

Roihupellon teollisuusalueen suunnitteluperiaatteet

Helsinki

KYMP MAKA ASKA 15.5.2018

KYMP MAKA ASKA

arkkitehti **Laura Hietakorpi**
suunnittelija **Marco Di Martino**
yksikön päällikkö **Anri Linden**

Yhteyshenkilöt:

KYMP MAKA LIKE

liikenneinsinööri **Jussi Jääskä**
liikenneinsinööri **Pihla Kuokkanen**

KYMP MAKA MYLE

tiimipäällikkö **Anne Karlsson**
yleiskaavasuunnittelija **Elina Luukkonen**
yleiskaavasuunnittelija **Tapani Rauramo**

KYMP MAKA MAKE

johtava tonttiasiamies **Ikka Aaltonen**

Kanslia

projektinjohtaja **Ari Karjalainen**
projekti-insinööri **Elina Ahdeoja**

Suunnitteluperiaatteet

Roihupellon suunnitteluperiaatteiden pääasiallisena tarkoituksena on turvata elinkeinoelämän toiminta; määritellä alueet, jotka pidetään myös jatkossa työpaikka- ja tilaa vievän kaupan käytössä; sekä profiloida työpaikka-alueita tulevaisuuden elinkeinoelämän tarpeita varten. Kaupungin tavoite on parantaa alueella elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Samalla rajataan päivittäistavara- ja asumiselle mahdolliset paikat. Toimitilojen muuttaminen asumiseen ei ole yleiskaavan mukaan mahdollista eikä kaupungin näkökulmasta toivottavaa, vaan alueella pyritään säilyttämään nykyinen kaavoitettu toimitilavaranto.

Suunnitteluperiaatteiden tärkein perusta on 26.10.2016 kaupunginvaltuustossa hyväksytty uusi yleiskaava. Suunnitteluperiaatteet on laadittu ottaen erityisesti huomioon uuden yleiskaavan yritys- ja toimitila-alueen ja lähikeskusta-alueiden merkinnät ja vallitseva pienteollisuus- ja yritystonttien pula.

Alueella toimii tällä hetkellä poikkeusluvilla yrityksiä, yhdistyksiä ja muita toimijoita, joiden toiminta ei ole voimassa olevan asemakaavan teollisuusmerkinnän mukaista. Suunnitteluperiaatteilla pyritään laajentamaan Roihupellon työpaikka-alueen toimintoja ja muodostamaan niille selkeämpää profiilia.

Suunnitteluperiaatteiden tavoitevuodet ovat lähitulevaisuuden 2030 ja kauemman tulevaisuuden 2050, joka on myös uuden yleiskaavan tavoitevuosi.

Käyttötarkoitusten lisäksi periaatteissa linjataan myös kaupunkikuvallisia tavoitteita alueella. Periaatteet ohjaavat jatkossa ennen kaikkea alueella tehtäviä asemakaavamuutoksia.

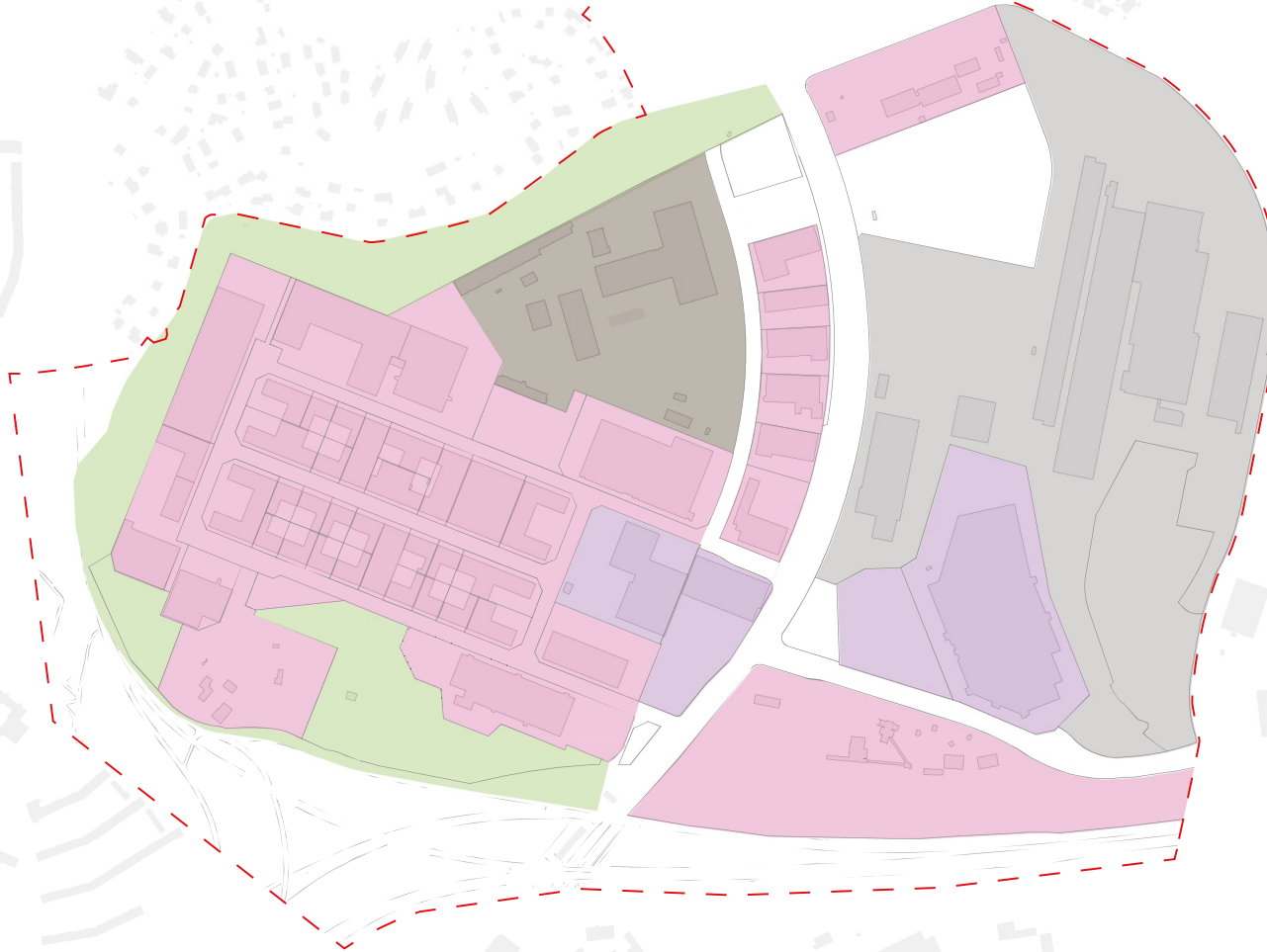
Suunnitteluperiaatteiden laadinnan pohjana on Lähtötietoja-osuuden lisäksi Karhunkaatajan-Roihupellon kaupallinen selvitys (8.11.2017), Roihupellon yrityskysely (15.11.2017) ja kysely Roihupellon taitelijoille (syksy 2017).

2018

Roihupellon teollisuusalue on puhtaasti työpaikka- ja kaupan alue. Suurin osa tonteista on nykyään asemakaavalisesti teollisuus- ja varastokäytössä, mutta kiinteistöjen todellinen käyttö vaihtelee. Syksyllä 2017 tehdyn yrityskyselyyn vastanneista yrityksistä 44% on tukku- ja vähittäiskaupan toimialalla, 25 % yksilöimättömällä toimialalla (esimerkiksi automaalaamo, ravintola, äänitysstudio, videotuotanto, kuntosali, tilitoimisto, bioteknologia), 16% ammatillisen, teknisen ja tieteellisen toiminnan sekä suunnittelupalveluiden alalla, 12% teollisuuden ja vain 3% kuljetuksen ja varastoinnin alalla.

Alueella on myös toimistorakennuksia. Nykyinen iso Staran varikkotontti on kaavoitettu tulevalle Stadin ammattiopistolle. Viilarintie on alueen pääkatu, jota pitkin Raide-Jokeri tulevaisuudessa kulkee. Viilarintien itäpuolella on laaja metro- ja bussivarikkoalue sekä tulevaisuudessa Raide-Jokerin varikko. Viilarintien eteläpäässä on huonekalu- ja sisustuskauppakeskittymä sekä alueen ainoa päivittäistavarakauppa. Alueen pohjoispäässä, Viilarintien varressa on muutama tyhjä tontti. Alueella on yksi asuinrivitalo, joka ei ole enää asuinkäytössä.

