



20.10.2020

Asia/5

## § 597

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Agricolaankatu 1 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12626)

HEL 2018-010026 T 10 03 03

Hankenumero 6064\_4

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

## Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta päätti käsitellä toimialajohtajan viidennen esityksen kokouksen kolmantena asiana.

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Suvi Huttunen ja tiimipäällikkö Hanna Pikkarainen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Mia Haglund: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

## Lisätiedot

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335  
suvi.huttunen(a)hel.fi  
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027  
hanna.pikkarainen(a)hel.fi  
Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131  
mikko.tervola(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12626 kartta, päivätty 20.10.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12626 selostus, päivätty 20.10.2020
- 5 Havainnekuva, 20.10.2020
- 6 Viitesuunnitelma, HPK Arkkitehdit Oy



7	Tilastotiedot
8	Tehdyt muutokset
9	Vuorovaikutusraportti 6.7.2020, täydennetty 20.10.2020
10	Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 20.10.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12626 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 11. kaupunginosan (Kallio, Torkkelinmäki) korttelia 11334 ja puistoaluetta.

Lisäksi lautakunta päättää

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

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://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.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kojamo Oyj:n kaupungilta ostamaa Metropolian tonttia ja kiinteistöä. Entisen Metropolian ammattikorkeakoulurakennuksen sijainti on näyttävällä paikalla Pengerpuiston kupeessa Kalliassa. Opetustoiminnan muutettua rakennuksesta Myllypuroon uudelle Metropolian kampusalueelle, korttelin käyttötarkoitusta muutetaan asuin-, liike- ja toimitilakäyttöön. Lisäksi rakennuksen yhteyteen mahdollistetaan lisärakentamista.



Uutta asuntokerrosalaa on 9 110 k-m<sup>2</sup> ja liike- ja toimitilakerrosalaa on 660 k-m<sup>2</sup>. Tontin tehokkuusluku on  $e = 2,75$ . Asukasmäärän lisäys on noin 170.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että rakennuksen kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät ja alueelle tulee lisää asuntoja.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaavoitettavalla tontilla osoitteessa Agricolankatu 1–3 sijaitsee vuonna 1929 valmistunut Helsingin teollisuuskoulu, jonka arkkitehti oli Yrjö Sadeniemi Yleisten rakennusten ylihallituksesta. Teollisuuskoulu aloitti toimintansa jo vuonna 1881 toimien useissa vuokratiloissa ympäri Helsinkiä ennen kuin sille valmistui oma talo. Teollisuuskoulut muutettiin vuonna 1941 asetuksella teknillisiksi oppilaitoksiksi. 1999 koulu muuttui ammattikorkeakoulu Stadiaksi ja vuonna 2008 Metropolia ammattikorkeakouluksi. Opetustoiminta on nyt siirtynyt rakennuksesta Myllypuroon uudelle Metropolian kampusalueelle. Kuusikerroksisen koulurakennuksen Agricolankadun ja Pengerpuiston puoleinen osa tonttia on toiminut kiinteistön paikoitusalueena. Rakennus ja tontti ovat yksityisomistuksessa. Tontin eteläpuoleinen puisto Agricolanaukio johdattaa koulurakennuksen pääsisäänkäyntiin.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Nykyinen koulurakennus on suojeltu sr-2 -merkinnällä ja sille on osoitettu 7 200 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Lisäksi tontille on annettu 1 500 k-m<sup>2</sup> lisärakennusoikeutta. Pysäköinti on osoitettu maantasoon Pengerpuiston puolelle ja rakennuksen Pengerkadun puoli on määritetty istutettavaksi alueen osaksi.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on kantakaupunkia C2.

Korttelialue ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana 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 ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kaupunginmuseo, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaava-alueen käyttötarkoituksen muutokseen, suojeluarvoihin ja täydennysrakentamisen suunnitelmiin, jatkosuunnitteluvaiheen pelastus- ja paloteknisiin suunnitelmiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaupunginmuseo on ollut mukana viitesuunnitelman ohjauksessa ja kaavan laadinnassa. Kaavamerkinnot on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa. Rakennuksista on laadittava palotekninen suunnitelma ja asuinrakennusten mahdolliset pelastustievaatimukset tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen suojeluun, koulurakennuksen muuttamiseen asuinkäyttöön ja sen lisärakentamiseen, alueen ympäristöarvoihin sekä alueen pysäköintipaikkojen puutteeseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennusten suojelumääräyksiä on laadittu sekä rakennusten ulkoarkkitehtuurista että tärkeistä sisätiloista. Koulurakennuksen lisärakentaminen on sovitettu siten, että vanhan rakennuksen julkisivut säilyvät. Tontin pysäköinti on suunniteltu maanalaisena. Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 6.7.–14.8.2020

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin 72 muistutusta, joista 4 oli adresseja (allekirjoittajia yhteensä 191). Nähtävilläolajan ulkopuolella saapui 3 kirjettä.



Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat käyttötarkoituksen muutokseen, täydennysrakentamiseen, rakennetun kulttuuriympäristön huomioimiseen, rakennussuojeluun, pysäköintilaitoksen tarpeellisuuteen, rakentamisen vaikutuksista ympäristöön sekä kaavaprosessiin. Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat täydennysrakentamiseen sekä kiinteistön myyntiin yksityiselle toimijalle.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat Torkkelinkadun puoleisen päävesijohdon, kaupungin hulevesistrategian ja jätehuoltomääräysten huomioimiseen jatkosuunnitteluvaiheessa, kaava-alueen käyttötarkoituksen muutokseen, suojeluarvoihin ja jatkosuunnitteluvaiheen suunnitelmiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy
- kaupunginmuseo, kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeistä 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. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Käyttötarkoituksen muuttamisesta on sovittu kaupungin ja maanomistajan välisessä, kiinteistöjen kauppaa ja kehittämistä koskevassa puitesopimuksessa, jonka kohteena on opetuskäytöstä vapautuneita, Met-



20.10.2020

Asia/5

ropolia Ammattikorkeakoulu Oy:n käytössä olleita kiinteistöjä. Kaava-alueeseen ei liity maankäyttösopimusmenettelyä.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Suvi Huttunen, arkkitehti, puhelin: 310 37335  
suvi.huttunen(a)hel.fi  
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027  
hanna.pikkarainen(a)hel.fi  
Mikko Tervola, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 44131  
mikko.tervola(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12626 kartta, päivätty 20.10.2020
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12626 selostus, päivätty 20.10.2020
- 5 Havainnekuva, 20.10.2020
- 6 Viitesuunnitelma, HPK Arkkitehdit Oy
- 7 Tilastotiedot
- 8 Tehdyt muutokset
- 9 Vuorovaikutusraportti 6.7.2020, täydennetty 20.10.2020
- 10 Osa päätöshistoriaa

**Oheismateriaali**

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset ja kirjeet

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 8

Ne muistutuksen esittäneet,

Esitysteksti



20.10.2020

Asia/5

jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

Ne hyväksymispäätöksen pyytäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 9

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Sippola-Alho, Rämö, Lindén, Hakola

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 24.6.2019

---

**Postiosoite**

PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
Kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**

Työpajankatu 8  
Helsinki 58  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**

09 310 1691

**Faksi****Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F106 8000 1200 0626 37

**Alv.nro**

F102012566