



8.12.2015

Akp/7

7

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Roihuvuoren lasitusliikkeen ja Stadin ammattiopiston tonttien asemakaavan muutokseksi (nro 12378) (a-asia)

HEL 2015-002796 T 10 03 03

Ksv 1090_3, Roihuvuorentien ja Itävälän risteysalueen kaakkoispuolella

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 8.12.2015 päivätyn 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Roihuvuori) korttelin 43223 tontin 1 ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12378 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päättää

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa toimitilojen rakentamisen omalle tontilleen sekä oppilaitosrakennuksen suojelemisen ja laajentamisen omalla tontillaan. Toimitilatontilla kerrosalaa on 3500 k-m² ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus-, toimisto-, myymälä- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä varten. Tonttiin liitetään pieni osa eteläpuolista ammattioppilaitoksen tonttia. Katuyhteys toimitilatontille järjestetään Roihuvuorentieltä. Stadin ammattiopiston noin 17 000 k-m² laajuinen rakennus sekä tontin pihamateriaaleja ja -rakenteita suojellaan. Oppilaitosta varten on osoitettu noin 2000 k-m² kokoinen suojeltuun rakennukseen sopiva laajennusosa.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.



Asemakaavan muutos on tehty kaupungin aloitteesta. Kaavamuu-
tos on tehty yhteistyössä lasitusliikkeen yrittäjän kanssa, joka on jättänyt kiin-
teistövirastolle hakemuksen alueen varaamiseksi yrityksen uusien tilo-
jen suunnittelua varten.

Alue sijaitsee Roihuvuorentien ja Itäväylän katualueen risteuksen kaak-
koispuolella.

Lähtökohdat

Maakuntakaavassa alue on taajatoimintojen aluetta ja tiivistettävää
aluetta. Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluet-
ta, jota kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen sekä virkisty-
tyksen käyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyt-
töön. Alueella ovat voimassa olevat asemakaavat vuosilta 1955 ja
1975. Kaavojen mukaan alue on puistoa ja yleisten rakennusten kortte-
lialuetta sekä vähäisesti voimansiirtoaluetta (VS). Yleisten rakennusten
tontilla 43223/1 (Prinsessantie 2) on rakennusoikeutta 18 983 k-m² (e =
0.75), josta on toteutunut 16 984 k-m². Kaupunki omistaa alueen ja ra-
kennukset.

Nykyään suunnittelualueella on 1970-luvulla rakennettu ammattiopiston
rakennus piharakenteineen, jolla on todettu olevan monia arvoja. Itä-
väylän katualueen tuntumassa on puistoaluetta, jolla on suojaviheralue-
en luonteisena vähän käyttöarvoa. Alueen läheisyyteen sijoittuvat
Herttoniemen yritysalue ja Roihupellon teollisuusalue. Alueen etelä- ja
itäpuolella on Roihuvuoren kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti
ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä esikaupunkialue. Liikenneyh-
teydet ovat hyvät eri kulkumuodoilla. Lähin metroasema on Siilitie ja
sen etäisyys kaava-alueelta on noin 1000 metriä. Ammattioppilaitok-
sessa on käynnistynyt useita vuosia kestävä peruskorjaus. Roihuvuo-
ren yleisilme on vihreä ja sisäiset näkymät kulkuväylillä pitkiä.

Kaavoitettava alue rajoittuu vilkkaisiin liikenneväyliin. Alue on yhdys-
kuntateknisen huollon verkoston piirissä. Maaperä jakaantuu tiiviin ker-
roksen yläpuoliseen siltti- ja hiekka-alueeseen, siltti ja hiekkakerroksen
yläpuoliseen täytemaa-alueeseen ja kallion yläpuoliseen täytemaa-alue-
eseen. Perustamisolosuhteet ovat hyvät. Osa kaava-alueesta on Itä-
väylän ja Roihuvuorentien melualueella ja moottoriajoneuvoliikenne
heikentää ilmanlaatua kadun läheisyydessä.

Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytyksiä työpaikko-
jen ja palvelutason säilymiselle kaupunginosassa hyvien liikkumisyh-
teyksien läheisyydessä. Itäväylän katualueen varren tuntumassa pää-
osin nykyisellä viheralueella on toimitilarakennusten korttelialue (KTY).



Tonttiin liitetään osa viereistä oppilaitoksen tonttia. Rakennusalalle saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus-, myymälä-, liike- ja varastorakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Kerrosalaa on 3500 k-m². Rakennuksen julkisivuista, korkeudesta ja kattomuodosta on annettu määräyksiä. Katuyhteys tontille on Roihuvuorentieltä. Pysäköinti on pihalla maantasossa. Asemakaavan muutosta varten Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen teki viitesuunnitelman (8.1.2015).

Nykyinen ammattioppilaitoksen tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue, jossa piha-alueilla on rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita pintamateriaaleja ja rakenteita, joiden ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää (YO/s). Rakennus suojellaan sr-2 määräyksellä, joka liittyy julkisivun osiin, massoitte- luun sekä eräisiin sisätiloihin. Lisäksi ammattioppilaitoksen nykyiselle noin 17 000 k-m² kokoiselle rakennukselle on määrätty länsipäätyyn mahdollista laajennusta varten rakennusala noin 2000 k-m². Laajennukselle on annettu muun muassa julkisivuja, kerroslukua ja korkeutta koskevia määräyksiä. Katuyhteys tontille on nykyisellä paikallaan Princessanttieltä. Mahdollisen laajennuksen jälkeen liittymä on Roihuvuorentieltä. Pysäköintipaikkojen sijaintia ei ole muutettu. Kannanoton perusteella todettiin tarve ammattiopiston rakennuksen ja siihen liittyvien piharakenteiden suojelulle. Ehdotuksen valmistelua varten neuvottelujen jälkeen ammattioppilaitoksen mahdollisen laajennuksen viitesuunnitelman teki P&R Arkkitehdit Oy (8.10. ja 19.10.2015). Roihuvuorentien varten on annettu tontin osien määräys, joissa puustoa on hoidettava elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen arvo säilyy, jolla luodaan edellytyksiä säilyttää kadun varren vehmasta luonnetta.

Alue on rakentamistarkoituksiin sopivaa ja perustettavissa tukipaaluin tai kantavan laatan varaan, lopullinen perustamistarkaisu tulee tehdä tarkempien maaperätutkimusten perusteella. Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto, asemakaavan toteuttaminen edellyttää tietoliikennekaapelin siirtämisen sekä tonttiliitoksen korvaavan yhteyden toteuttamista tai Roihuvuorentiellä olevan hulevesiviemärin muutoksen.

Melutarkastelut on tehty tavoitevuoden 2040 liikennemääräennusteilla. Suunnitellun rakennuksen julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot ovat Itäväylän puoleisella enimmillään 75 dB, Roihuvuorentien puoleisella julkisivulla enimmillään 69...71 dB ja rakennuksen sisäpihan puoleisella julkisivulla enimmillään 57...60 dB. Itäväylän puoleiselle julkisivulle määrätään äänitasoerovaatimus, jotta varmistutaan melun ohjearvotason 45 dB saavuttaminen toimistohuoneissa. Oppilaitoksella on peruskorjaukseen rakennuslupa, jossa meluhaittojen vaikutus on huomioitu.



8.12.2015

Akp/7

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ja kustannukset

Työpaikkojen, yritystoiminnan ja palvelujen säilyminen sekä edistäminen kaupunginosassa hyvien liikenneyhteyksien varressa ja julkisen liikenteen läheisyydessä on tarkoituksenmukaista maankäyttöä.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnlisäveroa seuraavasti:

- tietoliikennekaapelien siirrosta 10 000 euroa sekä
- hulevesijärjestelyjen muutoksista Roihuvuorentiellä ja ammattiopiston piha-alueella arviolta 200 000 euroa.

Toteutus

Oppilaitoksen peruskorjaus tarvitsee toimitilatontiksi kaavoitettua tontinsa osaa työmaajärjestelyihin. Siten tontin osa voidaan saattaa rakentamiskelpoiseksi ja luovuttaa peruskorjauksen valmistuttua. Kiinteistöviraston tulee sopia tontinluovutuksen ja peruskorjauksen aikataulujen yhteensovittamisesta.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Kaavamuutos on tehty yhteistyössä lasitusliikkeen yrittäjän kanssa, joka on jättänyt kiinteistövirastolle hakemuksen alueen varaamiseksi yrityksen uusien tilojen suunnittelua varten.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto (päiväty 29.4.2015).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita sekä valmisteluaineistoa esiteltiin asukastilaisuudessa 19.5.2015 ja valmisteluaineisto on ollut nähtävillä myös Roihuvuoren kirjastossa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa: Helen Oy, Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), kaupunginmuseo, kiinteistöviraston tilakeskus, kiinteistöviraston tonttiosasto, opetusvirasto, pelastuslaitos, rakennusvirasto, ympäristökeskus, Stadin ammattiopisto ja Stadin aikuisopisto.



Viranomaisten kannanotot kohdistuivat lasitusliikkeen tonttiliittymän vaikutukseen bussiliikenteeseen, bussipysäkin tilavaraukseen mahdollisten pysäkin parantamistoimenpiteiden jälkeen, bussiliikenteen toimintaedellytysten turvaamiseen rakennusaikana, oppilaitoksen huomattavan rakennus- ja kulttuurihistorialliseen arvoon, oppilaitoksen laajentamiseen, oppilaitoksen peruskorjauksen työmaajärjestelyiden tilantarpeeseen tontilla, oppilaitostontin käyttämättömän rakennusoikeuden säilyttämiseen ja autopaikkavaatimuksiin.

Helsingin seudun liikenne- kuntayhtymän (HSL) ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa. Ajoratapysäkillä jää edelleen tilaa katualueella ja kaavaehdotukseen katualuetta on levennetty verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Kaupunginmuseon kannanoton johdosta kaavaehdotuksessa on ammattiopiston rakennusta koskeva suojelumääräys sr-2 ja korttelialuetta koskeva määräys YO/s, jolla säilytetään ensisijaisesti pihan pintamateriaaleja, muotoja ja rakenteita. Alueen ympäristökuvaa ylläpidetään ja Roihuvuorentien varren vehreä luonne säilytetään puuistutusalueen määräyksellä. Tilakeskuksen ja opetusviraston ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavan valmistelussa. Kiinteistöviraston tulee yhteen sovittaa ammattiopilaitoksen peruskorjauksen ja toimitilatontin luovutuksen aikataulut.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, opetuslautakunnan/opetusviraston, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen, rakennuslautakunnan/rakennusvalvontaviraston, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim



8.12.2015

Akp/7

Lisätiedot

Petteri Erling, arkkitehti, puhelin: 310 37467
petteri.erling(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221
mervi.nicklen(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(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 12378 kartta, päivätty 8.12.2015
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12378 selostus, päivätty 8.12.2015
- 5 Havainnekuva, 8.12.2015
- 6 Lasitusliikkeen viitesuunnitelmat (8.1.2015, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy)
- 7 Ammattioppilaitoksen mahdollisen laajennuksen Prinsessantie 2 viitesuunnitelmat (8.10. ja 19.10.2015, P&R Arkkitehdit Oy)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 8.12.2015 ja asukastilaisuuden muistio 8.12.2015
- 10 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Erroll, Hakola