



§ 567

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Koskelan koulu ja päiväkoti (Juhana-herttuan tie 13) tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12817) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2022-012069 T 10 03 03

Hankenumbero 2482_4

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 7.11.2023 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12817 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaava koskee 26. kaupunginosan (Koskela) korttelin 973 tonttia 6 ja asemakaavan muutos koskee 26. kaupunginosan (Koskela) korttelin 973 tonttia 5 sekä katu- ja puistoalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 09 310 37020
niko.latvakoski(a)hel.fi

Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 20498
eetu.saloranta(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 09 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi

Sari Jurmo, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 37855



sari.jurmo(a)hel.fi

Emmaleena Krankkala, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat: 09 310 39255
emmaleena.krakkala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12817 kartta, päivätty 7.11.2023
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12817 selostus, päivätty 7.11.2023, päivitetty Kylk:n 7.11.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7426/7.11.2023)
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 15.5.2023, täydennetty 7.11.2023
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Kaavaratkaisu koskee Juhana-herttuan tie 13:ssa sijaitsevaa opetus- ja sosiaalitointa palvelevien rakennusten (YOS) tonttia 973/5. Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa koulun ja päiväkodin laajennusosan rakentaminen sekä päiväkodin piha-alueen laajentaminen tontin pohjoispuolella sijaitsevaan puistoon. Lisäksi tavoitteena on parantaa tontin ja puiston liikennejärjestelyjä siten, että koulun ja päiväkodin tonttia laajennetaan Myrskylänpolulle ja sen itäpuolelle.



Uutta kerrosalaa on 3 650 k-m². Tontin tehokkuusluku on $e=0,70$. Laajennuksen jälkeen kiinteistöön saadaan järjestettyä tilat yhteensä 250 oppilaalle ja 250 päiväkotilapselle.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7426), jossa Myrskylänpolku osoitetaan yleiselle jalankululle ja pyöräilylle. Kiinteistön auto- ja pyöräpysäköinti osoitetaan pääosin Myrskylänpolun varteen.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan uuden laajennusosa sovittaminen tontille siten, että olemassa olevat rakennukset pääosin säilyvät.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021 - 2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi huomioiden alueen erityispiirteet. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijoittuu Koskelan kaupunginosaan osoitteeseen Juhana-herttuan tie 13. Kaava-alueeseen kuuluu voimassa olevan asemakaavan mukainen opetus- ja sosiaalitointa palvelevien rakennusten korttelialue (YOS) eli tontti 973/5 sekä sitä ympäröiviä katu- ja puistoalueita. Tontilla sijaitsee vuonna 1975 valmistunut kaksikerroksinen koulu sekä yksikerroksinen päiväkotikoulu, jota on laajennettu 1980-luvulla. Rakennukset ja niiden muodostama tilakokonaisuus tontilla on pitkälti alkuperäisen mukainen. Kaava-alue rajautuu asuinkortteleihin, katualueisiin (Juhana-herttuan tie ja Nastolantie), puistoon sekä kaavoittamattomaan metsä- ja kallioalueeseen.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1970–1983) ja niissä alue on merkitty opetus- ja sosiaalitointa palvelevien rakennusten kortteli-, puisto- ja katualueeksi. Suunnittelualueen kaakkoiskulmassa on pinta-alaltaan vähäinen kaavoittamattoman alueen osa.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen kiinteistöt. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia siten, että peruskorjaus- ja uudisrakennushankkeen arvo on karkeasti



arvioiden 20 - 30 milj. euroa. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Uutta kaavoitettavaa rakennusoikeutta on 3 650 k-m².

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat olemassa olevien koulu- ja päiväkotirakennusten rakennushistoriallisiin ja kaupunkikuvallisiin arvoihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että olemassa olevia rakennuksia koskevat merkinnät ja määräykset ohjaavat nykytilanteen mukaisen kaupunkikuvan säilyttämiseen.

Mielipiteet

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat olemassa olevien koulu- ja päiväkotirakennusten rakennushistoriallisiin ja kaupunkikuvallisiin arvoihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että olemassa olevia rakennuksia koskevat merkinnät ja määräykset ohjaavat nykytilanteen mukaisen kaupunkikuvan säilyttämiseen. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 15.5. - 13.6.2023

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta.



Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen turvallisuuteen ja pesintään, koulun ja päiväkodin pihaan sekä kosteikon nykytilaan ja turvallisuuteen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaava-alueen pohjoisosaan osoitettuun maanalaiselle johdolle varattuun alueen osaan sekä olemassa olevan rakennuskokonaisuuden rakennushistoriallisiin arvoihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL).

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Niko Latvakoski, suunnittelija, puhelin: 09 310 37020
niko.latvakoski(a)hel.fi

Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 20498
eetu.saloranta(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 09 310 37217



07.11.2023

sakari.mentu(a)hel.fi
Sari Jurmo, maisema-arkkitehti, maisemasuunnittelu, puhelin: 09 310 37855
sari.jurmo(a)hel.fi
Emmaleena Krankkala, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat: 09 310 39255
emmaleena.krankkala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12817 kartta, päivätty 7.11.2023
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12817 selostus, päivätty 7.11.2023
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7426/7.11.2023)
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 15.5.2023, täydennetty 7.11.2023
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielenpitoensa esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
13.6.2023