

LAIPPATIE 4

45. VARTIOKYLÄ, ROIHUPELTO

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päiväty 12.12.2023
Diaarinumero HEL 2022-013133
Hankenumero 1021_12
Asemakaavakartta nro 12846

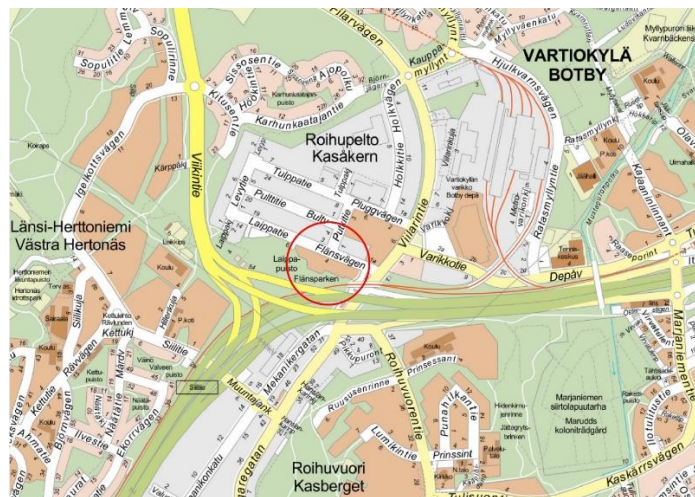
Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
45. kaupunginosan (Vartiokylä, Roihupelto)
korttelia 45198

Kaavan nimi:
Laippatie 4

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 6.3.2023
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 24.5.–22.6.2023
Kaupunkiympäristölautakunta: 12.12.2023
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 12.12.2023
Voimaantulo:



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Marjo Vänskä, arkkitehti

Anu Kuutti, tiimipäällikkö

Kaavapiirtäminen:

Juha-Pekka Konttinen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Marko Ahola, johtava maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu:

Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Tiina Lepistö, projektipäällikkö

Yleiskaavoitus:

Elina Luukkonen, erityisasiantuntija

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö

Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö

Rakennusvalvontapalvelut:

Anne Vähätalo, arkkitehti

Pelastuslaitos:

Sampsa Oksanen

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/kaupunginmuseo: Juha Vuorinen

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY): Jukka Saarijärvi,
Jarno Köykkä

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Eeva Vesaoja

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY):

Tuomas Autere

Hakijataho

Kiinteistökaari Oy

Hankesuunnittelu

Minna Aalto, arkkitehti, Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy

Niklas Malmberg, arkkitehti, Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	5
Asemakaavan kuvaus	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	5
Liikenne.....	7
Palvelut	8
Esteettömyys	9
Maisema ja luonnonympäristö	9
Virkistys- ja viherverkosto	10
Ekologinen kestävyys	10
Alue ja rakennus	10
Yhdyskuntatekninen huolto	11
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	12
Ympäristöhäiriöt	13
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	13
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	14
Toteutus.....	16
Suunnittelun lähtökohdat.....	16
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet.....	17

Liitteet selostuksessa

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
 - Ote maakuntakaavasta

Erilliset liitteet

- 1 Viitesuunnitelma
- 2 Kaupallinen selvitys
- 3 Roihupellon teollisuusalueen suunnitteluperiaatteet

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Vuorovaikutusraportti

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee osoitteessa Laippatie 4 olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta. Olemassa olevaan rakennukseen voidaan sijoittaa kulttuuri-, urheilu- ja vapaa-ajan palvelutiloja sekä erikoistavarakaupan kaupan myymälätiloja enintään 9 000 k-m², ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa. Kaavamuutoksella tuetaan palveluiden monipuolisuutta ja saatavuutta Roihupellon alueella.

Rakennuksessa on aiemmin osoitettu valtion käyttöön ja siinä on toiminut Säteilyturvakeskus, jonka toiminta on siirtynyt toisaalle. Rakennuksen ulkoinen hahmo tai rakennusoikeus ei kaavamuutoksen myötä oleellisesti muutu.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Asemakaavan muutos koskee tonttia osoitteessa Laippatie 4, Roihupellon teollisuusalueen eteläosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan melko hyväkuntoisen rakennuksen säilymisen ja tarkoituksenmukaisen käytön. Rakennus muuttuu valtion käytöstä muuhun liike- ja toimitilakäyttöön.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on tontin pinta-ala 14 760 m².

Olemassa olevan rakennuksen kerrosala on 19 627 k-m². Kaavassa ei osoiteta lisärakentamista.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa (2008) kaava-alue, tontti 45198/3, on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Alue on varattu valtion tarpeisiin. Asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusoikeutta 20 000 k-m². Tontin koillis- ja kaakkoisrajoille on osoitettu istutettavan alueen osaa, rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on määrätty +28,5 metriä ja lounaisjulkisivun ääneneristysvaatimukseksi on määrätty 30 dBA.

Ympäristöministeriön 2020 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on toimitila-alue. Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta.

Helsingin yleiskaavassa 2016 kaava-alue osuu kolmen eri merkinnän alueelle.

Tontin eteläosa on lähikeskusta-alueetta C3. Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on keskeisillä paikoilla osoitettava pääsääntöisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöään tehokkaampana ja monipuolisempana. Lähikeskustan alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan myymälöitä. Tällä ei kuitenkaan tarkoiteta kivijalkamyymälöistä muodostuvaa kokonaisuutta.

Kaava-alueen länsiosa on yleiskaavassa asuntovaltaista alueetta A1. Aluetta kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa yli 1,8. Alueen keskeisten katujen varsilla rakennusten maantasokerrokseen tulee varata liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta vähintään 60 % on korttelimaata.

Tontin pohjoisosa on toimitila-alueetta. Aluetta kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistyskäyttöön. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan Roihupelto-Herttoniemessä, Konalassa ja Suutarilassa osoittaa asemakaavassa sellaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköjä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei sallita. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan asemakaavoittamalla riittävästi toimitilatontteja toimitila-alueille.

Yleiskaavan merkinnöistä toimitila-aluemerkintä on tontin sijainti huomioiden ohjaavin.

Suunnittelualuetta koskevat periaatteet:

- Roihupellon teollisuusalueen suunnitteluperiaatteet, kaupunkiympäristölautakunta 2018
- Suunnitteluperiaatteissa suunnittelualue on esitetty säilyvä teollisuus- ja toimitila-alueena.

Tontilla sijaitsee vuonna 1991 valmistunut viisikerroksinen toimitila/toimistotalo. Rakennus on kookas (19 627 k-m²), Laippatien suuntainen pitkä vaalealla laatalla verhoiltu rakennus. Rakennuksen molemmissa päissä on pysäköinti ja huoltoalueet. Rakennus on melko hyväkuntoinen.

Tontti sijaitsee Laippapuiston pohjoispuolella. Puiston alueella sijaitsevat maanalainen väestönsuoja ja linnoituslaitteita. Ajo väestönsuojaan tapahtuu tontin länsipuolelta.

KTY-korttelialue

Tontti on kaavoitettu yleisten rakennusten alueeksi (Valtion toiminnot). Asemakaavamuutoksen myötä rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu valtion käytöstä toimitilarakennusten korttelialueeksi, lisäksi rakennukseen saa sijoittaa kulttuuri-, urheilu- ja vapaa-ajan palvelutiloja. Rakennukseen saa sijoittaa myös erikoistavarakaupan myymälätiloja enintään 9 000 k-m², ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa. Tontille ei esitetä täydennysrakentamista. Korttelialueen käyttö on kuvattu tarkemmin palvelut kohdassa.

Liikenne

Lähtökohdat

Tontilla oleva rakennus säilytetään, eikä tontille esitetä täydennysrakentamista, joten liikennejärjestelyt säilyvät pitkälti nykyisellään.

Jalankulku

Tontti rajautuu Laippatiehen, jonka molemmilla reunoilla on jalkakäytävät.

Pyöräliikenne

Roihupellon teollisuusalueella pyöräliikenne on ajoradalla. Viilarintiellä on tavoitteena yksisuuntaiset pyöräliikenteenjärjestelyt. Ne suunnitellaan osana Itäbaanaan liittyviä pyöräliikennejärjestelyjä. Tässä yhteydessä Laippatielle tehdään siirtymäjärjestelyjä, joilla pyöräily ohjataan Laippatien ajoradalta Viilarintiellä oleville pyöräteille. Siirtymäjärjestelyt voitaneen toteuttaa kaavoituksen kohteena olevan tontin itäpuolella.

Joukkoliikenne

Kohde on saavutettavissa hyvin joukkoliikenteellä. Raidejokerin lähin pysäkki on noin 250 metrin päässä. Samalla kohtaa on Itäkeskuksesta runkolinjan 500 pysäkit (Itäkeskus-Pasila-Munkkivuori). Runkolinja tarjoaa suoran vaihdottoman yhteyden kantakaupungin pohjoisosaan. Näitä linjastoja täydentää linja 80, jolla pääsee Itäkeskuksen ja Herttoniemen metroasemille.

Autoliikenne

Tontin ajoyhteydet ovat Laippatieltä. Laippatien liikennemäärä on noin 4 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Laippatie liittyy valo-ohjaamattomalla risteyksellä Viilarintiehen, jonka liikennemäärä on risteuksen pohjoispuolella 11 000 ajoneuvoa ja eteläpuolella 17 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Risteys ruuhkautuu ajoittain varsin pahasti. Itäbaanan yleissuunnitelman yhteydessä on esitetty, että Laippatien risteys ohjattaisiin liikennevaloin.

Tontin itäpuolella on asemakaavan mukainen LP-alue, joka jatkuu katualueena Itäväylän sillan alle. LP-alueelle on sijoitettu polttoaineiden jakelupiste ja sen eteläpuolelle autopesula. Nämä toiminnot ovat tilapäisiä ja tulevat poistumaan, mikäli yleiskaavassa esitetty raitiotievaraus Herttoniemen teollisuusalueen suunnasta toteutuu. Raitiotiestä ei ole vielä suunnitelmia millainen tilatarve tulee olemaan. Yleiskaavassa esitetyn metroaseman toteutuessa muutokset saattavat ulottua myös tälle alueelle.

Kaavaratkaisu

Katualueet eivät muutu, eikä kaavamuutos aiheuta uusia liikennejärjestelyjä katualueella. Asemakaavan viitesuunnitelmassa on esitetty tonttiliittymä kaavoitettavana olevan tontin kaakkoiskulmalle. Tämä voidaan sallia tilapäisenä, koska tontin itäpuolisen LP ja katualueen loppukäyttö on epäselvää. Tämän ajoyhteyden pysyvyys varmistuu, kun yleiskaavassa esitetty raitiotievaraus ja metroasemavaraus on suunniteltu/toteutettu tai niistä päätetään luopua.

Pysäköintipaikkatarve on määritetty kaupunkisuunnittelulautakunnan ohjeiden mukaisesti auto- ja pyöräpaikkojen osalta.

Palvelut

Lähtökohdat

Roihupellon teollisuusalue on puhtaasti työpaikka- ja kaupan alue. Suurin osa tonteista on nykyään asemakaavallisesti teollisuus- ja varastokäytössä, mutta kiinteistöjen todellinen käyttö vaihtelee. Viimeisen parinkymmenen vuoden aikana raskas teollinen toiminta on suurelta osin siirtynyt muualle ja tilalle on tullut pienempiä teollisia yrityksiä sekä erilaisia vähittäiskaupan toimintoja. Alueelle on keskittynyt erityisesti rakentamisen ja sisustamiseen liittyvää kauppaa.

Suunnittelualueesta ympäristöineen on laadittu erillinen kaupallinen selvitys (liitteenä). Roihupellon ja Herttoniemen alueiden voidaan katsoa muodostavan kaupallisen

kokonaisuuden. Roihupellossa on liiketilaa yhteensä 60 000 k-m², josta 50 % on rakentamisen ja sisustamisen kauppaa. Herttoniemen yritysalue on suurin kaupallinen keskittymä tarkastelualueella. Yritysalueella vähittäiskaupan kerrosalaa on 104 000 k-m², josta yli puolet on autoalan kaupan ja palveluiden käytössä.

Kaavaratkaisu

Kaava mahdollistaa liike- ja palvelutiloja rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen 5 428 k-m². Tämä on noin 9 % Roihupellon ja Herttoniemen yritysalueen nykyisestä liiketilasta. Ulkotilojen puutteen takia kaikki palvelutoiminnot eivät tule kyseeseen. Myös meluolosuhteet asettavat rajoitteita tontille sopiville toiminnoille.

Kiinteistön 1 krs:n tilat soveltuvat rakenteeltaan parhaiten esimerkiksi vapaa-aikaan keskittyvän erikoiskaupan tai käyttötavaraan painottuvan tavaratalokaupan erikoiskaupan/tavaratalokaupan tiloiksi. Rakennukseen ei voi sijoittaa varsinaista kadunvarsiliiketilaa, koska Laippatie on puolikerrosta alempana. Asiointi liiketiloihin tapahtuu kiinteistön päädyistä. Kadun suuntaan näyteikkunoiden näkyvyys on heikko. Kiinteistön erilaiset muut toiminnot eivät ole esteenä kaupan toimivuudelle. Kaupan toiminnot menestyvät parhaiten, kun ne tukeutuvat Roihupellon kaupan nykyiseen profiliin. Päivittäistavarakaupan supermarket -myymälä ei sovellu kiinteistöön, koska sen asiakaspysäköintipaikkojen tarve veisi muilta kiinteistössä toimivilta yrityksiltä pysäköintipaikat. Kiinteistössä on rajallinen määrä pysäköintipaikkoja. Kiinteistön sijainti ei myöskään puolla pt -kaupan sijoittumista palveluverkossa, koska lähialueella ei ole riittävästi asukkaita.

Kiinteistöön soveltuvat kaupan toiminnot, jotka tukevat myös Roihupellon kaupallista kokonaisuutta. 1 krs:n tilat soveltuvat erikoiskaupalle tai käyttötavaraan painottuvalle tavaratalolle. Suureen erikoiskaupan liiketilaan soveltuu hyvin urheilukauppa tai muu vapaa-ajan palveluita tarjoava kauppa. Roihupellon alueella on pienempiä erikoistuneita urheilukauppoja, mutta siellä myös tavaratalot tarjoavat vapaa-ajan tavaroita. Roihupellossa on myös Tenniskeskus ja muita harrastustiloja. Roihupellossa toimii myös tavarataloja (Motonet, Rusta). Vastaavien tavaratalojen sijoittaminen Laippatie 4 kiinteistöön tukee toimialan vetovoimaa Roihupellossa. Tavaratalot täydentävät myös rautakaupan toimintoja alueella.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alue on rakennettua korttelialuetta. Katualueita reunustaa lehmusrivit Laippatien ja itäpuolella sijaitsevan LP-alueen suuntaan. Tontin läntisen pysäköintialueen ja metsän välisellä istutusvyöhykkeellä kasvaa myös kirsikkapuita ja alueen länsireunalla pihlajia. Tontin ja Laippapuiston välistä korkeuseroa on rajattu betonimuureilla tontin etelärajalla. Suuremmat korkeuserot on lisäksi suojattu betonimuurin päällä olevalla verkkoaidalla. Matalilla betonireunuksilla on rajattu myös pihalla olevia muita istutusalueita, joissa kasvaa monipuolisesti eri pensaslajeja.

Rakennusalan lounaiskulmaan rajautuen on säätynyt puustoinen alue, jonka voidaan arvioida olevan alkuperäistä kalliometsikköä.

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei ole Helsingin luontotietojärjestelmän (LTJ virkaversio) mukaisia kohteita.

Kaavaratkaisu

Tontin nykyinen kasvillisuus säilyy pääosin ja laajimmat kasvulliset alueet on merkitty asemakaavaan istutettavina alueen osina. Lisäksi säilytettävistä puuriveistä on lisätty merkintä asemakaavaan. Polkupyöräpaikat sijoitetaan pääosin Laippatien puoleisten sisäänkäyntien yhteyteen siten, että vain yksi puu joudutaan kaatamaan. Laippatien ja Viilarintien kulmaan rajoittuvalla pysäköintialueella sijaitsevaan puuriviin tulee täydennysistuttaa puuttuva lehmus.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Kaava-alueeseen ei sisälly virkistys- tai viheralueita.

Tavoitteellisen viher- ja virkistysverkoston (VISTRA) täydentävä yhteys viheralueella kulkee kaava-alueen rajan tuntumassa Laippapuistossa. Yhteys on uusi ja sitä ei ole toteutettu. Täydentävä yhteys on verkoston jatkuvuuden kannalta erityisen merkittävä. Laippapuisto rajautuu kaava-alueeseen etelän ja lounaan puolelta.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueella ei ole virkistys- tai viheralueita.

Ekologinen kestävyys

Olemassa olevaa kasvillisuutta pyritään säilyttämään kaavamääräyksillä sekä istutettavan alueenosa-merkinnöillä. Rakennuksen uusi käyttötarkoitus ja säilyminen on kestävän kehityksen mukaista.

