



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

HERTTONIEMEN KESKUKSEN MEGAHERTSIN KORTTELIN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12089

Hankenumero: 1083_2
HEL 2011-004118

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 4.5.–22.5.2009

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaluonnos nähtävillä 26.9.–10.1.2011

- Viranomaisyhteistyö
 - Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet
- Mielipidekirjeet
 - Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 5.1.–6.2.2012

- Kirje
 - tiivistelmä kirjeestä ja vastine
- Muistutukset
 - Tiivistelmät muistutuksista ja vastineet
- Lausunnot
 - Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 4.5.–22.5.2009.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja viraston internetsivuilla 4.–22.5.2009. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma koski Megahertsin korttelin lisäksi metroaseman, bussiterminaalin ja K-Hertan aluetta.

Viranomaisyhteistyö

Helsingin kaupungin ympäristökeskus toteaa, että Megahertsin korttelialueen maaperä on kunnostettu aiempien muutostöiden yhteydessä.

Sosiaalivirasto esittää, että hyvän asuinympäristön ja kaupunkiyhteisön hyvinvoinnin edistämisen näkökulmasta suunniteltu rakentaminen lisää alueen omaleimaisuutta ja viihtyisyyttä, parantaa ulkoalueiden käytettävyyttä ja esteettömyyttä sekä luo alueelle uusia mahdollisuuksia esteettömien asumis-, työpaikka- ja palveluratkaisujen toteuttamiseen.

Vanhuspalveluohjelmassa sosiaalivirasto edellyttää, että senioriasunnot sijoittuisivat Herttoniemen keskuksen tapaisiin yhdyskuntarakenteen keskeisiin paikkoihin lähelle palveluita. Herttoniemeen on laadittu esteettömyyssuunnitelma vuonna 2008. Alueellisten parantamisprojektien tavoitteena on toteuttaa esteettömiä osa-alueita ja reittejä, joilla arki voisi toteutua mahdollisimman suuressa määrin esteettömänä kokonaisuutena.

Vastine

Megahertsin kortteliin on mahdollista sijoittaa julkisia palvelutiloja ja senioriasuntoja.



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Asemakaavaosastolle on saapunut kirjeitse 2 mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Herttoniemi-seura ry:n kirjeessä ei ole esitetty mielipiteitä Megahertsin korttelin osalta.

YIT Rakennus Oy ilmaisee mielipiteenään, että se ei hyväksy asemakaavanmuutoksen käynnistämistä, joka johtaisi rakennusoikeuden vähenemiseen yhtiön tontilla 16 korttelissa 43051. YIT edellyttää, että tontti pitää olla toteutettavissa myös irrallaan muun korttelin rakentamisesta. YIT on neuvotellut tonttinsa myynnistä viereisten tonttien omistajalle, mutta neuvottelut eivät ole johtaneet sopimukseen. Mikäli viereisen tontinomistajan kanssa päästään sopimukseen, yhtiö ilmoittaa siitä erikseen.

Vastine

Asemakaavan muutosta on osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen jälkeen suunniteltu yhteistyössä korttelin kaikkien maanomistajien kanssa. Kaavamutoksessa nykyiset tontit 12, 13 ja 14 yhdistetään yhdeksi ohjeelliseksi tontiksi 18. Asemakaavan muutos johtaa rakennusoikeuden kasvamiseen kaikilla muutosalueen korttelialueilla. YIT Rakennus Oy on jättänyt 5.9.2011 asemakaavan muutoshakemuksen, jossa haetaan toimistorakennusoikeuden muuttamista vastamaan alueen kaupalliseen kysyntään. Muutosta haetaan koko korttelin 43051 kokonaisuudelle.

Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä 26.9.–14.10.2011

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalon ilmoitustaululla ja Herttoniemen kirjastossa 11.1.–29.1.2010 ja viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva yleisötietoisuus pidettiin 3.10.2011.

Viranomaisyhteistyö

Helsingin kaupungin ympäristökeskus ilmoittaa, että Itäväylän liikennemäärä on meluselvityksessä esitettyjen ennusteiden mukaan noin 66 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä merkitsee huomattavia melu- ja ilmanlaatuvaikutuksia kaava-alueelle. Myös korttelia ympäröivä muu katuverkko lisää alueen päästökuormitusta. Kaavaselostuksen luonnoksessa tai erillisessä meluselvityksessä ei ole tuotu esiin metroliikenteen aiheuttamia meluhaittoja. Vaikka katuliikenteen, etenkin Itä-



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

väylän aiheuttama melu onkin alueella selvästi voimakkainta, tulee myös metron aiheuttama melu huomioida. Ympäristökeskukseen on tullut valituksia metron aiheuttamasta meluhaitasta Itäväylän eteläpuolella sijaitsevista Herttoniemenrannan melko uusista kerrostaloista.

Asuinkäyttöön suunniteltujen kerrostalojen julkisivuille kohdistuu korkeita melutasoja etenkin Itäväylän ja Suunnittelijankadun puolella. Päiväajan keskiäänitasot ovat suurimmillaan yli 65 dB ja öisinkin lähes 60 dB. Ohjearovot alittavia julkisivuja ei rakennuksissa ole lainkaan, jolloin hyvien asumisratkaisujen löytäminen voi olla vaikeaa. Asuinrakennusten ulko-oleskelualueet on suunniteltu sijoitettavan pihakannelle, jolla suurimmaksi osaksi alitetaan melutason ohjearovot. Jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota asuntojen pohjaratkaisujen suunnitteluun. Asuinhuoneet ja parvekkeet tulisi sijoittaa rakennusten hiljaisille sivuille.

Kaavaluonnoksessa on luoteenpuoleiselle asuinrakennukselle annettu 32 dB ääneneristysmääräys. Asuinviihtyisyyden turvaamiseksi ääneneristysvaatimusten tiukentamista tulee harkita. Liike- ja palvelurakennusten ääneneristysvaatimusten tarve ja mitoitus tulee arvioida tarvittaessa rakennusten käyttötarkoituksesta riippuen.

Vastine

Asemakaavaehdotuksessa on otettu huomioon metro- ja muun liikennemelun vaikutukset. 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. Parvekelasituksella on mahdollista saavuttaa noin 10–15 dB ääneneristävyys tieliikennemelua vastaan. Meluvaimennuksen suuruus riippuu mm. parvekelasien paksuudesta ja lasituksen tiiveydestä.

Liikenteen aiheuttamat ilman epäpuhtaudet on otettu huomioon asemakaavaehdotuksessa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY toteaa, että alueen vesihuoltojärjestelyt tulevat muuttumaan tulevaisuudessa huomattavasti, kun Itäväylän ja Linnanrakentajantien tunnelin rakentaminen alkaa. Muutokset vaikuttavat myös kortteliin 43051 ja sen ympäristöön. Linnanrakentajantien yleiset vesijohdot ja viemärit siirretään tunnelin rakentamisen yhteydessä, minkä vuoksi korttelin 43051 uusien tonttien vesijohto- ja jätevesiliitokset tulevat Insinöörinkadun puolelle. Mikäli uudet tontit eivät rajaudu Insinöörinkatuun, tulee kiinteistöjen sopia tonttijohtojärjestelyistä keskenään.



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

Lisäksi tunnelin rakentamisen seurauksena joudutaan Operaattorinkadun hulevedet johtamaan Suunnittelijankadulle rakennettavaan hulevesiviemäriin. Suunnittelijankadulle kaavaluonnokseen merkityn maanalaisen tilan (merkintä ma-1) korkeusasema tulee määritellä sellaiseksi, että hulevesiviemäri pystytään rakentamaan katualueelle normaaliin tapaan maanvaraisena.

Vastine

Suunnittelijankadun alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen osan (ma-1-alue) ja kadun väliin vaadittava tilavaraus yhdyskuntateknisen huollon verkostoille on otettu suunnittelussa huomioon ja asemakaavassa on annettu määräys tilan korkeusasemista.

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

Vastine

Kaavamuutoksen valmistelussa on kaupallisten palveluiden määrän arvioinnin yhteydessä huomioitu tavoite kehittää Herttoniemeä paikalliskeskukseksi, joka palvelee koko kaakkoista suurpiiriä.

Asemakaava-alueelle saa toteuttaa 100 kappaletta liityntäpysäköintipaikkoja.

Helsingin kaupungin liikennelaitos-liikelaitos (HKL) toteaa, että HKL teettää Herttoniemen keskuksen kehittämisalueella sijaitsevan metroaseman ja bussiterminaalin peruskorjauksen rakennustöiden on tarkoitus käynnistyä vuonna 2014. On todennäköistä, että metroasemakorttelin uudet kiinteistöt eivät toteudu samanaikaisesti aseman parantamisen yhteydessä.

Megahertsin kaavaluonnoksessa esitetty kauppasilta ja osa metroaseman ympäristön uusista kiinteistöistä on toiminnallisesti yhteydessä toisiinsa. Mikäli aikataulullisesti käy niin, että nämä uudet kiinteistöt eivät valmistu samanaikaisesti kauppasillan kanssa ja kuitenkin olisi tarvetta järjestää kävely-yhteys kauppasillalta metroaseman suuntaan, tulee mahdolliset väliaikaiset yhteydet järjestää niin, ettei metrolienteelle aiheudu haittaa tai poikkeusjärjestelyiden tarvetta.



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

HKL ei myöskään vastaa väliaikaisten järjestelyjen teettämisestä eikä osallistu järjestelyjen kustannuksiin missään toteutusvaiheessa. Kauppasilta on suunniteltava niin, että kävely-yhteys metroasemalle voidaan avata ja sulkea metroaseman aukioloaikojen mukaan. Kauppasillan käyttö- ja kunnossapitovastuut kuuluvat kokonaisuudessaan kauppasillan kiinteistölle.

Vastine

Metroaseman kortteliin johtavan siltayhteyden kaavasuunnittelussa on otettu huomioon metroaseman korttelin kaavamuuotos ja viitesuunnitelman pohjapiirros korkeusasemineen. Kävelysillan / kauppasillan ja metroaseman korttelin liittäminen toisiinsa tarkentuu rakennussuunnitteluvaiheessa rakentamisjärjestyksestä riippuen. Siltayhteyden metroaseman puoleisessa päässä on oltava maanpinnalle johtava poistumistie, jonka rakentamis- ja ylläpitokustannuksien mahdollisesta jakamisesta kiinteistönomistajien on sovittava rakennussuunnitteluvaiheessa.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 5 mielipidettä koskien asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

YIT Rakennus Oy esittää asemakaavaluonnokseen liittyen huomioita ja kysymyksiä asemakaavamääräyksistä ja kaavapiirroksista:

- Korttelin läpi johtavat sisäiset jalankulkuväylät tulee sijoittaa tasolle +13.3 ja +17.7. Ovatko molemmat välttämättömiä?
- Kaavassa määrätään sijoittamaan liiketilaa Linnanrakentajantien varteen, joka ei välttämättä ole liikepaikkana houkutteleva.
- Kaavassa määrätään sijoittamaan yhteiset pääsisäänkäynnit Linnanrakentajantien ja Operaattorinkadun kulmaan, joka asiakasvirtojen kannalta on toisarvoinen reitti. Pääsisäänkäynnit tulisi järjestää Linnanrakentajankadun ja Insinöörinkadun kulmauksesta nykyiseltä paikalta sekä Suunnittelijankadulta
- Väestösuojat tulee voida toteuttaa korttelialueella tonttirajojen estämättä.



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

- Asuntojen keskikokovaatimus tulisi poistaa tai ainakin lieventää määräystä siten, että keskipinta-alavaatimus ei koske vuokra-asuntotuotantoa.
- Sisäisen jalankulun leveydeksi on määrätty 8 metriä. Mahdollisesti 4 tai 5 metriä on toiminnallisesti riittävä.

Lisäksi huomioita on esitetty kellarin osien, siltojen ja rakennuksen osien rakennusalojen rajauksesta. Mielenpääteessä esitetään rajausten väljentämistä tai niiden muuttamista ohjeellisiksi.

Autopaikkojen vähimmäismäärää palvelutilojen osalta esitetään pienennettäväksi ja liityntäpaikkojen siirtämistä vaihtoehtoisesti muutosalueen ulkopuolelle, kortteliin 43084. Vaatimusta pihakannen puuistutuksista esitetään lievennettäväksi ja vaatimusta asuinrakennuksen katolle sijoitettavasta yhteiskäytössä olevasta saunasta poistettavaksi. Polkupyöräpaikkojen sijoitusta Linnanrakentajantien puolen sisäänkäyntialueen alapuolella pidetään huonona.

Mielenpääteessä tiedustellaan, onko päivittäistavarakaupan enimmäismäärä KLAP-korttelialueella mahdollista nostaa 8 500 kerrosneliömetristä 11 000 kerrosneliömetriin. Lisäksi tiedustellaan, voidaanko vaatimus korttelialueelle laadittavasta erillisestä tonttijaosta poistaa.

Vastine

Kaavamuutoksen tavoitteena koko korttelin laajuinen liike- ja palvelukeskus, joka linkittyy hyvin ympäristöönsä. Läpikulun yhteydet kaikissa pääliikekerroksissa ovat tavoitteen suhteen oleellisia vaatimuksia.

Linnanrakentajantien ja Operaattorinkadun kulma kerää jalan kulkevia asiakkaita erityisesti metroaseman suunnasta. Kaupunkikuvallisena tavoitteena liikekeskuksen laajennuksen osalta on luonteeltaan avoin katutason julkisivu alueen sisäisen pääliikenneväylän eli Linnanrakentajantien suuntaan. Linnanrakentajantien ja Insinöörinkadun kulmassa sijaitseva nykyinen kauppakeskuksen pääsisäänkäynti on myös kaavamuutoksen jälkeen yksi liikekeskuskokonaisuuden pääsisäänkäynneistä.

Kaavamuutos mahdollistaa väestösuojan toteuttamisen korttelissa tonttirajojen estämättä.

Kaavaehdotuksen määräykseen asuntojen keskikokoon vähimmäismäärästä on lisätty maininta, että määräys ei koske palveluasunto- eikä vuokra-asuntotuotantoa.



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

Korttelin sisäisten jalankulkuväylien vähimmäisleveydeksi on määrätty 5 metriä. Katualuiden yli johtavien jalankulku- ja kauppasiltojen käytävien vähimmäisleveydeksi on määrätty 8 metriä, sillä kerralla läpi kulkevat väkimäärät saattavat olla suuriakian. Väylien mitoituksessa on huomioitava, että ne palvelevat myös läpikulkua.

Rakennusalojen rajauksia on kaavaluonnosvaiheen jälkeen väljennetty palvelutilojen rakennusalojen osalta. Asuintornien rakennusalojen rajauksissa on otettava huomioon paloturvallisuuden vaatimat etäisyydet.

Pysäköintilaitoksen kadunalaisen osan rakennusalan rajauksen väljentämistä rajoittaa vaatimus maanalaisen tilan ja kadun pinnan välisestä etäisyydestä. Itäväylän ylittävän sillan rakennusalan rajauksessa on otettava huomioon metroaseman korttelin kaavan rakennusalojen rajaukset. Suunnittelijankadun yli naapurikortteliin 43084 johtavan sillan rakennusalan rajauksessa on otettava huomioon kadun ja sillan välinen etäisyys ja sillan leveyden vaikutuksen alapuolisen katutilan viihtyisyyteen. Sillan sijoitusta on mahdollista muuttaa korttelin 43084 kaavoituksen yhteydessä.

Kaavamuutoksen tavoitteena on korkeatasoisesti toteutettu ja viihtyisä kansitasolla sijaitseva piha asuintornien asukkaille. Kattokerrokseen sijoitettava yhteiskäytössä oleva sauna ja ulkoterassi nostavat rakennusten laadun tasolle, jota näkyvä rakennuspaikka ja poikkeuksellinen rakennuskorkeus edellyttävät.

Linnanrakentajantien puoleisen sisäänkäyntialueen alapuolelle sijoitettava tilavaraus polkupyöräpaikoille sijoittuu Herttoniemenrannan puolelle johtava kevyen liikenteen alikulun kanssa samassa tasossa.

Palvelutilojen kohdalla on sovellettava kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän laskentaohjeen mukaista liiketilojen autopaikkanormia. Liityntäpysäköinnin paikkoja ei voida osoittaa kortteliin 43084, jonka asemakaavan muutoksen suunnittelua ei ole vielä aloitettu.

