



14.12.2016

Kaj/15

## § 350

### Detaljplaneändring för Kasåkerns campus (nr 12364)

HEL 2015-001091 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända detaljplaneändring för tomten 10 i kvarteret 45190 i 45 stadsdelen (Botby, Kasåkern) enligt ritning nr 12364, daterad 8.12.2015 och ändrad 27.9.2016, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024  
hannu.hyttinen(a)hel.fi  
Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Bilagor

- 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

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 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

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Området ligger i Kasåkern vid Pluggvägen 3/Holkvägen 5.

På tomten planeras lokaler för ungefär två tusen utbildningsplatser inom teknik och trafik vid yrkesinstitutet. Detaljplanen gör det också möjligt att förbereda sig på att bygga projektet i etapper, göra eventuella ändringar och tillbygga på tomten i framtiden. Byggrätten på tomten ökar med 6 550 m<sup>2</sup> (från 58 450 m<sup>2</sup> till 65 000 m<sup>2</sup>) och tomtexploateringen höjs från 1,0 till 1,11. Tomten omfattar 58 450 m<sup>2</sup>. Maximiantalet våningar i detaljplaneändringen är fyra.

Idrottsverkets och byggtjänsten Staras nuvarande funktioner på tomten flyttas till ersättande lokaler på annat håll. De gamla byggnaderna på tomten rivs. Avsikten är att Kasåkerns campus ska genomföras etappvis. Utbildningen i logistik flyttar samtidigt från de nuvarande lokalerna på tomten till nya lokaler i första fasen.

Detaljpanelösningen främjar att stadens strategiska mål att öka utbildningen och sysselsättningen av unga och att förtäta stadsstrukturen i Kasåkern på basis av den befintliga samhällsstrukturen uppnås. Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga campuslokaler för ungefär två tusen utbildningsplatser inom teknik och trafik vid yrkesinstitutet.

## Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen stämmer överens med de riksomfattande målen för områdesanvändningen och den nya generalplanen, godkänd 26.10.2016 av stadsfullmäktige.

I landskapsplanen för Nyland, fastställt 8.11.2006 av miljöministeriet, utgör detaljplaneområdet ett område för tätortsfunktioner. I etapplandskapsplan 2 för Nyland, fastställt 30.10.2014 av miljöministeriet, utgör detaljplaneområdet ett område som ska förtätas. Detaljplaneändringen strider inte mot landskapsplanerna.

I området gäller detaljplan nr 9385 från år 1987. I detaljplanen anges tomten som ett kvartersområde för byggnader och anläggningar för



samhällsteknisk försörjning (ET). På tomten får byggas bostäder endast för den personal vars närvaro är nödvändig för fastighetens skötsel och anläggningens verksamhet. Maximihöjden på byggnaderna är 12 meter.

Den som förverkligar detaljplanen förorsakas kostnader för rivning av de befintliga byggnaderna och uppförande av nya och för sanering av den förorenade marken. Enligt en preliminär kostnadskalkyl medför marksaneringen kostnader på ca 0,6 miljoner euro exklusive mervärdesskatt.

#### Planeringsfaser och växelverkan

Planeringsområdet är i Helsingfors stads ägo och planläggningen blev aktuell på stadens initiativ. Ändringen i detaljplanen har tagits fram utifrån en referensplan som Helsingfors lokalcentral har låtit göra.

Deltagandet och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Under beredningen av detaljplaneändringen kom det in en skriftlig åsikt som gällde programmet för deltagande och bedömning och referensplanen. Dessutom framfördes muntliga åsikter på Jokermässan. I den skriftliga åsikten anges det att campuset är välkommet i området men området ska planeras mer effektivt så att också bostäder förläggs till området. Gårdsområdena och parkeringsområdena ovan jord ska utelämnas ur planerna.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 15.1–15.2.2016. Anmärkningar framställdes inte.

Stadsfullmäktige godkände 31.8.2016 (212 §) projektplanen för första fasen på yrkesinstitutet Stadin ammattiopistos campus i Kasäkern utgående från att projektet får omfatta högst 12 890 m<sup>2</sup> bruttoyta, och byggkostnaderna får uppgå till högst 35 420 000 euro exklusive mervärdesskatt i kostnadsnivån i juli 2015.

#### Utlåtanden

Utlåtande gavs av Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Gasum Oy, Aurora Kaasunjakelu Oy, samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), fastighetskontoret, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och miljönämnden.

Samkommunen Helsingforsregionens trafik konstaterar i sitt utlåtande att HRT 8.6.2015 har gett ett utlåtande om beredningen av detaljplanen och att detta fortfarande gäller. Projektplanen för Jokerbanan har ändrats efter situationen i juni 2015 så att hållplatser har planerats även vid



Handelskvarnsvägen, vilket är bra att ta i beaktande vid planeringen av cykel- och gångtrafiken i campusområdet. HRT har ingenting att påpeka om förslaget till detaljplan.

Räddningsnämnden har ingenting att invända mot detaljplanen vad förutsättningarna för räddningsverksamheten beträffar. Dessutom konstateras det i utlåtandet att räddningsverket kommer att kommentera byggnadens brandtekniska frågor och förutsättningarna för räddningsverksamhet i samband med den fortsatta planeringen i bygglovsfasen.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster anger i sitt utlåtande att den allmänna vattenledningen och avloppen i detaljplaneområdet kommer att överges och anslutningspunkter till en vattenledning och avlopp i det allmänna området anvisas på tomt.

Nämnden för allmänna arbeten tillstyrkte förslaget till detaljplaneändring med följande påpekanden: eftersom det normativa området vid Holkvägen, i vilket träd ska planteras, är relativt smalt, ska man fästa särskilt avseende på vilka trädarter som väljs. Detaljplaneändringen medför inga kostnader för byggnadskontoret.

Fastighetskontoret anser i sitt utlåtande att flexibla detaljplanebestämmelser är att föredra eftersom de möjliggör också företagsverksamhet utöver undervisningsverksamheten. Med detaljplanebestämmelserna skulle man kunna göra det möjligt att bygga även affärslokaler för att få så mångsidiga tjänster som möjligt till området. Tomtexploateringen konstateras som realistisk och möjlig att förverkliga men med beaktande av den kommande Jokerbanan skulle en mer effektiv lösning ha kunnat planeras. Tomtavdelningen har utarrenderat hela planeringsområdet till lokalcentralen. Fastighetskontoret tillstyrker förslaget till detaljplaneändring med beaktande av omständigheterna ovan.

Helen Elnät Ab och miljönämnden har ingenting att påpeka. Gasum Oy har ingenting att invända mot detaljplaneprojektet. I fråga om gasledningen i Aurora Kaasunjakelu Oy:s ägo finns det ingenting att invända mot projektet.

Affärsverket Helsingfors stads trafikverk och idrottsverket hade ingenting att yttra.

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien, och referat av dessa och genmälena ingår i rapporten om växelverkan (bilaga 3).

#### Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Frågorna i utlåtandena har beaktats enligt möjligheterna. I förslaget till detaljplan har det gjorts ändringar för vilka det redogörs i detalj i detalj-



14.12.2016

Kaj/15

planebeskrivningens sista kapitel. Detaljplanebeskrivningen har kompletterats i fråga om planerings- och behandlingsfaserna, resultaten av grundundersökningarna och den preliminära kalkylen om kostnaderna för marksaneringen. Dessutom har vissa justeringar av teknisk karaktär som gäller datum gjorts på detaljplanekartan.

Ändringarna är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

Beslutsförslaget motsvarar stadsplaneringskontorets justerade framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024

[hannu.hyttinen\(a\)hel.fi](mailto:hannu.hyttinen(a)hel.fi)

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045

[anna.villeneuve\(a\)hel.fi](mailto:anna.villeneuve(a)hel.fi)

## Bilagor

- 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

## Bilagematerial

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

## Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3



14.12.2016

Kaj/15

Bilaga 4

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

**För kännedom**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto  
Kiinteistövirasto  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristölautakunta

**Beslutshistoria**

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 asemakaavaselistuksesta 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

Ksv 1021\_6

**Postadress**

PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**

+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**

0201256-6

**Kontonr**

FI0680001200062637

**Moms nr**

FI02012566



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 kaavaselostuksesta.

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 korttelialueksi (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.



14.12.2016

Kaj/15

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 tankkauspaikka 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

**Postadress**  
PB 10  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Besöksadress**  
Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Telefon**  
+358 9 310 1641  
**Telefax**  
+358 9 655 783

**FO-nummer**  
0201256-6

**Kontonr**  
FI0680001200062637  
**Moms nr**  
FI02012566





14.12.2016

Kaj/15

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 hankesuunnitelma 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-asiasa 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 viemäriin.

Yleisten töiden lautakunta (16.2.2016) puolsi asemakaavan muutosehdotusta 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-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 -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 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 tekniläonteisistä 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 alustava kustannusarvio ilman arvonnäisäveroä on noin 0,6 miljoonaa euroä.

#### Lisätiedot

Laura Viljakainen, arkkitehti, puhelin: 310 37243  
laura.viljakainen(a)hel.fi  
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129



14.12.2016

Kaj/15

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

### 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 ope-  
tusta 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

Esitys

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.

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 kolmekerrosista 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 määrittellä 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

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