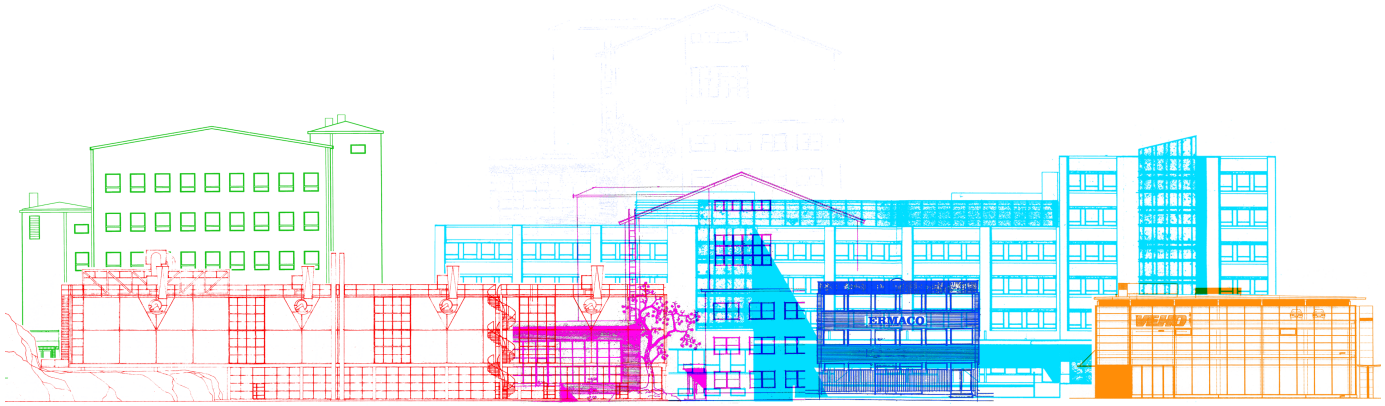


Herttoniemen yritysalueen suunnitteluperiaatteet 20.10.2015

Osa 2: Suunnitteluperiaatteet

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Johdanto

Herttoniemen yritysalueen suunnitteluperiaatteiden pääasiallisena tarkoituksena on määritellä alueet, jotka pidetään edelleen työpaikkakäytössä, ja alueet, joilla käyttötarkoitus voidaan muuttaa asumisen mahdollistavaksi. Toimitilojen tämänhetkisen heikon kysynnän vuoksi useat työpaikkatonttien omistajat ovat viime vuosien aikana tiedustelleet mahdollisuuksia muuttaa tonttien käyttötarkoitusta asumiseen. Samanaikaisesti kun julkisuudessakin on kasvatettu paineita alueen muuttamiseksi yhä enemmän asumista varten, alueella edelleen toimivien yritysten edustajilta on kuultu huolestuneita kysymyksiä yritystoiminnan edellytysten säilymisestä. Suunnitteluperiaatteet pyrkivät vastaamaan näihin kysymyksiin.

Suunnitteluperiaatteiden merkittävä perusta on joulukuussa 2014 kaupunkisuunnittelulautakunnan nähtäville asettama yleiskaavan luonnos, jossa kaupunkikehityksen ja sijaintinsa puolesta strategisesti merkittävät yritys- ja työpaikka-alueet on säilytetty toimitilakäytössä. Laajimmat ja vetovoimaisimmat näistä työpaikka-alueista ovat yleiskaavan visio 2050:n mukaisesti tuottavuuden huippualueita ja yhdeksi tärkeimmistä mainitaan Herttoniemen – Roihupellon yritysaluekokonaisuus. Uuden yleiskaavan luonnoksessa Herttoniemen yritysalue onkin osoitettu lähes nykyisellä laajuudellaan edelleen toimitila-alueeksi. Ainoastaan eteläosan keskusta-aluetta, jossa myös asuminen on mahdollista, on luonnoksessa voimassa olevaan yleiskaavaan nähden jonkin verran laajennettu. Nyt laadittavat suunnitteluperiaatteet perustuvat valmisteilla olevan yleiskaavan vision ja luonnoksen tavoitteisiin sekä yleiskaavakartan luonnoksen karkeisiin aluerajauksiin.

Osittaiseen asumiseen osoitettavalla alueella (eteläosan keskusta-alue) periaatteissa linjataan kortteleittain asuntokerrosalan likimääräinen määrä suhteessa työpaikkatilojen, kuten liike-, toimisto- ja palvelutilojen määrään. Osittaisen asumisen alueella tavoitteena on toiminnoiltaan voimakkaasti sekoittunut kaupunkirakenne, jossa asunnot, liiketilat ja muut työpaikat limittyvät toisiinsa kantakaupunkimaisella tavalla.

Käyttötarkoitusten lisäksi periaatteissa linjataan myös joitakin muita tulevan kaupunkisuunnittelun tavoitteita alueella. Periaatteet ohjaavat jatkossa ennen kaikkea alueella tehtäviä asemakaavamuutoksia.

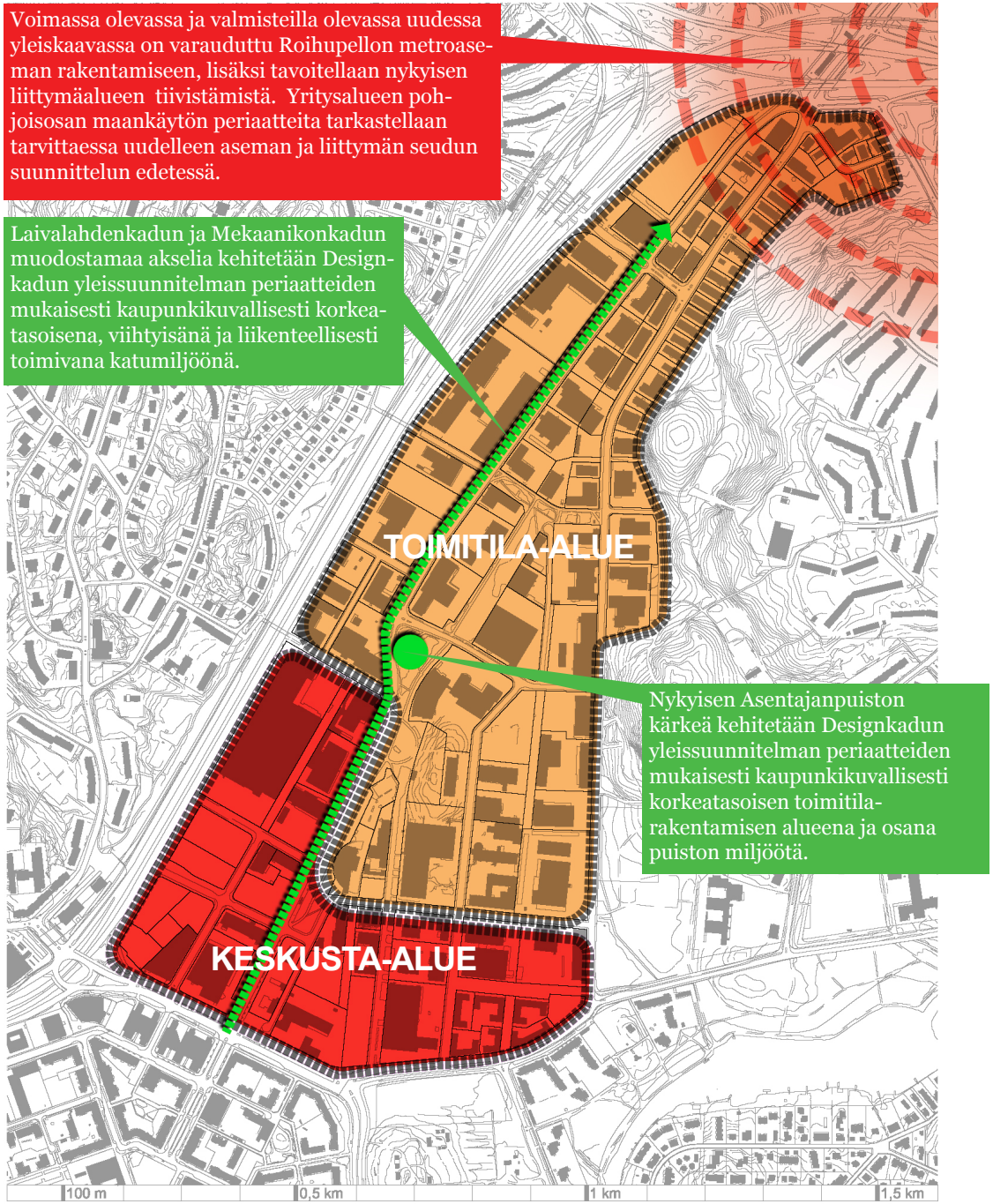
Merkittävin tonttien ulkopuolinen kehityskohde alueella on Herttoniemen yritysalueen Designkatu, jota koskevassa yleissuunnitelmassa (päivätty 24.3.2015) esitetään toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen kokonaisratkaisu Laivalahdenkadusta ja Mekaanikonkadusta muodostuvan liikenneakselin katumiljöölle.

Yhteyshenkilöt

Asemakaavaosasto / Itäinen toimisto:
Mikko Näveri, arkkitehti
Anri Linden, arkkitehti, toimistopäällikkö

Liikennesuunnitteluosasto / Aluesuunnittelutoimisto:
Maija Rekola, liikenneinsinööri

Yleissuunnitteluosasto / Yleiskaavatoimisto:
Elina Luukkonen, yleiskaavasuunnittelija



Yritysalueen suunnitteluperiaatteet

Periaatteista yleisesti

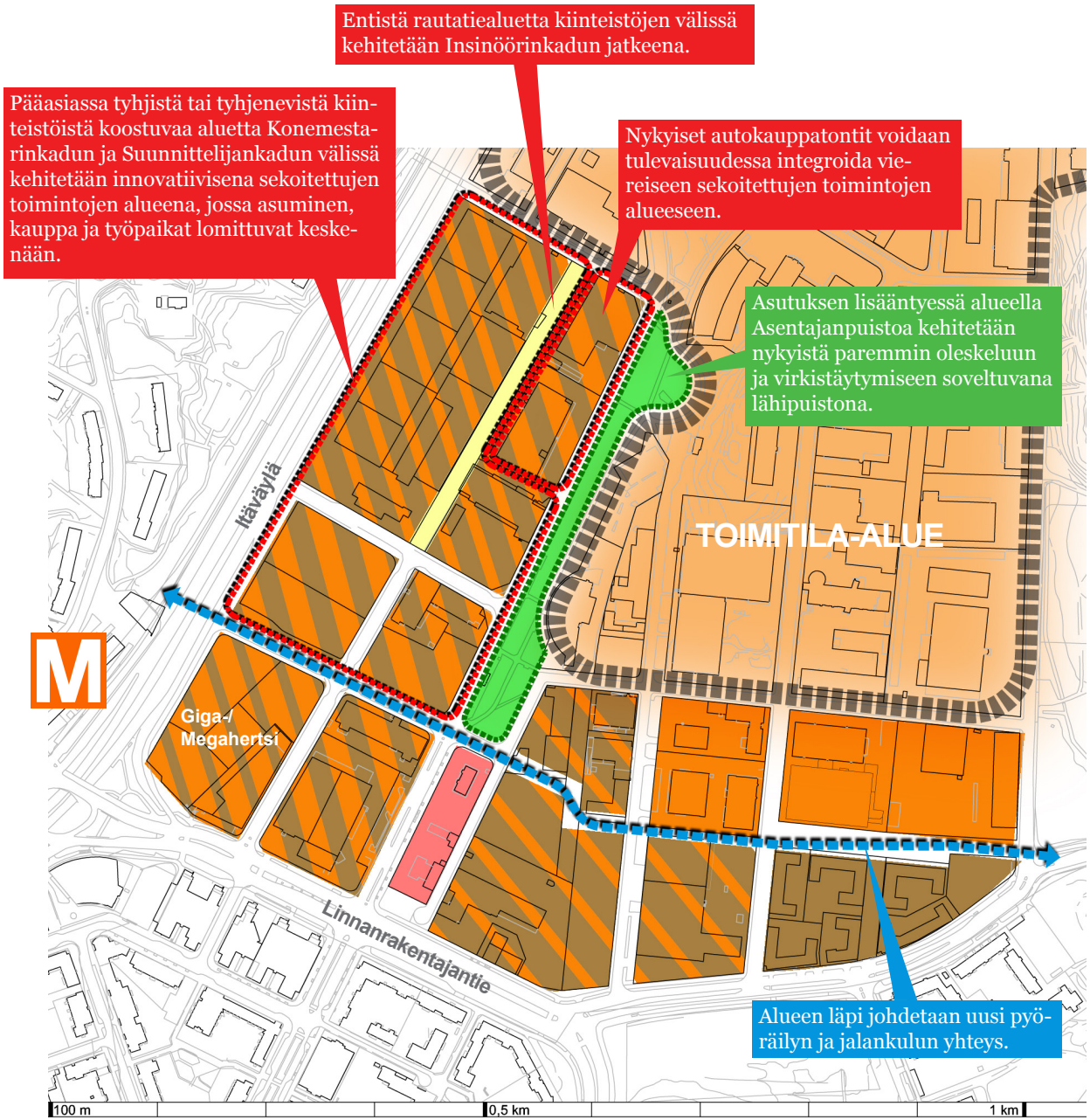
Tavoitteena on tukea Herttoniemen yritysalueen säilymistä edelleen monipuolisena ja toimivana työpaikka-alueena. Alueen maankäyttöä kehitetään jatkosuunnittelussa siten, että alueen asema merkittävänä yrityskeskittymänä ja kantakaupungin laidalla sijaitsevana tärkeänä huoltoalueena voisi vahvistua. Niinpä valtaosa alueesta on osoitettu edelleen työpaikkakäyttöön.

Toimitila-alue

- Tavoitteena on niin nykyisen yritystoiminnan edellytysten ylläpitäminen kuin uuden yritystoiminnan mahdollistaminen. Kaavamuutoksia asumista varten ei laadita.
- Alueelle on mahdollista sijoittaa tilaa vievää erikoiskauppaa.
- Tarvittaessa tehdään tonttikohtaisia asemakaavamuutoksia esim. rakennusoikeuden ja enimmäiskerroslukumäärien lisäämiseksi.
- Tontteja voidaan yhdistää tai jakaa hankkeiden edistämiseksi.
- Vuokratonttien sopimusehdoista tai tonttien ostamisesta voi neuvotella kiinteistöviraston kanssa hankkeiden edistämiseksi.
- Lisää periaatteista viereisen kartan tekstilaatikoissa.

Eteläosan keskusta-alue

Osa-alueen kehittämistä varten on laadittu omat yksityiskohtaiset periaatteet. Ks. seuraava sivu.



Keskusta-alueen suunnitteluperiaatteet

Aluetta kehitetään tehokkaasti rakennettuna ja kaupunkimaisena sekoitettujen keskustatoimintojen ympäristönä, jossa asumisen määrä suhteessa muihin toimintoihin vaihtelee sijainnista, kiinteistön ja naapuruston nykytilanteesta ja arvioiduista tulevaisuuden näkymistä riippuen.

Erityisesti asumisen suunnittelussa tavoitteena on kaupunkikuvallisesti yksilöllisen alueen kehittäminen alueen teollinen historia huomioon ottaen. Uuden rakentamisen tulee sekä sopeutua alueen nykyiseen kirjavaan rakennuskantaan että rikastuttaa sitä.

Rakennusten kadunpuoleisiin kivijalkakerroksiin osoitetaan pääasiassa liike- tai työtiloja.

Alueelle ei sijoiteta päivittäistavarakaupan suuryksiköitä Giga-/Megahertsin korttelia lukuun ottamatta.

Lisää periaatteista viereisen kartan tekstilaatikoissa.

toimitiloja, palveluita ja kauppaa

asuntoja

sekoitettujen toimintojen alue
rasteri osoittaa arviolta asuntojen enimmäismäärän suhteessa muihin keskustatoimintoihin

huoltamo ja ravintola

Liikennesuunnittelun tavoitteita

Alueen liikennesuunnittelussa huomioidaan liikkumisen kehittämisohjelman ja kaupungin strategian mukaisesti jalankulun, pyöräilyn ja joukkoliikenteen saavutettavuus ja reitit. Sijainti kahden metroaseman välissä on erittäin hyvä joukkoliikenteen saavutettavuuden osalta. Alueella kulkee myös bussiyhteys Herttoniemen metroasemalta Malmille.

Itäväylän varteen on suunnitteilla uusi pyöräliikenteen baanayhteys. Myös Linnanrakentajantien varteen Laajasalon suuntaan on suunnitteilla baanayhteys. Uusien pyöräily-yhteyksien myötä alueen saavutettavuus pyörällä paranee. Tämä vaatii kuitenkin myös alueen sisäisen pyöräliikenteen verkon parantamista.

Henkilöautoliikenteen osalta pysäköinnin järjestelyt ja ajonopeuksien hallinta ovat tärkeässä osassa, koska asuminen ja yritysalue sekoittuvat jatkossa vahvemmin. Erityisesti Mekaanikonkadulla ajonopeudet nousevat nykyisin melko korkeiksi. Valtaosa alueella tapahtuneista onnettomuuksista on autojen välisiä omaisuusvahinkoja, mutta myös pyöräliikenteen ja autojen välisiä onnettomuuksia tapahtuu jonkin verran. Erityisesti tonttiliittymissä ja katujen liittymissä tapahtuu onnettomuuksia. Tästä johtuen alueella joudutaan tekemään toimenpiteitä ajonopeuksien rauhoittamiseksi sekä jalankulun ja pyöräilyn kadun ylityskohtien turvallisuuden parantamiseksi. Toimenpiteitä rajoittaa raskaan liikenteen liikennöintitarpeet toimitilatonteille. Toimitila-alueen kadut mitoitetaan raskaan liikenteen tarpeiden mukaan. Pienempiä muutoksia tehdään nykyiseen tapaan yritysten tarpeiden mukaan.

Asuntorakentamisen lisääntyessä asuntojen lähiympäristöjen kadut suunnitellaan siten että ne erottuvat liikenteellisesti yritysalueen kaduista. Nämä kadut suunnitellaan siten, että nopeudet ovat rauhallisia sekä jalankulun ja pyöräilyn asema kadulla korostuu.

Uusissa hankkeissa tontin toimintojen vaatima pysäköinti suunnitellaan pääsääntöisesti tontille. Eteläosassa, jossa asuntorakentaminen ja toimitilat sekoittuvat, tehdään tarvittaessa tarkempia pysäköintiselvityksiä kadunvarren pysäköintijärjestelyjen pohjaksi. Asuntokorttelien ympäristössä kadunvarsipysäköinti varataan aikarajoituksin asiointiin ja vieraspysäköintiin. Pääsääntöisesti yritysalueen kadunvarsipysäköinti jää kuitenkin pidempiaikaiseksi, koska vanhoilla yritystonteilla ei ole tarpeeksi autopaikkoja.