



14.12.2016

Kaj/15

## § 350

### Roihupellon kampuksen asemakaavan muuttaminen (nro 12364)

HEL 2015-001091 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Roihupelto) korttelin 45190 tontin 10 asemakaavan muutoksen 8.12.2015 päivätyn ja 27.9.2016 muutetun piirustuksen numero 12364 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024  
hannu.hyttinen(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12364 kartta, päivätty 8.12.2015, muutettu 27.9.2016
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12364 selostus, päivätty 8.12.2015, muutettu 27.9.2016
- 3 Vuorovaikutusraportti 8.12.2015, täydennetty 27.9.2016 ja Jokerimesujen 19.5.2015 muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Liite 4

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -kun-



14.12.2016

Kaj/15

tayhtymä  
Helsingin seudun ympäristöpal-  
velut-kuntayhtymä/Vesihuolto  
Gasum Oy  
Aurora Kaasunjakelu Oy

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Alue sijaitsee Roihupellossa, osoitteessa Tulppatie 3 / Holkkitie 5.

Tontille suunnitellaan tiloja noin kahta tuhatta ammattiopiston tekniikan ja liikenteen alan koulutuspaikkaa varten. Kaava mahdollistaa myös varautumisen hankkeen vaiheistukseen ja mahdollisiin muutoksiin, sekä tontin lisärakentamiseen jatkossa. Tontin rakennusoikeus kasvaa 6 550 k-m<sup>2</sup> (58 450 k-m<sup>2</sup>:sta 65 000 k-m<sup>2</sup>:iin) ja tonttitehokkuus kasvaa 1,0:sta 1,11:een. Tontin pinta-ala on 58 450 m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku kaavamuuutoksessa on neljä.

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.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta nuorten koulutuksen ja työllisyyden lisäämisessä sekä Roihupellon kaupunkirakenteen tiivistämisessä nykyiseen yhdyskuntarakentamiseen tukeutuen. Asemakaavan muutos mahdollistaa ammattiopiston kampustilojen rakentamisen noin kahta tuhatta tekniikan ja liikenteen alan koulutuspaikkaa varten.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja kaupunginvaltuuston 26.10.2016 hyväksymän uuden yleiskaavan mukainen.

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.



Alueella on voimassa asemakaava nro 9385 vuodelta 1987. Kaavan mukaan tontti on yhdyskuntateknistä huoltoja 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.

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

### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Suunnittelualue on Helsingin kaupungin omistuksessa ja kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutos on laadittu Helsingin kaupungin tilakeskuksen teettämän viitesuunnitelman pohjalta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

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.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 15.1. - 15.2.2016. Muistutuksia ei esitetty.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 31.8.2016 (212 §) Stadin ammattiopiston Roihupellon kampuksen 1. vaiheen rakentamisen hankesuunnitelman siten, että hankkeen enimmäislaajuus on 12 890 brm<sup>2</sup> ja rakentamiskustannusten enimmäishinta arvonalisäverottomana 35 420 000 euroa heinäkuun 2015 kustannustasossa.

### Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), Gasum Oy:n, Aurora kaasunjakelu Oy:n, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), kiinteistöviraston, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan ja ympäristölautakunnan lausunnot.



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

Pelastuslautakunnalla 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 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 puolsi asemakaavan muutosehdotusta seuraavilla huomautuksilla: koska ohjeellinen puilla istutettava alue Holkkien puoleisella reunalla on suhteellisen kapea, tulee lajivalintoihin kiinnittää erityistä huomiota. Asemakaavan muutos ei aiheuta rakennusvirastolle kustannuksia.

Kiinteistöviraston 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. Tonttiosasto on vuokrannut koko suunnittelualueen Tilakeskukselle. Kiinteistövirasto puoltaa asemakaavamuutosehdotusta edellä mainitut seikat huomioon ottaen.

Helen Sähköverkko Oy:llä ja ympäristölautakunnalla ei ollut huomautettavaa. Gasum Oy:llä ei ole huomautettavaa kaavahankkeen suhteen. Aurora kaasunjakelu Oy:n omistuksessa olevan kaasuputken osalta ei huomauttamista kaavahankkeen suhteen.

Liikennelaitos-liikelaitoksella ja liikuntavirastolla ei ollut lausuttavaa.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja niiden referaatit sekä lausuntoihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa (liite 3).

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

<b>Postiosoite</b> PL 10 00099 HELSINGIN KAUPUNKI kaupunginkanslia@hel.fi	<b>Käyntiosoite</b> Pohjoisesplanadi 11-13 Helsinki 17 <a href="http://www.hel.fi/kaupunginkanslia">http://www.hel.fi/kaupunginkanslia</a>	<b>Puhelin</b> +358 9 310 1641 <b>Faksi</b> +358 9 655 783	<b>Y-tunnus</b> 0201256-6	<b>Tilinro</b> FI0680001200062637 <b>Alv.nro</b> FI02012566
--	---	---	------------------------------	--



Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. 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 päivämääriä.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnitteluviraston tarkistetun esityksen mukainen.

**Esittelijä**

Kaupunginhallitus

**Lisätiedot**

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024  
hannu.hyttinen(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12364 kartta, päivätty 8.12.2015, muutettu 27.9.2016
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12364 selostus, päivätty 8.12.2015, muutettu 27.9.2016
- 3 Vuorovaikutusraportti 8.12.2015, täydennetty 27.9.2016 ja Jokerimesujen 19.5.2015 muistio
- 4 Osa päätöshistoriaa

**Oheismateriaali**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Viistokuva, 26.10.2015 (Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy)

**Muutoksenhaku**

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

**Otteet**

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Liite 1



14.12.2016

Kaj/15

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto  
Gasum Oy  
Aurora Kaasunjakelu Oy

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Kiinteistövirasto  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristölautakunta

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 28.11.2016 § 1064

HEL 2015-001091 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Roihupelto) korttelin 45190 tontin 10 asemakaavan muutoksen 8.12.2015 päivätyn ja 27.9.2016 muutetun piirustuksen numero 12364 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

### Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024  
hannu.hyttinen(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 27.9.2016

HEL 2015-001091 T 10 03 03

### Postiosoite

PL 10  
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



14.12.2016

Kaj/15

Ksv 1021\_6

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut 8.12.2015 päivättyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Roihupelto) korttelin 45190 tontin 10 asemakaavan muutosehdotusta. Kaavaehdotukseen 27.9.2016 tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselistuksesta.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa.

## Tiivistelmä

Tontille suunnitellaan tiloja noin kahta tuhatta ammattiopiston tekniikan ja liikenteen alan koulutuspaikkaa varten. Kaava mahdollistaa myös varautumisen hankkeen vaiheistukseen ja mahdollisiin muutoksiin, sekä tontin lisärakentamiseen jatkossa. Tontin rakennusoikeus kasvaa 6 550 k-m<sup>2</sup> (58 450 k-m<sup>2</sup>:sta 65 000 k-m<sup>2</sup>:iin) ja tonttitehokkuus kasvaa 1,0:sta 1,11:een. Tontin pinta-ala on 58 450 m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku kaavamutoksessa on neljä.

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).

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutos on laadittu Helsingin kaupungin tilakeskuksen teettämän viitesuunnitelman pohjalta.

Suunnittelualue on Helsingin kaupungin omistuksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Esitetyt huomautukset kohdistuivat Holkkitien viereisen ohjeellisen puilla istutettavan alueen kapeuteen, liiketilojen puuttumiseen kaavamääräyksistä sekä suunnitteluratkaisun tehokkuuteen. Kaavaehdotukseen tehtiin



muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Muistutuksia ei esitetty.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista nuorten koulutuksen ja työllisyyden lisäämisessä sekä Roihupellon kaupunkirakenteen tiivistämisessä nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen tukeutuen.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavaehdotuksen (Kslk 14.6.2016) mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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

Tontilla olevat rakennukset palvelevat liikuntaviraston ja Staran toimintoja. Tontilla on myös ammattiopiston käytössä olevia tiloja ja ajoharjoittelualue. Tontilla olevat rakennukset on tarkoitus purkaa vaiheittain rakentamisen edetessä. Tontin eteläosan talousrakennus jää toistaiseksi paikoilleen.

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.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 9385 (vahvistettu 8.6.1987) 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. Tonttitehokkuudeksi on merkitty 1,0.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteestä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)





Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 8.12.2015 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 15.1.–15.2.2016.

## Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

## Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- kiinteistölautakunta/ kiinteistövirasto
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristölautakunta
- Gasum Oy
- Aurora kaasunjakelu Oy

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (9.6.2016) toteaa lausunnon-  
saan, 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  
Kauppamyllyntien kohdalle on suunniteltu linjalle pysäkit, mikä kannat-  
taa huomioida kampusalueen kävelyn ja pyöräilyn suunnittelussa.  
HSL:llä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Pelastuslautakunnalla (16.2.2016) ei ole huomautettavaa kaava-asias-  
sa 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 liitoskoh-  
dat yleisellä alueella sijaitseviin vesijohtoon ja viemäreihin.

Yleisten töiden lautakunta (16.2.2016) puolsi asemakaavan muutoseh-  
dotusta seuraavalla huomautuksella: koska ohjeellinen puilla istutettava  
alue Holkkitien puoleisella reunalla on suhteellisen kapea, tulee lajiva-  
lintoihin 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-m<sup>2</sup>/opiskelija) verrataan Metropolian Myllypuron kampukseen (n. 10 k-m<sup>2</sup>/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 -liikelayoksella (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 muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti liitteessä ja kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. 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 päivämääriä.

Vuorovaikutusraportti on liitteenä.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttajalle aiheutuu kustannuksia olemassa olevien rakennuksien purkamisesta ja uusien rakennuksien toteuttamisesta sekä pilaantuneen maaperän puhdistamisesta. Maaperän kunnostuksen



14.12.2016

alustava kustannusarvio ilman arvonlisäveroa on noin 0,6 miljoonaa euroa.

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, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 16.02.2016 § 21

HEL 2015-001091 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Vartiokylän, Roihupel-  
lon (45.ko) asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12364.

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa kaava-asiassa.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0403514306  
kimmo.kartano(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 16.02.2016 § 68

HEL 2015-001091 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muuto-  
sehdotuksesta.

02.02.2016 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080  
juha.korhonen(a)hel.fi



14.12.2016

Kaj/15

---

Yleisten töiden lautakunta 16.02.2016 § 71

HEL 2015-001091 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Tontille suunnitellaan tiloja noin 2 000 ammattiopiston tekniikan ja liikenteen alan opiskelijalle.

Koska ohjeellinen puilla istutettava alue on suhteellisen kapea (n. 4,5 m) tontin Holkkitien puoleisella reunalla, tulee lajivalintoihin kiinnittää erityistä huomiota. Suureksi ja leveäksi kasvavien puiden istuttaminen voi osoittautua kestävämmäksi ratkaisuksi.

Asemakaavan muutos ei aiheuta rakennusvirastolle kustannuksia.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12364 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838  
nina.mouhu(a)hel.fi  
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
silja.hurskainen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Tonttiosasto 12.2.2016

HEL 2015-001091 T 10 03 03

Tulppatie 3, Holkkitie 5

Kiinteistövirasto antaa 45. kaupunginosan (Vartiokylä) korttelin 45190 tontin 10 asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavan lausunnon:

Tontille suunnitellaan tiloja noin kahta tuhatta ammattiopiston tekniikan ja liikenteen alan koulutuspaikkaa varten. Tontin rakennusoikeus kasvaa 6 550 k-m<sup>2</sup> (58 450 k-m<sup>2</sup>:sta 65 000 k-m<sup>2</sup>:iin) ja tonttitehokkuus kasvaa 1,0:sta 1,11:een. Tontin pinta-ala on 58 450 m<sup>2</sup>. Tontilla tällä hetkellä sijaitsevat liikuntaviraston ja Staran varikkotoiminnot siirretään korvaaviin tiloihin muualle. Tontilla olevat vanhat rakennukset puretaan.



## Alueen suunnitteluratkaisusta

Kaava-alue käsittää tontin toimitilarakennuksille (KTY), johon saa rakentaa toimistoja, ympäristöhaittoja aiheuttamatonta teollisuutta ja opetusta sekä julkisia palveluja. Kiinteistövirasto pitää kannatettavina joustavia kaavamerkintöjä, jotka mahdollistavat opetustoiminnan lisäksi myös muuta yritystoimintaa. Kaavamääräykset voisivat mahdollistaa myös liiketilat, jotta alueen palveluista saataisiin mahdollisimman monipuolisia.

Tonttitehokkuus on realistinen ja toteuttamiskelpoinen, mutta tuleva Raidejokeri huomioon ottaen suunnitteluratkaisu olisi voinut olla tehokkaampikin. Tilankäyttö on tällä suunnitteluratkaisulla noin 32 k-m<sup>2</sup>/opiskelija, kun vastaavasti Metropolian Myllypuron kampuksella tilankäyttö tulee olemaan noin 10 k-m<sup>2</sup>/opiskelija. Toisaalta liikennealan koulutus Roihupellossa tarvitsee enemmän tilaa muun muassa kaluston säilytykseen.

Tonttiosasto on vuokrannut koko suunnittelualueen Tilakeskukselle.

Kiinteistövirasto puoltaa asemakaavamuutosehdotusta edellä mainitut seikat huomioon ottaen.

### Lisätiedot

Ilkka Aaltonen, johtava tonttiasiamies, puhelin: 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi

### Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2015 § 389

HEL 2015-001091 T 10 03 03

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

### Eesitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 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.



14.12.2016

Samalla lautakunta päätti

- 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.

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

Kiinteistövirasto Tilakeskus 5.6.2015

HEL 2015-001091 T 10 03 03

Ksv 4845\_1

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää tilakeskuksen kannanottoa Stadin ammattiopiston kampuksen asemakaavan muutoksen osallistumis - ja arviointisuunnitelmasta 1205-00/15.

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

Kaavasuunnittelu on tullut vireille kiinteistöviraston tilakeskuksen aloitteesta. Tilakeskus suunnittelee ja toteuttaa tontille opetuslautakunnassa 16.12.2014/§160 hyväksytyn ja 28.11.2014 päivätyn tarveselvityksen mukaiset Stadin ammattiopiston Roihupellon kampuksen tilat. Opetusvirasto sijoittaa kampukselle tarvitsemiaan lisätiloja ja keskittää samalla nyt hajallaan sijaitsevia yksiköitä.



Roihupellon kampukselle rakennetaan ammatillisen koulutuksen tarvitsemat tilat noin kahdelle tuhannelle tekniikka-, asennus- logistiikka ja laboratorioalan koulutuspaikalle. Roihupellon kampus on tarkoitus toteuttaa kolmessa eri vaiheessa.

Tilakeskus on vuokrannut tontilla olevat nykyiset tilat Staralle, liikuntavirastolle ja opetusvirastolle. Staran ja liikuntaviraston toiminnot siirretään korvaaviin tiloihin Vuosaareen. Logistiikka-alan koulutus siirtyy tontilla sijaitsevista nykyisistä tiloista ensimmäisessä toteutusvaiheessa valmistuviin uusiin tiloihin.

Tontilla olevat nykyiset rakennukset puretaan lukuun ottamatta tontin lounaiskulmassa, osoitteessa Tulppakuja 3 sijaitsevaa kolmekerroksista huolto- ja toimistorakennusta. Rakennus jää toistaiseksi nykyiseen käyttöön. Rakennuksen jatkokäyttö tulee arvioitavaksi myöhemmin ja on myös mahdollista, että se tullaan purkamaan ja korvaamaan joko toimitila-, opetus-, asuntola- tai muulla koko aluetta tukevaa toimintaa palvelevalla rakennuksella.

Tulevassa asemakaavassa tulee rakennusoikeus, rakentamisen ala ja tontin käyttötarkoitus määritellä siten, että kampusta voidaan kehittää monipuolisesti ja joustavasti ammatillisen koulutuksen muuttuviin tarpeisiin myös tulevaisuudessa. Tämä tulee huomioida rakennusoikeutta määriteltäessä ja sitä tuleekin kasvattaa nykyisestä.

Voimassa oleva asemakaava määrittelee rakennusten enimmäiskorkeudeksi 12 m. Suurin sallittu kerrosluku on kolme. Kampuksen tämänhetkinen viitesuunnitelma perustuu neljä- ja iv- konehuonekerrokset huomioiden viisikerroksisiin rakennusmassoihin ja yli neljän metrin kerroskorkeuteen.

Uudisrakennukset suunnitellaan mahdollisimman muuntojoustaviksi opetustoimen muuttuvia tarpeita varten. Kampukselle tuleva opetus edellyttää myös ulko-opetustiloja. Rakennusmassat sijoitetaan tontille kompakteina kokonaisuuksina niin, että korkeita halliopetustiloja tulee päällekkäin. Kaavamääräysten ei tule rajoittaa rakennusten enimmäiskorkeutta tai kerrosten lukumäärää epätarkoituksenmukaisella tavalla, kuitenkin kaupunkikuvalliset näkökohdat huomioiden.

Arto Hiltunen

tilakeskuksen päällikkö

Lisätiedot

Erja Erra, projektiarkkitehti, puhelin: 310 39997  
erja.err(a)hel.fi



14.12.2016

Kaj/15

Rakennusvirasto 20.5.2015

HEL 2015-001091 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1205-00/15 ja kaavaluonnoksesta Vartiokylän, Roihupellon (45.ko) asemakaavan muutoksesta 5.6.2015 mennessä.

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

Tontille suunnitellaan tiloja noin kahta tuhatta ammattiopiston tekniikan ja liikenteen alan koulutuspaikkaa varten. Uutta kerrosalaa tulee noin 32 000 m<sup>2</sup>. Tontilla tällä hetkellä sijaitsevat liikuntaviraston ja Staran toiminnot siirretään korvaaviin tiloihin muualle. Tontilla olevat vanhat rakennukset puretaan.

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

Kaavayhteistyön yhteyshenkilöt rakennusvirastossa ovat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838  
nina.mouhu(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
silja.hurskainen(a)hel.fi