



30.05.2023

Asia/5

§ 304

Herttoniemen metroaseman kortteleiden (Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi) asemakaavan muutosehdotus (nro 12787) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2018-000604 T 10 03 03

Hankennumero 1083_6

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 23.5.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12787 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi) osaa korttelin 43140 tonttia 1, korttelin 43140 tonttia 2, korttelin 43172 tonttia 1 sekä katu- ja puistoalueita (muodostuu uusi kortteli 43148).
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12787 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Suvi Huttunen, erityisasiantuntija Mia Kajan, liikenneinsinööri Markus Ahtiainen, tiimipäällikkö Anu



Kuutti ja erityisasiantuntija Karri Kyllästinen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12787 kartta, päivätty 23.5.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12787 selostus , päivätty 23.5.2023
- 5 Havainnekuva, 23.5.2023
- 6 Herttoniemen metroaseman korttelin viitesuunnitelma, Lahdelma & Mahlamäki arkkitehdit Oy (2023)
- 7 Herttoniemenportin viitesuunnitelma, Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy ja Maisema-arkkitehtitoimisto Maanlumo Oy (2023)
- 8 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7274), korjattu 31.5.2023
- 9 Tilastotiedot
- 10 Vuorovaikutusraportti 23.5.2023
- 11 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Helsingin Kaupunkiliikenne Oy

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus



30.05.2023

Asia/5

Päätös 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 suunniteltavien 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 noin 19 050 k-m², liike- ja toimitilaa on noin 4 350 k-m² ja liikenneterminaalin odotustilojen, matkustajapalvelutilojen sekä yleisessä käytössä olevien käytävätilojen kerrosala on noin 2 350 k-m². Metroaseman korttelissa on rakennettu valvomorakennus, jolle on osoitettu kerrosalaa 4 000 k-m². Metroaseman korttelin pinta-ala noin 10 250 m² ja korttelitehokkuus (ek) 2,9. Asukasmäärän lisäys on noin 480. Herttoniemenportin aukiolle osoitetaan pienimuotoista liiketilaa 120 k-m² tulevia uudisrakennuksia varten. Kaavaratkaisun myötä alueen kerrosala kasvaa 25 870 k-m²: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 monipuoli-



semmin 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 toimitaloja. Kaava-alueella sijaitsee K-market Hertan myymälä-rakennus 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 arvonnlisäveroa seuraavasti, (04/2023, alv 0);

Katualueet	1,5 milj. euroa
Johtosiirrot	0,4 milj. euroa
Itäväylän tukimuuri ja siltarakenne	3–4 milj. euroa
Yhteensä	n. 5–6 milj. euroa

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaavoitettavan rakennusoiden arvo on AM-ohjelman mukaisen rahoitus- ja hallintamuotoja-



kauman mukaisesti arvioiden 15–20 milj. euroa. Johtuen rakenneteknisesti erittäin haastavasta rakentamispaikasta, korkeat perustamiskustannukset laskevat rakennusoikeuden arvoa. Huomioiden tontilla olevat rakennusoikeuden arvoa laskevat tekijät, jäljelle jäävä rakennusoikeuden arvo on noin 1–6 milj. euroa.

On huomioitavaa, että tällä hankkeella on merkittävät positiiviset taloudelliset vaikutukset kaava-aluetta laajemmalle alueelle.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Kaupunkiliikenne Oy.

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueella sijaitsevien vesihuoltolinjojen huomioimiseen alueen suunnittelussa, uusien vesihuollon ja johtosiirtojen tarpeeseen ja tilavarauksiin, joukkoliikenteen tarpeiden ja kapasiteettien huomioimiseen, tulevaisuuden bussilinjastotarpeiden mahdollistamiseen, alueen bussipysäkkien tarpeeseen, liikenteen sujuvuuteen, yleiskaavan raitiotievarausten huomioimiseen kaavan laadinnassa, baanan ja polkupyörien liityntäpysäköinnin sijoittumiseen alueella sekä työnaikaisten liikennejärjestelyjen suunnitteluun. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavaa laaditaan yhteistyössä HSL:n ja muiden viranomaisten sekä Helsingin kaupunkiliikenne Oy:n kanssa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Mielipiteet



Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Herttoniemen metroaseman palveluihin, suunnittelusta järjestettävään kilpailuun, metroaseman korttelin, K-market Hertan tontin ja aukion rakentamiseen, alueen vihersuunnitteluun ja julkisiin ulkotiloihin, Itäväylän kattamiseen, bussiterminaliin ja alueen bus-sipysäkkeihin, kävely- ja pyöräilyreitteihin, rakentamisen aikatauluun, yleiskaavan huomioimiseen kaavan laadinnassa sekä osallistamiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaupungin asiantuntijat ovat ohjanneet viitesuunnitelmia ja laatineet kaavaehdotuksen niiden pohjalta siten, että ympäristö tulee huomioiduksi. Metroaseman kortteleiden suunnittelua on ohjattu siten, että korttelin rakennukset soveltuisivat Länsi-Herttoniemen rakennuskantaan. Suunnitelmassa on esitetty viherrakentamista mahdollisimman paljon kaava-alueella sinne, minne se on ollut mahdollista: kansipihalle, vesikatoille ja maanvaraisille aukio-tiloille. Kaava-alueelle on osoitettu tiloja palveluille sekä liike- ja toimitiloille. Kävelijöiden ja polkupyöräilijöiden liikkumisympäristöä on tutkittu ja alueelle on esitetty uutta pysäköintitilaa pyöräilijöille. Julkista ulkotilaa on tutkittu sekä Hiihtomäentien ja Hiihtäjätien kulman aukiolle Herttoniemenporttiin että metroasemakorttelin kansipihalle.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 8 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan ELY-keskus
- Kaupunkiliikenne Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.



30.05.2023

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

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

Liitteet

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

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) Helsingin Kaupunkiliikenne Oy

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



30.05.2023

Asia/5

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 23.05.2023 § 287

Nimistötoimikunta 15.02.2023 § 17