



10.11.2015

Akp/2

2

Herttoniemen yritysalueen suunnitteluperiaatteet (a-asia)

Pöydälle 03.11.2015

HEL 2012-016144 T 10 03 02 01

Ksv 1086_3

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- hyväksyä esityslistan liitteen 3 mukaiset 20.10.2015 päivätyt Herttoniemen yritysalueen suunnitteluperiaatteet tulevien asemakaavamuutosten pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraporttien (liitteet 7 ja 8) mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin ja lausuntoihin.

Tiivistelmä

Herttoniemen yritysalueen suunnitteluperiaatteiden pääasiallisena tarkoituksena on määritellä alueet, jotka pidetään edelleen työpaikkakäytössä, ja alueet, joilla käyttötarkoitus voidaan muuttaa asumisen mahdollistavaksi.

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

Herttoniemen metroaseman, kattavien kaupallisten palveluiden ja olevien asuinalueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevaa keskusta- aluetta kehitetään sekoitettujen toimintojen alueena, jossa myös asuntojen rakentaminen on mahdollista. Suunnitteluperiaatteissa linjataan osa-alueittain asuntokerrosalan likimääräinen määrä suhteessa muihin keskustatoimintoihin kuten liike-, toimisto- ja palvelutilojen määrään. Keskusta-alueella tavoitteena on toiminnoiltaan voimakkaasti sekoittunut kaupunkirakenne, jossa asunnot, liiketilat ja muut työpaikat limittyvät toisiinsa keskustamaisella ja kantakaupunkimaisella tavalla.

Käyttötarkoitusten lisäksi periaatteissa linjataan myös joitakin muita tulevan kaupunkisuunnittelun tavoitteita alueella.



Merkittävin tonttien ulkopuolinen kehityskohde alueella on Herttoniemen yritysalueen Designkatu, jonka yleissuunnitelma on suunnitteluperiaatteiden liitteenä (liite 4). Designkadun yleissuunnitelmassa esitetään toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen kokonaisratkaisu Laivalahdenkadusta ja Mekaanikonkadusta muodostuvan liikenneakselin katumiljööille. Yritysalueen läpi kulkeva väylä viereisine puistoineen ja toimitilatontteineen on alueen tärkein julkinen ulkotila ja myös alueen merkittävin kauppakatu. Tavoitteena on ollut alueen ympäristön viihtyisyyden parantaminen ja tärkeän yritys- ja kaupan alueen identiteetin kohentaminen. Suunnittelun kohteena ovat olleet niin katutilan liikennejärjestelyt ja ulkoinen ilme kuin yritystoiminnan näkyvyys alueella. Yleissuunnitelma sijoittuu pääosin nykyiselle katualueelle ja on toteutettavissa joitakin yksittäisiä kohtia lukuun ottamatta ilman asemakaavan muutoksia, joita laaditaan tarvittaessa.

Designkadun suunnitelma pohjautuu vuonna 2012 ratkaistun ideakilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Hanketta on jatkettu kilpailun jälkeen voittaneen ehdotuksen tekijöiden Arkkitehtitoimisto Sopanen-Svärd Oy kanssa. Lähiöprojekti on osallistunut konsulttityön tilaamiseen ja työn ohjausryhmä on koostunut usean hallintokunnan asiantuntijoista. Nyt valmistunut yleissuunnitelma on laadittu yhteistyössä Herttoniemen yritysalueen kehitysyhdistys Hyryn kanssa.

Esittelijän perustelut

Toimitilojen tämänhetkisen heikon kysynnän vuoksi useat työpaikkatonttien omistajat Herttoniemen yritysalueella ovat viime vuosien aikana tiedustelleet mahdollisuuksia muuttaa tonttien käyttötarkoitusta asumiseen. Samanaikaisesti kun julkisuudessa on kasvatettu paineita alueen muuttamiseksi enenevässä määrin asumista varten, alueella edelleen toimivien yritysten edustajilta on kuultu huolestuneita kysymyksiä yritystoiminnan edellytysten säilymisestä. Suunnitteluperiaatteet ovat vastaus näihin tiedusteluihin.

Suunnitteluperiaatteiden merkittävä perusta on joulukuussa 2014 kaupunkisuunnittelulautakunnan nähtäville asettama yleiskaavan luonnos, jossa kaupunkikehityksen ja sijaintinsa puolesta strategisesti merkittävät yritys- ja työpaikka-alueet on säilytetty toimitilakäytössä. Laajimmat ja vetovoimaisimmat näistä työpaikka-alueista ovat Visio 2050:n mukaisesti tuottavuuden huippualueita ja yhdeksi tärkeimmistä mainitaan Herttoniemi-Roihupellon yritysaluekokonaisuus. Uuden yleiskaavan luonnoksessa Herttoniemen yritysalue onkin osoitettu lähes nykyisellä laajuudellaan edelleen toimitila-alueeksi. Ainoastaan eteläosan liike- ja palvelukeskusta-alueetta, jossa myös asuminen on mahdollista, on luonnoksessa jonkin verran laajennettu voimassa



olevaan yleiskaavaan nähden. Herttoniemen yritysalueen suunnitteluperiaatteet perustuvat valmisteilla olevan yleiskaavan vision ja luonnoksen tavoitteisiin sekä yleiskaavakartan luonnoksen yleispiirteisiin aluerajauksiin. Suunnitteluperiaatteet ovat kaupunkisuunnittelulautakunnalle 6.10.2015 esitellyn yleiskaavaehdotuksen mukaiset.

Suunnitteluperiaatteet on jaettu kahteen osaan: pääasiassa erilaisin kaaviokuvien esiteltäviin lähtötietoihin (liite 2) sekä varsinaiseen suunnitelmaosioon (liite 3).

Designkatu

Herttoniemen yritysalueen Designkatu muodostuu yritysalueen halki kulkevista Laivalahdenkadusta ja Mekaanikonkadusta.

Kadun yleissuunnitelma pohjautuu ideakilpailun voittaneeseen ehdotukseen Park Avenue, jonka tekijät ovat Pia Sopanen ja Ilkka Svärd avustajana Tuuli Sopanen. Designkadusta järjestettiin vuonna 2010 ideakilpailu, osana World Design Capital Helsinki 2012 merkkivuoden tapahtumia. Kilpailun tavoitteena oli kohentaa alueen ympäristöä ja viihtyisyyttä sekä tuoda näkyvyyttä Helsingin suurimpiin kuuluvalla työpaikka-alueelle.

Kilpailun jälkeen hanketta on jatkettu voittaneen ehdotuksen tekijöiden kanssa. Yleissuunnitelma on tehty kahdessa vaiheessa. Vuonna 2013 nähtävillä olleeseen yleissuunnitelmaan päätettiin tehdä lukuisia tarkistuksia ja muutoksia erityisesti alueen yrittäjiltä saadun palautteen perusteella ja kiinnittää yrittäjiä mukaan suunnittelun ohjaukseen. Jatkotyön tuloksena päivitetty yleissuunnitelma valmistui vuonna 2014.

Suunnitelmassa on esitetty ideoita toimenpiteille, jotka korostavat katutilan estetiikkaa ja alueen identiteettiä sekä parantavat alueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta. Samalla on haettu hyötyä ja silmäniloa kaikille kaupunkilaisille ja sujuvuutta ohikulkeville pyöräilijöille. Designkatu on Herttoniemen yritysalueen käyntikortti, joka palvelee ensisijaisesti yrittäjiä, asiakkaita ja lähialueen asukkaita. Suunnitelmassa on elementtejä, jotka tuovat alueen liiketoiminnan aktiivisesti kiinni katuun ja myös kadun puolelle. Suunnitelman laajempi merkitys liittyy kaupunkikuvaan, yritysalueen imagoon sekä mielikuviin yritysalueesta. Yritysalueen nykyiset toiminnot ovat voimavara ja lähtökohta Designkadun suunnittelulle – samaan aikaan yritysalue kuitenkin elää ja kehittyy edelleen.

Yleissuunnitelman kustannusarvio kadunrakennuksen osalta on johtosiirtoineen noin 3 miljoonaa euroa. Kustannusarvioon ei ole laskettu valaistusta, kadun kalusteita ja muita ns. designelementtejä.



Hankkeen alusta asti on ollut selvää, että suunnitelman toteutus edellyttää päätöksiä erillisrahoituksesta. Tämä todetaan myös rakennusviraston kannanotossa. Kuten kaupunginkanslian elinkeino-osasto toteaa omassa kannanotossaan, päävastuu toteutuksesta tulee olla kaupungilla, mutta tämän ohella voidaan jatkossa selvittää mahdollisuuksia osallistaa myös kadun varrella toimia yrityksiä toteutukseen. Suunnitelmassa on ehdotuksia katualueen käytöstä, josta kaupunki voisi periä vuokratuloja.

Kadun suunnittelun rinnalla on samaan aikaan edennyt konsulttityö Herttoniemen yritysalueen kehittämisestä ja yrittäjyhteistyön kehittämisestä (Ramboll Oy, Kyösti Pätynen). Yksi työn tuloksista on Herttoniemen yritysalueen kehittämissyhdistyksen (Hyry) perustaminen.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Suunnitteluperiaatteiden vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (päiväty 18.12.2012). Kirjeen mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa osallisille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeva keskustelutilaisuus pidettiin 10.1.2013.

Suunnitteluperiaatteiden luonnos on ollut nähtävänä 18.5.–5.6.2015 kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Herttoniemen kirjastossa sekä viraston internetsivuilla.

Suunnitteluperiaatteita on käsitelty lisäksi kaupungin eri hallintokuntia edustavien virkamiesten ja Herttoniemen yritysalueen kehittämissyhdistyksen (Hyry) välisissä tapaamisissa.

Designkadun yleissuunnitelman luonnosta esiteltiin alueen yrittäjille ja kiinteistön haltijoille 23.8.2012 järjestetyssä keskustelutilaisuudessa.

Designkadun yleissuunnitelman ensimmäinen versio (päiväty 14.12.2012) on ollut esillä 14.2.–7.3.2013 kaupunkisuunnitteluvirastossa ja viraston internetsivuilla.

Designkadun yleissuunnitelman päivitetty versio (päiväty 24.3.2014) on ollut esillä 18.5.–5.6.2015 kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Herttoniemen kirjastossa sekä viraston internetsivuilla.

Designkadun suunnitelmia lisäksi esiteltiin lisäksi kaupungin eri hallintokuntia edustavien virkamiesten ja Herttoniemen yritysalueen kehittämissyhdistyksen (Hyry) välisissä tapaamisissa sekä



10.11.2015

Akp/2

Metrohelsingin yrittäjätapaamisissa. Hyry ry:n edustajat ovat osallistuneet yleissuunnitelman päivitetyn version suunnittelun ohjaamiseen.

Viranomaisyhteistyö

Suunnitteluperiaatteiden valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupunginkanslian elinkeino-osaston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja tilakeskuksen, varhaiskasvatusviraston, rakennusviraston, kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen, Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY), Helsingin Energian, Helsingin liikennelaitos -liikelaitoksen (HKL) sekä Helsingin seudun liikenteen (HSL) kanssa.

Designkadun suunnittelun ohjausryhmään on kuulunut asiantuntijoita kaupunkisuunnitteluviraston lisäksi lähiöprojektista, rakennusvirastosta, talous- ja suunnittelukeskuksesta, kiinteistövirastosta ja Helsingin Energiasta. Suunnittelun yhteydessä on lisäksi tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupunginkanslian elinkeino-osaston, ympäristökeskuksen, Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY), Helsingin liikennelaitos -liikelaitoksen (HKL) sekä Helsingin seudun liikenteen (HSL) kanssa.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

Liitteenä olevissa vuorovaikutusraporteissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista sekä niiden vastineet.

Esitetyt mielipiteet

Suunnitteluperiaatteiden valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle saapui kirjeitse 14 mielipidettä. Mielipiteissä eniten huomioita on esitetty asuntojen sijoittamisesta alueelle. Mielipiteitä on esitetty sekä asuntokaavoituksen rajoittamisen kuin sen lisäämisen puolesta.

Designkadun yleissuunnitelman ensimmäiseen versioon (päivätty 14.12.2012) liittyen asemakaavaosastolle saapui kirjeitse 3 mielipidettä. Mielipiteet on huomioitu yleissuunnitelman päivitetyn version suunnittelussa.

Mielipidekirjeet ovat liitteenä.

Liitteenä olevissa vuorovaikutusraporteissa esitetään vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim



10.11.2015

Akp/2

Lisätiedot

Mikko Näveri, arkkitehti, puhelin: 310 37331
mikko.naveri(a)hel.fi
Maija Rekola, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37424
maija.rekola(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Herttoniemen yritysalueen suunnitteluperiaatteet, osa 1, lähtötietoja, 20.10.2015
- 3 Herttoniemen yritysalueen suunnitteluperiaatteet, osa 2, suunnitteluperiaatteet, 20.10.2015
- 4 Herttoniemen yritysalueen Designkadun yleissuunnitelma, päivätty 24.3.2014
- 5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1082-00/12
- 6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liite, suunnittelualueen rajaus
- 7 Vuorovaikutusraportti, suunnitteluperiaatteet, 20.10.2015
- 8 Vuorovaikutusraportti, Designkatu, 20.10.2015
- 9 Mieli-pidekirjeen lähettäneet -luettelo, suunnitteluperiaatteet
- 10 Mieli-pidekirjeen lähettäneet -luettelo, Designkatu
- 11 Mieli-pidekirjeet, suunnitteluperiaatteet
- 12 Mieli-pidekirjeet, Designkatu
- 13 Osa päätöshistoriaa, suunnitteluperiaatteet
- 14 Osa päätöshistoriaa, Designkatu

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mieli-piteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 3
Liite 7
Liite 8