

## **VUOROVAIKUTUSRAPORTTI**

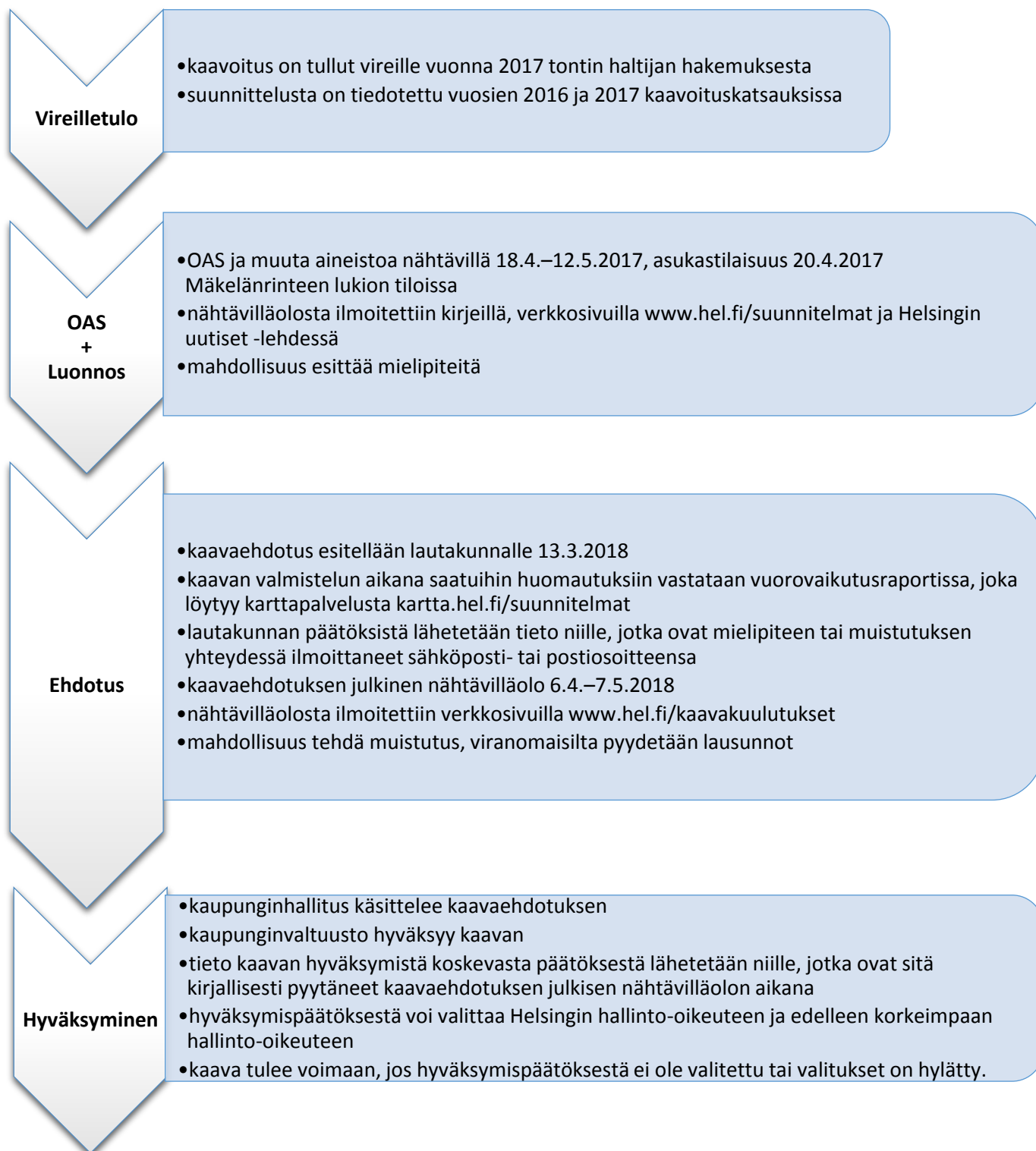
Mäkelänrinteen urheilukampus, asemakaava ja asemakaavan muutos (nro 12490)

### **Vuorovaikutusraportin sisältö**

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista on nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

