



13.03.2018

Asia/5

§ 134

Mäkelänrinteen urheilukampuksen (Mäkelänkatu 47 / Mäkelänrinne 2) asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12490) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2016-011663 T 10 03 03

Hankenumerot 5317_4 ja 5317_5

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Milla Nummikoski. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Pöydällepanoehdotus:

Kaisa Hernberg: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477
milla.nummikoski(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Juuso Helander, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134
juuso.helander(a)hel.fi

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 13.3.2018 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12490 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 22. kaupunginosan (Vallila) osaa korttelia 22586 sekä puistoaluetta ja asemakaavan muutos koskee 17. kaupunginosan (Pasila, Itä-Pasila) puisto- ja katualueita, 22. kaupunginosan (Vallila) korttelin 586



13.03.2018

Asia/5

tonttia 3 sekä puisto- ja katualuetta ja 24. kaupunginosan (Kumpula) puistoaluetta

- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielenpitoisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Urhea-säätiö ja Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö
HOAS: 8 000 euroa.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12490 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheita asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Kaavamuutosalueeseen kuuluu Mäkelänrinteen lukion tontti ja osia Vallilanlaakson ja Itä-Pasilan puistoalueista sekä katualueesta Mäkelänkadulla. Asemakaava-alueeseen kuuluu lisäksi kaavoittamaton alueen osa Vallilanlaaksossa.

Asemakaavaehdotus perustuu laajemmalle Vallilan pohjoisosan alueelle tehtyyn kokonaistarkasteluun, jonka tavoitteena on tiivistää alueen kaupunkirakennetta ja parantaa alueen julkista ulkotilaa ja kävelyliikenteen reitistöä. Kaavaratkaisu mahdollistaa lukion ja urheilutoimintojen laajentamisen sekä uuden asuntolarakennuksen rakentamisen. Suunnitelmassa lukion tontille on sijoitettu urheiluhalli ja tontin alapuolinen ratatunneli on otettu käyttöön juoksuratana. Koulun laajennusosa käsittelee



uuden ruokalan sekä toimisto- ja opetustiloja. Opiskelija-asuntola pihatiiloinen sijoittuu korttelin länsiosaan Mäkelänrinne-kadun päätteeksi ja kytketään urheilukeskukseen maanalaisella yhdyskäytävällä. Asuntolarakennus on kahdeksan kerroksinen yhden porrashuoneen talo, joka jatkaa rakennustyyppiltään alueen olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

Uutta asuntokerrosalaa on 5 400 k-m². Rakennusoikeus on määrätty käytettäväksi opiskelijoiden tai nuorison asuinrakennuksille. Asukasmäärän lisäys on 185 henkilöä. Urheilutoiminnoille varataan rakennusoikeutta yhteensä 16 000 k-m² ja opetustoiminnoille 14 000 k-m². Kaavaehdotuksen tonttitehokkuus on urheilu- ja opetustoimintojen tontilla 2,02 ja asuntolatontilla 1,96.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6820), jonka mukaan Mäkelänkadun varrelle tontin reunaan ja rakennusalan edustalle varataan alue yleiselle jalankululle ja pyöräilylle sekä osittain alueen sisäiselle huollolle, Mäkelänrinne-kadulla on sijainnillaan likimääräinen tonttia 22585/6 palveleva ajoyhteys, Mäkelänrinne-kadun jatkeeksi yleiselle jalankululle ja pyöräilylle sekä alueen sisäiselle huollolle varattu alueen osa ja Vallilanlaakson rinnealueelle sijainnillaan likimääräinen yleiselle jalankululle varattu porrasyhteys.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että maankäyttöä tehostetaan jo rakennetulla tontilla ja luodaan kantakaupunkimaisen tiiviisti rakennettua ympäristöä. Tontin kehittämisen ja täydennysrakentamisen yhteydessä parannetaan alueen julkisia ulkotiloja, katutilaa ja kävelyliikenteen reitistöä.

Merkittävimmät kaupunkikuvalliset muutokset toteutuvat näkymissä Mäkelänkadun suunnalta, jossa laaja urheiluhalli korvaa nykyisen pysäköintikäytössä olevan hiekkakentän, ja erityisesti Vallilanlaakson rinneessä, jossa opiskelija-asuntola asettuu kaukomaisemassa näkyväksi osaksi kantakaupungin reunan rakennusrivistöä. Uuden rakentamisen myötä puistoalueen rajausta muutetaan ja puiston reuna-alueita käsitellään uudelleen.

Tontin kehittäminen tuo kortteliin uusia liikuntapalveluita ja parantaa olemassa olevia koulutuspalveluita hyvällä sijainnilla ja toimivien joukkoliikenneyhteyksien alueella. Lukion toimintamahdollisuudet paranevat uusien tilojen myötä.

Opiskelija-asuntojen rakentaminen lisää osaltaan opiskelija-asuntoja ja edesauttaa urheilukeskuksen toimivuutta ja monipuolisuutta. Alueellisesti väestöpohjan kasvattaminen ja urheilukampuksen kehittäminen tuo muun muassa uusia asiakkaita alueen palveluille.



Helsingin kaupunki omistaa täydennettävän tontin ja muut rakennettavaksi esitetyt maa-alueet. Kaavaehdotus on laadittu tontinhaltijan hakemusten johdosta ja kaavaratkaisun sisältö neuvoteltu hakijan kanssa.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Kaavaratkaisu on voimassa olevan oikeusvaikutteisen Helsingin Yleiskaava 2002:n mukainen.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Nykytilanteessa kaavamuutoksen kohteena olevalla tontilla sijaitseva punatiilinen Mäkelänrinteen lukio on valmistunut vuonna 1960. Tontin rakentamattomat alueet ovat valtaosin pysäköintikenttää. Tontin länsilaidalla on koskemattomia kalliomuodostumia ja sen pohjoisosassa liittyy Vallilanlaakson puistoalueeseen muodostaen osan laakson rinteiden reunaa-alueesta.

Kaavamuutosalueella on voimassa useita asemakaavoja ja se käsittää lisäksi asemakaavoittamattoman alueen osan Vallilanlaaksossa. Mäkelänrinteen lukion nykyisellä tontilla on voimassa 19.12.1997 vahvistettu asemakaava nro 10495, jonka mukaan tontti on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta.

Helsingin kaupunki omistaa alueet. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien rakennusoikeuden myymisestä ja vuokraamisesta.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

– 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)

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennettuihin kaukolämpö- ja vesi-johtoihin ja viemäreihin 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 ilmastomuutoksen hillinnän ja sopeutumisen huomioon ottamiseen valmistelussa hulevesien hallinnan ja uusiutuvan energiantuotannon osalta. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että teknisistä tilavarauksista, melusuojauksesta ja ilmanvaihdosta, yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattujen alueiden sijoittamisesta ja toteutuksen laatutasosta, uudisrakentamisen sijoittamisesta, arkkitehtuurista ja toteutuksen laatutasosta, hulevesien huomioon ottamisesta sekä uusiutuvan energian tuotannon mahdollistamisesta määrätään kaavaehdotuksessa. Koulurakennuksen rakennusala ja muut rakennusta määrittävät määräykset on laadittu mahdollisimman väljänä.

Mielipiteet

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.

Tarkemmat perustelut



13.03.2018

Asia/5

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan ELY-keskus
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Milla Nummikoski, arkkitehti, puhelin: 310 37477
milla.nummikoski(a)hel.fi
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, puhelin: 31037027
hanna.pikkarainen(a)hel.fi
Juuso Helander, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37134
juuso.helander(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12490 kartta, päivätty 13.3.2018
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12490 selostus, päivätty 13.3.2018
- 5 Havainnekuva 13.3.2018
- 6 Liikennesuunnitelma nro 6820, 13.3.2018
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 13.3.2018
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirjeet

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto



13.03.2018

Asia/5

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

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