

TATTI 13 JA 15

41. SUURMETSÄ, HEIKINLAAKSO
KORTTELI 41164 TONTIT 25 JA 26

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päiväty
Diaarinumero HEL 2021-003813
Hankenumero 0742_67
Asemakaavakartta nro 12763

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
41. kaupunginosan (Suurmetsä)
korttelin 41164 tontteja 25 ja 26

Kaavan nimi:
Tatti 13 ja 15

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 10.1.2022
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 28.9.–27.10.2022
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Katariina Hirvonen, suunnittelija ja Johanna Mutanen, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Matti Päivänsalo, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Laura Kankaanpää, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Johanna Himberg, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Reetta Kuronen, diplomi-insinööri ja Kaarina Laakso, tiimipäällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Henna Vennonen, tonttiasiamies

Hakijataho

Kiinteistö Oy Vantaan Porttipuisto

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	7
Palvelut	8
Esteettömyys	9
Kasvillisuus ja hulevesien käsittely	9
Ekologinen kestävyys	9
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	10
Vaikutukset	11
Suunnittelun lähtökohdat	13
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	15

Liitteet

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

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Toimenpideraportti, Heikinlaakso, Helsinki, ENV 1783, Vahanen Environment Oy, 30.1.2020, päivitetty 9.3.2020
 - Vanha Porvoontie, Tatti-katualueiden ja LPA-tontin 41164/26 rakentaminen, Loppulausunto, kirje, Helsingin kaupunki, ympäristöpalvelut, 11.3.2020
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tontteja 41164/26 ja 41164/25 Heikinlaakson teollisuusalueen pohjoisosassa, osoitteessa Tatti 13 ja 15.

Kaavaratkaisu mahdollistaa nelitasoisen pysäköintilaitoksen rakentamisen palvelemaan Vantaan puolella sijaitsevia erikoiskauppoja. Pysäköintilaitokseen sijoitetaan liiketilaa kaupunkitilan elävöittämiseksi ja palvelutarjonnan parantamiseksi. Ratkaisu säilyttää kaava-alueen työpaikkamäärän, vaikka tontilta 41164/26 puretaan teollisuushalli.

Kaavaratkaisun myötä tonttien yhteenlaskettu kerrosala vähenee 1 059 k-m²:llä. Pysäköintilaitokselle ei osoiteta kerrosalaa, mutta rakennusosalalle tulee toteuttaa liiketilaa vähintään 400 k-m².

Tontti 41164/26 on yksityisomistuksessa, tontti 41164/25 on Helsingin kaupungin omistuksessa. Tontista 41164/25 on meneillään myyntineuvottelut. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisu mahdollistaa riittävät pysäköintipaikat Vantaan puolella sijaitsevan erikoiskauppakeskittymän asiakaspysäköinnille. Alustavissa suunnitelmissa on esitetty rakennettavaksi nelitasoinen n. 400 autopaikan pysäköintilaitos.

Pysäköintilaitokseen sijoitetaan myös liiketilaa kaupunkitilan elävöittämiseksi ja palvelutarjonnan parantamiseksi. Ratkaisu säilyttää kaava-alueella työpaikkoja, vaikka tontilta 41164/26 puretaan teollisuushalli.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että yrityksille tarjotaan niiden tarpeita vastaavia palveluita. Kaavamuuutoksella parannetaan erikoiskauppakeskittymän toimintaedellytyksiä.

Kaavaratkaisussa tuotetaan asiakaspysäköinnille muuntojoustavaa tilaa, joka mahdollistaa tontilla muunkinlaisen toiminnan, jos asiakaspysäköinnin tarve vähenee.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 5 105 m².

Kaavaratkaisun myötä tonttien yhteenlaskettu kerrosala vähenee

1 059 k-m²:llä. Pysäköintilaitokselle ei osoiteta kerrosalaa, mutta rakennusosalalle tulee toteuttaa liiketilaa vähintään 400 k-m².

Voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeutta on tontilla 41164/25 1 359 k-m² sekä tontilla 41164/26 100 k-m². Voimassa olevassa kaavassa tontille 41164/26 osoitettu autopesulan 100 k-m² rakennusala ei ole toteutunut.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Heikinlaakson teollisuusalueen pohjoisosassa Vantaan kaupungin rajalla. Alueen pohjoisrajalla sijaitsee Vantaan ja Helsingin kaupunkien välinen raja, ja Vantaan puolella sijaitsee erikoiskaupan myymälöitä. Alueen itäpuolella Sienitien varressa ja länsipuolella Vanhan Porvoontien varressa on pientalotontteja.

Vantaan puolella sijaitsevaa erikoiskauppakeskittymää palvelevaa ajoneuvoyhteyttä ja pysäköintialuetta varten on laadittu asemakaavan muutos Helsingin ja Vantaan kaupunkien yhteistyönä vuonna 2010. Ajoneuvoliikenne kulkee Helsingin alueen kautta Vantaan alueella sijaitsevalle erikoiskauppojen keskittymälle.

Tontilla 41164/25 on vuonna 2003 valmistunut teollisuuskiinteistö. Kaavatonttia 41164/25 ei ole rekisteröity vuonna 2010 tehdyn kaavamuutoksen jälkeen, osa kaavatonttia on rekisteröity tontiksi 41164/17 ja osa alueesta puistoalueeksi 41P3.

Tontilla 41164/26 on Vantaan puolelle sijoittuvia erikoiskaupan myymälätiloja palveleva 70 autopaikan asiakaspysäköinnin pysäköintialue.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Pysäköintilaitoksen enimmäiskorkeus on määriteltä asemakaavassa nelitasoiseksi siten, että rakennus sopeutuu alueen mitta-kaavaan ja naapurirakennuksiin.

Pysäköintilaitokseen tulee toteuttaa katukuvaa elävöittävää liiketilaa esimerkiksi ravintolana.

Pysäköintilaitos tulee toteuttaa laadukkaasti ja ympäristön kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee noin 100 metrin päässä Kehä III:sta. Tatti on tonttikatu, jonka liikennemäärä Vanhalle Porvoontielle vievän ris-

teyksen eteläpuolella on nykyisin arviolta noin 50 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärästä Tattia pitkin Vantaan puolelle ei ole tietoa. Vanhan Porvoontien liikennemäärä on noin 15 500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Yhdistetty jalankulku- sekä pyörätie kulkee Tatin länsipuolella jalakäytävällä. Kyseinen reitti ei ole paikallisestikaan kovin merkittävä, ja jalankulkija- ja pyöräilijämäärät ovat hyvin alhaiset.

Lähin bussipysäkki Vantaan suuntaan sijaitsee noin 130 metrin päässä alueelta Vanhalla Porvoontiellä. Lähin bussipysäkki Helsingin suuntaan on noin 700 metrin päässä Kehä III:n toisella puolella.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen pohjoisosaan Tatin varrelle on merkitty liittymäkielto risteysalueen vuoksi. Pysäköintilaitokseen on mahdollista osoittaa ajoyhteys sekä Vantaan että Tatin puolelta. Jalankulku-yhteys on mahdollista järjestää niin ikään sekä Vantaan että Tatin puolelta.

Pysäköintilaitoksen yhteyteen suunnitellun liiketilan huoltoajo on järjestetty erillisen huoltotaskun avulla, jolloin huoltoajo ei vaikuta muuhun liikenteeseen laitoksen edustalla.

Palvelut

Lähtökohdat

Heikinlaakson teollisuusalueen pohjoisosan erikoiskaupan myymäläkokonaisuus on avattu vuonna 2019. Muiden kaupallisten palvelujen osalta Kehä III:n pohjoispuolella oleva Porttipuiston paljon tilaa vaativan kaupan alue on laajentunut viime vuosina voimakkaasti. Ensimmäisenä alueelle sijoittunut sisustustavara-talo avattiin vuonna 2003. Tämän jälkeen alueelle on sijoittunut useita vastaavia tilaa vievän kaupan yksiköitä.

Alueen asukkaat käyttävät pääosin Heikinlaakson ja Puistolan alueen julkisia ja päivittäistavarakaupan palveluja.

Vantaan puolen myymälätiloja laajennettaneen lähivuosina, joka lisää kaupallista palvelutarjontaa Heikinlaakson alueella.

Kaavaratkaisu

Pysäköintilaitokseen osoitetaan liiketilaa ensimmäiseen kerrokseen, mikä elävöittää katutilaa ja tuo rakennukseen kaupallisia palveluita.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Kasvillisuus ja hulevesien käsittely

Lähtökohdat

Suurin osa kaavamuutosalueesta on asfalttia tai muutoin vettä läpäisemätöntä pintaa. Alueen luoteis- ja kaakkoisosassa on jonkin verran kasvillisuutta. Luoteisosassa on nurmipintaa sekä nuori puurivi, kaakkoisosan kasvillisuus muodostuu matalasta vesakosta sekä muutamasta kookkaammasta puuyksilöstä.

Kaavaratkaisu

Tontin länsi-, itä- ja eteläreunoille osoitetaan kolmen metrin levyinen istutettava alueen osa, jolle saadaan sijoittaa toiminnan kannalta välttämättömiä ajo- ja huoltoyhteyksiä. Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, tulee istuttaa. Kyseisillä kaavamääräyksillä pyritään lisäämään tontin viherpinta-alaa, sekä säilyttämään vihreää katunäkymä Tatin varrella. Kaava-alueella on johtokujia, joille ei voi istuttaa puita eikä pensaita, mutta niille voi istuttaa esimerkiksi maanpeitekasveja.

Rakennuksissa on oltava viherkatto.

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää. Aiempaa suurempi viherpinta-ala mahdollistaa hulevesien käsittelyn tontilla, ja vähentää hulevesiverkostoon johtuvan huleveden määrää nykyisestä.

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Ekologinen kestävyys

Alueelle rakennetaan pysäköintilaitos, mikä aiheuttaa rakennusmateriaalien valmistuksesta ja rakennustöistä johtuvan hiilipiikin. Tontilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa.

Tontilta 41164/25 puretaan teollisuuskiinteistö. Rakennuksen purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys rakennuksen purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.

Kaavaratkaisussa lisätään kaava-alueen viherpinta-alaa, ja parannetaan hulevesien käsittelyn edellytyksiä. Lisäksi alueella käytetään viherkerrointa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Kaava-alueella tontin lounaisreunalla kulkevat yleiset vesijohto, jätevesiviemäri, hulevesiviemäri ja kaukolämpöjohto, ja tontin kaakkois-/länsireunalla hulevesiviemäri. Niitä varten on varattu nykyisessä asemakaavassa suurimmalta osin johtokujat. Lisäksi tontin pohjoisosassa sijaitsee hulevesiputki, joka yhdistää kaavamuutosalueen ulkopuolella olevat kaksi hulevesipainannetta. Sille ei ole johtokujamerkintää nykyisessä asemakaavassa.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen on liitettävissä olemassa oleviin teknisen huollon verkostoihin. Kaava-alueelle on merkitty johtokujat tontilla sijaitseville yleisille johdoille. Kaava-alueen pohjoisosassa oleva, tontin ulkopuolella olevat hulevesipainanteet yhdistävä hulevesiputki tulee siirtää pois tontilta yleiselle alueelle tontin pohjoispuolelle. Siirrosta tulee olla yhteydessä Vantaan kaupunkiin ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) vesihuollon toimialaan.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Alue on varsin tasainen ja sen maanpinta on noin tasolla +26.5 m. Alueen maaperä on maaperäkartan mukaan savea, jonka päällä on täyttökerros. Saven alapinta on noin tasolla +20 m. Pohjaveden pinta on kaavamuutosalueella ja sen läheisyydessä olevissa mittauspisteissä ollut hyvin lähellä maanpintaa. Mittaukset ovat 1980-luvun lopulta, alueen rakentumisen alkuvaiheen tienoilta.

Alue on ollut peltomaata noin 1980-luvun lopulle. Nykyisen kaavamuutosalueen halki on silloin kulkenut oja. Ilmakuvien perustella alueen maaperää on rakennettu noin 1980- ja 1990 lukujen taitteessa. Hanke on ilmoittanut, että alueella ei ole harjoitettu maaperää mahdollisesti pilaavaa toimintaa.

Läheisten katualueiden (Vanha Porvoontie ja Tatti) rakentamisen yhteydessä vuonna 2019 todettiin maa-ainesta, jossa on jätejakeita ja maaperän pilaantuneisuuden arviointiin käytettävän valtioneuvoston asetuksen mukaisen kynnysarvopitoisuuden ylittäviä maa-aineksia. Tutkimuksia tehtiin myös LPA-alueella (Tatti 15), jossa oli myös havaittu jätteellistä maata rakentamisen yhteydessä.

Kaavamuutosalueella sijaitsevalta Tatti 15:n tontilta poistettiin luvanvaraiseen vastaanottopaikkaan ja jätteiden ja kynnysarvopitoisuuksien vuoksi ja maanrakennustöiden edellyttämässä laajuudessa noin 1000 m³ maa- ja kiviaineksia. Osa voitiin hyötykäyttää alueella.

Kaavaratkaisu

Pysäköintilaitoksen perustamistapa tulee määritellä jatkosuunnittelussa riittävien pohjatutkimustietojen perusteella.

Kaavamuutosalueen maanperä on kaikilla alueeseen kuuluvilla kolmella kiinteistöllä rakennettu aiemmasta pellostä 1980-luvun lopussa samaan aikaan ilmakuvien perustella arvioituna. On mahdollista, että katualueiden ja Tatti 15 alueella todettua jätteen sekaista maata esiintyy myös muilla kaava-alueeseen kuuluvilla kiinteistöillä. Kaavamuutoksen laatimisen ajankohtana ei ole kuitenkaan ole ollut käytettävissä tietoa jätettä ja haitta-aineita sisältävän maan alkuperästä.

Kaavamuutosalueella on syytä varautua ko. jakeen esiintymiseen, jolloin aines voidaan tarpeellisessa määrin rakentamisen yhteydessä poistaa tai hyötykäyttää suunnitelmallisesti. Asemakavassa on annettu määräys maaperän pilaantuneisuuden tutkimisesta.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Arvonnousu ei edellytä maankäytöneuvotteluja.

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

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttamisella alueelle muodostuu noin 350 pysäköintipaikkaa lisää (riippuen laitoksen toteutussuunnitelmasta) verrattuna tontin 41164/26 maantasopysäköinnin nykytilanteeseen (70 ap).

Vaikutukset kasvillisuuteen ja hulevesiin

Kasvillisuuden ja läpäisevän pinnan määrä kasvaa tontilla. Tämä mahdollistaa tontilla aiempaa laajemmat istutusalueet, sekä paremmat hulevesien hallinnan mahdollisuudet.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta liikennemääriin. Pysäköintilaitos ei itsessään kasvata tarvetta pysäköinnille eikä näin ollen myöskään vaikuta liikennemääriin. Sen sijaan Vantaan puolen erikoiskauppojen laajeneminen tulevaisuudessa kasvattaa alueen liikennemääriä ja ruuhkaisuutta muun muassa Vanhan Porvoontien ja Tatin risteyksessä. Mahdolliset liikenteelliset muutostarpeet on syytä arvioida siinä vaiheessa uudelleen.

Asemakaavamuutos ei muuta teknisen huollon järjestämistä alueella. Hulevesien viivyttäminen tontilla estää hulevesiviemärin ylikuormittumista.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Rakentamisen määrä alueella kasvaa yhtenäisellä nelikerroksisella massalla, joka vaikuttaa näkymiin alueella. Rakennukseen tulee viherkatto, joka vaikuttaa positiivisesti erityisesti asuinalueelta avautuvaan pienteollisuusalueen kaupunkikuvaan.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään

Alueella puretaan teollisuusrakennus ja rakennetaan uusi pysäköintilaitos, joka aiheuttaa hiilidioksidipäästöjen aiheuttaman hiilipiikin. Tontilla edellytetään uusiutuvan energian tuottamista, joka mahdollistaa esimerkiksi aurinkosähkön hyödyntämisen.

Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Alueella käytetään viherkerrointa, joka takaa alueelle riittävän viherharrakenteen. Alueen viherpinta-ala lisääntyy erityisesti viherkatton johdosta, ja alueen hulevesien käsittelyn edellytykset paranevat.

Vaikutukset yrityksiin

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa pysäköintilaitoksen sijoittuminen teollisuustontille. Ratkaisu vähentää pienten ja keski suurten teollisuusyritysten potentiaalisten tonttien määrää alueella. Teollisuustontin poistuminen ei edistä alueen yritysverkostojen vahvistumista eikä yrityksille suunnattujen palvelujen toimintaedellytyksiä.

Kaavamääräyksissä osoitetaan liiketilaa maantasoon Tatin varteen. Liiketila ylläpitää alueen työpaikkamäärää ja aktivoi pysäköintilaitoksen katutilaa.

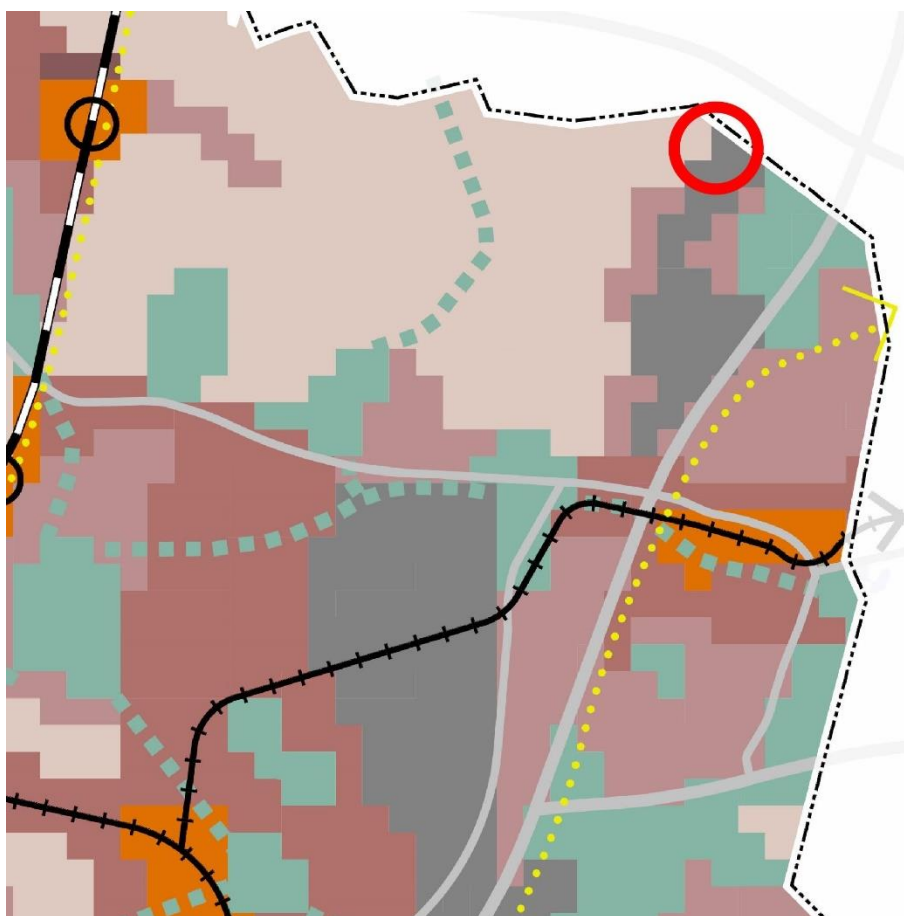
Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

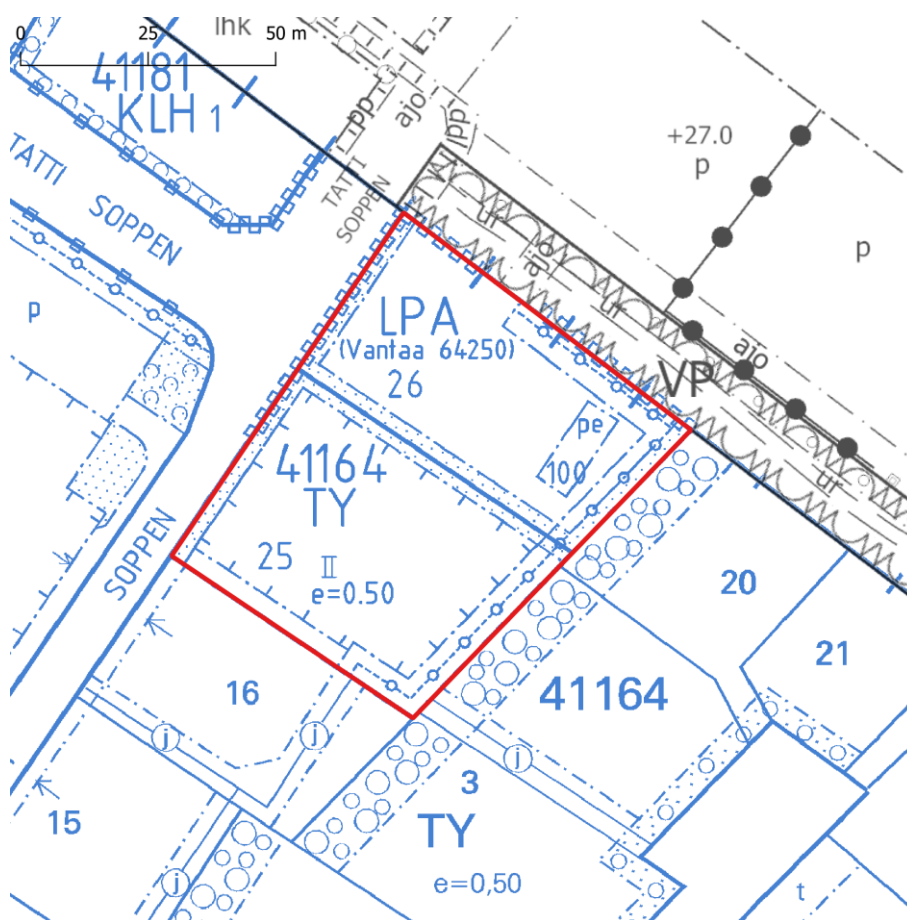
Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on toimitila-alueita. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



Kuva: Yleiskaavaote. Hankkeen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) suunnittelualueelle ei ole osoitettu tilavarauksia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat



Kuva: Asemakaavaote. Kaavan rajausta on merkitty punaisella viivalla. Vantaan puolen asemakaava on mustalla viivalla (kuvalähde: Vantaan VMS-rajapinta).

Alueella on voimassa asemakaava nro 11916 (tullut voimaan 6.8.2010). Kaavan mukaan alue on ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TY) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA). LPA-tontilla (41164/26) on 100 k-m² rakennusala autopesulalle, ja tontille saa ajaa vain pohjoissuunnasta, lisäksi tontin länsi- ja eteläosassa on istutettava vyöhyke. TY-tontilla (41164/25) on rakennusala, jolle on osoitettu tonttitehokkuusluku $e=0,5$. Tonttien pohjois-, itä- ja eteläreunaa kiertää maanalaista johtoa varten varattu johtokuja.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuolto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tontti 41164/26 on yksityisomistuksessa, tontti 41164/25 on Helsingin kaupungin omistuksessa. Tontista 41164/25 on meneillään myyntineuvottelut.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tonttien omistajan ja haltijan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

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 sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 31.1.-18.2.2022 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueella oleviin vesihuolto-
linjoihin sekä niiden huomioimiseen suunnittelussa alueen-

osamerkinnoin sekä määräyksellä, joka estää pysyvien rakenteiden sekä puiden ja pensaiden sijoittamisen maanalaisten johtojen alueen osalle. HSY toteaa lausunnossaan, että alueen eteläosassa sijaitseva hulevesiviemäri on osittain jäämässä uuden pysäköintitalon alle.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että olemassa oleville vesihuoltolinjoille on merkitty asemakaavakarttaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Kaavakartassa on määräys, jonka mukaan johtokujien päälle ei saa istuttaa puita tai pensaita.

Viitesuunnitelmiin on tehty muutoksia osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen, ja pysäköintilaitos on siirretty alueen eteläosassa sijaitsevan hulevesiviemärin päältä. Ko. viemärielle on merkitty kaavakarttaan 6 metriä leveä alueen osa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin mielipide Helsingin Yrittäjät - Pohjois-Helsinki ry:ltä. Mielipide kohdistui liikenteelliseen saavutettavuuteen, esteettömyyteen sekä pelastusturvallisuuteen. Mielipide kohdistui myös pienten ja keskisuurten yritysten tuotanto- ja varastotilojen riittävyyteen Helsingissä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 28.9.2022
Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	05.07.2022
Kaavan nimi	Tatti 13 ja 15		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.01.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112763
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5105	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5105

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	0,5105	100,0			0,2717	-1059
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5105	100,0			0,2717	-1059
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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5105	100,0			0,2717	-1059
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5105	100,0			0,2717	-1059
LPA	0,5105	100,0			0,2717	-1059
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

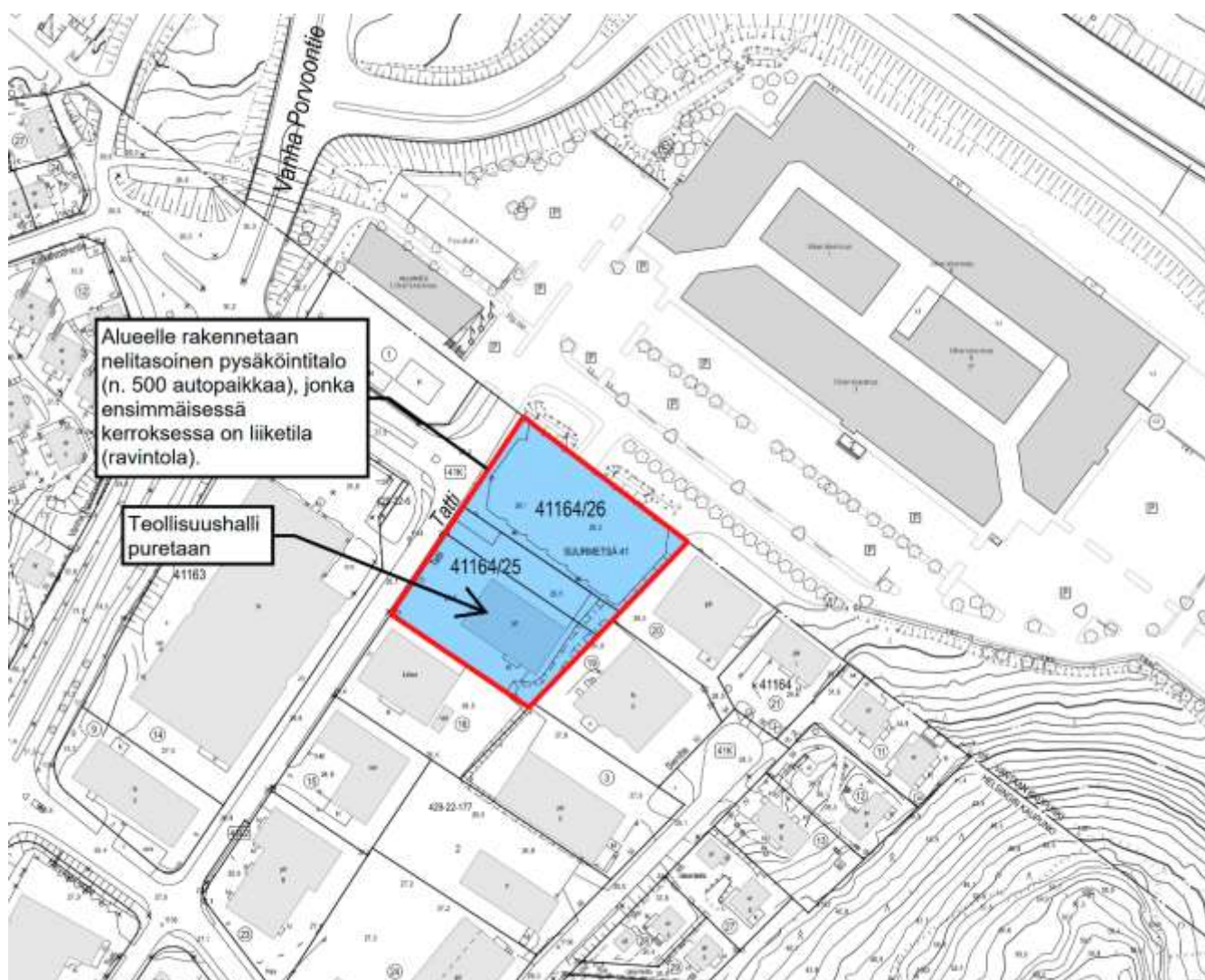
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tatti 13 ja 15, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 10.1.2022

Diaarinumero HEL 2021-003813
Hankenumero 0742_67
Oas 1570-00/22

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>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee autopaikkojen (LPA) ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten (TY) korttelialuetta, joka sijaitsee Suurmetsän Heikinlaakson teollisuusalueen pohjoisosassa.

Alustavissa suunnitelmissa alueelle on esitetty rakennettavaksi nelitasoinen noin 500 autopaikan pysäköintitalo. Tontilta 41164/25 (Tatti 13) puretaan teollisuushalli.

Kaavaratkaisu mahdollistaa riittävät pysäköintipaikat Vantaan puolella sijaitsevien erikoiskaupan myymälöiden asiakaspysäköinnille.

Osallistuminen ja aineistot

Hanke esitellään keskiviikkona 2.2.2022 osana alueellista Uutta Koillis-Helsinkiä -tilaisuutta. Tilaisuus pidetään verkossa klo 17.00–19.30.

Tilaisuuden tarkka ohjelma, liittymislinkki ja muut ohjeet löytyvät verkosta osoitteesta [hel.fi/asukastilaisuudet](https://www.hel.fi/asukastilaisuudet) > **Uutta Koillis-Helsinkiä 2.2.** Voit osallistua iltaan vain osaksi aikaa sinua kiinnostaviin osuuksiin.

Osallistumiskokemus on parempi, mikäli sinulla on mahdollisuus käyttää laitetta, jossa on iso näyttö, esimerkiksi tietokonetta. Osallistuaksesi sinun ei tarvitse ladata uusia sovelluksia, sillä tilaisuuteen osallistutaan verkkoselaimen välityksellä. Osallistuminen onnistuu myös mobiililaitteella kuten tabletilla tai älypuhelimella. Tilaisuudessa on mahdollisuus kysyä ja kommentoida kommentointipalstalla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (maankäyttösuunnitelma, viitesuunnitelmia) voi tutustua 31.1.–18.2.2022 verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee osoitteessa Työpajankatu 8, puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 18.2.2022**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen

helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

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

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
 - Vantaan kaupunki
- seurat ja yhdistykset
 - Puistola-seura ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Tontti 41164/26 on yksityisomistuksessa. Tontti 41164/25 on Helsingin kaupungin omistuksessa, ja siitä on meneillään myyntineuvottelut. Kaavoitus on tullut vireille tontin 41164/26 maanomistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (v. 2010) alue on merkitty ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten (TY) ja autopaikkojen korttelialueeksi (LPA).

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu toimitila-alueeksi.

Tontilla 41164/25 on vuonna 2003 valmistunut teollisuuskiinteistö.
Tontilla 41164/26 on Vantaan puolelle sijoittuvia erikoiskaupan
myymälätiloja palveleva 70 autopaikan pysäköintialue asiakas-
pysäköinnille.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Katariina Hirvonen, suunnittelija, p. (09) 310 21300,
katariina.hirvonen@hel.fi

Johanna Mutanen, arkkitehti, p. (09) 310 37299,
johanna.mutanen@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla
(<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kana-
vissa (<https://www.facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto> ja
<https://twitter.com/helsinkikymp>).

Helsingissä 10.1.2022

Antti Varkemaa
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 maanomistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 31.1.–18.2.2022
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutisissa
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



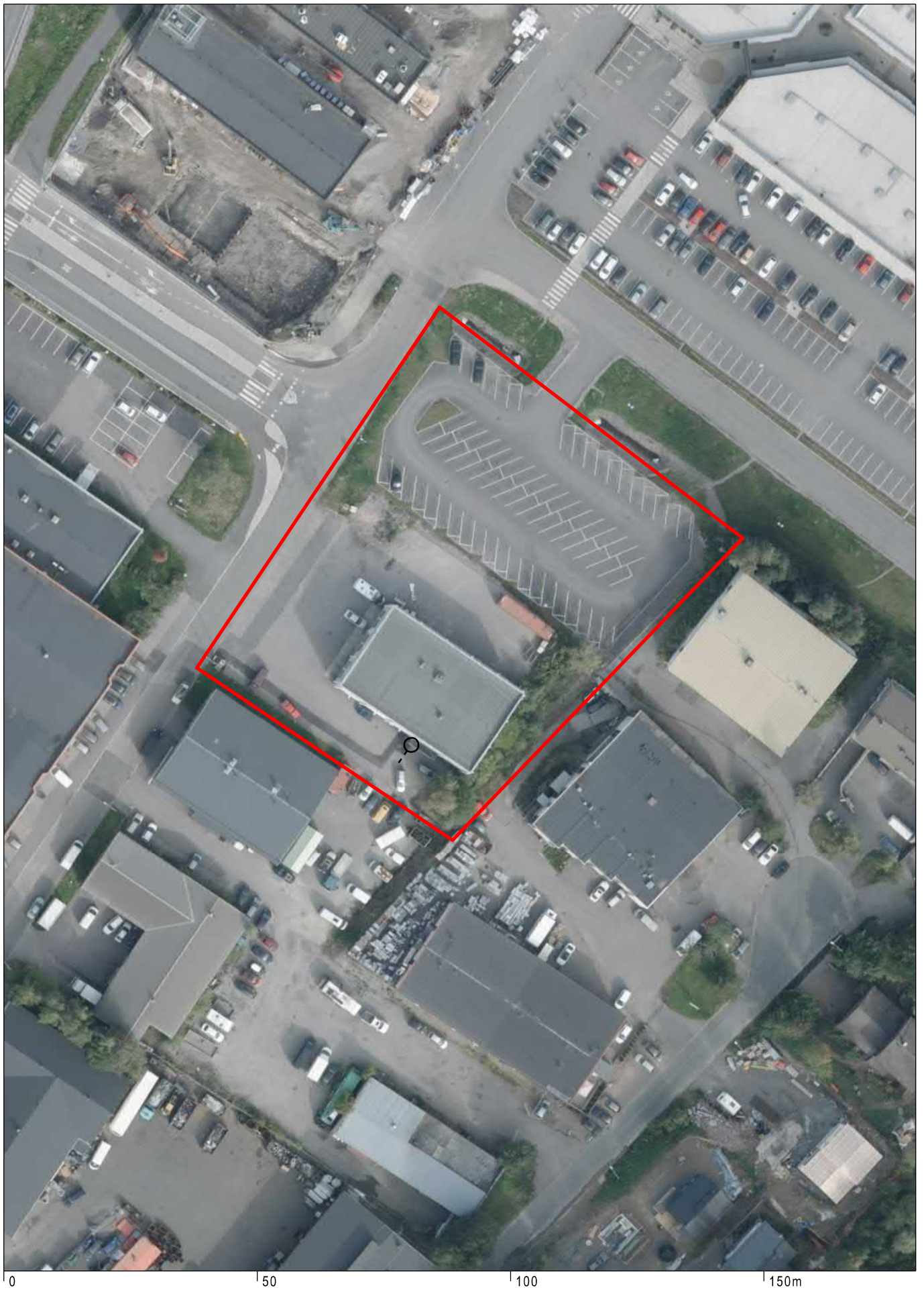
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



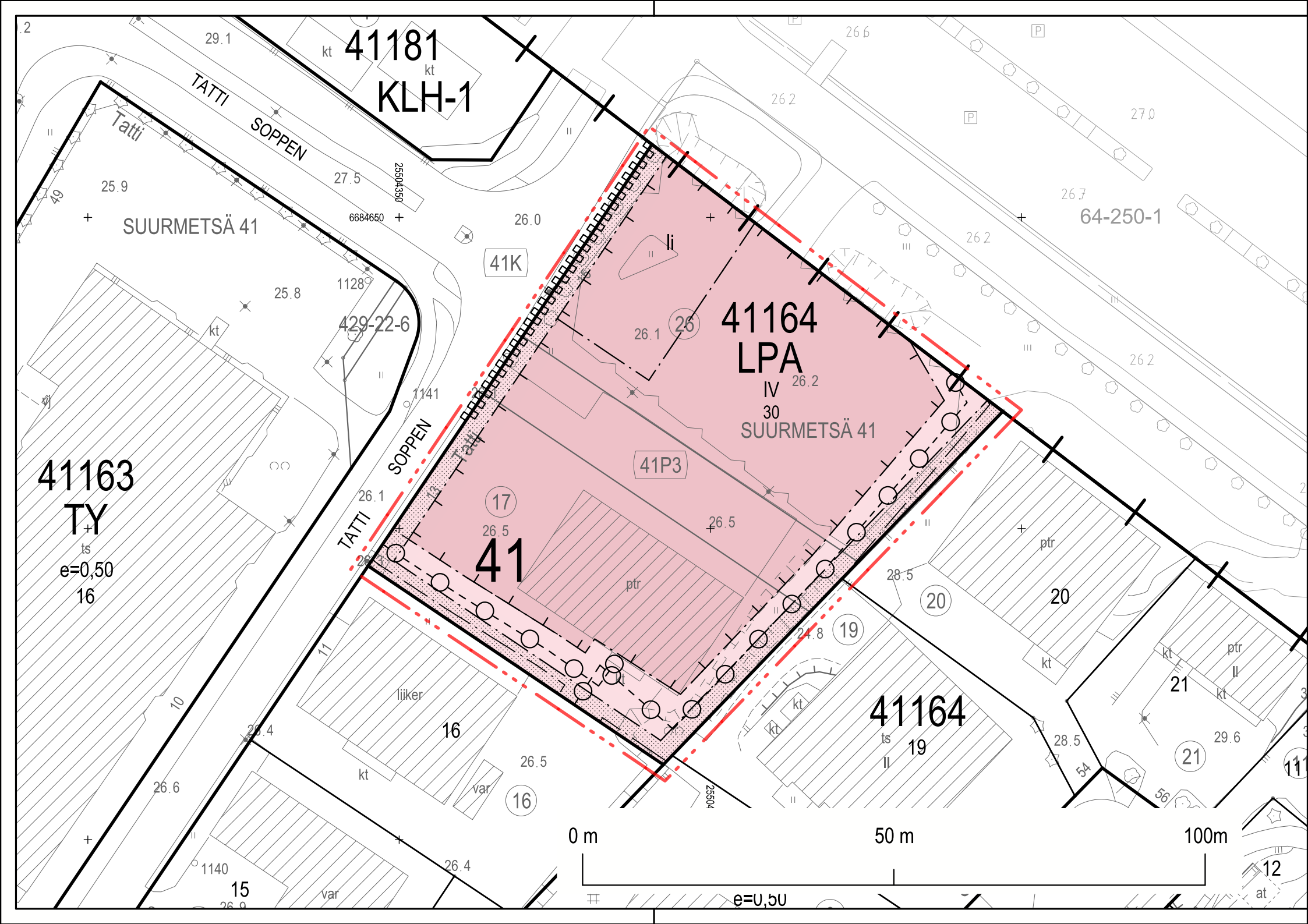
Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta syksyllä 2022
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta
- 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.



Ilmakuva
Suurmetsä, Tatti 13 ja 15

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Asemakaavakoordinointi



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Pysäköintipaikkojen korttelialue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupungin raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

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

Rakennusala.

Liiketilojen rakennusala. Tilojen vähimmäismäärä on 400 kerrosalaneliömetriä ja niiden tulee sijoittua ensimmäiseen kerrokseen.

Istutettava alueen osa, jolle saadaan sijoittaa toiminnan kannalta välttämättömiä ajo- ja huoltoyhteyksiä.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita. Alueelle ei saa istuttaa puita tai pensaita.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Vähintään yksi liiketila tulee varustaa rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johtavalla ilmanvaihtohormilla.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Liiketiloissa tulee olla suuret ikkunat Tatin suuntaan ja esteetön sisäänkäynti suoraan maantasosta.

Rakennuksen kaikki julkisivut tulee käsitellä yhtenäisesti.

Julkisivuja tulee elävöittää materiaalien, värien tai viherrakentamisen keinoin.

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

Rakennuksissa on oltava viherkatto.

Kerrostasojen tulee olla tasalattaisia.

Tekniset laitteet sekä mainoslaitteet tulee integroida rakennusten ulkoarkkitehtuuriin.

PIHAT JA ULKOALUEET

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, tulee istuttaa.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttöä tarkoitukseen.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tontilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa.

Tontilla tulee välttää vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Rakennuksen tai sen osan purkamista koskevan lupahakemuksen mukaan on liitettävä selvitys rakennuksen purkumateriaalien kestävästä käsittelystä.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- liiketilat 1 ap/60 k-m²
- varastotilat 1 ap/200 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- liiketilat 1 pp/50 k-m²
- liiketilojen henkilökunnalle 1 pp/3 henkilöä

Polkupyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

HELSINKI OUTLET PYSÄKÖINTITALO

HEIKINLAAKSO, KORTTELI 41164 TONTIT 25 JA 26

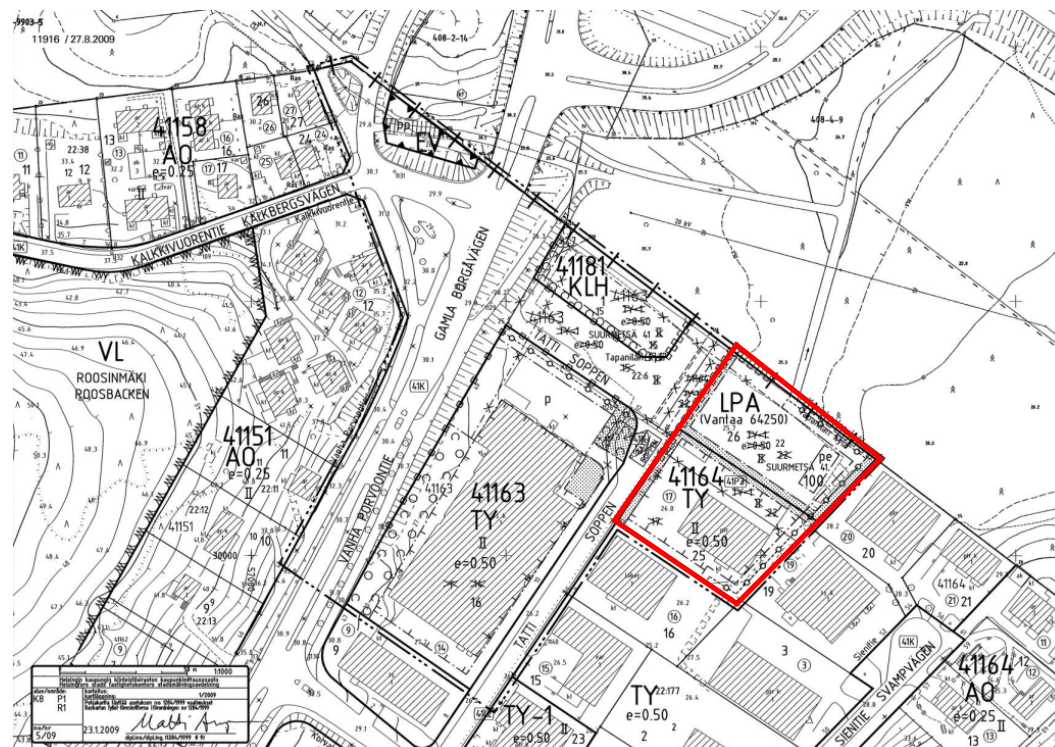
KAAVAMUUTOSMATERIAALI

21.04.2022

ARKKITEHTITOIMISTO KANTTIA 2 OY

SIJAINTI

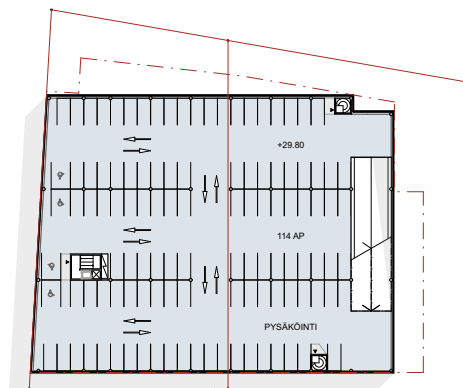
- Heikinlaakso
- Asemakaavamuutos sisältää kaksi tonttia
- 91-41-164-26
 - Osoite Tatti 15
 - Omistaja KOy Vantaan Porttipuisto
- 91-41-164-25
 - Voimassa olevan asemakaavan mukainen, mittaamaton tontti
 - Osoite Tatti 13
 - Maa vuokrattu Helsingin kaupungilta
 - Rakennuksen omistaa Tatti-kiinteistöt Oy



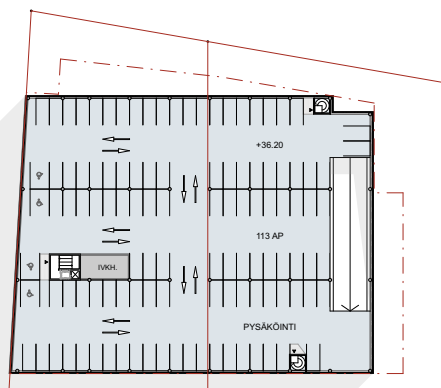








3. KERROS +33.00
2. KERROS +29.80



4. KERROS +36.20



VIHERKATTO



1. KERROS +26.20

PYSÄKÖINTILASKELMA

AUTOPAIKKATARVE HELSINKI OUTLET = 1 / 35 k-m²

HELSINKI OUTLET NYKYINEN 14 394 k-m² / 35 411 AP

HELSINKI OUTLET II-VAIHE 6 606 k-m² / 35 189 AP

TARVE YHTEENSÄ 600 AP

SÄILYVÄT AUTOPAIKAT II-VAIHEEN JÄLKEEN 250 AP

UUSI PYSÄKÖINTITALO 426 AP

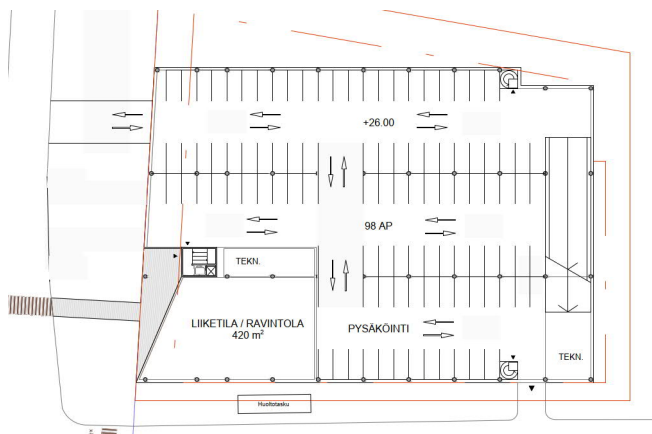
YHTEENSÄ 676 AP

Helsinki Outlet laajennus ja pysäköintilaitos,

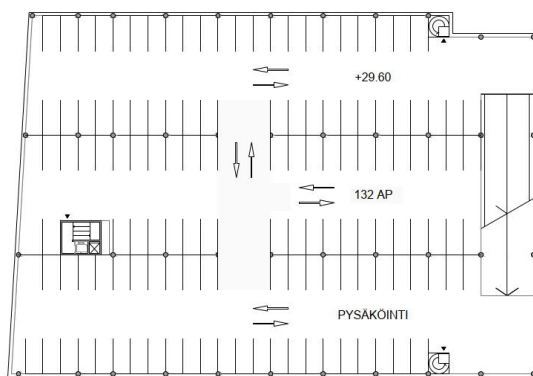
suunnitelmien kommentointi 8.12.2021 Jaana Virtanen

Muutosesitys

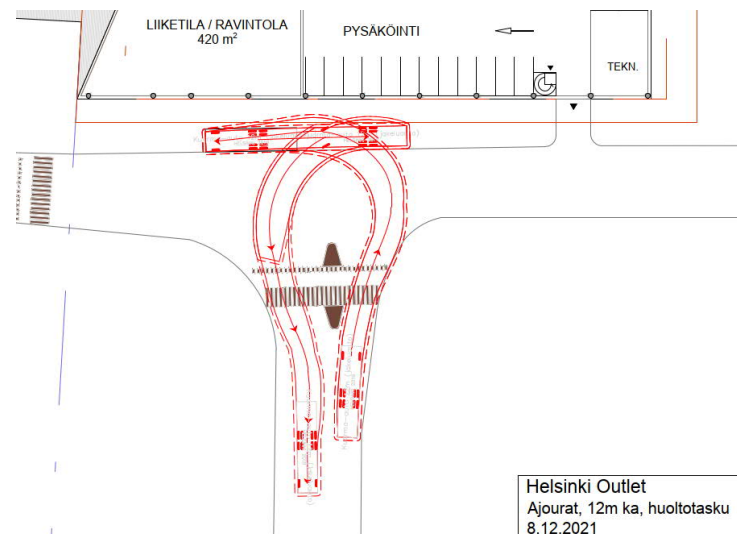
Esitämme, että pysäköintilaitoksen sisäänajo siirretään idän suuntaan. Jos mahdollista, luiskun päässä olevan sisäänvedon seinälinjassa voisi poistaa. Näin saataisiin kääntymiselle paremmin tilaa. Esitämme myös, että maantasokerroksen autopaikat jäsenneltäisiin alla olevan kuvan mukaisesti.



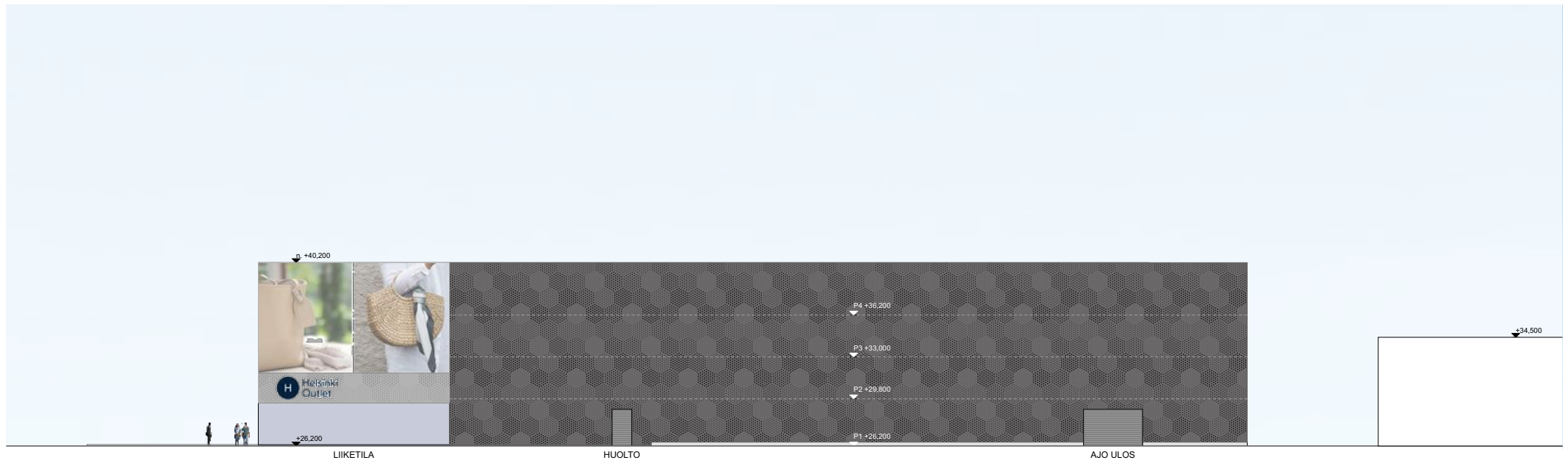
Muut kerrokset esitämme tehtävän alla olevan kuvan mukaisesti.



Liiketilän huoltoa varten tarkastelimme huoltotaskua kadunvarteen. Huoltotaskun pi-tuudessa tulee huomioida peruuttamiseen tarvittava tila, jotta ajoneuvo pystyy kääntymään lännen suuntaan



Helsinki Outlet
Ajourat, 12m ka, huoltotasku
8.12.2021



LUODE



KOILLINEN



HELSINKI OUTLET PARKING

JULKISIVUT KOILLINEN JA LUODE 1:300

21.04.2022