## Kaavoituksen eteneminen



## YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 18.4.–12.5.2017

### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennettuihin kaukolämpö- ja vesijohtoihin ja viemäriin sekä uusiin johtotarpeisiin, sähköaseman sijoittamiseen alueelle, Mäkelänkadun ilmanlaatuun ja meluhaittaan, alueen rakennusten kulttuurihistoriallisiin arvoihin, näkymiin ja kaupunkikuvaan, alueen maaperään ja maanalaisiin rakenteisiin, tulevan asema-kaavan väljyyteen koskien koulurakennusta, asuntotuotannon lisäämiseen ja kerrostalotuotantoon alueella, yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattujen alueiden sijoittamiseen, Vallilanlaakson arvokkaaseen lintukohteeseen sekä ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen huomiointiin ottamiseen valmistelussa hulevesien hallinnan ja uusiutuvan energiantuotannon osalta. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyoässä siten, että teknisistä tilavarauksista, melusuojauksesta ja ilmanvaihdosta, yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattujen alueiden sijoittamisesta ja toteutuksen laatutasosta, uudisrakentamisen sijoittamisesta, arkkitehtuurista ja toteutuksen laatutasosta, hulevesien huomiointiin ottamisesta sekä uusiutuvan energian tuotannon mahdollistamisesta määrätään kaavaehdotuksessa. Koulurakennuksen rakennusala ja muut rakennusta määrittävät määräykset on laadittu mahdollisimman väljänä.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta koskien laajempaa Vallilan pohjoisosan kehittämistarkastelua saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- pelastuslaitos
- kaupunkiympäristötoimiala (ent. kiinteistöviraston geotekninen osasto, ent. kiinteistöviraston tilakeskus, ent. kiinteistöviraston tonttiosasto, ent. rakennusvirasto, ent. ympäristökeskus)

### Vastineet viranomaisten kannanottoihin aihepiireittäin

Johtosiirrot- ja varaukset sekä muut maanalaiset tilat ja tekniset varaukset

Kaavaehdotuksessa on esitetty maanalainen tilavaraus siirrettävälle

---

kaukolämpöjohdolle. Kaukolämpöjohdon tuennasta on esitetty periaate ja ratkaisu on hyväksytetty johdon omistajalla.

Vesihuollon johtosiirrot on selvitetty ja esitetty kaavaselostuksen liitteenä olevassa johtokartassa. Tontin halki kulkevalle vesijohdolle on esitetty uusi sijainti ja johtokuja asemakaavassa. Asemakaavakartassa on esitetty tarvittavat johtokujat. Arvioidut kustannukset on esitetty asemakaavaselostuksen yhdyskuntataloudelliset vaikutukset -osassa.

Urheilu- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle määrätään sijoitettavaksi verkonhaltijan ohjeen mukainen muuntamo-tila. Uuden sähkönsiirtoaseman sijoittamista laajemmalle tarkastelualueelle on mahdollista tutkia.

Olemassa olevat maanalaiset tilat ja tunnelit on esitetty asemakaavassa. Asemakaavassa on annettu määräys maanalaisten tilojen ja rakenteiden huomioon ottamisesta.

#### Ilmanlaatu, meluhaitat, linnusto, ilmastonmuutos ja kestävä energiantuotantomuodot

Urheilukeskus ja lukion laajennus sijoittuvat Mäkelänkadun varteen, mutta rakentaminen ei lisää kadun kuilumaisia osuuksia eikä sen arvioida heikentävän Mäkelänkadun ilmanlaatua. Uudet opiskelija-asunnot sijoittuvat suosituksetäisyyttä kauemmas Mäkelänkadusta, joten ilmanotomääräys ei ole tarpeen. Urheilukeskuksen ja lukion laajennuksen YUO-kortteliin on Mäkelänkadun liikenteen haittojen vuoksi annettu määräys ilmanotosta ja julkisivuihin kohdistuvasta melutasosta, jonka perusteella voidaan määrittää vaatimus ulkovaipan kokonaisääneneristävyydelle.

Kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen ei ulotu arvokkaalle linnustoalueelle.

