



## § 675

### Laippatie 4, asemakaavan muuttaminen (nro 12846)

HEL 2022-013133 T 10 03 03

Hankenumero 1021\_12

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 12.12.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12846 (liite nro 3). Asemakaavan muutos koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Roihupelto) korttelia 45198
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-013133>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - Kiinteistökaari Oy: 4 000 euroa

## Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmoskoski

## Lisätiedot

Marjo Vänskä, arkkitehti, puhelin: 09 310 21301  
marjo.vanska(a)hel.fi  
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37154  
anu.kuutti(a)hel.fi  
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi  
Marko Ahola, johtava maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 37868  
marko.ahola(a)hel.fi

## Liitteet

1 Sijaintikartta



12.12.2023

2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutoksen nro 12846 kartta, päivätty 12.12.2023
4	Asemakaavan muutoksen nro 12846 selostus, päivätty 12.12.2023, päivitetty Kylk:n 12.12.2023 päätöksen mukaiseksi
5	Tilastotiedot
6	Tehdyt muutokset
7	Vuorovaikutusraportti 24.5.2023, täydennetty 12.12.2023
8	Päätöshistoria

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

KYMP Myyntilaskut

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 7

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut



## Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee entistä Säteilyturvakukuksen rakennusta ja tonttia Roihupellossa osoitteessa Laippatie 4. Voimassa oleva asemakaava sallii rakennuksessa vain valtion tarpeisiin osoitetun toiminnan. Kaavaratkaisu mahdollistaa rakennukseen erilaisia toimintoja: kulttuuri-, urheilu- ja vapaa-ajan palvelutiloja sekä erikoistavarakaupan myymälätiloja enintään 9 000 k-m<sup>2</sup>, ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa. Rakennukseen on näillä näkymin sijoittumassa ainakin rautakauppa, liikuntatiloja ja toimistotiloja. Olemassa oleva rakennus on kookas, lähes 20 000 k-m<sup>2</sup>, nelikerroksinen, vuonna 1991 valmistunut rakennus.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa käyttökelpoisen ja melko hyvässä kunnossa olevan rakennuksen tehokas ja taloudellinen käyttö. Rakennus on näkyvä osa kaupunkikuvaa, mutta varsinaisia suojeluarvoja rakennuksessa ei katsottu olevan, sen yleishahmo ja näkyvyys kaupunkikuvassa on pyrittävä säilyttämään. Rakennus on helposti saatavissa, Raide-Jokeri Roihuvuoren pysäkki sijaitsee vain noin 300 metrin päässä. Tontilla ja rakennuksen kellarikerroksissa on riittävä määrä pysäköintipaikkoja, pyöräpysäköintipaikkoja tullaan rakentamaan lisää. Kaavamuutoksella pyritään parantamaan yritystoiminnan mahdollisuuksia Roihupellon alueella.

Kaavamuutoksessa ei osoiteta lisärakennusoikeutta, asemakaavassa osoitettu kerrosala on 20 000 k-m<sup>2</sup> ja tontin pinta-ala 14 760 m<sup>2</sup>, tontti-tehokkuus  $e = 1,35$ .

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta siten, että luodaan edellytyksiä yritystoiminnalle ja olemassa olevan rakennuksen hyödyntämiselle hyvän joukkoliikenneyhteyden läheisyydessä. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Rakennus sijaitsee Roihupellon yritysalueen eteläreunalla lähellä metrorataa ja Itäväylää. Toimi- ja yritystilojen lisäksi alueella on monipuolisesti erilaisia kaupan ja palvelun tiloja.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2008. Asemakaavassa tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta (Y-v), joka on varattu valtion tarpeisiin.



Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-  
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kans-  
sa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille merkittäviä kus-  
tannuksia.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaa-  
van valmisteluaihana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten  
mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupun-  
kiympäristön 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

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

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluai-  
neistosta 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 turvalli-  
suuteen tulee kiinnittää huomiota yhtenäisiä lasipintoja suunniteltaessa  
ja toteutettaessa. Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 24.5. - 22.6.2023

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



Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus, joka koski rakennusten toteuttamista linnuille turvallisena.

Kaavaehdotuksesta saatiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausunto, jossa esitettiin liiketilojen osuuden määrittämistä kokonaisrakennusoikeudesta. Helsingin kaupungin-museo esitti lausunnossaan, että OAS-vaiheessa esitettyjen perustelujen tähden asemakaavamääräys muutettaisiin muotoon: ”Rakennuksen yleishahmo ja näkyvyys kaupunkikuvassa tulee säilyttää.”

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) ilmoitti, sillä niillä ole lausuttavaa.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Muistutuksessa esitetty lintujen turvallisuutta koskeva huoli oli jo ehdotuksessa otettu huomioon sitä koskevalla määräyksellä. ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaavaan lisättiin liiketilan määrää koskeva määräys. Kaupunginmuseon lausunnon johdosta ei muutettu kaavan rakennusta koskevaa suojelumääräystä.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyvät tarvittavat maankäyttösopimusmenettelyt on saatettu päätökseen. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 26.10.2023 (tonttipäällikön päätös 46 § 29.8.2023).

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

#### Toimivalta



Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

**Lisätiedot**

Marjo Vänskä, arkkitehti, puhelin: 09 310 21301  
marjo.vanska(a)hel.fi  
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37154  
anu.kuutti(a)hel.fi  
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi  
Marko Ahola, johtava maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 37868  
marko.ahola(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12846 kartta, päivätty 12.12.2023
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12846 selostus, päivätty 12.12.2023
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 24.5.2023, täydennetty 12.12.2023
- 8 Päätöshistoria

**Oheismateriaali**

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutus

**Muutoksenhaku**

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

**Otteet**

**Ote**  
Hakija

Ne mielenpitoensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoit-

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Liite 6  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-



teensa Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoit- teensa	taminen Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 7
Helsingin seudun ympäristö- palvelut -kuntayhtymä	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 7
Uudenmaan elinkeino-, lii- kenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 3 Liite 4 Liite 7
KYMP Myyntilaskut	

## Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto  
Kaupunginmuseo

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 9.6.2023

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 22.3.2023

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimit-  
tauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 14.04.2023 § 27