Alue ja rakennus

Lähtökohdat

Kaupunkikuva ja asemakaava

Roihupellon teollisuusalueen ensimmäinen asemakaava vahvistettiin vuonna 1967. Alueen teollisuusrakennukset ovat enimmäkseen 1960- ja 1970-luvuilta. STUKin toimitilan kortteli (45198) ei vielä kuulunut varhaisimpaan kaavaan; se muodostettiin asemakaavan muutoksella 1980-luvulla. Ensimmäisessä asemakaavassa rakennuksen sijaintipaikka oli kokonaisuudessaan puistoaluetta (Laippapuisto). Viimeisimmät merkittävät muutokset Roihupellon alueella ovat uusien liikennejärjestelyjen ohella olleet huonekalu- ja sisustuskaupan liikekeskus Lanterna (2001) sekä liikekeskus Candela (2009).

STUKin rakennus on näkyvä elementti Laippatien itäosan katukuvassa sekä näkymissä Viilarintien suunnasta ja metroradalta. Rakennuksen asema maamerkinä perustuu lähinnä sen suureen kokoon, eikä sen ympärille muodostu erityisen arvokasta kaupunkitilaa. Rakennuksen arkkitehtuurissa on piirteitä, joita esiintyi 1980- ja 1990-lukujen suurimittakaavaisissa tuotantorakennuksissa. Rakennuksen pilari-laattarunko mahdollistaa laajojen yhtenäisten sisätilojen muodostamisen. Sisäänkäyntiaula on sijoitettu rakennuksen itäpäätyyn.

Julkisivut on verhottu vaaleilla keraamisilla laatoilla. Laippatien puoleisen julkisivun jäsentely perustuu kolmeen keskeissymmetrisesti sijoitettuun porrastornimaiseen ulokkeeseen, joilla ei kuitenkaan ole yhteyttä sisäpuolen huonejakoon. Suuria yhtenäisiä julkisivupintoja on jäsennetty jossakin määrin pintapuolisesti muotoaiheilla, joiden tausta lienee 1980-luvun postmodernismin arkkitehtuurissa.

Kokonaisuutena STUKin toimitilarakennus ei ole arkkitehtonisesti arvokas. Rakennuksen merkittävin kaupunkikuvallinen ominaisuus on sen suuri volyymi.

Kaavaratkaisu

Rakennukselle ei aseteta suojelumääräyksiä. Kaavaan on laitettu määräys rakennuksen ulkoisesta hahmosta: ”Rakennuksen

yleishahmo ja näkyvyys kaupunkikuvassa on pyrittävä säilyttämään.”

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alueen eteläpuoleisessa Laippatien puistossa sijaitsee myös Laippatie 4 -tontille ulottuva muinaismuistoalue sm-merkinnällä.

Kaavaratkaisu

Muinaismuistoalueen sm-rajasta on kaavan valmistelun aikana tarkistettu niin, ettei sitä enää nähdä tarpeelliseksi osoittaa kaavassa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Tontin itäosissa kulkee nykyisellään runsaasti maanalaisia johtoja ja putkia.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen itäosaan on merkitty johtokuja-alue, joka turvaa nykyisen kunnallistekniikan kulkemisen tontilla.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Maanpinnan korkeusasema vaihtelee välillä n. +7.5...+16.7. Alue on topografialtaan pääosin tasaista ja etelässä aluetta reunustaa kallioinen mäki. Maaperäkartan mukaan tontin pohjoisosissa sijaitsee täyttöjen alla savikerroksia, jotka ohenevat etelään mennessä. Muutoin alue koostuu täytöistä ja kitkamaasta. Pohjaveden pintaa on tarkkailtu vuonna 1989 ennen alueen rakentamista ja tällöin pinta on vaihdellut välillä +4.77...+5.77.

Nykyinen rakennus on perustettu vanhojen pohjatutkimusraporttien perusteella osin maanvaraisesti ja osin paalujen varaan.

Maanalaisessa yleiskaavassa on merkintä asemakaava-alueen itälaidalle sijoittuvasta yhdyskuntateknisen huollon tunnelia palvelevasta tilavarauksesta.

Maaperän pilaantuneisuus

Kaava-alue on ollut pääosin viljelykäytössä vähintään 1930-luvulta 1960-luvulle, minkä jälkeen alue on pitkään ollut rakentamattomana ennen ottamista nykyiseen käyttöönsä. Vuoden 1969 ortokuvassa alueella voidaan nähdä varastointitoimintaa. Kaava-aluetta koskien ei ole tiedossa aiempia maaperän pilaantuneisuustutkimuksia.

Roihupellon alueella on ollut laajasti teollista toimintaa ja kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee useita pilaantuneen maan kohteita.

Kaavaratkaisu

Rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Kaava-alueella sijaitsee olemassa oleva ja säilyvä rakennus.

Maanalaisen yleiskaavan mukaisen teknisen huollon tunnelin tilavarauksen läheisyydessä ei saa suorittaa porausta, kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu haittaa tunnelin toteuttamisedellytyksille. Tilavarauksella on vaikutusta myös maalämpöjärjestelmän toteuttamismahdollisuuksiin alueella ja maalämpökaivojen suunnittelussa tulee huomioida tilavarausta koskeva suojaetäisyys.

Maaperän pilaantuneisuus

Kaava-alueelle ei ole suunniteltu uudisrakentamista eikä sille kaavamuutoksen myötä kohdistu merkittävää maankäytön muutosta. Mikäli alueelle tulevaisuudessa kohdistuu rakentamista tai kaivutöitä, on syytä selvittää maaperän mahdollinen pilaantuneisuus. Kaavassa on annettu maaperän pilaantuneisuutta koskeva kaavamääräys.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Rakennukseen ja sen piha-alueille kantautuu ympäröivää autoliikenteen ja metron aiheuttamaa melua. Autoliikenteestä aiheutuu myös ilman epäpuhtauksia. Metroliikenteestä voi kantautua kaava-alueelle vähäisesti tärinää ja runkomelua.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksen mahdollistamat käyttötarkoitukset eivät ole erityisen herkkiä ympäristöhäiriöille. Kaavamääräykseen on kirjattu, että rakennukseen ei saa sijoittaa toimintaa, jotka tarvitsisivat ulko-oleskelutiloja tai hiljaisia sisätiloja. Tontilla ei ole mahdollisuutta järjestää melulta suojattuja ulko-oleskelutiloja eikä rakennuksen julkisivulle ole asetettu ääneneristysvaatimusta,

joten esimerkiksi herkemvät palvelutoiminnot eivät ole rakennuksessa mahdollisia.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Rakennuksessa aiemmin toiminut säteilyturvakeskus on ollut pelastustoimen kannalta vaativa kohde johtuen rakennuksessa käsiteltävistä vaarallisista aineista, sekä rakennuksen käyttäjän luonteesta valtion säteily- ja ydinturvallisuutta valvovana viranomaisena.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksen myötä rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu pelastustoimen kannalta käyttötarkoitukseltaan tavanomaiseksi rakennukseksi.

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta merkittävää yhdyskuntateknistä rakentamista eikä aiheuta kaupungille merkittäviä kustannuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa alueen käytön monipuolistumisen ja kehittymisen palvelu- ja liiketilojen myötä.

Asemakaavassa on merkintä, jonka mukaan maanalaisen tunnelin tilavarauksen läheisyydessä ei saa toteuttaa porausta, kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu haittaa tunnelin toteuttamisedellytyksille. Lisäksi on annettu määräys koskien maalämpökaivojen suojaetäisyyksiä. Kaavaratkaisu luo edellytykset maanalaisen teknisen huollon tunnelin toteuttamiselle.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Nykyisen rakennuksen ottaminen täysimittaiseen käyttöön lisää autoliikennemäärää Laippatiellä noin 4 500 ajoneuvoa vuorokaudessa verrattuna tilanteeseen, jossa rakennus on hyvin pitkälle vajaakäytössä. Liikenteen kasvusta arviolta yli puolet kohdistuu muuhun ajankohtaan kuin aamu- tai iltaruuhkaan, joten Viilarintien risteykset saadaan toimimaan suurella todennäköisyydellä, vaikka ruuhkaisia ne tulevat olemaan, kuten jo nykyisin.

Kaavaratkaisu luo edellytykset säilyttää ja toteuttaa tontille korkeatasoiset yhdyskuntateknisen huollon palvelut.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Rakennuksen ulkoinen hahmo ei merkittävästi muutu asemakaavamuutoksen myötä. Uuden liiketilakäytön myötä mainoslaitteita rakennukseen todennäköisesti lisätään ja sen kautta rakennuksen ilme muuttuu kaupallisemmaksi.

