

HERMANNINRANTA

10. SÖRNÄINEN JA 21. HERMANNI

ASEMAKAAVAN JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty 7.6.2022
Diaarinumero HEL 2020-001742
Hankenumero 3741_3
Asemakaavakartta nro 12760

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaava koskee:
Helsingin kaupungin
21. kaupunginosan (Hermannin)
vesialuetta

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
10. kaupunginosan (Sörnäinen)
kortteleita 10570 ja 10688,
puisto-, satama-, erityis- ja katualueita
21. kaupunginosan (Hermannin)
kortteli 21676 osa tonttia 4
puisto-, urheilu-, rautatie-, vesi- ja katualueita
ja kaupunginosan rajaa
(muodostuvat uudet korttelit 21679–21691)

Kaavan nimi:
Hermanninranta

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 22.4.2021
Kaupunkiympäristölautakunta: 14.6.2022
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 14.7.–23.8.2022
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



Suunnittelualan sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Janni Backberg, arkkitehti
Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, arkkitehti
Raphael Padilha, suunnittelija
Lauri Lemmenlehti, maisema-arkkitehti
Teo Tammivuori, arkkitehti

Kaavapiirtäminen:

Hilpi Turpeinen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Riikka Österlund, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Paula Hurme, maisema-arkkitehti

Yleiskaavoitus:

Alpo Tani, erityisasiantuntija
Elina Luukkonen, yleiskaavasuunnittelija
Jussi Mäkinen, yleiskaavasuunnittelija

Teknistaloudelliset asiat:

Kati Immonen, erityisasiantuntija
Karri Kyllästinen, erityisasiantuntija
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri
Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri
Tomi Varjus, diplomi-insinööri

Hiilineutraali-Helsinki 2030:

Kaisa-Reeta Koskinen, yksikön päällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Miia Pasuri, tiimipäällikkö
Martti Tallila, johtava kiinteistölakimies
Mirva Koskinen, tiimipäällikkö
Kati Valkama, johtava ympäristöasiantuntija
Harri Ruotsala, projektipäällikkö

Vuorovaikutus:

Anu Hämäläinen, vuorovaikutussuunnittelija
Kiia Koliseva, viestintäasiantuntija

Rakennusvalvontapalvelut:

Heli Virkamäki, arkkitehti
Minna Soukka, arkkitehti

Rakennukset ja yleiset alueet:

Reetta Amper, tiimipäällikkö
Mari Koskinen, projektipäällikkö

Ympäristöpalvelut:

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja

Kaupunkimittauspalvelut:

Timo Myyryläinen, suunnitelmarekisterin hoitaja

Pelastuslaitos: Kimmo Kartano, palotarkastaja-asiantuntija

Muut Helsingin kaupungin toimialat**Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala:**

Carola Harju, yksikön päällikkö

Mia Honkanen, erityissuunnittelija

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala:

Jyrki Inkinen, yksikön päällikkö

Ari Maunula, yksikön päällikkö

Kaupunginkanslia:

Hannu Asikainen, projektinjohtaja

Anni Bäckman, projekti-insinööri

Minna Maarttola, kehityspäällikkö

Laura Yrjänä, erityisasiantuntija

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Mitja Huttunen

Helen Sähköverkko Oy: Risto Seppänen

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY (vesihuolto):

Roosa Silaste ja Leena Sänkiaho

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY (jätehuolto):

Kati Siekkinen

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL):

Sakari Metsälampi

Muut tahot

Kalasadaman palvelu 2 Oy: Jari Paavilainen

Puutuoteteollisuus ry: Matti Mikkola

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	8
Asemakaavan kuvaus	9
Tavoitteet	9
Mitoitus	10
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	11
Liikenne	22
Palvelut	27
Esteettömyys	30
Luonnonympäristö	30
Ekologinen kestävyys	33
Suojelukohteet	34
Yhdyskuntatekninen huolto, tasaus ja tulvasuojelu	35
Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen	36
Maaperän pilaantuneisuus ja kunnostaminen	39
Ympäristöhäiriöt	43
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	45
Nimistö	46
Vaikutukset	47
Toteutus	55
Suunnittelun lähtökohdat	58
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	64

Liitteet

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat sekä selvitykset

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Ote Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaavasta
- Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta
- Ote Uusimaa-kaavasta 2050
- Hermanninrannan ja Kyläsaaren alueen yleissuunnitelma
- Liikennesuunnitelma (piir.nro 7267)
- Hermanninrannan ja Kyläsaaren kaupallinen selvitys, WSP Finland Oy 4.11.2020
- Hermanninrannan ja Kyläsaaren asemakaava-alueiden yleisten alueiden yleissuunnitelma, Loci maisema-arkkitehdit Oy 1.4.2021
- Hermanninrannan pysäköintilaitos selvitys, AOR Arkkitehdit Oy 14.4.2022
- Hermanninrannan korttelipihat, Loci Maisema-arkkitehdit Oy 27.4.2022
- Korttelikortti – esimerkkikortteli 21684

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Meluselvitys, Kyläsaari ja Hermanninranta, Helsinki, Sitowise Oy 3.12.2020
 - Hermanninranta-Kyläsaari rakennettavuus selvitys, Ramboll Finland Oy 5.3.2021
 - Hermanninranta-Kyläsaari KTYS 2022, Geotekniset erityistarkastelut, Ramboll Finland Oy 19.4.2022
 - Hermanninranta-Kyläsaari KTYS 2022, Rantakorttelin geotekniset lisätarkastelut, Ramboll Finland Oy 30.9.2022
 - Maaperä-, pohjavesi- ja huokoskaasututkimusten yhteenveto sekä ympäristötekniinen tarkastelu, Vahanen Environment Oy 5.3.2021
 - Natura tarveharkintaselvitys, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 29.12.2021
 - Hermanninrannan ja Kyläsaaren teknisen yleissuunnitelman päivitys, Ramboll Finland Oy, 30.6.2022
 - Hermanninrannan pienoismalli 1:000, Pienois mallitoimisto Pertti Parmes Oy, 05/2022, päivitys 10/2022
-

- Toteutettavuusselvitys Hermannin jalankulkusilta, Sweco Oy, 14.10.2022

Tiivistelmä

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Hermanninrantaa, joka sijaitsee Kalasataman pohjoisosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinalueen ja palveluiden rakentamisen noin 5 500 uudelle asukkaalle.

Kaavaratkaisun tavoitteena on rakentaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen, ekologisesti kestävä, mahdollisimman laajasti puurakenteinen ja vihreä asuinalue, joka sijaitsee hyvien julkisten liikenneyhteyksien äärellä.

Tavoitteena on suunnitella asuinympäristö, joka myöhemmin kaavoitettavan Kyläsaaren kanssa yhdistävät Kalasataman pohjoisosan Arabianrantaan.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, miten kantakaupungin ja ydinkeskustan sekä Kalasataman asemaa voidaan vahvistaa alue-, palvelu- ja yhdyskuntarakenteessa.

Alueelle on suunniteltu yhdeksän asuinkorttelia, kaksi pysäköintilaitosta, koulu ja kaksi päiväkotia. Pohjoisemman päiväkodin yhteyteen suunnitellaan lisäksi urheilukenttä ja leikkipuisto. Nykyinen Hermannin rantapuisto jää asukkaiden virkistyskäyttöön, ja tarkoituksena on suunnittelun keinoin tukea ja vahvistaa puiston biodiversiteettiä. Rantapuiston ja tulevan kaupunkirakenteen rajapintaan on suunniteltu toiminnallinen rantapromenadi, Hermannin-terassi.

Uutta asuntokerrosalaa on 229 050 k-m², liiketilaa 10 400 k-m² ja yleisten rakennusten kerrosalaa (ml. Kalasataman yhteiskerhotila) on 13 800 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 5 500 asukasta.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7267). Paikalliset kokoojakadut liittyvät alueen Hermannin rantatiehen, jossa kulkee myös Hermanninrantaa palveleva joukkoliikenne, kuten esimerkiksi vuonna 2024 valmistuva Kalasataman raitiotie. Jalankululle ja pyöräliikenteelle tarjotaan suorat ja turvalliset yhteydet moniin suuntiin. Alueen eteläosassa Kyläsaarenkatu toteutetaan pyöräkatuna, joka on osa baanaverkkoa. Asukkaiden autopysäköinti keskitetään kahteen pysäköintilaitokseen, jotka sijaitsevat Hermannin rantatien varrella. Näin alueen sisäisen katuverkon autoliikenteen määrä pysyy vähäisenä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Kalasataman kaupunkirakenne täydentyy pohjoiseen kohti Arabianrantaa. Alueen liikennetarkaisut kannustavat liikkumaan kestävillä kulkumuodoilla ja mahdollistavat autottoman elämäntavan. Uusi maankäyttö tuo käyttäjiä myös joukkoliikenteelle. Nykyistä luonnonympäristöä säilytetään ja kehitetään yhä monimuotoisemmaksi.

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat vapaa-ajankalastukseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltoon, asemakaava-alueen itärajalla sijaitsevaan kaksoisvoimakaapeliin, jätehuoltoon, hulevesiin, meluntorjuntaan, puurakentamiseen, urheilukentän ja venesäilytysalueen kokoon, koulutonttiin, sekä mahdollisten uusien vammaistyön asumisyksiköiden sijoittamisesta alueelle.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Hermanninrannasta tavoitellaan ekologisesti kestävästä kaupunginosaa, jossa vihreällä infrastruktuurilla on erityinen merkitys ja painoarvo.

Haastavista perustamisolosuhteista johtuen korttelit ja katualueet on perustettava paalulaatan varaan. Tästä syystä betonin osuus alueella on jo perustamistavasta johtuen suuri, vaikuttaen alueen hiilijalanjälkeen. Siksi on perusteltua, että rakennusten runkorakenne olisi mahdollisimman vähähiilinen. Laajalla puurakentamisella pyritään vastaamaan Helsingin kaupungin kunnianhimoisen Hiilineutraali Helsinki 2030 -toimenpideohjelman asettamiin tavoitteisiin.

Alueella on tavoitteena hyödyntää hulevesiä mahdollisimman tehokkaasti mahdollistaen vehreitä sisäpihoja sekä hulevesiaiheita ja runsasta kasvillisuutta myös yleisillä alueilla, kuten kaduilla ja puistoissa. Jatkosuunnittelussa on tarkoitus tuoda alueelle mahdollisimman monimuotoista kasvilajistoa.

Varsinainen rakentaminen keskittyy lähelle Hermannin rantatietä jättäen nykyisen Hermannin rantapuiston suurilta osin asukkaiden vehreäksi keitaaksi. Tavoitteena on suunnitella ja rakentaa puistosta luonnon omien prosessien varassa kehittyvä biodiversiteetti-puisto, jossa myös tulviminen ja sen aikaan saamat ekosysteemit saavat kukoistaa. Alueella on tarkoitus säilyttää nykyistä luontoa ja kehittää sitä yhä monimuotoisemmaksi. Koska kyseessä on hieman uudenvuorokonsepti, on puiston suunnittelusta tavoitteena järjestää maisema-arkkitehtuurikilpailu lähivuosina.

Alueesta tavoitellaan kaupunkirakenteellisesti ja asukasmäärältään tiivistä kaupunginosaa, joka mahdollistaa palveluhenkisen osa-alueen syntyminen Kalasatamaan. Hermanninrannan aluetta on tavoitteena kehittää urbaanina kaupunginosana, jonka yhtenä tunnusmerkkinä ovat paikalliset palvelut. Tavoitteena alueella on, että päivittäispalvelut sijaitsevat kävelyetäisyydellä.

Alueella on tavoitteena minimoida sisäistä autoliikennettä, ja asukaspysäköinti on tarkoitus keskittää kahteen erilliseen pysäköintilaitokseen. Huoltoajo asunnoille kuitenkin mahdollistetaan. Alueesta tavoitellaan jalankulun ja pyöräliikenteen kannalta sujuvaa, ja se on tarkoitus kytkeä pyöräilyn baanaverkkoon.

Hermanninrannan ja Kyläsaaren alueella alueellinen stabiliteetti, pilaantuneet maat sekä rannan tulviminen muodostavat yhtälön, jonka hallitseminen vaatii laaja-alaista yhteistyötä. Maaperän geologian ja pilaantuneisuuden vaikutuksia erilaisiin suunnitteluratkaisuihin on selvitetty useissa tutkimuksissa. Saatujen tulosten perusteella tuleva kaupunkirakenne on esitetty keskitettäväksi tiiviinä alueen länsireunalle. Keskittämällä rakentaminen kauemmas ranta-alueesta parannetaan alueen kustannustehokkuutta, ekologisuutta ja mahdollistetaan samalla laajan puistoalueen säilyttäminen. Tällöin ei myöskään ole tarvetta alueen sisäiselle joukkoliikennelinjalle, vaan Hermannin rantatien kattava joukkoliikennetarjonta palvelee hyvin kaikkia kortteleita.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään toimivan ja kauniin kaupungin, kunnianhimoisen ilmastovastuun ja luonnonsuojelun sekä Helsingin kaupunginosien omaleimaisuuden ja turvallisuuden vaalimista.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 31,5 ha, josta maa-aluetta on 27,8 ha ja vesialuetta 3,6 ha. Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 253 275 k-m², joka jakautuu seuraavasti:

- asuinkorttelit 229 050 k-m², noin 5 500 asukasta
- liiketilat 10 400 k-m²
- palvelurakennukset 12 000 k-m²
- muut (Kalasataman yhteiskerhotila) 1 800 k-m²

Asuinkortteleissa asumiseen osoitettu kerrosala on 229 050 k-m² ja katutason liiketiloille osoitettu kerrosala on 5 905 k-m².

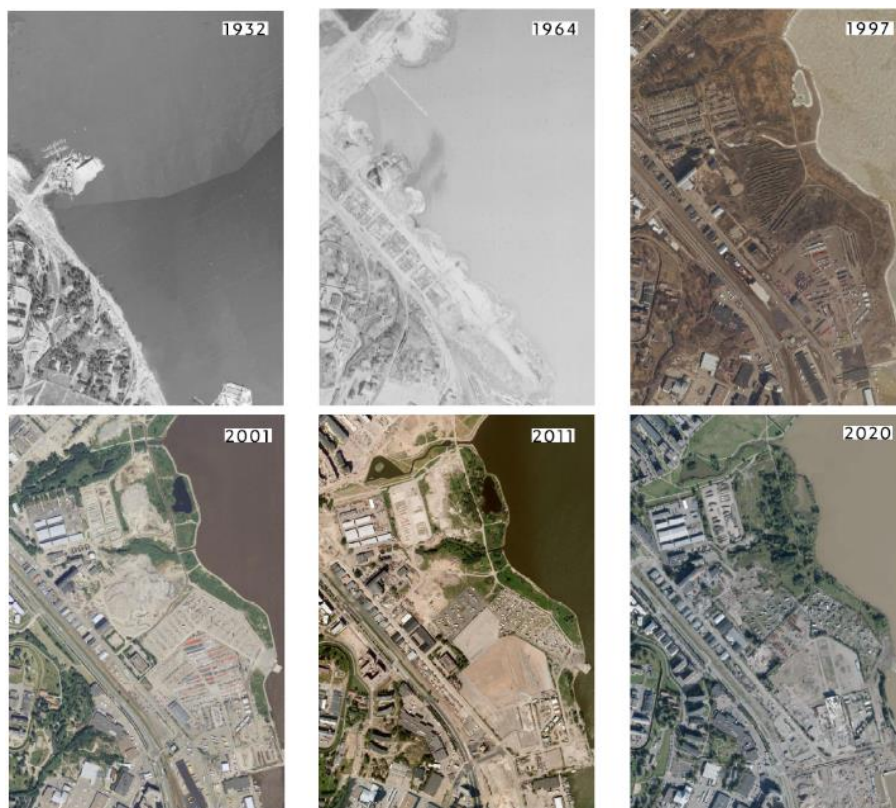
Kaava-alueen aluetehokkuus on $e = 0,85$ (vesialueet mukaan luettuina). Asuinkerrostalojen korttelialueiden keskimääräinen tehokkuus on $e = 3,2$ (2,24–4,34).

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat, historia ja nykytilanne

Hermanninranta sijaitsee Kalasataman pohjoisosassa noin 3,5 km Helsingin keskustasta (päärautatieasemalta) koilliseen.

Suunnittelualueesta lähes kaikki on rakennettu täytöille. Vielä 1930-luvulla alueella oli pelkästään Kyläsaaren huvilasaari, joka sijaitsee hieman suunnittelualueen pohjoispuolella. Täyttöä on tehty osin suunnittelemattomasti, ja osa maa-aineksesta on alun perin ollut pilaantunutta. Täyttömaassa on rakentamistoiminnan ylijäämämateriaalia, kuten poltokuonaa ja erilaista rakennusjätettä. Osa täytöstä on hyvin kantavalla kitkamaalla, ja osa huonosti kantavalla savi- ja liejupohjalla. Rannan täyttö jatkui aina 1990-luvulle saakka.



Ilmakuvia eri vuosikymmeniltä. Lähde: Helsingin kaupunki.

Alueen nykyinen maankäyttö on sekalaista ja keskeiseen sijaintiinsa nähden vähäistä. Alueen itäiset ja eteläiset osat ovat pääosin pienteollisuuteen ja ulkosäilytykseen liittyvää tilaa. Enemmistö tästä on hiekkakenttää, jota täplittävät pääosin yksikerroksiset rakennukset ja säilytyskontit. Suurimman hiekkakentän itäpuolella sijaitsee noin kolmen hehtaarin kokoinen kaupungin hallinnoima veneiden talvisäilytysalue. Alueen pohjois- ja koillisosassa sijaitsee puolestaan Hermannin rantapuisto, joka on kaupungin mittakaavassa poikkeuksellisen vehreä ja luonnonmukainen

ranta-alue. Aika ajoin lähes kokonaan veden alle jäävä matala ranta on luonteeltaan villi ja hoitamaton.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)



Näkymäkuva Kyläsaarenkadulta

Lähde: Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu.

Alueelle suunnitellaan yhteensä yhdeksän uutta asuinkorttelia. Aluetta halkoo alueellinen kokoojakatu, Kyläsaarenkatu, jonka molemmin puolin korttelit sijoittuvat. Hermannin rantatien puoleiset korttelit (21681, 21683 ja 21684) ovat 8-kerroksisia ja Hermannin rantapuiston puolella olevat korttelit (21679, 21680, 21682, 21685 ja 21687) ovat 6-kerroksisia. Lisäksi alueen kaakkoisosaan on suunniteltu yksi kolmesta korkeammasta 12-kerroksisesta tornista koostuva kortteli (21686).

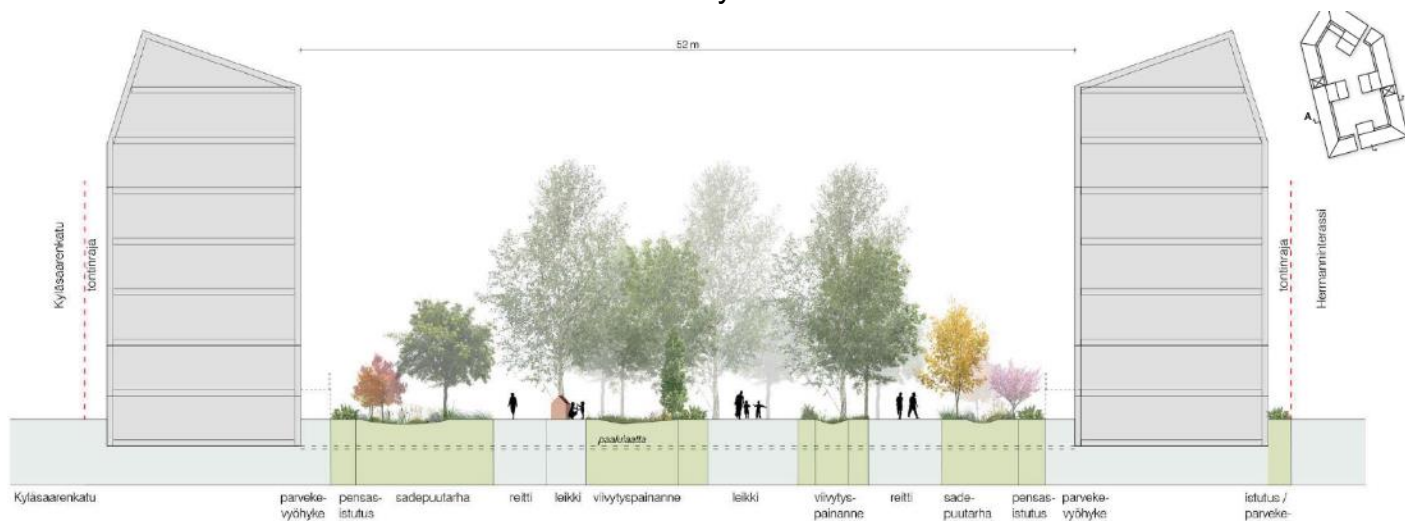
Kaikki 6–8-kerroksiset asuinkorttelit noudattelevat samaa kaupunkikuvallista periaatetta. Kaavamääräyksenä on esitetty asuinkorttelien taloille vino kattomuoto, jonka avulla hulevesiä ohjataan sisäpihoille. Kadun ja puiston suuntaan vino kattomuoto elävöittää kaupunkikuvaa ja pienentää rakennusten mittakaavaa. Sisäpihoilla on tarkoitus viivyttää hulevesiä ja hyödyntää sitä osana pihan kasvillisuutta. Tavoitteena on rehevät, vihreät tonttien yhteiset korttelipihat. Asuinkorttelit on pääosin jaettu neljään tonttiin, joissa julkisivut rakennetaan kiinni katu- tai puistoalueeseen. Porttikongien yhteyteen on suunniteltu sisäänvedetyt osiot, jotka rytmittävät katujen ja puistojen varrella olevia julkisivuja. Sisäpihan puolella joka tontilla on pihalle kurottava rakennusala, jossa katto laskee yhden tai kaksi kerrosta kadunvarsirunkoa alemmaksi. 6-kerroksisten kortteleiden osalta rungot on määrätty asemakaavassa pääosin puurakenteisiksi. Muissa kortteleissa on pyritty vastaamaan Hiilineutraali Helsinki 2030 –toimenpideohjelman tavoitteeseen ohjaamalla rakennusten hiilijalanjälkeä.

Asuinkortteleiden porrashuoneiden tulee avautua sekä kadun tai puiston että sisäpihan puolelle.

Tornitaloissa rakennusala on viisikulmainen kolmannesta kerroksesta ylöspäin. Ratkaisulla mahdollistetaan avoimet näkymät naapuritornien ohi.

Alueen autopysäköintiratkaisu toteutetaan erillisissä suurissa, noin 1 100 autopaikan pysäköintilaitoksissa.

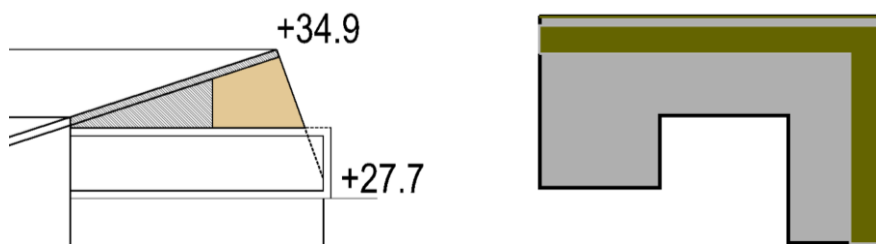
Alueelle on teetetty kaupallinen selvitys, jonka pohjalta liiketiloja on sijoitettu kaupunkirakenteeseen. Valtaosa liiketiloista on keskitetty Kyläsaarenkadun, Kertosäkeenpuiston ja Hermanninterassin varteen asuinkerrostalojen sekä pysäköintilaitosten maantasokeroksiin. Asuinkortteleihin, lukuun ottamatta kortteleita 21686 ja 21687 on suunniteltu osittain maanpäälliset kellarit kohtiin, joissa ei ole liiketiloja. Kellarit helpottavat aputilojen sijoittelua asuinkortteleissa ja mahdollistavat myös alimman asuinkerroksen nostamisen hieman katutasoa ylemmäksi.



Korttelipihan periaateleikkaus.

Kuva: Loci maisema-arkkitehdit Oy:n tekemästä korttelipihatarkastelusta.

Ullakkomääräys ullakolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja korkeintaan 30 % ullakkokerroksen kokonaispinta-alasta siten, että vesikaton muoto ja harjalinja säilyvät mahdollistaa myös tilojen sijoittelun asuinrakennusten ullakoille.



Periaatekuva vyöhykkeestä, jolle tilojen sijoittaminen ullakolle on mahdollista.

Kuva: Asemakaavoitus

Korttelipihoilla jatkosuunnittelussa tärkeitä ovat laadukkaat, kestävät ja luonnonmukaiset materiaalit sekä aluekokonaisuuteen sopivat, mutta pihojen erityistarpeisiin sovitetut kasvivalinnat. Hulevesien hallinta on tärkeässä roolissa. Pihapiirin eliöstö ja eläimistö on tarkoitus huomioida suunnittelussa. Käytännössä tämä voi toimia esimerkiksi siten, että jokaiselle korttelille valitaan kohdelaji tai -lajiryhmä, jonka tarpeisiin suunnitteluratkaisut sovitetaan. Alueelle tyypillisiä, eläinavusteisen suunnittelun kohteeksi sopivia lajeja ovat esimerkiksi erilaiset kimalaiset, päiväperhoset, lepakot, pikkulinnut (varpuset, pääskyt, rastaat) sekä yleisimmät kaupunkinisäkkäät (siili, orava). Kasvivalinnoissa suositaan samoja lajeja ja tunnelmia kuin Hermannin rantapuistossa ja alueen uusissa puistoissa.

Helsingin kaupungilla käytössä olevaa viherkerroin-työkalua hyödynnetään kortteleiden suunnittelussa. Viherkertoimen tavoitteiden kannalta tärkeitä pihoilla ovat erityisesti kookkaat puut, monimuotoinen kasvillisuus sekä maan pinnalla tapahtuva hulevesien hallinta. Mahdollisissa ristiriitatilanteissa on tarkoitus, että kortteleihin liittyvät ratkaisut toteutetaan vehreys edellä.

Korttelien pelastus tapahtuu katualueilta ja omatoimisen pelastautumisen periaattein, eikä piha-alueille näin tarvita tiloja pelastusajoneuvoja varten. Kaikilla pihoilla varaudutaan kuitenkin ensihoito- ja pienten huoltoajoneuvojen läpiajoon.

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Kortteli mahdollistaa päiväkodin rakentamisen.

Opetusrakennusten korttelialue (YO)

Alueelle on suunniteltu Kalasataman pohjoisosia palveleva uusi koulu. Koulun yhteyteen on varattu noin 2 000 k-m² rakennusoikeus päiväkodin rakentamiselle. Hermanninrannan uuden koulun sijainti perustuu ratkaisuun, jossa Helsingin kantakaupungin itärannan kolmen koulun etäisyys toisistaan on yhtä pitkä. Koulu palvelee myös Hermannin rantatien länsipuolen asukkaita. Tästä syystä Hermannin rantatien yli on asemakaavassa varaus kävelyliikenteen sillalle (si-1) turvaamaan lasten koulumatkoja.



Hermanninrannan julkiset palvelut kartalla.

Kuva: asemakaavoituspalvelu, Helsingin kaupunki.

Puistot (VP)

Hermanninrannan puistoalueista laajin on uuden kaupunkirakenteen ja meren väliin sijoittuva Hermannin rantapuisto. Muita alueen puistoja ovat rantapuistosta Hermannin rantatielle ulottuva Kertosäkeenpuisto sekä eteläisemmän pysäköintilaitoksen itäpuolelle sijoittuva Iskelmäpuisto. Puistojen suunnittelua ohjaavia teemoja ovat vihreä ja monipuolinen kaupunkiluonto, vesi kaupunkitilan rikastuttajana, aktivoivat ulkotilat sekä kestävä maisema-arkkitehtuuri. Ajatuksena on, että Hermanninrannassa kaupunkiluonto kohtaa villin, omaan tahtiin kehittyneen rantapuiston luonnon.



Ote Hermanninrannan ja Kyläsaaren asemakaava-alueiden yleisten alueiden yleissuunnitelmasta. Kuva: Loci Maisema-arkkitehdit Oy:n tekemästä Hermanninrannan ja Kyläsaaren yleisten alueiden yleissuunnitelmasta.

Hermannin rantapuisto jakautuu rannan puoleiseen ruderaatti- eli "joutomaapuistoon" sekä kaupunkirakenteen viereen sijoittuvaan rakennetumpaan osaan. Ruderaattipuistossa luonnonympäristö säilytetään ja sitä pyritään kehittämään monimuotoisempaan suuntaan. Rakennetumpi osa on yleisilmeeltään puistomaisempi ja sinne voi sijoittua toiminnallisia alueita. Rantapuistoon on tarkoitus sijoittua myös uusi purouoma, jota pitkin rakennetun alueen hulevesiä johdetaan Vanhankaupunginlahteen. Osa puistosta varataan edelleen veneiden talvisäilytykselle.

Jatkossa Hermannin rantapuiston kokonaisuudesta, josta osa sijoittuu tulevalle Kyläsaaren kaava-alueelle, on tarkoitus kehittää luonnon omien prosessien varassa kehittyvä biodiversiteetti-puisto, jossa myös tulviminen sallitaan ja luonnon monimuotoisuutta tuetaan. Uudenlaisesta puistokonseptista on tavoitteena järjestää maisema-arkkitehtuurikilpailu lähivuosina. Rantapuistossa tärkeinä elementtinä tulevat olemaan reitit, jotka täydentävät Helsingin rantareitistöä sekä Vanhankaupunginlahden kiertävää reittiä. Rantapuiston nykyinen pääreitti kunnostetaan ja se yhdistetään uusien puistoreitein niin baanaan kuin Hermanninrantaan. Tärkeimmät puistoreitit valaistetaan luonto-olosuhteet, esimerkiksi lepakot, huomioiden. Rannan kunnostettava pääreitti ja

uudet pienemmät reitit saavat aika ajoin jäädä tulvan alle. Reittien sijaintia tarkennetaan jatkosuunnittelussa.



Rantapuiston vyöhykkeet. Kuva: Loci Maisema-arkkitehdit Oy:n tekemästä Hermanninrannan ja Kyläsaaren yleisten alueiden yleissuunnitelmasta.

Kertosäkeenpuisto muodostaa tärkeän viheryhteyden rantapuistosta Hermannin rantatien suuntaan, ja myös sen jatkosuunnittelussa on tarkoitus tukea luonnon monimuotoisuutta esimerkiksi niittykasvillisuuden ja dynaamisten istutusten avulla. Hulevesiä käsitellään kasvillisuuspainanteissa, joiden yli voi johtaa kevyitä, siltamaisia rakenteita. Kertosäkeenpuistoon sijoittuu myös toiminnallisempi alue pelaamista ja leikkejä varten. Näkymä Kertosäkeenpuistosta rantapuistoon säilytetään avoimena ja puiston koillisestä päätyyn on mahdollista rakentaa laiturimainen rakenne oleskelua ja maiseman katselua varten. Kertosäkeenpuiston lounaispäädyssä on kolmiomainen Hermannin rantatiehen rajoittuva alue, jonka on tarkoitus toimia vehreänä porttiaiheena alueelle sekä melua vaimentavana vyöhykkeenä. Puistokolmioon on myös varattu tilaa Kertosäkeenpuistosta johdettavien hulevesien viivytämiseen. Kasvillisuus- ja hulevesiratkaisut tukevat luonnon monimuotoisuuden teemaa alueella. Ehdotusvaiheen vastaehdotuksen perusteella puistokolmion merkitystä osana korttelirakennetta on tarkasteltu. Puistoa on hieman lyhennetty luoteispäästä, ja saatu näin korttelin 21681 julkisivua osittain lähemmäs Hermannin rantatietä. Puistokolmio luo kuitenkin tarpeellisen hengähdystauon Hermannin rantatien katutilaan, ja näin ollen se on haluttu säilyttää kutsuvana sisääntulopaikkana vehreälle asuinalueelle.



Näkymäkuva Kertosäkeenpuistosta. Kuva: Loci Maisema-arkkitehdit Oy:n tekemästä Hermanninrannan ja Kyläsaaren yleisten alueiden yleissuunnitelmasta.

Eteläisemmän pysäköintitalon yhteyteen suunniteltu Iskelmäpuisto toimii katu ympäristöä pehmentävänä vyöhykkeenä, ja myös sen on tarkoitus olla ilmeeltään vihreä ja kasvillisuudeltaan monimuotoinen. Pysäköintilaitoksen itäisellä seinällä on tavoitteena käyttää kasvillisuutta yhtenä julkisivuaiheena.



Näkymäkuva Vanhalta talvitieltä Iskelmäpuiston suuntaan. Kuva: AOR arkkitehdit Oy:n tekemästä Hermanninrannan pysäköintilaitosselvityksestä.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU)

Kortteli mahdollistaa urheilukentän rakentamisen alueelle.

Pysäköintipaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen sekä liike- ja palvelutiloja (LPA-1)

Korttelialueet mahdollistavat kahden noin 1 100 autopaikan pysäköintilaitoksen rakentamisen. Eteläisen pysäköintilaitoksen maantasokerroksessa on tilavaraus päivittäistavarakaupalle. Pohjoisemman pysäköintilaitoksen maantasokerrokseen on tilavaraukset päivittäistavarakaupalle, liiketilalle sekä Kalasataman toiselle yhteiskerhotilalle. Pohjoisen laitoksen yhteyteen on osoitettu myös tilavaraus Hermannin rantatien ylittävälle jalankulkusillalle.



Näkymä Hermannin rantatieltä. Kuva: AOR Arkkitehdit Oy:n tekemästä pysäköintilaitosselvityksestä.

Pysäköintilaitokset on suunniteltu siten, että ne poikkeavat mitta-kaavan sekä julkisivujen osalta ympäröivästä kaupunkirakenteesta. Näin ollen ne muodostavat erillisten rakennusten sarjan, joita on tarkoitus käsitellä yhtenä kokonaisuutena. Kokonaisuuteen lukeutuu myös kolmas pysäköintilaitos, joka kaavoitetaan Kyläsaaren asemakaavoituksen yhteydessä. Hermanninrannan pysäköintitalot asettuvat kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle Hermannin rantatien ja kokoojakatujen (Vanhan talvitien ja Olavi Virran kadun) risteyskohtaan. Rakennukset ovat kaupunkikuvallisen ja yhteisöllisen merkittävyytensä puolesta enemmän kuin pelkkiä pysäköintitaloja. Ne toimivat kohtaamispaikkana, joiden kaupalliset- ja yhteisölliset toiminnot palvelevat alueen tulevia asukkaita.

Julkisivujen materiaalikonseptilla on tarkoitus ottaa kantaa Hermanninrannan alueen alkuperään. Alue on valtaosin täyttömaata, jonka avulla Verkkosaari ja Kyläsaari liitettiin mantereeseen viime vuosisadan alkupuolella. Pysäköintitalojen kivisen julkisivuverhouksen on tarkoitus ilmentää tätä Hermanninrannan erityispiirrettä.

Pohjoisempi pysäköintilaitos palvelee mitoituksen puolesta myös tulevan Kyläsaaren asemakaava-alueen pysäköintiverkoita.

Vesialue (W)

Alue on kaavassa osoitettu vesialueeksi.

Julkiset kaupunkitilat, kadut ja puistot

Kuten puistojen, myös muiden julkisten ulkotilojen eli katujen ja aukioiden suunnittelua ohjaa vehreän ja monipuolisen kaupunkiluonnon teema, ja hulevesien käsittely on näkyvä teema myös kaualueilla. Tavoitteena on, että kokoojakatuna toimiva Kyläsaarenkatu sekä osa tonttikaduista toteutetaan hulevesikatuna, joilla kaduilta kertyvä hulevesi viivytetään monilajisissa istutuskasvillisuudessa. Myös puistoissa muodostuvat vedet ohjataan toisiinsa liittyviin viivytyspainanteisiin, ja mahdollisuuksien mukaan edelleen rantapuiston hulevesiuomaan ja merenlahteen. Maaperässä olevat haitta-aineet saattavat rajoittaa hulevesien käsittelytapoja ja vaatia erityisiä rakenteita viivytysratkaisuille. Asiaan tulee kiinnittää huomiota jatkosuunnittelussa. Hulevesien laatuun voidaan vaikuttaa myös kasvillisuuden avulla. Viivytyspainanteisiin voidaan esimerkiksi valita kasvillisuutta, joka samalla suodattaa tai puhdistaa viivytettäviä vesiä.



Näkymäkuva Hermanninterassilta. Kuva asemakaavoituspalvelu, Helsingin kaupunki.

Hermanninrannan alueesta kehitetään aktivoivaa ulkotilaa kaikentyyppisille. Ulkotilassa yhdistyvät kaupunkielämää tukevat toiminnallisemmat alueet sekä rauhallisemmat oleskeluun ja luonnon tarkkailuun soveltuvat tilat. Kertosäkeenpuiston ja Hermanninterassin yhtymäkohtaan muodostuu solmukohta, jossa oleskelun ja toiminnan alueet kohtaavat. Julkisia ulkotiloja yhteen nivovaksi elemen-

tiksi on alustavasti suunniteltu urbaania luontopolkua, joka kiertäisi niin rakennettujen viheralueiden kuin luonnonmukaisen rantapuistonkin kautta. Ekologista teemaa alueella on jatkossa tarkoitus tukea myös materiaalivalinnoissa, joissa tavoitellaan mahdollisimman matalaa hiilijalanjälkeä.

Hermanninterassi on siirtymävyöhyke kaupunkirakenteen ja rantapuiston välillä. Sen on tarkoitus olla samaan aikaan viihtyisä ja toiminnallinen virkistysreitti sekä alueen asukkaiden kodin jatke. Reitin varrelle on osoitettu paikkoja, joihin voi sijoittaa esimerkiksi kuntovälineitä, pingispöytiä, petankkikentän tai aurinkotuoleja. Tornitalojen pohjoispuolelle sijoittuu Hermanninterassin laajempi aukio, joka mahdollistaa erilaisten teematapahtumien, kuten vaikka kirpputorien järjestämisen. Jatkosuunnittelussa aukiolle on hyvä varata sähkö- ja vesiliittymät tapahtumia varten. Hermanninterassi on kokonaisuudessaan kävelykatua, jolla pyöräily sekä huoltoajo on sallittu jalankulkijan ehdoilla. Monilajinen kasvillisuus ja puusto sekä rantapuistoon laskeutuvan rinteen istutusvyöhyke luovat terassille yhtenäisen ilmeen.

Hermanninterassi



Aksonometria Hermanninterassilta. Kuva: Loci Maisema-arkkitehdit Oy:n tekemästä Hermanninrannan ja Kyläsaaren yleisten alueiden yleissuunnitelmasta.

Myös kaduilla viherpinta-ala pyritään maksimoimaan, ja jatkossa on tavoitteena suunnitella kasvilajisto mahdollisimman monipuoliseksi. Kyläsaarenkadulle on mitoitettu kadun toiselle puolelle leveä viherkaista, jolle voi puiden ja muun kasvillisuuden lisäksi sijoittaa myös hulevesien viivytystä. Kadusta on ideoitu ns. katuaretoitumia, minne istutettaisiin mahdollisimman montaa eri puulajia. Tonttikaduista Annikki Tähden katu on tarkoitus suunnitella pihakatuna, missä kadun keskelle sijoittuisi leveämpi viherkaista. Albumikadusta osa on tarkoitus toteuttaa kävelykatuna, jolla myös olisi runsaammat viheralueet. Muillakin tonttikaduilla rakennuksen ja kadun rajan väliin jäävä osa on pääosin määrätty istutettavaksi.

Pohjoisemman pysäköintitalon viereen sijoittuva Stemma-aukio toteutetaan muiden julkisten ulkotilojen tavoin mahdollisimman vihreänä, ja aukiolla tulee olla myös suuria puita.

Liikenne

Lähtökohdat

Kaava-alue rajautuu lännessä Hermannin rantatiehen, etelässä Vanhaan talvitiehen ja idässä ranta-alueeseen. Hermannin rantatien suuntainen Kyläsaarenkatu on pääasiallinen liikenneyhteys alueella ja siitä noin puolet kuuluu kaava-alueeseen. Kyläsaarenkatu liittyy Hermannin rantatiehen kaava-alueen eteläpuolella Vanhan talvitien kautta ja pohjoisessa kaava-alueen ulkopuolella Haukilahdenkadun kohdalla. Maankäyttö on pääosin pienteollisuutta ja varastoja. Lisäksi alueella on tilapäisiä pysäköintikenttiä Kalasataman alueella toimiville rakentajille. Hermannin rantatien perusrakennus ja Kalasataman raitiotien rakentaminen on käynnistynyt tammikuussa 2022 ja Kyläsaarenkatua hyödynnetään työnaikaisissa järjestelyissä. Hermannin rantatien rakennustyöt valmistuvat 2024.

Jalankulku ja pyöräliikenne

Kyläsaarenkadun itäreunassa on yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Länsireunassa on jalkakäytävä osan matkaa. Jalankulku- ja pyöräliikenteen kannalta ympäristö ei ole houkuttelevaa. Alueen jalankulku ja pyöräliikenne on ollut pääasiassa läpikulkevaa liikennettä Arabianrannan ja Kalasataman välillä. Myös virkistyskäyttöä palveleva rannassa kulkeva puistoraitti on vaikeasti saavutettavissa tonttien takana ja raitti on välillä poikki meriveden ollessa korkealla. Verkkosaaren pohjoisosan rakentaminen on osittain estänyt luontevan läpikulkureitin. Hermannin rantatien perusrakennuksen ja Kalasataman raitiotien rakentamisen aikana jalankulku pyöräliikenne pyritään ohjaamaan pääosin Hermannin rantatien itäreunaan työnaikaiselle reitille. Jalkakäytävät Kyläsaarenkadulla säilyvät rakentamisen aikana, mutta ne palvelevat pääosin työnaikaisen joukkoliikenteen matkustajia.

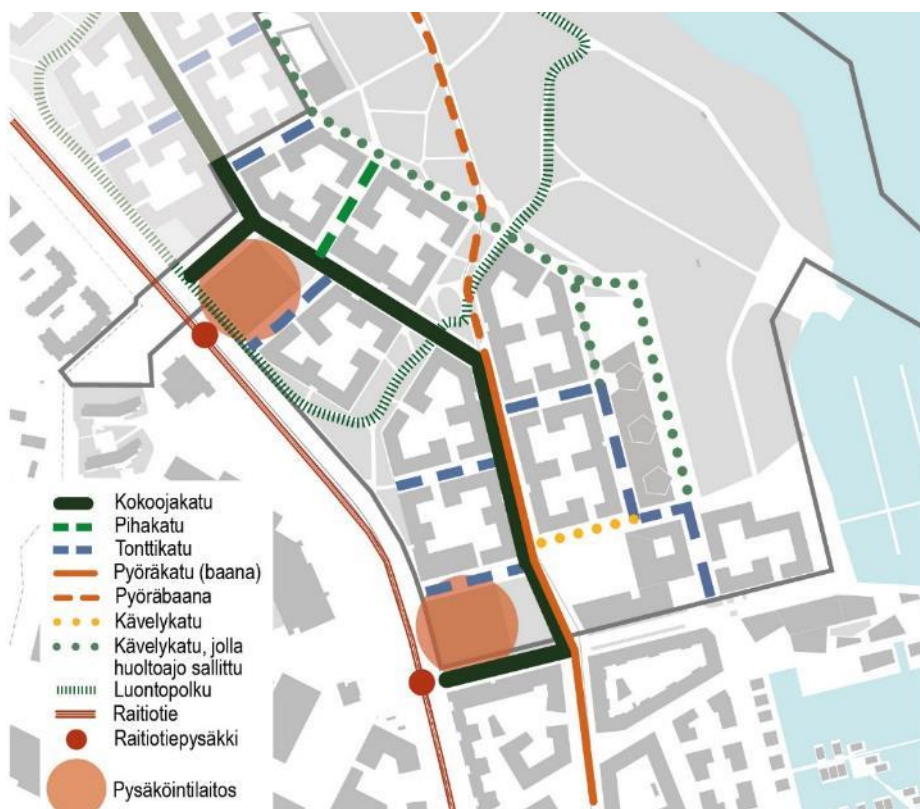
Julkinen liikenne

Hermannin rantatiellä kulkee kaksi Helsingin sisäistä bussilinjaa ja yksi Vantaan seutulinja, jotka liikennöivät tilapäisesti Kyläsaarenkadulla Hermannin rantatien rakennustöistä johtuen. Hermannin rantatien perusparannuksen jälkeen loppuvuodesta 2024 Hermannin rantatielle siirtyy lisäksi neljä Vantaan seutulinjaa ja Kalasataman raitiotie aloittaa liikennöinnin.

Autoliikenne

Hermannin rantatie on nykyisin pääkatu, jonka autoliikenteen määrä kaava-alueen osuudella oli vuonna 2019 noin 15 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kyläsaarenkadun liikennemäärä ennen Hermannin rantatien rakentamisen aikaisia järjestelyjä oli vähäinen ja koostui pääosin alueen pienteollisuus- ja varastotonttien sekä tilapäisten pysäköintikenttien liikenteestä. Nopeusrajoitus Hermannin rantatiellä on ollut 50 km/h ja perusparannuksen jälkeen nopeusrajoitus on 40 km/h. Hermannin rantatien ja Sörnäisten rantatien yhdistävälle Sörnäistentunnelille on varattu talousarvioehdotuksessa 2023 rahoitus vuodesta 2030 alkaen. Sörnäistentunnelin valmistuessa Hermannin rantatie muutetaan tunnelin osuudella, eli myös kaava-alueen osuudella, 1+1-kaistaiseksi alueelliseksi kokoojakaduksi. Sörnäistentunnelin myötä autoliikenteen määrä Hermannin rantatiellä noin puolittuu. Vanhan talvitien linjaus siirtyy noin sijansa verran etelämmäs. Uusi linjaus on jo rakennettu, mutta se otetaan liikenteelle Hermannin rantatien perusparannuksen valmistumisen yhteydessä. Vanhan talvitien itähaara ja Hermannin rantatie on suunniteltu jo aikaisemmissa asemakaavoissa.

Kaavaratkaisu



Hermanninrannan liikennekaavio. Kuva: asemakaavoituspalvelu / liikenne- ja katusuunnittelupalvelu, Helsingin kaupunki.

Jalankulku

Jalankulku on tärkeä kulkumuoto alueella. Yhteydet eri palveluiden suuntaan ja joukkoliikenteen pysäkeille ovat mahdollisimman suorat joko katuverkkoa tai puistoja pitkin. Kyläsaarenkadun suuntaiset jalkakäytävät toteutetaan katujen risteyksissä lähes koko kadun osuudella ylijatkettuina. Koulun edustan ja puistoakselin suojatiet toteutetaan korotettuina. Katuvihreä luo viihtyisää jalankulkuympäristöä. Koulun pohjoispuoleinen katu on kävelyku. Rannan puoleisten asuinkortteleiden itäreuna on kävelyku, jolla huoltoajo on sallittu.

