

Helsinki

Kaavanumero 12954

Asemakaavan selostus

Taivaankansi 2 ja 4

kaupunginosa 40. Suutarila



Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Diaarinumero HEL 2023-008882
Projektinumero 0000018
ProjectWise-numero 0742_68

Asemakaavan selostus

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Kaavan nimi: Taivaankansi 2 ja 4, asemakaavan muutos

Kaavanumero: 12954

Päiväty:

Asemakaavan muutos koskee:
40. kaupunginosan (Suutarila) korttelin 40086 tontteja 6, 7 sekä katualuetta

Laatija: Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

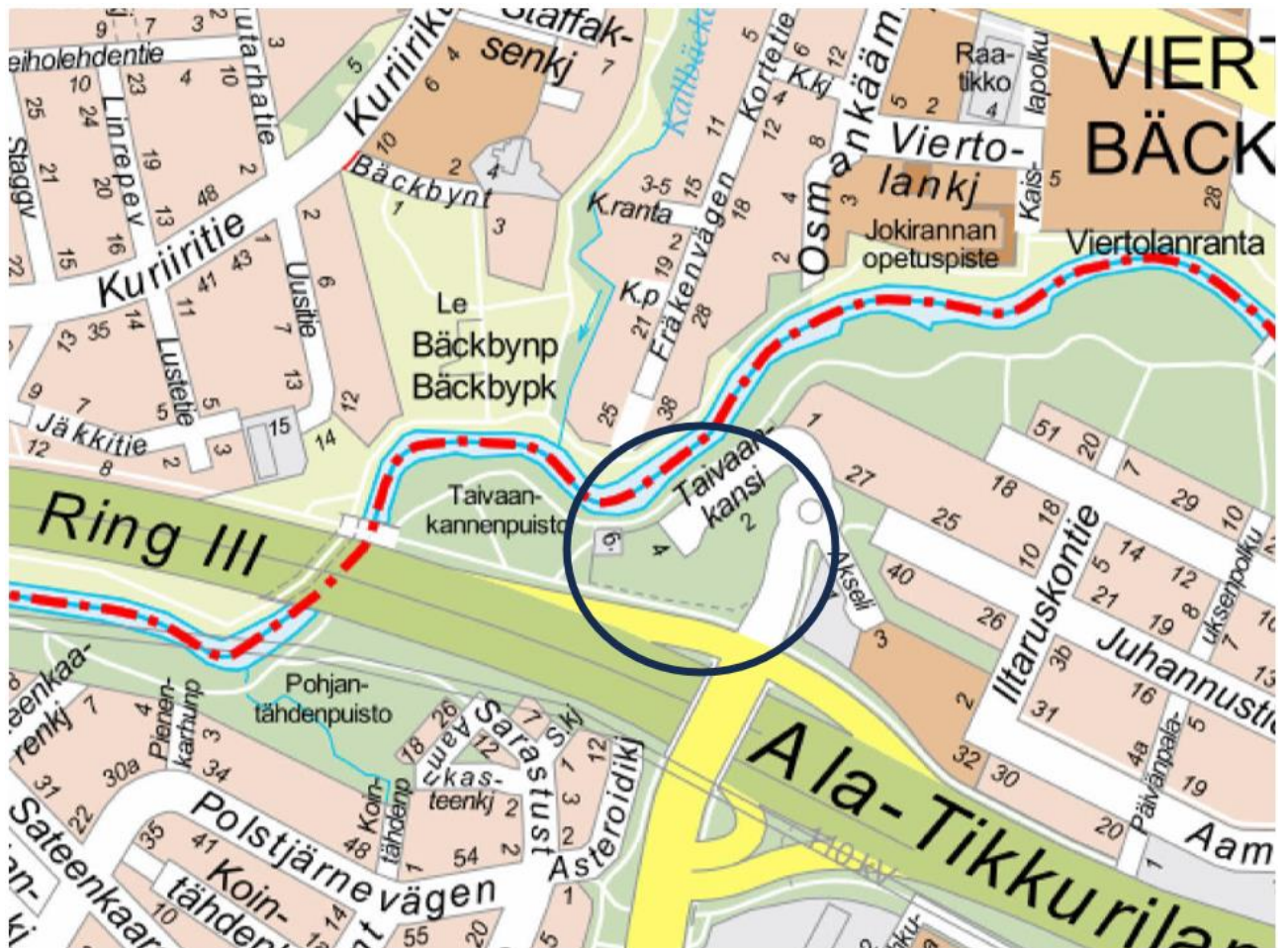
Vireilletulosta ilmoittaminen: 4.9.2024
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 31.1.2025–3.3.2025

Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta,
Voimaantulo: **päiväys merkitään kun kaava on tullut voimaan**

Kannen kuva: Pending Oy

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Taivaankansi-kadun, Suutarilantien sekä Kehä III:n rajaamalla alueella.



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

Sisällysluettelo

Tiivistelmä.....	5
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne.....	8
Palvelut	9
Maisema ja luonnonympäristö.....	9
Virkistys- ja viherverkosto.....	10
Suojelukohteet	10
Yhdyskuntatekninen huolto	11
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	12
Ympäristöhäiriöt	13
Vaikutukset.....	13
Toteutus	16
Suunnittelun lähtökohdat	17
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet.....	22

Tiivistelmä

Kaavamuutos koskee kahta tonttia, joista toinen on rakentamaton. Tonteille on suunniteltu liikerakentamista ja kuljetusyrittäjien toimintaa. Tonttien läheisyydessä sijaitsee Keravanjoki. Rakentaminen ei saa heikentää vesistön tilaa. Toimitilalle osoitettu kerrosala vähenee 1 163 k-m². Työpaikkamäärän lisäys on 50.

Kaavaratkaisu on tehty, koska tonttien käyttötarkoitukset eivät ole nykytilanteessa tarkoituksenmukaisia.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että molemmille kaavamuutoksen tonteille pystytään rakentamaan niillä toimivia yrityksiä ja kaupungin tavoitteita palvelevaa toimintaa. Kaavamuutoksen myötä yritysten toimintaedellytykset paranevat alueella. Kaupalliset vaikutukset jäävät maltillisiksi, kun huomioidaan koko Suutarilan alueen kaupallinen kokonaisuus ja se, ettei tontille saa toteuttaa päivittäistavarakauppaa. Kaavaratkaisu tuottaa lisää liikennettä alueelle, mutta määrän lisääntymisen merkitys on kohtalainen, koska alueella on valmiudet tähän jo olemassa.

Tonteille sallitun kerrosalan määrä vähenee, jonka vuoksi asemakaavan sallimat rakennusmassat ovat pienempiä kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Kaavaratkaisussa on huomioitu tonttien vehreys sekä näkymät tontille, ja keskitetty rakentaminen isojen liikenneväylien lähelle. Keravanjoen tila on huomioitu kaavamuutoksessa.

Helsingin kaupunki omistaa katualueet. Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

tekstiä täydennetään, kun kaavaehdotus on ollut nähtävillä

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on saada rakentamattomaksi jäänyt, hotellirakennuksille osoitettu KLH-tontti käyttöön ja tarjota yrityksille sijoittumismahdollisuuksia alueella. Hotellille 2000-luvun alussa kaavoitettu tontti on jäänyt toteuttamatta. Hotellin sijoittuminen tontille ei ole nykyisin mahdollista, sillä alueelle ei voida sijoittaa majoitusta tai asumista melun vuoksi. Sen sijaan liikerakentaminen on melun kannalta mahdollista toimintaa.

Nykyisellä kasvihuoneille osoitetulla KL-1 -tontilla ei ole enää kasvihuoneisiin liittyvää toimintaa. Tontilla toimii kuljetusalan yritys. Kaavaratkaisun tavoitteena on parantaa kuljetusyrityksen toimintaedellytyksiä.

Tontit, joiden kaavaa muutetaan, sijaitsevat noin 30–40 metrin päässä Keravanjoesta. Keravanjoki on herkkä vaelluskalavesistö, jossa elää mm. erittäin uhanalainen taimen ja lohi sekä äärimmäisen uhanalainen harjus. Rakentamisesta ei saa aiheutua vesistön pilaantumista eikä sen vaaraa.

Kaavamuutosalueessa on mukana katualueita kaavateknisistä syistä, ja niille ei ole suunnitteilla muutoksia.

Tavoitteena on edesauttaa seuraavien kaupungin strategisten tavoitteiden 2021–2025 toteutumista:

- 10. Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että yrityksille tarjotaan niiden tarpeita vastaavia palveluita ja sijoittumismahdollisuuksia.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 21 641 m². Toimitilalle osoitettu kerrosala vähennee 1 163 k-m². Keskimääräinen tehokkuusluku on e=0,41. Työpaikkamäärän lisäys on 50 uutta työpaikkaa.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Taivaankansi 2:n tontti (40086/7) on rakentamaton ja Taivaankansi 4 tontilla (40086/6) sijaitsee kuljetusyrityksen toimintaa. Suunnittelualue rajautuu koillispuolelta katuun ja sen takana olevaan Ala-Tikkurilan pientaloalueeseen, lännestä niin ikään katuun ja sen toisella puolella olevaan autoliikkeen rakennukseen ja etelästä Kehä III:n ramppialueeseen. Alueen luoteispuolella sijaitsee Keravanjoki ja lounaispuolella Taivaankannenpuisto.

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM)

Tontille 40086/7 saa sijoittaa liikerakentamista ja vähittäiskaupan suuryksikön, muttei päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavaran kauppaa.

Tontin eteläosaan osoitetaan rakennusala, joka sijaitsee viiden metrin päässä katualueen sekä viereisen tontin puoleisista rajoista. Tontille saa rakentaa 4 500 kerrosalaneliömetriä enintään kolmeen kerrokseen. Rakennuksen kaikki julkisivut tulee käsitellä yhtenäisesti.

Tontin rakennusten mainos-, piha- näyteikkuna- yms. valaistus tulee suunnitella, suunnata ja säätää siten, ettei se aiheuta häiriötä tai häikäisyä viereisille asunto- tai virkistysalueille tai liikenneväylille.

Tontin poikki länsi-itäsuunnassa kulkee kokoojajätevesiviemäri, jolle osoitetaan 12 metrin levyinen johtovarausalue.

Tontin reunoille osoitetaan puurivi. Kuitenkaan tontin eteläreunalle ei voi sijoittaa puita vesijohdon johtovarausalueen vuoksi. Tontin reunojen osille, joille ei voi sijoittaa puita, tulee istuttaa pensaita.

Teollisuusrakennusten korttelialue (TY)

Tontille 40086/6 saa rakentaa pienteollisuusrakennuksen. Ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia toiminnan laadulle tontilla erityisesti Keravanjoen läheisyyden vuoksi.

Tontille saa rakentaa yksikerroksisen rakennuksen tontin kaakkoisosaan. Tontin rakennusoikeus on 700 kerrosalaneliömetriä.

Tontin pohjois-, länsi- ja eteläreunalla on vesi- ja viemärijohtoja, joille varataan riittävät johtovarausalueet niiden huoltotoimenpiteitä varten.

Tontin reunoille tulee istuttaa pensaita tai puurivi. Tontin pohjois-, länsi- ja eteläreunalle ei voi istuttaa puita johtovarausalueiden vuoksi, joten niiden kohdalle tulee istuttaa pensaita.

Liikenne

Lähtökohdat

Suutarilan toimitila-alue sijaitsee Suutarilantien ja Ala-Tikkurilan tien (Kehä III) kulmauksessa, alueella on raskaita liikennejärjestelyitä sekä rampeja suurista väylistä johtuen. Kaava-alue rajautuu etelän suunnasta Kehä III:en. Kehän suunnalta alueelle johtaa Suutarilantien kokoojaku, jonka liikennemäärä on n. 4700 ajoneuvoa/vrk. Suutarilantie päättyy liikenneympyrään, jonka jälkeen alkaa Taivaankannen asuntokatu.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen kadut eivät muutu, joten alueesta ei ole laadittu liikennesuunnitelmaa.

Alueelle on mahdollista saapua kävellen etelästä Suutarilantietä, sekä idästä Tikkurilan suunnasta. Jalankulku on mahdollista myös Keravanjoen rannan virkistysreitillä Helsingin ja Vantaan suunnista. Suutarilantiellä on jalkakäytävä, Taivaankannen jalkakäytävä päättyy ennen kadun päättymistä, mutta Suutarilantien puolelta on kävelymahdollisuus toimitila-alueelle.

Suutarilantien reunassa kulkee pyöräily- ja jalankulkuväylä etelän suunnasta alueelle tultaessa. Taivaankannen toimitila-alueelle johtaa yhdistetty pyöräily- ja jalankulkuväylä, joka päättyy Taivaankansi 2 tontin kaakkoisreunaan. Tämän jälkeen pyöräily Taivaankannella jatkuu sekaliikenteenä ajoradalla. Taivaankannen rinnalla kulkee Keravanjoen suuntainen sorapäällysteinen yhdistetty pyöräily- ja jalankulkuväylä, jota pitkin pääsee kulkemaan Keravanjoen virkistysreittiä Helsingin ja Vantaan suunnista.