Vaikutukset virkistys-, viherverkostoon ja maisemaan

Kaavassa esitetyn polkupyöräpysäköintipaikkojen rakentamisen vuoksi Laippatien varressa istutusalueet pienenevät vähäisesti ja olevasta lehmusrivistä joudutaan poistamaan yksi puu. Kaavaratkaisulla ei arvioida olevan vaikutuksia virkistys- ja viherverkoston nykytilaan tai sen kehittämismahdollisuuksiin.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavamuutoksessa olemassa olevalle rakennukselle mahdollistetaan uusi käyttötarkoitus, mikä on kestävän kehityksen mukaista.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Asemakaavamääräyksellä varmistetaan, että maaperän pilaantuneisuus selvitetään ennen mahdolliseen rakentamiseen ryhtymistä, eikä pilaantuneisuudesta siten aiheudu haittaa tai vaaraa ihmisten terveydelle.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

- Kiinteistön kehittäminen täydentää Roihupellon kaupan tarjontaa.
- Suurten vapaa-ajan erikoiskauppojen sijoittuminen alueelle vahvistaa markkinoita ja täydentää hyvin Roihupellon kaupan rakenteen kehitystä.
- Tavaratalojen ja rautakaupan toimintojen sijoittuminen Roihupellon alueelle vahvistaa näiden markkinoita ja vetovoimaa.
- Roihupelto on kaupan alue ja suuret erikoiskaupan toimijat hakeutuvat nimenomaan kaupan alueille. Nyt suunniteltu kaupan rakenteen kehitys on hyvin linjassa vallitsevan kehityksen kanssa.

Toteutus

Yksityisen omistajan tavoitteena on saada rakennus kokonaisuudessaan käyttöön mahdollisimman pian.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuudessa suunnittelualue on kaupan aluetta.

Maakuntavaltuuston 12.6.2018 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä ja kaupan aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on toimitila-, lähikeskusta C3- ja asuntovaltaista aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan suunnittelualueen itälaidalla sijaitsee yhdyskuntateknisen huollon tunnelia palveleva tilavaraus. Nyt laadittu asemakaavan muutos on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11682 tullut voimaan 23.5.2008. Kaavan mukaan suunnittelualue on yleisten rakennusten korttelialue (Y-V), joka on varattu valtion tarpeisiin.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireille tulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa (selostusluonnos, kaavaluonnos, alustava tilankäyttöluonnos) oli nähtävillä 6.-24.3.2023 verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltolinjoihin ja rakennuksen historialliseen merkitykseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että vesijohtolinjojen johtovarausalueet on merkitty säilytettäväksi ja rakennuksen säilymiseksi kaavassa määrätään, että rakennuksen yleishahmo ja näkyvyys kaupunkikuvassa on pyrittävä säilyttämään.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat huoleen suurten heijastavien lasikeskittymien vaaroista linnuille, viheralueiden säilymiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksiin on kirjattu määräykset viheralueiden säilymisestä sekä se, että linnuston turvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota yhtenäisiä lasipintoja suunniteltaessa ja toteutettaessa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 24.5.–22.6.2023

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitettiin huoli suurten heijastavien lasikeskittymien vaaroista linnuille.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat liiketiloihin, vesijohtolinjoihin ja rakennuksen suojelemiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan ELY-keskus
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helsingin pelastuslaitos ja Helen Sähköverkko Oy.

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 tehdyt muutokset:

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- ELY-keskuksen lausunnon johdosta tontin pääkäyttötarkoituksen kaavamääräys muokattiin muotoon: Toimitilarakennusten korttelialue. Olemassa olevaan rakennukseen voidaan sijoittaa kulttuuri-, urheilu- ja vapaa-ajan palvelutiloja sekä erikoistavarakaupan myymälätiloja enintään 9 000 k-m², ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.
- kirjoitusvirheitä on korjattu kaavakartasta/kaavaselostuksesta.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.12.2023 hyväksyä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Roihupelto) korttelia 45198 koskevan asemakaavan muutoksen 12.12.2023 päivätyn piirustuksen numero 12846 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä 12.12.2023

Marja Piimies

asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 07.02.2023
Kaavan nimi Laippatie 4
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 0912846
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,4760 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,0200 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,4760

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4760	100,0	20000	1,36	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,4760	100,0	20000	1,36	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4760	100,0	20000	1,36	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,4760	100,0	20000	1,36	0,0000	0
KTY	1,4760	100,0	20000	1,36	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

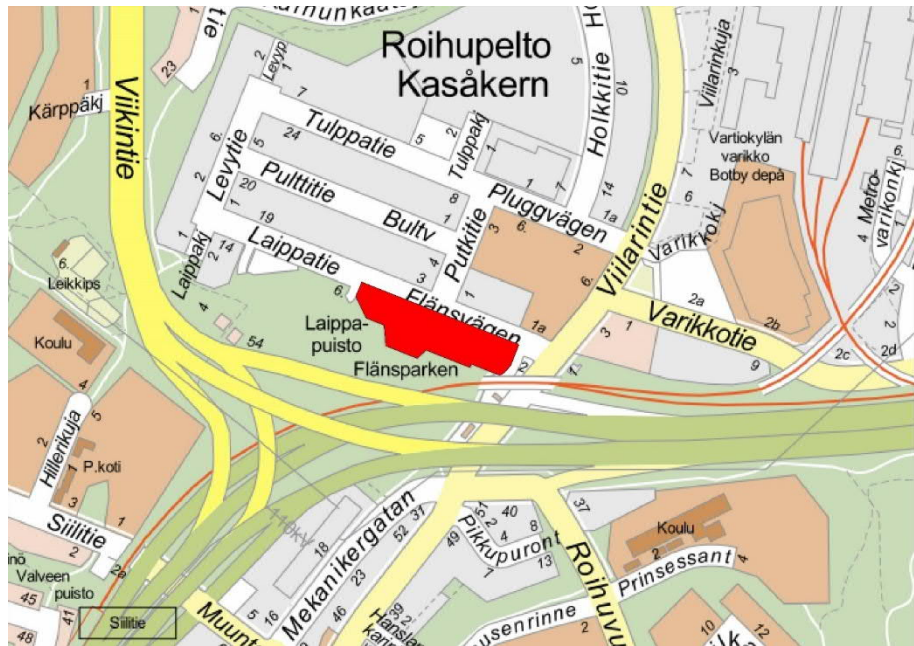
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Laippatie 4, Roihupelto, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
15.2.2023

Diaarinumero HEL 2022-013133
Hankenumero 1021_12
Oas 1650-00/23

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Osoitteessa Laippatie 4 olevan rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu. Olemassa olevaan rakennukseen voidaan jatkossa sijoittaa liiketilaa, toimistotilaa, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta yritystoimintaa ja palvelutiloja, jotka eivät tarvitse ulko-oleskelutiloja tai hiljaisia sisätiloja. Rakennuksessa on aiemmin osoitettu valtion käyttöön ja siinä on toiminut Säteilyskeskus,

jonka toiminta on siirtynyt toisaalle. Rakennuksen ulkoinen hahmo tai rakennusoikeus ei kaavamuutoksen myötä oleellisesti muutu.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee tonttia osoitteessa Laippatie 4, Roihupellon teollisuusalueen eteläosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan melko hyväkuntoisen rakennuksen säilymisen ja tarkoituksenmukaisen käytön. Rakennus muuttuu valtion käytöstä muuhun liike- ja toimitilakäyttöön.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (selostusluonnos, kaavaluonnos, alustava tilankäyttöluonnos) voi tutustua 6.-24.3.2023 verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään viimeistään 24.3.2023. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- Alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset seurat ja yhdistykset
 - Helsingin Yrittäjät ry
-

- Herttoniemi-seura ry
 - Roihuvuori -seura ry
 - Helsingin seudun pyöräilijät ry (Hepo)
 - Hertsikan Pumppu ry
 - Herttoniemen Omakotiyhdistys ry
 - Vartio- ja Mellunkylän Omakotiyhdistys ry
 - Itä-Helsingin Yrittäjät ry
 - Itä-Helsingin teollisuusyhdistys ry
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
 - sosiaali- ja terveys- ja pelastustoimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupallisen - ja yritystoiminnan mahdollisuuksiin, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistele asema-kaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2008) kaava-alue, tontti 45198/3, on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Alue on varattu valtion tarpeisiin. Asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusoikeutta 20 000 k-m². Tontin koillis- ja kaakkoisrajoille on osoitettu istutettava alueen osaa, rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on määrätty + 28,5 metriä ja lounaisjulkisivun ääneneristysvaatimukseksi on määrätty 30 dBA.

