

TATTI 13 JA 15

41. SUURMETSÄ, HEIKINLAAKSO
KORTTELI 41164 TONTIT 25 JA 26

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty
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, Heikinlaakso)
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
Asemakaavoituspalvelu: muutettu 10.1.2024
Nähtävilläolo (MRA 32 §): 10.1.–8.2.2024
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Suurmetsän Heikinlaaksossa Kehä III:n, Lahdenväylän ja Vanhan Porvoontien rajaamalla alueella.



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Katariina Hirvonen, suunnittelija ja Johanna Mutanen, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Matti Päivänsalo, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Laura Kankaanpää, liikenneinsinööri ja Maarit Haverinen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Johanna Himberg, maisema-arkkitehti

Teknistoloudelliset asiat: Reetta Kuronen, diplomi-insinööri, Kaarina Laakso, tiimipäällikkö ja Emmaleena Krankkala, projektipäällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Henna Vennonen, tonttiasiamies

Maankäytön yleissuunnittelu: Elina Luukkonen, erityisasiantuntija

Hakijataho

Kiinteistö Oy Vantaan Porttipuisto

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Kanttia 2 Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	8
Palvelut	9
Esteettömyys	10
Kasvillisuus ja hulevesien käsittely	11
Ekologinen kestävyys	11
Yhdyskuntatekninen huolto	11
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	12
Vaikutukset	13
Suunnittelun lähtökohdat	15
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	19

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Porttipuiston asemakaavan liikenneselvitys, Ramboll Finland Oy, 4.9.2023
- 6 Kaupallisten vaikutusten arviointi, Realidea Oy, 30.8.2023

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 koskee tontteja 41164/26 ja 41164/25 Heikinlaakson teollisuusalueen pohjoisosassa, osoitteessa Tatti 13 ja 15.

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

Kaavaratkaisun myötä tonttien yhteenlaskettu kerrosala kasvaa 341 k-m²:llä. Pysäköintilaitokselle ei osoiteta kerrosalaa, mutta rakennusalueelle saa rakentaa liiketilaa enintään 1 800 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.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 28.9.–27.10.2022, jonka jälkeen jatkovalmistelussa kaavaehdotusta on muutettu osoittamaan aiempaa suurempi kerrosala liiketilalle, jotta siihen on mahdollista sijoittaa päivittäistavarakauppa. Tämä aiheutti tarpeen selvittää kaupallisia ja liikenteellisiä vaikutuksia sekä arvioidaan maakuntakaavaa. Hanke edistää maakuntakaavan tavoitteita lisäämällä kauppaa vilkkaalle, olemassa olevalle kauppapaikalle.

Lisäksi kaavaehdotuksen sisältöön on tehty muutoksia, jotka on selostettu tarkemmin kohdassa ”Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet”. Tehtyjen muutosten vuoksi kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.

Ensimmäisestä kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat julkisivumateriaalin sekä näyteikkunalasien turvallisuuteen linnuille.

Ensimmäisestä kaavaehdotuksesta saatiin kaksi viranomaisten lausuntoa sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat uuden muuntamon tarpeeseen sekä vesihuoltolinjojen huomioimiseen.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisu mahdollistaa riittävät pysäköintipaikat viereisellä tontilla Vantaan puolella sijaitsevan erikoiskauppakeskittymän

asiakaspysäköinnille. Alustavissa suunnitelmissa on esitetty rakennettavaksi viisitasoinen n. 480 autopaikan pysäköintilaitos.

Pysäköintilaitokseen sijoitetaan myös liiketilaa palvelutarjonnan parantamiseksi ja kaupunkitilan elävöittämiseksi. 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. Kaavamuutoksella 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 kasvaa 341 k-m²:llä. Pysäköintilaitokselle ei osoiteta kerrosalaa, mutta rakennusalalle saa toteuttaa liiketilaa enintään 1 800 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 asema-kaavan 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)

Pysäköintilaitokselle on osoitettu rakennusala, joka on Tatin puolella 3 metriä tonttirajasta ja muilta osin vähintään 6 metriä tonttirajoista, johtuen tontilla sijaitsevista putkista ja johdoista. Rakennusalan koillisosaan on osoitettu rakennusala ulokkeelle (u). U-rakennusalan alueella olevan hulevesiviemärin päälle ei saa sijoittaa kiinteitä rakenteita.

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

Pysäköintilaitokseen tulee toteuttaa katukuvaa elävöittävää liiketilaa esimerkiksi päivittäistavarakauppana.

Pysäköintilaitos tulee toteuttaa laadukkaasti ja ympäristön kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee noin 100 metrin päässä Kehä III:sta. Hakijan teettämän liikenneselvityksen (Ramboll Finland Oy, 4.9.2023) mukaan Heikinlaakson – Hakkilan alueen voidaan katsoa kuuluvan pääkaupunkiseudun joukkoliikennevyöhykkeelle, mutta Porttipuiston kaupallisten palveluiden alue toimii pääosin autoliikenteen varassa. Koko alueella esiintyy merkittävää liikenteen ruuhkautumista asiakaskysynnän huippuaikoina, pahimmat jonot ovat kuitenkin Kehä III:n pohjoispuolelle.

Tatti on tonttikatu, jonka liikennemäärä Vanhalle Porvoontielle vievän risteyksen 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.

Liikenneselvityksessä on tarkasteltu liikennetuotoksia tilanteessa, jossa Vantaan puolella sijaitsevaan erikoiskauppakeskittymään toteutetaan laajennus. Laajennuksen jälkeen autokäyntien määrä alueella yhteensä on noin 3 400–3 900 ja vastaava kokonaisliikennemäärä on 6 750–7 750 autoa (KAVL). Jos pysäköintilaitoksen yhteyteen sijoitetaan päivittäistavarakauppa, sen osuus vuorokauden liikennemäärästä on arvioitu 500–600 autoksi. Erikoiskauppakeskittymän iltahuipputunnin ruuhkasuunnan liikennemäärä on arvioitu kasvavan tasolle 480–505 autoa, josta noin 15 % olisi päivittäistavarakaupan liikennettä. Alueelle saapuvan liikenteen toimivuutta helpottaa se, että uuden pysäköintilaitoksen ansiosta pysäköintipaikan haku on nykyistä selkeämpää. Tässä tilanteessa myös Korvasienentien liittymän käyttö todennäköisesti kasvaa nykyisestä, eli kaikki kasvu ei kohdistu Tatin liittymään.

Viitesuunnitelmassa pysäköintilaitoksen yhteyteen suunnitellun liiketilan huoltoajo on järjestetty huoltopihan avulla, jolloin huoltoajo ei vaikuta muuhun liikenteeseen laitoksen edustalla. Asemakaavan muutoksen hakija on esittänyt liikenneselvityksessä huoltoliikenteen vaihtoehtoverailuja. Huoltoliikenne tulee järjestää tontin rajojen sisäpuolella. Selvityksessä esitetty pysäköintilaitoksen kiertävä vaihtoehto (VE-C) on huoltoliikenteen toiminnallisuuden ja liikenneturvallisuuden näkökulmasta hyvä vaihtoehto. Huoltoliikenteen ajoyhteyden sovittaminen tontin itäpuolelle on mahdollista kunnallistekniikan johtojen kannalta, jos huoltoreitin taseus on noin +26.0 – +26.5. Juuri alemmaksi maanpintaa ei voida laskea ns. tekniikkakummun kohdalla, jotta DN 1000 -hulevesiviemäriin jää riittävästi peittosyvyyttä. Mikäli tekniikkakummun taseusta muutetaan, tulee ottaa yhteys johtojen omistajatahoon. Huoltoliikenne tulee toteuttaa siten, ettei se vaaranna tontin pohjoispuolisen hulevesipainanteen toimivuutta. Muutokset tulee sopia painanteen omistajatahon kanssa.

Palvelut

Lähtökohdat

Vantaan puolella sijaitseva Heikinlaakson teollisuusalueen pohjoisosan erikoiskaupan myymäläkokonaisuus Helsinki Outlet on avattu vuonna 2019. Tämän lisäksi alueella on Alepa ja ABC-huoltoasema. Helsingin puolella Heikinlaaksossa on runsaasti autokorjaamoja ja autohuoltoliikkeitä.

Muiden kaupallisten palvelujen osalta Kehä III:n pohjoispuolella Vantaan puolella oleva Porttipuiston paljon tilaa vaativan kaupan alue on laajentunut viime vuosina voimakkaasti. Porttipuistossa on S-market sekä runsaasti erityisesti sisustamiseen keskittyneitä tilaa vievää kauppaa, sekä kuntosaleja. Ensimmäisenä alueelle sijoittunut sisustustavaratalo avattiin vuonna 2003.

Suunnittelualueen lähiympäristössä Kehä III:n eteläpuolella sijaitsee tällä hetkellä vain pieniä lähikauppoja. Lähiseudun lähimmät supermarketit sijaitsevat Porttipuiston lisäksi noin 1,5 kilometrin päässä Alppikylässä (Lidl), Jakomäessä (S-market ja K-supermarket) ja Hakunilassa (K-supermarket ja S-market). Pienempiä market-kokoluokan myymälöitä on noin 1–1,5 kilometrin päässä Puistolassa ja Vaaralassa. Hakunilan ostoskeskuksessa on lisäksi ravintoloita sekä päivittäisasiain liikkeitä ja palveluita.

Lähimmät julkiset palvelut, kuten terveysasema ja kirjasto, sijaitsevat Vantaalla Hakunilassa ja Helsingissä Puistolassa. Alueen asukkaat käyttävät pääosin Heikinlaakson ja Puistolan alueen julkisia ja päivittäistavarakaupan palveluja.

Vantaan puolella sijaitsevaa erikoiskauppakeskittymää laajennetaan lähivuosina, joka lisää kaupallista palvelutarjontaa Heikinlaakson alueella.

Kaavaratkaisu

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

Liiketilan enimmäiskoko (1 800 k-m²) alittaa vähittäiskaupan suuryksikön rajan. Kuitenkin Kehä III:n eteläpuolinen erikoiskaupan myymäläkokonaisuus ylittää myös seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön rajan jo tällä hetkellä.

Päivittäistavarakaupan sijainti keskustan ulkopuolella on perusteltu, sillä se on osa Porttipuiston kaupan aluetta. Hanke täydentää Kehä III:n eteläpuolisen erikoiskaupan myymäläkokonaisuuden ja koko Porttipuiston alueen kaupallista tarjontaa, ja kaupallisen pinta-alan lisäys on pieni suhteessa lähialueen ja Porttipuiston tarjontaan. Kaavan myötä syntyvän liiketilän määrän voidaan katsoa olevan myös niin pieni, ettei sillä ole vaikutusta lähialueen keskustoihin tai niissä sijaitsevan päivittäistavarakaupan kysyntään.

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 länsireunalle osoitetaan kolmen metrin levyinen istutettava alueen osa. Merkinnällä pyritään säilyttämään vehreää katunäkymää Tatin varrella.

Helsingin rakennusjärjestyksen (2023) 13 § mukaan rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, tulee istuttaa. Aiempaa suurempi viherpinta-ala mahdollistaa hulevesien käsittelyn tontilla, ja vähentää hulevesiverkostoon johtuvan huleveden määrää nykyisestä. Kaava-alueella on johtokujia, joille ei voi istuttaa puita eikä pensaita, mutta niille voi istuttaa esimerkiksi maanpeitekasveja.

Rakennuksissa on oltava viherkatto.

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.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Kaava-alueella tontin lounaisreunalla kulkevat yleiset vesijohto, jätevesiviemäri, hulevesiviemäri ja kaukolämpöjohto, ja tontin kaakkois-/itäreunalla 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. Mikäli tontin rakentaminen edellyttää johtosiirtoja tai johtojen päällä olevan maanpinnan tasausmuutoksia nykyisestä, ne tulee suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä Vantaan kaupungin ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) vesihuollon toimialan kanssa. Kaava-alueen pohjoisosassa oleva, tontin ulkopuolella olevat hulevesipainanteet yhdistävä hulevesiputki tulee siirtää pois tontilta yleiselle alueelle tontin pohjoispuolelle.

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 kynnsarvopitoisuuden 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 kynnsarvopitoisuuksien vuoksi ja maanrakennustöiden edellyttämässä laajuudessa noin 1 000 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 maankäyttöneuvotteluja.

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

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttamisella alueelle muodostuu riippuen laitoksen toteutussuunnitelmasta noin 400 pysäköintipaikkaa lisää 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

Pysäköintilaitos ei itsessään kasvata tarvetta pysäköinnille eikä näin ollen myöskään vaikuta liikennemääriin. Jos liiketilaan toteutuu uusi päivittäistavarakauppa, sen osuus vuorokauden liikennemääristä (6 750–7 750 autoa) arvioidaan olevan 500–600 autoa. 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 teollisuusaluetta korkeammalla sijaitsevalta asuinalueelta avautuviin näkymiin.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään

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

Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen

Alueella käytetään viherkerrointa, joka takaa alueelle riittävän viherrakenteen. Alueen viherpinta-ala lisääntyy erityisesti viherkaton takia, ja alueen hulevesien käsittelyn edellytykset paranevat.

Vaikutukset kaupallisiin palveluihin

Hankkeen koko alittaa vähittäiskaupan suuryksikön rajan, mutta yhdessä Vantaan puolella sijaitsevan erikoiskauppakesittymän kanssa seudullisen vähittäiskaupan yksikön raja ylittyy. Kaupallisen pinta-alan lisäys on kuitenkin pieni lähialueen nykytilanteeseen nähden. Hanke edistää maakuntakaavan tavoitteita lisäämällä kauppaa jo nykyisellään vilkkaalle, olemassa olevalle kaupapaikalle. Päivittäistavarakaupan rakentaminen Porttipuiston kaupan alueelle on perusteltua toiminnallisesti laajan ja monipuolisen tarjonnan varmistamiseksi.

Hankkeen koko ei vaaranna läheisten keskustojen palveluita. Päivittäistavarakauppa täydentää Puistolän ja Heikinlaakson alueen palveluita osana Vantaan puolella sijaitsevan erikoiskauppakesittymää. Hanke parantaa lähialueella asuvien ja työskentelevien palveluiden saavutettavuutta ja täydentää alueella jo olevaa kaupan tarjontaa.

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 yritysverkos-

tojen 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.

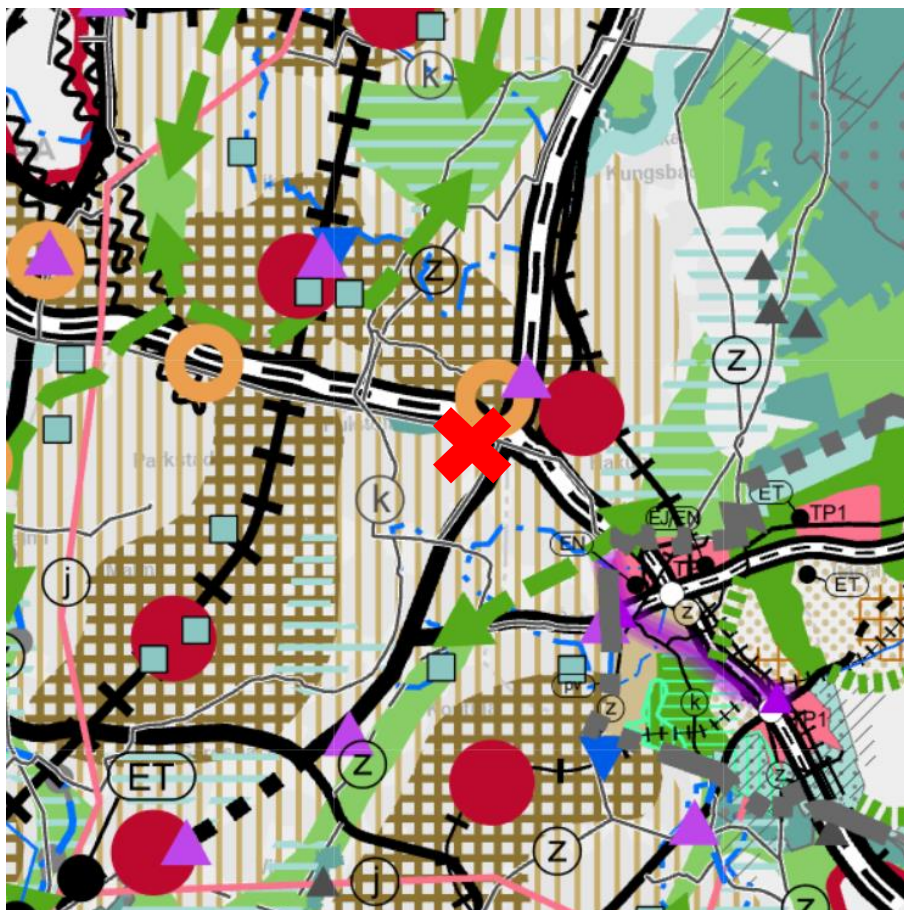
Maakuntakaava

Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuudessa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Kaavaselostuksen mukaan vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

Toisaalta on tulkittavissa, että Vantaan puolella sijaitsevaan erikoiskauppakeskittymä on osa pääosin Kehä III:n pohjoispuolella sijaitsevaa Porttipuiston aluetta, joka on merkitty kaavassa kaupan alueeksi sekä osaksi pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä kehitetään muuta taajamatoimintojen vyöhykettä tehokkaammin, perustuen kestävään liikkumiseen ja verkostomaiseen kaupunkirakenteeseen. Kaupan alue merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset keskustatoimintojen ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt. Alueen laajuus ja sijainti on määriteltävä suunnittelussa niin, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden ja toteuttaminen kytkeytyy saavutettavuuteen joukkoliikenteellä, pyöräillen ja kävellen.

Sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä että pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja on 10 000 k-m² keskustahakuisessa kaupassa (päivittäistavarakauppa ja muu erikoiskauppa), ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Vantaan Hakunila on merkitty vaihemaakuntakaavassa kohdetta lähimmäksi keskustatoimintojen alueeksi.

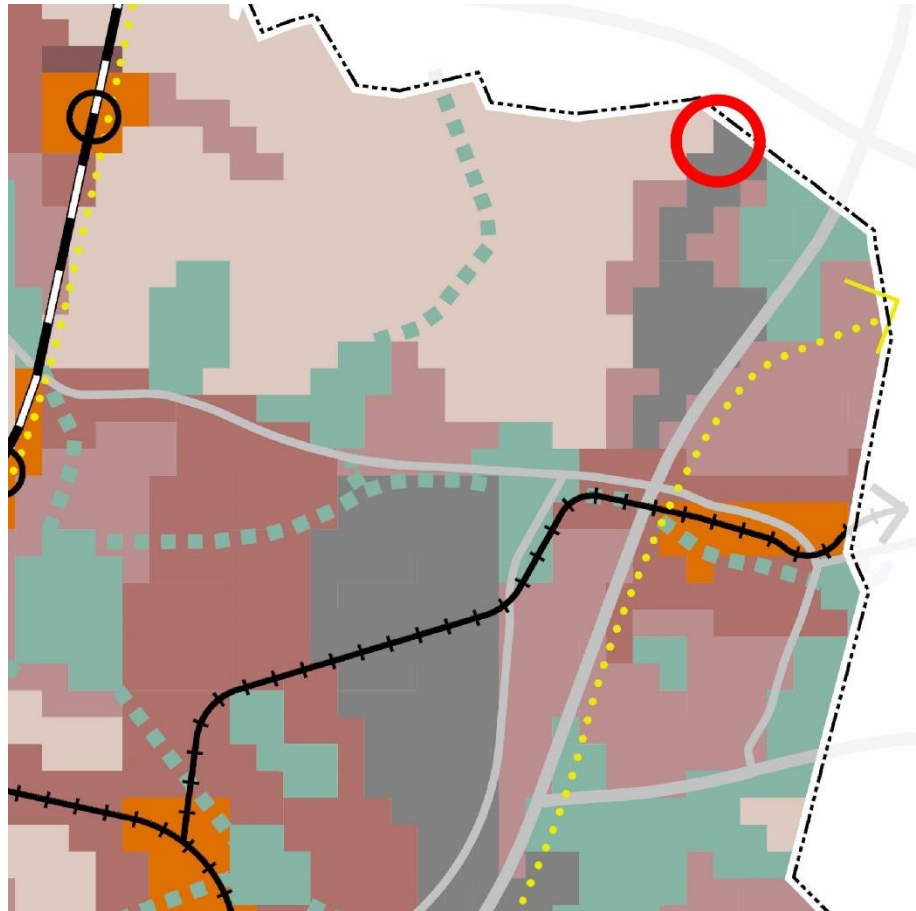


Kuva: Maakuntakaavaote. Hankkeen sijainti on merkitty punaisella rastilla.

Yleiskaava

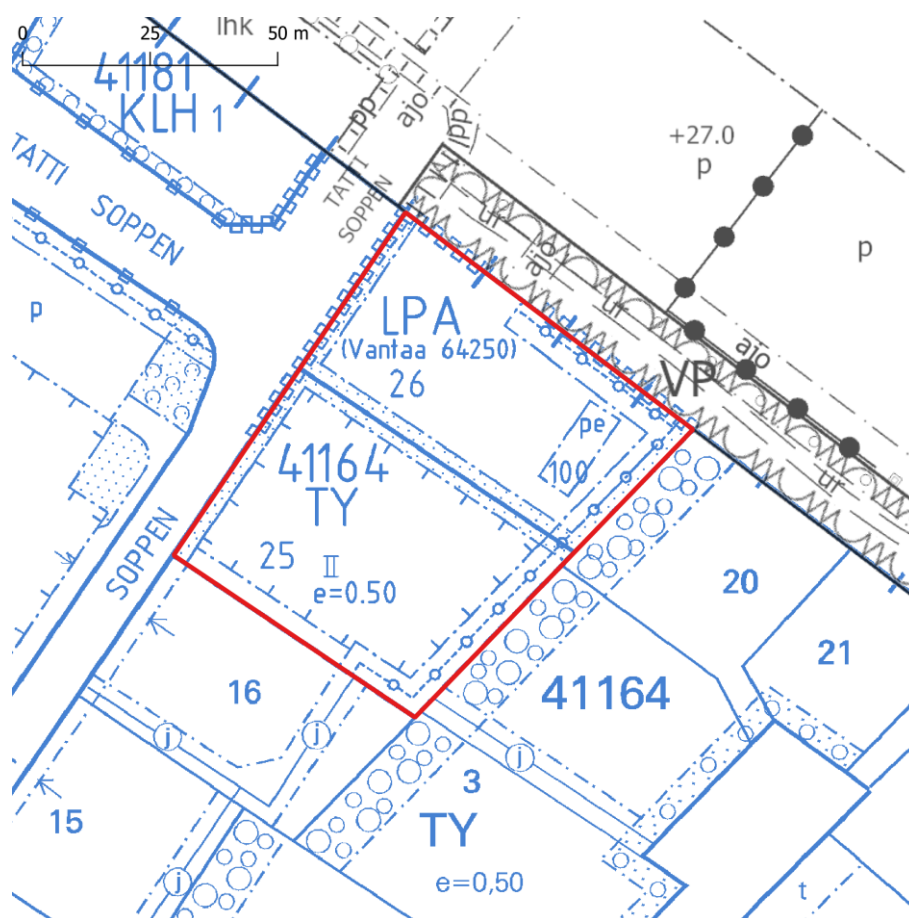
Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on toimitila-alue. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

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



Kuva: Yleiskaavaote. Hankkeen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

Asemakaavat



Kuva: Asemakaavaote. Kaavan rajaus 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 varistorakennusten 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 reunaa kiertää maanalaista johtoa varten varattu johtokuja.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 7.6.2023.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut 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 asema-kaavakarttaan 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 hulevesiviemäriin 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.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 28.9.–27.10.2022

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat julkisivumateriaalin sekä näyteikkunalasien turvallisuuteen linnuille.

Kaavaehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n sekä Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) lausunnot. Lausunnot kohdistuivat uuden muuntamon tarpeeseen sekä vesihuoltolinjojen huomioimiseen.

Vastineet muistutukselle sekä lausunnoille on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä Vantaan kaupungin kanssa järjestettiin keskustelutilaisuus

22.11.2022, jolloin keskusteltiin päivittäistavarakaupan sijoittamisesta tontille maakuntakaavan sekä Vantaan ja Helsingin yleiskaavojen kannalta.

Kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §) 10.1.–8.2.2024

Kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen kaavamuutoksen hakija jatkoi hankkeen suunnittelua. Tämän myötä todettiin, että kaavaan tulisi osoittaa aiempaa suurempi kerrosala liiketilalle, jotta siihen on mahdollista sijoittaa päivittäistavarakauppa.

Päivittäistavarakaupan mahdollistaminen aiheutti tarpeen kaavamuutoksen kaupallisten sekä liikenteellisten vaikutusten selvittämiseksi. Lisäksi kaavan suunnittelun aikana on arvioitu sitä, onko päivittäistavarakaupan sijoittaminen kaavamuutosalueelle maakuntakaavan mukaista. Kaupallisen pinta-alan lisäys on pieni lähialueen nykytilanteeseen nähden. Hanke edistää maakuntakaavan tavoitteita lisäämällä kauppaa jo nykyisellään vilkkaalle, olemassa olevalle kauppapaikalle.

Muutoksen myötä tontin rakennusalan suurinta sallittua kerrosalua kasvatettiin neljästä viiteen, jotta kaavaratkaisu mahdollistaa riittävän pysäköintipaikkamäärän palvelemaan Vantaan puolella sijaitsevia erikoiskauppoja sekä pysäköintilaitoksen liiketilaa.

Kaavaehdotukseen on lisäksi tehty joitakin muutoksia ja täsmennyksiä, jotka eivät olisi vaatineet ehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville. Näitä ovat mm. ulokkeen sallivan rakennusalan lisääminen rakennusalan koilliskulmaan, ns. liittymäkiellon pidentäminen Tatin varrella sekä istutettavien alueiden muutokset. Helen Sähköverkko Oy:n lausunnon johdosta kaavaehdotukseen on lisätty määräys muuntamon toteuttamisesta rakennuksen yhteyteen. Kaavaehdotuksesta on lisäksi poistettu joitain määräyksiä mm. istutuksista ja hulevesien huomioimisesta, joiden aihepiirit on otettu huomioon kesäkuussa 2023 voimaantulleessa rakennusjärjestyksessä.

Kaavaehdotuksesta tulleet uudet lausunnot päivitetään asema-kaavan selostukseen ja vuorovaikutusraporttiin.

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 nähtävillöolon jälkeen.

Helsingissä, 10.1.2024

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 01.12.2023
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	1800	0,35	0,0000	341
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,2718	-1359
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5105	100,0	1800	0,35	0,2718	1700
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5105	100,0	1800	0,35	0,0000	341
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,2718	-1359
TY					-0,2718	-1359
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5105	100,0	1800	0,35	0,2718	1700
LPA	0,5105	100,0	1800	0,35	0,2718	1700
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

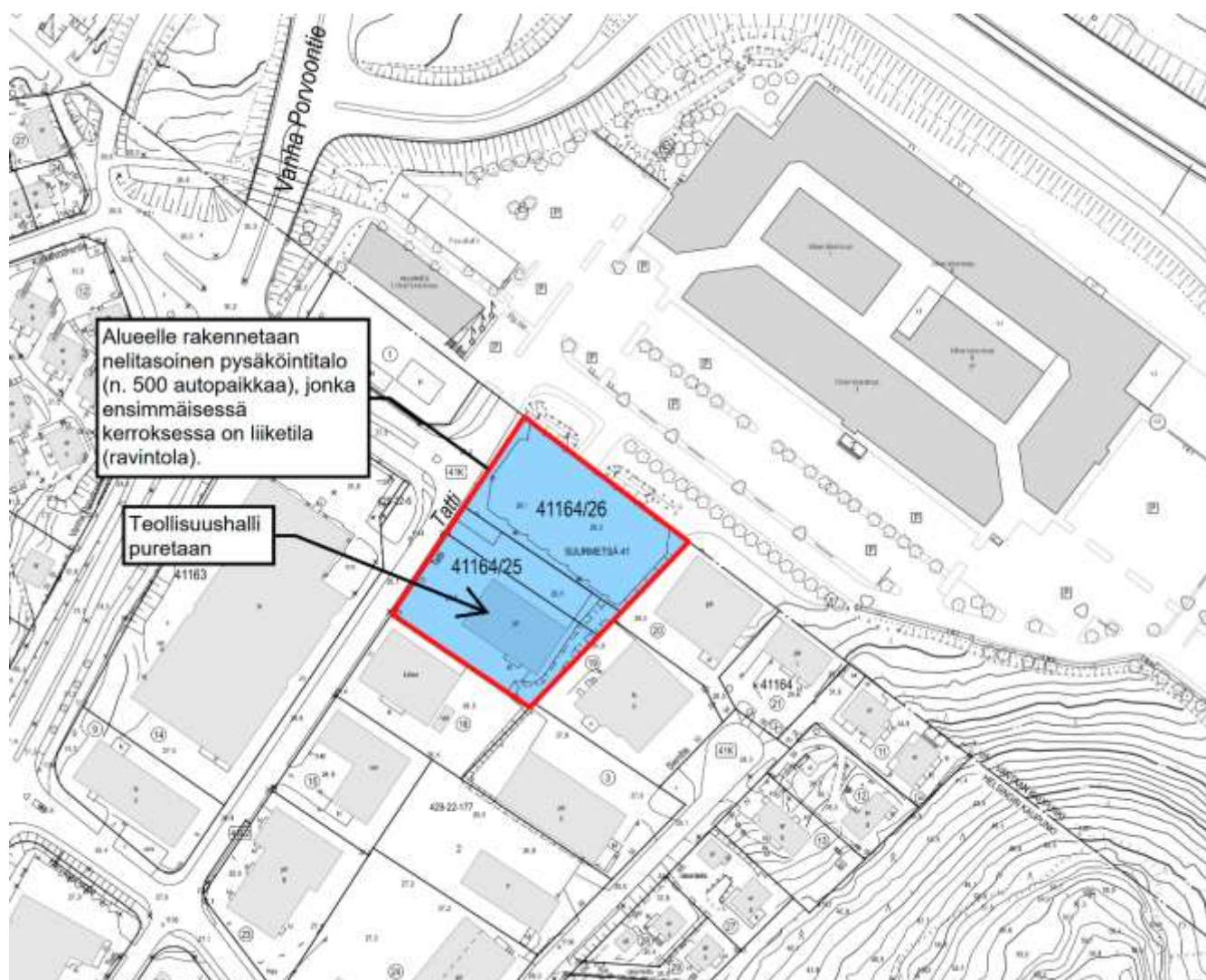
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tatti 13 ja 15, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päiväty 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 valmistele asemaakaavan 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 asiakaspysäköinnille.

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 kanavissa (<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



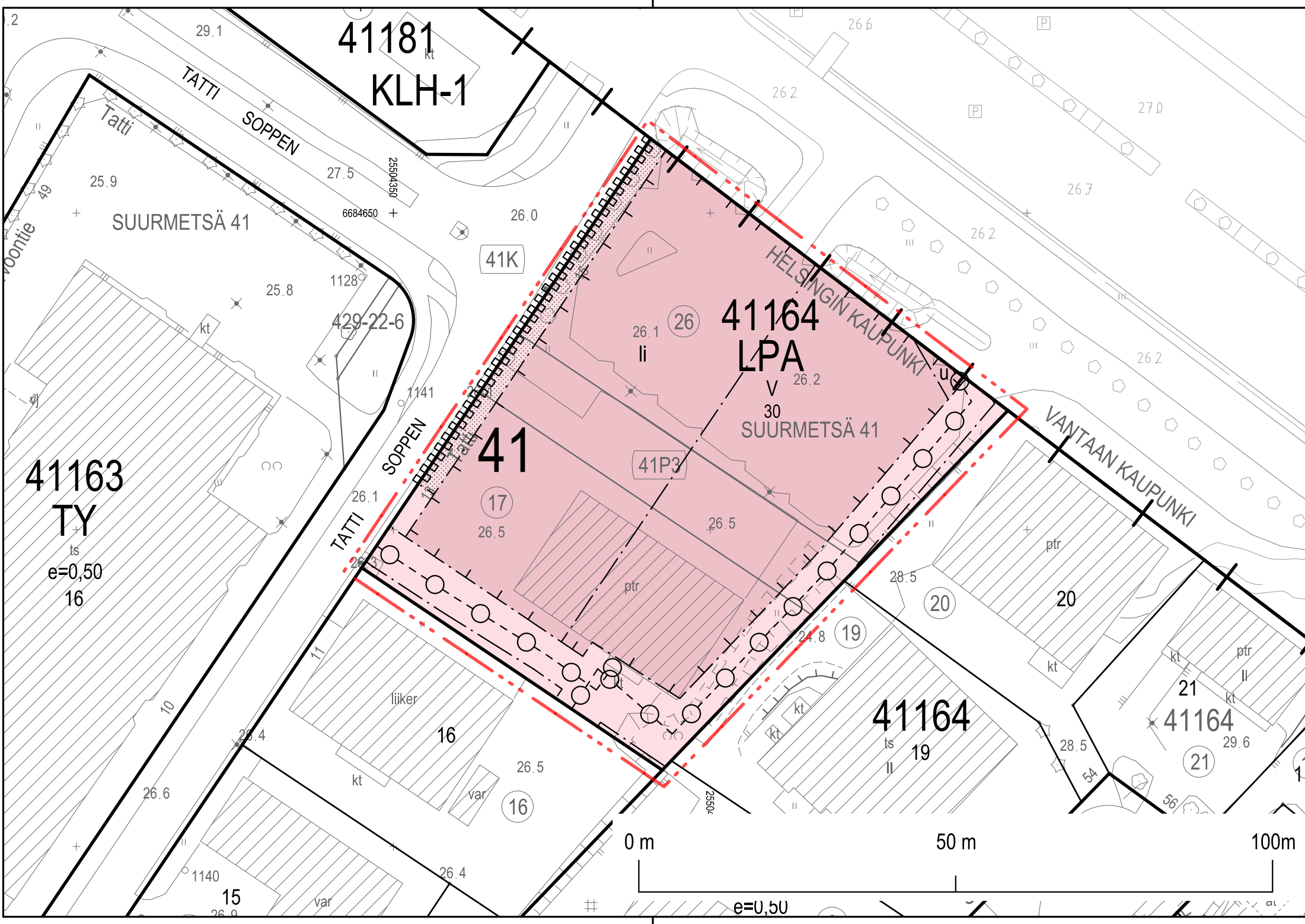
Hyväksyminen

- 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



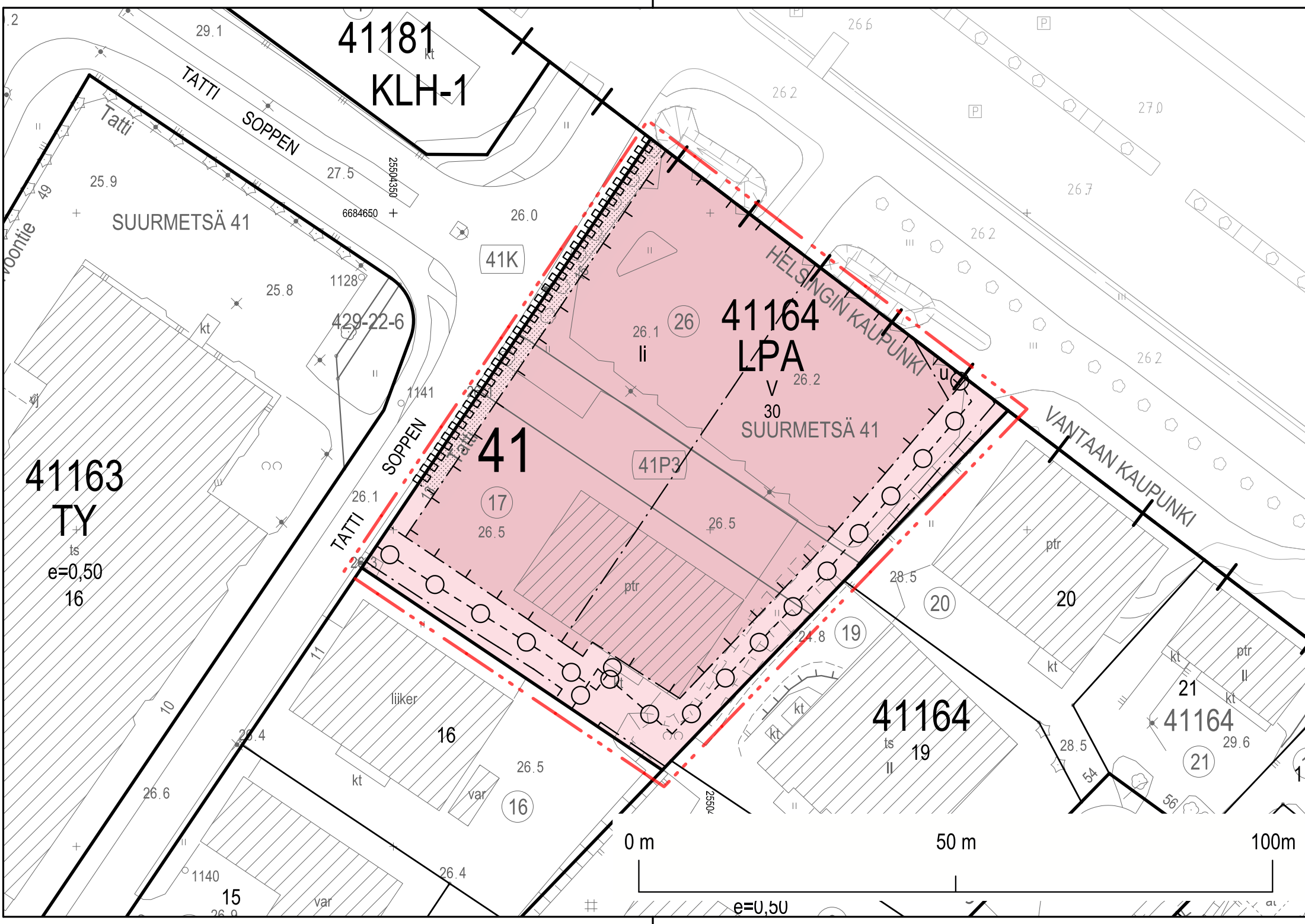
41181
KLH-1

41163
TY
e=0,50
16

41164
LPA

41164

41



0 m

50 m

100m

e=0,50

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Pysäköintipaikkojen korttelialue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupungin raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

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

Rakennusala.

Liiketilojen rakennusala. Tilojen vähimmäismäärä on 400 kerrosalaneliometriä, enimmäismäärä 1 800 kerrosalaneliometriä ja niiden tulee sijoittua ensimmäiseen kerrokseen.

Ulokkeen rakennusala.

Istutettava alueen osa.

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

Liiketiloiissa 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.

Tällä asemakaava-alueella muuntamo tulee sijoittaa rakennuksen yhteyteen.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för parkeringsplatser.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Stadsgränsen.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Byggnadsyta.

Byggnadsytan för affärslokaler. Minimivåningsytan för affärslokaler är 400 kvadratmeter våningsyta, maximivåningsytan är 1 800 kvadratmeter våningsyta och de ska vara belägna i första våningen.

Byggnadsyta för utsprång.

Del av område som ska planteras.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

För underjordisk ledning reserverad del av område. På området får man inte placera fasta konstruktioner eller plantera träd eller buskar.

BYGGRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

På tomten ska minst ett affärsutrymme förses med fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Affärslokalerna ska ha stora fönster mot Soppen och tillgänglighetsanpassad entrédirekt från marknivån.

Byggnadens alla fasader ska behandlas enhetligt.

Fasaderna ska livas upp med hjälp av fasadmaterial, färgsättning eller grönbyggnad.

Belysningen för byggnadernas reklam-, gårds-, skyltfönstersbelysning mm. skall planeras, riktas och justeras så att den inte stör eller bländar intilliggande bostads- eller grönområden eller trafikleder.

Byggnaderna ska ha grönt tak.

Våningarna ska ha plana golv.

Tekniska anordningarna och reklamanordningarna ska integreras i byggnadernas arkitektur.

På detta detaljplaneområde ska transformatorstationen placeras i samband med byggnaden.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

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

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tontilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa.

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.

MILJÖTEKNIKA

Markens kontaminering och behovet av sanering ska utredas före man börjar bygga. Vid behov ska kontaminerad mark saneras före området tas i bruk för detaljplanens användningsändamål.

BEGRÄNSNING AV OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Förnybar energi ska produceras på tomten.

TRAFIK OCH PARKERING

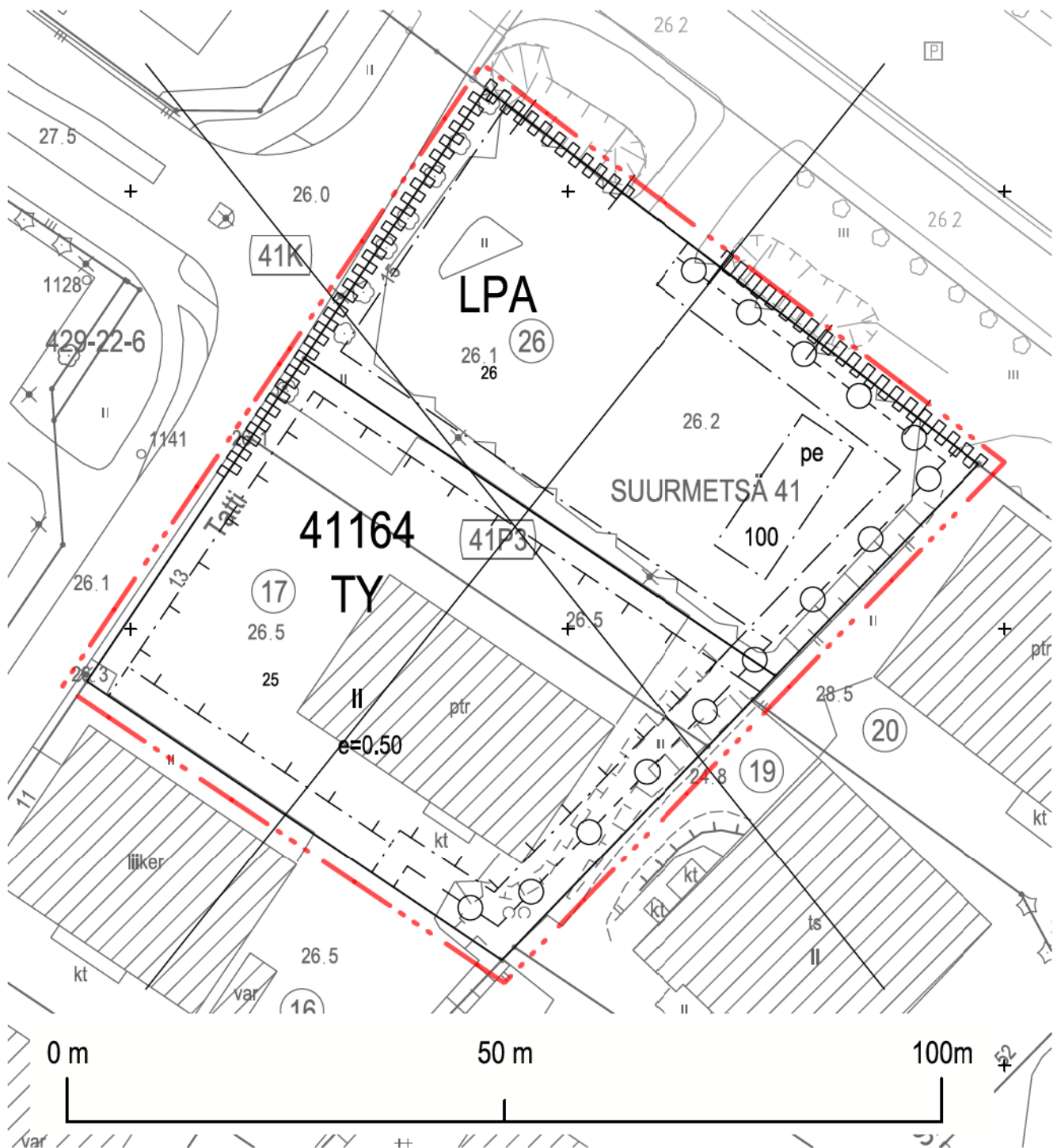
Minimiantal bilpaltser:

- affärslokaler 1 bp/60 m²vy
- lagerlokaler 1 bp/200 m²vy

Minimiantal cykelplatser:

- affärslokaler 1 cp/50 m²vy
- personal av affärslokaler 1 cp/3 person

Cykelplatser ska ha ramlåsningmöjlighet.



Asemakaavan nro 11916 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12763 voimaantullessaan kumoaa.
 Del av detaljplan nr 11916 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12763 träder i kraft.

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

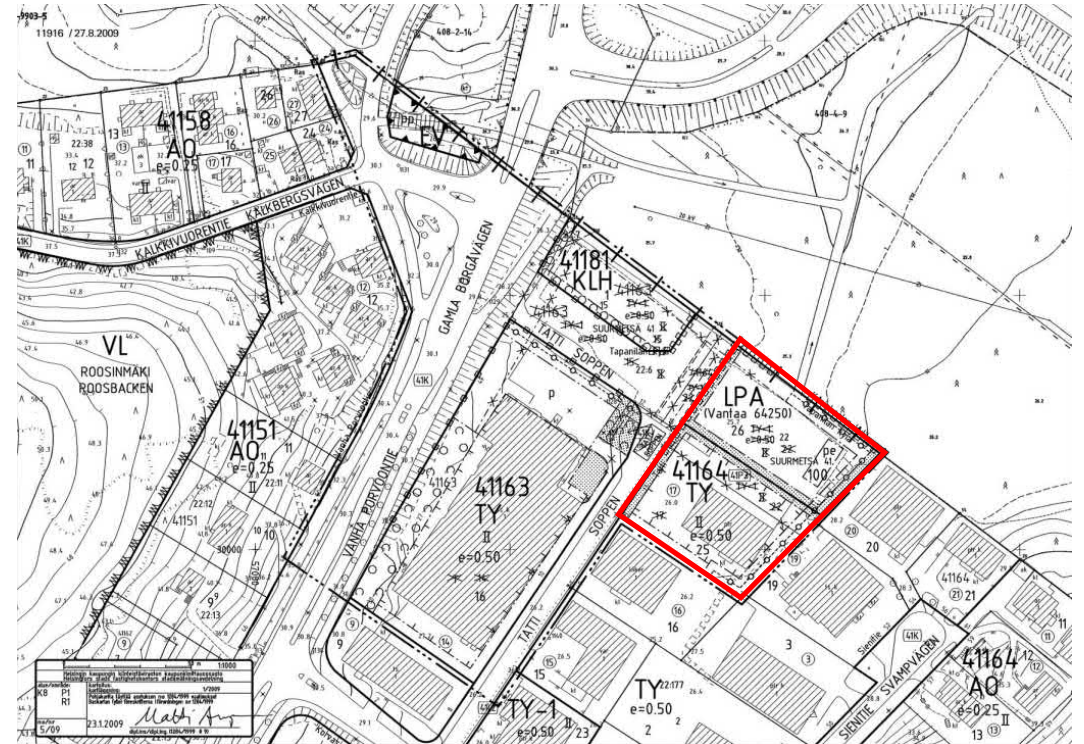
HELSINKI OUTLET PYSÄKÖINTITALO
HEIKINLAAKSO, KORTTELI 41164 TONTIT 25 JA 26

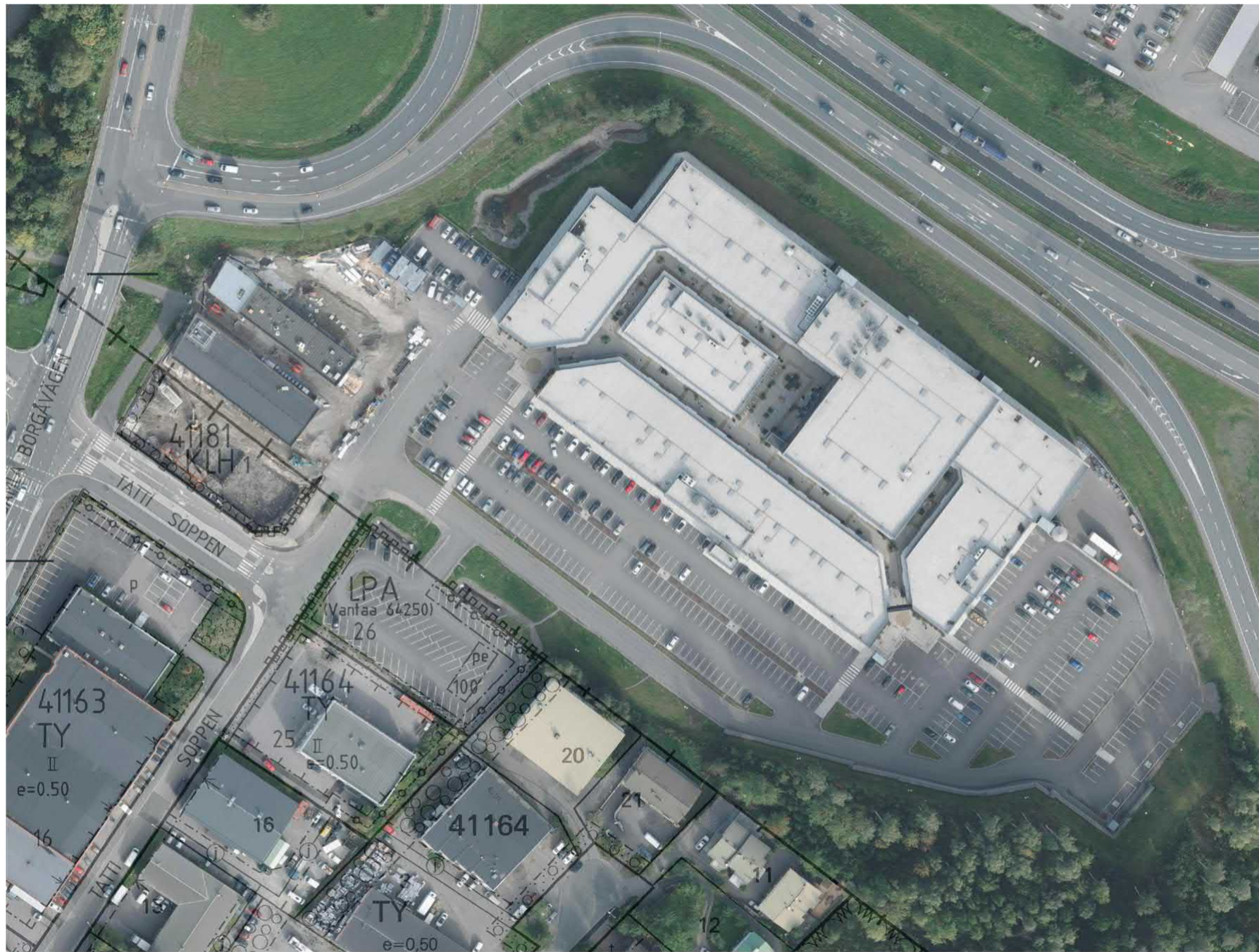
KAAVAMUUTOSMATERIAALI
13.10.2023

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

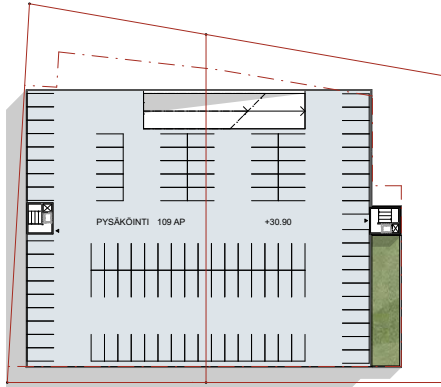




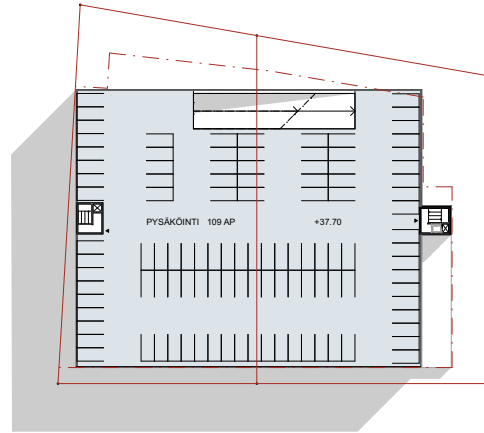




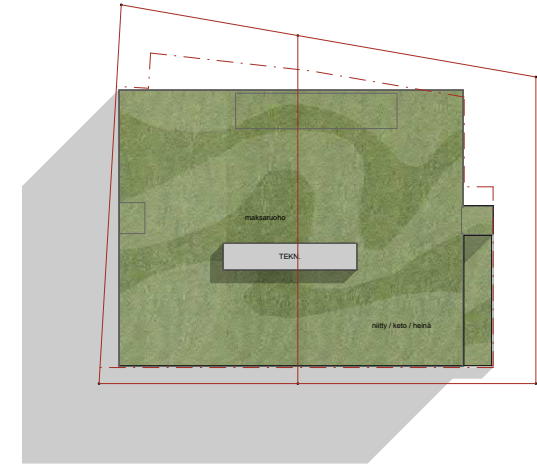




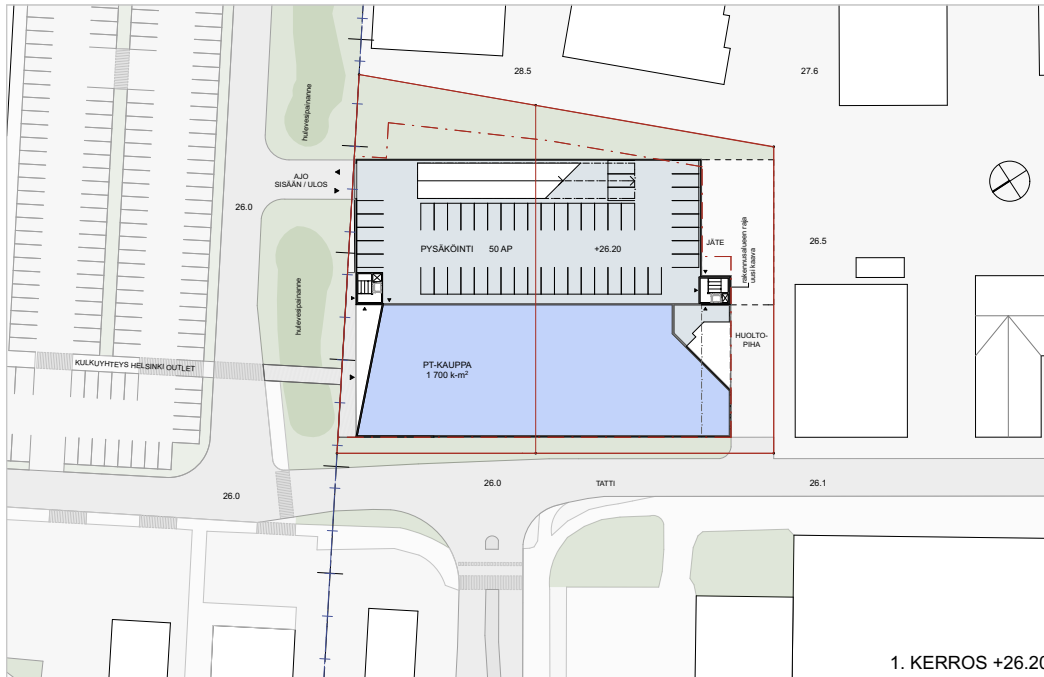
2. KERROS +30.90



5. KERROS +41.10
4. KERROS +37.70
3. KERROS +34.30



VIHERKATTO



1. KERROS +26.20

PYSÄKÖINTILASKELMA

AUTOPAIKKATARVE HELSINKI OUTLET = 1 / 35 k-m²

AUTOPAIKKATARVE KORTTELI 41164 LIIKETILA = 1 / 60 k-m²

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

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

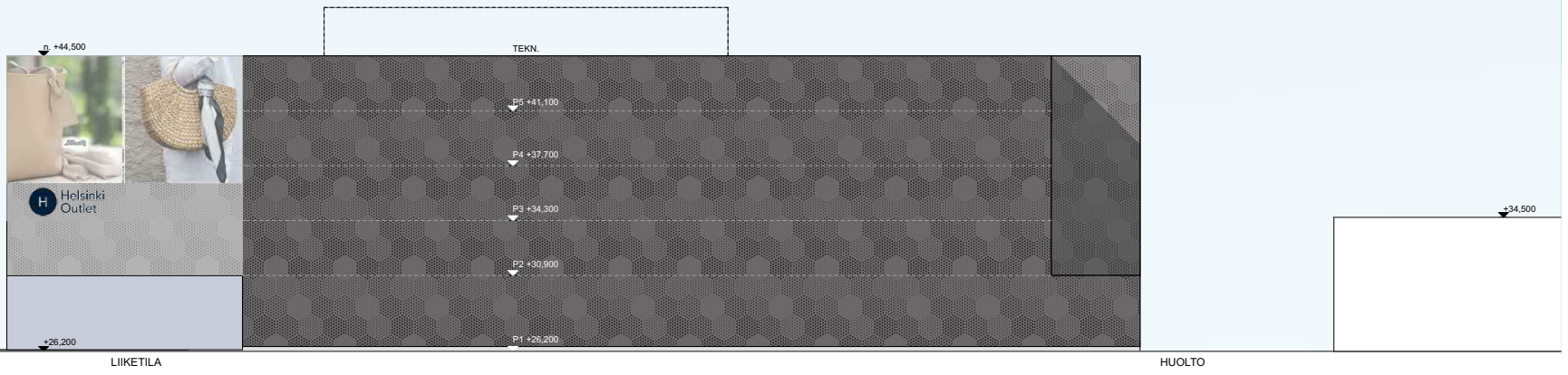
UUSI LIIKETILA 1 700 k-m² / 60 29 AP

TARVE YHTEENSÄ 629 AP

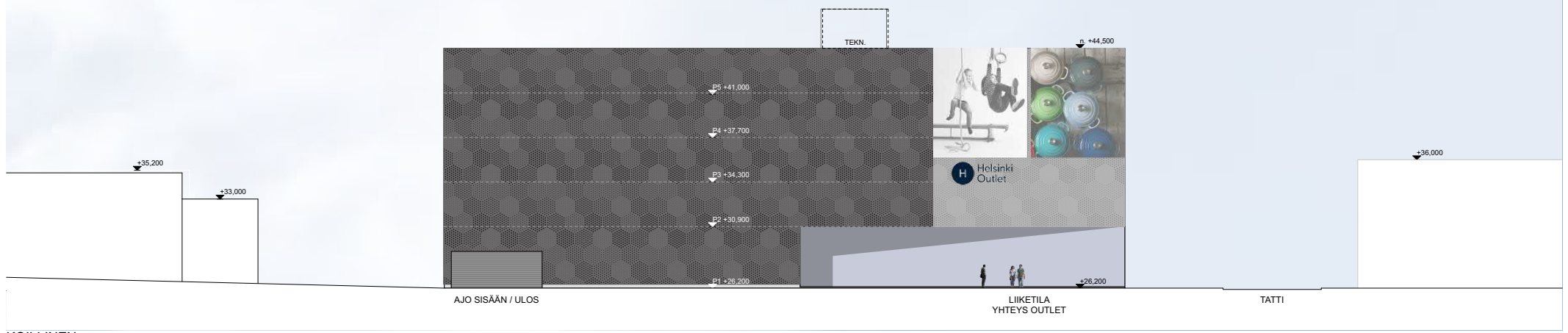
SÄILYVÄT AUTOPAIKAT II-VAIHEEN JÄLKEEN 250 AP

UUSI PYSÄKÖINTITALO 5 KERROSTA 486 AP

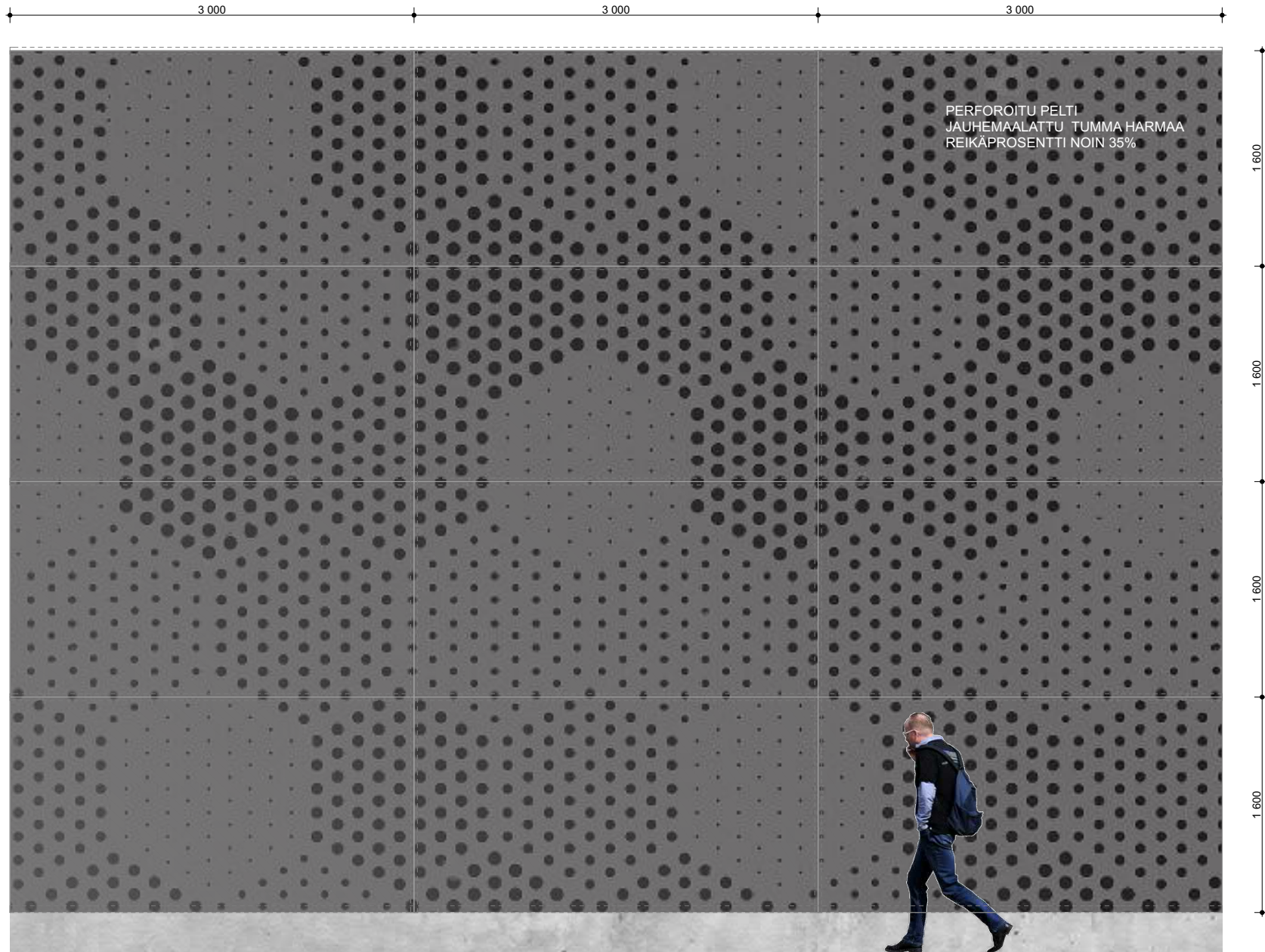
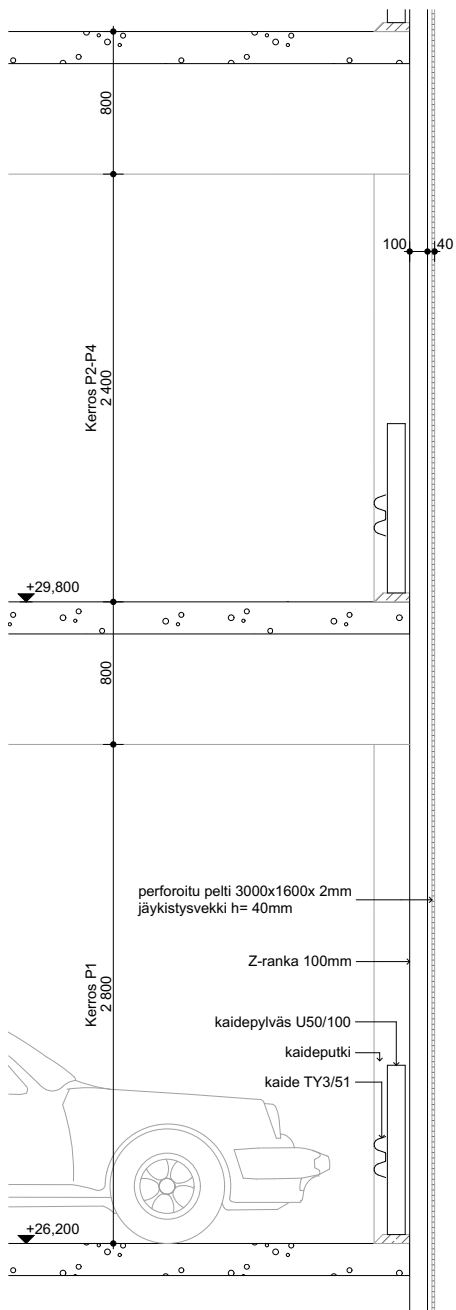
YHTEENSÄ 736 AP



LUODE



KOILLINEN



Helsinki Outlet laajennus

Porttipuiston asemakaavan liikenneselvitys

Matias Pikkarainen
Jukka Räsänen
Raportti 4.9.2023

RAMBOLL

Bright ideas.
Sustainable change.



Matkatuotosarviot

1. Liikenteellinen asema
2. Korttelin matkatuotoksen arviointi
3. Päivittäistavarakaupan liikenteellinen merkitys

PYSÄKÖINTILASKELMA

AUTOPAIKKATARVE HELSINKI OUTLET = 1 / 35 k-m²

AUTOPAIKKATARVE KORTTELI 41164 LIIKETILA = 1 / 60 k-m²

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

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

UUSI LIIKETILA 1 700 k-m² / 60 29 AP

TARVE YHTEENSÄ 629 AP

SÄILYVÄT AUTOPAIKAT II-VAIHEEN JÄLKEEN 250 AP

UUSI PYSÄKÖINTITALO 4 KERROSTA 377 AP

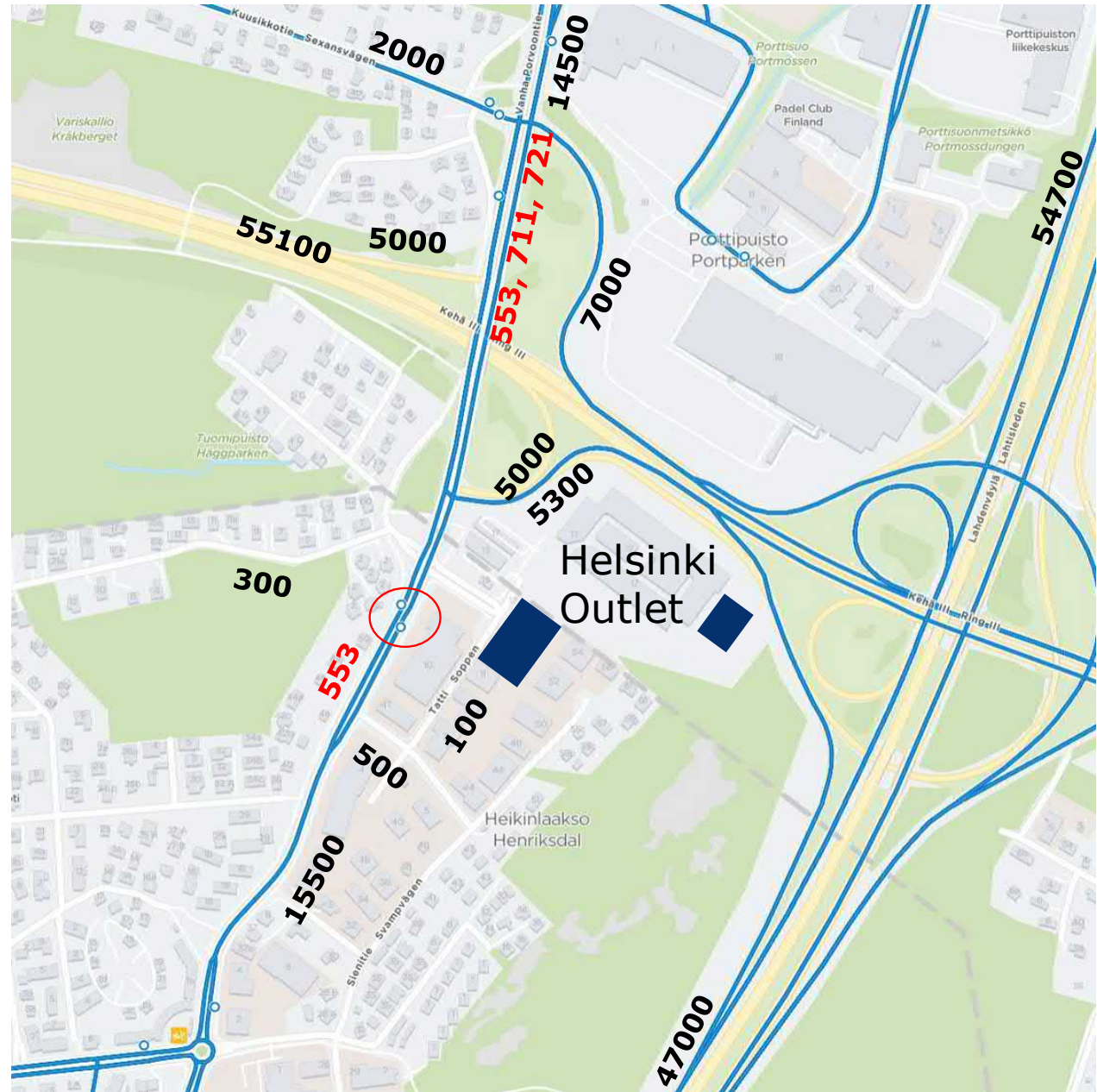
YHTEENSÄ 627 AP

UUSI PYSÄKÖINTITALO 5 KERROSTA 486 AP

YHTEENSÄ 736 AP

1. Helsinki Outlet liikenteellinen asema

- Vaikka Heikinlaakson – Hakkilan alueen voidaan katsoa kuuluvan pääkaupunkiseudun joukkoliikennevyöhykkeelle, niin Helsinki Outlet samoin kuin muukin Porttipuiston kaupallisten palveluiden alue toimii pääosin autoliikenteen varassa
- Ainoastaan päivittäistavarakaupan osalta voidaan olettaa kohtalaisen osuuden asiakkaista tulevan jalan tai pyörällä lähialueelta
- Koko alueella esiintyy merkittävää liikenteen ruuhkautumista asiakaskysynnän huippuaikoina, pahimmat jonot ovat kuitenkin Kehä III pohjoispuolella
- Kehä III kehittäminen (mm. lisäkaistat) parantaa sen kapasiteettia, mutta osan saavutettavasta hyödystä syö muilta kehämäisiltä väyliltä siirtyvä liikenne.
- Alueen katuverkon autoliikennemäärien odotetaan kasvavan jonkin verran palvelutarjonnan kasvaessa, ja erityisesti Vantaan puolella myös asukasmäärät kasvavat tulevaisuudessa uuden raitiotien liikennekäytävässä.
- Vantaan raitiotie parantaa Porttipuiston joukkoliikennesaavutettavuutta vain rajallisesti, varsinkin Kehä III sisäpuolinen alue on sitä ajatellen bussiliitynnän varassa.
- Kuvassa on esitetty aluetta palvelevan bussilinjan 553 käyttämä Korvasienentien pysäkipari sekä Väyläviraston, Helsingin ja Vantaan liikennelaskentojen mukaisia keskimääräisiä vuorokausiliikennemäärätietoja tie- ja katuverkolla. Taustakuva: HSL.



2. Korttelin matkatuotoksen arviointi

- Autoliikenteen määriä koko korttelin osalta arvioitiin kahdella menetelmällä liikenteellisen kokonaiskuvan hahmottamiseksi
 - Matkatuotokset laskettiin toiminnoittain kerrosalojen ja Ympäristöministeriö matkatuotosoppaan 27/2008 kertoimilla. Oletuksena oli pääkaupunkiseudun auto- ja joukkoliikennevyöhykkeiden raja. Arvio tehtiin myös HOK:n toiminnoille.
 - Autoliikenteen määriä haarukoitiin autopaikkatarjonnan kautta erikseen Helsinki Outletin nykyisille ja uusille osille sekä uudelle päivittäistavarakaupalle.
 - Taustaoletuksena käytettiin autopaikkojen kiertoa sekä asiakkaiden viipymiä, joka laskettiin Helsinki Outletille sen asiakastilastoista (45 minuuttia). Päivittäistavarakaupan keskimääräisenä viipymänä käytettiin 21 minuuttia.
- Erikoistavarakaupan matkatuotoksia tarkistettiin hieman käytettävissä olleiden Helsinki Outletin asiakastilastojen avulla
- Osalle toiminnoista oletettiin että kävijät ketjuttavat asiointejaan poikkeamalla useammassa kohteissa samalla käynnillä. Tämä toteutettiin pienentämällä päivittäistavarakauppojen ja palveluiden ulkoista matkatuotosta 10 – 30%
 - Suurin epävarmuus laskelmissa liittyy päivittäistavarakauppojen matkatuotokseen ja kulkutapajakaumaan sekä matkojen ketjuttamiseen (samalla käynnillä poiketaan useammassa toimipisteessä)
- Nykytilanteessa Helsinki Outlet tuottaa 1500 – 1900 henkilöautokäyntiä ja 10 kuorma-autokäyntiä päivässä
- Alepa, ABC ja autopesula tuottavat lisäksi noin 550 autokäyntiä
- Helsingin kaupungin liikennelaskentojen mukaan Vanhan Porvoontien KAVL on 15500 ja Väyläviraston liikennelaskentojen mukaan viereisen Kehä III rampilliittymän KVL noin 10000.
- Tatin liittymään kohdistuu noin 4000 – 4850 auton kokonaisliikennemäärä (keskimääräinen arki vuorokausiliikenne KAVL molemmat suunnat yhteensä).
 - Iltahuipputunnin ruuhkasuunnan liikennemäärä on tyypillisesti 290 – 310 autoa.
- Koko laajennuksen jälkeen autokäyntien määrä alueella yhteensä on noin 3400 – 3900 ja vastaava kokonaisliikennemäärä on 6750 - 7750 autoa (KAVL).
 - Päivittäistavarakaupan osuus liikennemäärän kasvusta on 25 – 35 %, mikä on suhteellisen paljon suhteessa koko alueen matkatuotokseen.
 - Outlet-alueen iltahuipputunnin ruuhkasuunnan liikennemäärä kasvaa tasolle 480 – 505 autoa, josta noin 15 % on päivittäistavarakaupan liikennettä.
 - Alueelle saapuvan liikenteen toimivuutta helpottaa se, että uuden pysäköintilaitoksen ansiosta pysäköintipaikan haku on nykyistä selkeämpää
 - Tässä tilanteessa myös Korvasientien liittymän käyttö todennäköisesti kasvaa nykyisestä, eli kaikki kasvu ei kohdistu Tatin liittymään.
- Pysäköintilaitoksen käyttö jakautuu eri toimijoiden kesken kuta kuinkin niiden matkatuotosten suhteessa. Koska toimijat ovat varsin homogeenisia keskenään asiakasvirtojen aikavaihteluiden suhteen, ei varsinaiselle vuorottaiskäytölle ole merkittävää potentiaalia.

3. Päivittäistavarakaupan liikenteellinen merkitys

- Uutena osana kokonaisuutta päivittäistavarakaupan tuottamia autoliikenteen määriä arvioitiin kahdella menetelmällä:
 - Matkatuotokset laskettiin kerrosalan ja Ympäristöministeriö matkatuotosoppaan 27/2008 kertoimilla. Oletuksena oli pääkaupunkiseudun auto- ja joukkoliikennevyöhykkeiden raja
 - Autoliikenteen määriä haarukoitiin myös autopaikkatarjonnan kautta
 - Taustaoletuksena käytettiin autopaikkojen kiertoa sekä asiakkaiden viipymää, joka vähittäistavarakaupan selvitysten perusteella on päivittäistavarakaupassa keskimäärin 21 minuuttia
- Osalle toiminnoista oletettiin että kävijät ketjuttavat asiointejaan poikkeamalla useammassa kohteissa samalla käynnillä. Tämän arvioitiin pienentävän päivittäistavarakaupan ulkoista matkatuotosta 20 %.
- Päivittäistavarakaupan autoliikennetuotosta voisi rajoittaa myös pysäköintipaikkatarjonta, sille on pysäköintipaikkalaskelmissa osoitettu vain 29 paikkaa, käytännössä uuden laitoksen valmistuttua paikkoja on runsaasti tarjolla.
- Pysäköintilaitoksen käyttö jakautuu eri toimijoiden kesken kuta kuinkin niiden matkatuotosten suhteessa. Koska toimijat ovat varsin homogeenisia keskenään asiakasvirtojen aikavaihteluiden suhteen, ei varsinaiselle vuorottaiskäytölle ole merkittävää potentiaalia.
- Päivittäistavarakaupan toteuduttua koko alueen kokonaisliikennemäärä (KAVL) on 6750 - 7750 autoa. **Uuden päivittäistavarakaupan osuus vuorokauden liikennemäärästä on 500 - 600.**
- Outlet-alueen **iltahuipputunnin** ruuhkasuunnan liikennemäärä kasvaa tasolle 480 – 505 autoa, josta noin **75 autoa on päivittäistavarakaupan liikennettä**. Liikennemäärä ei sinällään ole kovin suuri suhteessa Tatin liikennevaloliittymän kapasiteettiin.
 - Nykytilanteeseen verrattuna alueelle saapuvan liikenteen toimivuutta helpottaa se, että uuden pysäköintilaitoksen ansiosta pysäköintipaikan haku on nykyistä selkeämpää, nykyisen tyyppinen pysäköintipaikan haku vähenee.
 - **Varsinkin vain uudessa päivittäistavarakaupassa asioivat valitsevat todennäköisesti uuden pysäköintilaitoksen.**
 - Tässä tilanteessa myös Korvasientien liittymän käyttö todennäköisesti kasvaa nykyisestä, eli kaikki kasvu ei kohdistu Tatin liittymään.

Päivittäistavarakaupan huoltoliikenne

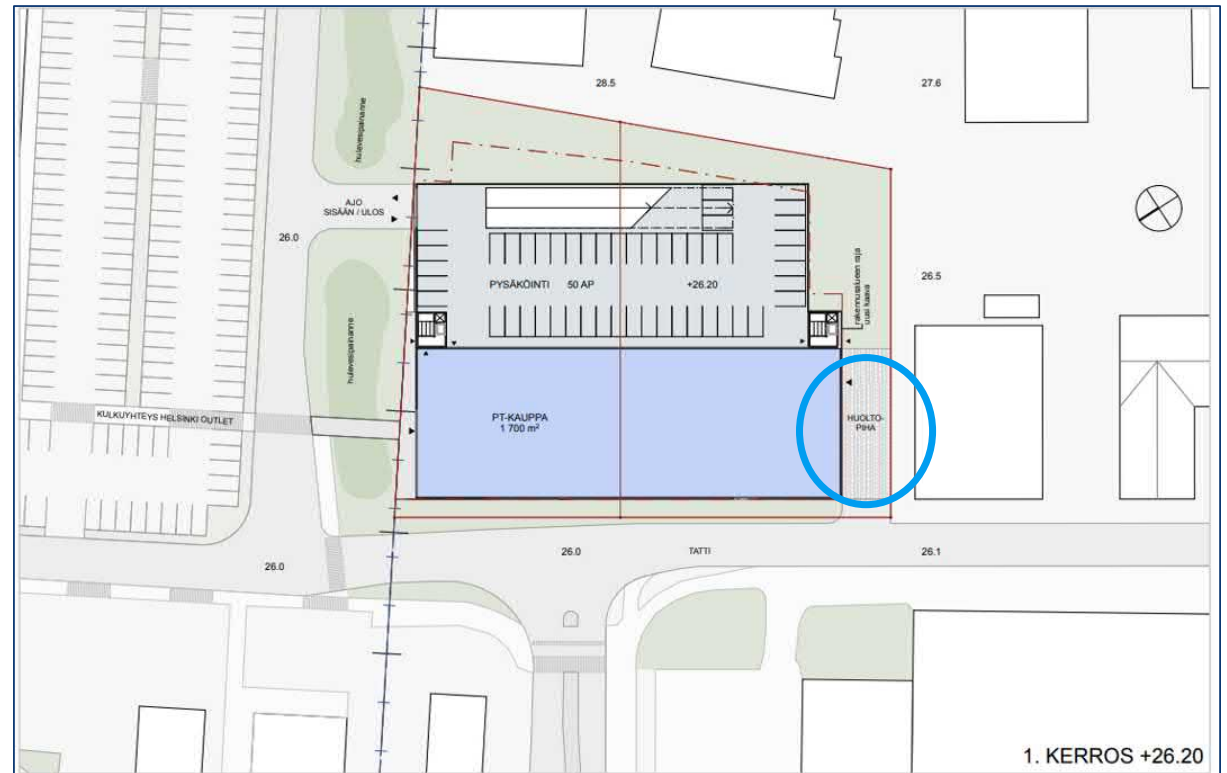
1. Huoltoliikenteen lähtökohdat
2. Huoltoliikenteen toiminnallisuuden arviointi
3. Vaihtoehtoverailut
4. Yhteenveto ja johtopäätökset

1. Huoltoliikenteen suunnittelun lähtökohdat

- Työssä tarkasteltiin päivittäistavarakaupan huoltoliikenteen ajajärjestelyitä sekä määritettiin tarvittavia tilavarauksia
- Päivittäistavarakaupan huoltopihaa on suunniteltu tontin eteläpuolelle
- Huoltopihan tilavaraustarkasteluissa käytettiin mitoitusajoneuvona 12 metristä kuorma-autoa
- Suunniteltu huoltoliikenteen yhteys on Tatin suunnasta

Lähtökohtainen huoltoliikenteen suunnitteluperiaate:

- Piha-alueet tulisi mitoittaa niin, että ajoneuvot mahtuvat kääntymään piha-alueella kuormauspaikoille, tai niin että piha-alueet olisivat läpiajettavia, jolloin peruuttamista tapahtuisi mahdollisimman vähän.
- Piha-alueiden tulisi olla liikenteeltään yksisuuntaisia siten, että autonkuljettaja laituriin peruuttaessa näkee omalta puoleltaan laiturin kuormauspaikan ja auton perän
- Rakennusten suunnittelussa pyritään siihen, että jalankulkua tulisi mahdollisimman vähän kuormauspaikoille, kuormauspihalle ja niille johtaville ajovyylille



2. Huoltopihan toiminnallisuuden arviointi

- Huoltopihan toiminnan arvioinnin tueksi on tutkittu muutamia erilaisia vaihtoehtoja huoltoliikenteen ajojärjestelyistä
- Tehdyt tarkastelut ovat karkeita tilavaurastarkasteluja ja niissä ei ole tarkoituksena ottaa kantaa huoltopihan kuormaustilojen laajuuteen tai kalustukseen. Tarkoituksena oli tuottaa tarkasteluja, joista ilmenee huoltoliikenteen vaatimat tilan tarpeet sisään- ja ulosajassa.

Tutkitut vaihtoehtotarkastelut:

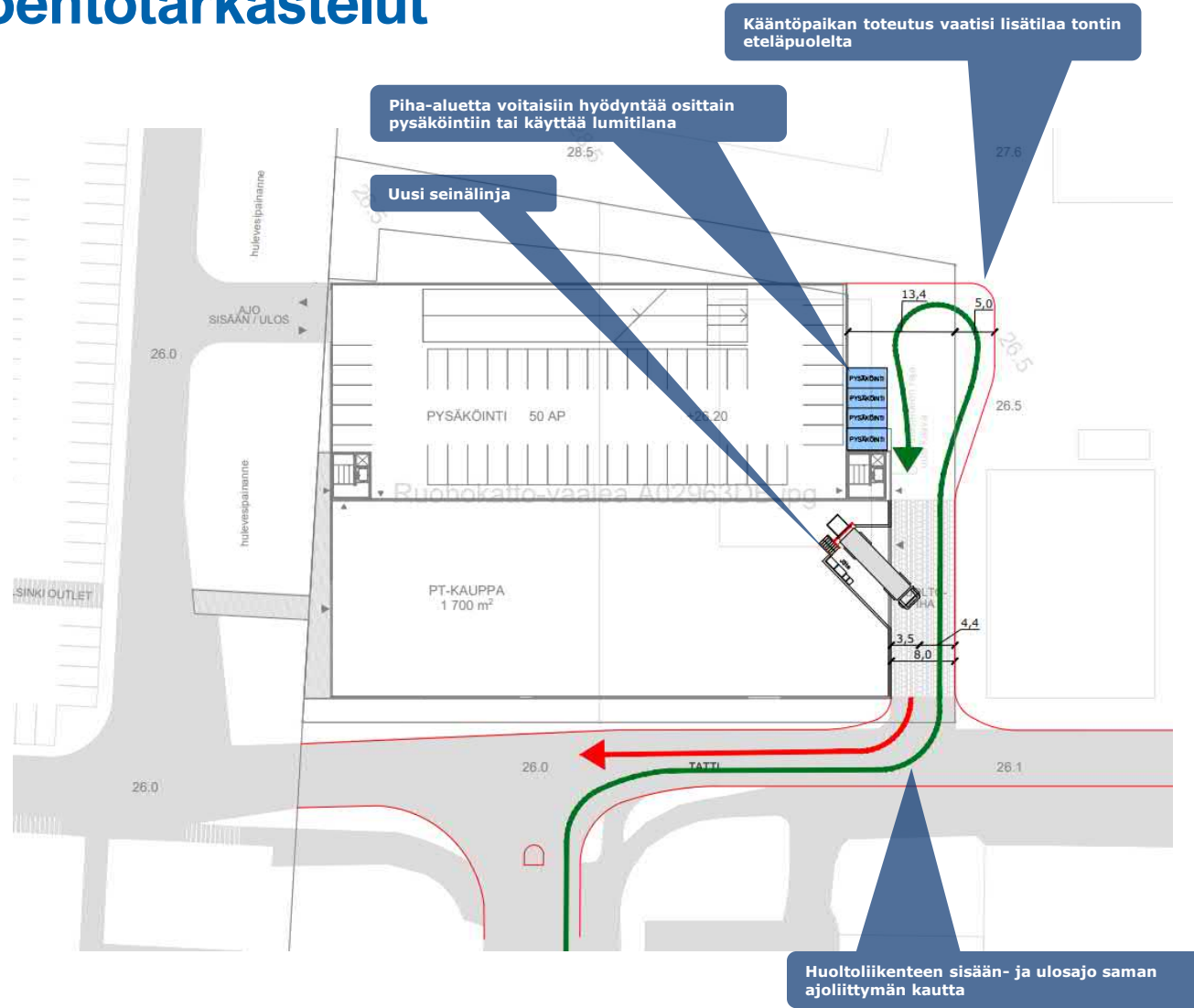
- VE-A: Huoltoliikenne operoisi oman ajoliittymän kautta ja ajokujan päässä olisi kääntöpaikka (vino huoltolaituri)
- VE-B: Huoltoliikenne operoisi oman ajoliittymän kautta ja peruutus suoraan huoltolaituriin (90 asteen huoltolaituri)
- VE-C: Huoltoliikenteelle toteutetaan pysäköintilaitosta myötäpäivään kiertävä läpiajettava yksisuuntainen ajoyhteys (vino huoltolaituri)
- VE-D: Vastaava toimintaperiaate kuin VE-C-vaihtoehdossa, mutta ajosuunta vastapäivään (vino huoltolaituri)



3. Huoltoliikenteen vaihtoehtotarkastelut

Huoltoliikenteen ajojärjestelyt (VE-A)

- Huoltoliikenne operoisi oman ajoliittymän kautta ja ajokujan päässä olisi kääntöpaikka
- Huoltopihan liikenne kaksisuuntaista
- Liikennematkaisu vaatii tontin eteläpuolelta lisätilaa (kaavarajan muutos), jotta ajokujan päähän saadaan toteutettua kääntöpaikka
- Periaatteena, että kuorma-auto peruuttaa vinolaituriin, jolloin huoltopiha levenee kaupan suuntaan
- Tavoitteena, että pysähdyksissä olevan kuorma-auton ohi pääsee ajamaan

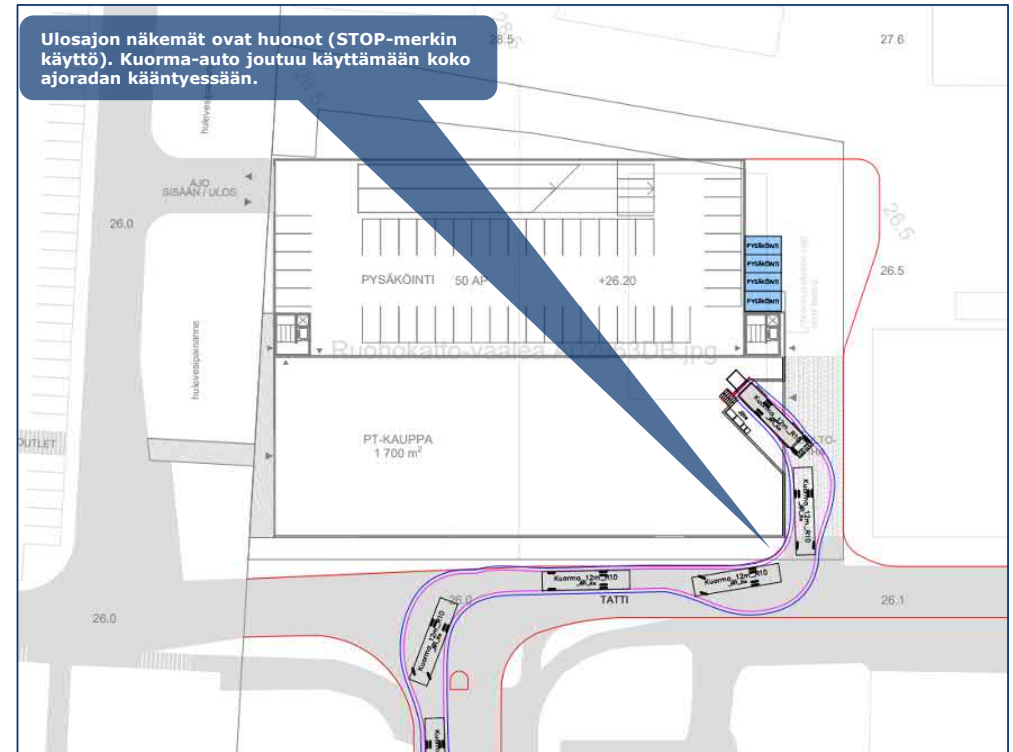


3. Huoltoliikenteen vaihtoehtotarkastelut

Huoltoliikenteen ajouratarkastelut (VE-A)



Sisäänajo

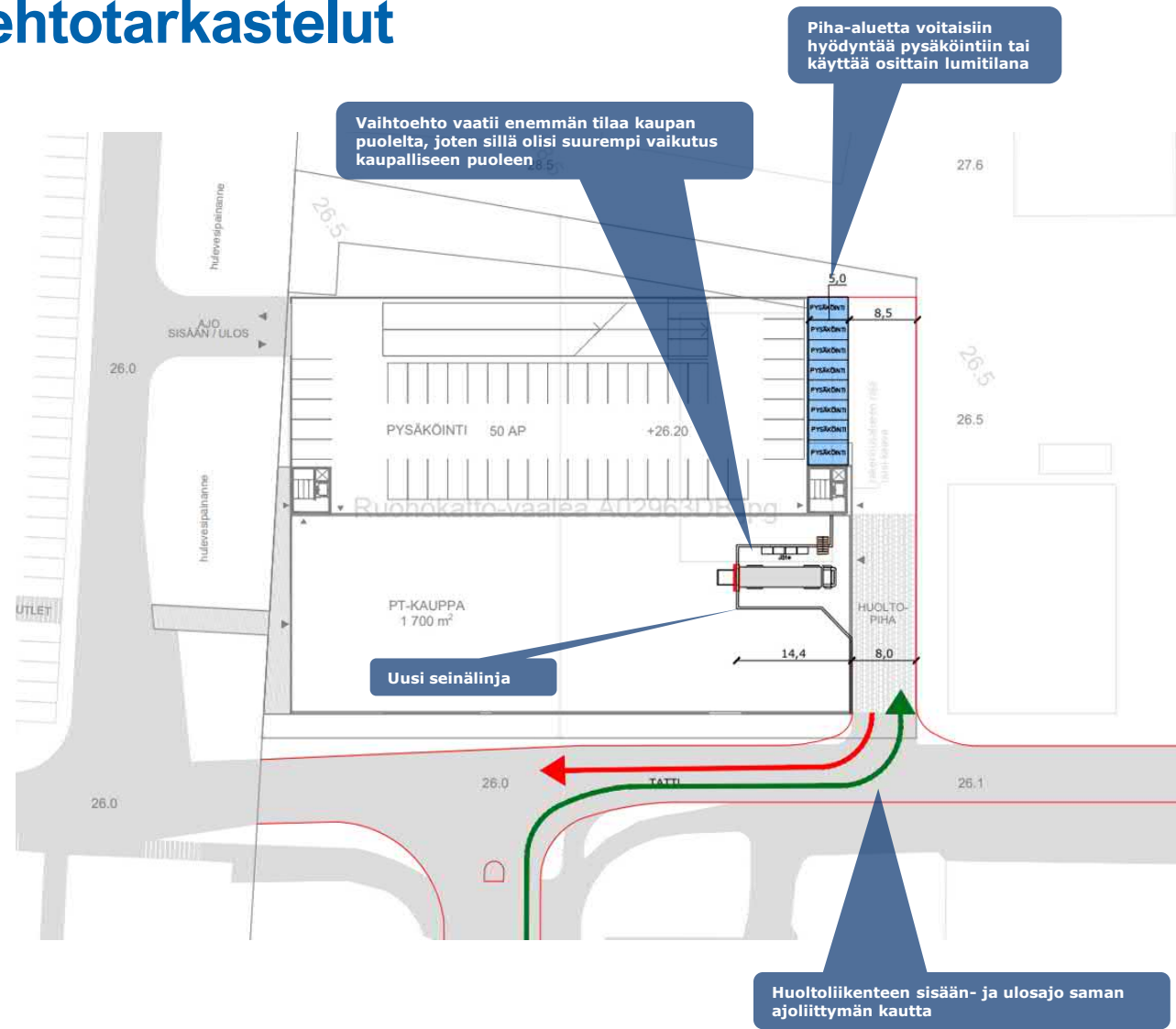


Ulosajo

3. Huoltoliikenteen vaihtoehtotarkastelut

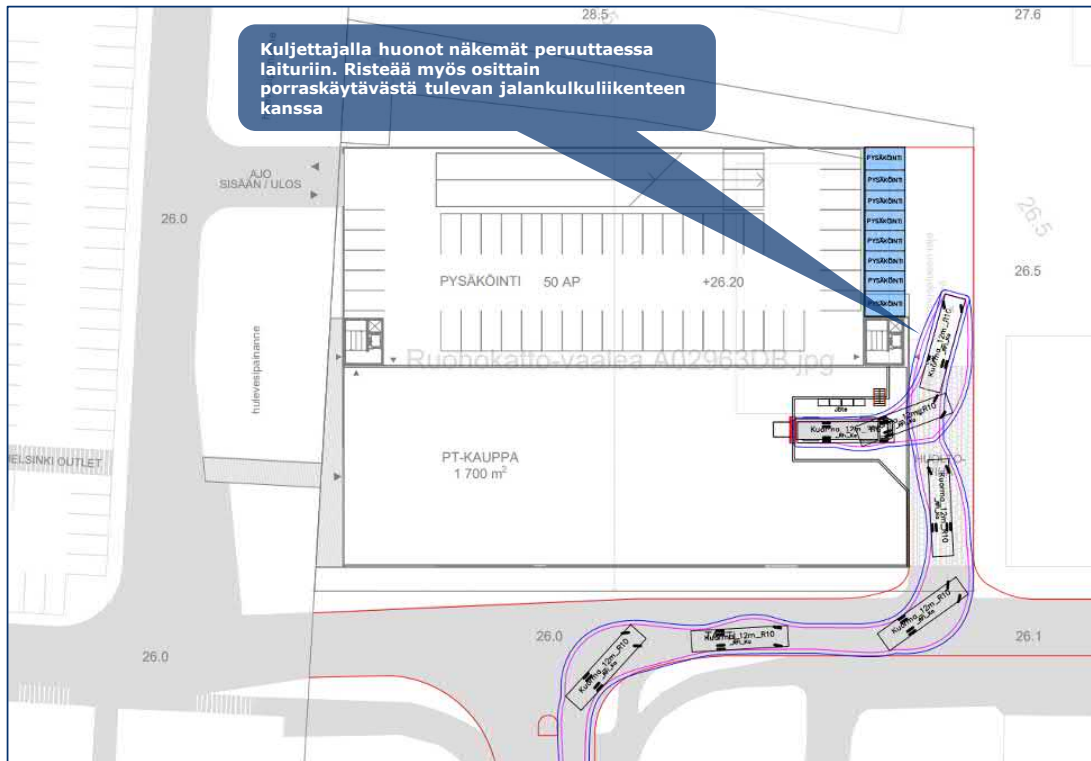
Huoltoliikenteen ajojärjestelyt (VE-B)

- Huoltoliikenne operoisi oman ajoliittymän kautta ja kuorma-auto peruuttaisi suoraan huoltolaituriin
- Huoltopihan liikenne kaksisuuntaista
- Periaatteena, että kuorma-auto peruuttaa 90 asteen kulmassa olevaan laituriin, jolloin huoltopiha levenee kaupan suuntaan
- Liikennratkaisu ei vaadi muutoksia tonttirajoihin, mutta olisi niin liikenteellisesti kuin myös kaupan toiminnallisuuden näkökulmasta huonompi ratkaisu

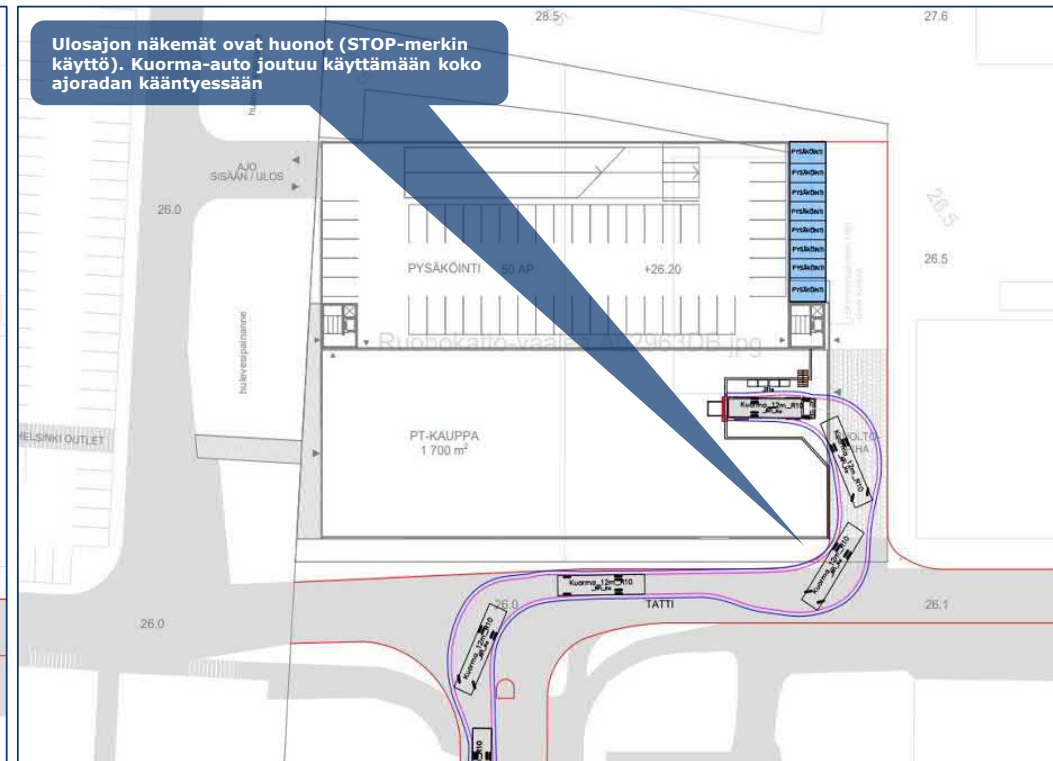


2. Huoltoliikenteen vaihtoehtotarkastelut

Huoltoliikenteen ajouratarkastelut (VE-B)



Sisäänajo

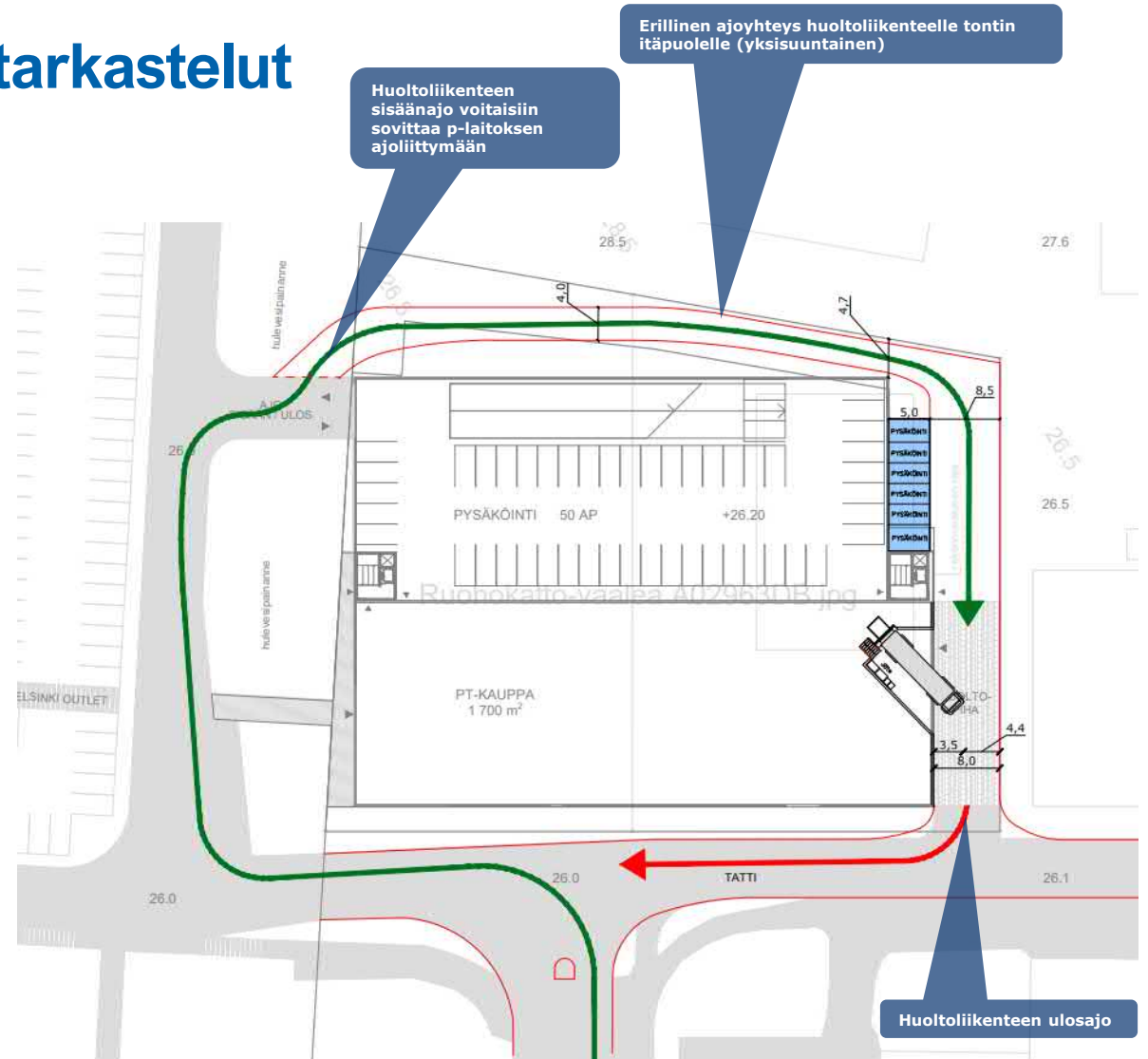


Ulosajo

Huoltoliikenteen vaihtoehtotarkastelut

Huoltoliikenteen ajojärjestelyt (VE-C)

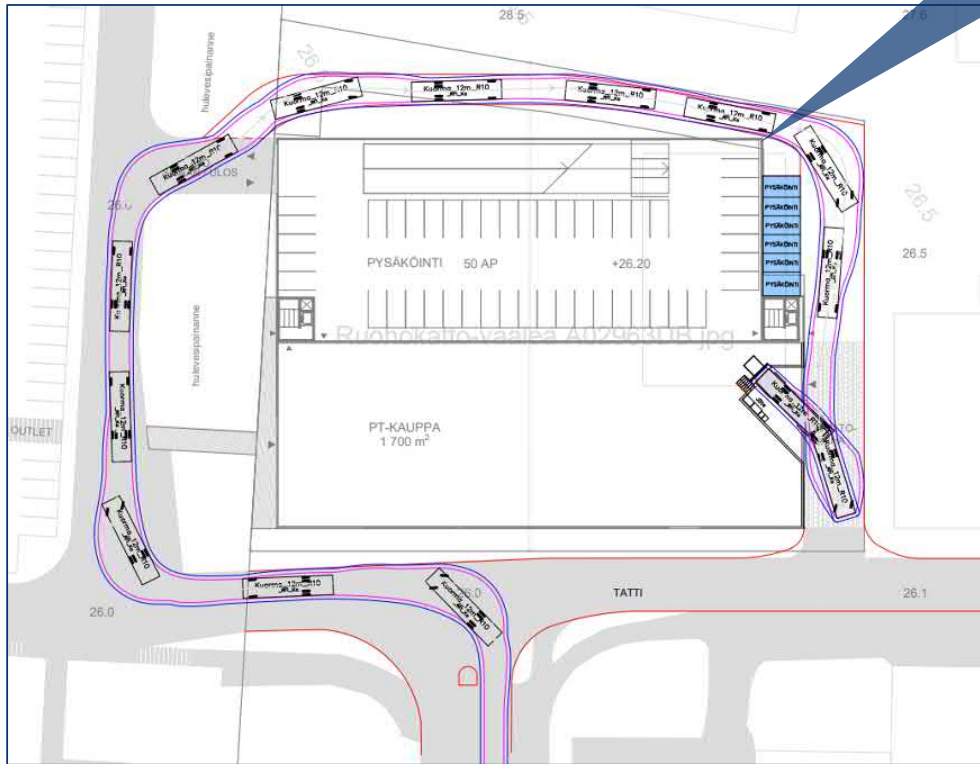
- Uusi yksisuuntainen ajoyhteys myötäpäivään pysäköintilaitoksen ympäri tontin itäpuolelle (mitoitus 12 metrinen kuorma-auto)
- Uusi ajoyhteys mahdollistaisi liikenteen yksisuuntaistamisen huoltopihalla ja vähentäisi näin peruuttelua huoltopihalla
- Vaihtoehtona myös sallia uuden ajoyhteyden käyttö vain huoltoliikenteelle, jolloin esimerkiksi muu liikenne voisi olla kaksisuuntaista pysäköintiin asti (Tatin suunnasta)
- Liikennesuunnitelma ei vaatisi muutoksia kaavarajoihin tai rakennuksen seinälinjaan, mutta vaatisi irtonaisen maamassan muokkausta ja mahdollisia kunnallistekniikan siirtoja (tontin itäpuolella)
- Periaatteena, että kuorma-auto peruuttaa vinolaituriin, jolloin huoltopiha levenee kaupan suuntaan
- Tavoitteena, että pysähdyksissä olevan kuorma-auton ohi pääsee ajamaan



3. Huoltoliikenteen vaihtoehtotarkastelut

Huoltoliikenteen ajouratarkastelut (VE-C)

Tiukka kulma, mutta näyttäisi siltä, että ei vaatisi muutoksia rakennuksen seinälinjaan



Sisäänajo



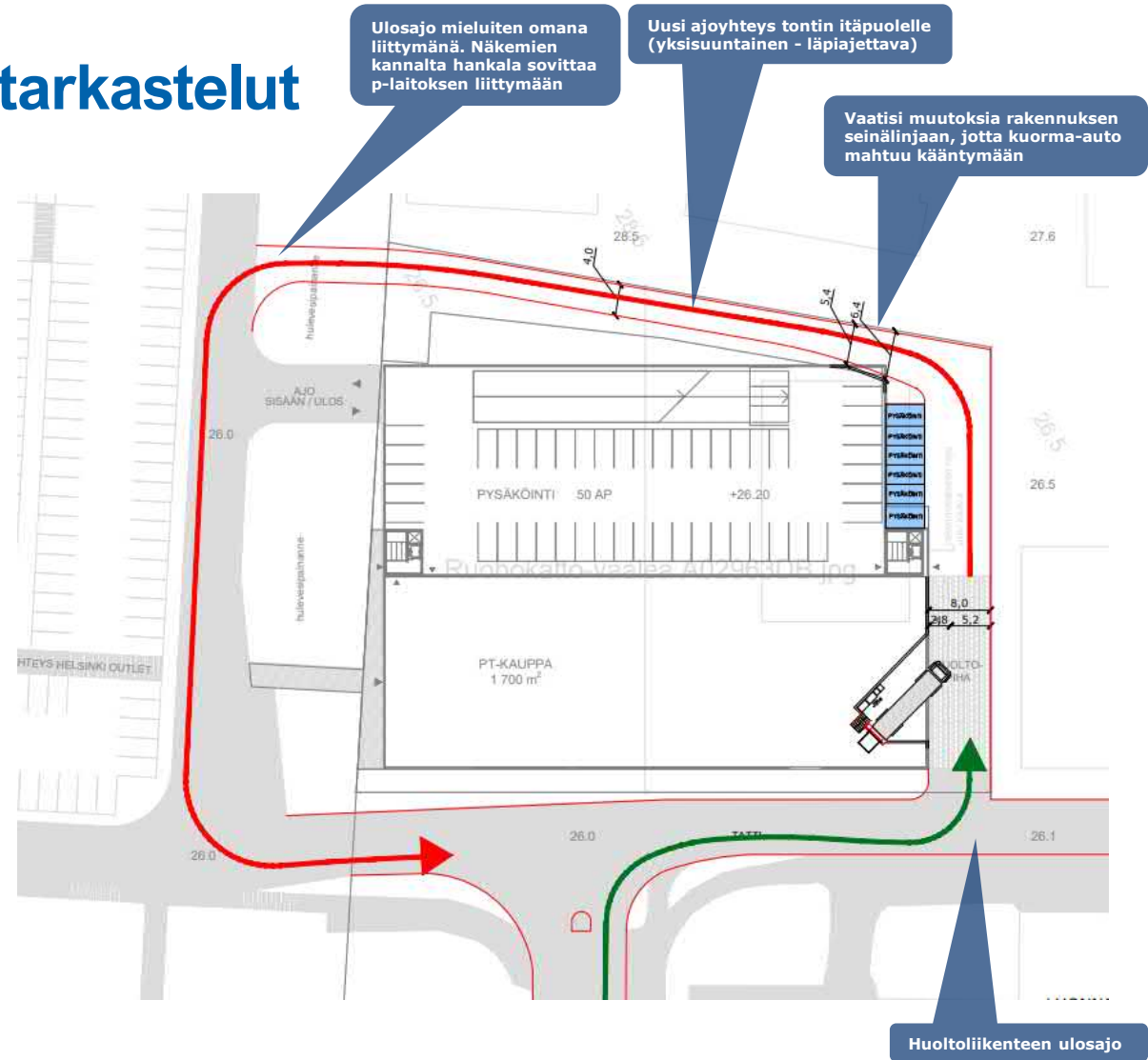
Ulosajo

Ulosajon näkemät ovat huonot (STOP-merkin käyttö). Kuorma-auto joutuu käyttämään koko ajoradan kääntyessään.

Huoltoliikenteen vaihtoehtotarkastelut

Huoltoliikenteen ajojärjestelyt (VE-D)

- Uusi yksisuuntainen ajoyhteys tontin itäpuolelle ja edelleen vastapäivään pysäköintilaitoksen ympäri (mitoitus 12 metrinen kuorma-auto)
- Uusi ajoyhteys mahdollistaisi liikenteen yksisuuntaistamisen ja vähentäisi näin huoltoliikenteen peruuttelua
- Vaihtoehtona myös sallia uuden ajoyhteyden käyttö vain huoltoliikenteelle, jolloin esimerkiksi muu liikenne voisi olla kaksisuuntaista pysäköintiin asti (Tatin suunnasta)
- Liikenneratkaisusta ei vaikutuksia kaavarajoihin, mutta ratkaisu vaatisi muutoksia rakennuksen seinälinjaan. Ratkaisu vaatisi myös irtotilan maamassan muokkausta ja mahdollisia kunnallistekniikan siirtoja (tontin itäpuolella).
- Periaatteena, että kuorma-auto peruuttaa vinolaituriin, jolloin huoltopiha levenee kaupan suuntaan
- Tavoitteena, että pysähdyksissä olevan kuorma-auton ohi pääsee ajamaan

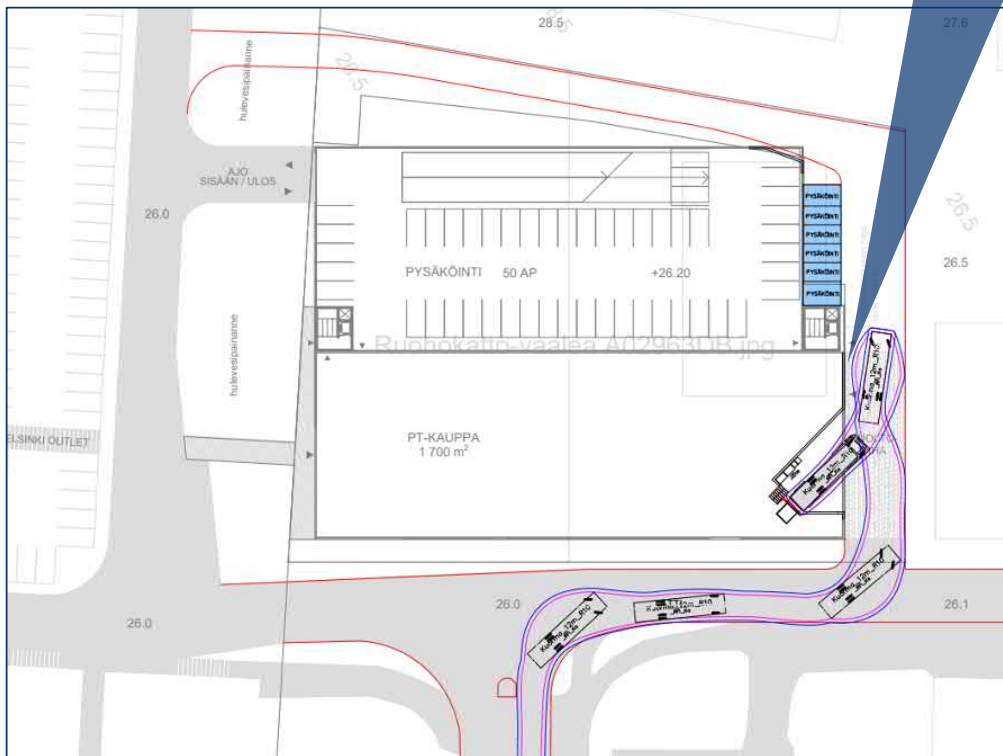


3. Huoltoliikenteen vaihtoehtotarkastelut

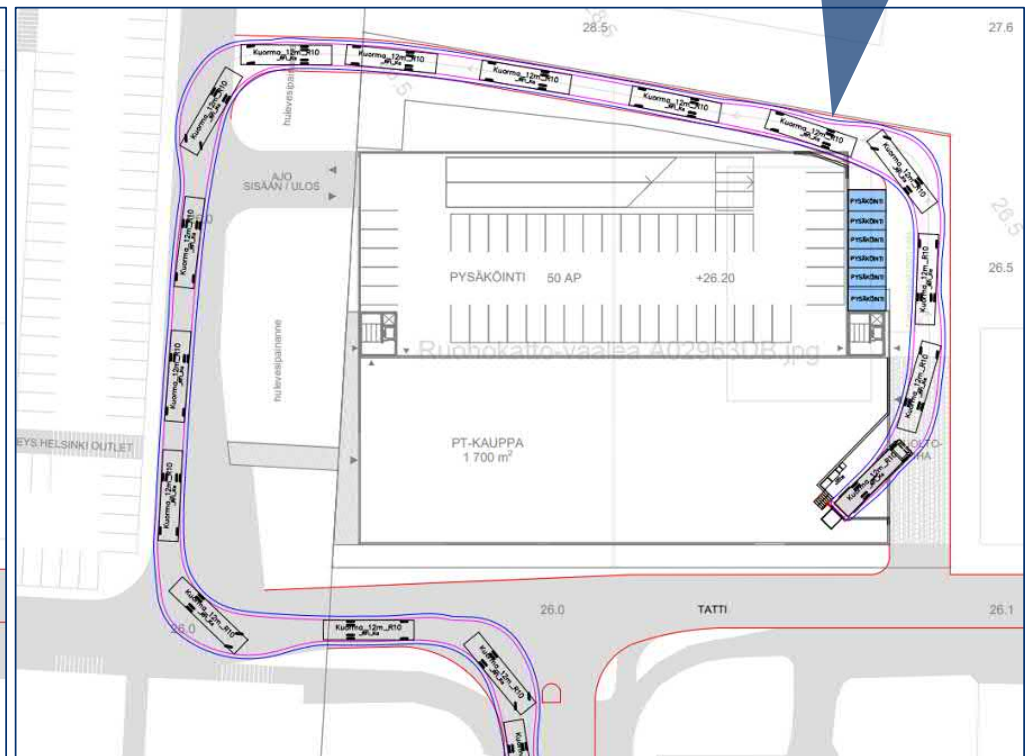
Huoltoliikenteen ajouratarkastelut (VE-D)

Vältetään huoltoliikenteen peruuttelu porraskäytävän läheisyydessä

Käännös tiukka: vaatisi muutoksia rakennuksen seinälinjaan

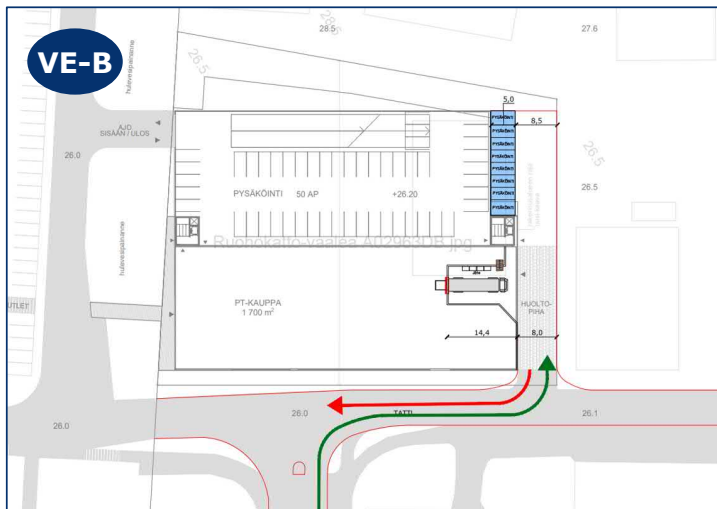
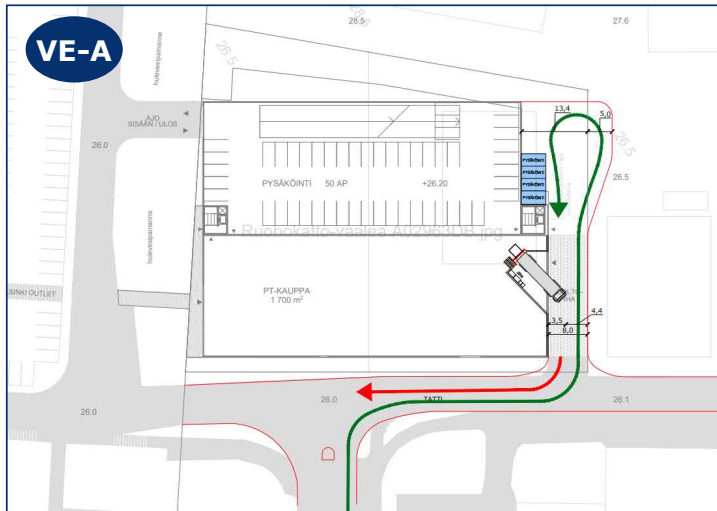


Sisäänajo



Ulosajo

Vaihtoehtovertailua



Huoltoliikenteen ajojärjestelyt (VE-A)

- Huoltoliikenteen järjestelyt "keskitetty" kokonaisuudessaan rakennuksen eteläpuolelle
- Liikenne ratkaisu on huoltoliikenteen toiminnallisuuden näkökulmasta toimiva, mutta ei liikenteellisesti turvallisin vaihtoehto
- Vinolaiturilla saadaan vähennettyä tarvetta laajentaa huoltopihaa kaupan puolelle, joten sillä on hyvä vaikutus myös kaupan toiminnalliseen puoleen

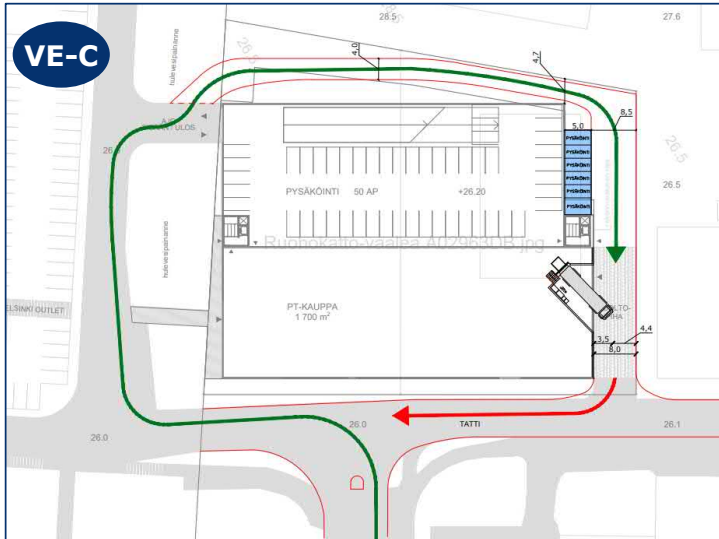
- Kääntöpaikan johdosta muutoksia kaavarajoihin (ei pysyt omalla tontilla)
- Huoltoliikenteen kohdalla paljon peruuttelua
- Kääntöpaikan takia piha-aluetta ei voida täysin hyödyntää

Huoltoliikenteen ajojärjestelyt (VE-B)

- Huoltoliikenteen järjestelyt "keskitetty" kokonaisuudessaan rakennuksen eteläpuolelle
- Ei muutoksia kaavarajoihin
- Liikenne ratkaisu on huoltoliikenteen toiminnallisuuden näkökulmasta toimiva, mutta ei liikenteellisesti turvallisin vaihtoehto

- Tiukka mitoitus
- Huonommat näkemät peruuttaessa (kuorma-auton peruuttaessa laiturin)
- Huoltoliikenne voi ristetty osittain jalankulun kanssa (kuorma-auton peruuttaessa laiturin)
- Suurempi vaikutus kaupan toiminnalliseen pinta-alaan (huoltopihan pinta-ala suurempi)

Vaihtoehtovertailua



Huoltoliikenteen ajojärjestelyt (VE-C)

- Huoltoliikenteen järjestelyt "keskitetty" kokonaisuudessaan rakennuksen itä- ja eteläpuolelle
- Ei muutoksia kaavarajoihin
- Liikenneratkaisu on huoltoliikenteen toiminnallisuuden ja liikenneturvallisuuden näkökulmasta hyvä vaihtoehto vaikka kiertoa tulee jonkun verran
- Vinolaiturilla saadaan vähennettyä tarvetta laajentaa huoltopihaa kaupan puolelle, joten sillä on hyvä vaikutus myös kaupan toiminnalliseen puoleen
- Kääntöpaikkaa ei tarvittaisi, joten tilaa jäisi myös muulle toiminnolle kuten esimerkiksi pysäköinnille
- Huoltoliikenteen operointi helpottuu ja peruuttelu vähenee, kun on läpiajomahdollisuus

- Uuden ajoyhteyden sovittaminen tontin itäpuolelle (irtonaisen maamassan muokkaukset ja mahdolliset kunnallistekniikan siirrot)
- Huoltoliikenne väistämisvelvollinen pysäköintilaitoksesta tulevalle liikennevirralle

Huoltoliikenteen ajojärjestelyt (VE-D)

- Huoltoliikenteen järjestelyt "keskitetty" kokonaisuudessaan rakennuksen itä- ja eteläpuolelle
- Ei muutoksia kaavarajoihin
- Liikenneratkaisu on huoltoliikenteen toiminnallisuuden ja liikenneturvallisuuden näkökulmasta hyvä vaihtoehto vaikka kiertoa tulee jonkun verran
- Vinolaiturilla saadaan vähennettyä tarvetta laajentaa huoltopihaa kaupan puolelle, joten sillä on hyvä vaikutus myös kaupan toiminnalliseen puoleen
- Kääntöpaikkaa ei tarvittaisi, joten tilaa jäisi myös muulle toiminnolle kuten esimerkiksi pysäköinnille
- Huoltoliikenteen operointi helpottuu ja peruuttelu vähenee, kun on läpiajomahdollisuus

- Uuden ajoyhteyden sovittaminen tontin itäpuolelle (irtonaisen maamassan muokkaukset ja mahdolliset kunnallistekniikan siirrot)
- Rakennuksen seinälinjan muutokset
- Vaatisi erillisen ulosajoliittymän

4. Yhteenveto ja johtopäätökset

- Päivittäistavarakaupan huoltotoiminnalle varattu piha-alue on tilavaraukseltaan pieni, joka aiheuttaa tiettyjä vaikutuksia ja reunaehtoja huoltoliikenteen ajojärjestelyiden suunnittelulle
- Vaihtoehtojen VE-A ja VE-B liikennetkaisu pohjautuvat siihen, että huoltopihan toimintojen ajoyhteydet sijoittuvat alkuperäisen idean pohjalta tontin eteläpuolelle. Tontin eteläpuoli on ahdas, joka aiheuttaa tiettyjä reunaehtoja huoltoliikenteen toiminnan suunnittelulle. Huoltoliikenteen operoinnin kannalta liikennetkaisuista saadaan toimivia, mutta liikenneturvallisuuden näkökulmasta liikennetkaisu eivät ole parhaita vaihtoehtoja. Liikennetkaisu sisältävät paljon huoltoliikenteen peruuttelua ja ratkaisu muodostavat myös reuna-ehtoja myös kaupan ja piha-alueen suunnittelulle.
- Vaihtoehtojen VE-C ja VE-D liikennetkaisu pohjautuvat siihen, että tontin itäpuolelle toteutettaisiin uusi ajoyhteys. Uusi ajoyhteys mahdollistaisi liikenteen yksisuuntaistamisen ja näin myös huoltoliikenteen läpiajomahdollisuuden. Nämä vaihtoehdot ovat lähtökohdiltaan niin huoltoliikenteen operoinnin kuin myös liikenteenturvallisuuden kannalta parempia kuin vaihtoehdot A ja B. Läpiajomahdollisuuden vuoksi huoltoliikenteen operointia saadaan sujuvammaksi ja turvallisemmaksi, koska peruuttelu vähenee. Liikennetkaisu huonona puolena on lisäkustannukset tontin itäpuolen korkoeron ja kunnallistekniikan takia.
- Kaupan pinta-alan optimoinnin kannalta huoltoliikenteen vinolaituriratkaisu ovat parempia, koska ne vievät vähemmän tilaa kaupan toiminnallisesta pinta-alasta.
- Kaikki vaihtoehdot vaativat huoltopihan laajentamista kaupan puolelle niin, että kuorma-autot pääsevät peruuttamaan laituriin. Mikäli huoltopiha halutaan kattaa myös huoltopihan osalta niin suunnittelussa tulee ottaa huomioon huoltotoiminnan tarvittava vapaa korkeus. Jätehuollossa voi olla tarpeen sijoittaa huoltopihalle vaihdettavia jätepuristimia, jotka lisäävät vapaan korkeuden vaatimusta.
- Jatkosuunnittelussa on suunniteltava/huomioitava huoltopihan tarvittavat rakenteet ja laitteet/kalusteet (mm. jätehuolto). Näillä voi olla myös vaikutusta huoltopihan laajuuteen ja sitä myötä toiminnallisuuteen ja tilavarauksiin.



Helsinki Outlet pysäköintilaitos
Kaavamuutos
Kaupallisten vaikutusten arviointi
30.8.2023

REALIDEA

Sisältö

• Hankkeen lähtökohdat.....	3
• Hankkeen kuvaus	
• Maakuntakaava	
• Yleiskaava	
• Asemakaava	
• Sijainti ja saavutettavuus.....	8
• Sijainti kaupunkirakenteessa	
• Liikenneverkko ja saavutettavuus	
• Vantaan ratikka	
• Alueen kaupallinen tarjonta ja kilpailutilanne.....	12
• Kaupan hankkeet lähialueella	
• Porttipuiston kaupallinen tarjonta	
• Päivittäistavarakaupan kilpailutilanne	
• Vaikutusalue ja ostovoima.....	16
• Päivittäistavarakaupan vaikutusalue	
• Vaikutusalue sovitettuna pienalueisiin	
• Päivittäistavarakaupan vaikutusalueen ostovoima	
• Ostovoimasta johdettu pinta-alatarve	
• Hankkeen osuus kaupan kokonaispinta-alasta	
• Kaupallisten vaikutusten arviointi.....	22
• Vaikutukset suhteessa kehittämistavoitteisiin	
• Uusi liiketila suhteessa liiketilatarpeeseen	
• Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja ostovoiman suuntautumiseen	
• Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen sekä alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	
• Yhteenveto ja johtopäätökset.....	27

Helsinki Outletiin suunnitellaan laajennusta, jonka alle jää huomattava osa pysäköintialueesta. Näitä pysäköintipaikkoja korvaamaan ja laajentuvan keskuksen tarpeita vastaamaan suunnitellaan hanketta, jossa rakennetaan viereiselle kiinteistölle pysäköintitalo, jossa on myös 1700 k-m² liiketilaa päivittäistavarakaupalle.

Tämän työn tarkoituksena on selvittää ja arvioida hankkeen kaupallisia lähtökohtia ja vaikutuksia.

Tämän selvityksen rinnalla laaditaan Rambollin toimesta myös liikenteellisten vaikutusten arviointi.

Työryhmä:
Realidea Oy Laura Narvo
 Riina Korhonen
 Jori Heinonen
 Olli Kovanen
 Markku Hietala

1. Hankkeen lähtökohdat

2. Sijainti ja saavutettavuus
3. Alueen kaupallinen tarjonta ja kilpailutilanne
4. Vaikutusalue ja ostovoima
5. Kaupallisten vaikutusten arviointi
6. Johtopäätökset



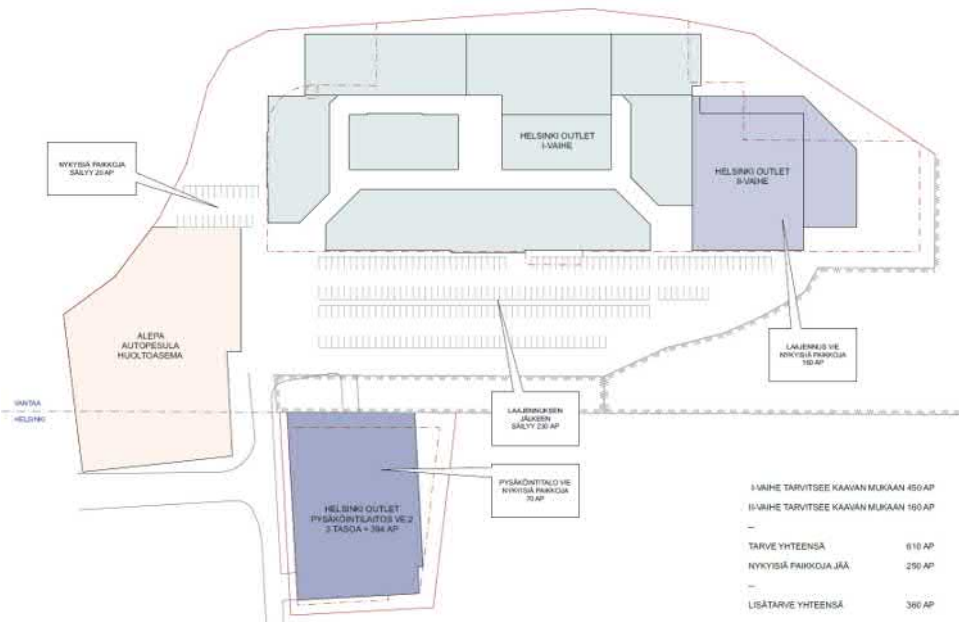
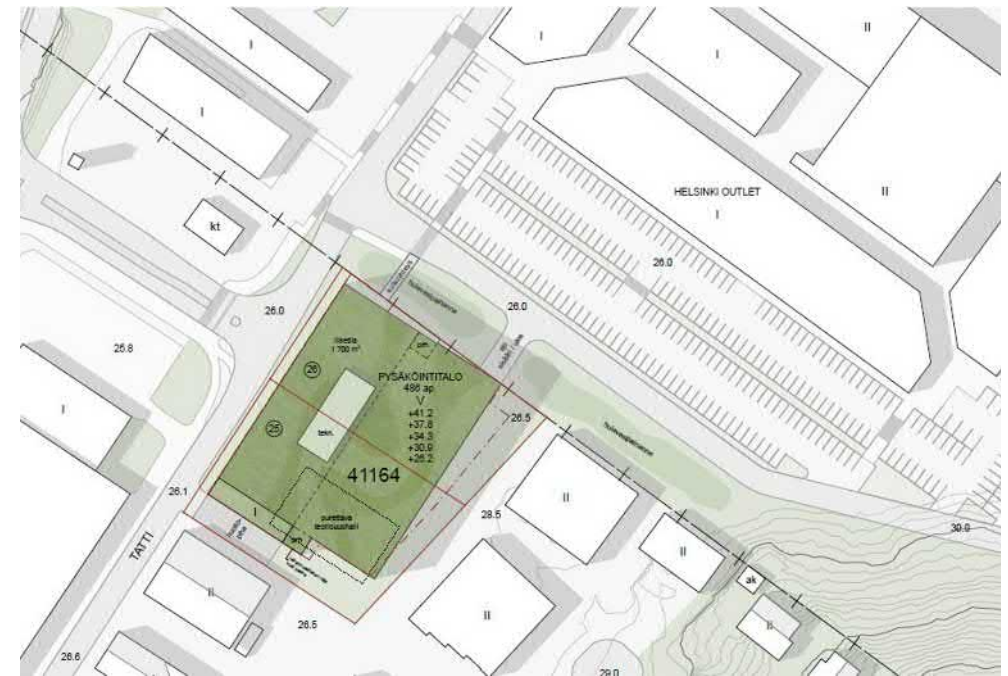
Hankkeen kuvaus

KOy Vantaan Porttipuisto suunnittelee Helsinki Outletin laajennusta (6 606 k-m²) nykyisen pysäköintialueen päälle. Laajennus sisältää nykyisen kaltaista erikoiskauppaa ja ravintoloita. Laajennus vie nykyisistä pysäköintipaikoista 160, ja lisäksi laajennus itsessään lisää pysäköintipaikkojen tarvetta.

Kasvanutta pysäköintitarvetta palvelemaan suunnitellaan pysäköintitaloa viereisille kiinteistöille 91-41-164-26 ja 91-41-164-25 osoitteissa Tatti 13 ja Tatti 15. Tällä hetkellä ko. kiinteistöillä sijaitsee pysäköintikenttä ja teollisuusrakennus.

Uuteen pysäköintitaloon on kaavailtu jopa **486 autopaikkaa** yhteensä neljään kerrokseen sekä **1 700 m² liiketilaa** pysäköintitalon katutasoon. Yhteensä koko pysäköintitalon kerrostasoala on 15 650 kt-m².

Pohjakerroksen liiketila on suunniteltu yhdelle supermarket-kokoluokan **päivittäistavarakaupalle**. Pysäköintitalosta 29 autopaikkaa osoitetaan päivittäistavarakaupan asiakkaille.



Päivittäistavarakauppa ry:n määritelmän mukaan **supermarket** on päivittäistavaramyymälä, jonka myyntipinta-ala on yli 400 m² ja jossa elintarvikkeiden osuus on yli puolet myyntipinta-alasta. Tilastoissa supermarketmyymälät jaetaan suuriin eli yli 1 000 m² ja pieniin eli 400–1 000 m² myymälöihin, joita kutsutaan myös yleisesti marketeiksi.

Tässä selvityksessä **supermarket-kokoluokalla** tarkoitetaan noin 1000-2500 m² myymälää, jossa elintarvikkeiden osuus on yli puolet pinta-alasta.

Uusimaa-kaava 2050 (maakuntakaava)

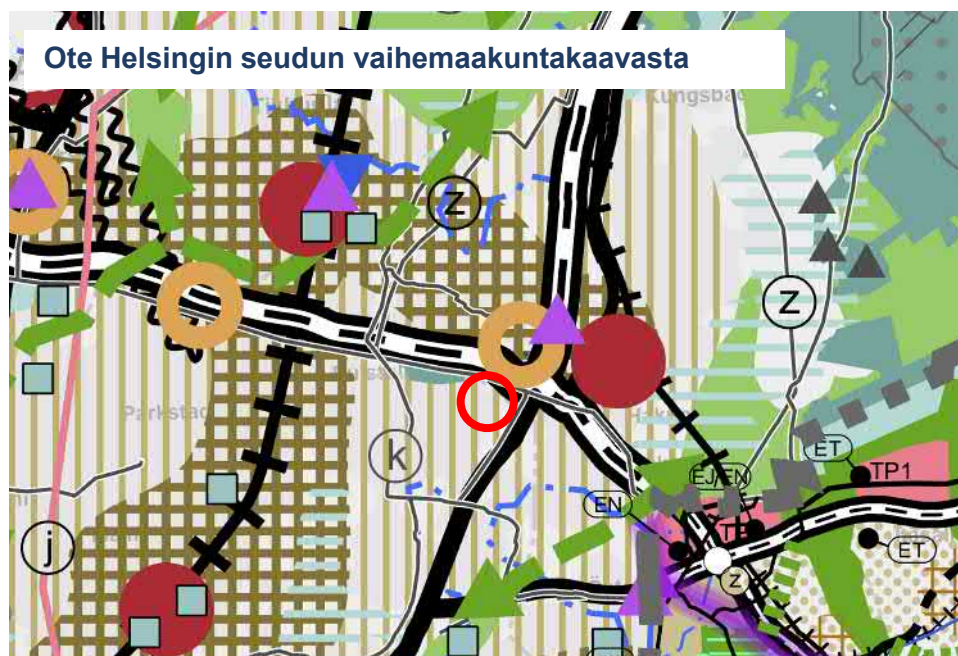
Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) kohdealue kuuluu **Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen**. Kaavaselostuksen mukaan vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

Toisaalta on tulkittavissa, että Helsinki Outlet, jonka kanssa hanke on samaa kokonaisuutta, on osa pääosin Kehä III:n pohjoispuolella sijaitsevaa Porttipuiston aluetta, joka on merkitty kaavassa **kaupan alueeksi**, ja osaksi **Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä**. Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä kehitetään muuta taajamatoimintojen vyöhykettä tehokkaammin, perustuen kestävään liikkumiseen ja verkostomaiseen kaupunkirakenteeseen. Kaupan alue -merkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset keskustatoimintojen

ulkopuoliset vähittäiskaupan suuryksiköt. Alueen laajuus ja sijainti on määriteltävä suunnittelussa niin, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden ja toteuttaminen kytkeytyy saavutettavuuteen joukkoliikenteellä, pyöräillen ja kävelen.

Sekä Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä että Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä merkitykseltään seudullisten **vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja on 10 000 k-m²** keskustahakuisessa kaupassa (päivittäistavarakauppa ja muu erikoiskauppa), ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Hakunila on merkitty vaihemaakuntakaavassa kohdetta lähimmäksi keskustatoimintojen alueeksi.



- Hanke sijaitsee maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen ja Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen rajalla.
- Hankkeen päivittäistavarakaupan koko (1 700 m²) alittaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön rajan. Koko Helsinki Outletin kokonaisuus ylittää rajan jo tällä hetkellä.
- Kaupan sijainti keskustan ulkopuolella on perusteltu, sillä se on osa Porttipuiston kaupan aluetta. Hanke täydentää Helsinki Outletin ja koko Porttipuiston alueen kaupallista tarjontaa, ja kaupallisen pinta-alan lisäys on pieni suhteessa lähialueen ja Porttipuiston tarjontaan.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2016

Helsingin nykyinen yleiskaava (Yleiskaava 2016) on tullut voimaan joulukuussa 2018. Yleiskaavan vision aikajänne yltää vuoteen 2050.

Hanke sijoittuu yleiskaavassa **Toimitila-alueeksi** osoitetulle alueelle. Kaavamääräyksen mukaan aluetta kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistyksen käyttöön. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei sallita. Toimitila-alueille ei ole erikseen osoitettu mitoitusta, vaan mitoitukset vastaavat 2. vaihemaakuntakaavassa osoitettuja lukuja.

Yleiskaavassa mainitaan, että keskustan ulkopuolelle sijoittuvan alle 2 000 m² myymälän sijainnin tulee olla saavutettavissa **kestävän kulkumuodoin**, lähialueen **ostovoiman on oltava riittävä** eivätkä myymälän vaikutukset saa olla **haitalliset kehitettäville keskusta-alueille**. Pelkästään autoliikenteeseen nojautuvia paikkoja ei suositella.

Toisaalta yleiskaavan mukaan palvelut hyötyvät toistensa läheisyydestä ja palvelujen tulisi muodostua ryppäiksi tai nauhoiksi kaupunkirakenteessa.

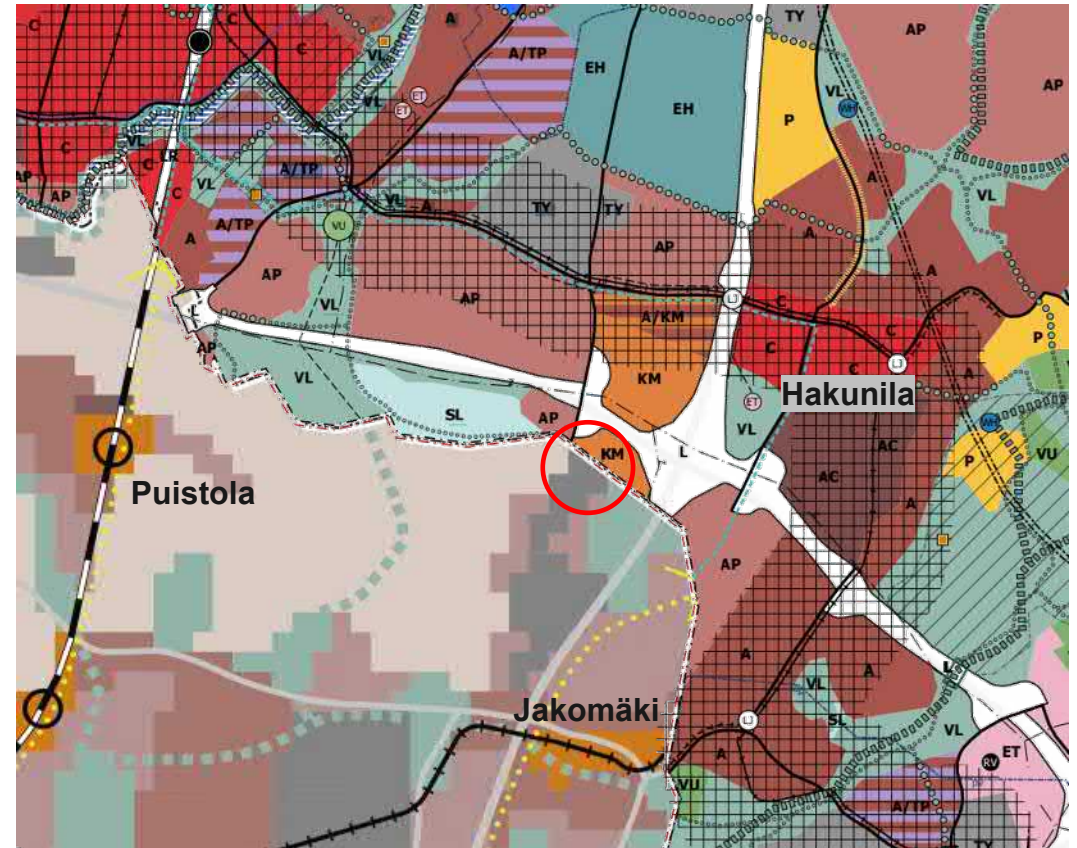
Lähimmät lähikeskustaksi osoitetut alueet Helsingin puolella ovat Jakomäki ja Puistola, ja lähimmät Helsingin liike- ja palvelukeskustat ovat Malmi ja Kontula.

Vantaan Yleiskaava 2020

KM-alueet on varattu kaupallisille palveluille ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille elinkeinotoiminnoille. Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittelussa tulee kiinnittää huomiota, ettei niiden **sijoittamisella heikennetä keskustakaupan toimintaedellytyksiä**.

Porttipuistossa alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia keskustahakuisen erikoiskaupan suuryksiköitä **sekä palvelurakennetta tukevaa uutta vähittäiskauppaa**, läheiset keskustatoimintojen alueet huomioon ottaen.

Yhdistelmä Helsingin ja Vantaan voimassa olevista yleiskaavoista.



Kauppa toimialan **Porttipuistossa** tulee olla sellaista, ettei se haittaa keskustakaupan kehittämistä. Aluetta tulee kehittää tavalla, joka tukee asioimista kevyellä ja joukkoliikenteellä. Alueelle voidaan sallia A/KM-merkinnän alueelle päivittäistavarakauppoja, jotka palvelevat lähiasutusta ja tukeutuvat asuntorakenteeseen (alle 1 000 k-m²).

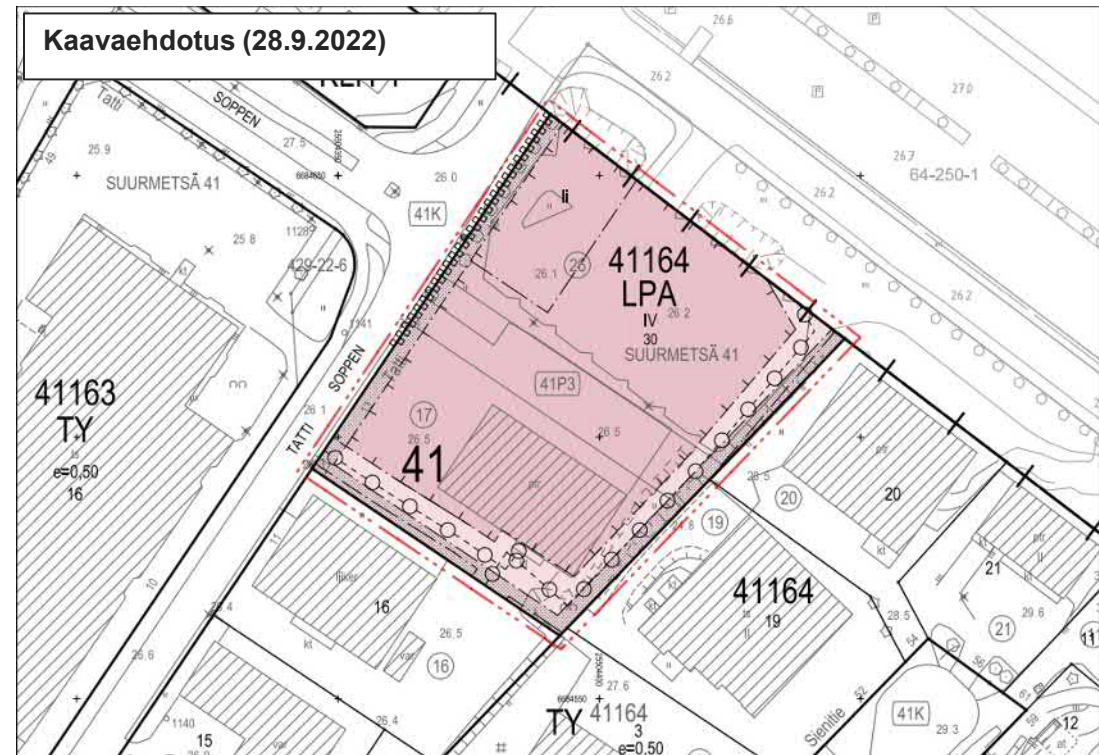
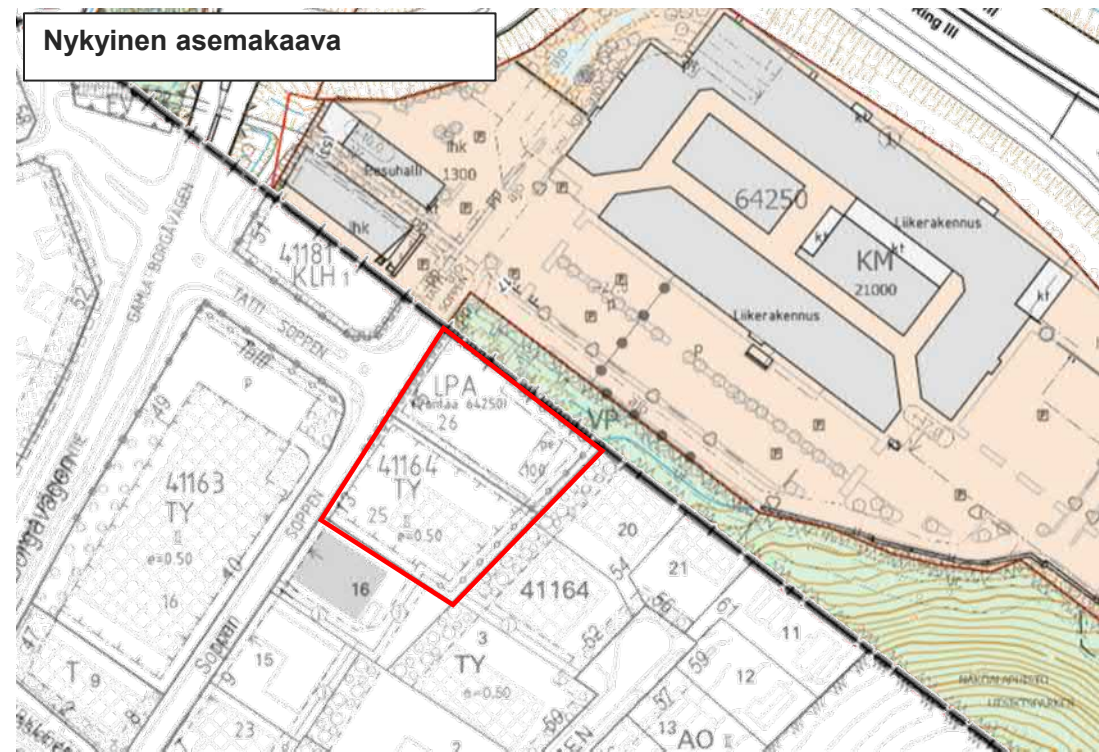
Vantaalla lähisin keskustatoimintojen alue on Hakunila (kaavamerkintä C). Hakunilaan voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Lähin Vantaan liike- ja palvelukeskusta on Tikkurila.

Asemakaava

Nykyisessä asemakaavassa suunnitella oleva rakennus sijaitsee kaavamerkintöjen LPA ja TY alueella.

Korttelissa on vireillä asemakaavan muutos. Uudessa kaavaehdotuksessa (28.9.2022) kaavamerkintä on LPA (Pysäköintipaikkojen korttelialue). Kaavaehdotuksen mukaan pysäköintilaitokseen tulee toteuttaa katukuvaa elävöittävää liiketilaa vähintään 400 k-m².

Nykyinen 28.9.2022 päivätty asemakaavaehdotus ei liiketilojen puolesta vastaa hankkeen suunnitelmia päivittäistavarakaupan sijoittamisesta pysäköintilaitokseen.



- ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MAARÄYKSET**
- LPA**
Pysäköintipaikkojen korttelialue.
 - 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
 - +—
Kaupungin raja.
 - — — — —
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
 - 41
41164
IV
Osa-alueen raja.
 - 41
41164
IV
Kaupunginosan numero.
 - 41
41164
IV
Korttelin numero.
 - Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
 - Rakennusala.
 - Liiketilojen rakennusala. Tilojen vähimmäismäärä on 400 kerrosalanelömetriä 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 ajoneuvoliikennettä.
 - 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 rasvanerottelukalvoilla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johtavalla ilmanvaihtohormilla.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Liiketiloihin tulee olla suuret ikkunat Tatti suuntaan ja esteetön sisäänkäynti suoraan maantasosta.

Rakennuksen kaikki julkisivut tulee käsitellä yhtenäisesti.

Julkisivuja tulee elävöittää materiaalien, värien tai viherrakentamisen keinoin.

Rakennusten malhos-, plha-, yms. valaistus tulee suunnitella, suunnata ja säätää siten, ettei se aiheuta häiriötä tai häikäisyä vierailijalle asunto- tai virkistysalueille tai liikenneväylille.

Rakennuksissa on oltava viherrakentaminen.

Kerrostasojen tulee olla tasalattaisia.

Tekniset laitteet sekä malnoslaitteet tulee integroida rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin.

PIHAT JA ULKOALUEET

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

YMPÄRISTÖTEKNIikka

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

1. Hankkeen lähtökohdat

2. Sijainti ja saavutettavuus

3. Alueen kaupallinen tarjonta ja kilpailutilanne

4. Vaikutusalue ja ostovoima

5. Kaupallisten vaikutusten arviointi

6. Johtopäätökset



Sijainti kaupunkirakenteessa

Helsinki Outlet sijaitsee Lahdenväylän ja Kehä III:n risteyksessä, Vantaan ja Helsingin rajalla. Helsinki Outletin myymälät sijaitsevat Vantaalla ja suunnitteilla oleva pysäköintirakennus ja liiketila Helsingin kaupungin puolella Heikinlaakson teollisuusalueella. Helsinki Outlet on osa Porttipuiston kaupallista aluetta, joka jatkuu Kehä III:n pohjoispuolella.

Hankkeen välittömässä läheisyydessä on Helsinki Outletin lisäksi pienteollisuutta ja pientaloja. Kävelyetäisyydellä, alle 1,5 km etäisyydellä asuu noin 4 800 asukasta.

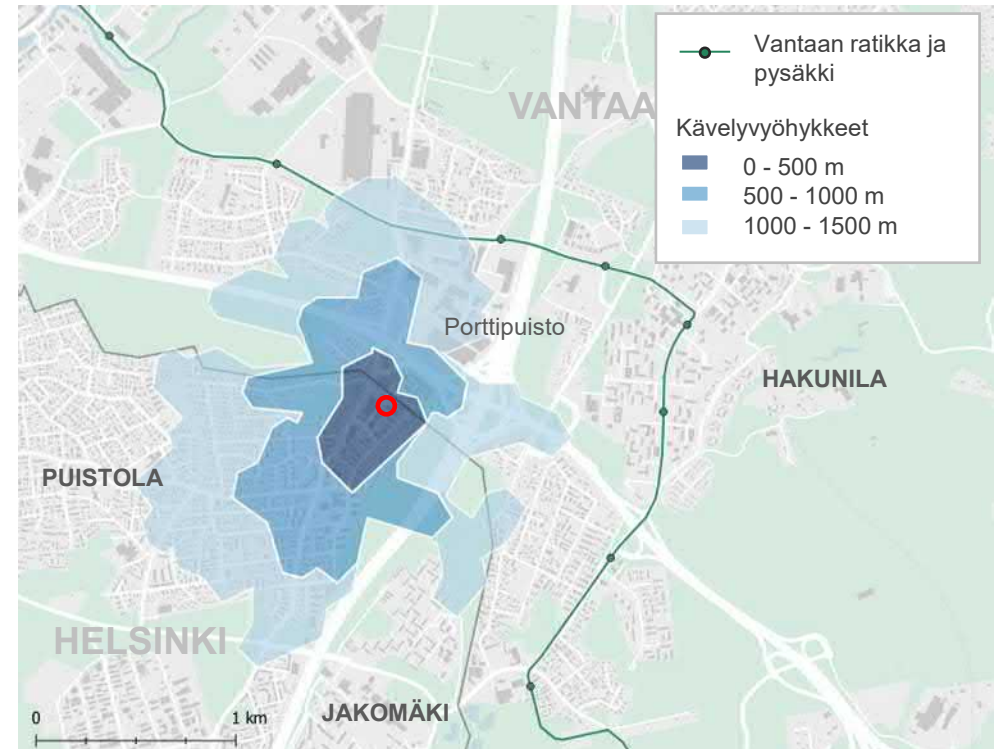
Lähimmät kaupunkikeskukset Helsingissä ovat Jakomäki (2 km) ja Puistola (2,7 km), ja Vantaalla Hakunila (2,5 km). Tikkurilaan on matkaa noin 4 km.

Tulevan Vantaan ratikan lähin pysäkki on Porttipuiston pohjoispuolella 1,5 km kävelymatkan päässä. Puistolan juna-asemalle on 2,7 km.

Etäisyys teitä pitkin	Asukkaat 2021	Työpaikkoja 2020
0-500 m	300	270
0-1000 m	1 700	880
0-1500 m	4 800	1 900

Lähde: Tilastokeskus Ruututietokanta 2022

- Suunnitteilla olevan päivittäistavarakaupan sijainti on suurten valtavyöhylien risteyksessä ja keskellä pienteollisuus- ja kaupan aluetta, minkä vuoksi sen läheisyydessä asuu rajallinen määrä asukkaita.
- Lisäksi valtateiden estevaikutuksen takia kävelyetäisyydellä oleva vyöhyke jää suppeaksi ja koostuu suurelta osin valtateiden puskurivyöhykkeestä.



Liikenneverkko ja saavutettavuus

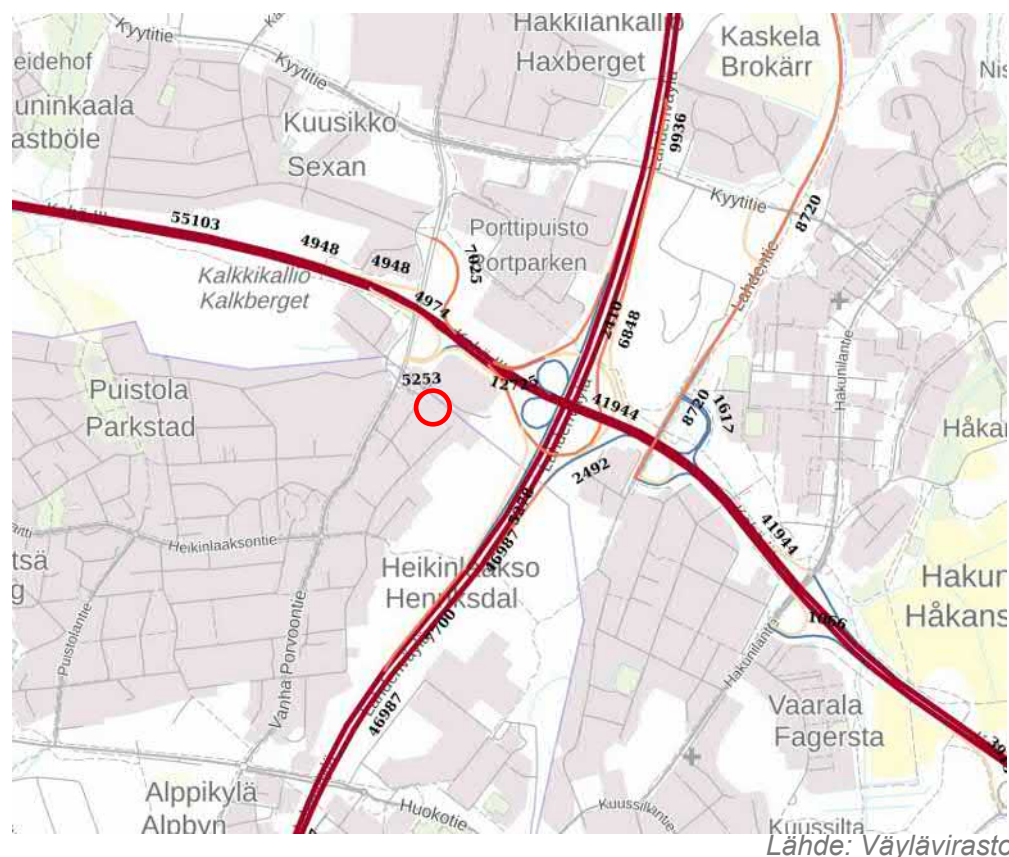
Joukkoliikenteellä Helsinki Outletiin pääsee helpoiten bussilla. Lähin linjan 553 pysäkki sijaitsee vain sadan metrin päässä, linja liikennöi Hakunilan ja Leppävaaran välillä.

Noin 500 metrin päässä sijaitsevilta Kuusikkotien ja Heikinlaakson pysäkeiltä kulkee linjoja lisäksi Helsingin keskustaan, Tikkurilaan, Koivukylään, Puistolaan, Jakomäkeen, Savelaan ja Porvooseen.



Kohteen saavutettavuus autolla on erinomainen. Keskus sijaitsee heti Porttipuiston liittymän vieressä Kehä III:n ja Lahdenväylän risteyskohdassa.

Liikenteellisesti sijainti on erittäin vilkas: Kehä III:lla Porttipuiston ohi kulki päivittäin keskimäärin **55 103 ajoneuvoa** vuonna 2022. Porttipuiston liittymästä nousi pois kehätieltä keskimäärin 11 999 ajoneuvoa vuorokaudessa. Lahdenväylää puolestaan kulki Lahden suunnasta lähes 55 000 ja Helsingin suunnasta 47 000 ajoneuvoa.



Vantaan ratikka

Arvio Vantaa ratikan potentiaalista (Vantaa Yleiskaava 2020)



Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi ratikan rakentamisen 22.5.2023. Rakentaminen alkaa vuonna 2024 ja liikennöinti vuonna 2029.

Ratikka kulkee Mellunmäen metroasemalta Länsimäen, Hakunilan, Tikkurilan ja Jumbon kautta lentoasemalle. Lähin pysäkki on Lahdenväylän pysäkki Kyytitiellä n. 1,5 km päästä hankkeesta.

Ratikalla on keskeinen rooli kaupungin strategiassa ja yleiskaavassa, ja se on kaupungin vahvin uusi kasvukäytävä. Kaupungin kasvua ohjataan tiiviiseen rakentamiseen ratikan varteen, ja asukasmäärän kasvu mahdollistaa myös palvelutarjonnan kasvun ratikan varrella.

Vantaan yleiskaavan mukaan ratikka mahdollistaa Hakunilan alueelle yhteensä 3 800 asukkaan ja Kuninkaalaan jopa 6 400 asukkaan lisäyksen.

- Ratikka mahdollistaa hankkeen pt-kaupan vaikutusalueella asukasmäärän merkittävän kasvun etenkin Hakunilan ympäristössä.
- Porttipuiston saavutettavuus kaupan alueena joukkoliikenteellä kasvaa selkeästi, vaikka ratikkapysäkki ei sijaitsekaan aivan hankkeen vieressä.



1. Hankkeen lähtökohdat
2. Sijainti ja saavutettavuus

3. Alueen kaupallinen tarjonta ja kilpailutilanne

4. Vaikutusalue ja ostovoima
5. Kaupallisten vaikutusten arviointi
6. Johtopäätökset



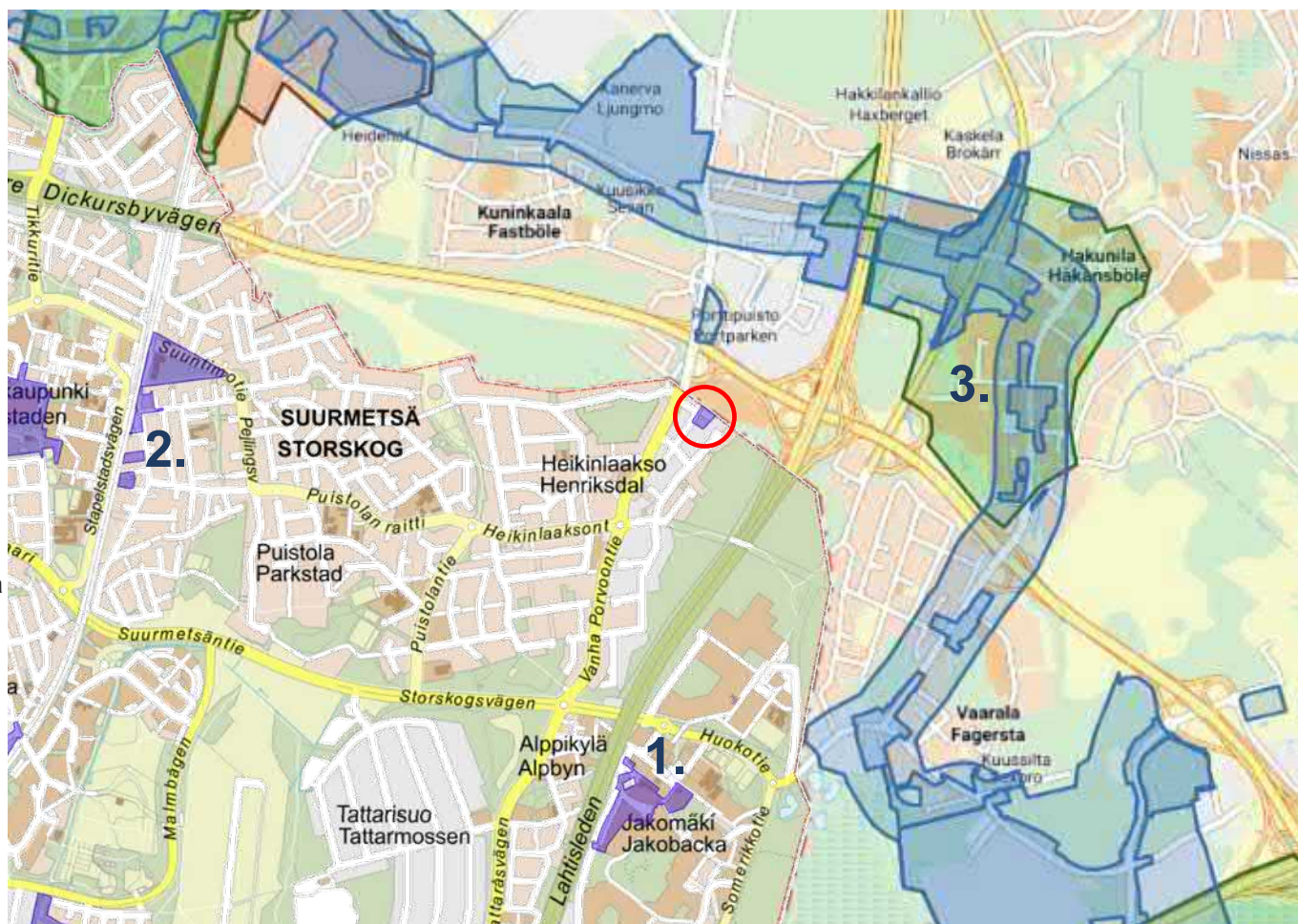
Kaupan hankkeet lähialueella

Helsingissä hankkeen lähettyville ei ole suunnitteilla merkittäviä kaupallisia hankkeita. Lähimpänä olevat kaavahankkeet käsittävät asuinrakentamista ja julkisia palveluja:

1. Jakomäen keskusta-alueella nykyisiä palveluita sijoitellaan uusiksi ja alueella rakennetaan asuntoja noin 400 asukkaalle sekä noin 300 k-m² kivijalan palvelu/liiketilaa.
2. Puistolan asemalle suunnitellaan asuinrakentamista ja julkisia palveluja.

Vantaalla valtaosa vireillä olevista asemakaava-muutoksista liittyy ratikan vaatimiin muutoksiin katuverkossa, eikä niillä ole vaikutusta kaupan palveluverkkoon.

3. Hakunilan keskustan kaavarungossa esitetään **uuden ostoskeskuksen ja torin** rakentamista Hakunilan keskustaan nykyisen ostoskeskuksen tilalle, ja asuntoja jopa **6 000 asukkaalle**. Aluetta kehitetään keskustatoimintojen alueena, ja ostoskeskuksen lisäksi alueelle on osoitettu suunnitelmassa mahdollisuus kivijalkapalveluille. Suunnitelmassa on varauduttu sijoittamaan keskusta-alueelle **kaksi 2 000 k-m² -kokoluokan PT-kauppaa** ja **yksi pienempi 500 k-m² myymälä** torin yhteyteen. Nykyisellään Hakunilassa on kaksi supermarket-kokoluokan kauppaa. Erikoiskauppaa sijoittuisi keskukseen 5 000 m². Liiketilojen ja palveluiden osuus koko Hakunilan keskustatoimintojen alueella on suunnitelmassa n. 30 000 k-m².



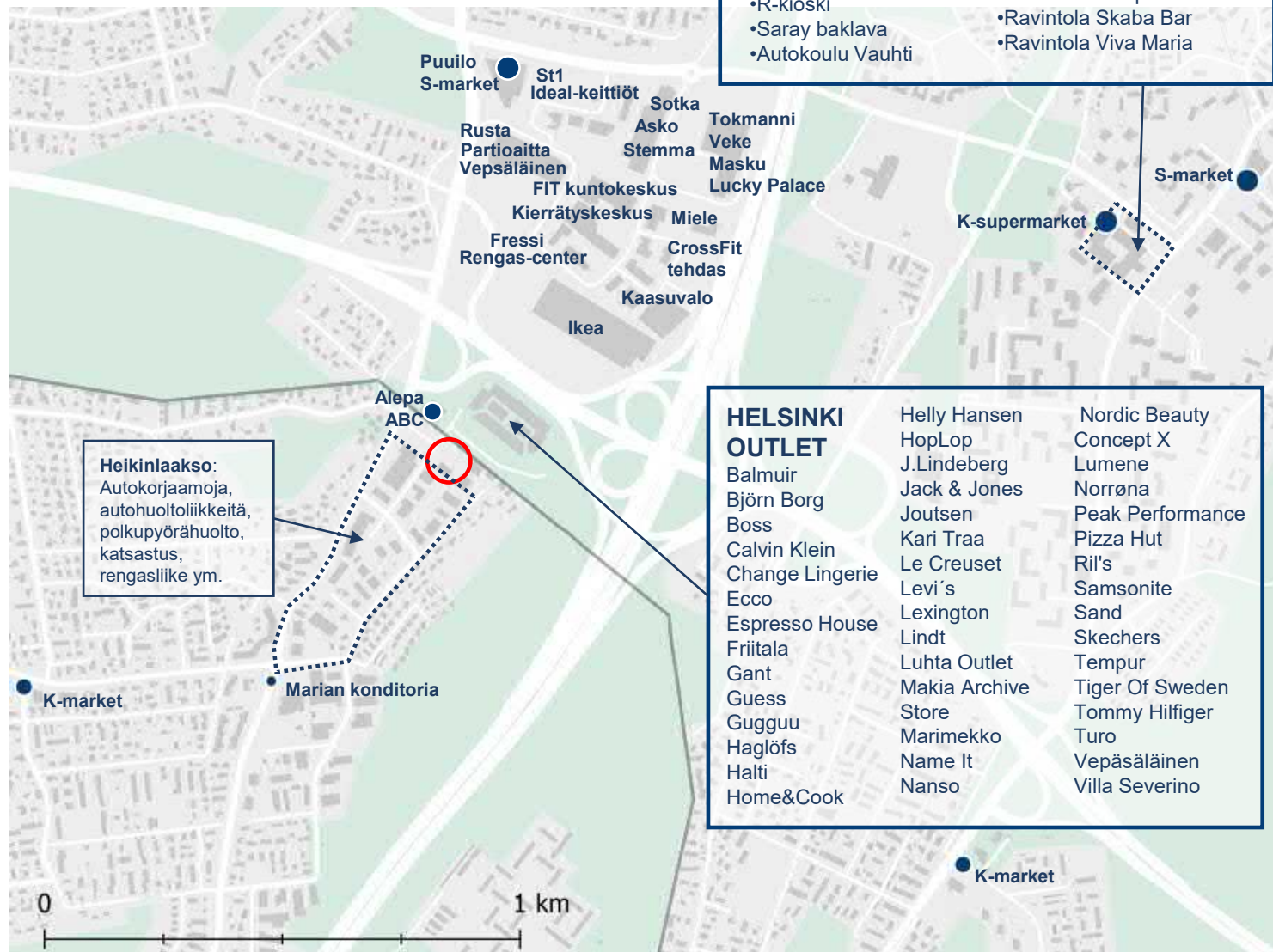
Porttipuiston kaupallinen tarjonta

Porttipuiston nykyisiin palveluihin **Kehä III:n eteläpuolella** kuuluu Helsinki Outletin erikoisliikkeiden lisäksi Alepa ja ABC-huoltoasema. **Helsinki Outletissa** ei tällä hetkellä ole päivittäistavaraa. Helsingin puolella Heikinlaaksossa on runsaasti autokorjaamoja ja autohuoltoliikkeitä.

Kehä III:n pohjoispuolella Porttipuistossa on S-market sekä runsaasti erityisesti sisustamiseen keskittyntä tilaa vievää kauppaa (mm. Ikean myymälä), sekä kuntosaleja. Myös McDonald's avaa uuden ravintolan alueelle vuonna 2023.

Lähiseudun lähimmät **supermarketit** sijaitsevat Porttipuiston lisäksi Jakomäessä (Lidl, S-market ja K-supermarket) ja Hakunilassa (K-supermarket ja S-market). Pienempiä market-kokoluokan myymälöitä on Puistolassa ja Vaaralassa.

Hakunilan ostoskeskuksessa on ravintoloita ja päivittäisasiain liikkeitä ja palveluita. Lähimmät julkiset palvelut, kuten terveysasema ja kirjasto, sijaitsevat Vantaalla Hakunilassa ja Helsingissä Puistolassa.



Päivittäistavarakaupan kilpailutilanne

Helsinki Outletin lähiympäristössä Kehä III:n eteläpuolella sijaitsee tällä hetkellä vain pieniä lähikauppoja. Lähimmät **supermarket-kokoluokan päivittäistavaramyymälät** ovat Porttipuiston pohjoisosassa sijaitseva S-market, Hakunilan K-supermarket ja S-market sekä Jakomäessä sijaitsevat Lidl, K-supermarket ja S-market. Etenkin Puistolan alueen asukkaat käyttävät päivittäisasiointissa myös Puistolan pienempiä päivittäistavarakauppoja.

Jakomäkeen, Hakunilaan ja Puistolan aseman tuntumaan on sijoittunut päivittäistavarakaupan lisäksi myös muita päivittäisasiointin palveluita ja liikkeitä.

Pitkällä aikavälillä myös Östersundomin alueelle on tulossa lisää palveluita.

Porttipuiston kaupallinen tarjonta koostuu pääosin erikoiskaupasta ja tilaa vievästä kaupasta, jota päivittäisasiointi täydentää. Alueella sijaitsee useita **destinaatiokohteita** kuten Helsinki Outlet ja Ikea, jotka houkuttelevat asiakkaita koko pääkaupunkiseudulta.

Lähimmät **hypermarketit** sijaitsevat Tikkurilassa, Malmilla ja Itäkeskuksessa, ja lähimmät Alkon myymälät Jakomäessä ja Hakunilassa.



1. Hankkeen lähtökohdat
2. Sijainti ja saavutettavuus
3. Alueen kaupallinen tarjonta ja kilpailutilanne
- 4. Vaikutusalue ja ostovoima**
5. Kaupallisten vaikutusten arviointi
6. Johtopäätökset



Päivittäistavarakaupan vaikutusalue

Uuden supermarket-kokoluokan mukaisen päivittäistavarakaupan vaikutusalue on määritetty lyhyimmän ajomatkan perusteella suhteessa ympäristön kilpailijoihin.

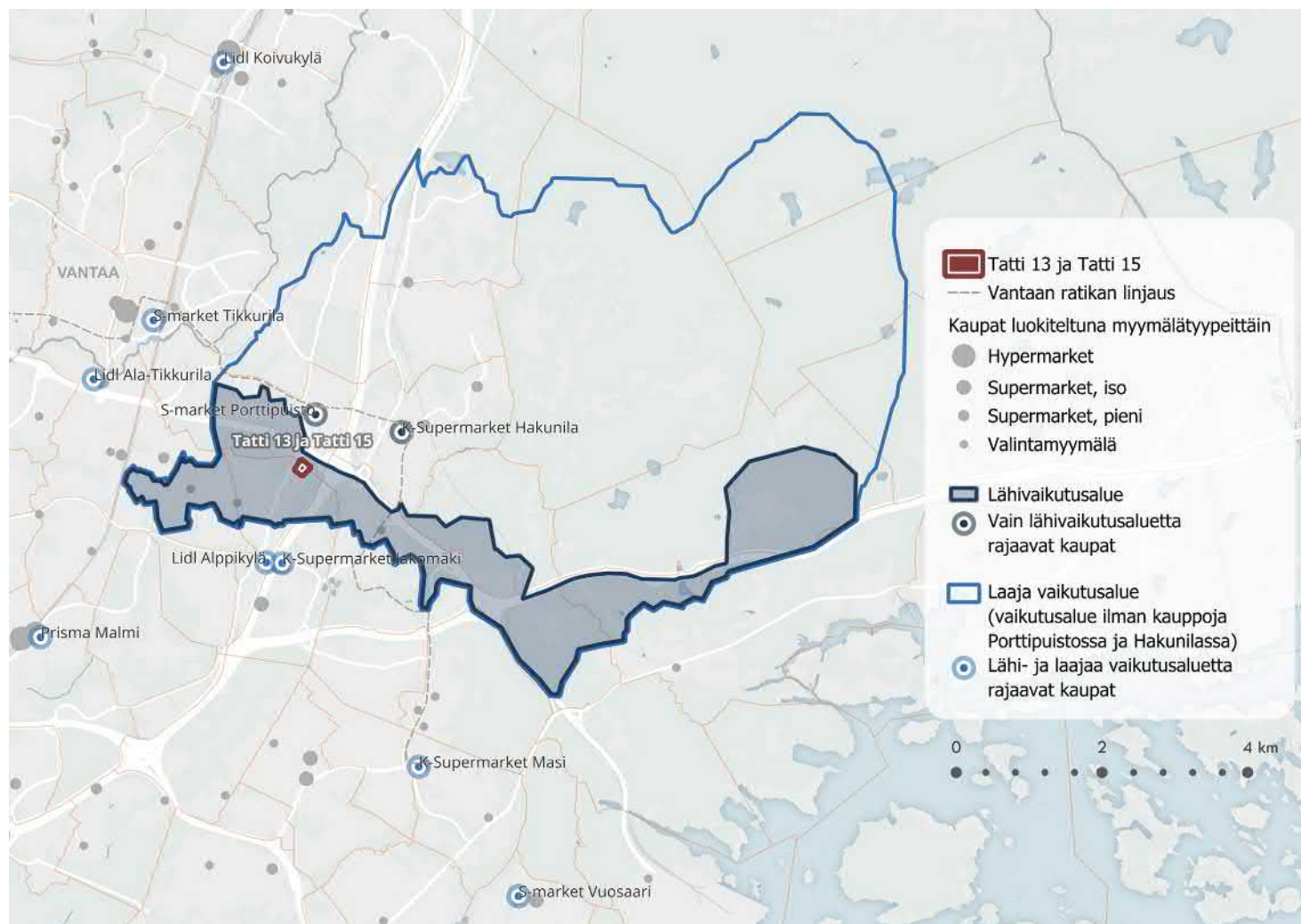
Lähivaikutusalue rajoittavat kaikki super- ja hypermarket-kokoluokan päivittäistavaramyymälät. Lähivaikutusalueella uusi myymälä on lähin supermarket-kokoluokan kauppa ajoajan mukaan mitattuna.

Uusi myymälä täydentää Hakunilan ja Porttipuiston alueen tarjontaa, ja sen vaikutusalue on osittain päällekkäinen muiden alueen myymälöiden kanssa. Asiakkaiden asioinnin suuntautumiseen vaikuttaa sijainnin lisäksi päivittäistavaramyymälän konsepti ja valikoima. Tämän takia on lisäksi määritetty uuden myymälän **laaja vaikutusalue**.

Myyntipotentiaalia parantaa sijainti Helsinki Outletin yhteydessä. Helsinki Outletin vaikutusalue on koko Helsingin seutu, joten lähivaikutusalueen ulkopuolelta tulevien asiakkaiden osuus korostuu suhteessa normaaliin supermarket-sijaintiin.

Vaikutusalue	Asukkaat 31.12.2021	Työpaikat 31.12.2020
Lähivaikutusalue	9 135	1 553
Laaja vaikutusalue	27 650	10 407

Lähde: Tilastokeskus Ruututietokanta 2022

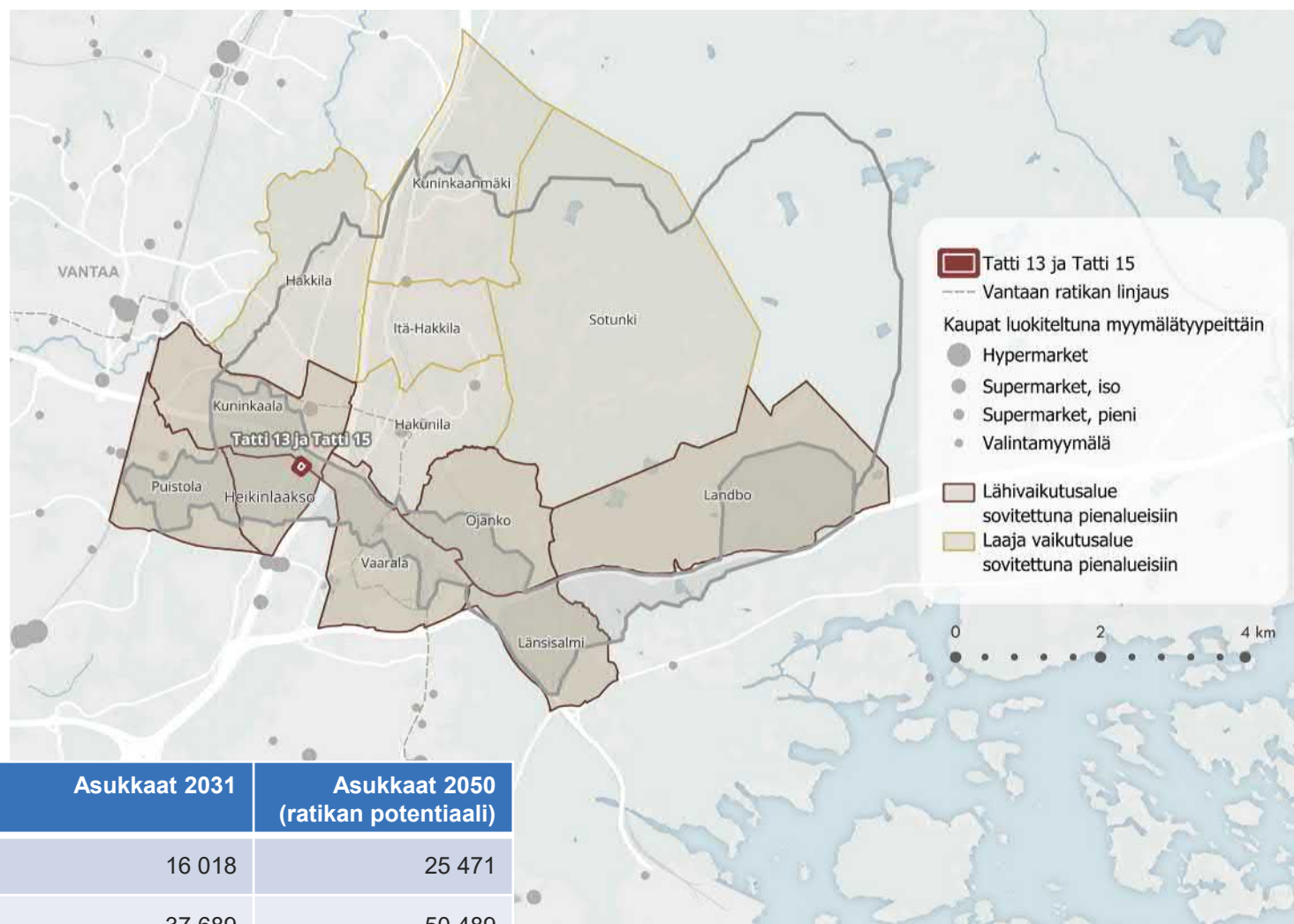


Vaikutusalue sovitettuna pienalueisiin

Pienalueisiin sovitettuna **lähivaikutusalue** kattaa Puistolaa, Heikinlaakson, Kuninkaalan, Vaaralan, Ojangon, Länsisalmen ja Landbon pienalueet. **Laajassa vaikutusalueessa** on mukana lisäksi Hakkila, Kuninkaanmäki, Itä-Hakkila, Hakunila ja Sotunki.

Väestö kasvaa erityisesti ratikan reitin varrella. Ratikan rakentamisen ansiosta Hakkila-Kuninkaalan, Hakunilan ja Vaaralan alueella kasvupotentiaalin arvioidaan olevan yhteensä 12 800 uutta asukasta ja 4 700 työpaikkaa. Hakunilan kaavarungossa asukasmäärän lisäys arvioitiin vielä yleiskaavan arvioita suuremmaksi. Tätä koko potentiaalia ei ole huomioitu pienalueiden virallisessa väestöennusteessa vuodelle 2031.

Ilman ratikan tuomaa kasvupotentiaalia lähivaikutusalueen väestömäärän arvioidaan hieman pienenevän kymmenen vuoden aikana. Laajalla vaikutusalueella asukasmäärä on kasvussa.



	Asukkaat 2021	Asukkaat 2031	Asukkaat 2050 (ratikan potentiaali)
Lähivaikutusalue	16 208	16 018	25 471
Laaja vaikutusalue	34 994	37 689	50 489

Lähde: Tilastokeskus Ruututietokanta 2022

Päivittäistavarakaupan vaikutusalueen ostovoima

Oheisessa taulukossa on esitetty vaikutusalueen väestökehitys pienalueittain vuoteen 2031 mennessä sekä arvio ratikan tuomasta väestökehityspotentiaalista noin vuoteen 2050. Lisäksi taulukossa on kuvattu päivittäistavarakauppaan suuntautuvan ostovoiman kehitys vuosille 2031 ja 2050.

Porttipuistossa ja Helsinki Outletissa on suuri määrä erikoiskauppaa ja tilaa vievää kauppaa, jotka destinaatiokohteina houkuttelevat paikalle asiakkaita lähivaikutusaluetta kauempaa. Erityisesti Helsinki Outletin asiakkailta on merkittävä rooli myös hankkeen uuden päivittäistavarakaupan asiakkaina. Tärkein asiakaskunta uudelle päivittäistavarakaupalle on kuitenkin lähivaikutusalueen asiakkaat.

Lähivaikutusalueen päivittäistavaroihin kohdistuva ostovoima kasvaa lähitulevaisuudessa hyvin maltillisesti. Laajalla vaikutusalueella, johon kohdistuu suurempaa asukasmäärän kasvua, myös ostovoima kasvaa enemmän.

Seuraavalla kahdella sivulla on esitetty asukas- ja ostovoiman kehityksestä johdettu päivittäistavarakaupan pinta-alatarve.

Lähivaikutusalueella ostovoiman kasvu lähitulevaisuudessa on maltillista. Laajalla vaikutusalueella ostovoiman kasvu on merkittävämpää.

Laskelmassa käytetyt oletukset ja tietolähteet:

- Konseptina supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppa (vaikutusalue ja markkinaosuudet on määritetty oletetun konseptin perusteella)
- Vaikutusalueen väestö ja ennuste on arvioitu Helsingin ja Vantaan kaupunkien virallisen väestöennusteen mukaan. Vuoden 2050 väkimäärässä on huomioitu Vantaan ratikan luoma potentiaali reitin varrella Vantaan yleiskaavan arvioiden mukaisesti.
- Päivittäistavarakauppaan kohdistuva ostovoima: 3 871 €/ asukas vuonna 2021, Uusimaa (lähde: Santasalo 31.5.2023)
- Kulutuksen (€/asukas) ennustetaan kasvavan 0,5 % / vuosi vuoteen 2031 asti (tämän jälkeen varovaisesti arvioituna 0,25 % / vuosi)
- Lisäksi Helsinki Outletin ja muiden lähialueen kauppojen asiakkaat luovat lisäpotentiaalia. Helsinki Outletissa kävijöitä oli vuonna 2022 yhteensä noin 1,1 miljoonaa. Lisäksi työpaikkoja kilometrin säteellä on noin 1 000.

		Asukkaat				Asukasmäärän muutos		PT-kaupan ostovoima (milj.€)		
		2021	2022	2050 (ratikan potentiaali)		2031-2050 (Ratikan potentiaali)		2021	2050 (ratikan)	
				2031	potentiaali	2021-2031	potentiaali		2031	potentiaali
Lähivaikutusalue	091 411 Puistola	6 618	6 563	6 222	6 222	-396		25,6	25,3	25,3
	091 412 Heikinlaakso	2 881	2 864	2 713	2 713	-168		11,2	11,0	11,0
	091 591 Landbo	703	682	59	59	-644		2,7	0,2	0,2
	092 90 Länsisalmi	29	29	40	40	11		0,1	0,2	0,2
	092 92 Ojanko	74	74	85	85	11		0,3	0,3	0,3
	092 64 Kuninkaala	2 914	2 912	3 271	9 671	357	6400	11,3	13,3	41
	092 93 Vaarala	2 989	3 014	3 628	6 228	639	2600	11,6	14,8	26,6
	yhhteensä	16 208	15 138	16 018	25 018	-190	9 000	63	65	105
Laaja vaikutusalue	092 66 Hakkila	1 325	1 322	1 204	1 204	-121		5,1	4,9	4,9
	092 94 Hakunila	12 076	12 196	15 119	18 919	3 043	3 800	46,7	61,5	80,9
	092 96 Itä-Hakkila	2 696	2 698	2 515	2 515	-181		10,4	10,2	10,2
	092 97 Kuninkaanmäki	2 072	2 074	2 245	2 245	173		8,0	9,1	9,1
	092 98 Sotunki	617	616	588	588	-29		2,4	2,4	2,4
	yhhteensä	18 786	18 906	21 671	25 471	2 885	3 800	73	88	108
Vaikutusalueet yhteensä		34 994	35 044	37 689	50 489	2 695	12 800	135	153	212,7

Ostovoimasta johdettu pinta-alatarve

Oheisessa taulukossa on esitetty vaikutusalueen asukkaiden ostovoiman mahdollistama päivittäistavarakaupan kokonaispinta-alan tarve vuonna 2021 sekä kasvu vuosille 2031 ja 2050.

Laskelma osoittaa, kuinka paljon vaikutusalueen kaikkien asukkaiden koko päivittäistavarakauppaan kohdistuva ostovoima edellyttäisi kokonaisuudessaan myymäläalaa asiakkaiden tarpeiden tyydyttämiseksi.

Koska ostovoimaa siirtyy vaikutusalueen rajojen yli, vain osa kokonaispinta-alatarpeesta kohdistuu itse vaikutusalueelle. Laajan vaikutusalueen sisällä ostovoimaa kohdistuu etenkin Hakunilaan, ja vaikutusalueen ulkopuolella Jakomäkeen, Tikkurilaan, Malmille sekä muihin suurempiin kaupunkikeskuksiin ja hypermarketteihin.

→ **Päivittäistavarakaupan kokonaispinta-alatarve kasvaa etenkin Vantaan ratikan varrella laajalla vaikutusalueella. Uusille päivittäistavarakaupoille on alueella tulevaisuudessa tarvetta.**

Laskelmassa käytetyt oletukset

- Pinta-alatarve on laskettu jakamalla arvioitu päivittäistavarakauppaan kohdistuva ostovoima päivittäistavarakaupan tavoitemyyntitehokkuudella.
- Laskelma esittää vain kokonaisostovoiman mukaisen tarpeen, mutta ei ota kantaa, missä myymälät sijaitsevat.
- Päivittäistavarakaupan tavoitemyyntitehokkuudeksi on oletettu keskimäärin 10 000 €/myyntiala eli 8 333 €/k-m².

		Ostovoimasta johdettu kokonaispinta-alatarve (k-m ²)			Pinta-alan tarpeen kasvu (k-m ²)	
		2050			2031-2050	
		2021	2031	2050	2021-2031	2031-2050
				(Ratikan potentiaali)	(Ratikan potentiaali)	
Lähivaikutusalue	091 411 Puistola	3074	3038	3038	-36	
	091 412 Heikinlaakso	1338	1325	1325	-14	
	091 591 Landbo	327	29	29	-298	
	092 90 Länsisalmi	13	20	20	6	
	092 92 Ojanko	34	42	42	7	
	092 64 Kuninkaala	1354	1597	4722	244	3125
	092 93 Vaarala	1389	1772	3041	383	1270
	Yhteensä	7529	7822	12216	292	4395
Laaja vaikutusalue	092 66 Hakkila	616	588	588	-28	
	092 94 Hakunila	5610	7383	9238	1773	1856
	092 96 Itä-Hakkila	1252	1228	1228	-24	
	092 97 Kuninkaanmäki	963	1096	1096	134	
	092 98 Sotunki	287	287	287	0	
Yhteensä	8727	10582	12437	1855	1856	
Vaikutusalueet yhteensä		16256	18403	24654	2147	6251

Hankkeen osuus kaupan kokonaispinta-alasta

Oheisessa laskelmassa on esitetty, kuinka suurelle uudelle myymälälle alueella on tarvetta vuosina 2031 ja 2050 perustuen vaikutusalueen ostovoiman arvioituihin markkinaosuuksiin sekä myymälän oletettuun konseptiin.

Tärkein asiakaskunta muodostuu selvästi lähivaikutusalueen asukkaista. 1 700 m² kokoinen myymälä vaatii kuitenkin lähivaikutusalueen asukkaiden lisäksi asiakkaita myös laajemmalta vaikutusalueelta. Laajalla vaikutusalueella hankkeeseen liittyvän kaupan arvioitu markkinaosuus perustuu oletukseen, että uusi päivittäistavarakauppa eroaa konseptiltaan ja valikoimaltaan nykyisistä kaupoista.

Asukkaiden lisäksi vaikutusalueen ulkopuolelta saapuvat erikoiskaupan asiakkaat, alueen työntekijät ja muut ohikulkijat kasvattavat hankkeen pinta-alatarvetta. Helsinki Outletin vierailijat muodostavat oleellisen osan päivittäistavarakaupan myynnin lähteinä. Lisäksi on huomioitu kilometrin säteellä työskentelevät.

Vuoden 2031 tilanteessa muilta kuin vaikutusalueen asukkailta kertyy noin 15 % lisää myyntiä hankkeen lähialueen päivittäistavarakaupan myyntiin (= pinta-alantarpeeseen) nähden. Lähiasukkaiden merkitys luonnollisesti korostuu pidemmällä tulevaisuudessa alueen asukasmäärän kasvaessa, jolloin vaikutusalueen ulkopuolelta

		Kohdistettu pinta-alan tarve (k-m ²)				
		Markkinaosuus alueen ostovoimasta		Markkinaosuus alueen ostovoimasta 2050 (Ratikan potentiaali)		
		2021	2031	2021	2050 (Ratikan potentiaali)	
Lähivaikutusalue	091 411 Puistola	15 %	461	456	10 %	304
	091 412 Heikinlaakso	20 %	268	265	15 %	199
	091 591 Landbo	15 %	49	4	10 %	3
	092 90 Länsisalmi	15 %	2	3	10 %	2
	092 92 Ojanko	15 %	5	6	10 %	4
	092 64 Kuninkaala	5 %	68	80	5 %	236
	092 93 Vaarala	10 %	139	177	10 %	304
	Yhteensä	13 %	992	991	9 %	1052
Laaja vaikutusalue	092 66 Hakkila	5 %	31	29	5 %	29
	092 94 Hakunila	5 %	280	369	5 %	462
	092 96 Itä-Hakkila	5 %	63	61	5 %	61
	092 97 Kuninkaanmäki	5 %	48	55	5 %	55
	092 98 Sotunki	5 %	14	14	5 %	14
Yhteensä	5 %	436	529	5 %	622	
Vaikutusalueet yhteensä		8,8 %	1428	1520	6,8 %	1674
Helsinki Outletin kävijöiden tuoma ostovoiman lisäys		15 %	1642	1748	10 %	1841

→ Helsinki Outletin päivittäistavarakaupalle on hyvä kysyntä jo lähivuosina kohtuullisilla markkinaosuuksilla koko laajalla vaikutusalueella. Tulevaisuudessa alueen asukasmäärän kasvaessa kaupalle on kysyntää myös, vaikka markkinaosuus olisi pienempi.

→ Vaikutusalueelle jää riittävästi ostovoimaa myös nykyisille myymälöille ja pitkällä tähtäimellä myös uusille hankkeille. Kasvava ostovoima mahdollistaa tulevaisuudessa myös muiden uusien päivittäistavarakauppojen toteuttamisen lähialueen kaupunkikeskuksissa.

1. Hankkeen lähtökohdat
2. Sijainti ja saavutettavuus
3. Alueen kaupallinen tarjonta ja kilpailutilanne
4. Vaikutusalue ja ostovoima
- 5. Kaupallisten vaikutusten arviointi**
6. Johtopäätökset



Vaikutukset suhteessa kehittämistavoitteisiin (mm. maakunta- ja yleiskaavan mukaisuus)

Osana Helsinki Outlet -kokonaisuutta hankkeen voidaan tulkita sijaitsevan **Uusimaa 2050 – kaavassa** Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeellä ja Porttipuiston Kaupan alueella. Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä kehitetään tehokkaasti rakennettavana alueena, jota on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana alueena. Erityisesti Vantaan ratikan ympäristö hankkeen läheisyydessä tulee kasvamaan tulevaisuudessa, mikä lisää kaupallisten palveluiden tarvetta alueella.

Toisaalta hanke sijaitsee Uusimaa 2050-kaavassa aivan Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen reunalla, jossa yhteiskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen tukeutuen. Merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alaraja on 10 000 k-m² keskustahakuisessa kaupassa.

- **Hankkeen koko alittaa seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön rajan, mutta yhdessä Helsinki Outlet –kokonaisuuden kanssa raja ylittyy. Kaupallisen pinta-alan lisäys on kuitenkin pieni lähialueen nykytilanteeseen nähden.**
- **Hanke edistää maakuntakaavan tavoitteita lisäämällä kauppaa jo nykyisellään vilkkaalle, olemassa olevalle kauppapaikalle. Päivittäistavarakaupan rakentaminen Porttipuiston kaupan alueelle on perusteltua toiminnallisesti laajan ja monipuolisen tarjonnan varmistamiseksi.**

Helsingin Yleiskaavassa 2016 hanke sijoittuu toimitila-alueeksi osoitetulle alueelle. Alueelle sijoittuva päivittäistavarakauppa ja pysäköintitalo ei vaikuta alueella oleviin työpaikkamääriin vähentävästi nykytilaan verrattuna.

Kaavan mukaan keskustan ulkopuolelle sijoittuvan alle 2 000 k-m² suuruisen myymälän sijainnin tulee olla saavutettavissa kestävin kulkumuodoin, lähialueen ostovoiman tulee olla riittävä eikä hankkeesta saa olla haittaa kehitettäville keskusta-alueille. Yleiskaavan mukaan palvelut hyötyvät toistensa läheisyydestä ja palveluiden tulisi muodostua ryppäiksi kaupunkirakenteessa.

- **Hankkeen sijainti osana Helsinki Outletin jo nykyisellään vilkasta kaupallista keskittymää tukee päivittäistavarakaupan sijoittamista alueelle.**
- **Hankkeen koko ei vaaranna läheisten keskustojen palveluita. Päivittäistavarakauppa täydentää Puistolan ja Heikinlaakson alueen palveluita osana Helsinki Outletin kaupallista kokonaisuutta.**

Vantaan Yleiskaavassa 2020 hankkeen pohjoispuoleinen alue on merkitty Kaupalliseksi alueeksi, ja se on kasvanut viime vuosina merkittävästi. Kaavamerkinnän mukaan Porttipuiston alueelle sijoitettavien päivittäistavarakauppojen tulee sijaita alueen pohjoisosassa.

Vantaan kasvu keskittyy tulevaisuudessa ratikan reitin varrelle, ja lähistöllä oleva Hakunilan keskus tulee kehittymään ratikan myötä merkittävästi. Hakunila sijaitsee hankkeen laajalla vaikutusalueella. Alueen asukasmäärä kasvaa, ja Hakunilan kaavarungon selvitysten perusteella alueella on jo nykyisellään 5 000 k-m² vajausta päivittäistavarakaupan liiketilasta ja tarve kasvaa väkimäärän lisäyksen myötä. Hakunilan kaavarungon suunnitteluehdotuksessa on varaus pienelle valintamyymälälle keskusta-alueelle nykyisten kahden supermarketin lisäksi.

- **Uusi päivittäistavarakauppa vastaa osaltaan Hakunilan suuralueen kasvavan päivittäistavarakaupan liiketilatarpeen kysyntään.**
- **Porttipuistoa koskevat yleiskaavan ohjeet määräävät kaupan sijoittamisesta alueen pohjoisosaan. Hanke sijaitsee Helsingin puolella, joten Vantaan yleiskaavamääräykset eivät koske tätä hanketta.**

Uusi liiketila suhteessa liiketilatarpeeseen

Lähitulevaisuudessa hankkeen lähivaikutusalueen ostovoima pysyy ennusteiden mukaan nykyisellä tasolla eikä liiketilantarve kasva nykyisestä. Laajalla vaikutusalueella asukasmäärän ja sen myötä ostovoiman kasvu on suurempaa ja liiketilatarvetta on enemmän jo lähitulevaisuudessa. Uuden päivittäistavarakaupan menestyminen edellyttää, että osa Hakunilan alueen kasvavasta ostovoimasta kohdistuu myös sinne, mutta myös maltillisella, keskimäärin 8,8% markkinaosuudella 1700 k-m² myymälä on perusteltu.

Vantaan ratikan aiheuttama tulevaisuuden asukasmäärän potentiaali vaikuttaa hankkeen laajan vaikutusalueen ostovoimaan ja liiketilatarpeeseen merkittävästi. Mikäli Hakunilan seudun asukasmäärä kasvaa potentiaalın mukaisesti, on 1700 k-m² päivittäistavarakaupalle tarvetta vaikka markkinaosuus jäisi pienemmäksi. Vaikutusalueen asukasmäärän

kasvaessa myös paikallisen ostovoiman osuus kaupan myynnistä kasvaa ja muualta tulevien kävijöiden osuus pienenee.

→ Alueen kasvavan asukasmäärän perusteella noin 1700 k-m² kokoiselle päivittäistavarakaupalle on tarve uuden myymälän maltillisillakin markkinaosuuksilla.

		Kohdistettu pinta-alan tarve (k-m ²)				
		Markkina- osuus alueen ostovoimasta	2021	2031	Markkina- osuus alueen ostovoimasta	2050 (Ratikan potentiaali)
Lähivaikutusalue	Yhteensä	13 %	992	991	9 %	1052
Laaja vaikutusalue	Yhteensä	5 %	436	529	5 %	622
Vaikutusalueet yhteensä		8,8 %	1428	1520	6,8 %	1674
Helsinki Outletin kävijöiden tuoma ostovoiman lisäys		15 %	1642	1748	10 %	1841

Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja ostovoiman suuntautumiseen

Porttipuisto ja Heikinlaakso kaupan keskittymänä

Heikinlaakson palvelut koostuvat pääosin autokorjaamoista ja –huollosta, huoltoasemista sekä muista vastaavasta toiminnoista. Hankeen vieressä sijaitsee pieni päivittäistavaramyymälä (Alepa Porttipuisto). Heikinlaakson pohjoispuolella eteläisessä Porttipuistossa sijaitseva Helsinki Outlet on merkittävä erikoiskaupan keskittymä, jonka vaikutusalue yltää koko pääkaupunkiseudulle. Helsinki Outletissa ei ole tällä hetkellä päivittäistavarakauppaa vieressä sijaitsevan Alepan lisäksi.

Kehä III:n pohjoispuolella Porttipuiston kaupallinen tarjonta koostuu enimmäkseen sisustukseen keskittyneestä kaupasta. Lisäksi alueen pohjoisosassa on supermarket-tasoinen päivittäistavarakauppa (S-market).

Puistolalan ja Heikinlaakson alueella ei ole tällä hetkellä lainkaan supermarket-kokoista päivittäistavarakauppaa. Asukkaat asioivat joko lähikaupassa tai lähtevät kauemmas isompaan kauppaan asioimaan. Uusi supermarket-tasoinen kauppa ei vähennä lähikauppoihin suuntautuvaa ostovoimaa muualla kuin lähikortteleissaan, vaan se parantaa lähialueiden kaupan palveluiden saavutettavuutta, eikä asukkailla ole tarvetta lähteä kauemmas asioimaan. Puistolalan ja Heikinlaakson alueilla ei myöskään nykyisellään ole mahdollista lisätä kaupan palveluita Puistolalan asemanseutua lukuun ottamatta

Osa hankkeen vieressä sijaitsevan Alepan asiakkaista siirtynee asioimaan uudessa myymälässä. Toisaalta Alepassa tehdään pääosin nopeita täydennysostoksia, kun taas supermarkettiin tullaan tekemään myös isommat ostokset.

Muut kaupan alueet ja kilpailutilanne

Päivittäistavarakauppa ja lähikeskukset

Puistolalan kaupan palvelut koostuvat pienemmistä K-marketeista ja Alepoista. Lähikaupoilla on erinomaiset toimintaedellytykset myös hankkeen toteutumisen jälkeen.

Hankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia myöskään lähialueen lähipalvelukeskuksiin ja niiden kaupallisiin palveluihin, sillä niillä on vakiintunut oma lähipalvelualueensa ja vakiintunut ydinasiakaskunta. Hanke myös luo edellytyksiä parantaa kilpailutilannetta.

Hakunilan keskus

Hakunila on hanketta lähimpänä sijaitseva maakuntakaavan mukainen kaupunkitoimintojen keskus ja yksi Vantaan tulevaisuudessa vahvasti kasvavista kaupunkikeskuksista. Alue uudistuu ja kaupalliset palvelut keskittyvät uuden ostoskeskuksen ja torin ympäristöön. Päivittäistavarakaupan lisäksi alueen kaavarungossa on varauduttu myös erikoiskaupan liiketilamäärän kasvuun.

Hankkeen uudella päivittäistavarakaupalla ei ole suurta vaikutusta Hakunilan kaupalliseen vetovoimaan. Yleiskaava mahdollistaa seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan sijoittamisen Hakunilaan, ja sijainti ratikkalinjan varressa parantaa kaupan toimintaedellytyksiä Hakunilan keskustassa. Hankkeen supermarket-tasoinen päivittäistavarakauppa ilman muuta merkittävää lähipalvelutarjontaa ei ole niin vetovoimainen, että se muodostaisi Hakunilan keskuksen kanssa kilpailevaa kaupan keskittymää, vaan se täydentää alueen tarjontaa. Mikäli Helsinki Outletiin sijoittuva päivittäistavarakauppa on Lidl, jota ei Hakunilassa ole, suuntautuisi osa uuteen myymälään kohdistuvasta ostovoimasta joka tapauksessa muihin lähialueen Lidleihin .

Muut kaupan alueet

Pääosa hankkeen uuden päivittäistavarakaupan asiakkaista saapuu lähialueelta ja vaikutusalue on hyvin paikallinen. Merkittävän osan kaupan asiakaskunnasta muodostaa kuitenkin myös Helsinki Outletin asiakaskunta, joka saapuu asioimaan hyvinkin laajalta alueelta. Vaikutukset kaupan palveluverkkoon heidän osaltaan hajaantuvat niin laajalle alueelle, ettei sillä ole vaikutusta yksittäisiin myymälöihin pääkaupunkiseudulla.

Vaikutukset palveluiden saavutettavuuteen sekä alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaupan palveluiden saavutettavuus

Hanke ei uhkaa minkään vaikutusalueella sijaitsevan nykyisen myymälän toimintaedellytyksiä. Siksi kaupan saavutettavuus ei heikkene millään alueella.

Uusi päivittäistavarakauppa parantaa lähialueen palveluiden saavutettavuutta ja täydentää Helsinki Outletin erikoiskauppaa laajalla päivittäistavaroiden valikoimalla. Hanke vähentää valmistuessaan lähiseudun asukkaiden tarvetta lähteä kauemmas supermarketiin silloin, kun lähikaupan valikoima ei riitä.

Hakunilan suuralueella Vantaalla ei ole Lidl-myymälää, ja asukkaiden on kyseisessä ketjussa asioidakseen matkustettava nykyisin Tikkurilaan tai Jakomäkeen. Hanke toisi Lidl-myymälän pyöräilymatkan etäisyydelle Hakunilan keskuksesta.

Alueella työskentelevien on helppo asioida kohteessa, ja se sijaitsee Heikinlaakson työpaikka-alueella työskentelevien päivittäisten kulkureittien varrella.

- Hanke parantaa lähialueella asuvien ja työskentelevien palveluiden saavutettavuutta ja täydentää alueella jo olevaa kaupan tarjontaa.
- Hankkeella ei ole negatiivisia vaikutuksia kaupan palveluiden saavutettavuuteen ympäristössään.

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Hanke täydentää Heikinlaakson palvelutarjontaa supermarketilla, jollaista ei tällä hetkellä ole Puistolän ja Heikinlaakson alueella lainkaan. Mikäli pysäköintitaloon tulee Lidl-myymä, tulee siitä lähin Lidl suuressa osassa kehittyvää itäistä Vantaata.

Kaupallisesta näkökulmasta hanke täydentää Helsinki Outletin valikoimaa. Useimmissa nykyaikaisissa kauppakeskuksissa on myös vähintään supermarket-kokoluokan päivittäistavaramyymä. Päivittäistavaramyymän myötä Helsinki Outletin merkitys myös lähipalveluita tarjoavana keskittymänä kasvaa erikoiskaupan destinaatiokohteen ohella.

Uusi päivittäistavarakauppa sijaitsee myös liikenteellisesti helposti saavutettavassa solmukohtassa isojen valtavyölien liittymäkohdassa. Hankkeen ja Helsinki outletin ympäristö ruuhkautuu nykytilanteessa helposti pysäköintialueelle ajavien ja pysäköintipaikkaa etsivien autoilijoiden vuoksi. Uusi pysäköintitalo sujuvoittaa sisäänajoliikennettä, helpottaa pysäköintipaikan löytämistä ja vähentää ruuhkia, jolloin myös asukkaiden liikkuminen alueella helpottuu.

1. Hankkeen lähtökohdat
2. Sijainti ja saavutettavuus
3. Alueen kaupallinen tarjonta ja kilpailutilanne
4. Vaikutusalue ja ostovoima
5. Kaupallisten vaikutusten arviointi

6. Johtopäätökset



Yhteenveto ja johtopäätökset

Kaavoituksen tavoitteet

Uuden päivittäistavarakaupan rakentaminen Helsinki Outletin uuden pysäköintitalon yhteyteen tukee maakunta- ja yleiskaavojen tavoitteita. Osana yleiskaavan Kaupan aluetta, Helsinki Outletin supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppa täydentää koko alueen kaupan tarjontaa.

Lievänä vaikutuksena on nähtävissä, että hanke ei sijaitse keskusta-alueella eikä raideyhteyksien varrella, ja asiointi pohjautuu pitkälti autoiluun. Toisaalta Hakunilan kaavarungon suunnitelmassa ei ole osoitettu paikkaa kolmannelle supermarketille, joten hanke tarjoaa tasapuolisen kilpailun nimissä mahdollisuuden avata myös kolmannen päivittäistavaraketjun supermarketin alueelle.

Hankkeen osuus ostovoimasta

Lähialueen kasvava väkiluku mahdollistaa suunnitellun 1 700 k-m² kokoisen päivittäistavarakaupan rakentamisen alueelle.

Vantaan ratikan tuomalla väestönlisäyksellä ja sen myötä kasvavalla ostovoimalla on oleellinen merkitys uuden päivittäistavarakaupan menestymiselle.

Kaupan palveluverkko

Hanke tuo Heikinlaakson alueelle supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupan vilkkaan kauppakeskuksen yhteyteen. Päivittäistavarakauppa täydentää alueen palveluja ja vahvistaa Helsinki Outletin tarjontaa.

Uuden päivittäistavarakaupan ympärille ei muodostu lähipalvelukeskuksien kanssa kilpailevaa lähipalvelukeskittymää, sillä Helsinki Outletin tarjonta koostuu lähinnä erikoiskaupan toimijoista. Muut päivittäisasiointin palvelut

ovat keskittyneet alueen lähikeskuksiin. Hankkeen päivittäistavarakauppa palvelee lähialueen asukkaita nykytilannetta paremmin ja toimii täydennysostospaikkana sekä Helsinki Outletin asiakkaille että lähiseudun työntekijöille.

Palveluiden saavutettavuus ja yhdyskuntarakenne

Puistolan ja Heikinlaakson pienalueilla ei nykyisin sijaitse supermarket-kokoluokan päivittäistavarakauppaa. Uusi kauppa palvelee alueen asukkaita pieniä täydennysostoksia isommissa tarpeissa, jolloin asukkaiden ei tarvitse lähteä kauemmas kauppaan. Hankkeella ei ole suurta vaikutusta alueen lähikauppoihin, sillä niissä tehdään jatkossakin pienet täydennysostokset.