



29.04.2013

Kaj/2

§ 518

V Herttoniemen korttelin 43051 ja tontin 43084/5 osan ym. alueiden (Megahertsi) asemakaavan muuttaminen (nro 12089)

Pöydälle 29.04.2013

HEL 2011-004118 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 5
Liite 6

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättäneen esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemen teollisuusalue) korttelin nro 43051 ja korttelin nro 43084 tontin nro 5 osan sekä katualueen asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 13.12.2011 päivätyn ja 28.8.2012 muutetun piirustuksen nro 12089 mukaisena.



Tiivistelmä

Kaavanmuutosalue sijaitsee Linnanrakentajantien ja Itäväylän kulmauksessa vastapäätä Itäväylän toisella puolella olevaa Herttoniemen metroasemaa. Viereisellä liike- ja toimistorakennusten korttelialueella sijaitsee Megahertsin kauppakeskuksen rakennus.

Asemakaavan muutoksessa keskeneräiseksi jäänyt, nk. Megahertsin kortteli täydennetään yhtenäiseksi ja toimivaksi liikekeskukseksi, joka sisältää pysäköintitilaa korttelin käyttäjille ja liityntäpysäköitsijöille, päivittäistavarakaupan tilaa, erikoisliikkeitä, hyvinvointipalveluita ja kolme kansitason päältä nousevaa asuintornia.

Kahdesta korttelialueesta ja Itäväylän yli suunnitelluista kauppasilloista muodostuvan kokonaisuuden kokonaisrakennusoikeus 56 800 k-m². Siitä 29 500 k-m² on liike- ja palvelutiloja, josta enintään 8 500 k-m² saa olla päivittäistavarakaupan tiloja. Asuntokerrosalan määrä on 15 300 k-m², mistä arvioitu asukasmäärä on noin 400. Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa korttelin liittämisen sillalla Itäväylän yli uudistettavaan Herttoniemen metroasemaan ja tarvittaessa myös Suunnittelijankadun yli tällä hetkellä rakentamattomaan kortteliin 43086. Korttelialueen sisäiset jalankulkukäytävät yhdistävät vanhan (K-alue) ja uuden (KLAP-alue) osan toisiinsa muodostaen läpikuljettavan, koko korttelin laajuisen liike- ja palvelukeskuksen. Autopaikkoja on tarkoitus rakentaa sekä korttelialueiden omaan että liityntäpysäköinnin käyttöön niin, että niiden kokonaismääräksi on viitesuunnitelmassa arvioitu on 900.

Kaavamuutosehdotus mahdollistaa korttelin liittämisen sillalla Itäväylän yli uudistettavaan Herttoniemen metroasemaan ja tarvittaessa myös Suunnittelijankadun yli tällä hetkellä rakentamattomaan kortteliin 43086. Kaavamuutos mahdollistaa myös Linnanrakentajantielle, Operaattorinkadulle ja Suunnittelijankadulle tehtävien uusien liikenne- ja katusuunnitelmien toteuttamisen.

Esittelijä

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on keskustatoimintojen aluetta.

Alueella voimassa olevat asemakaavat on hyväksytty vuosina 2000 ja 2001. Kortteli 43051 (Megahertsin kortteli) on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Alueen kokonaisrakennusoikeus on 38 000 k-m². Kortteli 43084 on



29.04.2013

Kaj/2

toimistorakennusten korttelialuetta (KT), jolle muutosalue ulottuu vain vähäisessä määrin.

Maanomistus

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

Asemakaavan muutoksen sisältö

Tavoitteet

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.

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

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

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

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

Korttelialueelle saa sijoittaa myös julkista palvelutilaa.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

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

Itäväylän ylittävän sillan rakennusala y-1

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



29.04.2013

Kaj/2

Liikekeskuksen metrokortteliin yhdistävä silta, jolle saa sijoittaa 2 200 k-m² liiketiloja.

