



## § 649

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Herttoniemen metroaseman kortteleiden (Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi) tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12787) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2018-000604 T 10 03 03

Hankenumbero 1083\_6

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 23.5.2023 päivätyn ja 26.11.2024 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12787 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi), korttelin 43172 tonttia 1 sekä katu- ja puistoalueita (muodostuu uusi kortteli 43148).

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2018-000604>

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

## Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat johtava arkkitehti Suvi Huttunen, tiimipäällikkö Anu Kuutti, liikenneinsinööri Markus Ahtiainen, erityisasiantuntija Karri Kyllästinen ja johtava maisema-arkkitehti Marko Ahola. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Suvi Huttunen, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 37335  
suvi.huttunen(a)hel.fi



26.11.2024

Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37154

anu.kuutti(a)hel.fi

Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37088

markus.ahtiainen(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37347

karri.kyllastinen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12787 kartta, päivätty 23.5.2023, muutettu 26.11.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12787 selostus, päivätty 23.5.2023, muutettu 26.11.2024, päivitetty Kylk:n 26.11.2024 päätöksen mukaiseksi
- 5 Havainnekuva, 26.11.2024
- 6 Herttoniemen metroaseman korttelin viitesuunnitelma, Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit Oy (2024)
- 7 Herttoniemenportin viitesuunnitelma, Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy ja Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy (2023)
- 8 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7274/26.11.2024)
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 23.5.2023, täydennetty 26.11.2024
- 11 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 10

## Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee aluetta, joka sijaitsee nykyisen Herttoniemen metroaseman korttelissa ja sen ympäristössä Itäväylän kupeessa. Kaava-alueeseen kuuluu metroaseman korttelin lisäksi K-market Hertan tontti aukioineen sekä viereisiä liikennealueita. Kaavaratkaisu mahdollistaa metroaseman ja joukkoliikenneterminaalin peruskorjaamisen ja laajentamisen sekä niiden yhteyteen suunnitelta-



vien asuin- ja toimitilojen rakentamisen. Lisäksi kaava mahdollistaa K-market Hertan ympäristön ja liikennealueiden kehittämisen. Kaavaratkaisussa luodaan edellytykset voimakkaasti kasvavan Herttoniemen alueen keskeisen julkisen tilan kehittämiseksi ja laadun parantamiseksi. Metroaseman ja siihen liittyvän joukkoliikenneterminaalin uusimisen tarve on akuutti.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan metroaseman ja joukkoliikenneterminaalin ajanmukaistaminen ja laajennus sekä siihen liittyvä liikenne. Alueelle on osoitettu uutta asuntorakentamista ja palveluita sekä julkista ulkotilaa.

Herttoniemen metroaseman korttelissa uutta asuntokerrosalaa on 17 900 k-m<sup>2</sup>, liike- ja toimitilaa on 1 200 k-m<sup>2</sup> ja liikenneterminaalin odotustilojen, matkustajapalvelutilojen sekä yleisessä käytössä olevien käytävätilojen kerrosala on noin 2 700 k-m<sup>2</sup>. Metroaseman korttelissa on rakennettu valvomorakennus, jolle on osoitettu kerrosalaa 4 000 k-m<sup>2</sup>. Metroaseman korttelin pinta-ala noin 10 113 m<sup>2</sup> ja korttelitehokuus (ek) 2,6. Asukasmäärän lisäys on noin 450. Herttoniemenportin aukiolle osoitetaan pienimuotoista liiketilaa 120 k-m<sup>2</sup> tulevia uudisrakennuksia varten. Kaavaratkaisun myötä alueen kerrosala kasvaa 21 920 k-m<sup>2</sup>:llä.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7274), jossa esitetään uusittavaan joukkoliikenneterminaaliin ja uuteen korttelin liittyvät järjestelyt sekä erityisesti pyöräilyn ja jalankulun yhteyksien parantamista.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alue tulee muuttumaan kaupunkirakenteellisesti urbaanimpaan suuntaan Herttoniemen metroaseman hybridikorttelin rakentamisen myötä. Korkeat asuinrakennukset tulevat näkymään ja muodostamaan uuden maamerkin kaupunkisiluetissa. Alueelle tulee lisää liike- ja toimitiloja sekä julkisia ulkotiloja. Herttoniemenportti tulee muuttumaan asukkaiden yhteiseksi ulkotilaksi. Jalankulku- ja pyöräilyliikenne tulee muuttumaan sujuvammaksi alueella. Alue tarjoaa kohtaamispaikan ja monipuolisemmin palveluja Itäväylän molemmin puolin asuville herttoniemeläisille.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että suunnitellaan elävää, omaleimaista ja turvallista kaupunginosaa, asuntotuotantoa sekä liikkumisen sujuvuutta ja kestäviä kulkumuotoja edistetään.



Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Länsi-Herttoniemestä puuttuu selvästi hahmottuva keskusta; palvelut on keskitetty mittakaavaltaan vaatimattomiin ostoskeskuksiin. Herttoniemen metro- ja bussiaseman tuntumassa sijaitsee useita liike- ja toimitiloja. Kaava-alueella sijaitsee K-market Hertan myymälärakennus ja pysäköintilaitos, joita on peruskorjattu ja laajennettu vuonna 2017. K-market Hertan ja metroaseman väliseltä aukiolta on porras- ja hissiyhteys metrolaiturille. Aukio on toiminut viime ajat myös väliaikaisena bussiterminaalialueena.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja nrot 3689, 7248, 10025, 10548, 11507, 11621, 12089 (vuosilta 1955–2013) ja niissä metroaseman ja bussiterminaalin alue on merkitty raideliikenteelle ja metroasemalle varatuksi katualueen osaksi. K-market Hertan kortteli on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Alueen pohjoisosassa on puistoa. Muuten alue on pääasiassa katualuetta.

Helsingin kaupunki omistaa korttelialueet. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti, (10/2024, alv 0);

Katualueet	1,5 milj.euroa
Johtosiirrot	1,0 milj.euroa
Itäväylän tukimuuri	5,0 milj.euroa

Yhteensä n. 7,5 milj.euroa

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on AM-ohjelman mukaisen rahoitus- ja hallintamuotojakauden mukaisesti arvioiden 15–20 milj. euroa. Johtuen rakenneteknisesti erittäin haastavasta rakentamispaikasta, korkeat perustamiskustannukset laskevat rakennusoikeuden arvoa. Huomioiden tontilla olevat rakennusoikeuden arvoa laskevat tekijät, arvioitu jäljelle jäävä rakennusoikeuden arvo on noin 1–6 milj. euroa.

On huomioitavaa, että tällä hankkeella on merkittävät positiiviset taloudelliset ja kaupunkikehitystä tukevat vaikutukset kaava-alueetta laajemmalle alueelle.



---

## Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 12.6.–11.7.2023

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 23.5.2023 ja lautakunta päätti 30.5.2023 asettaa kaavaehdotuksen nähtävälle.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

### Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat ympäristön viihtyisyyteen, rakentamisen määrään, liikenteeseen, nykyisen metro- ja bussiaseman lippuhallin säilymiseen, lintujen huomioimiseen, valosaasteeseen sekä nykyisen metroaseman sisustuksen säilyttämiseen.

### Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat voimajohdon vaikutuksiin rakentamisessa, voimajohtojen aiheuttamaan sähkö- ja magneettikenttään, vesihuoltolinjoihin ja johtosiirtoihin, vesihuoltoverkoston tonttijohtoihin, Hiihtäjätien metroasema – Saunalahti hulevesitunneliin, Jätehuollon järjestämiseen, kaavaratkaisun ilmasto-vaikutuksiin, meluntorjuntaan ja ilmanlaatuun, vähittäiskaupan suuryksikön kaavamerkintään ja nykyisen metroaseman sisäänkäyntirakennuksen säilyttämiseen K-market Hertan korttelissa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Kaupunginmuseo

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL).

### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskoh-



26.11.2024

taisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen TEAMS-neuvottelussa.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Suvi Huttunen, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 37335  
suvi.huttunen(a)hel.fi  
Anu Kuutti, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37154  
anu.kuutti(a)hel.fi  
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37088  
markus.ahtiainen(a)hel.fi  
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 37347  
karri.kyllastinen(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12787 kartta, päivätty 23.5.2023, muutettu 26.11.2024
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12787 selostus, päivätty 23.5.2023, muutettu 26.11.2024
- 5 Havainnekuva, 26.11.2024
- 6 Herttoniemen metroaseman korttelin viitesuunnitelma, Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit Oy (2024)
- 7 Herttoniemenportin viitesuunnitelma, Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy ja Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy (2023)
- 8 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7274/26.11.2024)
- 9 Tehdyt muutokset
- 10 Vuorovaikutusraportti 23.5.2023, täydennetty 26.11.2024
- 11 Osa päätöshistoriaa

#### Oheismateriaali

- 1 Muistutukset

#### Muutoksenhaku



Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 10

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitäuspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 03.10.2024 § 46

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo Kulttuuriperintöyksikkö 16.8.2023

Kaupunkiympäristölautakunta 30.05.2023 § 304

Kaupunkiympäristölautakunta 23.05.2023 § 287

Nimistötoimikunta 15.02.2023 § 17