Asemakaavassa määrätään, että tonteille tulee laatia hulevesisuunnitelma. Hulevedet tulee viivyttää tontilla. Piha-alueilla tulee pääsääntöisesti käyttää vettä läpäiseviä pinnoitteita kulku-, huolto- ja pelastusväyliä lukuun ottamatta. Kattopinnat tulee toteuttaa ensisijaisesti viherkattoina. Tuuligeneraattorien, aurinkopaneelien tai muiden vastaavien energian keräimien integroiminen rakennuksiin on sallittua.

#### Rakennusalat ja -oikeudet, yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattavat alueet

Koulurakennuksen rakennusala ja -oikeus on kaavaehdotuksessa mahdollisimman väljä. Toiminnallisista yleistä määrätään muun muassa

koulun sisäänkäynti- ja huoltopihoista sekä melusuojauksesta ja kaupunkikuvallisista syistä määrätään pääasiallinen julkisivumateriaali.

Kaavaan on merkitty asuntolatontille Mäkelänkadulta tontin 585/14 huoltotielle johtava yleiselle jalankululle ja pyöräilylle sekä alueen sisäiselle huollolle varattu alueen osa sekä Vallilanlaaksoon johtava yleiselle jalankululle varattu porrasyhteys. Yhteyksien toteuttamisesta on sovittu hankkeen kanssa. Koulun ja urheiluhallin tontille on merkitty yleiselle jalankululle ja pyöräilylle sekä alueen sisäiselle huollolle varattuja alueen osia sisäänkäyntipihan ja pysäköintialueiden järjestelyjen toteuttamisen varmistamiseksi. Aluevarausten sijoittaminen tontille yksinkertaistaa niiden toteutus- ja kunnossapitovastuiden sopimista.

#### Suojeluarvot ja uuden rakentamisen sovittaminen alueelle

Opintiellä-inventoinnin mukaan tontilla sijaitseva koulurakennus ei sisällä suojeltavia arvoja. Rakennus on arvotettu luokkaan 3, jonka kohteilla ei yleensä ole sellaisia rakennustaiteellisia, kaupunkikuvallisia tai historiallisia arvoja, joita tulisi asemakaavalla suojella. Luokitus on suuntaa antava.

Uudisrakentamisen suunnittelua ja sijoittelua on pyritty ohjaamaan alueen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja rakennuskantaan sovittoaen ja sen kaupunkikuvallinen laatu varmistamaan useilla eri määräyksillä. Tonttia täydennettäessä ei valitettavasti voida välttyä avointen näkymien menettämiseltä.

#### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat muun muassa rakentamisen tyyppiin, määrään ja sijoitteluun, pysäköintiin ja liikenneyhteyksiin sekä alueen toimintoihin ja palveluihin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakentamisen sovittamista alueelle ohjataan useilla määräyksillä ja Mäkelänkadun ja Mäkelänrinteen varren ympäristöä on kehitetty luonnosvaiheen suunnitelmista.

Kirjallisia mielipiteitä koskien laajemman alueen kehittämistä saapui 20 kpl. Mäkelänrinteen urheilukampuksen kaavamuutosta koski näistä yhteensä 16 kpl.

#### **Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin**

##### Suunnittelun lähtökohdat ja suunnittelu- ja vuorovaikutusprosessi

Alueen kehittämis- ja täydennysrakentamissuunnitelma on uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen. Yleiskaavaa toteutetaan vähittäin ja alu-

---

eiden ominaispiirteisiin ja mahdollisuuksiin sovittaen. Myös jo rakennettuja alueita ja tontteja täydennetään ja tiivistetään kaupunkimaisen rakenteen ja ympäristön saavuttamiseksi niiltä osin, missä tähän on tarvetta ja mahdollisuuksia.

Mäkelänrinteen lukion tontin kehittäminen on kytketty laajempaan alueelliseen tarkasteluun pyrkimyksenä kehittää Vallilan pohjoisosaa kokonaisuutena. Alueen suunnittelua on tehty yhteistyössä usean eri tontin haltijan kanssa sovittaen yhteen useita eri näkökulmia, rajoitteita ja tavoitteita. Tarkastelualueen muiden tonttien samoin kuin sen ulkopuolisten alueiden kehittäminen ratkaistaan erillisissä hankkeissa. Kaava-muutoshankkeen vuorovaikutus on järjestetty lain edellyttämällä tavalla.

Opiskelija-asunnoille on tarve kaikkialla Helsingin alueella ja erityisesti urheiluille opiskelijoille suunnattujen asuntojen toteuttaminen osaksi urheilukampusta voidaan katsoa monipuolistavan tarjontaa ja tukevan kampuksen toimintaa.

#### Uusien rakennusten rakennustyyppi, sijoittaminen ja koko

Rakennusten sijoittelulla pyritään muodostamaan katutilaa Mäkelänrinne-kadulle parantaen kadun ja sen jatkeena olevan huoltoväylän ja portaan ulkoasua ja käytettävyyttä. Rakentamisen ulottaminen kiinni Mäkelänkatuun ei ole mahdollista hankkeen esittämällä pysäköintiratkaisulla.

Opiskelija-asuntojen rakennuttamisesta vastaava Hoas on päätenyt pistetaloratkaisuun muun muassa matalan hintatason saavuttamiseksi. Pistetaloratkaisun voidaan katsoa sopivan nykyisen pistetaloalueen laidalle. Rakentamisen laajuus on määrittyynyt rakennuttajan tarpeiden ja rakentamiselle, huolto- ja pihatoiminnoille käytettävissä olevan alueen mukaan.

Vallilanlaakson reuna ja rakentamisen muodostama silhuetti on huomioitu suunnittelussa ja tulevat rakennukset pyritään sovittamaan osaksi nykyistä rakentamista. Reuna-alueen selkiyttämisen vuoksi rakentamisen ulottaminen puistoon rajallisissa määrin katsotaan perustelluksi.

#### Liikenne ja pysäköinti

Kävely- ja pyöräily-yhteyksiä urheilukeskuksen tontilla sekä Mäkelänrinne-kadulla ja sen jatkeella parannetaan ja selkiytetään. Viheralueverkoston suunnitelma Vistran mukainen kulkuyhteys pitkin Mäkelänrinnettä alas laaksoon on toiminut yhtenä suunnittelun lähtökohtana.

---

Kiinteistön kehittäjä vastaa kiinteistön huoltoliikenteen ja -pysäköinnin suunnittelusta ja järjestämisestä. Pysäköinti ratkaistaan tontilla maantasopysäköintinä pääasiassa kustannussyistä. Urheilukeskuksen vierailijoiden paikoitus on keskitetty tontin Mäkelänkadun puoleiselle reunalle, minkä lisäksi keskuksen henkilökunnan paikkoja on mahdollista sijoittaa erilliselle huoltopihalle. Koulun oppilaita tai opiskelija-asumista varten ei vaadita osoitettavaksi pysäköintipaikkoja. Lähialueella on muutamia kadunvarsipaikkoja asuntolakiinteistön asukkaiden ja vierailijoiden käyttöön. Tontti on erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien varrella eikä sijainniltaan edellytä autolla liikkumista.

Mäkelänrinteen puoleinen osuus ratatunnelista on suunniteltu hyödynnettäväksi juoksuratana eikä se siten ole käytettävissä pysäköintiin tai julkiseksi pyöräily- ja/tai kävely-yhteydeksi. Junatunnelin käyttöä pyöräväylänä koskevan valtuustoaloitteen käsittely on päättynyt eikä tunnelin katsota soveltuvan pyöräväyläksi muun muassa sen Teollisuuskadun päädyn korkeusaseman vuoksi. Ratatunnelia ei ole tarkoitus hyödyntää raitiovaunuille, sillä näille on suunnitteilla vaihtoehtoinen maanpäällinen reitti.

Vallilanlaakson pysäköintitilanteeseen ratkaisuksi ehdotetun uuden pysäköintilaitoksen suunnittelu Mäkelänkadun toiselle puolelle ei ole hankkeena aktiivinen. Alueella on jo toiminnassa yleinen pysäköintilaitos.

#### Toiminnot ja palvelut alueella

Kaavamuutoksen tavoitteena on lukion toimintamahdollisuuksien parantaminen vastaamalla lukion kasvaviin tilatarpeisiin sekä urheilukampanuksen toteuttamisen mahdollistaminen varaamalla rakennusoikeutta urheiluhallille ja urheilevia opiskelijoita palvelevalle asuntolarakennukselle. Koulun tiloissa toimii ilta-aikaan Helsingin aikuislukio. Kaavamuutoksen toteuttaminen lisää koulutus- ja liikuntapalveluja alueella sekä synnyttää oletettavasti muutamia uusia työpaikkoja. Opiskelija-asuntola ei aiheuta merkittävää kuormitusta alueen päivähoito- ja peruskoulupalveluille.

Urheilu- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueelle saa sijoittaa myös muita palvelu- ja toimitiloja. Urheilukeskuksen kehittäjän suunnitelmiin ei kuulu julkisten suihku- ja aputilojen tarjoaminen Vallilanlaakson liikuntapaikkojen käyttäjille, joskaan kaavaehdotus ei estä toteuttamasta näitä.

#### **Yhteenveto asukastilaisuudesta 20.4.2017**

Mäkelänrinteen kaavamuutoksen luonnossuunnitelmat esiteltiin osana alueen kokonaistarkastelua ja asukastilaisuus järjestettiin usealle alu-

een rakennushankkeelle yhteisenä. Asukastilaisuudessa kaavam muutoksen valmistelija esitteli alueen kehittämisen lähtökohdat, tavoitteet ja kokonaistarkastelun sekä käynnissä olevat hankkeet yleispiirteisellä tasolla. Lisäksi esitettiin kaavoituksen ja rakentamisen alustava aikataulu ja osallisten vaikutusmahdollisuudet. Esittelyä seurasi keskustelu alueen kehittämisen mahdollisuuksista, tarpeista ja rajoittavista tekijöistä. Huolenaiheita esitettiin Mäkelänrinteen kehittämisen osalta muun muassa ratatunnelin käyttöön ja Vallilanlaakson pysäköintitilanteeseen liittyen. Alueen aktiivisten rakennushankkeiden edustajat (Uintikeskus, urheilukeskus ja lukio, opiskelija-osakunnat, Pohjola Rakennus Oy) olivat järjestäytyneet omiin pisteisiinsä suunnitelmiansa esittelemiseksi ja näistä keskustelemiseksi.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 6.4.–7.5.2018

### **Muistutukset**

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

### **Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen kaukolämpöjohtoon, vesijohdon siirtoon, meluntorjuntaan ja ilmanlaadun varmistamiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

### **Vastineet lausuntoihin**

Tontin 22586/5 luoteisreunaan rajautuvat kaukolämpöjohdot on suunniteltu jäävän nykyiselle paikalleen, mikä tulee ottaa huomioon tonttia rakennettaessa.

Runkovesijohdon siirtokustannus arvioidaan tarkemmassa jatkosuunnittelussa.

Kaava-alueen liikennemelutilannetta on arvoitu Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 perusteella. Ote melukartasta on lisätty selostukseen ja selostustekstiä täydennetty.

YUO-korttelialueen tarvittava rakenteiden ääneneristävyys on tarkoitus johtaa juuri rakennuksen ulkovaippaan kohdistuvan päiväajan kes-



kiäänitason perusteella, jotta varmistetaan melutason ohjearvojen saavuttaminen erilaisissa käyttötarkoituksissa mukaan lukien opetustilat. Ohjearvon saavuttamisen varmistamiseksi, asemakaavassa on vielä lisäksi erikseen annettu määräys rakennusluvan yhteydessä tehtävästä meluselvityksestä, jotta siinä vaiheessa vielä tarkemmin määritellään ulkovaipalta ja eri rakenneosilta vaadittava äänitasoerotus liikennemellua vastaan.

AKS-korttelin leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet on Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 mukaan sijoitettavissa alueelle, jolla päiväajan melutason ohjearvo selvästi alittuu. Samaisen meluselvityksen perusteella voidaan arvioida, ettei minkään kerroskorkeuden julkisivuun kohdistu sellaista melutasoa, jolloin olisi tarve antaa asemakaavassa äänitasoerovaatimuksia.

Liikenteen ilmanlaatuvaikutusten arviointia on täydennetty selostukseen. Kaavassa annettua määräystä YUO-korttelin ilmanvaihdon suunnittelusta on täydennetty lausunnossa ehdotetulla tavalla.

---