



HERTTONIEMEN KESKUKSEN MEGAHERTSIN KORTTELI

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12089
PÄIVÄTTY 13.12.2011

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemen teollisuusalue)
korttelia 43051,
korttelin 43084 osaa tonttia 5
ja katualueita

Kaavan nimi: Herttoniemen keskuksen Megahertsin kortteli
Hankenumero: 1083_2
HEL 2011-004118

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 20.4.2009
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 13.12.2011
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 5.1.–6.2.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 28.8.2012
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Linnanrakentajantien pohjoispuolella vastapäätä Herttoniemen metroasemaa Itäväylän toisella puolella.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Asemakaavan muutosluonnoksen pienennös
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Ilmakuva Herttoniemen keskuksesta, nykytilanne
Ilmakuva Herttoniemen keskuksesta, viitesuunnitelma
Valokuvia viitesuunnitelman pienoismallista
Viitesuunnitelma
Ote katusuunnitelmasta
Maaperä
Vesihuolto
Energiahuolto ja tietoliikenne
Megahertsin korttelin meluselvitys, päivitys 9.6.2011, Destia Oy

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Herttoniemen kauppojen kokonaistarkastelu (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2009)

Itäväylän ja Linnanrakentajantien liittymän yleissuunnitelma (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto 2007)

Itäväylän ja Linnanrakentajantien yleissuunnitelman tarkistus sekä katu- ja rakennussuunnitelma (Helsingin kaupungin rakennusvirasto / Pöyry Oy 2011)

Herttoniemen keskuksen asemakaavaehdotuksen rakennetekninen yleissuunnitelma (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto / Fundatec Oy ym., 2011)

Suvilahti-Herttoniemi 2 x 110 kV johtosiirto Herttoniemen keskuksen alueella (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto / Helen Sähköverkko Oy, 2010)

MHz 10 Alustava palotekninen suunnitelma 8.11.2011, L2 Paloturvallisuus Oy

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Mikko Näveri

toimistopäällikkö Kari Piimies

apulaisosastopäällikkö Katariina Baarman (liikennesuunnittelu)

diplomi-insinööri Heikki Hälvä (liikenteen ympäristövaikutukset)

insinööri Seija Narvi (pelastusturvallisuus)

insinööri Peik Salonen (kuntatekniikka)

diplomi-insinööri Jouni Kilpinen (geotekniikka)

diplomi-insinööri Kaarina Laakso (maaperän pilaantuneisuus)

yleiskaavasunnittelija Anne Karlsson (kaupalliset selvitykset)

suunnitteluavustaja Jaana Collanus

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa pääosin rakentamattoman liike- ja toimistorakennusten korttelialueen 43051 kehittämisen Herttoniemen yritysalueen porttirakennuksena toimivaksi keskuksesi, johon sijoittuu päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan, hyvinvointipalveluiden ja asumisen tiloja. Asemakaavan muutos mahdollistaa korttelin yhdistämisen Itäväylän yli kauppasillalla uudistettavaan Herttoniemen joukkoliikenneterminaaliin. Asemakaavan muutos mahdollistaa myös korttelin yhdistämisen Suunnittelijankadun yli kauppasillalla ja Suunnittelijankadun ali maanalaisella pysäköintilaitoksen haaralla tällä hetkellä rakentamattomaan toimistorakennusten kortteliin 43084, jota pyritään myöhemmin tulevaisuudessa kehittämään keskustatoimintojen ja työpaikkarakentamisen alueena ja osana suurempaa lähialueen korttelikonaisuutta. Asemakaavan muutos mahdollistaa korttelirajojen muutokset kortteleissa 43051 ja 43084 Operaattorinkadun ja Suunnittelijankadun levenyttämiseksi. Katualueiden muutokset liittyvät valmisteilla oleviin Herttoniemen keskuksen, Itäväylän ja Linnanrakentajantien ympäristön uusiin liikennesuunnitelmiin.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty tontinomistajien aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty yhdessä Herttoniemen metroaseman ja Hertan kortteleita koskevan asemankaavan muutoksen valmistelun kanssa liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty yksi Megahertsin korttelia koskeva mielipide.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupungintalon ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, Herttoniemen kirjastossa ja viraston internetsivuilla. Muutosluonnoksesta on jätetty 5 mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskevat seuraavat erityistavoitteet:

Alueidenkäytön suunnittelussa

- uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta.
- on otettava huomioon maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön.

Alueiden käytössä

- on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.
- uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.
- tulee edistää kaukolämmön käyttöedellytyksiä.

Yleis- ja asemakaavoituksessa

- on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Helsingin seudun erityistavoitteita ovat

- alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.

Näistä kaavan valmistelussa on erityisesti painotettu rakentamista joukkoliikenteen palvelualueelle. Tavoitteiden huomioonottamista selostetaan tarkemmin kohdassa asemakaavan toteuttamisen vaikutukset.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on keskustatoimintojen aluetta. Aluetta kehitetään hallinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asumi-

sen ja virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 8.12.2010) on ohjeellinen suunnitellun liikennetunnelin merkintä Linnanrakentajantiellä Megahertsin korttelin lounaispuolella.

Asemakaavat

Korttelissa 43051 on voimassa asemakaava nro 10968 (hyväksytty 17.4.2001). Kaavan mukaan muutoksen kohteena oleva kortteli on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Korttelin viiden tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus on 38 000 k-m². Liiketilojen osuus korttelialueen rakennusoikeudesta on arvioitu olevan noin 12 500 k-m², liikekerrosalasta saa enintään 2 140 k-m² käyttää päivittäistavaramyymälää varten. Korttelin keskellä oleville tonteille 12, 13 ja 16 voi kullekin sijoittaa tornitalon, jonka vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on enintään +52,40 (arviolta 7 kokonaista kerrosta + 2 vajaata kattokerrosta), korttelin itä- ja länsireunalla oleville tonteille 14 ja 15 voi sijoittaa liike- ja toimistorakennuksen, jonka vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on enintään +26,00 (arviolta 2 kokonaista kerrosta + 1 vajaa kattokerros). Tonteille saa rakentaa 2 kellarikerrosta. Korttelin normien mukaisista autopaikoista saa korkeintaan 55 % sijoittaa Suunnittelijankadun toisella puolella olevaan kortteliin 43084.

Korttelin 43084 tontin 5 alueella on voimassa asemakaava 10797 (hyväksytty 7.6.2000). Tontti 5 kuuluu toimistorakennusten korttelialueeseen, jonka rakennusoikeus on 22 000 k-m². Kortteliin voi rakennusoikeuden lisäksi rakentaa 19 000 k-m² laajuisen maanpäällisen pysäköintitalon. Kortteli 43084 kuuluu samaan asemakaavalliseen ja kaupunkirakennustaiteelliseen kokonaisuuteen korttelin 43051 kanssa.

Korttelissa 43084 muutosalue ulottuu etälaidalla olevalle istutusalueelle ja pysäköintitalolle varatun rakennusalueen etuaukiolle ja vain osittain rakennusalojen sisäpuolelle.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginvaltuusto päätti 12.11.2008 hyväksyä Itäväylän ja Linnanrakentajantien liittymän liikennejärjestelyt kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosaston 12.6.2008 päivättyjen piirustusten nro 5667-3 ja 5668-3 (vaihtoehto C) mukaisina.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti merkitä tiedoksi Herttoniemen yritysalueen eteläosan keskeiset kehittämishankkeet 3.3.2011. Megahertsin korttelin kaavamuutos esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle osana alueen kehittämishanketta.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 13.4.2011.

Maanomistus

Korttelin 43051 tontit ovat yksityisomistuksessa. Korttelin 43084 tontti 5 on Helsingin kaupungin omistuksessa.

Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutoksen kohteena oleva alue on osa Itäväylän ja Linnanrakentajantien risteuksen ympärille kehittynyttä Herttoniemen keskusta, johon kuuluu viereisen kaupan ja postin palveluita sisältävän korttelin lisäksi Itäväylän länsipuolella Herttoniemen metroasema, bussitermiinaali ja K-supermarket Hertan kortteli ympäristöineen ja Linnanrakentajantien eteläpuolella S-market läheisine kivijalkaliikkeen. Alueella yhdistyvät Länsi-Herttoniemen ja Herttoniemenrannan asuinalueet ja Herttoniemen yritysalue ja sen kautta kulkee Itäväylän liittymän ja hyvien julkisen liikenteenyhteyksien vuoksi runsas määrä lähialueiden asukkaita ja kauttakulkuliikennettä.

Kaupunkirakenne läheisissä Linnanrakentajantien pohjoispuolen kortteleissa on hajanainen ja monin paikoin keskeneräinen. Yritysalueen eteläosa, jonka lounaiskärkeen muutosalue sijoittuu, on viime vuosikymmeninä muuttunut vähitellen teollisuus- ja varastotoimintojen alueesta toiminnallisesti monipuolisemmaksi ja on edelleen jatkuvien muutosten edessä. Kaavamuutoksen kohteena olevan alueen lähiympäristössä on runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta ja liikenteellisesti keskeinen sijainti huomioon ottaen vajaakäytössä olevia ja siten kehittämiskelpoisia korttelialueita.

Rakennettu ympäristö

Megahertsin kortteli 43051 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. Itäväylälle rakennus ympäristöineen näyttäytyy keskeneräisenä, koska loppuosa kokonaisuudesta on jäänyt toteutumatta. Korttelin rakentamattomat tontit ovat joko päällystetty väliaikaisiksi huoltoreiteiksi/parkkipaikoiksi tai ovat päällystämättömiä rikkakasvikenttiä.

Katualueet korttelin ympärillä Insinöörinkatua lukuun ottamatta ovat joko keskeneräisiä (Suunnittelijankatu ja Operaattorinkatu) tai hoitamattomassa kunnossa (Itäväylän ja Linnanrakentajantien kulma).

Suunnittelijankadun pohjoispuolella oleva kortteli 43084 on vastaavassa kunnossa kuin Megahertsin korttelin rakentamattomat tontit. Kulmitain vastapäätä muutosaluetta Insinöörinkadun toisella puolella sijaitsevat tontit 43052/8–9 ovat avovarastokäytössä. Idän puoleisen naapurikorttelin 43050 tontilla 2 sijaitsee Silkkikutomo, vuonna 1951 valmistunut entinen teollisuustalo, joka on saneerattu toimitila- ja opetuskäyttöön. Silkkikutomon eteläpuolella sijaitsee vuonna 1969 valmistunut ja 2000-luvulla saneerattu teollisuus- ja toimistotalo, jonka halliosassa on tällä hetkellä postin logistiikkatiloja ja päivittäistavaramyymälä.

- | | |
|----------|---|
| Liikenne | Itäväylän liikennemäärä on nyt noin 50 000 ajoneuvoa vuorokaudessa Kulosaaren ja Herttoniemen liikenneympyrän välillä. Herttoniemestä itään Itäväylällä on noin 38 000 autoa vuorokaudessa. Linnanrakentajantiellä välillä Abraham Wetterintie - Itäväylä liikennemäärä on noin 25 000–30 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärien ennustetaan kasvavan Itäväylällä noin 66 000–68 000 ajoneuvoon ja Linnanrakentajantiellä noin 40 000–46 000 ajoneuvoon vuorokaudessa vuoteen 2025 mennessä. |
| Palvelut | Herttoniemen suurimmat päivittäistavara-kaupat sijaitsevat metroaseman läheisyydessä (K-Hertta), muutosaluetta vastapäätä Linnanrakentajantien eteläpuolella (S-market), Insinöörinkadun kulmassa (Lidl Herttoniemi) ja muutosalueella nykyisen Megahertsin kauppakeskuksen pohjakerroksessa (Valintatalo). Megahertsin nykyisessä kauppakeskuksessa on myös joitakin erikoisliikkeitä, pankki- ja ravintolapalveluita ja hyvinvointipalveluita. Pienempiä päivittäistavaramyymälöitä sekä muita liikkeitä kadunvarsiliiketoissa on alueen ympäristössä Länsi-Herttoniemessä, Herttoniemenrannassa sekä Roihuvuoressa, jossa on myös pieni ostoskeskus. |

Herttoniemen päivittäistavarakaupan tarjonta on nykyisellään suhteellisen hyvä ja monipuolinen. Pinta-alaa suhteessa asukasmäärään on hieman yli kaupungin keskitason, mitä selittävät keskeinen sijainti kulkuyhteyksien kannalta sekä Herttoniemen keskuksen toimiminen myös Laajasalon asukkaiden keskuksena. Päivittäistavarakaupan ostosmatkat suuntautuvat Herttoniemestä pääasiassa omalle alueelle, jossain määrin Itäkeskukseen sekä pohjoisosasta myös Viikkiin. Alue puolestaan saa ostovoimaa osin Laajasalosta. Alueen myynnit ovat nykyisellään tasapainossa suhteessa asukasmäärään.

Erikoiskaupan tarjonta alueella painottuu Herttoniemen ja Roihupellon yritysalueille. Herttoniemen yritysalueella on merkittävä autokaupan keskittymä, korjaus- ja huoltopalveluja sekä mm. rakennustarvikemyymälöitä. Alueella on myös muutamia outlet-myymlöitä ja tehtaanmyymälöitä. Roihupellossa on lisäksi tilaa vaativan erikoiskaupan kauppakeskus Lanterna. Erikoiskaupan osalta alueen asiointimatkat suuntautuvat pääasiassa Itäkeskukseen ja Helsingin keskustaan sekä tilaa vaativan kaupan osalta Roihupeltoon.

Sosiaaliviraston työvoiman palvelukeskus Itä-tiimi sijaitsee Suunnittelijankatu 2:ssa ja Työväenopiston tiloja on Silkkikutomon tiloissa Laivalahdenkatu 2:ssa. Postin palvelupiste sijaitsee Linnanrakentajantie 4:ssä.

Julkisen liikenteen palvelut ovat Itäväylän toisella puolella sijaitsevan metroaseman ja bussiterminaalin ansiosta erinomaiset.

Luonnonympäristö

Muutosalueen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittävää luonnonympäristöä. Linnanrakentajantien varrella on puuistutuksia.

Yhdyskuntatekninen huolto

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

Maaperä, sen rakennettavuus ja pilaantuneisuus

Alueen maaperän pintakerros on kaikilta osiltaan vähintään kertaalleen rakennettua. Pinnassa on osittain täyttöä. Alue sijaitsee kohdassa, jossa Herttoniemen kallioselänteen juuri painuu teollisuusalueen savikon alle. Kallion päällä on luonnollisia irtomaita, moreenia, hiekkaa ja savea, jonka paksuus on kymmenkunta metriä. Maaperä on geotekniseltä

rakennettavuudeltaan haastava johtuen maaperän rakenteesta, pohjaveden hallinnan tarpeesta ja tiiviistä kaupunkirakenteesta.

Asemakaava-alueella ja sen lähiympäristössä on aiemmin ollut maaperää pilaavaa toimintaa, kuten kirjapaino ja bitumipohjaisten tuotteiden valmistusta. Toimintojen päätyttyä alueen maaperän pilaantuneisuutta on selvitetty ja kunnostettu pääosin 2000-luvun alkuvuosina. Korttelin 43051 tontilta 14 poistettiin vuonna 2001 purkutöiden yhteydessä löydettyt maanalaiset painoväri- ja liuotinsäiliöt. Tällöin poistettiin myös tolueenin pilaamaa maata ja pohjavettä. Tonttien 12, 13 ja 14 maaperä kunnostettiin pääosin vuonna 2004. PAH-yhdisteillä, raskasmetalleilla ja öljyhiilivedyillä pilaantuneita maa-aineksia poistettiin yhteensä 11 000 tonnia. Tonteilta poistettiin massat lähes koko tonttien pinta-alalta puhtaan saven pintaan asti. Kunnostuksen jälkeen pohjavesiä on tarkkailtu kahdesta pohjavesiputkesta. Tontilla 13 olevasta putkesta on todettu pieniä pitoisuuksia tetrakloorieteeniä ja tontilla 14 olevasta putkesta PAH-yhdisteitä ja ajoittain pieniä pitoisuuksia tolueenia. Pohjaveden tarkkailu lopetettiin Uudenmaan ympäristökeskuksen päätöksellä (30.3.2007). Pohjavesien haitta-aineet on kuitenkin otettava huomioon rakentamisen yhteydessä. Tontit 15 ja 16 kunnostettiin vuonna 2002. Alueelta poistettiin noin 1000 tonnia bituminsekaista pilaantunutta maata. Suunnittelijankadun ja Operaattorinkadun alueilta poistettiin noin 280 tonnia PAH-yhdisteillä ja öljyhiilivedyillä pilaantunutta maata vuonna 2008.

Ympäristöhäiriöt

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

3

TAVOITTEET

Lähtökohdat ja yleistavoitteet

Muutosalueen kortteleihin on 1990-luvun jälkipuoliskolta lähtien suunniteltu liike- ja toimistorakennusten keskittymää. Voimassa oleva asemakaava perustuu toimitilapainotteiseen viitesuunnitelmaan, jossa korttelin 43051 kaksi ensimmäistä kerrosta muodostaisivat päivittäistavaramyymälän (noin 2 000 k-m²) ja erikoisliikkeitä sisältävät ostoskeskuksen, jonka päältä nousee kolme kahdeksankerroksista toimistotornia. Saman viitesuunnitelman perusteella on kaavoitettu Suunnittelijankadun toisella puolella oleva kortteli 43084, jonka kaavallinen ratkaisu jatkaa eteläisemmän korttelin toimistorneihin perustuvaa toiminnallista ja kaupunkikuvallista teemaa.

Muutosalueen kaavat on hyväksytty vuosina 2000 ja 2001, mutta kaavoista on toteutunut ainoastaan Linnanrakentajantien ja Insinöörikadun kulmatontille vuonna 2003 valmistunut pieni Megahertsin liikekeskus, joka kokonaisuuden puuttuessa on jäänyt torsioksi. Tontinomistajien mukaan asemakaavassa määritellyille toimistotiloille ei ole ollut kysyntää, minkä johdosta kohteen käynnistäminen ja korttelikokonaisuuden toteuttaminen ei ole ollut mahdollista.

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. Kaavasuunnittelun aikana on tehty yhteistyötä muutosalueen pohjoispuolella olevien tontinomistajien – kaupungin ja Oy G.W. Sohlbergin kanssa. Muutosalueen kaavoituksen kannalta tavoitteena on ollut luoda hyvät edellytykset muuttaa myöhemmin myös näiden korttelialueiden asemakaavoja.

Yhteydet lähiympäristöön

Samanaikaisesti Megahertsin kaavamuutoksen valmistelun kanssa on tehty asemakaavan muutos Herttoniemen metroaseman ja K-supermarket Hertan kortteiden uudistamiseksi. Molempien kaavamuutosten tavoitteena on mahdollistaa Megahertsin liikekeskuksen ja metroaseman yhdistäminen joko jalankulkusillalla tai liiketilaa sisältävällä kauppasillalla ja luoda näin entistä paremmat yhteydet Itäväylän yli metro- ja bussiterminaalista liikekeskukseen ja edelleen Herttoniemen yritysalueelle ja Herttoniemenrannan alueelle.

Palvelut Herttoniemeä on tavoitteena kehittää paikalliskeskuksena kaupallisine palveluineen. Tavoitteena on mahdollistaa monipuolisten kaupallisten ja julkisten palvelujen rakentaminen myös metroaseman yhteyteen. Asemanseutuja pyritään yleisesti tiivistämään ja kehittämään oman alueensa palvelukeskittyminä. Ensisijainen kaupan sijaintipaikka Herttoniemessä on asemanseutu, joka on monipuolisesti saavutettavissa oleva liikenteen solmu ja sijaitsee keskeisellä paikalla asutukseen nähden.

Paikalliskeskus kerää asiointeja oman alueen lisäksi osin myös lähialueilta. Kulutuksen kasvun ja alueen kasvavan väestömäärän myötä alueelle kohdistuu siten jonkin verran päivittäistavarakaupan lisätilantarvetta. Herttoniemen peruspiirissä on yhteensä noin 10 000 työpaikkaa, mikä lisää osaltaan kaupallisten palvelujen kysyntää. Alueella työskentelevät lisäävät etenkin kahvila- ja ravintolapalveluiden kysyntää.

Herttoniemen peruspiirissä on arvioitu olevan ostovoiman kasvun perusteella erikoiskaupan ja palvelujen lisätilantarvetta vähintään noin 16 000 k-m² ilman auto- ja varaosakauppaa vuoteen 2018 mennessä. Laajasalon vastaavan tilantarpeen on arvioitu olevan lähes 20 000 k-m² ja Kulosaaren 2 300 k-m². Laskelmissa ei ole huomioitu ostovoiman alueellisia siirtymiä ja osa erikoiskaupan kysynnästä kohdistuu alueen ulkopuolelle. Tilantarve suuntautuu osin jo nyt Itäkeskuksen laajennuksiin ja Roihupeltoon. Olisi kuitenkin toivottavaa, että osa tilatarpeesta toteutuisi myös omalla alueella. Erikoiskaupan asiinnit hajaantuvat runsaasti ja Herttoniemen sijainti Helsingin suurimpien kaupallisten keskusten, Itäkeskuksen ja Helsingin keskustan, välissä vaikuttaa merkittävästi ostosmatkojen suuntautumiseen.

Asuminen ja kaupunkikuva

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

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa keskeneräiseksi jäänyt Megahertsin kortteli täydennetään yhtenäiseksi ja toimivaksi liikekeskukseksi, joka sisältää paikoitustilaa korttelin käyttäjille ja liityntäpysäköitsijöille, päivittäistavarakaupan tilaa, erikoisliikkeitä, hyvinvointipalveluita, toimistotilaa 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 43084, jota koskeva mahdollinen kaavamuutos tulee ajankohtaiseksi myöhemmin. Kaavamuutos mahdollistaa myös Linnanrakentajantielle, Operaattorinkadulle ja Suunnittelijankadulle tehtävien uusien liikenne- ja katusuunnitelmien toteuttamisen.

Mitoitus Kaavamuutosalueen pinta-ala on 2,475 ha ja kokonaiskerrosala 56 800 k-m², josta olevaa kerrosalaa on 6 910 k-m² (nykyinen Megahertsin liikekeskuksen rakennus).

Liike-, palvelu-, ja toimistotiloja muutosalueella on yhteensä 41 500 k-m² ja asuntokerrosalaa 15 300 k-m².

Liike-, asuin-, palvelu- ja toimistorakennusten korttelialue (KLAP)

Korttelialue muodostuu liikekeskuksen Itäväylän puoleisesta laajennusosasta. Alueelle on mahdollista rakentaa liike-, palvelu ja toimistotiloja, asuntoja ja liikekerrosten alapuolinen, pääosin maanalainen pysäköintilaitos. Korttelin läpi johtavat ja uudisrakennuksen olevaan liikekeskukseen liittävät sisäiset jalankulkukäytävät tulee sijoittaa molempiin pääliikekerroksiin. Tasolta noin +17,7 tulee olla mahdollista järjestää jalankulkuyhteys Herttoniemen metroasemalle ja Suunnittelijankadun yli kortteliin 43084.

Jalkakäytävän tasoon on sijoitettava myymälä-, ravintola-, kahvila- ja muita asiakaspalvelutiloja Linnanrakentajantien varteen sekä Insinöörinkadun ja Suunnittelijankadun kulmaan. Liiketilojen yhteiset pääsisäänkäynnit tulee sijoittaa Linnanrakentajantien ja Operaattorinkadun kulmaan sekä Suunnittelijankadulle.

Liike-, palvelu- ja toimistotilojen määrä saa olla yhteensä enintään 29 500 k-m², josta enintään 8 500 k-m² päivittäistavarakaupan tiloja.

Asuntoja saa sijoittaa vain as-merkityille rakennusaloille tasolta noin +27,0 ylöspäin. Asuntokerrosalan määrä saa olla enintään 15 300 k-m². Asuntojen piha-alueet sijaitsevat pihakannella tasolla noin +24,0.

Liike- ja palvelutilojen alapuolisiin kerroksiin (1 maanpäällinen, 1 osittain maanalainen ja 1-2 maanalaista kerrosta) voi sijoittaa kerrosalaan kuulumattomia tiloja mm. pysäköintiä, huoltoa, varastointia ja tekniikkaa varten.

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. Korttelialueen kokonaiskerrosala on 9 300 k-m² liike- ja toimistotiloja, josta enintään 2 680 k-m² päivittäistavarakaupan tiloja. Asemakaavan muutos lisää rakennusoikeutta korttelialueella 2 900 k-m².

Itäväylän ylittävä kauppasillan rakentamisalue (y-1)

Likimääräiselle tasolle +17,7 sijoitettava Itäväylän ylittävä silta, jolle saa sijoittaa 2 200 k-m² liiketiloja. Alueelle ei saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa eikä päivittäistavarakaupan tiloja. Sisäiselle jalankululle tulee varata vähintään 8 metriä leveä käytävätila. Voimalinjan

ylittäessä rakentamisalueen saa rakentaa vain ylikulkuun tarkoitetun lämmittämättömän jalankulkusillan, jonka leveys on vähintään 6 metriä.

Itäväylän ylittävä silta on mahdollista toteuttaa liiketiloja sisältävänä kauppasiltana, kun väylän yläpuolella kulkeva 110 kV:n sähkölinja on siirretty.

Suunnittelijankadun ylittävä kauppasillan rakentamisalue (y-2)

Suunnittelijankadun ylittävä silta, jolle saa sijoittaa 500 k-m² liiketiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja. Sisäiselle jalankululle tulee varata vähintään 8 metriä leveä käytävätila.

Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon kaupunginvaltuuston 12.11.2008 hyväksymä liikennesuunnitelma, jonka mukaan Itäväylän ja Linnanrakentajantien liittymässä oleva liikenneympyrä puretaan ja tilalle rakennetaan uusi silta. Saman liikennesuunnitelman mukaan Itäväylän yli rakennetaan uusi silta Suunnittelijankadun jatkamiseksi Länsi-Herttoniemen puolelle. Siltojen välille rakennetaan uudet rinnakkaiskadut Itäväylän molemmille puolille. Keskustan suunnan rampit tulevat Linnanrakentajantien liittymään ja Itäkeskuksen suunnan rampit Suunnittelijankadun liittymään. Liikenne keskustan ja Laajasalon välillä vieään tunneliin Linnanrakentajantien alapuolelle.

Edellä kuvatut uudet katusuunnitelmat aiheuttavat kaavamuuotosalueella tonttien rajojen muutoksia. Korttelin 43051 rajaa on siirrettävä sisäänpäin Operaattorinkadun puolella ja korttelin 43084 rajaa on siirrettävä sisäänpäin Suunnittelijankadun puolella. Korttelissa 43051 vastaavasti korttelin rajaa siirretään ulospäin Linnanrakentajantien puolella liikekeskuksen sisäänkäynnin järjestämiseksi. Operaattorinkadun toteuttaminen uuden liikennesuunnitelman mukaan on Megahertsin korttelin liikenteellisen toimivuuden kannalta välttämätöntä.

Liikekeskuksen huolto tapahtuu Insinöörinkadun tasossa rakennusrungon sisällä sijaitsevan huoltopihan kautta. Asuintornien jätehuolto keskitetään saman huoltopihan yhteyteen. Ajoyhteys pysäköintilaitokseen on Operaattorinkadulta ja Insinöörinkadulta. Ajoyhteys pysäköintilaitoksesta on Insinöörinkadulle.

Kävely ja pyöräily:

Kaavamuuotos mahdollistaa liikekeskuksen aukioloaikoina käytettävissä olevan jalankulkuyhteyden muodostamisen Itäväylän yli metroasemalta

liikekeskukseen ja Suunnittelijankadun yli liikekeskuksesta kortteliin 43084.

Megahertsin liike- ja palvelukeskus on tavoitettavissa jalan ja polkupyörillä korttelin kaikilla sivuilla. KLAP-korttelialueelle on toteutettava polkupyöräpaikkojen vähintään 1 pp/100 k-m² liike- ja palvelutiloja ja 1 pp/30 k-m² asuintiloja.

Pysäköinti:

Megahertsin kortteliin voi rakentaa likimääräisen tason +13,3 alapuolelle neljä kerrosta (yksi maanpäällinen, yksi puolittain maanalainen ja kaksi maanalaista kerrosta) autopaikkoja varten. Maanalaisen paikoitustilan rakentamisala ulottuu osittain Suunnittelijankadun alla korttelin 43084 rajalle. Kadunalaisella kellarin osalla varaudutaan Megahertsin korttelin ja korttelin 43084 paikoitustilojen mahdolliseen yhdistämiseen. Pysäköintitilan pohjoinen varauloskäynti sijoittuu maanalaisen käytävän ja portaan ja maanpäällisen sisäänkäyntipaviljongin osalta korttelin 43084 puolelle. Korttelin 43084 rakentuessa varauloskäynti on tarkoitus purkaa ja sijoittaa uudisrakennuksen rungon sisälle.

Autopaikkojen vähimmäismäärä asemakaava-alueella:

- liike- ja palvelutilat 1 ap/60 k-m²
- toimistotilat 1 ap/75 k-m²
- asunnot 1 ap/120 k-m²

Tälle asemakaava-alueelle saadaan sijoittaa 140 autopaikkaa liityntäpysäköintiä varten. Liityntäpysäköinnin autopaikoista 80 on vuoroittaiskäytössä liiketilojen autopaikkojen kanssa. Liiketilojen ja liityntäpysäköinnin autopaikkoja ei saa nimetä. Asemakaava-alueelle saa sijoittaa myös Herttoniemen metroaseman korttelin 43148 autopaikkoja. Asemakaava-alueen pysäköintitilojen tulee olla yhteiskäytössä tontinrajojen estämättä.

Palvelut Asemakaavan muutosalueen yhteenlaskettu liike- ja palvelutilojen rakennusoikeuden määrä on 41 500 k-m². Uutta liike- ja palvelutilaa kaavaehdotuksessa on 34 600 k-m². Uudesta liiketilan määrästä noin 2 400 k-m² sijoittuu olevan Megahertsin kauppakeskuksen laajenusosaan (K-korttelialue), joka liittää keskuksen uudet ja vanhat osat toisiinsa. KLAP-korttelialueelle voi sijoittaa enintään 8 500 k-m² päivittäistavarakaupan tiloja, joka viitesuunnittelun perusteella toteutuu todennäköisesti yhtenä tai enintään kahtena vähittäiskaupan suuryksikönä. K-korttelialueelle voi sijoittaa enintään 2 680 k-m² päivittäistavarakaupan tiloja, mikä vastaa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa

tällä hetkellä sijaitsevan päivittäistavaraliikkeen laajuutta ja kaavamuu-
toksen mahdollistamaa 540 k-m² päivittäistavaraliikkeen laajennusta.

Palvelutilat ja toimistotilat sijoittuvat pääasiassa 2–3 kerrosta pihakan-
nen yläpuolelle rakennettavissa, Itäväylään ja Sillanrakentajantiehen
rajoittuvissa 2–3 kerroksissa rakennuksen osissa. Tiloihin voi sijoittua
mm. hyvinvointipalveluita kuten kuntosali-, kauneudenhoito- ja lääkäri-
palveluja sekä toimistotiloja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto. Linnanrakenta-
jantien tunnelin rakentaminen ja Itäväylän muutostyöt tulevat muutta-
maan alueen vesihuoltojärjestelyitä, jonka johdosta korttelin 43051 uu-
sien tonttien vesijohto- ja jätevesiliitokset järjestetään Insinöörkadun
puolelta. Kiinteistöjen tulee sopia tonttijohtojärjestelyistä, mikäli tontit
eivät rajoitu Insinöörkatuun. Maanalaisten tilojen jäte- ja kuivatusvedet
tulee johtaa kiinteistökohtaisella pumppaamalla yleiseen viemäriverkos-
toon. Tontin 43051/13 tornitalot tulee varustaa tarvittaessa kiinteistö-
kohtaisella paineenkorotuksella.

Katualueelle sijoittuvat maanalaiset rakenteet tulee suunnitella siten et-
tä katualueelle sijoittuvat teknisen huollon verkoston osat voidaan ra-
kentaa normaaliin tapaan maanvaraisena.

Korttelin 43051 sähkönjakelua varten tulee kiinteistöön varata tila kort-
telia palvelevalle keskijännitemuuntamolle.

Pohjarakentaminen

Kolmikellarillinen rakentaminen perustettaneen maanvaraisesti. Suun-
nittelijankatu ja sen kuntatekniikka perustetaan osin paaluilla osin muil-
la pohjanvahvistustavoilla.

Pilaantunut maaperä on kunnostettu useassa vaiheessa pääosin 2000-
luvun alkuvuosina. Koska kunnostaminen on tehty osa-alueittain ja lä-
hes 10 vuotta sitten, on rakentamisessa otettava huomioon mahdolli-
suus, että alueelta voi löytyä pilaantunutta maata jossain määrin. Mikäli
alueelta rakentamisen yhteydessä todetaan kunnostamatta jäänyttä tai
uudelleen pilaantunutta maata, on asiasta ilmoitettava Helsingin kau-
pungin ympäristökeskukselle. Alueen kunnostamisesta annetuissa pää-
töksissä edellytettiin pohjaveden laatua seurattavaksi kaivutöiden yh-
teydessä silloisilla tonteilla 12, 13 ja 14. Alueella on aiemmin ollut mm.
maanalaisia säiliöitä, joista vuotanutta liuotinta saattaa kunnostamisesta
huolimatta edelleen esiintyä pohjavedessä. Maanrakentamisen yh-
teydessä on koko alueella siksi tarpeen varautua kaivantoihin mahdolli-

sesti kertyvän haitta-ainepitoisen veden asianmukaiseen käsittelyyn. Tonttien 12, 13 ja 14 alueilla on lisäksi selvitettävä kaivantoihin kertyvän veden laatu ennen sen mahdollista johtamista viemäriin. Kaavassa on annettu määräys pohjaveden pilaantuneisuuden huomioon ottamisesta.

Ympäristöhäiriöt

Itäväylän ja kaava-alueita rajaavien muiden katujen liikenteen aiheuttama melu ja ilmanlaadun heikkeneminen otetaan huomioon alueen suunnittelussa ja rakentamisessa. Asemakaavaa varten on tehty meluselvitys (ks. liite), jossa melutasoja ja melun leviämistä on arvioitu liikenne-ennusteen mukaisilla liikennemäärillä, uusilla katujärjestelyillä ja korttelirakenteella. Metroliikenteen aiheuttama melu on vähäistä verrattuna alueen muihin melulähteisiin. Metroliikenteen aiheuttama päivän keskiäänitaso on 55–60 dB lähimpänä metrorataa sijaitsevien asuinkerrostalojen julkisivuilla. Se lisää rakennusten julkisivuille kohdistuvaa keskiäänitasoa enimmillään noin desibelin. Itäväylän varteen suunniteltu korkea meluaita tulee lisäksi vähentämään metromelun leviämistä kaava-alueelle.

Meluselvityksen mukaan oleskelupihalla (+24 m) päivän melutasot alittavat melun ohjearvot. Pihat ovat pääosin rakennusmassojen muodostamassa melukatveessa. Pihakansi on reunustettu 1,2 metrin korkuisilla umpikaiteilla, jotka myös alentavat pihan melutasoja. Kaavassa oleva ajoitusmääräys edellyttää oleskelupihoja Itäväylän melulta suojaavan KLAP-korttelin palvelurakennusten toteuttamista ennen asuinkerrostaloja.

Meluselvityksen mukaan päivän melutasot asuinkerrostalojen Suunnittelijankadun ja Itäväylän puoleisilla julkisivuilla ovat enimmillään 66 dB. Asemakaavaehdotuksessa on annettu asuinrakennusten ulkovaipan ääneneristävyyttä sekä parvekkeiden lasittamista koskevia määräyksiä, joilla melutasot sekä rakennusten sisällä että parvekkeilla saadaan hyväksyttävälle tasolle. Parvekelasituksella on mahdollista saavuttaa 10–15 dB ääneneristys tieliikennemelua vastaan. Meluvaimennuksen suuruus on riippuvainen mm. lasien paksuudesta ja lasituksen tiiveydestä.

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 keskeisiä haasteita ovat tiivis rakentaminen, suuret henkilömäärät ja niiden vaatimat poistumistiejärjestelyt, maanalaiset tilat, sekä palokunnan toimintamahdollisuuksien turvaaminen.

Maanalaiset pysäköinti- ja huoltotilat sekä korkeimmat asuinrakennukset tulee varustaa automaattisilla sammutuslaitteistolla ja automaattisilla paloilmoittimilla. Pysäköintitilat voidaan suunnitella yhdeksi suureksi palo-osastoksi. Huoltotilat ovat omia palo-osastoja. Myös liike- ja toimistotilat ovat yhtä suurta palo-osastoa. Pysäköintitilat on osastoitava erilleen liiketiloista

Kaikissa porrashuoneissa varaudutaan savunpoistokuilujen noin 5 m² tilantarpeisiin. Kuilut joudutaan viemään pihakannelle asti ja mahdollisesti rakennusten katolle asti. Yksi pelastuslaitoksen sammutusreitti on Suunnittelijankadun viereisen uloskäytäväportaan kautta.

Rakennusmassan ympärillä voidaan operoida palokunnan raskaalla kalustolla. Kaikki poistumisalueet varustetaan vähintään kahdella erillisellä uloskäytävällä, joten rakennusmassan keskelle jäävää kansirakennetta ei mitoiteta pelastuskalustolle.

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

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN 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.

Liike- ja palvelukeskuksen yhteyteen sijoitetut asuintornitalot monipuolistavat korttelin ja lähialueen toiminnallista sisältöä, lisäävät paikallista asuntotarjontaa ja mahdollistavat asumisen palveluiden ja Herttoniemen metroaseman joukkoliikenneterminaalin välittömässä läheisyydessä.

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

Vaikutukset palveluihin

Ensisijainen vaikutusalue

Ensisijainen vaikutusalue Herttoniemen keskukselle muodostuu pääasiassa Herttoniemen peruspiiriin kuuluvasta alueesta ja Laajasalosta. Tällä ensisijaisella vaikutusalueella on asukkaita noin 34 000 ja työpaikkoja noin 10 000, pääasiassa 1-3 kilometrin säteellä keskukselta. Toissijaisella vaikutusalueella (Kulosaari, Laajasalo osittain, Santahamina) asukkaita on noin 10 000 ja työpaikkoja noin 3 000. Vaikutusalue määrittäytyä kuitenkin myös tulevan kaupan konseptin ja tarjonnan sekä kilpailevien kauppakeskusten tarjonnan mukaan ja se vaihtelee myös asukkaiden kulutustottumusten ja -muutosten myötä.

Ennakoitu väestön kasvu Herttoniemessä on noin 2000 henkilöä ja Laajasalossa lähes 10 000 henkilöä kymmenessä vuodessa. Laajasalossa on tavoitteena laajentaa ostoskeskusta sekä tarjota myös tulevan Kruunuvuorenrannan asukkaille hyvät lähipalvelut. Kuitenkin erikoiskaupan osalta asiointimatkat Laajasalosta tulevat suuntautumaan isompiin kaupallisiin keskuksiin, mm. osittain Helsingin keskustaan, Herttoniemeeseen ja Itäkeskukseen.

Palvelu- ja liiketilojen muutos Herttoniemen keskuksessa

Herttoniemen keskuksen suurimmat päivittäistavarakaupat sijaitsevat nykyisin metroaseman yhteydessä (K-Hertta), Herttoniemenrannan puolella Linnanrakentajantietä (S-market) ja Linnanrakentajantien pohjoispuolella (Lidl ja Megahertsin Valintatalo). Uuden kaavan sallima lisäys Megahertsin korttelissa päivittäistavarakaupan osalta on 9 040 k-m², erikoiskaupan ja muiden palvelujen uutta liiketilaa kaava sallisi 26 100 k-m².

Asemanseudulle on vireillä myös toinen kaavamuutos, joka mahdollistaa Hertan laajenemisen sekä erikoiskaupan ja palvelujen lisääntymisen metrokorttelissa. Herttoniemen metroaseman ja Hertan korttelien kaavan sallima lisäys päivittäistavarakaupan osalta on noin 2 000 k-m² olemassa olevan myymälän laajenuksena. Metroaseman ja Hertan korttelien kaava mahdollistaa myös erikoiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen sijoittumisen asemanseudulle (enintään 9 000 k-m²), mikä toteutuessaan parantaisi lähipalvelujen saavutettavuutta ja vähentäisi

täisi hieman alueelta pois suuntautuvia erikoiskaupan ostosmatkoja. Erikoiskaupan osalta uusi liiketila metroasemalla vastaisi vain osittain alueella olevaan erikoiskaupan kysyntään. Yhteensä erikoiskaupalle ja muille kuin päivittäistavarakaupan palveluille voisi tulla uutta kerrosalaa molemmissa hankkeissa Herttoniemeen noin 35 000 k-m², mikä vastaa lähes koko Kaakkoisen suurpiirin erikoiskaupan ja palvelujen arvioitua vähimmäislisätilantarvetta.

Vaikutukset erikoiskauppaan

Herttoniemen sijainti Helsingin suurimpien kaupallisten keskusten, Itäkeskuksen ja Helsingin keskustan, välissä vaikuttaa ostosmatkojen suuntautumiseen ja erikoiskaupan mahdollisuuksiin sijoittua alueelle. Erikoiskaupan asiointit hajautuvat huomattavasti enemmän kuin päivittäistavarakaupan asiointit ja vain osa alueella olevasta erikoiskaupan ostovoimasta jää paikallisiin myymälöihin. Osa ennakoidusta tilatarpeesta kohdistuu tilaa vaativaan erikoiskauppaan (mm. huonekalu- ja rautakauppa) ja tämän alan kaupalle on mahdollisuuksia myös Roihupellossa. Myös Kalasataman keskukseen on suunnitteilla kauppakeskus, lisäksi Laajasalon ostoskeskukseen on ollut tavoitteena lisätä hieman erikoiskaupan tarjontaa.

Tavoitteena on kehittää Herttoniemeä paikalliskeskukseksi, joka palvelee koko Kaakkoista suurpiiriä. Herttoniemen keskus ja palvelut ovat jakautuneet nykyisin Itäväylän molemmin puolin ja tarkoituksena on yhdistää alueet paremmin toisiinsa Itäväylän yli kulkevalla jalankulkusillalla.

Megahertsin korttelin kokoluokka tarvitsee laajemman vaikutusalueen kuin kaupallisten tilojen kokoluokka metroaseman ja Hertan kortteleissa. Metroaseman ja Hertan korttelien muutos on kaupan tilojen osalta pienempi hanke ja jo lähempänä oleva ostovoima riittää muodostamaan tämän hankkeen kysynnän. Molempien hankkeiden toteutuminen edellyttäisi, että Kaakkoisen suurpiirin erikoiskaupan kysynnän kasvusta valtaosa kohdistuisi Herttoniemeen. Nykyisellään erikoiskauppa Herttoniemessä on painottunut autokauppaan, alueella on lisäksi pienehkö määrä muuta erikoiskauppaa kadunvarsiliiketiloihin.

Vaikutukset päivittäistavarakauppaan

Todennäköisesti ensisijaiset vaikutukset kohdistuisivat Herttoniemen keskuksen päivittäistavaramyymälöihin eikä niinkään kauempana asuinalueilla sijaitseviin lähikauppoihin, jotka toimivat jo nyt pääasiassa täydentävinä myymälöinä. Mahdollisina vaikutuksina voi olla kuitenkin kaupallisten palvelujen keskittyminen alueella Megahertsin kortteliin. Vaikutukset riippuvat myös hankkeiden ajallisesta toteutusjärjestyksestä.

tä, kaupan ketjujen ja yksittäisten yrittäjien tekemistä päätöksistä sekä kuluttajien ostopäätöksistä.

Herttoniemessä on todettu olevan hyvät päivittäistavarakaupan palvelut nykyisellään. Uusi laajempi kauppakeskus (Megahertsin kortteli) saattaa toteutuessaan keskittää Herttoniemen keskuksen päivittäistavara-kauppaa nykyisestä tilanteesta ja korvata osin nykyisiä tiloja. Asemanseudun kaavamuutos mahdollistaa puolestaan Hertan laajenemisen sekä muun erikoiskaupan ja palvelujen lisääntymisen metrokorttelissa. Kaavojen yhteisvaikutukset riippuvat paljolti hankkeiden ajallisesta toteutumisjärjestyksestä. Kaavan valmisteluvaiheessa ei vielä tiedetä tulevia toimijoita Megahertsin korttelissa tai sitä, toteutuuko Hertan laajennus ensin. Hypermarketin (tässä 8500 k-m²) päivittäistavaroiden myymäläala ei yleensä ole kuin noin kolmasosa, enintään puolet, kokonaisalasta. Mitä suurempi hypermarket on, sitä enemmän siellä on erikoistavaroiden myyntialaa. Siten myös molempien päivittäistavara-kaupan kaavahankkeiden toteutuminen on mahdollista.

Vaikutukset päivittäistavaramyymälöiden osalta kohdistunevat ensisijaisesti alueen nykyisiin suurimpiin ja lähimpiin myymälöihin (Valintatalo, S-Market, K-Hertta), riippuen edellä mainituista vaihtoehdoista ja epävarmuustekijöistä. Arviolta yksi, mahdollisesti kaksi, myymälää lopettaisi tai niiden pinta-ala supistuisi. Myymälät voivat myös mahdollisesti sijoittua olemassa oleville sijainneille uudella tapaa, riippuen siitä, mikä myymäläketju sijoittuu Megahertsin korttelin kauppakeskukseen eikä vaikutuksia asiointietäisyyksiin tällaisessa vaihtoehdossa välttämättä olisi. Jos päivittäistavarakaupan painopiste siirtyy Linnanrakentajan tien pohjoispuolelle (Megahertsin kortteli) nykyisistä edellä mainituista myymälöiden sijainneista, asiointimatkat kasvaisivat jalankulkuetäisyyksinä noin 150-250 metriä verrattuna nykyiseen tilanteeseen. Uusi sijainti ei ole asutukseen ja jalankulkuvirtoihin nähden niin keskeinen kuin nykyiset myymälöiden sijainnit (metro-asema tai S-Market). Asukkaiden näkökulmasta etäisyydet päivittäistavaramyymälöihin eivät kuitenkaan merkittävästi kasvaisi.

Laajempi myymälä monipuolisemmalla tarjonnalla voi kuitenkin vähentää mm. Itäkeskukseen suuntautuneita asiointimatkoja ja lisätä Laajasalosta Herttoniemeeseen suuntautuvia asiointeja. Kaavat mahdollistavat erikoiskaupan ja muiden kaupallisten palvelujen sijoittumisen alueelle, mikä toteutuessaan parantaa näiden palvelujen saatavuutta ja vähentää alueelta pois suuntautuvia erikoiskaupan ostosmatkoja. Erikoiskaupan osalta Megahertsin kaavamuutoksessa esitetty uuden liiketilan määrä vastaa Kaakkoisessa suurpiirissä olevaan erikoiskaupan kysyntään, mikäli noin puolet ennakoidusta kysynnän kasvusta jää alueelle. Tämän lisäksi metrokortteliin valmistellaan olevan kaavan mukaan on mahdollista sijoittua erikoiskauppaa ja palveluja, mikä edellyttää yh-

dessä toisen hankkeen toteutuessa suuremman ostovoimaosuuden jäämistä Herttoniemen keskukseen.

Kaava tukee palvelutoimintojen vahvistumista ja monipuolistumista alueella, mutta se voi myös osin keskittää päivittäistavarakaupan palveluja. Herttoniemi kuuluu joukkoliikennevyöhykkeeseen, Laajasalo osittain myös autovyöhykkeeseen. Joukkoliikennevyöhykkeellä kulkutapa hypermarketteihin ja kauppakeskuksiin suuntautuvilla matkoilla on pääasiassa kuitenkin henkilöauto (71 % tehdyistä matkoista).

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 bussiterminaalien välittömässä läheisyydessä.

Muutosalue liittyy liikennejärjestelyiden ja katualueiden osalta koko Herttoniemen keskuksen alueelle laadittaviin liikenne- ja katusuunnitelmiin, jotka toteutuessaan parantavat Herttoniemen läntisen ja itäisen osan yhteyksiä ja jakavat ajoneuvoliikennettä alueen sisällä useammille katuväylille.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

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. Muutosaluetta lukuun ottamatta alueella ei ole asuinrakennuksia.

Kaavassa esitetyillä toimenpiteillä melutasot suunnitelluissa asuinrakennuksissa sekä niiden oleskelupihoilla 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 sijoittuvia 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 siltaan.

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

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille tontin 43051/15 omistajan ING Megahertso Oy:n hakemuksen (saapunut 19.5.2009) ja tonttien 43051/12, 13, ja 14 omistajan Rakennusosakeyhtiö Hartelan hakemuksen (saapunut 27.4.2011) johdosta. Kiinteistö Oy Megahertsi 2:n hakemus on saapunut 5.9.2011.

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

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2010 kaavoituskatsauksessa.

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

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 Energian, Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitoksen (HKL), Helsingin seudun ympäristöpalveluiden ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on todennut, että asuinviihtyvyyden 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 maankäyttösopimukset omistajien kanssa. Asemakaavan muutoksessa tulisi kiinnittää huomiota liiketilan realistiseen mitoitukseen 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 paikalliskeskukseksi, 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 metroliikenteelle aiheudu haittaa tai poikkeusjärjestelyiden tarvetta. HKL ei myöskään vastaa väliaikaisen 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 kaavasunnittelussa huomioon sovitamalla siltayhteys metroaseman korttelin viitesuunnitelman pohjapiirrokseen ja korkeusasemiin. Kävelysillan/kauppasillan ja metroaseman korttelin liittäminen toisiinsa tarkentuu rakennussuunnitteluvaiheessa rakentamisjärjestyksestä riippuen. Siltayhteyden metroaseman puolei-

nessä päässä on oltava maanpinnalle johtava poistumistie, jonka rakentamis- 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.

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 aukoiden 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 asukkaille ja ohikulkijoille. Rakennusten ja muiden rakenteiden aiheuttama äänen heijastuminen on otettu huomioon melulaskelmissa. Kaupallisen rakentamisen vaikutusten arvioinnissa on otettu huomioon koko Kaakkaisen suurpiirin alueen kysyntä ja pidemmän aikavälin kasvupotentiaali.

Muistutukset, kirje ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 5.1.–6.2.2012.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helsingin Energia-liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen, HSL Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymän sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin 2 muistutusta ja nähtävilläolon jälkeen saapui yksi ehdotusta koskeva kirje.

Muistutuksissa esitettiin huomautuksia muun muassa asukkaiden toiveiden ohittamisesta, liikerakentamisen suuresta määrästä, asuintornien korkeudesta, alueen identiteetistä, julkisten ulkotilojen puutteesta, ekologiseen rakentamiseen ohjaavien kaavamääräysten puutteesta, jalankulkuväylien leveydestä ja liityntäpysäköinnin autopaikkojen määrästä.

Nykyisen Megahertsin kauppakeskuksen omistajaa edustavan Saraco Oy:n kirjeessä esitettiin, että K-korttelialueelle lisätään rakennusoikeutta päivittäistavarakaupan tiloja varten samassa suhteessa kuin KLAP-kortteliin on kyseistä oikeutta osoitettu. Muistutuksessa esitettiin myös pohdittavaksi yhden pysäköintitason rakentamisen mahdollistamista K-korttelialueella nykyisen pysäköintikellarin alapuolelle.

Lausunnoissa esitettiin kannanottoja johtosiirtojen toteuttamisesta, kiertäispisteen sijoittamisesta asemakaava-alueelle, voimalinjan siirrosta aiheutuvien kustannusten kirjaamisesta kaavatalouteen, muuntamoiden sijoituksesta, metrolinjojen meluhaitoista, parvekkeiden sijoituksesta ja asuntojen suuntautumisesta melualueelle, vaiheittain rakentamisen vaikutuksesta pelastusturvallisuuteen, yleisen jalankulun alueiden sijoittumisesta tonttien puolelle, liityntäpysäköinnin autopaikkojen määrästä ja metroaseman autopaikkojen sijoittamisesta kaava-alueelle. Maankäyttösopimusmenettelyn keskeneräisyyden vuoksi esitettiin, ettei kaavamuutoksen käsittelyä jatkettaisi, ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto koskee Megahertsin korttelin lisäksi Herttoniemen metroaseman ja Hertan kauppakeskuksen asemakaavan muutosehdotusta (nro 12068). Lausunnossa todettiin, että vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittaminen maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaisesti keskustatoimintojen alueelle ja ratayhteyden varrelle on hyvä ratkaisu. Lausunnossa todettiin lisäksi, että kummankaan kaavan selostuksessa ei ole avattu kovin pitkälle liikerakentamisen yhteisvaikutuksia palveluiden alueelliselle saatavuudelle. ELY-keskus esittää tämän näkökulman täydentämistä vaikutusten arviointeihin.

Meluntorjunnasta ja ilmanlaadusta ELY-keskuksen lausunnossa todettiin, että asunnot oleskelutiloineen sijaitsevat selvästi Itäväylää korkeammalla, mikä toivottavasti parantaa niiden ilmanlaatua verrattuna tasamaatilanteeseen. Ratkaisua voidaan pitää tyydyttävänä. Meluntorjunta on asuntojen ja niiden oleskelupihojen osalta järjestetty tyydyttävästi. Melutaso on kahden pohjoisimman asuintornin Itäväylän ja Suunnittelijankadun puoleisella julkisivulla on kuitenkin niin korkea, että parvekkeiden rakentamista ko. julkisivuille tulee välttää.

Pilaantuneista maista ELY-keskuksen lausunnossa todettiin, että kaavamääräyksiin tulee lisätä, että rakentamisessa on huomioitava pilaantunut pohjavesi. Suunnittelijantien alle jäänyt pilaantunut maaperä tulee merkitä saa-kaavamerkinnällä ja kaavamääräyksiin lisättävä, että maaperä on tutkittava ja tarvittaessa kunnostettava ennen alueella tehtäviä kaivutoimenpiteitä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 28.8.2012, että asemakaavan muutosehdotusta tarkistetaan seuraavasti:

Lausuntojen, muistutusten ja kirjeen johdosta tehdyt muutokset:

- KLAP-korttelialueelle sijoitettavia muuntamoita koskeva kaavamääräys on tarkistettu muotoon: "Kortteleiden sähkönjakelun vaatimat jakelumuuntamot ja/tai liittymiskojeistotilat sijoitetaan ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen."
- Lähimpänä Itäväylää sijaitsevien kerrostalojen Itäväylän ja Suunnittelijankadun puoleisten julkisivujen 32–33 dB ääneneristävyySMääräys on nostettu 33–35 desibeliin.
- Map-pp-aluetta koskevaa määräystä on täydennetty tekstillä: "Maanalaisten tilojen toteuttaminen edellyttää alueella sijaitsevien vesihuoltoverkoston osien mahdollista siirtämistä, joka tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeeseen ryhtyvän toimesta. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä."
- Autopaikkoja koskeva kaavamääräys on tarkistettu muotoon: "Tälle asemakaava-alueelle saadaan sijoittaa 140 autopaikkaa liityntäpysäköintiä varten. Liityntäpysäköinnin autopaikoista 80 on vuoroittaiskäytössä liiketilojen autopaikkojen kanssa. Liiketilojen ja liityntäpysäköinnin autopaikkoja ei saa nimetä. Asemakaava-alueelle saa sijoittaa myös Herttoniemen metroaseman korttelin 43148 autopaikkoja. Asemakaava-alueen pysäköintitilojen tulee olla yhteiskäytössä tontinrajojen estämättä."

- K-korttelialueelle sijoitettavien päivittäistavarakaupan liiketilojen enimmäismäärä on nostettu 2140 kerrosalaneliömetristä 2680 kerrosalaneliömetriin.
- Toisen kellarikerroksen rakentaminen on mahdollistettu K-korttelialueella tarkistamalla kellarien rakentamista koskeva määräys on muotoon: "Asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa K-korttelialueelle tason +6.25 alapuolelle kaksi kellarikerrosta autopaikoitusta ja huollon, tekniikan ja varastoinnin tiloja varten."
- Asemakaavaan on lisätty määräys: "Pohjaveden mahdollinen pilaantuneisuus on otettava huomioon rakentamisen yhteydessä. Haitta-ainepitoisuudet on selvitettävä entisten tonttien 12, 13 ja 14 alueella ennen rakentamisen mahdollisesti edellyttämän pohjaveden pumppauksen aloittamista. Veden johtamisessa viemäriin on noudatettava HSY Veden ohjeita ja määräyksiä."

Muut muutokset:

- Toimistotilojen rakentamisen mahdollistamiseksi KLAP-korttelialueen määrittely on tarkistettu muotoon "Liike-, asuin-, palvelu- ja toimistorakennusten korttelialue" ja palvelutiloille varatun rakennusalueen osan (palv) määräys on tarkistettu muotoon "Palvelu- ja toimistotiloille varattu rakennusalan osa likimääräisen tason +24.0 yläpuolella."
- Huoltoliikenteelle varatun alueen osan (h) määräykseen on lisätty vaatimus, jonka mukaan alueelle tai sen läpi saa johtaa vain huoltoliikennettä.

Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia. Kaa-vaselostukseen on täydennetty arvioita liikerakentamisen yhteisvaikutuksista palveluiden alueelliselle saatavuudelle etenkin päivittäistavarakaupan verkon osalta. Selostusta on lisäksi täydennetty maaperän pilaantuneisuuden ja pohjarakentamisen kuvailun osalta.

7 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 13.12.2011, ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 28.8.2012 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta muistutusten, kirjeen ja lausuntojen johdosta.

Käsittely

Olavi Veltheim: Esittelijä muutti esitystään seuraavasti:
Asemakaavamääräys: "Asuinrakennuksille ei saa myöntää rakennuslupaa ennen kuin meluta suojaavan KLAP-korttelin palvelurakennukset on toteutettu" muutetaan muotoon: "Asuinrakennuksille ei saa myöntää käyttöönottolupaa ennen kuin melulta suojaavan KLAP-korttelin palvelurakennukset on toteutettu": Eli sana "rakennuslupaa" muutetaan sanaksi "käyttöönottolupaa".

Helsingissä 28.8.2012

Olavi Veltheim

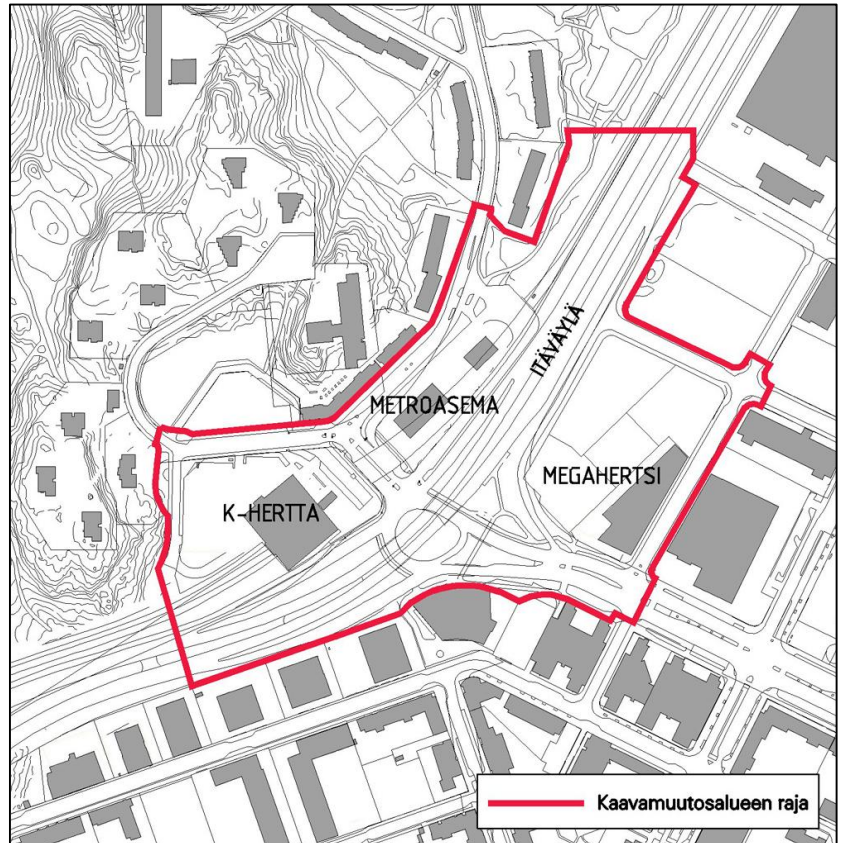
HERTTONIEMEN KESKUS ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluu Herttoniemen metroasema, bussitermiinaali, K-supermarket Hertan kortteli, Kauppakeskus Megahertsin kortteli sekä katu- ja puistoalueita.

Nykytilanne

Alueen kaupunkikuva on hajanainen. Metroasema ja bussitermiinaali ovat tiloiltaan riittämättömiä. Aseman rakennukset ja alueen pintamateriaalit ovat huonokuntoisia. Alue koetaan epäviihtyisäksi ja turvattomaksi. Megahertsin ja Hertan kortteleiden rakennusoikeudesta on suurin osa toteuttamatta. Hertan tonttiin kuuluva entinen katualue on keskeneräisen näköinen. Liikenneympyrä on ruuhkainen.



Mitä alueelle suunnitellaan

Asemakaavaa muutetaan metroaseman ja Hertan alueista käydyn arkkitehtikutsukilpailun voitaneen ehdotuksen pohjalta. Megahertsin kortteliin tutkitaan kauppakeskuksen laajentamista. Tavoitteena on suunnitella kaupunkirakennetta eheyttävä, yhtenäinen ja toimiva kokonaisuus, joka nostaa alueen merkitystä Herttoniemen keskuksena. Alueelle suunnitellaan uusi metroasema, bussien liikeyntäterminaali, liiketilaa, toimistoja ja asuntoja.

Nykyinen metroasema puretaan. Metroaseman itäpäähän rakennetaan uusi metrovalvomorakennus. Metroasemalle tulee maantasoon uusi lippuhalli ja liiketiloja. Ylempiin kerroksiin suunnitellaan toimistoja tai asumista. Megahertsin kortteliin suunnitellaan yritysalueen porttirakennuksena toimiva keskus, johon tulee suuri päivittäistavarakauppa, erikoisliikkeitä, asuntoja ja mahdollisesti toimitilaa. Megahertsin ja metroaseman välille suunnitellaan itäväylän ylittävää jalankulkusiltaa. Metron liikeyntäpysäköinnille rakennetaan lisää autopaikkoja. K-Hertan kortteliin suunnitellaan kaupan laajennusta, asuntoja ja toimitilaa. Liikenneympyrä puretaan ja Itäväylän ja Linnanrakentajantien liittymä rakennetaan uusiksi.



Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta. Megahertsin osalta kaavamuutos on tullut vireille tontin omistajan aloitteesta.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa muut alueet paitsi Megahertsin korttelin, joka on yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1955, 1976, 1981, 1993, 1999, 2000, 2001 ja 2007. Voimassa olevissa asemakaavoissa metroasema sijaitsee raideliikenteelle varatulla katualueen osalla, johon saa rakentaa metroaseman. K-Hertta ja Megahertsi sijaitsevat liike- ja toimistorakennusten korttelialueilla. Hertan korttelin 8 500 kerrosalaneliömetrin rakennusoikeudesta on toteutettu 3 018 neliömetriä. Megahertsin korttelin 38 000 kerrosalaneliömetrin rakennusoikeudesta on toteutettu 6 400 neliömetriä.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 11.12.2008, että Herttoniemen metroaseman ja kauppakeskuksen alueen suunnittelua jatketaan aluetta koskevan suunnittelukilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta.

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 12.11.2008 hyväksyä Itäväylän ja Linnarakentajantien liittymän liikennejärjestelyt kaupunkisuunnitteluviraston liikennesuunnitteluosaston 12.6.2008 päi-

vättyjen piirustusten nro 5667–3 ja 5668–3 (vaihtoehto C) mukaisina.

Maankäytösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotte- luissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteutamisen vaikutuksia ympäristön asukkaiden asumisolosuhteisiin, kaupunkivaan, liikenteeseen, palveluihin, teknisen huollon järjestämiseen ja yhdyskuntalouteen kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää viimeistään 22.5.2009.

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä Herttoniemen metroaseman ja kauppakeskuksen ideakilpailun arvostelupöytäkirja ovat nähtävillä 4.5.2009–22.5.2009:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1 krs aulassa
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos laaditaan syksyllä 2009. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä vi-





20.4.2009

raston Internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2010.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävillä-oloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2011.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Herttoniemi-Seura, Herttoniemenrannan asukastaloyhdistys, Roihuvuori-Seura, Roihuvuoren Agenda 21 ryhmä, Tammisaloseura, Laajasalo-Degerö Seura ja Laajasalon pienkiinteistöyhdistys
- Itä-Helsingin Yrittäjät ry, Itäisen Helsingin teollisuusyhdistys ry, Helsingin Yrittäjät
- Liikennelaitos, Helsingin Energia, Helsingin Vesi, kiinteistöviraston tontti-osasto ja tilakeskus, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, sosiaalivirasto, opetusvirasto, ympäristökeskus, rakennusvalvontavirasto ja pelastuslaitos

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asuntoyhtiöiden sekä kiinteistöosakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joita pyydetään toimittamaan tieto osakkaille, asukkaille sekä kiinteistössä toimiville yrityksille)
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt)
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston Internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo
PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki
(käyntiosoite Kansakoulukatu 3)

tai faksi 310 37378

tai sähköposti [kaupunkisuunnittelu\(a\)hel.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi)

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.





Kaavaa valmistelee

arkkitehti Timo Karhu
(metroasema ja K-Hertta)
puhelin 310 37332,
sähköposti timo.karhu(a)hel.fi

arkkitehti Siv Nordström
(Megahertsi)
puhelin 310 37322
sähköposti siv.nordstrom(a)hel.fi

liikennesuunnittelu toimistopäällikkö
Katariina Baarman
puhelin 310 37125
sähköposti katariina.baarman(a)hel.fi



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	17.11.2011
Kaavan nimi	Herttoniemen keskuksen Megahertsin kortteli		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.04.2009
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4750	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,4750

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

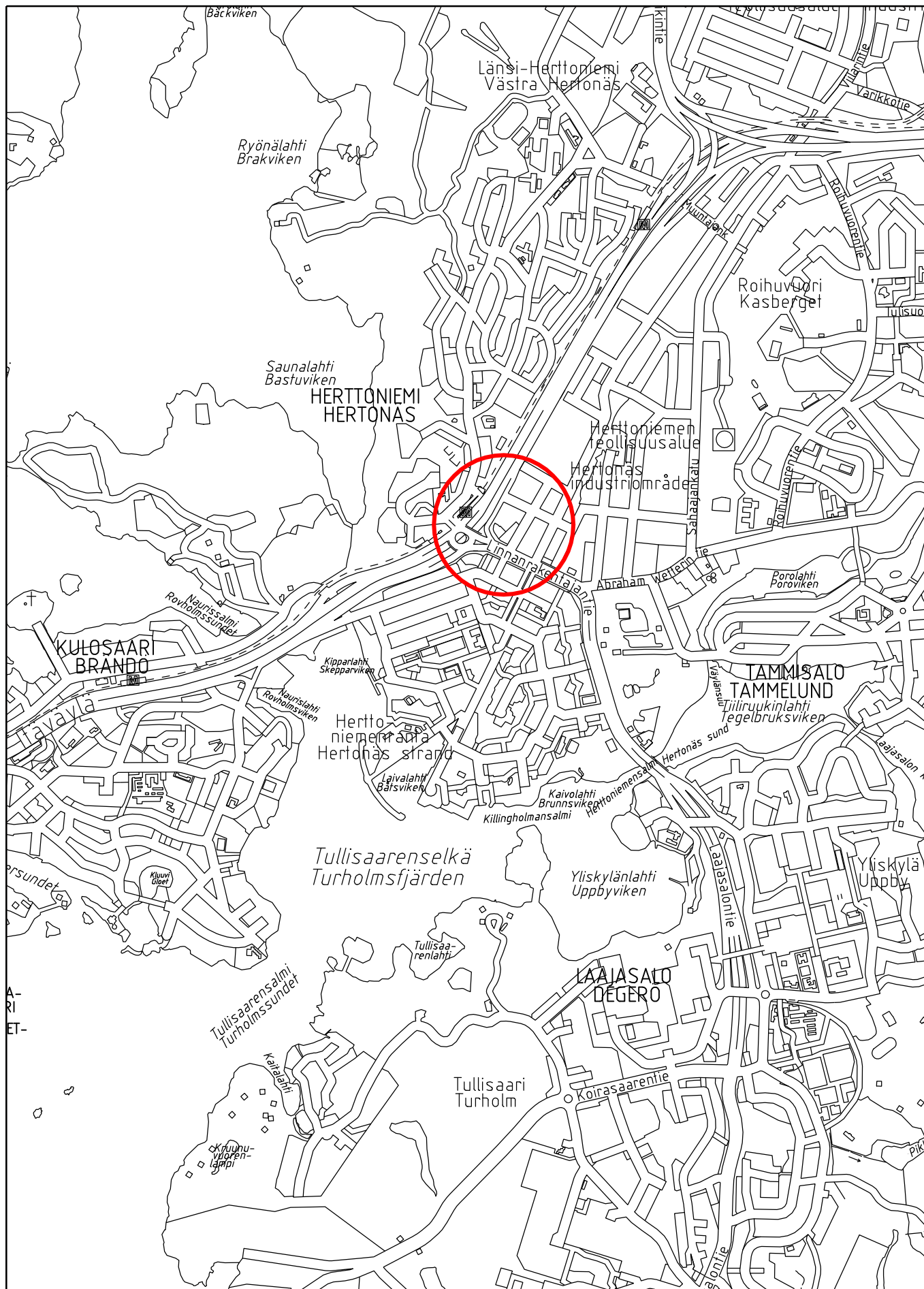
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,4750	100,0	56800	2,29	0,0877	18800
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,7075	69,0	54100	3,17	0,0100	16100
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7675	31,0	2700	0,35	0,0777	2700
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	2,4750	100,0	56800	2,29	0,0877	18800
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,7075	69,0	54100	3,17	0,0100	16100
K	0,4177	24,5	9300	2,23	-1,2798	-28700
KLAP	1,2898	75,5	44800	3,47	1,2898	44800
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7675	31,0	2700	0,35	0,0777	2700
L	0,7675	100,0	2700	0,35	0,0777	2700
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

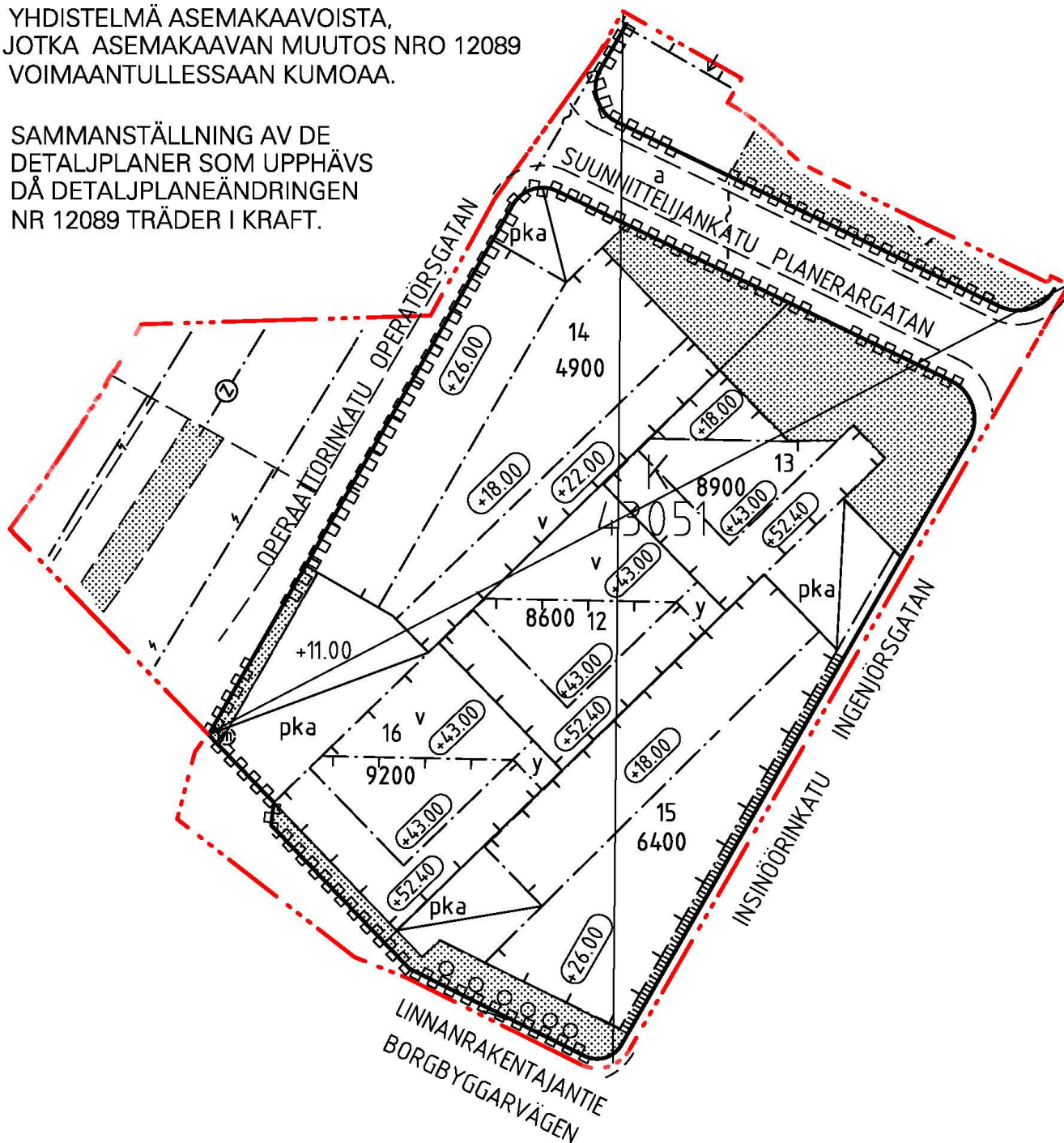


Sijaintikartta
Herttoniemen keskus, Megahertsi






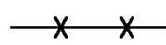
YHDISTELMÄ ASEMAKAAVOISTA,
JOTKA ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 12089
VOIMAANTULLESSAAN KUMOAA.

SAMMANSTÄLLNING AV DE
DETALJPLANER SOM UPPHÄVS
DÅ DETALJPLANEÄNDRINGEN
NR 12089 TRÄDER I KRAFT.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

VIIVAT JA NUMEROT

-  2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
-  Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
-  Osa-alueen raja.
-  Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

43051

Korttelin numero.

15

Ohjeellisen tontin numero.

KORTTELIALUEET



Liike-, asuin-, palvelu- ja toimistorakennusten korttelialue.

Liike- ja myymälätiloja saa sijoittaa likimääräisille tasoille +6.3, +10.0, +13,3 ja +17,7 K-korttelialueen rakennuksen tasot huomioiden.

Korttelin läpi johtavat sisäiset yleiset jalankulkuväylät tulee sijoittaa likimääräisille tasoille +13.3 ja +17.7. Jalankulkuväylien tulee muodostaa yhteydet Linnanrakentajantien, Suunnittelijankadun ja K-korttelialueen kautta Insinöörinkadun välille. Tasolta noin +17.7 tulee olla mahdollista järjestää jalankulkuyhteys Herttoniemen metroasemalle ja Suunnittelijankadun yli kortteliin 43084. Yleisen jalankulkuväylän vapaan esteettömän leveyden tulee olla pääosin vähintään 5 m.

Jalkakäytävän tasoon on sijoitettava myymälä-, ravintola-, kahvila- ja muita asiakaspalvelutiloja Linnanrakentajantien varteen ja Suunnittelijankadun ja Insinöörinkadun kulmaan. Näiden tilojen sekä sisäänkäyntien julkisivut on rakennettava näyteikkunajulkisivuina.

Liiketilojen yhteiset pääsisäänkäynnit tulee sijoittaa Linnanrakentajantien ja Operaattorinkadun kulmaan sekä Suunnittelijankadulle. Likimääräiseltä tasolta +6.3 tulee järjestää sisäänkäynti liiketiloihin Linnanrakentajantien ja Operaattorinkadun kulmassa.

Liike- ja palvelutilojen kerrosalasta saa enintään 8500 k-m² käyttää päivittäistavarakauppaa varten. Päivittäistavaramyymälän kerrosalaan lasketaan myös sen käyttöön tulevat muut tilat kuten varastot ja sosiaaliset tilat.

Asunnot tulee sijoittaa as-merkityille rakennusaloille likimääräisen tason +27.0 yläpuolelle. Parvekkeita saa ulottaa rakennusalan ulkopuolelle vain pihakannen puolella.

Asuinrakennuksille ei saa myöntää käyttöönottolupaa ennen kuin melulta suojaavan KLAP-korttelin palvelurakennukset on toteutettu.

Ajoyhteys pysäköintilaitokseen on Insinöörinkadulta ja Operaattorinkadulta.

Rakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jonka tuloilman ottokohta on rakennusten sisäpihan puolella tai vesikatolla.

Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtokuilut tulee johtaa palvelurakennusten ylimpään kerrokseen.

Kortteleiden sähkönjakelun vaatimat jakelumuuntamot ja/tai liittymiskojeistotilat sijoitetaan ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen.

Rakennusten julkisivupintojen on oltava pääasiassa klinkkerilankkua, paikalla muurattua tiiltä tai luonnonkiveä.

Liike- palvelurakennusten julkisivuja on elävöitettävä ikkunoin ja reliefiä muodostavin julkisivuaihein.

Asuinrakennusten parvekkeet tulee sommitella vaihtelevasti 1-3 parvekkeen ryhminä. Parvekkeiden on oltava ripustettuja.

Pohjaveden mahdollinen pilaantuneisuus on otettava huomioon rakentamisen yhteydessä. Haitta-ainepitoisuudet on selvitettävä entisten tonttien 12, 13 ja 14 alueella ennen rakentamisen mahdollisesti edellyttämän pohjaveden pumppauksen aloittamista. Veden johtamisessa viemäriin on noudatettava HSY Veden ohjeita ja määräyksiä.

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Liikekerrosalasta saa enintään 2680 k-m² käyttää päivittäistavaramyymälää varten. Päivittäistavaramyymälän kerrosalaan lasketaan myös sen käyttöön tulevat muut tilat kuten varastot ja sosiaaliset tilat.

Korttelialueen sisäiset jalankulkuväylät tulee yhdistää KLAP-korttelialueen sisäisiin jalankulkuväyliin

Julkisivut on sovittava nykyiseen rakennukseen.

KAIKILLA KORTTELIALUEILLA

- saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa maanalaista osittain tai välillisellä päivänvalolla valaistua liiketilaa.

- ohjeellisten tonttien välisille rajoille ei tarvitse rakentaa rajaseinää.

- ilmastoinnin laitetilat tulee sijoittaa kerroksiin.

- vesikaton näkyvien osien, teknisten laitteiden ja rakennelmien suunnitteluun ja kaupunkikuvalliseen ilmeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

-väestönsuojat saa sijoittaa korttelialueelle tontinrajojen estämättä.

RAKENNUSOIKEUS

9300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

29500+15300

Lukusarja, jonka ensimmäinen luku osoittaa liike- ja palvelutilojen enimmäismäärän ja jälkimmäinen luku asuin-kerrosalan enimmäismäärän.

Asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa KLAP-korttelialueelle:

- likimääräisten tasojen +13.3 ja -2.0 välille neljä kerrosta autopaikkoja, polkupyöräpaikkoja, teknisiä tiloja, asukkaiden käyttöön tarkoitettuja aputiloja sekä huolto-, varasto- ja VSS-tiloja varten.

- palvelurakennusten ylimpään kerrokseen sijoitettavat tekniset tilat.

- liike- ja palvelutilojen sisäisen jalankulun yhteyksille tarvittavia tiloja ja käytäviä.

- as-merkityille rakennusaloille asukkaiden yhteistiloja katutasoon ja pihakannen tasolle noin +24.0.

- asuinrakennusten kerroksiin sijoitettavat ilmastoinnin laitetilat.

- asuinrakennusten ylimpään kerrokseen sijoitettavat asukkaiden yhteistilat, kuten saunat.

- likimääräisen tasolle +24.0 rakennettavan kerroksen alapuolisiin kerroksiin asuintaloihin johtavia porrashuoneita.

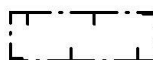
- kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m² ylittävää tilaa, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Pihakannen tason sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

Asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa K-korttelialueelle:

- tason +6.25 alapuolelle kaksi kellarikerrosta autopaikoitusta ja huollon, tekniikan ja varastoinnin tiloja varten.

- liiketilojen sisäisen jalankulun yhteyksille tarvittavia tiloja ja käytäviä.

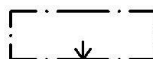
RAKENNUSALAT, KORKEUDET JA JULKISIVUT



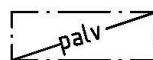
Rakennusala.

XVII

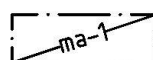
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun likimääräiseltä tasolta +24.0 lukien.



Nuoli osoittaa rakennusalan rajan, johon rakennus on rakennettava kiinni koko rajan pituudelta.



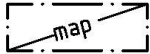
Palvelu- ja toimistotiloille varattu rakennusalan osa likimääräisen tason +24.0 yläpuolella.



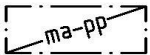
Katualueen alapuolinen pysäköintilaitosta varten tarkoitettu maanalainen tila likimääräisten tasojen +6.0 ja -2.0 välillä.

Tilan suunnittelussa tulee ottaa huomioon katujen yhdyskuntateknisen huollon verkostojen tilavaraukset

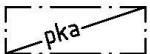
Aluetta koskevista suunnitelmista on neuvoteltava rakennusviraston kanssa.



Alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisesta pysäköintilaitoksesta maanpintaan johtavan jalankulkuyhteyden, porraskäytävän ja hissikiuilun ja maanpäällisen sisäänkäyntirakennuksen.



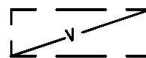
Maanalainen tila polkupyöräpaikkoja varten. Maanalaisten tilojen toteuttaminen edellyttää alueella sijaitsevien vesihuoltoverkoston osien mahdollista siirtämistä, joka tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeeseen ryhtyvän toimesta. Suunnitelmat tulee hyväksyä HSY:llä.



Pihakansi likimääräisellä tasolla +24.0. Pihakansi on järjestettävä viihtyisäksi asuntojen yhteiseksi leikki- ja ulko-oleskelutilaksi istutuksin, kalustein ja korkeatasoisin pintamateriaalein. Pihakannelle on istutettava runkopuita.

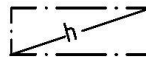
Pihakansi on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti.

Pihakannelle saa rakentaa porrashuoneita ja niiden suojarakenteita poistumisteitä varten. Poistumistiet on sijoitettava ja suunniteltava siten, että ne eivät heikennä asuinrakennusten yhteisen pihan viihtyisyyttä.



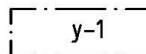
Ohjeellinen alueen osa, johon on sijoitettava lasikatteita. Lasikatteet on suunniteltava siten, että ne eivät heikennä kansipihan käytettävyyttä ja viihtyisyyttä.

Pihakansi on aidattava vähintään 1,2 metriä korkealla umpinaisella kaiteella, jonka ulkopinta on julkisivun kanssa samaa materiaalia.



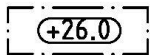
Huoltoalueelle varattu alueen osa, jonka likimääräinen korkeusasema on +6 ja vapaa korkeus vähintään 4,2 metriä. Asuinrakennusten jätehuollon tilat tulee sijoittaa huoltopihan yhteyteen. Alueelle saa johtaa vain huoltoaluetta.

Pihakannen rakennepaksuuden on oltava riittävä kannen tasoon tehtäville puuistutuksille.

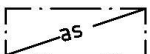


Likimääräisellä tasolla +17.7 Itäväylän ylittävän sillan rakennusala, jolle saa sijoittaa 2200 kerrosneliometriä liiketiloja. Alueelle ei saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa eikä päivittäistavarakaupan tiloja. Sisäiselle jalankululle tulee varata vähintään 8 metriä leveä käytävätila.

Pihakannen huolto tulee ratkaista jatkosuunnittelussa.



Rakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korkeusasema.



Asunnoille ja niiden yhteistiloille varattu rakennusalan osa likimääräisen tason +24.0 yläpuolella.

Porrashuoneista tulee olla suora yhteys kadulle, pihakannelle ja pysäköintitasoille.

Katutasoon tulee rakentaa kullekin asuintalolle korkealaatuinen ja kadulle avautuva sisäänuloa.

Asuintalojen piha-alueet sijoitetaan pihakannelle.

Asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 55 huoneistoneeliometriä. Määräys ei koske palveluasunto- eikä vuokra-asuntotuotantoa.

Kaikkien asuintalojen parvekkeiden on oltava lasitettuja.

Asuintalojen ylimpiin kerroksiin tulee rakentaa sauna ulkoviitoitelluina asukkaiden yhteiseen käyttöön. Muut aputilat on sijoitettava varsinaisten asuinkerrosten alapuolisiin kerroksiin.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat sekä vähintään:

- 1 talopesula
- 1 talosauna / 20 kpl saunattomia asuntoja
- 1% tontin asemakaavaan merkitystä asutokerrosalasta kokoonmistä tai vastaavia tiloja.

Ohjeellinen alueen osa, johon on sijoitettava lasikatteita. Lasikatteet on suunniteltava siten, että ne eivät heikennä kansipihan käytettävyyttä ja viihtyisyyttä.

Huoltoalueelle varattu alueen osa, jonka likimääräinen korkeusasema on +6 ja vapaa korkeus vähintään 4,2 metriä. Asuinrakennusten jätehuollon tilat tulee sijoittaa huoltopihan yhteyteen. Alueelle saa johtaa vain huoltoaluetta.

Likimääräisellä tasolla +17.7 Itäväylän ylittävän sillan rakennusala, jolle saa sijoittaa 2200 kerrosneliometriä liiketiloja. Alueelle ei saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa eikä päivittäistavarakaupan tiloja. Sisäiselle jalankululle tulee varata vähintään 8 metriä leveä käytävätila.

Voimalinjan ylittäessä alueen saa rakentaa vain Itäväylän ylikulkuun tarkoitetun katetun ja sivultaan avoimen jalankulkusillan, jonka leveys on vähintään 8 metriä. Silta on mahdollista toteuttaa liiketiloja sisältävänä kauppasillana, kun alueen yläpuolella kulkeva voimalinja on poistettu.

Sillalta tulee johtaa poistumistieportaat maan pinnalle metroaseman korttelin kautta.

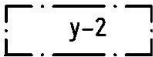
Sillan alapinnan ja kadun pinnan välisen etäisyyden tulee olla vähintään 5 metriä. Sillan rakenteita saa sijoittaa vain Itäväylän keskialueelle. Rakenteiden ulkonäkö on sovittava Itäväylän ylittävien siltojen ulkonäköön.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Rakenteet sillan sisätilojen ja alittavan katualueen välissä on riittävästi palo- ja melusuojattava.

Aluetta koskevista suunnitelmista on neuvoteltava rakennusviraston kanssa.



Suunnittelijankadun ylittävän sillan rakennusala, jolle saa sijoittaa 500 kerrosneliömetriä liiketiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja. Sisäiselle jalankululle tulee varata vähintään 8 metriä leveä käytävätila.

Sillalta tulee johtaa poistumistieportaati maan pinnalle korttelin 43084 kautta.

Sillan alapinnan ja kadun pinnan välisen etäisyyden tulee olla vähintään 5 metriä. Sillan rakenteita ei saa sijoittaa katualueelle.

Rakenteet sillan sisätilojen ja alittavan katualueen välissä on riittävästi palo- ja melusuojattava.

Aluetta koskevista suunnitelmista on neuvoteltava rakennusviraston kanssa.



Uloke, jonka alle tulee jäädä vähintään 3,5 m vapaata tilaa.

KATUALUEET

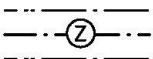
Katu.

SUUNNIT

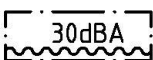
Kadun nimi.



Yleiselle jalankululle ja sisäänkäynneille varattu alueen osa, jonka alapuolelle saa sijoittaa yhdyskuntateknisen verkoston osia.



Sähkölinjaa varten varattu alueen osa. Sähkölinja tulee nostaa tai poistaa ennen jalankulkuyhteyden rakentamista.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden ulkoseinärakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään luvun osoittama dBA-määrä.

PALO- JA PELASTUSTURVALLISUUS

Tonttien välisiin rajaseiniin sekä tonttien ja katualueen välisiin rajaseiniin saa tehdä aukkoja. Alueet ja rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Maanalaisista tiloista ja pihakannelta tulee suunnitella ja järjestää uloskäytävät ja pelastusyhteydet maan pinnalle.

Ennen tontin rajat ylittävän hankekokoisuuden tai sen osan rakennusluvan myöntämistä tulee hakijan laatia selvitys pelastusturvallisuudesta myös rakennusluupa-alueen ulkopuolelta koko rakentamisen tosiasialliselta vaikutusalueelta,

AUTOPAIKAT

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- liike- ja palvelutilat 1ap/60 k-m2
- toimistotilat 1 ap/75 k-m2
- asunnot 1 ap/120 k-m2

Tälle asemakaava-alueelle saadaan sijoittaa 140 autopaikkaa liityntäpysäköintiä varten. Liityntäpysäköinnin autopaikoista 80 on vuoroittaiskäytössä liiketilojen autopaikkojen kanssa. Liiketilojen ja liityntäpysäköinnin autopaikkoja ei saa nimetä. Asemakaava-alueelle saa sijoittaa myös Herttoniemen metroaseman korttelin 43148 autopaikkoja.

Asemakaava-alueen pysäköintitilojen tulee olla yhteiskäytössä tontinrajojen estämättä.

PYÖRÄPAIKAT

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä KLAP-korttelialueella:

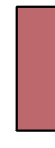
- liike- ja palvelutilat 1 pp/ 100 k-m2
- asuinrakennukset 1 pp/ 30 k-m2

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



muutosalue



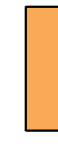
liike- ja toimitilarakennus



asuinrakennus



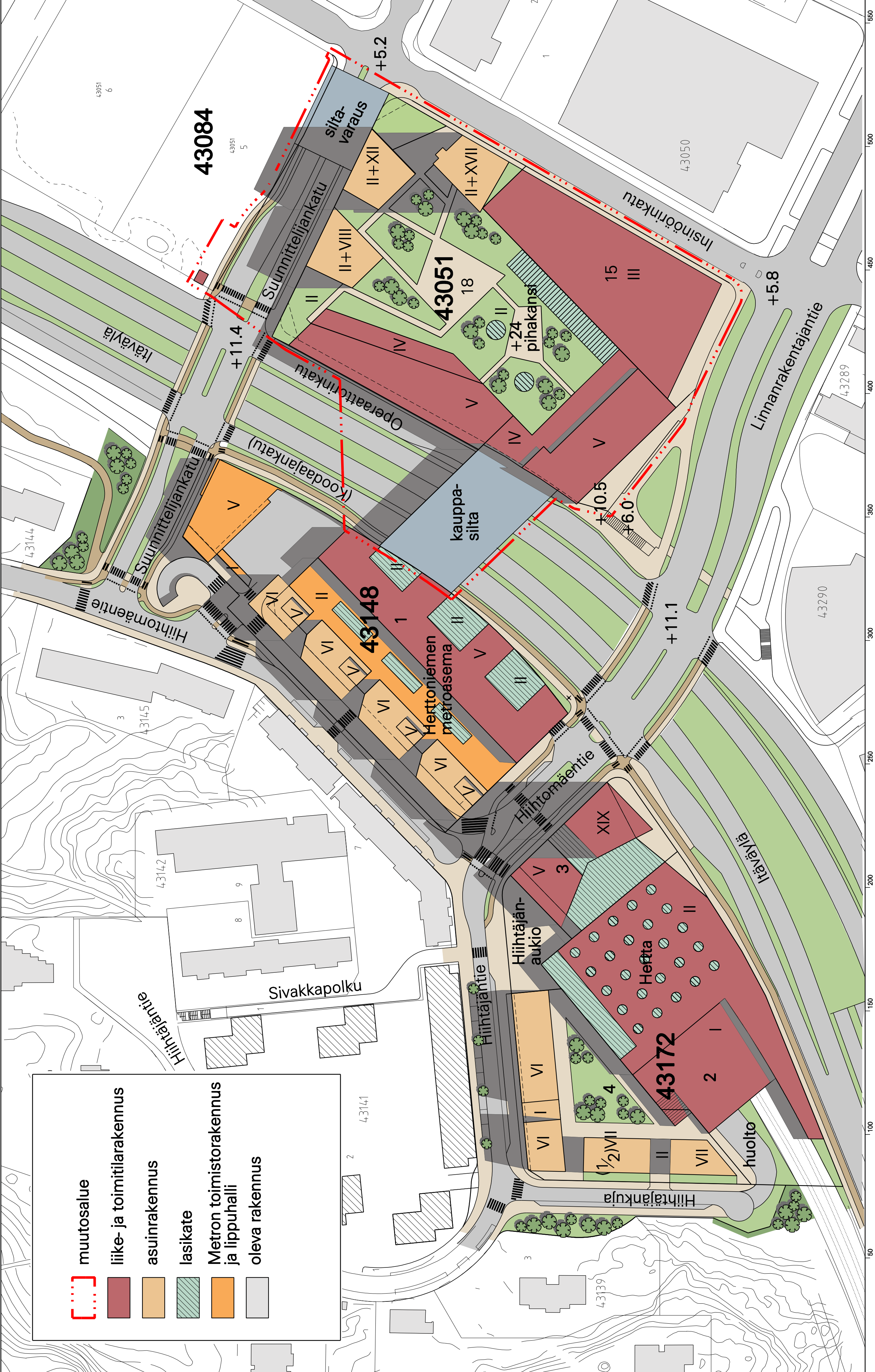
lasikate



Metron toimistorakennus ja lippuhalli



oleva rakennus

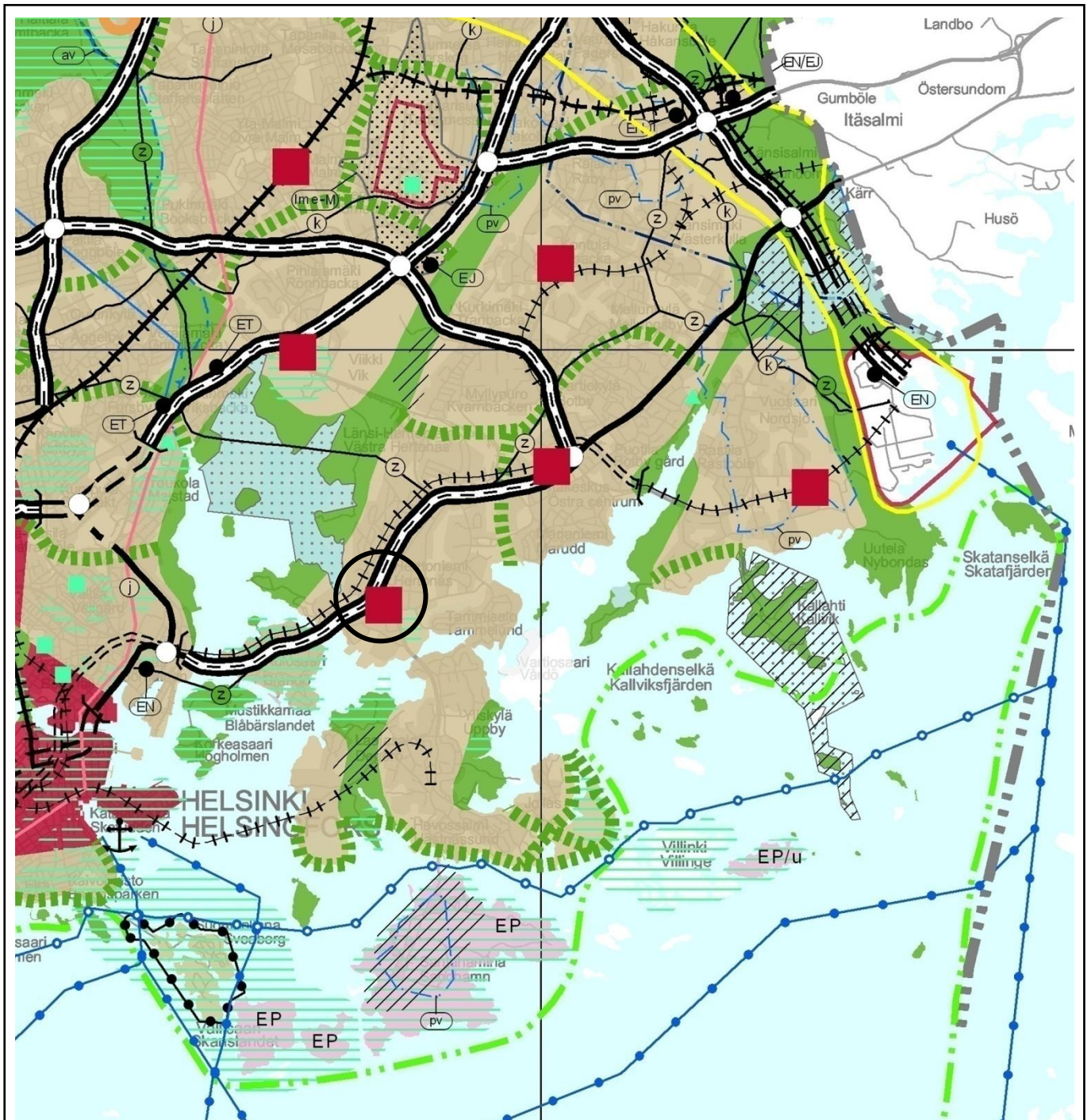




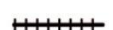



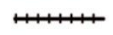



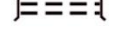
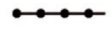






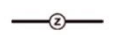



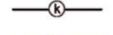





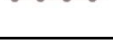
MEGAHERTSI

Havainnekuva esittää Megahertsin viitesuunnitelman lisäksi metroaseman ja Hertan korttelien viitesuunnitelman rakennukset ja suunnitella olevat Linnanrakentajantien, Itäväylän ja Suunnittelijankadun uudet järjestelyt.

Asemakaavan muutos ksik 13.12.2011





 Taajamatoimintojen alue	 EP/u Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta	 Päärata	 Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
 Keskustatoimintojen alue	 EN/EJ Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue	 Yhdysrata	 Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
 Keskustatoimintojen alue	 ET Yhdyskuntateknisen huollon alue	 Liikennetunneli	 UNESCO:n maailmanperintökohde
 Virkistysalue	 Satama	 Laivaväylä	 Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
 Viheryhteystarve	 Moottoriväylä	 Veneväylä	 Kunnan raja
 Luonnonsuojelualue	 Valtatie / kantatie	 400 kV voimalinja	
 EP Puolustusvoimien alue	 Eritasoliittymä	 Maakaasun runkoputki	
		 Raakavesitunneli	
		 Jätevesitunneli	
		 Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue	

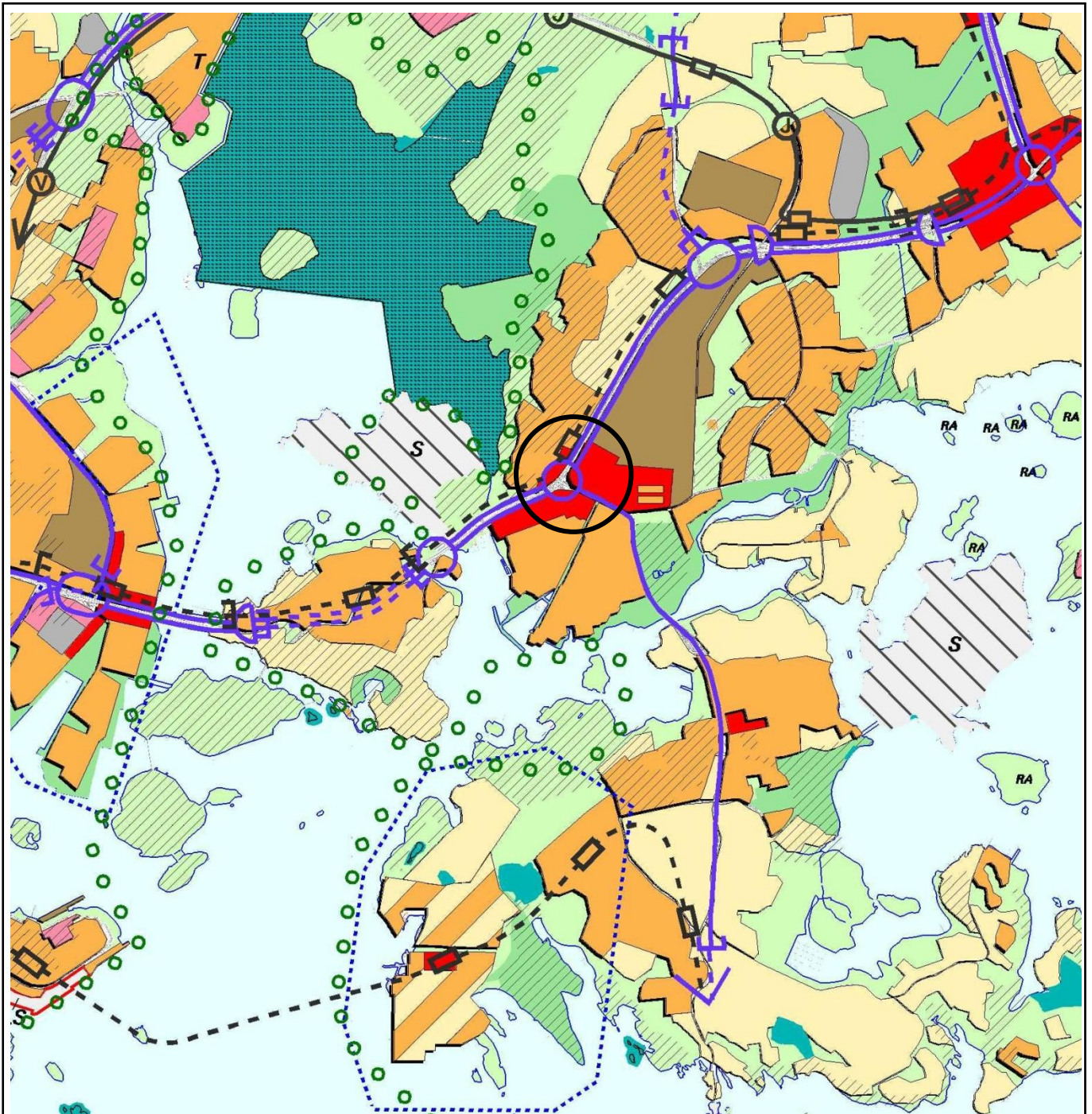
Ote maakuntakaavasta




























Herttoniemen keskus

Megaherts

Liite kaavaan nro 12089 / Kslk 13.12.2011





- | | | | | | |
|---|--|---|--|---|--|
|  | KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE |  | VIHKISTYSALUE |  | VESIALUE |
|  | KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA |  | Helsinki-puistona kehitettävä alue. |  | KESKUSPUISTON ALUE |
| <i>T</i> | Toimitilavaltaisena kehitettävä alue. |  | LIIKENNEALUE |  | SUUNNITTELUALUE |
|  | PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN |  | SATAMA-ALUE |  | SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA |
|  | HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE |  | SOTILASALUE |  | MOOTTORIKATU |
|  | TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA |  | Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois. |  | PÄÄKATU |
|  | TEKNISEN HUOLLON ALUE |  | LUONNONSUOJELUALUE |  | METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN |
|  | KAUPUNKIPUISTO |  | KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS-TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE |  | JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie) |
| HUV
EA | Ympäristöolosuhteina työllä alueena kehitettävä alue. Ekoasumisen kokeilualue. |  | MAAILMANPERINTÖKOHDE |  | PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS |
| | | | |  | VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS |
| | | | |  | KÄVELYKESKUSTA |

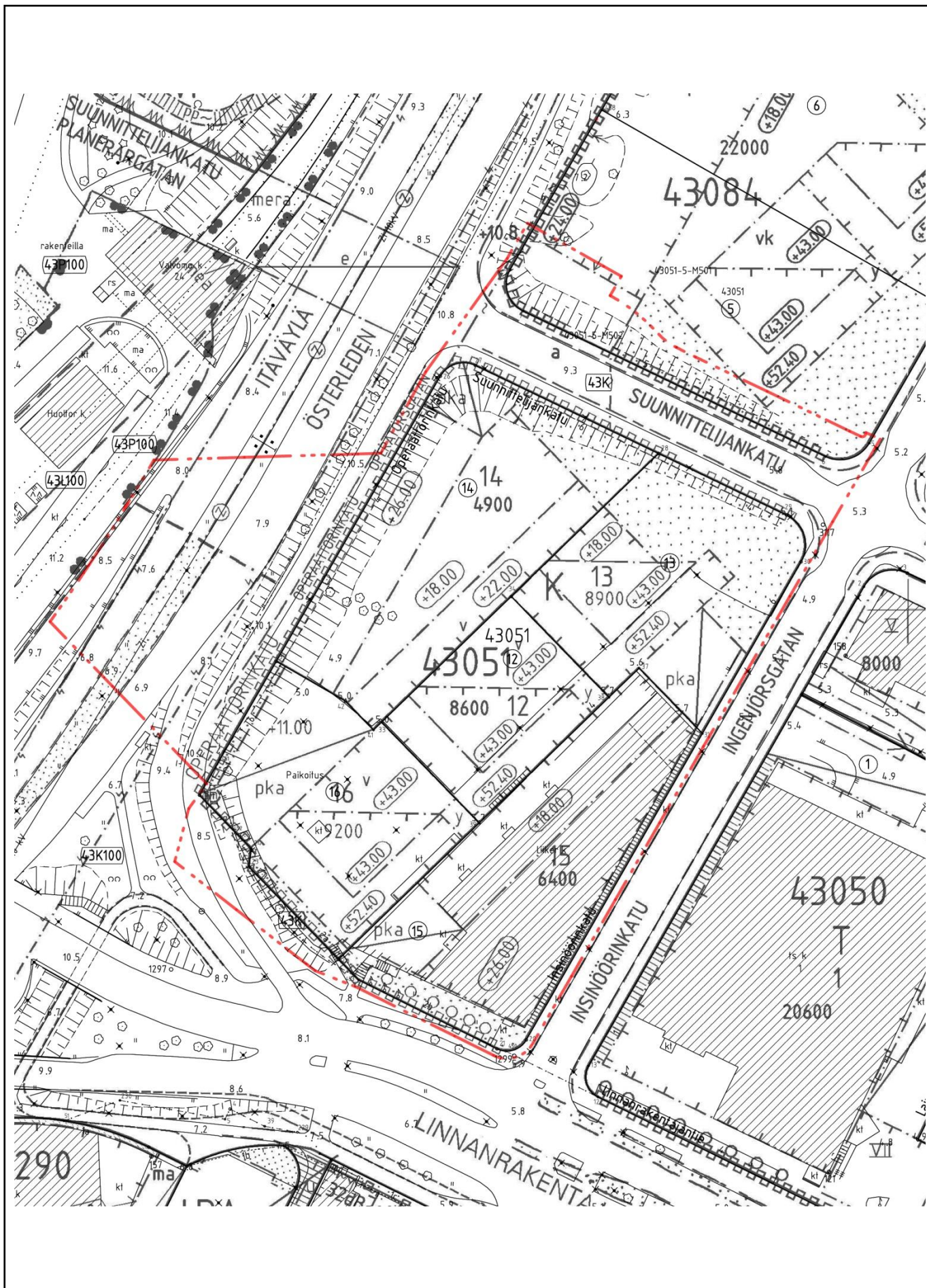
Ote yleiskaava 2002:sta

Herttoniemen keskus

Megaherts

Liite kaavaan nro 12089 / Kskl 13.12.2011





Ote ajantasa-asemakaavasta

Herttoniemen keskus

Megaherts

Liite kaavaan nro 12089 / Kslk 13.12.2011





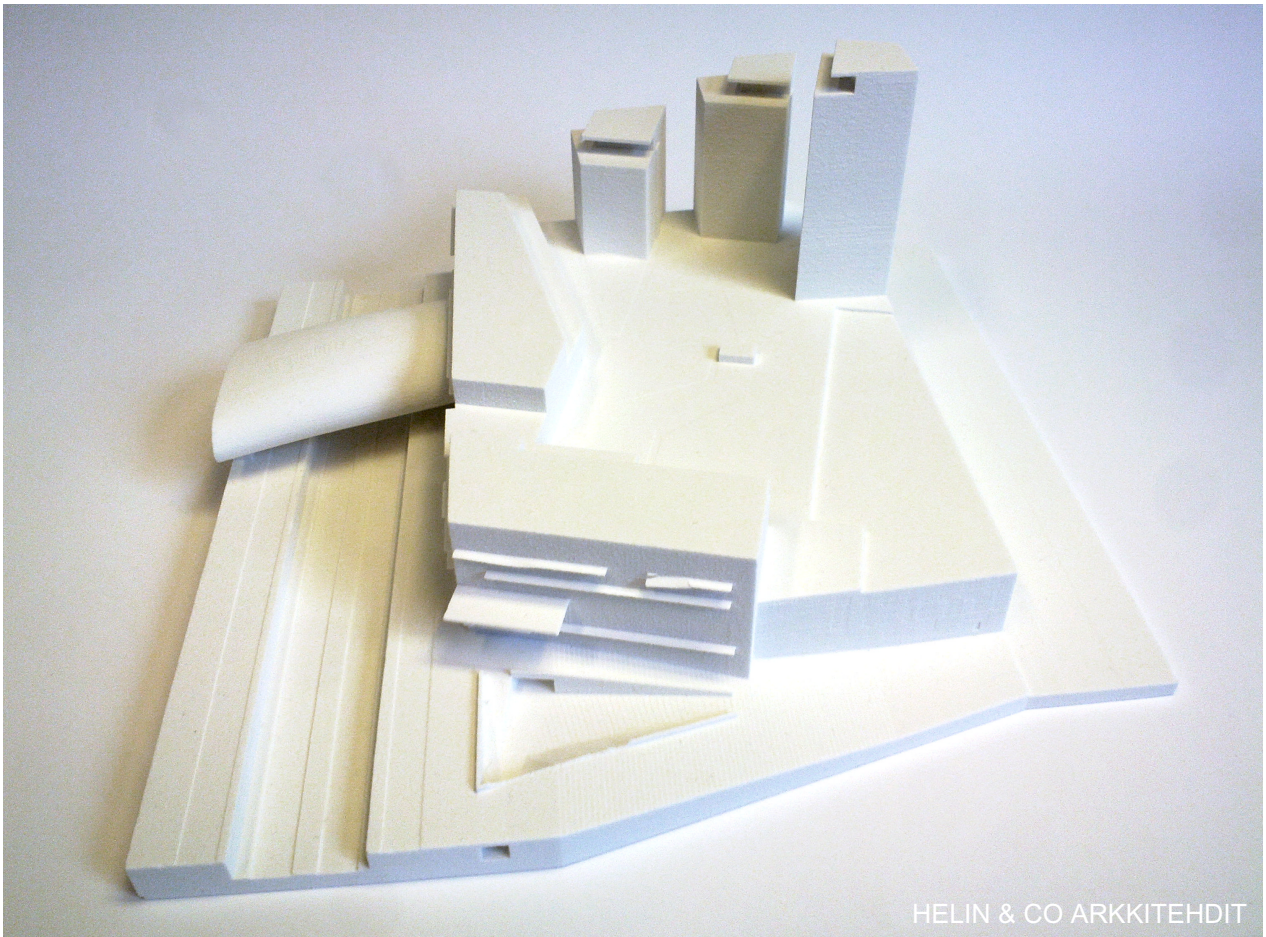
MEGAHERTSIN KORTTELI
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LUONNOS
ILMAKUVA NYKYTILANTEESTA
9.9.2011



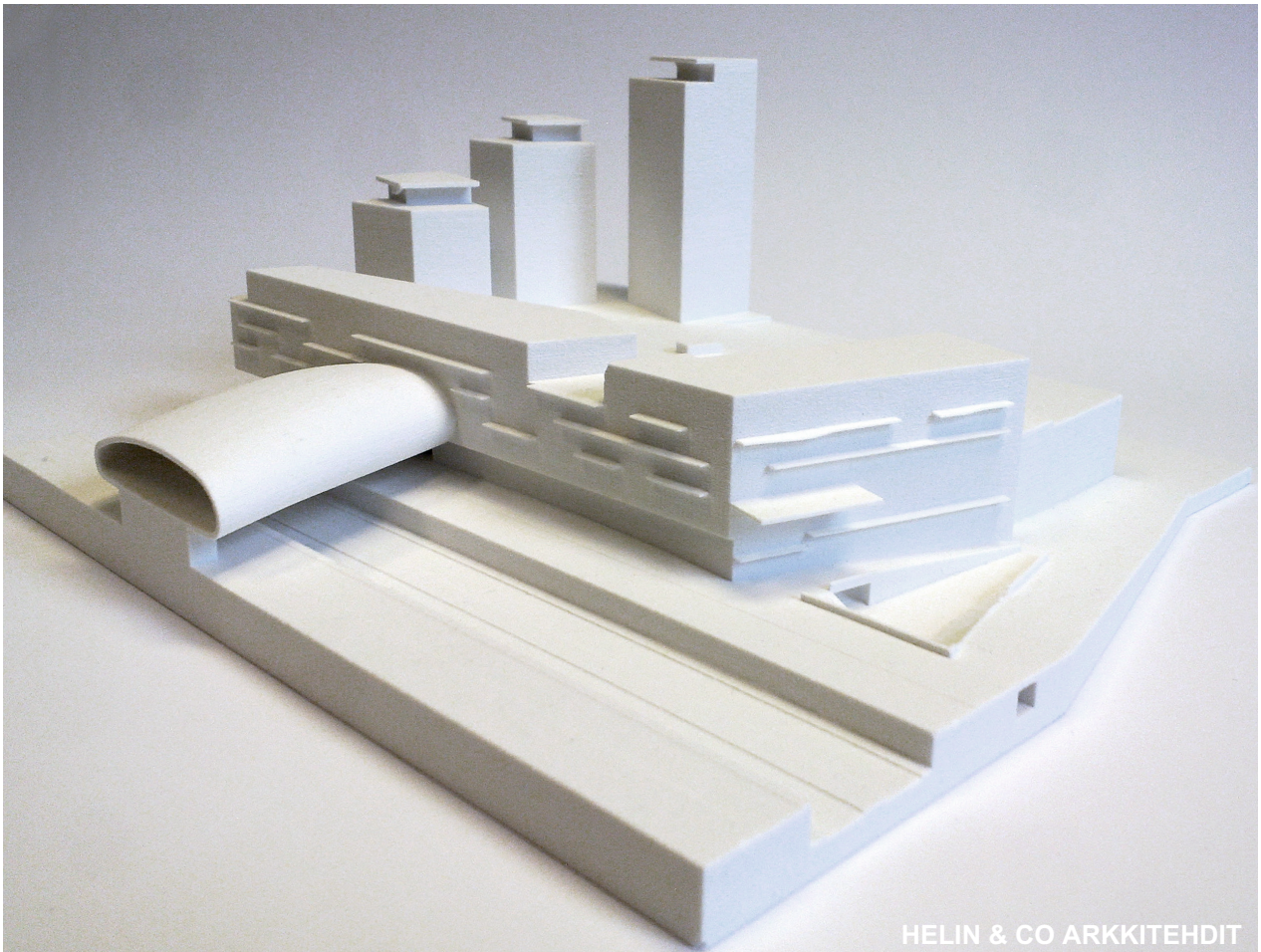
MEGAHERTSIN KORTTELI
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LUONNOS
VIITESUUNNITELMA
9.9.2011

Valokuvapotuksessa on esitetty Megahertsin korttelin lisäksi Herttoniemen metroaseman ja Hertan kortteleiden kaavamuutoksen viitesuunnitelman rakennukset sekä suunnitella olevat Linnanrakentajantien, Itäväylän ja Suunnittelijankadun uudet järjestelyt.

Megahertsin kortteli:
HELIN & CO ARKKITEHDIT
Herttoniemen keskus:
ARKKITEHTUURITOIMISTO B&M OY



HELIN & CO ARKKITEHDIT



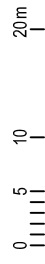
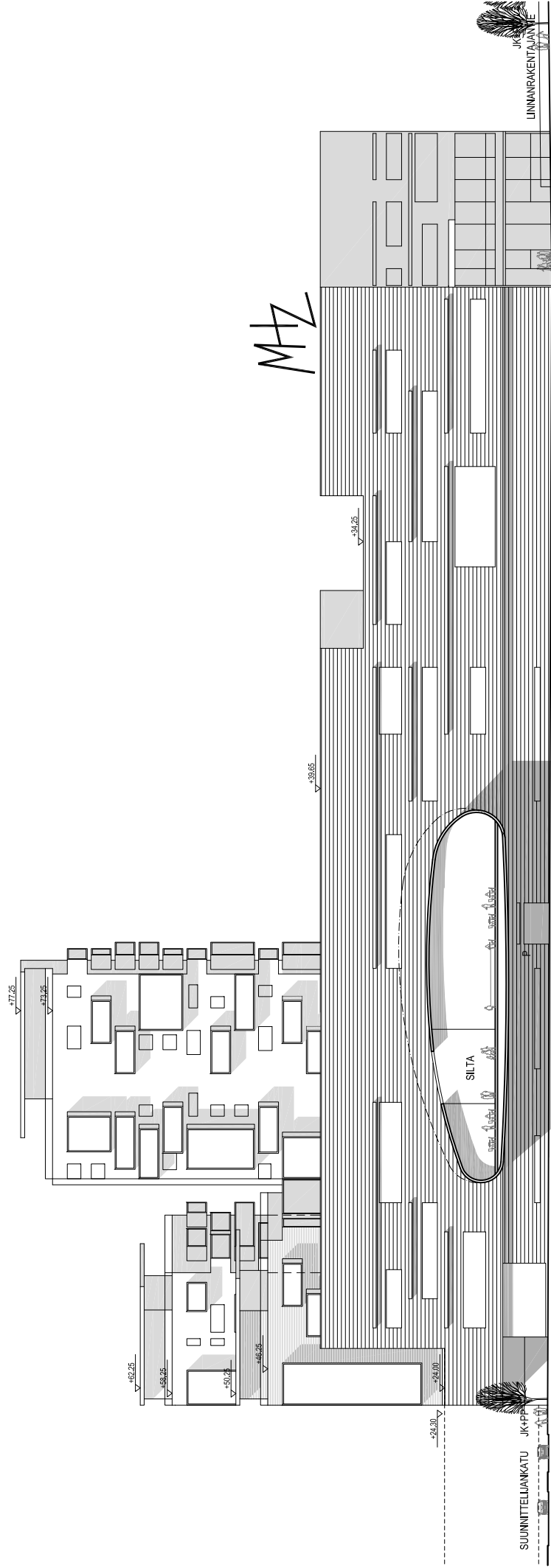
HELIN & CO ARKKITEHDIT

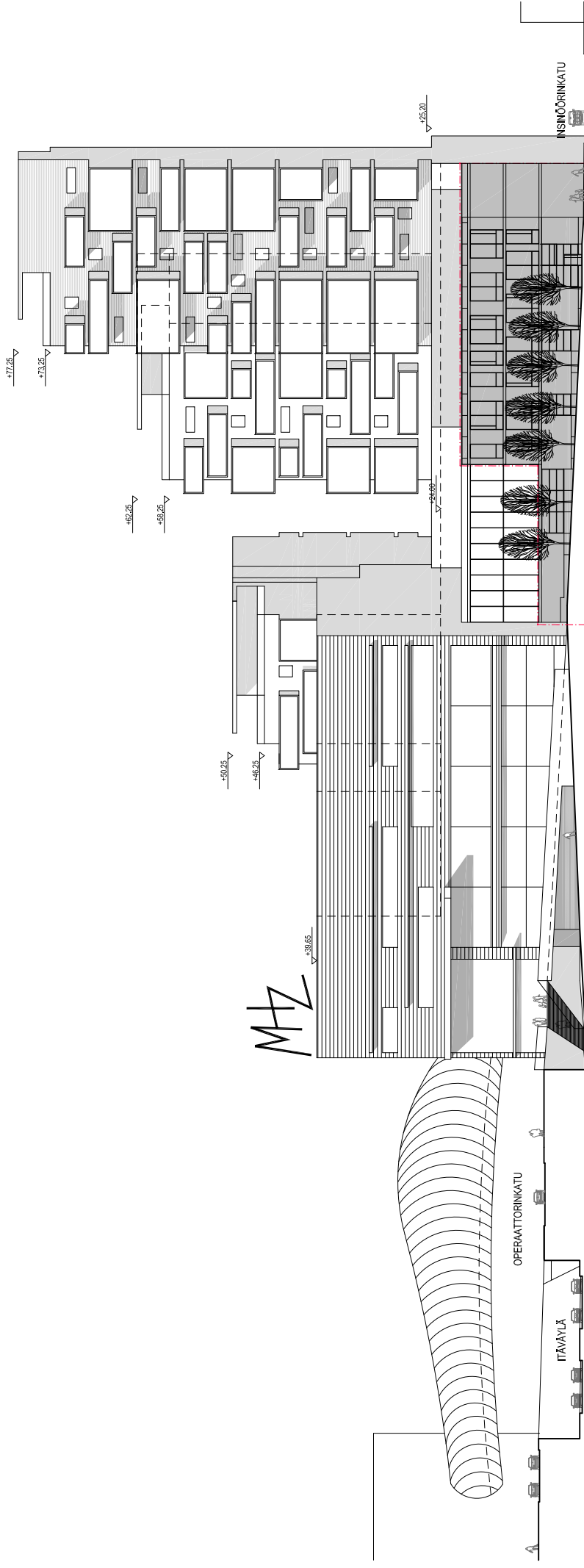
MEGAHERTSIN KORTTELI
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LUONNOS
VALOKUVIA VIITESUUNNITELMAN PIENOISMALLISTA
9.9.2011

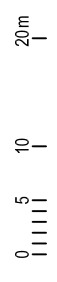
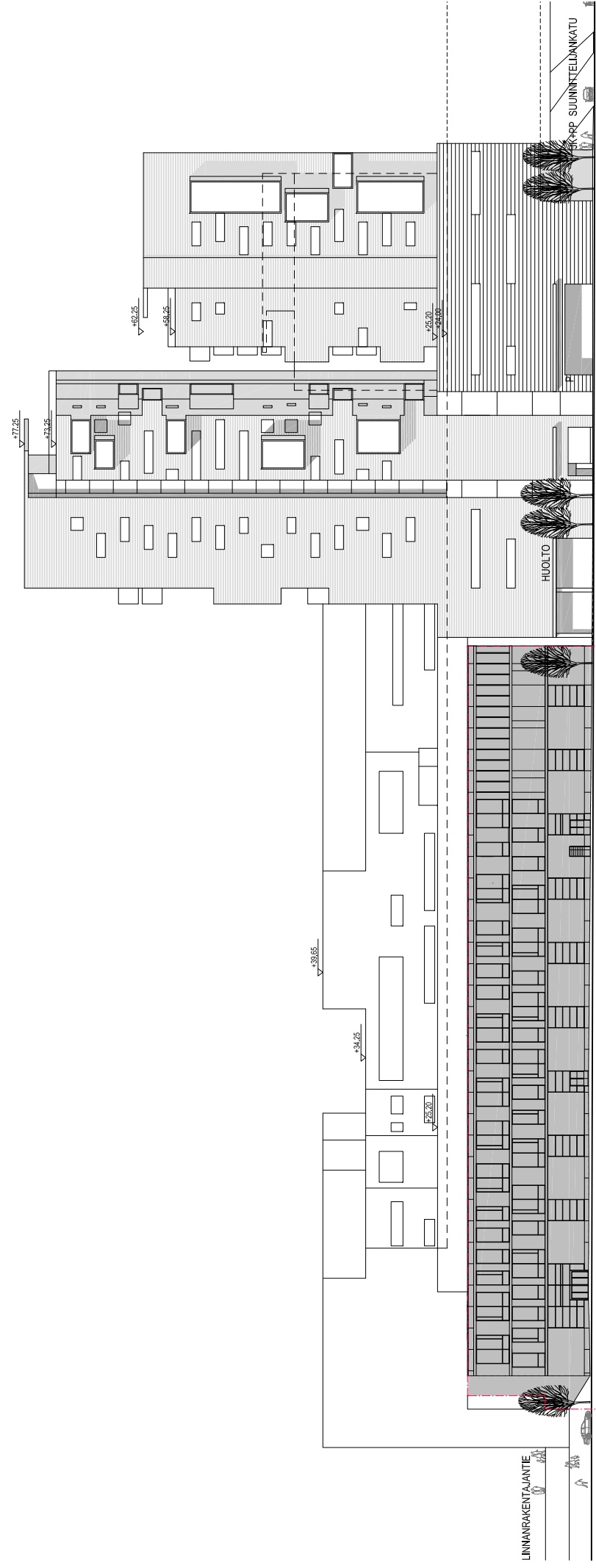


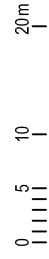


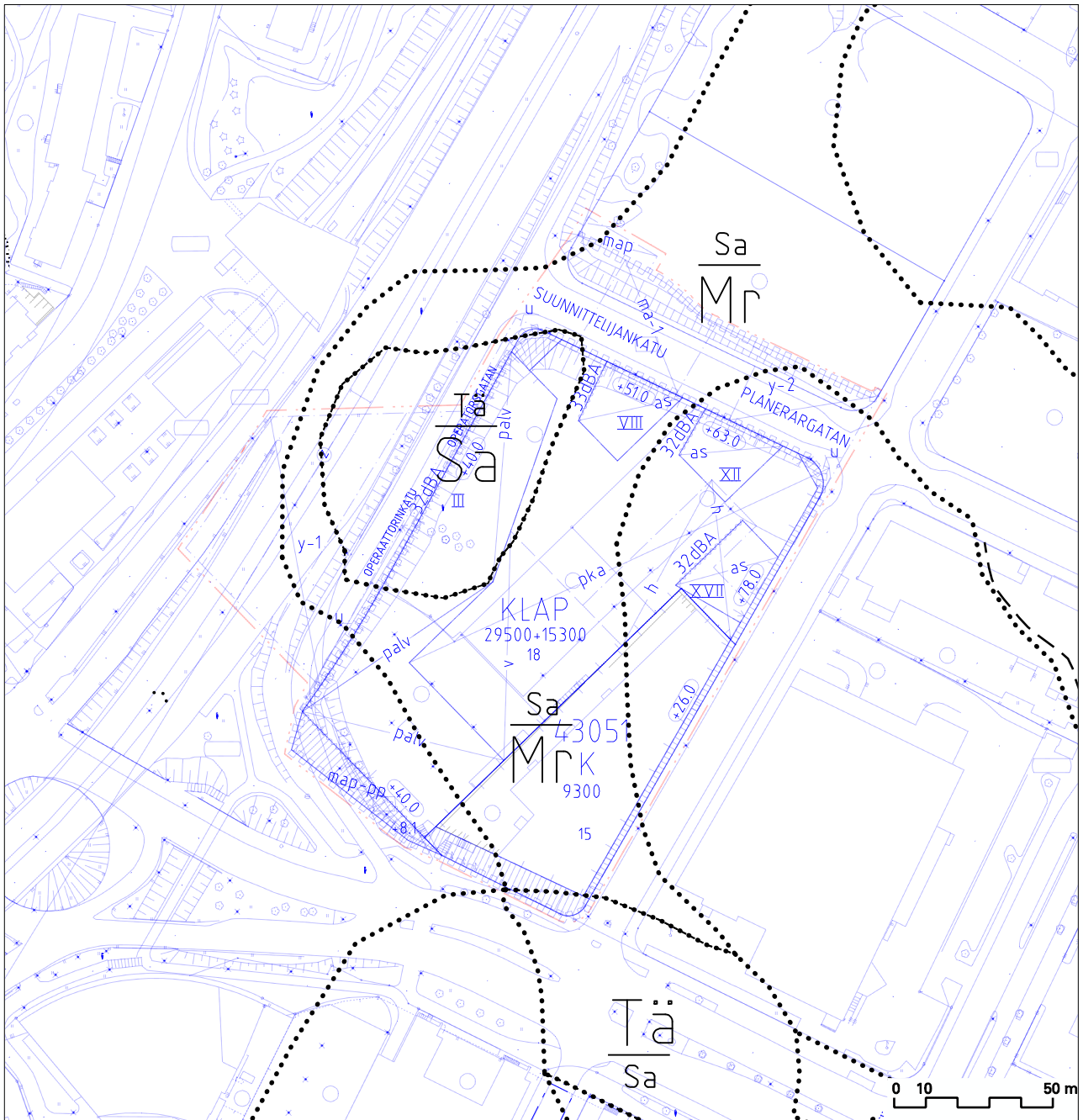












Herttoniemi, Megahertzi Maaperä

1 : 2000



KALLIOPALJASTUMA



MAALAJIALUEEN RAJA



SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA KALLIOPALJASTUMA

$\frac{Sa}{Mr}$

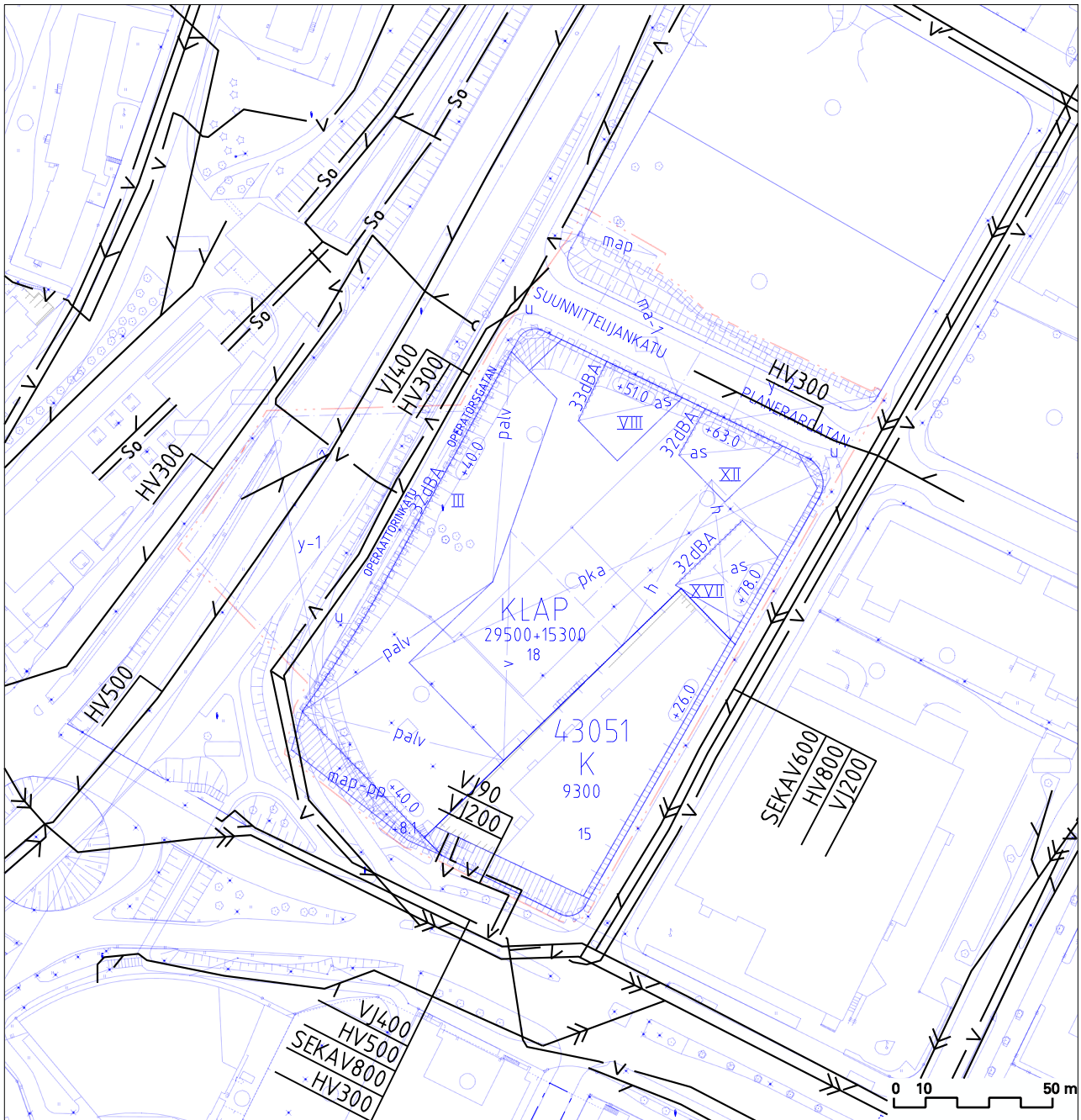
SAVIALUE, SAVIKERROKSEN
PAKSUUS 1-3m

$\frac{Tä}{Sa}$

TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN
PAKSUUS 1-3m

$\frac{Tä}{Sa}$

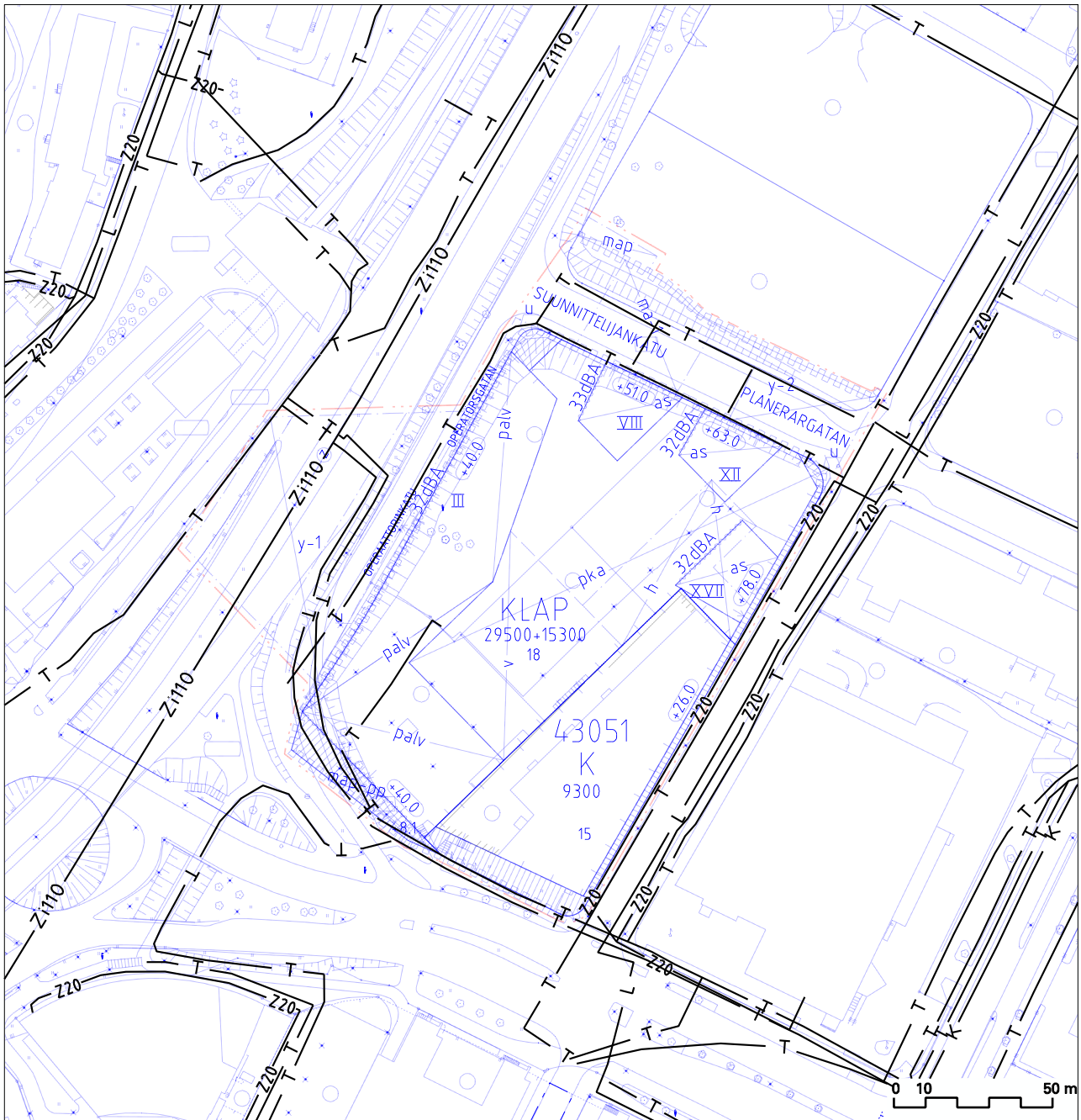
TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN
PAKSUUS YLI 3m



Herttoniemi, Megahertzi Vesihuolto

1 : 2000

- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- > NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- > NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI
- >> NYKYINEN SEKAVESIVIEMÄRI
- So — SALAOJA



Herttoniemi, Megahertzi Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- K — NYKYINEN KAASUPUTKI
- Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI
- Z110 — NYKYINEN 110 kV:n ILMAJOHTO

Herttoniemen keskuksen
asemakaavamuutos

Megahertsin korttelin meluselvitys,
päivitys 9.6.2011

Herttoniemen keskuksen asemakaavamuutos

Megahertsin korttelin
meluselvitys, päivitys
9.6.2011

SISÄLLYS

1	TYÖN TAUSTA JA TAVOITTEET	4
2	MENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT	4
2.1	Melutason ohjearvot	4
2.2	Melulaskenta	5
2.3	Lähtötiedot	5
2.4	Maastomalli ja ajotunnelit	6
3	LEVIÄMISLASKELMA	6
4	ULKO-OLESKELUTILOJEN ÄÄNITASOT	8
5	ASUINRAKENNUSTEN ÄÄNENERISTÄVYYS	9
6	JOHTOPÄÄTÖKSET	14

1 TYÖN TAUSTA JA TAVOITTEET

Meluselvitys Herttoniemen keskuksen Megahertsin korttelista laadittiin ensimmäisen kerran helmikuussa 2010. Meluselvityksen tulosten perusteella arvioitiin mm. rakennusten käyttötarkoitukseen perustuvia ääneneristävyysvaatimuksia, rauhallisten ulko-oleskelualueiden saavutettavuutta sekä parvekkeiden käytettävyyttä. Selvityksessä tarkasteltiin äänitasoja Herttoniemen uusien suunnitelmien; eritasoliittymän ja kaupunkimallien perusteella. Valitus tarkastelutilanteessa v. 2025, Itäväylää ei ole katettu Megahertsin ja metroaseman korttelien kohdalla.

Tässä työssä aiemmin laadittu meluselvitys on päivitetty vastaamaan uuden rakennusmassoittelun mukaista rakennetta. Itäväylän puoleiselle osuudelle on suunniteltu lähinnä liiketiloja sekä hyvinvointipalveluja tasoille +24,05...33,05m. Asuinkäyttöön osoitetut kerrostalot (tasoilla +27,05m...73,25 m) suuntautuvat Suunnittelijankadun sekä Itäkadun puolelle. Työssä tarkistetaan julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset sekä asuinkäyttöön osoitettujen rakennusten ulko-oleskelupihojen äänitaso.

Meluselvityksen projektipäällikkönä on toiminut vanhempi konsultti DI Sirpa Kolu ja laskennat on laatinut konsultti ins.(amk) Taina Mattila Destian Infra-suunnittelusta. Päivityksen tilaajana on toiminut arkkitehti Ritva Mannersuo, Helin & co.

2 MENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

2.1 Melutason ohjearvot

Tulosten tulkinnessa on käytetty valtioneuvoston päätöstä melutasojen ohjearvoista (N:o 993/1992). Ohjearvot perustuvat keskiäänitasoihin päivällä (klo 07–22) ja yöllä (klo 22–07). Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa 55 dB eikä yöohjearvoa 50 dB. Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa A-painotetun keskiäänitason (L_{Aeq}) päiväohjearvon 35 dB ja yöohjearvon 30 dB. Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa ja liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB.

Herttoniemen keskuksen asemakaavamuutos on katsottu alueen täydennysrakentamiseksi, joten uusille alueille tarkoitettuja ohjearvoja ei sovelleta tämän työn tulosten arviointiin.

Taulukko 1. Melutason ohjearvot (VNp 993/1992)

A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq} enintään

Ohjearvot ulkona	Päivä	Yö
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB
Uudet asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa sekä hoitolaitoksia ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 dB
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	Päivä	Yö
Asuin- potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	

2.2 Melulaskenta

Katuliikenteen aiheuttamat keskiäänitasot on laskettu CadnaA-melulaskentaohjelmalla, joka käyttää pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia. Liikenteen aiheuttamat A-painotetut keskiäänitasot lasketaan leviämislaskelmissa kahden metrin korkeudella maanpinnasta laskentaohjelmaan muodostettua kolmiulotteista maastomallia käyttäen. Rakennetulle pihatasanteelle suunniteltujen asuinrakennusten oleskelupihojen keskiäänitasot on mallinnettu kahden metrin korkeudella oleskelupihan tasosta.

Keskiäänitasojen laskennassa ohjelma ottaa huomioon maaston muodot, rakennusten sijainnin ja korkeuden sekä kovien pintojen aiheuttamat heijastukset. Ohjelma laskee heijastuksien vaikutukset heijastavan pinnan koon ja melulähteen suuntauksen perusteella. Laskennoissa heijastusten lukumääränä on ollut kaksi.

Liikennemäärästä, raskaan liikenteen osuudesta ja ajonopeudesta muodostetaan lähtömelutaso. Tunneliaukoista kantautuva äänitaso on lisätty malliin aluelähteinä. Vertikaalisen aluelähteen äänitehotaso on määritetty laskennallisesti tien emissiotason ja tunnelin poikkileikkausalan sekä absorptioominaisuuksiin perustuvien korjaustekijöiden perusteella.

Ohjelma laskee etäisyyden aiheuttaman äänen vaimenemisen maaston muotojen ja rakennusten vaikutuksen mukaan. Yhteispohjoismaisen tieliikennemelun laskentamallin tarkkuus on ± 3 dB. Lähellä melulähdettä mallin antama tulos on tarkempi. Laskentapisteverkkona on käytetty leviämislaskelmissa 20 x 20 metrin ruudukkoa ja oleskelupihan keskiäänitasojen laskennassa 5 x 5 metrin laskentaruudukkoa.

2.3 Lähtötiedot

Leviämislaskelmissa melulähteinä on otettu huomioon Itäväylän, Linnanrakentajantien, Suunnittelijankadun, Insinööriakadun, Operaattorinkadun ja

Itäväylän suuntaisen rinnakkaiskadun (metroaseman puolella) liikenne. Mallinnuksessa on käytetty Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston toimittama vuoden 2015 liikennemääräennustetta. Päiväajan liikennemääräksi on arvioitu 90 % keskimääräisestä arkivuorokausiliikenteestä. Lähtötietojen tiivistelmä on esitetty taulukossa 2.

Taulukko 2. Liikennetiedot

	Ennustetilanne KAVL 2025	Raskas %	Nopeus
Itäväylä	38 300...65600	5 %	70 km/h
itäväylän rampit	6800...7 600	5 %	60 km/h
Linnanrakentajantie	16 200...32 300	10 %	50 km/h
Suunnittelijankatu	4 000...5 600	6 %	40 km/h
Insinöörinkatu	700...2 200	6 %	40 km/h
Operaattorinkatu	13 800	5 %	50 km/h
Itäväylän rinnakkaiskatu metroaseman puolella	14 800	5 %	50 km/h

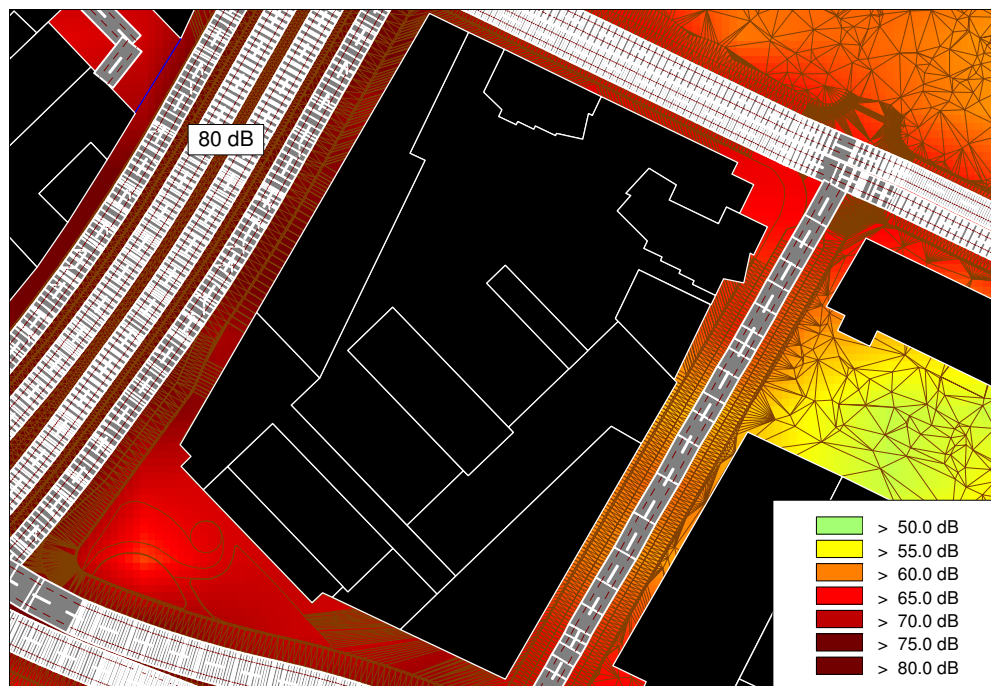
2.4 Maastomalli ja ajotunnelit

Maastomalli sisältää alueen katujen keskilinjat, maaston korkeuskäyrät ja rakennukset. Meluselvityksessä on käytetty Helsingin kaupungin maastomalliaineistoa. Olemassa olevien rakennusten korkeudet on määritetty kerrosluvun mukaan. Tilaaja on toimittanut lähtöaineistoksi suunniteltujen rakennusten massat sekä korkeudet.

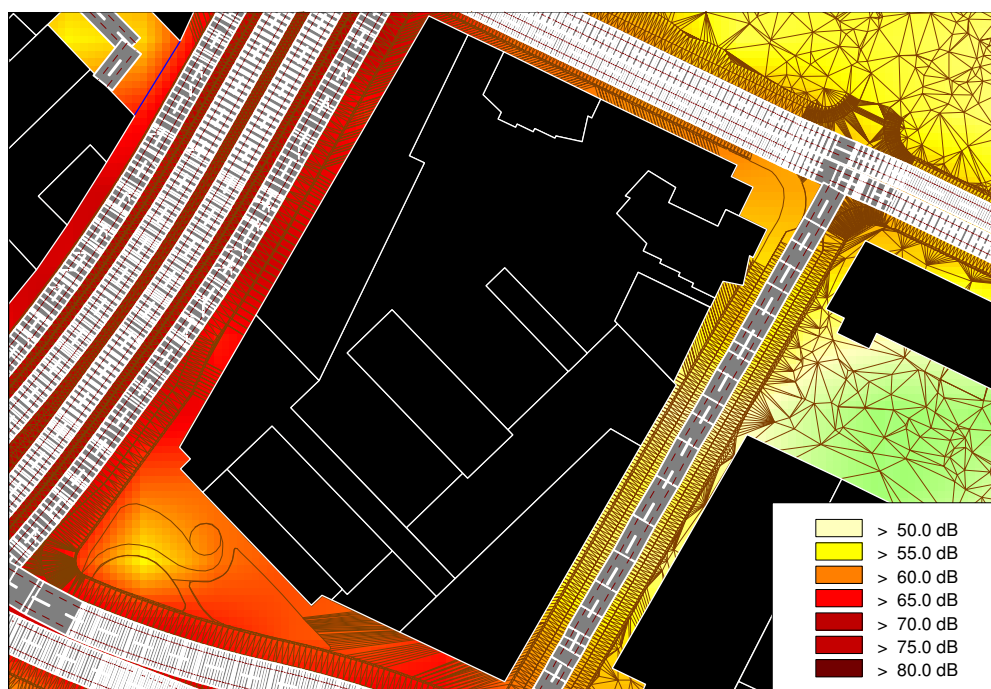
Tässä meluselvityksessä on käytetty samoja melulaskennan lähtötietoja ja maastomallia kuin selvityksessä *Herttoniemen keskuksen asemakaavamuutos Meluselvitys*.

3 LEVIÄMISLASKELMA

Melun leviämislaskenta (1.2.2010) (maanpinta +2,0 m) on mallinnettu Megahertsin korttelin alueelta ennustevuoden 2025 liikennetilanteen mukaisena. Leviämislaskelman tulosten perusteella keskiäänitaso Itäväylän kohdalla (2,0 m laskentakorkeudella) on enimmillään noin 80 dB. Itäväylän ajoratojen lähtömelutasot ($L_{Aeq, 10\text{ m dB}}$) on noin 73 dB päivällä ja 66 dB yöllä.



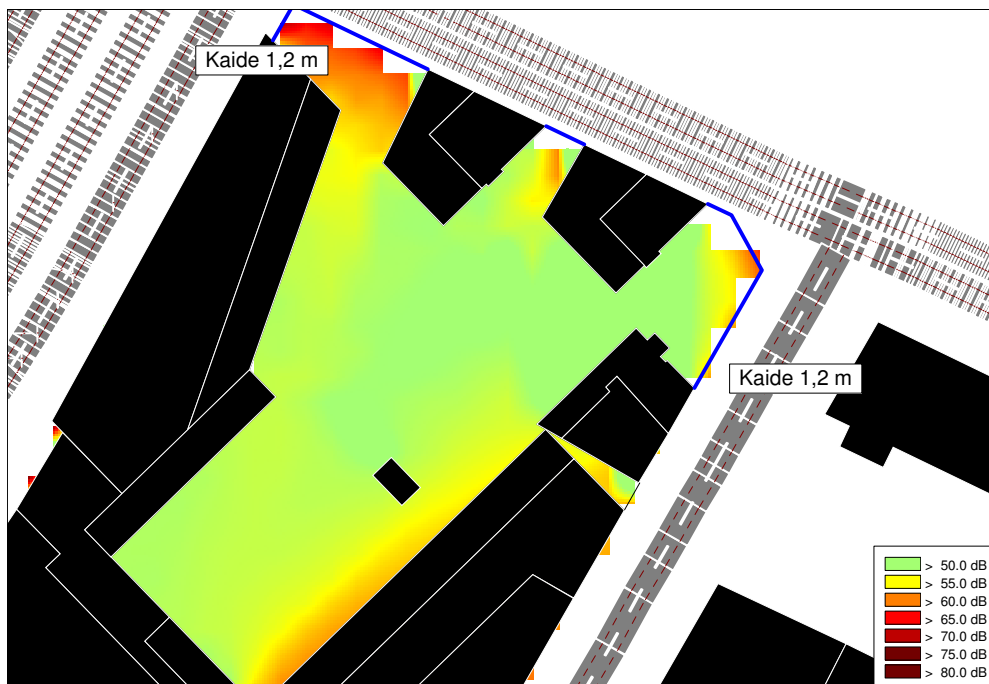
Kuva 1. Leviämislaskelma (1.2.2010) päivällä (maanpinta +2,0 m).



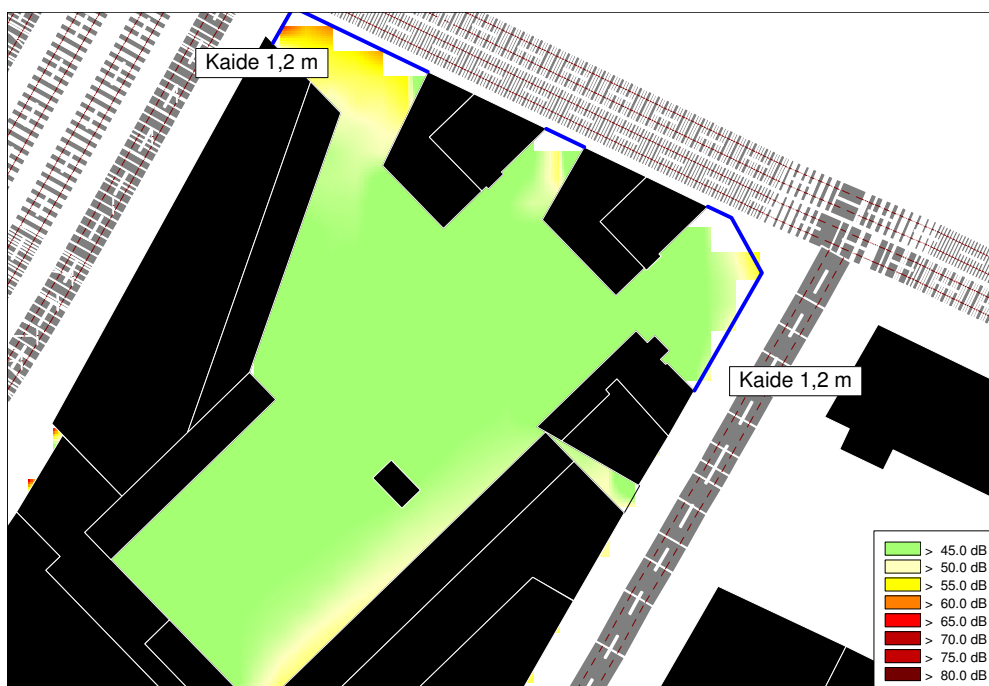
Kuva 2. Leviämislaskelma (1.2.2010) yöllä (maanpinta +2,0 m).

4 ULKO-OLESKELUTILOJEN ÄÄNITASOT

Ulko-oleskelualueeksi suunnittelulla pihatasolla (+24,0 m) leviämislaskelman päiväajan keskiäänitaso jää Suunnittelijan- ja Insinöörinkadun reunamia lukuun ottamatta alle 55 dB laskentakorkeudella +2,0 metriä. Yöllä oleskelupihan keskiäänitaso on suurimmaksi osaksi alle 50 dB. Pihakansitaso on suojattu +1,2m korkeilla umpikaiteilla.



Kuva 3. Oleskelupihan keskiäänitasot päivällä ovat suurelta osin alle ohjearvon 55 dB (laskentakorkeus pihataso +2,0 m).

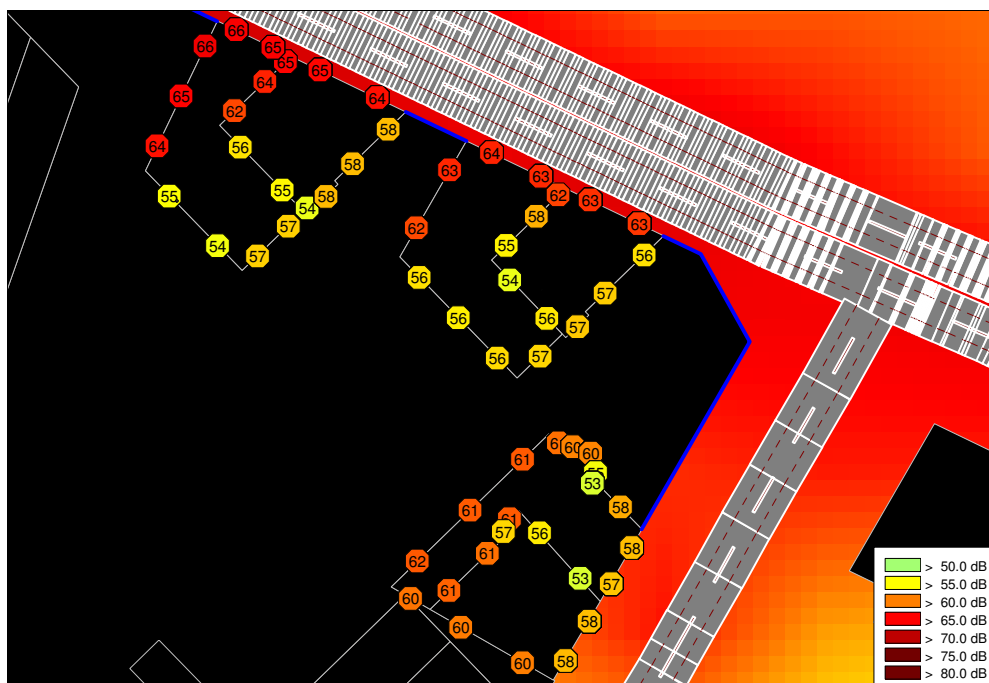


Kuva 4. Oleskelupihan keskiäänitasot yöllä ovat suurelta osin alle 50 dB (laskentakorkeus pihataso +2,0 m).

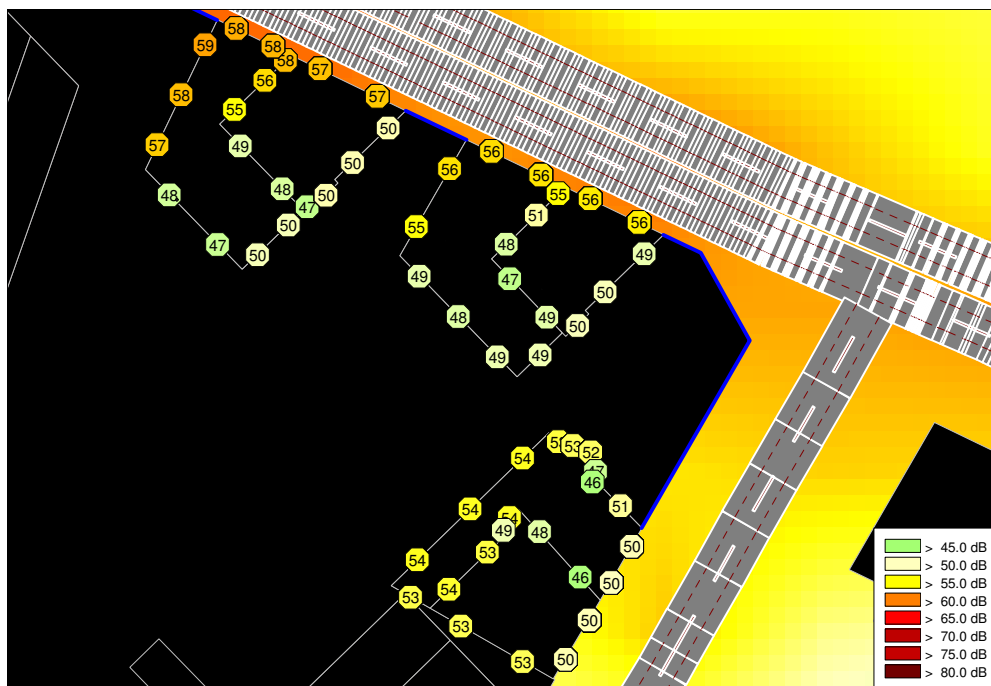
5 ASUINRAKENNUSTEN ÄÄNERISTÄVYYS

Asuinkäyttöön suunniteltujen kerrosten 2...16 julkisivuille kohdistuvat äänitasot ovat korkeimmillaan Itäväylän ja Suunnittelijankadun puoleisilla julkisivuilla. Asuinkerroksissa (+27,05...+72,05 m) julkisivun keskiäänitasot ovat enimmillään 64...66 dB päivällä ja 56...59 dB yöllä. Insinöörinkadun puoleisen asuintornitalon julkisivujen suurimmat keskiäänitasot ovat enimmillään päivällä 60...62 dB ja yöllä 53...54 dB.

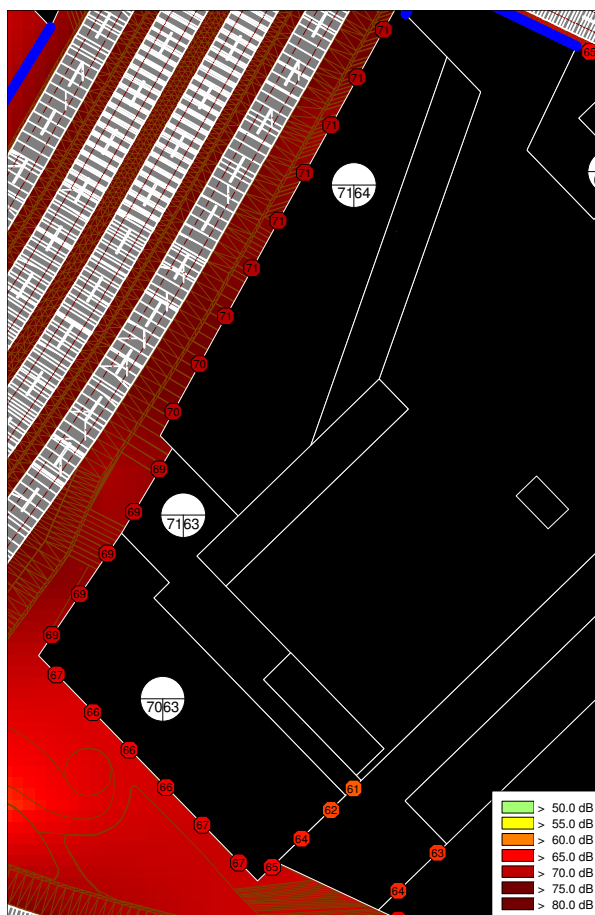
Asuinkäyttöön suunniteltujen kerrostalojen julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot on esitetty alla olevissa kuvissa. Julkisivujen keskiäänitasot on laskettu noin 10 metrin välein kerroksittain määriteltynä 1,5 m korkeudelta kerrosta (kerroskorkeus +3 m).



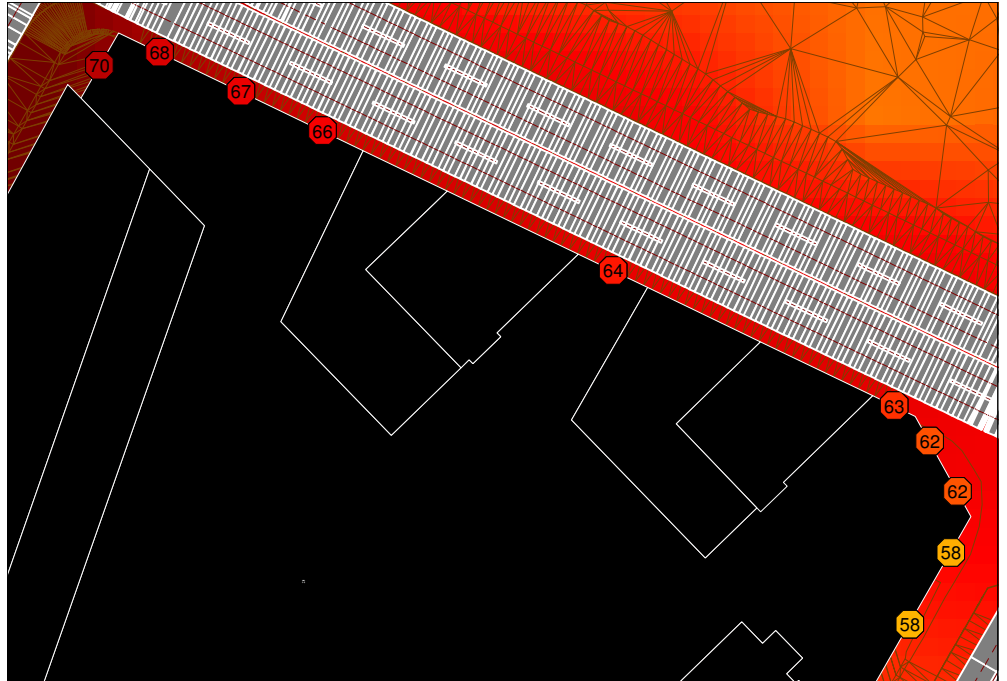
Kuva 5. Asuinkerrosten julkisivumaksimit päivällä. Julkisivujen suurimmat keskiäänitasot päivällä tasoilta 25,5m...72,05.



Kuva 6. Asuinkerrosten julkisivumaksimit yöllä. Julkisivujen suurimmat keskiäänitasot yöllä tasoilta 25,5m...72,05.



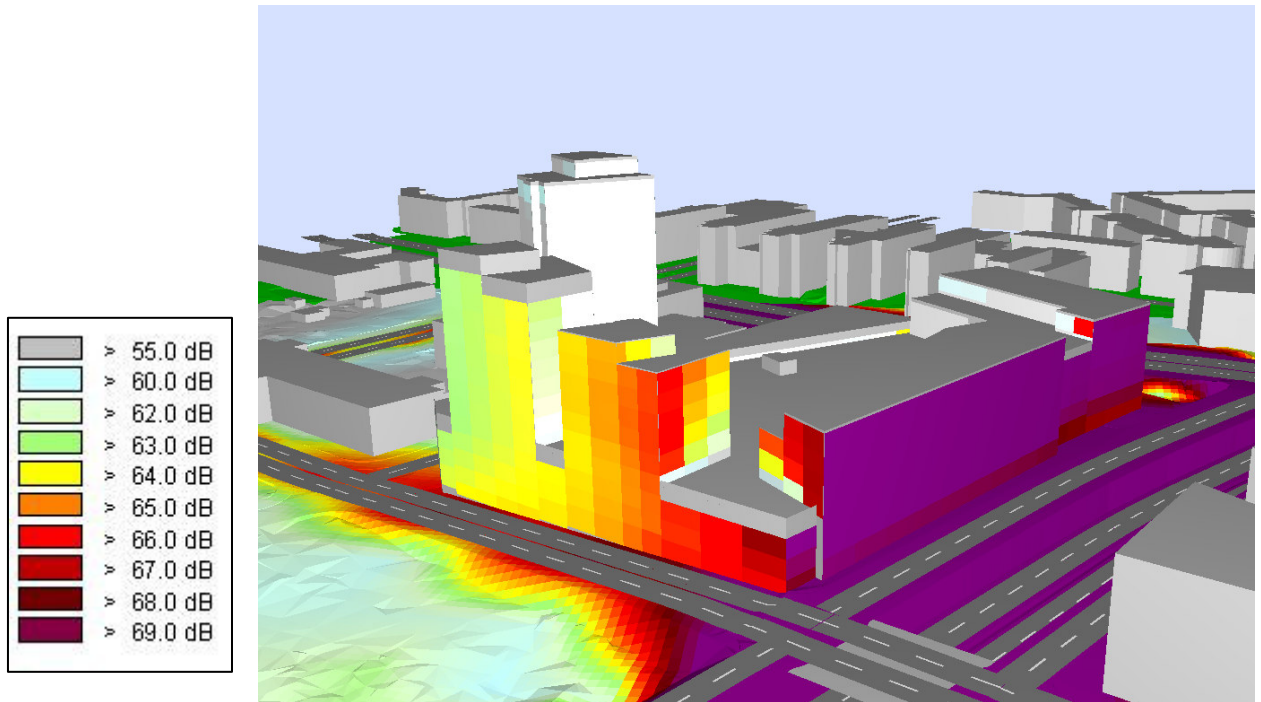
Kuva 7. Hyvinvointipalvelukäyttöön osoitettujen Itäväylän puoleisten kerroksien (24,05m...33,05m) julkisivumaksimit.



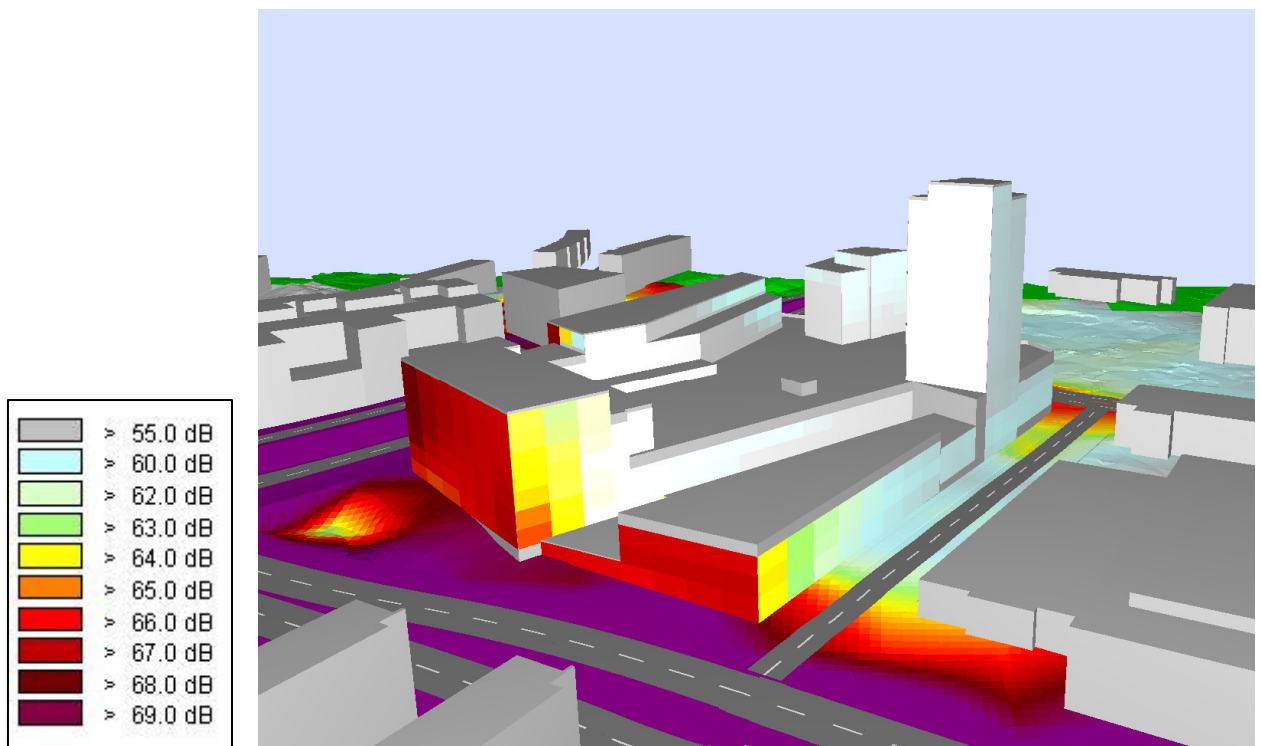
Kuva 8. Ravintola- ja kahvilapalveluja sisältävien kulmien (tasoilla 17,7m...22,15m) julkisivumaksimit.

Julkisivujen äänitasot

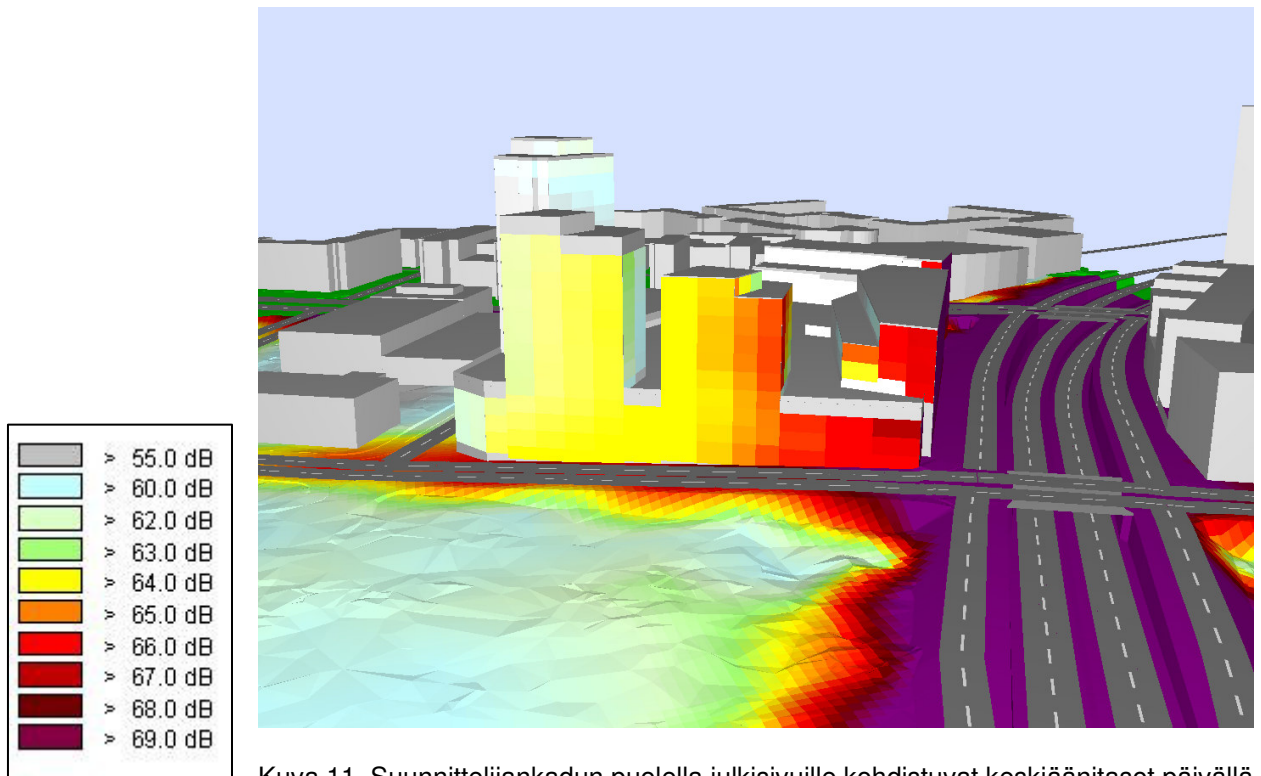
Julkisivujen suurimmat keskiäänitasot vertikaalisuunnassa on esitetty kuvissa 9...11.



Kuva 9. Asuinkäyttöön suunniteltujen kerrosten julkisivuilla keskiäänitasot ovat Itäväylän ja Suunnittelijankadun puolella 64...66 dB.



Kuva 10. Insinöörinkadun puolella asuinkerrosten julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot päivällä ovat alle 60 dB.



Kuva 11. Suunnittelijankadun puolella julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot päivällä ovat 63...66 dB.

6 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tehtyjen melun leviämislaskelmien tulosten perusteella päivitetyyn rakennemallin suunnitellulla oleskelupihalla (+24 m) saavutetaan hyvin ohjearvot alittavat melutasot (päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB). Pihakansi on reunustettu 1, 2m korkeilla umpikaiteilla.

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset asuinkäyttöön osoitetuille kerrostaloille voidaan määrätä tehtyjen julkisivulaskelmien tulosten perusteella (kuvat 5...11). Tehtyjen julkisivulaskelmien tulosten perusteella esitetään julkisivujen kokonaisääneneristävyysvaatimukseksi seuraavaa;

Itäväylän puoleisille liiketiloille julkisivun ääneneristävyys on mitoitettava vähintään ulkomelutason 71 dB mukaan. Mikäli liiketiloissa sallitaan opetus-, kokoontumis- tai muita rauhoittumiseen tarkoitettuja tiloja, tulee niiden ääneneristävyys (äänitasoero) määrätä sisä-äänitason 35...40 dB mukaan.

Suunnittelijankadun puoleisille asuintorneille (kerrokset 2...11) vaatimus julkisivun kokonaisääneneristävyudeksi on Suunnittelijankadun ja Itäväylän puoleisilla julkisivuilla vähintään 31 dB.

Insinöörinkadun puoleiselle asuintornille (kerrokset 2...16) vaatimus julkisivun kokonaisääneneristävyudeksi on vähintään 28 dB.

Asuintornien julkisivujen keskiäänitasot ylittävät päivä- ja yöaikaiset ulkotilojen ohjearvot etenkin katujen puoleisilla julkisivuilla. Vaikka kyseessä on olemassa olevan alueen täydentäminen on jatkosuunnittelussa tarpeellista kiinnittää erityistä huomiota asuinhuoneistojen pohjaratkaisujen suunnitteluun siten että asuinhuoneet ja niiden tuuletusikkunat sekä parvekkeet sijoittuvat mahdollisimman optimaalisesti ääniolosuhteisiin nähden. Sisäilman lämpötilaan ja tuuletukseen liittyvät vaatimukset voidaan toisaalta toteuttaa myös teknisin ratkaisuin.

Ohjearvon 45 dB mukainen taso liike- ja toimistohuoneistoille saattaa olla häiritsevä myös rauhoittumiseen tarkoitetuille hyvinvointipalveluille tai korkeamman tason ravintolatoiloille niiden luonteesta riippuen. Käyttötarkoituksen täsmentyessä kyseisten tilojen julkisivujen ääneneristävyys voidaan mitoittaa 35...40 dB sisä-äänitasolle.

Asuintornitalojen oleskeluun tarkoitettuja asuinhuoneistojen parvekkeita voidaan lasitettuna suunnitella sijoitettavaksi sisäpihan ja Insinöörinkadun puolille. Lasitettavien parvekkeiden teknisen toteutettavuuden varmistamiseksi on suositeltavaa määrätä ne sijoitettaviksi ainoastaan julkisivujen niille osuuksille, joilla päiväajan keskiäänitasot ovat korkeintaan 63 dB.

DESTIA

Destia Oy

Heidehofintie 2, PL 206, 01301 Vantaa

Puhelin (vaihe) 020 444 11

www.destia.fi

etunimi.sukunimi@destia.fi