Helsingin yleiskaavassa 2016 kaava-alue osuu kolmen eri merkinnän alueelle.

Tontin eteläosa on lähikeskusta aluetta C3. Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on keskeisillä paikoilla osoitettava pääsääntöisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöään tehokkaampana ja monipuolisempana. Lähikeskustan alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan myymälöitä. Tällä ei kuitenkaan tarkoiteta kivijalkamyymälöistä muodostuvaa kokonaisuutta.

Kaava-alueen länsiosa on yleiskaavassa asuntovaltaista aluetta A1. Aluetta kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa yli 1,8. Alueen keskeisten katujen varsilla rakennusten maantasokerroksiin tulee varata liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta vähintään 60 % on korttelimaata.

Tontin pohjoisosa on toimitila-alueita. Aluetta kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistykseen käyttöön. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan Roihupelto-Herttoniemessä, Konalassa ja Suutarilassa osoittaa asemakaavassa sellaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköjä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei sallita. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan asemakaavoittamalla riittävästi toimitilatontteja toimitila-alueille.

Yleiskaavan merkinnöistä toimitila-aluemerkintä on tontin sijainti huomioiden ohjaavin.

Suunnittelualuetta koskevat periaatteet:

- Roihupellon teollisuusalueen suunnitteluperiaatteet KYLK 2018

Tontilla sijaitsee vuonna 1991 valmistunut nelikerroksinen toimitila/toimistotalo. Rakennus on kookas (15 500 m²), Laippatien suuntainen pitkä vaalealla laatalla verhoiltu rakennus. Rakennuksen molemmissa päissä on pysäköinti ja huoltoalueet. Rakennus on melko hyväkuntoinen.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Marjo Vänskä, arkkitehti SAFA, p. (09) 310 21301,
marjo.vanska(a)hel.fi

Anu Kuutti, tiimipäällikkö, arkkitehti, p. (09) 310 37154,
anu.kuutti(a)hel.fi

Liikenne

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37129,
jussi.jaaska(a)hel.fi

Teknitaloudelliset asiat

Tiina Lepistö, projektipäällikkö, p. (09) 310 78380,
tiina.lepisto(a)hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Marko Ahola, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37868,
marko.ahola(a)hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217,
sakari.mentu(a)hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).

Helsingissä 15.2.2023

Anu Kuutti
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 6.-24.3.2023
- nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutisissa
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



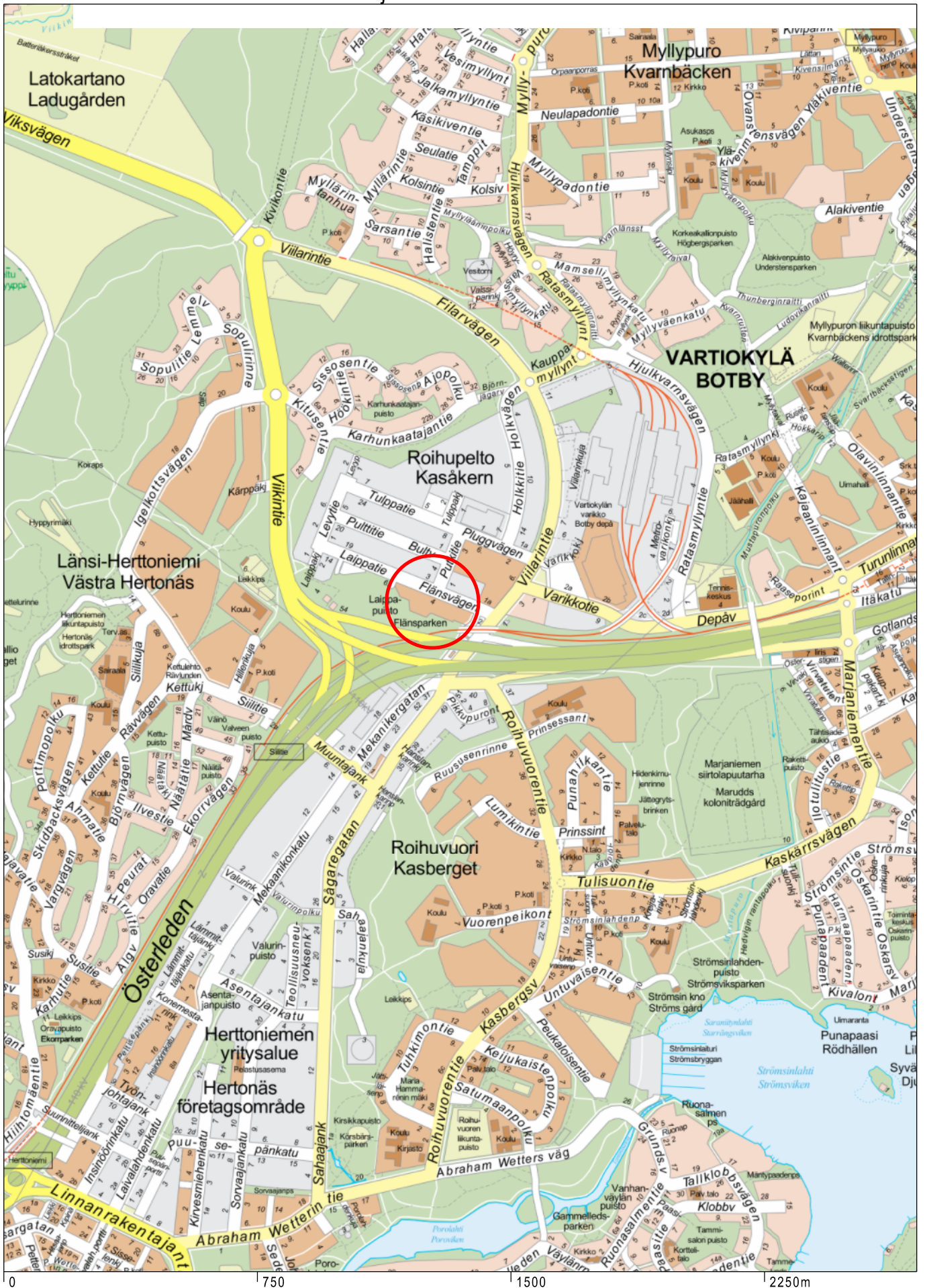
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävillä olosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



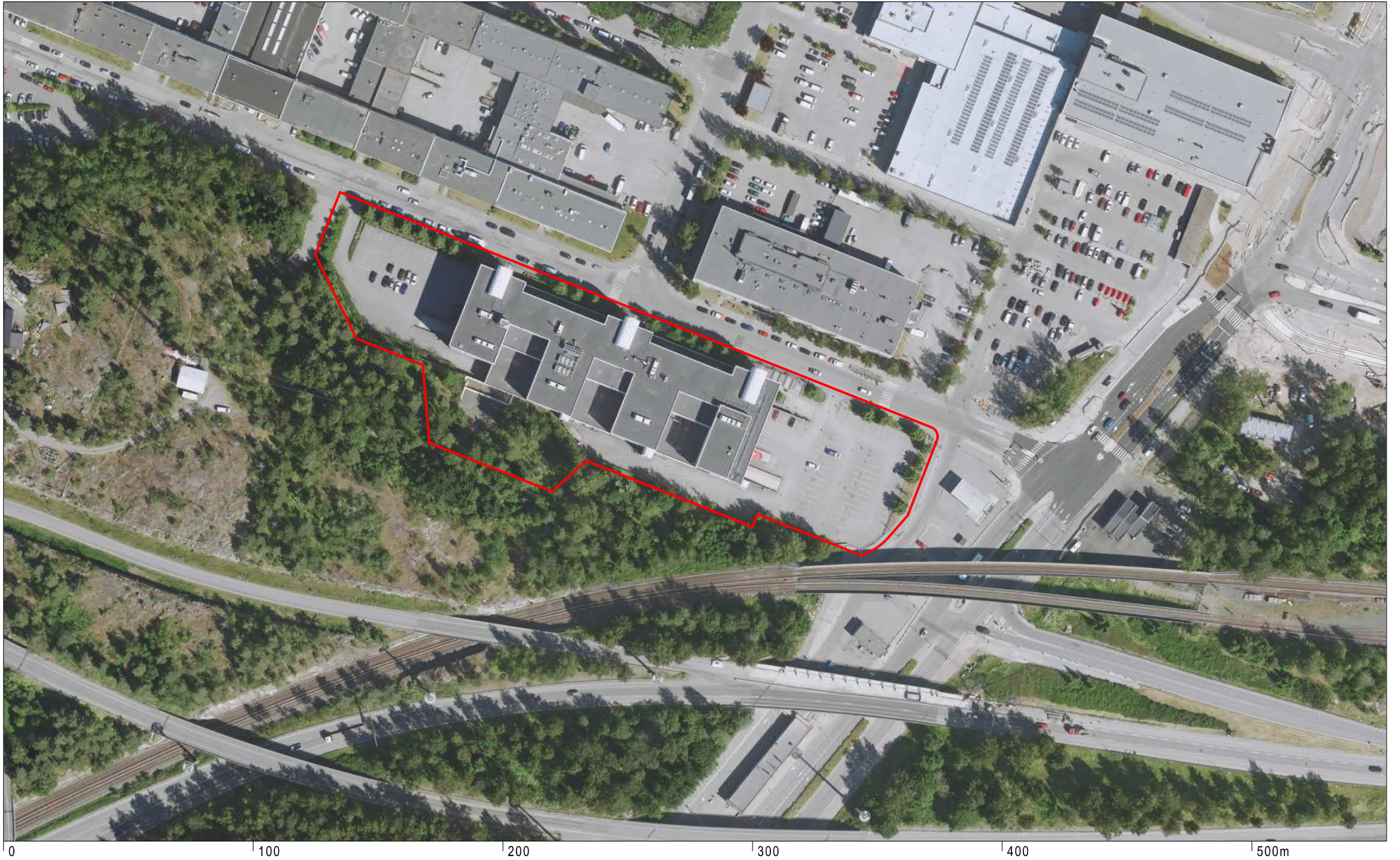
Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta syksyllä 2023
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävillä olon aikana sekä niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



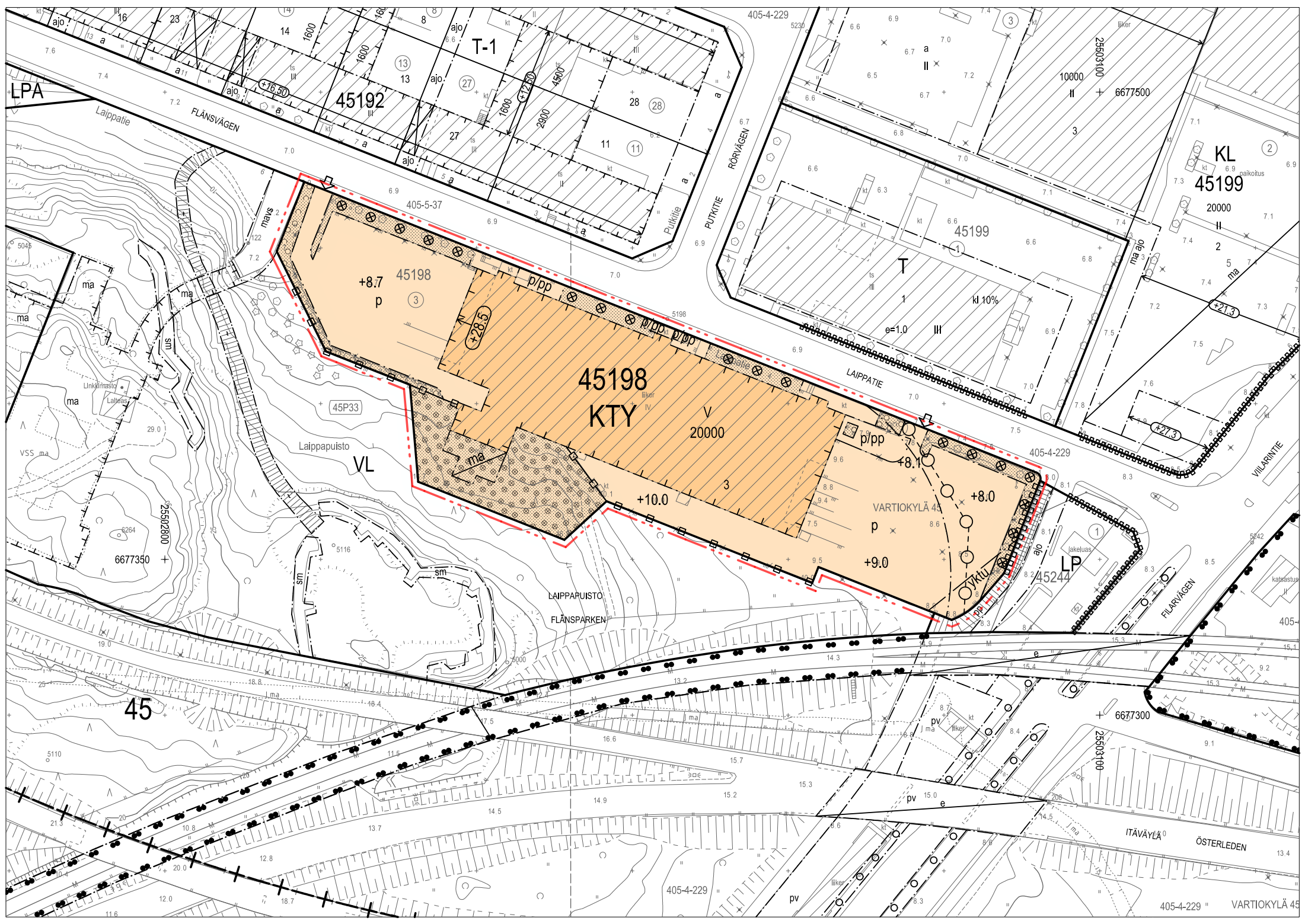
Sijaintikartta
Vartiokylä, Roihupelto

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö



Ilmakuva
Roihupelto, Laippatie 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö



LPA

T-1

45192

+8.7
p
45198

45198
KTY

V
20000

VARTIOKYLÄ 45

+8.0
p
45244

KL

45199

45

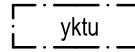
ITÄVÄYLÄ
ÖSTERLEDEN

VARTIOKYLÄ 45

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Olemassa olevaan rakennukseen voidaan sijoittaa kulttuuri-, urheilu- ja vapaa-ajan palvelutiloja sekä erikoistavarakaupan myymälätiloja enintään 9 000 k-m², ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa.



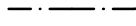
Maanalaisen yleiskaavan mukainen yhdyskuntateknisen huollon tunnelia palveleva tilavaraus. Tilavarauksen läheisyydessä ei saa toteuttaa porausta, kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu haittaa tunnelin toteuttamisedellytyksille.



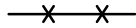
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

45198

Korttelin numero.

3

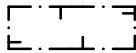
Ohjeellisen tontin numero.

20000

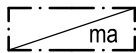
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



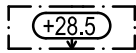
Rakennusala.



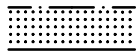
Maanalainen tila.

+ 10.0

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



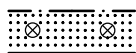
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



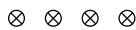
Istutettava alueen osa. Maanalaista johtoa varten varatulle alueelle ei saa istuttaa syvälle juurtuvia puita tai pensaita.



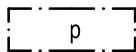
Puin ja pensain istutettava alueen osa.



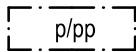
Istutettava alueen osa, jolla kaupunkikuvallisesti merkittävä puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa.



Säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava puurivi.



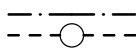
Pysäköintipaikka.



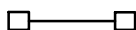
Polkupyörien pysäköintipaikka.



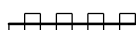
Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Tukimuuri.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennuksen yleishahmo ja näkyvyys kaupunkikuvassa on pyrittävä säilyttämään.

Linnuston turvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota yhtenäisiä lasipintoja suunniteltaessa ja toteutettaessa.

PIHAT JA ULKOALUEET

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maalämpöjärjestelmien toteutuksessa tulee huomioida maanalaisen tunnelin tilavarauksen suojaetäisyys maalämpökaivoja koskien.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

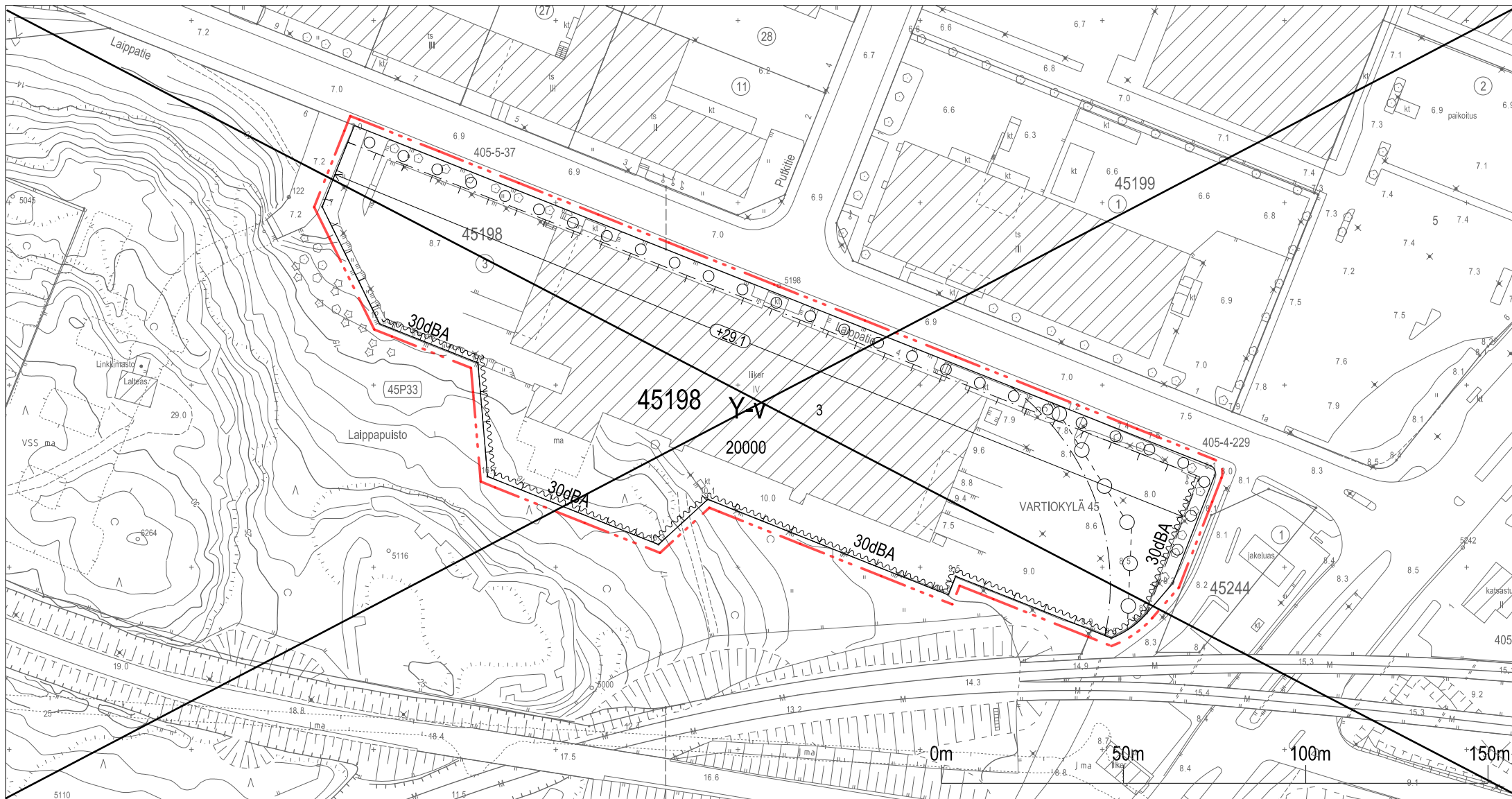
ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tontilla/pysäköintialueella tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

LIIKENNE- JA PYSÄKÖINTI

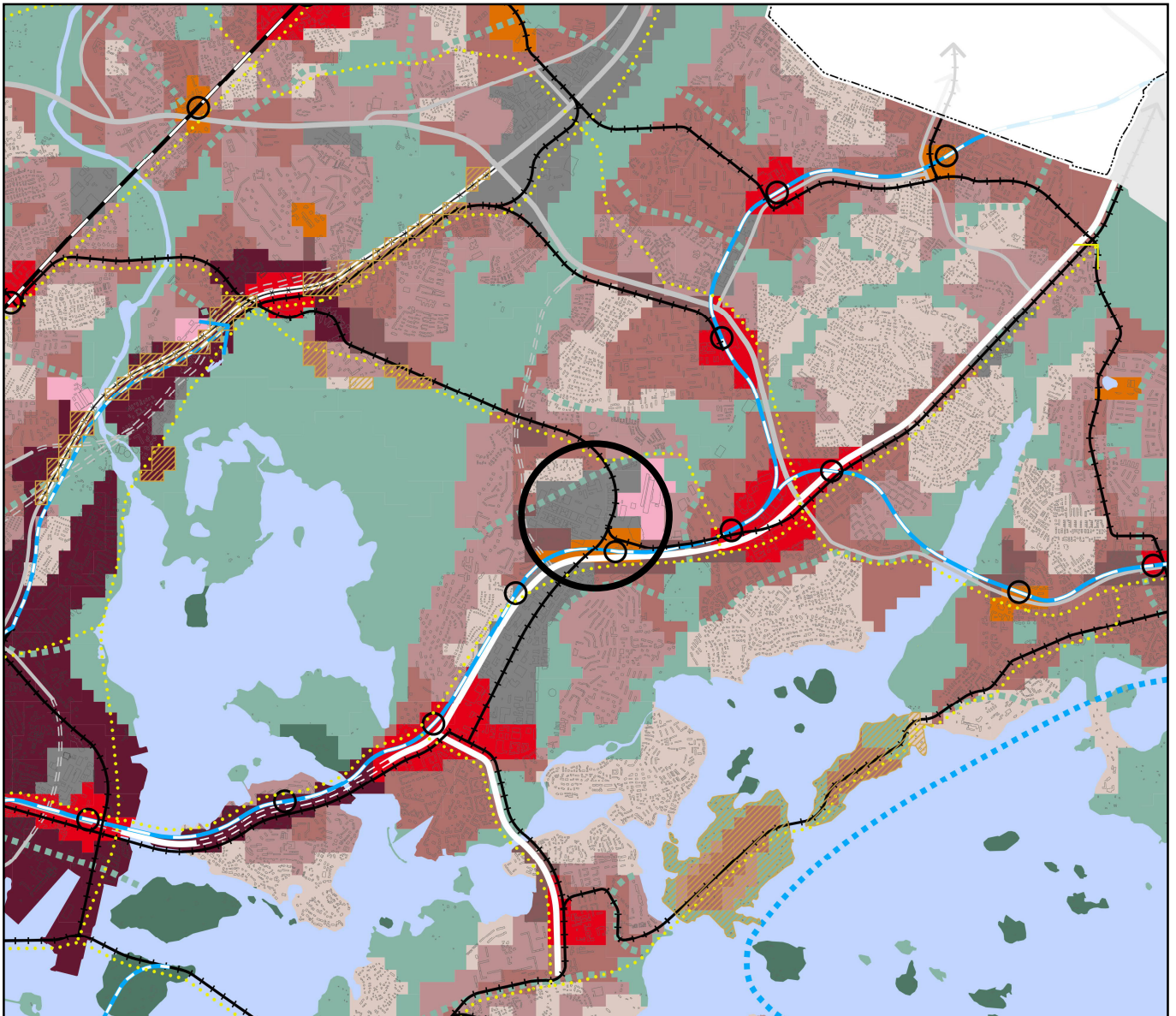
Autopaikkojen vähimmäismäärä 1 ap/100 k-m²

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä 1 pp/50 k-m²



Asemakaavan nro 11682 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12846 voimaantullessaan kumoaa.
Del av detaljplan nr 11682 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12846 träder i kraft.

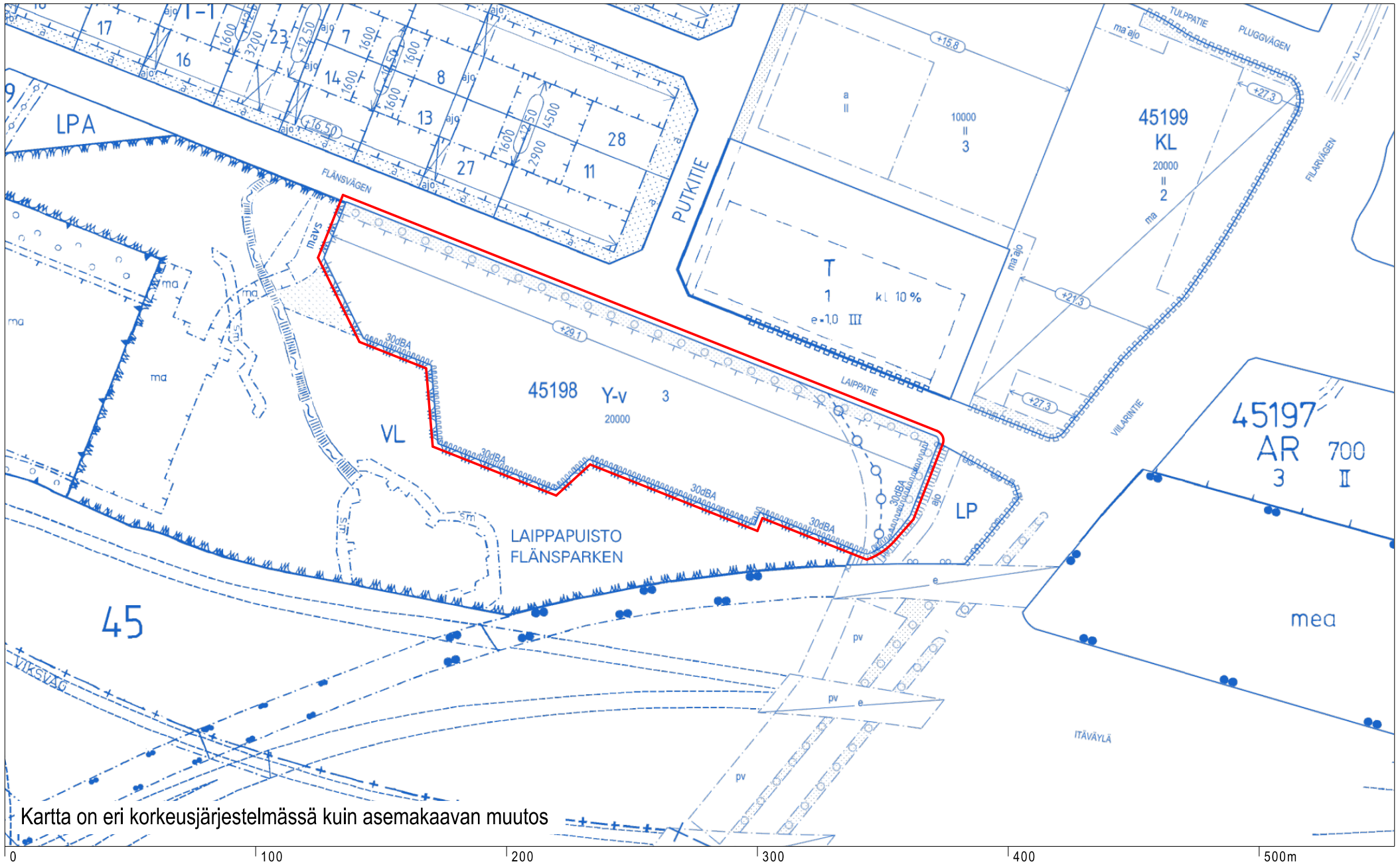
Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.



- Liike- ja palvelukeskusta C1
- Kantakaupunki C2
- Lähikeskusta C3
- Asuntovaltainen alue A1
- Asuntovaltainen alue A2
- Asuntovaltainen alue A3
- Asuntovaltainen alue A4
- Suomenlinnan aluekokonaisuus
- Toimitila-alue
- Yhdyskuntateknisen huollon alue

- Satama
- Puolustusvoimien alue
- Virkistys- ja viheralue
- Merellisen virkistys- ja matkailun alue
- Viheryhteys
- Rantaraitti
- Vesialue
- Rautatie asemineen
- Metro asemineen
- Raideliikenteen runkoyhteys

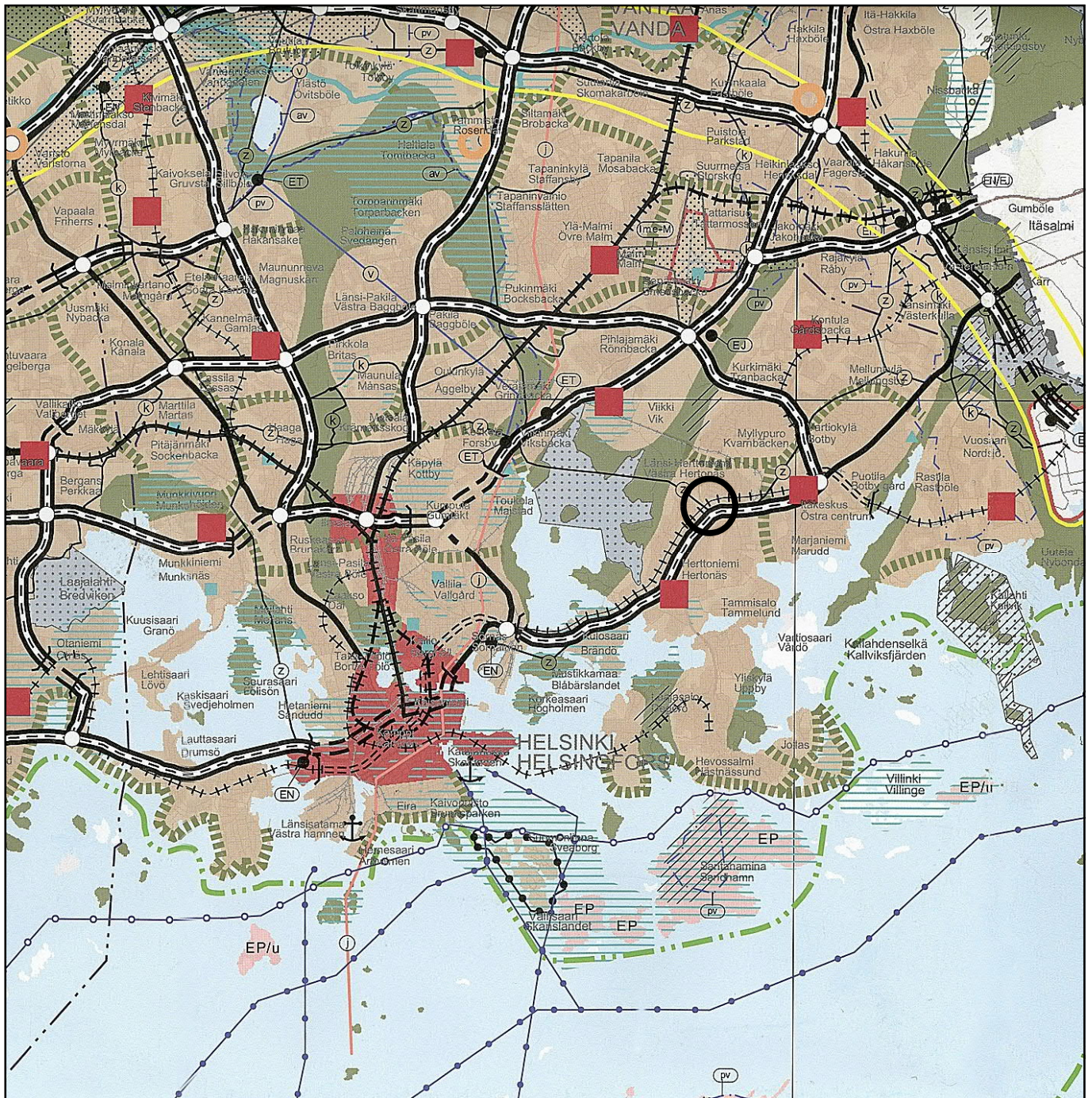
- Pikaraitiotie
- Raideliikenteen yhteystarve
- Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
- Kaupunkibulevardi
- Pääkatu
- Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
- Baanaverkko
- Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
- Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.































Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos

Ote ajantasa-asemakaavasta
Roihupelto, Laippatie 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö



- | | | | |
|--|--|---|---|
|  Taajamatoimintojen alue |  EP/u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta |  Päärata |  Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde |
|  Keskustatoimintojen alue |  EN/EJ Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue |  Yhdysrata |  Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös |
|  Virkistysalue |  ET Yhdyskuntateknisen huollon alue |  Liikennetunneli |  UNESCO:n maailmanperintökohde |
|  Viheryhteystarve |  Satama |  Laivaväylä |  Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus |
|  Luonnonsuojelualue |  Moottoriväylä |  Veneväylä |  Kunnan raja |
|  Puolustusvoimien alue |  Valtatie / kantatie |  400 kV voimalinja | |
| |  Eritasoliittymä |  Maakaasun runkoputki | |
| | |  Raakavesitunneli | |
| | |  Jätevesitunneli | |
| | |  Natura 2000-verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue | |

Ote maakuntakaavasta
Roihupelto

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus