

LAIPPATIE 4

45. VARTIOKYLÄ, ROIHUPELTO

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty

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

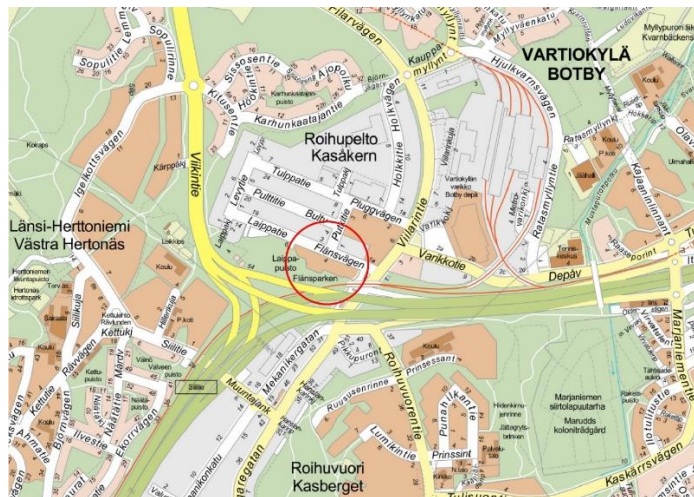
Vireilletulosta ilmoittaminen: 6.3.2023

Nähtävilläolo (MRL 65 §): 24.5.–22.6.2023

Kaupunkiympäristölautakunta:

Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta

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

Teknitaloudelliset 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

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala:

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala:

Sosiaali- ja terveystoimiala:

Kaupunginkanslia:

Muut viranomaistahot

Helen Oy:

Helen Sähköverkko Oy:

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Jukka Saarijärvi

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Eeva Vesaoja

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	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	12
Ympäristöhäiriöt	12
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	13
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	13
Toteutus.....	15
Suunnittelun lähtökohdat.....	15
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet.....	17

Liitteet selostuksessa

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

Erilliset liitteet

- 1 Kaupallinen selvitys
 - 2 Roihupellon teollisuusalueen suunnitteluperiaatteet
-

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 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 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 suuryksiköitä, 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.
- 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 muuhun liike- ja toimitilakäyttöön. Tontille ei esitetä täydennysrakentamista. Korttelialueen käyttö on kuvattu tarkemmin palvelut kohdassa.

Liikenne

Lähtökohdat

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 pyöräliikenteenjärjestelyjä. 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 risteyksen 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 profiiliin. 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 täydennysistutusta 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 itäpäättyyn.

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 -rajausta 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 herkemmat 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 kestävä 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 hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuolto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Kiinteistökaari Oy omistaa tontin.

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:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala

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 johtovarasalueet on merkitty säilytettäviksi 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 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

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

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä 24.5.2023

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

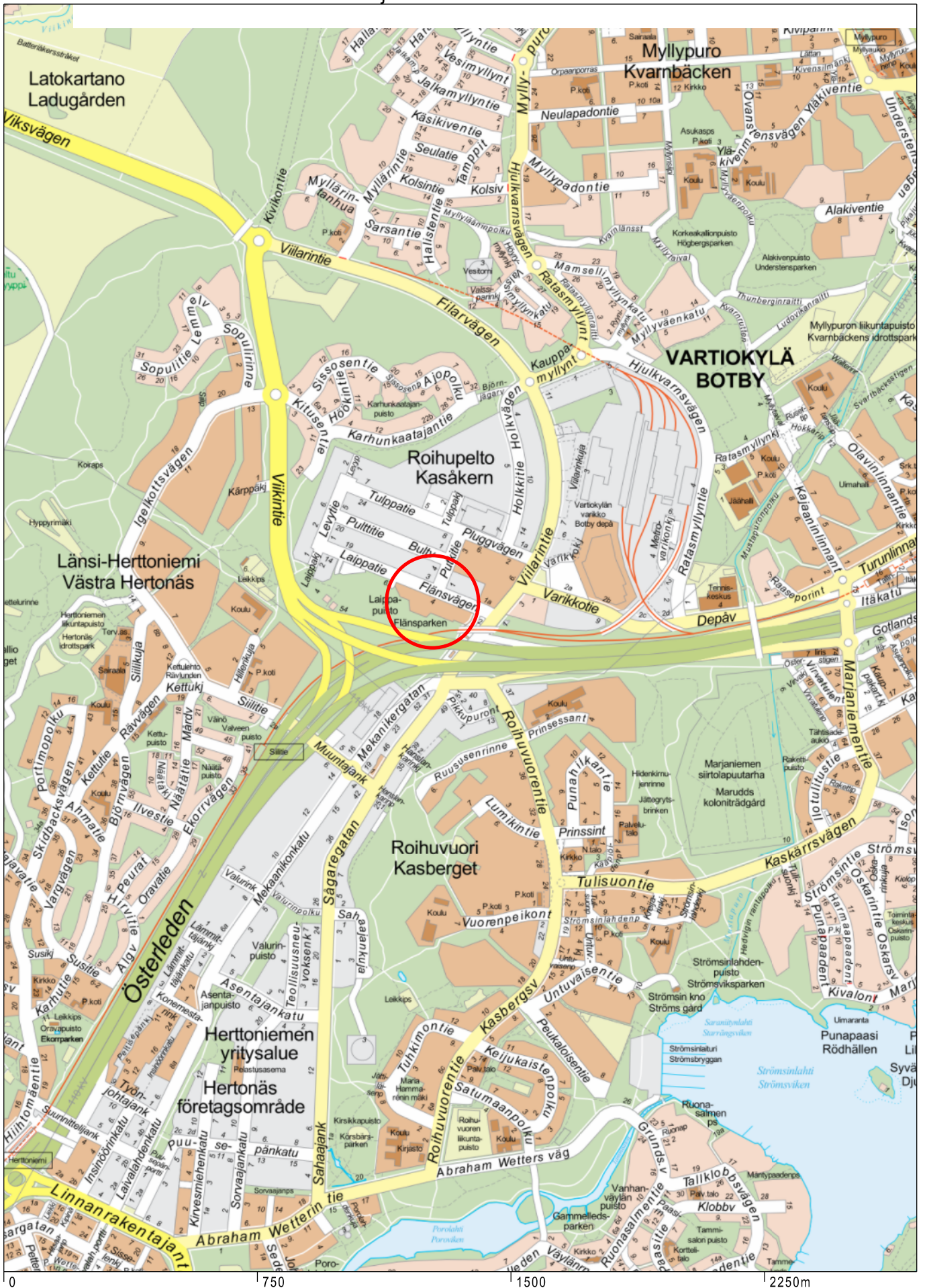
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4760	100,0	20000	1,36	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,4760	100,0	20000	1,36	0,0000	0
T yhteensä						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