- Teollisuus ja toimitila
- Koulutus
- Varikko
- Kauppa
- Viheralue



2030

Roihupelto säilyy pääosin nykyisen kaltaisena työpaikka-alueena, pienteollisuus- ja toimitilakäytössä. Merkittävimmät muutokset tapahtuvat Viilarintiellä, jonka varrella rakentamista tehostetaan. Raide-Jokeri on jo toiminnassa ja pysäkkien ympärille keskitetään kauppaa ja tehokkaampaa työpaikkarakentamista. Raitiotievarikon päälle on mahdollista rakentaa ja myös siten tiivistää Viilarintietä. Päivittäistavarakauppaa sallitaan vain vyöhykkeille, joissa sallitaan asumista, jotta lähikysyntä täyttyy.

Yleiskaavan toteuttamishojelman mukaisesti Itäväylä ja Viikintien ramppien ympäristö on vielä nykyisen kaltainen. Laippapuistoon voidaan tutkia rakentamista nykyisten toimintojen ja paikan lähtökohtien (mm. muinaisjäännökset, maanalaiset tilat) niin salliessa.

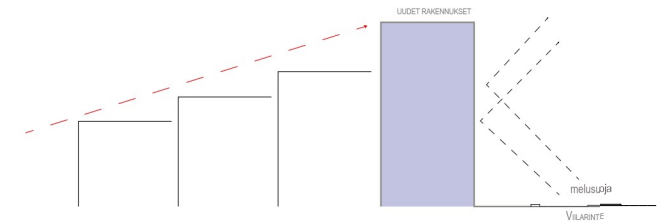
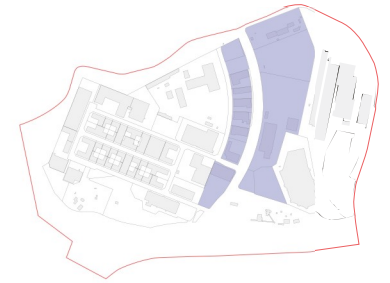
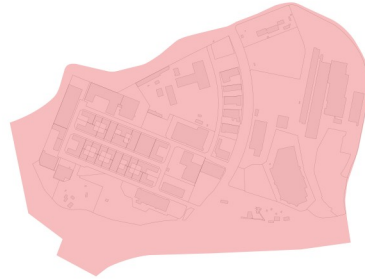


- | | |
|-------------------------|---|
| Teollisuus ja toimitila | Toimitila ja toimitost (nykytilannetta tehokkaampi) |
| Koulutus | Ensisijaisesti toimitila ja kauppa, lisäksi asuminen |
| Varikko | Toimitila, teollisuus ja kauppa |
| Kauppa | Rakentamiseen tutkittava alue (toimitila ja asuminen) |
| Viheralue | |
| Liikennealue | |
| Raide-Jokerin pysäkki | Maanalaiseen rakentamiseen sopiva alue |
| Metropysäkki | Yleiskaavan viher- ja/ tai virkistysyhteys |
| Tiivistysvyöhyke | |

2030

1. Elinkeinoelämän toiminnan turvaaminen

Roihupelto säilyy jatkossakin työpaikka-alueena. Elinkeinoelämän tarpeet turvataan säilyttämällä Roihupelto teollisuustoiminnan alueena. Nykyisten tonttien maanvuokrasopimuksia jatketaan vuokralaisten niin halutessa 2045 asti, mutta rakennuksia on mahdollista purkaa ja korvata uusilla. Mahdollinen asemakaavan tehostaminen tehdään alueellisesti.



2. Viilarintien tiivistäminen ja kaupunkikuvan parannus

Viilarintien varren rakentamista tiivistetään vähitellen erityisesti Raide-Jokerin pysäkkien läheisyydessä. Toimijat voivat jatkaa tonteilla nykyisten maanvuokrasopimusten puitteissa, mutta haluttaessa tontteja kaavoitetaan tehokkaammiksi. Viimeistään 2030-luvulla kaavamuutosten myötä pyritään nykyistä selvästi suurempaan tontitehokkuuteen.

Mahdollisten uusien rakennusten julkisivut Viilarintien puolelle suunnitellaan vaihtelevasti aukotettuna ja kiinnostavina, pitkiä umpinaisia julkisivuja välttäen. Pysäkkien ympäristön kaupunkikuvalliseen laatuun kiinnitetään huomiota Raide-Jokerin linjausten mukaisesti. Erityisesti kävely- ja pyöräily-yhteydet toteutetaan sujuvina.

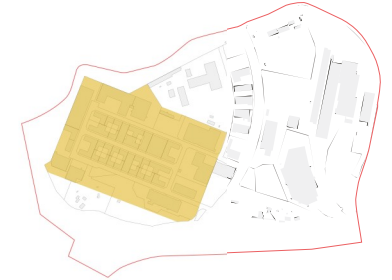
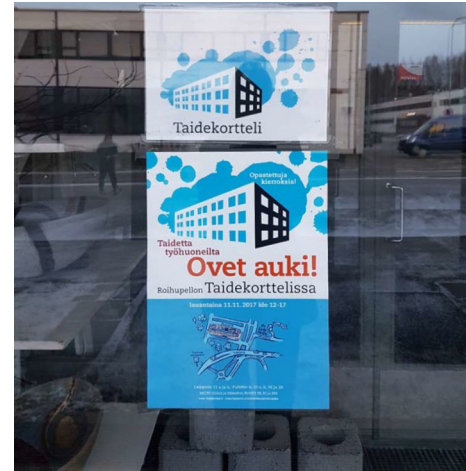
2030

3. Asemakeskus

Varikkotien Jokeri-pysäkin eteläpuolelle, jossa on myös varaus metroasemalle, rakennetaan tehokas hybridikortteli. Rakennuksen maantasokerros ja toinen, metropysäkkitasen kerros ovat liike- ja toimitilaa. Vähintään tulevan metropysäkin tilavaraus huoltotiloineen on huomioitava suunnittelussa ja pysäkillä on varauduttava suoraan yhteyteen liikerakennukseen.

Rakennusten maantasokerrosten tulee avautua katutilaan ja Jokeri-pysäkillä on oltava sujuva sisäänkäynti rakennukseen. Rakennusten tulee rajautua katuun, mutta niin, että Viilarintiellä varaudutaan tulevaan Herttoniemen raitiotieyhteyteen.

Ylemmissä kerroksissa voi olla asumista, mutta ennen asuinrakentamisen suunnittelua on selvitettävä, onko paikalla edellytyksiä asumiselle esimerkiksi ympäristöhäiriöiden, melun ja ilmanlaadun sekä muun hyvän asuttavuuden kannalta.



4. Monipuolisemmat toiminnot

Nykyisellä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella sallitaan poikkeamis päätöksillä myös kaavasta poikkeava toiminta, jos se soveltuu muuten alueelle; esimerkiksi sisäliikuntapalvelut, lounasravintolat, toimistot ja työtilat ovat mahdollisia. Asuminen ja päivittäistavara kauppa eivät ole mahdollisia toimintoja teollisuus- ja varastorakennusten alueella.

Nykyistä Roihupellossa työskentelevää taiteilijayhteisöä kannustetaan näkymään kaupunkikuvassa. Rakennuksia voi maalata muraalein ja tonteille sijoittaa ulkotaide teoksia, jos kiinteistön omistaja sen sallii.

Alueelle tehtävissä suunnitelmissa on huomioitava paitsi raskas liikenne, logistiikka ja nykyisen pysäköintipaikkamäärän säilyttäminen, myös jatkossa katutilan valaistus, viihtyisyys ja kävelijöiden olosuhteet.

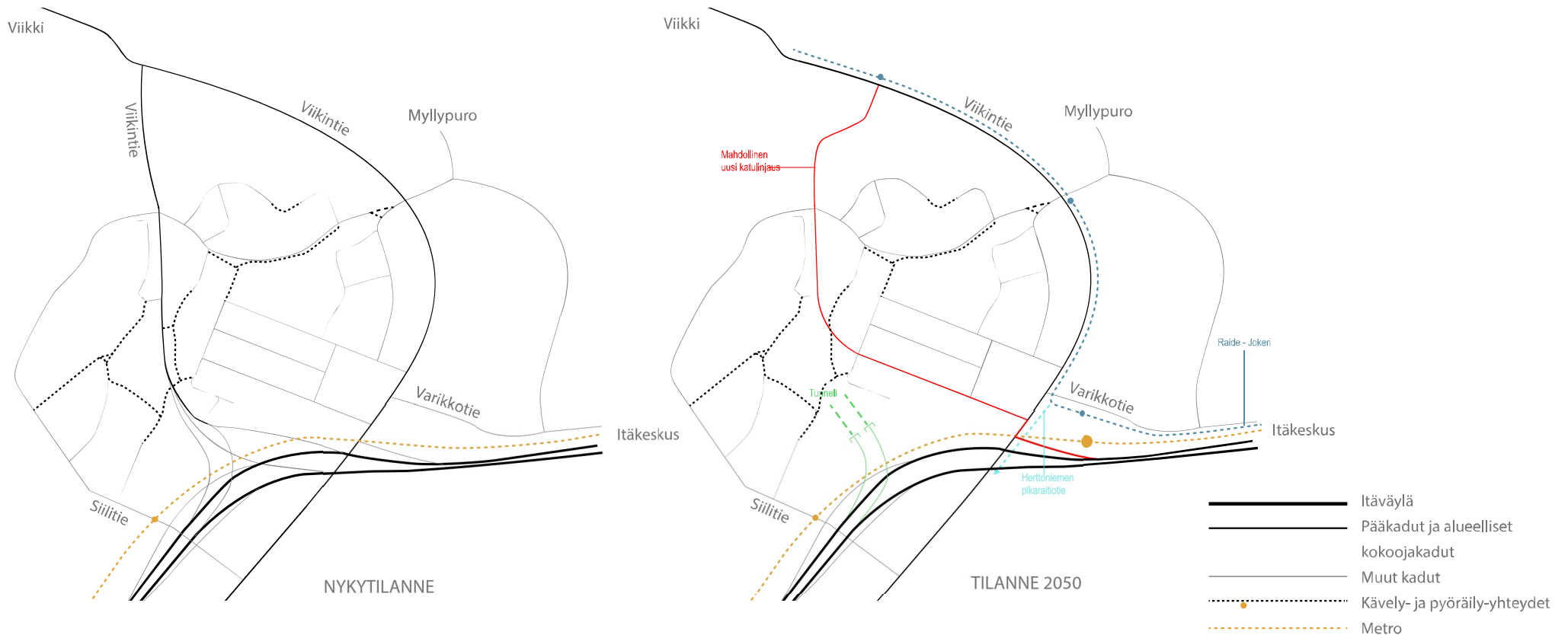
2050

Roihupeltoon rakennetaan metroasema ja pikaraitiotieyhteys Herttoniemestä, joiden myötä aseman lähiympäristön rakentamista tehostetaan. Tilaa vievä kauppa muuttuu sekoittuneeksi toimitilaksi ja kaupaksi.

Viikintien eteläpää muutetaan katumaiseksi ja ohjataan liittymään Roihupellon, Länsi-Herttoniemen tai Herttoniemen yritysalueen katuverkkoon. Uuden Viikintien varteen rakennetaan tehokkaita kerrostalokortteleita. Itäväylä bulevardisoidaan.

Nykyinen teollisuus- ja varastorakennusten alue muuttuu työvoimaintensiivisemmäksi toimistorakennusten ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (KTY). Nykyisiä tontteja voidaan tehostaa kaavoituksella.

-
- | | |
|-------------------------|---|
| Toimitila ja teollisuus | Toimitila ja toimistot (nykytilannetta tehokkaampi) |
| Koulutus | Toimitila, kauppa ja asuminen |
| Varikko | Toimitila, teollisuus ja kauppa |
| Viheralue | Rakentamiseen tutkittava alue (toimitila ja asuminen) |
| Asuminen (e>1,8) | Itäbulevardi |
| Raide-Jokerin pysäkki | Maanalaiseen rakentamiseen sopiva alue |
| Metropysäkki | Herttoniemen pikaraitiotielinjaus |
| Tiivistysvyöhyke | Yleiskaavan viher- ja/ tai virkistysyhteys |



Liikenneverkon muuttuminen

Viikintien ja Itäväylän liittymiltä vapautuu tulevaisuudessa vähämeluista maapinta-alaa asuinrakentamiselle. Viikintien eteläpää muutetaan katumaiseksi ja ohjataan liittymään Roihupellon, Länsi-Herttoniemen tai Herttoniemen yritysalueen katuverkkoon, mikäli Itäväylän ja Viikintien nykyistä eritasoliittymää ei pystytä supistamaan nykyisestä olennaisesti.

Uuden katuyhteyden liittymissuunta riippuu alueiden kehittämisestä ja reuna-ehdoista, kuten korkeuseroista, nykyisestä rakentamisesta ja liikenneverkosta, tunneleista, sekä infraverkostoista.

Runkolinja 500 palvelee Herttoniemen suunnasta niin kauan, kunnes sen kapasiteetti ei riitä. Siinä vaiheessa linja on perusteltua muuttaa raitiotieksi, mikäli Herttoniemen teollisuusaluetta on kehitetty siten, että raitiotien rakentamiselle on edellytykset.