



26.8.2024

Asia/4

4

**V 11.9.2024, Suurmetsän Tatti 13 ja Tatti 15 asemakaavan muutos
(nro 12763)**

HEL 2021-003813 T 10 03 03

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Heikinlaakso) korttelin 41164 tonttien 25 ja 26 asemakaavan muutoksen 28.5.2024 päivätyn piirustuksen nro 12763 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

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. Kaavaratkaisu hyödyttää alueellista kehitystä kaupunginrajan molemmin puolin. Kaavamuutos mahdollistaa Vantaan puolen erikoiskauppojen kokonaisuuden laajentamisen. Pysäköintilaitokseen sijoitetaan liiketilaa enintään 1 800 k-m² kaupallisen palvelutarjonnan parantamiseksi ja kaupunkitilan elävöittämiseksi. Kaavamuutoksen hakija on esittänyt, että liiketilaan sijoitetaan päivittäistavarakauppa. Ratkaisu tuo alueelle työpaikkoja, vaikka tontilta 41164/26 puretaan teollisuushalli.

Hakemuksen mukaisen päivittäistavarakauppaa ja pysäköintiä yhdistävän rakennustyypin kehittäminen on Helsingin kannalta toivottavaa. Toimintojen yhdistäminen tuottaa kaupunkimaisempaa jalankulkuympäristöä, joka soveltuu erityisen hyvin esikaupunkialueille.

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

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on toimitila-alueetta. Helsingin maanlaisessa yleiskaavassa 2021 (nro 12704) suunnittelualueelle ei



ole osoitettu tilavarauksia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaa-vojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian 2021-2025 tavoitteiden toteutumista siten, että yrityksille tarjotaan niiden tarpeita vastaavia palveluita. Kaavamuutoksella parannetaan erikoiskauppakesittymän toimintaedellytyksiä ja lisätään kaupallisten palvelujen tarjontaa alueella.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee Heikinlaakson teollisuusalueen pohjoisosassa Vantaan kaupungin rajalla. Alueen pohjoisraja sivuaa Vantaan ja Helsingin kaupunkien välistä rajaa. Alueen itäpuolella Sienitien varressa ja länsipuolella Vanhan Porvoontien varressa on pientalotontteja.

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

Tontilla 41164/25 on vuonna 2003 valmistunut teollisuuskiinteistö. Tontilla 41164/26 on Vantaan puolelle sijoituvia erikoiskaupan myymälätiloja palveleva 70 autopaikan asiakaspysäköinnin pysäköintialue.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2010. Kaavan mukaan tontti 41164/25 on ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (TY) ja tontti 41164/26 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

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.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaavaratkaisun johdosta ei yksityisille maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen päätöksen 26.4.2021 § 310 mukaiselle maankäyttösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

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



26.8.2024

Asia/4

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

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

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

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueella oleviin vesihuoltolinjoihin sekä niiden huomioimiseen suunnittelussa alueenosamerkinnöin sekä määräyksellä, joka estää pysyvien rakenteiden sekä puiden ja pensaiden sijoittamisen maanalaisten johtojen alueen osalle. HSY toteaa lausunnossaan, että alueen eteläosassa sijaitseva hulevesiviemäri on osittain jäämässä uuden pysäköintitalon alle.

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

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

Mielipiteet

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 riittävyteen Helsingissä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 28.9.- 27.10.2022, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaeh-



26.8.2024

Asia/4

dotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje Vantaan kaupungille, joka rajoittuu asemakaava-alueeseen.

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.

Kaavaehdotuksen asettaminen uudelleen nähtäville

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.

Kaavaehdotus oli uudelleen julkisesti nähtävillä (MRA 32 §) 10.1-8.2.2024, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje Vantaan kaupungille, joka rajoittuu asemakaava-alueeseen.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutus kohdistui katualueiden ja viheralueiden roskaamisen haitta-vaikutusten huomioimiseen suunnitelmissa sekä pysäköintilaitoksen viherkaton hyödyntämiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Vantaan kaupunki

HSY:n lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltoon. Vantaan kaupunki ei vastustanut kaavamuutoksen mahdollistamaa pysäköintilaitosta, mutta sen huomautukset kohdistuivat mm. kaavan mahdollistaman päivittäistavarakaupan maakuntakaavan mukaisuus-



26.8.2024

Asia/4

teen. Vantaan kaupungin mukaan esitetty päivittäistavaramyymälän sijainti vaikeuttaa verkoston kehittämisen edellytyksiä Vantaan puolella.

Lisäksi Helen Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei sillä ole huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja saaduista lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavaselostukseen ja yhteen kaavakartan määräykseen tehtiin toisen julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu tehdyt muutokset -liitteeseen.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12763 kartta, päivätty 28.5.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12763 selostus, päivätty 28.5.2024, päivitetty Kylk:n 28.5.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti, päivätty 28.9.2022, täydennetty 10.1.2024 ja täydennetty 28.5.2024
- 4 Päätöshistoria
- 5 Muistutukset

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Kaavamuutoshakemus 23.3.2021

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hy-



26.8.2024

Asia/4

väksyminen

Otteet

Ote

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -
kuntayhtymä HSY
Kymp/Talouden tuki
Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Vantaan kaupunki

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 3

Tiedoksi

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Asemakaavoitus