



28.02.2023

Asia/11

§ 111

Ristipellontie 1, asemakaavan muuttaminen (nro 12814)

HEL 2022-010213 T 10 03 03

Hankenumero 0740_82

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 28.2.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12814 (liite nro 3). Asemakaavan muutos koskee 32. kaupunginosan (Konala) korttelin 32034 tonttia 9 sekä katu-, tie- ja puistoalueita.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- 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:
 - Kiinteistö Oy Ristipellontie 1: 6 000 €

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Minna Koskinen ja liikenneinsinööri Eeva Väistö. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti, puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi



Liitteet

1	Sijaintikartta
2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutoksen nro 12814 kartta, päivätty 28.2.2023
4	Asemakaavan muutoksen nro 12814 selostus, päivätty 28.2.2023, päivitetty Kylk:n 28.2.2023 päätöksen mukaiseksi
5	Viitesuunnitelma, Ristipellontie 1 B (Muuan arkkitehdit 1.11.2022)
6	Viitesuunnitelma, Ristipellontie 1 A (Wasaplan Oy 31.10.2022)
7	Ristipellontien liikennesuunnitelma nro 7357, havainnekuva (24.1.2023)
8	Tilastotiedot
9	Tehdyt muutokset
10	Vuorovaikutusraportti, päivätty 12.12.2022, täydennetty 28.2.2023
11	Osa päätöshistoriaa

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

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 9

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 10

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 10

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 10

Esitysteksti



28.02.2023

Asia/11

Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 10 Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 10
Turvallisuus- ja kemikaalivi- rasto (Tukes), Helsinki	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 10
Gasgrid Finland Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 10
Kymp/Talouden tuki	

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, joka sijaitsee Vihdintien ja Kehä I:n risteyksen läheisyydessä, osoitteessa Ristipellontie 1. Tämän lisäksi asemakaavan muutos koskee osittain tontin 32034/9 etelä- ja länsipuolelle sijoittuvaa puistoaluetta, tontin länsipuolelle sijoittuvaa katualuetta ja itäpuolelle sijoittuvaa Vihdintien tiealuetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa tilaa vievän kaupan toimintojen sijoittamisen suunnittelualueella olemassa olevaan rakennukseen ja uuden 3–5-kerroksisen liikerakennuksen rakentamisen olemassa olevan rakennuksen pohjoispuolelle. Kaavaan liittyvässä viitesuunnitelmassa uudisrakennukseen on suunniteltu sijoittuvan paljon tilaa vievää erikoiskauppaa sekä liikunta- ja toimistotiloja. Tontilla olemassa oleva ja säilyvä rakennus on suunniteltu muutettavan rautakauppakäyttöön. Liikerakennusten korttelialueen tehokkuusluku on noin $e=0,9$.

Kaavaratkaisussa varaudutaan uuden suuntaisliittymän rakentamiseen tilanteessa, jossa kaupunkibulevardia jatketaan yleiskaavan mukaisesti Vihdintietä Konalaan. Siksi kaavamuutosalueen pohjoisosaan on kaavaratkaisussa merkitty erillinen autopaikkojen korttelialue LPA, joka vastaa leveydeltään mahdollisen uuden ajoliittymän poikkileikkausta. Lisäksi tavoitteena on selkeyttää tontin 32034/9 ja sen eteläpuolisen lisävuokra-alueen rajoja ja käyttötarkoituksia siten, että se puistoalueen



osa, joka on 1980-luvulta lähtien ollut osa tontin 32034/9 toimintaa muutetaan käyttötarkoitukseltaan vastaamaan vallitsevaa tilannetta ja osaksi tonttia 32034/9 (muodostuu uusi ohjeellinen tontti 32034/11). Olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos edesauttaa kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle sijoittuvan rakennuksen kunnostusta ja alueen kokonaisilmeen parantamista.

Ristipellontielle suunnitellut uudet liikennejärjestelyt parantavat toteutuessaan Ristipellontien ja Vihdintien risteuksen välityskykyä. Ristipellontien liikennesuunnitelmassa nro 7357 (liite nro 7) esitetään parannuksia myös jalankulun turvallisuuteen laajemmin Ristipellontiellä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista mahdollistamalla yrityksille niiden tarpeita vastaavia monipuolisia sijoittumismahdollisuuksia Helsingin alueella. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijoittuu Vihdintien varrelle sijoittuvalle Konalan yritysalueelle. Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla Vihdintien ja Kehä I:n risteuksen pohjoispuolella, ja se luo ensivaikutelman Konalan kaupunginosasta saavuttaessa alueelle etelän suunnasta. Suunnittelualueen olemassa oleva kasvillisuus on hyvin pienipiirteistä, mikä osaltaan korostaa olemassa olevan rakennuksen näkymistä alueen kaupunkikuvassa. Tontti 32034/9 ja sen eteläpuolelle sijoittuva tontin käyttöön vuokrattu alue ovat pääosin asfaltti- ja hiekkapäällysteisiä. Tontilla 32034/9 sijaitsee nykyisin osittain III-kerroksinen varastorakennus, joka on valmistunut vuonna 1978.

Suunnittelualueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa. Kaavassa nro 9736 suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T, tontti nro 32034/9), puistoalueeksi (VP) ja kauttakulku- tai sisääntulotieksi suoja- ja näkemäalueineen (LT). Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle saa sijoittaa myyntinäyttely-, toimisto- ja muita vastaavia tiloja enintään 25 % rakennetusta kerrosalasta. Tontin kerrosala on annettu tehokkuuslukuna (e=1,0); tontin kerrosala on nykyisin 15 959 k-m².

Helsingin kaupunki omistaa kortteli-, katu- ja puistoalueet. Kaavaratkaisu on tehty tontin haltijan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset



Asemakaavan muutos nostaa tonttien arvoa. Kaavaratkaisun mukaisen rakennusoikeuden arvo on suuruusluokaltaan 4–5 miljoonaa euroa ja arvonnousua voimassa olevaan asemakaavaan nähden on noin 2,5 miljoonaa euroa. Kaupungille kohdistuu maankäyttötuloja tonttien vuokraamisen kautta.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana 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
- Gasgrid Finland Oy
- Tukes
- Helsingin vanhusneuvosto
- Uudenmaan ELY-keskus liikenne

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat liittymävaraukseen Ristipellontieltä Vihdintielle sekä alueella olemassa olevien yleisten vesihuoltolinjojen ja tietoliikennekaapeleiden huomioimiseen maankäytön suunnittelussa. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että olemassa oleville vesihuollon putkille ja laitteille on kaavaratkaisussa varattu riittävät johtokujatilavaraukset, mahdollisten johtosiirtojen tarvetta on selvitetty ja alueella olemassa olevien tietoliikennekaapeleiden sijainti on saatettu kaavamutoshakijan tietoon.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä alustavasta viitesuunnitelma-aineistosta kohdistuivat lintujen turvallisuuden huomioimiseen julkisivujen suunnittelussa, suunnitellun uuden toiminnan aiheuttamiin liikenteellisiin vaikutuksiin, suunnitellun kaupan tilojen laatuun ja määrään sekä uudisrakennuksen kokoon. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksiin on edellytetty, että kasvillisuuden läheisyyteen sijoittuvat suuret, yhtenäiset lasi- tai muut heijastavat pinnat, lasiset käytävät, lasikaiteet ja -aidat tulee



suunnitella lintuturvallisiksi. Lasisten nurkkauksien suunnittelua tulee välttää. Kaavaratkaisuun on merkitty Ristipellontien varteen sijoittuville kolmekerroksisille rakennusaloille ylimmäksi sallituksi korkeusasemaksi +32,5, mikä varmistaa sen, että uudisrakentaminen sovitetaan korkeudeltaan Ristipellontien varrella olemassa olevien toimitilarakennusten korkeuteen. Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.12.2022–16.1.2023

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje ulkokuntalaiselle tontin haltijalle.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen ja suunnitellun uuden toiminnan aiheuttamiin liikenteellisiin haasteisiin ja nykyisin liikenne-, varastointi- ja pysäköintikäytössä olevan puistoalueen osan liittämiseen osaksi liikerakennuksen tonttia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat johdokuja koskevan kaavamääräyksen täydentämiseen ja kaavaratkaisussa mahdollistetun uuden liike- ja toimitilarakentamisen sähkönjakelun edellyttämään pysyvään muuntamoratkaisuun. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ilmoitti lausunnossaan, että HSL:llä ei ole lisättävää oas -vaiheessa annettuun kannanottoon. Tukes ei nähnyt esitettä kaavamuutokselle, sillä alueella sijaitsevan maakaasuputken suunniteltu uusi sijainti täyttää etäisyysvaatimuksen kaavaratkaisun mukaiseen rakennusalaan ja käyttötarkoitukseen. Gasgrid esitti lausunnossaan täsmennyksiä maakaasuputken huomioimiseen alueen jatkosuunnittelussa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Gasgrid Finland Oy
- Tukes

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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



Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

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. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

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.

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

Minna Koskinen, arkkitehti, puhelin: 310 37469
minna.koskinen(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12814 kartta, päivätty 28.2.2023
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12814 selostus, päivätty 28.2.2023
- 5 Viitesuunnitelma, Ristipellontie 1 B (Muuan arkkitehdit 1.11.2022)
- 6 Viitesuunnitelma, Ristipellontie 1 A (Wasaplan Oy 31.10.2022)
- 7 Ristipellontien liikennesuunnitelma nro 7357, havainnekuva (24.1.2023)
- 8 Tilastotiedot
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti, päivätty 12.12.2022, täydennetty 28.2.2023



28.02.2023

Asia/11

11 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1 Mielenpitoet
2 Muistutus

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakija

Ne mielenpitoensa esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 9
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 10
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 10
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 3
Liite 4
Liite 10
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 10
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Liite 10



28.02.2023

Asia/11

Turvallisuus- ja kemikaalivi-
rasto (Tukes), Helsinki

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen

Gasgrid Finland Oy

Liite 10
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen
Liite 10

Kymp/Talouden tuki

Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto