



## § 420

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Kaarelankuja 2:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12589)

HEL 2018-010557 T 10 03 03

Hankenumero 0740\_41

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 27.8.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12589 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 33. kaupunginosan (Kaarela) korttelin 33079 tontteja 5 ja 9 sekä katu- ja suojaviheralueita (muodostuu uusi kortteli 33063).

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, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

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

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

- Senaatti-kiinteistöt: 6 000 euroa

## Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat yksikön päällikkö Tuomas Eskola ja liikenneinsinööri Taina Toivanen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37285  
tuomas.eskola(a)hel.fi

Taina Toivanen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37433



27.08.2019

Asia/19

taina.toivanen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12589 kartta, päivätty 27.8.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12589\_selostus, päivätty 27.8.2019, päivitetty Kylk:n 27.8.2019 päätöksen mukaiseksi
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6966)
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 27.8.2019 ja asukastilaisuuden muistio 20.11.2018
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 7
Mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, joka sijaitsee Hämeenlinnanväylän ja Kehä I:n risteyksen koillispuolella. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden koulun ja uuden liikuntahallin rakentamisen alueelle. Tavoitteena on parantaa Suomalais-venäläisen koulun sisä- ja ulkotilojen ilmanlaatua ja melutilannetta. Samalla parannetaan alueen palvelutasoa mahdollis-



tamalla liikuntahallin rakentaminen alueelle. Koulun liikuntatilat on suunniteltu sijoitettavan liikuntahalliin.

Koulun kerrosala tontilla 33079/5 (uusi tonttinro 33079/10) ei muutu kaavamuutoksessa. Uutta urheilu- ja liikuntatoimintojen kerrosalaa tulee lisää 5 650 k-m<sup>2</sup>. Koulutontin tehokkuusluku on  $e=0,40$ , liikuntahallitontin tehokkuusluku on  $e=0,50$ .

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6966), jossa osoitetaan esikaupungin tavoiteverkon mukainen pyöräilyn pääreitti kulkemaan tulevan koulun ja liikuntahallin välistä. Reitti muodostaa suoran yhteyden Hämeenlinnanväylän ja Kaarelantien alikulkujen välille.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutosalue sijoittuu suurten liikenneväylien ja pientaloalueen välimaastoon. Alueella sijaitsee nykyisin Suomalais-venäläinen koulu (myöhemmin SVK). SVK:n rakennukset on suunnitellut arkkitehti Osmo Sipari. Koulun vanhin osa on rakennettu vuonna 1964 ja laajennusosa vuonna 1985. Suoritettujen tutkimusten ja selvitysten perusteella SVK:n rakennukset ovat laajamittaisen peruskorjauksen tarpeessa, eivätkä tilat nykyisessä muodossaan sovellu uusien oppimisympäristöjen toteuttamiseen. Rakennuksista teetetyissä haitta-ainekartoituksissa on havaittu rakenteiden sisältävän terveydelle haitallisia aineita. Rakennuksen esiopetussiipi ja alaluokkien yläkerta eivät nykyisin ole opetuskäytössä, koska tiloissa esiintyi paljon oireilua. Esikouluopetus ja alaluokat on siirretty oireilun vuoksi tontille sijoitettuihin väliaikaistiloihin. Suomalais-venäläisen koulun rakennuksia ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1998.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa. Koulun huonosta kunnosta ja kiireellisestä tilanteesta johtuen, uuden koulun rakentamista päätettiin edistää kaavaprosessin aikana poikkeamispäätöksellä. Maankäyttöjohtaja hyväksyi 19.3.2019 poikkeamispäätöksen, jolla mahdollistettiin kaavaratkaisun pohjana olleen viitesuunnitelman mukaisen koulurakennuksen rakentaminen tontille 33079/5. Poikkeamispäätöksen ehdoiksi kirjattiin kaavaratkaisussa



opetustoimintojen korttelialuetta koskevat kaavamääräykset. Poikkeamispäätöksestä ei jätetty valituksia. Se tuli voimaan huhtikuussa 2019. Uuden koulun rakentamiselle on myönnetty rakennuslupa poikkeamispäätöksen nojalla toukokuussa 2019.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia uuden jalankulun ja pyöräilyn yhteyden toteuttamisesta noin 0,4 milj. euroa.