Bussilinjan 73 (Ala-Tikkurila-Karhupuisto) päätepysäkki sijaitsee kaava-alueella Suutarilantiellä. Suunnittelualueen tuntumassa Kehä III:n varrella ja rampeilla sijaitsee Vantaalle ja Helsinkiin kulkevien bussilinjojen 611 ja 572 pysäkit 150–350 m päässä toimitila-alueelta. Ala-Tikkurila kuuluu neljän tähden palvelutasoluokkaan (max. 5 tähteä), joka tarkoittaa hyvää joukkoliikenteen palvelutasoa.

Toimitila-alue on hyvin saavutettavissa niin Suutarilan suunnasta kuin Kehä III:lta idän ja lännen suunnistakin. Kehä III:n rampin jälkeen nopeusrajoitus alueelle saavuttaessa on 30 km/h. Toimitila-alueella on varattu oma pysäköintitila tontille, lisäksi pysäköinti on mahdollista myös Taivaankansi-kadulla. Suutarilantiellä rampin ja toimitilan lähetyvillä sijaitsevan liikenneympyrän välillä on pysäköintikieltoalue. Taivaankannella on tällä hetkellä pysäköinti sallittu aikarajoituksella vain Taivaankansi 2 tontin luoteisosalla.

Palvelut

Lähtökohdat

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee runsaasti esimerkiksi rakentamiseen, remontointiin ja autoiluun keskittynyttä tilaa vievää kauppaa. Alue tarjoaa palveluja näihin toimialoihin liittyen sekä kuluttajille että yrityksille.

Lähimmät julkiset palvelut, kuten terveysasema ja kirjasto, sijaitsevat noin 1,5 kilometrin päässä Helsingissä Suutarilassa sekä Vantaalla Tikkurilassa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa Taivaankansi 2:n tontille on osoitettu uusia kaupallisia palveluita. Liiketilän enimmäiskoko (n. 4 500 k-m²) ylittää vähittäiskaupan suuryksikön rajan. Lähtökohtana on, että liiketontti on kaupalliselta profiililtaan yhtenevä alueella jo sijaitsevan kaupan kanssa. Tästä syystä korttelialueelle ei saa osoittaa päivittäistavarakauppaa tai keskustahakuista erikoistavaran kauppaa. Kaavamutoksen myötä syntyvä liikerakentaminen liittyy Suutarilan toimitila-alueen vähittäistavarakauppakeskittymään.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualueella sijaitsee Taivaankannen katuyhteys, rakentamaton avoin tontti sekä Taivaankansi 4:n varastointialue, jolla on myös kevytrakenteinen varastorakenne. Taivaankansi 2 ja 4 tonttien välisen rajan tuntumassa on jonkin verran suurikokoista puustoa, kuten kuusia ja koivuja. Taivaankansi 2 tontti on avointa niittymäistä ympäristöä. Tontin länsireunalla on näkyvissä pieni avokallioalue. Suunnittelualueen äänimaisemaan vaikuttaa vahvasti Kehä III:n välitön läheisyys, ja alueella on runsaasti liikennemelua.

Aivan suunnittelualueen luoteispuolella virtaa Vantaanjoen toinen päähaara, Keravanjoki. Näkymä joen uomaan avautuu Taivaankansi -kadulta ja Taivaankansi 2:n rakentamattomalta tontilta. Joen pohjoispuolella sijaitsee Vantaan Viertolan pientaloalue, jolta on näköyhteys osin puuston takaa suunnittelualueelle.

Keravanjoki on keskisuurena savimaiden jokena erittäin uhanalainen luontotyyppi. Joen Helsingin puoleista uomaa välittömine rantapenkereineen on ehdotettu rauhoitettavaksi Helsingin luonnonsuojeluohjelmassa 2025–2040. Keravanjoen ja suunnittelualueen välissä sijaitsee osa Suutarilan jokivarsiniitystä, joka on äärimmäisen uhanalainen luontotyyppi, sisävesien korkeakasvuinen rantaniitty. Niittyalue on edustavuudeltaan heikko, ja sillä kasvaa vieraslaji isosorsiomoa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä syntyvä uusi rakentaminen muuttaa Taivaankansi 2 tontin käyttämätöntä aluetta ja rakentamatonta maisemaa, mutta kaavaratkaisussa on otettu huomioon uuden rakentamisen sovittaminen maisemaan muun muassa rajaavilla puuriveillä.

Tonttien reunoille on kaavaratkaisussa osoitettu istutettavia aluetta, joihin tulee istuttaa joko puurivi tai pensaita. Tonttien reunoille osoitettu istutettavat puurivit on myös uusittava tarpeen niin vaatiessa. Istutettavat alueet muodostavat vehreän rajan kaavaratkaisun mukaan rakennettavien tonttien ja parkkialueiden sekä kaava-alueen ulkopuolisten alueiden välille. Puurivissä saa olla aukko tontille johtavan liittymän kohdalta. Liittymäkielto on osoitettu kaavaratkaisussa suunnittelualueen itäreunalle.

Helsingin rakennusjärjestyksen (2023) 13 § mukaan rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, tulee istuttaa. Kaava-alueella on johtokujia, joille ei voi istuttaa puita, mutta niille voi istuttaa esimerkiksi pensaita.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Suunnittelualueen pohjois- ja luoteispuolella kulkee Keravanjokea mukaileva virkistysreitti, joka on virkistys- ja viherverkostoa täydentävä yhteys viheralueilla. Reitti kulkee osana Taivaankannenpuistoa, joka on kaupunginosapuisto. Virkistysreitti on osa laajempaa yhteyttä Tikkurilan rantapuiston ja Suutarilan joenranta-alueiden välillä. Virkistysreitti on tärkeä yhdistävä reitti myös Vantaan ja Helsingin rajaseudun virkistysyhteyksissä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei vaikuta virkistys- ja viherverkostoon. Kaavaratkaisussa osoitettut istutettavat ja tarvittaessa uudistettavat puurivit sekä istutettavat alueen osat luovat virkistysreitit ja rakennettavien tonttien väliin vehreän maisemallisesti miellyttävän rajan.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Suunnittelualueella ei ole suojeltavia kohteita, mutta sen välittömässä läheisyydessä on Keravanjoki, johon liittyy useita suojeluarvoja. Keravanjoki on herkkä vaelluskalavesistö, jossa elää mm. erittäin uhanalainen (EN) taimen ja lohi sekä äärimmäisen uhanalainen (CR) harjus.

Lisäksi Keravanjoessa esiintyy EU:n luontodirektiivin II ja IV liitteiden laji vuollejokisimpukka. Liitteen II lajit ovat olleet perusteena Natura-alueiden perustamiseksi. Liitteen IV lajit edellyttävät tiukkaa suojelua, eli lajin tahallinen tappaminen, pyydystäminen, kerääminen, häiritseminen, kaupallinen käyttö, lisääntymis- ja levähdysalueiden hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Kaavaratkaisu

Keravanjoen läheisyydestä johtuen on hulevesien ja rakentamisen aikaisten työmaavesien hallinnan tarvetta korostettu kaavamääräyksellä: ”Hulevesien ja rakentamisen aikaisten työmaavesien hallinnan ja käsittelyn tarpeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota Keravanjoen turvaamiseksi.”

Työmaavesien hallinnassa tulee noudattaa Pääkaupunkiseudun työmaavesiohjeessa (2023) esitettyjä alempia ohjearvoja mm. pois johdettavan kiintoaineen pitoisuudelle, sillä suunnittelualue sijaitsee alle 200 metrin päässä herkästä vesistöstä. Lisäksi työmaavesien laadun ja määrän hallintaan on kiinnitettävä erityistä huomiota vuollejokisimpukan elinolosuhteiden turvaamiseksi sekä vältettävä vettä sementtavia töitä ja muita vesistövaikutuksia taimenen ja lohen kuturauhoituksen aikaan 1.9.-30.11. sekä harjuksen kuturauhoituksen aikaan 1.4.-30.5. (Valtioneuvoston asetus kalastuksesta 1360/2015).

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä.

Tontin 40086/7 halki kulkee kokoojajätevesiviemäri DN800. Tontin pohjoisrajan läheisyydessä sijaitsee sähkö- ja telejohtoja.

Tontin 40086/6 halki, lähellä tontin pohjoisrajaa, kulkee vesijohto. Tontin lounaiskulmassa sijaitsee jätevesiviemärit DN500, DN600 ja DN800.

Lisäksi molempien tonttien etelärajan eteläpuolella sijaitsee päävesijohto DN800. Päävesijohto sijoittuu myös osin tontin 40086/6 alueelle kaava-alueen lounaisosassa.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueella on osoitettu johtokujat tonteilla sijaitseville yleisille johdoille. Johdotiirtojen osalta tulee olla yhteydessä johtojen omistajiin.

Keravanjoen läheisyydestä johtuen on hulevesien ja rakentamisen aikaisten työmaavesien hallinnan tarvetta korostettu kaavamääräyksellä: ”Hulevesien ja rakentamisen aikaisten työmaavesien hallinnan ja käsittelyn tarpeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota Keravanjoen turvaamiseksi.” Tonttien hulevesien

hallintaratkaisut tulee toteuttaa Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen määräyksien mukaisesti ja kuten rakennusvalvonnan ohjeessa "Hulevesien hallinta tonteilla" ohjeistetaan.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema vaihtelee kaava-alueella välillä noin +15,5...+21,7. Alueen maanpinnan topografia on tasainen, nousten loivasti lännestä itään. Kortteli sijaitsee savikon ja kitkamaan rajalla. Keravanjoen vierustalla on savikko. Maaperä on moreenia sekä reuna-alueilla mahdollisesti myös savikkoa.

Maaperän pilaantuneisuusriskejä on tarkasteltu kaavatyön aikana mm. historiallisten ilmakuvien avulla. Alue on varhaisimpien 1940-luvun ilmakuvien perusteella ollut alun perin viljelykäytössä. Sittemmin viljely on päätynyt ja alue on suurilta osin jäänyt rakentamattomaksi. Alueen länsinurkassa on 1990-luvulta lähtien sijainnut mahdollisesti maaperää pilaavaa toimintaa, mm. kasvihuone ja varastointia. Helsingin kaupungilla ei ole tiedossa alueella tehtyjä pilaantuneisuustutkimuksia.

Helsinki sijaitsee rannikkoalueella, jonka savikoilla voi esiintyä happamia sulfaattimaita. Suunnittelualueen länsireunaa reunustaa savikko, jolla sulfaattimaiden esiintymisen voidaan alustavasti arvioida olevan todennäköistä (Helsingin sulfidisavien todennäköiset esiintymisalueet, Geologian tutkimuskeskus 26.2.2021).

Kaavaratkaisu

Kitkamaalle perustettaessa maa on kantavaa ja maanvarainen perustaminen mahdollista. Pehmeikköalueella rakennukset perustetaan tukipaaluilla kantavan maapohjan varaan. Lopullinen perustamistapa määritellään myöhemmin tehtävien pohjatutkimusten perusteella.

Taivaankansi-katuun mahdollisia muutoksia tehtäessä on huomioitava sen tarvitsevan tarkempaa stabiliteettitarkastelua ja todennäköisesti pohjavahvistustoimenpiteitä.

Kaavaan merkityllä TY-korttelialueella on harjoitettu maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa ja maaperän pilaantuneisuus on syytä selvittää ennen alueen ottamista kaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen. Kaavassa on annettu määräys koskien TY-alueen maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä ja tarvittaessa kunnostamista.

Kaava-alueen savikerroksissa voi lähtötietojen perusteella esiintyä hapanta sulfaattimaata. Sulfaattimaiden esiintyminen on syytä selvittää rakennettavien alueiden osalta esimerkiksi maaperän pilaantuneisuus- tai pohjatutkimusten yhtey-

dessä. Mikäli happamia sulfaattimaita todetaan, on ne huomioitava maarakentamisessa, rakenteiden suunnittelussa, maa-ainesten käsittelyssä ja vesienhallinnassa. Erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, ettei happamista sulfaattimaista aiheudu haitallisia vesistövaikutuksia Keravanjokeen.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Suunnittelualue on Kehä III:n melualueella sekä osittain Helsinki-Vantaan L_{den} 55–60 dB lentomelualueella. Liike- ja toimistohuoneissa sovelletaan VNp 993/1992 mukaista sisätilojen melutason päiväohjearvoa 45 dB, joka alittuu tavanomaisilla seinärakenteilla, kun julkisivuihin kohdistuvat melutasot ovat suunnittelualueella korkeintaan suuruusluokkaa 60–70 dB.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueelle ei ole tarpeen antaa meluntorjuntaa koskevia määräyksiä, koska alueelle ei kaavamuutoksessa sijoiteta melulle herkkiä toimintoja.

Vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että molemmille kaavamuutoksen tonteille pystytään rakentamaan niillä toimivia yrityksiä ja kaupungin tavoitteita palvelevaa toimintaa. Kaavamuutoksen myötä yritysten toimintaedellytykset paranevat alueella. Kaupalliset vaikutukset jäävät maltillisiksi, kun huomioidaan koko Suutarilan alueen kaupallinen kokonaisuus ja se, ettei tontille saa toteuttaa päivittäistavarakauppaa. Kaavaratkaisu tuottaa lisää liikennettä alueelle, mutta määrän lisääntymisen merkitys on kohtalainen, koska alueella on valmiudet tähän jo olemassa.

Tonteille sallitun kerrosalan määrä vähenee, jonka vuoksi asemakaavan sallimat rakennusmassat ovat pienempiä kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Kaavaratkaisussa on huomioitu tonttien vehreys sekä näkymät tontille, ja keskitetty rakentaminen isojen liikenneväylien lähelle. Keravanjoen tila on huomioitu kaavamuutoksessa.

Kaavaratkaisun vaikutukset ovat kokonaisuus huomioiden vähäisiä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavamuutoksesta ei aiheudu Helsingin kaupungille välittömiä kustannuksia. Maaperän pilaantuneisuudesta mahdollisesti aiheutuvat kustannukset arvioidaan tarvittaessa ja kohdistetaan erillisen sopimuksen perusteella maanomistajan ja mahdollisen aiheuttajan välillä.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Tonttien käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa alueen käytön monipuolistumisen ja kehittymisen, erityisesti tontin 7 liiketilojen myötä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisussa on huomioitu Keravanjoen tila ja asetettu määräys hulevesien ja rakentamisen aikaisien työmaavesien hyvästä hallinnasta. Kaavaratkaisun toteuttaminen ei näin ollen tulisi vaikuttaa Keravanjoen tilaan.

Uusi kaavaratkaisu parantaa aiemman kaavan maisemallisia vaikutuksia alueella. Kaavaratkaisussa edellytetään puuriviä tonttien reunoille, joten kaavaratkaisun toteutumisen myötä näkyvät joen suunnasta ovat vehreitä.

Vaikutukset virkistys- ja viherverkostoon

Kaavaratkaisu ei vaikuta virkistys- ja viherverkostoon.

Vaikutukset palveluverkkoon

Kaavan toteuttaminen lisää palveluita alueella.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Kaavaratkaisu tuottaa alueelle lisää liikennettä n. 1000 ajoneuvon verran vuorokaudessa. Määrän lisääntymisen merkitys on kohtalainen, koska alueella on jo olemassa liikenneinfran vaatimat valmiudet. Liikerakentamisen pysäköintipaikkamääräykset ovat kaksinkertaiset verrattuna hotellirakentamiseen, joten liikennemäärät ovat suuremmat verrattuna liikerakentamiseen. Alueen liikennejärjestelyt eivät muutu.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisu ei aiheuta johtosiirtoja. Kaavakarttaan on osoitettu johtokujat tarpeellisilta osin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavamuutoksessa sallittu rakentaminen on sijoitettu mahdollisimman kauas Keravanjoesta sekä suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevasta asuinrakentamisesta, lähelle alueen isoja liikenneväyliä. Puurivit joen ja asumisen suuntaan vehreyttävät yleistä näkymää tonttien suuntaan. Tämä vaikuttaa positiivisesti näkymiin suunnittelualueen suuntaan.

Aiemmin rakentamattomaksi jääneelle tontille 7 toteutunee rakentamista aiempaa väljemmän käyttötarkoituksen ansiosta. Asemakaava sallii nykyiselläänkin tontille 7 samankokoisen rakennuksen, mutta kaavamuutoksessa rakennusala on rajattu tontin kaakkoiskulmaan.

Tontille 6 sallitaan vähemmän rakentamista kuin voimassa olevassa kaavassa, ja rakentaminen on osoitettu tontin kaakkoiskulmaan.

Kaavassa edellytetään, että rakennusten kaikki ulkoseinät tulee käsitellä yhteinäisesti. Tonteille on näköyhteys joka suunnalta, ja tämä tulee huomioida rakennusten suunnittelussa.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään

Kaavaratkaisun aiheuttamaa hiilijalanjälkeä on arvioitu käyttäen asemakaavoituksen vähähiilisyyden arviointimenetelmä Planectia. Laskuri arvioi esirakentamisen, infra- ja talonrakentamisen ja ylläpidon, energiankulutuksen ja liikenteen sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilijalanjälkeä ja -kädenjälkeä 50 vuoden tarkastelujaksolla.

Planectilla alustavasti arvioitu kaavaratkaisun mukainen vuosittainen hiilijalanjälki kerrosneliötä kohden olisi noin 47,3 kg CO₂e ja vuosittainen hiilikädenjälki kerrosneliötä kohden noin -1,3 kgCO₂e. Lähes puolet hiilijalanjäljestä (41 %) syntyy liikenteen päästöistä. Kaavamuutoksessa alueelle sijoitetaan paljon liikennettä tuottavia toimintoja, ja alue nojautuu pitkälti henkilöautoliikenteeseen. Toinen suuri päästölähde on rakennusten käyttämä energia (14 %), sillä teollisuus- ja liikerakennukset käyttävät paljon energiaa lämmitykseen. Alueelta poistuu rakentamisen myötä jonkin verran puustoa, ja tämä vaikuttaa hiilijalanjälkeen 2 % verran. Muutoin kaavaratkaisu on päästöiltään varsin tavanomainen.

Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Tonttien suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida Keravanjoen tila. Tämä edistää joen tilan kehittymistä nykyistä paremmaksi ja täten edistää luonnon monimuotoisuutta.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Maaperän pilaantuneisuutta koskevalla määräyksellä varmistetaan, ettei maaperän mahdollisesta pilaantuneisuudesta aiheudu haittaa tai vaaraa ihmisten terveydelle. Kaavaratkaisun toteutuminen parantaa vähäisissä määrin Keravanjoen varren liikennemeluolosuhteita.

Kaupalliset vaikutukset

Kaavamuutoksen myötä suunnittelualueelle voidaan sijoittaa Suutarilan nykyistä kaupallista toimintaa vastaavaa kauppaa, joka voi hyötyä sijainnista ja näkyvyydestä viereiselle liikenneväylälle. Kaupan saavutettavuus tulee pääsääntöisesti

perustumaan autoliikenteeseen, alueen sijainti ja kaupunkirakenne huomioiden. Koko Suutarilan alueen olemassa ja suunnitelmissa oleviin kaupan kerrosaloihin nähden kaavaratkaisun myötä syntyvä kerrosalalla ei kuitenkaan ole kovin suuria vaikutuksia. Myöskään läheisiin keskustoihin, kuten Tikkurilaan, kohdistuvat vaikutukset ovat hyvin pieniä.

Toteutus

Kaavaratkaisun toteuttaminen on mahdollista kaavan tultua voimaan.

Suunnittelun lähtökohdat

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Alueella voimassa olevat kaavat

Maakuntakaavataso

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymä Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuus:

Uusimaa 2050-kaavassa suunnittelualue sijoittuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle. Alueelle sijoittuu myös Suutarilan seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan alueen kohdemerkintä.



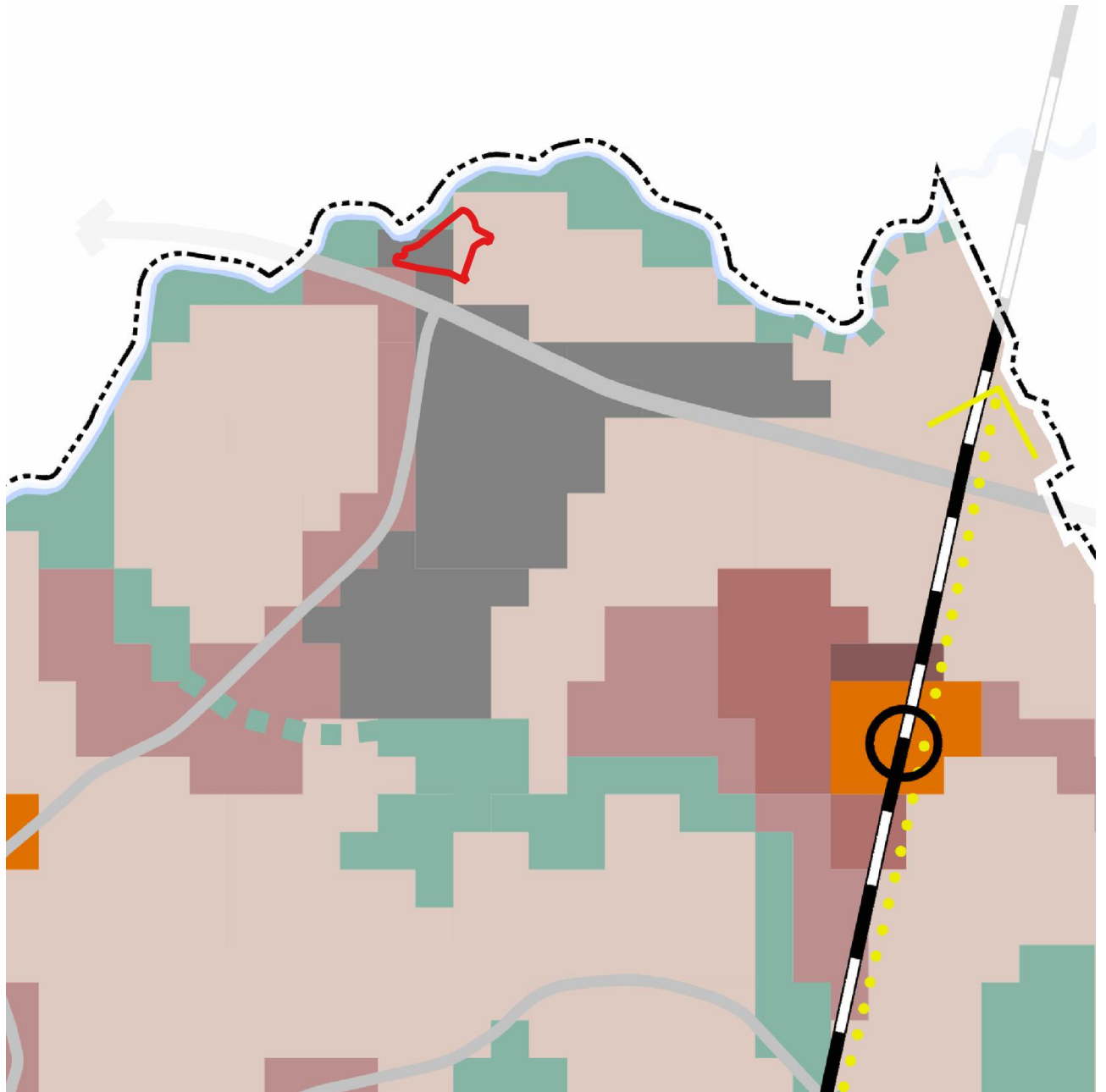
Kuva: Ote maakuntakaavasta

Laadittu kaavaratkaisu on maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymän Uusi-maa-kaava 2050 -kokonaisuuden sekä maakuntavaltuuston 12.6.2018 hyväksymän Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava mukainen.

Yleiskaavataso

Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018):

Helsingin yleiskaavan mukaan alue on toimitila-alueita. Aluetta kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistyksen 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 sijoitua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei sallita. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan asemakaavoittamalla riittävästi toimitilatontteja toimitila-alueille. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Kuva: Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

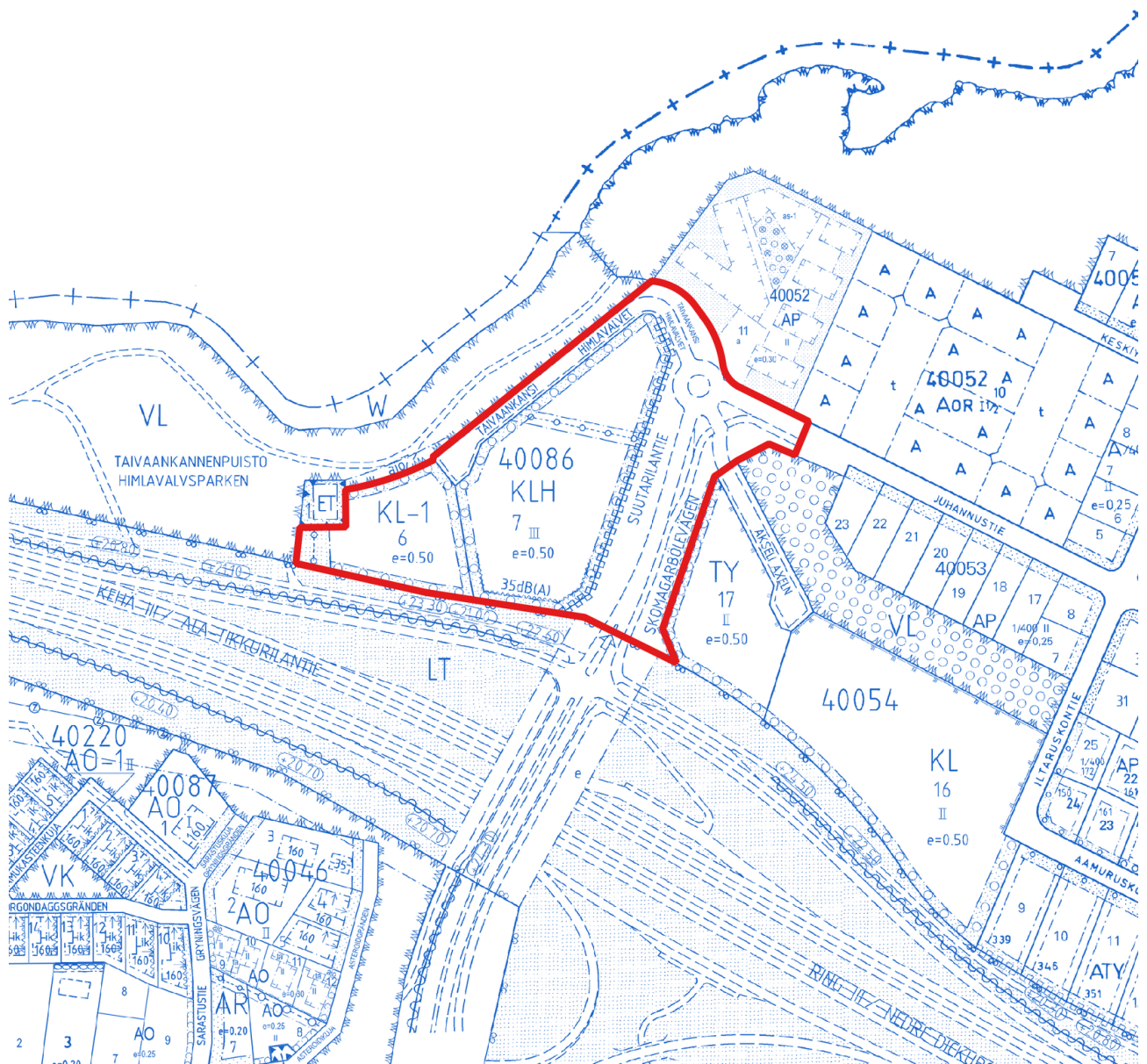
Asemakaavataso

Alueella voimassa olevat asemakaavat:

11758 (27.02.2009), 10815 (05.01.2001)

Alueella on voimassa asemakaava nro 10815, jossa tontti 40086/6 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa vain kasvihuonerakennuksia ja kasvien myyntiä palvelevia tiloja (KL-1). Tontti 40086/7 on osoitettu hotellirakennusten korttelialueeksi. Pieni (n. 28 m²) osa asemakaavasta nro 11758 on mukana nyt tekeillä olevassa kaavassa kaavateknisistä syistä. Kyseinen kaava

koskee kaava-alueen koillispuolella sijaitsevaa Taivaankansi 1 ja Juhannustie 27 asuintonttia (40052/11).



Kuva: Ote voimassa olevista asemakaavoista

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa katualueet. Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Aluetta koskevat muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kunkin aiheen kohdalla.

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta vuonna 2023.

Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

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

Viranomaisyhteistyö

Valmistelu on tehty yhteistyössä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen kanssa. Valmistelun aikana on tehty yhteistyötä lisäksi seuraavien viranomaisyhtähojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Vantaan kaupunki
- Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Väylävirasto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) -aineiston nähtävilläolo

Osallisille on ilmoitettu kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehdessä Koillis-Helsingin Lähtieto kaavoituksen vireilletulosta ja aineiston nähtävilläolosta 30.9.2024–25.10.2024 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa.

OAS-aineistosta saapuneet mielipiteet ja kannanotot

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Osallisten mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat hulevesien sekä työmaavesien hallintaan. Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanottoja saatiin seuraavilta viranomaisahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

HSY:n kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluai-
neistosta kohdistui vesihuoltoverkoston huomioimiseen asemakaavassa. Kan-
nannoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että ole-
massa olevalle vesihuoltoverkostolle on osoitettu kaavakarttaan riittävät johto-
varausalueet, joille ei saa rakentaa tai sijoittaa raskaita rakenteita tai puita. Vas-
tineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä (MRL 65 §) 31.1.2025–3.3.2025. Kaava-
ehdotuksen julkisen nähtävilläolon pituus on 32 päivää.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Vantaan kaupunki
- Väylävirasto

****Tätä selostusta täydennetään kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon
jälkeen.****

Liitteet

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Kuvat, kartat ja aineistot
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
4. Viitesuunnitelma

Luettelo muusta suunnitelmaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Katariina Hirvonen, suunnittelija, asemakaavoitus

Kaisa Jama, tiimipäällikkö, asemakaavoitus

Anne-Mari Nevalainen, suunnitteluavustaja, kaavakartan ja aineistojen laatiminen

Maarit Haverinen, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu

Hanna Ilmonen, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat

Tiina Lepistö, projektipäällikkö, teknistaloudelliset asiat

Sini Moilanen, maisema-arkkitehti, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu

Elina Luukkonen, erityisasiantuntija, maankäytön yleissuunnittelu

Hakijataho

Kuljetus-Haapiainen & Co Oy

Auto-Expert Ekroos Oy

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Helsinki	Täyttämispvm	16.12.2024
Kaavan nimi	Taivaankansi 2 ja 4		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,1641	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	2,1641
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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	2,1641	100,00	5200	0,24	0,0000	-1163
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8928	41,3	4500	0,50	-0,3725	-1863
T yhteensä	0,3725	17,2	700	0,19	0,3725	700
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,8988	41,5				
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	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	2,1641	100,00	5200	0,24	0,0000	-1163
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8928	41,3	4500	0,50	-0,3725	-1863
KM	0,8928	100,0	4500	0,50		
KL-1					-0,3725	-1863
T yhteensä	0,3725	17,2	700	0,19	0,3725	700
TY	0,3725	100,0	700	0,19	0,3725	700
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,8988	41,5				
Kadut	0,8988	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavan muutos**

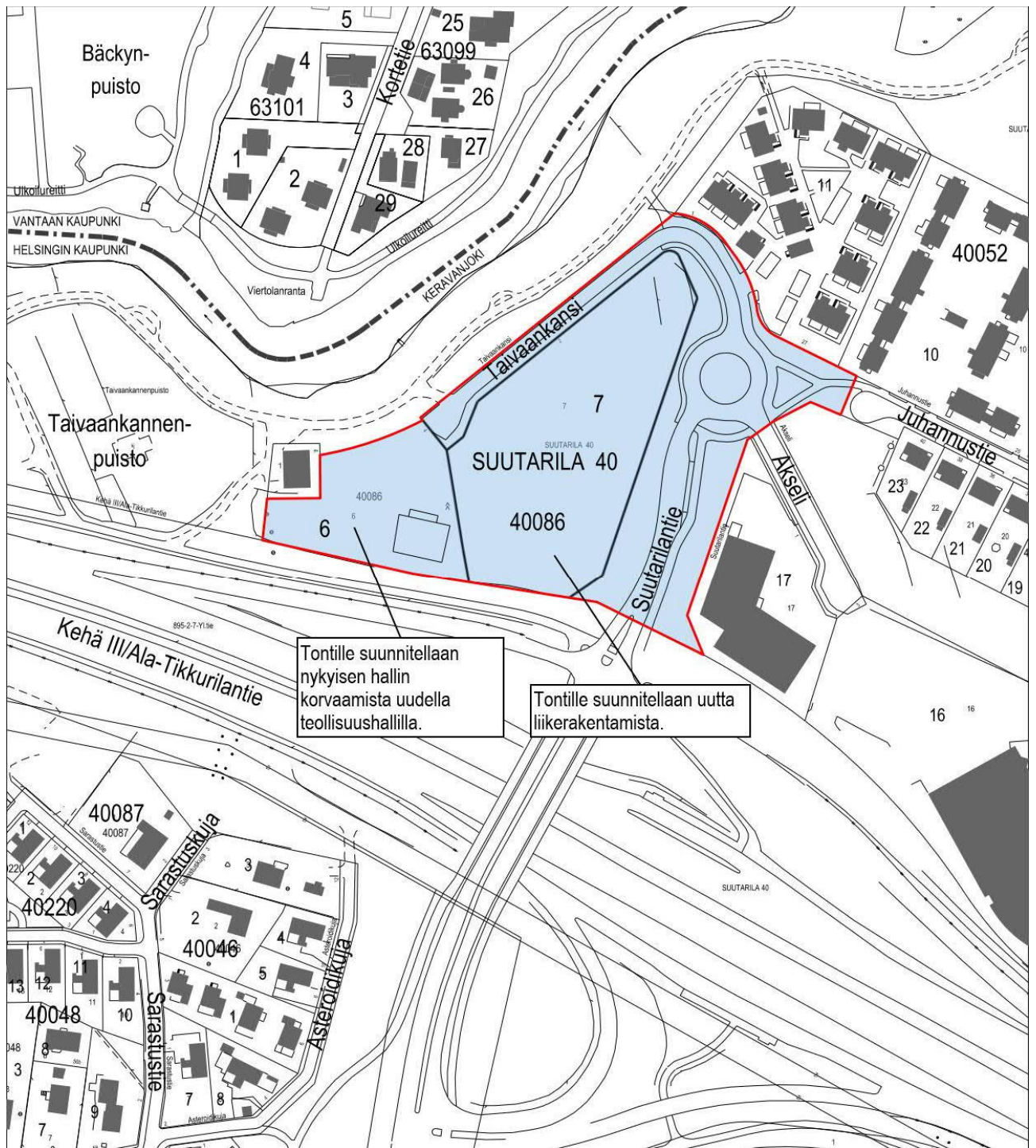
Taivaankansi 2 ja 4

Päiväys 4.9.2024

Helsinki

Projektinnumero 0000018
Diaarinumero HEL 2023-008882
ProjectWise-numero 0742_68
OAS-numero 1724-00/24

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>. Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelma-vahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelma-vahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).



Tiivistelmä

Kaavamuutos koskee kahta tonttia, joista toinen on rakentamaton. Tonteille on suunniteltu liikerakentamista ja kuljetusyrityksen toimintaa. Tonttien läheisyydessä sijaitsee Keravanjoki. Rakentaminen ei saa heikentää vesistön tilaa.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kahta tonttia (40086/6 ja 7) sekä katualuetta Suutarilan Tapulikaupungissa. Hotellirakennuksille osoitetun KLH-tontin sekä kasvihuonerakennuksille osoitetun KL-1 -tontin käyttötarkoitukset muutetaan niille suunniteltua toimintaa varten. Tontin 7 (Taivaankansi 2) hakijan tarkoituksena on rakentaa tontille n. 4500 k-m² liikerakennus. Tontin 6 (Taivaankansi 4) hakijan tarkoituksena on rakentaa tontille n. 650 k-m² teollisuushalli, jossa on lämmintä työtilaa ja kylmä konehalli.

Alue sijaitsee Taivaankansi-kadun, Suutarilantien sekä Kehä III:n rajaamalla alueella.

Kaavaratkaisun tavoitteena on saada rakentamattomaksi jäänyt, hotellirakennuksille osoitettu KLH-tontti käyttöön ja tarjota yrityksille sijoittumismahdollisuuksia alueella. Hotellille 2000-luvun alussa kaavoitettu tontti on jäänyt toteuttamatta. Hotellin sijoittuminen tontille ei ole nykyisin mahdollista, sillä alueelle ei voida sijoittaa majoitusta tai asumista melun vuoksi. Sen sijaan liikerakentaminen on melun kannalta mahdollista toimintaa.

Nykyisellä kasvihuoneille osoitetulla KL-1 tontilla ei ole enää kasvihuoneisiin liittyvää toimintaa. Tontilla toimii kuljetusalan yritys. Kaavaratkaisun tavoitteena on varmistaa kuljetusyrityksen toimintaedellytykset.

Keravanjoki on herkkä vaelluskalavesistö, jossa elää mm. erittäin uhanalainen (EN) taimen ja lohi sekä äärimmäisen uhanalainen (CR) harjus. Tontit, joiden kaavaa muutetaan, sijaitsevat noin 30–40 metrin päässä Keravanjoesta. Rakentamisesta ei saa aiheutua vesistön pilaantumista eikä sen vaaraa.

Kaavamuuotosalueessa on mukana katualueita kaavateknisistä syistä, ja niille ei ole suunnitteilla muutoksia.

Osallistuminen ja aineistot

Valmisteluaineisto on nähtävillä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (tontin käyttösuunnitelmaluonnos ja viitesuunnitelma) voi tutustua 30.9.2024–25.10.2024 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat

Aineistosta voi esittää mielipiteitä

Mielipiteet aineistosta pyydetään esittämään viimeistään 25.10.2024.

Kirjalliset mielipiteet tulee esittää

- sähköpostitse osoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai
- postitse osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700).

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/asiakaspalvelu>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8. Tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - o Tapulikaupunki-Seura ry
 - o Siltämäki-Suutarila-Seura ry
 - o Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry
- Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - o Vantaan kaupunki
 - o Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
 - o Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - o Helen Oy
 - o Helen Sähköverkko Oy
 - o Väylävirasto
- kaupunkiympäristön toimiala.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa seuraaviin:

- vaikutukset kaupunkikuvaan
- vaikutukset liikenteeseen
- vaikutukset maisemaan
- vaikutukset luontoon

Valmistelun yhteydessä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

Alueella on voimassa asemakaava tai asemakaavat 11758 (27.02.2009), 10815 (05.01.2001).

Alueella on voimassa asemakaava nro 10815, jossa tontti 40086/6 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa vain kasvihuonerakennuksia ja kasvien myyntiä palvelevia tiloja (KL-1). Tontti 40086/7 on osoitettu hotellirakennusten korttelialueeksi. Pieni (n. 28 m²) osa asemakaavasta nro 11758 on mukana nyt tekeillä olevassa kaavassa kaavateknisistä syistä. Kyseinen kaava koskee kaava-alueen koillispuolella sijaitsevaa Taivaankansi 1 ja Juhannustie 27 asuintonttia (40052/11).

Alueella on voimassa Helsingin yleiskaava 2016 (tullut voimaan 5.12.2018). Helsingin yleiskaavan (2016) mukaan alue on toimitila-alue. Aluetta kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistyskäyttöön. 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.

Taivaankansi 2:n tontti (40086/7) on rakentamaton ja Taivaankansi 4 tontilla (40086/6) sijaitsee kuljetusyrityksen toimintaa. Alueen luoteispuolella sijaitsee Keravanjoki ja lounaispuolella Taivaankannenpuisto. Alueen koillispuolella sijaitsee 1980- ja 2010-luvulla rakennettuja pientaloja.

Suunnittelijoiden yhteystiedot

Maankäyttö

Katariina Hirvonen (katariina.hirvonen@hel.fi)
suunnittelija, asemakaavoitus, p. 0931021300

Liikenne

Maarit Haverinen (maarit.haverinen@hel.fi)
liikenneinsinööri, p. 0931052249

Teknistaloudelliset asiat

Hanna Ilmonen (Hanna.Ilmonen@hel.fi)
projektipäällikkö, p. 0931052229

Julkiset ulkotilat, maisema

Sini Moilanen (sini.moilanen@hel.fi)
maisema-arkkitehti, p. 0931038527

Helsingissä 4.9.2024

Antti Varkemaa, yksikön päällikkö

Pohjoinen täydennysrakentaminen -tiimi

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2023 tontin omistajan tai haltijan hakemuksesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

OAS-vaiheen aineisto on nähtävillä 30.9.2024–25.10.2024. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lehdessä (Koillis-Helsingin Lähtitieto).

Nähtävillä olevasta aineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä.

Ehdotus

Kun suunnittelu etenee, valmistellaan kaavaehdotus. Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset. Kaavaehdotuksesta on mahdollisuus tehdä muistutus. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta.

Kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Muistutukset, lausunnot ja tarkistettu kaavaehdotus käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa arviolta keväällä 2025. Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä lähetetään tieto niille, jotka ovat muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa.

Hyväksyminen

Kaavan hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta. Tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana.

Muutoksenhaku ja voimaantulo

Hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan. Kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

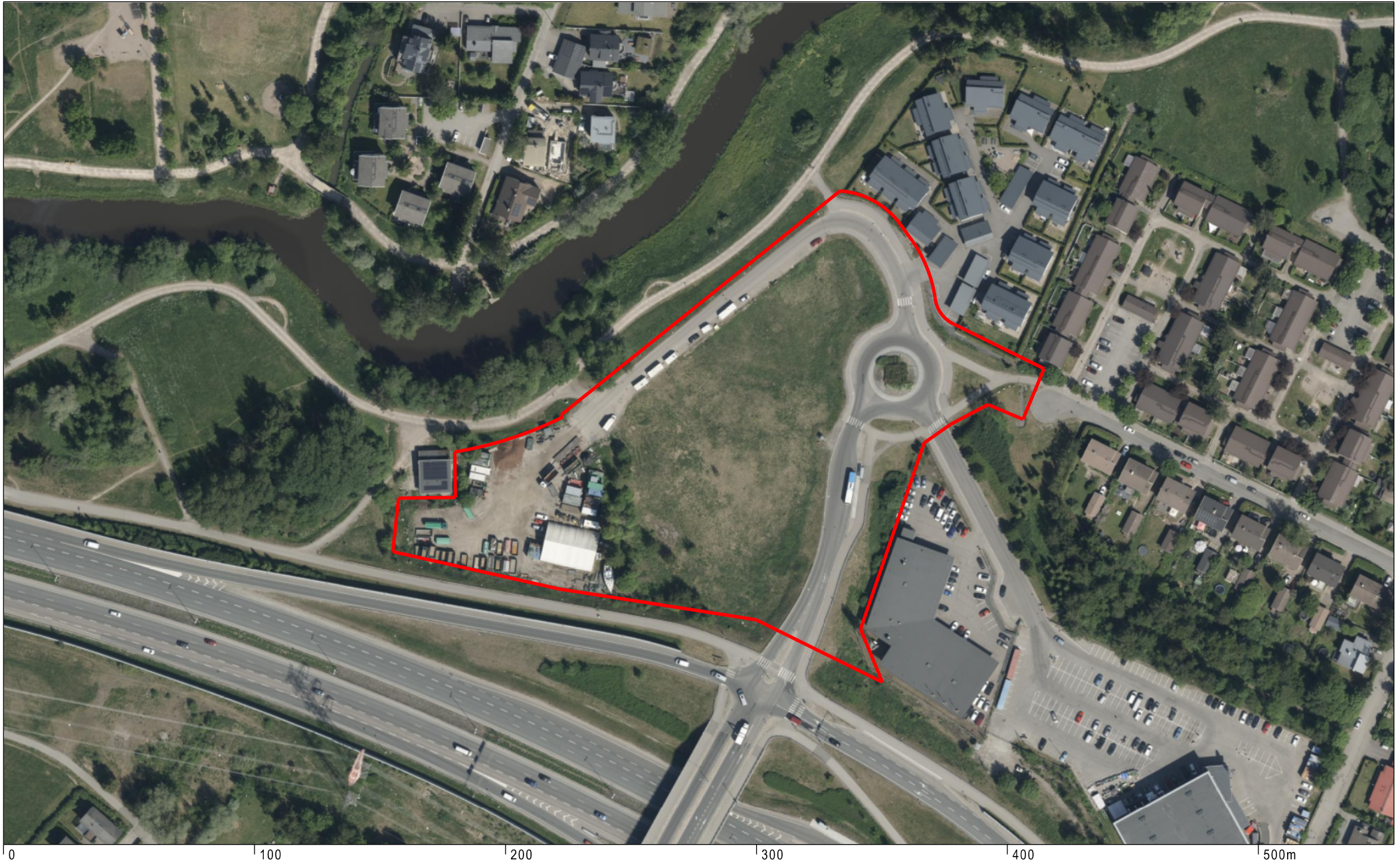
Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi



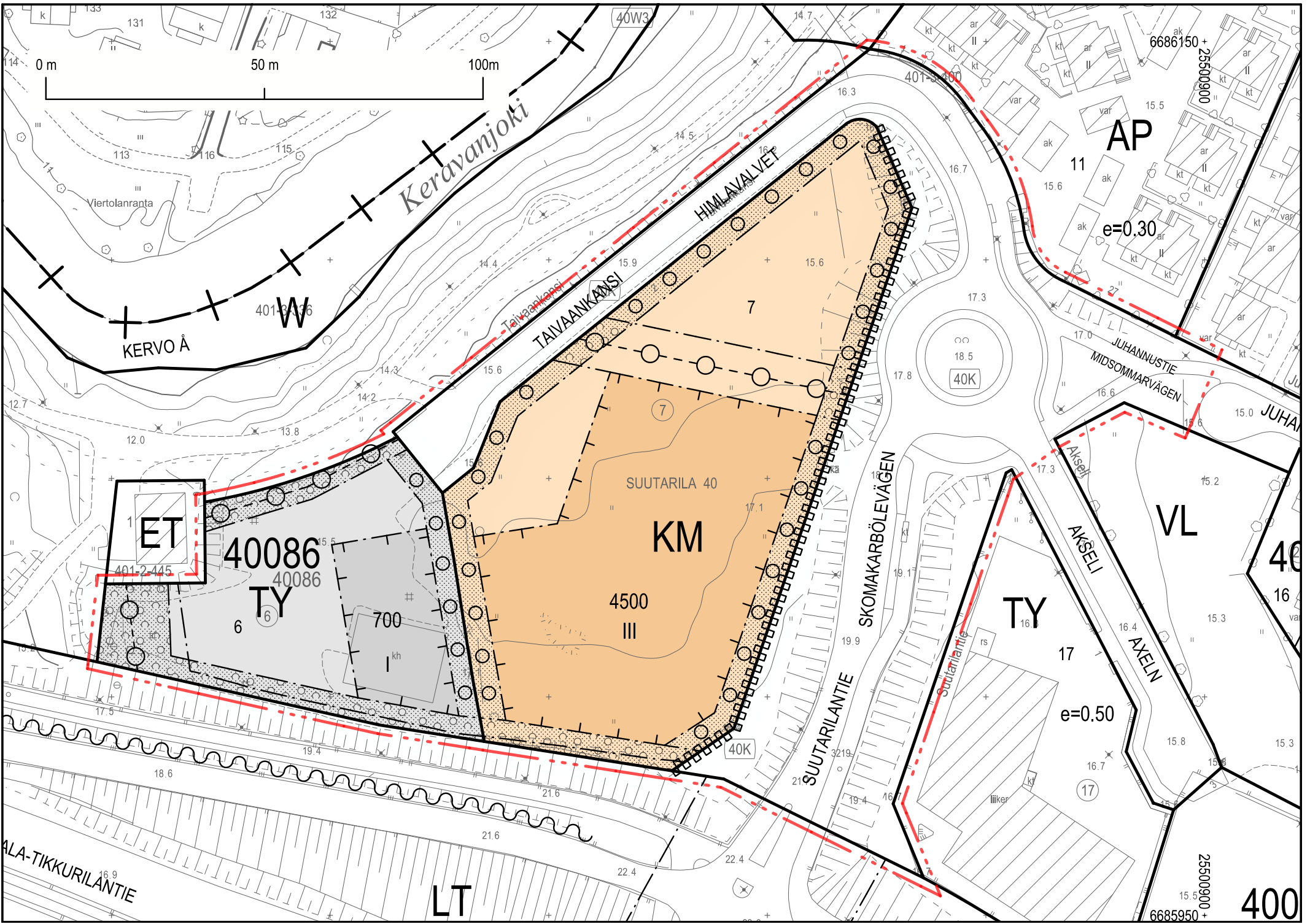
Sijaintikartta
 Suutarila
 Taivaankansi 2 ja 4

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Pohjoinen yksikkö



Sijaintikartta
Suutarila
Taivaankansi 2 ja 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoisen yksikkö



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

40

Kaupunginosan numero.

40086

Korttelin numero.

6

Ohjeellisen tontin numero.

TAIVAANK

Kadun, katuaukion, torin, puiston nimi.

700

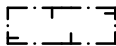
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

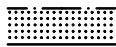
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.50

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.



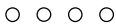
Rakennusala.



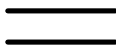
Istutettava alueen osa.



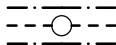
Pensain istutettava alueen osa.



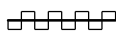
Istutettava ja tarvittaessa uudistettava puurivi.



Katu.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

KM-korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara kaupaa tai keskustahakuista erikoistavaran kauppaa.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennusten kaikki julkisivut tulee käsitellä yhtenäisesti.

Rakennusten mainos-, piha- näyteikkuna- yms. valaistus tulee suunnitella, suunnata ja säätää siten, ettei se aiheuta häiriötä tai häikäisyä viereisille asunto- tai virkistysalueille tai liikenneväylille.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

TY-korttelialueella maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Hulevesien ja rakentamisen aikaisten työmaavesien hallinnan ja käsittelyn tarpeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota Keravanjoen turvaamiseksi.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- toimisto-, myymälä- ja liiketilat 1 ap/ 60 k-m²
- teollisuushallit ja varastotilat 1 ap/ 200 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

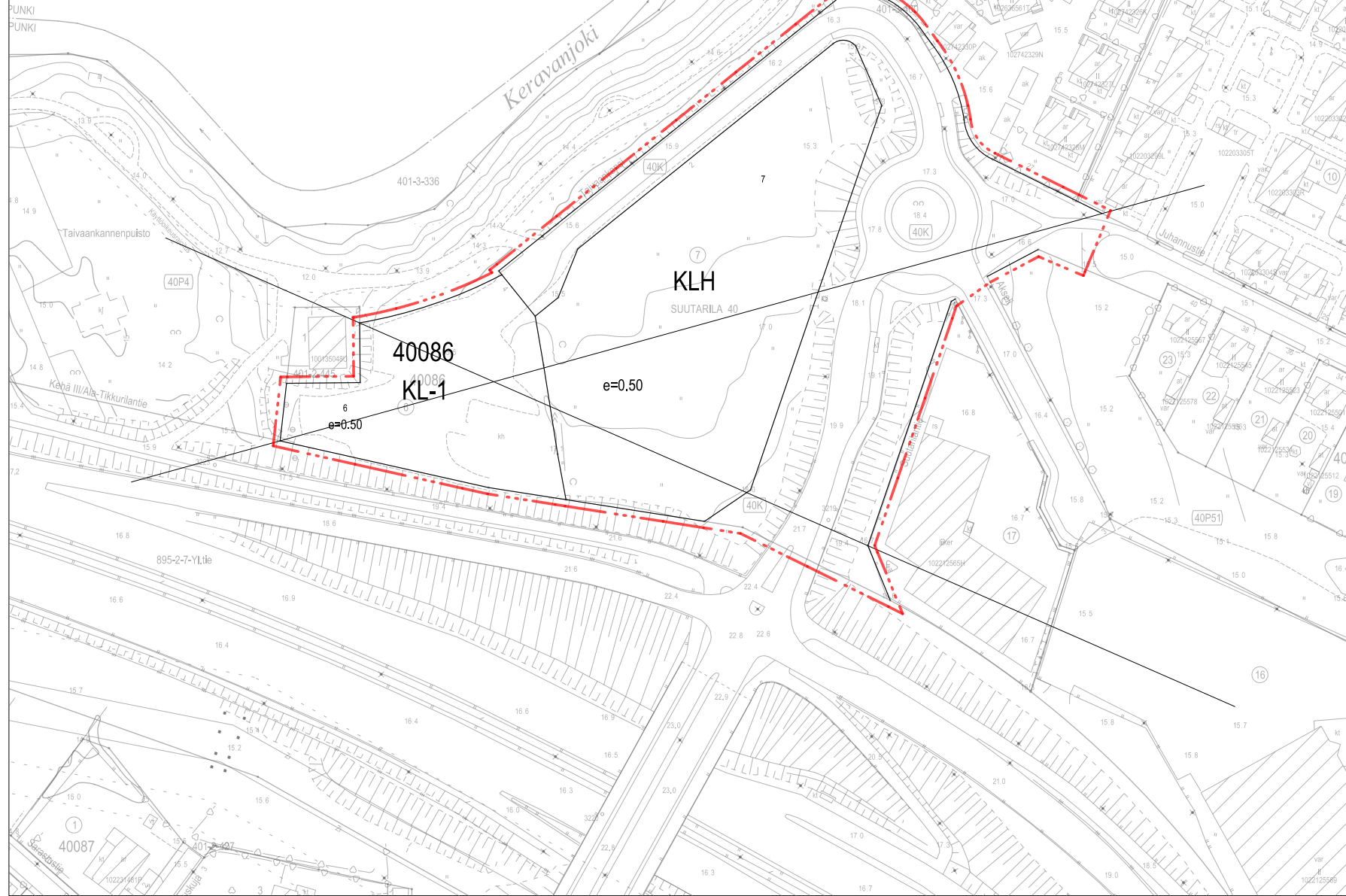
- toimisto-, liike-, varastotilojen ja teollisuushallien henkilökunnalle 1 pp/ 3 henkilöä
- myymälätilat 1 pp/ 500 k-m²

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

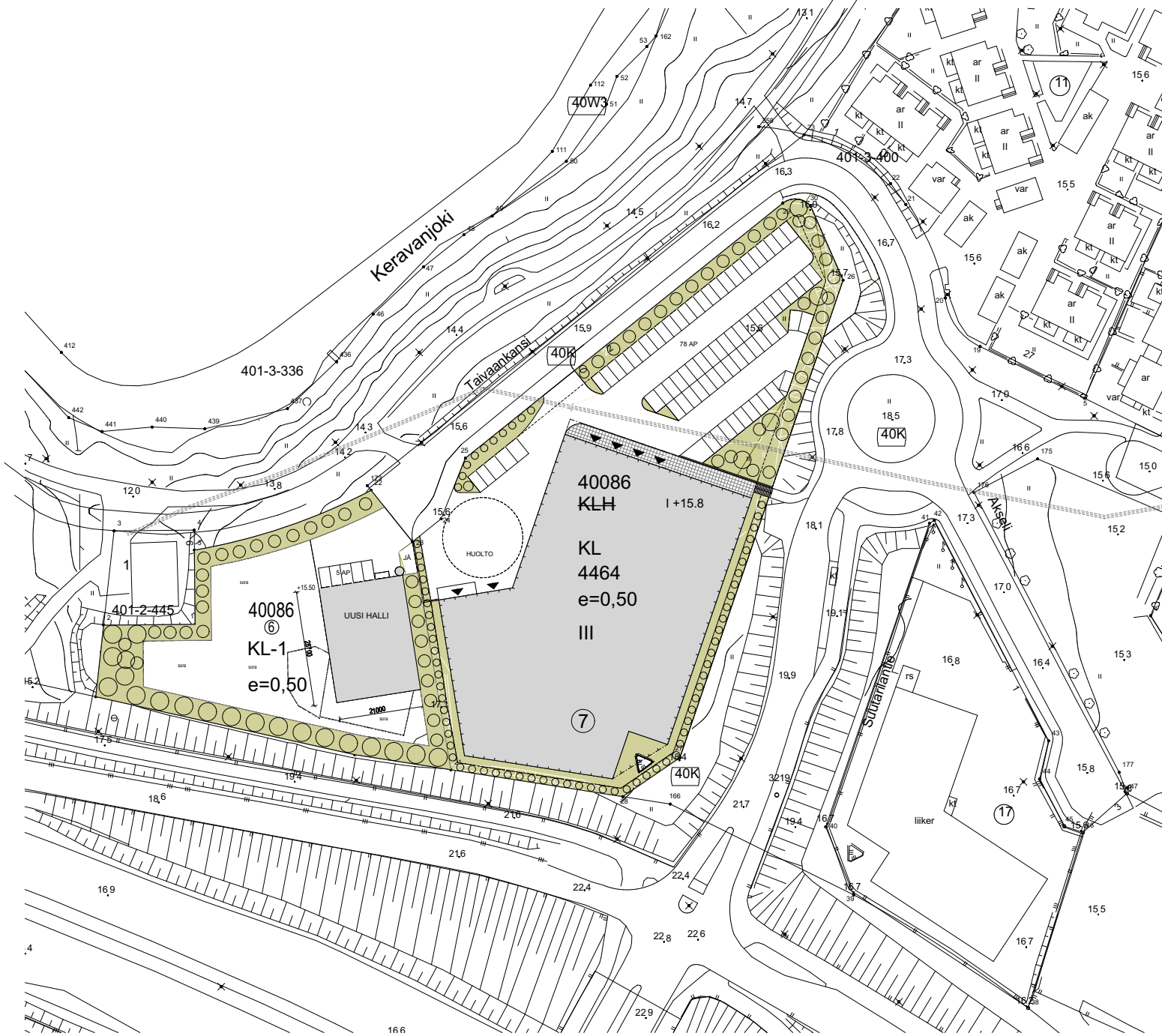
Asemakaavan nro 10815 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12954 voimaan tullessaan kumooa.
Del av detaljplan nr 10815 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12954 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.







HELSINKI

40. KAUPUNGINOSA SUUTARILA, TAPULIKAUPUNKI
 OSA KORTTELIA 40046, 40048 JA 40054
 KORTTELIT 40087, 40220 JA 40221
 LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUE
 KAUITAKULKU- TAI SISÄÄNTULOTIE SUOJA- JA
 NÄKEMÄALUEINEEN
 SUOJAVIHER- JA VESIALUE
 ASEMAKAAVA

KORTTELIT 40046, 40054, 40085, 40086 JA 40150
 KORTTELI 40044 TONTTI 3 KORTTELI 40048 TONTTI 6
 LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUE
 KAUITAKULKU- TAI SISÄÄNTULOTIE SUOJA- JA
 NÄKEMÄALUEINEEN
 PUISTO-, SUOJAVIHER- JA VESIALUE
 41. KAUPUNGINOSA SUURMETSA, PUUSTOLA
 RAUTATIEALUE
 KAUITAKULKU- TAI SISÄÄNTULOTIE SUOJA- JA
 NÄKEMÄALUEINEEN

ASEMAKAAVAN MUUTOS
 1:2000

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO KAAVOITUSOSASTO	10815	HELSINGFORS STADS STADSPLANNERINGSKONTOR PLANLÄGGNINGSAVDELNINGEN
PÄIVÄYS 9.12.1999		MITTVAIKTELÄSKEN 11.2. - 13.3.2000
LAATINUT V.-I. KOSKINEN	PIIRITÄNYT EISA/CHMS/SH	MITOITUS 15.11.2000
KOKO 9.12.1999	MUUTETTU 15.9.2000	SÄÄNTÖLAINVOIMAN VOIMAAN TULON PÄIVÄYS 5.1.2001

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMALUONNOS ASEMAKAAVAMUUTOSTA VARTEN; TONTTI 7

KLH --> KL
 MUUT VOIMASSA OLEVASSA ASEMAKAAVASSA
 KIRJATUT MÄÄRÄYKSET PYSYVÄT ENNALLAAN.

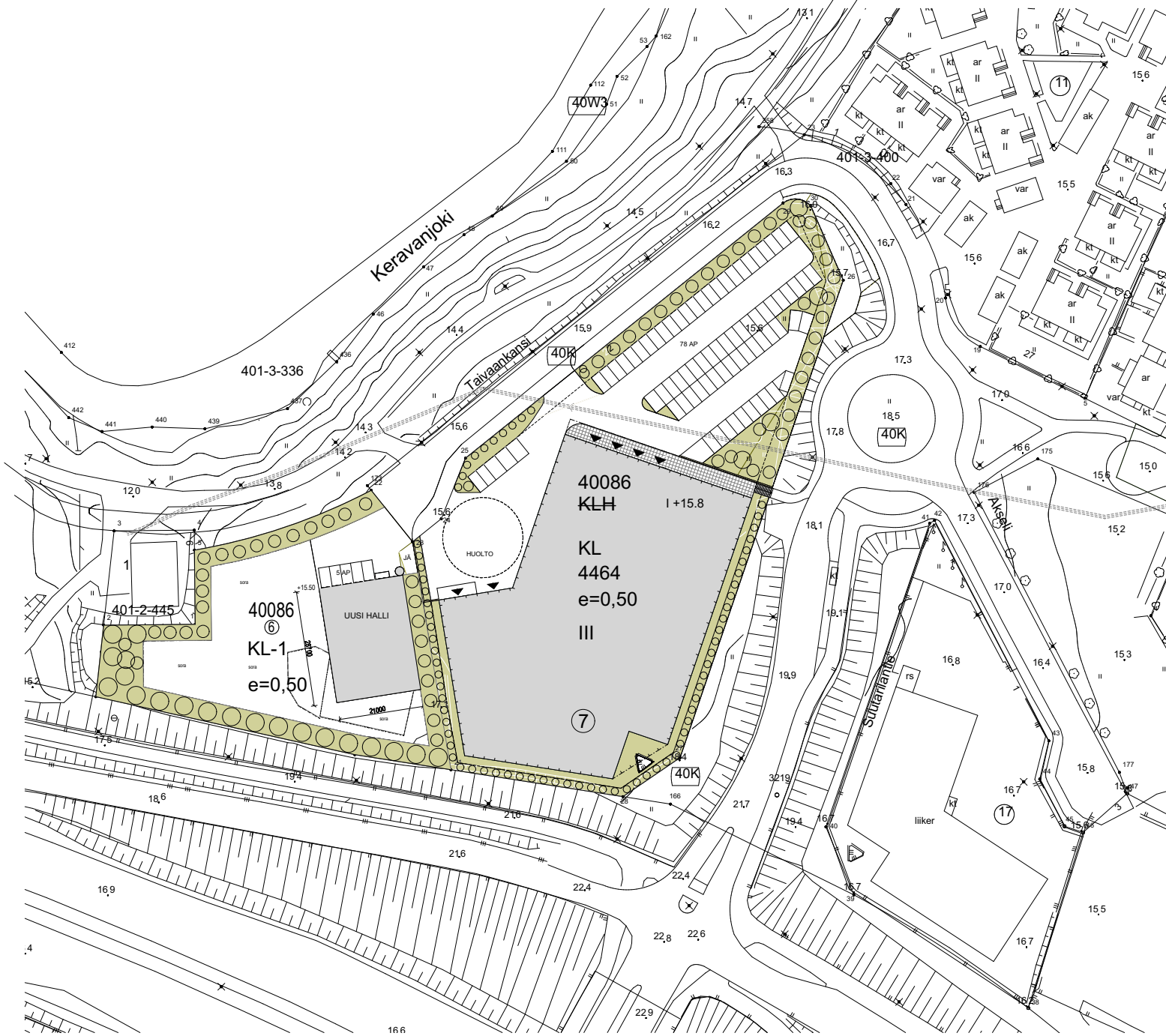
TONTIN PINTA-ALA 8 928 m²
 RAKENNUSOIKEUS e=0,5; 4 464 k-m²

KOKO RAKENNUSOIKEUS ESITETÄÄN
 SIJOITETTAVAKSI RAKENNUSALALLE, JOKA
 KÄSITTÄÄ LUONNOKSESSA N.
 LIIKERAKENNUKSEN ALAN.

OSA RAKENNUSOIKEUDESTA SIJOITETAAN
 LIIKERAKENNUKSEN 2. KERROKSEEN.
 1-KRS:N LATTIAKORKO +15,8, YLIN
 RÄYSTÄSKORKO +25,8.

PYSÄKÖINTIALUE TONTIN POHJOISPÄÄDYSSÄ.
 78 AP, JOISTA 5 LE-AP.
 TONTILLEAJOT TAIVAANKANSI -KADUN
 PUOLELTA (ASIAKASPYSÄKÖINTI JA HUOLTO
 ERIKSEEN).

MAINOSPYLONIN SIJOITUS TONTIN
 KAAKKOISKULMAAN, JOKO RAKENNUKSEEN
 INTEGROITUNA TAI ERILLISENÄ RAKENTEENA.



HELSINKI

40. KAUPUNGINOSA SUUTARILA, TAPULIKAUPUNKI
 OSA KORTTEILIA 40046, 40048 JA 40054
 KORTTELIT 40087, 40220 JA 40221
 LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUE
 KAUTTAKULKU- TAI SISÄÄNTULOTIE SUOJA- JA
 NÄKEMÄALUEINEEN
 SUOJAVIHER- JA VESIALUE
 ASEMAKAAVA

KORTTELIT 40046, 40054, 40085, 40086 JA 40150
 KORTTEILI 40044 TONTTI 3 KORTTEILI 40048 TONTTI 6
 LÄHIVIRKISTYS- JA KATUALUE
 KAUTTAKULKU- TAI SISÄÄNTULOTIE SUOJA- JA
 NÄKEMÄALUEINEEN
 PUISTO-, SUOJAVIHER- JA VESIALUE
 41. KAUPUNGINOSA SUURMETSÄ, PUUSTOLA
 RAUTATIEALUE
 KAUTTAKULKU- TAI SISÄÄNTULOTIE SUOJA- JA
 NÄKEMÄALUEINEEN

ASEMAKAAVAN MUUTOS
 1:2000

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO KAAVOITUSOSASTO		HELSINGFORS STADS STADSPLANERINGSKONTOR PLANLÄGGNINGSAVDELNINGEN	
PROJEKTI 10815	9.12.1999	MÄÄRÄYKSELÄKSI 11.2.-13.3.2000	
LAATINUT V.-I. KOSKINEN	PIKIRKASTO EISA/HMS/OP	KÄYTTÖTOTEUS 15.11.2000	
KOKO 9.12.1999	Muutettu 15.9.2000	SÄÄNTÖLAINVUOKAN SUUNNITTELUKÄSIKIRJA VUOKAT LÄMÄ KRÄFT	S.1.2001

TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMALUONNOS ASEMAKAAVAMUUTOSTA VARTEN; TONTTI 6 RAKENNUSSUUNNITTELIJA: PIA MERIKANTO RA

RAKENNUS ON RAJAN 19-20 SUUNTAINEN.
 KERROSALA 1.KRS 603m²
 KERROSALA 2.KRS 42m²
 YHT. 645m²

UUDISRAKENNUKSEN KÄYTTÖTARKOITUS
 teollisuus halli, työtalaja konesuoja

VESI-JA VIEMÄRJÄRJESTELMÄ
 kiinteistö liittyy kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkostoon sekä
 hulevesiverkostoon

AUTOPAIKAT
 Autopaikkoja 5kpl

PALOLUOKKA
 Rakennuksen paloluokka on P3.

KORKEUSKÄYRÄT KARTTAPOHJASTA

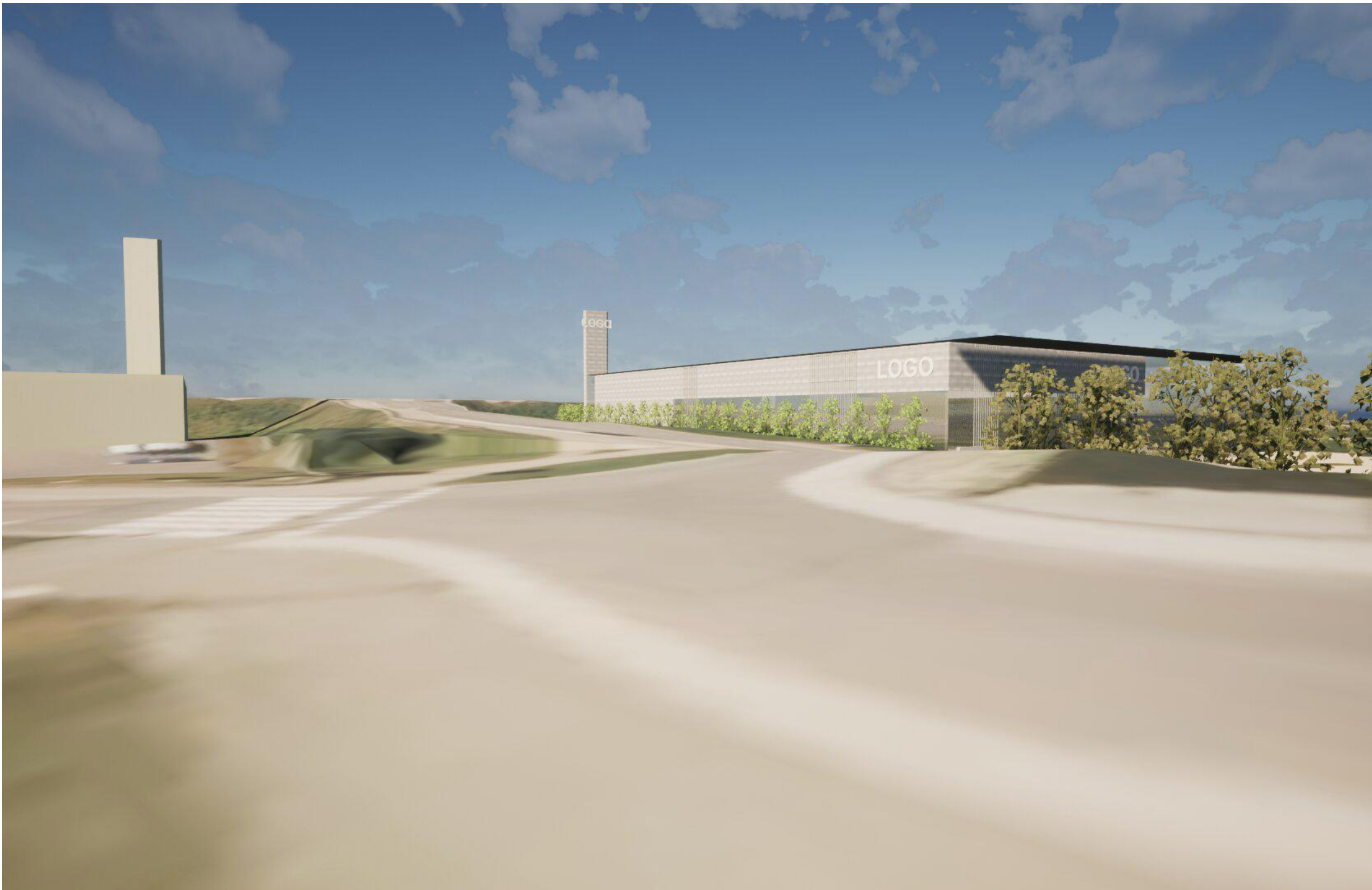
RAKENNUSTEN YMPÄRYSTÄN PINTAVEDET OHJATAAN MAASTOKALLISTUKSIN
 1:20 3m ETÄISYYDELLE RAKENNUKSISTA.

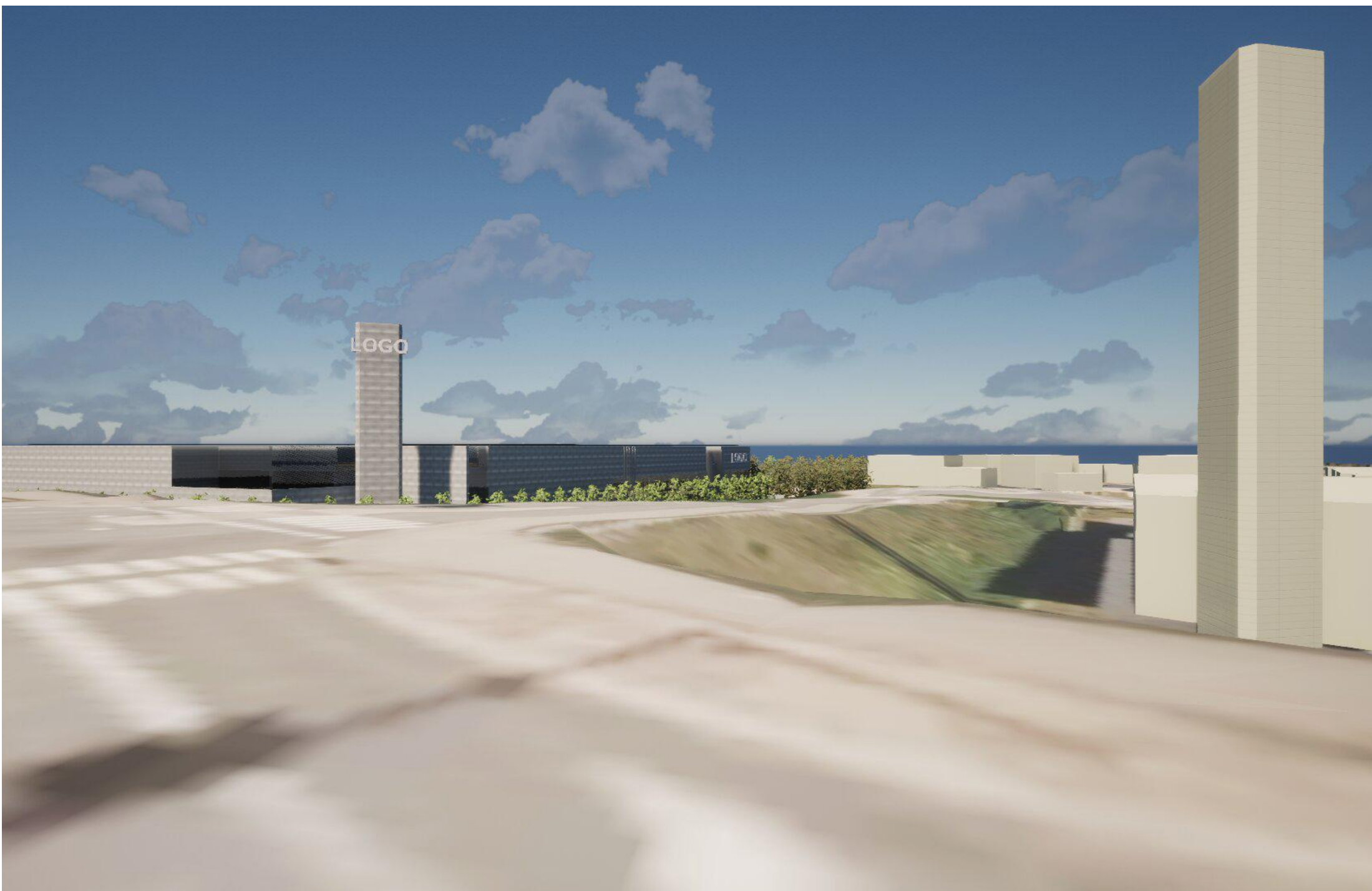
NURMIALUEIDEN PINTAVEDET IMEYTTÄÄN HAJAUTETUSTI PIHAN
 RAKENNEKERROKSIEN VÄLITYKSELLÄ PERUSMAAHAN JA OHJATAAN
 MAASTOKALLISTUKSIN PAINENTEIHIN.

LIIKENNEALUEEN PINTAVEDET OHJATAAN PAINANTEILLA PINTAVESIKAVOON
 EDELLEEN SADEVESIJÄRJESTELMÄÄN.

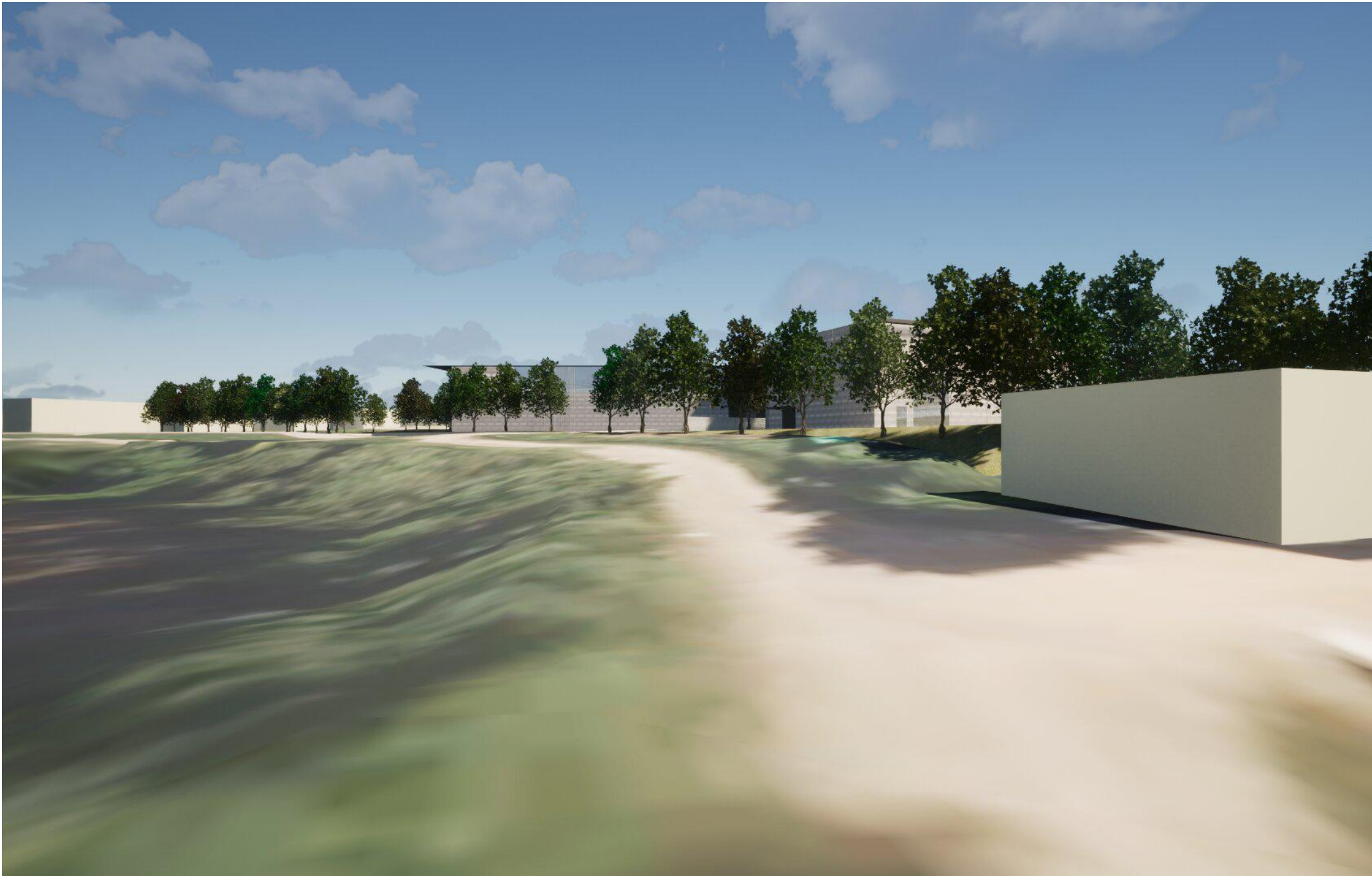
KATTOVEDET OHJATAAN RAKENNUKSEN SADEVESIJÄRJESTELMÄLLÄ MAANTASOON
 JA KUNNALLISEEN SADEVESIJÄRJESTELMÄÄN.

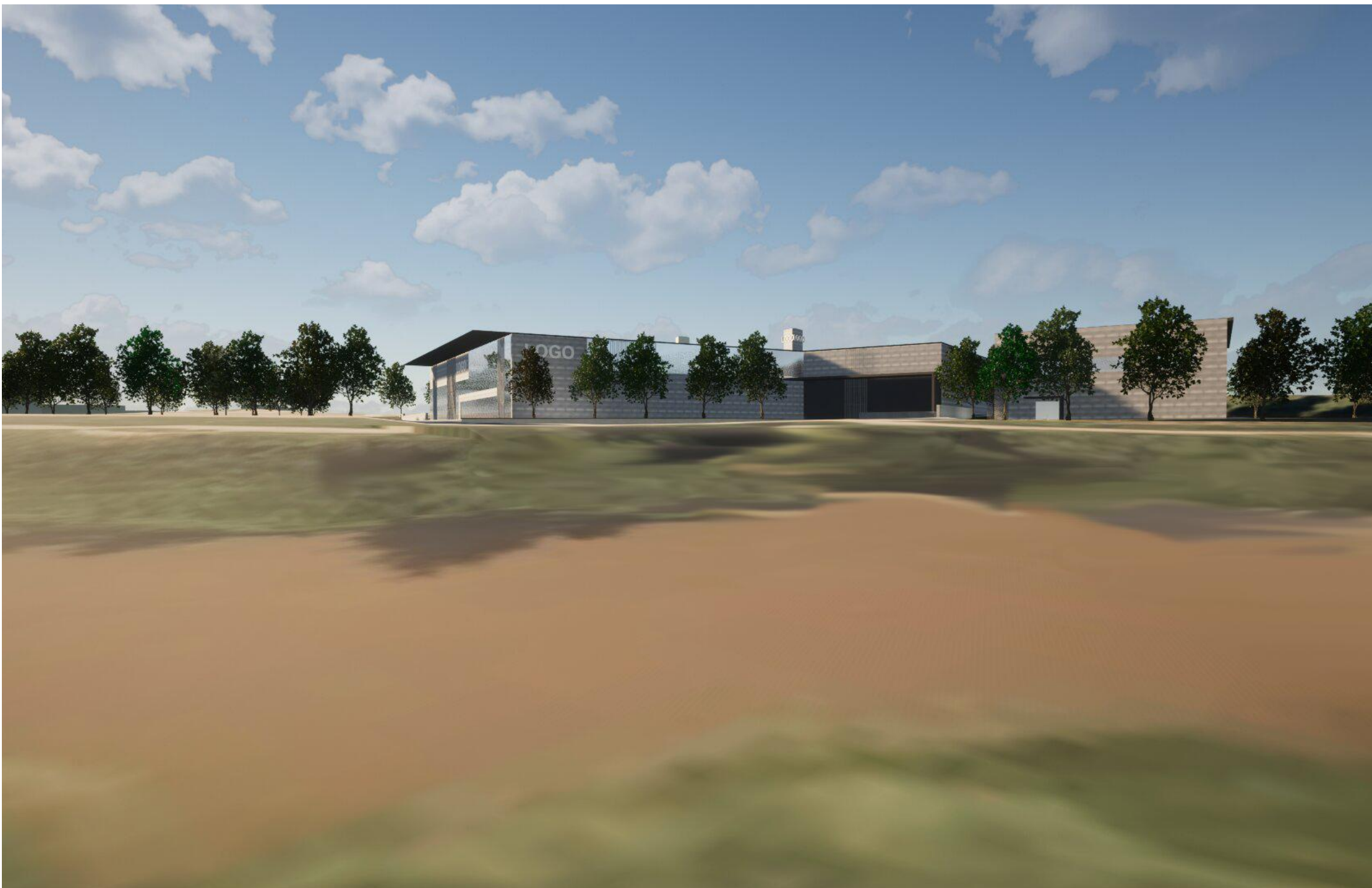


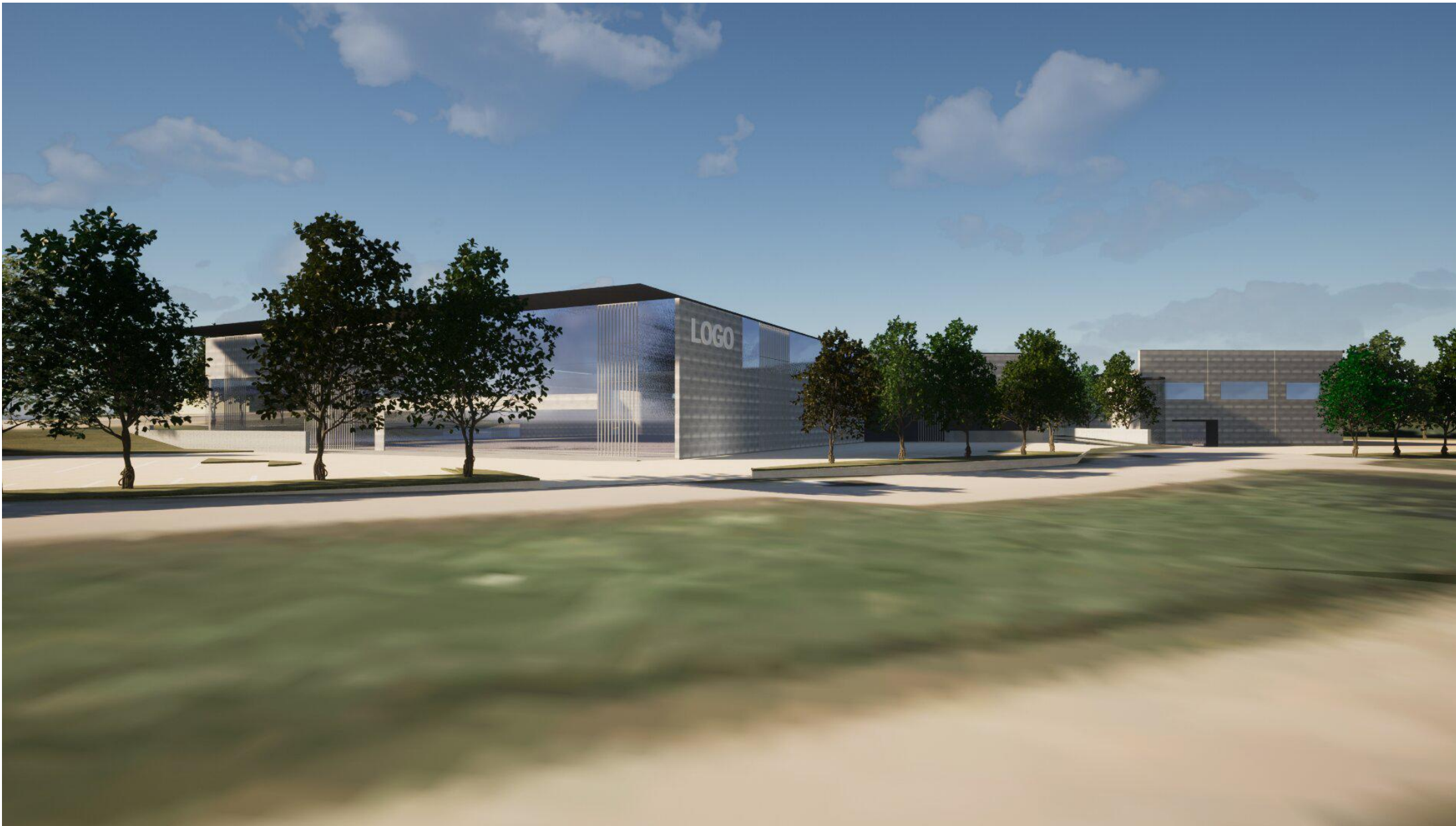












Helsinki

**Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus**

Työpajankatu 8
00580 Helsinki
PL 58212
00099 Helsingin kaupunki

www.hel.fi