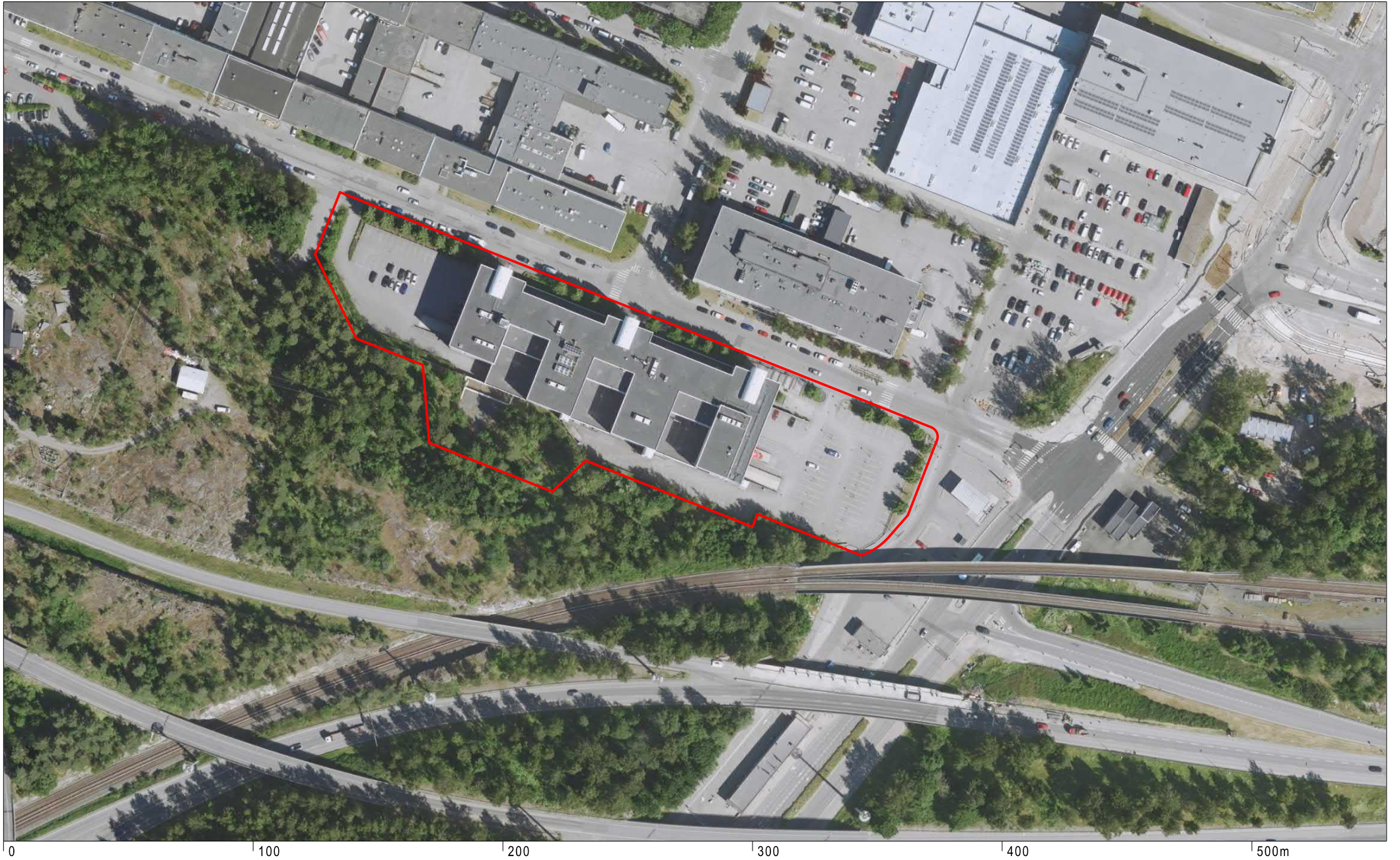
Alamerkinnt

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						



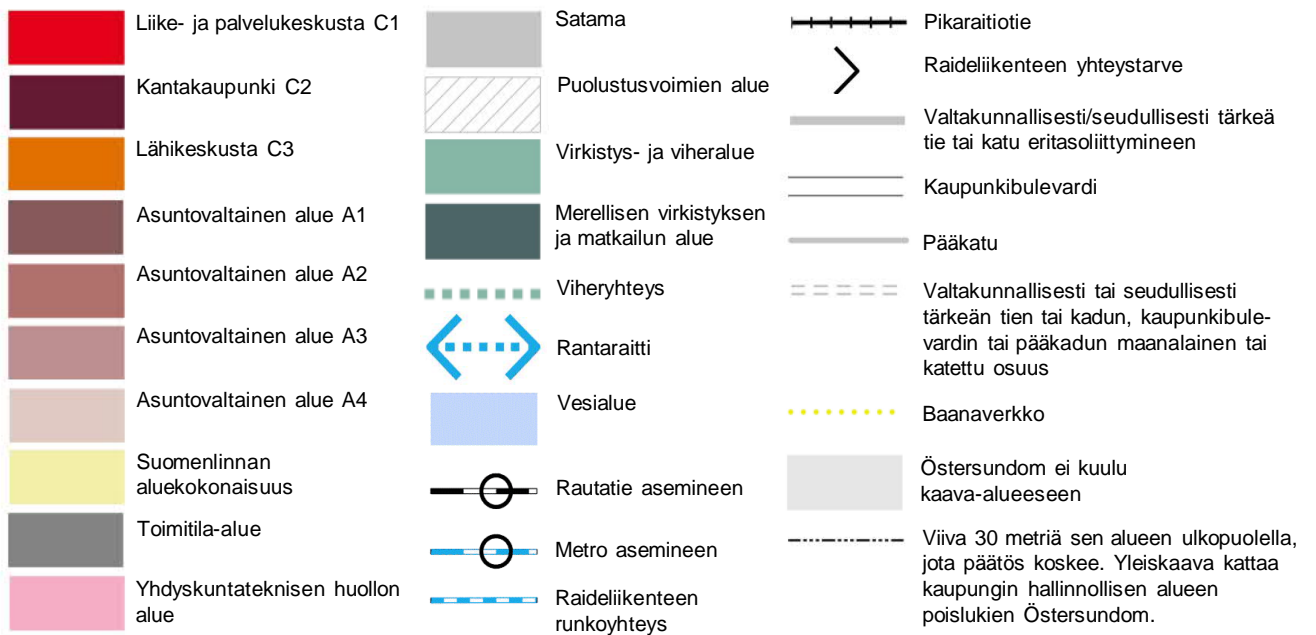
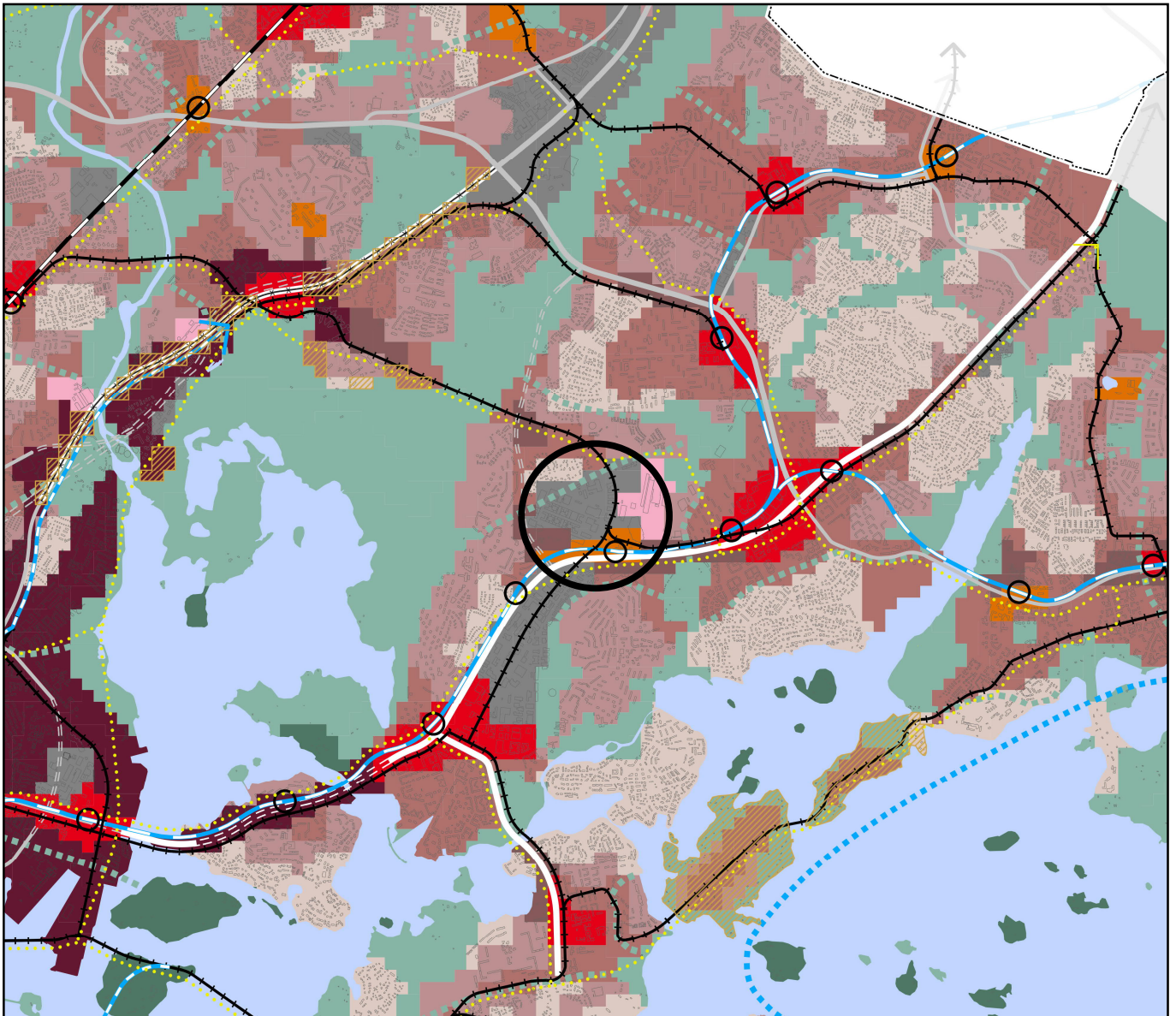
Sijaintikartta
Vartiokylä, Roihupelto

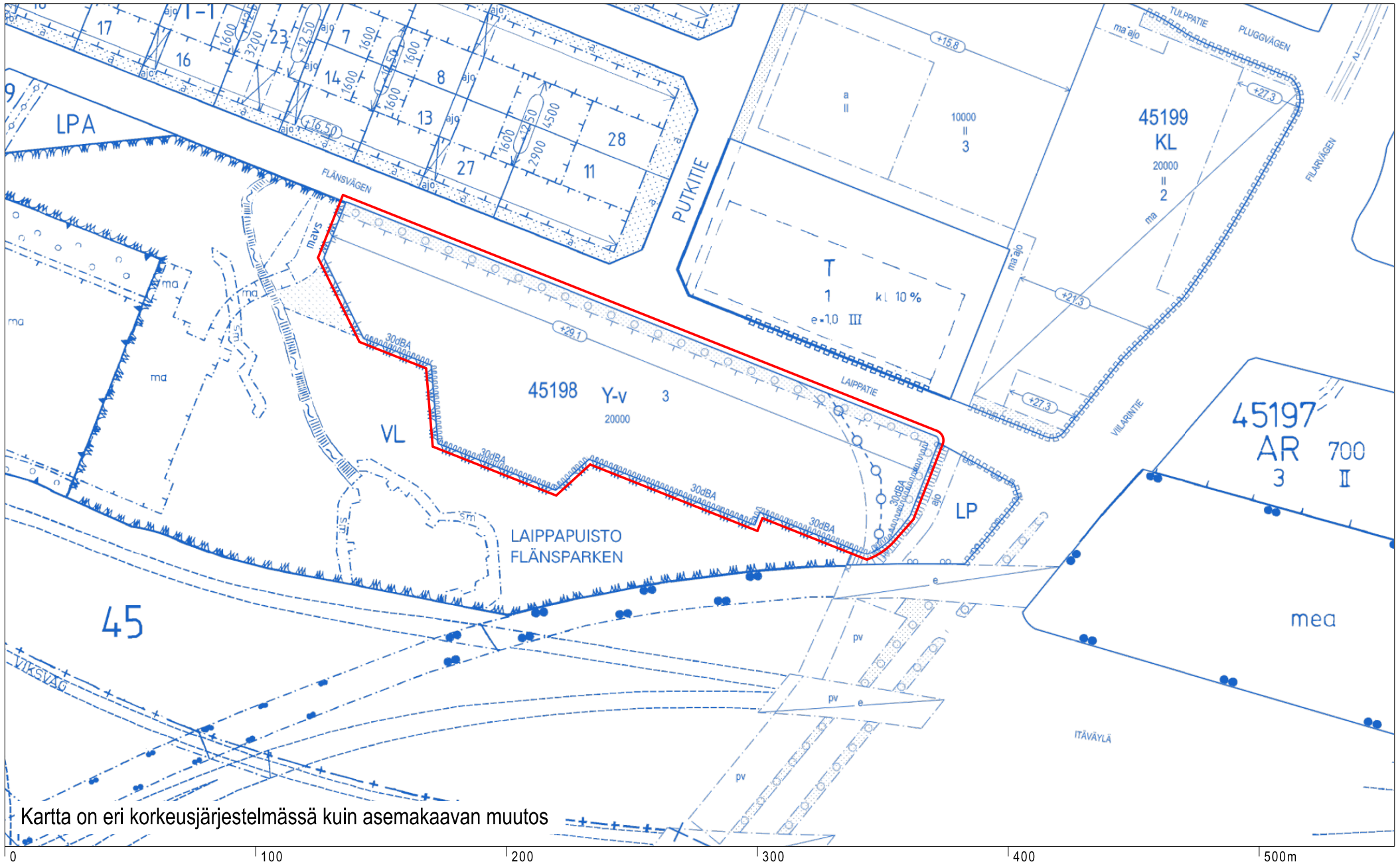
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö



Ilmakuva
Roihupelto, Laippatie 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö

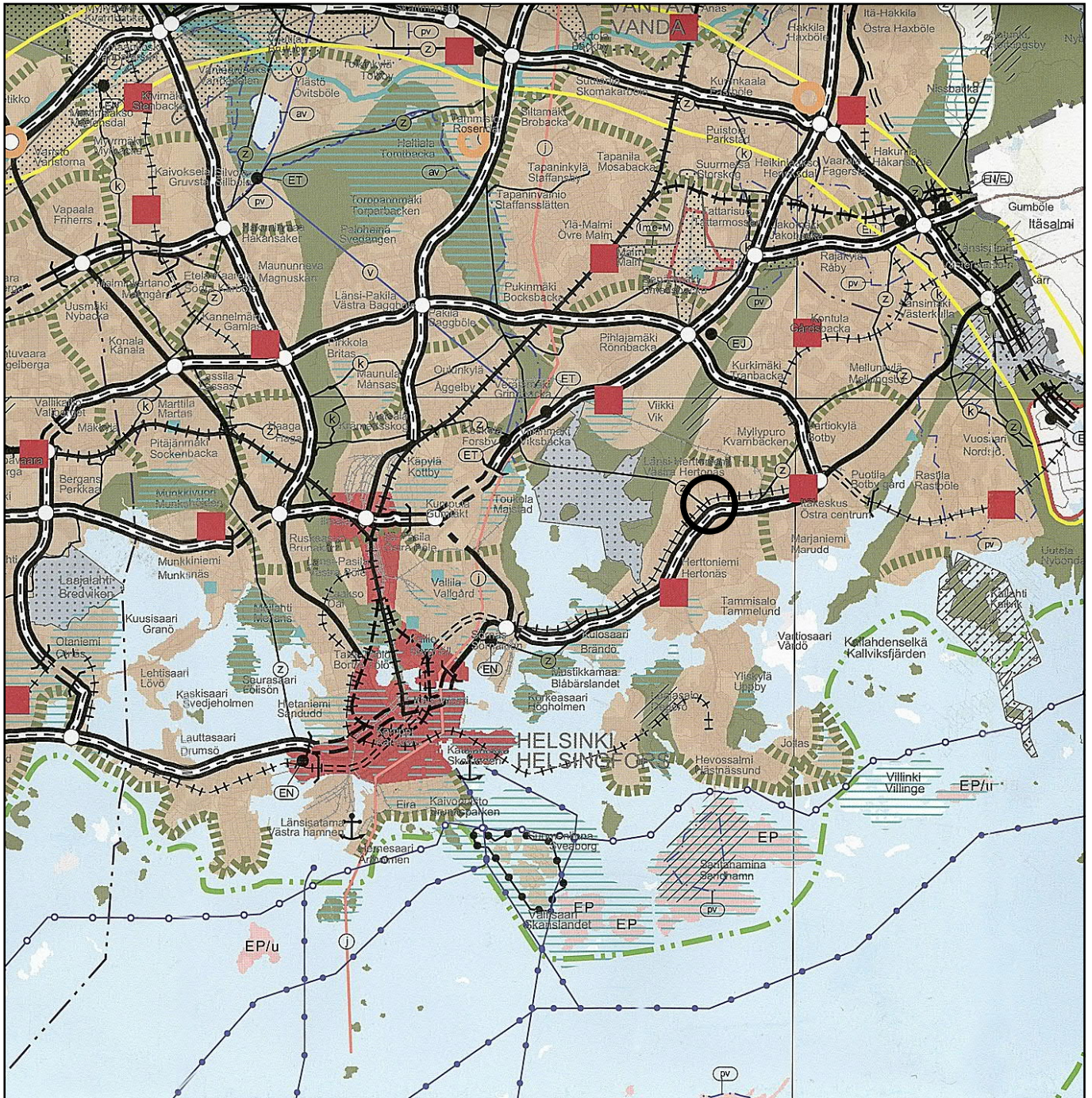
































Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos

Ote ajantasa-asemakaavasta
Roihupelto, Laippatie 4

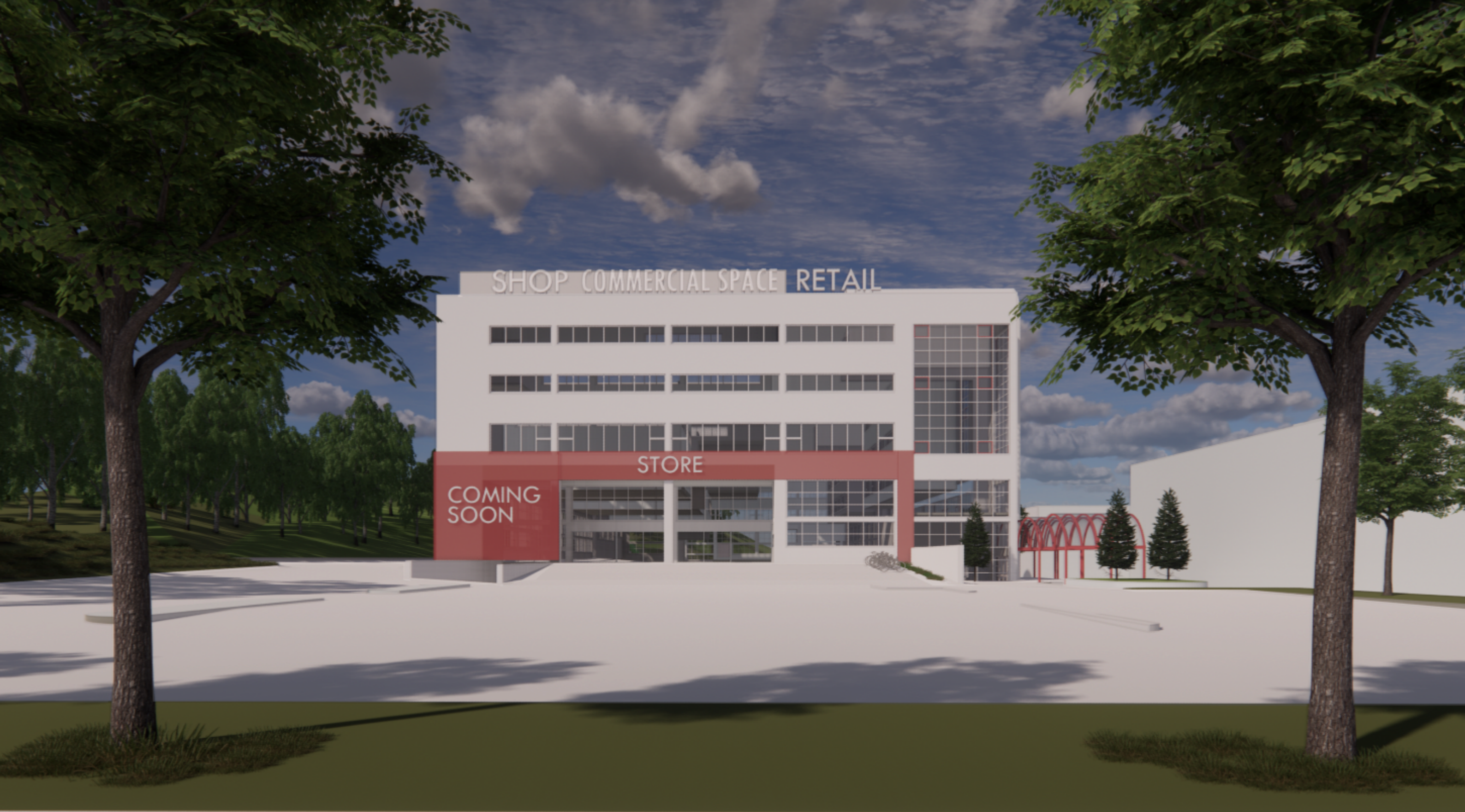
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Itäinen yksikkö

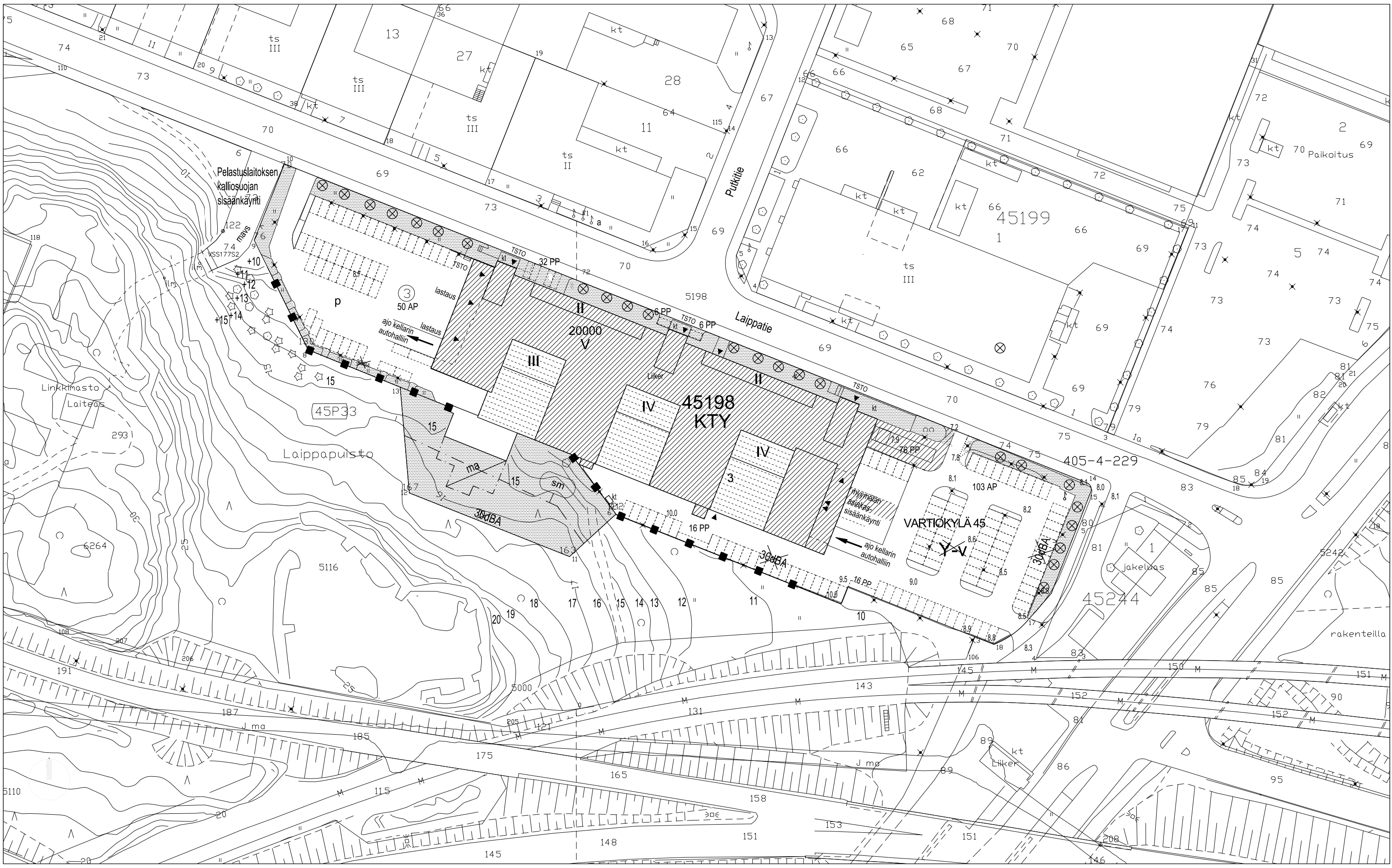


- | | | | |
|--|---|---|---|
|  Taajamatoimintojen alue |  Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta |  Päärata |  Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde |
|  Keskustatoimintojen alue |  Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue |  Yhdysrata |  Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös |
|  Virkistysalue |  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





Arkitehdit Davidsson Tarkela Oy
 Kasarmikatu 36, FIN-00130 Helsinki
 tel +358 9 434 2060
 etunimi.sukunimi @ arkd.fi

projekti
LAIPPATIE 4

Kortteli 45198

rakennuttaja

sisältö
**VIITESUUNNITELMA
 ASEMAPIIRUSTUS**

työvaihe
 mittakaava

1:1000

päiväys

5.5.2023

tiedosto

piirustuksen numero

Kiinteistökaari Oy

Laippatie 4

Tontti 91-45-1983

Vanhat asemakaavamerkinnot ja määräykset

Tontin käyttötarkoitus	Y-v	Yleisten rakennusten korttelialue. Alue varattu valtion tarpeisiin.	
Rakennusvuosi	1993		
Rakennuksen kokonaisala	25 858 br-m ²		
Tilavuus	109 160 m ³		
Tontin sallittu kerrosala	20 000 k-m ²		
Käytetty kerrosala	19 627 k-m ²		
Autopaikkojen vähimmäismäärä vanhan asemakaavan mukaan	1ap/19627 / 120	=	164 ap

Suunnitelman autopaikat:	kellari	42 ap	
	piha	50 + 103 =153 ap	
	yhteensä		<u><u>= 195 ap</u></u>

Suunnitelman polkupyöräpaikat:	kellari	238 pp	
	piha	152 pp	
	yhteensä		<u><u>390 pp</u></u>

KERROSALALASKELMA

Aiemmin rakennettu

Kerros	Kokonaisala br-m ²	Kerrosala k-m ²
6. kts ullakko	557	0
5. krs	3779	2835
4. krs	4064	4055
3. krs	4206	4195
2. krs	2590	2590
1. krs	5428	5428
kellari	5234	524
yhteensä	25858	19627

Pysäköintipaikkatarvelaskelma:

käyttötarkoitus	arvio kerros- alasta, k-m ²	ap-määräys	ap-tarve	pp-määräys	pp-tarve
liiketilat (erikoistavarakauppa ym.)	7935	1/100	80	1/50	159
toimistot	11030	1/100	111	1/50	221
muu (tekniset tilat ym.)	662	-		-	
yhteensä	19627		191 ap		380 pp

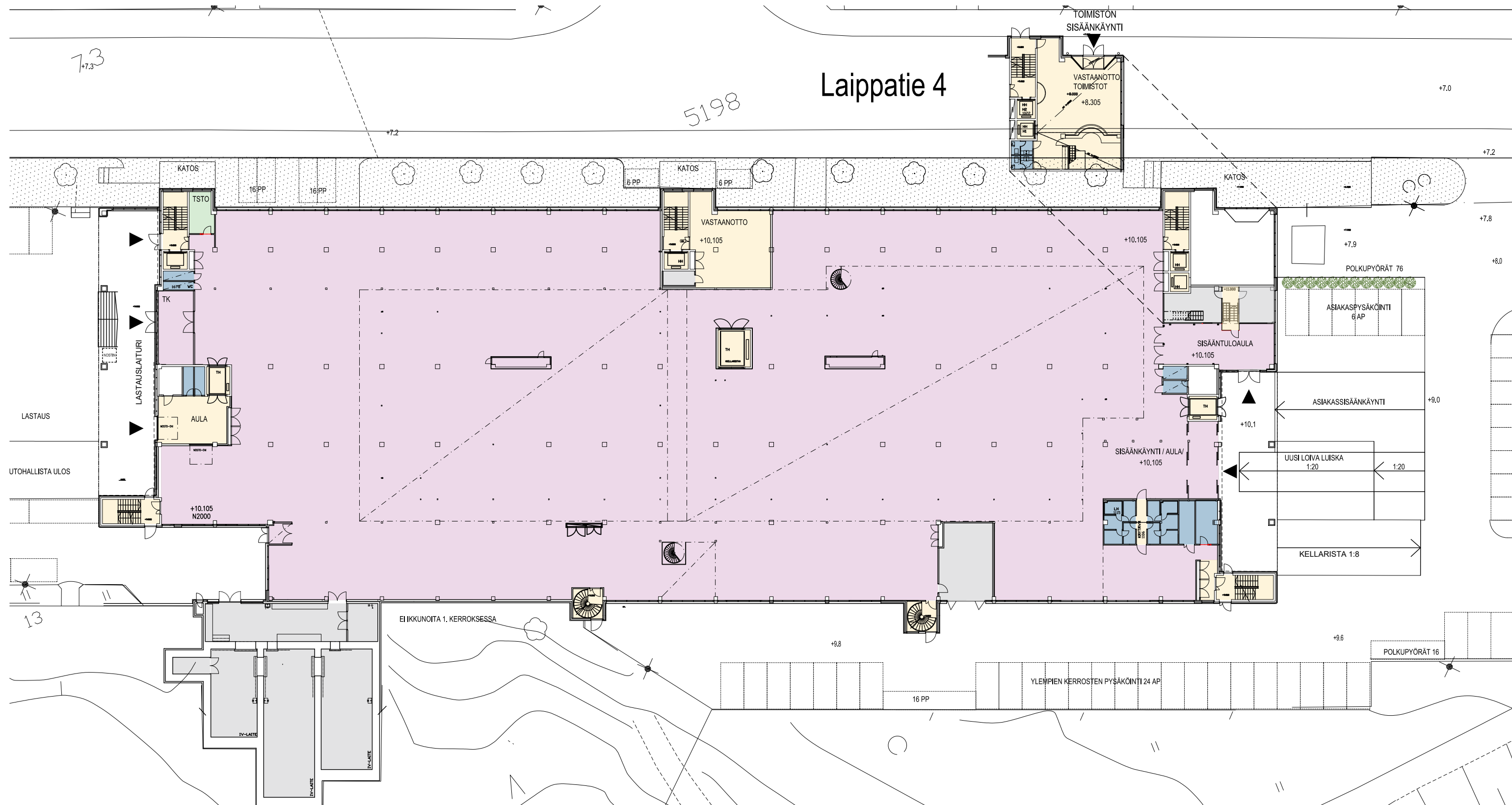


KELLARI
 KOKONAISALA 5234 brm²
 KERROSALA 524 kem²

- Myymä / liiketila
- Käytävä
- Wc / sosiaalitila
- Autohalli/varasto / tekninen tila

Laippatie 4

5198



1. KERROS
 KOKONAISALA 5428 brm²
 KERROSALA 5428 kem²

- Toimisto
- Myymälä / liiketila
- Käytävä
- WC / sosiaalitila
- Varasto / tekninen tila

ADT

Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy
 Kasarmikatu 36, FIN-00130 Helsinki
 tel +358 9 434 2060
 etunimi.sukunimi @ arkd.fi

projekti
LAIPPATIE 4

rakennuttaja

sisältö
**VIITESUUNNITELMA
 1. KERROS**

työvaihe
 mittakaava

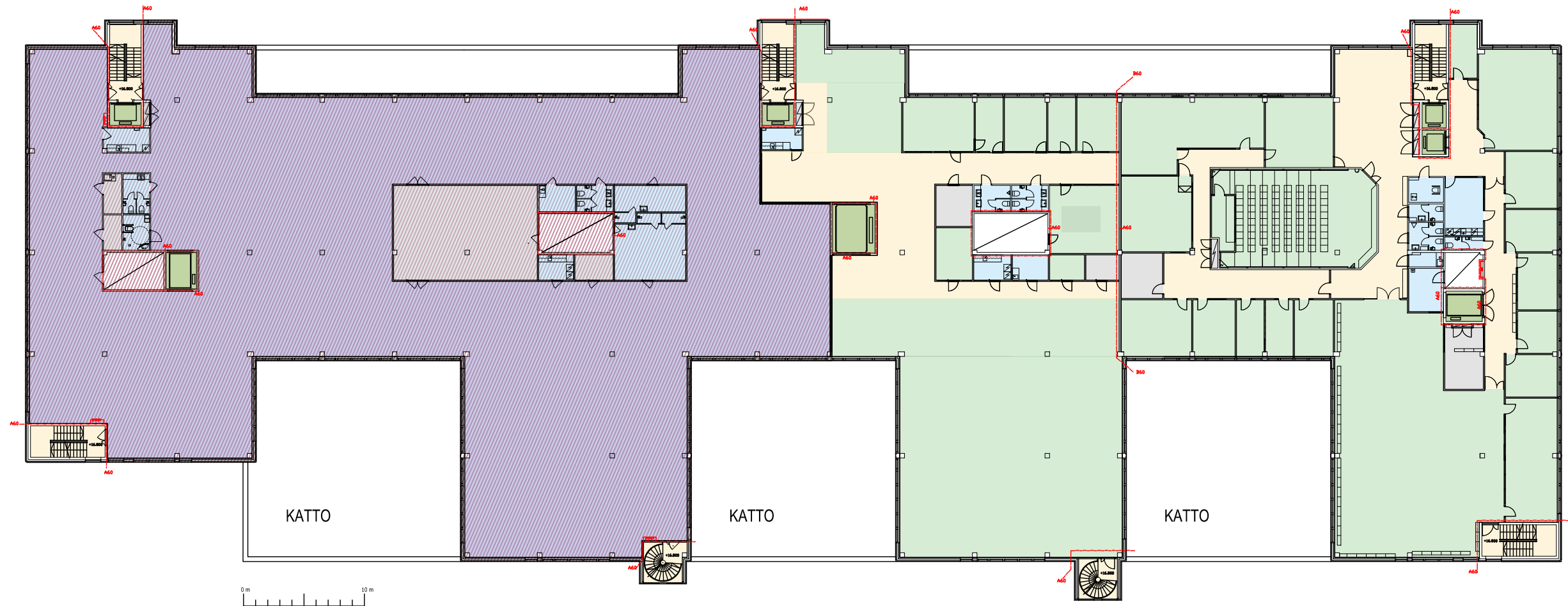
1:400

päiväys
 5.5.2023
 tiedosto
 .dwg
 piirustuksen numero



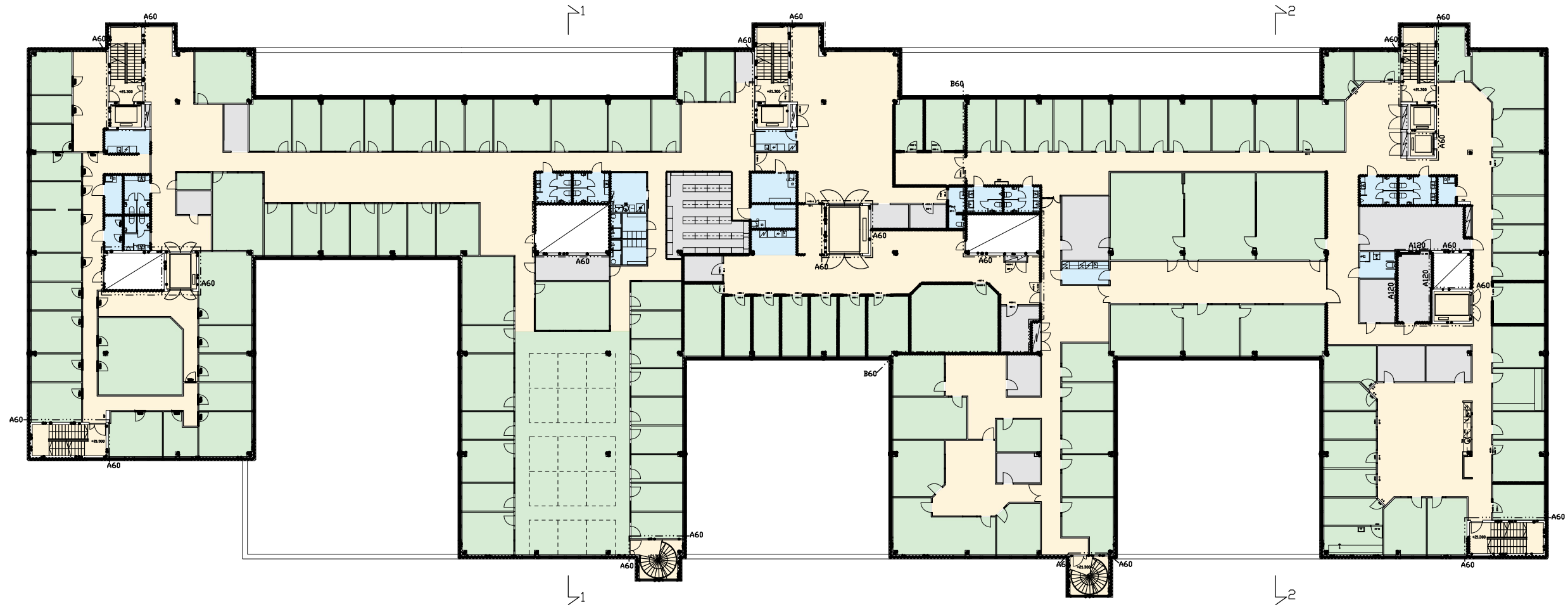
2. KERROS
 KOKONAISALA 2590 brm²
 KERROSALA 2590 kem²

- Käytävä
- Toimisto
- Wc / sosiaalitila
- Varasto / tekninen tila



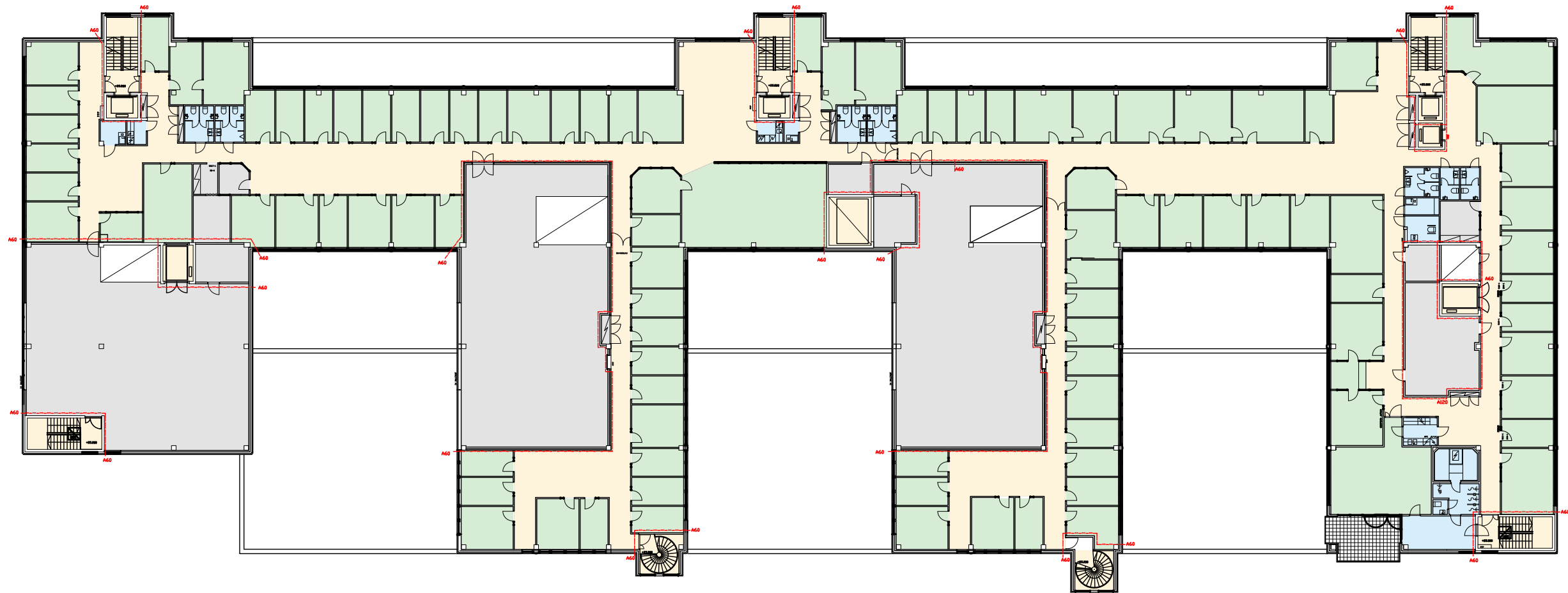
3. KERROS
 KOKONAISALA 4206 brm²
 KERROSALA 4195 kem²

- Käytävä
- Toimisto
- Wc / sosiaalitila
- Varasto / tekninen tila
- Liikuntatila



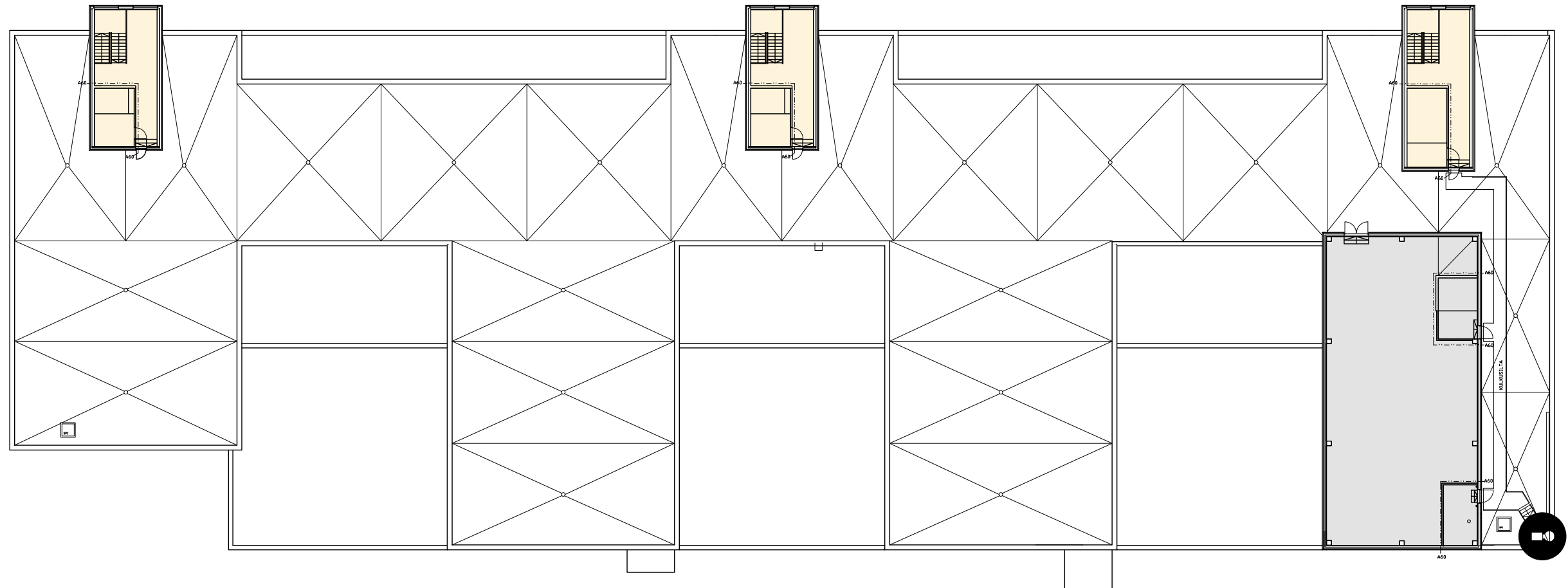
4. KERROS
 KOKONAISALA 4064 brm²
 KERROSALA 4055 kem²

- Käytävä
- Toimisto
- Wc / sosiaalitila
- Varasto / tekninen tila



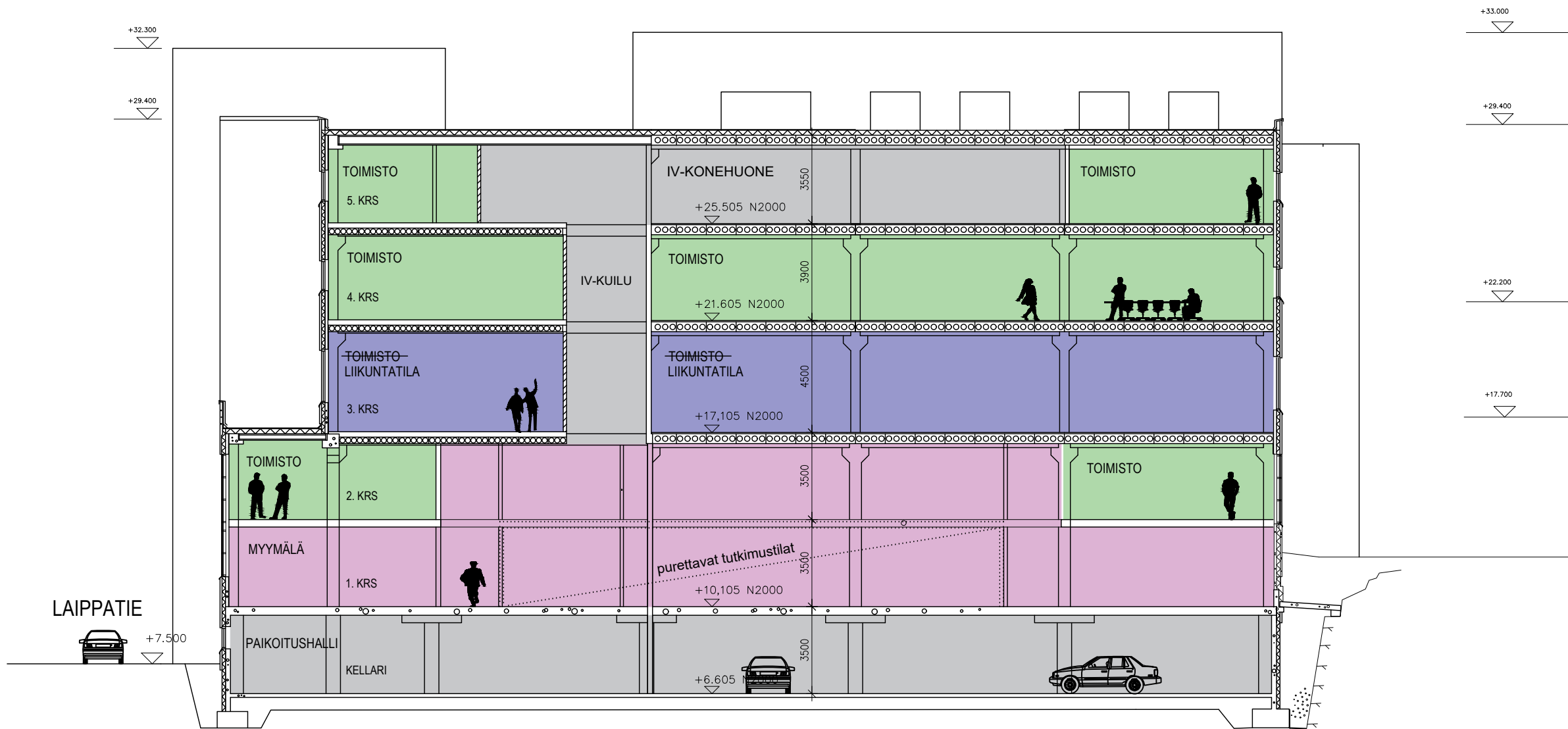
5. KERROS
 KOKONAISALA 3 m^2
 KERROSALA 2 35 km^2

- Käytävä
- Toimisto
- Wc / sosiaalitila
- Varasto / tekninen tila



ULLAKKO / KATTO
KOKONAISALA 55 m²

Käytävä
 Tekninen tila



STUK
LEIKKAUS 1-1 1:200

- Myymälä / liiketila
- Toimisto
- Autohalli / tekninen tila
- Liikuntatila

ADT

Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy
Kasarmikatu 36, FIN-00130 Helsinki
tel +358 9 434 2060
etunimi.sukunimi @ arkd.fi

projekti
LAIPPATIE 4

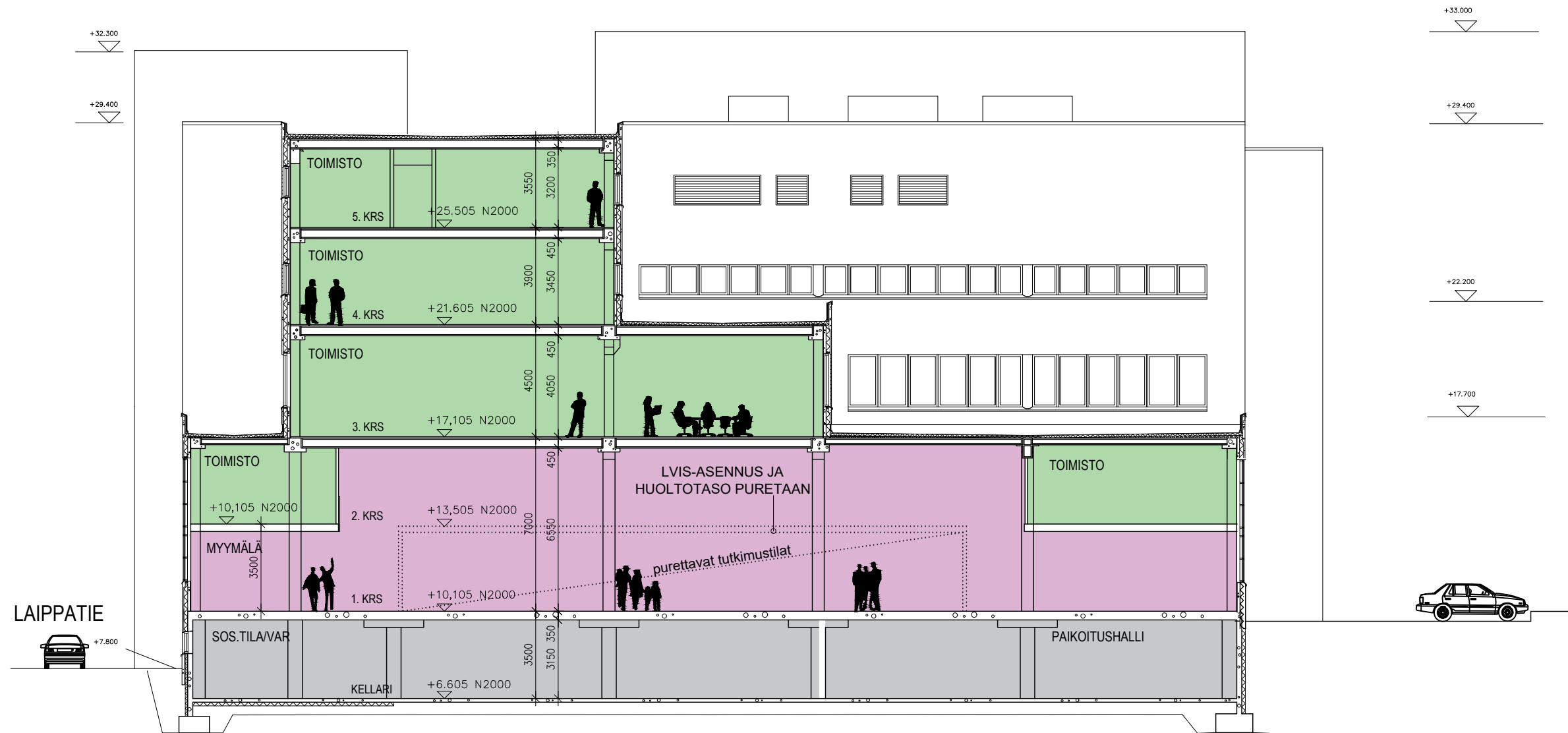
rakennuttaja

sisältö
**VIITESUUNNITELMA
LEIKKAUS 1-1**

työvaihe
mittakaava

1:200

päiväys
5.5.2023
tiedosto
.dwg
piirustuksen numero



STUK
LEIKKAUS 2-2 1:200

- Myymälä / liiketila
- Toimisto
- Autohalli / tekninen tila
- Liikuntatila

ADT

Arkkitehdit Davidsson Tarkela Oy
Kasarmikatu 36, FIN-00130 Helsinki
tel +358 9 434 2060
etunimi.sukunimi @ arkd.fi

projekti
LAIPPATIE 4

rakennuttaja

sisältö
**VIITESUUNNITELMA
LEIKKAUS 2-2**

työvaihe

mittakaava

1:200

päiväys

5.5.2023

tiedosto

.dwg

piirustuksen numero



STUK

5.5.2023

näkymä 1. kerroksen liiketilasta



STUK

5.5.2023

näkymä 2. kerroksen toimistosta



STUK
Näkymä idästä Laippatieltä



STUK
Pääjulkisivu pysäköintialueelta



STUK
Näkymä etelästä junaradan varrelta