



8.12.2015, täydennetty 21.4.2016

ROIHUVUOREN LASITUSLIIKKEEN TONTIN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12378

Hankenro 1090_3
HEL 2015-002796

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto nähtävillä 11.5.– 1.6.2015

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Yhteenvedo yleisötilaisuudesta liitteenä

Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 15.1.– 15.2.2016

- Muistutukset
 - Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.
- Lausunnot
 - Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet

LIITE Yleisötilaisuuden 19.5.2015 muistio



8.12.2015, täydennetty 21.4.2016

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomais toiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internetversiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto nähtävillä 11.5.–1.6.2015

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto oli nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 11.5.–1.6.2015 ja viraston internetsivuilla. Suunnitelmaa koskeva yleisötilaisuus pidettiin 19.5.2015.

Viranomaisyhteistyö

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa.

Kiinteistöviraston tonttiosastolla ei ole huomautettavaa tässä vaiheessa.

Ympäristökeskuksella ei ole huomautettavaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä (HSY) ei ole huomautettavaa.

Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitsella (HKL) ei ole lausuttavaa.

Helen Oy:llä ei ole huomautettavaa.

HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) toivoo, että koska lasitusliikkeen tontin liittymä on Roihuvuorentieltä, liikenne ei hidastaisi bussien kulkua. Lisäksi koska ammattikorkeakoulun kohdalla on ajoratapysäkki, sille tulisi varata riittävästi tilaa leveyssuunnassa HKR:n pysäkkikuvien mukaisesti mahdollista myöhempää pysäkin parantamista ajatellen. Jos katualueelle tehdään parantamistoimenpiteitä, pysäkki tulisi kunnostaa nykyvaatimuksen mukaiseksi sekä mahdollisimman tasaiselle kohtaa katua. Myös todetaan, että bussiliikenteen toimintaedellytykset on turvattava hankkeiden rakennusaikana.



8.12.2015, täydennetty 21.4.2016

Vastine

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa. Ajoratapysäkillä jää edelleen tilaa katualueella. Kaavaehdotuksen rajausta ei sisällä voimassa olevan kaavan katualuetta, mutta kaavaehdotuksessa Roihuvuorentien katualuetta on levennetty itään 4 m verrattuna voimassa olevaan kaavaan. Levennys ylettyy nykyisen jalkakäytävän itäreunaan. Se voi luoda edellytyksiä pysäkkialueen nykyistä paremmalle uudelleenjärjestämiselle jos Roihuvuorentien kaistajärjestelyjä suunnitellaan uudestaan. Rakennustyöt tapahtuvat ensisijaisesti tonteilla. Rakennusvirasto kadunpitäjänä antaa luvat, ohjeistaa ja valvoo töiden suorittamista katualueille. Luvassa edellytetään, että liikennöinti kadulla voi tapahtua turvallisesti ja riittävän sujuvasti. Työnaikaisia järjestelyjä ei ratkaista asemakaavassa.

Kiinteistöviraston tilakeskus toteaa, että ammattioppilaitoksen rakennuksessa on alkanut laaja perusparannus. Hankkeen hinta on 46 miljoonaa euroa. Urakkasopimus on allekirjoitettu ja työmaa-alue on luovutettu urakoitsijalle 5.5.2015. Oppilaitoksen väistötilat ja opetuksen huoltoliikenne sekä työmaa ja sen tukitoiminnot vaativat koko tonttialueen. Perusparannus valmistuu kolmen vaiheen jälkeen vuoden 2018 elokuussa. Rakennustyöt tehdään niin, että oppilaitos voi toimia rakennuksessa työmaan aikana.

Rakennus on toiminnassa koko perusparannuksen ajan ja rakennuksen ympärillä tarvitaan pelastustiet ja huoltoreitit sekä opiskelijoiden ja henkilökunnan turvalliset liikkumisreitit. Tämän lisäksi tarvitaan työmaa-alue ja työmaan huoltoreitti. Työmaa-alue, työmaatoimisto ja sosiaalityö ovat esitetyllä KTY-korttelialueella peruskorjauksen ensimmäisessä urakkavaiheessa ja työmaaliikenne tulee kulkemaan osin KTY-korttelialueeksi esitetyllä kohdalla. Tilakeskus ja rakennusurakoitsija tarvitsevat nykyisen laajuisen tontin pystyäkseen toteuttamaan perusparannuksen rakennuksessa. Jos työmaa-aluetta täytyy muuttaa, muutosta haluavan tulee kyetä osoittamaan tarvittava ja logistisesti toimiva uusi alue, eikä tilakeskus vastaa kustannuksista, jotka siitä seuraavat, vaan kustannusvastuu kohdistuu sille taholle, joka muutoksen vaatii.