Asemakaavamuutos nostaa jonkin verran alueen arvoa.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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 liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Liikennevirasto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelma-aineistosta kohdistuivat jalankulkijoiden turvallisuuden, joukkoliikenteen sujuvuuden ja linja-autopysäkkien saavutettavuuden huomioimiseen alueen liikennesuunnittelussa sekä alueella sijaitsevien päävesijohtojen ja hulevesiviemärien huomioimiseen kaavamuutoksen suunnittelussa. Museovirasto antoi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaksi kannanottoa. Museoviraston kannantotot kohdistuivat ole-



massa olevan koulurakennuksen purkamiseen ja kaavamuutosalueella sijaitsevan muinaisjäännöksen huomioimiseen alueen suunnittelussa. Kaupunginmuseo totesi kannanotossaan, että kyseenomaisessa kaavamuutoksessa lausujana toimii Museovirasto.

Viranomaisten kannanotot on huomioitu kaavamuutoksessa siten, että:

- Kaavakartalle on merkitty putkirasite hulevesiviemäriin kohdalle.
- Koulun saattoliikenteelle ja pysäköinnille on varattu nykyistä enemmän tilaa tontin puolelta ja uuden koulun ja liikuntahallin välille on suunniteltu uusi julkinen kävely- ja pyöräily-yhteys.
- Kaavamuutosalueelle sijoittuvasta muinaisjäännöksestä on järjestetty muinaismuistolain 13 §:n mukaiset neuvottelut yhdessä Museoviraston kanssa.

### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelma-aineistosta kohdistuivat koulun väistötiloihin, alueen pysäköinti- ja liikennejärjestelyihin, päiväkotin toiminnan huomioimiseen kaavamuutoksessa ja uuden koulun rakentamisen aikana sekä alueelle suunnitellun liikuntahallin tarpeellisuuteen. Mielipiteet on otettu huomioon siten, että vaihtoehtoisia väistötilapaikkoja on selvitetty kaavamuutosprosessin aikana. Liikennejärjestelyitä koskevat mielipiteet on huomioitu alueen liikennesuunnitelmassa tarkoituksenmukaisilta osin. Päiväkodin toiveiden ja tavoitteiden huomioimisesta kaavamuutoksessa ja rakentamisen aikana on järjestetty erillinen keskustelutilaisuus päiväkodin yhteyshenkilöiden kanssa. Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 3.4.–2.5.2019

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat kaavaehdotuksen vaikutuksiin ilmastonmuutokseen, ympäristöhäiriöihin sekä alueen liikennejärjestelyihin.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. ELY-keskuksen lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat Hämeenlinnanväylän kehittämisselvityksen huomioimiseen kaavaehdotuksessa sekä melutason ohjearvojen saavuttamisen varmistamiseen koulun leikkiin ja ulko-oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla. Museovirasto totesi lausunnossaan, että alueella sijaitsevaa muinaisjäännöstä ei ole tarpeen merkitä kaavakartalle, koska muinaisjäännöksestä tehtävät tutkimukset tehdään ennen kaavaehdotuksen hyväk-



symistä. Lisäksi Museovirasto pitää olemassa olevan koulurakennuksen korvaamiseen perustuvaa kaavaratkaisua mahdollisena.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Seuraavilla tahoilla ei ollut uutta lausuttavaa taikka huomautettavaa kaavaehdotuksen sisältöön: Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, HSL, HSY ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

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



Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajalle koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäyttösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

**Lisätiedot**

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, asemakaavoitus, puhelin: 310 37285  
tuomas.eskola(a)hel.fi  
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37433  
taina.toivanen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12589 kartta, päivätty 27.8.2019
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12589 selostus, päivätty 27.8.2019
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6966)
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 27.8.2019 ja asukastilaisuuden muistio 20.11.2018
- 9 Osa päätöshistoriaa

**Oheismateriaali**

- 1 Mielenpiteet
- 2 Muistutus

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

**Otteet**

**Ote**  
Hakija

Mielenpiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet  
osoitteensa

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 7  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



27.08.2019

Asia/19

---

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Lindén, Liisanantti  
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

## Päätöshistoria

Nimistötoimikunta 10.04.2019 § 24

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 8.4.2019