



8.12.2015

Akp/6

6

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Roihupellon kampuksen alueen (Tulppatie 3/Holkkitie 5) asemakaavan muutokseksi (nro 12364) (a-asia)

HEL 2015-001091 T 10 03 03

Ksv 1021_6, Tulppatie 3, Holkkitie 5, karttaruudut 677502 ja 677503

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 8.12.2015 päivätyn 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45190 tontin 10 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12364 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päättää

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Tiivistelmä

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

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan ammattiopiston kampustilojen rakentaminen noin kahta tuhatta tekniikan ja liikenteen alan koulutuspaikkaa varten, sekä varaudutaan hankkeen vaiheistukseen ja mahdollisiin muutoksiin, sekä tontin lisärakentamiseen jatkossa.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaava 2002:n mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.



Alue kuuluu joukkoliikenteen runkolinjan 550, eli suunnitellun pikaraitiotie Raide-Jokerin, vaikutuspiiriin.

Asemakaavan muutos on tehty Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen hakemuksen johdosta ja kaavamutoksen sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Asemakaavan muutos

Ammattiopiston tiloista on Helsingin kaupungin tilakeskuksen toimesta teetetty tarveselvitys ja viitesuunnitelma, joka on ollut asemakaavan muutoksen lähtökohtana.

Tontin rakennusoikeus kasvaa 6 550 k-m² (58 450 k-m²:stä 65 000 k-m²:iin) ja tonttitehokkuus kasvaa 1,0:sta 1,11:een. Tontilla varaudutaan logistiikka-alan opiskelijoiden ajoharjoittelualueen rakentamiseen. Tontilla tällä hetkellä sijaitsevat liikuntaviraston ja Staran toiminnot siirretään korvaaviin tiloihin muualle. Tontilla olevat vanhat rakennukset puretaan.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ja kustannukset

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 rakennetaan yleisellä alueella olemassa olevista vesihuoltoverkostoista. Hulevesien hallinta tontilla paranee. 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. Kaava-alueen maaperän pilaantuneisuuden kunnostuksen kustannuksien suuruus voidaan arvioida syksyllä 2015 tehtävien tutkimusten valmistuttua.

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 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.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitus on käynnistetty Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskuksen hakemuksen johdosta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 13.4.2015). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli 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 19.4.2015.

Viranomaisyhteistyö ja esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä viitesuunnitelmaa. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty Jokerimessuilla. Mielipidekirjeen vastine selviää vuorovaikutusraportista. Kaavamuutos on valmisteltu viranomaisten kannanottojen perusteella. Niiden huomioiminen kaavoituksessa selviää vuorovaikutusraportista.

Mielipidekirje, viranomaisten kannanotot sekä vuorovaikutusraportti ja Jokerimessujen 19.5.2015 muistio ovat liitteenä.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään rekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, liikuntalautakunnan/liikuntaviraston, opetuslautakunnan/opetusviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, pelastuslautakunnan, kaupunginkanslian, ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen, Helsingin kaupungin Li-



8.12.2015

Akp/6

kennelaitos -liikelaitoksen (HKL), Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut / Vesihuollon (HSY), Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Gasum Oy:n sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Laura Viljakainen, arkkitehti, puhelin: 310 37243
laura.viljakainen(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Maija Lounamaa, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37258
maija.lounamaa(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12364 kartta, päivätty 8.12.2015
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12364 selostus, päivätty 8.12.2015
- 5 Havainnekuva, 26.10.2015 (Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy)
- 6 Viistokuva, 26.10.2015 (Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy)
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 8.12.2015 ja Jokerimessujen 19.5.2015 muistio
- 9 Mieli-pidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 10 Mieli-pidekirje
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7
Liite 8

Tiedoksi



8.12.2015

Akp/6

Kaupunginkanslia/Erroll, Hakola

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566