Lisäksi nyt oppilaitoksen tontin rakennusoikeutta on käyttämättä noin 2 000 k-m². Tilakeskus esittää, että oppilaitoksen mahdollisia tulevia tarpeita varten tulee uuteen kaavaan rakennusoikeutta saman verran. Voimassa oleva kaava oppilaitoksen tontin kohdalla on vuodelta 1955, eikä siinä ole määräyksiä autopaikoista. Perusparannussuunnitelmassa on esitetty nykyiset autopaikat 86 (84 + 2 invapaikkaa). Tämä vastaa



8.12.2015, täydennetty 21.4.2016

vaatimusta 1 ap/noin 200 kem². Tilakeskus esittää, että kaavamuutoksessa oppilaitoksen autopaikkavaatimus on sama, jos se kaavassa määrätään. Samoin kaavassa on huolehdittava oppilaitoksen kevyen liikenteen yhteyksistä metroasemille ja kävely-yhteydestä opetusviraston tulevalle Holkkitien kampukselle.

Vastine

Kannanoton johdosta käynnistettiin kaavaprosessin aikana yhdessä tilakeskuksen, opetusviraston ja kaupunginmuseon kanssa suunnitelmien yhteensovittamiseksi sittemmin tulokselliseksi osoittautuneet neuvottelut. Niissä tilakeskuksen toiveet otettiin huomioon. Kiinteistövirasto voi myös halutessaan huolehtia ammattioppilaitoksen peruskorjauksen ja yritystontin luovutuksen aikataulujen keskinäisen yhteensovittamisen, jotta kaavan toteutumiselle on edellytykset oppilaitoksen peruskorjauksen vaiheen jälkeen, eikä se ole kaava-asia. Neuvotteluissa todettiin tilakeskukselle olevan uuden toimitilakiinteistön muodostus mahdollinen peruskorjauksen jälkeen. Tilakeskuksen, opetusviraston, kaupunginmuseon ja kaupunkisuunnitteluviraston neuvottelujen yhteydessä tilakeskuksen konsultti laati yhteisesti ohjatun viitesuunnitelman käyttämättä olevan kerrosalan rakentamisesta oppilaitostontilla 2 000 k-m² laajuudelta. Kyseiselle laajennukselle annettiin tarvittavat kaavamääräykset, jotta se olisi sopiva suojeltavan rakennuksen laajennuksena. Autopaikkojen vähimmäismäärän rakentamisesta annettiin opetustoimintatilojen osalta määräys 1 ap/250 k-m². Enemmän paikkoja saa rakentaa, jos sille on tarve. Nykyisiä oppilaitoksen autopaikkoja ei ole ehdotetulla KTY-alueella. Lisäksi Prinsessantien varteen kaavassa annettiin määräys tontin osista, joille saa sijoittaa maantason autopaikkoja. Kaava ei muuta autopaikoituksen sijoituspaikkoja nykyiseen verraten.

Opetusvirasto toteaa, että Stadin ammattiopistossa on alkanut touku-kuussa 2015 kolme vuotta kestävä perusparannushanke, jonka työmaasuunnitelma mahdollistaa rakennusaikaisen koulun toiminnan. Lasitusliikkeen ehdotettu tontti sijoittuu osin työmaa-alueelle, joka on jo vuokrattu urakoitsijalle. Lisäksi huomautetaan, että oppilaitoksen käyttämätöntä noin 2 000 k-m²:n rakennusoikeutta ei saa poistaa kaavassa. Voimassa olevassa kaavassa ei ole autopaikkavaatimusta. Perusparannushankkeelle on rakennuslupa, jossa on 86 autopaikkaa, joista kaksi on liikuntaesteisille. Kannanotossa pyydetään myös kaavoitettavaksi sujuvia ja turvallisia yhteyksiä julkisen liikenteen pysäkeille ja Roihupellon kampuksen suuntiin. Perusparannushankkeessa on suunniteltu sijoitettavaksi kesäkeittiö lasitusliikkeen ehdotetun tontin rajan tuntumaan. Sinne on olemassa olevia vesi-, viemäri- ja sähköliittymiä aiemman puretun viipalerakennuksen jäljiltä, jotka tullaan liittämään tulevaan kesäkeittiöön. Liittymien siirto aiheuttaa lisäkustannuksia, joita



8.12.2015, täydennetty 21.4.2016

ei toivota perusparannushankkeelle, joten se tulee huomioida tontin rajan suunnittelussa. Läpikulun estämiseksi toivotaan myös koulun ja laitusliikkeen väliselle tontin rajalle aitaa.

Vastine

Kannanoton johdosta käynnistettiin kaavaprosessin aikana yhdessä tilakeskuksen, opetusviraston ja kaupunginmuseon kanssa suunnitelmien yhteensovittamiseksi sittemmin tulokselliseksi osoittautuneet neuvottelut. Niissä opetusviraston toiveet otettiin huomioon. Kiinteistövirasto huolehtii ammattioppilaitoksen peruskorjauksen ja yritystontin luovutuksen aikataulujen keskinäisen yhteensovittamisen, jotta kaavan toteutumiselle on edellytykset oppilaitoksen peruskorjauksen vaiheen jälkeen, eikä se ole kaava-asia. Neuvotteluissa opetusviraston kanssa uuden toimitilakiinteistön muodostuksen todettiin olevan mahdollinen peruskorjauksen jälkeen. Tilakeskuksen, opetusviraston, kaupunginmuseon ja kaupunkisuunnitteluviraston neuvottelujen yhteydessä tilakeskuksen konsultti laati yhteisesti ohjatun viitesuunnitelman käyttämättä olevan kerrosalan rakentamisesta oppilaitostontilla 2 000 k-m² laajuudelta. Kyseiselle laajennukselle annettiin tarvittavat kaavamääräykset, jotta se olisi sopiva suojeltavan rakennuksen laajennuksena. Autopaikkojen vähimmäismäärän rakentamisesta annettiin opetustoimintatilojen osalta määräys 1 ap/250 k-m². Enemmän paikkoja saa rakentaa, jos sille on tarve. Nykyisiä oppilaitoksen autopaikkoja ei ole ehdotetulla KTY-alueella. Lisäksi Prinsessantien varteen kaavassa annettiin määräys tontin osista, joille saa sijoittaa maantason autopaikkoja. Kaava ei muuta autopaikoituksen sijoituspaikkoja nykyiseen verraten. Kesäkeittiön sijoittamisen todettiin neuvotteluissa olevan myös mahdollista uudesta toimitilatontin rajasta huolimatta. Kiinteistövirasto neuvottelee kesäkeittiön infrastruktuuriliittymien mahdollisten siirtojen kustannuksista. Kaavassa on annettu määräys aidan rakentamisesta tonttien väliselle rajalle.

Kaupunginmuseo toteaa, että Timo ja Tuomo Suomalaisten suunnitelman ammattioppilaitoksen arkkitehtuuri rakentuu paikan lähtökohdista ja edustaa ympäristöön sovitettua modernismia. Rakennuksen massoittelu on harkittua ja sen suhde ympäristöön on hienovarainen. Kaksi- ja kolmikerroksinen rakennus liittyy ympäristöön eritasoratkaisuna, jonka tunnuspiirteitä ovat sisäänkäyntien siltarakenteet. Kohteen ulkoasuun ja sisätiloihin kuuluu olennaisena piirteenä harkittu värityssuunnitelma. Alkuperäiset sisätilat on rakennettu korkeatasoisin materiaalein, ja interiöörillä on arvoa rakennusaikansa moniarvoisen modernismin edustajina. Timo ja Tuomo Suomalaisen arkkitehtuurin tuntemus on lisääntynyt 2000-luvun aikana, ja heidän asemansa suomalai-



8.12.2015, täydennetty 21.4.2016

sen modernismin kärkinä on vakiintunut. Kaupunginmuseon kannan mukaan nuorta rakennusperintöä edustava Stadin ammattiopisto omaa korkean rakennus- ja kulttuurihistoriallisen arvon, joka tulee jatkossa huomioida asemakaavan suojelumerkinnöin. Merkintä tulee kohdistaa rakennuksen ulkoasuun ja arvokkaisiin sisätiloihin. Myös tuleva uudisrakentaminen tulee sovittaa ammattioppilaitoksen ja ympäristön tarjoamiin lähtökohtiin vaarantamatta ammattioppilaitoksen rakennustaiteellisia arvoja. Suojaistutuksen ammattioppilaitoksen ja uudisrakennuksen välillä ovat tärkeitä ympäristökuvan vaalimisen kannalta. Kaupunginmuseo haluaa olla mukana laatimassa Stadin ammattiopiston rakennuksen suojelutavoitteita ja -määräyksiä. Kaavalla ei ole vaikutusta liikkumisen edellytyksiin metroaseman tai Holkkien suuntiin.

Vastine

Kannanoton johdosta asemakaavaan on lisätty Stadin ammattiopiston rakennusta koskeva suojelumääräys sr-2 ja korttelialuetta koskeva määräys YO/s, jolla säilytetään ensisijaisesti pihan pintamateriaaleja, muotoja ja rakenteita. Kaava sisältää määräyksiä, jotka koskevat mahdollisen oppilaitoksen laajennusosan suojeluarvoihin liittyvää sovittamista nykyisen rakennuksen kanssa. Alueen ympäristökuvaa ylläpidetään ja Roihuvuorentien varren vehreä luonne säilytetään puuistutusalueen määräyksellä. Kaavaehdotusta on valmisteltu yhteistyössä paitsi kaupunginmuseon myös tilakeskuksen ja opetusviraston kanssa.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluaineiston johdosta asemakaavaosastolle ei saapunut mielipiteitä.

Yhteenveto yleisötilaisuudesta

Yleisötilaisuus pidettiin Roihuvuoren kirjastossa 19.5.2015 kaavapäivystyksenä. Tilaisuudessa esitettiin toivomus Roihuvuorentien varren tuntuman nykyisellä viheralueella sijaitsevan iäkkään männyn säilyttämistä, joka on kaava-alueen ulkopuolella.

Asemakaavan muutosehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 15.1.–15.2.2016

Muistutukset

Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.



8.12.2015, täydennetty 21.4.2016

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta

Yhteenveto lausunnoista

ELY-keskuksen lausunnossa todettiin, että asemakaavaselostuksen mukaan oppilaitoksen peruskorjauksen yhteydessä otetaan huomioon melun ohjearvot, mutta selostuksessa ei oteta kantaa mahdolliseen oppilaitoksen laajennukseen. Oppilaitoksen laajennuksen julkisivuille on annettava kaavamääräykset melun ohjearvojen 35 dB(A) saavuttamiseksi päiväaikana sisätiloissa, koska laajennus sijoittuu 65 dB:n melualueelle. Laajennuksen julkisivujen äänitasoeroitus pitää olla vähintään 30 dB.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnossa pyydettiin jatkosuunnittelussa varmistamaan, että kaava-alueen tonttien hulevedet jatkossakin johdettaisiin Itäväylän alittavaan rumpuun. Lisäksi pyydettiin merkitsemään kaava-alueella sijaitseva viemäritunneli merkinnällä maanalainen viemäritunneli sekä määräyksellä toteamaan, että louhinta ja rakentaminen tunnelin läheisyydessä tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että ei aiheudu haittaa tai vahinkoa tunnelille.

Helen Sähköverkko Oy:n lausunnossa pyydettiin huomioimaan, että suurjännitteisen jakeluverkon omistaja huolehtii, että verkon toiminta ei häiriinny mahdollisesti sähköjohtojen päälle kaatuvista puista, joten kaava-alueen pohjoisreunan puuston tulee olla luonnostaan lyhytkasvuista.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta ja ympäristölautakunta.

Vastineet lausuntoihin

ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaavaehdotuksen karttaan ja määräykseen lisättiin oppilaitoksen laajennukseen merkinnät ja määräykset ääneneristävyydestä, jotta melun ohjearvot täyttyvät.



8.12.2015, täydennetty 21.4.2016

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnon johdosta kaavaehdotukseen lisättiin määräys maanalaisesta viemäritunnelista lausunnossa mainitulla tavalla.

Helen Sähköverkko Oy:n lausunnon johdosta kaavaehdotuksen lasitusliikkeen tontin pohjoisreunan puuistutusta koskevaa määräystä tarkennettiin määräämällä puiden koko liiketontin rakennuksen omistajan taholta ylläpidettäväksi ja enintään 4 metriä korkeina.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN VALMISTELUAINEISTO SEKÄ
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAT

Paikka: Roihuvuoren kirjasto, Roihuvuorentie 2
Aika: 19.5.2015

Paikalla
Kaupunkisuunnitteluvirastosta:

Petteri Erling, arkkitehti

Osallistujia: 1 henkilö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat on nähtävillä 11.5.–1.6.2015, mielipiteet tuli lähettää viimeistään 1.6.2015.

Asukastilaisuus järjestettiin kaavapäivystyksenä.

Tilaisuudessa esitettyä:

Tilaisuudessa esitettiin toivomus Roihuvuorentien varren tuntuman nykyisellä viheralueella sijaitsevan iäkkään männyn säilyttämistä, joka on kaava-alueen ulkopuolella. Muilta osin keskusteltiin kaava-alueen ulkopuolisista Roihuvuoren täydennys- ja lisärakentamisen mahdollisuuksista tonteilla ja viheralueilla.