



## § 307

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Tatti 13 ja 15 tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12763)

HEL 2021-003813 T 10 03 03

Hankennumero 0742\_67

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 28.5.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12763 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 41. kaupunginosan (Suurmetsä, Heikinlaakso) korttelin 41164 tontteja 25 ja 26.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2021-003813>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - Kiinteistö Oy Vantaan Porttipuisto: 4 000 euroa

## Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat suunnittelija Katariina Hirvonen, yksikön päällikkö Antti Varkemaa ja erityisasiantuntija Elina Luukkonen. Asian-tuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmoskoski



28.05.2024

#### Lisätiedot

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 09 310 21300  
katariina.hirvonen(a)hel.fi  
Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 09 310 37299  
johanna.mutanen(a)hel.fi  
Elina Luukkonen, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 37073  
elina.luukkonen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12763 kartta, päivätty 28.5.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12763 selostus, päivätty 28.5.2024, päivitetty Kylk:n 28.5.2024 päätöksen mukaiseksi
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti, päivätty 28.9.2022, täydennetty 10.1.2024 ja täydennetty 28.5.2024
- 8 Päätöshistoria

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

#### Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Liite 6
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano Liite 7
KYMP Myyntilaskut	

#### Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

#### Esittelijän perustelut



## Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

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

Kaavaratkaisu mahdollistaa viisitasoisen pysäköintilaitoksen rakentamisen palvelemaan viereisellä tontilla Vantaan puolella sijaitsevia erikoiskauppoja. Kaavaratkaisu hyödyttää alueellista kehitystä kaupungin rajan molemmin puolin. Kaavamuutos mahdollistaa Vantaan puolen erikois kauppojen kokonaisuuden laajentamisen. Pysäköintilaitokseen sijoitetaan liiketilaa enintään 1 800 k-m<sup>2</sup> kaupallisen palvelutarjonnan parantamiseksi ja kaupunkitilan elävöittämiseksi. Kaavamuutoksen hakija on esittänyt, että liiketilaan sijoitetaan päivittäistavarakauppa. Ratkaisu tuo alueelle työpaikkoja, vaikka tontilta 41164/26 puretaan teollisuushalli.

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

Kaavaratkaisun myötä tonttien yhteenlaskettu kerrosala kasvaa 341 k-m<sup>2</sup>:llä. Pysäköintilaitokselle ei osoiteta kerrosalaa, mutta rakennusalueelle saa rakentaa liiketilaa enintään 1 800 k-m<sup>2</sup>.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

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

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

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

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



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

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

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

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Arvonnousu ei edellytä maankäyttöneuvotteluja.

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

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

#### Viranomaisyhteistyö

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

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

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



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

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

## Mielipiteet

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

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

## Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 28.9.- 27.10.2022

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje Vantaan kaupungille, joka rajoittuu asemakaava-alueeseen.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat julkisivumateriaalin sekä näyteikkunalasien turvallisuuteen linnuille.

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

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

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

Päivittäistavarakaupan mahdollistaminen aiheutti tarpeen kaavamuutoksen kaupallisten sekä liikenteellisten vaikutusten selvittämiseksi. Lisäksi kaavan suunnittelun aikana on arvioitu sitä, onko päivittäistavarakaupan sijoittaminen kaavamuutosalueelle maakuntakaavan mukaista. Kaupallisen pinta-alan lisäys on pieni lähialueen nykytilanteeseen näh-



den. Hanke edistää maakuntakaavan tavoitteita lisäämällä kauppaa jo nykyisellään vilkkaalle, olemassa olevalle kauppapaikalle.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta on lähetetty kirje Vantaan kaupungille, joka rajoittuu asemakaava-alueeseen.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

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

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesi-huoltoon, päivittäistavarakaupan maakuntakaavan mukaisuuteen sekä sijainnin tarkoituksenmukaisuuteen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi Helen Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei sillä ole huomautettavaa.

#### 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.

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

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet



28.05.2024

Asia/8

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukaiselle maankäyttösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

**Esittelijä**

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmoskoski

**Lisätiedot**

Katariina Hirvonen, suunnittelija, puhelin: 09 310 21300  
katariina.hirvonen(a)hel.fi  
Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 09 310 37299  
johanna.mutanen(a)hel.fi  
Elina Luukkonen, erityisasiantuntija, puhelin: 09 310 37073  
elina.luukkonen(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12763 kartta, päivätty 28.5.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12763 selostus, päivätty 28.5.2024
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti, päivätty 28.9.2022, täydennetty 10.1.2024 ja täydennetty 28.5.2024
- 8 Päätöshistoria

**Oheismateriaali**

- 1 Mieliopide
- 2 Muistutukset

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Kustannusten osalta: Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

**Otteet**

**Ote**  
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoitta-

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Liite 6  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



28.05.2024

Asia/8

neet osoitteensa

Ne muistutuksen esittä-  
neet, jotka ovat ilmoitta-  
neet osoitteensa

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-  
täntöönpano

Liite 7

KYMP Myyntilaskut

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto