



13.12.2011

Akp/6

## § 409

### Herttoniemen keskuksen Megahertsin korttelin asemakaavan muutosehdotus nro 12089

HEL 2011-004118 T 10 03 03

Ksv 1083\_2

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 13.12.2011 päivätyn 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemen teollisuusalue) korttelin 43051, korttelin 43084 osan tonttia 5 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12089 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti

- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijoilta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli Vartiainen
- laskutus, Halke Puusaari
- laskutus, Ksv Koski

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331

mikko.naveri(a)hel.fi

Katariina Baarman, apulaisosastopäällikkö, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37125

katariina.baarman(a)hel.fi

Heikki Hälvä, liikenneinsinööri, liikenteen ympäristövaikutukset, puhelin: 310 37142

**Postiosoite**  
PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
www.hel.fi/kaupunkisuun  
nittelu

**Puhelin**  
+358 9 310 1673  
**Tilinro**  
FI0680001200062637

**Faksi**  
+358 9 310 37409

**Y-tunnus**  
0201256-6  
**Alv.nro**  
FI02012566



13.12.2011

heikki.halva(a)hel.fi  
Anne Karlsson, yleiskaavasuunnittelija, kaupalliset selvitykset, puhelin: 310 37444  
anne.karlsson(a)hel.fi  
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, geotekniikka, puhelin: 310 37251  
jouni.kilpinen(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, maaperän pilaantuneisuus, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi  
Seija Narvi, insinööri, pelastusturvallisuus, puhelin: 310 37255  
seija.narvi(a)hel.fi  
Peik Salonen, insinööri, kuntatekniikka, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12089 kartta, päivätty 13.12.2011](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12089 selostus, päivätty 13.12.2011](#)
- 4 [Havainnekuva 13.12.2011](#)
- 5 [Ilmakuva Herttoniemen keskuksesta, nykytilanne](#)
- 6 [Ilmakuva Herttoniemen keskuksesta, viitesuunnitelma](#)
- 7 [Vuorovaikutusraportti 13.12.2011](#)
- 8 [Viranomaisten kannanotot](#)
- 9 [Mielipidekirjeet](#)
- 10 [Kustannukset](#)
- 11 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12089 selostus, päivätty 13.12.2011 \(päivitetty kokouksen 13.12.2011 mukaiseksi\)](#)

## Otteet

### Ote

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet  
osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Muutoksenhakukielto,  
täytäntöönpano  
Liite 7  
Liite 10  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 7

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneenä

- lähettää 13.12.2011 päivätyn 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemen teollisuusalue) korttelin 43051, korttelin 43084 osan tonttia 5 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12089 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä



- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päättäneen

- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijoilta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus, Kaj:n rooteli Vartiainen
- laskutus, Halke Puusaari
- laskutus, Ksv Koski

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksessa keskeneräiseksi jäänyt Megahertsin kortteli täydennetään yhtenäiseksi ja toimivaksi liikekeskukseksi, joka sisältää paikoitustilaa korttelin käyttäjille ja liityntäpysäköitsijöille, päivittäistavarakaupan tilaa, erikoisliikkeitä, hyvinvointipalveluita ja kolme kansitason päältä nousevaa asuintornia. Kaavamuutos mahdollistaa korttelin liittämisen sillalla Itäväylän yli uudistettavaan Herttoniemen metroasemaan ja tarvittaessa myös Suunnittelijankadun yli tällä hetkellä rakentamattomaan kortteliin 43086, jota koskeva mahdollinen kaavamuutos tulee ajankohtaiseksi myöhemmin. Kaavamuutos mahdollistaa myös Linnanrakentajantielle, Operaattorinkadulle ja Suunnittelijankadulle tehtävien uusien liikenne- ja katusuunnitelmien toteuttamisen.

Kaavamuutoksessa Megahertsin korttelin rakentamattomista tonteista 12, 13, 14 ja 16 muodostetaan liike-, palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue (KLAP). Korttelialueelle on mahdollista toteuttaa enintään 29 500 k-m<sup>2</sup> liike- ja palvelutiloja, josta enintään 8 500 k-m<sup>2</sup> on päivittäistavarakaupan tiloja. Asuntokerrosalan määrä saa olla enintään 15 300 k-m<sup>2</sup>. Liiketilat sijoittuvat pääasiallisesti kahdelle koko korttelialueen laajuuselle kerrostasolle. Niiden yläpuolella sijaitsee kansitaso, jonka päältä nousevat kolmen korkeudeltaan erilaisen asuintornitalon ja palvelutilojen rakennusmassat. Asuintornien



kerroslukumäärät kansitasolta laskettuna ovat 8, 12 ja 17. Istutuksiin varustettu kansitaso on varattu asukkaiden ulko-oleskelutilaksi. Liikekerrosten alapuolella sijaitsee 3–4 kerrostasoa pysäköintiä sekä huollon, varastoinnin ja tekniikan tiloja varten.

Viereisellä liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K) sijaitsee oleva Megahertsin kauppakeskuksen rakennus. Olevan rakennuksen kerrosala on 6 910 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutos mahdollistaa olevan rakennuksen yhdistämisen KLAP-korttelialueeseen kasvattamalla liike- ja toimistokerrosalan enimmäismäärän 9 300 kerrosneliömetriin, josta enintään 2 140 k-m<sup>2</sup> on päivittäistavarakaupan tiloja. Sisäiset jalankulkukäytävät yhdistävät vanhan (K-alue) ja uuden (KLAP-alue) osan toisiinsa muodostaen läpikuljettavan, koko korttelin laajuisen liike- ja palvelukeskuksen.

Itäväylän ylittävälle sillalle on mahdollista sijoittaa 2 200 k-m<sup>2</sup> liiketiloja ja Suunnittelijankadun ylittävälle sillalle 500 k-m<sup>2</sup> liiketiloja. Itäväylän ylittävä silta on mahdollista toteuttaa kauppasiltana vasta 110 kV:n voimalinjan tunneloinnin jälkeen.

Muutosalueen kokonaiskerrosala on 56 800 k-m<sup>2</sup>. Arvioitu asukasmäärä on noin 400. Autopaikkojen kokonaismäärä viitesuunnitelmassa on noin 900.

## Esittelijä

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Linnanrakentajantien ja Itäväylän kulmauksessa vastapäätä Itäväylän toisella puolella olevaa Herttoniemen metroasemaa.

Lähtökohdat

### Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on keskustatoimintojen aluetta.

Alueella voimassa olevat asemakaavat on hyväksytty vuosina 2000 ja 2001. Korttelissa 43051 (Megahertsin kortteli) voimassa olevan asemakaavan mukaan alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Alueen kokonaisrakennusoikeus on 38 000 k-m<sup>2</sup>. Korttelissa 43084 voimassa olevan asemakaavan mukaan alue on toimistorakennusten korttelialuetta. Muutosalue ulottuu vain vähäisessä määrin korttelin 43084 alueelle.

### Maanomistus

**Postiosoite**  
PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
www.hel.fi/kaupunkisuun  
nittelu

**Puhelin**  
+358 9 310 1673  
**Tilinro**  
FI0680001200062637

**Faksi**  
+358 9 310 37409

**Y-tunnus**  
0201256-6  
**Alv.nro**  
FI02012566



Korttelin 43051 tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Kortteli 43084 on kaupungin omistuksessa.

#### Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on osa Itäväylän ja Linnanrakentajantie risteyksen ympärille kehittyneitä Herttoniemen keskusta. Alueella yhdistyvät Länsi-Herttoniemen ja Herttoniemenrannan asuinalueet ja Herttoniemen yritysalue, ja sen kautta kulkee runsas määrä lähialueiden asukkaita ja kauttakulkuliikennettä.

Megahertsin kortteli on Linnanrakentajantien ja Insinöörinkadun kulmassa sijaitsevaa tonttia 15 lukuun ottamatta rakentamaton ja ympäristöltään viimeistelemättömässä kunnossa. Tontilla 15 sijaitsee vuonna 2003 valmistunut kolmikerroksinen kauppakeskusrakennus, joka alun perin on suunniteltu osaksi koko korttelin kattavaa toimisto- ja liikerakennusten kokonaisuutta.

Herttoniemen suurimmat päivittäistavarakaupat sijaitsevat muutosalueen läheisyydessä ja muutosalueella Megahertsin nykyisessä kauppakeskuksessa, joka sisältää myös joitakin erikoisliikkeitä sekä ravintola- ja hyvinvointipalveluita. Pienempiä päivittäistavaramyymälöitä ja erikoismyymälöitä sijaitsee metroaseman lähialueella ja Herttoniemenrannan puolella.

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Itäväylän kohdalla kulkee 110 kV:n sähkölinja.

Alueen maaperän pintakerros on kaikilta osiltaan vähintään kertaalleen rakennettua. Maaperä on geotekniseltä rakennettavuudeltaan haastava johtuen maaperän rakenteesta, pohjaveden hallinnan tarpeesta ja tiiviistä kaupunkirakenteesta.

Alueella ja sen lähiympäristössä on aiemmin ollut maaperää pilaavaa toimintaa, kuten kirjapaino ja bitumipohjaisten tuotteiden valmistusta. Alueen maaperä on kunnostettu 2000-luvun alkuvuosina.

Itäväylän ja aluetta rajaavien muiden katujen liikenne aiheuttaa kaava-alueelle melua ja heikentää ilmanlaatua. Myös metrojunat lisäävät jonkin verran alueen melukuormitusta.

#### Asemakaavan muutoksen sisältö

##### Tavoitteet

Muutosalueen kortteleihin on 1990-luvun jälkipuoliskolta lähtien suunniteltu liike- ja toimistorakennusten keskittymää. Voimassa olevista



kaavoista on toteutunut ainoastaan Linnanrakentajantien ja Insinöörinkadun kulmatontille vuonna 2003 valmistunut pieni Megahertsin liikekeskus.

Kaavamuutoksen yleistavoitteena on luoda kaavalliset mahdollisuudet Megahertsin korttelin toteuttamiseen uudella konseptilla, joka yhtäältä vastaa muuttuneeseen markkinatilanteeseen ja toisaalta mahdollistaa Megahertsin rakentamisen toiminnoiltaan monipuoliseksi ja erinomaisiin joukkoliikenteen yhteyksiin kytkeytyneeksi yritysalueen porttirakennukseksi.

Kaavamuutoksen tavoitteena on myös täydentää olemassa olevaa asutusta lähellä palveluja ja hyviä joukkoliikenteen yhteyksiä ja elävöittää alueen kaupunkikuvaa.

#### Liike-, asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (KLAP)

Korttelialue muodostuu liikekeskuksen Itäväylän puoleisesta laajennusosasta. Alueelle on mahdollista rakentaa liike- ja palvelutiloja, asuntoja ja liikekerrosten alapuolinen, pääosin maanalainen pysäköintilaitos. Korttelin läpi johtavat ja uudisrakennuksen olevaan liikekeskukseen liittävät sisäiset jalankulkukäytävät tulee sijoittaa molempiin pääliikekerroksiin.

Asunnot sijoitetaan as-merkityille rakennusaloille kansitason yläpuolelle. Asuinrakennukset ovat 8-, 12- ja 17-kerroksisia. Asuinrakennuksille ei saa myöntää rakennuslupaa ennen kuin melulta suojaavat palvelurakennukset on toteutettu. Asuntojen piha-alueet sijaitsevat pihakannella. Asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 55 huoneistoneliometriä.

Korttelialueelle saa sijoittaa myös julkista palvelutilaa.

#### Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Korttelialue muodostuu olevasta Megahertsin liike- ja palvelurakennuksesta. Asemakaavan muutos mahdollistaa rakennuksen laajentamisen olevien kerrosten päälle sisäisten yhteyksien muodostamiseksi KLAP-korttelialueen liiketiloihin.

#### Itäväylän ylittävän sillan rakennusala y-1

Liikekeskuksen metrokortteliin yhdistävä silta, jolle saa sijoittaa 2 200 k-m<sup>2</sup> liiketiloja. Voimalinjan ylittäessä rakentamisalueen saa rakentaa vain ylikulkuun tarkoitetun lämmittämättömän jalankulkusillan, jonka leveys on vähintään 8 metriä. Silta on mahdollista toteuttaa liiketiloja sisältävänä kauppasilhana, kun väylän yläpuolella kulkeva 110 kV:n sähkölinja on siirretty.



## Suunnittelijankadun ylittävän sillan rakennusala y-2

Varaus liikekeskuksen rakentamattomaan kortteliin 43084 yhdistävälle sillalle, jolle saa sijoittaa 500 k-m<sup>2</sup> liiketiloja.

### Liikenne

Kaupunginvaltuusto on vuonna 2008 hyväksynyt Itäväylän ja Linnanrakentajantien liittymän liikennesuunnitelman. Asemakaavan muutoksen katualueet on sovitettu yhteen hyväksytyin liikennesuunnitelman kanssa. Uudet katusuunnitelmat aiheuttavat kaavamuutosalueella tonttien nykyisten ulkorajojen muutoksia. Operaattorinkadun toteuttaminen uuden liikennesuunnitelman mukaan on Megahertsin korttelin liikenteellisen toimivuuden kannalta välttämätöntä.

Pysäköintitilat tulee rakentaa liikekerrosten alapuolisille kerrostasoille (yksi maanpäällinen, yksi puolittain maanalainen ja yksi tai kaksi maanalaisesta kerrosta). Maanalaisen paikoitustilan rakentamisala ulottuu osittain Suunnittelijankadun alla korttelin 43084 rajalle. Kadunalaisella kellarin osalla varaudutaan Megahertsin korttelin ja korttelin 43084 paikoitustilojen mahdolliseen yhdistämiseen. Nykyisen kauppakeskusrakennuksen pysäköintikellari liitetään uusiin pysäköintitiloihin.

Korttelin huolto tapahtuu Insinöörinkadun tasossa rakennusrungon sisällä sijaitsevan huoltopihan kautta. Ajoyhteys pysäköintilaitokseen on Operaattorinkadulta ja Insinöörinkadulta. Ajoyhteys pysäköintilaitoksesta on Insinöörinkadulle.

Muutosalueen yhteenlaskettu autopaikkatarve on enintään 880 autopaikkaa.

Asemakaava-alueelle saadaan sijoittaa 100 autopaikkaa liityntäpysäköintiä varten. Kokonaisautopaikkamäärää määriteltäessä oletetaan, että 40 % liityntäpysäköinnin autopaikoista on vuoroittaiskäytössä liiketilojen autopaikkojen kanssa. Liiketilojen ja liityntäpysäköinnin autopaikkoja ei saa nimetä. Asemakaava-alueen pysäköintitilojen tulee olla yhteiskäytössä tontinrajojen estämättä.

### Palvelut

Kaavamuutosalueen yhteenlaskettu liike- ja palvelukerrosalan määrä on 41 500 k-m<sup>2</sup>. Uutta liike- ja palvelutilaa on 34 600 k-m<sup>2</sup>. Uudesta liiketilan määrästä noin 2 400 k-m<sup>2</sup> sijoittuu olevan Megahertsin kauppakeskuksen laajennusosaan (K-korttelialue), joka liittyy keskuksen uudet ja vanhat osat toisiinsa. KLAP-korttelialueelle (liikekeskuksen laajennus) voi sijoittaa enintään 8 500 k-m<sup>2</sup>



päivittäistavarakaupan tiloja, joka viitesuunnittelun perusteella toteutuu todennäköisesti yhtenä tai enintään kahtena vähittäiskaupan suuryksikkönä. K-korttelialueelle voi sijoittaa enintään 2 140 k-m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan tiloja, mikä vastaa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tällä hetkellä sijaitsevan päivittäistavaraliikkeen laajuutta.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto. Linnanrakentajantien tunnelin rakentaminen ja Itäväylän muutostyöt tulevat muuttamaan alueen vesihuoltojärjestelyitä, jonka johdosta korttelin 43051 uusien tonttien vesijohto- ja jätevesiliitokset järjestetään Insinöörikadun puolelta. Kiinteistöjen tulee sopia tonttijohtojärjestelyistä, mikäli tontit eivät rajoitu Insinöörikatuun. Maanalaisten tilojen jäte- ja kuivatusvedet tulee johtaa kiinteistökohtaisella pumpaamalla yleiseen viemäriverkostoon. Tontin 43051/13 tornitalot tulee varustaa tarvittaessa kiinteistökohtaisella paineenkorotuksella.

Katualueelle sijoittuvat maanalaiset rakenteet tulee suunnitella siten että katualueelle sijoittuvat teknisen huollon verkoston osat voidaan rakentaa normaaliin tapaan maanvaraisena.

Korttelin 43051 sähkönjakelua varten tulee kiinteistöön varata tila korttelia palvelevalle keskijännitemuuntamolle.

#### Maaperä, sen rakennettavuus ja pilaantuneisuus

Kolmikellarillinen rakentaminen perustettaneen maanvaraisesti. Suunnittelijankatu ja sen kuntatekniikka perustetaan osin paaluilla osin muilla pohjanvahvistustavoilla.

Pilaantunut maaperä on kunnostettu. Alueen kunnostamisesta annetuissa päätöksissä edellytettiin pohjaveden laatua seurattavaksi kaivutöiden yhteydessä. Alueella on aiemmin ollut maanalaisia säiliöitä, joista vuotanutta liuotinta saattaa kunnostamisesta huolimatta edelleen esiintyä paikoin. Maanrakentamisen yhteydessä on siksi tarpeen varautua kaivantoihin mahdollisesti kertyvän haitta-ainepitoisen veden asianmukaiseen käsittelyyn.

#### Ympäristöhäiriöt

Itäväylän ja kaava-aluetta rajaavien muiden katujen liikenteen aiheuttama melu ja ilmanlaadun heikkeneminen on otettu huomioon alueen suunnittelussa ja rakentamisessa. Asemakaavaa varten on tehty meluselvitys.





Meluselvityksen mukaan oleskelupihalla päivän melutasot alittavat melun ohjearvot. Kaavassa oleva ajoitusmääräys edellyttää oleskelupihoja Itäväylän melulta suojaavan KLAP-korttelin palvelurakennusten toteuttamista ennen asuinkerrostaloja.

Asemakaavaehdotuksessa on annettu asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristävyttä sekä parvekkeiden lasittamista koskevia määräyksiä, joilla melutasot sekä rakennusten sisällä että parvekkeilla saadaan hyväksyttävälle tasolle. Parvekelasituksella on mahdollista saavuttaa noin 10–15 dB ääneneristävyys tieliikennemelua vastaan.

Metroliiikenteen aiheuttama melu on vähäistä verrattuna alueen muihin melulähteisiin. Itäväylän varteen suunniteltu korkea meluaita tulee lisäksi vähentämään metromelun leviämistä kaava-alueelle.

Itäväylän ja lähimpänä väylää sijaitsevan asuinkerrostalon välinen 45 metrin suojaetäisyys on ilmanlaadun kannalta riittävä. Kaavassa on annettu asuntojen ilmanvaihtoa ja tuloilman ottokohtaa koskeva määräys.

#### Pelastusturvallisuus

Pelastusturvallisuus on vaikuttanut kaavan ja sen pohjana olleiden viitesuunnitelmien toimintojen sijoittamiseen. Paloturvallisuuden keskeisimpiä haasteita ovat tiivis rakentaminen, suuret henkilömäärät ja niiden vaatimat poistumistiejärjestelyt, maanalaiset tilat, sekä palokunnan toimintamahdollisuuksien turvaaminen.

Kaava sallii tontin rajoilla palomuurihelpotuksia, jolloin tilat voidaan osastoida toisistaan käyttötarkoituksen mukaan. Kaavassa on yleisiä määräyksiä pelastusturvallisuuden jatkosuunnittelusta ja toteutuksesta.

#### Asemakaavamuutoksen vaikutukset

##### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Keskittämällä rakentamista paikalliskeskuksen ytimeen ja varaamalla asumiselle, vähittäiskaupan suuryksiköille ja muille palveluille tilaa julkisen liikenteen solmukohdan äärellä aikaansaadaan tiivistyvää, energiatehokasta kaupunkirakennetta ja parannetaan julkisen liikenteen hyödyntämismahdollisuuksia.

Katettu jalankulkuyhteys metroaseman ja Megahertsin välillä vähentää Itäväylän aiheuttamaa estevaikutusta. Maanpäälliset ja maanalaiset varaukset Suunnittelijankadun molemmin puolin olevien korttelien yhdistämiseksi luovat pohjan kaavoitustyön jatkamiselle muutosalueen pohjoispuolisissa kortteleissa.



## Vaikutukset palveluihin

Herttoniemen keskuksen suurimmat päivittäistavarakaupat sijaitsevat tällä hetkellä metroaseman yhteydessä (K-Hertta), Herttoniemenrannan puolella Linnanrakentajantietä (S-market) ja Linnanrakentajantien pohjoispuolella (Lidl ja Megahertsin Valintatalo). Kaavan sallima lisäys päivittäistavarakaupan osalta on 8 500 k-m<sup>2</sup>, mikä on merkittävä määrä uutta päivittäistavarakaupan alaa. Toteutuessaan tämä todennäköisesti keskittää jossain määrin Herttoniemen keskuksen päivittäistavarakauppaa Megahertsin kortteliin nykyisestä tilanteesta. Asemansseudulle on vireillä kaavamuutos, joka mahdollistaa Hertan laajenemisen sekä muun erikoiskaupan ja palvelujen lisääntymisen metrokorttelissa. Vaikutukset riippuvat paljolti myös näiden hankkeiden ajallisesta toteutumisjärjestyksestä.

Mikäli Herttoniemen keskuksessa päivittäistavaramyymälät sijoittuvat uudestaan, asiointimatkat saattavat kasvaa jalankulkuetäisyyksinä noin 150–250 metriä, jos päivittäistavarakaupan painopiste siirtyy Linnanrakentajan tien pohjoispuolelle nykyisistä myymälöiden sijainneista. Uusi sijainti ei ole asutukseen ja jalankulkuvirtoihin nähden niin keskeinen kuin nykyiset myymälöiden sijainnit. Laajempi myymälä monipuolisemmalla tarjonnalla voi kuitenkin vähentää mm. Itäkeskukseen suuntautuneita asiointimatkoja ja lisätä Laajasalosta Herttoniemeen suuntautuvia asiointeja.

Kaava toteutuessaan parantaa erikoiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen saatavuutta ja vähentää alueelta pois suuntautuvia erikoiskaupan ostosmatkoja. Erikoiskaupan osalta kaavassa esitetty uusi liiketila vastaa Kaakkoisessa suurpiirissä olevaan erikoiskaupan kysyntään, mikäli noin puolet ennakoidusta kysynnän kasvusta jää alueelle. Tämän lisäksi metrokortteliin valmisteilla olevan kaavan mukaan on mahdollista sijoittaa erikoiskauppaa ja palveluja, mikä edellyttää suuremman ostovoimaosuuden jäämistä Herttoniemen keskuksen.

## Vaikutukset liikenteen, pysäköinnin ja teknisen huollon järjestämiseen

Tiivistyvä rakenne ja palveluiden lisääntyminen kasvattaa alueen sisäistä kokonaisliikennemäärää.

Muutosalueen kaikki tarvittavat autopaikat sijoitetaan rakennusrungon sisäisiin tai maanalaisiin pysäköintitiloihin. Kaavamuutos mahdollistaa liityntäpysäköintipaikkojen määrän kasvattamisen Herttoniemen metroaseman- ja bussiterminaalin välittömässä läheisyydessä.

## Vaikutukset kaupunkikuvaan

---

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
www.hel.fi/kaupunkisuun  
nittelu

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Y-tunnus**

0201256-6

**Alv.nro**

FI02012566



Pitkään keskeneräisenä olleen ja näkyvällä paikalla sijaitsevan Megahertsin korttelin täydentämisen välitön vaikutus on lähiympäristön esteettisen laadun parantuminen.

Katualueisiin rajautuva liikekeskus eheyttää miljöötä alueella, jota leimaa rakenteen hajanaisuus.

Itäväylän ylittävä silta ja Megahertsin asuintornit yhdessä Hiihtäjänaukion tornitalon kanssa muodostavat porttiaiheen ja maamerkin, joka identifioi uuden kaupunginosakeskuksen niin asukkaille kuin ohikulkijoille.

Vaikutukset terveyteen, turvallisuuteen, viihtyvyyteen ja asumisolosuhteisiin

Asemakaavan muutoksen toteutus lisää ajoneuvoliikennettä muutosalueen läheisyydessä aiheuttaen melua ja ilmanlaadun heikkenemistä.

Kaavassa esitetyillä toimenpiteillä melutasot suunnitelluissa asuinrakennuksissa sekä niiden oleskelupihhoilla saadaan hyväksyttävälle tasolle.

Kaava luo edellytykset pelastusturvallisuuden määräysten mukaiselle jatkosuunnittelulle ja toteutukselle.

Keskeneräisen korttelin täydentäminen parantaa alueen esteettistä laatua ja lisää viihtyvyyttä.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Megahertsin korttelialueen toteuttaminen ei aiheuta kaupungille merkittäviä kaava-alueen sisälle sijoituvia kustannuksia, sillä kortteli voidaan rakenteellisesti toteuttaa ilman lähiympäristössä tapahtuviksi suunniteltuja, kaava-alueen ulkopuolisia suuria muutostöitä. Näitä ovat Itäväylän, Linnanrakentajantien ja Suunnittelijankadun liikennejärjestelyt ja näiden edellyttämät kunnallistekniset muutokset. Megahertsin kaava-alueella olevalle osalle Suunnittelijankatua näistä sijoittuvat osa Itäväylän yli johtavaa siltaa ja Operaattorinkadulta tuleva kunnallistekniikka.

Megahertsin korttelin liikenteellisen toimivuuden kannalta välttämättömän Operaattorinkadun sekä suositeltavan Suunnittelijankadun sillan ja Itäväylän itäisten ramppien kustannukset selviävät rakennusvirastossa käynnissä olevan Itäväylän–Linnanrakentajantien yleissuunnittelun valmistuttua. Suunnittelijankadun sillan rakentaminen edellyttää Itäväylän päällisen korkeajännitelinjan nostamista tai poistamista.



Suunnittelijankadun katualueella tapahtuvasta korttelialueita palvelevasta rakentamisesta, joita ovat kadunalainen pysäköinti ja kadun ylittävä silta, aiheutuvista muutoksista ja kustannuksista tulee hankkeeseen ryhtyvän vastata täysimääräisesti. Sama pätee myös Itäväylän ylittävään KL-korttelialueeseen.

Kaava-alueen sisällä ja sen ulkopuolella sijaitsevien muutostöiden rakentamisjärjestyksellä on huomattavaa vaikutusta eri osapuolten maksettaviksi tuleviin rakentamiskustannuksiin.

Megahertsin ja Herttoniemen keskuksen toteuttamisen koordinoinnista vastaa talous- ja suunnittelukeskuksen Kruunuvuorenranta-projekti.

Koska kaavan korttelialueen maanomistus on yksityistä, kaupunki perii maankäyttökorvausta suuruusluokaltaan 5–10 milj. euroa.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille tontinomistajien johdosta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 20.4.2009).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2010 kaavoituskatsauksessa.

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päivätty 15.9.2011). Asemakaavan muutosluonnos, selostusluonnos ja kaavan viitesuunnitelma ovat olleet nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Herttoniemen kirjastossa 26.9.–14.10.2011. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 3.10.2011.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin rakennusviraston, kiinteistöviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen, pelastuslaitoksen, Helsingin Energia -liikelaitoksen, Liikennelaitosliikelaitoksen (HKL), Helsingin seudun ympäristöpalveluiden ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on todennut, että asuinviihtyisyyden turvaamiseksi kaavaluonnoksessa annettujen ääneneristysvaatimusten tiukentamista tulee harkita. Liike- ja palvelurakennusten ääneneristysvaatimusten tarve ja mitoitus tulee arvioida tarvittaessa rakennusten käyttötarkoituksesta riippuen. Melun lisäksi kaavan vaikutusten arvioinnissa ja suunnittelussa tulee



huomioida liikenteen ilmanlaatuvaikutukset ja etäisyysvaatimukset väyliin nähden.

Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa niin, että kaavaehdotuksessa asuin-, liike- ja palvelurakennusten ulkovaipan ääneneristävyysmääräyksiä on tarkistettu sekä annettu parvekkeiden lasittamista koskevia määräyksiä, joilla melutasot sekä rakennusten sisällä että parvekkeilla saadaan hyväksyttävälle tasolle. Liikenteen aiheuttamat ilman epäpuhtaudet on huomioitu asemakaavaehdotuksessa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY on todennut, että Suunnittelijankadulle kaavaluonnokseen merkityn maanalaisen tilan (merkintä ma-1) korkeusasema tulee määritellä sellaiseksi, että hulevesiviemäri pystytään rakentamaan katualueelle normaaliin tapaan maanvaraisena.

HSY:n ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa niin, että asemakaavassa on annettu määräys Suunnittelijankadun alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen osan korkeusasemista.

Kiinteistövirasto on todennut, että kaikki muutosalueen tontit ovat yksityisessä omistuksessa ja että tonttiosasto tulee neuvottelemaan maankäytösopimukset omistajien kanssa. Asemakaavan muutoksessa tulisi kiinnittää huomiota liiketilan realistiseen mitoittamiseen sekä määritellä tarvittavien liityntäpysäköintipaikkojen määrä.

Kiinteistöviraston ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa niin, että kaavamuutoksen valmistelussa on kaupallisten palveluiden määrän arvioinnin yhteydessä huomioitu tavoite kehittää Herttoniemeä paikalliskeskuksena, joka palvelee koko Kaakkoista suurpiiriä. Asemakaava-alueelle saa toteuttaa 100 kappaletta liityntäpysäköinnin paikkoja.

Liikennelaitos-liikelaitos (HKL) on todennut, että Megahertsin kaavaluonnoksessa esitetty kauppasilta ja osa metroaseman ympäristön uusista kiinteistöistä on toiminnallisesti yhteydessä toisiinsa. Mikäli aikataulullisesti käy niin, että metrokorttelin uudet kiinteistöt eivät valmistu samanaikaisesti kauppasillan kanssa ja kuitenkin olisi tarvetta järjestää kävely-yhteys kauppasillalta metroaseman suuntaan, tulee mahdolliset väliaikaiset yhteydet järjestää niin, ettei metrolienteelle aiheudu haittaa tai poikkeusjärjestelyiden tarvetta. HKL ei myöskään vastaa väliaikaisten järjestelyjen teettämisestä eikä osallistu järjestelyjen kustannuksiin missään toteutusvaiheessa. Kauppasilta on suunniteltava niin, että



kävely-yhteys metroasemalle voidaan avata ja sulkea metroaseman aukioloaikojen mukaan.

HKL:n ilmoittamat asiat on otettu kaavasuunnittelussa huomioon sovittamalla siltayhteys metroaseman korttelin viitesuunnitelman pohjapiirroksen ja korkeusasemiin. Kävelysillan/kauppasillan ja metroaseman korttelin liittäminen toisiinsa tarkentuu rakennussuunnitteluvaiheessa rakentamisjärjestyksestä riippuen. Siltayhteyden metroaseman puoleisessa päässä on oltava maanpinnalle johtava poistumistie, jonka rakentamis- ja ylläpitokustannuksien mahdollisesta jakamisesta kiinteistönomistajien on sovittava rakennussuunnitteluvaiheessa.

### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 6 mielipidettä, joista yksi koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 5 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

Saapuneet mielipidekirjeet (6 kpl) on esityslistan liitteenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu mielipide kohdistui tontin 43051/16 vähenevään rakennusoikeuteen ja mahdollisuuteen kehittää tonttia irrallaan korttelin kokonaisuudesta.

Mielipide on otettu huomioon niin, että asemakaavan muutosta on osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen jälkeen suunniteltu yhteistyössä korttelin kaikkien maanomistajien kanssa. Kaavamuutoksessa tontti 16 yhdistetään muihin rakentamattomiin tontteihin yhdeksi ohjeelliseksi tontiksi. Asemakaavan muutos johtaa rakennusoikeuden kasvamiseen kaikilla muutosalueen korttelialueilla.

Asemakaavan muutosluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat korttelialueiden rakennusoikeuden määrään, asemakaavaluonnoksen määräyksiin ja merkintöihin, kaavan vaikutukseen korttelin 43084 jatkosuunnitteluun, rakennusten korkeuteen, liikennemelun heijastumiseen rakennuksista, puistojen ja julkisten aukioiden puutteeseen ja kaupallisen rakentamisen määrään ja sen vaikutuksiin lähialueen oleviin palveluihin.

Mielipiteet on otettu huomioon niin, että rakennusoikeuden määrää on tarkistettu kaavaehdotukseen K-korttelialueen osalta ja kaavamääräyksiä ja -merkintöjä on tarkennettu mm. rakennusalojen rajauksien osalta. Yhdessä Itäväylän toiselle puolelle suunnitellun 19 kerroksisen tornitalon kanssa Megahertsin asuintornit identifioivat itäisen ja läntisen Herttoniemen yhteisen keskuksen asukkailla ja ohikulkijoille. Rakennusten ja muiden rakenteiden aiheuttama äänen



heijastuminen on otettu huomioon melulaskelmissa. Kaupallisen rakentamisen vaikutusten arvioinnissa on otettu huomioon koko Kaakkoisen suurpiirin alueen kysyntä ja pidemmän aikavälin kasvupotentiaali.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

## Tilastotiedot

### Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala k-m <sup>2</sup>
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)	16 975	38 500
Toimistorakennusten korttelialue (KT) (korttelissa 43084)	877	0
Katu	6 898	0
<b>Yhteensä</b>	<b>24 750</b>	<b>38 500</b>

### Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m <sup>2</sup>	Kerrosala k-m <sup>2</sup>
Liike-, asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (KLAP)	12 898	
- liike- ja palvelutilojen kerrosala		29 500
- asuinkerrosala		15 300
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)	4 177	9 300
Katu	7 675	
- kauppasillojen liikekerrosala		2 700
<b>Yhteensä</b>	<b>24 750</b>	<b>56 800</b>

## Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.



Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helsingin Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan, rakennuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan, Liikennelaitos-liikelaitoksen (HKL), Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, HSL Helsingin seudun liikenteen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331  
mikko.naveri(a)hel.fi  
Katariina Baarman, apulaisosastopäällikkö, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37125  
katariina.baarman(a)hel.fi  
Heikki Hälvä, liikenneinsinööri, liikenteen ympäristövaikutukset, puhelin: 310 37142  
heikki.halva(a)hel.fi  
Anne Karlsson, yleiskaavasuunnittelija, kaupalliset selvitykset, puhelin: 310 37444  
anne.karlsson(a)hel.fi  
Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, geotekniikka, puhelin: 310 37251  
jouni.kilpinen(a)hel.fi  
Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, maaperän pilaantuneisuus, puhelin: 310 37250  
kaarina.laakso(a)hel.fi  
Seija Narvi, insinööri, pelastusturvallisuus, puhelin: 310 37255  
seija.narvi(a)hel.fi  
Peik Salonen, insinööri, kuntatekniikka, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12089 kartta, päivätty 13.12.2011](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12089 selostus, päivätty 13.12.2011](#)
- 4 [Havainnekuva 13.12.2011](#)
- 5 [Ilmakuva Herttoniemen keskuksesta, nykytilanne](#)
- 6 [Ilmakuva Herttoniemen keskuksesta, viitesuunnitelma](#)
- 7 [Vuorovaikutusraportti 13.12.2011](#)
- 8 [Viranomaisten kannanotot](#)
- 9 [Mielipidekirjeet](#)
- 10 [Kustannukset](#)

Otteet





13.12.2011

Akp/6

**Ote**

Hakijat

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet  
osoitteensa

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Muutoksenhakukielto,  
täytäntöönpano  
Liite 7  
Liite 10  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 7

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
www.hel.fi/kaupunkisuun  
nittelu

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Y-tunnus**

0201256-6

**Alv.nro**

FI02012566