Kaavan sallima lisäys päivittäistavarakaupan osalta (8 500 k-m²) on merkittävä määrä uutta päivittäistavarakaupan alaa, ja että todennäköisesti tämä keskittää jossain määrin Herttoniemen keskuksen päivittäistavarakauppaa nykyisestä tilanteesta ja kasvattaa lähialuiden asukkaiden asiointietäisyyksiä.

Jos määräys korttelialueelle laadittavasta erillisestä tonttijaosta poistettaisiin, tulisi kaavan tonttijaosta sitova.



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

ING-Megahertsin puolesta Saraco D&M Oy esittää, että kaavaluonnosta tarkennetaan tonttia 15 koskevan rakennusoikeuden osalta. Nähtävillä olevassa kaavaluonnoksessa esitetään K-korttelialueelle rakennusoikeudeksi 6 200 k-m² liike- ja palvelutilaa ja +2 850 k-m² toimistotilaa. Toimistokäyttötarkoitusta ei koeta kohteeseen soveltuvaksi, sillä uuden ja vanhan liikekeskuksen yhdistävän massan tulisi toiminnallisessa mielessä olla ennen kaikkea liiketilaa. Helin & Co Arkkitehdit Oy:n laatiman alustavan, uuden ja vanhan kauppakeskuksen yhdistävän tutkielman 2.9.2011 mukaan tarvittava lisärakennusoikeus tontille 15 olisi 3 480 k-m².

Vastine

Kaavaehdotuksessa K-korttelialueelta on poistettu erillinen toimistorakentamisen enimmäismäärää. Korttelialueen rakennusoikeus on 9 300 k-m² liike- ja toimistotilaa. Kaavamuuotos tuottaa lisärakennusoikeutta 2 900 k-m². Liiketilojen sisäisille jalankulun yhteyksille tarvittavat tilat saa toteuttaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Lisärakennusoikeuslaskelma perustuu Helin & Co Arkkitehdit Oy:n 8.11.2011 päiväämään pohjapiirrostutkielmaan.

Oy G.W. Sohlbergin puolesta Saraco D&M Oy toteaa, että GWS ja Saraco D&M Oy ovat käyneet Herttoniemen alueen kaavoittajan kanssa keskusteluja GWS:n omistaman kiinteistön (Työnjohtajankatu 1) kehittämistä. Keskustelujen tuloksena on tunnistettu tarve tutkia Helsingin kaupungin omistuksessa olevaa korttelia 43084 ja GWS:n omistamaa kiinteistöä kokonaisuutena. GWS on jättänyt suunnitteluvaraushakemuksen tonttien kehittämiseksi Helsingin kaupunginhallitukselle 16.11.2010. Saraco D&M toteaa, että map-alueelle sijoitettava, pysäköintikerroksesta maanpäälle johtava yhteys rajaa merkittävästi korttelin 43084 tärkeimmän lähestymissuunnan suunnittelumahdollisuuksia, ja esittää kaavaluonnosta tarkennettavaksi map-alueen osalta.

Vastine

Korttelin 43084 puolelle sijoittuva maanpinnalle johtavan porrasyhteyden ja maanpäällisen sisäänkäyntirakennuksen rakentamisalue (map-alue) on välttämätön pelastusturvallisuuden kannalta ennen koko korttelia 43084 koskevan, myöhemmin laadittavan asemakaavamuutoksen valmistumista. Korttelia 43084 koskevan kaavamuutoksen yhteydessä map-alue on mahdollista poistaa ja tarvittava poistumistie siirtää pysäköintilaitoksen kadun alaisesta tilasta korttelin 43084 kannalta sopivaan paikkaan. Korttelin 43084 ja GWS:n omistuksessa olevien tonttien asemakaavan muutoksen suunnittelu aloitetaan vuonna 2012. Kortteliin 43084 ei kohdistu tällä hetkellä varauksia.



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

Herttoniemi-seura toteaa, että kaavaluonnos on massiivinen ja toteutuessaan kaupunkikuvaa aivan olennaisesti muuttava.

Asemakaavaluonnoksessa esitetään alueelle tornitaloja, joista korkein olisi jopa II + XVII-kerroksinen. Toisin kuin asemakaavan selostusluonnoksessa väitetään, maamerkit eivät itsessään luo paikalle identiteettiä. Päinvastoin, Herttoniemen keskustassa korkeat tornitalot poikkeaisivat alueen nykyisestä rakenteesta ja jäisivät irrallisina töröttäviksi "universaaleiksi" rakennuksiksi. Seura toivoo, että tornitalorakentaminen rajoituisi Helsingissä Kalasataman ja Keski-Pasilan alueelle.

Herttoniemen ominaislaatua tulisi korostaa naapurialueista Kalasatamasta ja Itäkeskuksesta erottuvalla tavalla. Herttoniemeläiset kokevat tärkeänä alueen inhimillisen mittakaavan. Nykyisessä kaavassa määrätty 7-8 kerroksen korkeus riittää asuintornien korkeudeksi, ja samalla se vastaisi 1950-luvulla Herttoniemeen rakennettujen tornitalojen tyyppiä.

Tornitalojen sijoittelu ei myöskään ota huomioon pohjoispuoleisen tontin mahdollisuuksia, vaan sulkee tontin omaksi postimerkkimäiseksi kokonaisuudekseen. Olisi järkevämpää ja miellyttävämpää käsitellä kahta korttelia kokonaisuutena. Tornitalot tulisivat varjostamaan tonttia ja ne sulkisivat lisäksi näköyhteyden pohjoiseen päin.

Herttoniemen keskuksesta tulee luoda yhtenäinen kokonaisuus, johon kuuluvat metroasema, Hertan alue, Megahertsin ja sen pohjoispuolella oleva tontti. Megahertsin suunnittelua ei saa irrottaa alueen muusta suunnittelusta. Vain siten voidaan saada metroaseman seudusta laadukas Herttoniemen keskus. Esteettisesti korkeatasoinen keskus vaatii myös viihtyisiä, puistomaisia ulkotiloja.

Megahertsin korttelia esitellään luonnoksena "yritysalueen porttirakennuksena", vaikka asuinalueet ovat hyvin lähellä. Kaavaluonnoksen mukaisena kortteli jää hengettömäksi tusinatavaraksi. Kaavaluonnoksessa puhutaan myös energiatehokkuudesta, mutta mm. pysäköintipaikkojen määrästä näkee, että korttelia suunnitellaan erityisesti autoilevan kansanosan huomioiden. Pysäköintipaikkoja voisi vähentää, sillä korttelin sijainnissahan korostetaan hyviä julkisia kulkuyhteyksiä sekä saavutettavuutta jalan/pyörällä.

Miten muurimainen kaava molemmilla puolilla Itäväylää vaikuttaa kaupunginosan pysyvään miellyttävyyteen ja melumaisemaan? Onko tutkittu, mihin melu heijastuu uusista rakenteista? Miten kuilumaisuus voitaisiin estää. Eliel Saarisen 1900-luvun alun kaavas suunnitelmissa alu-



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

eelle kaavailtiin bulevardimaista katua, jota kutsuttiinkin sitten eri suunnitteluvaiheissa "Herttoniemen Bulevardiksi". Olisiko mahdollista pyrkiä tulevassa kaavassa lähemmäksi Bulevardia, tuoda miellyttävää ulkotilaa Herttoniemen keskukseen? Nyt Itäväylän ja metroaseman molemmin puolin suunniteltu ahdas rakentaminen erottaa Herttoniemen ja Herttoniemenrannan alueet toisistaan yhä jyrkemmin. Linnanrakentajan tien bulevardimaisuus korostuisi, kun sen päätyaluetta – Megahertsin seutua – täydennettäisiin viihtyisällä puistikolla tai aukiolla, josta olisi käynti tuleviin rakennuksiin.

Kun suuri osa Herttoniemellä olevaa muuta rakennuskantaa sijaitsee kahden korkean metsäselänteiden (Herttoniemen ja Roihuvuoren metsäselänteet) välisessä laaksossa ja Itäväylä kulkee selänteiden välisen laakson pohjalla, on ollut hyvä ja tärkeää, että avomereltä tulevat ilmajärväykset "tuulettavat" laaksoa. Miten näitä ilmanpuhtauteen ja pienilmastoon liittyviä asioita on otettu huomioon asemakaavan suunnittelussa? Kaavaehdotus sulkee Herttoniemellä merellisen ilmaston muuromaisesti vain Herttoniemenrannalle.

Muun muassa näiden kysymysten ratkaisemiseksi pitäisi maisemaarkkitehti ottaa mukaan suunnittelutiimiin arkkitehdin lisäksi jo varhaisessa vaiheessa.

Pelkästään Megahertsin korttelin alueelle ehdotetaan 37 755 k-m² liike- ja palvelutiloja, mikä vastaa lähes kokonaan yhteenlaskettua Herttoniemen ja Laajasalon vuoteen 2018 mennessä tarvittavaa erikoiskaupan ja palvelujen lisätilan tarvetta. Miksi siis rakennetaan niin paljon liiketiloja tähän kortteliin?

Kaupallisten tilojen tarve on ristiriidassa aiemman Herttoniemen keskustan suunnittelukilpailun ratkaisun toteuttamisen kanssa. Miten voidaan olettaa, että edes se löytää joskus toteuttajan, jos kaupallista tilaa on syntymässä valtavat määrät tien toiselle puolelle.

Kauppakeskuksen rakentaminen tuntuu sikäläkin ylimitoitetulta, kun muutaman minuutin metromatkan päässä on Suomen suurin kauppakeskus Itäkeskus ja vastaavan lyhyen metromatkan päähän on tulossa valtava Kalasataman kauppakeskus. Herttoniemen metroaseman lähetyillä on kaupallisia päivittäispalveluita tällä hetkellä runsaasti. On toivottavaa, että Kaakkois-Helsinkiin suunniteltu asuntojen lisärakentaminen toisi lisää päivittäispalveluita näiden uusien alueitten yhteyteen, eikä enää metroaseman tuntumaan (jossa on jo nyt esimerkiksi neljä suurta markettia, kolme apteekkia ja Alko).



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

Ennen kuin kaavoituspäätöstä tehdään, täytyisi kysyä Herttoniemen ja muiden lähialueiden asukkailta, millaisia palveluita heiltä puuttuu ja mihin he haluaisivat niitä sijoitettavan. Massiivinen lisäliikerakentaminen voi kiihdyttää jo nyt kituliaat lähipalvelut Herttoniemestä, Roihuvuoresta, Laajasalosta jne. Näinhän tunnetusti tapahtui Itäkeskuksen rakentamisen yhteydessä. Kaupunginosissa pitää olla jalkaisin tavoitettavissa olevia lähipalveluita, jotka sopivat myös lasten ja vanhusten asiointiin.

Herttoniemessä on suoritettu lukuisia kyselyitä, joissa on todettu, että asukkaat haluavat alueelle uimahallin ja että sen kaikkein sopivin paikka olisi metroaseman välittömässä läheisyydessä. Uimahallille nyt varattu tontti Herttoniemen kartanon liepeillä on liikenteellisesti paljon huonommin saavutettavissa. Onko tonttien vaihtoa tutkittu kiinteistövirastossa ja milloin? Nyt kaavoitettava alue olisi erinomainen uimahallia ajatellen.

Yritysalueen kyljessä, Itäväylän tuntumassa oleva tontti ei ole paras mahdollinen asuntorakentamista varten. Hyvien yhteyksiensä vuoksi se saattaa sopia opiskelijoitten ja vanhusten asumiseen. Herttoniemeen kaivataan erityisesti perheasuntoja, mutta niille pitäisi löytää parempi paikka.

Lisäksi Herttoniemi-seura esittää parannusehdotuksia kaavaluonnokseen:

- On harkittava alueen käyttötarkoitus kokonaan uudelleen: asukkaiden kannalta uimahalli olisi ehdottomasti kiinnostavin vaihtoehto näille tonteille.
- Tornien maksimikorkeudeksi 7-8 kerrosta.
- Mahdollisen kauppakeskuksen ravintoloille/ kahviloille pitäisi suunnitella ulkotarjoilutilaa kansipihalle sekä leveämpi kävelykatutila / pieni aukio kauppakeskuksen ulkopuolelle Linnanrakentajankadun varteen.
- Mahdollisen kauppakeskuskorttelin konseptin kehittäminen edelleen siten, että siinä olisi jotain kiinnostavaa, erilaista ja puoleensavetävää, jolla se erottuisi naapurialueiden isoista yleiskauppakeskuksista: uimahallin ohella esim. hyvinvointipalveluita kattopuutarhoineen, luomuruuan tori & kaupat & ravintolat, ulospäin avautuvia kivijalkaliikkeitä.



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

- Rakentamiselle pitäisi määritellä tiukemmat ekologiset vaatimukset. Esim. havainnekuivissa on viherkatot – tällaisista suunnitelmista tulisi pitää kiinni.
- Osan pysäköintipaikoista voisi sijoittaa Itäväylän varrella olevaan rakennusmassaan maan pinnan päällisiin kerroksiin. 822 autoa paikkaa on liian suuri määrä. Kaavamääräykseen lisää pyöräpaikkoja liike- ja palvelutiloille KLAP alueelle: 1pp/70 k-m2.
- Megahertsin korttelia olisi suunniteltava osana Herttoniemen keskuksen ja metroaseman uudistamista. Keskuksessa myös rakennusten välisen tilan tulee olla laadukasta ja viihtyisää, jotta se koetaan turvallisena.

Vastine

Yhdessä Itäväylän toiselle puolelle suunnitellun 19 kerroksisen tornitalon kanssa Megahertsin asuintornit identifioivat itäisen ja läntisen Herttoniemen yhteisen keskuksen asukkaille ja ohikulkijoille. Linnanrakentajantien ympäristö molemmin puolin Itäväylää on merkittävä liikenteen solmukohta. Herttoniemen keskuksen kehittäminen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Megahertsin korttelin asuintornit ja niiden varjostava vaikutus on mahdollista ottaa huomioon pohjoispuolella olevan, kaupungin omistuksessa olevan korttelin suunnittelussa.

Megahertsia on suunniteltu rinnan metroaseman ja Hertan kortteleiden kanssa erillisinä hankkeina. Kaavamuutoksessa mahdollistetaan jalan kulun yhteydet katettujen siltojen kautta niin Itäväylän yli metroasemalta liikekeskukseen kuin Suunnittelijankadun yli liikekeskuksesta pohjoiseen kortteliin.

Linnanrakentajantien ja Operaattorinkadun kulmaan on kaavassa määriteltä sijoitettavaksi yksi liikekeskuksen pääsisäänkäynneistä, joka palvelee sekä metroaseman suunnasta että alikulun kautta Herttoniemenrannasta kävellen tai pyöräillen saapuvia asiakkaita. Alikulku yhteys rampeineen estää laajemman aukiutilan suunnittelun Linnanrakentajantien varrelle.

Kaavamuutoksessa on otettu huomioon niin julkisilla liikennevälineillä kuin henkilöautoilla liikkuvat asiakkaat ja asukkaat. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja kaupan palveluiden keskittäminen paikalliskeskuksen ytimeen ja hyvien julkisen liikenteen yhteyksien solmukohtaan



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

edistää julkisen liikenteen hyödyntämismahdollisuuksia. Liikekeskukseen varataan paikoitustilaa myös liityntäpysäköinnin tarpeisiin.

Rakennusten ja muiden rakenteiden aiheuttama äänen heijastuminen on otettu huomioon melulaskelmissa.

Liikekeskuksen päämassa ilmastointikonehuoneineen vastaa korkeudeltaan kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa. Meren rantaan rajoittuvan Herttoniemenrannan asuinalueen tyypilliset kerroslukumäärät ovat yhdestä kolmeen kerrosta pienempiä.

Uutta liike- ja palvelutilaa on kaavaehdotuksessa noin 34 600 k-m², josta enintään 8500 k-m² sallitaan päivittäistavarakaupalle. Laskennallisesti erikoiskaupalle ja palveluille on tilaa siis tulossa lisää noin 26 100 k-m². Kysyntää erikoiskaupan ja kaupallisten palvelujen tiloille on arvioitu olevan kaakkoisessa suurpiirissä vuoteen 2018 mennessä vähintään noin 38 000 k-m² Herttoniemen, Laajasalon ja Kulosaaren alueiden ostovoiman perusteella. Tämän lisäksi kysyntää nostavat alueella olevat työpaikat. Herttoniemeä kehitetään paikalliskeskuksena, joka palvelee koko kaakkoista suurpiiriä.

Herttoniemen metroaseman ja Hertan kortteleiden ja Megahertsin korttelin kaavoja on valmisteltu rinnan toistensa kanssa ja kaupallisia vaikutuksia on tarkasteltu yhtenä kokonaisuutena. Kaupallista tilaa on syntymässä runsaasti Herttoniemeen ja kaavat mahdollistavat molempien alueiden kehittymisen.

Ostovoimalaskelmien perusteella on todettu, että Megahertsin korttelin kokoluokka tarvitsee laajemman vaikutusalueen kuin kaupallisten tilojen kokoluokka Herttoniemen keskuksessa. Herttoniemen keskus on kaupan tilojen osalta pienempi hanke ja jo lähempänä oleva ostovoima riittää muodostamaan tämän hankkeen kysynnän. Kaupallisten tilojen tarve ei siis ole ristiriitainen hankkeiden kesken, mutta molempien hankkeiden toteutuminen edellyttäisi, että kaakkoisen suurpiirin kysynnän kasvusta valtaosa kohdistuisi Herttoniemeen.

Kaupunkisuunnittelussa on otettava huomioon myös pidemmän aikavälin kasvupotentiaali. Herttoniemen keskuksen kaavat vastaavat myös tähän pidemmän aikavälin kysyntäpotentiaaliin. Paikalliskeskuksen liiketilojen mitoituksen tulee olla hieman suurempi ja siinä tulee varautua osittain koko kaakkoisen suurpiirin alueelta kohdistuvaan asiointiin ja liiketilojen kysyntään.



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

Herttoniemen uimahallin toteuttamiseksi ei tällä hetkellä ole hanketta. Nykyistä kaupungin maalle osoitettua uimahallin aluevarausta voidaan edelleen pitää perusteltuna.

Asuintalojen tavanomaisesta poikkeava sijainti liikekeskuksen yhteydessä, joka todennäköisesti houkuttelee juuri nuoria asuntokuntia ja senioreja, on huomioitu kaavassa. Kaavassa määrätty asuntojen vähimmäiskeskikoko (55 h-m²) mahdollistaa pienasuntojen normaalia suuremman määrän.

Kaavassa on määrätty asuntojen käytössä olevalle kansipiha istutettavaksi. Kaava mahdollistaa myös viherkatteiden rakentamisen. Kaavassa ei ole erityisiä ekologisia vaatimuksia. Keskittämällä rakentamista paikalliskeskuksen ytimeen ja varaamalla asumiselle, vähittäiskaupan suuryksiköille ja muille palveluille tilaa julkisen liikenteen solmukohtaan äärellä aikaansaadaan tiivistyvää, energiatehokasta kaupunkirakennetta.

Osa korttelin pysäköintipaikoista sijaitsee liikekeskuksen uudisosan ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa. Autopaikkojen kokonaismäärä on kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.6.2007 hyväksymän laskentaohjeen mukainen. Liiketilojen polkupyöräpaikkojen laskentaohjeena on käytetty Rakennustiedon ohjekortin RT 98-10631 taulukon kohtaa Automarketit ja suurten kaupunkien keskustavaratalot.

Megahertsin ja metroaseman korttelien välisen tilan muodostaa Itäväylä ja sen ylittävät Linnanrakentajantie ja Suunnittelijankatu. Rakentuuessaan Megahertsin kortteli ja metroaseman kortteli muodostavat ympäristöänsä suojaavan melumuurin. Suunnittelijankadun uuden sillan ja Linnanrakentajantien sillan uudelleen rakentaminen ovat suunnitteilla.

Yksityinen mielipiteen esittäjä (Mi1) huomauttaa, että tällaisia lasipömpökeitä, joita kukaan ei halua, on jo tarpeeksi. Itäkeskuksessa sijaitsee lähin ja sinne on erinomaiset kulkuyhteydet. Tällainen rakentaminen ei palvele ainakaan alueen asukkaita, luultavasti pelkästään rakentajat ovat tyytyväisiä.

Mielipiteessä esitetään, että Herttoniemellä saattaisi olla potentiaalia pienten kauppojen ja työhuoneiden rakenteellisessa tukemisessa. Isoja keskuksia on ympärillä ja ihmiset eivät koskaan lopeta niissä käymistä. Herttoniemessä asuu paljon aktiivisia ihmisiä (esimerkiksi pääkaupunkiseudun aktiivisin ja suurin luomuruokapiiri), jotka voisivat hyötyä kannustamisesta ja laittaa pystyyn kauppoja tai tiloja, jotka olisivat ihmisen mittakaavaisia ja lähtöisin asukkaiden tarpeista, eikä kaupan tai raken-



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

tajien innostuksista. Metroasemaa vastapäätä, korttelissa, jossa alepa sijaitsee, voisi lähes ilmaiseksi kokeilla pienten kauppojen onnistumista. Tämä palvelisi ihmisiä, jotka liikkuvat metrolla sekä autolla. Maan päällä, ilman parkkikansien pinnoilla kävelyä pienet kaupat ja tekijät saisivat hyvät alkuasetelmat.

Vastine

Herttoniemessä on todettu olevan hyvät päivittäistavarakaupan palvelut nykyisellään. Uusi kauppakeskus saattaa toteutuessaan keskittää jossain määrin Herttoniemen keskuksen päivittäistavara-kauppaa nykyisestä tilanteesta. Asemanseudulla on vireillä toinen kaavamuutos, joka mahdollistaa Hertan laajenemisen sekä muun erikoiskaupan ja palvelujen lisääntymisen metrokorttelissa. Vaikutukset riippuvat paljolti myös näiden hankkeiden ajallisesta toteutumisjärjestyksestä. Ensisijaisten vaikutusten on arvioitu kohdistuvan Herttoniemen keskuksen päivittäistavaramyymälöihin eikä niinkään kauempana asuinalueilla sijaitseviin lähikauppoihin, jotka toimivat jo nyt pääasiassa täydentävinä myymälöinä. Mikäli Herttoniemen keskuksessa päivittäistavaramyymälät sijoituvat uudestaan, asiointimatkat saattavat kasvaa jalankulkuetäisyyksinä noin 150–250 metriä, jos päivittäistavarakaupan painopiste siirtyy Linnanrakentajan tien pohjoispuolelle nykyisistä myymälöiden sijainneista. Uusi sijainti ei ole asutukseen ja jalankulkuvirtoihin nähden niin keskeinen kuin nykyiset myymälöiden sijainnit. Laajempi myymälä monipuolisemmalla tarjonnalla voi kuitenkin vähentää mm. Itäkeskukseen suuntautuneita asiointimatkoja ja lisätä Laajasalosta Herttoniemeeseen suuntautuvia asiointeja. Nämä mahdolliset vaikutukset on todettu kaavaselostuksessa.

Lähialueiden muista kaupan hankkeista Kalasatamaan suunniteltu kauppakeskus vastaa ensisijaisesti uuden alueen asukkaiden ja työpaikkojen tuomaan kulutuskysyntään. Etenkin päivittäistavarakaupan osalta vaikutusalue on paikallinen ja erikoiskaupan osalta vaikutusalueisiin vaikuttavat myös kaupan konseptit eikä vain kokoluokka. Myös Laajasalossa on kaavan luomat mahdollisuudet kehittää ostoskeskusta, samoin tulevan Kruunuvooren rannan palvelut on mitoitettu tulevan asukasmäärän perusteella. Lähikeskusten ja asuinalueiden palvelutarjonta vastaa arkipäivän asiointitarpeisiin, mutta koko ostovoiman kysyntään nämä eivät pysty vastaamaan ja osa asiointimatkoista kohdistuu aina isompiin keskuksiin. Kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa lähipalvelujen sijoittuminen asuinalueilla, ja muun erikoiskaupan sekä palvelujen tarjonta paikallis- ja aluekeskuksissa. Lähipalveluiden säilyminen on kuitenkin riippuvainen asukkaiden ostopäätöksistä ja asiointeista.



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §)

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, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan, HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta ja saatiin yksi kirje.

Kirjeen tiivistelmä ja vastine

Saraco D&M Oy NPF Megahertsi Oy:n puolesta (5.3.2012) esittää, että K-korttelialueen (NPF Megahertsin Oy:n omistuksessa oleva nykyinen kauppakeskus) osalta oikeutta päivittäistavarakauppaan lisätään samassa suhteessa kuin KLAP-kortteliin on kyseistä oikeutta osoitettu. Nykyinen K-korttelialueen Megahertsi on mahdollisten mullistusten edessä ja näin ollen tulevaisuudessa myös päivittäistavarakaupan koko on tarkennettavissa.

Kirjeessä esitetään myös pohdittavaksi yhden pysäköintitason rakentamisen mahdollistamista K-korttelialueella nykyisen pysäköintikellarin alapuolelle.

Vastine

Asemakaavaehdotuksen mukaan KLAP-korttelialueen liike- ja palvelutilojen kerrosalasta enintään 8 500 k-m² saa käyttää päivittäistavarakauppaa varten, mikä on 28,8 % korttelialueen liike- ja palvelu- ja toimistotilojen kokonaiskerrosalasta (29 500 k-m²). K-korttelialueen liikekerrosalasta enintään 2 140 k-m² saa käyttää päivittäistavarakauppaa varten, mikä on 23,0 % korttelialueen liike- ja toimistotilojen kokonaiskerrosalasta (9 300 k-m²).

Kaavaehdotusta on muutettu kirjeen johdosta siten, että K-korttelialueella päivittäistavarakaupan tiloja tulee olla enintään 2 680 k-m². 540 k-m²:n lisäys päivittäistavarakaupan laajuuteen kaavamuutosalueella ei ole vaikutukseltaan merkittävä.

Kaavaehdotusta on muutettu myös siten, että K-korttelialueella asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa tason +6.25 alapuolelle kaksi kellarikerrosta autopaikoitusta ja huollon, tekniikan ja varastoinnin tiloja varten.



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

Muistutusten tiivistelmät ja vastineet

Herttoniemi-seura toteaa, että kaupunkisuunnitteluviraston suunnitelmat nyt esillä olevassa kaavaehdotuksessa ovat likipitäen samanlaiset kuin kaavaluonnoksessa, josta seura syksyllä 2011 ilmaisi mielipiteensä. Asukkaiden pääkritiikki tuolloin kohdistui alueen massiiviseen yleisilmeeseen, kaupunkikuvaa radikaalisti muuttavaan tornitorakentamiseen, korttelin julkisten ulkotilojen puutteellisuuteen sekä ylimitoitettuihin kaupallisiin palveluihin.

Herttoniemi-seura ehdotti paikalle uimahallia, jollaista Kaakkois-Helsinkiin on pitkään kaivattu. Kauppoja katsotaan olevan riittämiin maltillisemmalla lisäyksellä, sillä niitä löytyy raideliikenteen varrelta myös Itäkeskuksesta ja tulevaisuudessa Kalasatamasta. Vastineeseen kaupunkisuunnitteluviraston katsotaan ohittaneen asukkaiden näkemykset ja asuinympäristöä koskevat toiveet toteamalla ylimalkaisesti: "Herttoniemen keskuksen kehittäminen on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista." Muistutuksessa todetaan, että asukkaiden tavoitteet ja toiveet eivät toteudu kaavassa lainkaan ja että kaavasta ja vastineista paistavat läpi ensisijaisesti kaupalliset voimat, kun muut tavoitteet kuten sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitys jäävät toiseksi.

Nykyistä rakennuskantaa korkeampien tornitalojen rakentamista ja keskuksen identifioimista niillä pidetään tarpeettomana ja torneja vieraana elementtinä alueella, jolla katsotaan olevan jo täysin tunnistettava ja vahva identiteetti. Asemakaavoituksen trendin sijoittaa torneja jokaiseen liikenteen solmukohtaan katsotaan synnyttävän anonyymia ympäristöä eikä persoonallista identiteettiä.

Muistutuksessa todetaan, että luonnonläheisenä alueena Herttoniemen keskustan tulisi profiloitua esimerkiksi ekologisesti kestäväenä, modernina kaupunkikeskuksena. Seura esittää vaatimusta tontilla muodostuvien hulevesien käsittelystä paikan päällä ja kaavamääräystä viherkaistoista. Todetaan lisäksi, että pelkoamme paikallisten, kaupunginosien sisällä olevien palvelujen sekä jalankulkijoiden käyttämän ulkotilan huonontumisesta KSV ei ole noteerannut mitenkään.

Muistutuksessa esitetään kauppakeskuksen läpi kulkevien jalankulkuväylien leveyden palauttamista ehdotuksen 5 metristä luonnoksen 8 metriin. Lisäksi todetaan, että aukion toteuttamista Linnanrakentajan tien puolen sisäänkäyntien eteen ei ole tutkittu, ja katsotaan aukion toteutuvan helposti rakennuksen sisäänvedolla.



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

Yhteenvetona todetaan, että kaavaehdotus ei ole kehittynyt kaavaluon-
nokseen verrattuna lainkaan tyydyttävämmäksi.

Vastine

Herttoniemen keskuksen kehittämistavoitteet on määritelty yleiskaava-
tasolla. Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty keskustatoimintojen alu-
eeksi, jota kehitetään hallinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asumi-
sen ja virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huol-
lon ja liikenteen käyttöön.

Herttoniemen keskuksen asemakaavan muutoksilla keskitetään teho-
kasta rakentamista Itäväylän molemmille puolille, millä luodaan edelly-
tykset alueen toteuttamiselle vilkkaana asiointikeskuksena yleiskaavan
tavoitteiden mukaisesti. Tässä kokonaisuudessa Megahertsin kortteli
on alueen kaupallisten palveluiden keskus. Megahertsin korttelin ase-
makaavan muutos mahdollistaa keskeneräiseksi jääneen korttelin ra-
kentamisen yhtenäiseksi ja toimivaksi liikekeskukseksi, johon sijoittuu
päivittäistavarakaupan, erikoiskaupan ja hyvinvointipalvelujen tiloja se-
kä paikoitustilaa korttelin käyttäjille ja liityntäpysäköintiä varten. Koko-
naisuutta täydentää kolme asuintornia.

Megahertsin kortteli muuttuu rakentamisen kautta kokonaan rakenne-
tuksi ja päällystetyksi. Korttelin alueella ei ole edellytyksiä hulevesien
maaperäkäsittelylle eikä suurien tasausaltaiden rakentamista kansipi-
han päälle voida suositella.

Viherkattojen rakentamisesta ei ole annettu määräystä, mutta se on
kaavan puitteissa mahdollista. Suuren osan kauppakeskuksen laajen-
nuksen kattopinta-alasta muodostaa pihakansi, jonka istuttamisesta on
annettu kaavamääräyksiä.

Megahertsin korttelin valmiiksi rakentaminen ei heikennä nykyisiä katu-
alueen kevyen liikenteen yhteyksiä ympäristössään. Siltayhteys metro-
aseman korttelista Itäväylän yli Megahertsin korttelin kauppakeskuk-
seen muodostaa keskuksen aukioloaikoina käytettävissä olevan uuden
reittivaihtoehdon Itäväylän erottamien kaupunginosien välille. Keskuksen
sisäisten jalankulkukäytävien riittäväksi vähimmäisleveydeksi kat-
sotaan riittävän 5 metriä.

Aukion toteuttamista kaavamääräyksellä tonttien sisäpuolelle ei Linnan-
rakentajantien ja Itäväylän risteyksen melualueella ole katsottu mielek-
kääksi. Ympäristö ei tue miellyttävää ulko-oleskelua.



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

Asunto Oy Hiihtovuori kysyy, miksi Herttoniemi-seuran hyvin perustelluilla ja harkituilla kannanotoilla ei ollut mitään vaikutusta esitettyyn kaavaan? Mitä palvelurakentamista on toteutuksessa ajateltu ja onko niihin valmiimpia hankkeita esimerkiksi uimahalli? Onko asunnot nyt se veturi, joka vetää toteutusta? Asuntotornien ja 4. kerroksen tasolla olevan pihan toteutusta melualueella pidetään kalliina ja melulle ja tuulille alttiina. "Porttiahetta" ei Herttoniemen maamerkiksi tarvita, maamerkiksi riittävät Hiihtäjätien perinteiset 50-luvun tornitalot.

Liikekerrosalan määrää pidetään niin suurena, että lopputuloksesta ei saada onnistunutta ja kaava ei toteutune edes pääosin. Sisääntuloa liike- ja palvelutiloihin Linnanrakentajantien ja Operaattorintien kulmauksessa ja Suunnittelijankadulta pidetään ahtaana verrattuna tilojen valtavaan kokoon.

Kaavassa katsotaan ajatellun vain autoilevia asiakkaita vaikka ollaan joukkoliikenteen suhteen todella hyvällä paikalla. Liityntäpysäköinnille varattujen autopaikkojen määrää pidetään pienenä ja rajoitettuna. Pysäköinti pääosin ja huoltoliikenne tapahtuisi nykyiseltä Insinöörinkadulta, joka ei kuulu edes kaava-alueeseen.

Vastine

Herttoniemi-seuran kannanottoihin on vastattu tässä vuorovaikutusraportissa edellä niin kaavaluonnoksen kuin kaavaehdotuksen osalta.

Myymäläpalveluiden lisäksi megahertsin kortteliin rakennetaan ylimpiin kerroksiin tiloja mm. hyvinvointipalveluille (kuntosalitoiminta, lääkärikeskukset tms.). Ylempiin kerroksiin on mahdollista rakentaa myös toimistotiloja.

Meluselvityksen mukaan oleskelupihalla (+24 m) päivän melutasot alittavat melun ohjearvot. Pihat ovat pääosin rakennusmassojen muodostamassa melukatveessa. Rakennusmassat suojaavat pihaa myös etelän ja lounaan puoleisilta tuuilta.

Herttoniemeä kehitetään paikalliskeskuksena, joka palvelee koko kaakkoista suurpiiriä. Uuden liikekerrosalan määrä Megahertsin, metroaseman sekä Hertan kortteleissa vastaa arvioitua kaupallisten tilojen kysyntää kaakkoisessa suurpiirissä vuoteen 2018 mennessä. Herttoniemen keskuksen kaavat vastaavat myös pidemmän aikavälin kysyntäpotentiaaliin. Vaikuttavia tekijöitä tulevat olemaan hankkeiden ajallinen toteutusjärjestys, kaupan ketjujen ja yksittäisten yrittäjien tekemät päätökset sekä kuluttajien ostopäätökset.



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

Sisäänkäyntien mitoitus suunnitellaan tarkemmin rakennussuunnittelu-
vaiheessa. Liikennevirrat jakautuvat ja saavuttavat kauppakeskuskort-
telin useammasta pisteestä.

Liityntäpysäköinnin paikkojen määrä on nostettu 140 autopaikkaan. Si-
säänajo pysäköintilaitokseen jakautuu Insinöörinkadun ja Operaattorin-
kadun kesken.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

HSY:n vesihuolto toteaa (23.2.2012), että aluetta palvelevat vesijoh-
dot ja viemärit on rakennettu. Yleinen hulevesiviemäri sivuaa korttelin
alueen kulmaa, joka kaavassa on merkitty jalankululle ja sisäänkäyn-
neille varatuksi alueen osaksi, jonka alapuolelle saa sijoittaa yhdyskun-
tateknisen verkoston osia. Vesijohto ja hulevesiviemäri tulee siirtää tar-
vittavilta osin kauemmas tontin rajasta. Johtosiirrot tulee suunnitella ja
toteuttaa osana Megahertsin rakennushanketta ja sen kustannuksella
ja suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä.

Lisäksi HSY pyytää kaavaan varausta yleisessä käytössä olevalle kier-
rätyspisteelle, jos varausta ei tehdä Herttoniemen metroaseman ja Her-
tan kauppakeskuksen kaavaan (nro 12068).

Vastine

Map-pp-aluetta koskevaa määräystä on täydennetty tekstillä: "Maan-
alaisten tilojen toteuttaminen edellyttää alueella sijaitsevien vesihuolto-
verkoston osien mahdollista siirtämistä, joka tulee suunnitella ja toteut-
taa hankkeeseen ryhtyvän toimesta. Suunnitelmat tulee hyväksyttää
HSY:llä."

Yleisessä käytössä olevalle kierrätyspisteelle ei kaavamuutosalueelta
löydy luontevaa sijaintia, jolla olisi hyvä saavutettavuus sekä jalkakul-
ku- että huoltoliikenteen kannalta. KLAP-alueelle sijoitetulla huoltolii-
kenteen alueella on tilaa ainoastaan kiinteistöjen omalle jätehuollolle
eikä alue ole yleiselle jalankululle avoinna.

Helsingin Energian ja Helen Sähköverkko Oy:n lausunnossa
(16.2.2012) todetaan: Kaavakartan selostuksessa on maininta, että
korttelialueen kellarikerrokseen saa sijoittaa sähköhuoltoa palvelevia
muuntamoita. Helen Sähköverkko esittää, että selostuksen tekstiä
muutetaan muotoon: "Kortteleiden sähkönjakelun vaatimat jakelumuun-
tamot ja/tai liittymiskojeistotilat sijoitetaan ensimmäiseen maanpäälli-
seen kerrokseen". Megahertsin korttelin rakentamattoman tontin sähkö-



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

jakelu tulee vaatimaan todennäköisesti kaksi muuntamoita, joista toinen on Helen Sähköverkon jakelumuuntamo

Lausunnossa todetaan lisäksi, että alueen halki kulkevan 110 kV:n voimajohdon johtoaukealle, joka on 30 metriä leveä alue, saa rakentaa vain avokatosmallisen ja lämmittämättömän, paloa edistämättömästä materiaalista rakennetun kävelysillan. Sillan rakentaminen edellyttää 110 kV sähkölinjan nostamista. Helen Sähköverkko Oy edellyttää, että kaikki sähkölinjan nostosta ja johdon keskeytyksestä aiheutuvat kustannukset kuuluvat kaavatalouden maksettavaksi. Johdon nostaminen tai siirtäminen avojohtona on tilattava Helen Sähköverkko Oy:ltä kaksi vuotta ennen muutoksen toteuttamista.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.

Vastine

Kaavakartan muuntamoita koskeva määräys on muutettu Helen Sähköverkko Oy:n esittämään muotoon.

110 kV:n ilmajohdon siirron kustannukset on esitetty Herttoniemen keskuksen asemakaavan (nro 12068) yhteydessä, jossa 110 kV:n voimajohdon siirto on edellytyksenä Suunnittelijankadun sillan rakentamiselle.

Pelastuslautakunta toteaa (14.2.2012) lausunnossaan, että mikäli rakennuksia tai rakennuksen osia otetaan käyttöön vaiheittain, on rakennushankkeeseen ryhtyvän laadittava vaiheistussuunnitelma, jossa on huomioitu rakentamisen vaiheistuksen aiheuttamat riskit käyttöönotettujen rakennusten käyttäjille sekä varmistettu pelastuslaitoksen toimintaedellytykset. Käyttöön otettujen rakennusten osien tulee voida toimia itsenäisinä kokonaisuuksina myös paloteknisten ratkaisujen osalta koko alueen rakentamisen aikana.

Vastine

Kaavassa on jo kattava määräys pelastusturvallisuudesta myös vaiheittain rakentamisen osalta.

Ympäristölautakunta toteaa lausunnossaan (31.1.2012), että kaavaehdotuksessa on esitetty julkisivujen ääneneristämiskaavat ja parvekkeet määrätty lasitettavaksi. Näiden lisäksi kaavaan tulisi lisätä määräys, jonka mukaan asuntoja ei tule suunnata yksinomaan itä-



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

väylälle tai Suunnittelijankadulle päin. Myöskään parvekkeita ei tulisi sijoittaa näille sivuille.

Lisäksi todetaan, että kaavaselostuksessa tai meluselvityksessä ei ole tuotu esiin metrolikenteen aiheuttamia meluhaittoja.

Vastine

Asemakaavaa varten on tehty meluselvitys, jonka tulosten perusteella kaavassa on annettu meluntorjuntaa koskevia määräyksiä, joilla melutasot saadaan hyväksyttävälle tasolle parvekkeilla ja sisätiloissa. Asuntojen ulko-oleskelualueet ovat rakennusten ja kävelykannen muodostamassa melukatveessa.

Meluselvityksen mukaan asuinkerrostalojen Itäväylälle ja Suunnittelijankadulle suuntautuvilla julkisivuilla moottoriajoneuvoliikenteen aiheuttamat päivän keskiäänitasot ovat enimmillään 64–66 dB. Parvekelasituksella on mahdollista päästä 10–15 dB meluvaimennukseen, joten kaavassa esitetyt lasitusmääräykset ovat riittäviä.

Asuinkerrostaloissa asuntojen avautuminen myös hiljaisemman julkisivun puolelle ei ole rakennusten muodon, sijainnin ja asuntokoon johdosta kaikkien asuntojen osalta mahdollista. Rakennukset varustetaan koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, mikä vähentää asuntojen tuuletustarvetta.

Metrolikenteen aiheuttama päivän keskiäänitaso on 55–60 dB lähimpänä metrorataa sijaitsevien asuinkerrostalojen julkisivuilla. Se lisää rakennusten julkisivuille kohdistuvaa keskiäänitasoa enimmillään noin desibelin. Kaavaselostusta on tältä osin täydennetty. Mm. metromelun johdosta nostetaan lähimpänä Itäväylää sijaitsevien kerrostalojen Itäväylän ja Suunnittelijankadun puoleisten julkisivujen 32–33 dB ääneneneristävyydsmääräys 33–35 desibeliin.

Yleisten töiden lautakunta toteaa lausunnossaan (21.2.2012), että Insinöörinkadun kevyen liikenteen väylästä puolet on osoitettu katualueelle ja puolet tontille. Rakentamis- ja ylläpitovastuiden selkiyttämiseksi kevyen liikenteen väylä tulee osoittaa selkeästi joko katualueelle tai kokonaan tonttiin kuuluvaksi.

Lisäksi todetaan, että vaikkei kaavamuutosalue sisällä kustannuksia yleisille alueille, tulee ennen korttelin rakentamisen aloitusta rakentaa Operaattorinkatu, laskea Itäväylän tasausta, toteuttaa Suunnittelijankadun parantaminen siltajärjestelyineen sekä tehdä voimalinjan muutostyöt. Asemakaavamuutoksessa on esitetty Linnanrakentajantien ja



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

Operaattorinkadun kulmaan alueen osa yleiselle jalankululle ja sisäänkäynneille. Kyseinen alue voidaan rakentaa vasta, kun risteuksen lopulliset liikennejärjestelyt toteutetaan. Väliaikaisissa liikennejärjestelyissä on huomioitava Itäväylän yli menevä jalankulkuliikenne.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Vastine

Insinöörinkadun osittain tontin ja osittain katualueen puolelle sijoittuva jalkakäytävä KLAP-korttelialueen kohdalla jatkaa saumattomasti nykyistä tilannetta K-korttelialueen eli jo rakennetun kauppakeskuksen osan kohdalla. Yleiselle jalankululle osoitettuja tontin sisäisiä osia on myös mm. sisäänkäyntien edustalla.

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.

Kiinteistölautakunta toteaa lausunnossaan (4.4.2012), että kaavamuutos korottaa korttelin nro 43051 tonttien arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä Kiinteistö Oy Morandon ja Kiinteistö Oy Megahertsi 2:n kanssa yhdessä sekä NPF Megahertsi Oy:n kanssa erikseen. Sopimuksissa tullaan sopimaan kaupungille maksettavan maankäyttökorvauksen lisäksi kaavamuutoksen edellyttämistä aluejärjestelyistä sekä tonttien liike-, palvelu- ja asuinkerrosalan toteutukseen, liikennejärjestelyihin, Itäväylällä sijaitsevan 110 kV voimajohdon siirtoon ja kunnallistekniikkaan liittyvistä asioista. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tonttien omistajien kanssa on tehty sopimukset.

Lausunnossa todetaan lisäksi, että tontinomistajien mukaan uudelle KLAP-tontille on suunnitteilla arviolta 830 autopaikkaa ja osa niistä olisi luovutettavissa ulkopuolisille. Kaavamääräyksiä tulisi täydentää niin, että KLAP-tontille 43051/18 sallittaisiin sijoittaa myös Herttoniemen metroaseman kaavamuutoksen nro 12068 mukaisia KA-korttelin nro 43148 lisärakennusoikeiden edellyttämiä autopaikkoja.

Vastine

Asemakaavan autopaikkoja koskeva määräysteksti on muutettu muotoon: "Tälle asemakaava-alueelle saadaan sijoittaa 140 autopaikkaa lii-



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

tyntäpysäköintiä varten. Liityntäpysäköinnin autopaikoista 80 kpl on vuoroittaiskäytössä liiketilojen autopaikkojen kanssa. Liiketilojen ja liityntäpysäköinnin autopaikkoja ei saa nimetä. Asemakaava-alueelle saa sijoittaa myös Herttoniemen metroaseman korttelin 43148 autopaikkoja."

HSL Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä toteaa lausunnossaan (30.1.2012), että yhdyskuntarakenteen tiivistäminen metroaseman läheisyydessä tukee kevyen ja joukkoliikenteen edellytyksiä. Megahertsin korttelin kaavassa tulee mainita liityntäpysäköintipaikkojen vähimmäismäärä. HSL esittää, että Megahertsin enintään 880 autopaikasta vähintään 100 paikkaa osoitetaan vuoroittaiskäyttöön liityntäpysäköinnin kanssa.

Vastine

Autopaikkoja koskevaa määräystä on täydennetty siten, että kaava mahdollistaa 140 liityntäpysäköinnin autopaikan sijoituksen asemakaava-alueelle.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto (23.2.2012) koskee Megahertsin korttelin lisäksi Herttoniemen metroaseman ja Hertan kauppakeskuksen asemakaavan muutosehdotusta (nro 12068). Ely-keskus pitää hyvänä ratkaisuna sijoittaa maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaisesti vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueelle, ratayhteyden varrelle. Lausunnossa todetaan, 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 lausunnossa todetaan, 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 lausunnossa todetaan, että kaavamääräykseen tulee lisätä, että rakentamisessa on huomioitava pilaantunut pohjavesi. Suunnittelijantien alle jäänyt pilaantunut maaperä tulee merkitä saakaavamerkinnällä ja kaavamääräykseen lisättävä, että maaperä on tutkit-



13.12.2011, täydennetty 21.8.2012

tava ja tarvittaessa kunnostettava ennen alueella tehtäviä kaivutoimenpiteitä.

Vastine

Kaavaselostukseen on täydennetty arvioita liikerakentamisen yhteisvaikutuksista palveluiden alueelliselle saatavuudelle etenkin päivittäistavarakaupan verkon osalta. Kaupan osalta vaikutusarvioita ja tilantarvetarkasteluja on tehty koko ajan rinnan molemmissa hankkeissa.

Meluselvityksen mukaan asuinkerrostalojen Itäväylälle ja Suunnittelijankadulle suuntautuvilla julkisivuilla moottoriajoneuvoliikenteen aiheuttamat päivän keskiäänitasot ovat enimmillään 64–66 dB. Metroliikenteen aiheuttama päivän keskiäänitaso on 55–60 dB lähimpänä metrorataa sijaitsevien asuinkerrostalojen julkisivuilla. Se lisää rakennusten julkisivuille kohdistuvaa keskiäänitasoa enimmillään noin desibelin. Parvekelasituksella on mahdollista päästä 10–15 dB meluvaimennukseen, joten kaavassa esitetyt lasitusmääräykset ovat riittäviä.

Lausunnossa edellytetty pohjaveden pilaantuneisuuden huomioon ottamista koskeva määräys on lisätty asemakaavaehdotukseen.

Suunnittelijankadun alueelta on poistettu pilaantunut maa huhtikuussa 2008. Helsingin kaupungin rakennusvirasto poisti Suunnittelijankadun ja Operaattorinkadun alueilta PAH-yhdisteillä ja öljyhiilivedyillä pilaantunutta maata noin 280 tonnia. Helsingin kaupungin ympäristökeskus on loppuraportin hyväksymiskirjeessään 2.6.2008 todennut, että katualueilta on poistettu pilaantuneet maat annetun ohjeen mukaisesti ja että katualueelle jääneet pilaantuneet maat eivät anna aiheutta toimenpiteisiin. Kaavaselostusta on täydennetty maaperän pilaantuneisuuden ja pohjarakentamisen kuvailun osalta. Saa-kaavamerkinnän lisääminen ei ole tarpeen.