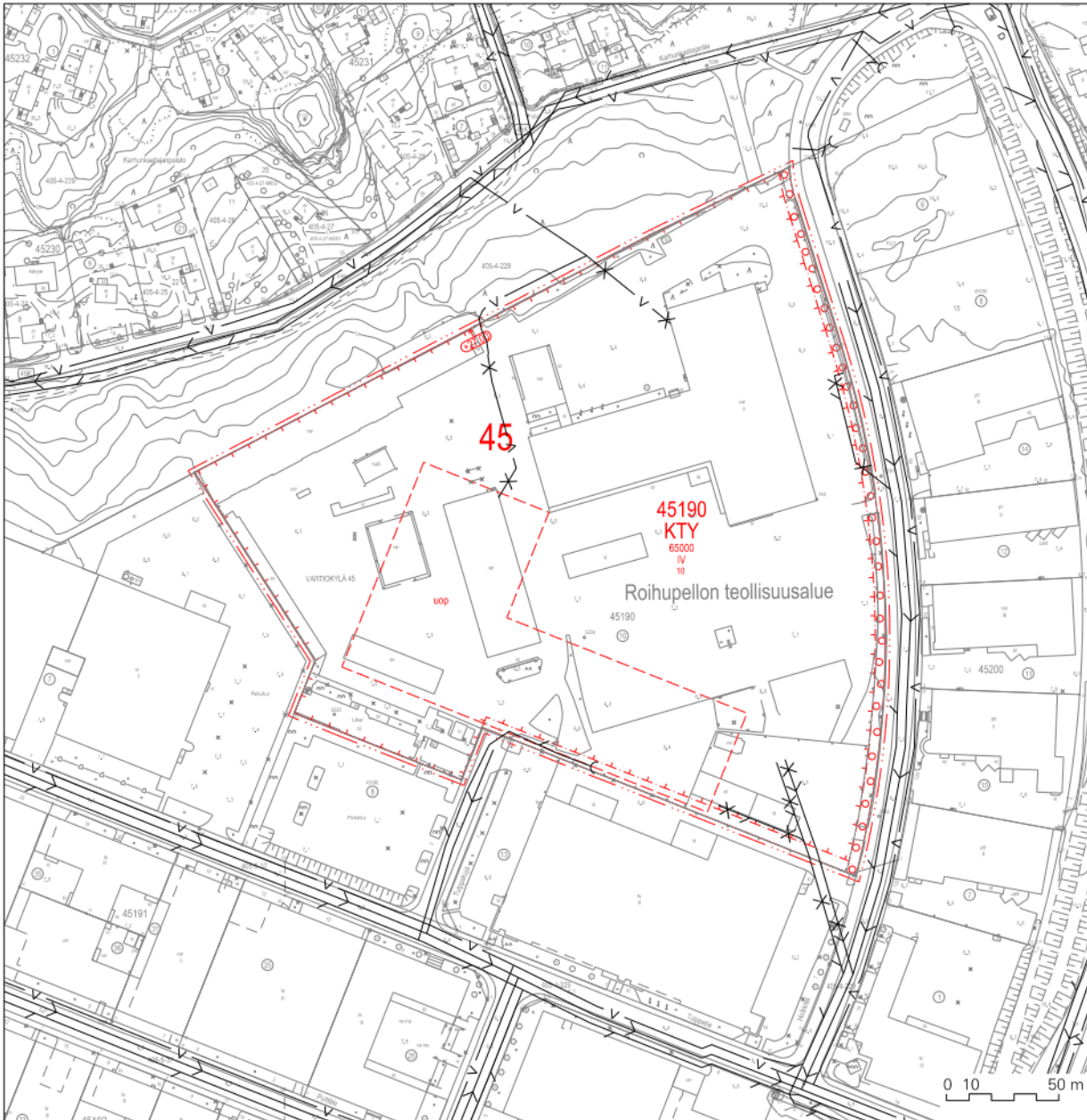




Roihupellon stadin ammattiopiston kampus Maaperä

1 : 3000

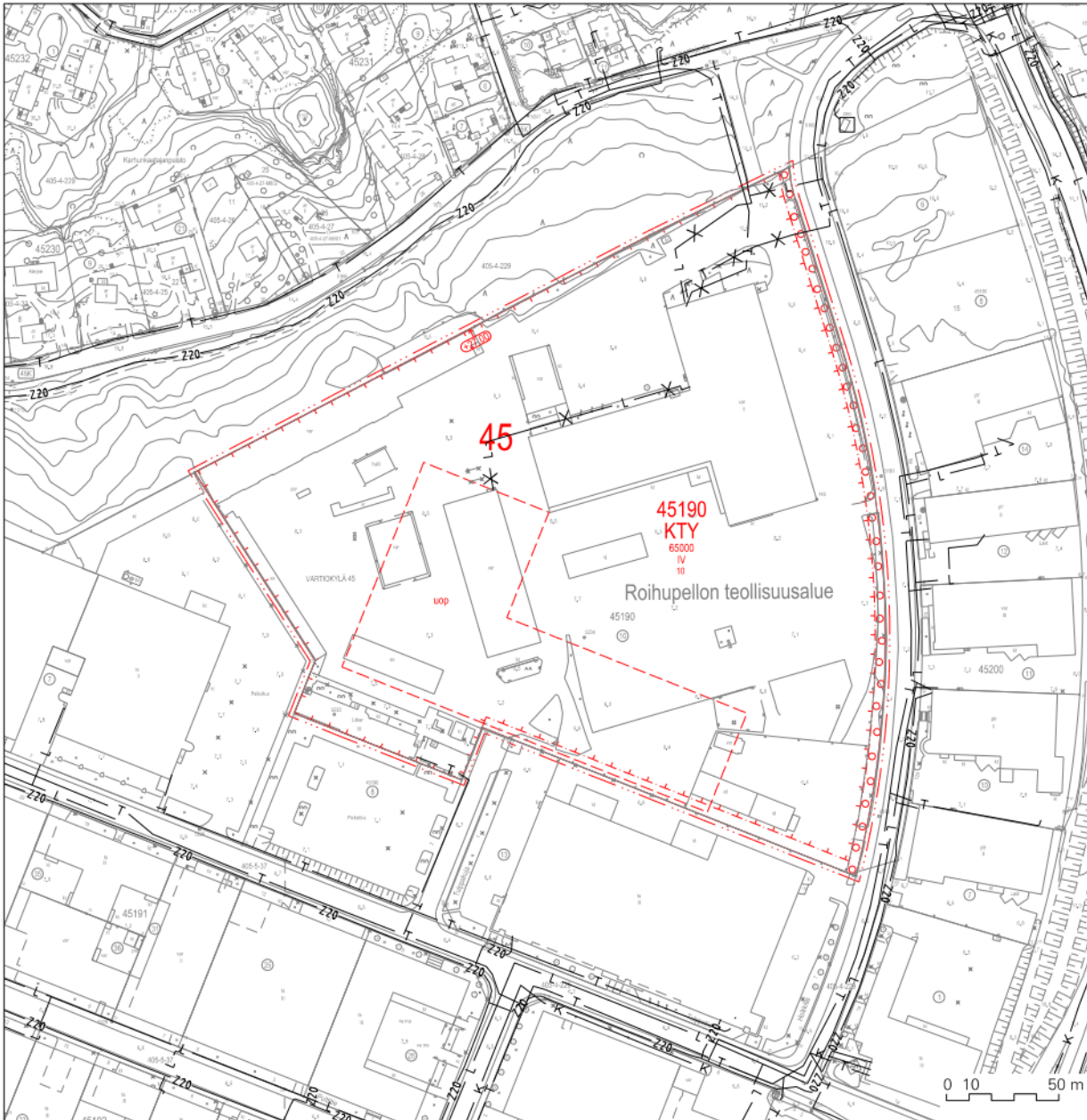
	KALLIOPALJASTUMA	$\frac{Sa}{Mr}$	SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS 1-3m
	MAALAJIALUEEN RAJA	$\frac{Hk}{Sa}$	LIEVEALUE, SAVEN PÄÄLLÄ OLEVAN HIEKKAKERROKSEN PAKSUUS 1-3m
	SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA	$\frac{Tä}{Sa}$	TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN PAKSUUS 1-3m
Sa	SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m		



Roihupellon stadion ammattiopiston kampus Vesihuolto

1 : 3000

- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- > — NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- < — NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI
- X — KÄYTÖSTÄ POISTUVA



Roihupellon stadin ammattiopiston kampus Energia ja tietoliikenne

1 : 3000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- 220 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- NYKYINEN MUUNTAMO
- X — KÄYTÖSTÄ POISTUVA

8.12.2015



Valokuvia nykytilanteesta

Asemakaavan muutoskartta nro 12364
Roihupellon Stadin ammattiopiston kampus
HEL 2015-001091



Kuva: Kaupunkimittausosasto

Ilmakuva etelästä 2014.



Kuva: Kaupunkimittausosasto

Ilmakuva Roihupellon teollisuusalueesta Itäväylän eteläpuolelta. Kaava-alue takana keskellä.



Kuva: Kaupunkimittausosasto

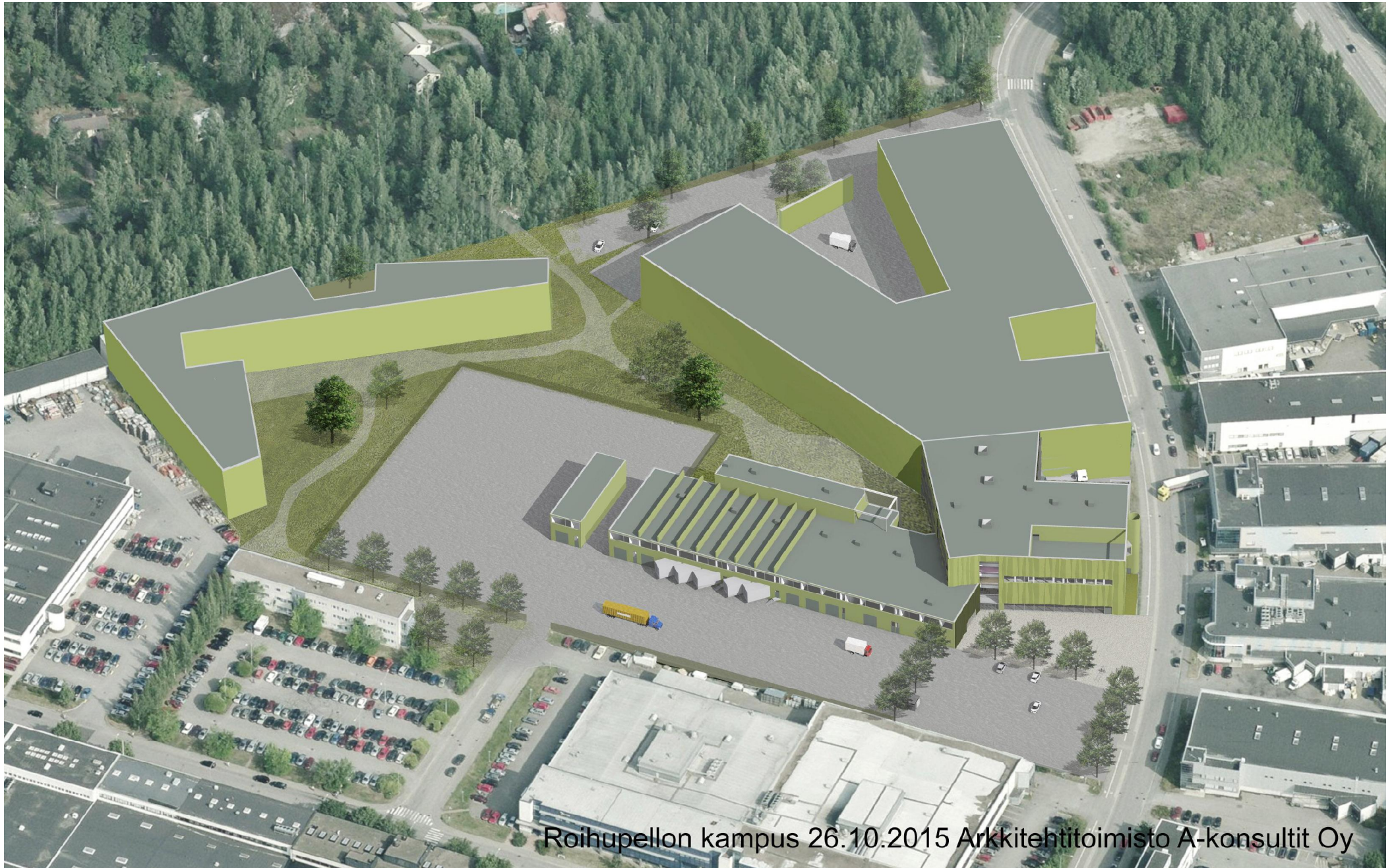
Ilmakuva pohjoisesta 2014. Etualalla Karhunkaatajan pientaloalue ja suojaviheralue.



Kuva: Pia Sjöroos

Näkymä Holkkitietä pitkin etelään. Kaava-alue kuvan oikealla.





Roihupellon kampus 26.10.2015 Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy