

RISTIPELLONTIE 1

32. KAUPUNGINOSA (KONALA)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kuva: Muuan arkkitehdit

Asemakaavan selostus

Päivätty 28.2.2023
Diaarinumero HEL 2022-010213
Hankenumero 0740_82
Asemakaavakartta nro 12814

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
32. kaupunginosan (Konala)
korttelin 32034 tonttia 9 sekä katu-, tie- ja puistoalueita

Kaavan nimi:
Ristipellontie 1

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 27.9.2022
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 12.12.2022–16.1.2023
Kaupunkiympäristölautakunta: 28.2.2023
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 28.2.2023
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Vihdintien ja Kehä I:n risteuksen luoteispuolella, osoitteessa Ristipellontie 1.



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Minna Koskinen, arkkitehti, Tuomas Eskola, yksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen: Samu Lehtolainen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Eeva Väistö, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Harald Arlander, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Jarkko Nyman, insinööri

Yleiskaavoitus: Elina Luukkonen, yleiskaavasuunnittelija

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Henna Vennonen, tonttiasiamies

Rakennusvalvontapalvelut: Atte Kiianen, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Jenni Kuja-Aro, ympäristötarkastaja

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Juha Palviainen

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Teija Visa

Telia Company: Kim Jansson

Tukes: Taina Viitamäki, Arto Jaskari

Gasgrid Finland: Ossi Falck, Tommi Viherlehto, Mikko Jortikka, Mikko Kaarlampi

Hakijataho

Kiinteistö Oy Ristipellontie 1

Hankesuunnittelu

Ristipellontie 1 B, uudisrakennuksen viitesuunnitelma ja kaavaselostuksen kannen kuva:

Tuulikki Tanska, Muuan arkkitehdit Oy

Ristipellontie 1 A, olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos:

Minna Iisakka, Wasaplan Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	10
Palvelut	12
Esteettömyys	13
Luonnonympäristö	13
Ekologinen kestävyys	14
Yhdyskuntatekninen huolto	14
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	16
Ympäristöhäiriöt	16
Vaikutukset	16
Suunnittelun lähtökohdat	19
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	23

Liitteet

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kuvat ja kartat

3. Ilmakuva
4. Asemakaavakartta (A4-koossa)
5. Maaperäkartta

Selvitykset ja suunnitelmat

6. Ristipellontie 1, liikenteen toimivuustarkastelut (WSP 19.10.2022)
7. Kaupallisten vaikutusten arviointi (Real Idea 21.10.2022)
8. Viitesuunnitelma, Ristipellontie 1 B (Muuan arkkitehdit 1.11.2022)
9. Viitesuunnitelma, Ristipellontie 1 A (Wasaplan Oy 31.10.2022)
10. Pihasuunnitelmat ja alustava viherkerroinlaskelma, Ristipellontie 1 (Wasaplan Oy 31.10.2022, Helma Oy 1.11.2022)
11. Ristipellontien liikennesuunnitelma nro 7357, havainnekuva (24.1.2023)

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

12. Vuorovaikutusraportti
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, joka sijaitsee Vihdintien ja Kehä I:n risteyksen läheisyydessä, osoitteessa Ristipellontie 1. Tämän lisäksi asemakaavan muutos koskee osittain tontin 32034/9 etelä- ja länsipuolelle sijoittuvaa puistoaluetta, tontin länsipuolelle sijoittuvaa katu- aluetta ja itäpuolelle sijoittuvaa Vihdintien tiealuetta. Kaavaratkaisu mahdollistaa tilaa vievän kaupan toimintojen sijoittamisen suunnittelualueella olemassa olevaan rakennukseen ja uuden 3–5-kerroksisen liikerakennuksen rakentamisen olemassa olevan rakennuksen pohjoispuolelle. Kaavaan liittyvässä viitesuunnitelmassa uudisrakennukseen on suunniteltu sijoittuvan paljon tilaa vievää erikoiskauppaa sekä liikunta- ja toimistotiloja. Uusien toimintojen edellyttämät pysäköintipaikat on järjestetty viitesuunnitelmassa osittain rakenteellisesti osana uudisrakennusta.

Kaavaratkaisussa varaudutaan uuden suuntaisliittymän rakentamiseen tilanteessa, jossa kaupunkibulevardia jatketaan yleiskaavan mukaisesti Vihdintietä Konalaan. Siksi kaavamuutosalueen pohjoisosaan on kaavaratkaisussa merkitty erillinen autopaikkojen korttelialue LPA, joka vastaa leveydeltään mahdollisen uuden ajo- liittymän poikkileikkausta. Lisäksi tavoitteena on selkeyttää tontin 32034/9 ja sen eteläpuolisen lisävuokra-alueen rajoja ja käyttötarkoituksia siten, että se puistoalueen osa (678 m²), joka on 1980-luvulta lähtien ollut osa tontin 32034/9 toimintaa muutetaan käyttötarkoitukseltaan vastaamaan vallitsevaa tilannetta ja osaksi tonttia 32034/9 (muodostuu uusi ohjeellinen tontti 32034/11). Olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos edesauttaa kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle sijoittuvan rakennuksen kunnostusta ja alueen kokonaisilmeen parantamista.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uutta liike- ja toimitilakerrosalaa noin 13 400 k-m².

Ristipellontielle suunnitellut uudet liikennejärjestelyt parantavat toteutuessaan Ristipellontien ja Vihdintien risteyksen välityskykyä. Ristipellontien liikennesuunnitelmassa nro 7357 (liite nro 11) esitetään parannuksia myös jalankulun turvallisuuteen laajemmin Ristipellontiellä.

Helsingin kaupunki omistaa kortteli-, katu- ja puistoalueet. Kaavaratkaisu on tehty tontin haltijan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueen ja suunnitellun uuden toiminnan aiheuttamiin liikenteellisiin haasteisiin ja nykyisin liikenne-, varastointi- ja pysäköintikäytössä olevan puistoalueen osan liittämiseen osaksi liikerakennuksen tonttia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat johtokujaa koskevan kaavamääräyksen täydentämiseen ja kaavaratkaisussa mahdollistetun uuden liike- ja toimitilarakentamisen sähkönjakelun edellyttämään pysyvään muuntamoratkaisuun.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselistuksen viimeisessä luvussa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista mahdollistamalla yrityksille niiden tarpeita vastaavia monipuolisia sijoittumismahdollisuuksia Helsingin alueella.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 19 743 m², josta korttelialuetta on 16 637 m², katualuetta 368 m², lähivirkistysaluetta 2 278 m² ja tiealuetta 460 m². Kaavaratkaisun mahdollistama tehokkuus KM-korttelialueelle on noin $e=0,90$.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala vähenee 2 579 k-m²:llä.

- Voimassa olevan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus ja kerrosalan muutos: teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T), kerrosala vähenee 15 959 k-m²
- Kaavaratkaisun mukainen käyttötarkoitus ja kerrosala: liikerrakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM), kerrosala kasvaa 13 380 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnitteluala sijoittuu Vihdintien varrelle sijoittuvalle Konalan yritysalueelle. Suunnitteluala on kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla Vihdintien ja Kehä I:n risteyksen pohjoispuolella, ja se luo ensivaikutelman Konalan kaupunginosasta saavuttaessa alueelle etelän suunnasta. Suunnittelualan olemassa oleva kasvillisuus on hyvin pienipiirteistä, mikä osaltaan korostaa olemassa olevan rakennuksen näkymistä alueen kaupunkikuvassa.

Suunnittelualan lounaispuolelle sijoittuu Konalan puisto. Konalan puisto on Kehä I:n suuntaisesti sijoittuva pitkänomainen puis-

toalue, jonka keskiosassa on Leikkipuisto Vähätupa. Puiston eteläosaan sijoittuu laaja suojametsäalue, itäosaan avoin nurmientä ja koirapuisto.

Tontti 32034/9 ja sen eteläpuolelle sijoittuva tontin käyttöön vuokrattu alue ovat pääosin asfaltti- ja hiekkapäälysteisiä. Tontin itäpuolelle, Vihdintien varteen sijoittuu kapeahko nurmipintainen istutusalue. Tontilla 32034/9 sijaitsee nykyisin osittain III-kerroksinen varastorakennus, joka on valmistunut vuonna 1978. Rakennuksesta on tehty kuntokartoitus vuonna 2018, jossa on todettu rakennuksen olevan pääosin hyvässä kunnossa. Olemassa olevan rakennuksen kerrosala on noin 5180 k-m². Olemassa olevan rakennuksen pohjoispuolelta on vuoden 2019 aikana purettu autokorjaamorakennus.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa olemassa oleva rakennus on säilytetty ja tontin 32034/9 eteläpuolinen vuokra-alue on liitetty osaksi uutta muodostuvaa ohjeellista tonttia 32034/11. Olemassa olevan rakennuksen pohjoispuolelle on mahdollistettu uuden, pääosin kolmekerroksisen liikerakennuksen rakentaminen. Uudisrakennuksen rakennusala sijoittuu kaavaratkaisussa omalle, ohjeelliselle tontille nro 32034/12.

Alueen pysäköintiä on sijoitettu suunnittelualueen pohjoisosaan, uudelle LPA-korttelialueelle (ohjeellinen tontti 32034/13) ja olemassa olevan rakennuksen itä-, länsi- ja eteläpuolelle. Osa uuden toiminnan edellyttämistä pysäköintipaikoista on kaavaratkaisuun liittyvässä viitesuunnitelmassa järjestetty rakenteellisesti, osana uudisrakennusta.

Ohjeellisten tonttien 32034/11 ja 12 kohdalle, Vihdintien varteen on varattu noin 5 metrin levyinen istutusalue, johon on edellytetty istutettavan latvustoltaan suurikokoiseksi kasvavia puita.

Liikerakennusten korttelialue (KM)

Korttelialueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälä- ja varastotiloja sekä toimisto-, liikuntapalvelu- ja ravintolatiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaraa. Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Vihdintien varrella maatasokerroksen julkisivuissa on oltava suuria ikkunoita. Rakennusten sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja niiden tulee olla selkeästi hahmottuvia. Rakennuksen julkisivujen on oltava pääosin yksiaineisia ja yksivärisiä. Vihdintien ja Kehä I:n suuntaan avautuvien julkisivujen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen ja laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Pysäköintitilan julkisivu tulee käsitellä yhteneväiseksi

rakennuksen muun julkisivun kanssa. Ajoluiskat pysäköintitiloihin tulee integroida rakennukseen. Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Mainoslaitteiden sijoittelussa, valaistuksessa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat. Mainoslaitteiden valaistus tulee suunnitella siten, ettei se aiheuta häiriötä liikenteelle tai asumiselle.

Pihat ja ulkoalueet

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköimiseen, tulee istuttaa. Jalankulkualueet tulee rakentaa korkeatasoisesti ja niiden tulee erottua selkeästi liikennöintialueista. Rakennuksen ulkopuolelle tulevat jätehuollon tilat tulee sijoittaa katoksiin (tämä vaatimus ei koske ohjeellista tonttia 32034/11). Ohjeellisella tontilla nro 32034/11 rakennuksen ulkopuolelle tulevat jätehuollon tilat tulee sijoittaa tontin länsireunalle. Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan ja häiritsevään ulkovarastointiin. Tontin saa aidata läpinäkyvällä, enintään 1,7 metriä korkealla aidalla.

Ilmastonmuutos – hillintä ja sopeutuminen

Katolle ja julkisivuun sijoitettavien uusiutuvaan energiaan liittyvien tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria. Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Lämpisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää. Ohjeellisten tonttien 32034/11 ja 12 muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Pysäköintilaitoksessa tulee olla viherkatto. Vihdintien varteen edellytettävän istutettavan puurivin kasvumahdollisuuksien turvaamiseksi ja alueen korkotasojen vuoksi kaavaratkaisussa on kielletty hulevesien imeytys- tai viivytyrakenteiden ja -laitteiden sijoittaminen Vihdintien viereiselle istutusalueelle.

Ympäristötekniikka

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista asemakaavan käyttötarkoitukseen. Rakennukset tulee suunnitella siten, että rakennusten sisätiloissa saavutetaan tilojen käyttötarkoituksen edellyttämät melutason ohjearvot. Ennen rakennuksen täysimääräistä käyttöönottoa vähittäiskaupan suuryksikkönä tulee alueen lähistölle sijoitettava maakaasun siirtoputki DN300/54 bar siirtää vähintään 16 metrin etäisyydelle KM-korttelialueen rakennusaloista.

Lähivirkistysalue (VL)

Suuri osa olemassa olevasta puistoalueesta säilyy viheralueena,

mutta alueen käyttötarkoituksmerkintä on muutettu kaavaratkaisussa puistosta lähivirkistysalueeksi. Ohjeellisen tontin 32024/11 länsi- ja eteläpuolelle sijoittuvalle lähivirkistysalueen osalle on merkitty sijainniltaan likimääräinen kävelylle ja pyöräilylle varattu ulkoilureitti. Kaavaan merkityt ulkoilureitit noudattavat nykyisiä, olemassa olevia kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä.

Tiealue (LT)

Tiealuetta koskien ei kaavaratkaisussa ole osoitettu erillisiä kaavamääräyksiä. Tiealueen koko säilyy kaavaratkaisussa ennallaan. Tiealueen osa on mukana kaavamuutoksessa kaavateknisistä syistä: jotta suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei jää voimaan pieniä osia aikaisemmin laadituista asemakaavoista.

Pysäköintipaikkojen korttelialue (LPA)

Pysäköintipaikkojen korttelialueelle saa sijoittaa ohjeellisten tonttien 32034/11 ja 12 autopaikkoja. Ohjeellista tonttia 32034/13 ei saa käyttää ulkovalvontaan. Ohjeelliselle tontille 32034/13 ei saa rakentaa auto- tai muita katoksia. LPA-alue on tässä todennäköisesti väliaikainen ratkaisu, jonka tausta on kuvattu kohdassa ”Liikenne”.

Liikenne

Lähtökohdat

Ristipellontie on Konalan teollisuusalueella oleva kilometrin pituinen paikallinen kokoojaku. Se muodostaa Kolsarintien kanssa läpiajettavan lenkin Konalantieltä Konalantielle. Tärkeät jalankulun ylityspaikat Ristipellontiellä ovat Kyttäläntien jatke Vihdintien alikulkuun, Ajomiehentien jatke Lidliin ja Vihdintien bussipysäkillä ja Viktor Hartwallin polun jatke Vihdintien jalankulkuvaloille ja bussipysäkillä.

Liikenteellisesti haastavin kohta on Ristipellontien ja Vihdintien risteysalue, kauppakeskus Ristikon läheisyydessä. Alue ruuhkautuu kahden toisiaan lähellä olevan risteuksen ja suuren liikennevirran vuoksi. Liikenteen sujuvuuden parantamiseksi, alueelle on laadittu liikennesuunnitelma nro 7357 (liite nro 11). Liikennesuunnitelmassa esitetyt muutokset ovat tarpeen toteuttaa Konalan liikenteellisen sujuvuuden parantamiseksi, eikä suunnitelma liity pelkästään Ristipellontie 1:n kaavaratkaisuun. Edellä mainittu risteysalue on noin 500 metrin päässä kaava-alueesta.

Ristipellontien liikennesuunnitelmassa on esitetty seuraavia toimenpiteitä:

- Ristipellontien ja Vihdintien yhdyskadun pohjoista ajorataa levennetään poistamalla yhdyskadun eteläinen jalkakäytävä,
-

että autot voivat ryhmittyä oikealle ja vasemmalle kääntyvien kaistoille, mikä sujuvoittaa jonojen etenemistä.

- Ristipellontien itäpuoleinen jalkakäytävä siirretään länsireunalle Ristikon kauppakeskuksen korttelin viereen. Ristipellontien ja Vihdintien yhdyskadun risteysalueelta voidaan siten poistaa suojatie, mikä lisää lyhyen yhdyskadun kaistojen pituutta ja poistaa tarpeen väistää jalankulkijoita.
- Ristipellontietä pohjoisesta ja etelästä risteykseen varataan 6 metrin levyinen tila ryhmittäytyä joko kaistan vasemmalle tai oikealle reunalle. Henkilöautoja mahtuu siihen kaksi rinnakkain, mikä sujuvoittaa jonojen etenemistä.

Risteyksen sujuvuutta ja selkeyttä lisääisi edelleen Ristikon kauppakeskuksen tonttiliittymän siirtäminen Ristipellontien ja Vihdintien risteuksen tuntumasta Ajomiehentien puolelle. Mahdollinen siirto on kauppakeskuksen toimivaltaan liittyvä asia, koska heillä on nykyiseen tonttiliittymään rakennuslupa.

Ristipellontien jalkakäytävät ovat yleisesti ottaen liian kapeat, 1.8–2.5 metriä leveät, ja niitä on enimmäkseen vain kadun toisella puolella. Jatkossa on tavoite saada koko Ristikon korttelin (nro 32037) ympäri yhtenäinen jalkakäytävä asumisen laajentumisen ja asiointimatkojen vuoksi.

Jalankulun turvallisuutta Ristipellontiellä lisätään edellä mainitussa liikennesuunnitelmassa muun muassa:

- korottamalla Ajomiehentien risteys, jonka kautta kävellään Lidliin ja Vihdintien bussipysäkillä sekä vaihdetaan kadun puolta, kun pohjoinen jalkakäytävä päättyy,
- rakentamalla Kyttäläntielle risteuksen yli jatkettu jalkakäytävä ja suojatielle keskisaarreke ja
- rakentamalla Ristipellontie 16 kohdalle ylityspaikka ja keskisaarreke.

Pyöräliikenne on Ristipellontiellä sekaliikenteessä ajoradalla. Lähimmät pyörätiet tai -kaistat ovat Konalantiellä ja Vihdintiellä.

Bussilinjat 30, ja 59 liikennöivät Konalantiellä, lähilinja 36 Vähäntuvantiellä ja linja 37, 231, 345, 300 ja 346 liikennöivät Vihdintiellä. Edellä mainittujen linjojen lähimpiin pysäkkeihin on Ristipellontie 1:n kohdalta matkaa 300–600 metriä.

Ristipellontien ajoradan leveys vaihtelee 8.0 ja 11.5 metrin välillä, mikä mahdollistaa noin 154 pysäköintipaikkaa. Kadulla on lumitilaa liian vähän, joten kohtaamiset ovat hetkittäin hidastaneet liikumista. Ristipellontien kaakkoispäässä on kääntöpaikka, jossa

täysperävaunurekka mahtuu kääntymään. Ristipellontien liikennemäärä on 6200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Nopeusrajoitus on 40 km/h ja sivuteillä on kärkikolmiot, paitsi yhdyskadulla. Paikalliskoojan jatkeella Kolsarintiellä nopeusrajoitus on 30 km/h ja sivutiet ovat tasa-arvoisia.

Kaavaratkaisu

Ympäristön jalankulkuyhteydet jatkuvat luontevasti tontin jalankulkuverkkoon. Kaavaratkaisu ei aiheuta tontin välittömässä läheisyydessä tarvetta katualueen liikennejärjestelyille.

Kaavaratkaisussa varaudutaan Ruosilantien ja Vihdintien liikennevaloristeyksen neljännen haaran tai suuntaisliittymän rakentamiseen tilanteessa, jossa kaupunkibulevardia jatketaan yleiskaavan mukaisesti Vihdintietä Konalaan. Siksi kaavamuutosalueen pohjoisosaan on kaavaratkaisussa merkitty erillinen autopaikkojen korttelialue LPA, joka vastaa leveydeltään mahdollisen uuden ajoliittymän poikkileikkausta. Mahdollisen uuden ajoliittymän rakentaminen edellyttää LPA-alueen muuttamista katualueeksi. Tähän mahdolliseen muutokseen tullaan varautumaan myös LPA-tontin vuokrasopimuksessa.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue sijoittuu Vihdintien molemmin puolin levittyvälle Konalan työpaikka-alueelle. Alue on luonteeltaan pitkänomainen, eikä se muodosta kovin yhtenäistä toiminnallista kokonaisuutta. Konalan työpaikka-alue on merkittävä autokaupan sekä ajoneuvoihin liittyvien tarvikkeiden ja palveluiden keskittymä pääkaupunkiseudulla. Lisäksi alueella on muuta erikoiskauppaa, pääosin tilaa vaativaa kauppaa sekä erilaisia urheiluun ja liikkumiseen liittyviä toimipisteitä ja palveluita.

Kaavamuutosalueen välittömään läheisyyteen, alueen pohjoispuolelle sijoittuu Konalan Autokeskus, jossa on automyyntiin lisäksi tarjolla autojen huoltopalveluja. Vihdintien itäpuolelle kaavamuutosalueen läheisyyteen sijoittuu lisää automyynti ja -huoltopalveluita sekä erilaisia liikuntatoimintoja. Konalan päivittäistavarakauppa on keskittynyt Konalan keskiosaan kauppakeskus Ristikon läheisyyteen ja Vihdintien ja Malminkartanontien risteykseen.

Nykyisin Konalassa on reilut 100 000 k-m² kaupan rakennuksia, joista noin 70 000 k-m² on tilaa vaativaa kauppaa.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksessa nykyinen teollisuus- ja varastorakennusten

korttelialue muuttuu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Helsingin yleiskaavassa sekä Uusimaa 2050 -kaavassa Konalan toimitila-alue on merkitty vahvistuvana kaupan keskittymänä. Kaavamuuotos on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen. Kaavaratkaisussa korttelialueelle on sallittu sijoitettavan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälä- ja varastotiloja sekä toimisto-, liikuntapalvelu- ja ravintolatiloja, yhteensä 13 380 k-m². Myymälätilojen osuus on rajattu ohjeellisella tontilla 32034/12 50 %:iin rakennusoikeudesta. Päivittäistavarakaupan sijoittamista alueelle ei sallita.

Kaavaratkaisun mahdollistama liiketilojen lisäys Konalan nykyiseen kaupan pinta-alaan nähden on noin 10 %. Suurin osa lisäyksestä on todennäköisesti vastaavanlaista kauppaa ja palveluita kuin Konalassa nykyisin sijaitsee: teknistä rautakauppaa, muuta suurempia tiloja vaativia kauppoja, sekä tämän lisäksi mahdollisesti kuntosali ja lounasravintola. Kaavaratkaisun mahdollistama hanke täydentää ja vahvistaa Konalan nykyistä kaupan tarjontaa.

Kaavaratkaisun mahdollistama hanke lisää Konalan työpaikkamääriä ja muuttaa nykyisen teollisuusrakennuksen aktiivisemmaksi liikerakennukseksi.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaavamuutosalueella ei ole erityisiä luonto- tai virkistysarvoja. Nykyinen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue on pääosaltaan asfaltti- ja hiekkapäälysteinen. Korttelialueen eteläpuolinen vuokra-alue on ollut 1980-luvulta lähtien vuokrattuna tontin 32034/9 vuokralaisen käyttöön ja toiminnallisesti osa tonttia. Lisävuokra-alue on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty puistoalueeksi.

Tontin 32034/9 eteläosa ja Konalan puiston itäosa laajemmin on merkitty Suomen ympäristöpalvelun laatiman hulevesitulvaherkkien alueiden aineistossa kerran sadassa vuodessa toistuvalla hulevesitulvalle tulvaherkäksi alueeksi.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa on edellytetty, että ohjeellisten tonttien 32034/11 ja 12 itäpuolella, Vihdintien varressa säilytetään noin 5 metrin levyinen istutettava alueen osa. Tälle istutettavalle alueen osalle on edellytetty istutettavan puurivi. Istutettavien puiden tulee

olla latvustoltaan suurikokoiseksi kasvavaa lajiketta. Lisäksi kaavaratkaisussa on edellytetty, että rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköimiseen, tulee istuttaa. Istutettavat puut lisäävät alueen vehreyttä.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alueen yhdyskuntatekninen verkosto on rakennettu. Tontilla 32034/9 olemassa olevan varastorakennuksen on todettu olevan pääosin hyvässä kunnossa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen säilymisen alueella. Olemassa olevan rakennuksen säilyttäminen, korjaaminen ja tarkoituksenmukainen käyttö tuottavat purkamista ja uudisrakentamista vähemmän hiilidioksidipäästöjä. Lisäksi kaavamuutoksessa on annettu määräyksiä, jotka vahvistavat suunnittelualueen ekologista kestävyyttä.

Kaavaratkaisu edellyttää hulevesien käsittelyä tonteilla. Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Hulevesien määrää pyritään vähentämään välttämällä läpäisemättömien pintamateriaalien käyttöä. Alueelle suunnitellusta käytöstä johtuen, tontin sisäiset ajoväylät saattavat kuitenkin olla tarpeen asfaltoida. Tästä johtuen hulevesien käsittelyssä jouduttaneen tukeutumaan myös maanalaisiin kasetointiratkaisuihin. KM-kortteli-alueella ohjeellisten tonttien 32034/11 ja 12 muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden on edellytetty täyttävän Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Viherkertoimen käytöllä pyritään varmistamaan riittävän viherpinta-alan säilyminen tonteilla ja samalla ehkäisemään hulevesitulvia. Viherkerroin kuvaa, kuinka paljon tontilla on kasvillisuutta ja vettä viivytäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan.

Pysäköintilaitokseen on edellytetty rakennettavan viherkatto.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Tontin kaakkoisosaan ja sen eteläpuolelle sijoittuu Gasgridin omistama korkeapaineinen maakaasun siirtojohto DN300, joka on rakennettu ja käyttöön otettu vuonna 1990. Kaasujohdon rakentamisaikainen suojaetäisyys tontille (32034/9) sijoittuvaan rakennukseen on ollut 8 metriä silloiseen lainsäädäntöön ja rakennuksen käyttötarkoitukseen nähden. Vähittäiskaupan suuryksikön

(kokonaiskerrosala yli 4000 k-m²) sijoittaminen alueelle edellyttää, että olemassa oleva maakaasun siirtojohto siirretään vähintään 16 metrin etäisyydelle olemassa olevasta rakennuksesta.

Ristipellontieltä ja Kolsarintieltä etelään johtavat HSY:n vesihuoltolinjat sijoittuvat osin tontille, osin tontin länsipuoliselle puistoalueelle. Lisäksi nykyisen tontin 32034/9 poikki kulkee HSY:n jakeluvesijohto Ristipellontien ja Vihdintien välillä.

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Helen Sähköverkon tilapäinen jakelumuuntamo lähellä Ristipellontien katualuetta noin 10 metrin päässä olemassa olevasta säilyvästä rakennuksesta.

Alueella sijaitsee lisäksi mm. Telian tietoliikennekaapeleita.

Kaavaratkaisu

Alue on liitettävissä nykyisiin yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin, eikä kaavaratkaisu edellytä uusien runkoverkostojen rakentamista.

Maakaasun siirtojohto siirretään tontin ulkopuolelle VL- ja LT-alueille. Johdolle on merkitty kaavaratkaisussa VL-alueelle 6 m leveä johtokuja. Maakaasujohdon suunniteltu uusi sijainti täyttää 16 metrin etäisyysvaatimuksen asemakaavan mukaiseen ohjeellisen tontin 32034/11 rakennusalaan.

HSY:n vesihuoltolinjat jäävät paikalleen ja asemakaavaan on merkitty niitä varten johtokujat ohjeelliselle tontille 32034/11. Kaavassa on annettu niistä määräys ”Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita.” Tontin länsireunan vesihuoltolinjojen siirtämistä tontilta puistoalueelle suositellaan tutkittavaksi seuraavan vesihuoltoverkon saneerauksen yhteydessä.

Kaavaratkaisu edellyttää pysyvän muuntamon rakentamista joko asiakkaan omana muuntamona tai Helen Sähköverkon alueellisena jakelumuuntamona. Jakelumuuntamon lattiapinta-alatarve on noin 15 m². Muuntamosta on annettu määräys: ”Ohjeelliselle tontille 32034/12 on rakennettava alueen sähköjakelun vaatima verkonhaltijan ohjeen mukainen muuntamotila. Muuntamotilat tulee sijoittaa liikerakennukseen.”

Tietoliikennekaapeleiden mahdollinen siirto ja suojaus on huomioitava mahdollisten maanrakennustöiden yhteydessä. Kaapeleiden siirrosta ja suojaustarpeista on oltava yhteydessä verkon omistajiin hyvissä ajoin ennen mahdollisen maanrakennustöiden alkua.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu Helsingin maaperäkartan mukaan savialueelle, jonka päällä on täytemaakerros Vihdintien ympäristössä. Pehmeikkö on syvimmillään kaava-alueen eteläosassa, jossa saven alapinta sijaitsee noin 10–14 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Pohjaveden pinnasta ei ole tuoreita mittaustietoja. Vanhojen mitaustietojen perusteella pohjaveden pinta on todennäköisesti hyvin lähellä maanpintaa kaava-alueen eteläosassa.

Kaavaratkaisu

Maaperä on rakennettavuudeltaan keskinkertaista. Uudet rakennukset ovat perustettavissa tukipaalujen varaan. Perustamistapa määritetään tarkemmin toteutussuunnittelun yhteydessä, täydentävien pohjatutkimustietojen perusteella.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alue rajautuu itärajaltaan nelikaistaiseen Vihdintiehen, jonka liikenne tuottaa melua.

Kaavaratkaisu

Kaavassa on annettu liikennemelun huomioon ottamisesta määräys: ”Rakennukset tulee suunnitella siten, että rakennusten sisätiloissa saavutetaan tilojen käyttötarkoituksen edellyttämät melutason ohjearvot”.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Suunnittelualueelle on laadittu mm. viitesuunnitelma, pihasuunnitelma, alustava viherkerroinlaskelma, pinnantasaussuunnitelma, liikenteen toimivuustarkastelu ja kaupallisten vaikutusten arviointi. Kaavamääräykset ja -merkinnät on laadittu tehtyjen suunnitelmien ja selvitysten tulosten perusteella. Suunnitelmien ja selvitysten tarkempi selostus on kirjattu kaavaselostuksen kohtaan ”Asema-kaavan kuvaus” kunkin aihepiirin kohdalle.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavamuutoksen hakija vastaa maakaasun siirto johdon

johtosiirtokustannuksista. Kaavamuutoksen hakijan tulee sopia Helen Sähköverkon kanssa alueelle sijoitettavan nykyisen muuntamon korvaavan muuntamotilan tyypistä, sijainnista ja kustannuksista toteutussuunnitteluvaiheessa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa.

Vaikutukset luontoon

Kaavamuutosalueen nykyiset luontoarvot ovat vähäiset. Alueelle ei sijoitu merkittävää kasvillisuutta tai muita luontoarvoja. Kaavaratkaisun edellyttämät istutettavat puut lisäävät alueen vehreyttä. Kaavaratkaisussa edellytetyt hulevesiratkaisut (esim. viherkertoimen tavoiteluvun saavuttaminen) parantavat alueen hulevesien hallintaa nykytilanteeseen verrattuna.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Rautakaupassa arvioidaan käyvän 500–700 ajoneuvoa vuorokaudessa, joista noin 90 % kulkee Ristipellontien kautta ja noin 10 % Kolsarintien ja/tai Vähäntuvantien kautta. Liikennetuotoksesta 12 % ajoittuu iltaruuhka-aipeputuntiin, mikä määrittää risteysten ruuhkautumista. Lisäliikenne heikentäisi jo nykyisin ruuhkaisen Ristipellontien ja Vihdintien risteuksen välityskykyä.

Ristipellontien ja Vihdintien risteuksen välityskyvyn parantamiseksi on laadittu Ristipellontien liikennesuunnitelma nro 7357. Toimivuustarkastelun perusteella tehtävät toimenpiteet parantavat risteysten toimivuutta, mutta satunnaisen toimimattomuuden hetkellä, kun kääntymiskaistalle Vihdintietä etelästä ei enää mahdu, jatkaa liikenne Vihdintien ja Konalantien risteykseen, minkä totaalin ruuhkautuminen ei ole vaarassa. Myöskään Konalan sisäisessä katuverkossa ei ole välityskykyongelmia.

Liikenteen lisääntymisen vuoksi parannetaan Ristipellontien liikennesuunnitelman nro 7357 myötä myös jalankulun turvallisuutta Ristipellontien tärkeillä ylityspaikoilla. Lisäksi on tekeillä Konalan liikenneturvallisuusselvitys, missä priorisoidaan koko Konalan alueen jalankulun turvallisuustoimenpiteitä.

Kaava-alueen eteläpäässä sijaitseva korkeapaineinen maakaasun siirtojohto siirretään tontin ulkopuolelle VL- ja LT-alueille. Maakaasujohdon suunniteltu uusi sijainti täyttää maakaasun käsittelyn turvallisuutta koskevan valtioneuvoston asetuksen 551/2009 mukaisen 16 metrin etäisyysvaatimuksen kaavaratkaisun mukaiseen rakennusalaan. Uuden maakaasujohdon rakentaminen aiheuttaa nykyiselle siirtoputkelle vain yhden lyhyen käyttökatkon liitostöiden ajaksi.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Kaavaratkaisun mahdollistama uudisrakennus eheyttää ja uudistaa alueen nykyisin keskeneräisen oloista kaupunkikuvaa. Uusi rakentaminen on pääosin saman korkuista kuin alueen muut toimitilarakennukset. Olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos edesauttaa kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle sijoittuvan rakennuksen kunnostusta ja alueen kokonaisilmeen parantamista. Vihdintien varteen edellytetyt puuistutukset lisäävät alueen vehreyttä ja pehmentävät kookkaiden toimitilarakennusten rivistön kaupunkikuvallista ilmettä Vihdintien suuntaan.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Ratkaisu tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa olevaan tekniseen verkostoon. Kaavaratkaisussa on kiinnitetty huomiota hulevesien hallintaan ja edellytetty KM-korttelialueen ohjeellisten tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden täyttävän Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Ilmastopäästöjen kannalta rakentamisen merkittävimmät päästölähteet ovat rakennusten rakentaminen ja ylläpito, energiankulutus ja liikenne. Olemassa olevan rakennuksen säilyttäminen, korjaaminen ja tarkoituksenmukainen käyttö tuottavat purkamista ja uudisrakentamista vähemmän hiilidioksidipäästöjä ja tukevat näin ollen kaupungin hiilineutraaliustavoitetta.

Kaupalliset vaikutukset

Kaavaratkaisun mahdollistama hanke sopii hyvin kaupungin tavoitteisiin alueen kehittämiseksi, ja vahvistaa Konalan asemaa yleiskaavan ja maakuntakaavan mukaisesti. Hankkeen tuoma kaupan lisäpinta-ala ja -myynti ovat pieniä Konalan nykyiseen monipuoliseen tarjontaan, vaikutusalueen ostovoimaa ja ostovoiman kasvuun nähden, joten kokonaisuudessaan kaupalliset vaikutukset ovat vähäiset.

Kaavaratkaisun mahdollistama hanke tukee ja vahvistaa Konalan asemaa nykyisentyyppisenä monipuolisena kaupan keskittymänä, mutta sillä on vain vähäisiä vaikutuksia kaupan palveluverkkoon ja ostovoiman suuntautumiseen. Hanke vahvistaa pääosin Konalassa jo nykyisin edustettuja kaupan toimialoja, erityisesti rautakaupan tarjontaa. Kaava ei mahdollista päivittäistavarakaupan rakentamista, joten tästä näkökulmasta sillä ei ole myöskään merkittäviä vaikutuksia lähipalvelu-, kauppa- ja kaupunkikeskustoihin.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

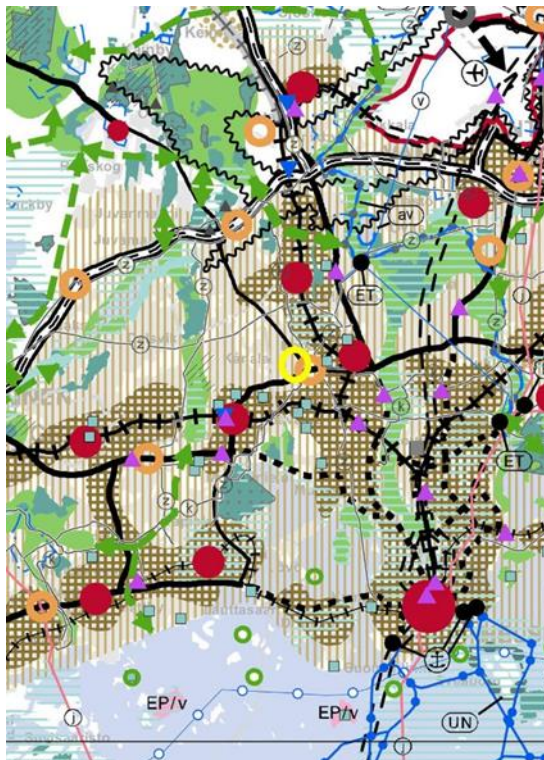
- edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa asemakaavan kuvaus.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä; Uusimaa 2050 -kaavassa Konalan työpaikka-alue on merkitty kaupan alueeksi. Kohdemerkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni. Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Maakuntakaavan mukaisessa mitoituksessa Konalaan voi sijoittua lähes 200 000 k-m² uutta kaupan pinta-alaa. Uusimaa 2050 -kaava ja sen sisältämä Helsingin seudun vaihemaakunta-kaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020.

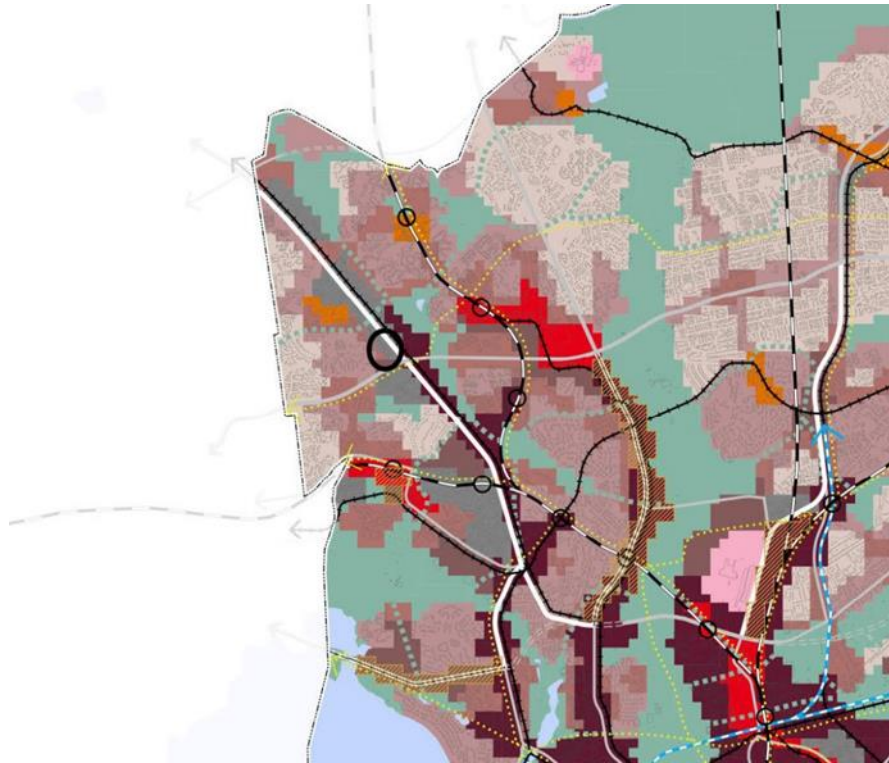


Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä: Uusimaa 2050 -kaavasta. Kaavamutosalueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan keltaisella rinkelalla.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu toimitila-alueeksi. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan Konalassa osoittaa asemakaavassa sellaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

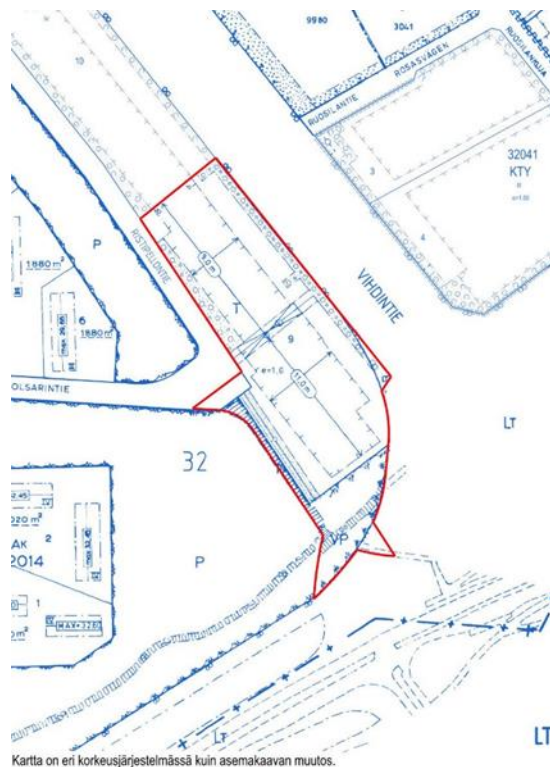
Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) alueelle ei ole osoitettu tilavarauksia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.



Ote voimassa olevasta Helsingin yleiskaavasta 2016. Kaavamuu-
tosalueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan mustalla ren-
kaalla.

Asemakaavat

Suunnittelualueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa nro 9736 (v. 1990) ja nro 8187 (v. 1980). Kaavassa nro 9736 suunnittelu-
alue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T, tontti nro 32034/9), puistoalueeksi (VP) ja kauttakulku- tai si-
säntulotieksi suoja- ja näkemäalueineen (LT). Teollisuus- ja va-
rastorakennusten korttelialueelle saa sijoittaa myyntinäyttely-, toi-
misto- ja muita vastaavia tiloja enintään 25 % rakennetusta ker-
rosalasta. Tontin kerrosala on annettu tehokkuuslukuna ($e=1,0$),
mikä tarkoittaa, että tontin kerrosala on nykyisin 15 959 k-m².
Kaavassa nro 8187 suunnittelualueen osa on osoitettu puisto- ja
katualueeksi.



Ote voimassa olevista asemakaavoista. Kaavamuutosalue on merkitty kuvaan punaisella rajauksella.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa kortteli-, puisto- ja katualueet.

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 2022 tontin haltijan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Gasgrid Finland Oy
- Tukes
- Helsingin vanhusneuvosto
- Uudenmaan ELY-keskus liikenne

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä alustavan viitesuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset Länsi -aluepainoksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava viitesuunnitelma oli nähtävillä 10.10.–4.11.2022 seuraavissa paikoissa:

- Pitäjänmäen kirjastossa, Jousipolku 1, 00370 Helsinki
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat liittymävaraukseen Ristipellontieltä Vihdintielle sekä alueella olemassa olevien yleisten vesihuoltolinjojen ja tietoliikennekaapeleiden huomioimiseen maankäytön suunnittelussa. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että olemassa oleville vesihuollon putkille ja laitteille on kaavaratkaisussa varattu riittävät johtokujatilavaraukset, mahdollisten johtosiirtojen tarvetta on selvitetty ja alueella olemassa olevien tietoliikennekaapeleiden sijainti on saatettu kaavamutoshakijan tietoon.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä alustavasta viitesuunnitelma-aineistosta kohdistuivat lintujen turvallisuuden huomioimiseen julkisivujen suunnittelussa, suunnitellun uuden toiminnan aiheuttamiin liikenteellisiin vaikutuksiin, suunnitellun kaupan tilojen laatuun ja määrään sekä uudisrakennuksen kokoon. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamääräyksiin on edellytetty, että kasvillisuuden läheisyyteen sijoittuvat suuret, yhtenäiset lasi- tai muut heijastavat pinnat, lasiset käytävät, lasikaiteet ja -aidat tulee suunnitella lintuturvallisiksi. Lasisten nurkkauksien suunnittelua tulee välttää. Kaavaratkaisuun on merkitty Ristipellontien varteen sijoittuville kolmekerroksisille rakennusaloille ylimmäksi sallituksi korkeusasemaksi +32,5, mikä varmistaa sen, että uudisrakentaminen sovitetaan korkeudeltaan Ristipellontien varrella olemassa olevien toimitilarakennusten korkeuteen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 36 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Gasgrid Finland Oy
- Tukes

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.12.2022–16.1.2023

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat Konalan yrittäjäalueen ja suunnitellun uuden toiminnan aiheuttamiin liikenteellisiin haasteisiin ja nykyisiin liikenne-, varastointi- ja pysäköintikäytössä olevan puistoalueen osan liittämiseen osaksi liikerakennuksen tonttia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat johtokujaa koskevan kaavamääräyksen täydentämiseen ja kaavaratkaisussa mahdollistetun uuden liike- ja toimitilarakentamisen sähkönjakelun edellyttämään pysyvään muuntamoratkaisuun. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ilmoitti lausunnossaan, että HSL:llä ei ole lisättävää oas -vaiheessa annettuun kannottoon. Tukes ei nähnyt estettä kaavamutokselle, sillä alueella sijaitsevan maakaasuputken suunniteltu uusi sijainti täyttää etäisyysvaatimuksen kaavaratkaisun mukaiseen rakennusalaan ja käyttötarkoitukseen. Gasgrid esitti lausunnossaan täsmennyksiä maakaasuputken huomioimiseen alueen jatkosuunnittelussa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Gasgrid Finland Oy
- Tukes

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) ja Helen Sähköverkko Oy:n lausuntojen johdosta:

- johtokujaa koskevaan kaavamääräykseen: ”Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.” on lisätty lause: ”Johtokuva-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita.”
- asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty määräys: ”Ohjeelliselle tontille 32034/12 on rakennettava alueen sähköjakelun vaatima verkonhaltijan ohjeen mukainen muuntamotila. Muuntamotilat tulee sijoittaa liikerakennukseen.”

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Kaavamääräyksen: ”Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Lämpisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää” perään on lisätty lause: ”Vihdintien vierei-

selle istutusalueelle ei saa sijoittaa hulevesien imeytys- tai viivytyksrakenteita eikä -laitteita.”

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.
- kaavaselistusta on päivitetty yhdyskuntateknisen huollon ja yhdyskuntataloudellisten vaikutusten osalta Helen Sähköverkko Oy:n lausunnon johdosta.
- kaavaselistusta on täydennetty Kaavaratkaisun kuvaus ”Ilmastomuutos - hillintä ja sopeutuminen” alaotsikon osalta, hulevesiä koskevan kaavamääräyksen täydennyksen vuoksi.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 28.2.2023 hyväksyä Konala, Ristipellontie 1:n asemakaavan muutoksen 28.2.2023 päivätyn piirustuksen numero 12814 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä 28.2.2023

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	26.01.2023
Kaavan nimi	Ristipellontie 1		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	27.09.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112814
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,9743	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,9743

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	1,9743	100,0	13380	0,68	0,0000	-2579
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,5147	76,7	13380	0,88	1,5147	13380
T yhteensä	0,0000		0		-1,5959	-15959
V yhteensä	0,2278	11,5	0		-0,0678	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2318	11,7	0		0,1490	0
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	1,9743	100,0	13380	0,68	0,0000	-2579
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,5147	76,7	13380	0,88	1,5147	13380
KM	1,5147	100,0	13380	0,88	1,5147	13380
T yhteensä	0,0000		0		-1,5959	-15959
T	0,0000		0		-1,5959	-15959
V yhteensä	0,2278	11,5	0		-0,0678	0
VP	0,0000		0		-0,2956	0
VL	0,2278	100,0	0		0,2278	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2318	11,7	0		0,1490	0
Kadut	0,0368	15,9	0		0,0000	0
LT	0,0460	19,8	0		0,0000	0
LPA	0,1490	64,3	0		0,1490	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

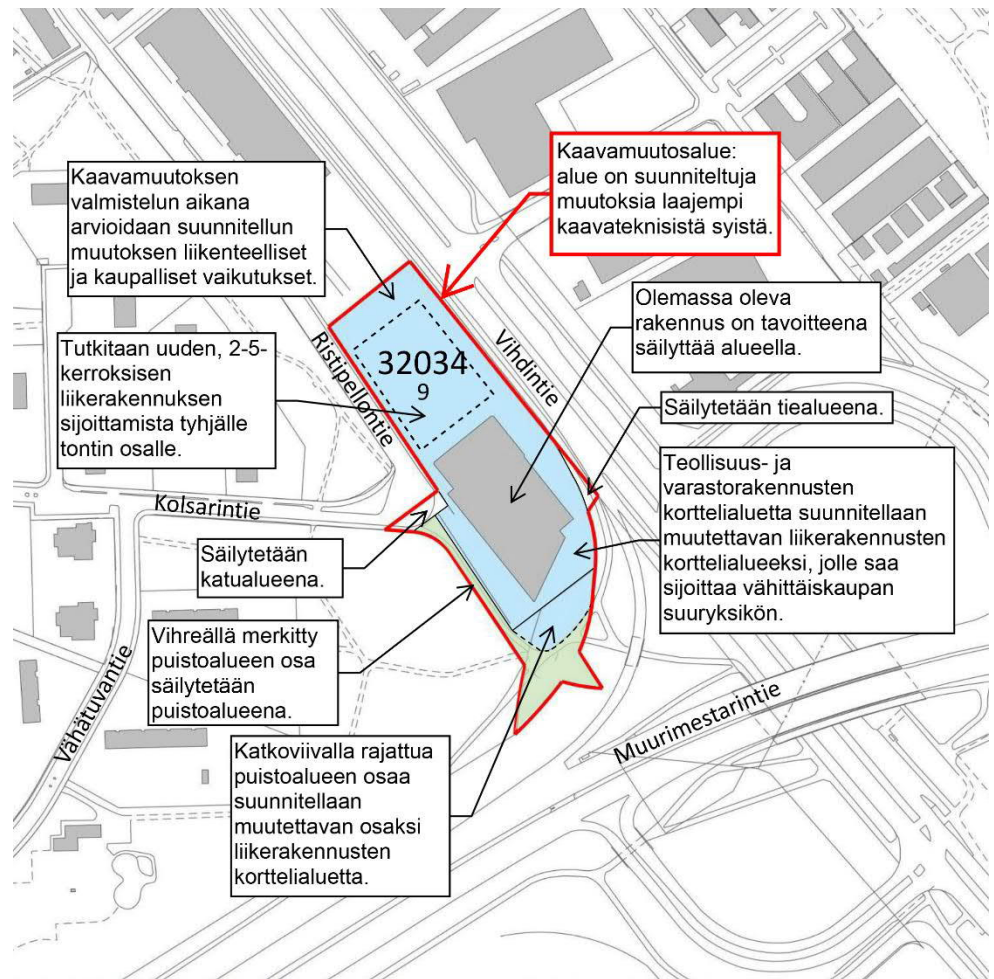
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Konala, Ristipellontie 1 asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 27.9.2022

Diaarinumero HEL 2022-010213
Hankennumero 0740_82
Oas 1614-00/22

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.

Tiivistelmä

Osoitteessa Ristipellontie 1 sijaitsevaa tonttia nro 32034/9 suunnitellaan muutettavan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Tontilla olemassa oleva rakennus on tavoitteena säilyttää alueella. Olemassa olevan rakennuksen pohjoispuolelle mahdollistetaan uuden, II-V-kerroksisen liikerakennuksen rakentaminen. Päivittäistavarakaupan sijoittamista alueelle ei sallita. Tontin eteläpuolelle sijoittuva puistoalueen osa on tavoitteena muuttaa kaavamuuoksessa osaksi liikerakennusten korttelialuetta. Kyseenomainen puistoalueen osa liittyy elimellisesti tontin nro 32034/9 toimintaan ja on ollut 1980-luvulta lähtien vuokrattuna erillisenä lisävuokra-alueena tontin nro 32034/9 haltijan käyttöön.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta sekä osittain korttelialueen eteläpuolelle sijoittuvaa puistoaluetta. Suunnittelualue sijoittuu Vihdintien ja Kehä I:n risteyksen luoteispuolelle, osoitteeseen Ristipellontie 1. Kaavaratkaisu mahdollistaa, että alueella olemassa olevaan rakennukseen voi sijoittua tilaa vievän kaupan toimintoja ja olemassa olevan rakennuksen pohjoispuolelle rakennetaan uusi II-V-kerroksinen liikerakennus. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden tontin rakennusoikeus pienenee. Lisäksi tavoitteena on selkeyttää tontin 32034/9 ja sen haltijan vuokraamien lisävuokra-alueiden rajoja ja käyttötarkoituksia. Olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos edesauttaa kaupunkikuvallisesti näkyvälle paikalle sijoittuvan rakennuksen kunnostamista ja alueen kaupunkikuvallisen ilmeen parantamista. Kaavamuuosalue on suunniteltuja muutoksia laajempi kaavateknisistä syistä.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan alustavaan viitesuunnitelma-aineistoon valmisteluaineistoon voi tutustua 10.10.–4.11.2022 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.
- Pitäjänmäen kirjastossa, Jousipolku 1, 00370 Helsinki

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

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä alustavasta viitesuunnitelma-aineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 4.11.2022**. 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. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

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
 - mm. Uudenmaan ELY-keskus liikenne
- seurat ja yhdistykset
 - Konala-seura ry
 - Pitäjänmäki-seura
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Gasgrid Finland Oy
 - Tukes
 - Helsingin vanhusneuvosto

Uudenmaan ELY-keskus liikennettä kuullaan osallisena, koska pieni osa Vihdintien LT-alueesta on mukana kaavamuutosalueen rajauksessa. Tiealueen osalle ei kaavahankkeessa ole suunnitteilla muutoksia. Tiealueen osa on mukana kaavamuutosrajauksessa kaavateknisistä syistä.

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen kaupallisia vaikutuksia sekä vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, luontoon ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat

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

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa tonttimaan ja tontin eteläpuoliset puistoalueet. Kaavoitus on tullut vireille tontin 32034/9 ja sen eteläpuolisen lisävuokra-alueen haltijan hakemuksesta.

Suunnittelualueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa nro 9736 (v. 1990) ja nro 8187 (v. 1980). Kaavassa nro 9736 suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T, tontti nro 32034/9), puistoalueeksi (VP) ja kauttakulku- tai sisääntulotieksi suoja- ja näkemäalueineen (LT). Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle saa sijoittaa myyntinäyttely-, toimisto- ja muita vastaavia tiloja enintään 25 % rakennetusta kerrosalasta. Tontin kerrosala on annettu tehokkuuslukuna ($e=1,0$), mikä tarkoittaa, että tontin kerrosala on nykyisin 15 959 k-m². Kaavassa nro 8187 suunnittelualueen osa on osoitettu puisto- ja katualueeksi.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu toimitila-alueeksi. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan Konalassa osoittaa asemakaavassa sellaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksikköjä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Uusimaa 2050 vaihemaakuntakaavassa Konala on osoitettu kaupan alueeksi, jolle saa rakentaa yhteensä enintään 300 000 k-m² kaupan tiloja. Nykyisin Konalassa on reilut 100 000 k-m² kaupan rakennuksia.

Tontilla sijaitsee nykyisin III-kerroksinen logistiikka-/varastorakennus, joka on valmistunut vuonna 1978. Rakennuksesta on tehty kuntokartoitus vuonna 2018, jossa on todettu rakennuksen olevan pääosin hyvässä kunnossa. Olemassa olevan rakennuksen kerrosala on noin 5150 k-m². Olemassa olevan rakennuksen pohjoispuolelta on vuoden 2019 aikana purettu autokorjaamorakennus. Tontti ja sen eteläpuolinen lisävuokra-alue ovat nykyisin pääosin asfaltti- ja hiekkapäällysteisiä.

Tontin kaakkoisosaan ja sen eteläpuolelle sijoittuu maakaasun DN300 / 54 bar siirtoputki, joka on rakennettu ja käyttöön otettu vuonna 1990. Kaasuputken rakentamisaikainen suojaetäisyys tontille (32034/9) sijoittuvaan rakennukseen on ollut 8 metriä silloiseen lainsäädäntöön ja rakennuksen käyttötarkoitukseen nähden. Vähittäiskaupan suuryksikön (kerrosala yli 4000 k-m²) sijoittaminen alueelle edellyttää, että olemassa olevaa

maakaasun siirtoputkea siirretään vähintään 16 metrin etäisyydelle olemassa olevasta rakennuksesta.

Maakaasulinjan siirtoasiasta on neuvoteltu asianomaisten viranomaisten kesken.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Minna Koskinen, arkkitehti, p. (09) 310 37469,
minna.koskinen@hel.fi

Liikenne

Eeva Väistö, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37353,
eeva.vaisto@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Harald Arlander, maisema-arkkitehti p. (09) 310 42146,
harald.arlander@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 27.9.2022

Tuomas Eskola
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin haltijan hakemuksesta.



OAS

- OAS ja alustava viitesuunnitelma-aineisto nähtävillä 10.10.–4.11.2022
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- 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



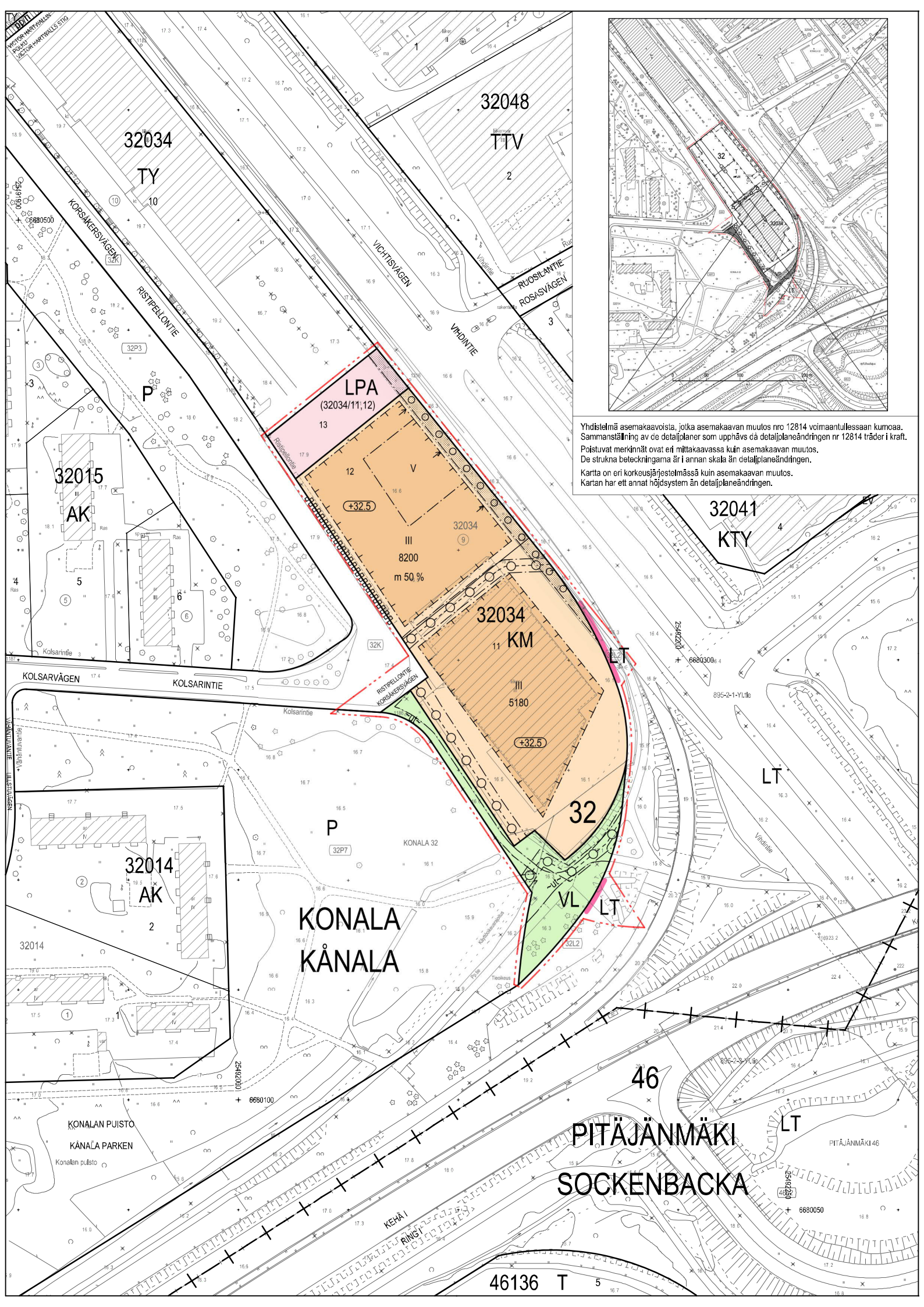
Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
 - kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta keväällä 2023
 - 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
Ristipellontie 1

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12814 voimaantullessaan kumoaa. Sammansättning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12814 träder i kraft. Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos. De strukta beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen. Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos. Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

**KONALA
KÄNALA**

**PITÄJÄNMÄKI
SOCKENBACKA**

VIHRIÄNKIVÄS
PÄÄKIVÄS
VIHRIÄNKIVÄS

VIHRIÄNKIVÄS
PÄÄKIVÄS
VIHRIÄNKIVÄS

KONALAN PUISTO
KÄNALA PARKEN
Konalan pulsto

32034
TY
10

32048
TTY
2

32015
AK

32041
KTY
4

32014
AK
2

32034
KM
11

46

LPA
(32034/11,12)
13

12
+32.5
8200
m 50 %

32
VL
LT

46136 T 5

RISTIPELLONTIE

KOLSARVÄGEN

KOLSARINTIE

KEHÄ I
RING

VICHTISVÄGEN

VINDTIE

RUSILANTIE
ROSASVÄGEN

LT

LT

PITÄJÄNMÄKI 46

32P3

32K

32P7

KONALA 32

2342200

6680300

895-2-1-VI.lite

2342200

6680100

895-2-3-VI.lite

6680050

46136

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.



Lähivirkistysalue.



Yleisen tien alue.



Pysäköintipaikkojen korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



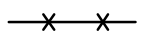
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

32

Kaupunginosan numero.

32034

Korttelin numero.

11

Ohjeellisen tontin numero.

RISTIPELLONTIE

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston nimi.

5180

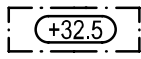
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

m 50 %

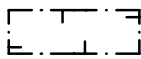
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää myymälätiloja varten.

III

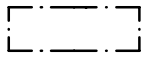
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



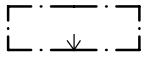
Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



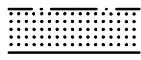
Rakennusala.



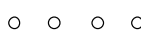
Rakennusala.



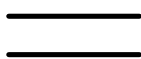
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



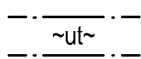
Istutettava alueen osa.



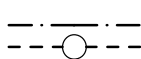
Istutettava puurivi. Istutettavien puiden tulee olla latvustoltaan suurikokoiseksi kasvavaa lajiketta.



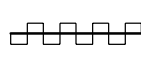
Katu.



Sijainniltaan likimääräinen kävelylle ja pyöräilylle varattu ulkoilureitti.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(32034/11,12)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja ohjeelliset tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH
-BESTÄMMELSER

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

Område för närrekreation.

Område för allmän väg.

Kvartersområde för parkeringsplatser.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för butikslokaler.

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

Högsta tillåtna höjd för byggnadens yttertak.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.

Del av område som ska planteras.

Trädrad som ska planteras. Träden som ska planteras ska vara av en art som får stora trädkronor.
Gata.

En friluftsled för gång- och cykeltrafik med ungefärligt läge.

För underjordisk ledning reserverad del av område. På området för ledningar får inte placeras fasta eller tunga konstruktioner och inte planteras träd.

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

Siffrorna inom parentes anger de kvarter och riktgivande tomter vilkas bilplatser får förläggas till området.

KM-KORTTELIALUEELLA:

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

Korttelialueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan myymälä- ja varastotiloja sekä toimisto-, liikuntapalvelu- ja ravintolatiloja.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavara-kauppaa.

Pysäköintitilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kaupunkikuva ja rakentaminen

Vihdintien varrella uudisrakennuksen maantasokerroksen julkisivuissa on oltava suuria ikkunoita.

Rakennuksen sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin ja niiden tulee olla selkeästi hahmottuvia.

Rakennuksen julkisivujen on oltava pääosin yksiaineisia ja yksivärisiä. Vihdintien ja Kehä I:n suuntaan avautuvien julkisivujen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen ja laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Pysäköintitilan julkisivu tulee käsitellä yhteneväiseksi rakennuksen muun julkisivun kanssa.

Ajoluiskat pysäköintitiloihin tulee integroida rakennukseen.

Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Mainoslaitteiden sijoittelussa, valaistuksessa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat. Mainoslaitteiden valaistus tulee suunnitella sellaiseksi, ettei se aiheuta häiriötä liikenteelle tai asumiselle.

Lintutörmäysriskin pienentämiseksi kasvillisuuden läheisyyteen sijoittuvat suuret, yhtenäiset lasi- tai muut heijastavat pinnat, lasiset käytävät, lasikalteet ja -aidat tulee suunnitella lintuturvallisiksi. Lasisten nurkkauksien suunnittelua tulee välttää.

Piha ja ulkoalueet

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköimiseen, tulee istuttaa.

Jalankulkualueet tulee rakentaa korkeatasoisesti ja niiden tulee erottua selkeästi liikennöintialueista.

Rakennuksen ulkopuolelle tulevat jätehuollon tilat tulee sijoittaa katoksiin. Määräys ei koske ohjeellista tonttia 32034/11. Ohjeellisella tontilla 32034/11 rakennuksen ulkopuolelle tulevat jätehuollon tilat tulee sijoittaa tontin länsireunalle.

Tonttia ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan ja häiritsevään ulkovarastointiin. Kaupunkikuvallisesti näkyville paikoille ei saa sijoittaa ulkovarastointia.

Tontin saa aidata läpinäkyvällä, enintään 1,7 metriä korkealla aidalla.

PÄ KM-KVARTERSOMRÅDE:

Byggnadsrätt och användning av utrymmen

På kvartersområde får placeras affärs- och lagerutrymmen för skrymmande specialvaror samt kontors-, motionservice- och restaurangutrymmen.

På kvartersområde får inte placeras en dagligvarubutik.

Parkeringshuset får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Stadsbild och byggande

Nybyggnadens fasad i marknivå vid Vichtisvägen ska ha stora fönster.

Byggnadens ingångar ska accentueras med arkitektoniska medel och de ska vara tydligt urskiljbara.

Byggnadens fasader ska mest vara av ett enda material och enfärgade. I planering av fasader som öppnar mot Vichtisvägen och Ring I ska särskild uppmärksamhet fästas vid fasadernas stadsbildsuttryck och -kvalitet.

Parkeringshusets fasad ska behandlas enhetligt med byggnadens övriga fasad.

Körramperna till parkeringsutrymmen ska integreras i byggnaden.

Tekniska anordningar ska vara en del av byggnadens arkitektur.

Vid placeringen av reklamanläggningar, belysning och konstruktioner ska särskild hänsyn tas till stadsbildsaspekter. Reklamanläggningarnas belysning ska planeras så att den inte orsakar störningar för trafik eller boende.

För att minska risken för fågelkollisioner ska stora, enhetliga glas- eller andra reflekterande ytor, glas-korridor, glasträck- och staket som placeras i närheten av vegetationen, planeras som fågelsäkra. Planering av glashörn ska undvikas.

Gårdar och utomhusområden

Obebyggda tomtdelar som inte används som gångvägar eller för parkering ska planteras.

Fotgängarområden ska byggas högklassigt och de ska skilja sig tydligt från trafikområden.

De utrymmen för avfallshantering som förläggs utanför byggnaden ska placeras under skärmtak. Denna bestämmelse gäller inte riktgivande tomt 32034/11. Soprum som placeras utanför byggnaden på riktgivande tomt 32034/11 ska placeras vid tomtens västra gräns.

Tomten får inte användas för utelagring som förfular eller stör omgivningen. Utelagring får inte placeras på platser som är synliga i stadsbilden.

Tomten får inhägnas med ett transparent, maximalt 1,7 meter högt staket.

Ilmastonmuutos - hillintä ja sopeutuminen

Katolle ja julkisivuun sijoitettavien uusiutuvaan energiaan liittyvien tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Lämpöeristämistä pintamateriaaleja tulee välttää. Vihdintien viereiselle istutusalueelle ei saa sijoittaa hulevesien imeytys- tai viivytyksrakenteita eikä -laitteita.

Ohjeellisten tonttien 32034/11 ja 12 muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Pysäköintilaitoksessa tulee olla viherkatto.

Ympäristötekniikka

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

Rakennukset tulee suunnitella siten, että rakennusten sisätiloissa saavutetaan tilojen käyttötarkoituksen edellyttämät melutason ohjearvot.

Ennen rakennuksen täysimääräistä käyttöönottoa vähittäiskaupan suuryksikkönä tulee alueen lähistölle sijoittuva maakaasun siirtoputki DN300/54 bar siirtää vähintään 16 metrin etäisyydelle KM-korttelialueen rakennusaloista.

Ohjeelliselle tontille 32034/12 on rakennettava alueen sähköjakelun vaatima verkonhaltijan ohjeen mukainen muuntamoila. Muuntamoilat tulee sijoittaa liikerakennukseen.

LPA-KORTTELIALUEELLA:

Ohjeellista tonttia 32034/13 ei saa käyttää ulko-varastointiin.

Ohjeelliselle tontille 32034/13 ei saa rakentaa auto- tai muita katoksia.

Begränsning av och anpassning till klimatförändringen

Utrymmen och anordningar för produktion av förnybar energi som placeras på tak och fasader ska utformas som en del byggnadens arkitektur.

Dagvatten ska fördröjas på tomten och ledas till obebyggt gårdsområde. Ytmaterial som inte släpper igenom vatten ska undvikas. På område för plantering invid Vichtisvägen får inte placeras konstruktioner eller anläggningar för infiltrering eller fördröjning av dagvatten.

I den helhet formad av riktgivande tomterna 32034/11 och 12 ska gröneffektiviteten uppfylla Helsingfors grönytefaktors målsättningstal.

Parkeringsanläggningen ska ha gröntak.

Miljöteknik

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.

Byggnaderna ska planeras så att förhållandena inomhus uppnår de bullernivåns riktvärden som utrymmenas användningsändamål förutsätter.

Före byggnadens fullständiga ibruktagnin som detaljhandelns storenhet, ska det på området belägna överföringsröret för naturgas DN300/54 bar flyttas till minst 16 meters avstånd från KM-kvartersområdets byggnads- ytor.

På riktgivande tomten 32034/12 ska byggas transformatorutrymme för områdets eldistribution enligt de instruktioner som ges av nätoperatören. Transformatorutrymmena ska placeras i affärsbyggnaden.

PÅ LPA-KVARTERSOMRÅDE:

Riktgivande tomten 32034/13 får inte användas för utelagring.

Bil- eller andra skärmtak får inte byggas på riktgivande tomten 32034/13.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät:

- myymälä-, liike- ja ravintolatilat vähintään 1 ap / 100 k-m² ja enintään 1 ap / 50 k-m²,
- toimistotilat vähintään 1 ap / 100 k-m² ja enintään 1 ap / 60 k-m²,
- varastotilat 1 ap / 300 k-m²,
- liikuntatilat 1 ap / 90 k-m².

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Asiakkaat:

- paljon tilaa vaativan erikoiskaupan yksiköt: 1 pp / 500 k-m²,
- erikoistavarakauppa ja muut liike- ja toimistotilat 1 pp / 50 k-m²,
- liikuntatilat 1 pp / 150 k-m².

Asiakaspaikkojen lisäksi tulee varata polkupyöräpaikkoja henkilökunnan käyttöön; vähintään 1 pp / 3 työntekijää.

Ulkona sijaitsevien polkupyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia ja niiden tulee sijaita pääosin pääoven läheisyydessä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.

TRAFIK OCH PARKERING

Antal bilplatser:

- butiks-, affärs- och restaurangutrymmen minst 1 bp / 100 m² vy och högst 1 bp / 50 m² vy,
- kontorsutrymmen minst 1 bp / 100 m² vy och högst 1 bp / 60 m² vy,
- lagerutrymmen 1 bp / 300 m² vy,
- motionsutrymmen 1 bp / 90 m² vy.

Minimiantal cykelparkeringsplatser:

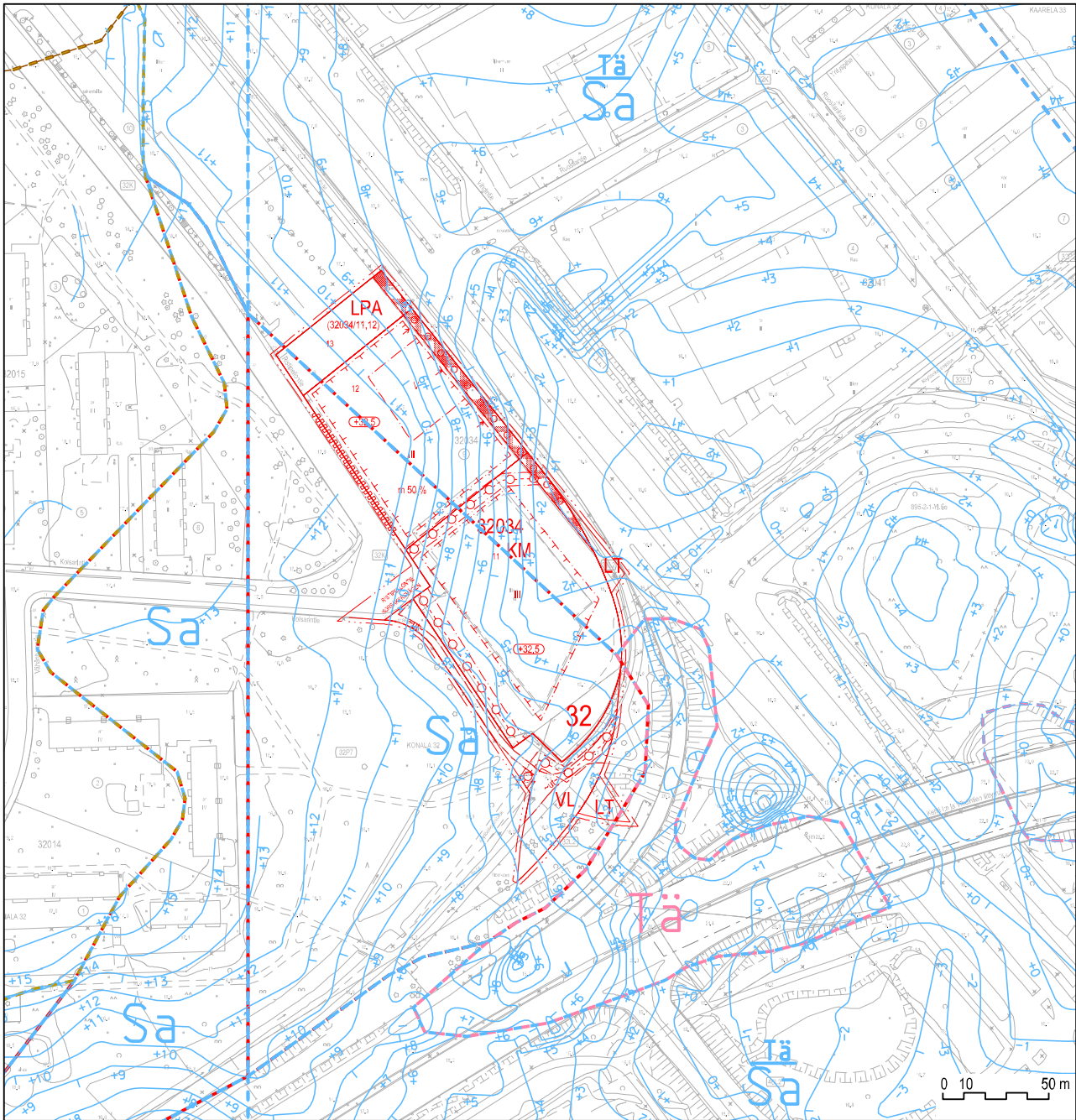
Kunder:

- en enhet av specialaffär som kräver mycket utrymme 1 cp / 500 m² vy,
- specialvaruhandel- och andra affärs- och kontorsutrymmen 1 cp / 50 m² vy,
- motionsutrymmen 1 cp / 150 m² vy.

Utöver kundplatser ska cykelplatser reserveras för personalens bruk; minst 1 cp / 3 arbetstagare.


Cykelplatser utomhus ska ha ramlåsningsmöjlighet och de ska huvudsakligen placeras i närheten av huvudentrén.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.




Ristipellontie 1 Maaperä

1 : 3000

 Kalliopaljastuma

 Maalajajalteen raja

 Saven alajimman arvioitu taso

Sa Pääsavikerroksen paksuus $\geq 3\text{m}$.
Savi ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Tä Täytekerroksen paksuus $\geq 3\text{m}$.
Täyte ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Tä
Sa Savikerroksen päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m.
Savikerroksen paksuus on $\geq 3\text{m}$.
Täyte on maanpinnassa tai sen läheisyydessä.

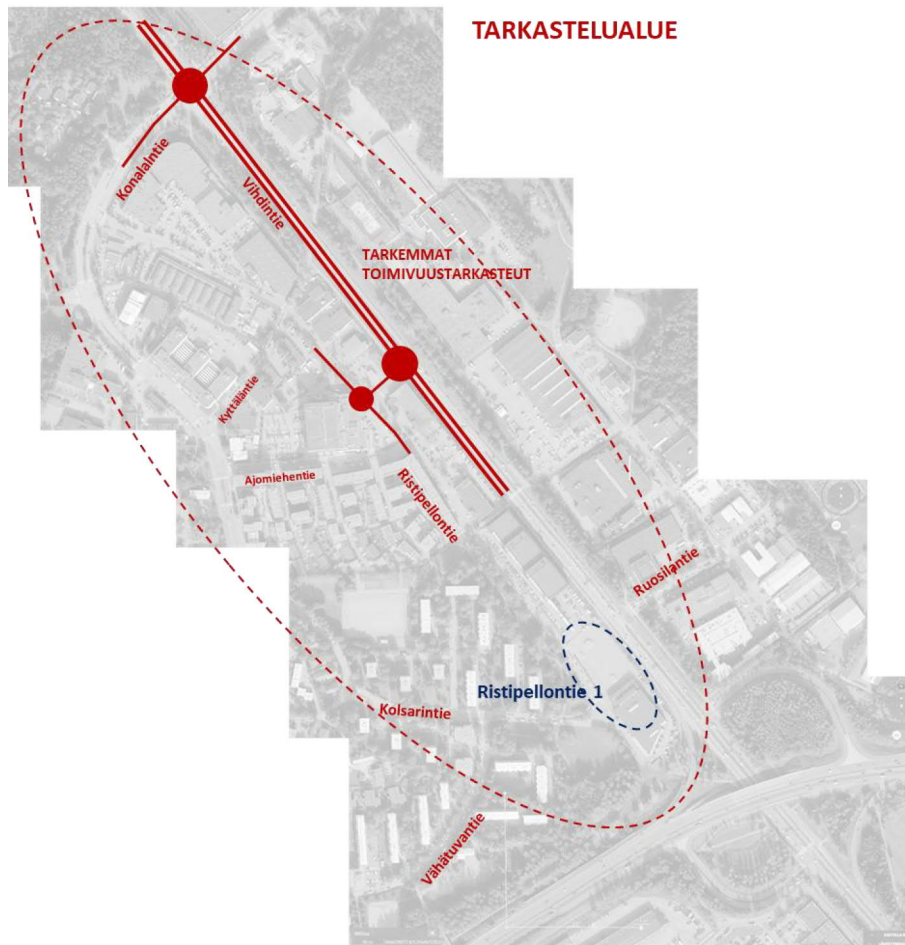


Ristipellontie 1, liikenteen toimivuustarkastelut

WSP *Riku Nevala*
19.10.2022

Ristipellontie 1, liikenteen toimivuustarkastelut

Työn sisältö



Työssä on laadittu tarkastelut Ristipellontie 1:n uuden maankäytön liikenteestä. Tontin nykyiset varasto- ja logistiikkatoiminnot on tavoitteena korvata pääosin tilaa vievän kaupan toiminnoilla.

Ristipellontie 1:n yhteydet pääkatu- ja tieverkkoon kulkevat Ristipellontien kautta. Suorin yhteys Vihdintielle ja Kehä 1:lle kulkee Ristipellontien ja Vihdintien risteuksen kautta.

Keskustan ja Pitäjänmäen suuntaan pääsee myös Kolsarin- ja Vähätuvantien sekä Konalantien kautta. Reitti kulkee asuinalueiden kautta, joten sen läpiajo ei ole suositeltavaa eikä reittiä käytetä, mikäli Ristipellontien liikenne Vihdintielle on sujuvaa.

Työssä on tehty nykytilanteen liikennelaskentoja, arvioitu uuden maankäytön vaikutuksia Ristipellontien ja Vihdintien liikennemääriin ruuhka-aikoina sekä tehty tarkemmat iltaruuhkan liikenteen toimivuustarkastelut Ristipellontien ja Konalantien risteyksissä.

Ristipellontie 1, liikenteen toimivuustarkastelut

Drone-kuvaukset ja nykytilan liikennemäärät

Liikenteen toimivuuden kannalta tarkastelualueen hankalin risteys on Ristipellontien ja Vihdintien risteys (risteykset). Jonotustila samansuuntaisten Vihdintien ja Ristipellontien välisellä osuudella on lyhyt ja jonoutuu helposti täyteen. Ristipellontie 1:n hankkeen merkittävimmät liikenteen sujuvuusvaikutukset kohdistuvat tähän risteykseen.

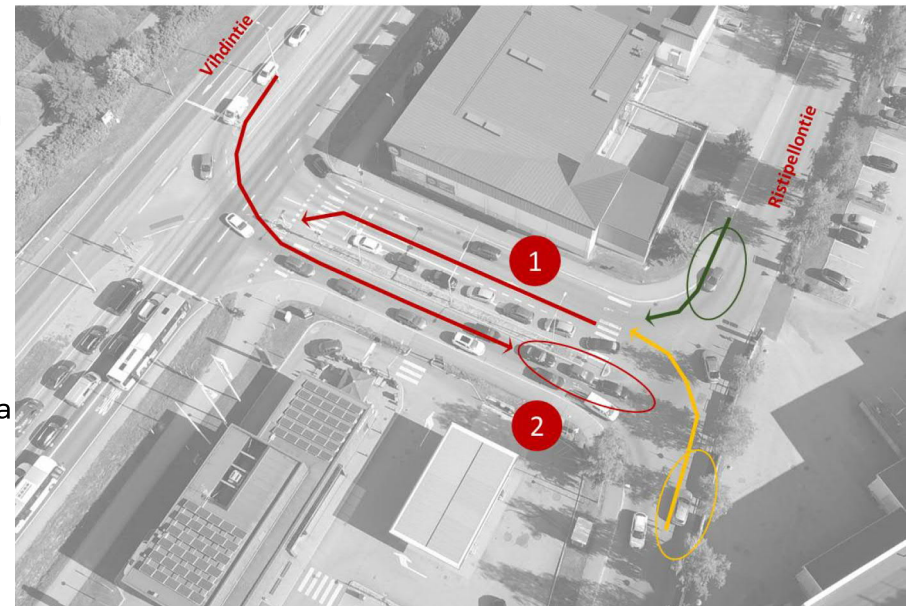
Risteysalue käytiin kuvaamassa dronella aamu- ja iltaruuhkassa nykytilan liikennelaskentoja varten. Kuvaukset tehtiin tiistaina 24.8.2021. Kuvausten perusteella jo ennakkoon tiedetty ongelmakohta vahvistui: Ristipellontien ja Vihdintien väli jonoutuu helposti täyteen.

(1) Ensimmäinen tilanne on se, että Ristipellontieltä ei pääse kääntymään Vihdintien suuntaan, koska risteysväli täyttyy punaisen valon aikana. Tämä heikentää Konalan sisäisen katuverkon toimivuutta. Risteysvälin jonoutuminen Vihdintien suuntaan voi vaikuttaa myös Vihdintieltä tulevan suunnan jonoutumiseen, jos Ristipellontien puoleinen risteysalue on tukossa.

(2) Pääliikenneverkon kannalta vaikeampi ja vaikutuksiltaan suurempi tilanne on se, että myös Vihdintien suunnasta saapunut ja vasemmalle Ristipellontielle etelään kääntymistä yrittävä auto jonouttaa takaa tulevaa liikennettä. Tällöin jonon pää voi yltää Vihdintien risteysalueelle ja aiheuttaa häiriötä Vihdintielle. Näitä tilanteita oli kuvausten aikana muutamia. Kuljettajat ajavat useimmiten joustavasti ja vasemmalle kääntyvä auto päästään ohittamaan.

Pitkäkestoisia tai kriittisiä häiriötilanteita ei kuvausten aikana kuitenkaan havaittu.

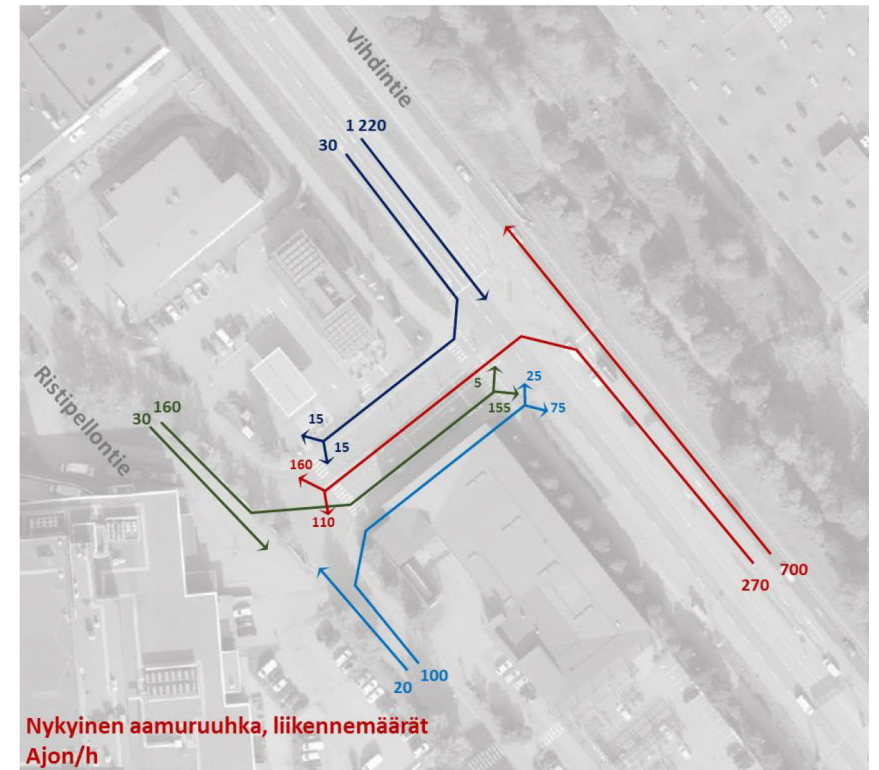
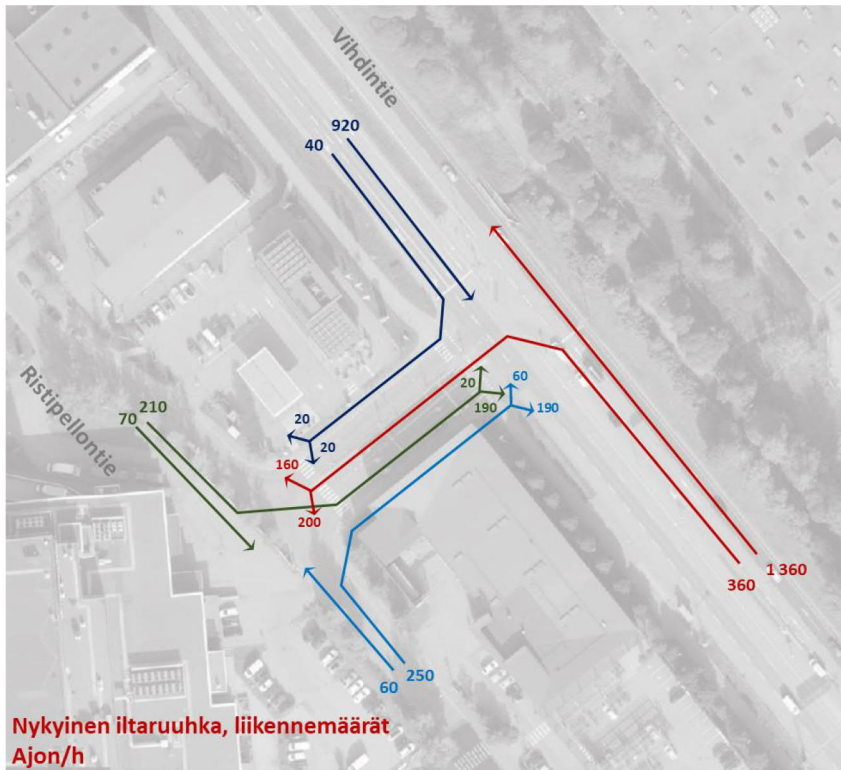
Kuvausten ja liikennemäärien perusteella iltaruuhka on liikenteen sujuvuuden kannalta hankalampi ja siten mitoittava ruuhkatunti. Myös aamuruuhkan kuvauksien aikana oli muutamia tilanteita, jossa Vihdintielle päin menevä liikenne jonoutti koko risteysvälin. Aamulla tilanteet olivat kuitenkin selvästi harvinaisempia.



Ristipellontie 1, liikenteen toimivuustarkastelut

Drone-kuvaukset ja nykytilan liikennemäärät

Ristipellontien ja Vihdintien väli on vilkas molempiin suuntiin varsinkin iltaruuhkassa. Vihdintien liikenne Ristipellontielle saapuu lähes kokonaan etelästä keskustan (ja Kehä I:n) suunnasta ja suuntautuu Ristipellontielle tasaisesti pohjoiseen ja etelään. Ristipellontien liikenne Vihdintielle painottuu myös etelään keskustan ja Kehän suuntaan. Aamuruuhkassa Ristipellontien liikenne on selvästi iltaruuhkaa vähäisempää.



Ristipellontie 1, liikenteen toimivuustarkastelut Drone-kuvaukset ja nykytilan liikennemäärät

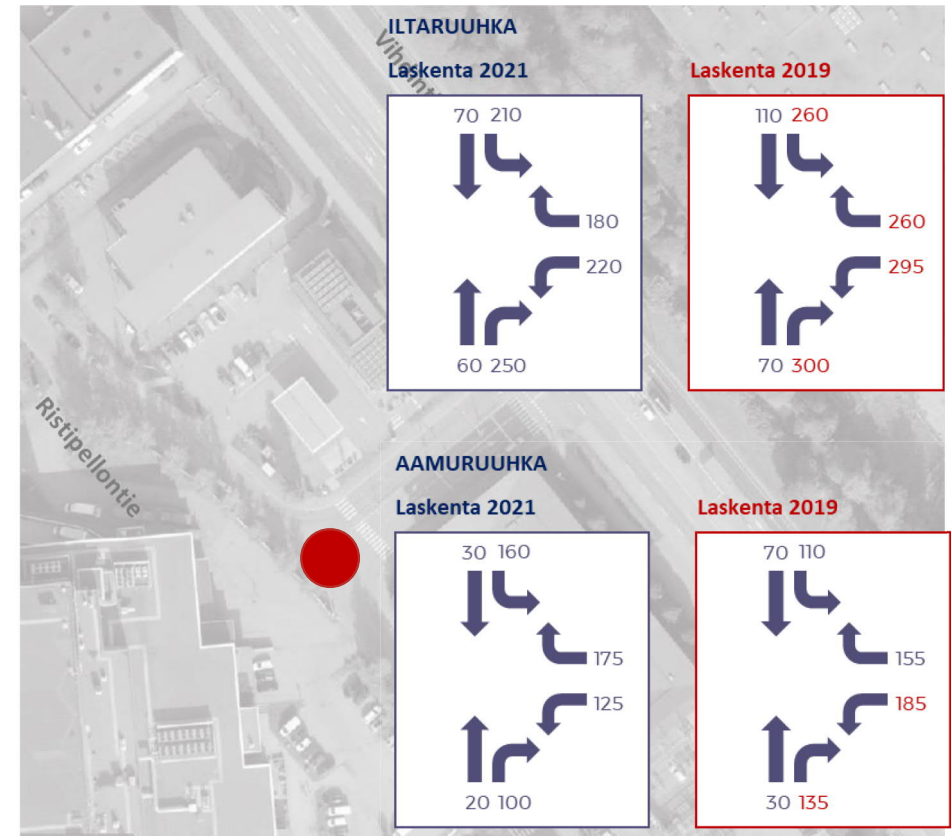
Ristipellontien risteysvälin läntisestä päästä on tehty laskentoja myös vuonna 2019. Vuoden 2019 laskennoissa iltaruuhkan liikennemäärät ovat suuremmat kuin 2021 laskennoissa.

Suuri osa erosta selittynee koronapandemian vaikutuksella. Toinen iso tekijä on ero laskentatavoissa: 2019 laskennoissa ruuhkatunniksi on valikoitunut 15 minuutin tarkkuudella vilkkain mahdollinen tunti, kun 2021 drone-laskennassa on laskettu 60 minuuttia aamulla kello 7-8.20 ja illalla kello 15.30-16.30 väliltä. Lisäksi yksittäisten laskentapäivien välillä on eroja.

Erojen vuoksi varsinaisen iltaruuhkan tarkastelutilanteen liikennearvioiden pohjana käytettyjä 2021 laskentoja on korjattu seuraavasti:

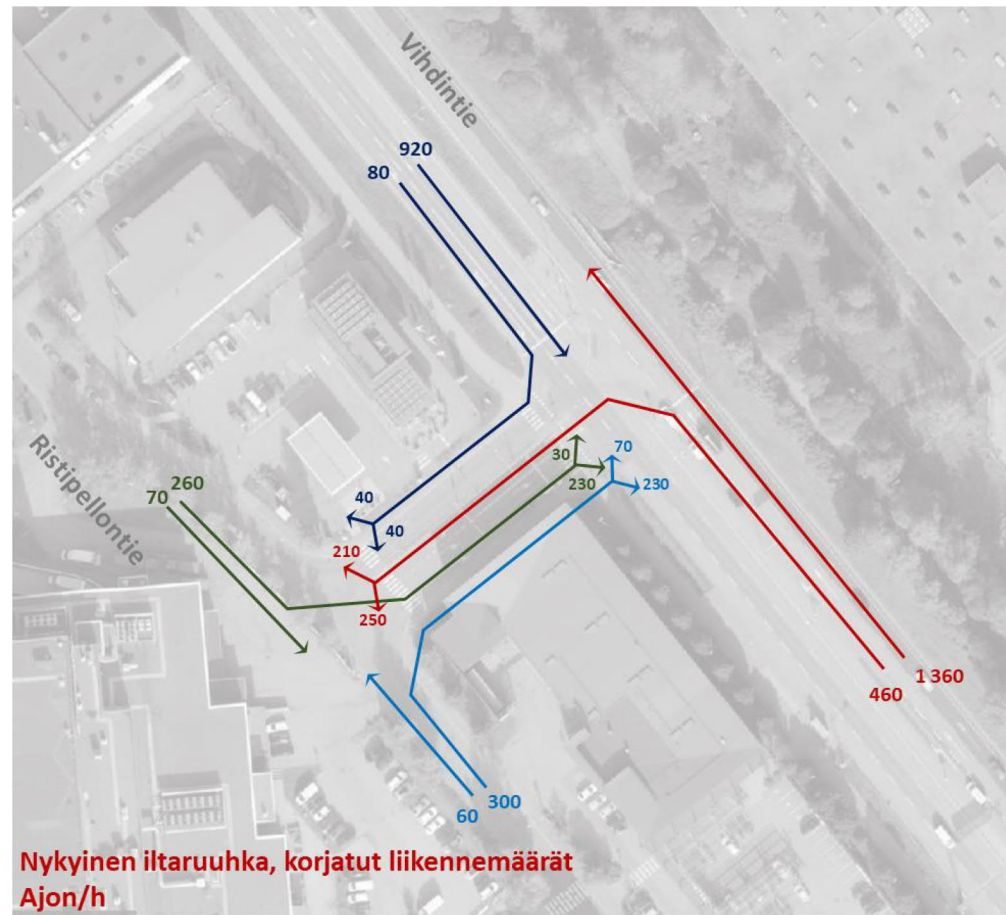
- Ristipellontieltä etelästä Vihdintielle etelään +40 ajon/h ja pohjoiseen +10 ajon/h
- Ristipellontieltä pohjoisesta Vihdintielle etelään +40 ajon/h ja pohjoiseen +10 ajon/h
- Vihdintieltä etelästä Ristipellontielle etelään +50 ajon/h ja pohjoiseen +50 ajon/h
- Vihdintieltä pohjoisesta Ristipellontielle etelään +20 ajon/h ja pohjoiseen +20 ajon/h

Näillä korjauksilla risteysvälin iltaruuhkan liikennemäärätaso vastaa 2019 laskentoja.



Ristipellontie 1, liikenteen toimivuustarkastelut Drone-kuvaukset ja nykytilan liikennemäärät

Toimivuustarkasteluiden taustalla oleva arvio nykytilanteen iltaruuhkan liikennemäärästä



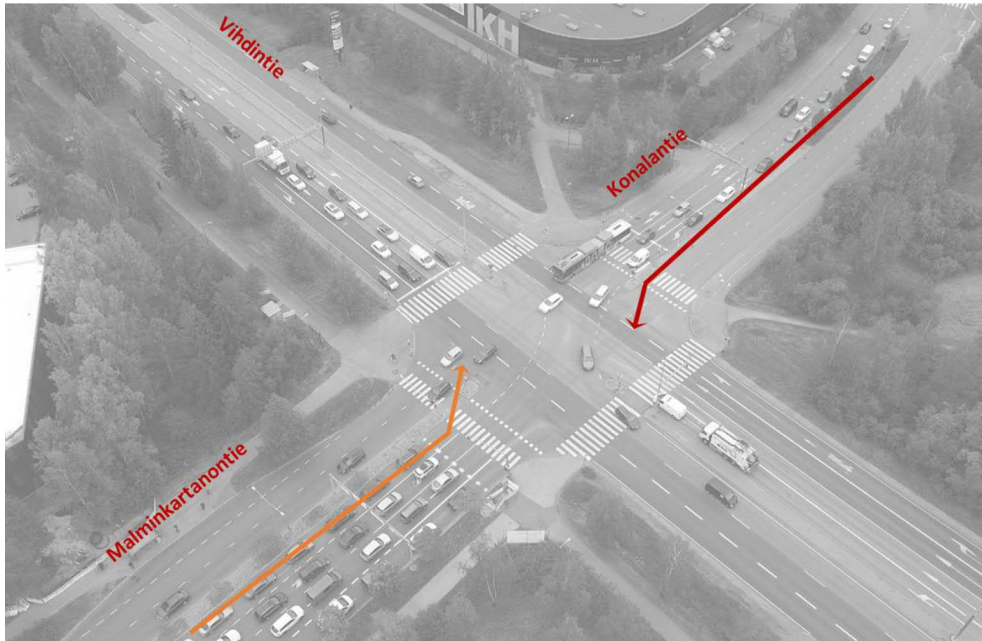
Ristipellontie 1, liikenteen toimivuustarkastelut

Drone-kuvaukset ja nykytilan liikennemäärät

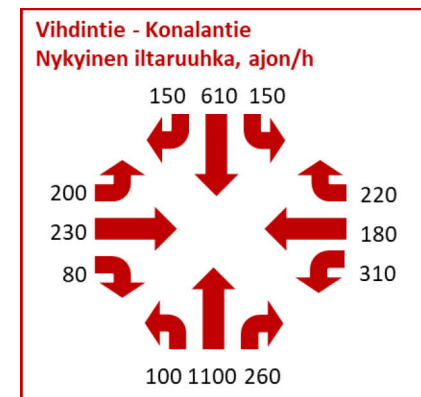
Konalantien risteuksen iltaruuhkan liikennetilanne käytiin kuvaamassa tiistaina 21.9.2021. Liikennemäärät laskettiin videokuvasta.

Drone-kuvauksen perusteella merkittävimmät jonot kertyvät Vihdintielle etelän tulosuunnalle, Konalantielle (vasemmalle pohjoiseen kääntyvät) ja itähaaralle eli Malminkartanontielle (suoraan menijät ja vasemmalle etelään kääntyvät). Vihdintien pääsuunta purkautuu yhden vihreän aikana (mahdollisia sivusuuntien joukkoliikenne-etuksien aiheuttamia katkoja lukuun ottamatta). Konalantiellä ja Malminkartanontielle voi joskus joutua odottamaan toista vihreää vaihetta, mutta pääosin suunnat purkautuvat kerralla.

Ristipellontien yhteyksien kannalta merkittävin kääntymissuunta on Vihdintieltä etelästä vasemmalle Konalantielle kääntyvät. Tämä suunta ei drone-kuvauksissa ruuhkaudu ja vasemmalle kääntyvät jonot ovat muutaman auton mittaisia.



Iltaruuhkan liikennelaskennassa Vihdintien ruuhkasuunta pohjoiseen oli pienempi kuin Ristipellontien risteuksen laskennassa. Konalantien risteyksessä etelästä tulevan haaran liikennettä on kasvatettu vastaamaan Ristipellontien risteyksestä poistuvaa liikennettä.



Ristipellontie 1, liikenteen toimivuustarkastelut

Uusi maankäyttö ja sen liikennetuotos

Ristipellontien tontilta lopetetaan nykyisiä logistiikka- ja varastotoimintoja. Rakennuksessa A on ollut 4 000 m² keskusvarasto, 300 m² keittiö ja ruokala sekä noin 1 000 m² konttoritiloja. Rakennuksessa B on peltikorjaamo.

Maankäytön kehitysvaiheessa 1 vanhojen toimintojen tilalle (rakennus A) tulee tilaa vievän kaupan toimintoja (rautakauppa, kokonaisneliömäärä 5 177 m², myyntipinta-ala 4 550 m²).

Vaiheessa 2 toteutetaan noin kokonaisalaltaan yhteensä noin 8 155 m² laajuinen hanke B-rakennuksen tilalle. Vuokrattavaa tilaa tulee noin 7 000 m², joka jakautuu eri toimintoihin seuraavasti:

- Tilaa vievä kauppa 3 900 m²
- Toimistotilat 1 600 m²
- Vapaa-ajan toiminnot (liikuntatilat) 1 100 m²
- Ravintolatilat 380 m²

Hanke ei sisällä erillistä päivittäistavarakauppaa.

Seuraavilla sivuilla on esitetty arviot eri vaiheiden liikennemääristä. Liikennetuotosten arvioinnissa on sovellettu *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* -selvitystä eli ns. ”matkatuotosopasta” (Suomen ympäristö 27/2008).

Uusi maankäyttö ja sen liikennetuotos

Tontin nykyisen maankäytön liikennemäärä

Alkuperäisten toimintojen maankäyttö ja liikennetuotos poistuu uusien toimintojen tieltä. Poistuvien toimintojen liikennetuotos on melko vähäinen. Keskusvaraston raskaan liikenteen määrät ovat olleet maltilliset ja jakaantuneet koko vuorokaudelle, joten ne eivät käytännössä vaikuta ruuhkatunnin liikenteen toimivuuteen. Ruuhka-aikojen liikenne on muodostunut varaston, keittiön ja pienen toimiston työntekijöiden liikenteestä sekä peltikorjaamon liikenteestä.

Toimiston ja keittiön/ruokalan liikennetuotosarviot on laskettu työpaikkatoimintojen liikennetuotosten oletusarvoilla. Peltikorjaamon tuotosarvioksi on valittu metalliteollisuudelle esitetyt arvot.

Konalan alueen on tulkittu olevan henkilöautovyöhykkeellä, mikä vaikuttaa autoa käyttävien osuuteen. Lisäksi varasto- ja peltikorjaamon työntekijöiden on oletettu käyttävän pelkästään autoa.

Iltaruuhkatunnin aikana vanhojen toimintojen myötä tontilta poistuva liikennekuormitus olisi näillä arvioilla noin 10 saapuvaa autoa ja 35 poistuvaa autoa.

Arvio vanhan maankäytön liikennetuotoksesta iltaruuhkassa						Saapuvia autoja iltaruuhkassa		Lähteviä autoja iltaruuhkassa	
TOIMINTO	m2	Tuotos, vaihteluväli	Tuotosluku Käyntiä / 100 m2 / vrk	Autonkäyttäjien osuus -%	Henkilöä / auto	%	Ajon/h	%	Ajon/h
Metalliteollisuus	8000	1.2 / 100 m2	1.2	100	1.11	1 %	1	23 %	20
Toimisto	1000	2.5-3.5 / 100 m2	3	84	1.11	1 %	0	23 %	5
Keittiö (= toimisto)	300	2.5-3.5 / 100 m2	3	84	1.11	1 %	0	23 %	2
Varasto	4000	1,8–2,5 / 100 m2	2	100	1.11	10 %	7	10 %	7

Ristipellontie 1, liikenteen toimivuustarkastelut

Uusi maankäyttö ja sen liikennetuotos

Vaihe 1, A-rakennukseen uusi rautakauppa, kokonaispinta-ala 5 177 m² ja myyntipinta-ala 4 550 m²

A-rakennukseen tuleva rautakauppias on arvioinut vuorokauden asiointimääräksi seuraavaa:

- noin 500-700 henkilö- tai pakettiautoa (yritysassiakkaat 70 % ja kuluttaja-asiakkaat 30 %)
- noin 10-20 kuorma-autoa (tavarantoimitukset)

Matkatuotosoppaan mukaan iltaruuhkatunnin aikana erikoistavarakauppaan saapuu ja lähtee noin 12 % vuorokauden asiakasmäärästä. Jos oletetaan autolla saapuvien määräksi oletetaan 700 henkilöautoa vuorokaudessa, niin iltaruuhkatuntina rautakaupan liikennemäärä olisi noin 85 saapuvaa autoa ja 85 lähtevää autoa. Kuorma-autojen käynnit jakautuvat koko vuorokaudelle eivätkä keskity ruuhkatunteihin. Epävarmuudet huomioiden tällä huoltoliikennemäärällä ei ole käytännössä vaikutusta ruuhkatunnin toimivuustarkasteluihin.

Kauppiiaan arvio autoliikenteen määrästä on korkeampi kuin matkatuotosoppaan perusteella laskettu määrä, vaikka rautakaupan liikenteen tuotosluku valittaisiin laajan vaihteluvälin yläosasta.

Toimivuustarkasteluissa on lähdetty kauppiiaan antamista liikennemääristä ja 12 % huipputuntiarviosta, eli rautakaupan liikennetuotos on oletettu olevan **85 autoa iltaruuhkassa sisään ja ulos**. Arvio ei ole ainakaan aliarvioitu, kun lisäksi huomioidaan yritysasiakkaiden odotettu korkea määrä. Yritysasiakkaiden käynnit painottuvat aamuun ja päivätunneille tasaisemmin kuin kuluttajien asiointi, joka painottuu iltaruuhkaan.

Arvio vaiheen 1 A-rakennuksen maankäytön liikennetuotoksesta iltaruuhkassa						Saapuvia autoja iltaruuhkassa		Lähtevä autoja iltaruuhkassa	
TOIMINTO	m ²	Tuotos, vaihteluväli	Tuotosluku Käyntiä / 100 m ² / vrk	Autonkäyttäjien osuus -%	Henkilöä / auto	%	Ajon/h	%	Ajon/h
Rautakauppa	4 550*	8-22 / 100 m ²	22	88	1.74	12 %	61	11 %	56

* Tuotosluku on myyntipinta-alaa kohden.

Ristipellontie 1, liikenteen toimivuustarkastelut

Uusi maankäyttö ja sen liikennetuotos

Vaihe 2, B-rakennuksen uudet toiminnot

B-rakennukseen on suunniteltu tilaa vievää kauppaa 3 900 m² (myyntipinta-ala), toimistoja 1 600 m², vapaa-ajantoimintoja 1 100 m² ja ravintolatilaa 380 m².

Tilaa vevän kaupan tuotosluvaksi on valittu 22 käyntiä / vrk / 100 m². Tuotoslukujen vaihteluväli on laaja, esim. huonekaluliikkeille tuotosluvun vaihteluväli on 9-28, kodintekniikkakaupalla 11-24 ja autokaupalla 4-10.

Vapaa-ajan (liikuntapalvelujen) liikennetuotoshaarukka on myös laaja. Varmuuden vuoksi tuotosluku on valittu haarukan yläpäästä.

Ravintolan matkatuotoksen arviointi on vaikeaa, koska tuotosluvut perustuvat asiakaspaikkamääriin (ei tiedossa suunnittelun tässä vaiheessa). Ravintoloiden asiakaspaikkamääräksi on arvioitu yhteensä noin 100. Liikenteen kulkumuotojakauma vastaa vapaa-ajan toimintoja.

Toimistorakentamisen on oletettu sisältävän normaaleja toimistoja eikä esimerkiksi paljon vierailijoita vetäviä virastoja.

Vaiheessa 2 B-rakennuksen iltaruuhkatunnin liikenteeksi tulee näillä arvioilla noin 75 saapuvaa ja 75 lähtevää ajoneuvoa tunnissa.

Yhteensä tontin liikennetuotos on noin 160 autoa tunnissa sisään ja 160 ulos (rakennukset A ja B yhteensä).

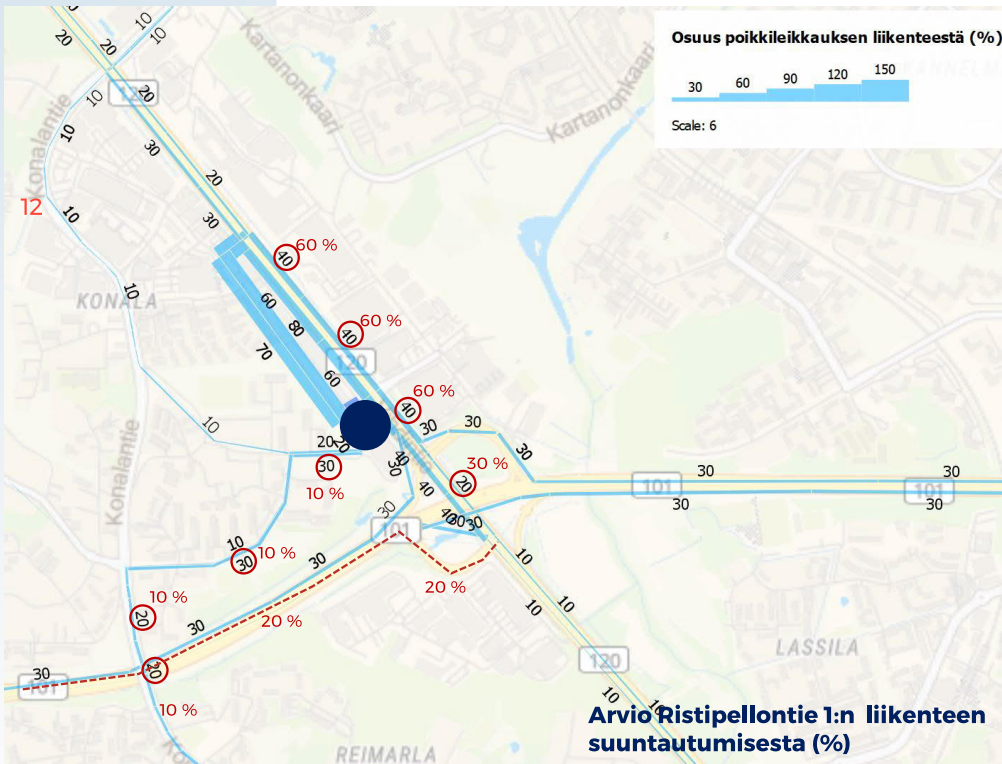
Arvio vaiheen 2 B-rakennuksen maankäytön liikennetuotoksesta iltaruuhkassa						Saapuvia autoja iltaruuhkassa		Lähteviä autoja iltaruuhkassa	
TOIMINTO	m ²	Tuotos, vaihteluväli	Tuotosluku Käyntiä / 100 m ² / vrk	Autonkäyttäjien osuus -%	Henkilöä / auto	%	Ajon/h	%	Ajon/h
Tilaa vievä kauppa	3 900	4-28 / 100 m ²	22	88	1,74	12 %	52	11 %	48
Toimistot	1 600	2,5-3,5 / 100 m ²	3	84	1,11	1 %	1	23 %	8
Vapaa-aika (kuntosali, liikuntakeskus, tms.)	1 100	8-30 / 100 m ²	30	69	1,87	10 %	12	8 %	9
Ravintolat <small>* Arvio noin 100 asiakaspaikkaa</small>	380*	1,3-4,5 / asiakaspaikka	3 Käyntiä / paikka	69	1,87	10 %	11	8 %	8

Ristipellontie 1, liikenteen toimivuustarkastelut

Uusi maankäyttö ja sen liikennetuotos

Tontin liikenteen suuntautuminen

Ristipellontie 1:n liikenteen suuntautumista on arvioitu pääkaupunkiseudun liikenne-ennustemallin avulla (Helmet). Ennustemallissa Vihdintien varren kauppojen ja pienteollisuuden alue on mallinnettu yhtenä suurena maankäyttöalueena. Ennustealueen toiminnot vastaavat melko hyvin Ristipellontien 1:n suunniteltuja toimintoja, joten sen liikenteen suuntautumista sovellettiin Ristipellontie 1:n liikenteen lähtö- ja määräpäiden arviointiin. Ennustealueen liikenne syötettiin Ristipellontie 1:n kohdalla Ristipellontielle.



Iltaruuhkan lähtevä liikenne:

- **20 %** suuntautuu pohjoiseen Ristipellontien ja Vihdintien risteuksen kautta
- **5 %** suuntautuu pohjoiseen Kolsarintien ja Konalantien kautta (pyöristetty)
- **30 %** suuntautuu Kehälle länteen Ristipellontien ja Vihdintien risteuksen kautta
- **30 %** suuntautuu itään Ristipellontien ja Vihdintien risteuksen kautta
- **10 %** suuntautuu etelään keskustaan Ristipellontien ja Vihdintien risteuksen kautta
- **5 %** suuntautuu Konalan alueelle Vähäntuvantien kautta (pyöristetty)

Iltaruuhkan saapuva liikenne :

- **30 %** saapuu pohjoisesta Ristipellontien ja Vihdintien risteuksen kautta
- **30 %** saapuu Kehältä idästä Ristipellontien ja Vihdintien risteuksen kautta
- **20 %** saapuu Kehältä lännestä Ristipellontien ja Vihdintien risteuksen kautta. *Ennustemalli ohjaa tätä liikennettä Pitäjänmäen kautta. Malli todennäköisesti yliarvioi kehän ruuhkaisuuden. Saapuva liikenne on siirretty Kehä I:lle.*
- **10 %** saapuu etelästä keskustasta Ristipellontien ja Vihdintien risteuksen kautta
- **10 %** saapuu lännestä Vähäntuvantien kautta

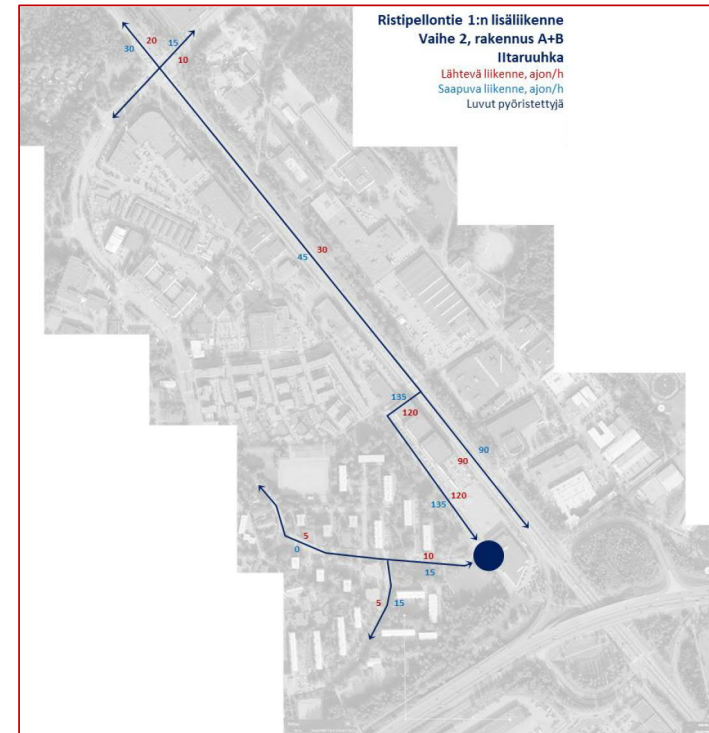
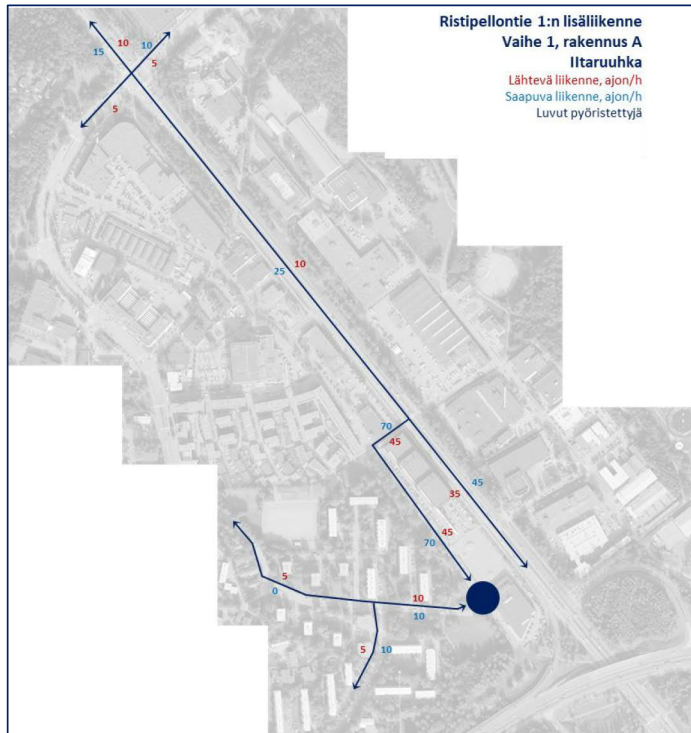
Ristipellontie 1, liikenteen toimivuustarkastelut

Uusi maankäyttö ja sen liikennetuotos

Tontin lisäliikenne katu- ja tieverkolla

Ristipellontie 1:n liikennemäärä ja sen sijoittuminen liikenneverkolle on muodostettu seuraavasti.

- Vaiheessa 1 iltaruuhkan liikennemäärä vastaa rakennuksen A liikennetuotosta, josta on vähennetty arvio poistuvien toimintojen liikennetuotoksesta
- Vaiheessa 2 liikennemäärä on vaiheen 1 liikennettä lisättynä rakennuksen B liikennetuotoksella (rakennus A + Rakennus B - nykyiset toiminnot)
- Liikennemäärä on jaettu eri reiteille edellä kuvattujen suhteellisten jakaumien mukaisesti.



Ristipellontie 1, liikenteen toimivuustarkastelut Toimivuustarkastelun lähtökohta

Toimivuustarkastelut on tehty Vissim-simulointiohjelmalla iltaruuhkan liikennetilanteeseen Konalantien ja Ristipellontien risteyksissä. Iltaruuhka on Ristipellontie 1:n ja yleisesti koko Ristipellontien liikenteen kannalta mitoittava tunti.

Vihdintiellä Ristipellontien risteuksen kohdalla kulkee nykyään noin 18 bussivuoroa/tunti kumpaankin suuntaan (4 vuoroa kääntyy Malminkartanon suuntaan).

Konalantie-Malminkartanon tie -suunnassa kulkee 15 vuoroa tunnissa.

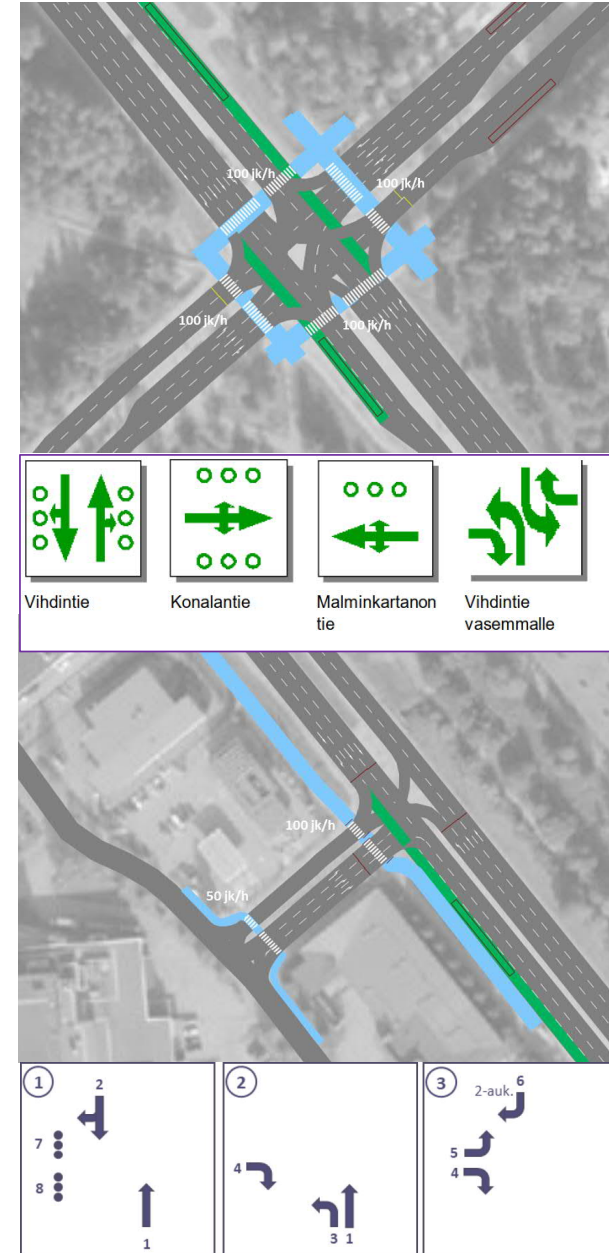
Vihdintien risteyksissä jalankulku- ja pyöräväylien suojateiden ylittäjämääräksi on oletettu 100 jk/pp tunnissa. Ristipellontien varren suojatien ylittäjämääräksi on arvioitu 50 jk/pp/h. Drone-kuvauksen perusteella Ristipellontien puoleinen suojatie on hiljainen.

Liikenteen ohjaus- ja kaistajärjestelyt ovat nykyisen kaltaiset. Ristipellontien puoleinen risteys on tasa-arvoinen.

Liikennevalo-ohjaukset vastaavat toiminnallisilta periaatteiltaan nykyistä ohjausta. Vihdintien ja Ristipellontien risteys on yhteenkytketty, kiertoaika 110 sekuntia iltaruuhkassa. Konalantien risteys on erillisohjattu. Konalantien risteyksessä pää- ja sivusuuntien busseille on oletettu pidennysetuudet. Konalantien risteyksessä liikennevalojen toimivuuteen eniten vaikuttava suojatie on etelähaaran ylittävä suojatie. Tämän suojatien minimivihreänä on käytetty 28 s (noin 1 m/s nopeudella pääsee koko tien yli).

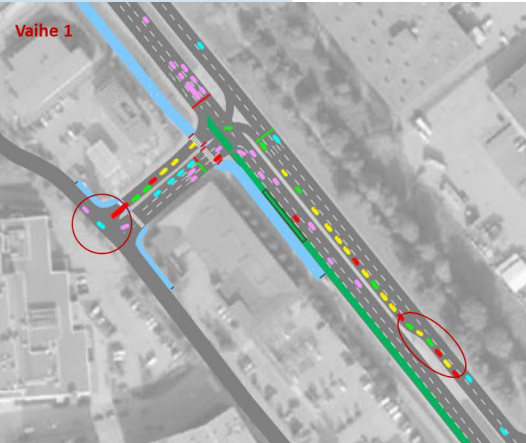
Perustilanteen toimivuustarkasteluissa käytetyt iltaruuhkan liikennemäärät on muodostettu lisäämällä korjattuihin nykytilan liikennemääriin arviot Ristipellontie 1:n tontin tuottamasta lisäliikenteestä.

Tasapainotettu tilanne: perustilanteen jälkeen on arvioitu Vihdintieltä etelästä Ristipellontien varteen suuntautuvan liikenteen jakautumista Ristipellontien ja Konalantien risteysiin käytännön kokemusten perusteella. Maastohavaintojen perusteella Vihdintieltä etelästä Ristipellontien pohjoisosaan menevää liikennettä siirtyy Ristipellontien risteyksestä Konalantien risteykseen, kun kuljettajat huomaavat Ristipellontielle vasemmalle kääntyvällä kaistalla pitkät jonot.



Ristipellontie 1, liikenteen toimivuustarkastelut

Liikenteen toimivuus iltaruuhkassa, perustilanne



Vaihe 1

Vaiheen 1 (rakennus A) iltaruuhkan liikenteen simuloinneissa näkyvät samat ongelmakohdat kuin nykytilanteessa. Lyhyt risteysväli Ristipellontien ja Vihdintien välillä jonoutuu ajoittain tukkoon molemmissa suunnissa. Hankalampi tukkeutuva suunta on Vihdintieltä Ristipellontielle päin: toisaalta Vihdintielle menevän välin tukkeutuminen edesauttaa myös vastasuunnan tukkeutumista.

Suurin ongelma on risteysvälin Ristipellontien puoleisessa risteyksessä. Vihdintien risteuksen toimivuus olisi vähintään tyydyttävä lisäliikenteestä huolimatta, jos Vihdintieltä etelästä vasemmalle kääntyvä liikenne pääsisi purkautumaan vapaasti vihreän valon aikana. Usein risteysväli on kuitenkin tukossa Ristipellontien suuntaan. Näissä tapauksissa Vihdintien vasemmalle kääntyvä kaista jonoutuu nopeasti täyteen ja jono yltyä Vihdintien pääkaistoille. Jonot vasemmalle kääntyvällä kaistalla purkautuvat kuitenkin seuraavan 1-3 valokierron aikana. Välityskyky vielä ylity ja pääsuunnan häiriöt ovat rajallisia.

Vastaavia tapauksia on myös nykyliikennemäärin ilman Ristipellontien uutta maankäyttöä. Vaiheessa 1 Vihdintieltä vasemmalle kääntyvä liikenne lisääntyy noin 10 %, minkä vuoksi tilanteet ovat jonkin verran nykyistä yleisempiä. Käytännössä ylikuormittuneessa tilanteessa osa vasemmalle kääntyvistä kuljettajista kuitenkin jatkaa matkaa Konalantien risteykseen (→ tasapainotettu tilanne).

Ristipellontielle ei kerry kriittisiä jonoja. Tasa-arvoinen liittymäalue ja lyhyt tukkeutuva risteysväli Vihdintielle ovat hankalia kuljettajille, mutta Ristipellontielle tilanne ei pahene merkittävästi nykytilanteeseen verrattuna.

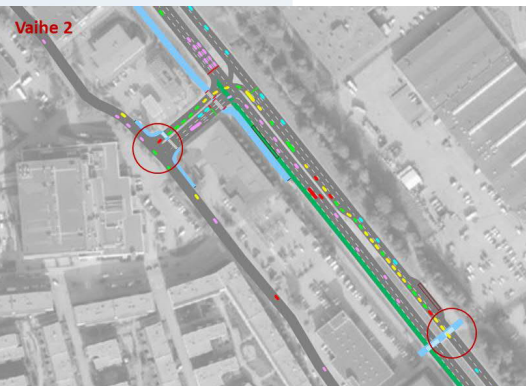
Konalantien risteyksessä liikennemäärän lisäys on vähäinen eikä risteuksen toimivuus muutu nykytilanteesta.

Vaihe 2

Vaiheessa 2 (rakennus A ja B) iltaruuhkan lisäliikenne hankalimmalla suunnalla (Vihdintieltä etelästä Ristipellontielle etelään) kasvaa nykytilasta ja vaiheesta 1. Ristipellontien risteuksen suurimmat ongelmakohdat, niiden syyt ja seuraukset ovat vastaavat kuin vaiheessa 1.

Vaiheen 2 liikennemääräarvioilla alkaa olla vaarana, että Vihdintieltä etelästä vasemmalle kääntyvän suunnan jonoutuminen aiheuttaa pidempiaikaisia ja jatkuvampia häiriöitä Vihdintien pohjoiseen menevälle pääsuunnalle, mikäli liikennettä ei siirtyisi Konalantien risteykseen. Parantamistoimenpiteillä tulisi ensisijassa pyrkiä sujuvoittamaan Vihdintieltä saapuvan suunnan pääsyä Ristipellontielle ja/tai ohjata liikennettä enemmän Konalantien risteykseen.

Myös vaiheessa 2 lisäliikenne Konalantien risteyksessä on vähäinen eikä käytännössä vaikuta risteuksen toimivuuteen.



Ristipellontie 1, liikenteen toimivuustarkastelut

Liikenteen toimivuus iltaruuhkassa, tasapainotettu tilanne

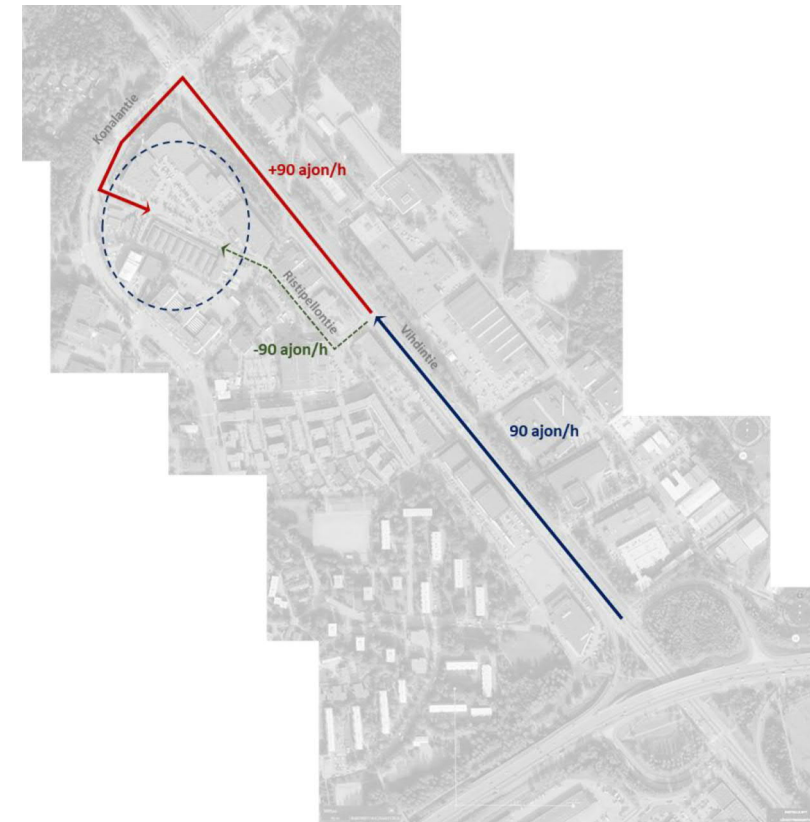
Tasapainotettua tilannetta on tutkittu vaiheen 2 (rakennus A+B) iltaruuhkan liikennemääriin.

Tasapainotetun tilanteen perusoletuksena on se, että Ristipellontien risteys etelästä vasemmalle kääntyvää liikennettä siirtyy Konalantien risteyskseen. Siirtyvän liikenteen määräksi on oletettu Ristipellontien 1:n tontin arvioitu lisäliikennemäärä Vihdintien etelän tulosuunnalta, eli 90 ajon/h siirtyy reitiltä Vihdintie etelästä → Ristipellontie pohjoiseen reitille Vihdintie → Konalantie → Ristipellontie etelään.

Ristipellontien risteyksessä etelästä vasemmalle kääntyvä liikennemäärä säilyy tällä oletuksella nykyisellään (460 ajon/h).

Konalantien risteyksessä etelästä vasemmalle kääntyvä liikenne lisääntyy (100 → 190 ajon/h).

Ristipellontien eteläosan liikenne jää todennäköisesti joka tapauksessa Ristipellontien risteyskseen. Siirtyvä liikenne tulee käytännössä olemaan Ristipellontien pohjoisosan asiointiliikennettä. Tälle liikenteelle Konalantien kautta kiertäminen on nopeampaa ja loogista varsinkin tilanteessa, jossa Ristipellontien risteys on ruuhkautunut ja Vihdintieltä vasemmalle kääntyvä kaista on täynnä.



Ristipellontie 1, liikenteen toimivuustarkastelut

Liikenteen toimivuus iltaruuhkassa, tasapainotettu tilanne

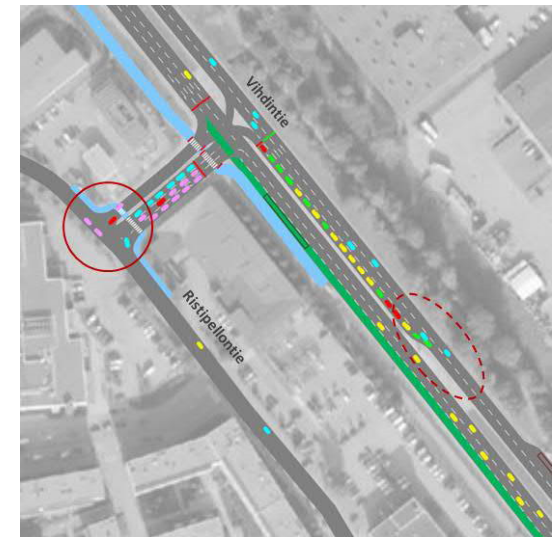
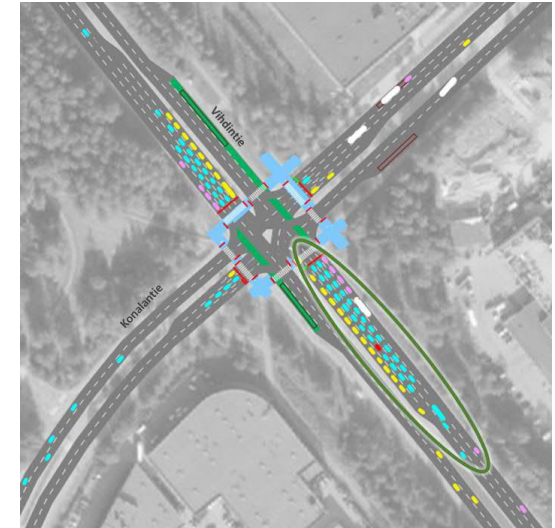
Vihdintien ja Ristipellontien risteuksen toimivuus vaiheen 2 iltaruuhkan liikennemäärin paranee selvästi, jos/kun Vihdintieltä etelästä Ristipellontien pohjoispäähän menevää liikennettä siirtyy Ristipellontien risteyksestä Konalantien risteykseen. Vihdintien risteyksissä ei ole merkittävästi nykytilanteesta poikkeavia ongelmatilanteita.

Vihdintiellä vasemmalle Ristipellontielle kääntyvä kaista jonoutuu ajoittain täyteen ja jono yltyä Vihdintien pääkaistoille, mutta tilanteet ovat lyhytkestoisia (1-2 valokiertoa) eivätkä laajene pidemmälle ylävirtaan. Tilanne on lähellä nykyistä iltaruuhkan toimivuutta.

Ristipellontielle ei kerry jatkuvasti kasvavia jonoja, vaikka risteysväli Vihdintielle päin on usein tukossa.

Konalantien risteuksen välityskyky kestää etelästä vasemmalle Konalantielle kääntyvän suunnan liikennemäärän lisääntymisen. Tämä suunta ei ole nykyisin kovin kuormittunut. Vasemmalle kääntyvä ryhmittymiskaista ei jonoudu täyteen ja se purkautuu yhden vihreän vaiheen aikana. Sivusuuntien vihreitä ei tarvitse lyhentää. Vihdintien pohjoisesta etelään menevän suunnan vihreä lyhenee hieman, mutta iltaruuhkassa etelään menevä suunta ei ole kuormittunut.

Konalantien ja Ristipellontien pohjoispään risteyksessä voi tulevaisuudessa olla tarvetta valo-ohjaukselle ainakin turvallisuuden näkökulmasta, jos liikennemäärät kasvavat.



Ristipellontie 1, liikenteen toimivuustarkastelut

Liikenteen toimivuus iltaruuhkassa, tasapainotettu tilanne

Vihdintien ja Ristipellontien lyhyt väli ei kestä kovin paljon vaiheen 2 arvioitua liikennemäärää suurempaa liikennettä ilman, että Vihdintie → Ristipellontie -välin jonoutumisen ongelmat alkavat vaikuttaa merkittävämmiin Vihdintien liikenteeseen (vaikka Vihdintieltä Ristipellontien varteen menevä liikenne kiertäisi Konalantien kautta).

Ongelmat kasvavat Ristipellontien puoleisessa tasa-arvoisessa risteyksessä. Vaikka yhä suurempi osa Vihdintieltä etelästä Ristipellontien pohjoispäähän suuntautuvasta liikenteestä kiertäisi Konalantien kautta, risteysväliltä Vihdintien suunnasta Ristipellontielle etelään (vasemmalle) kääntyvä liikenne lisääntyy. Ristipellontien eteläosaan menevän liikenteen ei voi olettaa kiertävän pohjoisen kautta ainakaan merkittävässä määrin. Vasemmalle kääntyvä liikenne jonouttaa Vihdintie → Ristipellontie -väliä herkemmin kuin oikealle pohjoiseen kääntyvä liikenne.

Jos Ristipellontien eteläosan maankäyttöä kehitetään tulevaisuudessa edelleen, olisi Ristipellontien - Vihdintien - risteyksissä hyvä tehdä parannustoimenpiteitä.

Konalantien risteyksen etelästä vasemmalle kääntyvä suunta kestää jonkin verran suuremman liikennemäärän kasvun kuin vaiheen 2 tasapainotetussa tarkastelussa on oletettu.

Ristipellontie 1, liikenteen toimivuustarkastelut

Parantamistoimenpidemahdollisuuksia

Lähtökohtia

Parantamistoimenpiteillä tulisi ensisijassa pyrkiä sujuvoittamaan Vihdintieltä saapuvan suunnan pääsyä Ristipellontielle Ristipellontien risteyksessä ja toisaalta ohjaamaan liikennettä enemmän Konalantien risteykseen. Tavoitteet ovat osin ristiriitaisia: Ristipellontien risteuksen sujuvoittaminen voi houkutella kuljettajia käyttämään risteystä.

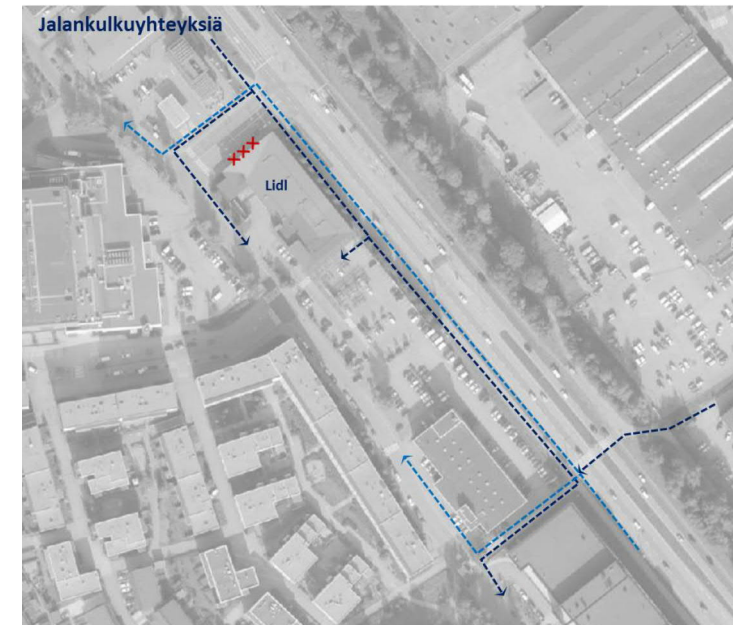
Vasemmalle Ristipellontielle etelään kääntyvä kaista risteysten väliin

Lisäkaista Vihdintien suunnasta saapuville ja Ristipellontielle etelään kääntyville parantaa lyhyen liittymävälin toimivuutta, koska vasemmalle kääntyvät autot eivät enää estä oikealle Ristipellontielle pohjoiseen menevää liikennettä (yhtä usein). Ristipellontien puoleinen risteys jäisi edelleen tasa-arvoiseksi, jotta Vihdintien suunnasta saapuvan suunnan väistämisvelvollisuudet eivät lisäänty.

Lisäkaista ei mahdu suoraan nykyisen ajoradan poikkileikkaukseen. Lisätilaa tulisi ottaa risteysvälin reunojen jalkakäytäviltä tai pohjoispuolen tontilta.

Alustavasti arvioiden risteysvälin eteläpuolinen (tai pohjoispuolinen) jalkakäytävä ei ole täysin kriittinen sujuvien jalankulkuyhteysien ja jalankulkuverkon kannalta. Vihdintien ja Ristipellontien välillä pääsee kulkemaan edelleen risteysvälin pohjoispuolelta, Lidlin eteläpuolelta ja Ruosilanpolun kohdalta. Lidlin rakennuksessa ei myöskään ole sisäänkäyntejä pohjoissivulla, joten kulku kauppaan ei kärsi.

Lisäkaista parantaa risteysten toimivuutta, mutta se ei täysin estä Vihdintie → Ristipellontien -välin jonoutumista täyteen vaiheen 2 iltaruuhkan liikennemääräarvioin. Lisäkaistan ansiosta tilanteita on kuitenkin selvästi harvemmin ja Vihdintielle yltävät jonot ja niiden kesto ovat lyhyempiä.



Parantamistoimenpidemahdollisuuksia



Etujao-oikeuden muutos (+ lisäkaista): Ristipellontie pohjoinen - Vihdintie - liikennevirta on etujao-oikeutettu

Toimenpiteessä Ristipellontien pohjoisen ja Vihdintien välinen suunta osoitettaisiin (liikennemerkkein) etujao-oikeutetuksi. Toimenpide purkaa liikenteen paremmin Vihdintieltä Ristipellontielle.

Vaiheen 2 iltaruuhkan liikennemäärin ratkaisulla päästään vaiheen 1 mukaiseen liikenteen toimivuuteen. Kun lisäksi Ristipellontien pohjoisosan liikennettä siirtyy todennäköisesti Konalantien risteykseen kuormittuneimmilla hetkillä, Vihdintien vasemmalle kääntyvä ryhmittymiskaista jonoutuu täyteen enää harvoin. Ristipellontien etelän väistämismuuttainen tulosuunta ei jonojono merkittävästi, vaikka jonoja ajoittain on.

Ratkaisu on kuitenkin liikenteen ohjauksen kannalta epätavallinen ja kuljettajille hankalasti hahmotettava, eikä siten välttämättä kovin järkevä.

- Etujao-oikeussuhteet eivät vastaa katujärjestelyjä (suoraan menevät väistävät)
- Valmiiksi melko sekavassa liikennetilanteessa muutos voi olla on hankala

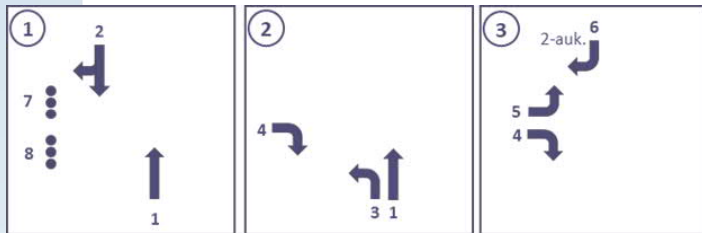
Liikenteen opastus Konalantien kautta

Liikenne Vihdintieltä etelästä Ristipellontielle on nykyään opastettu Ristipellontien risteuksen kautta. Jos Ristipellontien pohjoisosan liikenne pystytään opastamaan Konalantien risteuksen kautta ja vain eteläosan liikenne Ristipellontien kautta, myös satunnaiset kävijät jakautuisivat tasaisemmin risteysten välille.

Opastuksen kannalta ongelmana ovat opastuskohteet: ”Ristipellontie” ja ”Konalantie” kohteina ei mahdollista etelä- ja pohjoispään erillistä opastusta, mutta muita kuin kadunnimiä on vaikea keksiä opastuskohteiksi.

Ristipellontie 1, liikenteen toimivuustarkastelut

Parantamistoimenpidemahdollisuuksia



Valo-ohjauksen keinot

Simulointien mukaan Vihdintien etelästä vasemmalle kääntyvälle suunnalle (ryhmä 3, vaihe 2) on mahdollista antaa lisää vihreää iltaruuhkassa ja ottaa pois pohjoisesta tulevalta suunnalta (ryhmä 2, vaihe 1). Noin 5-10 sekunnin muutos ei vaaranna pääsuunnan välityskykyä, mutta voi heikentää Vihdintien suuntaista yhteenkytkentää etelän suuntaan.

Nykytilanteessa Vihdintien vasemmalle kääntyvien lisävihreästä ei kuitenkaan ole merkittävää hyötyä, koska kaikki vasemmalle kääntyvät eivät mahdu kääntymään risteysväliin. Toisaalta lisävihreä voisi nopeuttaa ajoittain tapahtuvien häiriötilanteiden purkautumista nykyjärjestelyilläkin.

Risteysvälin lisäkaistan kanssa hyödyt ovat suuremmat. Vaiheen 2 lisävihreä (noin 10 sekuntia) yhdessä lisäkaistan kanssa purkaa paremmin Vihdintieltä vasemmalle kääntyvän suunnan jonoja. Samalla myös risteysväli Ristipellontieltä Vihdintien suuntaan purkautuu paremmin ja tukkeutuu harvemmin, koska myös Vihdintielle etelään kääntyvät saavat lisävihreää (ryhmä 4).

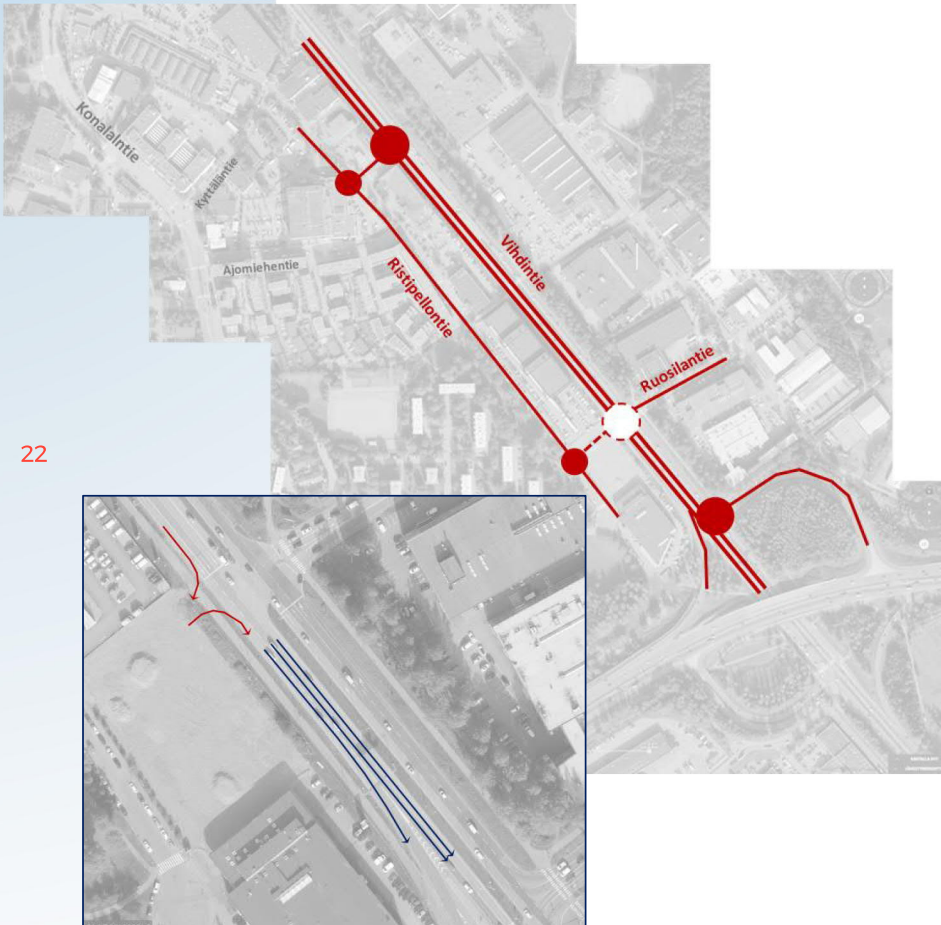
Vihdintien pohjoisesta tuleva suunta jonoutuu jonkin verran enemmän, mutta jonot pääsevät purkautumaan yhden vihreän aikana.

Lisävihreällä ja risteysvälin ryhmittymiskaistalla Ristipellontien suuntaan vaiheen 2 iltaruuhkan liikennemäärin päästään melko lähelle nykyistä toimivuutta, vaikka liikennemäärät eivät tasapainottuisi Ristipellontien ja Konalantien risteysten välillä. Kun tasapainottuminen otetaan huomioon, voidaan päästä nykyistä parempaan toimivuuteen. Ongelma tosin on, että tasapainottumista tapahtuu sitä vähemmän, mitä helpompaa Vihdintieltä etelästä on kääntyä Ristipellontien suuntaan.

Työssä pohdittiin alustavasti myös mahdollista valo-ohjausta risteysvälin Ristipellontien puolelle. Kahden lähekkäisen valo-ohjauksen yhteensovittaminen olisi kuitenkin erittäin vaativaa. Käytännössä Ristipellontielle pitäisi saada risteysvälin suuntaan kääntyvät ryhmittymiskaistat.

Ristipellontie 1, liikenteen toimivuustarkastelut

Parantamistoimenpided mahdollisuuksia



Suuntaisliittymä Ruosilantien kohdalle

Toimenpiteessä toteutettaisiin Ristipellontien 1 kohdalle Ruosilantietä vastapäätä uusi risteyshaara, josta pääsee oikealle Vihdintielle etelään ja Vihdintieltä pohjoisesta oikealle Ristipellontien suuntaan.

Risteyshaara ei suoraan vaikuta Vihdintieltä Ristipellontielle vasemmalle kääntyvään hankalaan suuntaan. Välillisesti Ristipellontien risteyskeskuksen toimivuus kuitenkin paranisi, koska Ristipellontie → Vihdintie -välin tukkeutuminen vaikuttaa myös päinvastaisen suunnan tukkeutumiseen. Suuntaisliittymä veisi suuren osan Ristipellontie (etelä) → Vihdintie -etelään suunnan liikenteestä pois ahtaasta liittymäväliltä.

Uusi haara pitäisi yhdistää nykyiseen Ruosilantien valo-ohjaukseen. Periaatteessa uuden haaran liikenne voitaisiin ohjata samassa valovaiheessa Ruosilantien haaran kanssa. Tämä edellyttäisi kuitenkin sitä, että Ruosilantieltä poistettaisiin mahdollisuus kääntyä molemmilta kaistoilta vasemmalle etelään, mikä puolestaan vaatisi pidemmän vihreän vaiheen Ruosilantielle.

Käytännössä toimivampi vaihtoehto olisi ohjata uusi haara kokonaan omassa vaiheessa, koska heti risteyskeskuksen eteläpuolella kuljettajat joutuvat ryhmittymään joko keskustaan jatkaville kaistoille tai Kehä I:lle erkanevalle kaistalle. Jos Ruosilantien ja uuden haaran liikenne ohjataan samassa vaiheessa, vaihto halutulle kaistalle tulee olemaan hankalaa, kun vaihto pitäisi tehdä molempien suuntien punaisista yhtä aikaa purkautuvan jonon keskellä.

Vaiheen 2 iltaruuhkan liikennearviossa Ristipellontieltä etelästä Vihdintielle etelään menee noin 310 autoa tunnissa ja Vihdintieltä pohjoisesta Ristipellontielle noin 90 autoa tunnissa (nykytilassa noin 230 ja 40). Jos näistä noin puolet (150 ja 40 ajon/h) siirtyisi uuteen suuntaisliittymään, Ristipellontien toimivuus paranisi. Suuntaisliittymällä ei kuitenkaan vielä yletä vielä täysin häiriöttömään toimivuuteen. Ruosilantien uuden valo-ohjauksen sopivuus ja vaikutukset Kehä I:n pohjoisen rampin valo-ohjaukseen tulisi myös arvioida tarkemmin.

Ristipellontie 1, liikenteen toimivuustarkastelut

Yhteenvedo (1/2)

Liikenteen toimivuuden kannalta tarkastelualueen hankalin risteys on Ristipellontien ja Vihdintien risteys (risteykset). Jonotustila samansuuntaisten Vihdintien ja Ristipellontien välisellä osuudella on lyhyt ja jonoutuu helposti täyteen jo nykyään. Liikenneverkon kannalta vaikeampi tilanne on se, että Vihdintien suunnasta saapunut ja vasemmalle Ristipellontielle etelään kääntymistä yrittävä auto jonouttaa takaa tulevaa liikennettä. Tällöin jonon pää voi yltyä Vihdintien risteysalueelle. Tilanteeseen vaikuttaa kuitenkin myös Vihdintielle päin menevän risteysvälin jonoutuminen. Ongelmakohta on Ristipellontien puoleisessa risteyksessä: Vihdintien risteys toimii, jos Vihdintieltä mahtuu kääntymään vapaasti kohti Ristipellontietä.

Tarkastelujen perusteella Ristipellontie 1:n vaiheen 1 (A-rakennus) vaikutukset Vihdintien ja Ristipellontien toimivuuteen ovat rajallisia. Jos oletetaan, että liikennettä ei siirtyisi Konalantien risteykseen, Vihdintieltä etelästä vasemmalle kääntyvä kaista jonoutuisi iltaruuhkassa aiempaa useammin täyteen, mutta häiriöt olisivat vielä lyhytkestoisia eivätkä leviäisi laajemmiksi. Vaiheessa 2 (rakennukset A ja B) olisi tarkastelujen perusteella suurempi riski sille, että Vihdintien etelästä vasemmalle kääntyvät jonot venyisivät iltaruuhkan vilkkaimpina aikoina pidemmäksi aikaa suoraan pohjoiseen meneville kaistoille. Iltaruuhkan ulkopuolella häiriöriskit ovat pieniä.

Edellä kuvattu tilanne on teoreettinen: käytännössä liikenne käyttäytyy jo nykyisin siten, että Vihdintieltä etelästä Ristipellontien pohjoisosiin pyrkivä liikenne jatkaa Konalantien risteykseen, jos Ristipellontielle kääntyvällä kaistalla on pitkä jono. Kun liikenne tasoittuu Ristipellontien ja Konalantien risteysten välillä, Vihdintien liikenteen toimivuus säilyy lähellä nykyistä tasoa myös vaiheen 2 iltaruuhkan liikennemääräarviolla. Vihdintieltä vasemmalle Ristipellontielle kääntyvä kaista jonoutuu hetkittäin täyteen ja jono yltyä Vihdintien pääkaistoille, mutta tilanteet ovat lyhytkestoisia.

Konalantien risteuksen välityskyky riittää vastaanottamaan etelästä vasemmalle kääntyvän liikennemäärän, joka vastaa Ristipellontie 1:n tuottamaa lisäliikennettä vaiheessa 2.

Ristipellontielle ei kerry kriittisiä jonoja vaiheen 2 liikennemääriin, ja jonot purkautuvat melko nopeasti. Valmiiksi hankalan tasa-arvoisen risteuksen liikenne kuitenkin kasvaa, mikä heikentää sujuvuutta ja turvallisuutta. Kasvuvaraa liikenteessä ei juuri ole. Jos Ristipellontien eteläpään maankäyttöä kehitetään edelleen, olisi Ristipellontien puolen risteystä pystyttävä parantamaan.

Tuloksissa on huomioitava liikennemääräarvioihin perustuvat epävarmuudet. Varsinkin rakennuksen A liikennemäärä on arvioitu melko suureksi ja todennäköisesti liikaa iltaruuhkaan painottuvaksi.

Ristipellontie 1, liikenteen toimivuustarkastelut

Yhteen veto (2/2)

Jatkossa suositellaan harkitsemaan ja suunnittelemaan tarkemmin esimerkiksi seuraavia toimenpiteitä:

- Vihdintien suunnasta vasemmalle etelään Ristipellontielle kääntyvä kaista (riippumatta Ristipellontie 1:n tontin maankäytöstä).
- Ristipellontien valo-ohjauksessa etelästä vasemmalle kääntyvän suunnan vihreän lisäys iltaruuhkaohjelmassa 5-10 sekuntia. Vihreän muutos edellyttää käytännössä em. lisäkaistaa Ristipellontien puolelle.
- Mahdollisesti Vihdintieltä vasemmalle Ristipellontielle kääntyvän kaistan pidentäminen (vähentää pääkaistoille yltävien jonojen riskiä, mutta toisaalta ei varsinaisesti lisää välityskykyä).

Muita parantamistoimenpiteitä on hankala löytää. Toimenpiteiden tulisi tukea sitä, että Vihdintien suunnasta kääntyvät autot pääsevät mahdollisimman sujuvasti Ristipellontielle. Tätä varten pohdittiin myös poikkeavia etuajo-oikeusjärjestelyjä, joissa ko. suunta olisi etuajo-oikeutettu. Järjestely parantaisi liikenteen sujuvuutta, mutta epätyypillisillä järjestelyillä valmiiksi hankalassa tilanteessa olisi kuitenkin myös huonoja vaikutuksia.

Toisaalta Ristipellontien puoleisen tasa-arvoisen risteuksen muuttaminen normaaliksi 3-haararisteykseksi (kolmio Vihdintie puolella) voisi myös helpottaa tilannetta ja parantaa turvallisuutta, koska se selkeyttää kuljettajille risteuksen hahmottamista ja siten vähentää epäselviä tilanteita. Tällaisia vaikutuksia ei pystytä mallinnuksella kunnolla toteamaan. Kolmio kuitenkin lisääisi väistämättä Vihdintie → Ristipellontien -välin jonoutumisherkkyyttä.

Ristipellontien pohjoisosan liikennettä pitäisi myös pystyä ohjaamaan enemmän Konalantien risteykseen. Ristipellontien risteuksen sujuvoittaminen on osin ristiriitainen tämän tavoitteen kanssa.



Viitesuunnitelman havainnekuva (Muuan)

Helsinki, Ristipellontie 1 Kaupallisten vaikutusten arviointi

WasaGroup Oy
21.10.2022

REALIDEA

Sisältö

1. Hankkeen esittely ja kaavoitusilanne
2. Konalan kaupan tarjonta
3. Kilpailutilanne nyt ja tulevaisuudessa
4. Vaikutusalueen määrittely
5. Vaikutusalueen väestön ja ostovoiman kehitys
6. Kaupallisten vaikutusten arviointi
 - Hankkeen sopivuus kaupungin tavoitteisiin ja uusi liiketila suhteessa liiketilatarpeeseen
 - Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja ostovoiman suuntautumiseen
 - Vaikutukset kaupan palveluiden saavutettavuuteen
 - Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
7. Yhteenveto ja johtopäätökset

Johdanto

Helsingin Konalassa osoitteessa Ristipellontie 1 (Koy Ristipellontie 1) sijaitsee vuonna 1978 valmistunut teollisuusrakennus, jonka kerrosala on 5.859 k-m². Rakennus on aiemmin toiminut ajoneuvojen ja niiden varaosien ja tarvikkeiden toimisto-, myyntinäyttely- sekä varastotilana. Rakennus on tyhjentynyt kesällä 2022. Tontin pohjoisosasta on aiemman omistajan taholta purettu vanha rakennus.

Kiinteistönomistaja WasaGroup Oy:n tavoitteena on remontoida nykyinen kaksikerroksinen rakennus rautakauppatoimijaa varten sekä rakentaa sen vierelle puretun rakennuksen tilalle uusi liike- ja toimitilarakennus, johon sijoittuu kauppa-, palvelu- ja toimistotilaa neljään kerrokseen.

Hanke edellyttää asemakaavamuutosta.

Tässä selvityksessä on esitetty Konalan alueen nykyinen kaupan tarjonta, kilpailutilanne sekä määritetty hankkeen vaikutusalue ja sen väestön ja ostovoiman kasvu. Näiden perusteella on arvioitu hankkeen kaupalliset vaikutukset.

Selvitys on laadittu WasaGroupin toimeksiannosta:

- WasaGroup Oy: Sanna Reunanen

Selvityksen tekijänä Realidea Oy:

- Realidea Oy: Jori Heinonen, Onni Pörhölä

Hankkeen esittely

WasaGroupin tavoitteena on muuttaa vaiheessa 1 nykyisen rakennuksen (A) tilat rautakaupaksi (5.177 k-m²) sekä vaiheessa 2 rakentaa yhteensä noin 8.155 k-m² laajuinen uusi liike- ja toimitilarakennus (B).

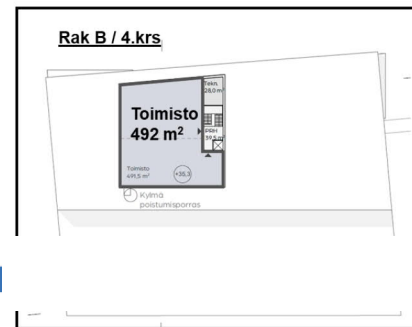
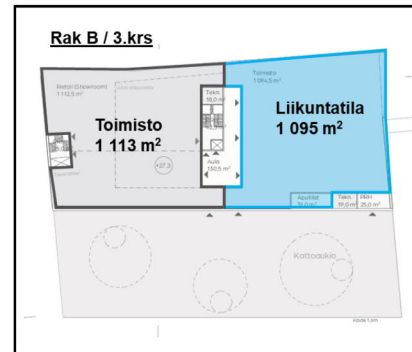
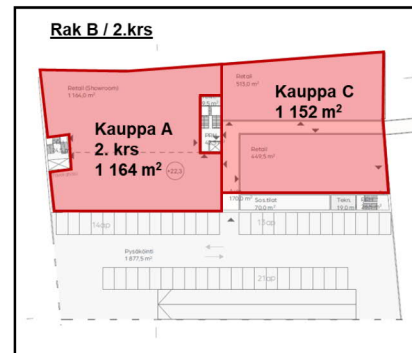
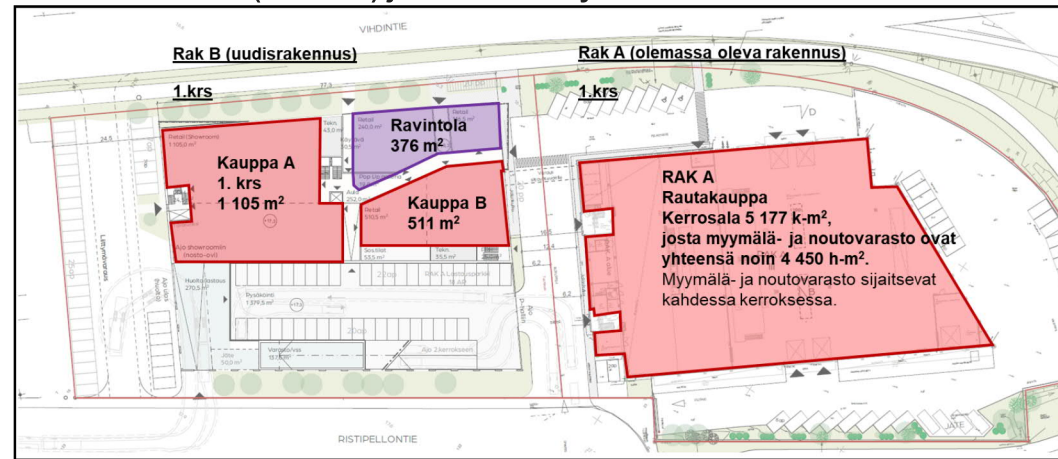
Alustavan viitesuunnitelman mukaan liiketilat jakautuvat seuraavasti:

- **Rakennus A:** Myyntialtaan noin 4.450 h-m² laajuinen rautakauppa kahteen kerrokseen. Kyseessä on paljon tilaa vaativaksi erikoiskaupaksi luokiteltava rautakauppa, jossa myydään tuotteita sekä yritysasiakkaille (noin 70 %) että kuluttaja-asiakkaille (noin 30 %).
- **Rakennus B:** Vuokrattavalta huoneistoaltaan yhteensä noin 7.000 h-m² neljässä kerroksessa. Alustavan viitesuunnitelman mukaisesti rakennukseen tavoitellaan:
 - paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa tai muuta erikoiskauppaa yhteensä noin 3.900 h-m² kahteen kerrokseen (jakaantuen noin kolmelle käyttäjälle),
 - ravintolatilaa noin 380 h-m²,
 - liikuntapalvelutilaa noin 1.100 h-m² (esim. kuntosali).
 - Loput rakennuksen tilat ovat alustavasti toimistotilaa, yhteensä noin 1.600 h-m².

Hanke ei sisällä erillistä päivittäistavarakauppaa. Erikoiskaupan osalta tavoiteltavat käyttäjät eivät sisällä varsinaista ”keskustahakuista” erikoiskauppaa, kuten muoti-, optikko- tai puhelinkauppaa, vaan konsepti keskittyy enemmän tilaa vaativiin erikoiskauppoihin.

Erikoiskaupan osalta tässä selvityksessä on huomioitu rakennuksen B viitesuunnitelman enimmäismäärä (noin 4 000 h-m²). Hankkeen edetessä ohessa esitetty erikoiskaupan liiketilojen määrä saattaa vielä pienentyä ja korvautua osin kaupallisilla palveluilla (esim. liikunta, terveys, välinevuokraus) ja toimistoilla.

- **Rakennuksiin on suunnitteilla erikoiskauppaa yhteensä 8.382 h-m² (noin 10.000 k-m²)**



Rakennus A	Huoneistoala, m ²
Yhteensä (rautakauppa)	4 450

Rakennus B	Huoneistoala, m ²
Tilat kerroksittain	
1. krs yhteensä	1 992
Erikoiskauppa A	1 105
Erikoiskauppa B	511
Ravintola	376
2. krs yhteensä	2 316
Erikoiskauppa A	1 164
Erikoiskauppa C	1 152
3. krs yhteensä	2 208
Toimisto	1 113
Liikuntatila	1 095
4. krs toimisto	492
Yhteensä	7 008

Rakennus B	Huoneistoala, m ²
Käyttötarkoitukset	
Erikoiskauppa A	2 269
Erikoiskauppa B	511
Erikoiskauppa C	1 152
Erikoiskauppa yhteensä	3 932
Ravintola	376
Liikuntatila	1 095
Toimisto	1 605
Rakennus yhteensä	7 008

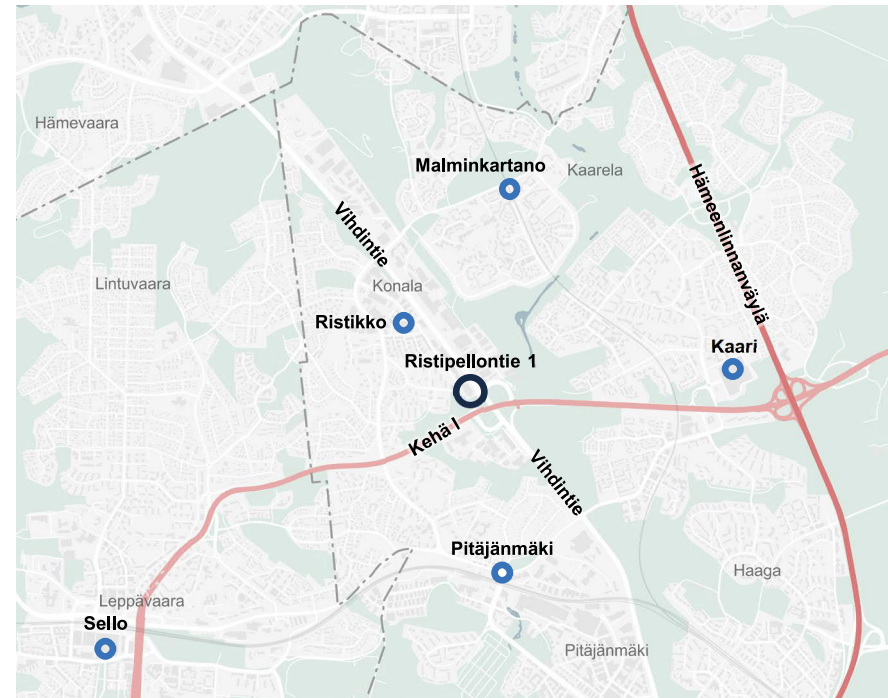
Lähde: viitesuunnitelma 7.9.2022 (Muuan) sekä WasaGroup tavoitteet 10.10.2022

Sijainti

Kohde sijaitsee Vihdintien varrella heti Kehä I:n pohjoispuolella. Suora etäisyys Kehä I:ltä on vain 0,1 km, Kehä III:ltä noin 5,5 km ja Hämeenlinnanväylältä noin 2,5 km. Tontille ajetaan Ristipellontien puolelta.

Konalan kaupallinen lähipalvelukeskus kauppakeskus Ristikko sijaitsee 0,5 km:n, Malminkartanon keskusta ja juna-asema 2,5 km:n, kauppakeskus Kaari 2 km:n, kauppakeskus Myyrmanni 4,5 km:n ja kauppakeskus Sello 4,5 km:n päässä.

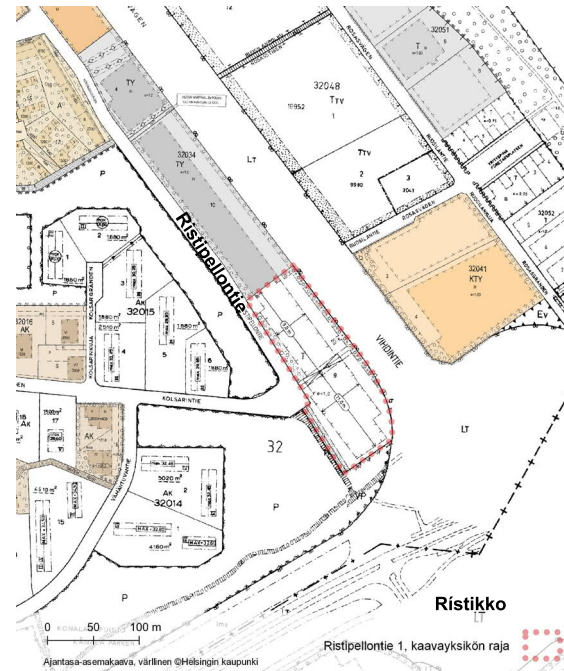
Tontti rajautuu etelässä Kehä I:n liikennealueeseen, idässä Vihdintien liikennealueeseen sekä lännessä Ristipellontiehen ja Konalan puistoon.



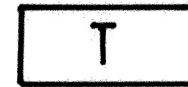
Asemakaava

Nykyisessä 13.8.1990 voimaan tullessa asemakaavassa tontti (32034/9) on merkinnältään T (Teollisuus ja varastorakennusten korttelialue). Tontin pinta-ala on 15.959 m² ja rakennusoikeus tonttitehokkuusluvun e = 1,0 mukaisesti 15.959 k-m². Lisäksi tonttiin liittyy erillisellä vuokrasopimuksella pieni alue (959 m²), mutta tällä alalla ei ole rakennusoikeutta (ns. puistoalue). Tontin nykyinen rakennus A (tuleva rautakauppa) on noin 5.177 k-m².

Nykyinen asemakaava ei salli vähittäiskauppaa suunnitellun mukaisesti, sillä kaava mahdollistaa ”myyntinäyttelytiloja” liiketilakäyttöön vain neljänneksen rakennetusta kerrosalasta.



Asemakaava (13.8.1990)



Teollisuus ja varastorakennusten korttelialue. Tontille saa sijoittaa myyntinäyttely-, toimisto- ja muita vastaavia tiloja enintään 25 % rakennetusta kerrosalasta.

Yleiskaava ja maakuntakaava

Helsingin yleiskaavassa (2016) kohde sijaitsee **toimitila-alueella**. Toimitila-alue mahdollistaa myös merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle.

Yleiskaavassa Vihdintien itäpuolelle on merkitty kantakaupunkialuetta (C2), joka liittyy Vihdintien kaupunkibulevardisuunnitelmaan ja Vihdintielle myöhemmin päätettävään pikaraitiotien jatkeen varaukseen.

Uusimaa 2050 vaihemaakuntakaavassa Konalaan on osoitettu jopa 200 000 k-m²:n uutta kaupan rakentamista, mikä tekisi siitä Uudenmaan suurimman kaupan keskittymän, joka olisi samaa tasoa Espoon Suomenojan ja Helsingin Roihupellon kanssa. Kaupan alueet ovat seudullisesti merkittävän tilaa vaativan vähittäiskaupan suuryksiköiden alueita, ja alueelle mahdollisesti sijoittuvan keskustahakuisen kaupan tulee olla vain paikallisesti merkittävää. Konala sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä, jossa paikallista keskustahakuista kauppaa voi sijoittaa alle 10 000 k-m² seudullisuuden rajan, ellei selvityksin muuta osoiteta.

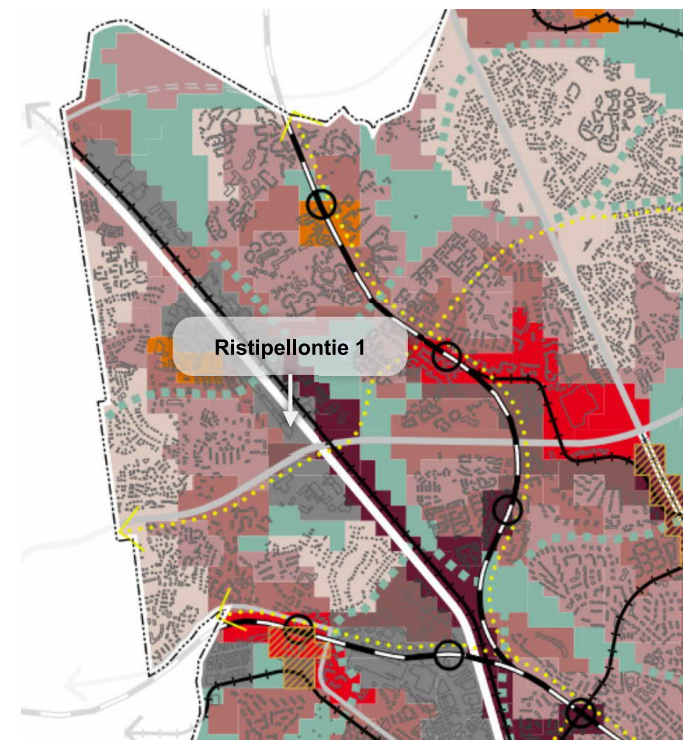
Helsingin yleiskaava 2016.

Toimitila-alue

Aluetta kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistyskäyttöön. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan Roihupello-Herttoniemeessä, Konalassa ja Suutarilassa osoittaa asemakaavassa sellaisia merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei sallita. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan asemakaavoittamalla riittävästi toimitilatontteja toimitila-alueille.

Kantakaupunki C2

Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.



Uusimaa 2050 –kaava. Helsingin seudun vaihemaakunta-kaava. Hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020.

Kaupan alueiden enimmäismitoitukset kerrosneliömetreinä (k-m²)

30 000	40 000	50 000	75 000	80 000	100 000	125 000	150 000	200 000	250 000	300 000
Hyvinkää, Vallatie 25	Raasepori, Karjaan lounaisosa	Nurmijärvi, Iivesvuori	Kirkko-nummi, Inkilänportti	Lohja, Tynniharju	Järvenpään eteläinen liittymä	Hyvinkää, Sveitsinportti	Vantaa, Koivuhaka	Vantaa, Porttipuisto	Espoo, Lommila	Espoo, Suomenoja
Nurmijärvi, Mäyränkalio	Lovisa, Loviisan länsiosa	Viht, Huhmari	Mäntsälä, Mäntsälänportti		Kerava, Keravanportti	Porvoo, Kuninkaanportti	Helsinki, Suutarila	Espoo, Nihtilä-Turvesolmu	Vantaa, Varisto-Petikko	Helsinki, Konala
		Raasepori, Horsbäck			Tuusula, Focus				Vantaa, Tammisto	Helsinki, Roihupello
					Tuusula, Hyrylän eteläosa					
					Lohja, Lempola					
					Porvoo, Tarmola					
					Espoo, Kullon-silta					
					Vantaa, Petas					

Enimmäismitoituksessa on mukana olemassa oleva ja uusi liiketila.

Enimmäismitoitukseen sisältyy myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

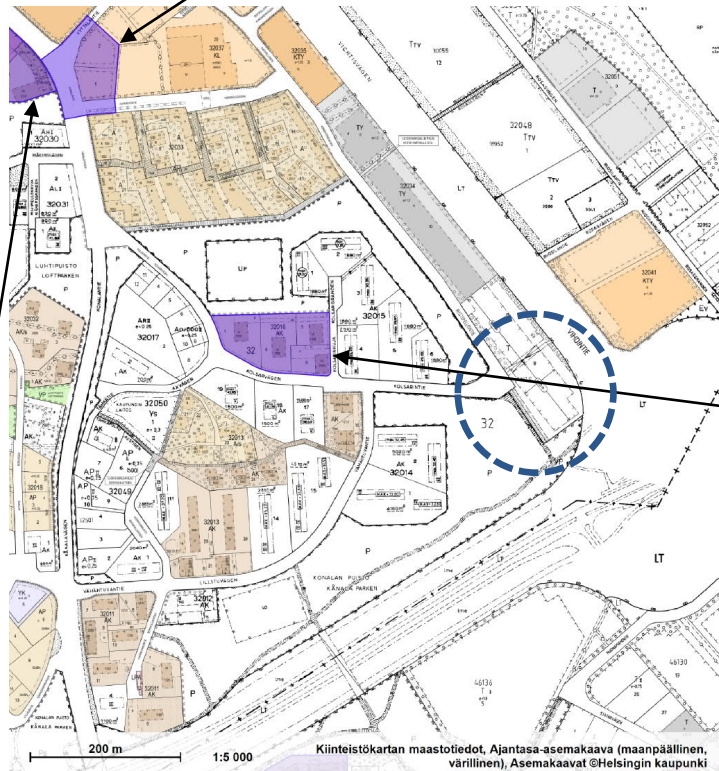
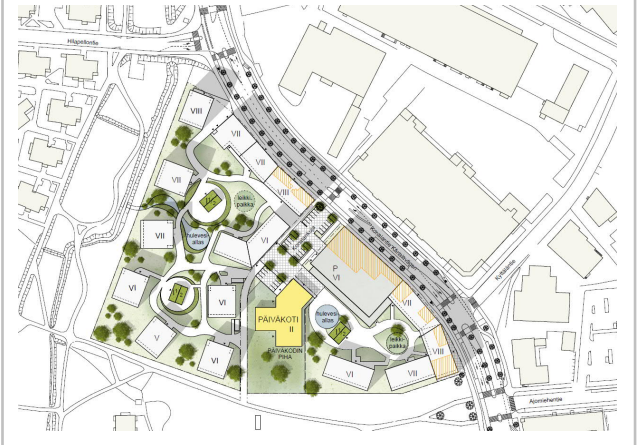
Lähistön kaavoitushankkeet

Hankkeen lähialueella on muutama kaavoitushanke, jotka lisäävät lähialueen asukasmäärää.

Läheiselle tontille Kolsarintien varrella on kaavoitettu täydennysrakennettavaksi asuntoja noin 60 asukkaalle.

Kauppakeskus Ristikon ympärille on vastaavasti nousemassa asuntoja kahdessa kaavoitushankkeessa yhteensä noin 1200 asukkaalle.

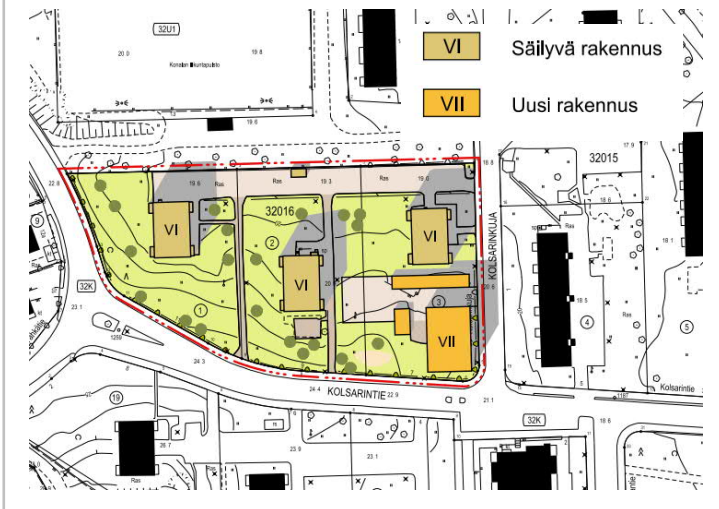
Konalankuja: asuntoja n. 40 000 k-m² (1 000 asukasta), liiketiloja 1 400 k-m²
(kaavaehdotus viitesuunnitelma, Arkkitehdit Kirsi Korhonen ja Mika Penttinen Oy 21.8.2020)



Ristikon korttelin länsiossa: asuntoja 8 600 k-m² (215 asukasta), liiketiloja 450 k-m²
(OAS: viitesuunnitelma, Sigge-arkkitehdit 2.7.2021)



Kolsarintie 7-11: asuntoja n. 2450 k-m² (60 asukasta)
(kaava tullut voimaan 12.7.2022, viitesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto AJAK Oy)



Kaupan tarjonta Konalassa

Konalan alue on merkittävä autokaupan sekä ajoneuvoihin liittyvien tarvikkeiden ja palveluiden keskittymä pääkaupunkiseudulla. Lisäksi alueella on myös muita erikoiskauppaa, josta pääosa on tilaa vaativaa erikoiskauppaa (tiva-kauppa), sekä erilaisia kaupallisia palveluita.

Alue on hyvin pitkänomainen, eikä se muodosta kovin yhtenäistä toiminnallista kokonaisuutta. Vihdintie sekä Kehä I jakavat alueen useaan toiminnalliseen keskittymään.

Noin 500-1000 metrin päässä kohteesta sijaitsevat mm. kauppakeskus Ristikko, Motonet, IKH, Varuste-net ja S-market.

Konalan kaupallinen tarjonta on monipuolistunut viime vuosina:

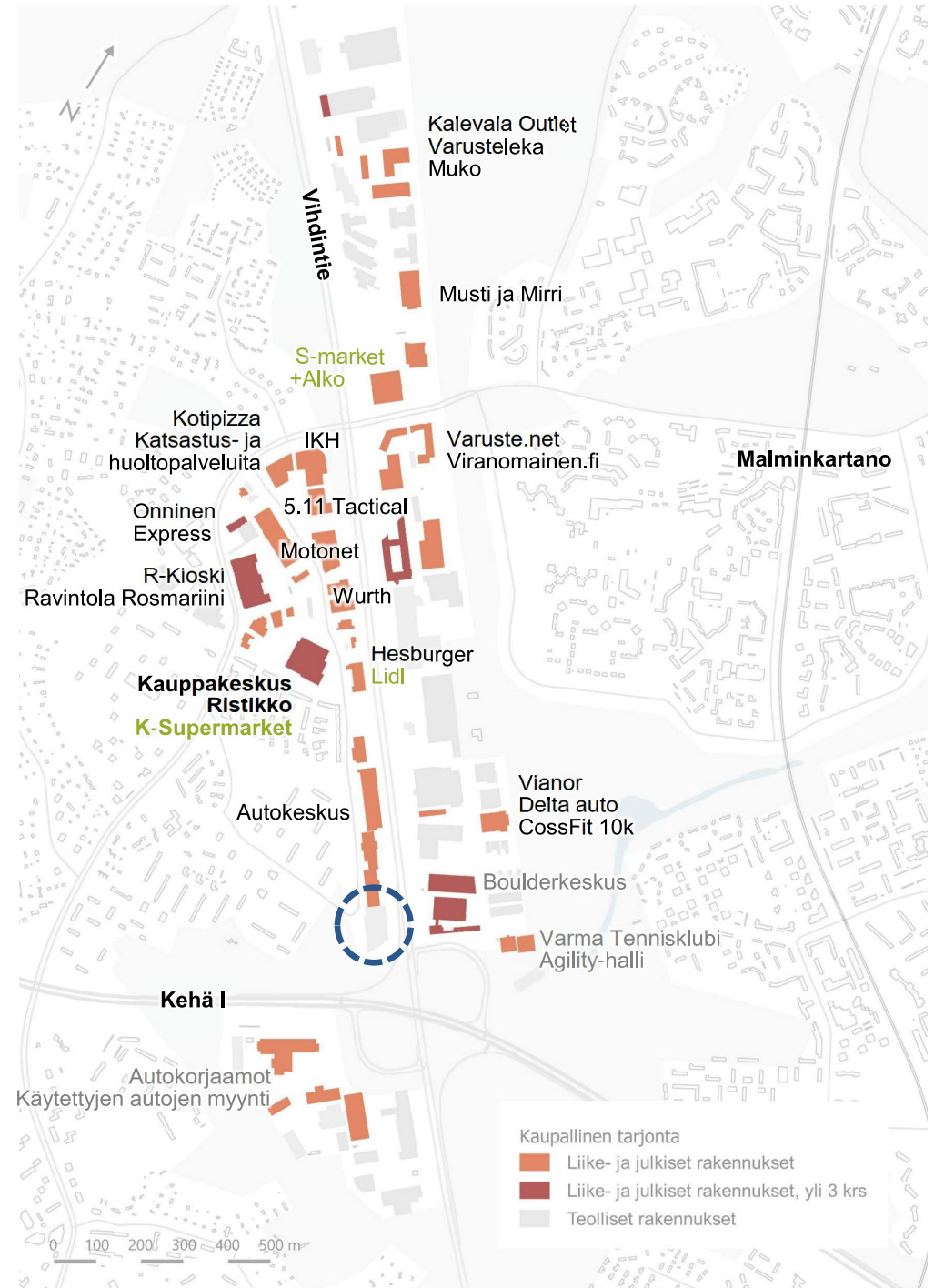
- Vahva jo perinteinen autoihin ja rakennustarvikkeisiin liittyvän kaupan ja palveluiden tarjontakokonaisuus kattaa koko laajan alueen (mm. automyynti, autohuolto, varaosat, renkaiden myynti ja varastointi, rautakaupat)
- Lähipalveluihin keskittyneet Kauppakeskus Ristikko (ml. K-supermarket), S-market (ml. Alko), Lidl
- Laajan valikoiman tavaratalo (Motonet)
- Urheiluvälineisiin ja pukeutumiseen liittyvät myymälät: Varusteleka, 5.11 Tactical ja Varuste.net
- Liikuntatoiminnot mm. Kiipeilyareena Ristikko, Boulderkeskus, kuntosaleja

Yhteensä alueella on noin 100 000 k-m² kaupan rakennuksia, josta noin 30 % on keskustakauppaa.

Uusimaa 2050 –kaavan mitoituksen mukaan alueelle mahtuu uutta liiketilaa jopa 200 000 k-m² alla olevan laskelman mukaisesti.

Konala		
Nykyinen liiketila ja mitoitus		
k-m ²	Yhteensä	Keskustakauppaa
Konala	100 000	30 %
Enimmäismitoitus	300 000	
uutta liiketilaa	200 000	

Lähde: Uudenmaan palveluverkon kehitys ja vertailu 2016



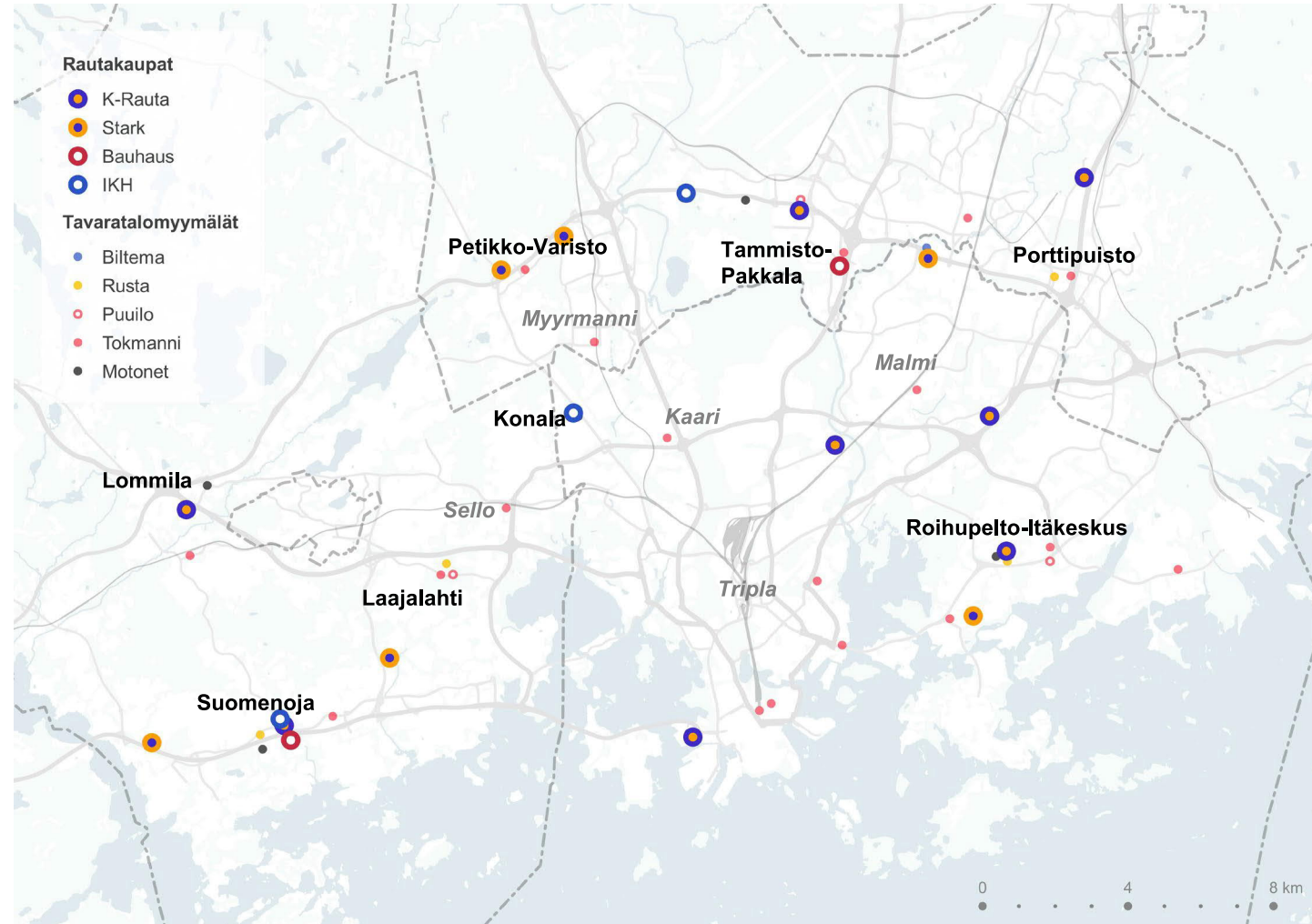
Pääkaupunkiseudun kilpailutilanne erityisesti rautakaupassa ja tilaa vaativassa kaupassa

Ristipellontie 1:n (ja koko Konalan alueen) kaupallinen vaikutusalue määräytyy kilpailutilanteen mukaan.

Eri kaupan alueiden profiili, tarjonta sekä toimijoiden lukumäärä ja mitoitus vaihtelevat huomattavasti. Kaupan eri toimialoilla on erilaiset kilpailutilanteet ja vaikutusalueet.

Oheiseen karttaan on paikannettu keskeiset rautakaupat ja rautakauppamaista tarjontaa sisältävät laajan valikoiman tavaratalomyymälät sekä nimetty merkittävät tilaa vievän kaupan alueet ja Konalaa lähimmät kauppakeskukset.

Seuraavilla sivuilla on esitetty Ristipellontie 1:n vaikutusalueen muodostuminen kilpailevien keskittymien väliin.



Kaupallinen vaikutusalue lyhyimmän matkan periaatteella määriteltynä

Oheiseen karttaan on rajattu Ristipellontien tulevan A-rakennuksen **rautakaupan laaja vaikutusalue**, jolta kuitenkin asioidaan melko harvoin kohteessa. Tätä laajaa vaikutusaluetta rajoittavat lähimmät rautakaupat, lukuun ottamatta Konalan nykyisiä rautakauppoja, koska näiden voidaan katsoa kuuluvan samaan alueelliseen Konalan tarjontakokonaisuuteen hankkeen kanssa.

Tällä harvan asioinnin laajalla vaikutusalueella on nykyisin asukkaita noin 151 000 ja työpaikkoja noin 80 000.

Lisäksi karttaan on rajattu **lähivaikutusalue**, jota rajoittavat lähimmät kauppakeskukset, joissa on myös laajan valikoiman halpatavaratalot, hypermarketit ja suuri joukko muita myymälöitä, ravintoloita ja kaupallisia palveluita. Aluetta rajoittavat kauppakeskukset ovat:

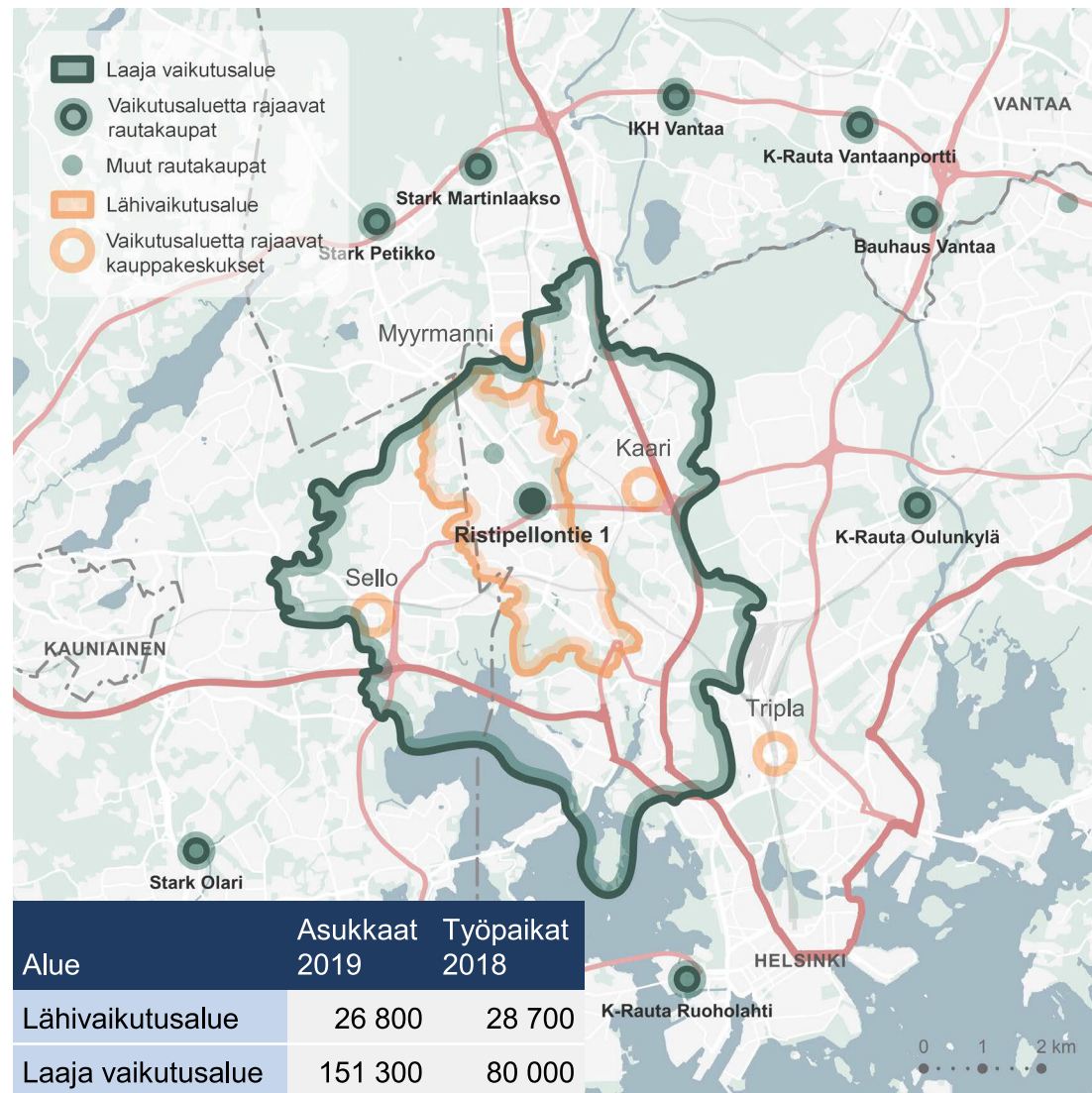
- Myyrmanni
- Kaari
- Tripla
- Sello

Tällä viikoittaisen asioinnin lähivaikutusalueella on nykyisin asukkaita noin 27 000 ja työpaikkoja 29 000.

Rakennuksen A rautakauppa sekä uudisrakennukseen B sijoittuvat muut suurempia tiloja tarvitsevat erikoiskaupat keräävät asiakkaita todennäköisesti määritellyltä laajalta vaikutusalueelta.

Enemmän viikoittaisasiointiin tukeutuvat ravintola, kuntosali ja mahdolliset hiukan pienemmät rakennuksen B erikoiskaupat tukeutuvat lähivaikutusalueeseen.

Esitetty vaikutusalue on muodostettu etenkin kuluttaja-asiakkaiden näkökulmasta. Tulevan rautakaupan asiakkaista suurin on yritysasiakkaita, joista osa todennäköisesti saapuu laajemmaltakin alueelta ja joiden kysyntä huomioidaan vaikutusalueen asukkaiden lisäksi. Rautakauppatoimijan arvion mukaan 70 % kaupan asiakkaista on yritysasiakkaita.



Tilastotietojen lähde: Tilastokeskus Ruututietokanta

Vaikutusalueen asukasmäärän ja ostovoiman kehitys vuosina 2020-2030

Oheiseen karttaan on sovitettu edellisen sivun vaikutusalue pääkaupunkiseudun tilastoalueisiin.

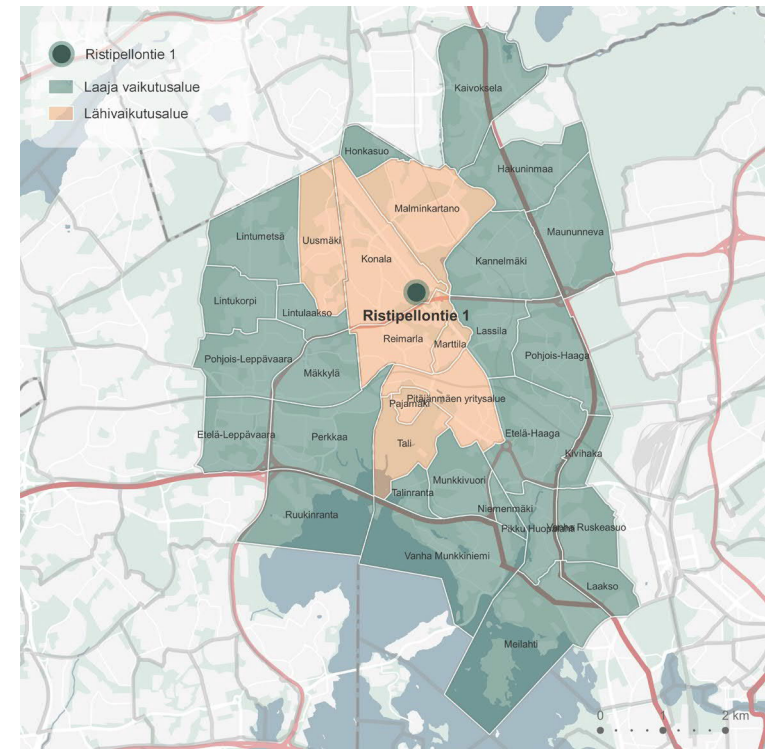
Lähivaikutusalueen asukasmäärä on kaupunkien virallisten ennusteiden mukaan kasvamassa seuraavan 10 vuoden aikana noin 3 000 asukkaalla (+9 %) ja koko vaikutusalueella kasvua on lähes 13 000 asukasta (+8 %).

Alue	Asukasmäärä			Muutos	
	2020	2025	2030	2020-2030	%
Konala	6 352	6 567	7 037	685	11 %
Malminkartano	8 701	8 880	9 340	639	7 %
Marttila	315	307	299	-16	-5 %
Pajamäki	1 884	1 801	1 735	-149	-8 %
Pitäjänmäen yritysalue	3 709	3 899	5 039	1 330	36 %
Reimari	4 989	5 031	4 861	-128	-3 %
Tali	991	954	917	-74	-7 %
Uusmäki	2 898	3 178	3 377	479	17 %
Lähivaikutusalue yht.	29 839	30 617	32 605	2 766	9 %
Laaja vaikutusalue yht.	118 600	122 508	128 207	9 821	8 %
Vaikutusalue yhteensä	148 439	153 125	160 812	12 587	8 %

Väestötietojen lähde: kaupunkien viralliset väestöennusteet (aluesarjat.fi)

Asukkaiden lähinnä tilaa vaativaan erikoiskauppaan suuntautuva ostovoima kasvaa vuoteen 2030 mennessä 111 miljoonalla eurolla koko vaikutusalueella. Tämä on pinta-alassa mitattuna noin 19.000 k-m². Tilaa vievään kauppaan voidaan lukea kuuluvan luokat "vapaa-aika", "tekninen erikoiskauppa", "kodin sisustaminen" ja "rautakauppa". Keskustahakuiseen erikoiskauppa tulee vastaavasti kasvamaan vuoteen 2030 mennessä 55 miljoonalla koko vaikutusalueella. Tähän luokkaan kuuluvat "terveys ja hyvinvointi" ja "muotikauppa".

Konalassa on nykyisin tilaa vaativan kaupan rakennuksia noin 70 000 k-m² ja muun erikoiskaupan sekä päivittäistavarakaupan rakennuksia noin 30 000 k-m².



Vaikutusalueen asukkaiden vähittäiskauppaan suuntautuva ostovoima, milj. euroa (pl. päivittäistavarakauppa)

Ostovoima	Pelkästään keskusta-hakuinen erikoiskauppa			Lähinnä tilaa vaativa erikoiskauppa		
	2020	2030	Kasvu	2020	2030	Kasvu
Lähivaikutusalue	56	68	12	113	136	23
Laaja vaikutusalue	223	267	43	449	536	87
Vaikutusalue yht.	279	334	55	562	672	111

Kaupan ostovoimaluvut (Uudenmaan maakunta 2020):
Tuomas Santasalo Ky 7.5.2021. Ostovoiman kasvuoletus 1 % per vuosi.

Vaikutusalueen asukkaiden ostovoimasta johdettu liiketilan laskennallinen kokonaistarve, k-m² (pl. päivittäistavarakauppa)

Tilatarve, k-m ²	Pelkästään keskusta-hakuinen erikoiskauppa			Lähinnä tilaa vaativa erikoiskauppa		
	2020	2030	Kasvu	2020	2030	Kasvu
Lähivaikutusalue	13 060	15 763	2 704	19 473	23 504	4 031
Laaja vaikutusalue	51 908	61 984	10 075	77 397	92 419	15 023
Vaikutusalue yht.	64 968	77 747	12 779	96 869	115 923	19 054

Käytetty myyntitehokkuus: tiva 5.800 €/k-m², muu erikoiskauppa 4.300 €/k-m² (samat myyntitehot kuin Uudenmaan maakuntakaavan selvityksessä 2018)

Hankkeen sopivuus kaupungin tavoitteisiin ja uusi liiketila suhteessa liiketilatarpeeseen

Helsingin yleiskaavassa sekä Uusimaa 2050 vaihemaakuntakaavassa Konala on merkitty vahvistuvana kaupan keskittymänä. Maakuntakaavan mukaisessa mitoituksessa Konalaa voi sijoittua lähes 200 000 m² uutta kaupan pinta-alaa, mikä tekisi Konalasta yhden pääkaupunkiseudun ja koko Suomen suurimmista kaupan alueista. Täten hankkeen uusien vähittäiskaupan liiketilojen luoma noin 10.000 k-m²:n lisäys on erittäin pieni osuus maakuntakaavassa osoitetusta Konalan koko lisäpotentiaalista.

Nykyisin Konalan alueella voimassa olevat asemakaavat mahdollistavat jonkin verran uutta kaupan rakentamista. Suurin uuden liiketilarakentamisen potentiaali on Konalanportin asemakaava, jossa tilaa vievän kaupan lisärakennusoikeutta on käyttämättä vielä 13 000 k-m².

Nykyisin Konalassa on reilut 100 000 k-m² kaupan rakennuksia, josta noin 70.000 k-m² on tilaa vaativaa kauppaa. Hankkeen liiketilojen tuoma lisäys Konalan nykyiseen kaupan pinta-alaan on noin 10 %. Suurin osa lisäyksestä on vastaavanlaista kauppaa ja palveluita kuin Konalassa jo nykyisin sijaitsee: teknistä rautakauppaa, muuta suurempia tiloja vaativia kauppoja, sekä tämän lisäksi mahdollisesti kuntosali ja lounasravintola. Hanke täydentää ja vahvistaa Konalan nykyistä kaupan tarjontaa.

Hankkeen tuoma pinta-alan lisäys on vähäinen suhteessa Konalan nykyiseen monipuoliseen tarjontaan. Vaikutusalueen asukasmäärän ja ostovoiman kasvu sekä yleiskaavan ja maakuntakaavan tavoitteet puoltavat hankkeen toteuttamista.

Lisäksi seuraavassa taulukossa on kuvattu, minkä osuuden hankkeen liiketilat ottavat arvioidusta vähittäiskaupan liiketilan kokonaistarpeesta vuosien 2020 ja 2030 asukkaiden kokonaisostovoimasta sekä erikseen pelkästä ostovoiman kasvusta johdettuna.

Laskelmassa on oletettu, että kaikki hankkeen kaupan tilat ovat tilaa vaativaa kauppaa.

Tilaa vaativassa kaupassa hanke on vaikutusalueen ostovoimasta vuoden 2030 tilanteessa noin 9 %. Koko vaikutusalueen tilaa vaativan kaupan ostovoiman seuraavan 10 vuoden kasvusta johdetusta tilatarpeesta hanke on noin 50 %. Lisäksi on syytä huomioida, että Konalan nykyiset tilaa vaativan kaupan rakennukset (70.000 k-m²) ovat noin 60 % vuoden 2030 kokonaistilatarpeesta.

Hanke on siis pieni suhteessa koko vaikutusalueen ostovoimaan, vaikkakin laskennallisesti vie suuren osan sen kasvusta. Hanke jättää hyvin tilaa sekä nykyisille myymälöille että muille uusille toimijoille.

Laskelmassa ei ole erikseen huomioitu hankkeen rautakaupan (noin 5.200 k-m²) osalta sitä, että arviolta 70 % sen myynnistä tulee koostumaan yritysasiakkaista. Tämä tulee vähentämään hankkeen merkitystä vaikutusalueen asukkaiden ostovoimapohjaiseen tilatarpeeseen verrattuna.

- Hanke sopii hyvin kaupungin tavoitteisiin alueen kehittämiseksi, ja vahvistaa Konalan asemaa yleiskaavan ja maakuntakaavan mukaisesti.
- Hankkeen tuoma lisäpinta-ala ja -myynti ovat kohtuullisia vaikutusalueen ostovoimaan ja ostovoiman kasvuun nähden.

Hankkeen liiketilan osuus koko vaikutusalueen tilaa vaativan kaupan laskennallisesta kokonaistilatarpeesta, %

Ostovoima	Lähinnä tilaa vaativa erikoiskauppa		
	2020	2030	Kasvu
Vaikutusalue yht.	10%	9%	53 %

Vaikutukset kaupan palveluverkkoon ja ostovoiman suuntautumiseen

Konalan asema kaupan keskittymänä

Konalan kaupallinen tarjonta on monipuolistunut ja kasvanut selvästi viime vuosina. Autokaupan ja ajoneuvoihin liittyviin tuotteisiin ja palveluihin keskittyvästä alueesta on kehittynyt entistä laajempi ja monipuolisempi kaupan alue viimeisen vuosikymmenen aikana. Edelleen moottoriajoneuvoihin liittyvät kaupat ja palvelut ovat vahvasti edustettuina, mutta tarjontaa on lisääntynyt mm. tilaa vievän erikoiskaupan, urheilun ja vapaa-ajan kaupan, halpatavaratalokaupan, päivittäistavara- ja liikuntapalveluiden toimialoilla.

Hanke tukee ja vahvistaa Konalan asemaa nykyisentyypisenä kaupan keskittymänä. Hanke vahvistaa pääosin Konalassa jo nykyisin edustettuja kaupan toimialoja, erityisesti rautakaupan tarjontaa. Saman toimialan myymälöiden keskittäminen vahvistaa yleensä koko alueen vetovoimaa ja lisää asiakasmääriä, joten hankkeella on ainakin pidemmällä aikavälillä muita alueen erikoiskauppoja vahvistava vaikutus.

Konalan kaupan vaikutusalue on tietyillä toimialoilla, kuten rauta- ja autokaupassa, melko laaja. Toisaalta esimerkiksi kauppakeskus Ristikon palvelut houkuttavat asiakkaita pääosin vain lähimmiltä asuinalueilta paikalliskeskustyyppisesti. Suurin osa Konalan teknisen erikoiskaupan asiakkaista saapuu tässä selvityksessä esitetyltä melko tiiviiltä noin 150 000 asukkaan vaikutusalueelta myös tulevaisuudessa. Hanke vahvistaa jonkin verran Konalan vetovoimaa asiointikohteena, ja siten asiointit Konalaa kilpailevien keskittymien kustannuksella voivat jonkin verran kasvaa. Pinta-alan lisäys on kuitenkin sen verran pieni ettei hankkeella ole olennaista vaikutusta pääkaupunkiseudun kaupan kokonaiskuvaan.

Muut kaupan alueet ja kilpailutilanne

Päivittäistavara- ja lähikeskukset

Hanke ei sisällä erillistä päivittäistavara- ja lähikeskusta, joten hankkeella ei ole vaikutusta päivittäistavara- ja lähikeskusten palveluverkkoon.

Hanke ei myöskään kilpaile samoista asiakkaista vaikutusalueen lähipalvelukeskusten kuten kauppakeskus Ristikon tai Malminkartanon keskustan kanssa. Lähipalvelukeskusten tarjonta keskittyy päivittäistavara- ja lähikeskusten lisäksi erityisesti lähiasutusta palveleviin ravintoloihin ja muihin lähipalveluihin.

Lähimmät kauppa- ja kaupunkikeskukset

Hankkeen lähivaikutusalue rajoittavat erityisesti läheiset kauppakeskukset Kaari, Myyrmanni ja Sello, joiden tarjontaan kuuluu osittain samantyyppistä kauppaa kuin Konalassakin. Kaikilla näillä keskuksilla on kuitenkin oma vaikutusalueensa ja vahva markkina-asema lähialueellaan. Lisäksi kauppakeskusten tarjonnan vahvuus on hypermarket- ja supermarketkaupassa sekä monipuolisessa keskustatyyppisen erikoiskaupan tarjonnassa, joita hankkeessa ei ole. Siksi hankkeella ei ole vaikutuksia vaikutusalueella tai sen lähellä sijaitseviin kauppa- ja kaupunkikeskuksiin, vaan ne täydentävät toinen toisiaan.

Tilaa vievän kaupan alueet

Konalan tilaa vievän kaupan tarjonta ei ole yhtä monipuolista kuin ympäröivillä suurilla kaupan alueilla, kuten Tammisto-Pakkala, Petikko-Varisto ja Roihupelto. Hankkeen tuoma pinta-alan lisäys on sen verran pieni, ettei se yksinään vaikuta pääkaupunkiseudun tilaa vaativan kaupan keskittymien kilpailu-tilanteeseen. Hanke lisää kuitenkin Konalan vetovoimaa, ja saattaa houkuttaa alueelle muitakin uusia kaupan hankkeita ja toimijoita. Siten Konalasta voi pidemmällä aikavälillä muodostua entistä vahvempi kilpailija muille kaupan alueille. Pääkaupunkiseudun voimakas asukasmäärän ja ostovoiman kasvu kuitenkin mahdollistaa Konalan tarjonnan merkittävänkin lisäyksen ilman, että se uhkaisi olemassa olevien kaupan alueiden toimintaedellytyksiä.

→ Hanke vahvistaa Konalan asemaa kaupan keskittymänä, mutta sillä on vain vähäisiä vaikutuksia ympäröivään kaupan palveluverkkoon ja ostovoiman suuntautumiseen.

Vaikutuksen kaupan palveluiden saavutettavuuteen sekä alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaupan palveluiden saavutettavuus

On erittäin epätodennäköistä, että mikään vaikutusalueella oleva nykyinen myymälä joutuu lopettamaan hankkeen tuoman kilpailuvaikutuksen vuoksi. Siksi kaupan palveluiden saavutettavuus ei heikkene millään alueella. On kuitenkin mahdollista, että uudisrakennuksen B liiketiloihin siirtyy yksittäinen myymälä joltain muulta alueelta. Tämä on kuitenkin normaalia kauppojen sijainnissa tapahtuvaa muutosta, eikä sillä ole olennaista muutosta minkään alueen palveluiden saavutettavuuteen.

Konalan lähialueella asukasmäärät ovat selvässä kasvussa. Siten Konalan monipuolistuva kaupan tarjonta parantaa kasvavan lähialueen asukkaiden palveluiden saavutettavuutta ja siten vähentää asiointitarvetta kauempana sijaitseviin kaupan keskittymiin.

Myös alueella työssäkäyvien on helppo asioida kohteessa, ja erityisesti parantuvat liikunta- ja ravintolapalvelut ovat työntekijöille tärkeitä.

Konalan myymälöissä on perinteisesti asioitu pääosin autolla, mutta kasvavan lähiasutuksen myötä asiointi myös kävellen ja polkupyörällä on lisääntynyt. Alueelle on myös hyvät joukkoliikenneyhteydet. Hanke on melko hyvin saavutettavissa kaikilla liikennemuodoilla.

→ **Hankkeella ei ole negatiivisia vaikutuksia kaupan palveluiden saavutettavuuteen.**

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Konalan kaupan alue on levittäytynyt melko laajalle vyöhykkeelle Vihdintien varrelle. Hanke sijaitsee näkyvällä paikalla Konalan kaupan alueen reunalla. Samalla kaupan alueella sijaitsevat jo nykyisin vieressä mm. Autokeskus ja lähellä kauppakeskus Ristikko sekä mm. Vianor, Lidl, Motonet ja IKH. Siten hanke vahvistaa ja tiivistää Konalan keskeisimmän kaupan alueen vetovoimaa ja roolia kaupan monipuolisena keskittymänä.

Hanke lisää Konalan työpaikkamääriä ja muuttaa nykyisen teollisuusrakennuksen aktiivisemmaksi liikerakennukseksi. Näin rakennuksen tuleva käyttötarkoitus soveltuu nykyistä paremmin osaksi ympäröivää ja kehittyvää kaupan, toimitilojen ja lähikeskustan aluetta.

→ **Hanke täydentää ja tiivistää hyvin Konalan nykyistä työpaikka- ja kaupan aluetta.**

Yhteenvedo ja johtopäätökset

Hanke ja kaavatilanne

Hankkeessa vanha teollisuusrakennus muutetaan rautakaupan käyttöön ja viereen rakennetaan uusi liike- ja toimitilarakennus. Hankkeen myötä Konalan vähittäiskaupan liiketilojen määrä lisääntyy noin 10.000 kerrosneliöllä. Noin puolet pinta-alasta on rautakauppaa. Kaupan tilojen lisäksi uudishanke sisältää myös mahdollisesti kuntosalin, ravintola ja toimistotiloja.

Nykyinen asemakaava ei salli suunnitellun mukaista vähittäiskauppaa.

Helsingin yleiskaavassa ja Uusimaa 2050 vaihemaakuntakaavassa Konalalle on esitetty nykyisestä vahvistuvaa asemaa kaupan keskittymänä. Sekä yleiskaava että maakuntakaava sallivat hankkeen.

Kaupallinen tarjonta, kilpailutilanne ja vaikutusalue

Yhteensä Konalassa on nykyisin yli 100 000 k-m² kaupan rakennuksia, ja tarjonnassa korostuvat perinteisten autokauppojen ja ajoneuvoihin liittyvien myymälöiden ja palveluiden lisäksi päivittäistavarakauppa, halpatavaratalokauppa, rakennustarvikkeet, urheiluvarustekaupat sekä monet muut yksittäiset erikoiskaupat ja palvelut.

Hankkeen ja koko Konalan nykyisen kaupan tarjonnan vaikutusalue muodostuu kilpailussa muiden kaupan keskittymien ja erityisesti tilaa vievän kaupan sijaintipaikkojen kanssa.

Lähivaikutusalueella on nykyisin asukkaita noin 27 000 ja työpaikkoja 29 000. Koko vaikutusalueella asukkaita on 151 000 ja työpaikkoja 80 000. Vaikutusalueen väkimäärä ja siten myös ostovoima ovat selvässä kasvussa tulevaisuudessa.

Kaupalliset vaikutukset

Hanke sopii hyvin kaupungin tavoitteisiin alueen kehittämiseksi, ja vahvistaa Konalan asemaa yleiskaavan ja maakuntakaavan mukaisesti. Hankkeen tuoma kaupan lisäpinta-ala ja -myynti ovat pieniä Konalan nykyiseen monipuoliseen tarjontaan, vaikutusalueen ostovoimaan ja ostovoiman kasvuun nähden, joten kokonaisuudessaan kaupalliset vaikutukset ovat vähäisiä.

Hanke tukee ja vahvistaa Konalan asemaa nykyisentyyppisenä monipuolisena kaupan keskittymänä, mutta sillä on vain vähäisiä vaikutuksia kaupan palveluverkkoon ja ostovoiman suuntautumiseen. Hanke vahvistaa pääosin Konalassa jo nykyisin edustettuja kaupan toimialoja, erityisesti rautakaupan tarjontaa.

Hankkeella ei ole vaikutuksia vaikutusalueella tai sen lähellä sijaitseviin lähipalvelu-, kauppa- ja kaupunkikeskuksiin, vaan ne täydentävät toinen toisiaan.

Hanke lisää Konalan vetovoimaa tilaa vaativan kaupan keskittymänä, ja saattaa houkuttaa alueelle muitakin uusia kaupan hankkeita ja toimijoita. Siten Konalasta voi pidemmällä aikavälillä muodostua entistä vahvempi kilpailija muille tilaa vaativan kaupan alueille. Pääkaupunkiseudun vahva asukasmäärän ja ostovoiman kasvu kuitenkin mahdollistavat Konalan tarjonnan merkittävän lisäyksen ilman, että se uhkaa olemassa olevien kaupan alueiden toimintaedellytyksiä.

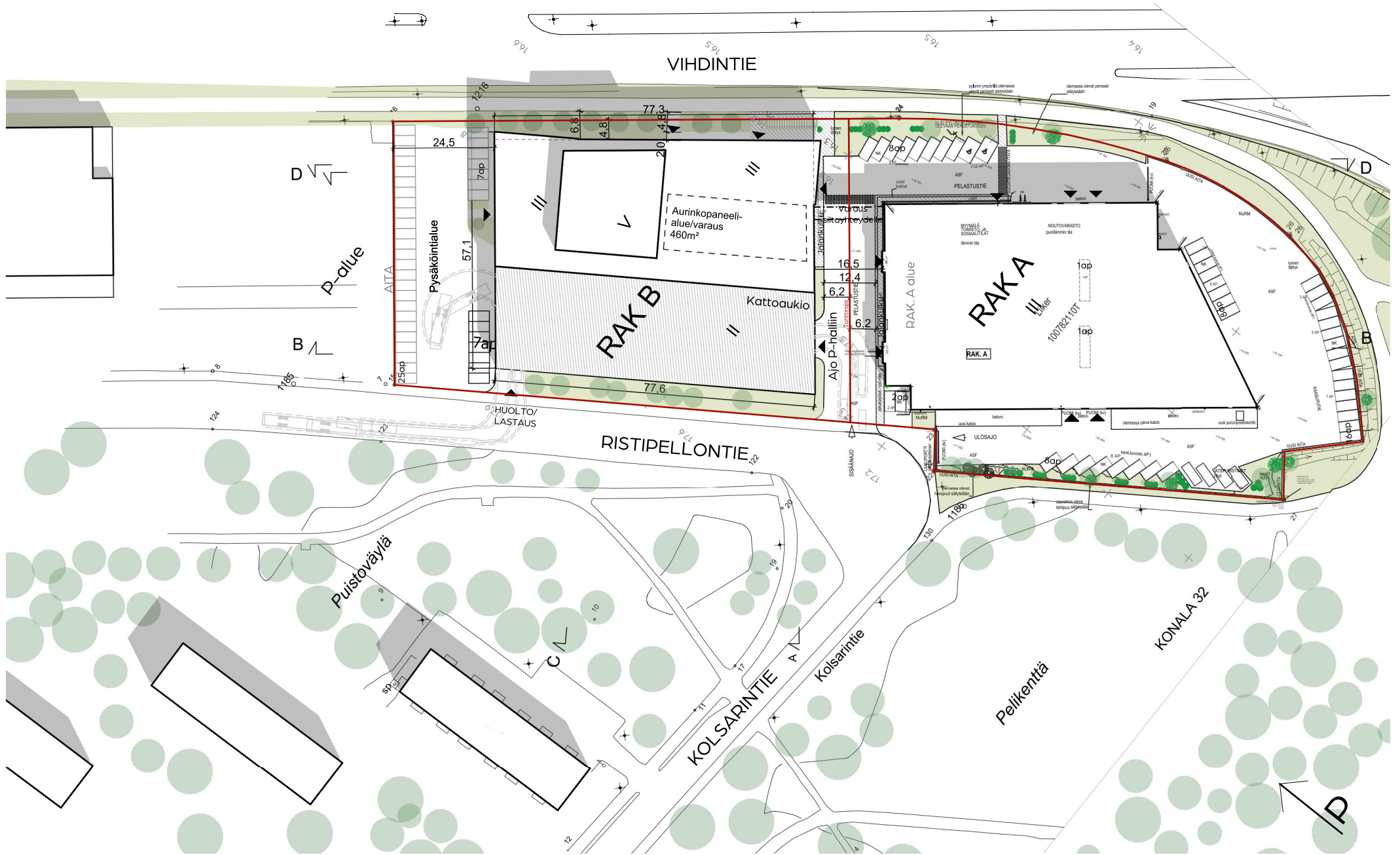
Hankkeella ei ole negatiivisia vaikutuksia kaupan palveluiden saavutettavuuteen. Hankkeen saavutettavuus on melko hyvä kaikilla liikennevälineillä, ja hanke vähentää osaltaan myös kasvavan lähiasujaimiston tarvetta asiointiin kauempana sijaitseviin kaupan keskittymiin.

Hanke täydentää hyvin Konalan nykyistä työpaikka- ja kaupan aluetta. Konalan kaupan alue on levittäytynyt melko laajalle vyöhykkeelle Vihdintien varrelle, ja hanke vahvistaa sekä tiivistää Konalan kaupan alueen vetovoimaa ja roolia kaupan monipuolisena keskittymänä.

Ristipellontie 1B

Viitesuunnitelma

01.11.2022



Asemapiirros 1:1200 (A4)

Laskelmat

Kerrosala	
RAK. A	4 895 kem
RAK. B	8 155 kem
Yht	13 050 kem

pysäköinti (RAK B) 3 257m²

väestönsuoja 1% kem (RAK B + RAK A) 130m²

Autopaikat
tarve (1/100 m²) 130ap

RAK. A alue	
pihapaikat (oma tontti)	27 ap
pihapaikat (VP-alue)	16 ap
noutovarastopaikka	2 ap
	45 ap

RAK. B alue	
sisäpaikat (P-laitos)	90 ap
pihapaikat (liittymävaraus)	39 ap
	129 ap
Yht	174 ap

A-rakennusta palvelevia autopaikkoja tontilla ennen B-rakennuksen rakentamista on 18kpl. Näiden ehdotetaan sijoittuvan pysäköintihallin ensimmäiseen kerrokseen, nk. lastauspysäköinti.

Pysäköintipaikkamäärä (135ap) koko tontin osalta (ilman liittymävarausalueen pysäköintiä) täyttää normin 1/100m² liittymän käyttöönoton jälkeen.

Rakennusoikeus tontilla ennen kaavamuutosta 15 959 m²

Polkupyöräpaikat
tarve (1/500 m²) 26pp

RAK B laskelmat

Bruttoala	
Kerros	Bruttoala
1. Kerros	4 508
2. Kerros	4 541
3. Kerros	2 640
4. Kerros	618
5. Kerros	618
Yht.	12 925 m²

Kerrosala	
Kerros	Kerrostasoala
1. Kerros	2 485
2. Kerros	2 555
3. Kerros	2 550
4. Kerros	565
Yht.	8 155 m²

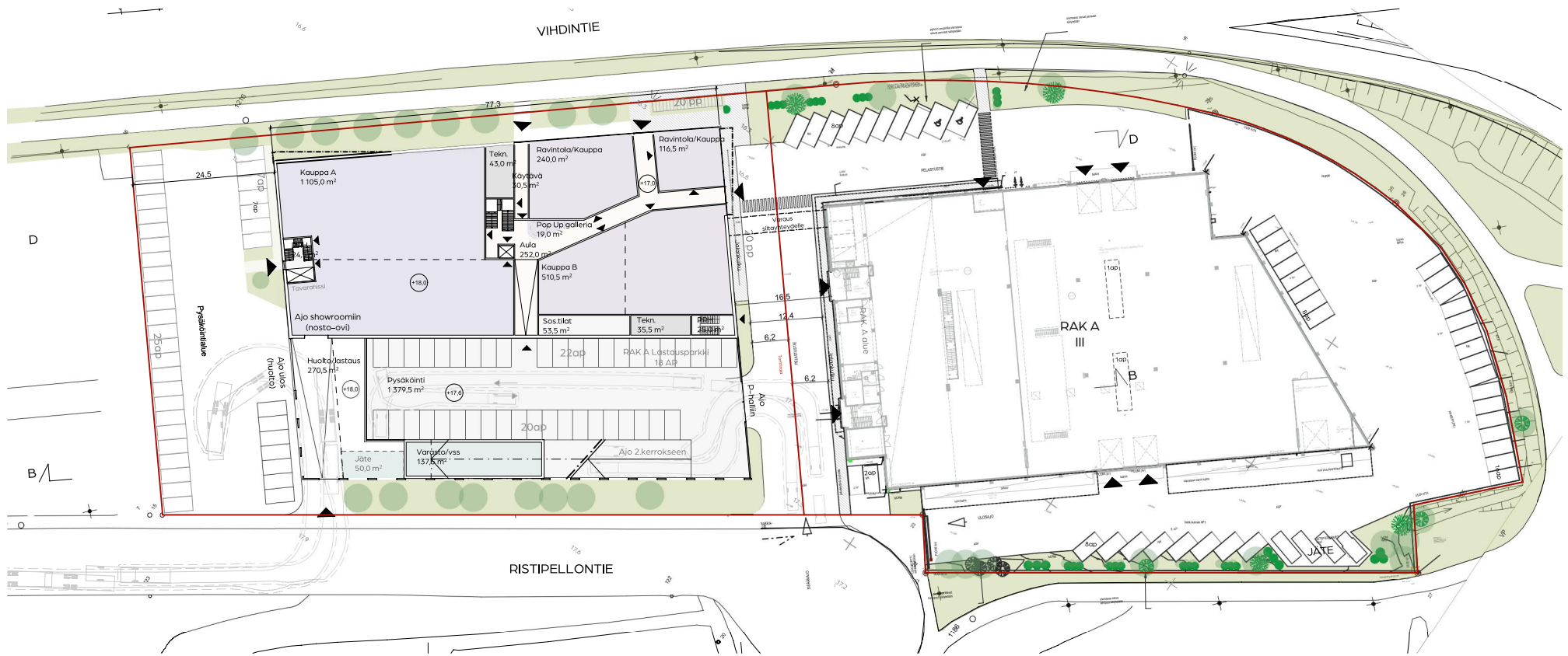
HUOM.
Kerrosalasta vähennetty tekniset tilat, joiden laajuus suuntaa-antava. Kerrosalasta ei ole vähennetty porrashuoneita. Ulkoseinién paksuus mallissa 0,5m, josta kerrosalalaskelmassa vähennetty 0,24m.

Pysäköinti		
Kerros	Tila	Pinta-ala
1. Kerros	Pysäköinti	1 379
2. Kerros	Pysäköinti	1 878
	Yht.	3 257 m²

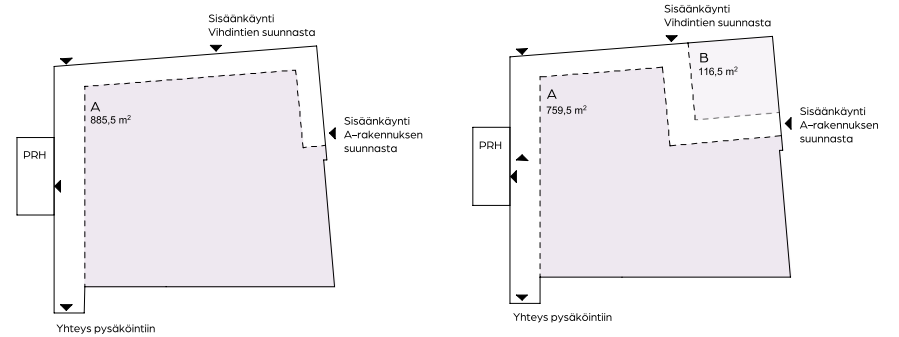
Huoneala ja vuokrattava huoneala		
Kerros	Tila	Huoneala
1. Kerros	Kauppa A	1 105
1. Kerros	Kauppa B	510
1. Kerros	Pop Up galleria	19
1. Kerros	Ravintola/Kauppa	117
1. Kerros	Ravintola/Kauppa	240
1. Kerros	Sos.tilat	54
1. Kerros	Varasto/vss	137
2. Kerros	Kauppa A	1 164
2. Kerros	Kauppa C	449
2. Kerros	Kauppa C	513
2. Kerros	Sos.tilat	70
3. Kerros	Aputilat	31
3. Kerros	Liikuntatila	1 095
3. Kerros	Toimisto	1 113
4. Kerros	Toimisto	491
	Vuokrattavat tilat	7 108 m²
1. Kerros	Aula	252
1. Kerros	Käytävä	31
1. Kerros	PRH	25
1. Kerros	PRH	25
2. Kerros	Aula	170
2. Kerros	PRH	25
2. Kerros	PRH	26
2. Kerros	PRH	43
2. Kerros	Silta	51
3. Kerros	Aula	130
3. Kerros	PRH	25
3. Kerros	PRH	25
3. Kerros	PRH	43
4. Kerros	PRH	39
5. Kerros	PRH	25
	Liikennetilat	935 m²
1. Kerros	Huolto/lastaus	270
1. Kerros	Jäte	50
	Muut	320 m²
1. Kerros	Tekn.	35
1. Kerros	Tekn.	43
2. Kerros	Tekn.	10
2. Kerros	Tekn.	19
3. Kerros	Tekn.	18
3. Kerros	Tekn.	19
4. Kerros	Tekn.	28
5. Kerros	IVKH	542
	Tekniset tilat	714 m²
	Huoneala yhteensä	9 077 m²

HUOM. Vuokrattavan huonealan laajuuteen vaikuttaa mm. kantavien rakennusosien ja teknisten tilojen laajuudet.





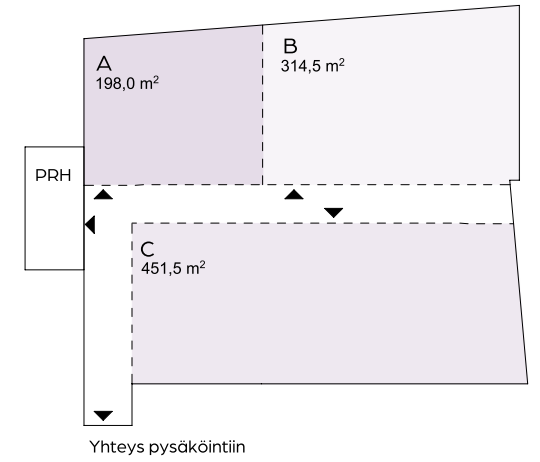
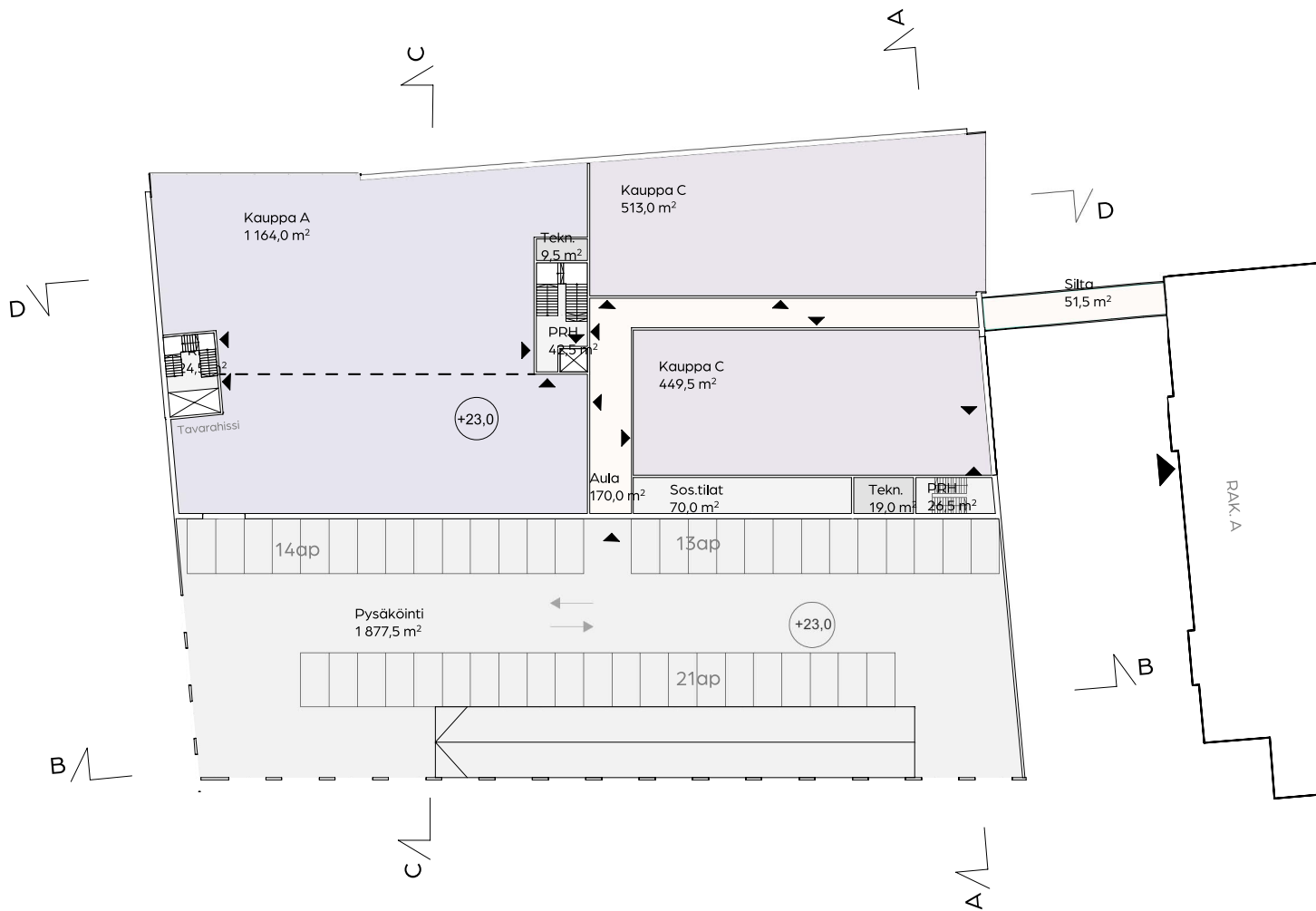
0 m 5 15 30 m



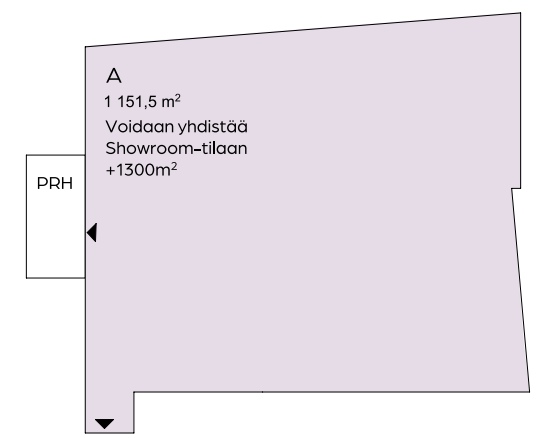
Tilakaavio 1. krs

Yksi käyttäjä retail-alueella
Sisäyhteys A-rakennuksen suuntaan säilytetään

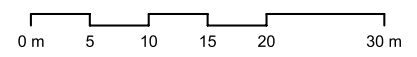
Kaksi käyttäjää retail-alueella
Sisäyhteys A-rakennuksen suuntaan säilytetään

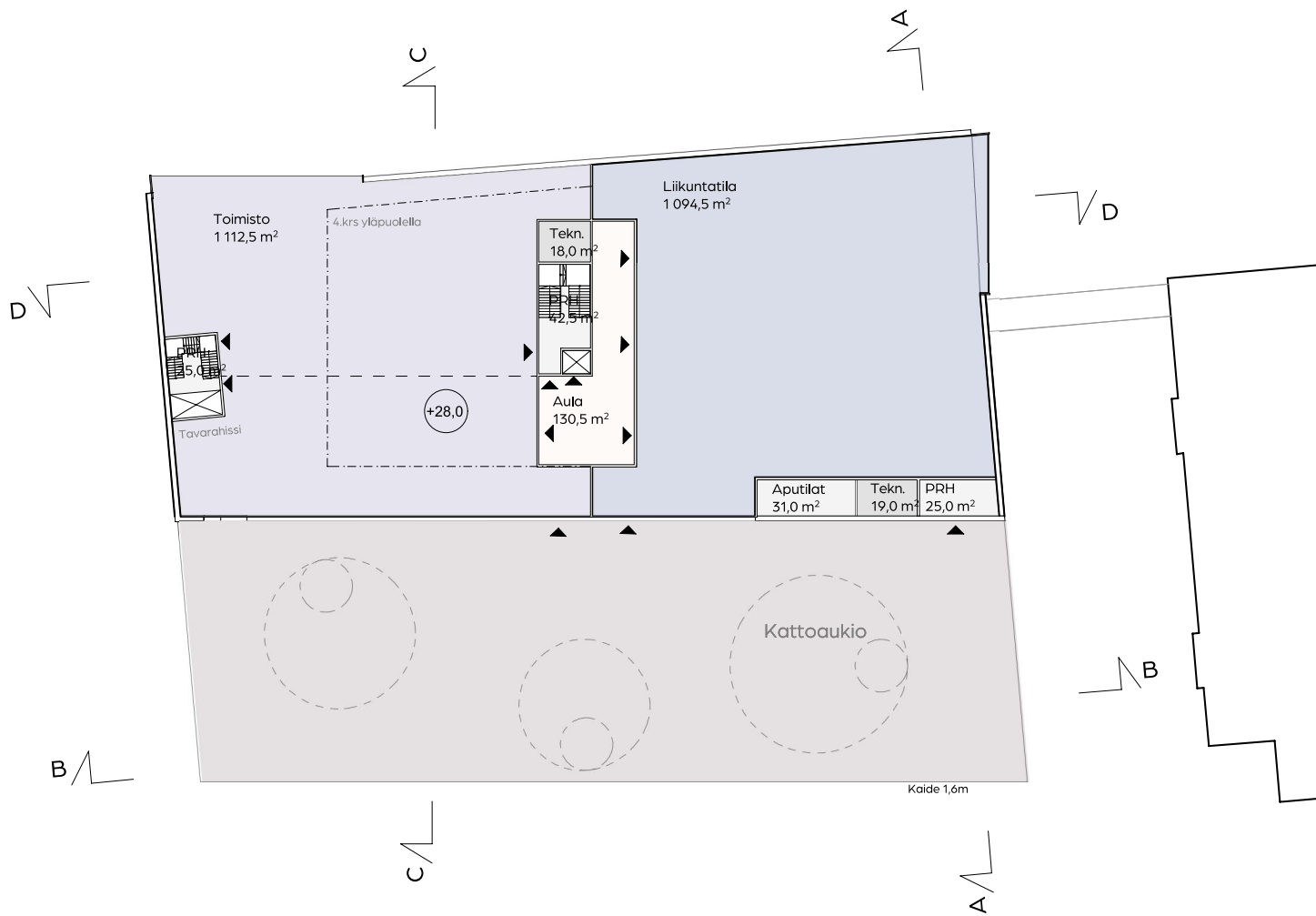


Kolme käyttäjää retail-alueella

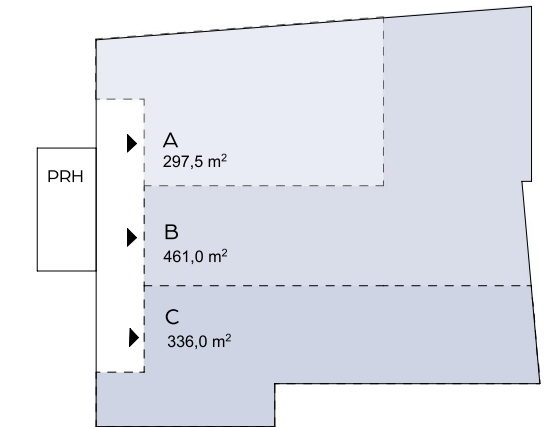


Yksi käyttäjä retail-alueella

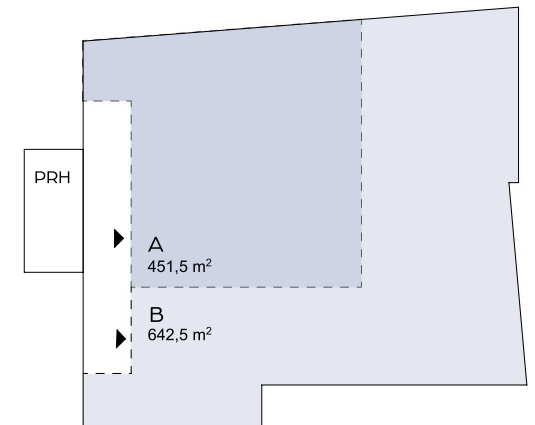




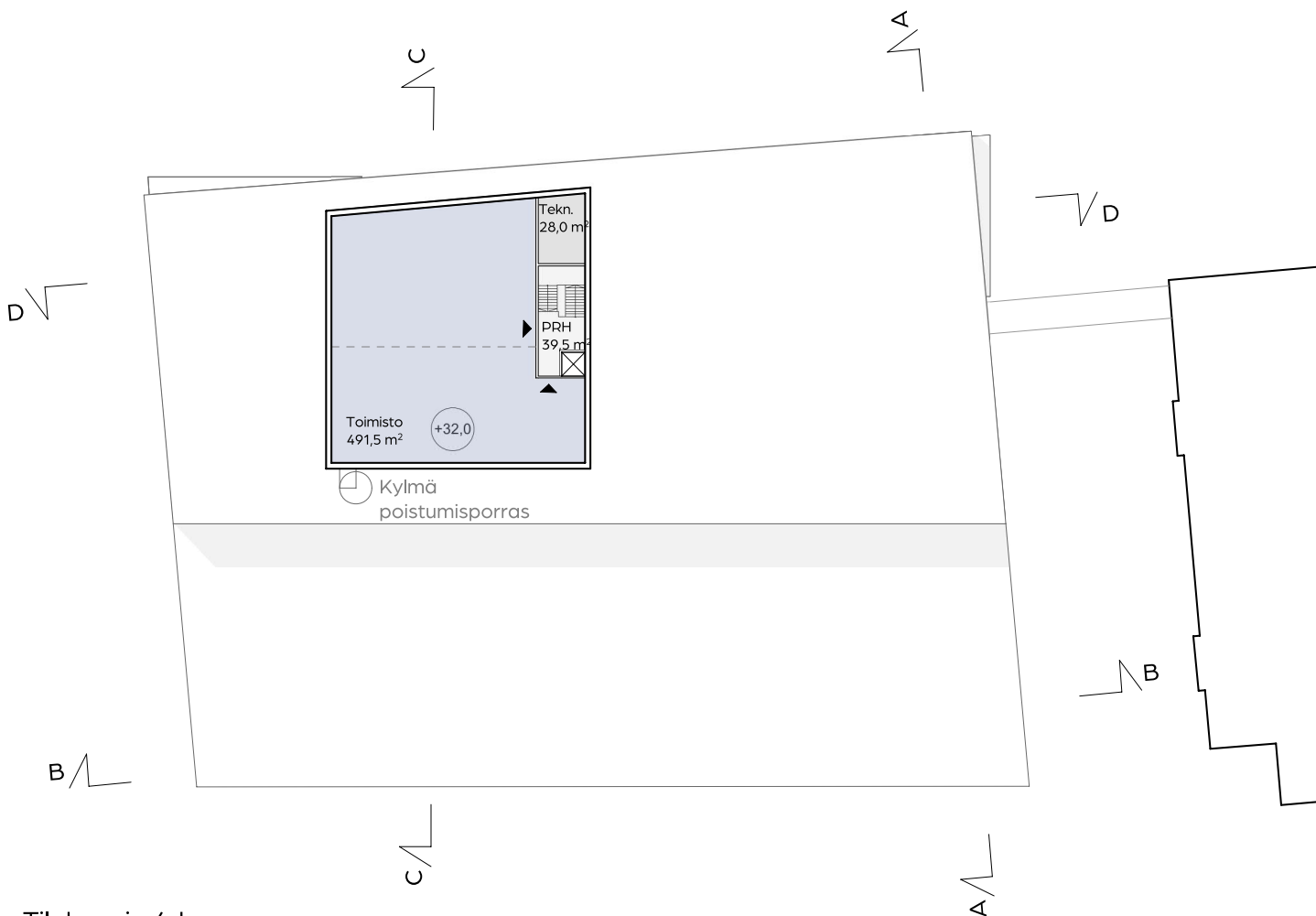
Tilakaavio 3. krs



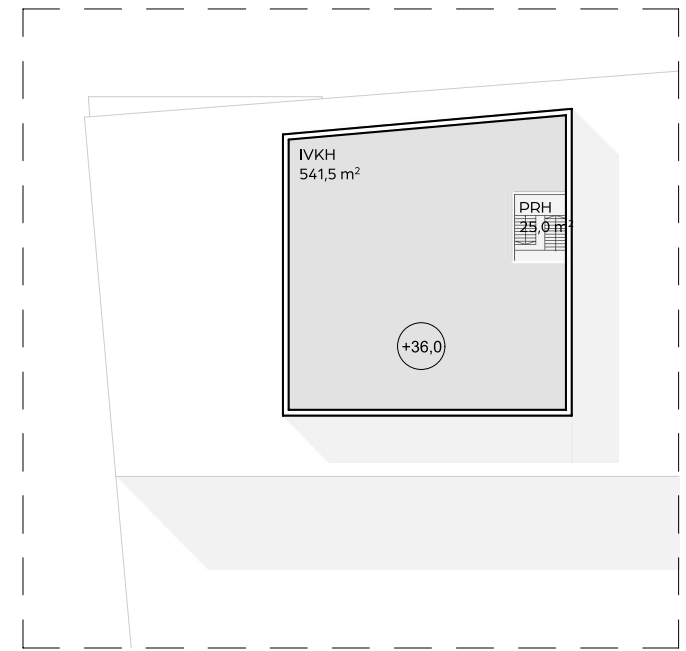
Kolme käyttäjää



Kaksi käyttäjää



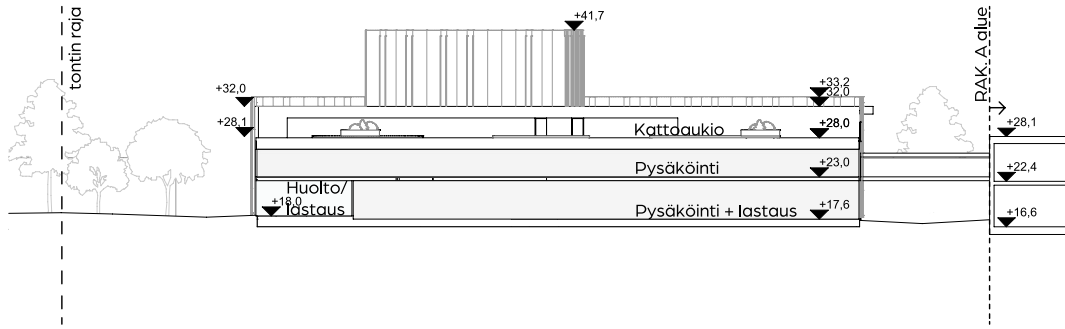
Tilakaavio 4. krs



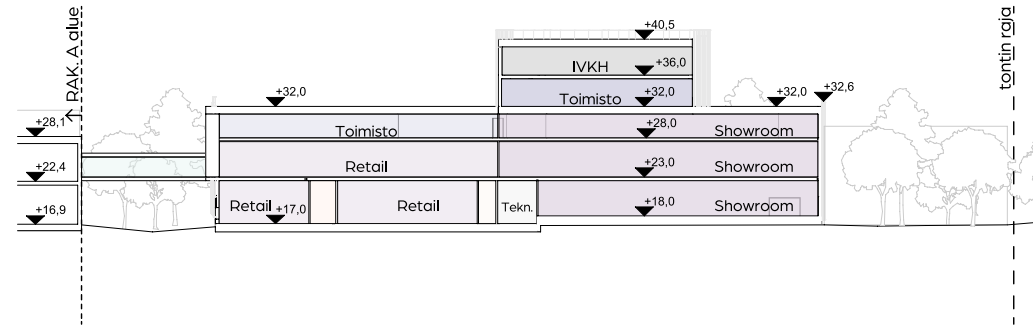
Tilakaavio 5. krs



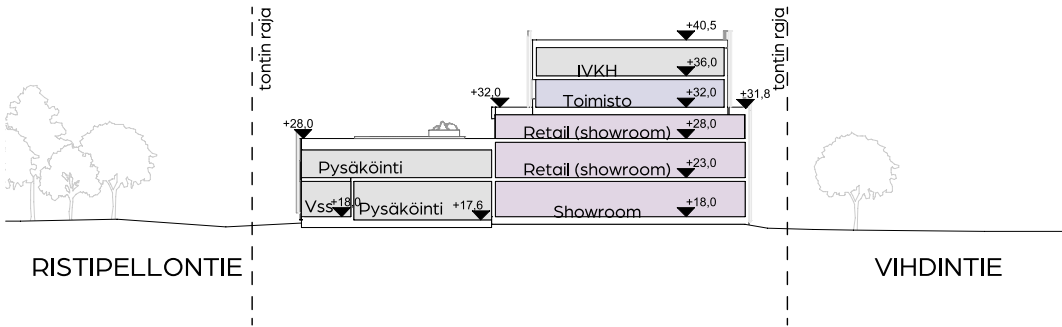
leikkaus A-A



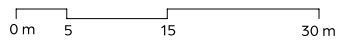
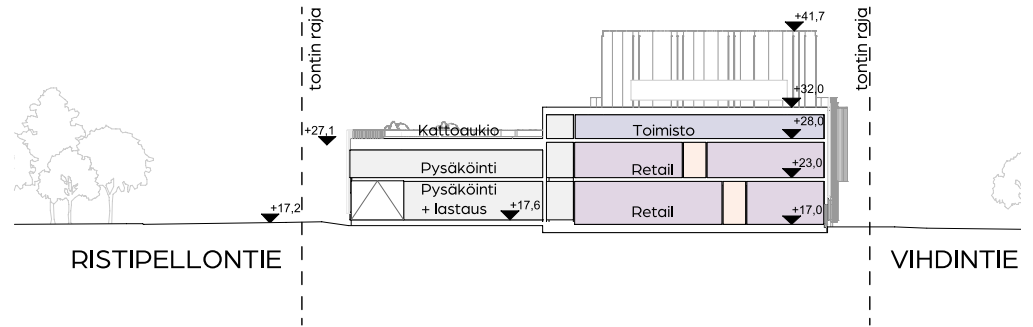
leikkaus B-B

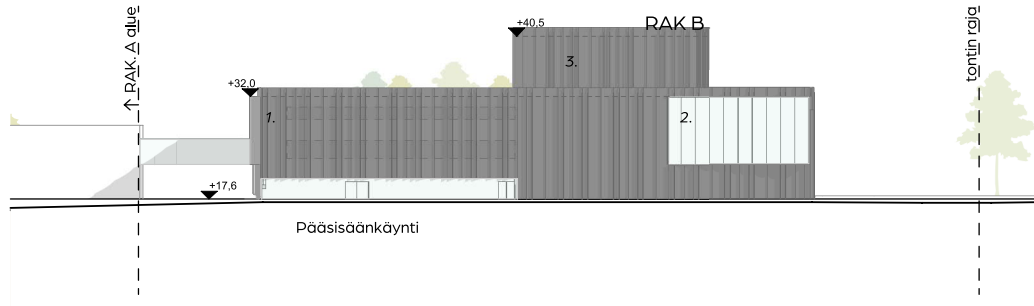


leikkaus C-C

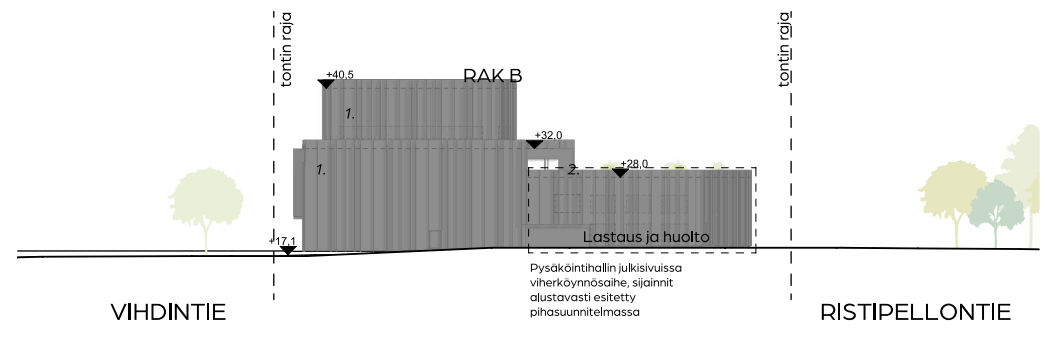


leikkaus D-D

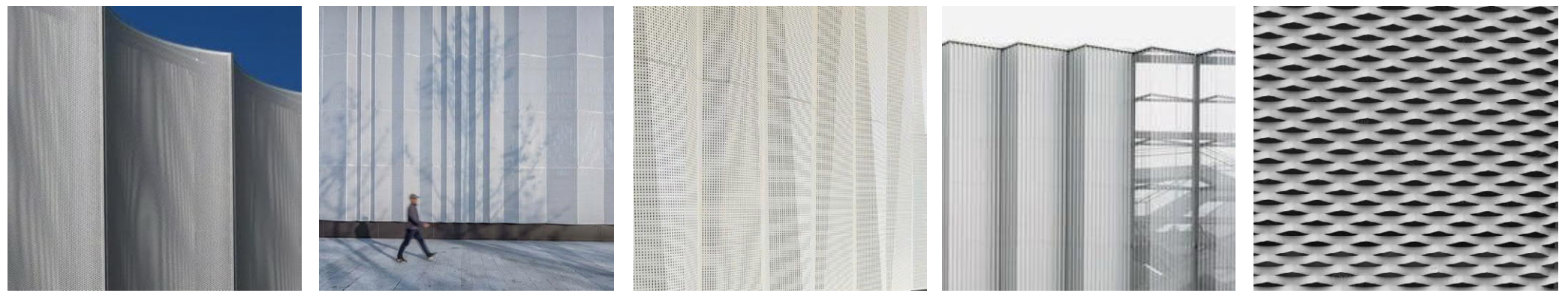


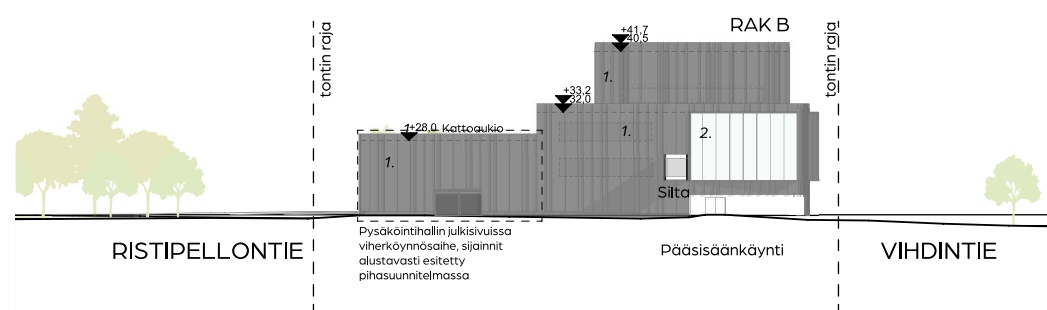
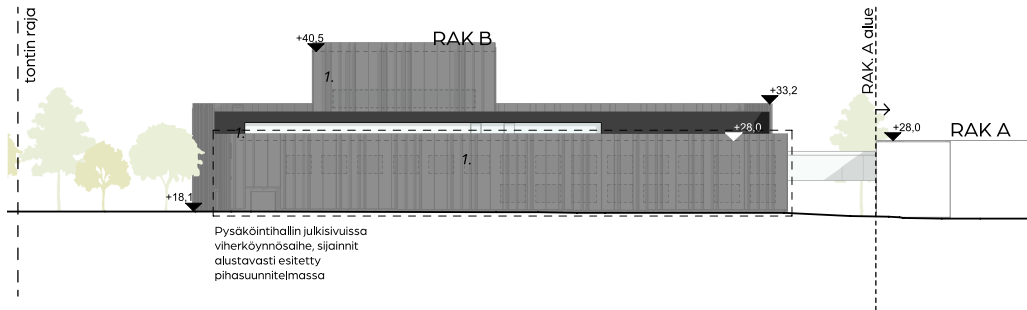


1. Perforoitu tai verkkopintainen metallijulkisivu, taustalla elementtipinta ja ikkuna-aukotus tarpeen mukaan.
2. Lasijulkisivu, mainospinta
3. Valaistu/korostettu julkisivun osa, mainospinta



Julkisivu- ja materiaalireferenssejä



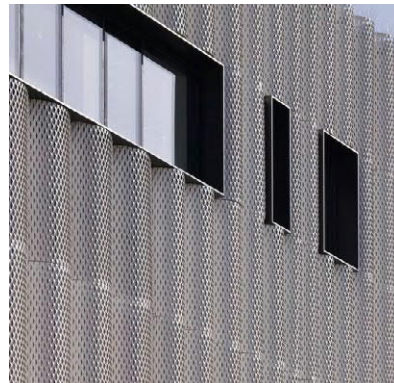
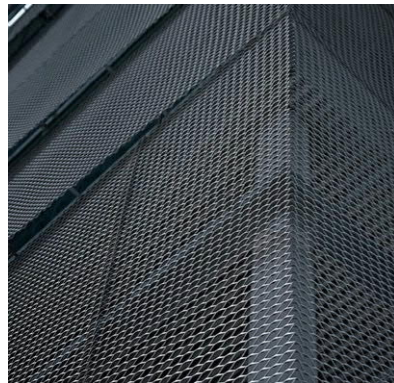
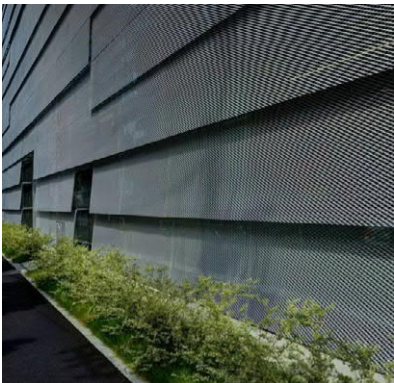


1. Perforoitu tai verkkopintainen metallijulkisivu, taustalla elementtipinta ja ikkuna-aukotus tarpeen mukaan.

2. Lasijulkisivu, mainospinta

3. Valaistu/korostettu julkisivun osa, mainospinta

Julkisivu- ja materiaalireferenssejä





Vihdintie



TOIMINTA:	1. krs:	1,5 krs:	2. krs:	3. krs:	YHT.
MYYMÄLÄ	1 338,0 m ²		694,0 m ²		2 032,0 m ²
NOUTOVARASTO	2 211,5 m ²				2 211,5 m ²
PESUPAIKKA / SAHAUSPALVELU	118,5 m ²				118,5 m ²
LIIKENNETILAT	77,0 m ²	112,0 m ²	59,0 m ²	29,5 m ²	277,5 m ²
TEKNISET TILAT JA KUILUT	29,0 m ²	11,5 m ²	11,0 m ²	200,5 m ²	252,0 m ²
VARASTO- JA SIIVOUSTILAT	68,0 m ²		36,5 m ²		104,5 m ²
TOIMISTO			89,5 m ²		89,5 m ²
SOSIAALI- JA TAUKOTILAT		79,0 m ²			79,0 m ²
YHT. huomi! ei sisällä rakennuksen ulkopuolisia pilareita	3 842,0 m ²	202,5 m ²	890,0 m ²	230,0 m ²	5 164,5 m ²

vrt. rak A kerrosala 5177 m²

TOIMINTOJEN LAAJUUDET / kem² (osuudet kerrosalasta)



WASAPLAN OY
PL 171, 65101 VAASA
65300 VAASA
www.wasaplan.fi

Minna Tynynismaa, RA, FISE ARK 1626
p. +358 50 374 4455
s. minna.tynynismaa@wasaplan.fi

- KAIKKI TÄMÄN KOHTEEN SUUNNITELMAT OVAT WASAGROUP OY:N OMAISUUTTA. SUUNNITELMIEN KÄYTTÄMINEN, KOPIOINTI JA ESITTÄMINEN ILMAN WASAGROUP OY:N LUPAON KIELLETTY -

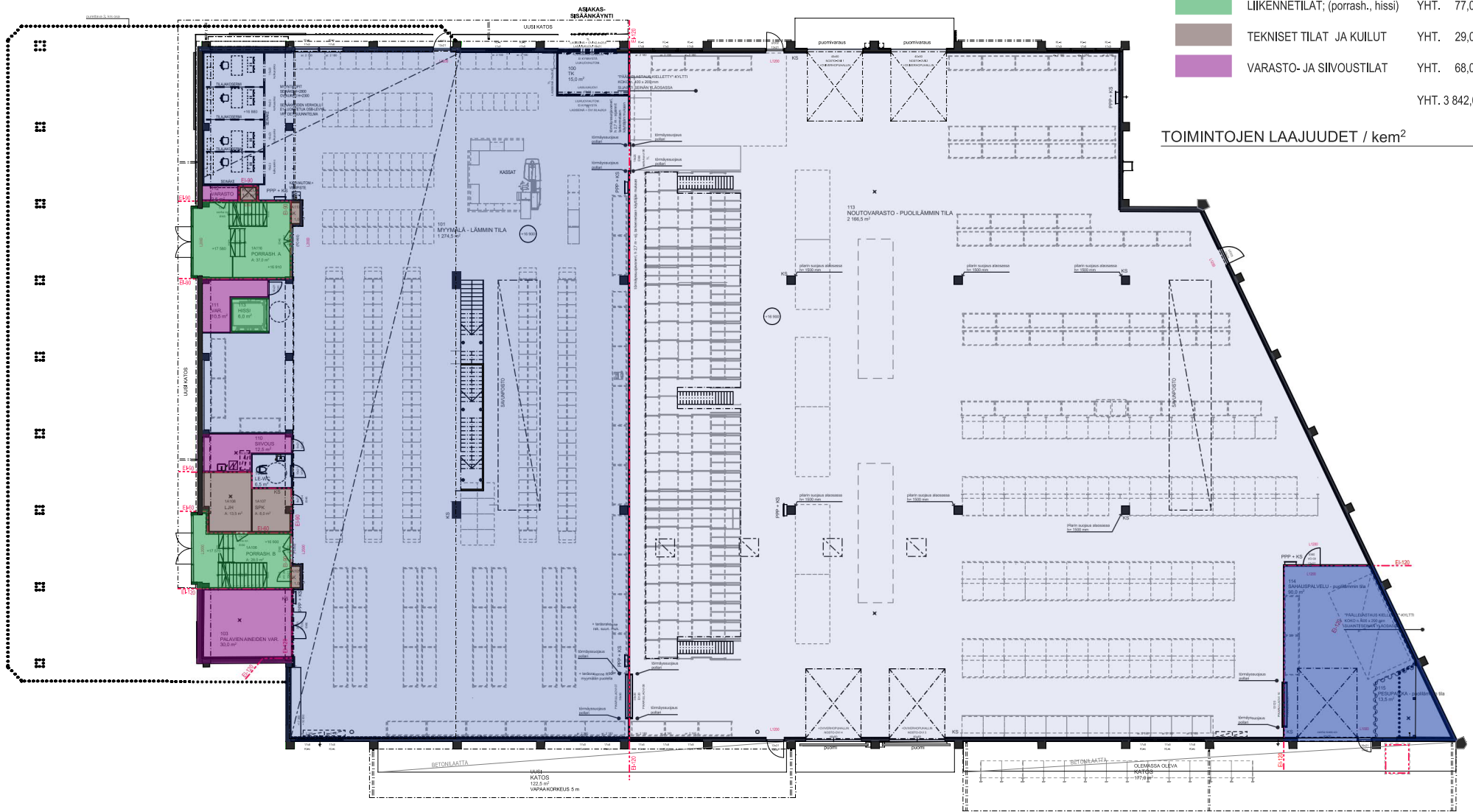
KIINTEISTÖ OY RISTIPELLONTIE 1
ASEMAPIIRUSTUS

VERSIO: A4
LUONTI PVM: 31.10.2022
TULOSTUS PVM: 31.10.2022

1. krs:

	MYYMÄLÄ	YHT. 1 338,0 m ²
	NOUTOVARASTO	YHT. 2 211,5 m ²
	PESUPAIKKA / SAHAUSPALVELU	YHT. 118,5 m ²
	LIIKENNETILAT; (porrash., hissi)	YHT. 77,0 m ²
	TEKNISET TILAT JA KUILUT	YHT. 29,0 m ²
	VARASTO- JA SIIVOUSTILAT	YHT. 68,0 m ²
		YHT. 3 842,0 m ²

TOIMINTOJEN LAAJUUDET / kem²



A-RAKENNUS

1. KERROS

1:400



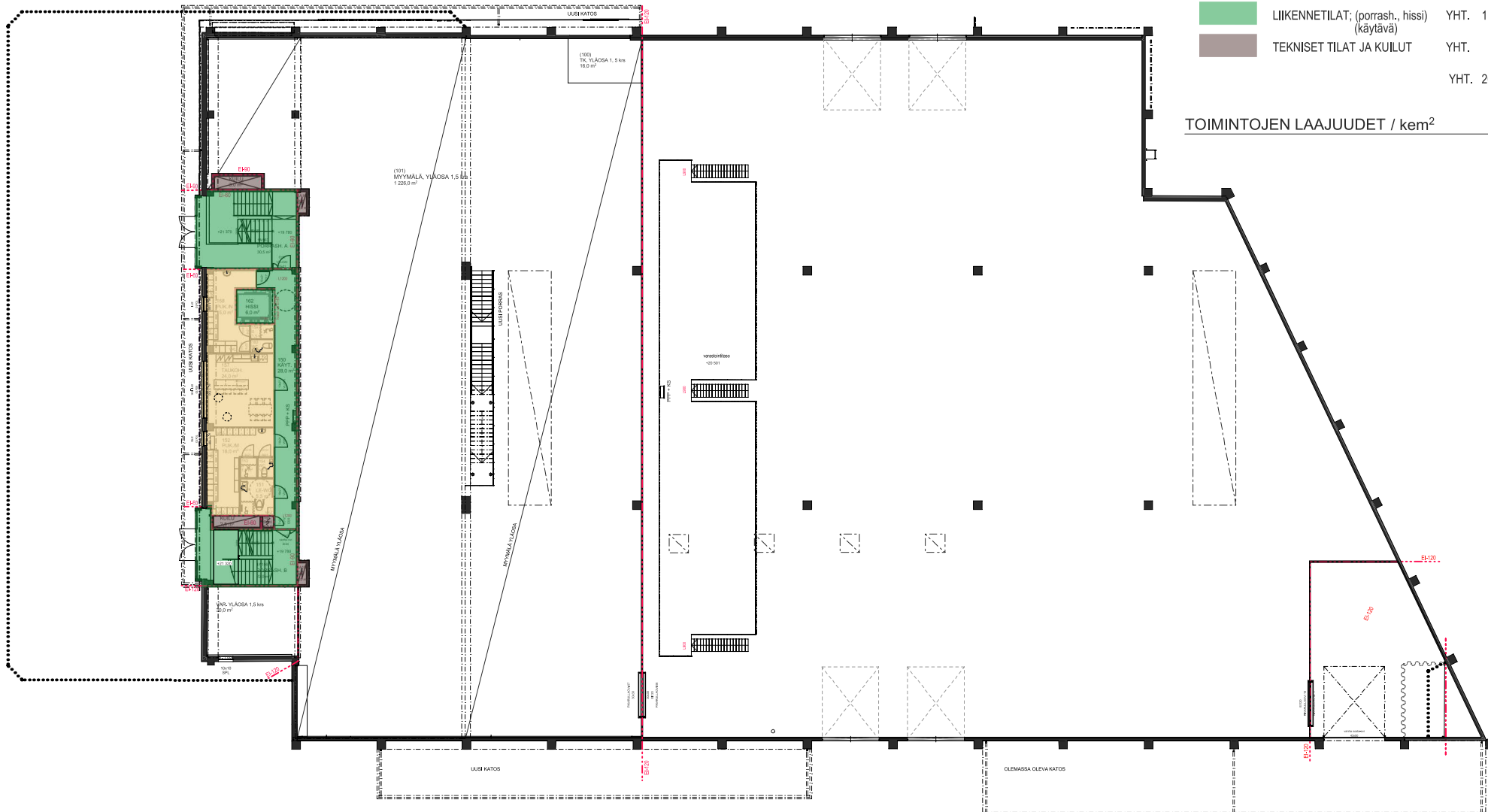
WASAPLAN OY
PL 171, 65101 VAASA
65300 VAASA
www.wasaplan.fi

Minna Tynynmaa, RA, FISE ARK 1626
p. +358 50 374 4455
s. minna.tynynmaa@wasaplan.fi

- KAIKKI TÄMÄN KOHTEEN SUUNNITELMAT OVAT WASAGROUP OY:N OMAISUUTTA. SUUNNITELMIEN KÄYTTÄMINEN, KOPIOINTI JA ESITTÄMINEN ILMAN WASAGROUP OY:N LUPAA ON KIELLETTY -

KIINTEISTÖ OY RISTIPELLONTIE 1
POHJAPIIRUSTUS 1. krs

VERSIO: A4
LUONTI PVM: 31.10.2022
TULOSTUS PVM: 31.10.2022



1.5 krs:

	SOSIAALI- JA TAUKOTILAT	YHT. 79,0 m ²
	LIIKENNETILAT; (porrash., hissi) (käytävä)	YHT. 112,0 m ²
	TEKNISET TILAT JA KUILUT	YHT. 11,5 m ²
		YHT. 202,5 m ²

TOIMINTOJEN LAAJUUKSET / kem²

A-RAKENNUS

1,5. KERROS

1:400



WASAPLAN OY
PL 171, 65101 VAASA
65300 VAASA
www.wasaplan.fi






Minna Tynysmaa, RA, FISE ARK 1626
p. +358 50 374 4455
s. minna.tynysmaa@wasaplan.fi

- KAIKKI TÄMÄN KOHTEEN SUUNNITELMAT OVAT WASAGROUP OY:N OMAISUUTTA. SUUNNITELMIEN KÄYTTÄMINEN, KOPIOINTI JA ESITTÄMINEN ILMAN WASAGROUP OY:N LUPAA ON KIELLETTY -

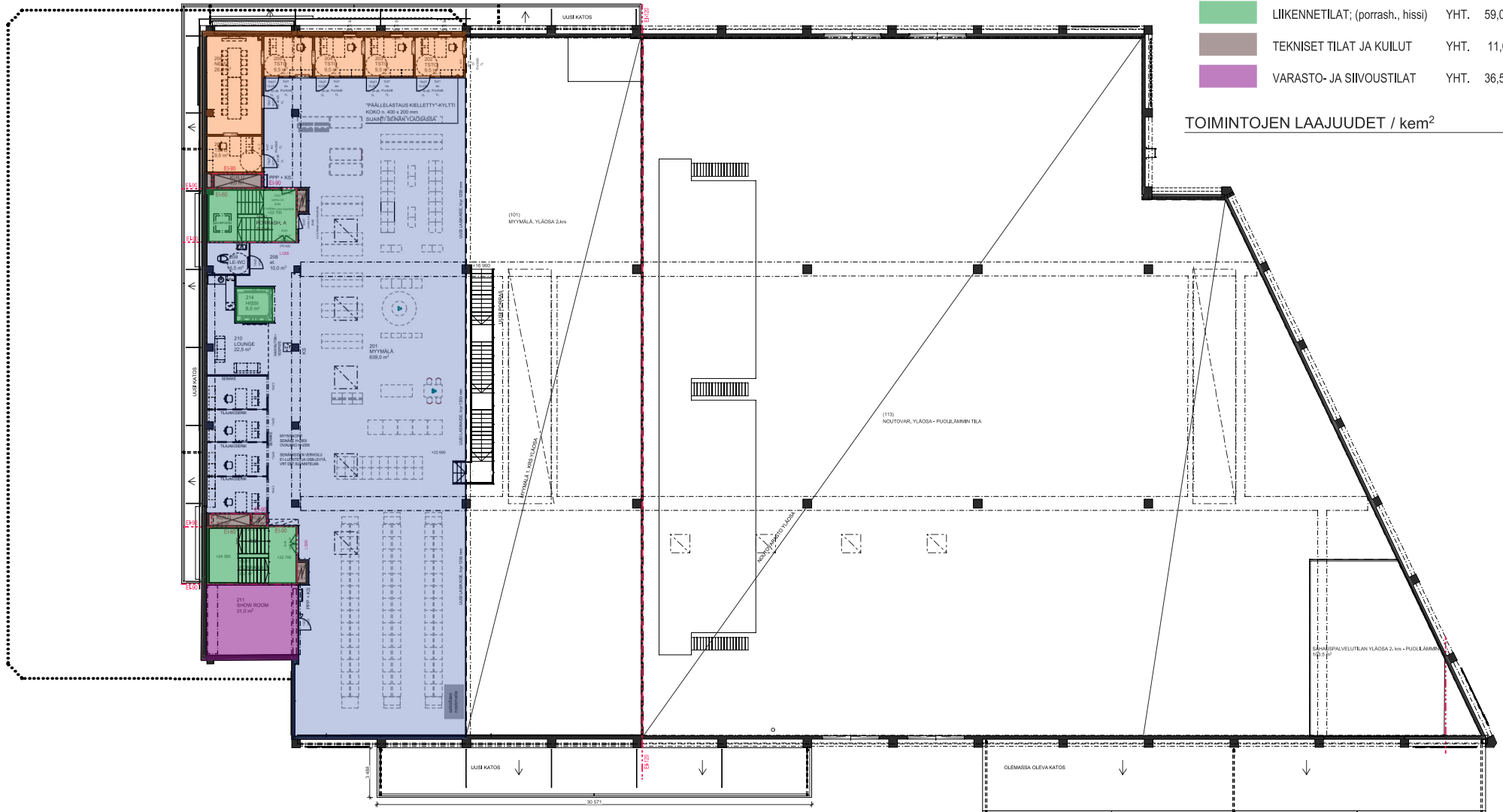
KIINTEISTÖ OY RISTIPELLONTIE 1
POHJAPIIRUSTUS 1,5. krs

VERSIO: A4
LUONTI PVM: 31.10.2022
TULOSTUS PVM: 31.10.2022

2. krs:

	MYYMÄLÄ	YHT. 694,0 m ²
	TOIMISTO	YHT. 89,5 m ²
	LIIKENNETILAT; (porrash., hissi)	YHT. 59,0 m ²
	TEKNISET TILAT JA KUILUT	YHT. 11,0 m ²
	VARASTO- JA SIVOUSTILAT	YHT. 36,5 m ²

TOIMINTOJEN LAAJUUDET / kem²



A-RAKENNUS

2. KERROS

1:400



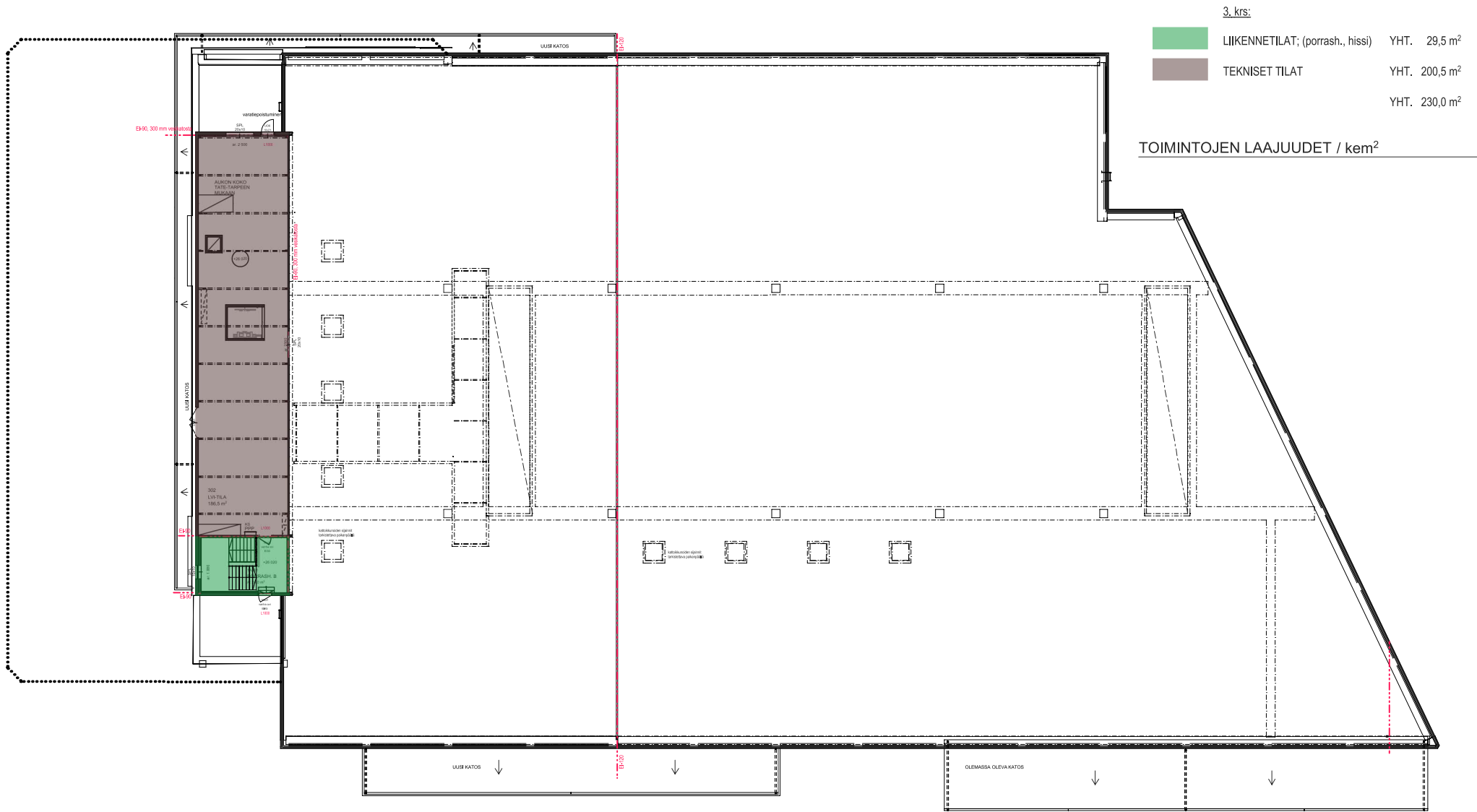
WASAPLAN OY
PL 171, 65101 VAASA
65300 VAASA
www.wasaplan.fi

Minna Tynysmaa, RA, FISE ARK 1626
p. +358 50 374 4455
s. minna.tynysmaa@wasaplan.fi

- KAIKKI TÄMÄN KOHTEEN SUUNNITELMAT OVAT WASAGROUP OY:N OMAISUUTTA. SUUNNITELMIEN KÄYTTÄMINEN, KOPIOINTI JA ESITTÄMINEN ILMAN WASAGROUP OY:N LUPAA ON KIELLETTY -

KIINTEISTÖ OY RISTIPELLONTIE 1
POHJAPIIRUSTUS 2. krs

VERSIO: A4
LUONTI PVM: 31.10.2022
TULOSTUS PVM: 31.10.2022



A-RAKENNUS

3. KERROS

1:400



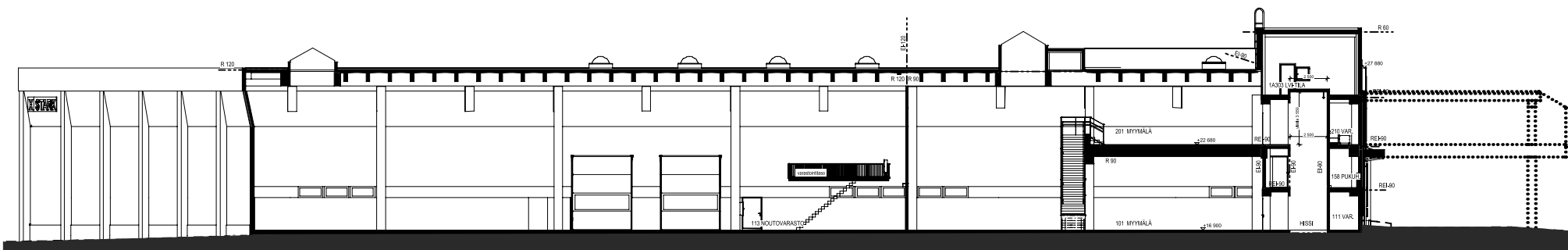
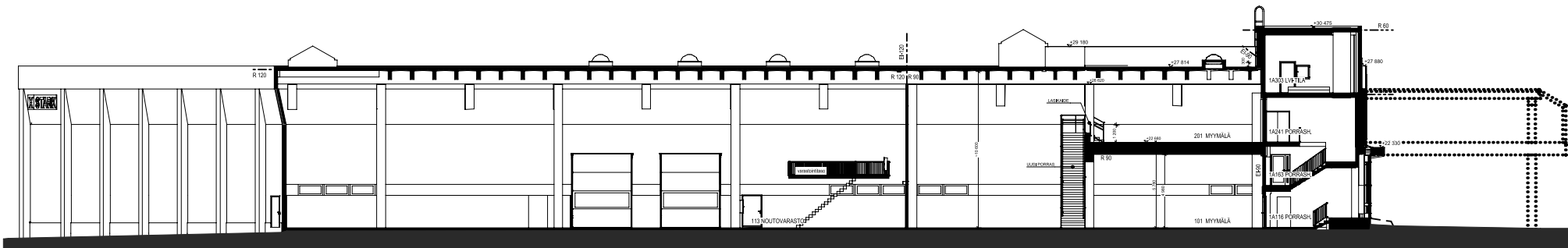
WASAPLAN OY
PL 171, 65101 VAASA
65300 VAASA
www.wasaplan.fi

Minna Tynynmaa, RA, FISE ARK 1626
p. +358 50 374 4455
s. minna.tynynmaa@wasaplan.fi

- KAIKKI TÄMÄN KOHTEEN SUUNNITELMAT OVAT WASAGROUP OY:N OMAISUUTTA. SUUNNITELMIEN KÄYTTÄMINEN, KOPIOINTI JA ESITTÄMINEN ILMAN WASAGROUP OY:N LUPAA ON KIELLETTY -

KIINTEISTÖ OY RISTIPELLONTIE 1
POHJAPIIRUSTUS 3. krs

VERSIO: A4
LUONTI PVM: 31.10.2022
TULOSTUS PVM: 31.10.2022



PITUUSLEIKKAUKSET

1:400



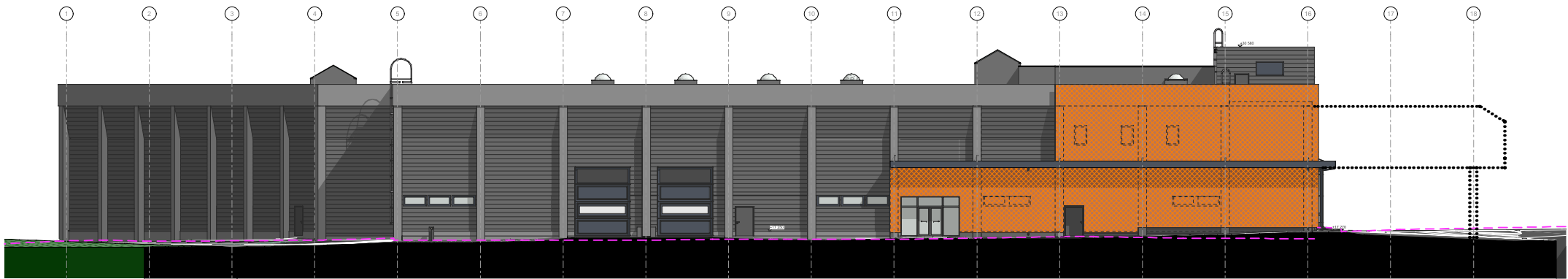
WASAPLAN OY
PL 171, 65101 VAASA
65300 VAASA
www.wasaplan.fi

Minna Tynnismaa, RA, FISE ARK 1626
p. +358 50 374 4455
s. minna.tynnismaa@wasaplan.fi

- KAIKKI TÄMÄN KOHTEEN SUUNNITELMAT OVAT WASAGROUP OY:N OMAISUUTTA. SUUNNITELMIEN KÄYTTÄMINEN, KOPIOINTI JA ESITTÄMINEN ILMAN WASAGROUP OY:N LUPAA ON KIELLETTY -

KIINTEISTÖ OY RISTIPELLONTIE 1
LEIKKAUKSET

VERSIO: A4
LUONTI PVM: 31.10.2022
TULOSTUS PVM: 31.10.2022



JULKISIVU KOILLISEEN VIHDIINTIELLE

1:400



JULKISIVU RISTIPELLONTIELLE (puistoon)

1:400



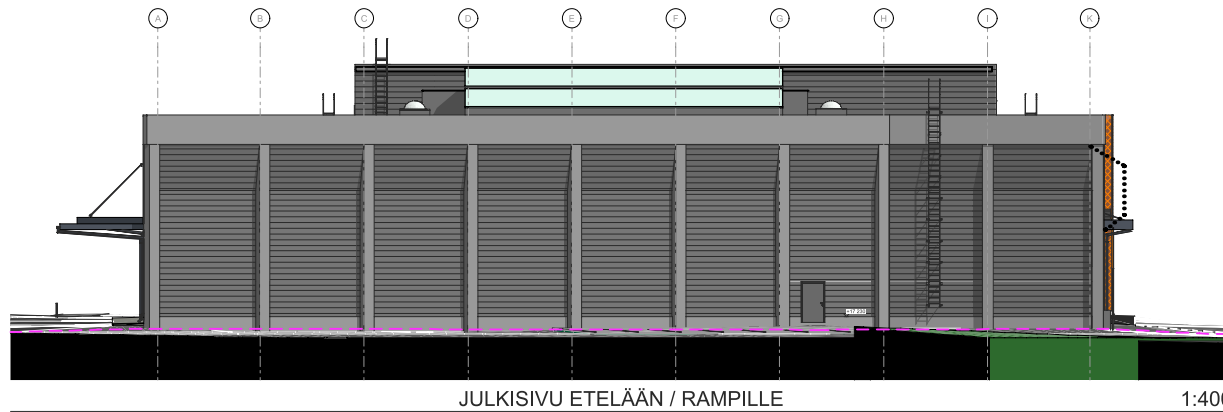
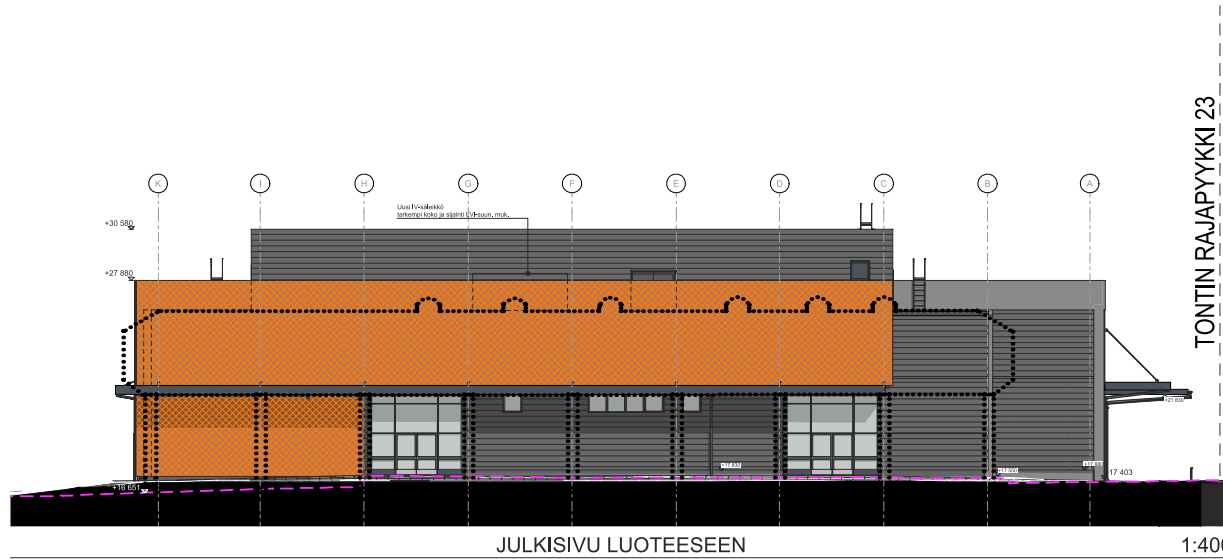
WASAPLAN OY
PL 171, 65101 VAASA
65300 VAASA
www.wasaplan.fi

Minna Tynysmaa, RA, FISE ARK 1626
p. +358 50 374 4455
s. minna.tynysmaa@wasaplan.fi

- KAIKKI TÄMÄN KOHTEEN SUUNNITELMAT OVAT WASAGROUP OY:N OMAISUUTTA. SUUNNITELMIEN KÄYTTÄMINEN, KOPIOINTI JA ESITTÄMINEN ILMAN WASAGROUP OY:N LUPAA ON KIELLETTY -

KIINTEISTÖ OY RISTIPELLONTIE 1
JULKISIVUT 1

VERSIO: A4
LUONTI PVM: 31.10.2022
TULOSTUS PVM: 31.10.2022



WASAPLAN OY
 PL 171, 65101 VAASA
 65300 VAASA
 www.wasaplan.fi

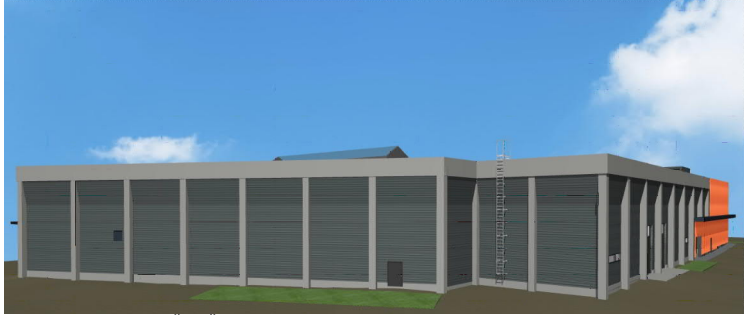
Minna Tyynismaa, RA, FISE ARK 1626
 p. +358 50 374 4455
 s. minna.tyynismaa@wasaplan.fi

- KAIKKI TÄMÄN KOHTEEN SUUNNITELMAT OVAT WASAGROUP OY:N OMAISUUTTA. SUUNNITELMIEN KÄYTTÄMINEN, KOPIOINTI JA ESITTÄMINEN ILMAN WASAGROUP OY:N LUPAA ON KIELLETTY -

KIINTEISTÖ OY RISTIPELLONTIE 1
 JULKISIVUT 2

VERSIO: A4
 LUONTI PVM: 31.10.2022
 TULOSTUS PVM: 31.10.2022

MAALATTU BETONIPINTA
PILARIT, PALKIT JA SOKKELIT
RÄYSTÄÄN OTSAPINTA



HAVAINNEKUVA IDÄSTÄ



HAVAINNEKUVA POHJOISESTA

PROFILIPELTI
SEINÄT YLEENSÄ
BETONIPILARIEN VÄLISET SEINÄOSUUKSET

METALLINEN REIKÄPELTI / VEDETTY VERKKO



WASAPLAN OY
PL 171, 65101 VAASA
65300 VAASA
www.wasaplan.fi

Minna Tynnismaa, RA, FISE ARK 1626
p. +358 50 374 4455
s. minna.tynnismaa@wasaplan.fi

- KAIKKI TÄMÄN KOHTEEN SUUNNITELMAT OVAT WASAGROUP OY:N OMAISUUTTA. SUUNNITELMIEN
KÄYTTÄMINEN, KOPIOINTI JA ESITTÄMINEN ILMAN WASAGROUP OY:N LUPAA ON KIELLETTY -

KIINTEISTÖ OY RISTIPELLONTIE 1
NÄKYMÄT

VERSIO: A4
LUONTI PVM: 31.10.2022
TULOSTUS PVM: 31.10.2022










MERKINTÖJEN SELITYKSET





PINNANTASAUS JA KUIVATUSRAKENTEET

KS. GEO- JA LVI-SUUNNITELMAT



KASVILLISUUS

-  ISTUTETTAVA LEHTIPUU
-  ISTUTETTAVA PIKKUPUU / RUNGOLLINEN PENSAS
-  ISTUTETTAVA KÖYNNÖS
-  ISTUTETTAVA YKSITTÄISPENSAS, LEHTIPENSAS
-  ISTUTETTAVA YKSITTÄISPENSAS, HAVUPENSAS
-  ISTUTETTAVA MATALA PENSAS
-  ISTUTETTAVA NURMINIITYT

PINNOITTEET

-  BETONILAATOITUS. VÄRI: HARMAA, RUUTULADONTA.
-  NURMIKIVEYS. VÄRI: HARMAA, RUUTULADONTA. NURMISAUMATTU.
-  ASFALTTI
-  KENTTÄKIVEYS. LEV. 500 MM:N KAISTA RAKENNUSTEN ISTUTUSALUEISIN RAJAUTUVILLA SEINUSTOILLA.

PIHARAKENTEET

-  BETONIREUNAKIVI; NÄKYVÄ KORKEUS 120/0 MM
-  AITA

VARUSTEET JA KALLUSTEET

-  PP/26 PYÖRÄTeline / PAIKKOJEN LUKUMÄÄRÄ

OHJELLINEN VALAISTUSSUUNNITELMA, VALAISTUSRAKENTEET SÄHKÖ/VALAISTUSSUUNNITELMAN MUKAAN

-  VALAISIN, NYKYINEN
-  VALAISIN, UUSI
-  VALAISIN, POISTUVA

Ristipellontie 1 (OSA B)
00390 Helsinki
Pihasuunnitelma
Luonnos

1:750
1.11.2022

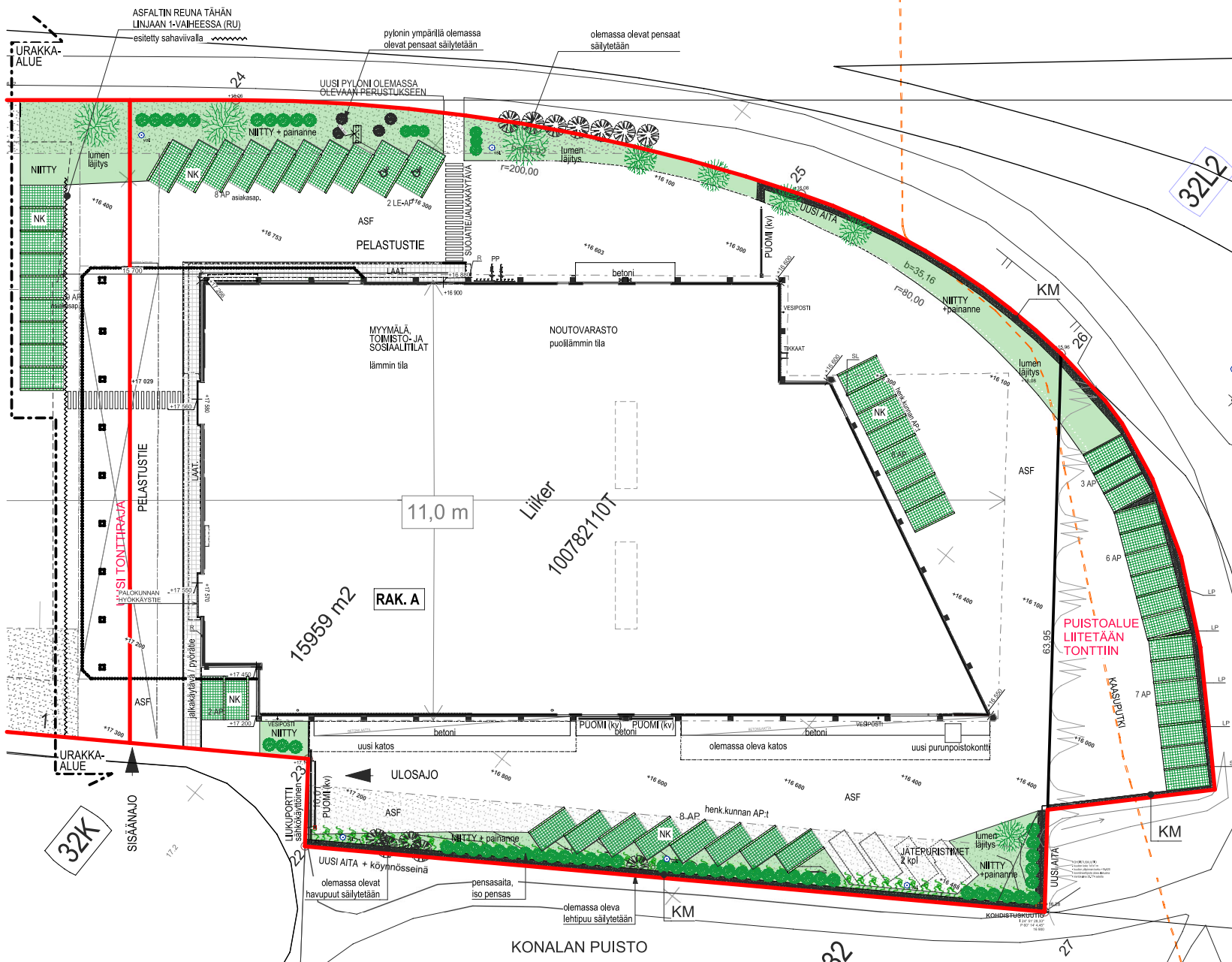


Helsingin maisema-arkkitehtitoimisto
HELMMA Oy
Työpaikankatu 2a C 5, 00580 Helsinki
+358 44 989 7042 / +358 40 663 9691
etunimi.sukunimi@heltmatoimisto.fi

15959 m²

1. krs +16,00

Vihdintie



- SADE- JA PINTAVEDET:**
SADEVESIKAIVOT JA PINNANTASAUUS ERIILISEN SUUNNITELMAN MUKAAN.
- KORKEUSJÄRJESTELMÄ:**
N 2000
- PORTAAT, LUISKAT, TIKKAAT, KAITEET JA VESKATTOVARUSTEET SEKÄ TURVALASIT:
"YMPÄRISTÖMINISTERIÖN ASETUS RAKENNUKSEN KÄYTTÖTURVALLISUUDESTA" ASETUKSEN MUKAAN, SISÄÄNKÄYNNIT: "VALTIONEUVESTON ASETUS RAKENNUKSEN ESTEETTÖMYYDESTÄ" MUKAAN.
- PINNA PÄÄLLYSTYET JA ISTUTUKSET SEKÄ VARUSTEET:**
- ASF ASFALTTI
KM KIVIMURSKA, SEPELLI 16-32 mm, tonttia reunustavan aidan moid. puodin ~300 mm etäisyydellä
- LAAT: BETONILAATTA
esim. RUDUS BETONILAATTA 488x488x60 HARMAA, SILEÄ, KORKEUS 60
- NK NURMIKIVI, PAIKOITUSLUOJUSSA SUUNNITELMAN MUKAAN.
esim. RUDUS NURMIKIVI 80, HARMAA SILEÄ 0466101 TAI VASTAAVA
- NURMIKIVETTYJEN PARKKIRUUTUJEN VÄLIT
esim. RUDUS KARTANKIVI 80, MUSTA SILEÄ 0411107 TAI VASTAAVA
- REUNAKIVI, EROTTAA LAATOITUKSET JA ASFALTTIALUEET UPOITETTAVA, esim. RUDUS J1 SUORA HARMAA SILEÄ H-300 TAI VASTAAVA, KULMISSA KULMAPALAT, ASENNUS PHADETALJEN MUKAAN
- LUISKATTU REUNAKIVETYS LE-SISÄÄNKÄYNNIN (2 KPL) KOHDALLA
- NURM NURMETUKSET, GRANO TIELUISKASEOS JA VIHERRAKENTAJASEOS 2, 50/50%.
- KUORIKATE ISTUTUSTEN ALLA
- OLEVAN MAANPINNAN KORKEUS = SUUNNITELLUN MAANPINNAN KORKEUS = +17 234
- P = TÖRMÄYSESTEET / POLLARIT
val = PÄHÄVALAISIN, SÄHKÖSUUN, MUK.
LP = LÄMMITYSPISTOKEPAKKA, yhdessä toipassa 2 pintokepakkaa, YHT. 5 TOLPPAA, SÄHKÖSUUN, MUK.
SL = SÄHKÖLATAUSPAKKA, 2 autoile, YHT. 1 TOLPPA, SÄHKÖSUUN, MUK.
SVK = SADEVESIKAIVOT OTE-SUUNNITELMAN MUKAAN, (lisätään ARK-suunnitelmiin myöhemmin)
R = ROSKA-ASTIA, YHT. 2 KPL.
- n. 23 l roska-astia tuhkakupilla, väri: RST, kiinnitys sokkettin tai erikseen tilattavaan metallijalustaan
PP = PYÖRÄTELINEE 10 PYÖRÄLLE.
- seinän / sokkettin kiinnittävä malli, kuumaainkity
UUSI AITA = TERÄS VERKKOAITA, VRT JULKISUUPUIRUSTUS
- Puute kaiveaan istutuskuopat min. 100 x 100cm, johon laitetaan kummittia kasvuavusta (Viherympäristön suositusten mukaisesti ravinteusastyyppi 3, 2015)
- Puut tuetaan kolmella (halk. min 60 mm) tukkipöydällä asennuksien sidonnoin varustettuna
- Pensaille kaiveaan istutusaukko min. 50 cm kasvuavustakkeros
- Pensaiden on oltava riittävän kokoisia paljousmäärä. Pensaat istutetaan maastovan kotelkan (esim. Plantex Pro 50g/m2 tai vastaava) kpl ja tyvellä taiteitaan 10 cm:n kerros havupuunkoteloita e-80 cm / pensas.
- Kylvettävät nurmiukset perustetaan 20 cm:n kevyesti tiivistetyn kasvuavustan päälle, harataan ja pinta jyrätään.
- Puut on istutettava ennen juhannusta tai ikkukausu.
- Puut tulee istuttaa oikeaan syvyyteen. Juuremmissa ei saa olla liian syvästi. Taimien tulee olla asianmukaisesti juurihoitettuja.
- Puute ja pensaita on kasvatettava ensimmäisenä kesänä viikottain
- Takuuajana (2v.) kasvuavustukset kiiketaan kevästä syyskuun säännöllisesti 3-4 kertaa kesän aikana.
- Alueella noudatetaan rakentamisessa muilla osin InfraRYL 2010 ja VRT 17 ja ylläpidossa viheralueiden hoitokustusta AZ (VHT 14)
- Säilytettävät pensaat ja puut suojataan työmaan ajaksi

- ESTEETTÖMYYS:** KYNNIKSET H= MAX 20 mm, KS PERIAATEDETALJI.
- UUDET PUUT:**
- ISOT PUUT ESIM. VAAHTERA
- PIENEMPI PUU ESIM. PYLVÄSPIHLAJA
- UUDET PENSAAT:**
- ESIM. NORJANANGEROVA-AITA PUUSTON PUOLELLA
- YKSITTÄISET VUORIMÄNNYT VIHDIINTIEN VARRESSA
- UUDET KÖYNNÖSISTUTUKSET PUUSTON PUOLEISEN AIDAN KOHDALLA**



WASAPLAN OY
PL 171, 65101 VAASA
65300 VAASA
www.wasaplan.fi

Minna Tynysmaa, RA, FISE ARK 1626
p. +358 50 374 4455
s. minna.tynysmaa@wasaplan.fi

- KAIKKI TÄMÄN KOHTEEN SUUNNITELMAT OVAT WASAGROUP OY:N OMAISUUTTA. SUUNNITELMIEN KÄYTTÄMINEN, KOPIOINTI JA ESITTÄMINEN ILMAN WASAGROUP OY:N LUPAA ON KIELLETTY -

KIINTEISTÖ OY RISTIPELLONTIE 1
PIHASUUNNITELMA

VERSIO: A4
LUONTI PVM: 31.10.2022
TULOSTUS PVM: 31.10.2022

Tuloskortti

Päivämäärä
1.11.2022

Täyttäjän nimi
Annaleena Puska
Kohteen nimi (osoite)
Ristipellontie 1 (osa A+B)

Korttelinumero
32034
Tonttinumero
-

Viherkertoimen laskelma

Viherkerroin	0,56
Tavoitetaso	0,50

Hulevesimäärä m ³	
128,7	
Valuma kerroin C	Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella
0,8	Ei
Viivytystilavuustarve tontilla m ³	
128,7	
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³	Jää viivyttämättä m ³
129,0	0,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
73 %	

Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

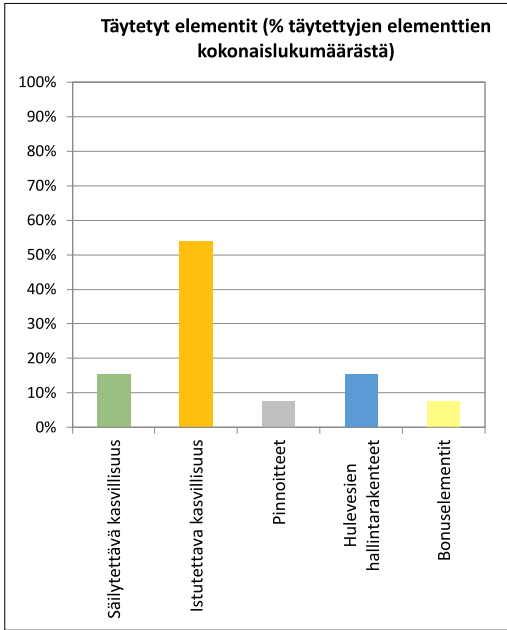
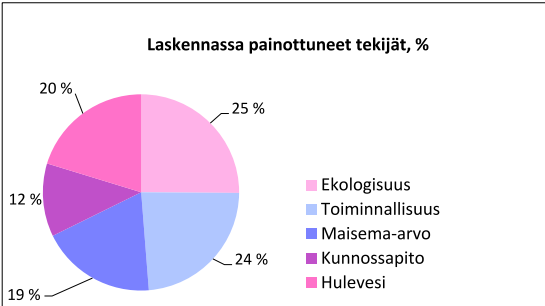
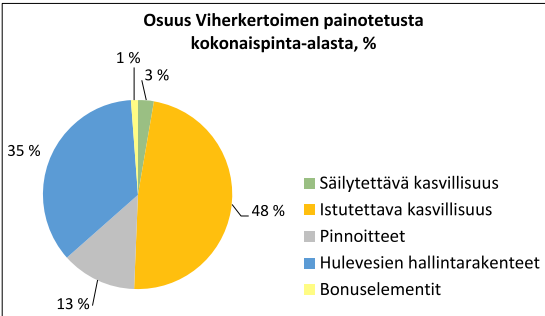
Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	2	5
Istutettava kasvillisuus	7	10
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	2	9
Bonuselementit	1	12
Yhteensä	13	38

Täyttäjän kommentit:

Kohteessa tarvitaan maanalaista viivytystä (esim. viivytysputket tai -kasetit) yhteensä n. 43 m³ (n.29 m³ osa A ja n. 14m³ osa B). Sijoitetaan pysäköintialueille, maan alle. Tarkka sijainti ja koko tarkennettava jatkosuunnittelussa.

Huomioitavat asiat:

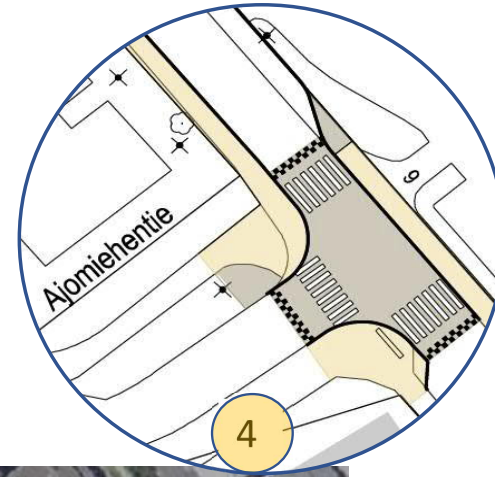
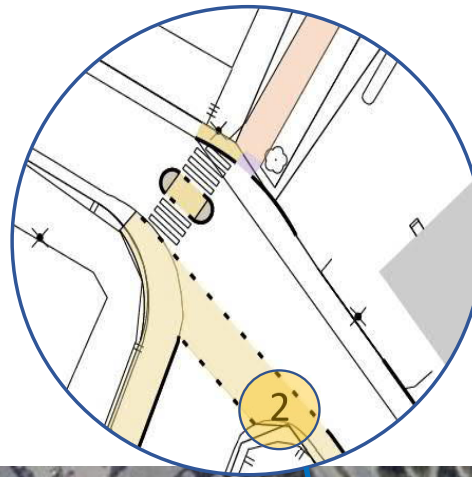
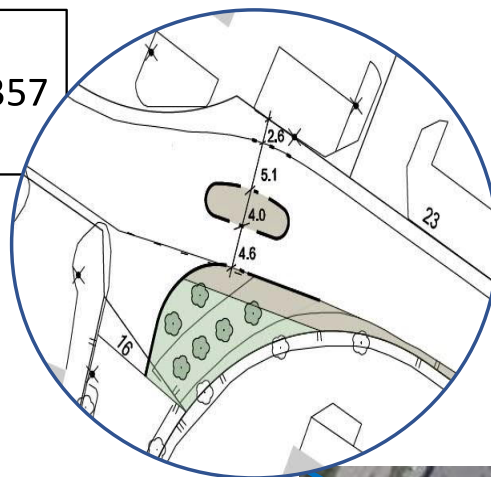
- Tavoitetasoa laskettu läpäisevän maaperäkerroksen rajallisuuden vuoksi; suositeltavaa hyödyntää runsaasti kasvillisuutta.



HAVAINNEKUVA

Ristipellontien liikennesuunnitelma nro7357

24.1.2023 Eeva Väistö



TURVALLISUUS

1 Keskisaarekkeellinen kadunylityspaikka

- Ristipellontie 14, 16 ja 18 kiinteistöille

2 Suojatien keskisaareke ja ylijatkettu jalkakäytävä

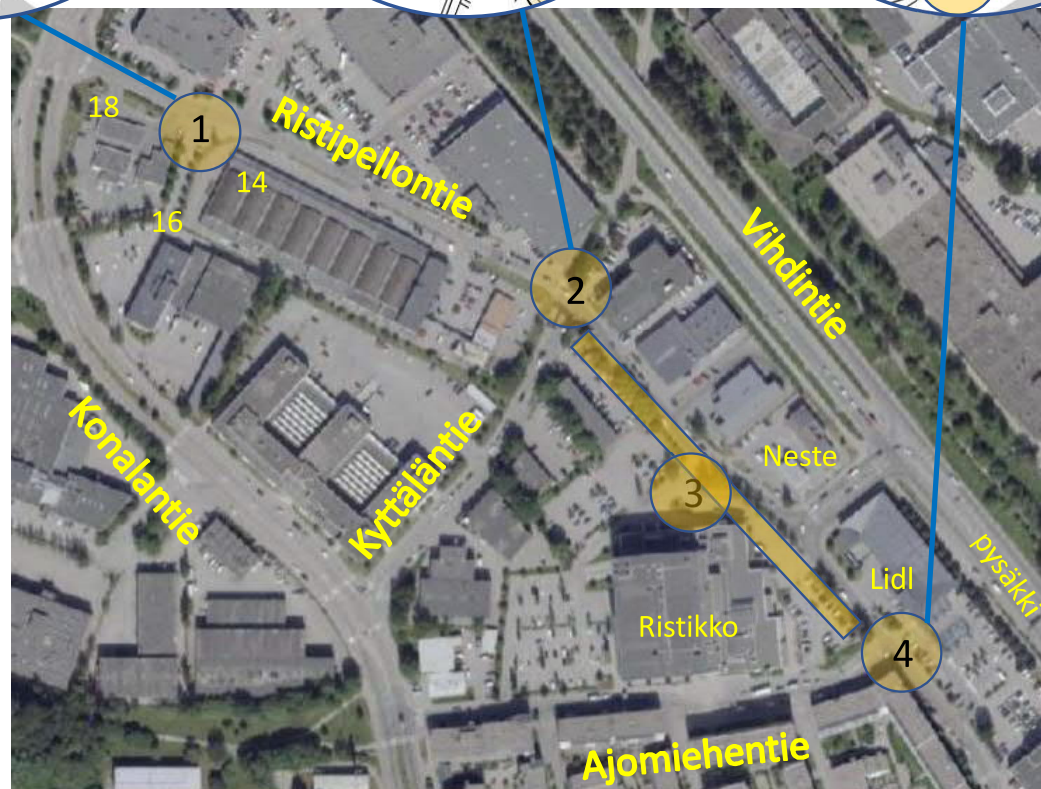
- Kyttäläntie - alikulku

3 Jalkakäytävän siirto Ristikon puolelle

- Tavoite: jalkakäytävä koko Ristikon korttelin ympärille
- nykyinen suojatie risteuksen keskellä ei ole turvallinen

4 Korotettu risteys

- kulku Lidliin, Vihdintien bussipysäkille ja jalkakäytävälle



HAVAINNEKUVA

Ristipellontien liikennesuunnitelma nro7357

24.1.2023 Eeva Väistö

SUJUVUUS

1 Kaksi erillistä kaistaa

- Parempi sujuvuus / vihreä vaihe
- lisätila yhdyskadun eteläreunan poistuvasta jalkakäytävästä

2 Suojatie poistuu risteuksen keskeltä

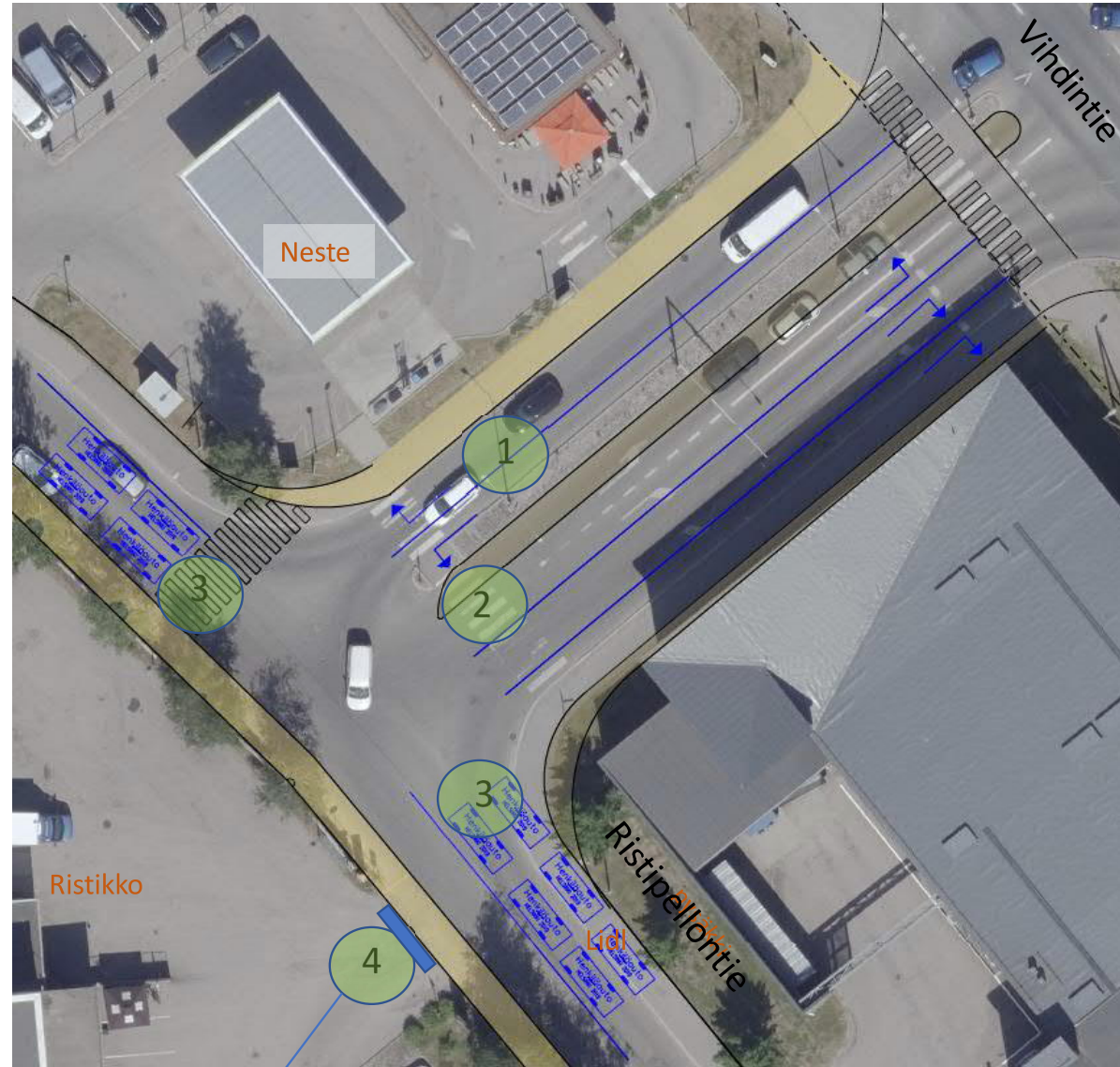
- jonotustilaa 5 - 10 m nykyistä enemmän
- väistettävä vähemmän jalankulkijoita

3 Tilaa ryhmittäytyä saavuttaessa risteykseen

- kaksi henkilöautoa mahtuu rinnakkain – suoraan ajavat ja kääntyvät

4 Vaihtoehto: tonttiliittymä Ajomiehentielle

- nykyinen paikka on rakennusluvan mukainen
- väistämisvelvollisuus kaikkea Ristipellontien liikennettä kohtaan



Ajomiehentie