Suunnittelijankadun ylittävän sillan rakennusala y-2

Varaus liikekeskuksen rakentamattomaan kortteliin 43084 yhdistävälle sillalle, jolle saa sijoittaa 500 k-m² liiketiloja.

Liikenne

Muutosehdotus perustuu kaupunginvaltuuston vuonna 2008 hyväksymään Itäväylän ja Linnanrakentajantien liittymän liikennesuunnitelman.

Muutosalueen yhteenlaskettu autopaikkatarve on enintään 880 autopaikkaa. Pysäköintitilat tulee rakentaa liikekerrosten alapuolisille kerrostasolle. Kaava-alueelle saa sijoittaa 140 autopaikkaa liityntäpysäköintiä varten, joista 80 on vuoroittaiskäytössä liiketilojen autopaikkojen kanssa.

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

Palvelut

Kaava-alueen yhteenlaskettu liike- ja palvelutilojen rakennusoikeus on 41 500 k-m². Uutta liike- ja palvelutilaa on 34 600 k-m². Uudesta liiketilan määrästä noin 2 400 k-m² sijoittuu Megahertsin kauppakeskuksen laajennusosaan (K-korttelialue), joka liittyy keskuksen uudet ja vanhat osat toisiinsa. KLAP-korttelialueelle (liikekeskuksen laajennus) voidaan sijoittaa enintään 8 500 k-m² päivittäistavarakaupan tiloja, joka viitesuunnittelun perusteella toteutuu todennäköisesti yhtenä tai enintään kahtena vähittäiskaupan suuryksikkönä. K-korttelialueelle voidaan sijoittaa enintään 2 680 k-m² päivittäistavarakaupan tiloja, mikä vastaa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tällä hetkellä sijaitsevan päivittäistavaraliikkeen laajuutta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto.

Maaperä, sen rakennettavuus ja pilaantuneisuus

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



Pilaantunut maaperä on kunnostettu. Alueen kunnostamisesta annetuissa päätöksissä edellytettiin pohjaveden laatua seurattavaksi kaivutöiden yhteydessä, koska alueella on aiemmin ollut maanalaisia säiliöitä, joista vuotanutta liuotinta saattaa kunnostamisesta huolimatta edelleen esiintyä paikoin.

Ympäristöhäiriöt

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

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

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

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

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

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

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

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



Vaikutukset palveluihin

Herttoniemen keskuksen suurimmat päivittäistavarakaupat sijaitsevat tällä hetkellä metroaseman yhteydessä (K-Hertta), Herttoniemenrannan puolella Linnanrakentajantietä (S-market) ja Linnanrakentajantien pohjoispuolella (Lidl ja Megahertsin Valintatalo). Kaavan sallima lisäys päivittäistavarakaupan osalta on 8 500 k-m², mikä on merkittävä määrä uutta päivittäistavarakaupan alaa. Toteutuessaan tämä todennäköisesti keskittää jossain määrin Herttoniemen keskuksen päivittäistavarakauppaa Megahertsin kortteliin nykyisestä tilanteesta. Asemansseudulle on vireillä kaavamuutos, joka mahdollistaa Hertan laajenemisen sekä muun erikoiskaupan ja palvelujen lisääntymisen metrokorttelissa. Vaikutukset riippuvat paljolti myös näiden hankkeiden ajallisesta toteutumisjärjestyksestä.

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. Keskeneräisen korttelin täydentäminen parantaa alueen esteettistä laatua ja lisää viihtyvyyttä.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille yksityisten tontinomistajien hakemuksesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 20.4.2009) sekä vuoden 2010 kaavoituskatsauksessa. Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päiväty 15.9.2011). Muutosluonnos oli nähtävänä ja siitä pidettiin yleisötilaisuus 3.10.2011.

Viranomaisyhteistyö

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



Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui 6 mielipidekirjettä, joista yksi koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 5 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin keskustelutilaisuudessa.

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 nykyisiin 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 kaakkoisen suurpiirin alueen kysyntä ja pidemmän aikavälin kasvupotentiaali.

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

Ehdotuksen nähtävillä olo, muistutukset ja lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 5.1.–6.2.2012. Ehdotuksesta on tehty 2 muistutusta. Nähtävillä olon jälkeen on saapunut yksi kirje.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä, kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, ympäristölautakunta, Helsingin seudun liikenne - kuntayhtymä sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Muistutukset ja kirje

Muistutuksissa esitetään 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 lähettämässä kirjeessä esitetään, että K-korttelialueelle lisätään rakennusoikeutta päivittäistavarakaupan tiloja varten samassa suhteessa kuin KLAP-kortteliin on kyseistä oikeutta osoitettu. Kirjeessä esitetään myös pohdittavaksi yhden pysäköintitason rakentamisen mahdollistamista K-korttelialueella nykyisen pysäköintikellarin alapuolelle.

Kirje on otettu huomioon siten, että K-korttelialueelle sijoitettavien päivittäistavarakaupan liiketilojen enimmäismäärä on nostettu 2 140 k-m²:stä 2 680 k-m²:iin. 540 k-m²:n lisäys päivittäistavarakaupan laajuuteen kaava-alueella ei ole vaikutukseltaan merkittävä. Toisen kellarikerroksen rakentaminen on mahdollistettu K-korttelialueella.

Lausunnot

Lausunnoissa esitetään kannanottoja johtosiirtojen toteuttamisesta, kierrätyspisteen sijoittamisesta kaava-alueelle, voimalinjan siirrosta aiheutuvien kustannusten kirjaamisesta kaavatalouteen, muuntamoiden sijoituksesta, metrolinjojen meluhaitoista, parvekkeiden sijoituksesta ja asuntojen suuntautumisesta melualueelle, vaihteittain rakentamisen vaikutuksesta pelastusturvallisuuteen, yleisen jalankulun alueiden sijoittumisesta tonttien puolelle, liityntäpysäköinnin autopaikkojen määrästä ja metroaseman autopaikkojen sijoittamisesta kaava-alueelle.

Lausunnot on otettu huomioon siten, että muuntamoiden sijoittamista, asuinrakennusten julkisivujen ääneneristystä ja maanalaisten verkoston osien siirtämistä koskevia määräyksiä on täydennetty ja tarkistettu. Kaava-alueelle sallittavien liityntäpysäköinnin autopaikkojen määrä on nostettu 140 autopaikkaan ja metroaseman korttelin autopaikkojen sijoittaminen kaava-alueelle on sallittu. Lähimpänä Itäväylää sijaitsevien kerrostalojen julkisivujen ääneneristävyysmääräyksiä on tiukennettu.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto on otettu huomioon siten, että kaavaselostusta on täydennetty maaperän pilaantuneisuuden ja pohjarakentamisen sekä liikerakentamisen yhteisvaikutusten kuvailun osalta. Lisäksi pohjaveden pilaantuneisuuden huomioon ottamisesta on annettu kaavamääräys.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksista ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.



Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Ehdotusta on muistutusten, kirjeen ja lausuntojen johdosta muutettu seuraavasti:

- 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 ääneneristävyysemääräys 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 2 140 k-m²:stä 2 680 k-m²:iin.
- Toisen kellarikerroksen rakentaminen on mahdollistettu K-korttelialueella tarkistamalla kellarien rakentamista koskeva määräys 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

Lisäksi on ehdotukseen tehty seuraavat 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 ja kaavaselostusta on täydennetty.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Esitys on kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotuksen mukainen.

Maankäyttösopimukset

Kaupunginhallitus toteaa lopuksi, että se oikeutti päätöksellään 6.8.2012 kiinteistölautakunnan tekemään tonttien omistajien kanssa päätöksen liitteenä olleet, kaavamutoksen edellyttämät maankäyttösopimukset ja tekemään niihin tarvittaessa vähäisiä muutoksia. Sopimukset on allekirjoitettu ja ovat voimassa ehdolla, että asemakaavan muutos saa lainvoiman.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Hannu Penttilä

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12089 kartta, päivätty 13.12.2011, muutettu 21.8.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12089 kartta, päivätty 13.12.2011, muutettu 28.8.2012, päivitetty Kslk:n 28.8.2012 päätöksen mukaiseksi
- 3 Ilmakuva Herttoniemen keskuksesta, nykytilanne



29.04.2013

Kaj/2

- 4 Ilmakuva Herttoniemen keskuksesta, viitesuunnitelma
5 Vuorovaikutusraportti 13.12.2011, täydennetty 21.8.2012
6 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Maankäyttösopimus
2 Maankäyttösopimus (tontti 43051/15)

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne-
ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 5
Liite 6

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Helsingin seudun liikenne -
kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Helsingin Energia -liikelaitos
Pelastuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.08.2012 § 278

HEL 2011-004118 T 10 03 03

Ksv 1083_2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 13.12.2011 päivätyn ja
28.8.2012 muutetun 43. kaupunginosan (Herttoniemi) korttelin 43051,



korttelin 43084 osan tonttia 5 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12089 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehdyt muistutukset, saatu kirje ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päätti muuttaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavasti:

Muistutusten, kirjeen ja lausuntojen 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 ääneneristävyyismääräys 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 2 140 kerrosalaneliömetristä 2 680 kerrosalaneliömetriin.
- Toisen kellarikerroksen rakentaminen on mahdollistettu K-korttelialueella tarkistamalla kellarien rakentamista koskeva määräys 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 ja kaavaselostusta on täydennetty.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Päätöksen jakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli

Käsittely

28.08.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

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".

21.08.2012 Pöydälle

13.12.2011 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331

mikko.naveri(a)hel.fi

Katariina Baarman, apulaisosastopäällikkö, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37125

katariina.baarman(a)hel.fi

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

heikki.halva(a)hel.fi

Anne Karlsson, johtava yleiskaavasuunnittelija, kaupalliset selvitykset, puhelin: 310 37444

anne.karlsson(a)hel.fi

Jouni Kilpinen, diplomi-insinööri, geotekniikka, puhelin: 310 37251

jouni.kilpinen(a)hel.fi

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, maaperän pilaantuneisuus, puhelin: 310 37250

kaarina.laakso(a)hel.fi

Seija Narvi, insinööri, pelastusturvallisuus, puhelin: 310 37255

seija.narvi(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, kuntatekniikka, puhelin: 310 37248

peik.salonen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 04.04.2012 § 202

HEL 2011-004118 T 10 03 03

Kiinteistökartta J4 R2, Linnanrakentajantie ja Insinöörinkatu

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Herttoniemen keskuksen Megahertsin korttelin asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12089 seuraavan lausunnon:

Aloite ja maanomistus

Lautakunta toteaa, että aloitteen korttelin nro 43051 asemakaavan muuttamisesta ovat tehneet tonttien 43051/12, 13 ja 14 omistaja Kiinteistö Oy Morando ja tontin 43051/16 omistaja Kiinteistö Oy Megaherts 2 sekä tontin 43051/15 omistaja NPF Megaherts Oy.



Rakennusosakeyhtiö Hartela omistaa Kiinteistö Oy Morandon osakekannan ja YIT Rakennus Oy Kiinteistö Oy Megahertsin 2 osakekannan. Hartela ja YIT ovat keskenään sopineet työyhteistyöstä, joka suunnittelee ja toteuttaa uuden KLAP-tontille rakennettavan liike- ja palvelukeskuksen sekä asuintornit.

Kaupunki omistaa korttelin nro 43084.

Alueen yleiskuvaus

Megahertsin kortteli nro 43051 on tonttia nro 15 lukuun ottamatta rakentamaton ja ympäristöltään viimeistelemättömässä kunnossa. Tontilla nro 15 sijaitsee vuonna 2003 valmistunut kolmikerroksinen kaupparakennus, joka alun perin on suunniteltu osaksi koko korttelin kattavaa toimisto- ja liikerakennuskokonaisuutta.

Kortteli nro 43084 on rakentamaton.

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

Kaavamuutos

Kaavamuutoksen yleistavoitteena on luoda kaavalliset mahdollisuudet Megahertsin korttelin nro 43051 toteuttamiselle uudella konseptilla, joka vastaa muuttuneeseen markkinatilanteeseen ja mahdollistaa korttelin rakentamisen toiminnoiltaan monipuoliseksi ja erinomaisiin joukkoliikenneyhteyksiin kytkeytyneeksi yritysalueen porttirakennukseksi. Kaavamuutos täydentää myös olemassa olevaa asutusta ja elävöittää kaupunkikuvaa.

Keskeneräiseksi jäänyt Megahertsin kortteli (K) täydennetään yhtenäiseksi ja toimivaksi liikekeskukseksi (KLAP), joka sisältää paikoitustilaa korttelin käyttäjille ja liityntäpysäköitsijöille, päivittäistavarakaupan tilaa, erikoisliikkeitä, hyvinvointipalveluita ja kolme kansitason päältä nousevaa asuintornia (as). Kaavamuutos mahdollistaa korttelin liittämisen sillalla (y-1) Itäväylän yli uudistettavaan Herttoniemen metroasemaan ja tarvittaessa sillalla (y-2) Suunnittelijankadun yli kaupungin omistamaan rakentamattomaan kortteliin nro 43084. Kaavamuutos mahdollistaa myös Linnanrakentajantielle, Operaattorinkadulle ja Suunnittelijankadulle tehtävien uusien liikenne- ja katusuunnitelmien toteuttamisen.

Uudelle KLAP-tontille 43051/18 on mahdollista toteuttaa enintään 29 500 k-m² liike- ja palvelutiloja, joista enintään 8 500 k-m² päivittäistavarakaupan tiloja. Asuntokerrosalan määrä saa olla enintään 15 300 k-m². Autopaikat sijoitetaan maanalaisiin tiloihin tontille liikekerrosten alapuolelle ja Suunnittelijankadun alle.



Uudella K-tontilla 43051/15 sijaitsee olemassa oleva Megahertsin kauppakeskuksen rakennus. Rakennuksen kerrosala on 6 910 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa rakennuksen yhdistämisen KLAP-korttelialueeseen kasvattamalla liike- ja toimistokerrosalan enimmäismäärän 9 300 k-m²:iin, josta 2 140 k-m² on päivittäistavarakaupan tiloja.

Maankäyttösopimukset

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 Megahertsin kanssa yhdessä sekä NPF Megahertsin 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.

Autopaikkoja koskevat kaavamääräykset

Tontinomistajien mukaan uudelle KLAP-tontille 43051/18 on suunnitteilla arviolta 830 autopaikkaa ja osa niistä olisi luovutettavissa ulkopuolisille.

Kaavamääräyksiä tulisi siten täydentää niin, että KLAP-tontille 43051/18 sallittaisiin sijoittaa myös Herttoniemen metroaseman kaavamuutoksen nro 12068 mukaisia KA-korttelin nro 43148 lisärakennusoikeuden edellyttämiä autopaikkoja.

Lautakunnalla ei ole muuta huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Esko Patrikainen

Lisätiedot

Esko Patrikainen, vs. osastopäällikkö, puhelin: 310 36471
esko.patrikainen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 21.02.2012 § 94

HEL 2011-004118 T 10 03 03



Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Insinöörinkadun kevyen liikenteen väylästä puolet on osoitettu katualueelle ja puolet tontille. Rakentamis- ja ylläpitovastuiden selkiyttämiseksi kevyen liikenteen väylä tulee osoittaa selkeästi joko kokonaan katualueelle tai kokonaan tonttiin kuuluvaksi.

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

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Käsittely

21.02.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijän muutokset: Lisätään päätösehdotuksen kappaleiden 3 ja 4 väliin uudeksi kappaleeksi seuraava:

"Asemakaavamuutoksessa on esitetty Linnanrakentajantien ja Operaattorinkadun kulmaan alueen osa yleiselle jalankululle ja sisäänkäynneille. Kyseinen alue voidaan rakentaa vasta kun risteyskysen lopulliset liikennejärjestelyt toteutetaan. Väliaikaisissa liikennejärjestelyissä on huomioitava Itäväylän yli menevä jalankulkuliikenne."

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jukka Kauto, kaupunginarkkitehti, puhelin: 310 38802
jukka.kauto(a)hel.fi

Birgitta Rossing, aluesuunnittelija, puhelin: 310 38640
birgitta.rossing(a)hel.fi

Taru Sihvonen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939



29.04.2013

Kaj/2

taru.sihvonen(a)hel.fi
Eila Suojala, projektinjohtaja, puhelin: 310 39786
eila.suojala(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 14.02.2012 § 30

HEL 2011-004118 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti antaa asiasta seuraavan lausunnon:

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

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

Esittelijä

va pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Harri Laakso, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234
harri.laakso(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 31.01.2012 § 30

HEL 2011-004118 T 10 03 03

Päätös

Megahertsin korttelialueen kehittäminen ja liittäminen sillalla Itäväylän pohjoispuoleiseen metroasemakortteliin täydentää Herttoniemen keskuksen joukkoliikenteeseen tukeutuvaa rakennetta ja palvelutarjontaa. Asumisen sijoittaminen liikenteen solmukohtiin edellyttää sekä melu- että ilmanlaatuolosuhteiden riittävää huomioimista suunnittelussa. Itäväylän liikennemäärä on vuoden 2025 ennusteiden mukaan noin 66 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, Myös korttelia ympäröivä muu katuverkko lisää alueen päästökuormitusta.

Meluselvityksen mukaan asuinkäyttöön suunniteltujen kerrostalojen julkisivuille kohdistuu korkeita melutasoja etenkin Itäväylän ja Suunnittelijankadun puolella. Päiväajan keskiäänitasot ovat



suurimmillaan yli 65 dB ja öisinkin lähes 60 dB. Valtioneuvoston päätöksen mukaisten (93/1992) meluohjearvojen alittavia julkisivuja ei rakennuksissa ole lainkaan, joten hyvien asumisratkaisujen löytäminen on vaikeaa. Asuinrakennusten ulko-oleskelualueet on suunniteltu sijoitettavan pihakannelle, jolla suurimmaksi osaksi alitetaan melutason ohjearvot.

Kaavaehdotuksessa on esitetty julkisivujen ääneneristysvaatimukset ja parvekkeet on määrätty lasitettaviksi. Näiden lisäksi kaavaan tulisi lisätä määräys, jonka mukaan asuntoja ei tule suunnata yksinomaan Itäväylälle tai Suunnittelijankadulle päin. Myöskään parvekkeita ei tulisi sijoittaa näille sivuille.

Kaavaselostuksessa tai meluselvityksessä ei ole tuotu esiin metroluonnon aiheuttamia meluhaittoja. Vaikka katuliikenteen, etenkin Itäväylän aiheuttama melu on alueella selvästi voimakkainta, tulee myös metron aiheuttama melu huomioida. Ympäristökeskukseen on tullut valituksia metron aiheuttamasta meluhaitasta Itäväylän eteläpuolella sijaitsevista Herttoniemenrannan melko uusista kerrostaloista.

Käsittely

31.01.2012 Ehdotuksen mukaan

Vastaehdotus:

Lauri Alhojärvi: Päätösehdotuksen loppuun lisätään erilliseksi kappaleeksi:

Ympäristölautakunnan mielestä asuinrakennuksia ei pidä sijoittaa alueelle, jolla melutaso ylittää valtioneuvoston asettamat ohjearvot.

Ehdotus ei saanut kannatusta, joten se raukesi.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi