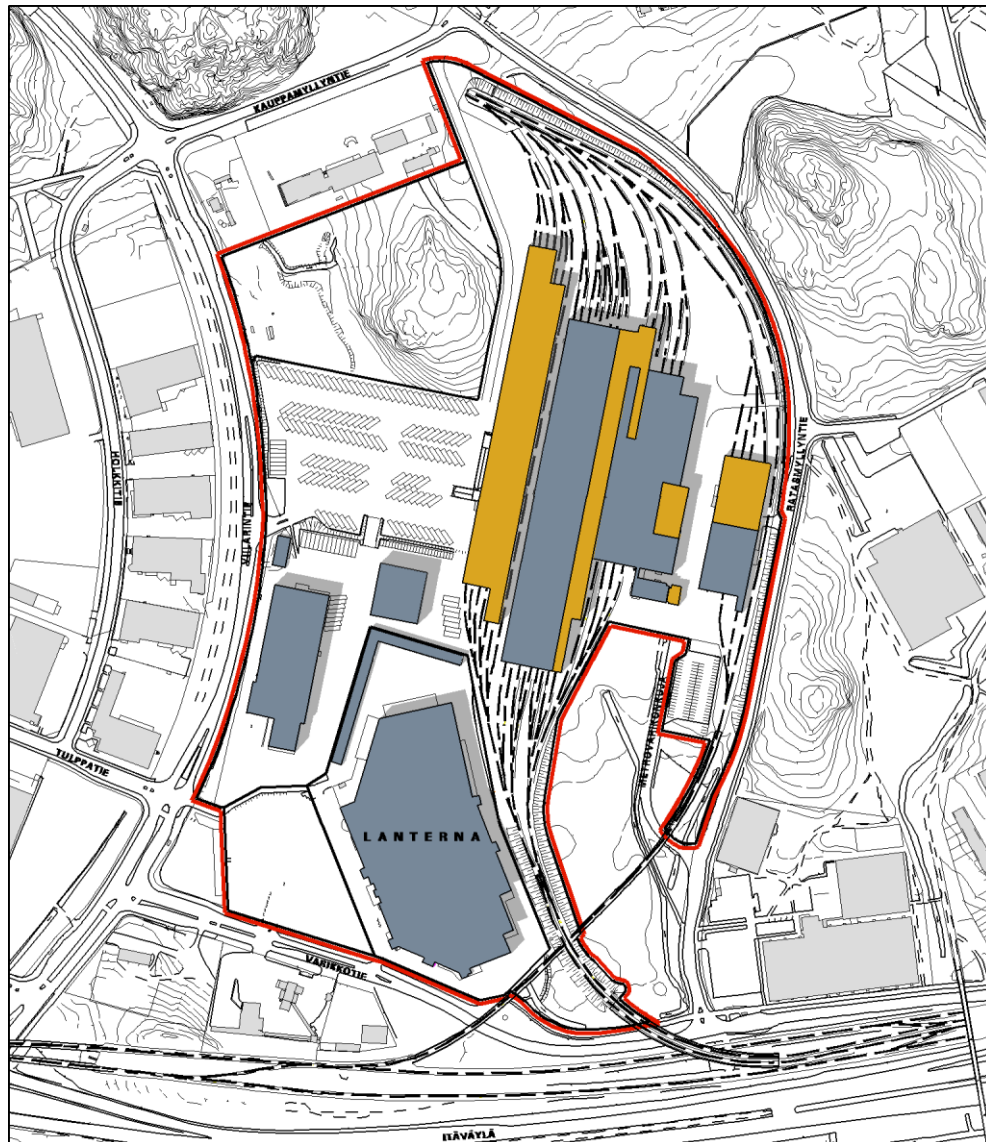




ROIHUPELLON METROVARIKKO

VARTIOKYLÄ, ROIHUPELTO

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12153
PÄIVÄTTY 27.11.2012

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
45. kaupunginosan (Vartiokylä)
Kortteli 45196, tontit 4, 8, 9, 10, 11 ja 17

Kaavan nimi: Roihupellon metrovarikon laajennus
Hankenumero: 1021_2
HEL 2012-004568

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 3.4.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 27.11.2012
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Roihupellossa osoitteessa Metrovarikonkuja 6.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutoksen pienennös
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Metrovarikon ympäristön liikennejärjestelyt
Maaperäkartta
Vesihuoltokartta
Energiahuolto- ja tietoliikennekartta

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Metrovarikon kehittäminen, hankesuunnitelma 31.8.2009, Helsingin kaupungin HKL-liikelaitos

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

toimistopäällikkö Kari Piimies
arkkitehti Timo Karhu
liikenneinsinööri Jussi Jääskä
diplomi-insinööri Matti Neuvonen (ympäristöhäiriöt)
insinööri Peik Salonen (teknistaloudellinen suunnittelu)
suunnitteluavustaja Sirkka Hinkkanen

HKL-liikelaitos:

Rakennuttajapäällikkö Timo Juolevi

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Metroverkon laajentuminen Espooseen ja Sipoon suuntaan edellyttää suurempia varikkotiloja. Asemakaavan muutos mahdollistaa metrovarikon laajentamisen ja junien uusien huolto-, korjaus- ja säilytystilojen rakentamisen. Samalla tarkistetaan tonttien rajoja eri toiminnallisia kokonaisuuksia vastaaviksi.

Varikkoa laajennetaan teollisuustonttien suuntaan siirtämällä ET- ja T-alueiden välistä tontin rajaa noin 40 metriä länteen ja pohjoiseen. Busien pysäköintipaikkoja siirretään uuden säilytyshallin tieltä laajenusosalle. Varikolle tulee uusi ajoyhteys Ratasmyllyntieltä pohjoisesta.

Varikon ja kauppakeskus Lanternan välistä tontin rajaa muutetaan niin, että varikon puolelle poikkeamispäätöksellä rakennettu rautakaupan noutokatos tulee Lanternan tontille. Katoksen päädyistä joudutaan purkamaan osa uuden huoltoraiteen tieltä.

Kaavamuuotos on luonteeltaan tekninen. Tonttien rajoja siirretään eri käyttötarkoitusten välillä. Laskennallinen rakennusoikeus kaava-alueella pienenee 1400 k-m².

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Asemakaavan muutosta on hakenut HKL Rakennusyksikkö.

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

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin ilmoitustaululla.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee Helsingin seudun erityistavoite, että alueidenkäytössä on turvattava edellytykset metroverkoston laajentumiselle länteen ja itään. Metrovarikon laajentaminen tukee tavoitetta.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on osin teknisen huollon aluetta ja osin kerrostalovaltaista aluetta (asuminen/toimitila). Nyt laadittu asemakaavan muutos on osittain yleiskaavan mukainen, mutta poikkeaa yleiskaavasta siten, että metrovarikkoa laajennetaan kerrostalovaltaiselle alueelle. Yleiskaavan yleispätevyys huomioon ottaen poikkeaminen ei ole merkittävä. Yhdyskuntataloudellisesti on tarkoituksenmukaista laajentaa varikkoaluetta ja tehostaa sen toimintoja nykyisellä paikalla.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 10342 (hyväksytty 13.3.1996) ja nro 10892 (hyväksytty 14.2.2001). Kaavojen mukaan varikot sijaitsevat yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueella (ET). Rakentamattomat teollisuustontit sijaitsevat teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueella (T).

Tonttitehokkuus ET- ja T-korttelialueilla on 0,5. Rakennusten enimmäiskorkeus on T-korttelialueella 16 m sekä ET-korttelialueella kunnallistekniset rakennukset 12 m ja varikkoliikenteen valvomo 25 m.

Kauppakeskus Lanterna sijaitsee liikerakennusten korttelialueella (KL). Lanterna käyttää tontin koko rakennusoikeuden 31 500 k-m². Korttelialueelle ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71 a §:n tarkoittamia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Tästä poiketen KL-korttelialueelle saa sijoittaa sisustus-, huonekalu-, kodinkone-, kodinelektroniikkamyymälöitä, joiden pinta-ala ylittää 2000 k-m². Päivittäistavaramyymälöiden pinta-ala saa olla yhteensä enintään 500 k-m².

Ylin räystäskorkeusasema KL-korttelialueella on +20,50 m. pääjulkisivulla katos saa ulottua koko julkisivun pituudelta tasolle +24,50 m.

Pääosa KL-korttelialueen autopaikoista sijaitsee autopaikkojen korttelialueella (LPA) kauppakeskuksen länsipuolella.

KL- ja LPA-tonttien kadunpuoleisille rajoille on määrätty puurivi. LPA-tontille on lisäksi istutettava yksi puu 12 autopaikkaa kohti.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Metrovarikon kehittäminen, hankesuunnitelma (HKL, 2009). Kaupungin valtuusto päätti hyväksyä metrovarikon kehittämisen hankesuunnitelman 7.4.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 23.1.2012.

Maanomistus

Kaupunki omistaa alueen.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Alueella toimii Helsingin kaupungin liikennelaitoksen metro- ja bussivarikot. Alueen eteläosassa on vuonna 2005 rakennettu kauppakeskus Lanterna, joka on erikoistunut kodin rakentamiseen, sisustamiseen sekä kodinkoneisiin ja elektroniikkaan.

Pohjoisosan rakentamattomia teollisuustontteja käytetään rakennusviraston tilapäisinä ulkovalvontialueina. Viilarintien varressa sijaitsee Gasumin maakaasun tankkausasema. Teollisuustonttien keskellä on muusta ympäristöstä erottuva mäen kumpare, jolla kasvaa täysikasvuista puustoa.

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET), jossa on asuinritalo, varikko- ja toimitilarakennus sekä betoniasema. Kauppamyllyntien ja Ratasmyllyntien pohjoispuolella rakentuu Myllypuron puinen kaupunkikylä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Alueen maaperä jakaantuu savialueeseen, saven yläpuoliseen täytealueeseen sekä moreenialueeseen. Savikerroksen paksuus tiiviin kerroksen yläpuolella vaihtelee 1-9 metriä, ollen paksuimmillaan alueen eteläosassa Varikkotien varressa.

Ympäristöhäiriöt

Metrovarikolla huolletaan ja korjataan junakalustoa. Toimintaan liittyen junat siirretään aamun ulosajoa varten ennalta määrätylle raiteelle. Toimenpiteet sijoittuvat yöaikaan, koska viimeiset junavuorot saapuvat varikolle vasta puolen yön aikaan. Klo 22-7 välisenä aikana junien siirtoja tapahtuu keskimäärin 5-10 siirtoa vuorokaudessa. Siirtoja tehdään mahdollisuuksien mukaan myös päivä- ja ilta-aikaan. Vaikka junien siirto tapahtuu hiljaisella nopeudella, aiheutuu siitä melua, joka erityisesti yöaikana kuuluu ajoittain varikon lähiympäristöön katuliikenteen vähäisestä melusta erottuen. Koska melutapahtumien määrä on verraten vähäinen, ei melutason ohjearvojen arvioida ylittyvän varikkoalueen ulkopuolella.

Muuta melua aiheuttavaa toimintaa varikkoalueella, esim. viheltimien käyttöä, pyritään minimoimaan erityisesti yöaikaan.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on laajentaa varikkoaluetta niin, että metrovarikon laajentamisen edellyttämät junien uudet huolto-, korjaus- ja säilytystilat voidaan rakentaa, sekä tarkistaa tontin rajoja toiminnallisia kokonaisuuksia vastaaviksi.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Metroverkon laajentuminen Espooseen ja Sipooseen edellyttää HKL-liikelaituksen kehittämissuunnitelman (2009) mukaan varautumista enimmillään 25 nelivaunuisen junayksikön lisäykseen. Junayksiköiden

huolto- ja korjaustoiminta sekä lähes koko kaluston säilytys on tarkoitus hoitaa nykyisellä varikolla, jonka korjaamo- ja säilytyshallitiloja pitää näin ollen laajentaa ja muuttaa uuden kaluston tarpeita vastaavaksi.

Varikon nykyisten rakennusten peruskorjaaminen on ajankohtaista ja tarkoituksenmukaista hoitaa samassa yhteydessä laajennus- ja muutostöiden kanssa. On myös tarkoituksenmukaista, että metrovaunujen korjaamo- ja säilytystilat säilyvät yhdessä paikassa tehokkuuden ja synergiaetujen vuoksi. Metrovarikon sijoittaminen maan alle kallioon ei ole mahdollista, koska alueelta ei löydy riittävän suurta kallioresurssia. Maanalainen ratkaisu olisi myös toiminnallisesti huono ja kallis toteuttaa.

Metrovarikolle rakennetaan uusi junien säilytyshalli, huoltohallin, pesuhallin ja maalaamon laajennus, korjaamon laajennus, ratakorjaamon laajennus ja keskusrakennuksen laajennus. Lisäksi varikolle rakennetaan uusia raiteita. Bussivarikon pohjoisreunaan rakennetaan uudet korvaavat autopaikat, koska uusi junien säilytyshalli rakennetaan osittain nykyisten bussipaikkojen paikalle. Uutta maanpäällistä säilytys- ja huoltotilaa rakennetaan hankesuunnitelman mukaan noin 18 000 m².

Korttelin 45196 teollisuustonteille 8 ja 9 ei ole asemakaavan mukaisia hankkeita tiedossa. Yleiskaavan mukainen maankäyttö ei ole mahdollista niin kauan, kun bussivarikko sijaitsee alueella. Metrovarikon laajennus ei estä yleiskaavan toteuttamista.

Mitoitus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Liikerakennusten korttelialue (KL)	35 688	31 500
Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (T)	29 175	14 588
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)	166 722	83 361
Autopaikkojen korttelialue (LPA)	10 374	0
Katu	28	0
Yhteensä	241 987	129 449

Liikerakennusten ja autopaikkojen korttelialueet (KL ja LPA)

KL-korttelialuetta laajennetaan varikkojen suuntaan niin, että bussivarikon puolelle poikkeamispäätöksellä rakennettu rautakaupan noutokatos tulee Lanternan tontille. KL-tontin pohjoisreunaan on merkitty katokselle uusi rakennusala (kt). Tontin rakennusoikeus 31 500 k-m² säilyy ennallaan.

Lanternan tontin koilliskulmasta osa siirtyy varikon tonttiin. Uuden huoltoraiteen ja KL-tontin välinen raja oikaistaan raiteen suuntaiseksi, jolloin osa varikkoalueesta siirtyy Lanternan tonttiin. Noutokatoksesta joudutaan purkamaan osa metrovarikon uuden huoltoraiteen tieltä.

KL- ja LPA-tonttien kadunpuoleisilta rajoilta on poistettu kaavaan merkitty istutettava puurivi, koska se sijoittuu osin johtokujan päälle.

Määräys, joka kieltää vähittäiskaupan suuryksikön sijoittamisen KL-korttelialueelle on muutettu vastaamaan maankäyttö- ja rakennuslain tarkistusta.

Muutoin KL- ja LPA-korttelialueiden asemakaavamerkinnot ja -määräykset ovat ennallaan.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien sekä teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueet (ET ja T)

ET-korttelialueen varikoita laajennetaan nykyisille teollisuustonteille siirtämällä tontin rajaa noin 40 metriä pohjoiseen ja länteen. Rakennusalueen raja siirtyy laajennukselle. Kaavaan on lisätty määräys, että ET-alueen hulevedet tulee kerätä ja käsitellä siten, etteivät ne aiheuta haittaa purkuvesistöissä.

T-korttelialueelta on ohjeelliset tontin rajat poistettu ja ohjeellisen maanalaisen tilan rajaa muutettu.

Muutoin ET- ja T-korttelialueiden asemakaavamerkinnot ja -määräykset säilyvät ennallaan, mukaan lukien tehokkuusluku $e = 0,50$.

Liikenne

Metrovarikkoalueelle järjestetään liittymä Ratasmyllyntieltä pohjoisesta. Ratasmyllynkujan liittymän eteläpuolella oleva tonttiliittymä siirretään

liittymän pohjoispuolelle varikkorakennusten laajennuksen takia. Metrovarikonkujan katualuetta on levennetty Ratasmyllyntien liittymän kohdalla siirtämällä varikkotontin rajaa noin metri pohjoiseen.

Varsinaisesti katujärjestelyt säilyvät ennallaan. Katusuunnitelmat korttelin rajaamille kaduille on tehty aiempien asemakaavojen toteutuksen yhteydessä. Jatkossa Ratasmyllyntien varressa oleva alkuperäinen jalkakäytävä, jolla on liikennemerkkein sallittu myös pyöräily, on tarkoitus leventää.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto. Metrovarikon laajennus edellyttää yleisen hulevesiviemärin siirtoa. Metrovarikko on suurimmaksi osaksi toteutettu hulevesien osalta putkiviemäroinnin avulla. Teknisen huollon verkoston osia varten on asemakaavassa johdotukset.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä jakaantuu savi-, täytemaa ja kitkamaa-alueisiin. Rakennukset perustetaan kitkamaa-alueella maanvaraisesti, savi- ja täytealueilla massanvaihdoilla tai tukipaaluin kantavan maakerroksen varaan.

Ympäristöhäiriöt

Länsimetron liikenteen alkaessa toiminta varikkoalueella tulee lisääntymään jonkin verran, vaikka osa kalustosta tullaan säilyttämään ja huoltamaan Espoossa.

Lähivuosien aikana metrovarikon laajennusprojektiin sekä metron automatisointiin liittyvät työt ja koeajot tulevat lisäksi aiheuttamaan jossain määrin tavanomaisesta toiminnasta poikkeavaa häiriötä.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Varikon nykyisiä rakennuksia laajennetaan huomattavasti. Uudet osat liittyvät kiinteästi nykyisiin rakennuksiin niiden korkuisina. Ratakorjauksen laajennus Ratasmyllyntien varressa on kaupunkikuvassa näkyvin uudisrakennus. Uusi säilytyshalli näkyy Kappamyllyntieltä uuden ajoyhteyden suunnasta ja Viilarintieltä bussivarikon takaa.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Metrovarikkoalueelle rakennetaan uusi ajoyhteys Ratasmyllyntieltä pohjoisesta ja idästä tuleva liittymä siirretään Ratasmyllynkujan pohjoispuolelle metrovarikko rakennuksen laajennuksen takia. Metrovarikon laajennus edellyttää Viilarintieltä tulevien yleisien hulevesiviemäreiden siirtoa.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Yöaikaan tapahtuvasta varikkotoiminnasta aiheutuu ajoittain tavanomaisesta katuliikennemelusta erottuvaa melua varikon välittömään lähiympäristöön. Jatkossakin meluisten tapahtumien määrän ja vaikutusten arvioidaan jäävän melko vähäisiksi.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen edellyttämät hulevesiviemäreiden johtosiirrot tulee kustantaa HSY-veden ulkopuolisella rahoituksella rakennushankkeeseen ryhtyvän toimesta täysimääräisesti.

Kaupalliset vaikutukset

Kaupalliset vaikutukset on arvioitu Lanternan asemakaavan muutoksen yhteydessä, eivätkä ne tämän asemakaavan muutoksen johdosta muutu.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille HKL Rakennusyksikön hakemuksen johdosta (saapunut 6.7.2010). Hakija perustelee muutosesitystä sillä, että metroverkon laajentuminen aiheuttaa metrovarikolla tarpeen laajentaa kaluston huolto-, korjaus- ja säilytystiloja. Tuleva säilytys halli kellareineen voidaan sijoittaa ratageometrian vuoksi vain liitepiirustuksessa (metrovarikon kehittäminen 10.6.2010) esitettyyn paikkaan. Tästä johdetaan haetaan muutosta tontin 17 rajojen sijaintiin.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja havainnekuva asemakaavan muutoksesta (päiväty 3.4.2012).

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin ilmoitustaululla 16.4. – 11.5.2012.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä HKL-liikelaitoksen, pelastuslaitoksen, rakennusviraston, ympäristökeskuksen ja HSY-Vesihuollon kanssa.

Ympäristökeskus toteaa, että kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää ja arvioida metrojunaliikenteen määrien ja ajoittamisen perusteella meluvaikutukset asumiselle ja mahdollinen melusuojaustarve.

Rakennusvirasto toteaa, että asemakaavamuutostyön yhteydessä olisi hyvä laatia meluselvitys alueelta. Lisäksi rakennusvirasto muistuttaa, että tontin tulee järjestää korttelialueella syntyvien hulevesien käsittely ensisijaisesti tontilla.

HSY-Vesihuolto ilmoittaa, että kaavaselostuksen osana tulisi esittää vesihuoltojärjestelyt ja niiden kustannukset. Viemärien suoja-alueina toimivat johtokujat on merkittävä asemakaavaan.

Ympäristökeskuksen ja rakennusviraston kannanotot on otettu huomioon niin, että metrovarikon toiminnan meluvaikutuksia on arvioitu kaavan yhteydessä.

Helsingin kaupungin liikennelaitokselta saadun selvityksen mukaan yöaikana tapahtuu keskimäärin 5-10 siirtoa vuorokaudessa. Määrä tulee lisääntymään jonkin verran Espoon liikenteen aloittamisen myötä. Melutason ohjearvoihin nähden toiminnalla ei ole merkittäviä vaikutuksia lähiympäristöön.

Myllypuron puukaupunkialueen kaavan yhteydessä on arvioitu, ettei metrovarikon toiminnasta aiheudu oleellista meluhaittaa puukaupunkialueelle.

Metrovarikon alue on pääosin jo toteutettu hulevesien osalta putki-
viemäröinnin avulla. Aleen maaperän ominaisuudet eivät mahdollista
hulevesien imeyttämistä tontilla. Kaavaan on lisätty määräys, että alu-
een hulevedet tulee kerätä ja käsitellä siten ettei ne aiheuta haittaa
purkuvesistöissä.

HSY-Vesihuollon kannanotto on otettu huomioon niin, että yleisiä vesi-
huoltoverkoston osia varten on asemakaavaan merkitty johtokujat.
Kaavaselostuksen liitteeksi on laadittu vesihuoltokartta, johon on mer-
kitty metrovarikon laajennuksen takia siirrettävä hulevesijohto. Kustan-
nuksista vastaa rakennushankkeeseen ryhtyvä täysimääräisesti.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapu-
nut kirjeitse 2 mielipidettä, jotka koskivat osallistumis- ja arviointisuunni-
telmaa ja asemakaavan muutosluonnosta.

Rudus Oy:llä ei ollut huomautettavaa suunnitelmien sisällöstä. As Oy
Helsingin Mylly toteaa metrovarikon aiheuttavan melua, joka häiritsee
Myllypuron puisen kaupunkikylän asukkaita öisin. Mielipiteessä vaadi-
taan, että varikolle rakennetaan meluvallit.

As Oy Helsingin Myllyn mielipiteeseen on vastattu, että yöaikana, kun
muu taustamelu on hyvin vähäistä, voivat metrovarikon toiminnasta ai-
heutuvat äänet kuulua varikon lähiympäristöön. Melua aiheuttavaa toi-
mintaa pyritään tekemään yöaikana mahdollisimman vähän. Laajaa va-
rikkoaluetta, jossa on useita rinnakkaisia huoltoraiteita, ei pystytä te-
hokkaasti suojaamaan melusteellä.

7 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakun-
nalle 27.11.2012 ja se päätti...

Helsingissä

Olavi Veltheim



ROIHUPELLON METROVARIKKO ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Metrovarikko sijaitsee Roihupellossa (Vartiokylä) osoitteessa Metrovarikonkuja 6. Suunnittelualueeseen kuuluu metro- ja bussivarikot, kauppakeskus Lanternan tontti pysäköintialueineen ja kolme rakentamatonta teollisuustonttia bussivarikon pohjoispuolella.

Mitä alueelle suunnitellaan

Metroverkon laajentuminen Espooseen ja Sipoon suuntaan edellyttää suurempia varikkotiloja. Varikkoa laajennetaan teollisuustonttien suuntaan, jotta junien uudet huolto-, korjaus- ja säilytystilat voidaan rakentaa. Bussien pysäköintipaikkoja siirretään uuden säilytyshallin tieltä laajennusosalle.

Varikon ja Lanternan välistä tontin rajaa muutetaan niin, että varikon puolella sijaitseva poikkeamisluvalla rakennettu rautakaupan noutokatos tulee Lanternan tontille. Katoksen päädyistä joudutaan purkamaan osa uuden huoltoraiteen tieltä.

Aloite

Asemakaavan muutosta on hakenut HKL Rakennusyksikkö.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueet.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2001 varikot sijaitsevat yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten korttelialueella (ET). Rakentamattomat teollisuustontit sijaitsevat teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueella (T). Lanternan sijaitsee liikerakennusten korttelialueella (KL).

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty teknisen huollon alueeksi ja kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Metrovarikon kehittäminen, hankesuunnitelma (HKL, 2009). Kaupunginvaltuusto päätti hyväksyä metrovarikon kehittämisen hankesuunnitelman 7.4.2010.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan sekä liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 16.4.–11.5.:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 3. krs





- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 11.5.2012** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto,
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo,
Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2012.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään (tarvittaessa) viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä keväällä 2013.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja naapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Helsingin Yrittäjät, Itä-Helsingin yrittäjät ry, Itäisen Helsingin teollisuusyhdistys ry, Myllypuro–Seura ry, Roihuvuori–Seura ry, Roihuvuoren Agenda 21 ryhmä ry ja Herttoniemi–Seura ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, liikuntavirasto, rakennusvirasto, rakennusvalvontavirasto, pelastuslaitos, talous- ja suunnittelukeskus, ympäristökeskus, liikennelaitos (HKL), Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy, Helsingin Vesi
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut / Vesihuolto
- Helsingin seudun liikenne (HSL)

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille
- Helsingin Uutiset, itäpainos
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt!)

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).





Kaavaa valmistelee

arkkitehti Timo Karhu
puhelin 310 37332
sähköposti timo.karhu(a)hel.fi

liikenneinsinööri Jussi Jääskä
puhelin 310 37129
sähköposti jussi.jaaska(a)hel.fi

insinööri Peik Salonen
puhelin 310 373248
sähköposti peik.salonen(a)hel.fi



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	24.10.2012
Kaavan nimi	Roihupellon metrovarikko		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	03.04.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	12153
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	24,1987	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,7767	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	24,1987

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	24,1987	100,0	129449	0,53	0,0000	-1401
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,5688	14,7	31500	0,88	0,2774	0
T yhteensä	2,9175	12,1	14588	0,50	-1,9364	-9682
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,0402	4,3	0		0,0028	0
E yhteensä	16,6722	68,9	83361	0,50	1,6562	8281
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

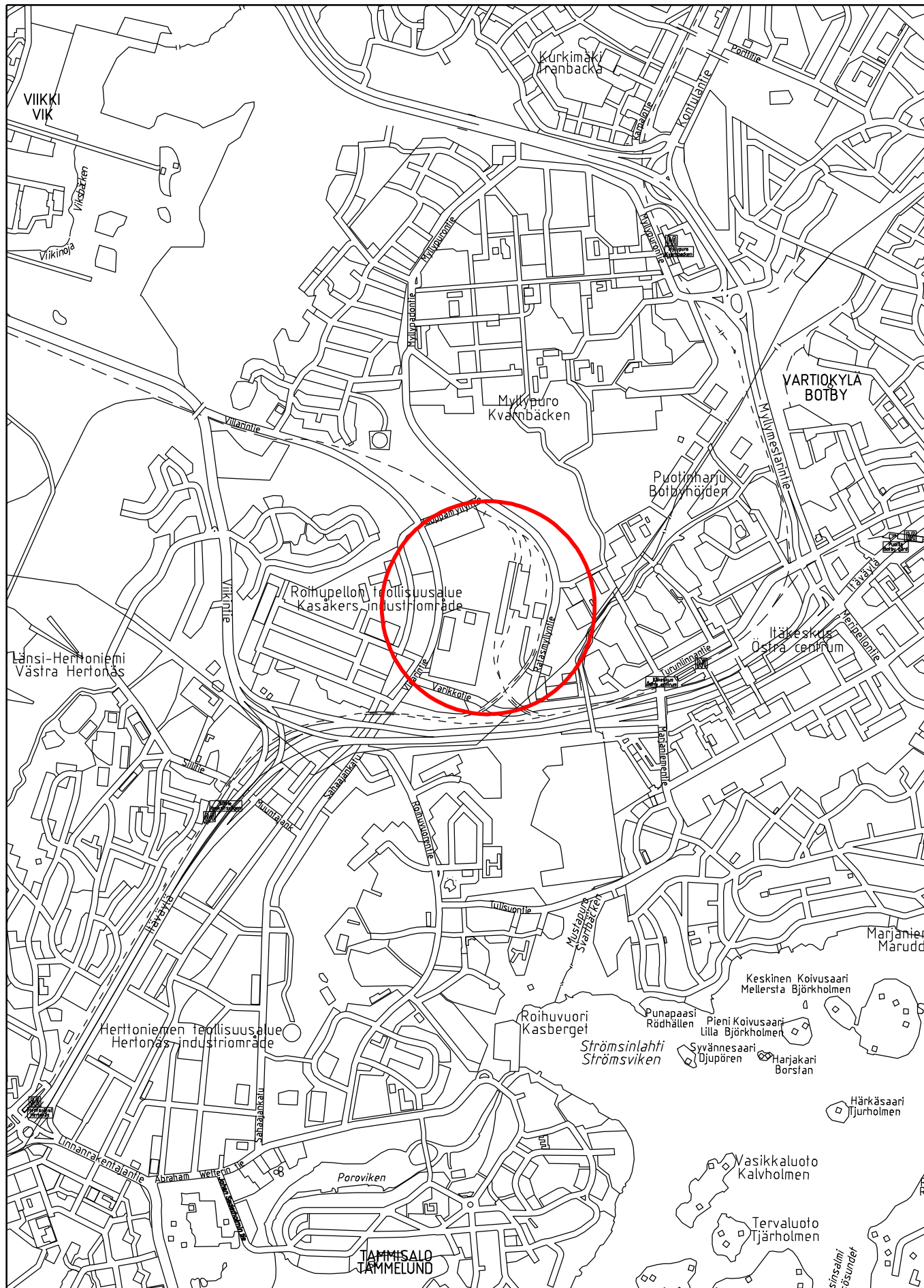
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7764	3,2	0	-0,1336	0

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	24,1987	100,0	129449	0,53	0,0000	-1401
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,5688	14,7	31500	0,88	0,2774	0
KL	3,5688	100,0	31500	0,88	0,2774	0
T yhteensä	2,9175	12,1	14588	0,50	-1,9364	-9682
T	2,9175	100,0	14588	0,50	-1,9364	-9682
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,0402	4,3	0		0,0028	0
Kadut	0,0028	0,3	0		0,0028	0
LPA	1,0374	99,7	0		0,0000	0
E yhteensä	16,6722	68,9	83361	0,50	1,6562	8281
ET	16,6722	100,0	83361	0,50	1,6562	8281
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	0,7764	3,2	0	-0,1336	0
ma	0,7764	100,0	0	-0,1336	0



Sijaintikartta

Kortteli 45196, tontit 4, 8, 9, 10, 11 ja 17

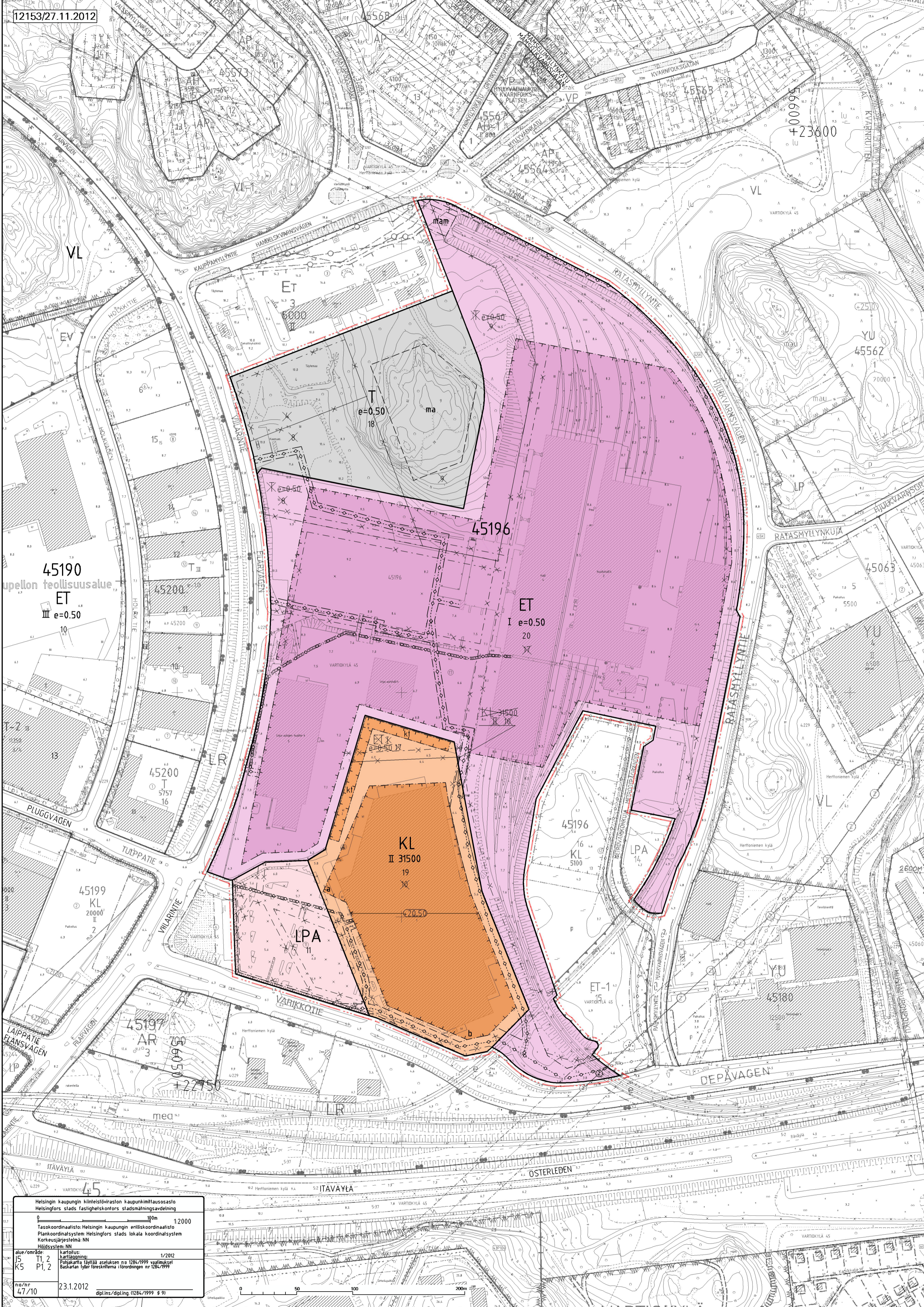




ILMAKUVA, Roihupellon metrovarikko
Kaava-alueen nro 12153 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto



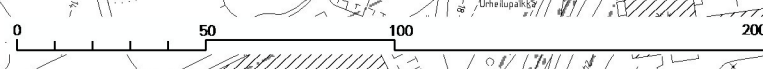


45190
 upellon teollisuusalue
 ET
 III e=0.50
 10

45199
 KL
 20000
 II
 2

45197
 AR
 6050
 +22750

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmåtningsavdelning	
0 100m 1:2000	
Tasokoordinaattisto: Helsingin kaupungin erilliskoordinaattisto Plankoordinaattisto: Helsingfors stads lokala koordinatsystem Korkeusjärjestelmä: NN Höjdsystem: NN	
alue/område: J5 K5	karttoitus: karttalaatonta: 1/2012 Pohjakaarta täydennettyä aseluksen n:o 1284/7999 vaalimukset Baskartan tyller föreskrifterna i förordningen nr 1284/7999
no/nr 47/10	23.1.2012 dipl.ins./dipl.ing. (1284/1999 § 9)



HELSINKI

45. kaupunginosa, Vartiokylä, Roihupelto
Kortteli 45196, tontit 4, 8, 9, 10, 11 ja 17
Asemakaavan muutos

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Liikerakennusten korttelialue.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.



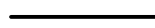
Autopaikkojen korttelialue.



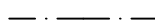
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue.



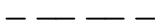
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



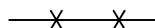
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

45196

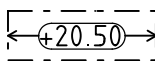
Korttelin numero.

20

Ohjeellisen tontin numero.

II

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



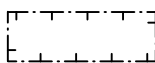
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

31500

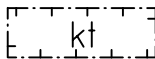
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

$e=0.50$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



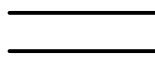
Rakennusala.



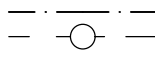
Rakennusala, jolle saa rakentaa katoksen.



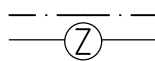
Istutettava alueen osa.



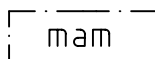
Katu.



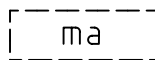
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Sähkölinjaa varten varattu alueen osa.



Maanalainen tila metrotunnelia varten.



Ohjeellinen maanalaisen tilan sijainti.

a-b

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisella julkisivulla rakennuksen ulkopuolinen katos saa ulottua korkeimmillaan tasolle +24.50.

Tontille 45196/19 saa ajaa tontin 45196/11 kautta ja päinvastoin.

KL-korttelialue:

- KL-korttelialueelle saa sijoittaa päivittäistavaramyymälätiloja yhteensä enintään 500 k-m².

- KL-korttelialueelle ei saa sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain 71a§:n tarkoittamia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Tästä poiketen KL-korttelialueelle saa sijoittaa sisustus-, huonekalu-, kodinkone- ja kodinelektroniikkamyymälöitä, joiden pinta-ala ylittää 2000 k-m².

ET-korttelialue:

- Tontille saa rakentaa asuntoja kiinteistön hoidolle ja laitoksen toiminnalle välttämättömälle henkilökunnalle. Asuntoa varten on rakennettava ulko-oleskelutilaa.

Alueen hulevedet tulee kerätä ja käsitellä siten, etteivät ne aiheuta haittaa purkuvesistöissä.

Rakennusten enimmäiskorkeudet:

- kunnallistekniset rakennukset 12 m.
- varikkoliikenteen valvomo 25 m.

T-korttelialue:

- Tontin kerrosalasta saa enintään 25 % käyttää toimisto- ja vastaavia tiloja varten.
- Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään puolet käytetystä rakennuskorkeudesta.
- Tontille saa rakentaa asuntoja kiinteistön hoidolle ja laitoksen toiminnalle välttämättömälle henkilökunnalle. Asuntoa varten on rakennettava ulko-oleskelutilaa.
- Rakennusten enimmäiskorkeus on 16 m.
- Tontille saa rakentaa yhden kellarikerroksen.
- Tontille ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa asuinympäristössä hajua tai muuta ilman pilaantumista tai josta aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla 55 dB(A).

LPA-korttelialue:

- Autopaikkojen väliin on istutettava yksi lehtipuu / 12 ap.

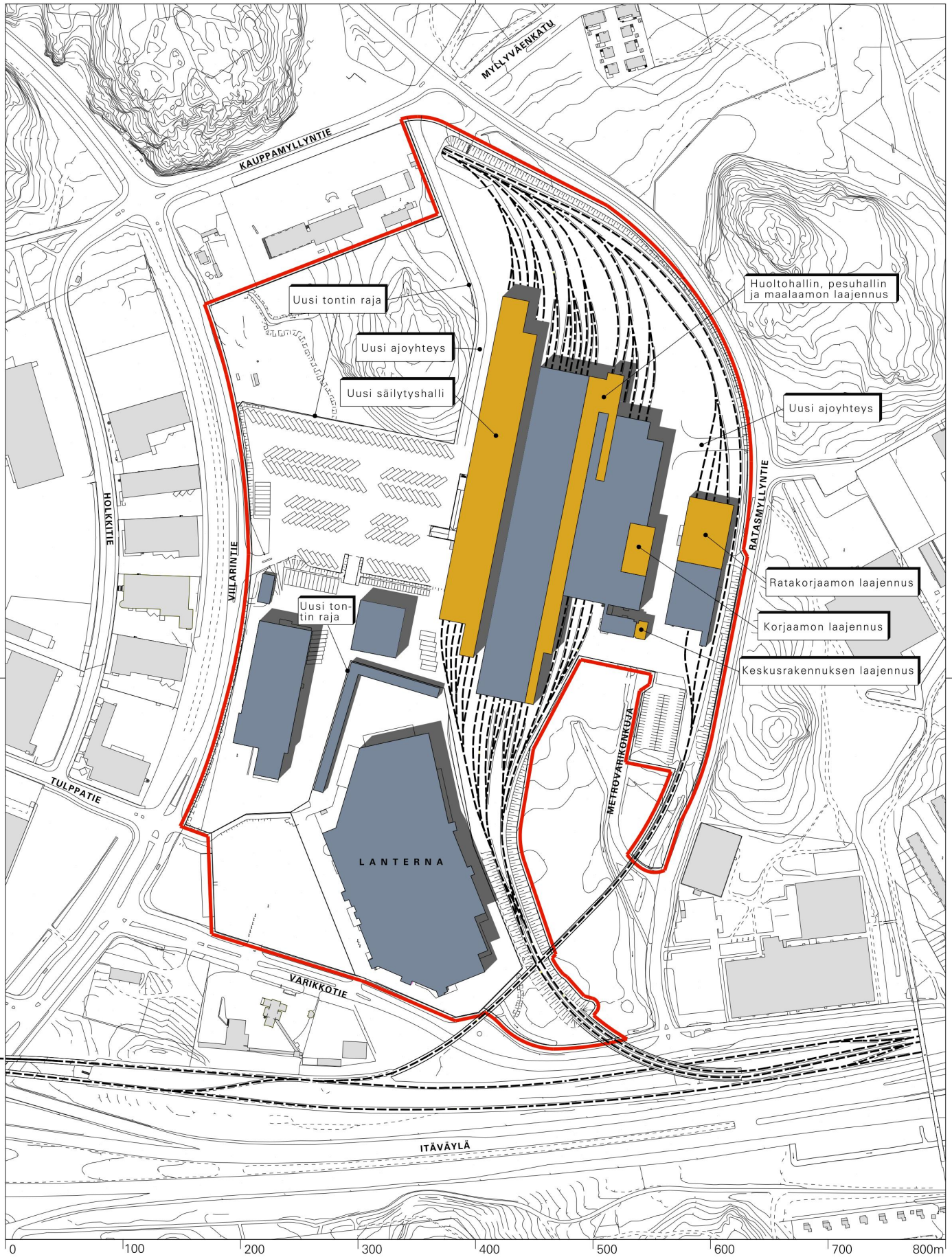
ET- ja KL-korttelialueet:

- Saastuneet maa-alueet on kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

-toimistotilat	1 ap/ 60 k-m ²
-teollisuustilat	1 ap/ 100 k-m ²
-varastotilat	1 ap/ 250 k-m ²
-asunnot	1 ap/ 100 k-m ²
-KL-korttelialue	1 ap/ 75 k-m ²

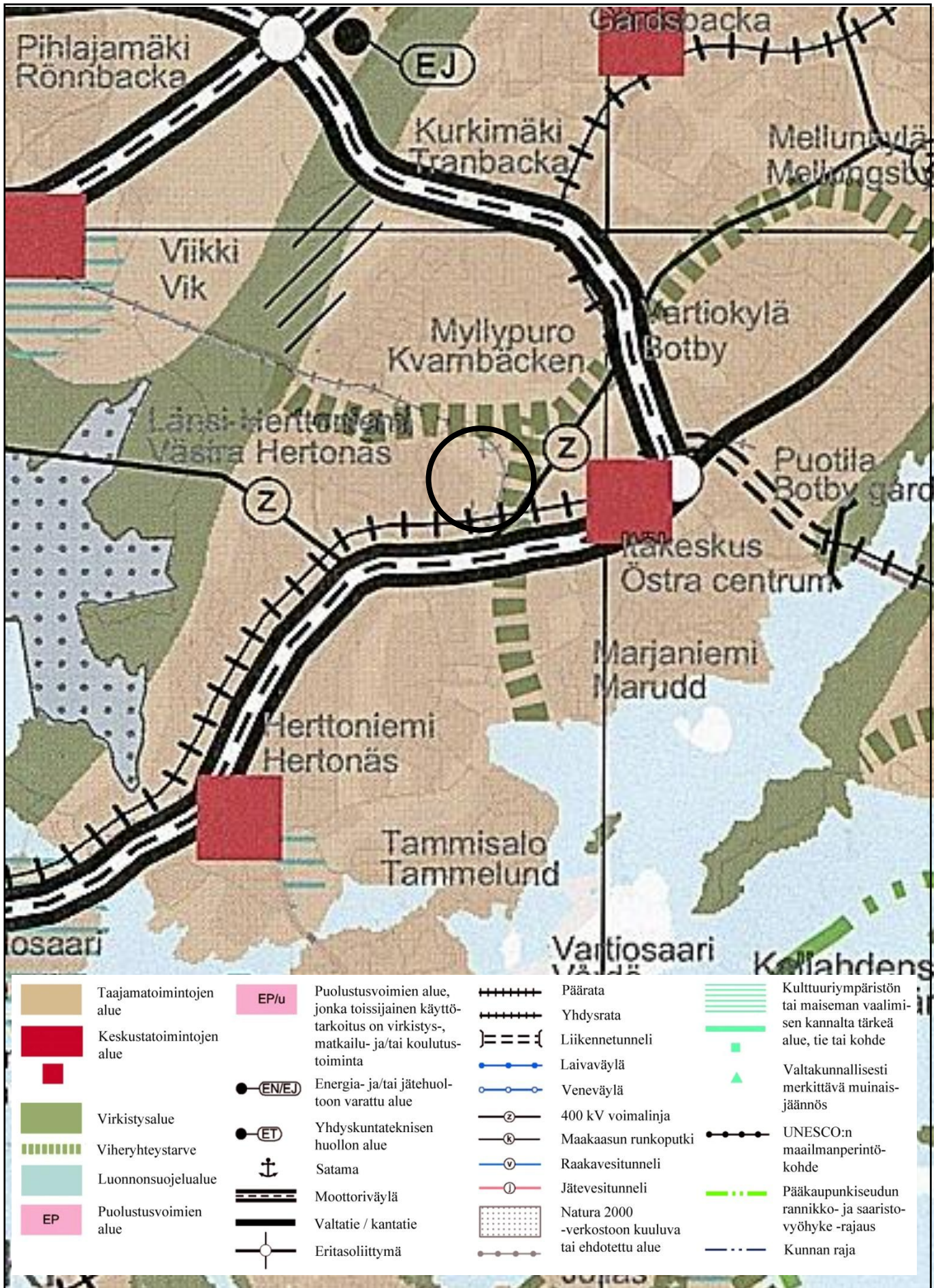
Tällä kaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



ROIHUPELLON METROVARIKKO
 ASEMAKAAVAN MUUTOS kslk 27.11.2012
 HAVAINNEKUVA 1:2000

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto/itäinen toimisto
 Timo Karhu / S. Hinkkanen



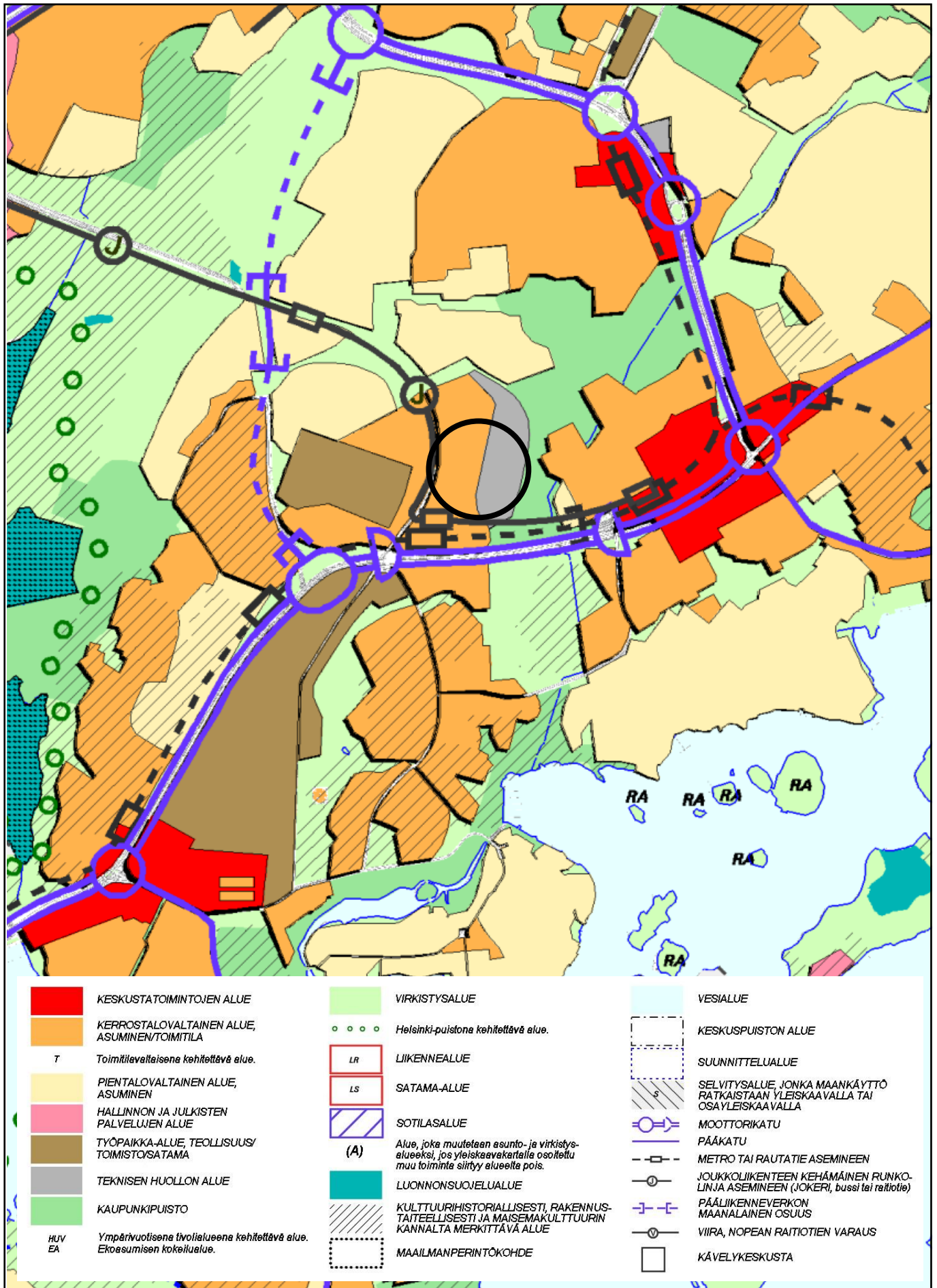


Ote maakuntakaavasta

Kortteli 45196, tontit 4, 8, 9, 10, 11 ja 17

Liite kaavaan nro 12153 / 27.11.2012





Ote Yleiskaava 2002:sta

Kortteli 45196, tontit 4, 8, 9, 10, 11 ja 17

Liite kaavaan nro 12153 / 27.11.2012

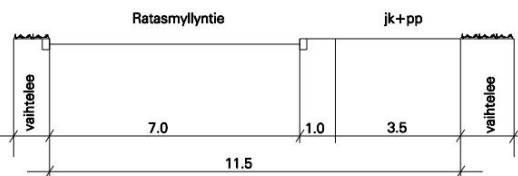




SELITE

- Suunnitelma-alueen raja
- Istutuskasita
- Jalkakäytävä
- Yhdistetty jalankulku ja pyöräily

0 20 40







Metrovarikon ympäristön liikennejärjestelyt				Piir. no	K.oso
				Suhde	45
JJ JJ				1:3000	
JJ JJ				Korvaa	
JJ JJ				Korvattu	
JJ JJ				Ehd.	
JJ JJ				Hyv.	
HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO					

Piir. t. JJ
Laat. JJ
Tark. JJ
Pvm. 28.03.2012

Roihupelto Metrovarikko Maaperä

1 : 3000

-  KALLIOPALJASTUMA
-  MAALAJALUEEN RAJA
-  SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA
-  RAKENNUS PERUSTETTU PUUPAALUILLA
- Hk** HIEKKAALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m
- Mr** MOREENIALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 1m
- Sa** SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m
- Sa**
Mr SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS 1-3m
- Hk**
Sa LIEVEALUE, SAVEN PÄÄLLÄ OLEVAN HIEKKAKERROKSEN PAKSUUS 1-3m
- Hk**
Sa LIEVEALUE, SAVEN PÄÄLLÄ OLEVAN HIEKKAKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m
- Tä**
Sa TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN PAKSUUS 1-3m



Roihupelto Metrovarikko Vesihuolto

1 : 3000

- ✕ ✕ KÄYTÖSTÄ POISTUVA
- NYKYINEN HULEVESIPUMPPAAMO
- NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI
- UUSI HULEVESIVIEMÄRI
- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- > — NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- >>> — NYKYINEN PAINEVIIEMÄRI
- So — SALAOJA



Roihupelto Metrovarikko Energiahuolto- ja tietoliikenne

1 : 3000

- NYKYINEN MUUNTAMO
- Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- K — NYKYINEN KAASUPUTKI