Pyöräliikenne

Pyöräliikenteen yhteydet ovat hyvät. Kaava-alueen läpi etelä-pohjoissuunnassa kulkee baana ja kaava-alueen länsipuolella Hermannin rantatiellä olevat yksisuuntaiset pyörätiet ovat pyöräliikenteen pääreitistöä.

Kyläsaarenkadun eteläpää toteutetaan pyöräkatuna, joka on osa baanaverkkoa. Kaava-alueen keskivaiheilla baana erkaneekadulta puistoakselin kautta rantapuistoon ja kohti Arabianrantaa ja edelleen Viikkiin tai Pasilaan. Rantapuiston baanaa ei maaperästä johtuen voida asfaltoida ja baana jää tulvahuippujen aikana

veden alle. Tarkka linjaus ja tekniset ratkaisut tarkentuvat jatko-suunnittelussa. Tavoitteena on maaperän haastavuudesta huolimatta luoda laadukas pyöräyhteys jalankulusta eroteltuna. Ete-lässä kaava-alueen ulkopuolella baana jatkuu Verkkosaaren läpi Kalasataman keskuksen kautta kohti keskustaa. Kyläsaarenka-dun poikkileikkaus ja vähäinen autoliikenteen määrä mahdollista-vat pyöräkadun jatkamisen pohjoiseen, mikäli rantapuiston baana osoittautuu tulevaisuudessa laatutasoltaan liian haastavaksi esim. jatkuvan tulvimisen takia.

Kyläsaarenkatu liittyy Hermannin rantatiehen lyhyitä paikallisia ko-koajakatuja, Vanhaa talvitietä ja Olavi Virran katua, pitkin. Näillä kaduilla on pyöräkaistat. Muuten pyöräliikenne kaava-alueella on ajoradalla.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- AK-korttelialueella vähintään 1 pp / 30 k-m²
- vieraspaikat 1 pp / 1 000 k-m²
- kadunvarsiliiketilat ja ravintolat 1 pp / 15 asiakaspaikkaa sekä 1 pp / 3 työntekijää
- päiväkodit ja koulu 1 pp / 90 k-m² sekä 1 pp / 3 työntekijää

Asukkaiden polkupyörrien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tu-lee sijaita helposti saavutettavissa olevissa sisätiloissa. Kaikissa pysäköintipaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus. Lisäksi pyöräpysäköinnin laatuun tulee kiinnittää huomiota niin käytettä-vyyden kuin saavutettavuuden osalta. Myös kuormapyörille on hyvä varata pysäköintipaikkoja.

Yleisen pyöräpysäköinnin sekä kaupunkipyöräasemien sijoittelu tarkentuu katusuunnitteluvaiheessa.

Julkinen liikenne

Joukkoliikenne kulkee kaava-alueen ulkopuolella Hermannin ran-tatietä pitkin. Kalasataman raitiotie eli raitiolinja Nihdistä Pasilaan on rakenteilla ja sen on tarkoitus valmistua vuoden 2024 loppu-puolella. Raitiotien lisäksi Hermannin rantatiellä kulkee tulevaisuu-dessa Helsingin sisäisten bussilinjojen lisäksi myös Vantaan seu-tulinjoja. Sekä raitotie- että bussipysäkit sijaitsevat Hermannin rantatiellä poikittaisten kokoojakatujen risteyksissä. Pysäkeiltä on linnuntietä alle 300 m jokaiseen kortteliin ja lähes jokaiselle ton-tille. Mahdollisimman suoriin kulkuyhteyksiin pysäkeille tulee kiin-nittää huomioita myös jatko-suunnittelussa erityisesti puistoraittien osalta. Hermannin rantatien estevaikutus pysäkeille kulussa pie-nenee Sörnäistentunnelin myötä.



*Etäisyys raitiotiepysäkeiltä ja pysäköintilaitoksilta korttelialueille.
Kuva: asemakaavoituspalvelu / liikenne- ja katusuunnittelupalvelu, Helsingin kaupunki.*

Autoliikenne

Kyläsaarenkadun linjaus muuttuu. Kyläsaarenkatu liittyy Hermannin rantatiehen lyhyitä paikallisia kokoojakatuja, Vanhaa talvitietä ja uutta katua, Olavi Virran katua, pitkin. Vanhaa talvitietä ajetaan myös Verkkosaaren pohjoisosan tonteille. Tonttikadut ovat pääosin umpiperiä, mutta rantapuiston puoleisten asuinkortteleiden itäreunan kävelykadulla huoltoliikenne on sallittu.

Kaava-alueen asukkaiden pysäköinti keskitetään kahteen pysäköintilaitokseen Hermannin rantatien ja paikallisten kokoojakatujen risteyskohtiin. Pysäköintilaitosten kivijalkaan tulee päivittäistavarakaupat. Henkilöautoliikenteen sisään- ja ulosajot ovat kokoojakaduilla ja kaupan huoltoliikenne tonttikatujen puolella. Pysäköintilaitosten suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota sujuvaan ja turvalliseen sisään- ja ulosajoon, jotta jalankulku joukkoliikenteen pysäkeille on turvallista ja miellyttävää ja toisaalta sisään ajava liikenne ei aiheuta jonoja Hermannin rantatielle asti. Kumpaankin pysäköintilaitokseen tulee noin 1 100 autopaikkaa. Pohjoisempi pysäköintilaitos palvelee myös myöhemmin asemakaavoitettavaa Kyläsaaren alueen asumista. Pysäköintilaitoksista on linnuntietä alle 250 m jokaiseen kortteliin ja lähes jokaiselle ton-

tille. Tonteille ajo on kuitenkin mahdollista. Liikuntaesteisten autopaikat sijoitetaan kortteleihin. Autopaikkojen määrät ovat:

- asuminen vähintään 1 ap / 145 k-m²
- päivittäistavarakauppa enintään 1 ap / 120 k-m²
- liiketilat 1 ap / 150 k-m² tai 1 ap / liiketila
- päiväkodit ja koulu enintään 1 ap / 320 k-m²

Autojen vieras- ja asiointipysäköinti sijoittuu pääosin katujen var-sille, mutta päivittäistavarakaupan osalta myös pysäköintilaitok-siin. Kadunvarsipaikkoja on noin 35 % yleistä ohjetta vähemmän, sillä katuvihreää on priorisoitu kadunvarsipysäköinnin yli. Liiken-nesuunnitelmassa on osoitettu joitain kuormauspaikkoja purkavia ja lastaavia ajoneuvoja varten. Näiden tarkat sijainnit ja määrä tar-kentuvat jatkosuunnittelussa ja varsinaisesti niistä päätetään myö-hemmin laadittavassa liikenteenohjaussuunnitelmassa.

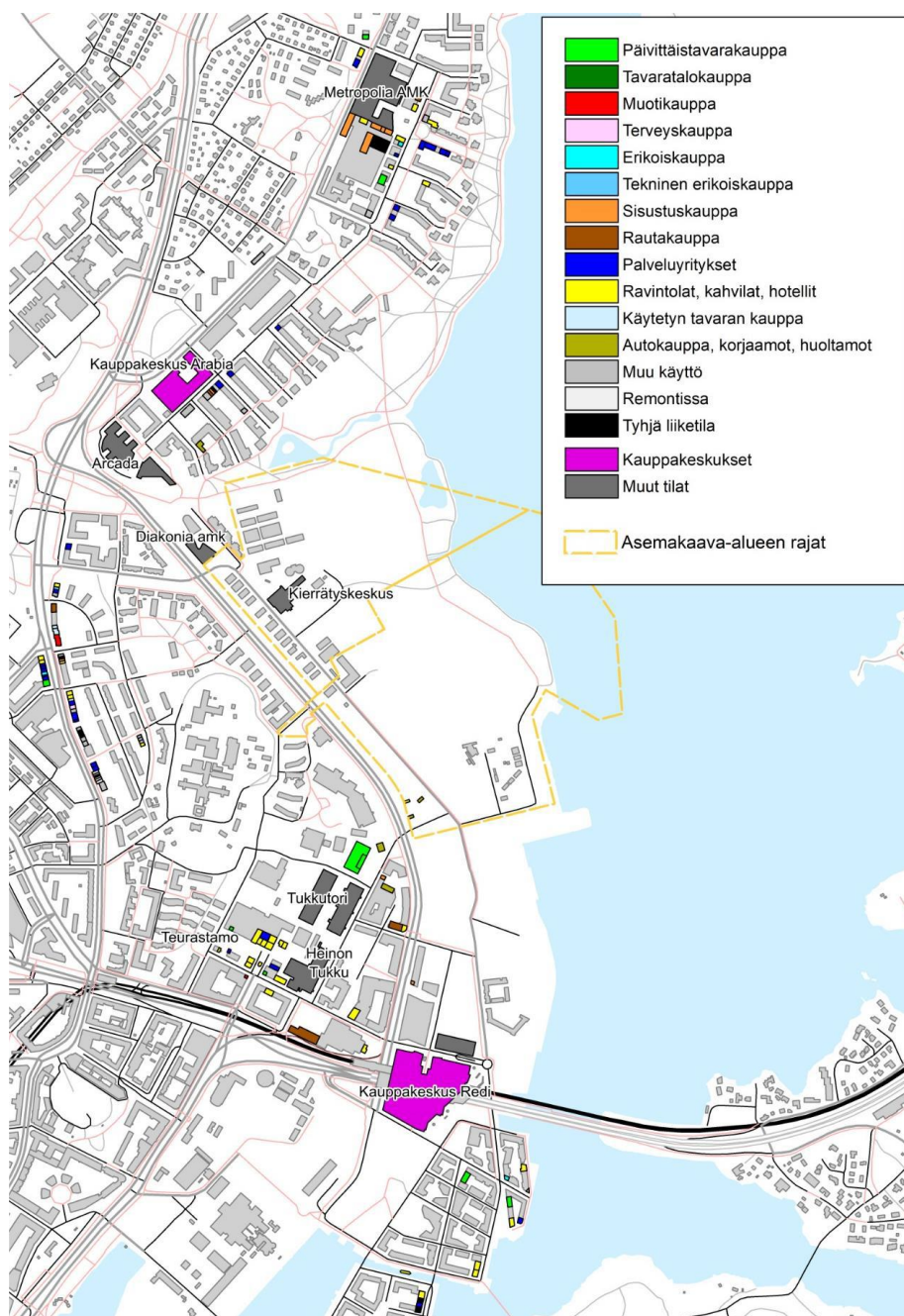
Palvelut

Lähtökohdat

Hermanninrannan ja Kyläsaaren lähialueen kaupan ja palveluiden nykytilaa on analysoitu tilastojen ja kartoitusten pohjalta. Tarkas-telualueena on Kalasataman, Hermanninmäen ja Arabianrannan alueet. Kaupan sijoittumista on tutkittu kartoittamalla nykyiset kau-pat ja kaupalliset palvelut alueella. Kartoitus on tehty kesällä 2020 WSP Finland Oy:n toimesta. Lähialueella rakennetaan uutta asu-tusta ja asukkaille palveluita, joten kaupallinen tilanne alueella ke-hittyy koko ajan.

Hermanninrannan suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole kaupalli-sia palveluita lukuun ottamatta yksittäisiä toimijoita. Alueella on tällä hetkellä mm. grilli, automaattihuoltamo ja autopesula, jotka tulevat siirtymään pois uusien suunnitelmien myötä.

Kaupan palveluverkko Hermanninrannan lähialueella koostuu useista erityyppisistä kaupallisista keskittymistä, jotka tulevat osal-taan palvelemaan suunnittelualueelle sijoittuvaa asutusta. Suun-nittelualueen molemmissa päissä on kauppakeskukset, pohjoi-nessa Kauppakeskus Arabia, joka palvelee lähinnä paikallisasuk-kaita, ja etelässä Kauppakeskus Redi, joka palvelee laajaa vaiku-tusaluetta. Hermanninrannan lähialueen päivittäistavarakaupan verkko koostuu supermarketeista ja näitä täydentävistä lähikaup-patyyppeistä myymälöistä. Alueella ei ole hypermarketteja. Päivit-täistavarakaupan tarjonta on varsin kattavaa suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolella. Sen sijaan suunnittelualueen länsipuo-lelta päivittäistavaratarjonta puuttuu kokonaan.



Kaupan palveluverkko Hermanninrannan ja Kyläsaaren lähialueella 2020 Lähde: WSP kartoitus Pohjakartat © Maanmittauslaitos 2019.

Tukkutorin alueella on tukkukauppojen ja Lidlin marketin lisäksi yksittäisiä kivijalkapalveluita lähialueen asukkaille ja työssäkäyville. Teurastamon ravintola- ja tapahtuma-alue on oma erikoisuutensa. Suunnittelualueen eteläpuolella on Verkkosaaren rakentuva alue, jonne on tulossa kivijalkapalveluita. Myös Kalasataman eteläosissa on kivijalkapalveluita ja Sompasaaren alue rakentuu edelleen. Hämeentie on perinteistä kaupunkirakennetta, jossa on asuintalojen pohjakerroksessa pienpalveluita. Hermanninmäessä on yksi pizzeria ja pari liiketilaa toimistokäytössä.

Arabianrantaan on kauppakeskus Arabian lisäksi sijoittunut muutamia palveluita Toukolankadun varteen. Arabianrannan pohjoisosissa on oma lähipalveluiden keskittymänsä sekä Arabia135-tehdaskortteli.

Kaavaratkaisu



Hermanninrannan kaupalliset palvelut kartalla. Kuva: asemakaavoituspalvelu, Helsingin kaupunki. Kaavio on laadittu WSP:n tekemän kaupallisen selvityksen pohjalta.

Kaavoituksen aikana teetetyt kaupallisen selvityksen (WSP Finland Oy) avulla on selvitetty kaupan palvelujen potentiaalia ja mitoitustarvetta alueella.

Kaupan palveluiden mitoitus ostovoiman mukaan on laskettu tavoitteellisella oletuksella niin, että alueen palvelutaso vastaa urbaania kaupunginosaa ja alueelta saadaan hyvät arjen palvelut. Tavoitetason määrittelyssä on otettu huomioon lähialueen olemassa oleva palvelutarjonta ja sen kehittyminen mm. Verkkosaaressa alueella.

Kun palveluita kaupunkirakenteessa keskitetään, vahvistetaan palveluiden vetovoimaa ja liiketoiminnan synergiaetuja. Kortteleissa liikepaikkojen tulee muodostaa yhtenäisiä nauhoja kadunvarressa ja aukoiden reunoilla. Mitä enemmän toimijoita on tiettyssä pisteessä, sitä enemmän syntyy kysyntää, ja palvelut ovat helpommin saavutettavissa.

Suunnittelualue on laaja, ja kaupallisen selvityksen yhteydessä on tunnistettu, että kauppaa ja palveluita ei kannata sijoittaa alueella tasaisesti kaikkialle. Erilaiset palvelut tulee keskittää alueella riittävän suurina keskittyminä, jotta palveluille muodostuu vetovoimaa ja alueelle selkeitä, tunnistettavia sekä mielenkiitaisia kaupunkitiloja ja palvelukokonaisuuksia.

Alueelta on löydettävissä palvelukeskittymille sopivia sijaintipaikkoja alueen sisääntulojen yhteydessä, jolloin keskittymä näkyy myös Hermannin rantatielle, mutta pääosa kadunvarren liiketiloista sijoittuu alueen sisäisen kokoojakadun, Kyläsaarenkadun ja aukioiden varteen.

Hermanninrannassa suurille päivittäistavarakaupoille on osoitettu tilat Hermannin rantatien varteen sijoitettaviin pysäköintilaitoksiin, joihin tulee myös alueen asuintalojen velvoitepysäköintipaikat. Pysäköintilaitokset on suunniteltu alueen sisääntuloajoreittien yhteyteen ja raitiotiepysäkkien viereen, jolloin ne ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa. Alueen halki kulkevan Kyläsaarenkadun sekä aluetta halkovan puistoakselin, Kertosäkeenpuiston varteen sijoitetaan kivijalkaliiketilaa pienemmille kaupan ja palveluiden yksiköille.

Liiketilojen luonne on kaupunkikuvassa avoin ja selkeä. Liiketilat on suunniteltu yhtenäisinä nauhoina katutasoon, joiden lisäksi yksittäisiä liikeiloja on sijoitettu Kyläsaarenkadun kulmiin elävöittämään kaupunkitilaa.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Hermanninrannan alue on toiminut pitkään teollisuus- ja varastointialueena, ja suurin osa alueesta on täyttömaata. Täyttö on jatkunut alueella 1990-luvulle asti. Täyttöä on tehty suunnittelemattomasti ja maassa on mm. rakentamistoiminnan ylijäämämateriaalia, kuten polttokuonaa ja erilaista rakennusjätettä. Osa maa-aineksesta on alun perin ollut pilaantunutta.

Alue on nykytilassaan pääosin avointa hiekkakenttää tai pienteollisuuteen ja ulkosäilytykseen liittyvää tilaa, missä kasvillisuus on vähäistä. Kasvillisuus on joutomaaluonteista, ja alueella on muutamia puuryhmiä. Hermannin rantapuiston eteläkärki ulottuu kaava-alueelle. Rantapuisto on itsestään kehittyntä, luonnonmuokaista ranta-alueetta, joka jää ajoittain lähes kokonaan veden alle. Ilmakuvista on havaittavissa, kuinka joutomaan ruderaattikasvilli-

suus on lähtenyt 1980-luvun lopulla kasvamaan, ja kehittynyt vuosien saatossa viheralueeksi. Alueelle on kehittynyt kaupunkiekologian kannalta merkittäviä luontoarvoja, joiden säilyttäminen on tärkeää. Tuuli ja aallokko ovat muovanneet rantaan törmiä, ja rannan tulviminen on vaikuttanut sen muotoon ja kasvillisuuteen. Luonnollinen sukessio on vahvasti havaittavissa, vaikka alue on alun perin täysin keinotekoisesti rakentunut.



Hermannin rantapuiston eteläistä kärkeä. Kuva: Loci maisemaarkkitehdit Oy.

Avoimen rannan jälkeen rantapuiston alueella on kosteikkomaista tulvaniittyä, heinikköä ja kostean kasvupaikan puulajeja. Lisäksi on kuivempia kasvupaikkoja ja kivikoita, jotka tarjoavat suojaa hyönteisille ja pienille eläimille sekä kasvupaikkoja kuivuudesta pitävälle kasveille. Avoimuuden takia alueelle voidaan katsoa syntyneen myös harvinaisia paahdeympäristöjä etenkin kivikasojen etelärinteille. Kasvillisuus rantapuiston alueella on jaettavissa neljään eri päätyyppiin: ruderaattiin, lehtipuustoon, heinikköön ja pensaikkoon.



Näkymä Hermannin rantapuistosta Arabianrannan suuntaan. Kuva: Loci maisema-arkkitehdit Oy.



Rantapuiston pohjoista osaa vesiuomineen. Kuva: Loci maisema-arkkitehdit Oy.

Koko ranta-alue on tärkeää lintualueita ja siellä on runsas avomaiden peruslinnusto. Kansallisesti tärkeiden lintualueiden (FINIBA) lisäksi alue kuuluu kansainvälisesti tärkeisiin lintualueisiin (IBA) osana kohdetta Laajalahti-Vanhankaupunginlahti-Viikki. Rantapuiston rikkaruohostot ja ruderaatit ovat otollisia linnuille, koska ne tarjoavat etenkin talviaikana siemeniä ja suojaosan elinympäristön talvehtimiseen. Kohteessa myös levähtää muuttoaikoina suuria määriä lintuja. Kyläsaarenrannan eteläosassa sekä pesimälajeissa, että levähtäjissä on useita vähintään silmälläpidettäviä lajeja. Monet paahdeympäristöjen kasvi- ja hyönteislajeista ovat uhanalaisia sekä rauhoitettuja, tai erityisesti suojeltavia. Vanhankaupunginlahden länsiselän tärkeä lepakkoalue ulottuu pieneltä osin kaavaratkaisun suunnittelualueelle.

Kaavaratkaisu

Kaavan mukainen ratkaisu tulee lisäämään kasvillisuutta ja viherpinta-alaa alueella. Kaupunkirakenteen lomaan niin yleisille alueille kuin pihoillemkin on tarkoitus tuoda mahdollisimman paljon kasvillisuutta, ja jatkosuunnittelussa tukea myös luonnon monimuotoisuutta alueella. Hulevesiä on tarkoitus hyödyntää mahdollisimman tehokkaasti kasvillisuuden käyttöön ja luoda sitäkin kautta monimuotoisia viherympäristöjä. Tavoitteena on, että suunnitelman eri osa-alueille luodaan selvät identiteetit, joissa huomioidaan paikan mahdollistama kasvillisuus ja sen tarve kestää kaupunkielämää ja kulutusta. Luodaan ympäristö, jossa mahdollisimman monipuolinen lajikirjo mahtuu elämään rinnakkain samalla alueella.

Rantapuistossa nykyinen luonnonympäristö säilytetään, ja siellä voidaan tehdä harkittuja kunnostus- ja parantamistoimenpiteitä. Puiston kokonaisuudesta, Kyläsaaren kaava-alue mukaan lukien, on tarkoitus pitää lähivuosina maisema-arkkitehtuurikilpailu, jossa haetaan ratkaisuja nimenomaan luonnon monimuotoisuuden kehittämiseen ja ylläpitämiseen sekä siihen, miten tulviminen ja alueen virkistyskäyttö sovitetaan yhteen. Rantapuiston lähempänä kaupunkirakennetta sijaitseva osa, erityisesti liikuntakentän ja leikkipuiston kohdalla, on tarkoitus nostaa korkotasoltaan ylempäsiten, että se on suojassa useimmin toistuvilta tulvilta. Muualla rantapuiston alueella tulviminen on tarkoitus sallia. Tulviminen myös muodostaa omanlaisiaan ekosysteemejä alueelle.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alue sijaitsee erittäin hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja mahdollistaa kestäviin liikkumistapoihin pohjautuvan elämäntavan. Tämä tukee ilmastoviisaan ja kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteita.

Hermannin rantapuiston biodiversiteetiltään rikas joutomaa-alue tukee luonnon monimuotoisuutta ja ekosysteemipalveluiden tarjontaa alueella. Lisäksi leveä, tulviva rantavyöhyke auttaa ilmastomuutokseen sopeutumisessa.

Kaavaratkaisu

Hermanninrannan aluetta palvelee kaksi uuden raitiotielinjan pysäkkiä Hermannin rantatien varressa, joista on lyhyt kävelymatka koko alueen asunnoille ja palveluille. Aluetta halkoo lisäksi pyöräilybaana.

Kaavamääräyksillä on ohjattu sekä rakennusten hiilijalanjälkeä, puun käyttöä, että energialuokkaa alueella. Energiatehokkuusvaa-

timus ”Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.” koskee asemakaavan kaikkia asuinkortteleita.

”Kortteleissa 21681, 21683, 21684 ja 21686 rakennusten hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin määrittelemää rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa. Hiilijalanjäljen laskentamenetelmää päivitetään parhaillaan ympäristöministeriön toimesta. Tarkemmat raja-arvot kaava-alueen kortteleihiin määritellään tontinluovutusehdoissa ennen alueen rakentamista.

Puurakentamista koskeva määräys ”Kortteleissa 21679, 21680, 21682, 21685, 21687 ja 21689 rakennusten on oltava rakenteiltaan pääosin puuta.” kasvattaa puurakentamista alueella ja vastaa sekä alueen ekologisiin, että Helsingin kaupungin strategiaan tavoitteisiin.

Alueella panostetaan vihreän infrastruktuurin määrään ja esimerkiksi hulevesien luonnonmukaiseen hallintaan. Kaavan toteuttaminen lisää alueen kasvillisuutta huomattavasti nykytilanteeseen nähden. Puistojen ja muiden yleisten alueiden sekä reitistön rakentaminen vahvistavat kaupungin viher- ja virkistysverkostoa. Hermannin rantapuiston nykyinen luontoalue säilytetään ja sitä kehitetään yhä monimuotoisempaan suuntaan.

Viherkerroinmääräyksellä edistetään korttelipihojen vehreyttä ja niiden tuottamien ekosysteemipalveluiden määrää.

Asemakaava ohjaa myös rakentamaan kaikki alle kolmikerroksisten rakennusosien katot terassipihoina, kattopuutarhoina tai hulevesiä viivyttävinä viherkattoina.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alueella ei sijaitse suojelukohteita. Lähistöllä sijaitsee kuitenkin kaksi Natura-aluetta, Vantaanjoen Natura-alue (FI0100104) sekä Vanhankaupunginlahden lintuvesi -niminen Natura-alue (FI0100062).

Kaavaratkaisu

Hermanninrannan rakentaminen ei suoraan kohdistu edellä mainittuihin Natura-alueisiin, mutta vaikutuksia rakentamisella voi olla. Vaikutuksia on selvitetty syksyllä 2021 selvityksessä ”*Natura tarveharkintaselvitys*”, (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 29.12.2021).

Vantaanjoen Natura-alue on hieman kauempana rakennettavasta alueesta ja selvityksen perusteella suorat vaikutukset sen luonto-

arvoihin eivät ole todennäköisiä. Vanhankaupunginlahden lintuvesi sen sijaan sijaitsee alle kilometrin päässä Hermanninrannasta, joten siihen rakentamisella voi olla suoria vaikutuksia. Vaikutuksista kerrotaan tarkemmin luvussa ”vaikutukset luontoon, virkistykseen ja maisemaan”.

Yhdyskuntatekninen huolto, tasaus ja tulvasuojelu

Lähtökohdat

Kaava-alueella on nykyisiä toimintoja palveleva yhdyskuntateknisen huollon verkosto. Olemassa olevia verkostoja ei voida hyödyntää tulevassa tilanteessa ja ne puretaan.

Kaava-alueen tasaus on nykyisellään lähes kokonaisuudessaan turvallisen rakentamiskorkeuden alapuolella.

Kaavaratkaisu

Alueelle rakennetaan laaditun kunnallisteknisen suunnitelman mukaisesti yhdyskuntateknisen huollon verkosto.

Alue liitetään yleiseen vesihuoltoon pääosin liitoksin Hermannin rantatien vesihuoltoverkostoon. Kaava-alue on lähes kokonaisuudessaan yhtä viemäröintialuetta, jonka jätevedet johdetaan painovoimaisesti Kertosäkeenpuistoon rakennettavaan jätevedenpumppaamoon. Pumppaamo purkaa jätevedet Hermannin rantatien jätevesiverkostoon. Kaavassa pumppaamolle osoitetaan et-alue puiston itäreunaan. Kaava-alueen eteläisimmät osat viemäröidään painovoimaisesti Vanhan talvitien suuntaan.

Kaava-alueelle on suunniteltu laajaa kellarirakentamista. Johtuen viemäriverkoston suunnitellusta korkeusasemasta, kortteleissa 21679, 21680 ja 21682 tulee varautua kellarikerrosten tonttikohdaiseen pumppaukseen jätevesien ja perustusten kuivatusvesien osalta.

Kaava-alueelle rakennetaan alueellinen lämpö- ja jäähdytysenergian jakeluverkko, joka on mahdollista liittää ympäröiviin kaukolämpö- ja kaukokylmäverkkoihin. Alueellisiin energiaverkkoihin on myös mahdollista tuottaa energiaa paikallisesti, mikäli alueelle rakennetaan esimerkiksi vähähiiliseen energiantuotantoon perustuva laitos.

Alueelle rakennetaan alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Koko Kalasataman alueen putkikeräyksellä kerättävien jätteiden osalta koonta-asema sijaitsee Englantilaisaukion alla (maan alla). Koonta-asemalta jätteet kuljetetaan keskitetysti jatkokäsittelyyn HSY:n toimesta. Kaavassa on annettu määräys jätteiden putkikeräyksen syöttöpisteiden suunnittelun yhteensovittamisesta toteutusvaiheessa.

Kaavassa on lisäksi annettu määräyksiä koskien muuntamotilojen sekä yhdyskuntateknisen huollon jakokaappien sijoittelusta korttelialueille. Määräyksillä varmistetaan alueen siisti kaupunkikuvallinen ilme sekä toimivat tekniset verkostot.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus ilman aaltoiluvaraa on pääkaupunkiseudulla korkeudessa +2,80 metriä. Tämän tulvakorkeuden lisäksi on huomioitava aallokon vaikutus, johon vaikuttavat useat tekijät kuten tuulen pyyhkäisymatka, rannan muoto ja kasvillisuus.

Hermanninrannan kaava-alueen korttelit rajautuvat kokonaisuudessaan itäreunasta Hermannin rantapuistoksi kutsuttuun viheralueeseen. Viheralue suunnitellaan siten, että se voi jäädä kaikine toimintoineen turvallisen rakentamiskorkeuden alapuolelle. Laajan rantapuiston korkoasema, kasvillisuus ja puusto vaimentavat korttelirakenteeseen kohdistuvaa aaltoilua tulvatilanteessa ja täten korttelialueilla turvallisen rakentamiskorkeuden voidaan olettaa olevan tasossa +3.3 metriä kun aaltoiluvara on huomioitu.

Kaava-alueen merivesitulvan torjunta perustuu korttelirakenteen nostamiseen turvallisen rakentamiskorkeuden yläpuolelle vähintään tasoon +3,3 metriä. Alueen yleistasausta ohjataan kaavaan merkityillä likimääräisillä korkeusasemilla. Kaavassa on lisäksi annettu määräys toteuttaa kaikki turvallisen rakentamiskorkeuden alapuoliset rakenteet vesitiiviinä.

Merivesitulvien lisäksi kaavassa on varauduttu hulevesitulvien hallintaan. Korttelirakenteen itäreunalla tasaus mahdollistaa maanpäälliset tulvareitit rantapuiston kautta mereen. Etelä- ja länsiosissa tulvasuojaus perustuu puolestaan Vanhan talvitien päähän rakennettavaan tulvapumppaamoon sekä verkoston sulkurakenteisiin.

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Lähtökohdat

Alue on kokonaisuudessaan entistä merialuetta, jolla luonnontilassa vesisyvyys on ollut melko matala. Alueen täyttäminen on aloitettu 1950-luvulla, ja nykyisen laajuuteensa meritäytöt on tehty 1980-luvulla. Alueen täytöt ovat laadultaan vaihtelevia, suunnitelmattomasti tehtyjä kitkamaatäyttöjä. Täyttö sisältää paikoin polttolaitoksen tuhkaa ja kuonaa. Täytön paksuus vaihtelee, ja paksuimmillaan täyttökerrokset ovat kaava-alueen eteläosassa.

Täyttöjen alapuolella ovat lieju- ja savikerrokset, jotka ovat paksuimmillaan alueen koillisosassa yli 30 m paksuiset. Saven alla ovat luonnon kitkamaakerrokset ennen kallionpintaa.

Alueen pääasiallisena rantarakenteena on 1980-luvulla rakennettu noin 60 m leveä liejun varassa kelluva geolujitettu kaksois-penger. Eteläosassa rantarakenteena on pohjaantäyttö, jonka alle on kuitenkin todennäköisesti jäänyt savikerroksia.

Alueen täytöt ovat erityisesti uusimpien täyttöjen osalta edelleen painuvassa tilassa. Alueella suoritettujen sivusiirtymämittausten perusteella alueen nykyinen sivusiirtymätilanne on epäselvä johtuen mm. täytön paksuuden vaihteluista.

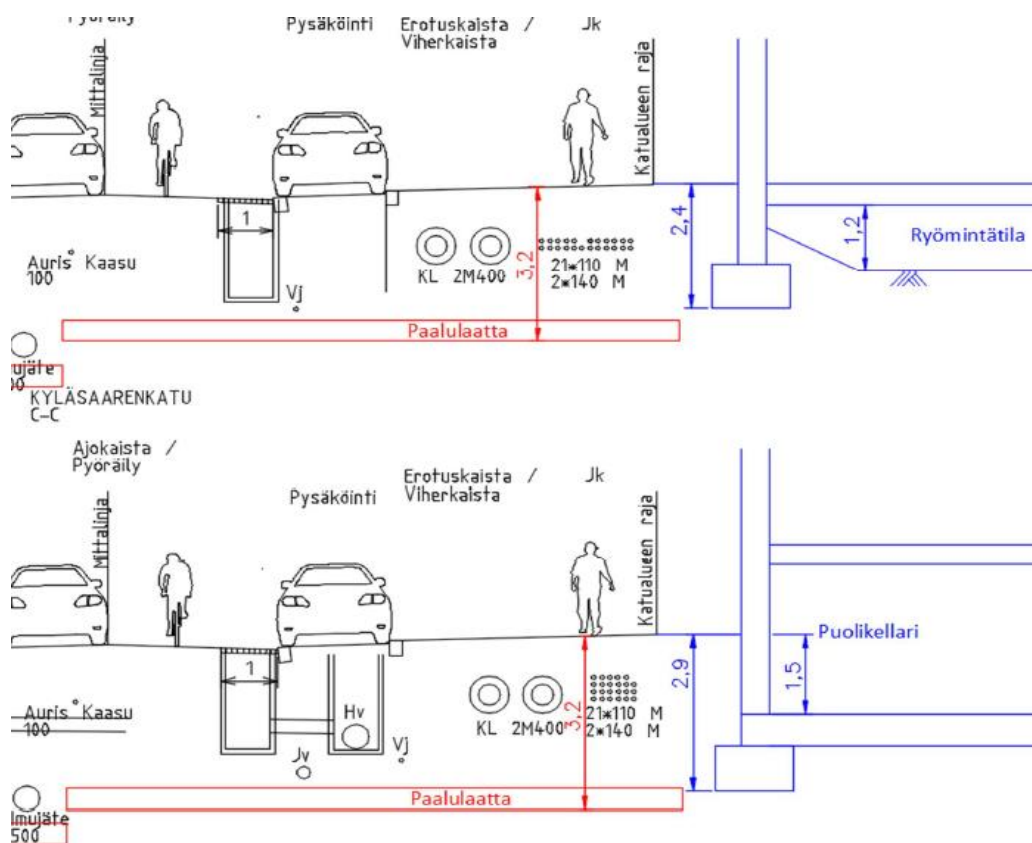
Alueen maaperässä on aiempien, purettujen rakennusten pohjarakenteita kuten erityyppisiä paaluja.

Alueen orsi-/pohjaveden pinnantasoo on suhteellisen lähellä maanpintaa johtuen meren läheisyydestä ja alueen maanpinnan kerkotasosta noin + 2. Maaperätutkimuksissa tehtyjen havaintojen perusteella vedenpinta on havaittu noin 1–3 metrin syvyydellä maanpinnasta. Pinnankorkeuden tason arvioidaan seuraavan viiveellä merenpinnan korkeuden vaihtelua. Täytön laadulla on vaikutusta veden pinnankorkeuden vaihteluun, ja tästä johtuen myöskään vedenvirtaussuunta ei ole selkeä.

Kaavaratkaisu

Alueelle on laadittu rakennettavuustarkastelu (Ramboll Finland Oy, 5.3.2021), jossa on kuvattu alueen pohjaolosuhteita, sivusiirtymätilaa sekä alueen esirakentamista. Alueen sivusiirtymätila selvitetään jatkosuunnittelun yhteydessä, ja jatkosuunnittelun pohjarakentamisratkaisut suunnitellaan mahdolliset sivusiirtymät huomiioon ottaen.

Kaava-alueen tonttien, katualueiden ja muiden yleisten alueiden toteutussuunnitelmien ja rakentamistoimien yhteensovitus on erittäin haastava tehtävä johtuen alueen maaperän geoteknisistä ominaisuuksista ja ympäristöteknisestä laadusta, alueen sisäisestä vaihtelusta, useista tulevista toteuttajatahoista sekä eriaikaisista suunnittelu- ja rakentamisajankohdista. Koska tulevat rakennushankkeet, esimerkiksi viereiset tontit tai tontit ja katualueet, tekevät omat rakennussuunnitelmansa, tulee eri hankkeiden rakentamisratkaisuiden yhteensovituksessa ja vaiheistuksessa hallita yksittäistä tonttia tai katualuetta laajempia kokonaisuuksia. Alueen pohjarakentamisratkaisuiden kokonaiskuvaa hallitaan kaupungin maa- ja kallioperäyksikössä.



Karkeat esimerkit tapauksista, joissa rakennuksessa on ryömintätila tai puolikellari. Lähde: Ramboll Finland Oy

Kaava-alueella rakennusten perustamistapana on paaluperustus. Pääosalla aluetta kyseeseen tulee lyöntipaaluperustus. Pääosalla korttelialueita yleisten alueiden ja pihojen perustamistapana on paalulaatta. Ratkaisu mahdollistaa korttelien rakentamisen vaiheittain. Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa alueellinen vakavuus, vakavuus korttelialueiden ja yleisten alueiden välillä sekä toisiinsa rajoittuvien tonttien välillä joka vaiheessa. Korttelialueen ja Hermannin rantapuiston välille toteutetaan alueellinen siirtymärakenne varmistamaan reuna-alueen vakavuus sekä puiston rakenteiden siirtyminen painumattomalta paalulaatalta painuvan maan varaan.

Alueen paalujen ja perustusrakenteiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon pohjamaan korrosio.

Suunniteltavien rakennusten ja rakenteiden perustamistavat tulee kuitenkin aina kohdekohtaisesti selvittää rakennussuunnittelun yhteydessä, ja rakennuspaikoille tulee tehdä tarkentavat pohjatutkimukset tarkempien pohjasuhteiden selvittämiseksi. Katujen ja yleisten alueiden paalulaattojen ja tontin perustusrakenteiden väliin on rakennettava sulkulaatta tontin rakentamisen yhteydessä. Sulkulaatat rakentaa talonrakentaja.

Alueellisen stabiliteetin, rantapuiston erittäin pehmeiden ja paksujen liejukerrosten, sekä rantarakenteena toimivan kelluvan kaksoispenkereen vuoksi rantapuiston tasausta ei koroteta nykyisestä. Nykyinen kaksoispenker tulee säilyttää nykyisellään, ja uusi rakentaminen tehdään riittävän etäälle nykyisestä kaksoispengerrakenteesta (Ramboll Finland Oy, 30.9.2022). Kaksoispenkereen eteläpuolella olevalle ranta-alueelle toteutetaan uusi rantarakenne käyttäen tarvittaessa porapaaluseinää alueellisen stabiliteetin varmistamiseen. Porapaaluseinän rakentaminen ranta-alueelle on kuitenkin haastavaa alueen heikon stabiliteetin ja sekalaisten täyttöjen vuoksi. Rantarakenteen tulee olla kokonaisuudessaan rakennettu ennen alueen muuta infra- tai talonrakentamista, asiasta on kaavassa määräys koskien kortteleita 21687 ja 21689 ympäröivine katualueineen. Mahdollisen porapaaluseinärakenteen tulee noudattaa samoja periaatteita kuin Verkkosaaren pohjoisosan ja Verkkosaaren kelluvien asuntojen asemakaava-alueiden yhteydessä toteutettu rantarakenne. Porapaaluseinänä toteutettavalta rantarakenteelta vaadittu kokonaisvarmuus on $F \geq 2,5$ ja suunnitteluikä 150 vuotta.

Kaavassa on useita maaperään ja alueen toteutukseen liittyviä määräyksiä, joilla varmistetaan maaperäolosuhteiden riittävä huomio ottaminen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa.

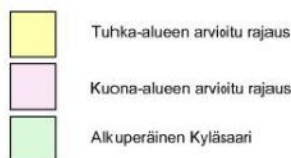
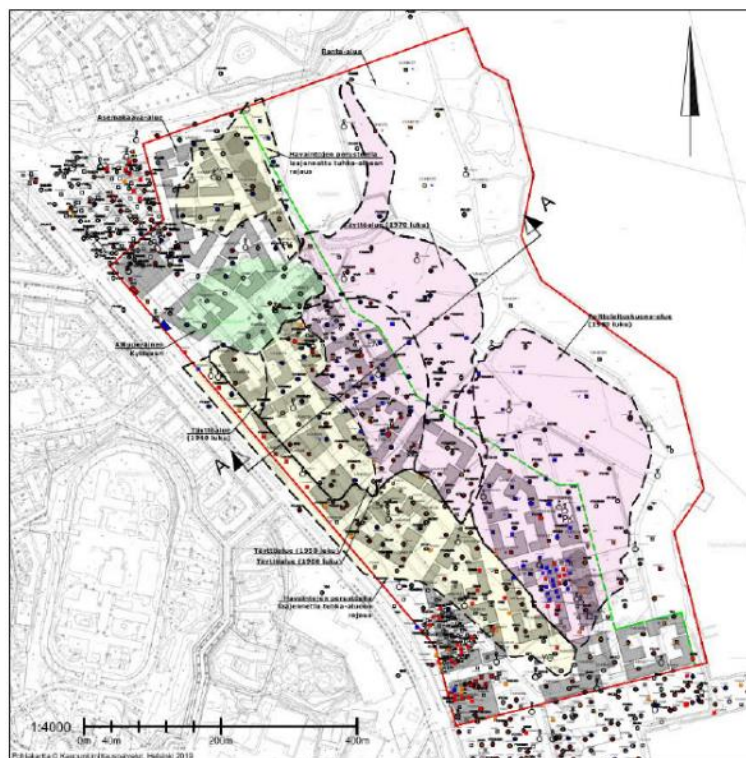
Maaperän pilaantuneisuus ja kunnostaminen

Haitta-aineet maa-aineksessa

Maaperän pilaantuneisuutta on Kyläsaaren ja Hermanninrannan alueella tutkittu useaan otteeseen 1980-luvulta lähtien. Pilaantuneisuustutkimusten lisäksi alueella on tehty myös pohja- ja orsiveden laatuselvityksiä ja huokoskaasututkimuksia.

Alueen kaikkien saatavilla olevien tutkimusten ja selvitysten tulokset on esitetty ympäristöteknisessä tarkastelussa (Vahanan Environment Oy, 5.3.2021). Raportissa esitetty tarkastelualue rajautuu etelässä Vanhaan talvitiehen/Verkkosaarenkujaan, lännessä Hermannin rantatiehen, pohjoisessa Kumpulanpuroon ja idässä mereen.

Koko alueen ranta-aluetta on täytetty 1800-luvulta lähtien. Hermanninrannan kaava-alueen täyttäminen on alkanut 1950–1960-luvuilla. Alueen täyttöön on sijoitettu muun muassa sekalaista maa-ainesta, joka on sisältänyt myös jätteitä sekä entistä Kyläsaaren polttolaitoksen kuonaa ja tuhkaa. Tuhkaa ja kuonaa on sijoitettu koko alueelle noin 500 000 m³ vuosina 1940–1980.



Kyläsaaren ja Hermanninrannan tutkimuspistekartta. Tuhka- ja kuonatäyttöjen arvioidut rajaukset. Lähde: Ramboll Finland Oy

Täyttömateriaalien sisältämien haitta-aineiden lisäksi alueella on sijainnut useita riskitoimintoja, joista on saattanut johtua haitta-aineita maaperään ja/tai pohjaveteen. Tällaisia toimintoja ovat polttolaitoksen lisäksi esimerkiksi veneiden talvisäilytysalue, polttoaineen jakelupisteet, jätteiden lajittelu- ja kierrätysasemat sekä sekalainen pienteollisuus- ja varastotoiminta.

Kaava-alueen maaperässä on todettu laajoilla alueilla kohonneita orgaanisten ja epäorgaanisten haitta-aineiden pitoisuuksia sekä täyttö- ja maamateriaalissa että pohjavedessä. Voimakkaita, ylempään ohjearvotason ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia esiintyy etenkin tuhka-/kuonatäytöissä nollatason alapuolisissa maakerroksissa, mutta myös laajoilla alueilla nollatason yläpuolella. Pääosa korkeimmista pitoisuuksista on todettu 1...4 metrin syvyydellä maanpinnasta. Haitta-aineet esiintyvät täytöissä hyvin paikallisesti sekä horisontaalisesti että syvyysuunnassa tarkasteltuna, mikä johtuu täyttöjen heterogeenisyydestä. Lisäksi täyttömaiden seassa on havaittu olevan paljon jätettä sekä jo mainittua kuonaa ja tuhkaa.

Kaavamuutosalueella on tehty useita kunnostustoimenpiteitä. Verkkoosaaren pohjoisosan maaperän pilaantuneisuuden vuonna

2020 aloitettu kunnostusalue ulottuu kaavamuutosalueen eteläosaan. Lisäksi Kyläsaarenkadun ja Hermannin rantatien välisellä alueella on tehty polttonesteiden jakelualueella maaperän kunnostuksia vuosina 2010, 2011 ja 2015. Kunnostustoimet ovat kohdistuneet pääasiassa pintamaihin.

Haitta-aineet pohjavedessä ja huokoskaasussa

Alueella on tehty pohjavesitarkkailua vuodesta 2006 ja huokoskaasutarkkailua vuodesta 2012 lähtien erillisten tarkkailuohjelmien mukaisesti. Alkuvuonna 2020 Hermanninranta-Kyläsaari-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä on ollut 52 pohjaveden tarkkailuputkea, joista osassa on myös huokoskaasunäyteenottomahdollisuus.

Pohjavesinäytteissä on todettu runsaasti pintaveden laadun yleiset vertailuarvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia ja yksittäisiä pohjaveden laadun vertailuarvot ylittäviä pitoisuuksia. Myös maaperänäytteenoton yhteydessä otetuissa kaivantovesissä on todettu runsaasti haitta-aineita.

Huokoskaasuissa on todettu sekä haihtuvia hiilivetyjä, kloorattuja hiilivetyjä ja kaatopaikkakaasuja, kuten metaania.

Osalla aluetta pohja- ja orsivesi voivat olla toisiinsa yhteydessä. Orsiveden tutkimustulosten mukaan orsivesi on suurelta osin piilaantunutta ja aggressiivista.

Jätteiden esiintyminen

Tuhka- ja kuonatäytön lisäksi alueella on havaittu merkittäviä määriä jätejakeita, kuten betonia, asfalttia, tiiltä, puuta, keramiikkaa, muovia ja metallia.

Alueelle tehtyjen tutkimustulosten raportoinneissa esiintyy huomattavaa epävarmuutta jätteiden laadun ja määrän kuvauksessa. Täytöissä on myös paikallisesti vaihtelevia määriä orgaanista jätettä, joka saattaa tulla poiskaivettavaksi. Esimerkiksi alueen eteläosassa on runsaasti puujätettä pohjaveden pinnan alapuolella.

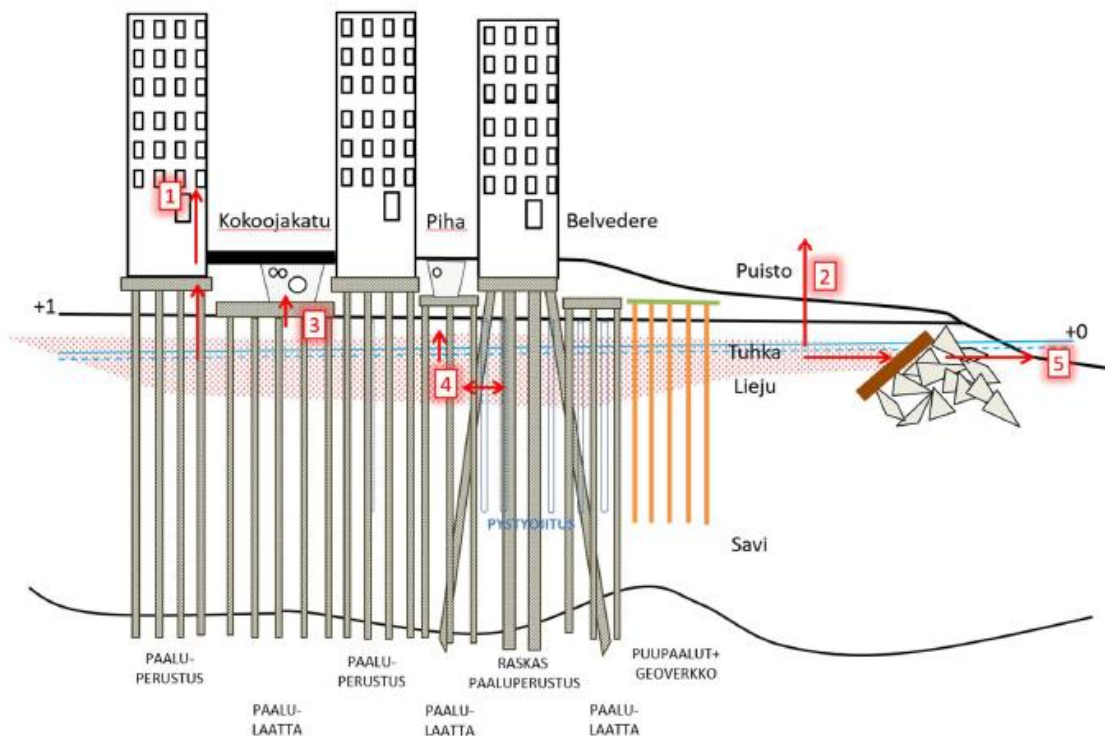
Riskinarviointi, kunnostustapa

Alueen ympäristöteknisessä tarkastelussa (Vahanen Environment Oy, 2021) ja rakennettavuusselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2021) on alustavasti arvioitu maaperän haitta-aineista aiheutuvia erilaisia riskejä alueen tulevassa käytössä sekä tarvittavia kunnostus- ja riskinhallintatoimenpiteitä.

Käsitteellinen malli

Lopputilanteessa on seuraavat periaatteelliset riskit:

1. haihtuvien haitta-aineiden kulkeutuminen (kellarien kautta) sisäilmaan
2. a) haihtuvien haitta-aineiden kulkeutuminen ulkoilmaan,
b) suora kosketus haitta-aineisiin
3. haitta-aineiden kulkeutuminen vesijohdon kautta juomaveteen
4. haitta-aineiden liikkuminen pohjaveden mukana kohtaan, jossa sitä ei aikaisemmin ollut (eikä näin ollen ole rakennettu riittävää suojausta)
5. haitta-aineiden kulkeutuminen mereen, jossa vesieliöt altistuvat



Käsitteellinen malli ympäristö- ja terveysriskeistä lopputilanteessa ja tunnistetut kulkeutumisreitit (1-5). Lähde: Ramboll Finland Oy

Pohjavedenpinnan yläpuolella kunnostustapana voidaan pitää kaivua. Katujen ja tonttien paalulaatta- ja muista maanalaisista rakenteista sekä talojen perustamisen syvyydestä johtuen myös rakentamisen vuoksi poiskaivettavaksi tulee huomattavia määriä pilaantuneita maa-aineksia. Täytöissä olevien haihtuvien yhdisteiden sekä orgaanisten jätteiden hajoamisessa syntyvien kaasujen aiheuttamien riskien vähentämiseksi, on varauduttava rakennusten alapohjan koneelliseen tuuletukseen sekä mahdollisesti myös paalulaattojen alaisiin kaasunkeräysjärjestelmiin.

Kaavaratkaisu

Tarkempi maaperän pilaantuneisuuden kunnostustarve arvioidaan riskinarvioperusteisesti. Rakennusten alapuolelta joudutaan todennäköisesti poistamaan haitta-ainepitoisia pintamaita. Lisäksi haitta-ainepitoisia maita tulee poiskaivettaviksi katualueille ja ton-

teille toteutettavien paalulaattarakenteiden sekä rakennusten toteutuksen vuoksi. Rakentamisen vuoksi poiskaivettavien maa-ainesten määrä riippuu olennaisesti toteutettavien paalulaatta- ja perustamisrakenteiden korkeustasosta.

Täytöissä olevan orgaanisen jätteen poiskaivu saattaa myös lisätä poiskaivettavan haitta-ainepitoisen ja/tai jätteitä sisältävän aineksen määrää. Poiskaivettavan orgaanisen jätteen määrä selviää jatkosuunnittelussa.

Rakentamisen ja maaperän kunnostuksen yhteydessä kaivantoihin kertyvän veden haitta-ainepitoisuudet saattavat vaatia käsittelyä ennen johtamista HSY:n jätevesiviemäriin tai mereen. Kaivutaisoista ja paikallisista vesiolosuhteista johtuen käsiteltävien vesien määrät voivat olla huomattavia ja tähän tulee varautua jatkosuunnittelussa.

Kaavassa on maaperän pilaantuneisuuden selvittämistä ja kunnostamista koskeva kaavamääräys. Lisäksi kaavassa määrätään selvittämään, tuleeko rakennuksiin toteuttaa tuulettuva alapohja maaperässä tai pohjavedessä esiintyvien haitta-aineiden vuoksi. Kaavassa määrätään myös alapohjarakenteen varustamisesta koneellisella ilmanvaihdolla, jos tarpeellista.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Alueelle kohdistuu melua ja liikenneperäisiä ilman epäpuhtauksia lähinnä Hermannin rantatien liikenteestä, jonka liikennemäärä (KAVL) on vuonna 2019 ollut suunnittelualueen kohdalla suurimmillaan noin 15 500 ajoneuvoa/vrk. Hermannin rantatien lähiympäristössä ylittyy melutason ohjearvot ulkona, mutta valtaosalla kaavamuutosaluetta liikennemelu on ohjearvotasoihin verraten vähäistä ja kaava-alue sekä sen lähiympäristö tarjoavat poikkeuksellisen laajat, ääniympäristöltään viihtyisät virkistysalueet.

Ilmanlaadun arviointi on tehty HSY:n tuottaman mittaus- ja asiantuntija-aineiston perusteella. Ilmanlaadun kannalta alueelle ei arvioida kohdistuvan nykytilanteessa merkittäviä ilman epäpuhtauksien pitoisuuksia, koska päästölähteitä alueen lähiympäristössä on vain vähän ja alue on hyvin tuulettuva. HSY:n ilmanlaadun vuosikartan 2019 mukaan Hermannin rantatien varrella typpidioksin vuosikeskiarvo vaihtelee suurimmillaan välillä noin 16–19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, eikä typpidioksidin ohjearvotason ylitys kadun lähiympäristössä ole todennäköistä. Myöskään hengitettävien hiukkasten tai pienhiukkasten pitoisuuksien ei arvioida olevan ohje- ja raja-arvotasoihin merkittäviä, vaikka esimerkiksi katupölyaikana vilkkaamman katuverkon varrella hengitettävien hiukkasten pitoisuudet voivatkin ajoittain olla normaalia korkeampia.

Tulevaisuudessa alueen liikennejärjestelyt tulevat muuttumaan Sörnäistentunnelin sekä Hermannin rantatielle suunnitellun raitiotien toteutuksiin liittyen. Sörnäistentunnelin toteutumisen myötä Hermannin rantatien liikennemäärän kaava-alueen kohdalta ennustetaan vähenevän merkittävästi, jolloin alueen Hermannin rantatien liikenteen aiheuttama melutason kadun lähiympäristössä voidaan arvioida hieman laskevan nykyisestä. Liikenteen päästökehityksen sekä ennustetun liikennemääräkehityksen myötä arvioidaan, etteivät Hermannin rantatien lähiympäristön ilmanlaatuolosuhteet heikkene nykyisestä, vaan pidemmällä aikavälillä edelleen paranevat nykyisestä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun melutilannetta on arvioitu Hermanninrannan ja Kyläsaaren alueiden alustavan viitesuunnitelman pohjalta laaditun liikennemeluselvityksen (*Meluselvitys, Kyläsaari ja Hermanninranta, Sitowise Oy, 3.12.2020*) perusteella. Selvityksen lähtökohdaksi on käytetty eri liikenne-ennusteista (v. 2050 asti) koottua yhdistelmäaineistoa. Valikoimalla eri ennustevaihtoehdoista pahimmat tilanteet, vaikka ne eivät samanaikaisesti voikaan toteutua, on voitu varautua meluselvityksen laatimisen aikana vallinneeseen epävarmuuteen liittyen Sörnäistentunnelin toteuttamiseen ja siten riittäväksi arvioituun meluntorjunnan mitoittamiseen. Sörnäistentunnelin toteutuessa (talousarviossa 2022 rahoitus vuodesta 2028 alkaen) on Hermannin rantatien liikennemäärien arvioitu laskevan käytetystä ennusteesta noin puoleen, jolloin tällä osuudella liikenteen keskiäänitaso tulee laskemaan mallinnetusta Sörnäistentunnelin toteutuksen myötä. Autoliikenteen osalta tämä tarkoittaa noin 2–3 dB keskiäänitason laskua mallinnetusta.

Meluselvityksen mukaan liikennemelu tulee otettavaksi huomioon lähinnä Hermannin rantatietä sijoittuvien asuinkortteleiden julkisivujen äänitasoerovaatimuksissa. Arvioidun pahimman tilanteen (ennen Sörnäistentunnelin toteutumista) mukaan Hermannin rantatielle avautuville julkisivuille kohdistuva melutason ohjearvoihin verrattava päiväaikainen mitoittava keskiäänitaso on lähimmissä kortteleissa suurimmillaan 62–66 dB. Asemakaavassa on edellytetty näiltä julkisivuilta vastaavasti 30–33 dB äänitasoerovaatimusta liikennemelua vastaan. Vaatimus pitää sisällään varmuusvaraa, joka osaltaan ottaa myös huomioon varautumista raitiotien enimmäisäänitasoihin. Kaavavaatimuksella täytetään selvityksen mukaan sisätiloissa sekä ohjearvotasot että suositusarvo raitiotien keskimääräisille enimmäisäänitasolle sisätiloissa L_{Amax} 45 dB. Hermannin rantatien välitöntä läheisyyttä lukuun ottamatta kaava-alueen muiden rakennusten osalta rakennusten riittävä ääneneneristävyyden saavutetaan Ympäristöministeriön asetuksessa rakennuksen ääniympäristöstä esitetyn ulkovaipan ääneneneristävyyden vähimmäisvaatimuksen perusteella. Selvytyden vuoksi kuitenkin myös esimerkiksi Kyläsaarenkadun varteen on osoitettu vaaditun äänitasoeron vähimmäisvaatimukseksi 30 dB.

Meluselvitys osoittaa selvästi, että kaavaehdotuksen mukaisella rakennusten massoittelulla on kaikilla korttelipihoilla hyvät edellytykset melun kannalta viihtyisien leikki- ja oleskelupihojen jatkosuunnittelulle ja toteutukselle. Kaavassa on annettu tavanomainen määräys leikki- ja oleskelupihojen sekä oleskeluparvekkeiden sijoittamisesta ja meluntorjunnasta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot ulkona. Sama vaatimus koskeen myös YO-korttelialuetta sen tarkemmassa jatkosuunnittelussa huomioon otettavaksi.

Hermannin rantatielle sijoittuvan raitiotien osalta on jo voimassa olevassa asemakaavassa annettu määräys, jonka mukaan raitiotie on suunniteltava siten, ettei raitiotieliikenteen aiheuttama runkoääni tai värinä ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa. Vastaava määräys on annettu myös kaavaehdotuksessa Hermannin rantatien katualueita koskien. Kalasatamasta Pasilaan -hankkeelta saadun tiedon mukaan Hermannin rantatie perustetaan käytännössä koko katuleveydeltään paalu-laatalle. Muulle värinän- tai runkomeluntorjunnalle ei ole selvitysten mukaan ollut tarvetta.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Hermanninrantaan suunnitellaan tiivis ja vihreä korttelirakenne. Kortteleiden sisäpihoista tavoitellaan niin ikään mahdollisimman vihreitä, minkä takia lähtökohtana on, että pelastuspaikkoja ei osoiteta korttelipihoille.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu perustuu pääosin omatoimiseen pelastautumiseen. Kortteleiden pelastustiejärjestelyt tulee suunnitella kokonaisuutena. Kaavassa kaduille on osoitettu puin ja pensain istutettavia alueen osia vihreän katutilan varmistamiseksi. Katualueelta tonteille johtavat ajoreitit tulee yhteensovittaa ja suunnitella huomioiden alueen katusuunnitelma.

Kaavassa on osoitettu tilavaraus Hermannin rantatien ylittävälle jalankulkusillalle. Sillasta on laadittu yleissuunnittelutasoinen toteutettavuus selvitys.

Selvityksen perusteella siltayhteys on toteutettavissa.

Siltayhteyden lopullinen toteuttamistapa ja kustannukset varmistuvat tarkemmassa jatkosuunnittelussa. Jatkosuunnittelussa tulee varmistaa sillan liittyminen ympäristöön, Sörnäistentunnelin rakenteisiin, katu ympäristöön sekä paikoituslaitokseen.

Paikoituslaitoksen tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee varmistaa siltarakenteen ja paikoituslaitoksen suunnitelmien yhteensovittaminen.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 5.5.2021 esittää Hermanninrannan ja Kyläsaaren suunnittelualueiden nimistön teemaksi suomalaisen, 1950-luvun lopun ja 1960-luvun alun (noin vuosien 1955–1963) iskelmämusiikin ja yleensä musiikin aihepiiriä. Agraariyhteiskunnasta kaupungistuvaan ja modernisoituvaan Suomeen siirryttäessä iskelmämusiikilla on ollut merkittävä rooli kansallisen identiteetin rakentajana.

Nimistötoimikunta päätti esittää Hermanninrannan alueelle seuraavia uusia nimiä:

Kadut:

- Albumikatu – Albumgatan
- Annikki Tähtien katu – Annikki Tähtis gata
- Erik Lindströmin katu – Erik Lindströms gata
- Iskelmäkatu – Schlagergatan
- Kerttu Mustosen katu – Kerttu Mustonens gata
- Kultalevynkatu – Gulds kivsgatan
- Laila Kinnusen katu – Laila Kinnunens gata
- Olavi Virran katu – Olavi Virtas gata
- Tempokuja – Tempogränden
- Toivelevynkatu – Önskeskivsgatan

Puistot ja aukiot:

- Hermanninterassi – Hermanstadsterrassen
- Iskelmäpuisto – Schlagerparken
- Kertosäkeenpuisto – Refrängparken
- Stemma-aukio – Stämplatsen

Lisäksi nimistötoimikunta esittää seuraavia, voimassa olevia nimiä edelleen käytettäväksi uuden asemakaavan alueella:

- Hermannin rantapuisto – Hermanstads strandpark (tullut voimaan 22.3.1996 asemakaavassa nro 10020)
 - Kyläsaarenkatu – Byholmsgatan (tullut voimaan 22.9.1950 asemakaavassa nro 2952)
 - Vanha talvitie – Gamla vintervägen (tullut voimaan 14.4.1954 asemakaavassa nro 3521)
-

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

- Hermanninrannan ja Kyläsaaren kaupallinen selvitys, WSP Finland Oy 4.11.2020
 - Meluselvitys, Sitowise 3.12.2020
 - Hermanninranta-Kyläsaari rakennettavuusselvitys, Ramboll Finland Oy 5.3.2021
 - Hermanninranta-Kyläsaari KTYS 2022, Geotekniset erityistarkastelut, Ramboll Finland Oy 19.4.2022
 - Hermanninranta-Kyläsaari KTYS 2022, Rantakorttelin geotekniset lisätarkastelut, Ramboll Finland Oy 30.9.2022
 - Maaperä-, pohjavesi- ja huokoskaasututkimusten yhteenveto sekä ympäristötekniinen tarkastelu, Vahanen Environment Oy 5.3.2021
 - Hermanninrannan ja Kyläsaaren asemakaava-alueiden yleisten alueiden yleissuunnitelma, Loci Maisema-arkkitehdit Oy 1.4.2021
 - Natura tarveharkintaselvitys, Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 29.12.2021
 - Hermanninrannan pysäköintilaitos selvitys, AOR Arkkitehdit Oy 14.4.2022
 - Hermanninrannan korttelipihat, Loci maisema-arkkitehdit Oy 27.4.2022
 - Hermanninrannan ja Kyläsaaren teknisen yleissuunnitelman päivitys, Ramboll Finland Oy, 30.6.2022
 - Pienoismalli 1:1000, Pienoismallitoimisto Pertti Parmes Oy, 05/2022, päivitys 10/2022
 - Toteutettavuusselvitys Hermannin jalankulkusilta, Sweco Oy, 14.10.2022
 - Useita maaperän pilaantuneisuuteen sekä huokoskaasujen ja pohjaveden haitta-aineisiin liittyviä tutkimuksia ja seurantoja (tarkempi listaus yllä mainitussa ympäristöteknisessä tarkastelussa, Vahanen Environment Oy 5.3.2021)
-

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa (10/2022) seuraavasti:

Esirakentaminen	60–65 milj. euroa
Pilaantuneiden maiden kunnostaminen	17 milj. euroa
Kadut ja aukiot	30–35 milj. euroa
Puistot	5 milj. euroa
Tulviin varautuminen	5 milj. euroa
Julkiset palvelurakennukset	50 milj. euroa
Yhteensä	n. 170–180 milj. euroa

Esirakentaminen pitää sisällään: alueelle toteutettavien yleisten alueiden pohjanvahvistukset, täytöt, rantarakenteen, kevennyskai-
vun sekä massastabiloinnin, siirtymärakenteen alueen itäreunalla
sekä pystyjoituksen. Yleisten alueiden perustamisolosuhteet alu-
eella ovat erittäin haastavat. Pääasiallinen perustamistapa on
paalulaatta teräsbetonipaaluilla tai teräspuikipaaluilla. Merkittävin
yksittäinen esirakentamisen kustannus on yleisten alueiden poh-
janvahvistukset/pohjarakentaminen, noin 40–45 milj. euroa.

Pilaantuneiden maiden kunnostaminen sisältää Hermanninrannan
alueen pilaantuneiden maiden kunnostuskustannuksen.

Kadut ja aukiot sisältävät alueen katujen ja aukoiden pintamateri-
aalit varusteineen sekä rakennekerrokset.

Puistot sisältävät alueen korttelirakenteen viheralueille kohdistu-
vat kustannukset sekä perusparannuksen rantapuiston alueelle.

Tulviin varautuminen sisältää rakenteet ja toiminnot, joita Herman-
ninrannan alueelle tulee toteuttaa tulevaisuuden tulviin varautumi-
sen vuoksi.

Julkiset palvelurakennukset sisältävät alueelle suunnitellut uuden
koulun sekä kaksi päiväkotia.

Kustannusarvio ei sisällä väliaikaisjärjestelyjä. Kaava mahdollis-
taa Hermannin rantatien ylittävän jalankulkusillan toteuttamisen.
Siltarakenteen alustava kustannusarvio teräsrakenteisena on noin
1,1 M€ ja teräsbetonirakenteisena noin 1,2 M€. Esivalmistetun te-
räsrakenteisen sillan rakentamisen aikaiset vaikutukset ovat pie-
nemät. Kustannuksissa ei ole huomioitu sillan pohjoispuolen
yleisen alueen kulkureittimuutoksia.

Alueen erittäin haastavat maaperäolosuhteet aiheuttavat kustan-
nusriskiä ja jatkosuunnittelun yhteydessä täsmennetään kustan-
nusarvioita.

Uutta kaavoitettavaa kerrosalaa kohden kustannuksia kertyy noin
700–750 euroa / k-m².

Kaavaa palvelevien uusien yhdyskuntateknisen huollon verkostojen kustannukset jakautuvat seuraavasti: vesihuolto 3,5 milj. euroa, kaukolämpö ja -jäähdytys 3,7 milj. euroa, kaasu 0,2 milj. euroa, sähkö ja tele 0,1 milj. euroa sekä imujäte 2,1 milj. euroa.

Yhdyskuntateknisen huollon verkostojen kustannuksista vastaa verkon haltija ja kustannukset peritään alueen tulevilta käyttäjiltä liittymis- ja käyttömaksuina.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Uuden kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden 200–240 milj. euroa. Rakennusoikeuden arvon määrittäminen on tehty AM-ohjelman mukaisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman perusteella.

Tonttitalous

Asemakaava mahdollistaa AM-ohjelman mukaisen hallinta- ja rahoitusmuotojakauman. Kaava luo edellytykset monipuolisen asuntotuotannon toteuttamiselle.

Alueella maaperäolosuhteet ovat erittäin haastavat. Niin yleiset alueet kuin korttelialueet perustetaan paalujen varaan. Keskimäärin rakennusten ja pihojen pohjarakennuskustannukset ovat noin 400–450 € / k-m². Vaihteluväli on laaja ja paikoin suhteellinen pohjarakennuskustannus € / k-m² nousee suureksi, paikoin pysyttään tavanomaisemmilla lukemilla. Paikoin korkeat pohjarakentamiskustannukset tulevat vaikuttamaan tonttien myynti- tai vuokrahintaan. Vaikutusta ei ole huomioitu aiemmin esitetystä rakennusoikeuden arvossa.

Pysäköintiratkaisu perustuu pysäköintitaloihin. Näin on mahdollistettu järkevähintaiset pysäköintiratkaisut. Alueen maaperäolosuhteista johtuen rakenteellinen pysäköinti maan alle ei alueella tule kysymykseen. Pysäköintitalojen pohjarakennuskustannukset ovat alueella 100–300 euroa / k-m².

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Uuden sataman valmistuttua Vuosaaren alkoi muutosprosessi satamalta vapautuneiden alueiden muuttamiseksi kantakaupunkimaisiksi asuin- ja työpaikka-alueiksi. Hermanninranta tulee täydentämään yhdessä myöhemmin kaavoitettavan Kyläsaaren kanssa kaupunkirakennetta ja yhdistämään Kalasataman pohjoisosat Arabianrantaan.

Vaikutukset luontoon virkistykseen ja maisemaan

Hermanninrannan rakentamisalueen nykyinen kasvillisuus on vähäistä, joten suuria vaikutuksia rakentamisella ei siihen ole. Jonkin verran joutomaiden ruderaattikasvillisuutta ja puu- ja pensasryhmiä häviää rakentamisen myötä. Toisaalta rakentaminen lisää alueen kasvillisuuden ja viherpinta-alan määrää ja luo uusia

elinympäristöjä kaupunkiluonnolle. Kaupunkiekologisesti merkittävän Hermannin rantapuiston eteläkärki ulottuu kaava-alueelle, ja sitä ollaan kehittämässä monimuotoiseksi puistoksi. Koko Hermannin rantapuisto on tärkeää lintualueita ja monet sen paahdeympäristöjen kasvi- ja hyönteislajeista ovat uhanalaisia sekä rauhoitettuja, tai erityisesti suojeltavia. Vanhankaupunginlahden läntinen selkä on tärkeää lepakkoaluetta.

Lintujen törmäämistä alueen rakennuksiin voidaan jatkosuunnittelussa ehkäistä erilaisin keinoin. Hyviä keinoja ovat esimerkiksi lasipintojen koon ja kokonaispinta-alan minimointi, lasien himmentäminen osittain heijastamattomiksi tai sisältä tulevan valon voimakkuuden ja määrän vähentäminen. Myös esimerkiksi lasipinnan pystykuviointi tai ultravioletisäteilyä heijastava lasipinnoite voivat vähentää lintujen päiväaikaisia törmäyksiä.

Kaava-alueella ei sijaitse suojelukohteita, mutta lähistöllä sijaitsee kaksi Natura-alueita. Toinen niistä on Vantaanjoen Natura-alue (FI0100104), ja toinen on nimeltään Vanhankaupunginlahden lintuvesi (FI0100062). Hermanninrannan rakentamisen vaikutuksista Vanhankaupunginlahden Natura-alueen luontoarvoihin on tehty selvitys syksyllä 2021 (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy). Selvityksessä on huomioitu myös Vantaanjoen Natura-alue.

Selvityksessä todetaan, että Hermanninrannan rakentaminen tapahtuu lähes kilometrin päässä lähimmästä Natura-alueen rajasta. Suoria vaikutuksia Natura-alueiden luontotyyppeihin ei todennäköisesti ole tai ne ovat merkityksettömiä. Samoin suoria vaikutuksia Vantaanjoen Naturalomakkeella mainittuihin eliölajeihin ei todennäköisesti ole. Vanhankaupunginlahdella vaikutuksia voi olla vesi- ja rantalinnustoon, erityisesti Vanhankaupunginselän alueella ruokaileviin lajeihin. Todennäköisesti suorat vaikutukset ovat vähäisiä ja merkityksettömiä.

Vanhankaupunginselän länsireunan rakentamisella voi olla välillisiä vaikutuksia sekä Vantaanjoen että Vanhankaupungin lintuvesien Natura-lomakkeilla mainittuihin luontoarvoihin. Sekä joen että lahden ekosysteemeissä voi tapahtua muutoksia, jos ranta-alueen rakentaminen vaikuttaa kalan kulkuun jokeen tai kalojen ruokailu- ja kutualueisiin lahdella. Kalat ovat monen lintulajin ja saukon ravintoa, ja Vantaanjoessa elävä vuollejokisimpukka tarvitsee toukkavaiheessa kaloja väli-isännäksi. Todennäköisesti vaikutus kalastoon ja sitä kautta muihin luontoarvoihin on pieni ja merkityksellön Natura-arvoille. Vaikutusta voi kuitenkin edelleen vähentää esimerkiksi välttämällä paalutuksia kuhan ja ahvenen kutuaikoina sekä taimenen vaellusaikana. Paaluttaminen aiheuttaa melua ja tärinää, joka leviää myös Vanhankaupunginselän vesialueen suuntaan. Vedenalainen melu tai tärinä voi muuttaa kalaparvien oleskelualueita lahdella ja sitä kautta vaikuttaa myös lintujen ravinnonhankinta-alueisiin. Vanhankaupunginlahdella pesivistä linnuista monet ruokailevat Natura-alueen ulkopuolella.

Alueen maankäytön historian vuoksi sen maaperä on myös laajalti saastunutta, ja sitä joudutaan kunnostamaan ennen kuin rakentaminen voidaan aloittaa. Kunnostuksessa on otettava huomioon, ettei vanhoja jätteenaineita pääse liukenemaan Vanhankaupunginselän vesialueelle. Mahdollinen vedenlaadun heikentyminen Vanhankaupunginselän alueella voi vaikuttaa suoraan Natura-alueen vesiekosysteemiin. Haitta-aineiden tai sementuman leviämisen virtausten mukana laajemmalle alueelle voi aiheuttaa muutoksia ravintoketjussa.

Kaavoitushankkeiden yhteisvaikutusta ja sen merkitystä on selvityksen mukaan vaikea arvioida. Muutaman kilometrin etäisyydellä Vanhankaupunginlahdesta on suunnitteilla useita kaavahankkeita, jotka lisäävät asukasmäärää lähialueilla muutamalla kymmenellä tuhannella. Näiden uusien alueiden asukkaiden luonnollinen lähivirkistysalue on todennäköisesti Vanhankaupunginlahti ympäristöineen. Ihmismäärän kasvaessa myös lieveilmiöiden määrä todennäköisesti kasvaa, osin ihmisten ymmärtämättömyydenkin takia. Ihmiseen tottuneet ja ihmistoimintaa sietävät lajit menestyvät mutta aremmat lajit voivat olla vaarassa. Irrallaan olevat koirat voivat hätistää maassa pesiviä lintulajeja, joita ahdistavat jo luontaiset viholliset kettu, minkki ja supikoirakin. Tämä voi johtaa poikastuoton laskuun ja vähitellen pesimäkannan laskuun, ellei muualta tule uusia yksilöitä tilalle.

Hermanninrannan rakentaminen parantaa alueen virkistysyhteyksiä ja virkistyspalveluiden tarjontaa. Kaupunkirakenteen sisälle rakennettavat viheralueet ovat osittain toiminnallisia, ja rantapuisto tarjoaa luontoelämyksiä. Tavoitteena on kehittää alueesta aktivoivaa ulkotilaa kaiken ikäisille. Rantapuiston reitistöä parannetaan, ja alueelle on ideoitu myös luontopolkua. Reitit täydentävät koko Helsingin rantareitistöä sekä Vanhankaupunginlahden kiertävää reittiä. Rantapuistoon sijoittuva baana on osa kaupungin baanaverkkoa, joka jatkuu pohjoisessa Arabian ja Pasilan suuntiin, ja yhdistyy etelässä itäbaanaan. Rantapuistossa on aluevaraus koirapuistolle, ja leikkipuistolle on osoitettu paikka liikuntakentän läheisyyteen. Hermanninterassille ja Kertosäkeenpuistoon on varattu tiloja leikki- ja liikunta-alueille. Rantapuiston kehittäminen vahvistaa Helsingin puiston vihersormeja Vanhankaupunginselän länsirannalla.

Hermanninranta yhdessä Verkkosaaren sekä tulevan Kyläsaaren alueen kanssa on osa Vanhankaupunginselän länsirannalle kehitettävää uutta kaupunkirakennetta, joka alkaa Viikistä ja jatkuu Arabianrannan kautta Kalasatamaan. Alueelta avautuvat laajat näkymät meren sisälahden yli vihreään sisäsaariston maisemaan. Hermanninranta tulee lisäämään oman kaupunkimaisemman osansa rantaviivan maisemaan, mutta rantapuisto pehmentää sen julkisivua Vanhankaupunginlahdelle päin. Rakentamisen korkeus Hermanninrannassa on maltillista ja rakennettu alue vaihettuu

rantapuistoon terassimaisena rakenteena. 12-kerroksiset tornimaiset rakennukset erottuvat maamerkinä alueen eteläosassa. Hermannin rantatieltä katsottuna näkymä Vanhankaupunginlahden suuntaan tulee muuttumaan huomattavasti. Kertosäkeenpuiston lounaispäädyn kolmiomainen laajenema tuo kuitenkin väreilyä myös Hermannin rantatien puoleiseen julkisivuun. Näkymä Kertosäkeenpuistosta merenlahden suuntaan on tarkoitus säilyttää mahdollisimman avoimena.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Hermanninrannan kaavaratkaisu tukee kestäviä kulkumuotoja ja mahdollistaa autottoman elämäntavan ja toisaalta tuo myös käyttäjiä Kalasataman raitiolinjalle ja muulle joukkoliikenteelle. Kaavaratkaisu täydentää baanaverkkoa. Rantapuiston saavutettavuus paranee.

Alueen asukkaiden autopysäköinnin keskittyessä pysäköintilaitoksiin heti alueelle saavuttaessa, autoliikenteen määrä alueen sisäisellä katuverkolla jää melko vähäiseksi. Tämä tukee entisestään kävelyä ja pyöräliikennettä ensisijaisina kulkumuotoina alueella. Auto- ja joukkoliikenne ovat näin myös tasa-arvoisemmassa asemassa. Pysäköintilaitosten suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota sujuvaan ja turvalliseen sisään- ja ulosajoon, jotta jalankulku joukkoliikenteen pysäkeille on turvallista ja miellyttävää ja toisaalta sisään ajava liikenne ei aiheuta jonoja Hermannin rantatielle asti. Tyypillisten kulkutapaosuuksien kautta voidaan arvioida, että huipputuntien aikana laitoksesta poistuu tai sinne saapuu noin 300–350 ajoneuvoa. Vanhan talvitien jo suunniteltuja, mutta ei vielä toteutettuja kaistajärjestelyjä joudutaan hieman muuttamaan, jotta pysäköintilaitokseen eli vasemmalle kääntyville autoille saadaan järjestettyä jonotustilaa. Ratkaisulla varmistetaan, etteivät autot aiheuta jonoa Hermannin rantatielle ja siten hidasta bussiliikennettä. Ratkaisu johtaa siihen, että 3–4 puuta jää istuttamatta Vanhalle talvitielle. Myös kadunvarsipysäköintipaikkoja toteutetaan noin 6 kpl vähemmän kuin alun perin on suunniteltu.

Kaavaratkaisu mahdollistaa korkeatasoisten yhdyskuntateknisten verkostojen toteuttamisen alueelle.

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Nykyinen kaupunkikuvallinen asetelma tulee muuttumaan merkittävästi kaikista eri suunnista katsottuna. Kenttämäisyys ja laakeus tulevat kaukomaisemassa korvautumaan yhtenäisenä ja vehreänä kaupunkirakenteena.

Hermannin rantatie tulee tulevaisuudessa saamaan uudenlaisen urbaanin ilmeen, kun 8-kerroksiset rakennukset ja alueen pysäköintilaitokset sekä puistoalueet reunustavat katualuetta.

Mereltä katsottuna kaupunkikuva hahmottuu porrastuvana. Syvän puistoalueen takaa nousevat 6-kerroksiset asuinkorttelit, joiden takaa erottuu 8-kerroksinen korttelirintama. Alueen silhuettia rikastuttaa korttelirintaman itäreunalla olevat kolme 12-kerroksista tornia.

Vaikutuksia kaupunkikuvaan on tarkasteltu tarkemmin sekä tietokoneella laaditun 3D-mallin, että fyysisen pienoismallin (1:1000) avulla. Hermanninrannassa kaupunkiluonto on suuressa roolissa kaupunkikuvassa, ja sitä on tarkasteltu erityisesti selvityksessä *”Hermanninrannan ja Kyläsaaren asemakaava-alueiden yleisten alueiden yleissuunnitelma”* (Loci maisema-arkkitehdit Oy).

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Alueen rakentamisen ja käytön vaikutukset ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen kannalta on tärkeimmiltä osin ratkaistu Helsingin yleiskaavassa ja Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaavassa, joissa mahdollistettiin tiivistyvä kaupunkirakenne entisille satama-alueille.

Kaupunkirakennetta tiivistetään olemassa olevaan infrastruktuuriin, palveluihin, liikennejärjestelmiin ja kantakaupunkiin tukeutuen. Tämä tukee ilmastoviisaan ja kestäväen kaupunkirakentamisen tavoitteita.

Alueelle rakennetaan hyvät joukkoliikenneyhteydet sekä pyöräilyn ja kävelyn verkostot osaksi kaupungin kattavaa verkostoa. Raitiotieliikenteeseen tukeutuminen sekä lähipalveluiden mahdollistaminen vähentävät autoriippuvuutta.

Kaavaratkaisulla, jossa rakentamista ei osoiteta maaperältään erityisen heikon rantapuiston alueelle, on merkittävästi vähennetty raskaasta pohja- ja maarakentamisesta syntyviä hiilipäästöjä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaatii alueen tiivistämisestä huolimatta laajaa pohja- ja maarakentamista, jolla on vaikutuksia hiilijalanjälkeen alueella. Tästä johtuen on kiinnitetty erityistä huomiota siihen, että kaavamääräyksillä ohjataan rakentamista mahdollisimman vähähiiliseksi. Noin puolet rakennettavasta asuinkerrosalasta on määrätty toteutettavan puusta, jolla on merkittävä vaikutus rakennusten hiilijalanjälkeen. Kortteleissa, joissa ei ole puumääräystä, hiilijalanjäljelle asetetaan raja-arvo ennen rakentamista. Lisäksi alueella on pyritty luomaan edellytyksiä alueelliselle ja/tai korttelikohtaiselle energiantuotannolle.

Kaavaratkaisun aiheuttamaa hiilijalanjälkeä on arvioitu käyttäen Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointityökalua. Laskuri arvioi esirakentamisen, rakentamisen ja ylläpidon, energiankulutuksen ja liikenteen sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilijalanjälkeä ja -kädenjälkeä 50 vuoden tarkastelujaksolla. Laskennassa

on huomioitu esirakentamisen osalta vain rakennusten paalutuksen osuus.

Kaavaratkaisun mukaisessa vaihtoehdossa muodostuva vuosittainen hiilijalanjälki kerrosneliötä kohden olisi noin 15,0 kgCO₂e ja vuosittainen hiilikädenjälki kerrosneliötä kohden noin 5,9 kgCO₂e.

Kaavaratkaisulle laadittiin vähähiilisuuden arviointia varten vertailuvaihtoehto, jossa erityisesti oli tarkoitus arvioida puurakentamisen vaikutuksia suunnittelualueella. Asemakaava vaatii, että noin puolet asuinkerrosalasta toteutetaan pääosin rungoltaan puurakenteisena. Vertailuvaihtoehdoista ensimmäisessä (VE1) alueen puurakentamisen osuus kaavamääräysten osalta on huomioitu laskelmassa. Toisessa vaihtoehdossa (VE2) puurakentamisen vaikutus on jätetty pois laskennasta.

VE1:n mukaisessa ratkaisussa asukasta kohden muodostuisi vuosittain rakennusten ja tonttien osalta 9,3 kgCO₂e hiilijalanjälki ja 5,9 kgCO₂e hiilikädenjälki.

VE2:n mukaisessa ratkaisussa asukasta kohden muodostuisi vuosittain rakennusten ja tonttien osalta 10,2 kgCO₂e hiilijalanjälki ja 3,3 kgCO₂e hiilikädenjälki.

Alueen suunnittelussa on huomioitu arviot meriveden noususta ja rankkasateiden lisääntymisestä.

Ilmastonmuutokseen on alueella tarkoitus sopeutua esimerkiksi suunnittelemalla yleisille alueille ja pihuille mahdollisimman paljon läpäiseviä, kasvipeitteisiä pintoja puineen ja pensaineen, sekä pannotamalla hulevesien luonnonmukaiseen hallintaan. Laaja rantapuisto jätetään viheralueeksi, missä tulviminen sallitaan ja luonto on mahdollisimman monimuotoista. Vain rantapuiston länsireunan toiminnalliset osat ja puistossa kulkeva baana nostetaan korkotasoltaan ylemmäs niin, että ne ovat suojassa useimmin toistuvilta tulvilta. Rantapuiston kehittäminen ns. tulvapuistona tulee olemaan haasteellinen mm. alueen ylläpidon kannalta, mutta siihen on jatkossa tarkoitus etsiä innovatiivisiakin suunnitteluratkaisuja.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaava mahdollistaa alueen uusille asukkaille urbaaniin miljööseen laadukkaita ja eri elämäntilanteeseen sopivia koteja. Alueelle tulee julkiset ja kaupalliset palvelut kävelyetäisyydelle. Laaja puistoalue on kivenheiton päässä.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä ja sosiaalisiin oloihin

Asemakaavamääräyksellä varmistetaan, että pilaantunut maaperä kunnostetaan ennen alueen ottamista uuteen käyttötarkoitukseen. Lisäksi koneellisesti tuuletettavan alapohjaan varautumisella varmistetaan, ettei maaperästä johdu asuintiloihin haitallisia tai vaarallisia yhdisteitä. Jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa varmistetaan, että maaperän pilaantuneisuudesta ei aiheudu haittaa tai vaaraa ihmisten terveydelle.

Asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä on varmistettu riittävät edellytykset meluntorjunnalle terveellisten olosuhteiden varmistamiseksi.

Kaava luo edellytykset merivesi- ja hulevesitulvilta suojautumiselle.

Tällä hetkellä Hermanninrannan alueella ei ole asukkaita. Alueella tullaan noudattamaan Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelman mukaista hallintamuotojakaumaa.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaava mahdollistaa ravintoloiden, kahviloiden, kokoontumistilojen, päivittäistavarakauppojen, kahden päiväkodin, koulun ja asuntojen rakentamisen noin 5 500 asukkaalle. Liiketoiminnan mahdollisuuksia luovat kasvava asukasmäärä sekä alueen helposti saavutettava sijainti.

Toteutus

Kaava-alueen kuuluminen toteuttamisprojektiin

Kaava-alue kuuluu kaupunginkanslian Kalasataman toteuttamisprojektin alueelle.

Vaiheittain toteuttaminen ja kynnystoimet

Ennen kortteleiden 21687 ja 21689 sekä niitä ympäröivien katualueiden toteuttamista tulee rantaan toteuttaa rantarakenne, joka varmistaa alueellisen stabiliteetin alueen eteläosassa.

Esirakentamisen ja toteutussuunnittelun merkittävänä haasteena ovat maaperän geotekniset ja ympäristöterveydelliset ominaisuudet sekä vaativat pohjarakentamISRakenteet ja niiden yhteensovitus, koko alueella. Rakentamisen vuoksi tulee maa-aineksia poikaivettaviksi, lisäksi myöhemmin laadittavan maaperän riskinarvion perusteella haitta-ainepitoisia maita voidaan joutua poikaivamaan ennen pohjarakenteiden toteutusta sekä ennen tonttien ottamista kaavan mukaiseen käyttöön.

Kaava-alueen jätevesien viemärointi perustuu suurilta osin pump-paukseen. Tämä tulee huomioida alueen toteutuksen vaiheistuk- sessa siten, että pumppaamo toteutetaan ennen sen viemärointi- alueen rakennusten käyttöönottoa. Alueet, jotka voidaan rakentaa ennen pumppaamoja ovat korttelit 21690, 21689 sekä 21687. Li- säksi kortteleiden 21685 ja 21684 eteläiset osat voidaan toteuttaa ennen pumppaamoja, mikäli ne liitetään Vanhalle talvitiele johta- viin viemäreihin.

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Alueella toteutettavia esirakentamistoimia ovat esimerkiksi katu- ja muiden yleisten alueiden paalulaattarakenteet, pilaantuneen maaperän kunnostus sekä Verkkosaaren pohjoisosan kaava-alu- een sijoittuvan rantarakenteen toteuttaminen ennen kortteleiden 21687 ja 21689 sekä niitä ympäröivien katualueiden toteutta- mista.

Yhteensovituksia tulee tehdä sekä yleisille alueille että tonteille ra- kennettävien pohjarakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa. Tästä yhteensovituksesta tehty tarkempi geotekninen erityistar- kastelu sisältyy Kunnallistekniseen yleissuunnitelmaan (Ramboll Finland Oy, valmistuu vuoden 2022 aikana). Myös korttelin si- säällä, korttelin tonttien pohjarakenteiden välisessä hallinnassa on yhteensovitustarve. Yhteensovitus vaatii huolellisista koordinoitua ja kokonaiskuvan hallintaa, mikä kaupunkiympäristön toimialalla kuuluu maa- ja kallioperäyksikön tehtäviin.

Alueen maaperässä olevien haitta-aineiden vaikutuksia ja tarvitta- via hallintatoimia tullaan arvioimaan riskinarviointiperusteisesti. Riskinarvioinnin perusteella on mahdollista määrittää tonteilla tai yleisillä alueille mahdollisesti tarvittavat kunnostustoimet tai tarvit- tavat kulkeutumisreittien hallintatoimet tarkemmin. Myös huleve- sien hallintaratkaisuiden vaikutusten arviointia ja mahdollisesti tar- vittavia erityisrakenteita tulee arvioida jatkosuunnittelussa.

Rakentamisaikataulu

Hermanninrannan alueen esi- ja katurakentaminen on tavoitteena aloittaa vuonna 2024 alueen eteläosasta. Tällöin alueen etelä- osaan, Vanhan talvitien viereen sijoittuvan, Hermanninrannan pe- ruskoulun rakentaminen voidaan aloittaa viimeistään vuonna 2026, kuten vuoden 2022 talousarvion 10-vuotisessa investoin- tihjelmassa on esitetty. Asuntorakentaminen alueella alkaa aikai- sintaan vuoden 2025 lopulla, mutta todennäköisesti vuonna 2026. Rakentaminen etenee vaiheittain etelästä pohjoiseen ja alueen arvioidaan valmistuvan kokonaisuudessaan 2030-luvun alussa. Alueen esirakentamiseen on esitetty rahoitus Kalasataman 10- vuotisessa investointihjelmassa vuosille 2024–2028 ja katura-

kentämiseen vuosille 2024–2031. Hermannin rantapuiston esiraikentaminen on tavoitteena aloittaa viimeistään vuonna 2027 ja puiston rakentaminen vuonna 2028.

Korttelikortit

Alueelle on laadittu toteuttamista ohjaavat tyyppikorttelikortit, jossa on visualisoitu kaavaehdotuksen keskeiset kaupunkikuvalliset periaatteet yhden tyyppikorttelin osalta. Lisäksi alueelle on laadittu korttelipihakortit Loci maisema-arkkitehdit Oy:n toimesta, joissa puolestaan havainnollistetaan keskeiset korttelipihojen periaatteet alueella. Korttelikortit löytyvät selostuksen liitteenä.

Korttelikortti - esimerkkikortteli 21684

Katot.

- Rakennuksissa on oltava epäsymmetrinen harjakatto. Sadevedet on johdettava pääosin sisäpihoille. Kattokulman on oltava pihan puolella vähintään 15 astetta ja kadun tai puiston puolella 70 astetta.

- Asuinrakennuksiin on kadun ja puiston suuntaan rakennettava räystääslinja, joka on kerrosta matalampi kuin suurin sallittu rakennuskorkeus.

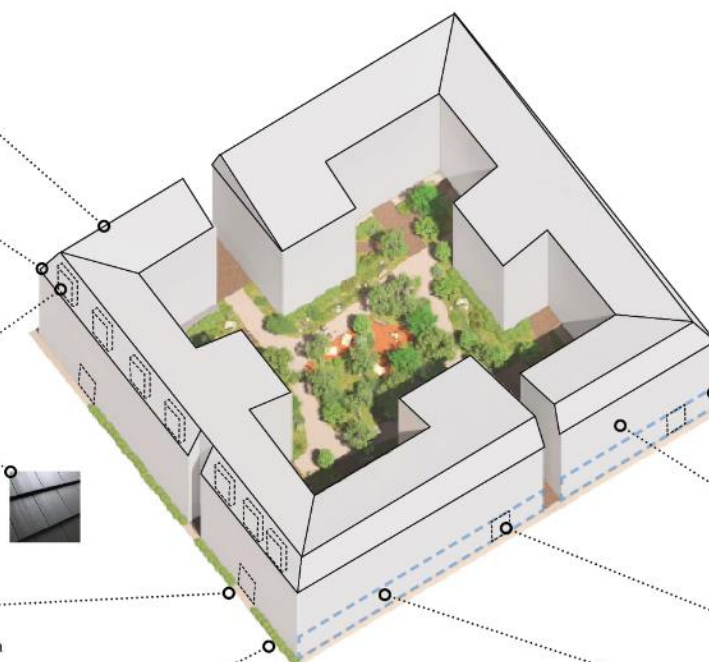
- Ylimpään kerrokseen, joka rajautuu kadun tai puiston suuntaan, tulee aukotus toteuttaa kattolyhtyinä.

- Katemateriaalina tulee käyttää tummanharmaa kattoiiliä.

Liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen

- Tontin osa rakennusalueen rajan ja katualueen tai aukion välissä tulee rakentaa samaan korko- ja laatutasoon sitä reunustavan katualueen tai aukion osan kanssa. Alueet, joita ei ole merkitty istutettaviksi tulee toimia osana jalankulkualetta.

- Osa tonttiin kuuluvista vyöhykkeistä on määritelty istutettaviksi.



Liiketilat.

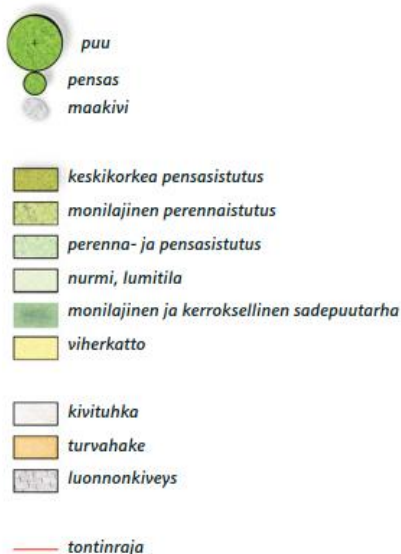
- Liiketilojen maantasokerroksen katuun tai puistoon rajautuvissa julkisivuissa on oltava suuria ikkunoita.
- Liiketilojen kerroskorkeuden on oltava vähintään 4,5 metriä.
- Liiketilat tulee toteuttaa mahdollisimman pitkälti kadun suuntaisina ja jos mahdollista, kadun kulmaan.

Julkisivut.

- Rakennusten julkisivujen on oltava pääosin puuta ja/tai paikalla muurattua tiiltä ja/tai slammattua tai rapattua.
- Porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun tai puiston että pihan puolelta.
- Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

AK-kortteleiden kaupunkikuvalliset periaatteet. Lähde: asemakaavoituspalvelu, Helsingin kaupunki ja Loci maisema-arkkitehdit (korttelipiha).

Merkintöjen selitykset



AK-kortteleiden korttelipihaan periaateratkaisu. Lähde: Loci maisema-arkkitehdit Oy.



Korttelin periaateleikkaus. Lähde: asemakaavoituspalvelu, Helsingin kaupunki.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä suurilla kaupunkiseuduilla
- sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
- varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin
- edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä

- huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta

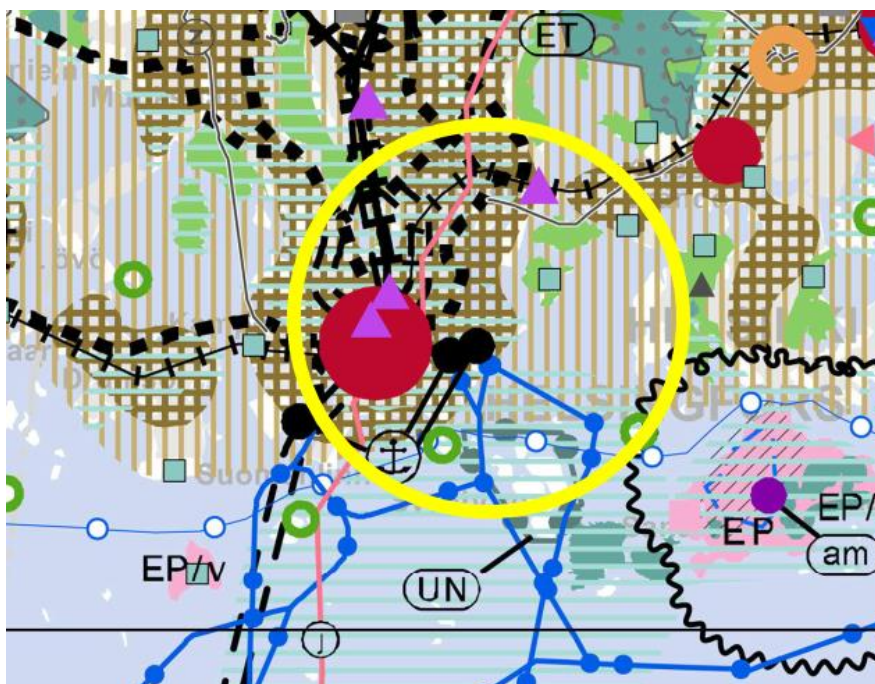
Tavoitteiden huomioon ottamista yhdyskuntarakenteen eheyden sekä merkittävien uusien asuin- työpaikka- ja palvelutoimintojen sijoittumisen osalta selostetaan tarkemmin kohdissa ”tiivistelmä”, ”asemakaavan kuvaus”, ”alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet”, ”liikenne”, sekä ”palvelut”.

Sään ääri-ilmiöihin ja tulviin varautumisesta ja ilmastonmuutoksen vaikutuksista selostetaan tarkemmin kohdissa ”luonnonympäristö”, ”ekologinen kestävyys”, ”yhdyskuntatekninen huolto, tasaus ja tulvasuojelu” sekä ”vaikutukset”.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymisestä sekä virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä ja viherverkoston jatkuvuudesta selostetaan tarkemmin kohdissa ”asemakaavan kuvaus”, ”alueiden käyttötarkoitus”, ”luonnonympäristö”, ”ekologinen kestävyys”, sekä ”vaikutukset”.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava



Ote Uusimaa-kaavasta 2050.

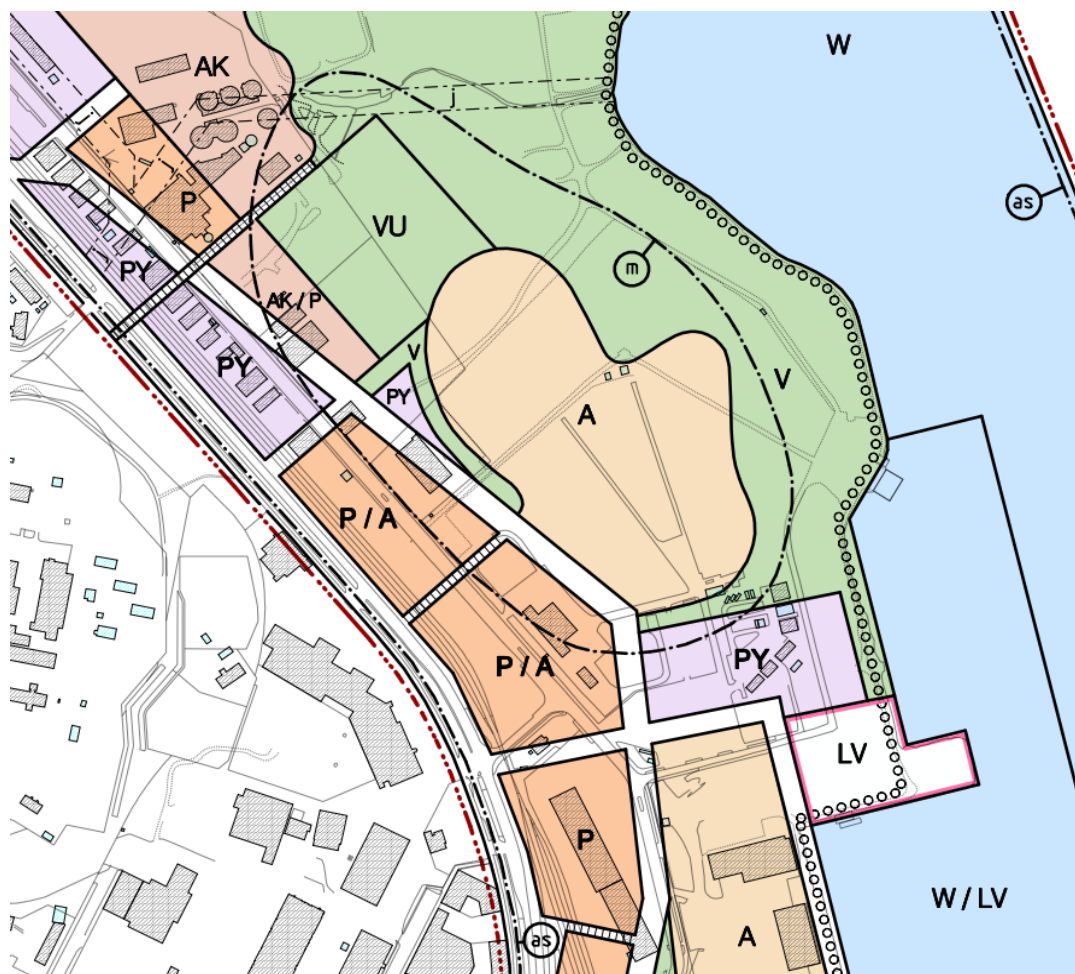
Maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuudessa suunnittelualue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja virkistysaluetta. Hermannin rantatie on esitetty seudullisesti merkittävän tien ohjeellisena linjauksena.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tulee kehittää tiiviinä asumisen, työpaikkojen ja palveluiden alueena. Vyöhykkeen maankäyttöä tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemansetuuihin tukeutuen sekä joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukko-liikennekaupunkina.

Virkistysalueen osalta alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytysten säilyminen, alueen saavutettavuus, riittävä palveluvarustus sekä ympäristöarvot. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön laatuun, alueen sijaintiin ekologisessa verkostossa sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta.

Kaavaratkaisu vastaa maakuntakaavan tavoitteisiin.

Yleiskaava



Ote Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaavasta.

Alueella on voimassa Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaava nro 11650 (kaupunginvaltuusto 30.1.2008, tullut

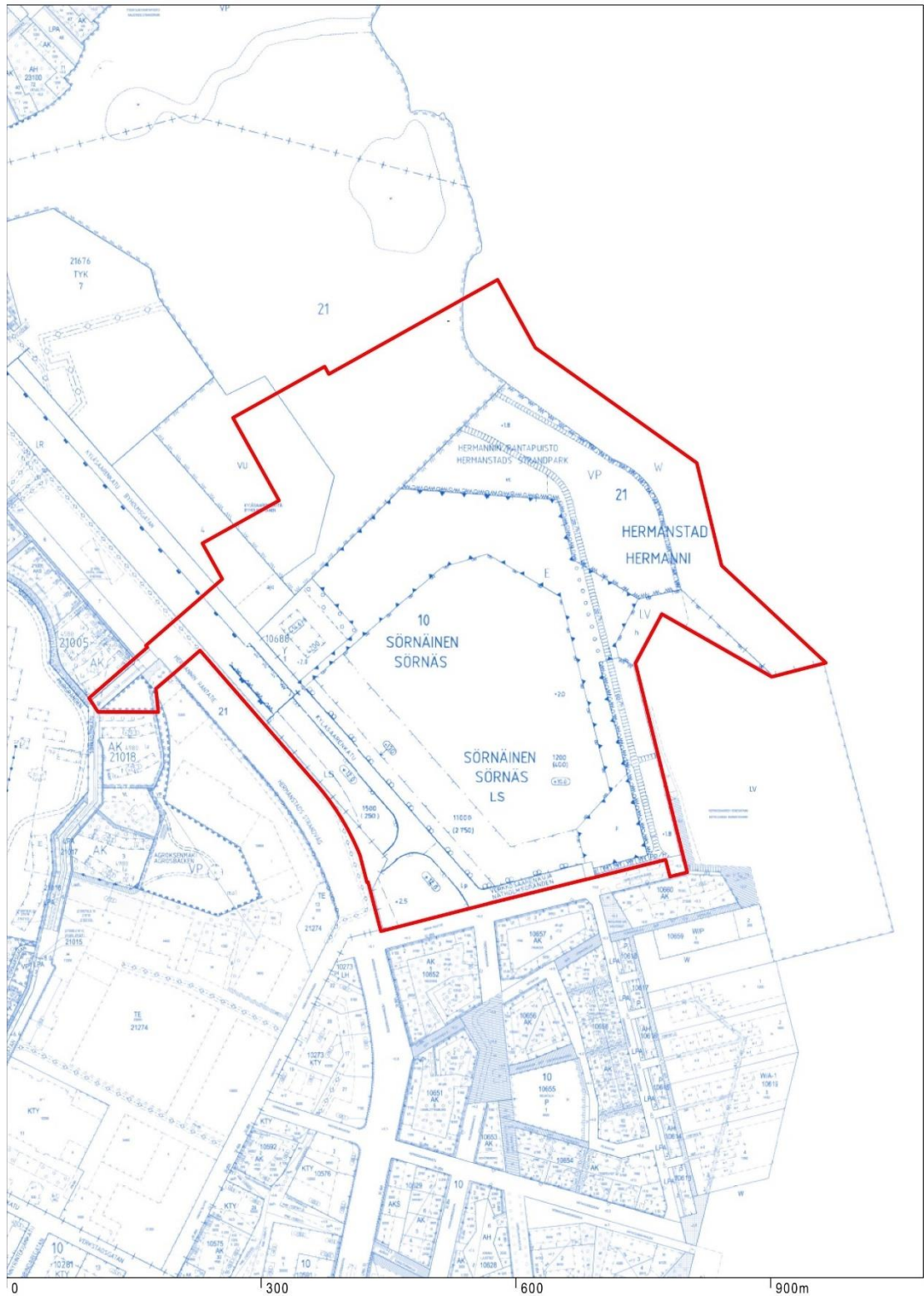
voimaan 14.3.2008), jonka mukaan alue on palvelujen ja hallinnon aluetta sekä asuinalue (P/A), julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), asuntoaluetta (A), kerrostalovaltaisen asuntoalueen ja palvelujen sekä hallinnon aluetta (AK/P), urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU), virkistysaluetta (V), vesialuetta (W). Hermannin rantapuiston rantaan on osoitettu ulkoilureitti. Lisäksi osayleiskaavassa alueelle on osoitettu maaperän pilaantuneisuudesta ja huonosta rakennettavuudesta johtuva erityinen suunnittelutarve (m), sekä ohjattu kaavoittamaan ja rakentamaan aluetta riittävän laajoina kokonaisuuksina, jotta maaperän stabiliteetin ja korkotasojen hallinta voidaan turvata (as).

Nyt laadittu kaavaratkaisu on osayleiskaavan hengen mukainen, mutta poikkeaa osayleiskaavasta siten, että alueelle on osoitettu palvelujen, hallinnon ja asuntoalueen (P/A), sekä asuntoalueen (A) sijaan pääosin kerrostalovaltaista asuinalue (AK), joiden maantasokerrokseen on suunniteltu runsaasti liiketiloja. Rakennettua aluetta on keksitetty osayleiskaavaan nähden hieman tiiviimmin Hermannin rantatien reunaan. Lisäksi virkistysalueeksi (V) osoitettu alue on osoitettu asemakaavassa puistoalueeksi (VP). Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU) on esitettyssä kaavaratkaisussa haastavien maaperäolosuhteiden takia hieman pienempi osayleiskaavaan nähden.

Kalasadaman pohjoisosalle on laadittu *Kalasadaman pohjoisosan suunnitteluperiaatteiden tarkistus* (Kslk 12.5.2011), jossa tutkittiin asuinrakentamisen mahdollisuuksien lisäämistä alueella. Hermanninrannan asemakaavaehdotus pohjautuu aiempaan selvitykseen, joskin asuinrakentamisen määrää on nostettu ja toimitilarakentamisen määrää laskettu aikaisemmasta. Alue on suunniteltu Kalasadaman osayleiskaavassa esitettyä asumispainotteisempaan. Huonoista perustamisolosuhteista johtuen on selvitysten myötä päädytty nykyiseen maankäyttöratkaisuun. Rakentamisen keskittäminen lähemmäksi Hermannin rantatietä on alueen stabiliteetin, ilmastonmuutoksen, talouden ja puistoalueen laajuuden näkökulmasta perusteltua.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alue on keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealuetta. Maanalaisessa yleiskaavassa on Hermannin rantatien kohdalla tilavaraus liikennetunnelille (Sörnäisten tunneli). Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat



Ote ajantasa-asetakaavasta
Hermanninrannan asemakaava ja asemakaavan muutos

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi

Ote ajantasa-asetakaavasta.

Osa vesialueesta alueen itäosassa on kaavoittamatonta.

Alueella on voimassa:

- Asemakaava nro 8780 (vahvistettu 7.3.1985). Kaavan mukaan alue on puistoaluetta (VP) ja rautatiealuetta (LR).
- Asemakaava nro 8750 (vahvistettu 16.4.1985). Kaavan mukaan alue on satama-aluetta (LS) ja katualuetta.
- Asemakaava nro 9735 (hyväksytty 29.8.1990). Kaavan mukaan alue on satama-aluetta (LS) ja katualuetta.
- Asemakaava nro 10020 (vahvistettu 7.3.1996). Kaavan mukaan alue on puistoaluetta (VP), venesatama-aluetta (LV), erityisaluetta (E), vesialuetta (W) ja yleisten rakennusten kortteli-aluetta (Y). Alueelle on osoitettu myös ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa sekä pysäköintiä ja koirapuistoa varten varattu alueen osa.
- Asemakaava nro 10240 (vahvistettu 28.1.1998). Kaavan mukaan alue on puistoaluetta (VP), urheilu- ja virkistysaluetta (VU), rautatiealuetta (LR) ja katualuetta.
- Asemakaava nro 10900 (tullut voimaan 25.10.2002). Kaavan mukaan alue on puistoaluetta (VP), hidaskatualuetta (hk) sekä katualuetta. Alueelle on osoitettu myös jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.
- Asemakaava nro 11956 (tullut voimaan 20.7.2012). Kaavan mukaan alue on katualuetta.
- Asemakaava nro 12375 (tullut voimaan 27.1.2017). Kaavan mukaan alue on katualuetta ja sijainniltaan likimääräistä pysäköimispaikkaa.
- Asemakaava nro 12578 (tullut voimaan 27.4.2020). Kaavan mukaan alue on katualuetta ja katuaukioksi merkittyä aluetta. Alueelle on osoitettu rakennusala ilmanvaihtokuiluille, valvomolle ja sähköteknisille tiloille. Lisäksi alueelle on osoitettu Sörnäisten tunnelille ja sen aputiloille kaupungin tarpeisiin varattu maanalainen tila sekä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Hermannin rantatien länsipuolella, johon asemakaavakartassa on osoitettu siltavaraus Hermannin rantatien yli, on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.

Alueen tontteja ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, joten alueella on voimassa rakennuskielto maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n nojalla.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Helsingin nuorisoneuvosto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 10.–31.5.2021 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 19.5.2021 verkkotilaisuutena.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueen joukkoliikennetarkaisuun ja jätehuollon toimivuuteen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaratkaisua on työstitetty yhteistyössä sekä Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän, että Helsingin seudun ympäristöpalvelut- kuntayhtymän kanssa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamisen korkeuteen, tehokkuuteen, palveluntarjontaan, urheilukentän kattamiseen ja kokoon sekä sil-tavaraukseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä mahdollisuuksien mukaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 5 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot



Yksi vuosien varrella esiintyneistä vaihtoehtoisista maankäyttöluonnoksista. Kuva: Helsingin kaupunki ja Voima Graphics 2013.

Osayleiskaavatyön aikana ja sen jälkeen on tutkittu useita erilaisia kaupunkirakennemalleja alueelle. Kaavaehdotuksen mukaiseen ratkaisuun on päädytty tehtyjen selvitysten perusteella.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 14.7.–23.8.2022

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 7.6.2022 ja lautakunta päätti 14.6.2022 asettaa kaavaehdotuksen nähtävillille.

Päätöksessään lautakunta pyytää loppuvaiheen suunnittelussa harkitsemaan kolmiomaisen puistoalueen laajuutta, muotoa ja tarkoituksenmukaisuutta katutilan toimivuuden, kiinnostavuuden ja rytmin näkökulmasta, samoin kuin hulevesien, rakennusoikeuden ja miellyttävien näkymien näkökulmasta.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 41 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat vapaa-ajankalastukseen.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltoon, asemakaava-alueen itärajalla sijaitsevaan

kaksoisvoimakaapeliin, jätehuoltoon, hulevesiin, meluntorjuntaan, puurakentamiseen, urheilukentän ja venesäilytysalueen kokoon, koulutonttiin, sekä mahdollisten uusien vammaistyön asumisyksiköiden sijoittamisesta alueelle.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Puutuoteteollisuus Ry
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / liikuntapalvelukokonaisuus
- sosiaali- ja terveystoimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa:

- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / nuorisopalvelukokonaisuus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kirjastopalvelukokonaisuus

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 tehdyt muutokset:

Helen Sähköverkko Oy:n ja kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan liikuntapalvelukokonaisuuden lausuntojen johdosta:

- Asemakaavaan on merkitty pääosin Hermannin rantatien asemakaavaan kuuluva johtokuja kokonaisuudessaan.
- Asemakaavassa olevaa liikuntapuiston (VU) kenttää on suurennettu kokoon 120x80 metriä annetun lausunnon perusteella. Muutoksen myötä kaava-alueen raja laajenee kentän osuudelta.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Kertosäkeenpuiston lounaisosassa sijaitsevaa kolmion muotoista puiston osuutta on tarkasteltu kaupunkiympäristölautakunnan vastaehdotuksen mukaisesti. Puiston osuutta on pienennetty.

- Puiston tarkastelun myötä korttelia 21681 on päivitetty tonttien 3 ja 4 osalta. Tonttien 3 ja 4 rakennusoikeudet on päivitetty. Kortteli rajautuu nyt laajemmin Hermannin rantatiehen.
- Kaavakarttaan on lisätty määräys koskien korttelin 21681 tontin 3 huoltoajoa.
- Kertosäkeenpuistossa olevaa yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattua ohjeellista alueen osaa on päivitetty.
- Kaavaan on lisätty ohjeellinen et-alue Vanhalle talvitielle, jonka myötä myös kaava-alueen rajaa on päivitetty.
- Kaavaan on lisätty kaksi määräystä pelastautumiseen liittyen.
- Kaavaan on päivitetty määräystä koskien ullakoiden rakennusoikeutta.
- Korttelin 21687 pohjoispuolelle on lisätty uusi vaihtoehtoinen ajoreitti vep-alueelle (veneiden talvisäilytysalueelle).
- ARA-tonttien rakennusoikeuksia on päivitetty. Tavoitteena on ollut kustannustehokkaampi ratkaisu. Ennen kesää valmistui yhteinen selvitys ASKA/ATT, jossa selvitettiin ARA-kohteiden parempia toteuttamisedellytyksiä. Rakennusoikeudet on päivityksessä laskettu 14 metrin runkosyvyydellä aiemman 13 metrin sijaan.
- Pysäköintiin liittyen on lisätty määräys, joka velvoittaa toteuttamaan asukkaiden ja liiketilojen autopaikat LPA-korttelialueille.
- Pysäköintinormi on päivitetty kaupunkiympäristölautakunnan päätöksen mukaan.
- Kaksi tulvareittiä on lisätty Hermanninterassille.
- Hulevesiin liittyen on lisätty määräys *Paikoitusalueilta ja pysäköintiin osoitetuilta alueilta mukaan lukien pysäköintilaitokset (merkintä LPA-1) hulevedet on käsiteltävä öljyn- ja hiekanerotuksella ennen johtamista viivytyrakenteisiin.*

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
 - kappaleeseen *Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista* on täydennetty tietoja tehdyistä selvityksistä.
 - kappaleeseen *Tiivistelmä* ja kappaleeseen *Mitoitus* on päivitetty kerros- ja pinta-alatiedot. Asuinkerrosala kasvoi asemakaava-alueella ARA-tonttien sekä korttelin 21681 tarkastelun myötä yhteensä 4 000 k-m². Asemakaava-alueen pinta-ala
-

kasvoi Vanhan talvitien et-alueen ja urheilukentän laajentamisen myötä.

- kappaleeseen *Asuinrakennusten korttelialue (AK)* on korjattu tai täsmennetty:
 - o tiedot tornitaloihin liittyen. Rakennusala on viisikulmainen kolmannesta kerroksesta ylöspäin
 - o ullakkomääräykseen liittyen on lisätty tietoja
 - o pelastautumiseen liittyen tietoja on täsmennetty.
- kappaleeseen *Puistot (VP)* on päivitetty tiedot koskien Kertosäkeenpuiston länsipäässä sijaitsevaa puistokolmiota.
- kappaleeseen *Lähtökohdat/Autoliikenne* on muokattu tietoja koskien Sörnäistentunnelin tulevaa rahoitusta.
- kappaleeseen *Kaavaratkaisu/Pyöräliikenne* on täydennetty tietoja tulevasta pyöräkadusta ja baanasta.
- kappaleeseen *Kaavaratkaisu/Autoliikenne* on lisätty sana pääosin, sekä päivitetty pysäköintinormi kaupunkiympäristölautakunnan vastaehdotuksen mukaiseksi.
- tiedot vähähiilisyysmääräyksestä on päivitetty selostuksen kappaleeseen *Ekologinen kestävyys*.
- kappaleeseen *Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen/Kaavaratkaisu* on lisätty tiedot tehdystä raportista, jossa on varmistettu rakentamisen riittävä etäisyys nykyisestä kaksoispengerrakenteesta.
- kappaleeseen *Maaperän pilaantuneisuus ja kunnostaminen/Kaavaratkaisu* on täsmennetty tietoja koskien rakennusten tuulettuvia alapohjarakenteita.
- kappaleeseen *Ympäristöhäiriöt/Kaavaratkaisu* on lisätty tietoja koskien Kalasatamasta Pasilaan -hankkeen tärinän – ja runkomeluntorjunnasta.
- kappaleeseen *Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka* on päivitetty tietoja koskien alueen pelastautumista. Lisäksi tiedot jalankulkusiltaan liittyvästä selvityksestä on lisätty.
- kappaleeseen *Vaikutukset / Yhteenveto laadituista selvityksistä* on täydennetty tehtyjen selvitysten tietoja.
- kappaleeseen *Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset* on lisätty tiedot kävelysillasta ja tarkistettu kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaiset luvut.
- Helsingin asemakaavojen vähähiilisyysarviointityökalulla (HAVA) lasketut tulokset puurakentamisen vaikutuksista on lisätty selostuksen kappaleeseen *Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen*.
- kappaleeseen *Yleiskaava* on päivitetty osayleiskaavan tietoja koskien urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta (VU).
- kappaleeseen voimassa olevat asemakaavat -listaukseen on lisätty Verkkosaaren pohjoisosan kaavatiedot. Vanhalle talvitielle lisätty sijainniltaan ohjeellinen et-alue ulottuu kyseiselle asemakaava-alueelle. Asemakaavassa kohta on osoitettu kaualueeksi sekä sijainniltaan ohjeelliseksi pysäköimispaikaksi.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 7.6.2022 päivätyn ja xx.xx.20xx muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12760 hyväksymistä.

Helsingissä x.x.20xx

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	16.10.2022
Kaavan nimi	Hermanninranta		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	07.06.2022
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.04.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112760
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	31,5022	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,5938
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	30,9084

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	31,5022	100,0	253275	0,80	0,5938	235350
A yhteensä	7,1374	22,7	234950	3,29	7,1374	234950
P yhteensä	0,2327	0,7	2000	0,86	0,2327	2000
Y yhteensä	0,8928	2,8	10000	1,12	0,1765	5800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,6447	
V yhteensä	14,0997	44,8			4,3914	
R yhteensä						
L yhteensä	5,5010	17,5	6325	0,11	-7,3632	-7400
E yhteensä					-4,4792	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	3,6386	11,6			1,1429	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	31,5022	100,0	253275	0,80	0,5938	235350
A yhteensä	7,1374	22,7	234950	3,29	7,1374	234950
AK	7,1374	100,0	234950	3,29	7,1374	234950
P yhteensä	0,2327	0,7	2000	0,86	0,2327	2000
P	0,2327	100,0	2000	0,86	0,2327	2000
Y yhteensä	0,8928	2,8	10000	1,12	0,1765	5800
Y					-0,7163	-4200
YO	0,8928	100,0	10000	1,12	0,8928	10000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-0,6447	
TKS					-0,0165	
TYK					-0,6282	
V yhteensä	14,0997	44,8			4,3914	
VP	12,8016	90,8			4,4569	
VK	0,2930	2,1			0,2930	
VU	1,0051	7,1			-0,3585	
R yhteensä						
L yhteensä	5,5010	17,5	6325	0,11	-7,3632	-7400
Katualue			25			0
Kävelykatu	0,1350	2,5			0,1350	
Kadut	2,9460	53,6			1,2015	
Katuauk./torit	0,1317	2,4			0,0666	
Kev.liik.kadut	1,4007	25,5			1,4007	
LR					-0,3786	
LS					-10,1569	-13700
LV					-0,5191	
LPA	0,8876	16,1	6300	0,71	0,8876	6300
E yhteensä					-4,4792	
E					-4,4792	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	3,6386	11,6			1,1429	
W	3,6386	100,0			1,1429	

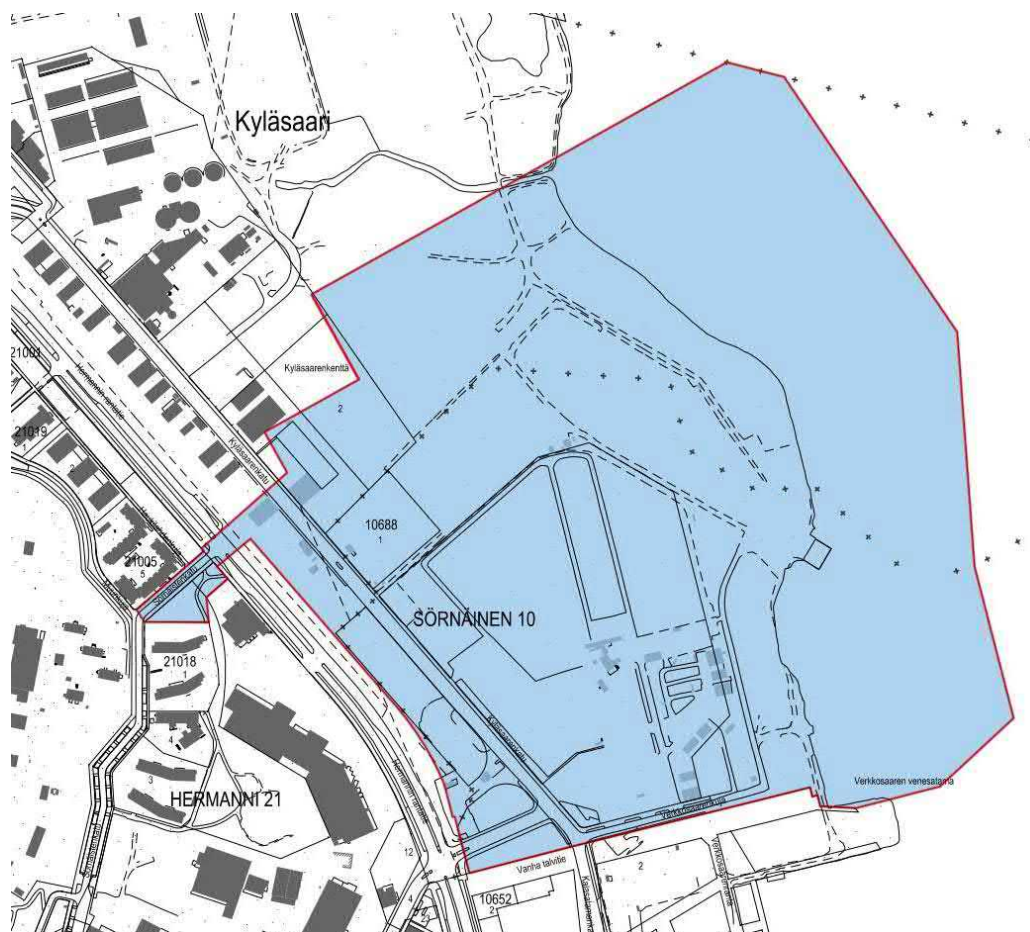
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Hermanninrannan asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 22.4.2021

Diaarinumero HEL 2020-001742
Hankenumero 3741_3
Oas 1534-00/21

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Hermanninrannan alueelle suunnitellaan asumista ja palveluita noin 5 000 uudelle asukkaalle. Alueelle suunnitellaan myös tontit kahta päiväkotia ja koulua varten sekä puistoalueita.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskevat Hermanninrantaa, joka sijaitsee Kalasataman pohjoisosassa. Tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinalueen ja palveluiden rakentaminen noin 5 000 uudelle asukkaalle. Tavoitteena on suunnitella uusi asuinympäristö, joka myöhemmin kaavoitettavan Kyläsaaren kanssa yhdistävät Kalasataman pohjoisosan Arabianrantaan. Hermanninranta ja Kyläsaari muodostavat yhdessä viihtyisän, vihreän ja tiiviin uuden asuinalueen, joka on helposti saavutettavissa myös julkisen liikenteen osalta.

Vuoden 2021 alussa Kalasatamaan on muuttanut jo yli 7 000 asukasta. 2030-luvun loppuun mennessä alue tarjoaa kodin yhteensä noin 30 000 asukkaalle.

Hermanninrannan alueelle on alustavasti suunniteltu yhdeksän asuinkorttelia, kaksi pysäköintitaloa, koulu ja kaksi päiväkotia. Pohjoisemman päiväkodin yhteyteen suunnitellaan lisäksi urheilukenttä ja tutkitaan edellytyksiä leikkipuiston rakentamiselle. Alueella tutkitaan myös kelluvien rakennusten rakentamisedellytyksiä. Alustava havainnekuva (Kuva 2) tulevasta maankäytöstä löytyy dokumentin viimeiseltä sivulta.

Hermannin rantapuistosta tavoitellaan asukkaiden vihreää keidasta, jossa nykyistä luontoa on tarkoitus säilyttää ja kehittää yhä monimuotoisemmaksi. Hermannin rantapuiston ja rakennetun alueen rajapintaan suunnitellaan viihtyisää ja toiminnallista rantapromenadia.

Hermanninrannasta tavoitellaan ekologisesti kestävästä kaupunginosaa, jossa vihreällä infrastruktuurilla on erityinen merkitys ja painoarvo. Kaavaratkaisun lähtökohtana on vastata kunnianhimoisen *Hiilineutraali Helsinki 2035* -toimenpideohjelman asettamiin tavoitteisiin.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus järjestetään verkossa 19.5.2021 klo 17.00–18.00.

Pääset liittymään kokoukseen klo 16.45 alkaen klikkaamalla liittymislinkkiä tai kirjoittamalla sen verkkoselaimen osoitekenttään: bit.ly/hermanninranta-touko21

Kokousohjelma Teamsia ei tarvitse ladata omalle laitteelle, vaan kokoukseen voi osallistua verkkoselaimen kautta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (tavoitteet, havainnekuva, ideasuunnitelmia) on esillä 10.5.–31.5.2021 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan poikkeustilanteen aikana asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 31.5.2021**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksestä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700, verkko-osoite: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/kirjaamo>) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu toiseksi viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset ym.
 - Kalasataman asukasyhdistys ry
 - Hermannin-Vallila Seura ry
 - Kallion Kulttuuriverkosto ry
 - Kallio-Seura ry, Kallio-liike
 - Artova - Arabianranta-Toukola-Vanhakaupunki -kulttuuri- ja kaupunginosayhdistys ry
 - Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helka
 - Helsingin Yrittäjät
-

- Helsingin seudun kauppakamari
- Suomen Pakkauskierrätys RINKI Oy
- Kalasataman jätteen putkikeräys Oy
- Gasgrid Finland Oy
- Suomen Kaasuenergia Oy
- Helsingin luonnonsuojeluyhdistys ry
- Invalidiliitto ry
- Kynnys ry
- Visit Finland
- Rakennustaiteen seura ry
- Telia Finland Oyj, Elisa Oyj, DNA Oyj
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - Helsingin nuorisoneuvosto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
 - sosiaali- ja terveystoimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, virkistykseen, maisemaan, yhdyskuntatalouteen ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa alueen. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1985–2020) ja niissä alue on merkitty satama-alueeksi, puistoalueeksi, kalasataman ja elintarviketeollisuuden toimintaa palvelevien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, sataman toimintaa palvelevien varastorakennusten korttelialueeksi, vesialueeksi, yleisten rakennusten korttelialueeksi, kalasatama-alueeksi, erityisalueeksi, venesatama-alueeksi, rautatiealueeksi ja katualueeksi.

Voimassa olevassa Sörnäistenrannan ja Hermanninrannan osayleiskaavassa vuodelta 2008 alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuinalueeksi, asuntoalueeksi, julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi, palveluiden ja hallinnon alueeksi sekä asunto-alueeksi, venesatama-alueeksi, virkistysalueeksi, urheilu- ja virkistyspalveluiden alueeksi ja vesialueeksi.

Alueella sijaitsee nykyisin säilyvä Hermannin rantapuisto, veneiden talvisäilytysalue ja pienimuotoista teollista ja kaupallista toimintaa. Osittain alue on jättömaata sekä työmaa-alueiden tilapäistä pysäköintiä.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Janni Backberg, arkkitehti, p. (09) 310 26891,

janni.backberg@hel.fi

Matti Kaijansinkko, tiimipäällikkö, arkkitehti,

p. (09) 310 37195, matti.kaijansinkko@hel.fi

Liikenne

Riikka Österlund, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37312,

riikka.osterlund@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37250,

kaarina.laakso@hel.fi

Kati Immonen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37254,

kati.immonen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Paula Hurme, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 26093,

paula.hurme@hel.fi

Viestintä ja vuorovaikutus

Anu Hämäläinen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37396,

anu.hamalainen@hel.fi

Kiia Koliseva, viestintäsuunnittelija, p. (09) 310 26478,

kiia.koliseva@hel.fi

Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).



Helsingissä 22.4.2021

Matti Kaijansinkko
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 kaupungin aloitteesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 10.–31.5.2021, asukastilaisuus 19.5.2021 verkossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään lautakunnalle arviolta vuonna 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuu-lutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään lautakunnassa



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



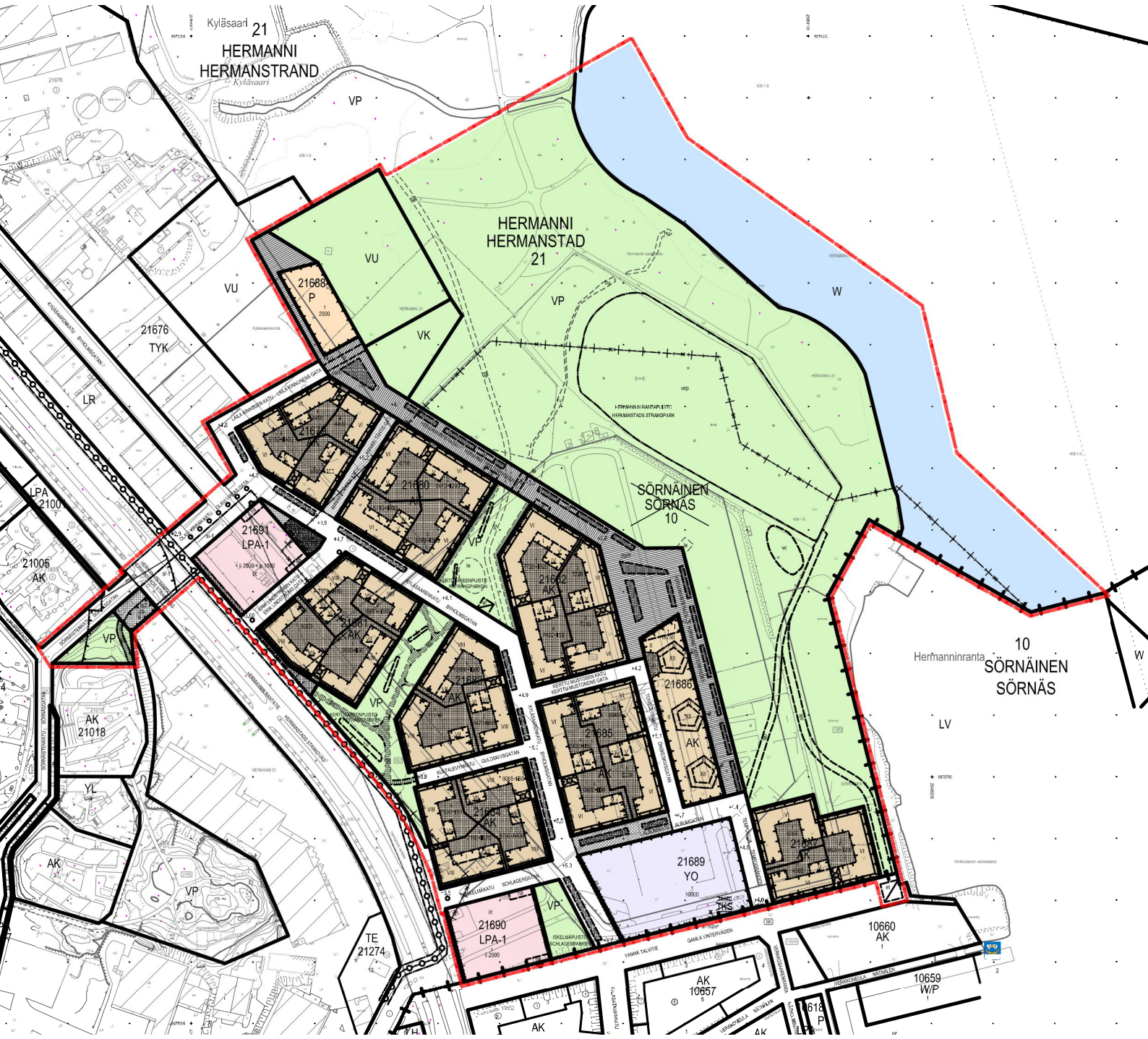
Sijaintikartta
Hermanninranta

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasatama -tiimi



Ilmakuva
Hermanninranta

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi



Kyläsaari 21
HERMANNI
HERMANSTRAND
Kyläsaari

HERMANNI
HERMANSTAD
21

SÖRNÄINEN
SÖRNÄS
10

Hermanninranta
SÖRNÄINEN
SÖRNÄS
10

VU

VU

VK

VP

W

21676
TYK

21688
P
2000

LPA
2100

21006
AK

21691
LPA-1

AK
21018

21686
AK

21685

21689
YO
10000

21690
LPA-1
12500

10660
AK

AK
10657

10659
W/P


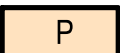
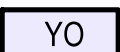
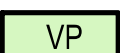

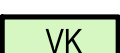
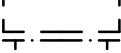
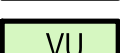
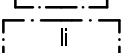
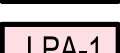
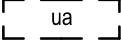

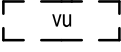
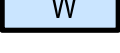
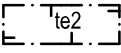




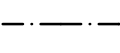
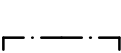
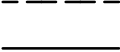

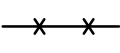



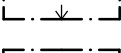
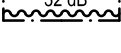
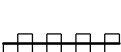
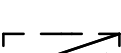

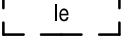
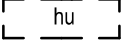
TE
21274

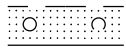
AK

1618
P

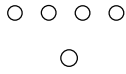
AK

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

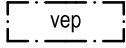
	Asuinkerrostalojen korttelialue.	IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Palvelurakennusten korttelialue.	<u>IV</u>	Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, katto- kaltevuuden tai muun määräyksen.
	Opetusrakennusten korttelialue.	+4.2	Kadun likimääräinen korkeusasema.
	Puisto.		Rakennusala.
	Leikkipuisto.		Rakennusala, sijainti ohjeellinen.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.		Ulokkeen rakennusala.
	Pysäköintipaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen sekä liike- ja palvelutiloja.		Liike- tai palvelutilan rakennusala.
	Vesialue.		Liiketilan ulkoalueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.		Alue, jolle saa rakentaa lähiliikuntapaikan, sijainti ohjeellinen.
	Kaupunginosan raja.		Rakennusala, jolle saa rakentaa ilmanvaihtokuilut suojavyöhykkeineen, sekä valvomon (25 m ²) ja sähkötekniisiä tiloja (200 m ²). Aluetta ei saa aidata. Poistoilmakuilun korkeus tulee olla vähintään 6 metriä maan pinnasta, ja raitisilmakuilun korkeus tulee olla vähintään 3 metriä maan pinnasta. Ilmanvaihtohormien asuinrakennuksiin ja niiden pihajämsäisiin kohdistamaan meluun tulee kiinnittää huomiota.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Rakennuksen harjansuuntaa ja sijaintia osoittava viiva.
	Osa-alueen raja.		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.		Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, joka on vähintään 4 metriä korkea ja 5 metriä leveä, sijainti ohjeellinen.
	Ohjeellinen tontin raja.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.		Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.
21	Kaupunginosan numero.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
HER	Kaupunginosan nimi.		Alueen osa, jolle saa sijoittaa pääosin maanalaisia yhdyskuntateknisen huollon laitteita ja rakenteita, sijainti ohjeellinen.
21686	Korttelin numero.		Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
1	Ohjeellisen tontin numero.		Hulevesien hallintaan varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.
TOIVELEVYN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston nimi.		Tulvareitti. Alueelle ei saa tehdä veden virtausta estävää rakenteellista estettä. Sijainti ohjeellinen.
7720	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		Istutettava alueen osa.
7720+II920	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.		Istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.
II2500	Luku osoittaa liiketilaksi rakennettavan kerrosalan määrän.		
II2000+p1800	Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa liiketilaksi rakennettavan kerrosalan määrän, toinen luku yhteiskerhotilaksi rakennettavan kerrosalan.		



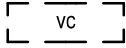
Puin ja pensain istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen



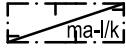
Istutettava puurivi, sijainti ohjeellinen.



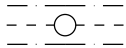
Alue, jolle saa sijoittaa veneiden talvisäilytystä. Kesäkaudella veneitä ei saa säilyttää alueella.



Koirapuistikoksi varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.



Sörnäistentunnelille ja sen aputiloille kaupungin tarpeisiin varattu maanalainen tila suojavyöhykkeineen. Sörnäistentunnelin ajotilan vapaa korkeus tulee olla vähintään 4,8 m. Kalliotunneliosuudella sen yläpuolelle ja sivuille on varattava 10 m:n suojavyöhyke sekä alapuolelle 3 m:n suojavyöhyke. Betonitunneliosuudella sen sivuille on varattava 2 m:n alapuolelle 3 m:n suojavyöhyke.



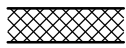
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jolla ei saa rakentaa rakenteita ilman johdon omistajan lupaa.



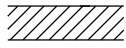
Katu.



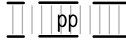
Katuaukio/Tori.



Kävelykatu.



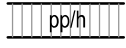
Pihakatu.



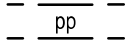
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.



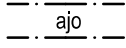
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



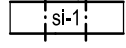
Polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.



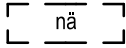
Ajoyhteys.



Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.



Silta. Silian rakenteiden tulee olla ilmeeltään keveitä ja huolellisesti viimeistelyjä.



Näkemäalueeksi varattava alueen osa, sijainti ohjeellinen. Näkemäalueella ei saa olla pilareita tai muita rakenteita.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

AK-KORTTELIALUEILLA

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila ja talosauna. Kaikki asumisen aputilat, yhteistilat sekä varasto-, huolto-, ja tekniset tilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Harraste-, kokoontumis- ja muita vastaavia yhteistiloja 1,5% tontin kerrosalasta. Näistä 1/3 tulee sijoittaa alueelliseen palvelu-rakennukseen. Tilat saa toteuttaa kerrosalan lisäksi.

Yhteistiloja saa vuokrata lyhytaikaisesti ulkopuoliseen käyttöön. Niitä ei saa pysyvästi muuttaa liiketiloiksi tai asuinkäyttöön.

Pyörä- ja lastenvaunuvarastoja sekä niiden sisäänkäyntejä ei saa sijoittaa kadun tai puiston puoleisiin julkisivuihin.

Vähintään 50 % asuinkerrostalojen tonttien liiketiloiksi osoitetusta kerrosalasta on varustettava rasvanerotelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Asuinkortteleiden rakennusalalle, jolla ei ole liiketilaa tulee rakentaa kellarikerros. Kellarikerroksen on oltava osittain maanpinnan yläpuolella. Määräys ei koske kortteileita 21686 ja 21687.

Ullakolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja korkeintaan 30 % ullakkokerroksen kokonaispinta-alasta siten, että vesikaton muoto ja harjalinja säilyvät.

Korttelialueilla tulee varata sijoituspaikat jätteen putkikeräyksen syöttöpisteille. Syöttöpisteiden paikat tulee suunnitella yhteistyössä alueellisen jätteen putkikeräisyhtiön kanssa. Niiden tulee sijoittua luontevien kulkureittien tai porttikäytävien yhteyteen.

Kortteliin on rakennettava yksi korttelin yhteiskäyttöinen lajitteluhuone. Lajitteluhuoneita ei saa sijoittaa Kyläsaarenkadun varteen.

Kullekin tontille tulee rakentaa yksi vähintään 2,0 metriä syvä, 2,5 metriä leveä ja 2,2 metriä korkea kadulle avautuva ovellinen tila yhdyskuntateknisen huollon jakokaappeja varten, jossa ei saa olla alapohjaa. Tilan tulee mahdollistaa putkivedot vähintään 1 m kadunpinnan tason alapuolelta.

Kaikissa kortteleissa tulee varautua alueellista tarvetta palvelevien jakelumuuntamoiden rakentamiseen. Jakelumuuntamot tulee sijoittaa tulvavesirajan yläpuolelle.

Korttelissa 21681 tontin 3 huoltoajo tulee järjestää viereisten tonttien kautta.

LPA-1 -KORTTELIALUEILLA

Autojen valot eivät saa häikäistä pysäköintilaitosten ulkopuolisia tiloja.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

AK-KORTTELIALUEILLA

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Liiketilöiden maantasokerroksen katuun tai puistoon rajautuvissa julkisivuissa on oltava suuria ikkunoita.

Liiketilöiden kerroskorkeuden on oltava vähintään 4,5 metriä.

Liiketilät tulee toteuttaa mahdollisimman pitkälti kadun suuntaisina ja jos mahdollista, kadun kulmaan.

Porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun tai puiston että pihan puolelta.

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n porrasaulan asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrasaula lisää sisäntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Rakennusten julkisivujen on oltava pääosin puuta ja/tai paikalla muurattua tiiltä ja/tai slammattua tai rapattua tiiltä.

Alle kolmikerroksisten rakennusosien kattojen tulee olla terassipihoja, kattopuutarhoja tai hulevesiä viivytäviä viherkattoja.

Korttelissa 21686 toisen kerroksen katto tulee hyödyntää asukkaiden yhteisenä ulkotilana.

Rakennuksissa on oltava epäsymmetrinen harjakatto. Sadevedet on johdettava pääosin sisäpihoille. Kattokulman on oltava pihan puolella vähintään 15 astetta ja kadun tai puiston puolella 70 astetta.

Asuinrakennuksiin on kadun ja puiston suuntaan rakennettava räystäslinja, joka on kerrosta matalampi kuin suurin sallittu rakennuskorkeus.

Ylimpään kerrokseen, joka rajautuu kadun tai puiston suuntaan, tulee aukotus toteuttaa kattolyhtyinä.

Katemateriaalina tulee käyttää tummanharmaita kattotiiliä.

Teknisten laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Maantasoon ei saa muodostua parvekerakenteiden rajaamia käyttämättömiä tiloja.

Tontin osa rakennusalueen rajan ja katualueen tai aukion välissä tulee rakentaa samaan korko- ja laatutasoon sitä reunustavan katualueen tai aukion osan kanssa. Alueet, joita ei ole merkitty istutettaviksi tulee toimia osana jalankulkualetta.

P-KORTTELIALUEELLA

Rakennuksen julkisivujen on oltava pääosin puuta ja/tai paikalla muurattua tiiltä ja/tai slammattua tai rapattua tiiltä.

Rakennuksen katto tulee rakentaa viherkattona.

Korttelialue tulee rajata 2,4 metrin korkuisella muurilla. Piha-aluetta rajaavan muurin ja siihen liittyvien rakenteiden tulee olla käsittelyiltään yhtenäinen päärakennuksen julkisivujen kanssa.

LPA-1 -KORTTELIALUEILLA

Pysäköintilaitosten julkisivumateriaalin tulee olla ympäröivien rakennusten räystäslinjaan asti kiveä. Räystäslinjan yläpuolella julkisivumateriaalin on oltava puuta tai metallia.

Pysäköintilaitoskorttelissa 21690 puistonpuoleisessa julkisivussa tulee käyttää kasveja yhtenä julkisivuaiheena.

Mainoslaitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

VU-KORTTELIALUEELLA

Alueella olevaa pelikenttää ei saa kattaa.

PIHAT JA ULKOALUEET

AK-KORTTELIALUEILLA

Tontteja ei saa aidata. Liittyminen puistoon tai toiseen tonttiin tulee toteuttaa saumattomasti.

Korttelin piha-alueet tulee rakentaa yhteiskäyttöisiksi ja toteuttaa yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Tonteille tulee rakentaa yhteinen leikkipaikka niin, että se sijaitsee jollakin tonteista.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai leikki- ja oleskelualueina, tulee istuttaa.

Tontille tulee istuttaa maanvaraisia puita ja pensaita.

YLEISET ALUEET

Hermanninterassin ja rantapuiston välinen alue tulee toteuttaa rinnemäisenä ratkaisuna. Kertosäkeenpuiston päätteeseen tulee rakentaa laiturimainen oleskelualue.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Jatkosuunnittelussa on selvitettävä, tuleeko rakennuksiin toteuttaa tuulettuva alapohja maaperässä tai pohjavedessä esiintyvistä haitta-aineista johtuen. Tarvittaessa alapohjarakenne on varustettava koneellisella ilmanvaihdolla.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet sekä oleskelu-parvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

Raitiotie tulee suunnitella siten, ettei raitioliikenteen aiheuttama ääriä tai runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennusten sisätiloissa.

RAKENNETTAVUUS

Alueen erittäin haastavista maaperäolosuhteista johtuen katualueille, muille yleisille alueille sekä tonteille erikseen toteutettavat paalulaatta- ja muut maanalaiset rakenteet sekä kunnallistekniikka on yhteensovitettava huolellisesti.

Alueen perustusrakenteiden ja muiden maanalaisten rakenteiden suunnittelussa ja toteutuksessa on tarvittaessa otettava huomioon maaperän siirtymäolosuhteet.

Vaiheittain rakennettaessa tulee varmistaa alueellinen vakavuus, vakavuus korttelialueiden ja yleisten alueiden välillä sekä toisiinsa rajoittuvien tonttien välillä toteutuksen jokaisessa vaiheessa.

Kortteleita 21687 ja 21689 sekä niihin rajoittuvia katualueita ei saa ryhtyä rakentamaan ennen kuin rantarakenne niiden kohdalla on toteutettu.

Turvallisen rakentamiskorkeuden alapuoliset rakenteet tulee toteuttaa vesitiiviinä.

Rakennusten varatiejärjestelyt tulee sisäpihan puolella suunnitella siten, että palokunnan toimenpiteet eivät edellytä pelastusauton käyttöä.

Kortteleiden pelastustiejärjestelyt tulee suunnitella kokonaisuutena. Katualueelta tonteille johtavat ajoreitit tulee yhteensovitettua ja suunnitella huomioiden alueen katusuunnitelma.

ILMASTONMUUTOS, HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltyä A-energialuokkaa tai sitä vastaavaa.

Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Lämpisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

Asuinkortteleissa, lukuun ottamatta korttelissa 21686, vettä lämpisemättömillä pinnoilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytysohjauksien, altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 1 m³ vettä lämpisemättömyyden pintaneliometriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Hulevesien viivytykset tulee järjestää samassa korttelissa sijaitsevien tonttien yhteisinä ratkaisuin.

Kyläsaarenkatu tulee toteuttaa hulevesikatuna, joilla kaduilta kertyvä hulevesi viivytetään monilajisissa istutuskaisioissa. Myös Hermanninterassille tulee sijoittaa istutettuja hulevesipainanteita.

Kertosäkeenpuistossa hulevedet tulee ohjata viivytysohjauksiin, joiden kautta vedet johdetaan rantapuiston hulevesiuomaan ja mereen.

Paikoitusalueilta ja pysäköintiin osoitetuilta alueilta mukaan lukien pysäköintilaitokset (merkintä LPA-1) hulevedet on käsiteltävä öljyn- ja hiekanerotuksella ennen johtamista viivytysohjauksiin.

Asuinkortteleiden tonttien muodostaman kokonaisuuden vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Määräys ei koske korttelia 21686.

Kortteleissa 21679, 21680, 21682, 21685, 21687 ja 21689 rakennusten on oltava rakenteiltaan pääosin puuta.

Kortteleissa 21681, 21683, 21684 ja 21686 rakennusten hillijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin määrittelemää rakennusajankohtana voimassa olevaa hillijalanjäljen ohjearvoa.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Asukkaiden sekä liiketilojen autopaikat tulee sijoittaa LPA-1-korttelialueille. Liikuntaesteisten autopaikat saa tarvittaessa sijoittaa asuinkorttelialueelle.

Autopaikkojen määrät ovat:

- asunnot vähintään 1 ap/145 k-m²
- päivittäistavara- ja palvelukauppa enintään 1 ap / 120 k-m²
- liiketilat 1 ap /150 k-m² tai 1 ap / liiketila
- päiväkodit ja koulut enintään 1 ap / 320 k-m²

Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20 % pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

- AK-korttelialueella vähintään 1 pp/ 30 k-m², joista 75 % on sijoitettava helposti saavutettavissa oleviin sisätiloihin. Määräys ei koske erityisasumista.

- vieraspysäköinnin osalta 1 pp/1000 k-m², jotka sijoitetaan asuinrakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen.

- kadunvarsiliiketilat ja ravintolat 1pp/15 asiakaspaikkaa sekä 1 pp / 3 työntekijää.

- päiväkodit ja koulut 1pp/ 90 k-m² sekä 1 pp / 3 työntekijää

- erityisasumisen pysäköintitarve määritellään tapauskohtaisessa selvityksessä, joka tulee hyväksyttäväksi asemakaavaviranomaisella.

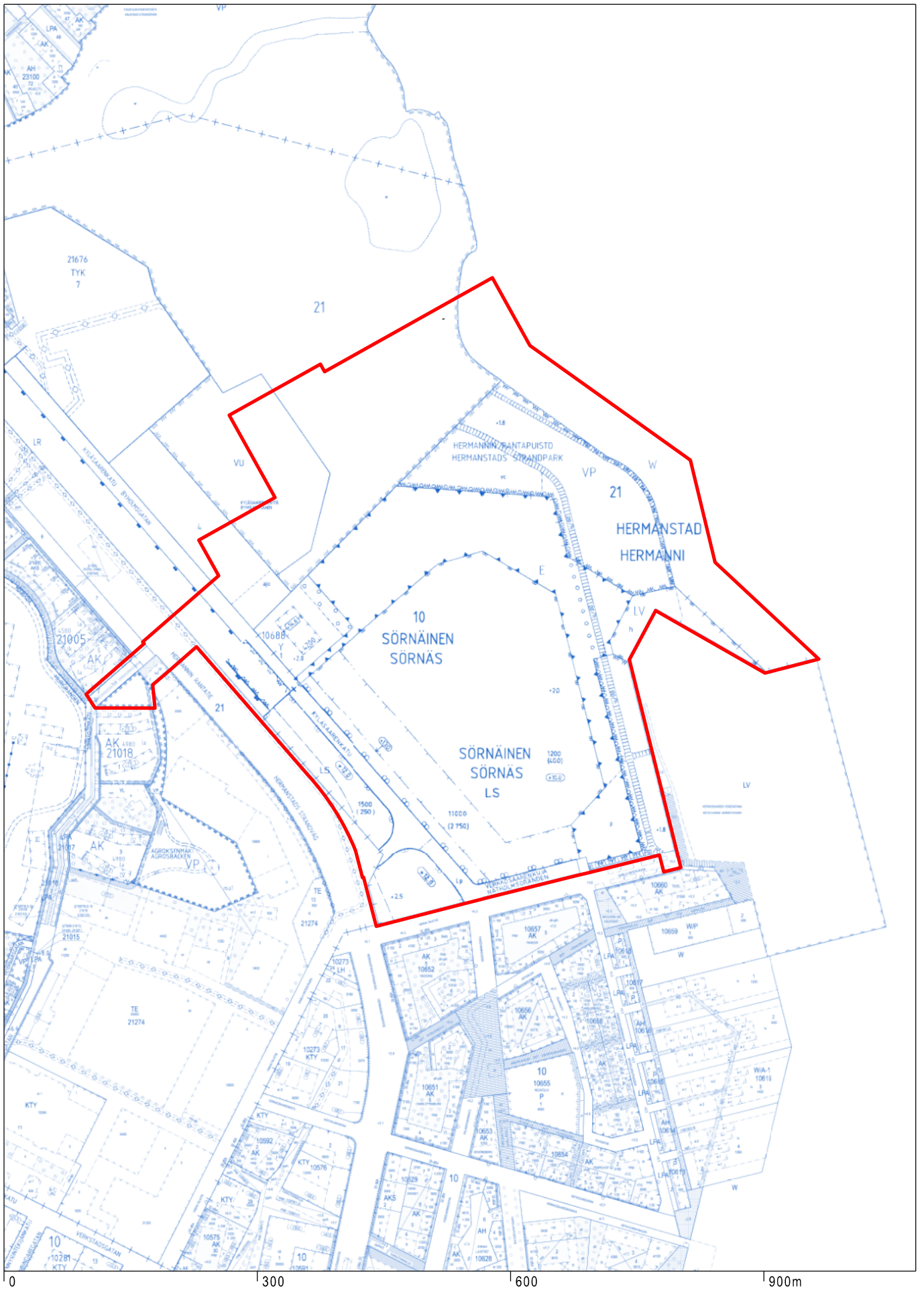
Kaikkissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



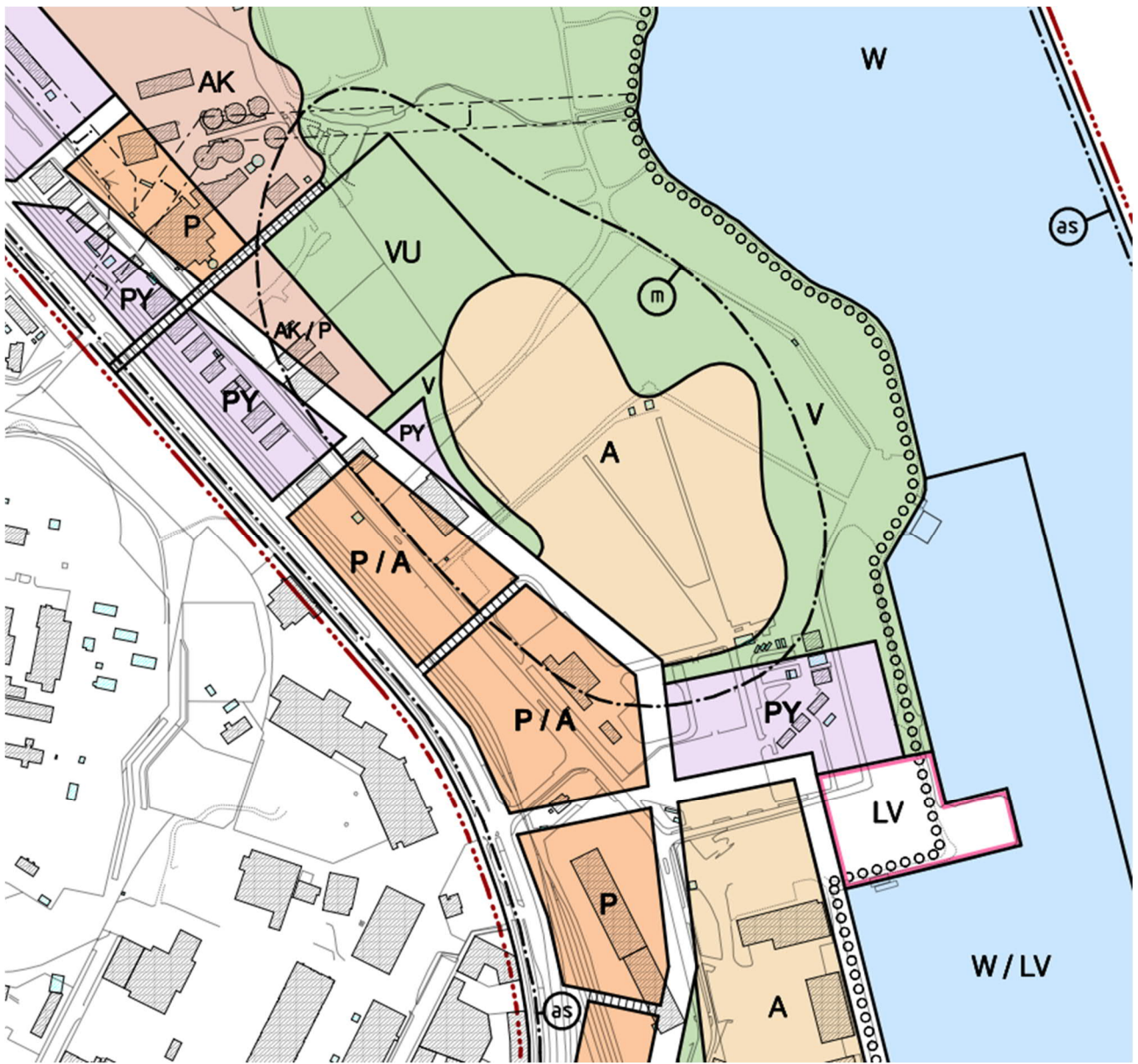
Havainnekuva
Hermanninrannan asemakaava ja asemakaavan muutos

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi



Ote ajantasa-asemakaavasta
 Hermanninrannan asemakaava ja asemakaavan muutos

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Eteläinen alueyksikkö
 Länsisatama-Kalasadama -tiimi



OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT

- 8 m osayleiskaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
- A Asuntoalue.
- AK Kerrostalovaltainen asuntoalue.
- AK/P Kerrostalovaltainen asuntoalue ja palvelujen sekä hallinnon alue.
- C Keskustatoimintojen alue.
- PY Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- P Palvelujen ja hallinnon alue.
- P/A Palvelujen ja hallinnon alue sekä asuntoalue.
- V Virkistysalue.
- VL Lähivirkistysalue.
- VU Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
- W Vesialue.
- W1 Vesialue, jolle saadaan rakentaa siitä, joka ei saa haitata veden virtausta.
- W/LV Venesatama-alue.

- Alueen raja.
- Katualue.
- Ulkoilureitti.
- Katuaukio / tori.
- Jalankululle varattu katu/tie.
- (ykt) Alue, jolla on erityinen yhdyskuntateknisen huollon suunnittelutarve.
- (as) Alueen kaavoitus ja rakentaminen on tehtävä riittävän laajoina kokonaisuuksina jotta maaperän stabiiliteetti ja korkotason hallinta turvataan.
- (m) Alue, jolla on maaperän pilaantuneisuudesta ja huonosta rakennettavuudesta johtuva erityinen suunnittelutarve.
- Merkintä osoittaa erityistä jäteveden johtamisen tarvetta.
- (s) Siita, joka ei saa haitata veden virtausta.
- Z Suurjännitteisen sähkötohon siirtotarve, joka suunnitellaan maanalaistena.

OSAYLEISKAAVAMÄÄRÄYKSET

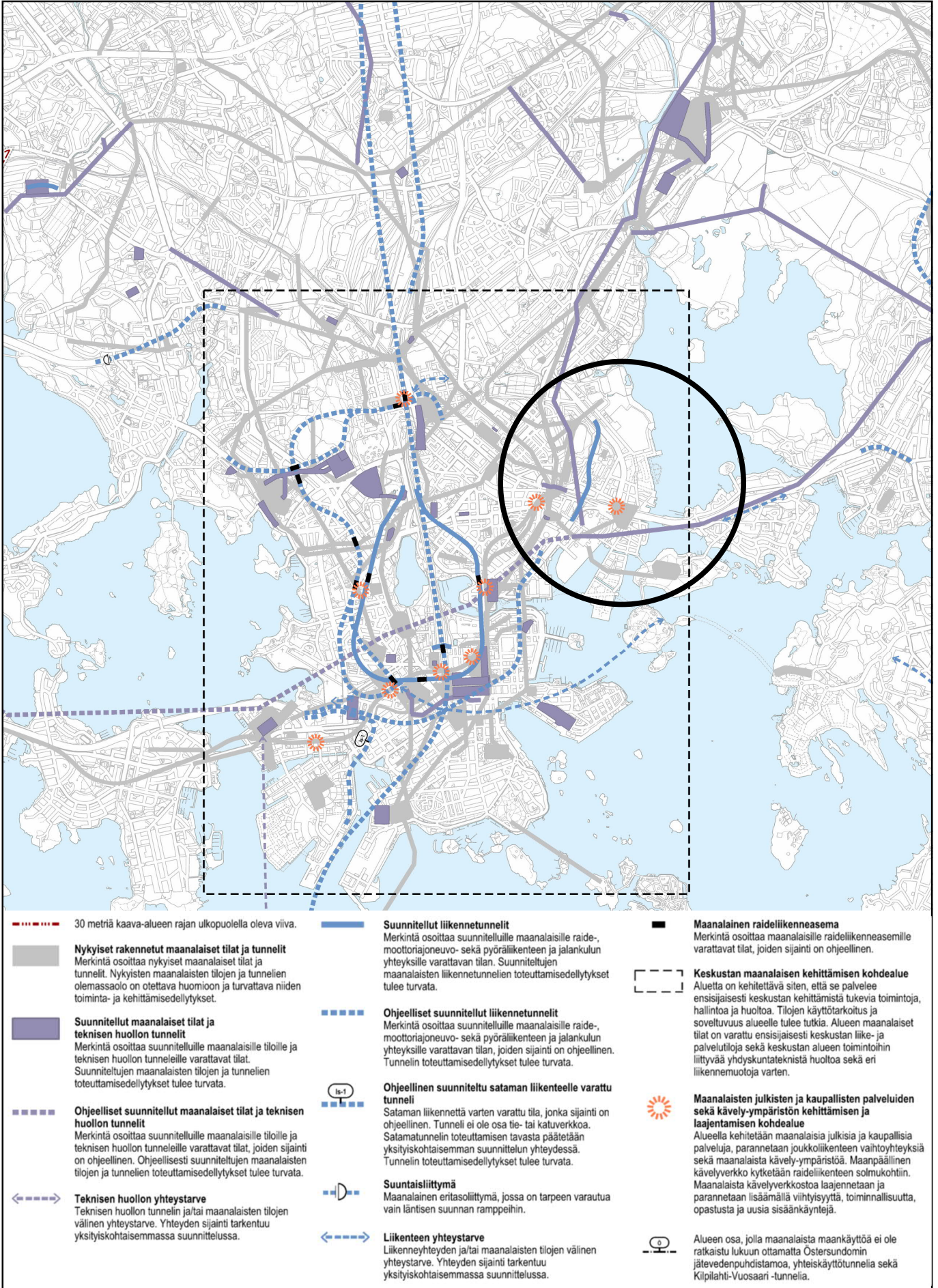
Kaavoituksessa, muussa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston asettamat melutaso-ohjeet.

Pilaantuneet maa-alueet on kaavoituksen ja muun suunnittelun yhteydessä selvitettävä ja ennen rakentamiseen ryhtymistä kunnostettava.

Pohjasedimentin pilaantuneisuus on selvitettävä alueilla, joilla on kaavan mukaisesta rakentamisesta johtuva merkittävä ruoppaustarve.

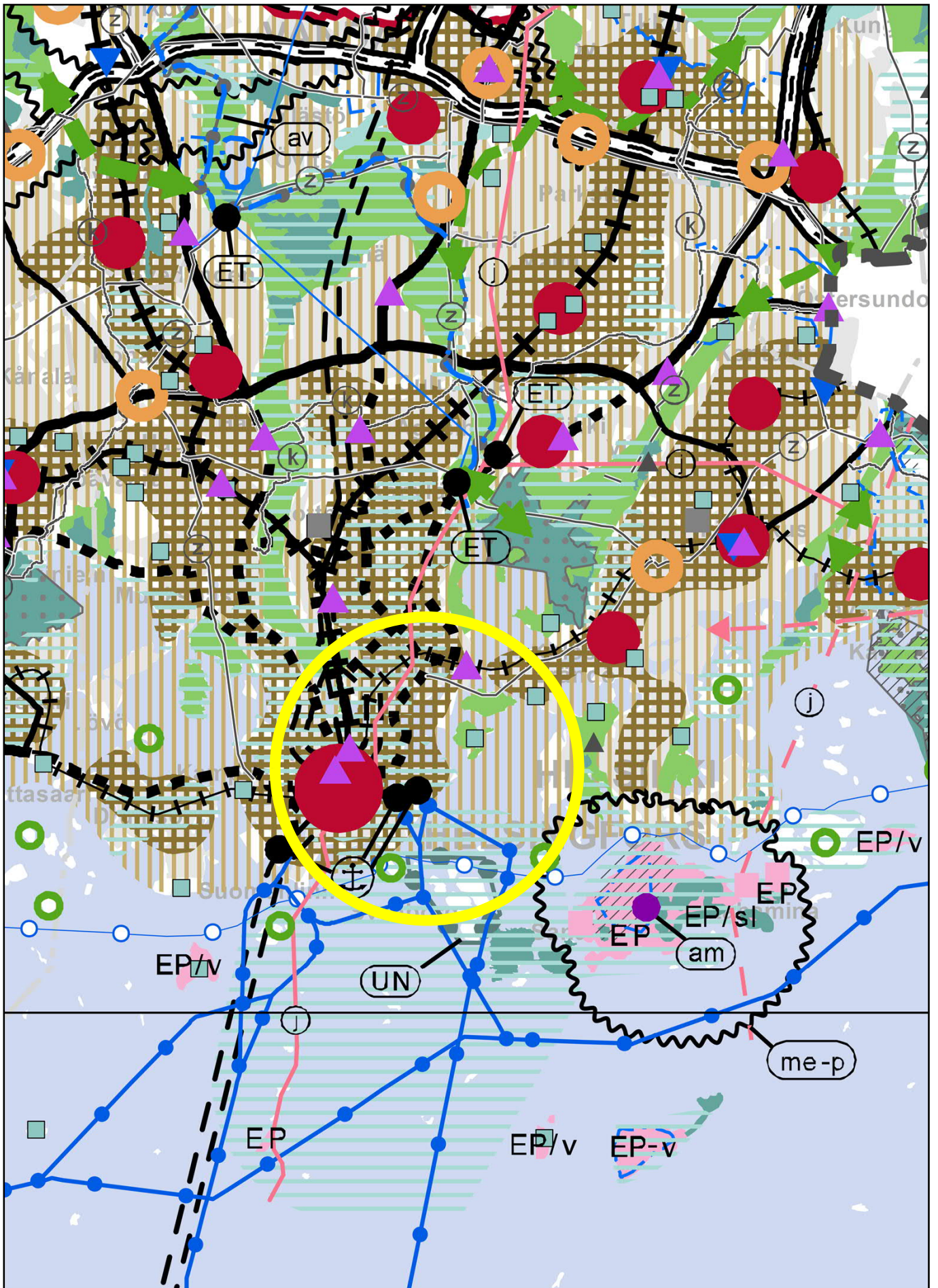
Energiahuollon alueen ja sen lähiympäristön maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen teollisen käyttöhistorian vaikutukset rakennuksiin ja maaperään, alueen toimintojen ympäristöhäiriöt ja turvallisuuden edellyttämät suojaetäisyydet sekä jäähdytysveden keskeytymätön saanti.

Asemakaavoituksessa, muussa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon Euroopan neuvoston direktiivi 96/62/EY (ns. Seveso II-direktiivi) vaarallisista kemikaaleista aiheutuvien suuronnettomuuksien torjunnasta.



Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta
Hermanninrannan asemakaava ja asemakaavan muutos

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi



Ote Uusimaa-kaavasta 2050
 Helsingin seudun vaihemaakuntakaava
 Hermanninrannan asemakaava ja asemakaavan muutos

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Eteläinen alueyksikkö
 Länsisatama-Kalasadama -tiimi

	Keskustatoimintojen alue, valtakunnankeskus		Joukko- ja/tai tavaraliikenteen kannalta merkittävä tie tai katu		Maakaasun runkoputki
	Keskustatoimintojen alue, keskus		Liikenteen yhteystarve		Kaukolämmön siirron yhteystarve
	Keskustatoimintojen alue, pieni keskus		Liikennealue, lentoasema		Raakavesitunneli
	Taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke		Liikennealue, satama		Runkovesijohdon ohjeellinen linjaus
	Uusi raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke		Satama		Jätevesitunneli
	Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke		Raskaan raideliikenteen varikko		Jätevesitunnelin ohjeellinen linjaus
	Valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie		Joukkoliikenteen vaihtopaikka		Siirtoviemärin yhteystarve
	Valtakunnallisesti merkittävä yksiajoratainen tie		Liityntäpysäköintialue		Vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue
	Maakunnallisesti merkittävä tie		Kaupan alue		Pohjavesialue
	Maakunnallisesti merkittävän tien ohjeellinen linjaus		Tuotannon ja logistiikkatoimintojen kehittämisalue		Yhdyskuntateknisen huollon alue
	Pitkällä aikavälillä toteutettavan maakunnallisesti merkittävän tien ohjeellinen linjaus		Maa-aineshuollon kehittämisalue		Kiertotalouden ja jätehuollon alue
	Seudullisesti merkittävä tie		Virkistysalue		Lentomelualue (Lden 55 - 60 dBA)
	Seudullisesti merkittävän tien ohjeellinen linjaus		Virkistyskäytön kohdealue		Lentomelualue (Lden yli 60 dBA)
	Päärata		Viheryhteystarve		Ampumarata-alue
	Pääradan ohjeellinen linjaus		Suojelualue		EP Puolustusvoimien alue
	Yhdysrata		Natura 2000 -alue		EP-v Puolustusvoimien alue, jolla on samanaikaista virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminnallista siviilikäyttöä.
	Pitkällä aikavälillä toteutettavan yhdysradan ohjeellinen linjaus		Arvokas geologinen muodostuma		EP/v Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta
	Metro		Metsätalousvaltainen alue, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä		EP-sl Puolustusvoimien käytössä oleva luonnonsuojelullisesti arvokas alue
	Metron ohjeellinen linjaus		Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue		EP/sl Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on luonnonsuojelualue
	Laivaväylä		Unescon maailmanperintökohdeluettelon alue tai kohde		Puolustusvoimien melualue
	Veneilyn runkoväylä		Voimajohto		Suojavyöhyke
	Liikennetunneli		Voimajohdon ohjeellinen linjaus		Kaava-alueen raja
	Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus				

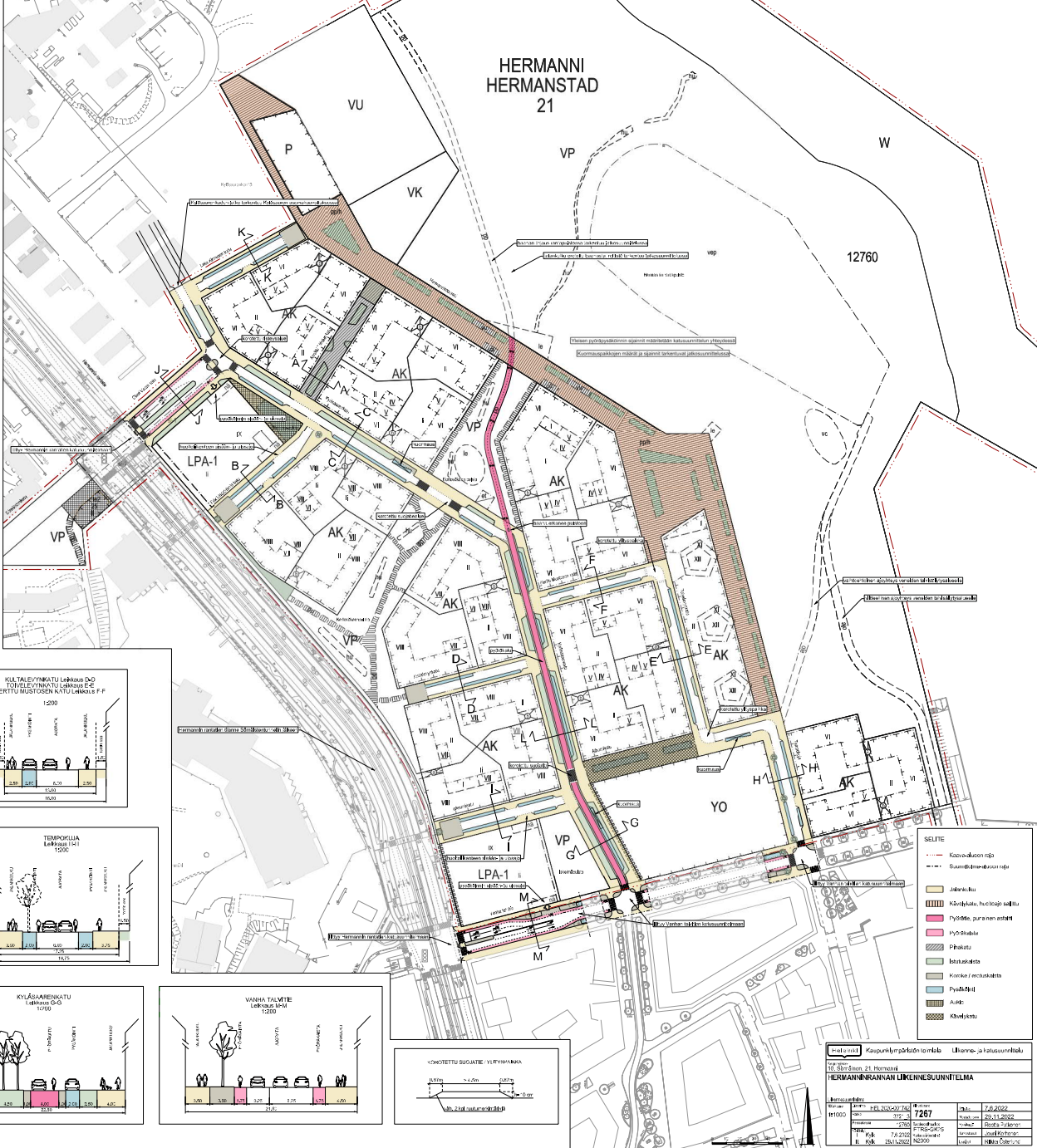
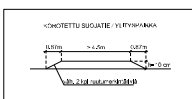
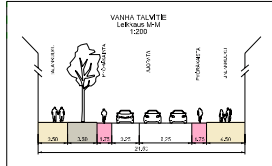
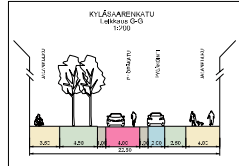
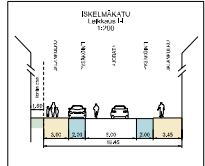
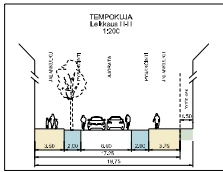
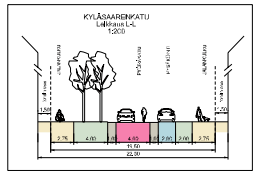
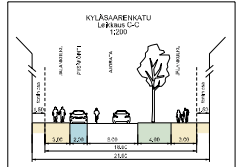
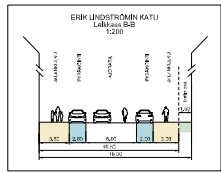
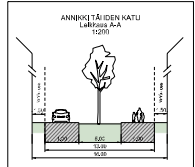
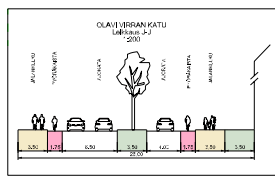
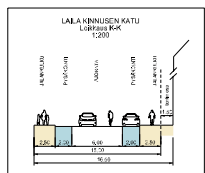
Merkintöihin liittyy maakuntakaavamääräyksiä



Hermanninrannan ja Kyläsaaren alueen yleissuunnitelma
Hermanninrannan asemakaava ja asemakaavan muutos

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö
Länsisatama-Kalasadama -tiimi

HERMANNI HERMANSTAD 21

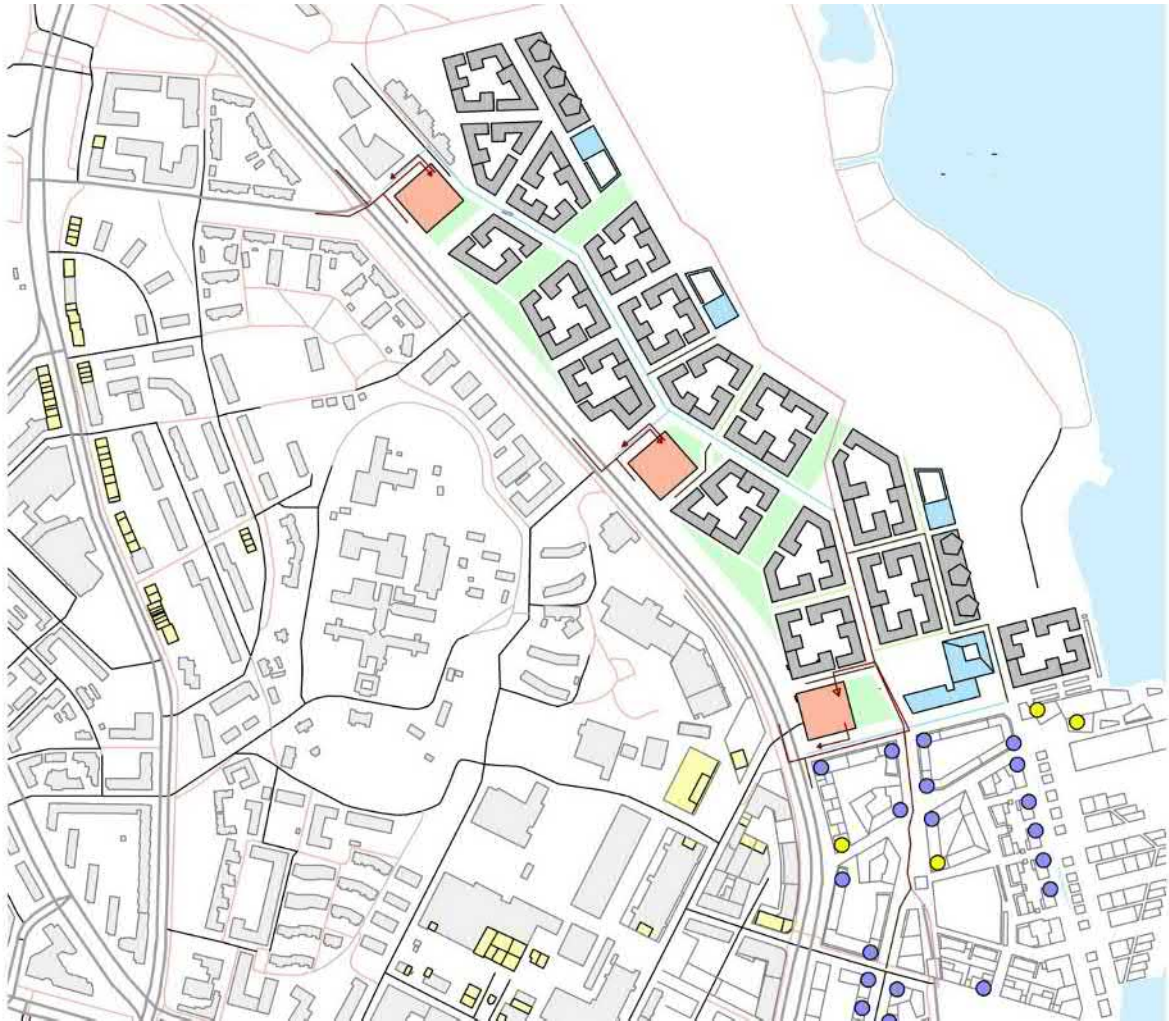


12760

- SELITE**
- - - Kaava-alueen raja
 - - - Suunnittelualueen raja
 - Järjestelmä
 - Käsittelyalue, huoltoalue
 - Pysäköintialue, puuttamien erä
 - Pysäköintialue
 - Pääkatu
 - Etsäkaistat
 - Konekaistat / erottakaistat
 - Pyöräkaistat
 - A-PE
 - Kävelykatu

Käsitelty Käsittelyalueen osittain Lähivaltuuskokouksessa			
Käsitelty 10. Heinäk. 21. Heinäk.			
HERMANNIRANNAN LIIKENNESUUNNITELMA			
Maailmanlaatu	Proj. nro	PEL/2009/0176	Ohje
101000	Maailmanlaatu	1267	20.10.2009
101000	Maailmanlaatu	1267	10.11.2009
101000	Maailmanlaatu	1267	10.11.2009
101000	Maailmanlaatu	1267	10.11.2009

Hermanninrannan ja Kyläsaaren kaupallinen selvitys



4.11.2020

wsp

Sisältö

1.	Johdanto	3
2.	Kaupan nykytila Hermanninrannan ja Kyläsaaren lähialueella	5
2.1.	Nykyinen kaupan palveluverkko.....	5
2.2.	Nykyinen päivittäistavara-kaupan verkko	8
3.	Kaupan markkinoiden kehitys.....	12
3.1.	Väestön kehitys.....	13
3.2.	Ostovoima ja liiketilatarve markkina-alueella	14
3.3.	Kaupan ja palveluiden mitoitus Hermanninrannan ja Kyläsaaren alueella	17
4.	Kaupan palveluiden kehittämisen yleiset lähtökohdat	19
4.1.	Keskustakaupan ja palveluiden yleisiä trendejä	19
4.2.	Palveluiden sijoittumisen kriteerit.....	23
4.3.	Liiketoimintojen hakeutuminen urbaaniin kaupunkirakenteeseen	25
5.	Kaupan palveluiden kehittäminen Hermanninrannan ja Kyläsaaren alueella.....	27
5.1.	Kaupan palveluiden sijainti ja konseptit.....	29
5.2.	Keskusten ja kadunvarsipalveluiden mitoitus.....	33
5.3.	Liike- ja palvelutilojen kokoluokat.....	35
6.	Yhteenveto ja johtopäätökset	36

1. JOHDANTO

Kaupunki on ryhtynyt laatimaan asemakaavaa Kalasataman osa-alueen pohjoispuolelle Hermanninrannan alueelle. Alueelle suunnitellaan urbaania kaupunkirakennetta, asuntoja, palveluita ja puistoja. Alueen suunnittelun lähtökohtana on ekologinen kestävyys. Seuraavassa vaiheessa kaavoitetaan Kyläsaaren alue. Nämä kaksi aluetta muodostavat kokonaisuuden ulottuen Verkkosaaren pohjoisosasta Arabianrantaan asti. Alueelle suunnitellaan asu-
mista n. 10.000 asukkaalle.

Asemakaavojen laadintaan on tarve selvittää kaupan palvelujen potentiaali alueella. Tämän työn tavoitteena on osoittaa alueelle sopiva kaupan mitoitus, optimaaliset kaupan ja palveluiden sijainnit sekä hahmottaa alueelle sopivia kaupan ja palveluiden konsepteja.

Kaupallisessa selvityksessä kootaan tiedot lähiympäristön kaupan nykytilasta ja tulevista suunnitelmista Hermanninrannan ja Kyläsaaren vaikutusalueella sekä tutkitaan vähittäiskaupan markkinoita ja markkinoiden kehitystä. Selvityksen aikana on keskusteltu kolmen päivittäistavarakaupan toimijan kanssa heidän näkemyksissään alueen markkinoista ja kiinnostuksesta sijoittua alueelle. Tausta-aineiston pohjalta arvioidaan kaupan ja palveluiden kehittämispotentiaalia Hermanninrannan ja Kyläsaaren alueella sekä tehdään suosituksia kaupan sijainnista alueella.

Hermanninrannan ja Kyläsaaren kaupallisen selvityksen on tilannut Helsingin kaupungin Kaupunkiympäristön toimiala. Työtä on ohjannut ohjausryhmä, jossa ovat olleet mukana Janni Backberg, Matti Kaijansinkko, Elina Luukkonen, Hannu Asikainen, Laura Yrjänä ja Minna Maartola Helsingin kaupungilta. Selvitystyöstä vastaavat kaupan asiantuntijat KTM Katja Koskela ja KTM Tuomas Santasalo WSP Finland Oy:stä.

Alueiden nimet

Tekstissä alueista puhutaan osa-alueiden nimillä.



Helsingin osa-alueet suunnittelualueen lähiympäristössä

Pohjakartta: Helsingin kaupunki, kiinteistökartan maastotiedot ja osa-alueet

2. KAUPAN NYKYTILA HERMANNINRANNAN JA KYLÄSAAREN LÄHIALUEELLA

Hermanninrannan ja Kyläsaaren lähialueen kaupan ja palveluiden nykytilaa analysoidaan tilastojen ja kartoitusten pohjalta. Tarkastelualueena on Kalasataman, Hermanninmäen ja Arabianrannan alueet. Kaupan sijoittumista on tutkittu kartoittamalla nykyiset kaupat ja kaupalliset palvelut alueella. Kartoitus on tehty kesällä 2020. Lähialueella rakennetaan uutta asutusta ja asukkaille palveluita, joten kaupallinen tilanne alueelle kehittyy koko ajan.

2.1. Nykyinen kaupan palveluverkko

Hermanninrannan ja Kyläsaaren suunnittelualueella ei tällä hetkellä ole kaupallisia palveluita lukuun ottamatta yksittäisiä palveluita. Alueella on tällä hetkellä mm. Kierrätyskeskus sekä grilli, automaattihuoltamo ja autopesula, jotka tulevat siirtymään pois uusien suunnitelmien myötä.

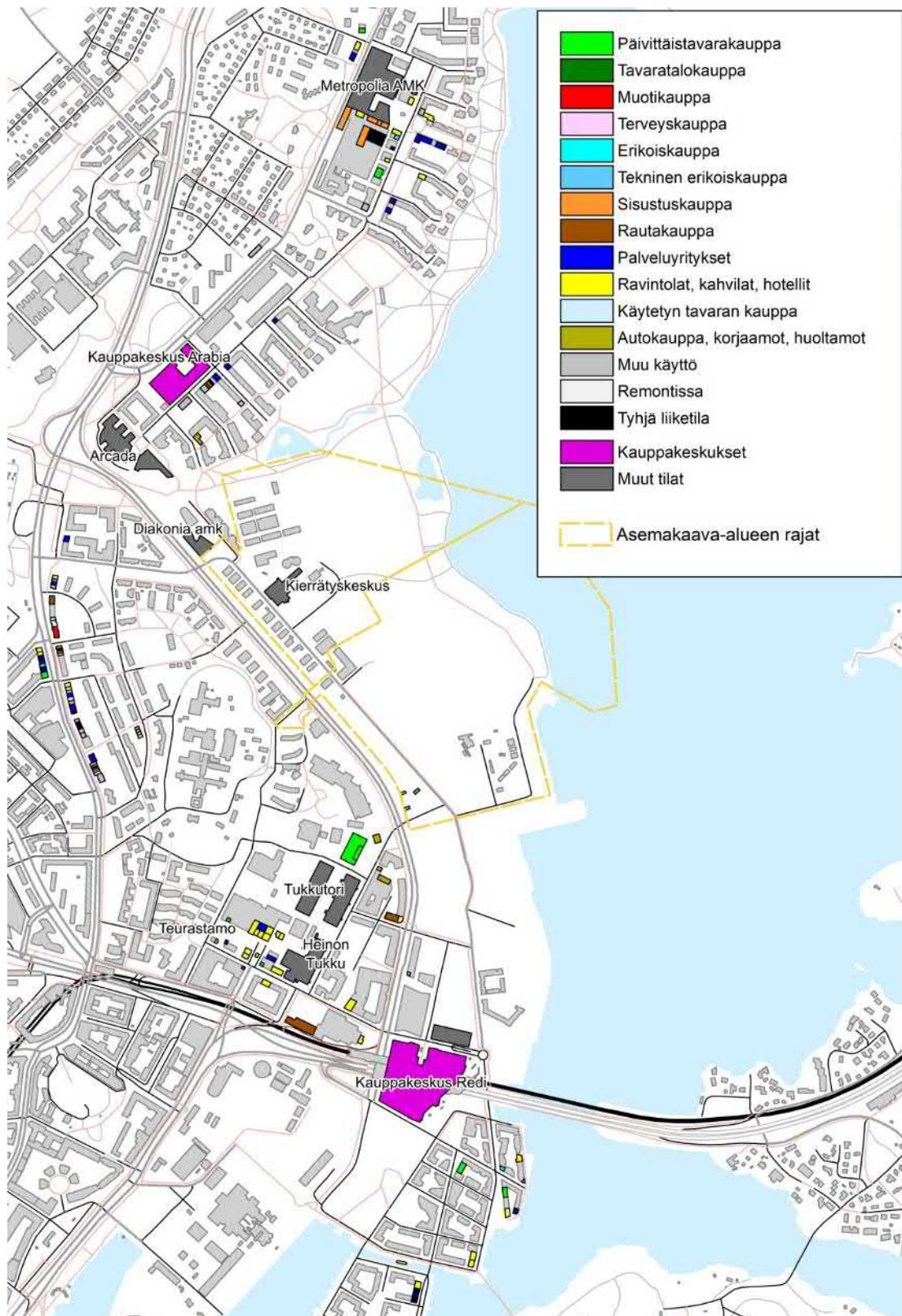
Kaupan palveluverkko Hermanninrannan ja Kyläsaaren lähialueella koostuu useista erityyppisistä palvelukeskittymistä, jotka tulevat osaltaan palvelemaan suunnittelualueelle sijoituvaa asutusta. Suunnittelualueen molemmissa päissä on kauppakeskukset, pohjoisessa Kauppakeskus Arabia, joka palvelee lähinnä paikallisasukkaita, ja etelässä Kauppakeskus Redi, joka palvelee laajaa vaikutusalueita.

Tukkutorin alueella on tukkukauppojen ja Lidlin marketin lisäksi yksittäisiä kivijalkapalveluita lähialueen asukkaille ja työssäkäyville. Teurastamon ravintola- ja tapahtuma-alue on oma erikoisuutensa. Suunnittelualueen eteläpuolella on Verkkosaaren rakentuva alue, jonne on tulossa kivijalkapalveluita. Myös Kalasataman eteläosissa on kivijalkapalveluita ja Sompasaaren alue rakentuu edelleen. Hämeentie on perinteistä kaupunkirakennetta, jossa on asuintalojen pohjakerroksessa pienpalveluita. Hermanninmäessä on yksi pizzeria ja pari liiketilaa toimistokäytössä.

Arabianrantaan on kauppakeskus Arabian lisäksi sijoittunut muutamia palveluita Toukolankadun varteen. Arabianrannan pohjoisosissa on oma lähipalveluiden keskittymänsä sekä Arabia135-tehdaskortteli. Kohde on alun perin ollut tehdaskäytössä, mutta tiloja on muutettu opetus-, kulttuuri-, toimisto- ja liiketilakäyttöön viime vuosikymmeninä. Tehdaskorttelia kehitetään edelleen.



Teurastamon alueelle on sijoittunut monipuolisesti erilaisia ravintola- ja tapahtumapalveluita



Kaupan palveluverkko Hermanninrannan ja kyläsaaren lähialueella 2020

Lähde: WSP kartoitus

Pohjakartat © Maanmittauslaitos 2019

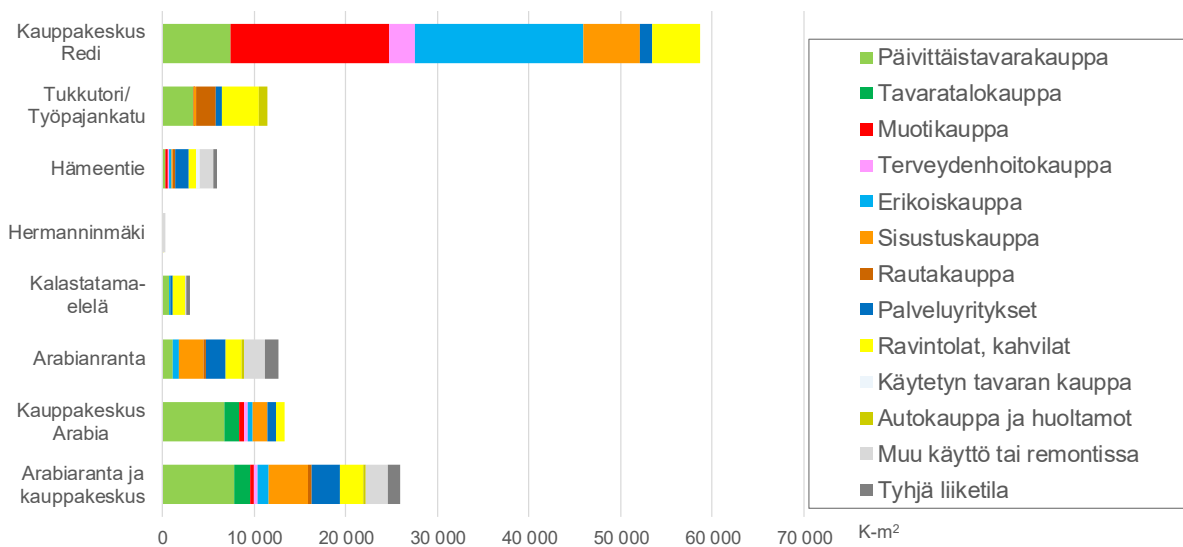
Kartoituksen pohjalta on laskettu liiketilojen pinta-ala Hermanninrannan ja Kyläsaaren lähialueella. Liikkeen pinta-ala on laskettu rakennuksen pohjapinta-alan mukaan ja se pitää sisällään myymälätilan lisäksi mm. takatilat, varastot, porraskäytävät sekä seinät. Pinta-alat eivät ole yhteneviä tarkkojen rakennusten kerrosalojen kanssa, mutta liikkeiden pinta-alat ovat kuitenkin alueittain keskenään verrannolliset.

Kauppakeskuksen liiketilojen pinta-ala on saatu Kauppakeskus ry:n vuositilastosta (Finnish Shopping Centers 2020, Kauppakeskukset). Pinta-ala kuvaa vuokrattavaa huoneistoalaa eivätkä liiketilat sisällä tyhjiä liiketiloja. Näin ollen kauppakeskusten pinta-alan laskentapa poikkeaa hieman muusta kadunvarsitilojen kartoituksesta. Tarkastelu antaa kuitenkin riittävän hyvän kuvan alueiden kadunvarsien kaupallisesta rakenteesta verrattuna kauppakeskuksiin.

Liiketilain kokonaismäärä tarkastelualueella on kauppakeskusten liiketilat mukaan lukien yli 100.000 k-m². Katutason liiketilaa on alueella yhteensä noin 33.000 k-m². Kadunvarsien liiketilasta muussa on kuin kaupallisten palveluiden käytössä on lähes viidennes. Kymmenisen prosenttia alueen liike- tai palvelutilasta on toimistokäytössä tai kerhotilana. Tällaiseksi on luokiteltu mm. opiskelijoiden kerhotalo Cor-huset Arabianrannassa.

Tyhjää tai remontissa olevaa liiketilaa on alueella lähes 8 %. Kartoitushetkellä tyhjiä liiketilaa on pinta-alallisesti eniten Arabianrannassa, jossa tehdaskorttelissa oli kartoitushetkellä yksi erittäin suuri liiketila tyhjänä. Tosin kortteli on parhaillaan kehittymässä. Myös Hämeentiellä on jonkin verran tyhjiä liiketiloja, mutta osaa liiketiloista ollaan parhaillaan remontoimassa. Som-pasaarissa on pari tyhjiä liiketilaa, jotka eivät tarkasteluhetkellä olleet vielä palvelukäytössä.

Kauppakeskusten merkitys kaupallisessa tarjonnassa on Hermanninrannan ja Kyläsaaren alueella suuri. Erityisen laaja kaupallinen tarjonta on Redin kauppakeskuksessa, joka vastaa koko alueen liikepinta-alasta noin 60 %. Rediin on tyypillisen kauppakeskuksen tapaan sijoittunut erityisesti muotikauppaa, erikoiskauppaa sekä ravintola- ja kahvilapalveluita.



Liiketilain pinta-ala Hermanninrannan ja Kyläsaaren lähialueella

Lähde: WSP kartoitus 2020 ja Kauppakeskus ry: Finnish Shopping Centers 2020, Kauppakeskukset

Arabian kauppakeskus on selvästi pienempi kuin Redi ja sen tarjonta painottuu paikallisia asukkaita palveleviin supermarketeihin. Kauppakeskuksessa on myös tavaratalokauppaa ja jonkin verran erikoiskauppaa. Arabian kauppakeskus vastaa noin puolesta kaupan liiketilasta

koko Arabianrannan alueella. Muutoin alueella on lähinnä ravintoloita ja pienpalveluita asuintalojen kivijaloissa sekä sisustuskauppaa Arabian tehdaskorttelissa. Varsinaisten kivijalkapalveluiden määrä jää alueella alueen kokoon nähden kuitenkin varsin vähäiseksi.

Tukkutorin ja Työpajankadun alueelle on keskittynyt päivittäistavarakauppaa, ravintolapalveluita, huoltamoita ja autoalan palveluita sekä rautakauppaa. Kartoitettujen palvelujen lisäksi alueella on toimistotalojen ylemmissä kerroksissa lounasravintoloita, jotka eivät näyttäyty varsinaisena liiketilana.

Kalasadaman eteläosassa on liiketilaa vähäisesti ja alueen kaupallinen rakenne painottuu päivittäistavarakauppaan ja ravintolatoimintaan. Hämeentiellä on monipuolisesti kaupallisia palveluita, mutta myös pienimuotoisesti erikoiskauppaa.

Kaupallisten palveluiden lisäksi Hermanninrannan ja Kyläsaaren lähialueilla on myös useita oppilaitoksia. Suunnittelualueen vieressä on Diakonia-ammattikorkeakoulu ja Arabianrannan puolella välittömässä läheisyydessä Ammattikorkeakoulu Arcada ja Ammatti-instituutti Prakticum. Tukkutorin alueelle on keskittynyt tukkukauppaa ja alueella on myös Kalasadaman terveys- ja hyvinvointikeskus, joka palvelee koko keskisen Helsingin aluetta.

2.2. Nykyinen päivittäistavarakaupan verkko

Päivittäistavarakaupan verkon analysointi pohjautuu A.C. Nielsenin päivittäistavarakaupan myymälärekisteriin 2019. Myymälärekisteri kattaa supermarketit ja lähikaupat sekä hypermarkettien ja tavaratalojen päivittäistavarakaupan. Lisäksi rekisteri sisältää huoltoasemien yhteydessä toimivat päivittäistavarakaupat mm. Nesteen K-marketit. Sen sijaan tarkastelussa ei ole mukana perinteisiä huoltoasemia eikä päivittäistavaroiden erikoiskauppoja. Myös Alko ja etniset liikkeet puuttuvat tarkastelusta.

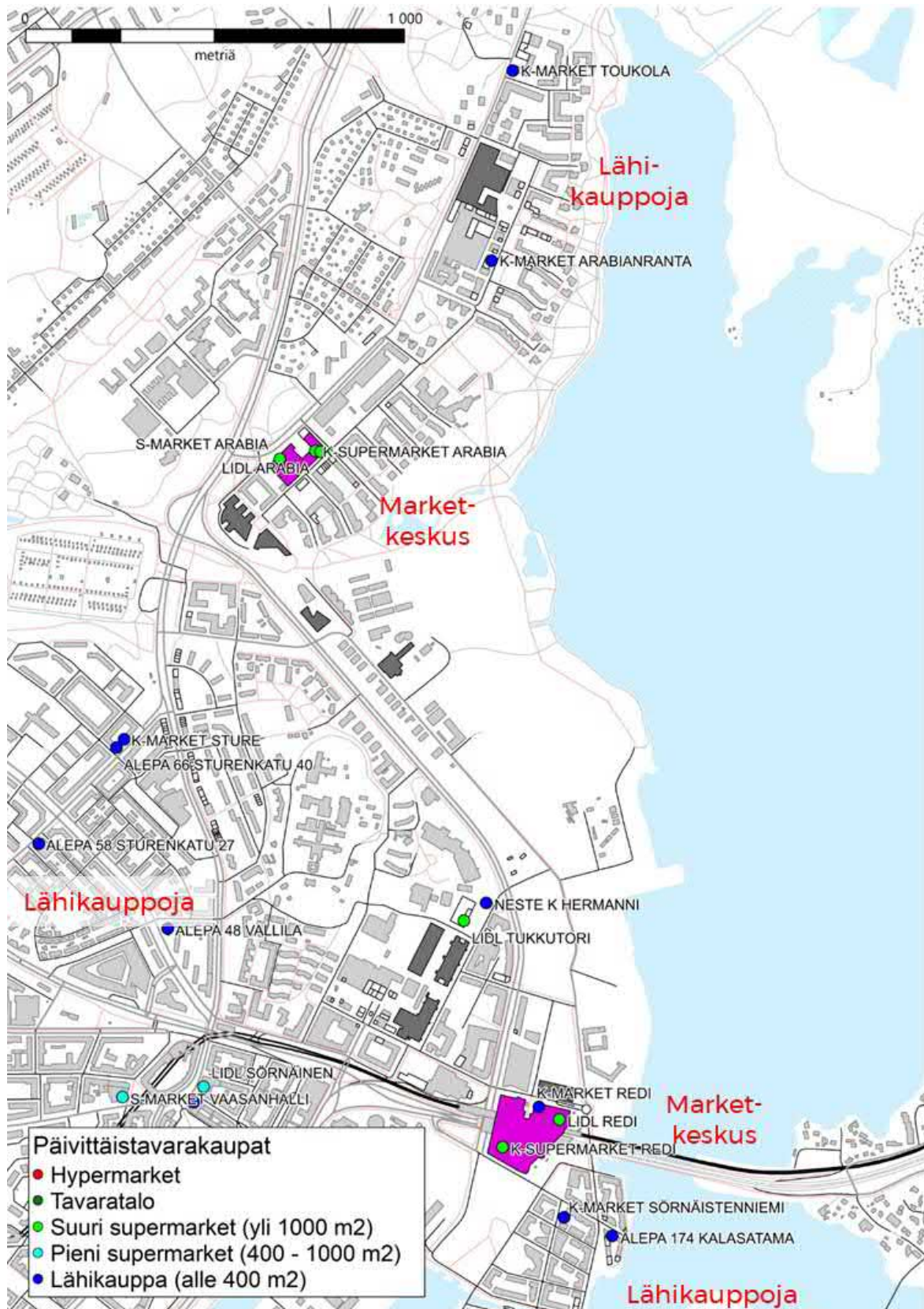
Hermanninrannan ja Kyläsaaren lähialueen päivittäistavarakaupan verkko koostuu supermarketista ja näitä täydentävistä lähikauppatyyppeistä myymälöistä. Alueella ei ole hypermarketteja.

Suunnittelualueen vieressä, sen lounaiskulmassa Hermannin rantatien toisella puolella on Lidl sekä Nesteen K-market. Suunnittelualueen eteläpuolella on Kauppakeskus Redissä K-supermarket, Lidl sekä vielä pieni K-market, joka avautuu suoraan katutilaan. Kalasadaman eteläosissa on myös pari lähikauppaa. Suunnittelualueen pohjoispuolella on kauppakeskus Arabiassa kaikkien Suomen suurten päivittäistavarakaupan toimijoiden supermarketit ja lisäksi Arabianrannassa on pari lähikauppaa.

Päivittäistavarakaupan tarjonta on varsin kattavaa suunnittelualueen pohjois- ja eteläpuolella. Sen sijaan suunnittelualueen länsipuolelta pt-tarjonta puuttuu kokonaan.



Tukkutorin Lidl sijoittuu aivan suunnittelualueen viereen



Päivittäistavarakaupat Hermanninrannan ja Kyläsaaren lähialueella 2019

Lähde: A.C Nielsen

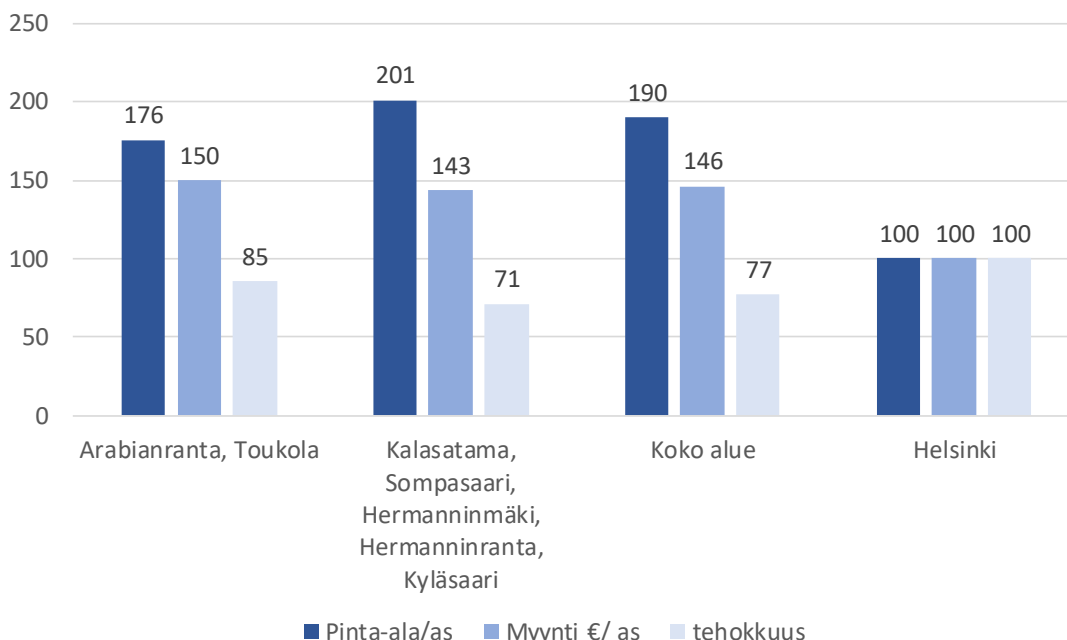
Pohjakartat © Maanmittauslaitos 2019

A.C. Nielsenin myymälärekisterin euromääräiset myynnit ja myyntipinta-alat eivät ole julkista tietoa, joten niitä ei tässä ole sellaisenaan esitetty. Sen sijaan tiedot on esitetty osa-alueittain indeksinä ja suhteutettuna alueen asukasmäärään. Osa-alueita on tarkastelussa yhdistelty, jotta ne kuvaisivat paremmin päivittäistavarakaupan lähivaikutusaluetta. Koska Hermanninmäen osa-alueella on vain kaksi päivittäistavarakauppaa, on alueen luvut yhdistetty Kalasataman osa-alueen lukuihin.

Tarkastelussa koko Helsinkiä kuvataan indeksillä 100. Mikäli tarkasteltavalla alueella indeksiarvo on yli 100, on myyntialaa tai myyntiä asukasta kohden enemmän kuin kaupungissa keskimäärin. Kun myynti asukasta kohden jää keskimääräistä alhaisemmaksi, siirtyy ostovoimaa alueen ulkopuolelle.

Koko tarkasteltavalla Hermanninrannan ja Kyläsaaren lähialueella on kokonaisuudessaan päivittäistavarakaupan pinta-alaa sekä myös myyntiä keskimäärin enemmän. Tämä tarkoittaa sitä, että alueen päivittäistavarakaupat palvelevat tarkastelualueetta laajempaa vaikutusaluetta.

Hermanninmäen, Hermanninrannan, Kyläsaaren, Kalasataman ja Sompasaaren alueet on tarkastelussa yhdistetty muodostamaan kuvaa suunnittelualueen nykyisestä päivittäistavarakaupan tarjonnasta ja lähialueen kysynnästä. Alueella on päivittäistavarakaupan pinta-alaa asukasta kohden enemmän kuin keskimäärin kaupungissa, ja myös myynti on keskimääräistä suurempaa lähialueen asukasmäärään nähden. Redi ja Tukkutorin Lidl palvelevat selvästi lähialuetta laajempaa markkina-alueetta. Alueen päivittäistavarakaupan myyntiteho jää kuitenkin alhaiseksi, joten tällä hetkellä alueella on vielä laskennallista ylitarjontaa päivittäistavarakaupan pinta-alassa suhteessa lähialueen kysyntään. Lähialueen asukasmäärä on kuitenkin kasvussa Redissä, Verkkosaassa ja Sompasaassa, joten tilanne tulee parantumaan. Lisäksi Hermanninrannan ja Kyläsaaren rakentuminen vaikuttavat sekä kysyntään että myös tarjontaan, kun alueelle tulee uusia asukkaita sekä uutta päivittäistavarakaupan tarjontaa.



Päivittäistavarakaupan myyntiala, myynti ja myyntitehokkuus Hermanninrannan ja Kyläsaaren lähialueella 2019

Lähde: A.C. Nielsen

Arabianrannassa yhdistettynä Toukolan alueeseen on myös merkittävästi enemmän päivittäis-tavarakaupan pinta-alaa ja myyntiä asukasta kohden kuin Helsingissä keskimäärin. Täälläkin myyntitehokkuus jää keskimääräistä alhaisemmaksi, mutta on kuitenkin korkeampi kuin Kalasataman ja Sompasaaren osa-alueilla.



Arabianrannassa supermarketit, Tokmanni ja suurin osa muista kaupan palveluista on sijoittunut Arabian kauppakeskukseen

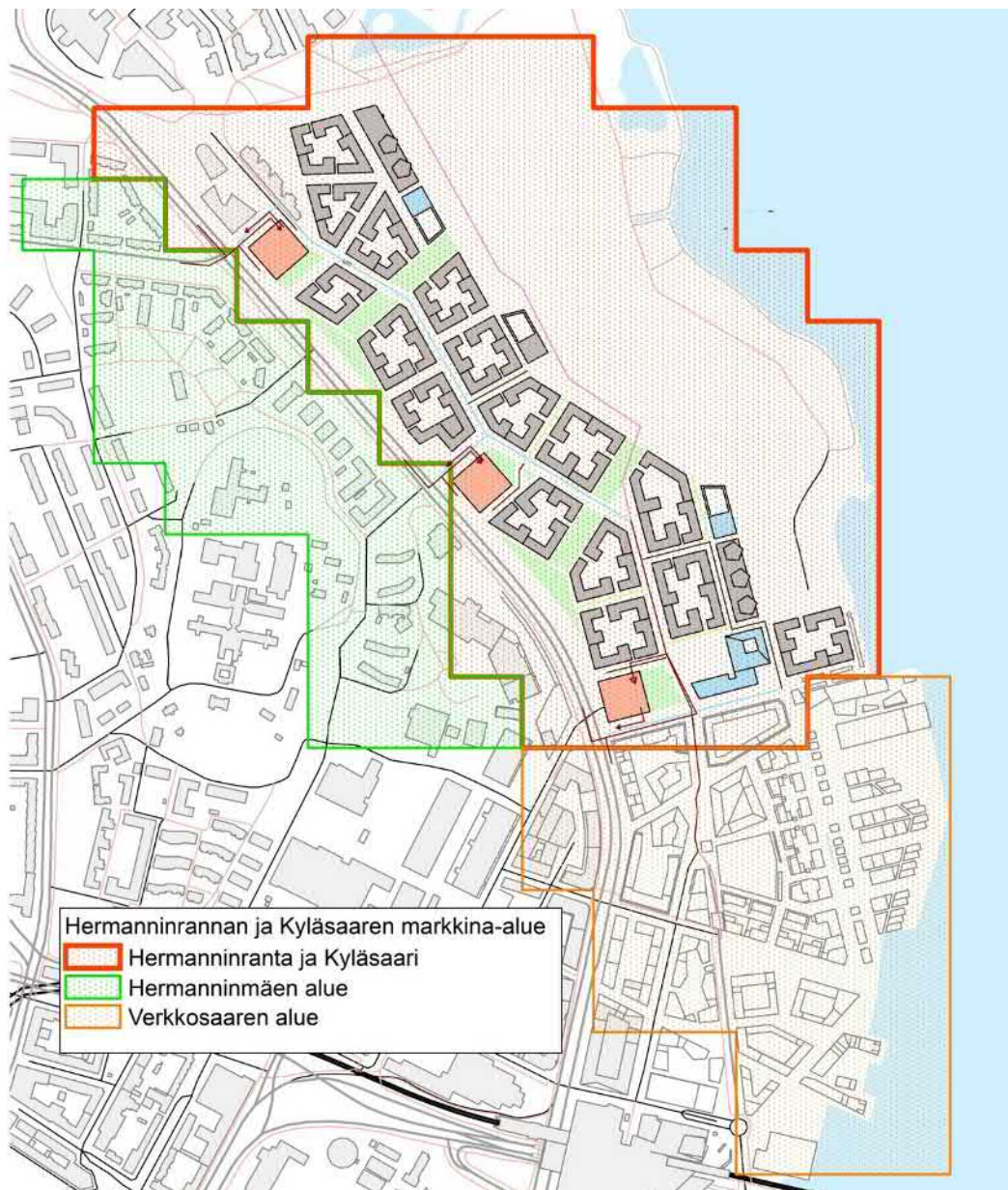


Yksittäisiä palveluita löytyy Arabianrannasta asuintalojen kivijalasta

3. KAUPAN MARKKINOIDEN KEHITYS

Edellisessä luvussa tarkasteltiin vähittäiskaupan markkinoita kaupan sijainnin ja kaupan rakenteen näkökulmasta. Tässä luvussa markkinoiden kehitystä tarkastellaan kysynnän suhteen. Suunnittelualueen kysyntää kuvataan Hermanninrannan ja Kyläsaaren markkina-alueen ostovoimalla, jonka pohjalta lasketaan alueen liiketilatarpeita.

Suunnittelualueen pääasiallinen markkina-alue on Hermanninrannan ja Kyläsaaren alueet. Asukkaat eivät asioidessaan kuitenkaan noudata osa-alueiden rajoja, joten välittömässä läheisyydessä olevat Verkkosaaren ja Hermanninmäen alueet lasketaan osaltaan kuuluvat suunnittelualueen markkina-alueeseen.



Hermanninrannan ja Kyläsaaren kaupan palveluiden pääasiallinen markkina-alue

Pohjakartat © Maanmittauslaitos 2019 ja Helsingin kaupunki, asemakaavoitus (uudet tulossa olevat rakennukset)

Verkkosaaren alue Kalasataman osa-alueen pohjoisosassa on rakentumassa ja sinne tulee sijoittumaan jonkin verran kivijalkapalveluita. Alueelle ei ole tulossa päivittäistavarakauppaa, jolloin arjen päivittäispalveluita haetaan lähialueelta. Hermanninmäen alueella ei tällä hetkellä ole kaupan tarjontaa. Alueen lähiasiointi suuntautuu Tukutorille, Rediin, Arabianrantaan sekä Vallilaan ja Sörnäisiin. Suunnittelun alueen rakentuessa Hermanninmäen itäosasta asioidaan luontevasti Hermanninrannan ja Kyläsaaren palveluissa.

Markkina-alueen rajat on osoitettu edellisellä sivulla olevaan karttaan väestöruutujen mukaisesti. Rajat ovat suuntaa-antavat, ja asiointia tapahtuu myös näiden rajojen ylitse. Kartta kuvaa markkina-aluetta, josta suunnittelun alueen kaupoissa tullaan pääasiallisesti asioimaan ja jonka väestön ja väestönkasvun pohjalta on tarkasteltu suunnittelun alueen liiketilatarpeita.

Markkina-alueen tarkastelu pohjautuu päivittäistavarakaupan ja lähipalveluiden markkinoihin. Päivittäistavarakaupan palveluita ja paikallispalveluita haetaan suurelta osin omalta lähialueelta, jos tarjonta on riittävän monipuolista. Sen sijaan erikoiskaupan palvelut keskittyvät, niissä asioidaan harvemmin ja asiointimatkat ovat pidempiä. Markkina-alueelta suuntautuu siten ostovoimaa suunnittelun alueen ohella myös mm. Rediin sekä keskustaan, Itäkeskukseen ja Pasilaan.

3.1. Väestön kehitys

Tällä hetkellä Hermanninrannan ja Kyläsaaren alueella on asukkaita yli 400, jotka sijoittuvat alueen pohjoisosaan. Tulevaisuudessa alueella on asukkaita yhteensä noin 10.000. Nykyisten suunnitelmien mukaan alueen rakentuminen ajoittuu vuosille 2024-2036.



Suunnittelun alueen ja sen lähialueen rakentuminen

Lähde: Kaupunginkanslia 9/2019

Läheinen Verkkosaaren alue on rakentumassa ja alueen asukasluku kasvaa nopeasti. Suunnitelmassa on, että alueella on valmistuessaan noin 6000 asukasta. Alue rakentuu ennen vuosikymmenen vaihdetta. Hermanninmäen asukasmäärä pysyy vakaana, ja vain Hermanninmäen itäosat ovat mukana Hermanninrannan ja Kyläsaaren markkina-alueessa.

Tämän kaupallisen selvityksen tavoitevuosi on 2050 ja väli vuosi 2035, joille arvioidaan kaupan liiketilatarpeita näiden väestöarvioiden pohjalta. Väestöarviot vuosille on saatu asemakaavoituksesta. Hermanninmäen väestöennuste perustuu kaupungin väestöruutuaineistoon. Vuonna 2035 koko markkina-alue on lähes rakentunut. Tavoitevuonna alueet ovat rakentuneet kokonaan ja markkina-alueella on asukkaita yhteensä noin 17.700.

Väestön kehitys Hermanninrannan ja Kyläsaaren vaikutusalueella

	2018/2019	2035	2050
Hermanninranta ja Kyläsaari	461	9 000	10 000
Verkkosaari	219	6 000	6 000
Hermanninmäki*	1 720	1 700	1 700
Markkina-alue yhteensä	2 400	16 700	17 700

* Vain osa Hermanninmäen alueesta

Lähde: SeutuCD, Helsingin kaupunki, asemakaavoitus ja yleiskaavan ruututietoaineisto 2019

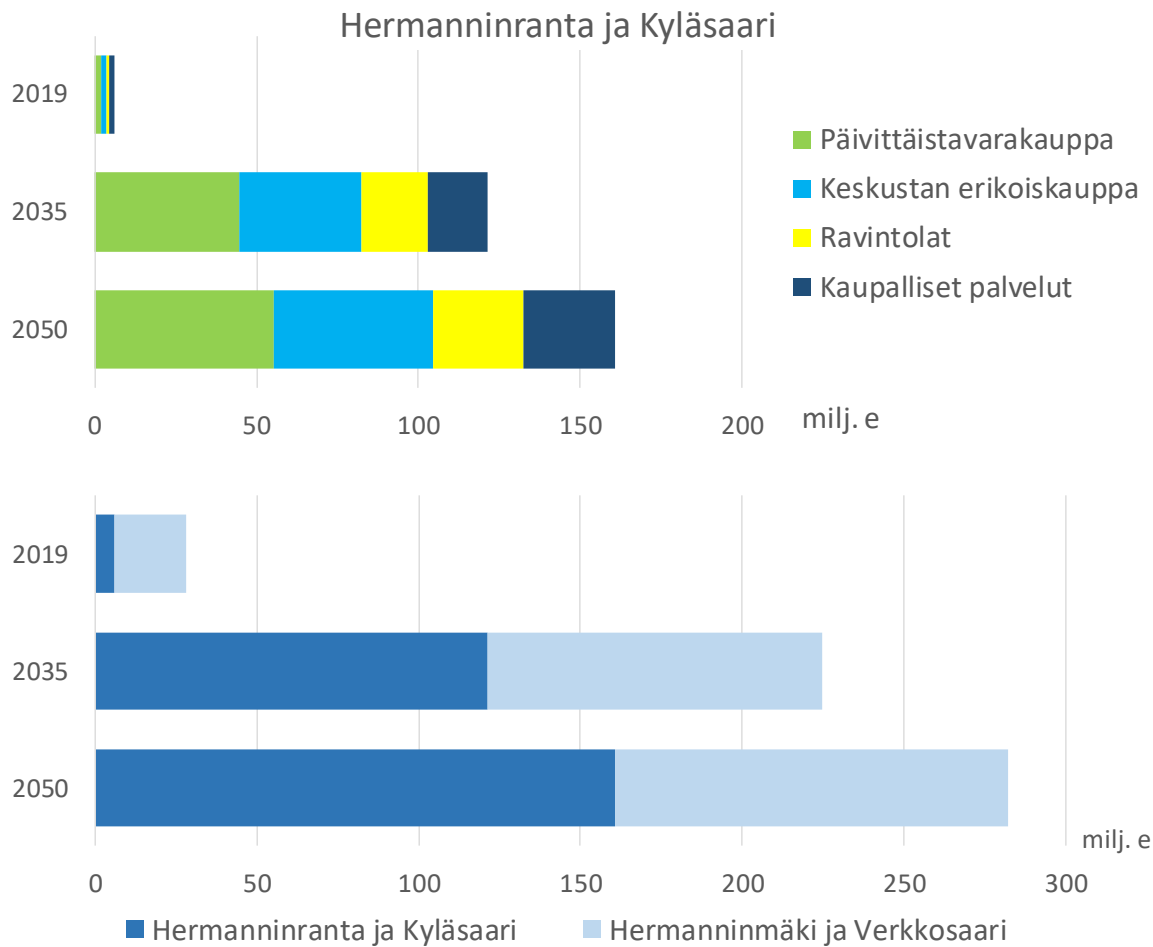
3.2. Ostovoima ja liiketilatarve markkina-alueella

Ostovoiman kehitykseen vaikuttavat väestönkehitys sekä muutokset kulutuksessa. Ostovoiman kehityksen arviointi pohjautuu yksityisen kulutuksen kasvuun ja rakenteen muutokseen. Erikoiskauppaan ja palveluihin kohdistuva ostovoima kasvaa pitkällä tähtäimellä nopeammin kuin päivittäistavarakauppaan kohdistuva ostovoima.

2000-luvun alussa vähittäiskaupan myynti ja siihen kohdistuva ostovoima kasvoivat usean prosentin vuosivauhdilla. 2010-luvun vaihteessa kaupan ja ostovoiman kasvu pysähtyi ja ostovoiman taso jäi useaksi vuodeksi vuosikymmenen alun tasolle, mutta viime vuosina on jälleen nähty kaupan kasvua. Pitkällä aikavälillä kulutuksen ennustetaan yhä kasvavan, mutta huomattavasti hitaammin kuin aikaisemmin.

Toimialoitteiset vaihtelut kaupan kehityksessä ovat suuria. Keskimääräistä nopeammin ovat viime vuosina kehittyneet viihde-elektroniikka- ja matkapuhelinkauppa, optinen kauppa, apteekkikauppa ja urheilukauppa, kun taas esim. kirja-, muoti- ja tavaratalokaupan myynnit ovat olleet laskussa. Tämän vuoden keväällä suurta kasvua on ollut päivittäistavarakaupan ohella kotiin ja vapaa-aikaan liittyvässä kaupassa, kuten rauta-, kodinelektroniikka-, urheilu- ja puutarhakaupassa.

Koska ostovoiman kehitysennuste tehdään pitkälle aikavälille, on ostovoiman kehitys arvoitu varovaisen ennusteen mukaan ottaen huomioon verkkokaupan kasvun ja ostovoiman suuntautumisen vähittäiskaupan tuotteista palvelujen suuntaan. Selvityksessä ostovoiman arvioidaan kasvavan päivittäistavarakaupassa noin puolen prosentin vuosivauhdilla ja erikoiskaupassa noin prosentin vuodessa. Ostovoiman kasvu kuvaa reaalista eli määrällistä kasvua. Esitetty ostovoimaennuste ei pidä sisällään inflaatiota.



Ostovoiman kehitys Hermanninrannan ja Kyläsaaren alueella sekä lähialueella 2019-2050

Lähde: Santasalo Ky, ostovoima

Ostovoiman kasvu alueella pohjautuu väestönkasvuun, koska tällä hetkellä asukkaita markkina-alueella on hyvin vähän. Hermanninrannan ja Kyläsaaren alueella lasketaan olevan keskustakauppaan ja palveluihin kohdistuvaa ostovoimaa vuonna 2035 noin 120 milj. euroa ja vuonna 2050 noin 160 milj. euroa. Verkkosaaren ja Hermanninmäen ostovoima lähes tuplaa vaikutusalueen ostovoiman.

Ostovoiman ja sen kehityksen pohjalta on arvioitu markkina-alueen laskennallinen liiketilatarve vuosille 2035 ja 2050. Tarve on laskettu ostovoimasta ja sen kasvusta keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla, jotka on laskettu vähittäiskaupan myynnin ja liiketilakartoitusten pohjalta.

Käytetty keskimääräinen myyntitehokkuus

Kerrosala = 1,25 * myyntipinta-ala

	€/k-m ²	€/my-m ²
Päivittäistavarakauppa ja Alko	9 100	11 400
Erikoiskauppa	4 600	5 800
Ravintolat	4 300	5 400

Kaupallisten palveluiden liiketilatarpeen on laskettu suuntaa-antavasti olevan 25 % kaupan tarpeesta. Keskustoissa palvelujen osuus on suurempi kuin muilla kaupan alueilla. Tulevaisuudessa palvelujen osuus tulee olemaan tätä suurempi, koska ostovoimaa suuntautuu yhä enemmän tuoteostojen sijasta palveluihin. Tällöin kaupan suhteellinen osuus tilatarpeesta tulee olemaan pienempi, mikä näkyy jo nyt kaupunkikeskustoissa sekä kauppakeskuksen uusissa konsepteissa.

Liiketilarave kuvaa sitä, kuinka paljon koko markkina-alueen ostovoiman toteutumiseen myyntinä tarvitaan laskennallisesti myymälätilaa. Laskelma ei kerro suoraan, mihin tämä pinta-ala-tarve kohdistuu, siihen vaikuttaa alueen sekä lähialueiden kaupallinen tarjonta. Kun alueen kaupan tarjontaa kehitetään, alueelle kohdistuu uutta liiketilakysyntää. Osa tarpeesta kohdistuu muihin lähialueen kaupan keskuksiin ja osa ostovoiman siirtyminä alueen ulkopuolelle mm. Helsingin keskusta ja verkkokauppaan.

Laskennallinen liiketilatarve vuoteen 2035 ja 2050 on esitetty seuraavissa tauluissa. Laskennallinen liiketilatarve tarkastelee tilannetta, jossa koko markkina-alueen ostovoima toteutuisi myyntinä tällä alueella. Käytännössä osa ostovoimasta suuntautuu alueelle ja osa alueen ulkopuolelle. Kun määritellään kaupan mitoitusta suunnittelualueella, otetaan huomioon myös ostovoiman siirtymät.

Laskennallinen liiketilatarve Hermanninrannan ja Kyläsaaren markkina-alueella 2035

jos koko ostovoima toteutuisi markkina-alueella

k-m ²	Laskennallinen liiketilatarve Hermanninrannan ja Kyläsaaren markkina-alueella 2035			
	Hermanninranta ja Kyläsaari	Verkkosaari	Hermanninmäki	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	4 900	3 300	900	9 100
Erikoiskauppa	8 500	5 600	1 600	15 700
Ravintolat	4 700	3 100	900	8 700
Muut kaupalliset palvelut	4 700	3 100	900	8 700
Keskustapalvelut yht.	22 800	15 100	4 300	42 200

Laskennallinen liiketilatarve Hermanninrannan ja Kyläsaaren markkina-alueella 2050

jos koko ostovoima toteutuisi markkina-alueella

k-m ²	Laskennallinen liiketilatarve Hermanninrannan ja Kyläsaaren markkina-alueella 2050			
	Hermanninranta ja Kyläsaari	Verkkosaari	Hermanninmäki	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	6 100	3 700	1 000	10 800
Erikoiskauppa	10 700	6 400	1 800	18 900
Ravintolat	6 600	3 900	1 100	11 600
Muut kaupalliset palvelut	5 700	3 400	1 000	10 100
Keskustapalvelut yht.	29 100	17 400	4 900	51 400

3.3. Kaupan ja palveluiden mitoitus Hermanninrannan ja Kyläsaaren alueella

Edellisessä luvussa esitetty laskelma kuvaa liiketilan laskennallista tarvetta Hermanninrannan ja Kyläsaaren markkina-alueella, mutta ei sitä, mihin kauppapaikkaan tarve suuntautuu.

Kaupan uusperustantaan on eniten potentiaalia suurissa keskuksissa eli ostovoimaa suuntautuu suurelta osin monipuolisiin keskittymiin. Ydinkeskustan ja kantakaupungin ulkopuolella on kysyntää eniten paikallis- ja lähipalveluille eli päivittäistavarakaupalle, kahviloille ja ravintoloille sekä muille kaupallisille palveluille. Kantakaupungin ulkopuolelle sijoittuu myös erikoiskauppaa, tyypillisimmin terveyskauppaa ja vapaa-ajan kauppaa (esim. apteekit, optikot, matkapuhelinmyymälät, kukkakaupat, pyöräkaupat) sekä hyvin erikoistuneita myymälöitä, joiden markkinat pohjautuvat myös verkkokauppaan.

Hermanninrannan ja Kyläsaaren aluetta on tavoitteena kehittää urbaanina kaupunginosana, jonka yhtenä tunnusmerkkinä ovat paikalliset palvelut. Alue tulee olemaan väestöltään riittävän suuri, että se kiinnostaa kauppaa, kun palveluiden sijainnit saadaan riittävän houkutteleviksi.

Kaupan palveluiden mitoitus ostovoiman mukaan on laskettu tavoitteellisella oletuksella niin, että alueen palvelutaso vastaa urbaania kaupunginosaa ja alueelta saadaan hyvät arjen palvelut. Tavoitetasoon on haettu esimerkkejä nykyisistä ja rakentuvista urbaaneista kaupunginosista. Tavoitetaso määrittelyssä on otettu huomioon lähialueen olemassa oleva palvelutarjonta ja sen kehittyminen mm. Verkkosaaren alueella.

Asiointisuuntautuminen Hermanninrannan ja Kyläsaaren alueelle

	Hermanninranta ja Kyläsaari	Verkkosaari	Hermanninmäki
Päivittäistavarakauppa ja Alko	80 %	20 %	25 %
Erikoiskauppa	10 %		5 %
Ravintolat	60 %	10 %	20 %
Muut kaupalliset palvelut	70 %	10 %	20 %

Esitetyt asiointisuuntautumiset ovat tavoitteita, johon suunnittelualueen mitoituksella vähintään tähdätään. Päivittäistavarakaupassa suuri osa alueen tarpeesta arvioidaan suuntautuvan suunnittelualueelle, samoin suurimman osan kaupallisista arjen palveluista. Ravintola- ja kahvilan ostovoimasta suuri osa suuntautuu alueelle, mutta monipuolinen tarjonta lähialueella (Tukkutori, Redi, Verkkosaari) vaikuttaa osin suuntautumiseen. Sen sijaan erikoiskaupan ostovoimasta suurin osa suuntautuu monipuolisiin keskustoihin ja osin myös verkkokauppaan.

Verkkosaaresta ja Hermanninmäen itäosista asioidaan luontevasti suunnittelualueelle sijoituvissa arjen palveluissa, koska ne sijoittuvat lähelle ja helposti saavutettaviksi. Alueelta suuntautuu kuitenkin merkittävästi ostovoimaa myös muualle lähialueelle ja monipuolisiin keskuksiin.

Markkina-alueen lisäksi alueelle voi suuntautua ostovoimaa myös vaikutusaluetta laajemmalta alueelta, jos alueelle sijoittuu joitain sellaisia erikoispalveluita, jotka ovat erityisen houkuttelevia tai joita ei muualta saa. Hermannin rantatieltä on myös helppo poiketa alueelle sijoituvissa palveluissa, jos ne ovat vetovoimaisia, mikä tuo ostovoimaa alueelle. Myös suunnittelualueella ja sen lähialueella työssäkäyvät voivat hyödyntää alueen palveluita. Alueella työssäkäyvien ja muun satunnaisen asiointin lasketaan olevan pyöreästi 10 % suunnittelualueen mitoituksesta.

Hermanninrannan ja Kyläsaaren alueelle suuntautuva liiketilatarve 2035

k-m ²	Hermannin- ranta ja Kylä- saari	Verkko- saari	Hermannin- mäki	Työtekijät ja satunnais- asiointi*	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	3 900	700	200	500	5 300
Erikoiskauppa	900	0	100	100	1 100
Ravintolat	2 800	300	200	300	3 600
Muut kaupalliset palvelut	3 300	300	200	400	4 200
Keskustapalvelut yhteensä	10 900	1 300	700	1 300	14 200

*Alueella työssäkäyvät ja muualta tuleva satunnainen asiointi + 10 %

Hermanninrannan ja Kyläsaaren alueelle suuntautuva liiketilatarve 2050

k-m ²	Hermannin- ranta ja Kylä- saari	Verkko- saari	Hermannin- mäki	Työtekijät ja satunnais- asiointi*	Yhteensä
Päivittäistavarakauppa ja Alko	4 900	700	300	600	6 500
Erikoiskauppa	1 100	0	100	100	1 300
Ravintolat	4 000	400	200	500	5 100
Muut kaupalliset palvelut	4 000	300	200	500	5 000
Keskustapalvelut yhteensä	14 000	1 400	800	1 700	17 900

*Alueella työssäkäyvät ja muualta tuleva satunnainen asiointi + 10 %

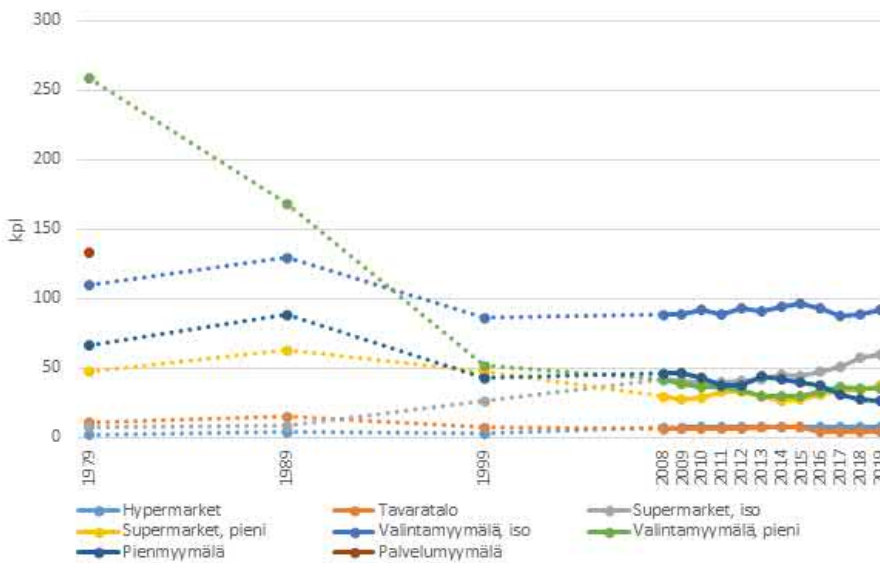
Edellä olevissa tauluissa esitetyn asiointisuuntautumisen pohjalta on laskettu kaupan mitoitus Hermanninrannan ja Kyläsaaren suunnittelualueelle. Mitoitus on suuntaa antava, koska kaupan ja palveluyritysten erilaiset konseptit tarvitsevat hyvin erikokoisia liiketiloja ja konseptit myös kehittyvät ajan kuluessa. Mitoitustarkastelulla haarukoidaan, kuinka suurta liiketilatarjontaa voidaan alueella ylläpitää liiketaloudellisesti kannattavasti. Se ei ota huomioon kaupan laatu-tekijöitä eikä kilpailutekijöitä eli sitä, että toimintaedellytyksiä pitää luoda useammalle kuin yhdelle toimijalle. Näin ollen kaavoissa kaupan mitoitukseen on syytä sisällyttää väljyyttä, myös sen takia, ettei kaikki kaavoitettu pinta-ala aina toteudu täysmääräisesti kaupan tilana.

4. KAUPAN PALVELUIDEN KEHITTÄMISEN YLEISET LÄHTÖKOHDAT

Kaupan ja palveluiden kehittäminen perustuu kysynnän kehitykseen ja tarjonnan mahdollistamiseen. Urbaanit kaupunginosat mahdollistavat kaupan ja palveluiden kasvun siellä, missä kysyntä on voimakkaasti kasvussa ja lähisaavutettavuus mahdollistuu. Urbaani kaupunkirakenne mahdollistaa monipuolisemman palvelutarjonnan ja avoimen kilpailun markkinoilla. Kaupan ja palveluiden sijoittumiseen vaikuttavat kaupan ja palveluiden trendit ja konseptit, jotka optimoivat kulloista markkinatilannetta.

4.1. Keskustakaupan ja palveluiden yleisiä trendejä

Päivittäistavarakaupan kehityksessä yleinen pitkän ajan suuntaus on ollut myymäläverkon harveneminen ja myymäläkoon kasvu. Kaupan käytössä oleva kokonaisliikepinta-ala on koko ajan kasvanut, vaikka myymälämäärä on vähentynyt. Myymäläverkon supistuminen on kehittyvillä kaupunkiseuduilla kuitenkin viime vuosina hidastunut, kun uusia myymälöitä on rakennettu väestön kasvualueille. Helsingissä päivittäistavarakaupan määrä on kokonaisuudessaan pysynyt viime vuosina vakaana.



Päivittäistavarakauppojen lukumäärän kehitys kaupan tyypeittäin Helsingissä 1979-2018.

Katkoviivalla 10 vuoden välein jakso 1979-2008

Lähde A.C. Nielsen / Päivittäistavarakaupan kehitys, Helsingin kaupunki

Päivittäistavarakaupan kehittämisen painopiste on suurissa supermarketeissa, joita rakennetaan väestön kasvualueille hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin. Myymälöiden yksikkökoon kasvuun on vaikuttanut tuotelajitelmien ja -valikoimien voimakas kasvu. Myös lähikauppojen konsepteja kehitetään tiiviillä keskusta- ja asuinalueilla yhä suurempina yksikköinä, mutta myös pienet delikaupat ovat yleistyneet. Kaupan aukiolorajoitusten poistuttua pieniä päivittäistavarakaupan myymälöitä voidaan laajentaa valikoimatarpeiden pohjalta myymäläkantaa uudistettaessa.



Pienet K-marketit ovat uudistaneet myymäläkonseptiaan

Hypermarketteja rakennetaan aikaisempaa harvemmin ja aikaisempaa enemmän myös erilaisiin keskustoihin. Uudet hypermarketit ovat selvästi pienempiä kuin huippuvuosina valmistuneet hypermarketit. Uudistettaessa vanhoja hypermarketteja pienennetään usein niiden käyttötavaraosastoa ja tilaa jaetaan joko päivittäistavarakaupan laajennukselle tai yhteistyöyritysten käyttöön. Lisäksi hypermarkettien vetovoimaa on pyritty kasvattamaan laajentamalla niitä kauppakeskusmaisiksi kokonaisuuksiksi lisäämällä etumyymälöitä. Myös uusien hypermarkettien yhteyteen toteutetaan enenemässä määrin tilaa erikoisliikkeille, jotta saadaan tarjontaan syvyyttä.

Erikoiskaupassa toimialoittainen kehityskuva vaihtelee suuresti. Viime vuosina muutamien toimialojen markkinat ovat selvästi kasvaneet, esimerkiksi terveyden ja hyvinvointiin liittyvä kauppa kasvaa edelleen. Sen sijaan muoti- ja kirjakauppa eivät ole kasvaneet moneen vuoteen, pikemminkin myynti on näillä toimialoilla laskenut. Kodintekniikkakauppa ja viihde-elektroniikkakauppa sekä urheilukauppa kasvavat suuriin ketjuihin keskittymällä, kun taas huonekalu- ja sisustuskaupassa ei juurikaan ole tapahtunut kasvua.



Kauppakeskuksiin sijoittuu suurelta osin ketjumyymälöitä, mutta pienemmissä palvelukeskuksissa on myös paikallisia yrittäjiä ja julkisia palveluita, kuten kauppakeskus Saaressa Laajasalossa

Erikoiskaupassa omistus keskittyy ketjuuntumisen myötä ja Suomeen tulee jatkuvasti uusia ulkomaisia ketjuyrityksiä. Ketjuliikkeet sijoittuvat ensisijaisesti kauppakeskuksiin ja keskeisille liikepaikoille keskustoihin, suurelta osin suuriin ja tarjonnaltaan monipuolisiin keskuksiin. Jo Suomeen levittäytyneet ketjutoimijat eivät useinkaan enää kasvata myymäläverkkoaan, vaan harkitsevat hyvin tarkkaan, mihin sijoittuvat.

Yksityisten kauppiaiden myymälöiden suhteellinen osuus on pienentynyt ja ne sijoittuvat useimmiten kaupunkikeskuksiin. Yksityiset kaupat ja kaupalliset palvelut eivät hakeudu kaupakeskuksiin, vaan ne sijoittuvat keskustarakenteeseen katujen varsille, mikä edistää urbaanin kaupunkikeskustan rakentumista. Näin ollen on tärkeää kehittää kaupunkiympäristöä katutason liiketiloilla, jolloin turvataan monipuolinen kaupan ja palveluiden tarjonta.

Vähittäiskaupan myymälöiden keskittyminen on edelleen vallitseva kehityskuva ja se tukee kaupan ja palveluiden toimintaedellytyksiä. Kauppa keskittyy kaupunki- ja kuntakeskustoihin, kauppakeskuksiin sekä keskustojen ulkopuolisiin kauppakeskitymiin. Erikoiskauppa hakeutuu lähelle toisiaan vahvistaakseen markkinoita ja vetovoimaa. Pienimmissä kaupan keskittymissä on tyypillisesti enää vain paikallis- ja lähipalveluita eikä niissä yksittäisille erikoiskaupoille juuri ole riittäviä toimintaedellytyksiä. Kaupunkien keskustoissa ja suurissa kaupan keskittymissä on hyvät toimintaedellytykset erikoiskaupoille.

Kauppakeskukset tarjoavat edelleen hyvän kauppapaikan vähittäiskaupoille ja trendi näyttää jatkuvan. Nykyään kauppakeskuksia rakennetaan pääosin kaupunkikeskuksiin ja joukkoliikenteellä hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin. Kauppakeskukset rakentuvat yhä monipuolisempina keskuksina, joissa kaupan ja kaupallisten palveluiden lisäksi on myös julkisia palveluita sekä viihde-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluita. Esimerkiksi elokuvateatterit, keilahallit, kuntosalit, kirjastot ja kylpylät ovat sijoittuneet uusiin kauppakeskuksiin, jotka ovatkin yhä enemmän viihdekeskuksia. Myös yksityiset ja julkiset terveystalvelut ovat löytäneet kauppakeskukset sijaintipaikakseen.



Ravintoloiden määrä kauppakeskuksissa on kasvussa ja ne sijoittuvat myös käytäväpaikoille

Kauppakeskuksissa kuten myös muussa keskustarakenteessa on viime aikoina näkynyt palvelujen ja erityisesti ravintola-, kahvila- ja vapaa-ajan sekä hyvinvointipalvelujen kasvua. Sen sijaan muotikaupan ja muun erikoiskaupan määrä on myös kauppakeskuksissa vähentynyt. Kaupunkeihin rakentuu myös uuden tyyppisiä palvelukeskuksia, joissa kaupan määrä on perinteisiä kauppakeskuksia vähäisempi, esimerkkinä Lähipalvelukeskus Hertsi Herttoniemessä ja Kauppakeskus Saari Laajasalossa.

Kaupan trendeissä vaikuttaa myös **verkkokauppa**. Se on kasvanut nopeasti erityisesti informaatiotuotteiden ja aineettomien hyödykkeiden kuten esimerkiksi matkalippujen, teatterilippujen, erilaisten tietokone- ja mobiilipelien sekä rahapelien kaupassa, jossa tuote liikkuu tiedonvälityksellä eikä tuotetta tarvitse erikseen hakea esimerkiksi postista. Noin puolet verkkokaupan arvosta tulee tavaraostoista. Suosituimmat vähittäiskaupan tuoteryhmät verkkokaupassa ovat viihde-elektronikka ja tietotekniikka, pukeutuminen sekä moottoriajoneuvot ja veneet.

Päivittäistavarakaupan verkkokauppaa on aktiivisesti kehitetty, ja sen suosio on kasvussa. Verkkokauppaa kehitetään kuitenkin pääosin myymälöiden rinnalla ja palveluna. Itsenäisiä verkkokaupan toimijoita on vielä vähän ja niiden markkinat ovat hyvin pienet. Päivittäistavarakaupan toimijat kehittävät voimakkaasti myös myymäläverkkoaan, koska myymälöille on edelleen kysyntää. Lisäksi myymälät toimivat myös verkkokaupan keräily- ja noutopaikkoina.



Verkkokaupan erilaisia noutopaikkoja

Verkkokauppa ei ole vain itsenäinen kaupan muoto, vaan se on osa monikanavaista kaupan palvelukenttää. Monikanavaiset kaupalliset toimijat hyödyntävät toiminnassaan useita asiointi-, myynti- ja palvelukanavia, minkä nähdään olevan edellytys menestyvälle kaupan liiketoiminnalle. Toimivaan monikanavaiseseen toimintaympäristöön kuuluvat kaupan alalla mm. myymälät, verkkokauppa, sosiaalinen media, perinteinen media, mobiilikanaavat, keskusteluryhmät sekä asiakaspalvelu.

Koska ihmiset odottavat kaupalta ja asiointilta elämyksiä ja viihdettä, tarvitaan mm. keskustakauppoja ja -palveluita edelleen tulevaisuudessa. Nettikauppa tuo asiakkaita myös kauppoihin noutamaan verkosta tilattuja tuotteita. Verko-ostamisen kasvu tarjoaa kuitenkin osalle kaupan toimijoista mahdollisuuden vähentää myymälämäärää tai pienentää myymäläkokoja. Toisaalta toimiva monikanavaisuus voi edellyttää kivijalkamyymälöiden perustamista ja voi edesauttaa toimijoita avaamaan myymälöitä uusissa paikoissa, joita he eivät aiemmin olisi harkinneetkaan.

Monikanavaisessa kaupassa sijainnilla on hyvin suuri merkitys, niin verkossa kuin kivijalassakin. Keskustojen parhaiden kauppakatuja ja suurten kauppakeskusten aseman ei uskota olevan uhattuna verkkokaupan kasvusta huolimatta. Kaupan arvioidaan tarvitsevan edelleen laadukkaita tiloja hyvillä sijainneilla mm. brändin tunnettavuuden edistämiseksi ja kontaktipinnan

ylläpitämiseksi ostoprosessin eri vaiheissa. Myös palvelupainotteiset kaupan toimijat ovat hilleen lisänneet toimintaansa keskustojen kivijalkatiloissa sekä suurimmissa kauppakeskukissa. Keskustakatujen liiketilojen ennustetaankin muuttuvan entistä enemmän erilaisiksi palveluita tarjoaviksi myymälätiloiksi.

4.2. Palveluiden sijoittumisen kriteerit

Kaupallisten palveluiden sijainnilla on ratkaiseva merkitys sille, miten ne toimivat ja menestyvät. Sijainnin toimivuudessa merkitsee se, miten hyvin alueen asukkaat voivat hyödyntää palveluita. Nyt rakennettavilla uusilla kantakaupunkimaisilla kaupunginosilla on lähtökohtana sekoittunut kaupunkirakenne ja tavoitteena turvata riittävän suuri lähipalveluiden tarjonta asuntojen läheisyydestä.

Tiivis kaupunkirakenne umpikortteleineen tarjoaa hyvät lähtökohdat tiiviille palvelurakenteelle. Kortteleiden väliin jäävät katutilat ja aukiot tarjoavat kaupunkitiloja, joihin voidaan saada luontevia paikkoja moninaisille lähipalveluille. Suuret kaupungit ja kauppakeskukset on sijoitettava erikseen kaupunkirakenteeseen, ja niiden kautta syntyy myös houkuttelevia kauppa- ja palvelukeskittymiä kaupunkirakenteeseen. Keskustan kokonaisuuden ja toimivuuden kannalta on tärkeää, että kortteleissa ja kauppakeskuksissa liiketilat avautuvat aina myös julkiseen kaupunkitilaan. Urbanaa kaupunkia syntyy kuitenkin, kun sijoitetaan liiketiloja kaupunkirakenteeseen katujen varsille. Hyviä liikepaikkoja saadaan, kun huolehditaan miellyttävästä kaupunkiympäristöstä ja tiivistä palvelukeskittymistä.

Palveluiden toimivuuden kannalta oleellinen tekijä on saavutettavuus. Saavutettavuus edellyttää miellyttäviä ja luontaisia kulkureittejä, julkisten liikenteen pysäkkejä ja asiointipysäköintiä. Myös liikepaikkojen näkyvyys kaupunkitilassa on olennainen tekijä palveluiden toimintaedellytyksille.



Lähipalveluilla ja nopean asioinnin palveluilla on kysyntää raitiotiepysäkkien yhteydessä

Kun palveluita kaupunkirakenteessa keskitetään, vahvistetaan palveluiden vetovoimaa ja liiketoiminnan synergiaetuja. Kortteleissa liikepaikkojen tulee muodostaa yhtenäisiä nauhoja kadunvarressa ja aukoiden reunoilla. Mitä enemmän toimijoita on tietyssä pisteessä, sitä enemmän syntyy kysyntää, ja palvelut ovat helpommin saavutettavissa.



Katutason liiketilojen suunnittelussa nojataan tiivyyden periaatteeseen. Liikkeiden sijoittelu tulee toteuttaa niin, että kaupunkitilaan, oli se kadunvarsi tai aukion reuna, tulee riittävästi liiketiloja, jotta ne yhdessä synnyttävät vetovoimaa ja hyötyvät toistensa läheisyydestä. Kun liikerakenne sisältää paljon palveluliiketoimintaa, mikä ei ole kovin asiakasintensiivistä, jäävät asiakasvirrat usein heikoiksi. Tällöin liikepaikkojen määrällä pitää korvata asiakasvirtojen pienuutta. Sen sijaan yksittäisten ja hajallaan olevien liikepaikkojen vetovoima jää heikoksi.

Pienet yritykset ja kaupalliset palvelut hakeutuvat pääsääntöisesti urbaaniin kaupunkirakenteeseen. Hyviä liikepaikkoja tarjoavat keskustamainen korttelirakenne ja kauppakadut. Kaupakeskukset ovat pienille yksityiselle toimijoille usein kustannuksiltaan kalliita liikepaikkoja. Sekoittunut kaupunkirakenne, jossa on niin asumista, työpaikkoja kuin liiketilojakin, muodostaa urbaania kaupunkitilaa ja tarjoaa erilaisille toimijoille liikepaikkoja.



Kadunvarsiliiketilat tiiviisti ketjussa ja miljöön selkeästi kaupallinen. Liian kapea jalkakäytävä heikentää kaupallisen ympäristön viihtyisyyttä.

4.3. Liiketoimintojen hakeutuminen urbaaniin kaupunkirakenteeseen

Tyypillisesti kaupan palveluverkkoa on vuosia rakennettu kauppakeskusten tai ostoskeskusten varaan, ja tärkeimmät aluetta palvelevat lähipalvelut on sijoitettu näihin keskuksiin. Pelkät kauppakeskuspalvelut eivät enää kuitenkaan riitä urbaaniin kaupunkielämään hakeutuville ihmisille. Omasta kaupunginosasta kysytyjen palveluiden luonne on muuttunut, ja se on avannut liiketoimintamahdollisuuksia uusille palveluille. Palveluiden kirjo onkin monipuolistunut vuosien varrella, eikä yksi kaupallinen keskus pysty tarjoamaan kaikille yrityksille sopivaa liiketilaa. Onkin syntynyt kirjo erilaisia palvelupainotteisia toimijoita, jotka hakeutuvat urbaaniin kaupunkirakenteeseen ja jotka tarvitsevat kadunvarsien liiketiloja kauppakeskusten ulkopuolella.

Toiminnot, jotka selvästi näyttävät hyötyvän urbaaneista kaupunkitiloista, ovat ravintolat ja kahvilat. Niiden markkinatilanne on kehittynyt viime vuosina positiivisesti. Valmiiksi tehdyn ruuan osuus on kasvanut ja erilaisten ruokakulttuurien suosio on vahvassa nousussa. Tämä on mahdollistanut erilaisten ravintola- ja kahvilakonseptien kehittymisen, ja niille oikea liikepaikka on löytynyt tiiviistä kaupunkiympäristöstä. Näin ollen uusille asuinaluille on hakeutunut erilaisia ruokakulttuureja edustavia pieniä ravintolatoimijoita. Uusiin kaupunginosiin tulee siten mahdollistaa riittävästi ravintolavalmiuksia liiketiloihin.



Ravintolat ja kahvilat hakeutuvat urbaaneihin kaupunginosiin

Toinen liiketoimintasektori, joka hakeutuu nyt urbaaneihin kaupunkitiloihin, on hyvinvointipalvelut. Hyvinvointipalveluista kampaamot ja parturit ovat jo totutusti hakeutuneet asuinkortteleihin, mutta vahvasti kasvavana toimijakenttänä ovat viime vuosina olleet erilaiset kauneudenhoitopalvelut sekä vapaa-ajan liikuntapalvelut. Kaupunkirakenteen näkökulmasta erityisesti kauneudenhoitopalveluiden ongelma on se, että ne eivät vilkastuta kaupunkielämää. Niiden palvelutoiminta tapahtuu sisätiloissa, asiakasmäärät ovat suhteellisen pieniä ja asiointin kesto on monesti pitkä. Lisäksi palvelut toimivat ajanvarausperiaatteella eivätkä houkuttele satunnaisasiointiin. Näin ollen ne eivät elävöitä kaupunkitilaa samalla tavalla kuin kaupat tai ravintolat. Vapaa-ajan liikuntapalveluiden asiakasmäärät ovat hieman kauneuspalveluita suurempia, ja parhaimmillaan ne aukeavat suurien ikkunoiden kautta katutilaan, mutta osin nekin toimivat suljettujen ikkunoiden takana. Hyvinvointipalvelujen tilantarve on kuitenkin vahvasti kasvussa eivätkä ne ensisijaisesti hakeudu kauppakeskuksiin tai keskustojen ydinalueille. Niille hyvät liikepaikat löytyvät useimmiten urbaanista kaupunkirakenteesta ja kadunvarsiliiketiloista.

Urbanin kaupunkirakenteen kehittämisen ja kaupunkielämän vilkastuttamisen näkökulmasta ongelmana on vähittäiskaupan kiinnostuksen puute sijoittua uusien kaupunginosien kantakaupunkimaisiin kivijalkaliiketiloihin. Päivittäistavarakauppaa alueille kyllä hakeutuu, koska niillä on tarve olla lähellä asiakkaita sekä pienillä että suurilla myymäläkonsepteilla. Vahvasti keskittynyt päivittäistavarakaupan rakenne on Suomessa johtanut siihen, että kaikille kolmelle kaupan toimijalle tulee varata toimintaedellytyksiä uudesta kaupunkiympäristön palveluverkosta. Suurten toimijoiden lisäksi erikoistuneet elintarvikekaupan toimijat (liha, kala, vihannes, leipä, etniset tuotteet) ovat hakeutumassa uusille alueille, mutta ne pystyvät toimimaan keskikokoisissa vapaissa kivijalkaliiketiloihin. Näin ollen niille ei ole erikseen tarvitse osoittaa suuria liiketiloja. Päivittäistavarakaupan erikoistoimijoilla on suuri vaikutus vilkkaaseen kaupunkielämään, koska asiakasmäärät ovat kohtalaisen suuria, suurempia kuin erikoiskaupassa tai palveluissa.

Vähittäiskaupassa erikoiskauppojen hakeutuminen uusiin kaupunkirakenteisiin on ollut vaisua. Tähän on vaikuttanut kaupan rakenteissa tapahtuneet muutokset, mm. toimintojen ketjuuntuminen ja keskittyminen sekä osin myös verkkokaupan kehitys. Erikoiskauppojen määrä on ollut jo pitkään vähenevä ja myymälät ovat keskittyneet kaupunkien ytimiin ja kauppakeskuksiin. Toisaalta volyymin pieneneminen on pienessä mittakaavassa johtanut myös siihen, että erikoiskaupat ovat hakeutuneet pois kustannuksiltaan kalliista liikepaikoista ja kauppakeskuksesta, mikä on lisännyt pitkälle erikoistuneiden myymälöiden kiinnostusta uusissa urbaaneissa kaupunginosissa. Tämä toimijajoukko on kuitenkin pieni ja siksi uusiin kaupunginosiin on sijoittunut vain vähäisesti erikoiskaupan toimijoita.

Erikoiskauppojen sijoittumisessa urbaaniin kaupunkirakenteeseen on havaittavissa se, että ne hakeutuvat vain sellaisiin liikepaikkakeskittymiin, joissa liiketilojen määrä on riittävän suuri, eli paikkoihin, joissa asiakasvirta on riittävä ja kaupunkitila elinvoimainen ja vilkas. Tämä korostaa sitä, että kaupunkitiloista tulee luoda riittävän suuria keskittymiä, jotta kaupunkielämä säilyy vilkkaana.

Kaikki erikoiskaupan toimijat eivät hakeudu suuriin liiketilakeskittymiin ja vilkkaiden asiointivirtojen ääreen. Kun toiminta pohjautuu valikoituihin asiakasryhmiin, myymälät pystyvät hakeutumaan urbaaniin kaupunkitilaan suurimpien keskittymien ulkopuolellekin. Toimialatasolla tällaisia toimijoita ovat mm. sisustuskaupat ja erilaiset kapean erikoisalan toimijat (polkupyöräkaupat, golfliikkeet ja erilaiset korjaajat) ja muut urbaaniin kaupunkielämään liittyvät toimijat.



Kadunvarsipalvelut ovat tärkeä elävöittävä tekijä kaupunkimaisilla asuinalueilla. Liiketoiminnoille tulee mahdollistaa katutilan käyttö osana liiketoimintaa.

5. KAUPAN PALVELUIDEN KEHITTÄMINEN HERMANNINRANNAN JA KYLÄSAAREN ALUEELLA

Hermanninrannan ja Kyläsaaren alueet tullaan kaavoittamaan erikseen, mutta aluetta tarkastellaan tässä kaupan selvityksessä yhtenä kokonaisuutena. Suunnittelualueelle on laadittu alustava kaavaluonnos, jota käytetään pohjana suunniteltaessa kaupan sijaintia alueella.

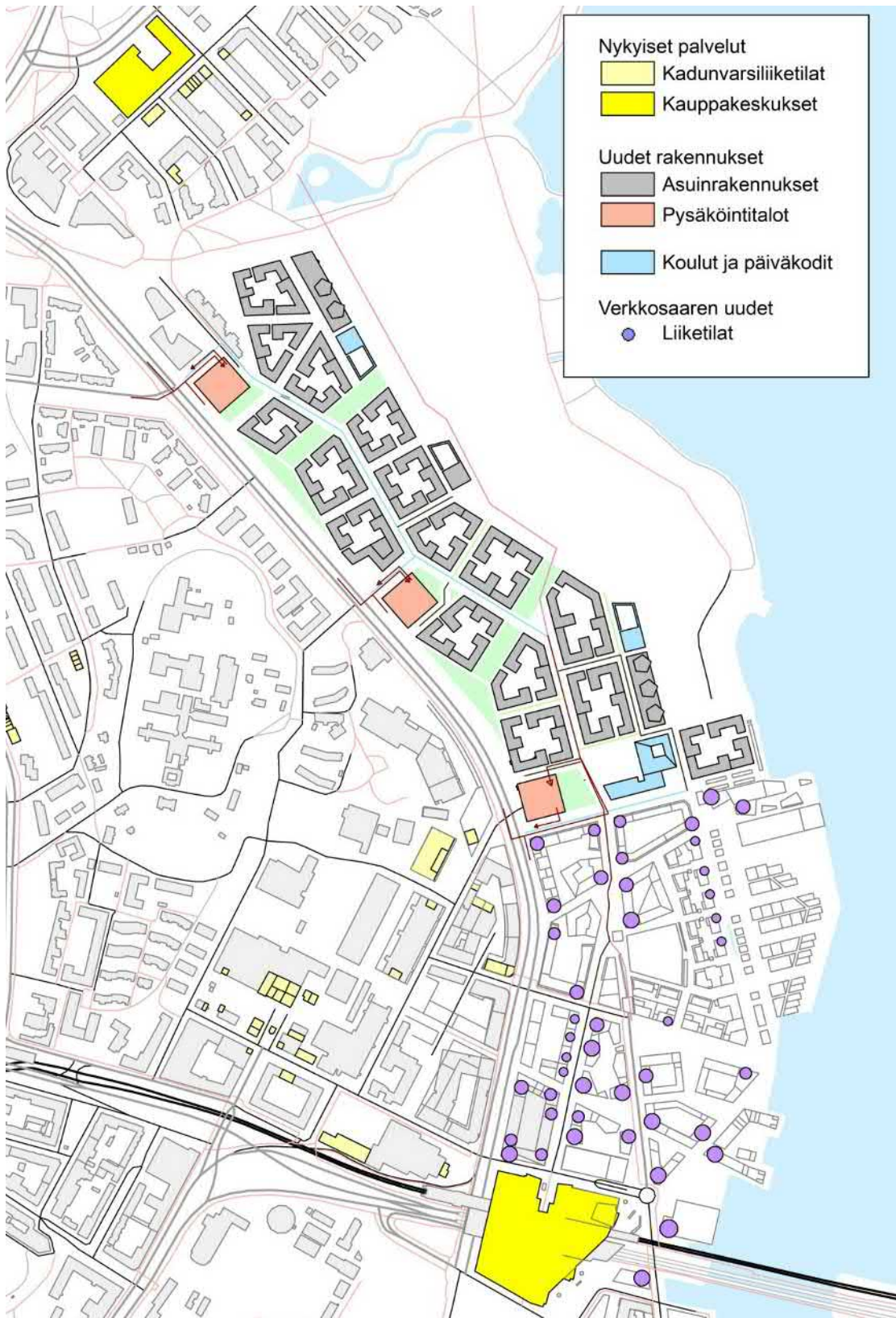


Hermanninrannan ja Kyläsaaren alustava kaavaluonnos

Kaupan sijoittumiseen vaikuttavat lähialueen olemassa oleva kaupan rakenne sekä siinä tapahtuva kehitys. Verkkoisaari on parhaillaan rakentumassa, ja sinne on tulossa uutta liiketilaa katujen varsille. Alueen palvelut eivät kuitenkaan muodosta yhtään merkittävää toiminnallista keskusta, vaan palveluverkko tulee muodostumaan yksittäisistä pienistä toiminnallisista pisteistä. Kokonaisuus tulee olemaan kuitenkin hyvä lisä alueen palveluverkossa.

Kaupan sijaintiin vaikuttavat myös saavutettavuus ja ne kaupunkikehityshankkeet, jotka vahvistavat hyvää saavutettavuutta. Hermannin rantatielle suunnitellaan Kalasatama-Pasila -raitiotietä, jonka kolme pysäkkiä tulevat sijoittumaan suunnittelualueelle. Raitiotie parantaa alueen saavutettavuutta muista kaupunginosista, sekä kohottaa alueen statusta urbaaniksi kaupunginosaksi.

Alustavien suunnitelmien mukaan suuret kaupan yksiköt tulevat Hermannin rantatien varteen sijoitettaviin pysäköintihalleihin, johon tulee myös alueen asukaspysäköinti. Pysäköintihallit on suunniteltu alueen sisääntuloajoreittien yhteyteen ja raitiotiepysäkkien viereen, jolloin ne ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa. Alueen halki kulkevan kokoojakadun varteen sijoitetaan kivijalkaliiketilaa pienemmille kaupan ja palveluiden yksiköille.



Alustava kaupunkirakenne Hermanninrannan ja Kyläsaaren suunnittelualueella sekä nykyiset palvelut ja Verkkoisaaren tulossa olevat uudet liiketilat

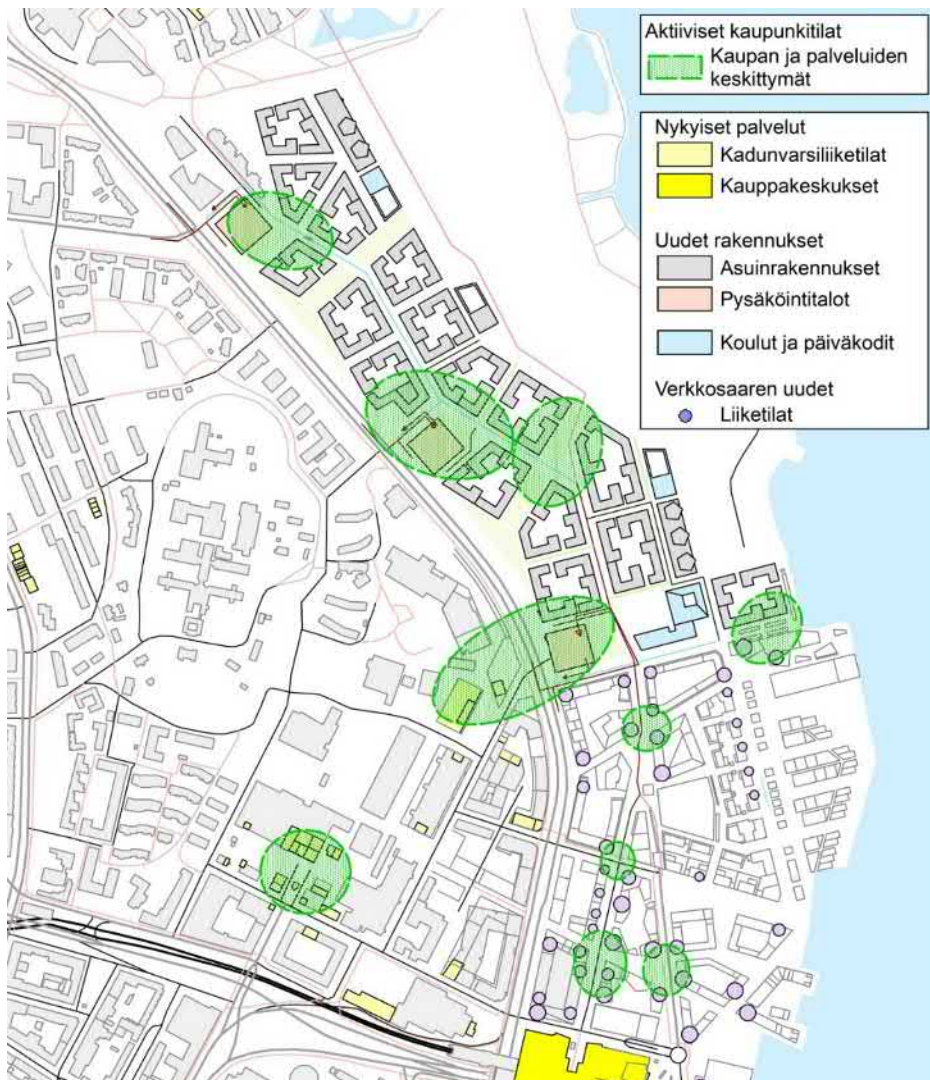
Lähde: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus
 Pohjakartat © Maanmittauslaitos 2019

5.1. Kaupan palveluiden sijainti ja konseptit

Yleiskaavan mukaan suunnittelualue rakentuu osana kantakaupunkia. Alueen keskeisiä kortteleita kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Suunnittelualue on laaja, eikä kauppaa ja palveluita kannata sijoittaa alueella tasaisesti kaikialle. Erilaiset palvelut tulee keskittää alueella riittävän suurina ja vetovoimaisina keskittyminä, jotta palveluille muodostuu vetovoimaa ja alueelle selkeitä, tunnistettavia sekä mielenkiitaisia kaupunkitiloja ja palvelukeskittymiä.

Alueelta on löydettävissä palvelukeskittymille sopivia sijaintipaikkoja alueen sisääntulojen yhteydessä, jolloin palvelukeskittymä näkyy myös Hermannin rantatielle, mutta pääosa kadunvarren liiketiloista sijoittuu alueen sisäisen kokoojakadun ja aukoiden varteen. Palvelukeskittymät eroavat jonkin verran luonteeltaan, tarjonnaltaan ja volyymiltaan toisistaan, jolloin niille voi syntyä oma vahva vetovoimansa.



Suunnittelualueen ja sen lähialueen palvelukeskittymät

Tavoitteena aktiiviset kaupunkitilat ja palvelukeskittymät

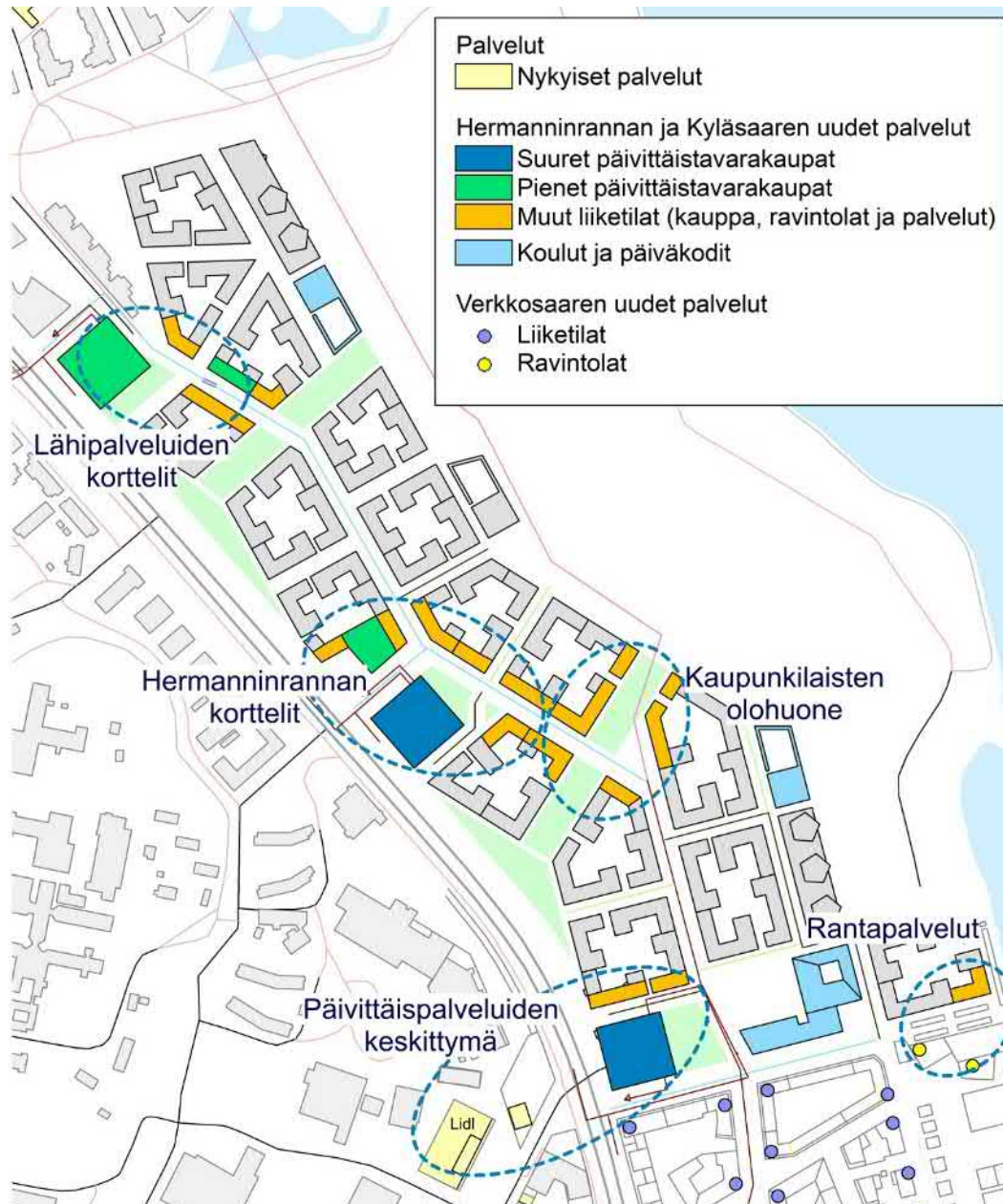
Pohjakartat © Maanmittauslaitos 2019, ja Helsingin kaupungin asemakaavoitus

Päivittäistavarakauppa

Päivittäistavarakauppa on merkittävin arjen peruspalveluista, joka määrittää myös muun kaupan ja palveluiden sijaintia. Päivittäistavarakauppa tuo päivittäistä asiakasvirtaa, mikä tukee muita palveluita.

Päivittäistavarakaupan myymäläverkon kehittämisen painopiste on suurissa supermarketeissa, joita rakennetaan väestön kasvualueille hyvin saavutettavissa oleviin paikkoihin. Myös lähikauppojen konsepteja kehitetään ja niille on kysyntää tiiviillä keskusta- ja asuinalueilla.

Suunnittelualueella tulee osoittaa riittävästi tiloja päivittäistavarakaupalle, jotta saadaan suurten yksiköiden muodostama runko koko palveluverkolle. Alueella on tarvetta sekä suurille marketeille että pienemmille lähikaupoille. Päivittäistavarakaupan myymälöitä on lähes mahdotonta mahduttaa rakenteeseen, jos niitä ei suunnitella sinne etukäteen.



Kaupan sijainti suunnittelualueella

Pohjakartat © Maanmittauslaitos 2019, ja Helsingin kaupungin asemakaavoitus

Pysäköintitalot toimivat hyvin suuren päivittäistavarakaupan sijaintipaikkana. Ne sijoittuvat alueen porttiin ja tavoittavat kaikki alueelle saapuvat, lisäksi näkyvyys Hermannin rantatielle on hyvä. Huolto ja asiakaspysäköinti tulee ratkaista päivittäistavarakaupan tarpeen mukaisesti. Asiakaspysäköinti edellyttää hieman väljempää, selkeämpiä ja helpommin saavutettavissa olevia sekä valoisampia tiloja kuin asukaspysäköinti.



Jätkäsaarella Lidl on sijoittunut pysäköintilaitokseen

Suunnittelualueella supermarketille osoitetaan ensi sijassa sijaintipaikkoja sekä eteläisimpään että keskimmäiseen pysäköintitaloon. Nämä sijaintipaikat kiinnostavat kaupan toimijoita ja kysyntää alueella on parille supermarket-kokoluokan myymälälle. Tämän hetkessä markkinakehityksessä ei alueella ole nähtävissä kysyntää kolmelle supermarketille, joten pohjoisin pysäköintitalo voi toimia vaihtoehtoisena sijaintipaikkana pienemmälle lähikaupalle. Alue rakentuu kuitenkin pitkän aikavälin kuluessa ja markkinatilanteessa voi tapahtua muutoksia. Näin ollen pidemmällä aikavälillä voi kiinteistöön varautua sijoittamaan myös lähikauppaa suuremman myymälän.

Suurten markettien rinnalla on alueella kysyntää myös pienemmille lähikauppatyyppisille myymälöille. Ne voivat sijoittua asuintalojen maantasokerroksiin, jotka voivat olla luontevampia sijaintipaikkoja pienille myymälöille kuin pysäköintitalo. Kivijalkaan sijoittuvalle myymälälle tulee luoda edellytykset jo alueen suunnitteluvaiheessa. Lähikauppoja kannattaa osoittaa alueelle sekä alueen keskiosiin että pohjoiseen osaan. Ne täydentävät supermarket-verkkoa ja voivat toisaalta olla myös vaihtoehtoja supermarket-verkolle. Lähikaupan saavutettavuudessa pitää erityisesti panostaa kävelevään ja pyöräilevään asiakkaaseen, mutta myös lähikauppa tarvitsee lyhytaikaisia pysäköintipaikkoja myymälän lähellä.

Perinteisen päivittäistavarakaupan lisäksi urbaaneilla kaupunkialueilla ovat kasvussa ns. etniset päivittäistavarakaupat sekä päivittäistavaroiden erikoiskaupat (esim. leipomot, herkkukaupat). Myös ne tuovat päivittäistä asiakasvirtaa palvelukeskittymiin. Ne voivat sijoittua kaupunkirakenteessa ns. perinteisiin liiketiloihin, joten niille ei ole erikseen tarve osoittaa omia liiketiloja alueelta.

Vaikka suunnittelualueella liikenne painottuu kävelyyn ja pyöräilyyn, niin päivittäiskaupan kannalta tärkeää on palvella myös autoilevia asiakkaita. Näin ollen asiakaspysäköinti on tärkeä kriteeri päivittäistavarakaupan sijoittumisen kannalta. Pysäköintilaitosten lisäksi on tarve

saada lyhytaikaista pysäköintiä järjestymään kadunvarsilla näkyvillä paikoilla lähellä päivittäistavarakauppoja.

Korttelikaupat ja palvelut

Alueelle muodostuu luontevasti useita erityyppisiä palvelukeskittymiä ja toiminnallisia kaupunkitiloja. Eteläisimpään kulmaan muodostuu **päivittäispalveluiden keskittymä**, joka muodostuu yhdessä suunnittelualueelle sijoittuvan uuden marketin ja suunnittelualueen vieressä toimivan Lidlin kokonaisuutena. Lähipalveluita ja arjen pienpalveluita sijoitetaan sisääntulokadun varteen, niin että ne havaitaan myös Hermannin rantatieltä.

Alue palvelee suunnittelualuetta sen rakentumisen ensivaiheessaan, mutta myös Verkkosaaren tällöin jo rakentunutta aluetta. Näkyvyys Hermannin rantatielle on tärkeää erityisesti, kun alue on vasta rakentumassa eikä alueella ole omaa väestöä vielä riittävästi.

Hermanninrannan korttelit muodostavat suunnittelualueelle keskeisimmän ja monipuolisimman korttelipalvelualueen. Päivittäistavarakaupan ohella alueelle sijoittuu palvelevia erikoisliikkeitä, ravintola- ja kahvilapalveluita sekä arjen palveluita. Tästä kaupunkitilasta on mahdollista muodostaa tarjonnaltaan niin vetovoimainen, että sinne saadaan myös erikoiskaupan palveluita. Hermanninrannan korttelin alueella rakennusten katutason kerrokseen tulee toteuttaa katkeamattomana nauhana liiketilaa oheisella kartalla oranssinkeltaisella merkittyihin korttelien pohjakerrokseen. Jotta monimuotoinen liiketoiminta mahdollistuisi, tulee liiketilojen olla pääosin pieniä 60 – 150 m², mutta joukossa tulee olla myös muutamia suurempia liiketilakokonaisuuksia yritysten käyttöön. Muuntojoustavuus koon suhteen on myös tärkeää.

Korttelipalvelut

Lähipalveluiden korttelit

- Lähikauppa p-hallissa ja/tai kivijalassa.
- Lähipalveluita ja arjen palveluita

Hermanninrannan korttelit

- Supermarket ja/tai lähikauppa
- Palvelevia erikoisliikkeitä
- Ravintola- ja kahvilapalveluita
- Arjen palveluita

Kaupunkilaisten olohuone

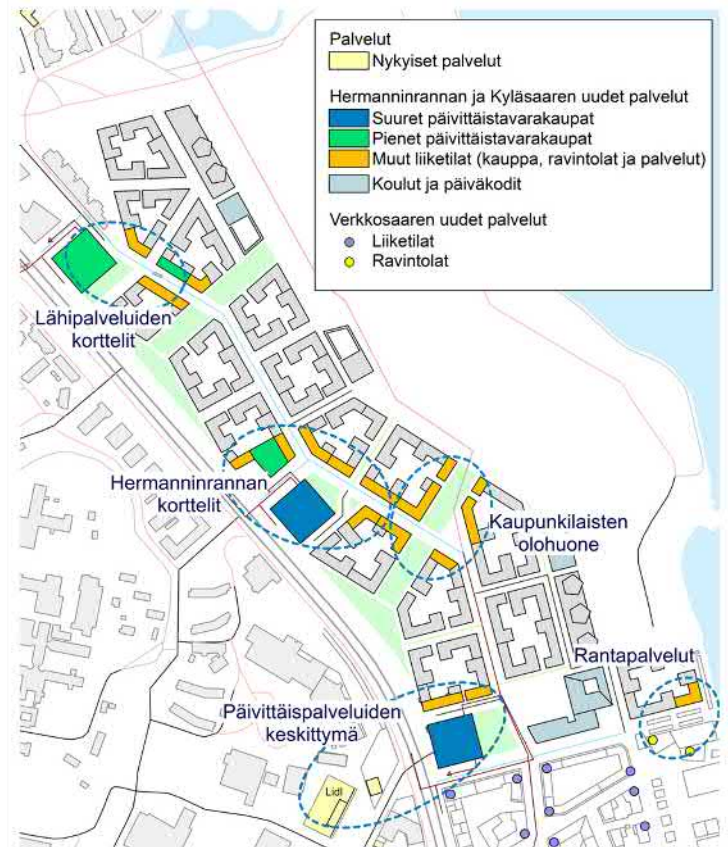
- Hyvinvointipalveluita
- Ravintola- ja kahvilapalveluita
- Yhteisöllisiä palveluita

Päivittäispalveluiden keskittymä

- Uusi supermarket ja nykyinen Lidl
- Lähipalveluita kivijalassa

Rantapalvelut

- Ravintola- ja kahvilapalveluita
- Venepalveluita



Korttelipalveluiden konseptit

Hermanninrannan kortteleiden liikepaikkakeskittymä jatkuu **kaupunkilaisten olohuoneena**, joka on jo vähemmän intensiivinen palvelukeskittymä kuin Hermanninrannan korttelit. Alueen liiketiloihin sijoittuu luontevasti hyvinvointipalveluita, vapaa-ajan palveluita, erilaisia yhteisöllisiä palveluita sekä yksityisiä kerho- ja päiväkotitiloja. Olohuone on suunnittelualueen aurinkoisin paikka, joka aukeaa puistoakselin myötä myös meren suuntaan ja rantaraitille. Olohuoneen alue tarjoaa näin ollen erinomaiset kaupunkirakenteelliset edellytykset ravintola- ja kahvilapalveluille terasseineen sekä puiston, aukion että rannan suuntaan. Kadunvarsiliiketilojen lisäksi myös puistoon voi tutkia paviljonkimaisen ravintolan sijoittamista, oma rakennus puhtaasti ravintolakäyttöön voi kuitenkin olla investointina liian kallis.

Alueen pohjoisosaan muodostuu **lähipalveluiden korttelit**, jotka rakentuvat samoilla kaupallisilla periaatteilla kuin keskuskorttelit, mutta pienempänä kokonaisuutena. Alue täydentää muun alueen palvelurakennetta lähipalveluilla ja erilaisilla hyvinvointipalveluilla.

Alueen rakentuminen meren ääreen houkuttelee etsimään alueelta mahdollisuuksia myös **rantapalveluille**. Alueen rantaraitilta etäisyys rantaan ulottuu noin parin sadan metrin päähän, joten merellinen näkyvyys jää heikoksi, lisäksi rantaraitti avautuu kolliseen/itään. Näin ollen rantaraitin edellytykset ravintola- ja muille rantapalveluille jäävät yleisesti heikoksi lukuun ottamatta kaupunkilaisten olohuoneen aluetta. Rantapalveluille löytyy edellytyksiä alueen eteläisimmästä nurkasta, joka avautuu suoraan merelle. Alueelle on mietinnässä sijoittaa venehotelli, joka korvaa venesataman myös kesäisin. Venehotelli sekä ravintola- ja muu rantapalvelut tuovat synergiaa toisilleen. Alueen perustamisolosuhteita vielä tutkitaan, joten voi olla, että alue jää kokonaan rakentumatta ja merenranta hyödyntämättä palveluille. Tällä ei kuitenkaan ole muun suunnittelualueen palveluverkon kannalta suurta merkitystä.

Kadunvarsiliiketilojen toteuttamisessa on tärkeää jatkuvat palvelunauhat. Katutason tulee sijoittaa näyteikkunoita ja ovia niin, että alue näyttää urbaanilta kaupunkitilalta palveluineen. Palvelut muodostuvat pääosin pienistä arjen peruspalveluista, hyvinvointipalveluista, kahvila- ja ravintolapalveluista sekä ratikkapysäkkien vieressä myös matkustajapalveluista. Hermanninrannan kortteliin voi hakeutua keskeisen sijainnin ja riittävän palveluvolyymin perusteella myös erikoistuneita liikkeitä.

Kaupan liiketilan lisäksi kadunvarteen voidaan sijoittaa myös muuta toimi- ja palvelutilaa pienyrityksille erityisesti keskittymien reunoilla. Liiketilat joustavatkin hyvin kaupallisten palveluiden sekä muun yritys- ja palvelutoiminnan kysynnän tarpeiden välillä.

5.2. Keskusten ja kadunvarsipalveluiden mitoitus

Kaiken kaikkiaan vaikutusalueen ostovoiman ja asiointisuuntautumisen pohjalta tarvitaan suunnittelualueella laskennallisesti liike- ja palvelutilaa noin 18.000 k-m². Mitoitus on viitteellinen, ja voi joissakin sijainnissa toteutua tätä suurempana ja toisaalta taas jossain sijainnissa tätä pienempänä. Esimerkiksi päivittäistavarakaupalle tulee varata riittävästi tilaa sekä myös kilpailunedellytyksiä useammalla toimijalle. Osa liiketilasta voi toteutua myös muuna yritystilana.

Alueen palvelukeskittymät ja mitoitus

Lähipalveluiden korttelit

- Pt-kauppa 1-2 kpl 400-600 m²
- Kivijalkaliiketilat 2000 k-m²

Hermanninrannan korttelit

- Pt-kauppa 2500 - 3500 m² ja/tai 600 m²
- Kivijalkaliiketilat 4000 k-m²

Kaupunkilaisen olohuone

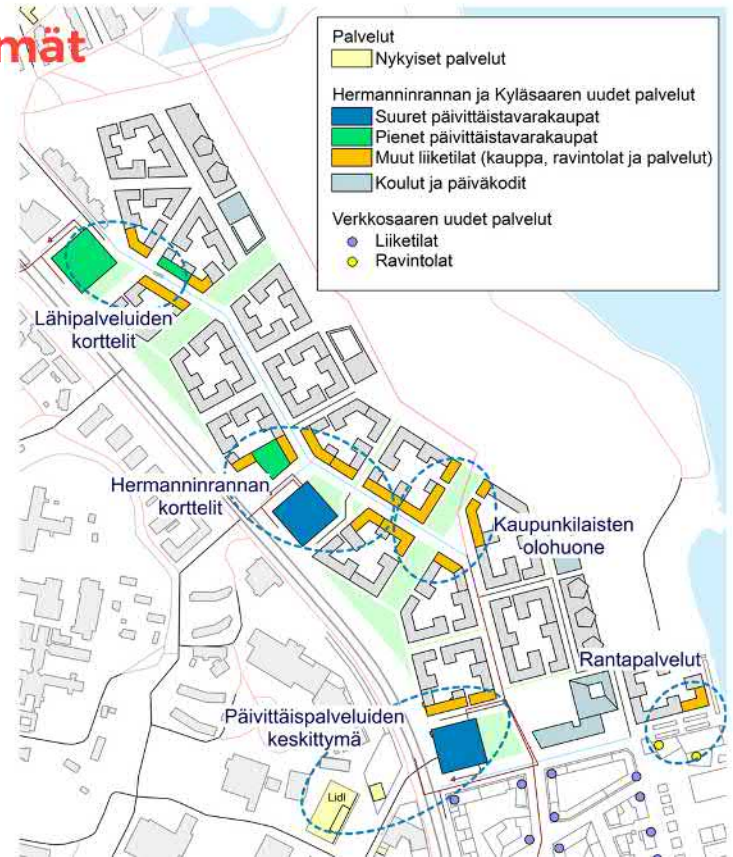
- Kivijalkaliiketilat 3000 k-m²

Päivittäispalveluiden keskittymä

- Pt-kauppa 2500 - 3500 m²
- Kivijalkaliiketilat 1000 k-m²

Rantapalvelut

- Ravintolat yht. noin 1000 k-m²
- Kokoluokka 200-300 m²



Alueen palvelukeskittymien mitoitus

Oheiseen karttaan on hahmoteltu päivittäistavarakaupan ja kadunvarsipalveluiden mitoitus suunnittelualueelle. Mitoitus on suuntaa antava ja mitoitusta oleellisempaa on liiketilojen tiivis nauhamainen sijoittelu. Kuvassa ei ole erotettavissa erillisiä liiketiloja, vaan liiketilojen nauha on osoitettu rakennuskohtaisesti. Myös sijoittelu on viitteellinen, mutta osoittaa sen, että liiketilat tulee sijoittaa tiiviinä keskittyminä kadun varteen ilman pitkiä kaupallisia katkoksia. Liiketilat tulee rakennuksissa ja keskittymissä olla useampia. Tavoitteena on myös, että palveluita on tiiviisti molemmin puolin katua, jolloin kadun ilme muodostuu urbaaniksi palvelukaduksi.

Päivittäistavarakaupan laskennallinen kokonaistarve alueella on noin 6500 k-m² ja se jakautuu yhdestä kahteen supermarkettiin ja niitä täydentäviin lähikauppoihin. Oheiseen karttaan osoitetut päivittäistavarakaupat voivat olla osin vaihtoehtoisia sijaintipaikkoja toteutuessaan, mutta tilaa on hyvä varata useampaankin sijaintipaikkaan myös kilpailuedellytysten näkökulmasta.

Päivittäistavarakauppaa täydentävät alueella kadunvarsiliiketiloihin sijoittuvat pienpalvelut ja palvelevat erikoisliikkeet, jotka tekevät alueesta urbaanin palveluhenkisen kaupunginosan. Kadunvarsiliiketiloihin on alueella noin 11.000 k-m². Palvelukeskittymistä merkittävin on Hermanninrannan korttelit ja yhdistettynä kaupunkilaisen olohuoneeseen, alueen palvelut vastaavat lähes yli 60 % koko alueen tarjonnasta.

Alue tulee rakentumaan vaiheittain, mikä on liiketaloudellisesti haastavaa kaupallisille toimijoille. Tosin liiketilarakentaminen alueella kulkee kyllä osin samassa suhteessa asuinrakentamisen kanssa. Kuitenkin rakentamisvaiheessa ja erityisesti tarkastelujakson alussa kysyntä voi jäädä arvioitua pienemmäksi. Tämä on tyypillistä uusien alueiden palvelujen rakentamisessa, kun kyse on suurelta osin asuintalojen yhteyteen sijoittuvista liiketiloista ja alue on keskeneräinen. Tällöin tilat voivat täytyä esim. rakentamista tukevista palveluista tai muulla yri-

tystoiminnalla. Tärkeää on kuitenkin edellyttää liiketiloja taloihin jo rakentamisvaiheessa, jälkikäteen liiketilojen toteuttaminen on lähes mahdotonta. Uusilla rakentuilla alueilla kaupan vaiheistaminen koon mukaan on usein toimiva ratkaisu, mikä edellyttää joustavuutta liiketiloissa, mutta esim. pysäköintitaloissa vaiheistaminen ei kaupan toimijoiden mukaan ole kannattavaa.

Asukkaiden sekä alueen vetovoiman kannalta olisi suositeltavaa, että palvelut tulevat alueelle etuajassa. Toisaalta lähiympäristössä on jo palvelutarjontaa, jota uudet asukkaat voivat hyödyntää, ja toisaalta suunnittelualueen uudet palvelut hyödyttävät myös olemassa olevia lähi-alueen asukkaita.

5.3. Liike- ja palvelutilojen kokoluokat

Päivittäistavarakauppa hakee liiketiloja pääosin kahdessa kokoluokassa. Kaupan toimijat pa-nostavat suuriin supermarketteihin, jotka suunnittelualueella ovat noin 2500–3500 k-m². Lähi-kaupalle tulee varata noin 400–600 m² liiketiloja suunnittelualueella. Pienet lähikaupat voivat asuinalueen rakentamisen alkuvaiheessa olla myös tätä pienempiäkin, mutta tällöin liiketilojen tulee olla laajennettavissa myöhemmin myymäläkonseptin muuttuessa. Päivittäistavaroiden erikoiskaupat ja etniset pt-kaupat ovat tyypillisesti kooltaan 100–300 m².

Palvelut ja erikoiskaupat hakeutuvat kunkin palvelukonseptin mukaisesti hyvin erikokoisiin ti-loihin. Pienimmät toimivat liiketilat ovat kokoluokaltaan 50–100 m², ja niihin sijoittuvat pienet erikoisliikkeet sekä suuri osa yksityisyrityksistä hyvinvointipalveluista. Suurimmillaan kan-takaupunkiin tai asuinalueille hakeutuvat erikoiskaupat ja hyvinvointipalveluita tarjoavat ketjut tarvitsevat noin 200 m²:n liiketiloja. Korttelirakenteessa toimivat ravintolat hakevat 100–200 m² liiketiloja, kun taas osa ruoka- ja iltaravintoloista tarvitsee selvästi tätä suurempia liiketiloja. Keskimääräistä suurempia tiloja tarvitsevat myös mm. kuntosalit ja lääkärikeskukset.

Liiketilän koko ei myöskään ole ainoa kriteeri. Näyteikkuna ja näkyvyys kaupunkitilassa, te-rassi-mahdollisuus, pysäköintimahdollisuus ja huollettavuus ovat myös liikepaikan toimivuuteen vaikuttavia tekijöitä. Myös ravintolavalmius voi olla edellytyksenä liikepaikan vuokratta-vuuteen. Esitetyt kadunvarsiliiketilojen kokoluokat ovat vain suuntaa antavia. Liiketilojen muunneltavuus koon mukaan auttaa liiketilakysyntää. On hyvä, jos esimerkiksi kaksi pienem-pää tilaa voidaan helposti yhdistää yhdeksi suuremmaksi ja toisinpäin. Kysynnän kannalta on myös tärkeää, että on saavilla erikokoisia liiketiloja, sillä kysyntä on hyvin erityyppistä eri toi-mijoilla ja palvelukonsepteilla. Tilojen sijainti kaupunkirakenteessa vaikuttaa olennaisesti niiden kysyntään liiketilamarkkinoilla.



Pienempiä liiketiloja yhdistämällä saadaan tilaa isommalle palvelutoimijalle

6. YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

Hermanninrannan ja Kyläsaaren suunnitellaan uutta urbaania kaupunginosaa, joka rakentuu 10.000 asukkaalle. Kantakaupunkimaiseen rakenteeseen hakeutuvat asukkaat edellyttävät alueelta myös urbaania palvelurakennetta. Alueelle suunniteltu tiivis kaupunkirakenne ja riittävä asukasmäärä mahdollistavat uuden palveluhenkisen kaupunginosan syntymisen Kalasataman pohjoispuolelle. Alueen palvelut rakentuvat paikallisten asukkaiden kysyntään ottaen huomioon myös Verkkosaaren rakentuvan kaupunginosan ja sinne sijoittuvat palvelut sekä nykyisen Hermanninmäen palvelutyhjiön.

Alueen alustavien suunnitelmien mukaan suuret kaupan yksiköt sijoittuvat Hermannin rantatien varteen sijoitettaviin pysäköintihalleihin, joihin sijoittuu myös alueen asukas pysäköinti. Ne sijoittuvat alueen sisääntuloajoreittien yhteyteen ja raitiotiepysäkkien viereen, jolloin ne ovat mahdollisimman hyvin saavutettavissa. Alueen halki kulkevan kokoojakadun varteen sijoitetaan kadunvarsiliiketilaa pienille kaupallisille toimijoille. Tämä toimii hyvänä lähtökohtana liiketoimintojen sijoittumisessa alueella. Tärkeää on hahmottaa alueelle toimivia palvelukokonaisuuksia, jotteivat palvelut hajaannu alueelle, jolloin niiden vetovoima jää heikoksi.

Tässä selvityksessä palveluverkon on suunniteltu rakentuvan useaan erityyppiseen ja volyymiltaan erilaiseen keskittymään. Kaupallinen intensiteetti on suurin alueen keskiosassa Hermanninrannan kortteleissa. Keskittymä yhdistyy palveluhalminauhana kaupunkilaisten olohuoneeseen, joka sijoittuu alueen keskeisen puiston ympäristöön. Hermanninrannan kortteleissa kaupunkirakenne on tiivis ja toimintoja on riittävästi, jolloin kaupunkitilaan muodostuu riittävän vetovoimainen ja monipuolinen palvelurakenne. Alueen supermarket-kauppojen asiakasvirrat tukevat palvelevia erikoisliikkeitä, ravintola- ja kahvilapalveluita sekä muita lähipalveluita.

Kaupungin olohuone tarjoaa kaupunkilaisille viihtyisää kaupunkitilaa, jonne avautuu myös palvelutiloja. Alueelle sijoittuu erilaisia hyvinvointipalveluita sekä kahviloita ja ravintoloita terasseineen. Kaikkien tilojen ei tarvitse olla kaupallisten palveluiden käytössä, vaan täältä löytyy tilaa yhteisöllisille toimijoille tai esim. yksityiselle päiväkodille.

Keskeistä palvelukeskittymää täydentävät alueen eteläisessä ja pohjoisessa osassa päivittäis- ja lähipalveluiden ja lähipalveluiden keskittymät. Eteläinen keskittymä ulottuu osin myös suunnittelualueen ulkopuolelle ja muodostuu toiminnallisesti nykyisen ja suunnittelualueelle sijoittuvan supermarketin ympäristöön tarjoten monipuolisesti päivittäistavara- ja lähipalveluita ja muita lähipalveluita. Pohjoinen lähipalveluiden kortteli rakentuu alueen rakentumisen viimeisessä vaiheessa painottuen arjen palveluihin ja lähipalveluihin. Tämän volyymin erityisesti päivittäistavara- ja lähipalveluiden suhteen voi muuttua markkinoiden kehittymisen myötä.

Rantapalveluille on osoitettu paikka suunnittelualueen ainoaan kortteliin, joka avautuu merelle. Alueelle voi sijoittaa esim. venehotellin sekä rantaravintola- ja muita rantapalveluita. Keskittymän merkitys kokonaisuudelle jää pieneksi. Se ottaa alueella meren haltuun, mutta tarjoaa vain pienimuotoisesti palveluita, joita löytyy muualtakin lähialueelta. Alueen perustamisolosuhteita vielä tutkitaan, joten voi olla, että alue jääkin kokonaan rakentumatta ja merenranta hyödyntämättä palveluille.

Jotta suunnittelualue saadaan toimivaksi urbaaniksi kaupunginosaksi palveluineen, on palvelukeskittymien oltava tiiviitä ja niissä riittävästi palvelutiloja vierekkäin. Tällöin ne hahmottuvat palvelukeskittymänä, tuovat alueelle asiakasvirtaa ja muodostavat houkuttelevia kaupunkitiloja alueen asukkaille.

**HERMANNINRANNAN
JA KYLÄSAAREN
ASEMAKAAVA-
ALUEIDEN
YLEISTEN ALUEIDEN
YLEISSUUNNITELMA**



Raportti 1.4.2021

LOCI maisema-arkkitehdit Oy



TILAAJA
Helsingin kaupunki
Kaupunkiympäristön toimiala, 2021

TEKIJÄT
© LOCI maisema-arkkitehdit Oy

Graafinen suunnittelu ja taitto
LOCI maisema-arkkitehdit Oy

JOHDANTO	4
LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	5
Maankäyttö	5
Alueen historia ja täytöt	5
Nykytilanne	6
Tulevaisuus	6
Kasvillisuus ja luontoarvot	7
YLEISSUUNNITELMA	8
Konsepti	9
Suunnitteluteemat	10
Yleissuunnitelma	11
Vehreä ja monimuotoinen kaupunkiluonto	12
Hermanninranta	
Luonnonmukainen rantapuisto	13
Vesi kaupunkitilan rikastuttajana	14
Nykytila	
Tavoite	
Tulvasuojaus	15
Aktivoivat ulkotilat	16
Reitistön nykytilanne ja tavoite	
Toiminnot	17
Kestävä maisema-arkkitehtuuri	18
Biodiversiteettiä tukevat ratkaisut	
Luonnonmukaiset ja kestävät materiaalit	
Valaistus	
Luontopolku	19
Yleissuunnitelma	20
OSA-ALUEET	22
Osa-alueet	23
Rantapromenadi	23
Puistoakselit	32
Kolmiopuistot	40
Kadut	44
Katuaukiot / puistikot	49
ALUEELLINEN VIHAKERROIN	50



Hermanninrannan asemakaava-alueen yleisten alueiden yleissuunnitelma on laadittu Helsingin kaupungin toimeksiannosta vuosina 2020-2021. Suunnitelman tavoitteena on määrittää asemakaavoituksen tueksi alueen tilalliset ja maisemalliset periaatteet alueen erityisluonne huomioiden. Suunnittelualueelle sijoittuva Hermannin rantapuisto on luonteeltaan villi ja kaupunkiluonnoksi monimuotoinen ranta-alue, jonka ominaisuudet heijastuvat myös uudelle asuinalueelle. Erityisen tärkeinä painopisteinä suunnitelmassa ovatkin luonnon monimuotoisuutta tukevat ja ekologiset suunnitteluratkaisut.

Yleissuunnitelma määrittelee alueen käyttöä tukevat toiminnalliset ja tilalliset perusratkaisut sekä monimuotoisen kasvillisuuden ja hulevesien hallinnan periaatteet. Lisäksi suunnitelmassa esitetään alueen omaleimaisuutta tukevien rakenteiden ja varusteiden pääperiaatteet. Liikenteen osalta esitetään alueen uusien katujen, kävelyreitistön ja pyöräilyn suunnitteluperiaatteet. Suunnitelmassa määritellään lisäksi valaistuksen periaatteet huomioiden erityisesti alueen käyttöä ja valaistukseen liittyvät luontotekijät (lepakot).

TYÖRYHMÄ

SUUNNITTELURYHMÄ

Hermanninrannan asemakaava-alueen yleisten alueiden yleissuunnitelman on laatinut LOCI maisema-arkkitehdit Oy. Maisema-arkkitehtisuunnittelusta ja projektin kokonaisvastuusta on vastannut LOCI maisema-arkkitehdit Oy:stä Milla Hakari (projektipäällikkö), Eetu Mykkänen ja Veera Tolvanen (projektimaisema-arkkitehdit) sekä muu suunnitteluryhmä: Anni Virolainen, Kaisa Solin, Annaleena Puska ja Felix Bourgeau.

Työtä on Helsingin kaupungilla ohjannut laaja ohjausryhmä, joka on työn kuluessa kokoontunut neljä kertaa. Tilaajan yhteyshenkilönä on toiminut maisema-arkkitehti Paula Hurme.

OHJAUSRYHMÄ

Ohjausryhmään ovat kuuluneet:

Paula Hurme	Helsingin kaupunki / KYMP / KAMU
Janni Backberg	Helsingin kaupunki / KYMP / ASKA
Valtteri Lankiniemi	Helsingin kaupunki / KYMP / KAMU
Kaarina Laakso	Helsingin kaupunki / KYMP / MYLE
Jouni Kilpinen	Helsingin kaupunki / KYMP / MYLE
Susanna Kankaanpää	Helsingin kaupunki / KYMP / YMPA
Marjo Bruun	Helsingin kaupunki / KYMP / LIKE
Riikka Österlund	Helsingin kaupunki / KYMP / LIKE
Tomas Palmgren	Helsingin kaupunki / KYMP / KAMU
Miia Paatsema	Helsingin kaupunki / KYMP / MAKE
Hannu Asikainen	Helsingin kaupunki / Kaupunginkanslia
Reetta Kuronen	Helsingin kaupunki / KYMP / MYLE
Raimo Pakarinen	Helsingin kaupunki / KYMP / YMPA
Anna Böhling	Helsingin kaupunki / KYMP / KAMU
Tuuli Ylikotila	Helsingin kaupunki / KYMP / YMPA
Maria Hyövähti	Helsingin kaupunki / KYMP / KAMU
Lauri Lemmenlehti	Forum Virium Helsinki

SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Hermannin, Sörnäisten ja Toukolan kaupunginosissa noin 3,5 kilometriä Helsingin keskustasta pohjoiseen. Kaupungin osa-aluejaossa alue jakautuu eteläiseen Hermanninrantaan ja pohjoiseen Kyläsaareen. Rantapuiston koilliskulma kuuluu Arabianrannan osa-alueeseen. Uusi rakentaminen Hermanninrannassa tulee sijaistamaan vanhoilla täyttömailla. Alueita tullaan korottamaan niin, että suunniteltujen asuinrakennusten alueet korotetaan tasoon +3,3 m, jota pidetään turvallisena rakentamistasona tulevaisuuden meritulvaa vastaan.



Suunnittelualue ilmakuvassa



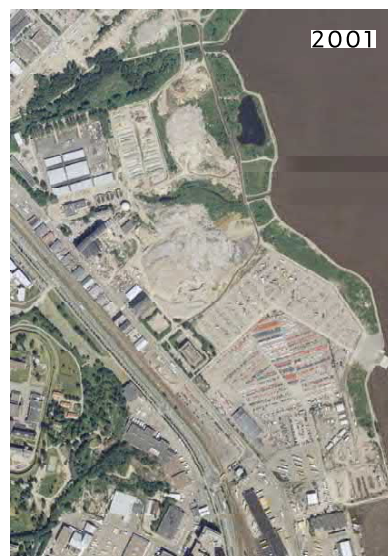
1932



1964



1997



2001



2011



2020

Suunnittelualueesta lähes kaikki on rakennettu täyttöille. Vielä 1930-luvulla alueella oli pelkkä Kyläsaaren huvilasaari. Saaren kohdalla sijaitsee nykyinen kierrätyskeskus.

MAANKÄYTTÖ

ALUEEN HISTORIA JA TÄYTÖT

Kyläsaaren nimi juontuu alueella aiemmin sijainneesta huvilasaaresta, jossa sijaitsi työväenluokalle 1910-luvulla perustettu uimalaitos. Teollisuuden vilkastuessa saaren ympäristö kuitenkin muuttui, sillä alue tarjosi satamatoiminnalle ja tuotannolle otolliset olosuhteet. Ranta oli lähes rakentamaton ja työläiset olivat helppo asuttaa Sörnäisten ja Hermannin asunnoissa. Kyläsaari liitettiin mantereeseen täyttömailla 1930-luvulla, ja sinne sijoitettiin kaupungin jätevesien puhdistamo (Uutta Helsinkiä sivusto, 2017).

Rannan täyttö jatkui 1990-luvulle saakka. Täyttöä on tehty osin suunnittelemattomasti, ja osa maa-aineksesta on alun perin ollut pilaantunutta. Täyttömaassa on rakentamistoiminnan ylijäämämateriaalia, kuten polttokuonaa ja erilaista rakennusjätettä. Osa täytöstä on hyvin kantavalla kitkamaalla, ja osa huonosti kantavalla savi- ja liejupohjalla (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 2007).

Huonon rakennettavuuden lisäksi Kyläsaaren alueella maaperä on paikoin pilaantunutta. Alueella on toiminut muun muassa jätteiden polttolaitos, jonka toimintaa paikallinen asukasryhmä vastusti ympäristön saastumisen ja terveyshaittojen takia (Helsingin kaupungin ympäristökeskus, 1993). Sen toiminta lakkasi vuonna 1983 asukkaiden kovan vastustuksen takia, ja rakennukseen perustettiin vuonna 1990 kierrätyskeskus, joka on yhä toiminnassa samalla paikalla. Alueella on puhdistettu ja varastoitu pilaantuneita maa-aineksia, jotka sisältävät öljyjä, raskasmetalleja ja PAH-yhdisteitä. Toiminta jatkuu edelleen ympäristöluvanvaraisesti (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2017).

Alueella on noin 300 metriä pitkä uoma, joka päättyi Vanhankaupunginlahteen. Uomaa ei ole kaivettu, vaan se on jätetty täyttämättä kun rantaa on rakennettu täyttömailla. Alkuperäinen uoman tarkoitus oli toimia jätevesien puhdistamon purku-uomana, mutta puhdistamo poistui käytöstä vuonna 1994 (Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, 1995). Nykyisin uomaan johdetaan hulevesiä sen pohjoispuolella olevista kientistä, mutta määrät ovat pieniä.

NYKYTILANNE

Alueen nykyinen maankäyttö on sekalaista ja keskeiseen sijaintiinsa nähden vähäistä. Alueen itäiset ja eteläiset osat ovat pääosin sekalaiseen pienteollisuuteen ja ulkosäilytykseen liittyvää tilaa. Enemmistö tästä on hiekkakenttää, jota täplittävät pääosin yksikerroksiset rakennukset ja säilytyskontit. Suurimman hiekkakentän itäpuolella sijaitsee noin kolmen hehtaarin kokoinen kaupungin hallinnoima veneiden talvisäilytyspaikka.

Alueen pohjois- ja koillisosassa sijaitsee puolestaan Hermannin rantapuisto, joka on kaupungin mittakaavassa poikkeuksellisen vehreä ja luonnonmukainen ranta-alue. Aika ajoin lähes kokonaan veden alle jäävä matala ranta on luonteeltaan villi ja hoitamaton. Rantaniityn, ruderaatin ja puusaarekkeiden lomassa kulkee alueen keskiosassa merenlahteen johtava uoma.

TULEVAISUUS

Hermanninrannan ja Kyläsaaren alueelle suunnitellaan tiivistä, mutta vihreää uutta asuinalueita, jossa on asumista ja palveluita yhteensä noin 10 000 asukkaalle, sekä puistoja, urheilukenttä, 2-3 päiväkotia ja koulu. Urheilukentän yhteyteen tutkitaan myös edellytyksiä leikkipuiston rakentamiselle. Yhdessä nämä kaksi aluetta muodostavat selkeän aluekokonaisuuden, jota kaavoitetaan kahdessa vaiheessa.

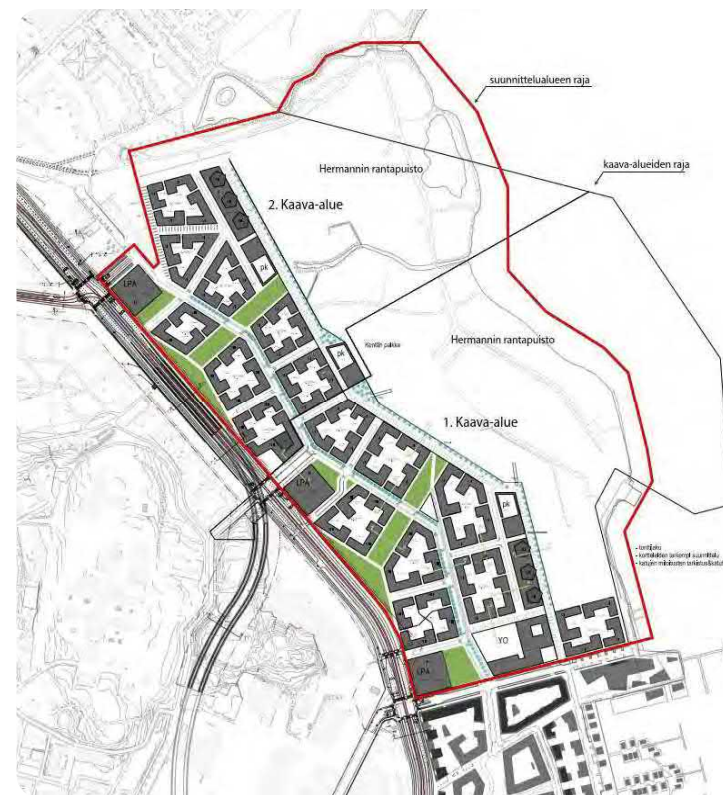
Aluetta halkoo alueellinen kokoojakatu, jonka molemmiin puoliin sijoittuu 6- ja 8-kerroksisia asuinkortteleita. Lisäksi alueelle suunnitellaan muutamia korkeampia asuinrakennuksia.

Kaikki asukaspysäköinti on tarkoitus keskittää Hermannin rantatien varteen kolmeen erilliseen, maanpäälliseen pysäköintilaitokseen, jotka on sijoitettu tulevien raitiotiepysäkkien kohdalle. Vieras- ja asiointipysäköinti sijoittuu katujen varsille.

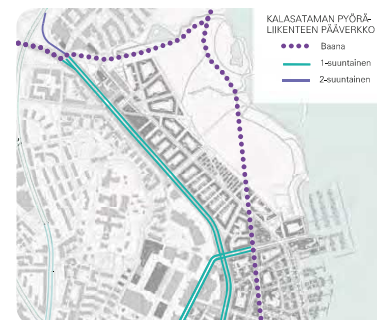
Alueelle on teetetty kaupallinen selvitys, jonka pohjalta on tunnistettu otolliset paikat kaupallisille keskittymille. Pääosa kadunvarren liiketiloista sijoittuu selvityksen pohjalta kokoojakadun ja aukoiden varteen.

Hermanninrannasta tavoitellaan ekologisesti kestävää kaupunginosaa, jossa vihreällä infrastruktuurilla on erityinen merkitys ja painoarvo. Alueella on tavoitteena hyödyntää hulevesiä mahdollisimman tehokkaasti mahdollistaen vehreitä sisäpihoja sekä hulevesiaiheita ja runsasta kasvillisuutta myös yleisillä alueilla, kuten kaduilla ja puistoissa. Jatkosuunnittelussa on tarkoitus tuoda alueelle mahdollisimman monimuotoista kasvilajistoa.

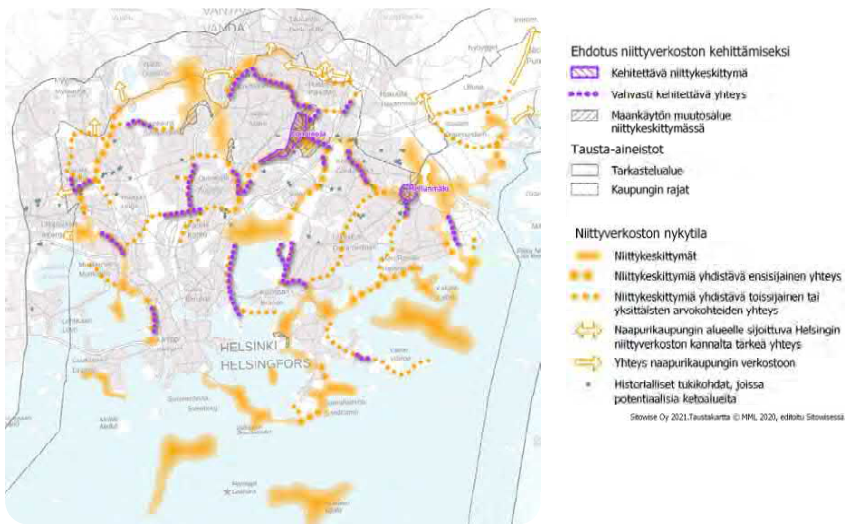
Varsinainen rakentaminen keskittyy lähelle Hermannin rantatietä jättäen nykyisen Hermannin rantapuiston suurilta osin asukkaiden vihreäksi keitaaksi.



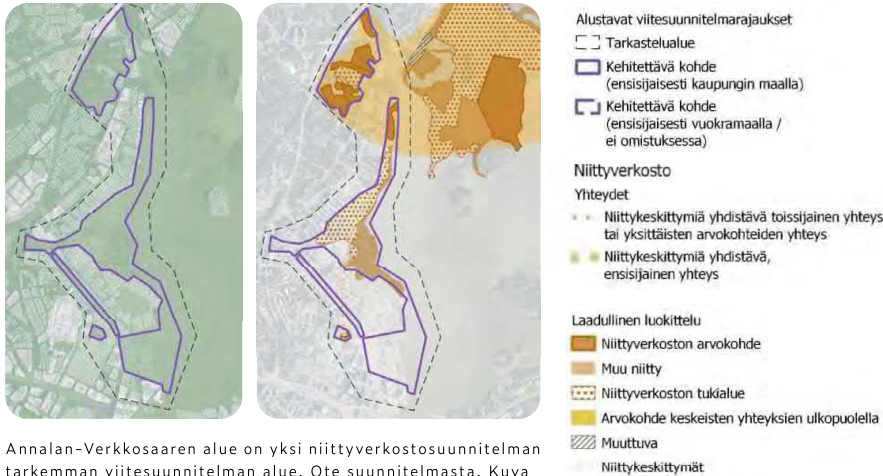
Suunnittelualue. Kaava-alueet 1. (Hermanninranta) ja 2. (Kyläsaari)



Pyöräilyn tavoiteverkko



Helsingin niittyverkoston tavoitetila, yleispiirteinen esitys. Alustava ehdotus verkoston kehittämiseksi 2/2021. Kuva Helsingin kaupunki, luonnos 2.3.2021



Annalan-Verkkosaaren alue on yksi niittyverkostosuunnitelman tarkemman viitesuunnitelman alue. Ote suunnitelmasta. Kuva Helsingin kaupunki

KASVILLISUUS JA LUONTOARVOT

Suunnittelualueen rannassa on puustovaltainen Hermannin rantapuisto. Ilmakuvista on havaittavissa kuinka joutomaan ruderaattikasvillisuus on lähtenyt 1980-luvun lopulla kasvamaan, ja kehittynyt vuosien saatossa viheralueeksi. Asemakaavassa ranta on määritelty puistoksi ja myös pilantuneiden maiden käsittelykenttä on hallinnollisesti puistossa. Rantapuistoa ei ole kuitenkaan suunniteltu, vaan luonto on levittäytynyt joutomaalle omaa tahtiaan, ja alueelle on kehittynyt kaupunkiekologian kannalta merkittäviä luontoarvoja, joiden säilyttäminen on tärkeää.

Luonnon prosessit ovat muokanneet rantavyöhykettä. Alueen hoito on ollut vähäistä, eikä käyttö ole ollut kovin intensiivistä jäsentymättömän sijainnin vuoksi. Tuuli ja aallokko ovat muovanneet rantaan törmä, ja rannan tulviminen on vaikuttanut sen muotoon ja kasvillisuuteen. Luonnollinen sukkessio on vahvasti havaittavissa, vaikka alue on täysin keinotekoisesti rakentunut.

Ranta on tyypillinen ruderaattialue, jossa luontainen sukkessio on alkanut muokata joutomaata. Alue on muokkautunut ja vakiintunut ajan kuluessa, ja alueesta on muodostunut erittäin lajirikas ja laikuinen ympäristö. Kyläsaarella sukkession kulkuun ovat vaikuttaneet uusien maatäyttöjen tuominen alueelle, meritulvat sekä alueen suunnittelematon ja satunnainen käyttö esimerkiksi koirien ulkoilutukseen ja väliaikaiseen asumiseen (Kyläsaaren alueellinen viherkerrointarkastelu 2020, WSP Finland).

Kyläsaari on tulvariskialueella, ja vedenpinta vaihtelee. Kasvillisuus on kehittynyt kestävästi tulvimista, ja ranta on pysynyt kokonaan

avoimena siellä, minne aallokko on yltänyt. Avoimen rannan jälkeen on kosteikkomainen tulvaniitty, jossa kasvaa heinikköä ja kostean kasvupaikan puulajeja. Hermannin rantatiehen päin mentäessä on monenlaisia kuivempia kasvupaikkoja. Kosteikosta sisämaahan päin siirryttäessä on kivikkoisempaa aluetta, joka tarjoaa suojaa hyönteisille ja pienille eläimille sekä kasvupaikkoja kuivuudesta pitävälle kasveille. Avoimuuden takia alueelle voidaan katsoa syntyneen myös harvinaisia paahdeympäristöjä etenkin kivikasojen etelärinteille.

Kasvillisuus alueella on jaettavissa neljään eri päätyyppiin: ruderaattiin, lehtipuustoon, heinikkoon ja pensaikeroon. Puustoisilla alueilla on muun muassa koivuja, pajuja ja leppiä. Heinikkoisilla alueilla muun muassa kastikkaa. Tyrni on vallannut rannasta alaa.

Alue tärkeänä lintualueena

Alue on tärkeä lintualue ja siellä on runsas avomaiden peruslinnusto. Rikkaruohostot ja ruderaatit ovat otollisia linnuille, koska ne tarjoavat etenkin talviaikana siemeniä ja suojaan elinympäristön talvehtimiseen. Kohteessa myös levähtää muuttoaikoina suuria määriä lintuja. Kyläsaarenrannan eteläosassa sekä pesimälajeissa että levähtäjissä on useita vähintään silmälläpidettäviä lajeja (kartta.hel.fi)

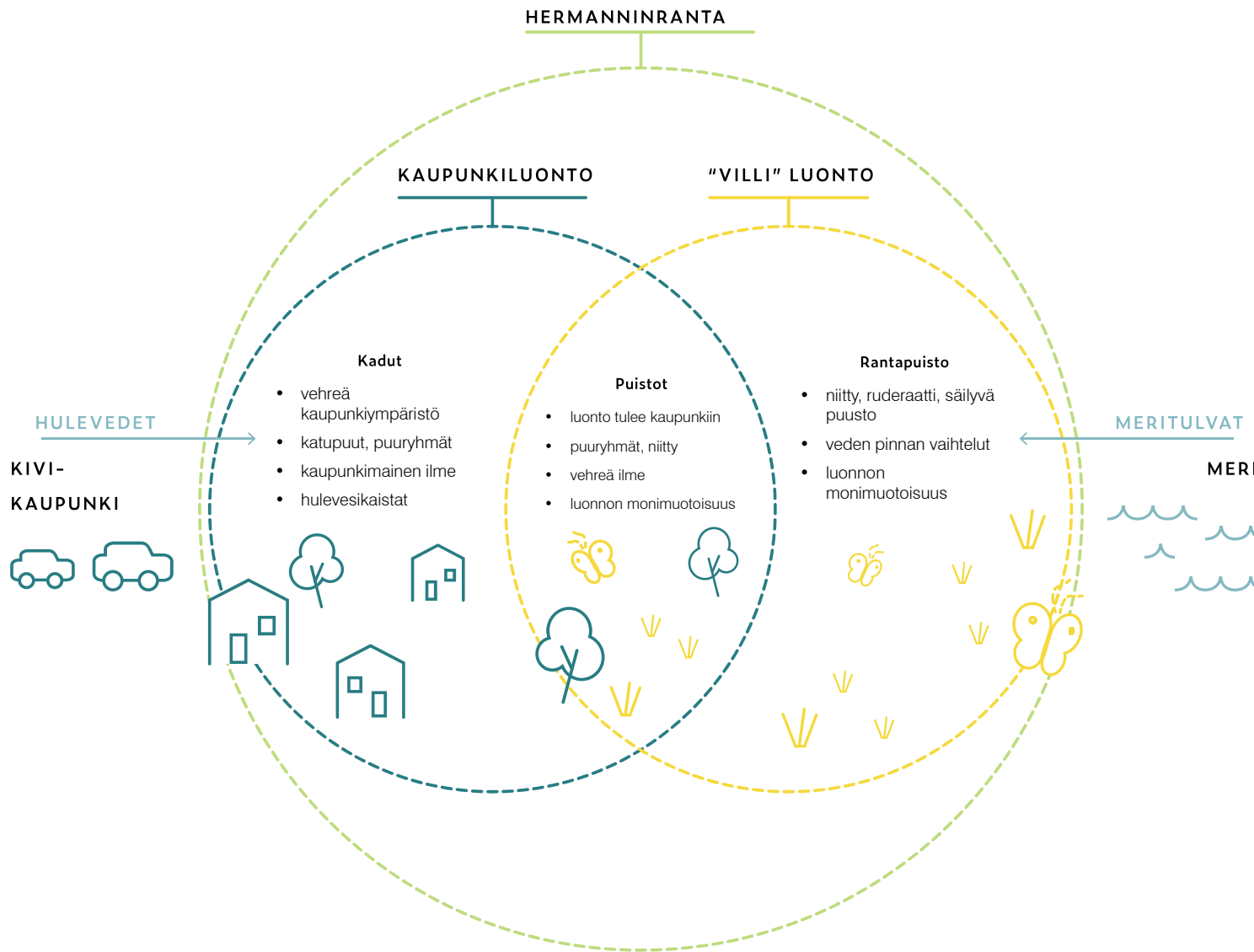
Monet paahdeympäristöjen kasvi- ja huönteislajeista ovat uhanalaisia sekä rauhoitettuja, tai erityisesti suojeltavia. Vanhankaupunginlahden selkä on tärkeä lepakoalue.



Kuvia alueen nykyisestä luonnosta



YLEISSUUNNITELMA



Hermanninrantaan ja Kyläsaaren suunnitellaan runsaasti uutta asuinrakentamista, mutta samalla on tarkoitus säästää ja kehittää alueen monipuolisia luonnonolosuhteita. Alueen konsepti perustuu rakentamisen ja luonnon säästämisen yhteensovittamiseen luovalla tavalla. Suunnitelmassa uuden rakentamisen muodostama kaupunkiluonto lomittuu puistojen ja viherkatujen kautta rantapuiston villiin luontoon. Rantapuiston hieno niittymäinen kasvillisuus otetaan aluetta yhdistäväksi teemaksi, joka jatkuu rannasta puistoakselien kautta aina kolmiopuistoihin Hermannin rantatien reunaan. Kaduilla niitty kohtaa rakennetun ympäristön, jossa monimuotoisuutta tukevat kasvilajipuiston hengessä valitut kookkaat katupuut.

Kasvillisuuden ohella toinen tärkeä teema on vedet, jotka heijastelevat samaa kaupunkiluonnon ja villin luonnon teemaa: Hermanninranta on alue, jossa uuden kaupunkirakenteen hulevedet kohtaavat paikoin runsaastikin tulvivan merenlahden. Hulevesien käsittely on kaikissa suunnitteluratkaisuissa näkyvä teema, joka toistuu samoilla periaatteilla läpi alueen. Lopulta hulevedet johdetaan rantapuiston uomiin, jotka yhdistävät ne mereen. Tulvat määrittävät puolestaan erityisesti rantapuiston ratkaisuja, mutta myös koko alueen kerkotason.

Yleissuunnitelmassa on määritetty kunkin eri alueen suunnitteluperiaatteet, jotka ohjaavat jatkosuunnittelua. Suunnittelun teemoina ovat vehreä ja monipuolinen kaupunkiluonto, vesi kaupunkitilan rikastuttajana, aktivoivat ulkotilat sekä kestävä maisema-arkkitehtuuri.

Suunnittelualueet ovat rantapromenadi, puistoakselit, kolmiopuistot, kadut ja puistikot / puistoaukiot.



VEHREÄ JA MONIPUOLINEN KAUPUNKILUONTO

Hermanninrannasta muodostuu monimuotoinen uusi asuinalue, jossa kaupunkiluonto kohtaa villin, omaan tahtiin kehittyneen rannan luonnon. Rantapuiston kasvillisuustyypit ja lajisto nostetaan koko aluetta yhdistäväksi teemaksi, joka toistuu eri muodoissa koko alueella. Suunnitelman eri osa-alueille luodaan selvät identiteetit, joissa huomioidaan paikan mahdollistama kasvillisuus ja sen tarve kestää kaupunkielämää ja kulutusta. Luodaan ympäristö, jossa mahdollisimman monipuolinen lajikirjo mahtuu elämään rinnakkain samalla alueella.



VESI KAUPUNKITILAN RIKASTUTTAJANA

Veden läsnäolo näkyy kaikkialla Hermanninrannassa. Hulevesien käsittely nostetaan näkyväksi elementiksi koko uudella kaava-alueella kaduilta rantapuistoon. Kokoojakatu ja viherkadut toteutetaan hulevesikatuina, joilla kaduilta kertyvä hulevesi viivytetään monilajisissa istutuskaisioissa. Puistoissa muodostuvat vedet ohjataan toisiinsa liittyviin viivytyspainanteisiin, jotka johtavat ne lopulta rantapuiston hulevesiuomiin ja mereen. Merivesitulvat ovat osa rannan identiteettiä ja niiden annetaan jatkossakin nousta rantapuistoon.



AKTIVOIVAT ULKOTILAT

Hermanninrannan ja Kyläsaaren yleisistä alueista kehitetään aktivoivaa ulkotilaa kaikenikäisille ihmisille alueen asukkaista virkistyskäyttäjiin. Ulko-tilassa yhdistyvät kaupunkielämää tukevat toiminnallisemmat alueet sekä rauhallisemmat oleskeluun ja luonnon tarkkailuun soveltuvat tilat. Alueen keskiosaan muodostuu toimintojen keskus, jossa oleskelun, leikin ja toiminnan alueet kohtaavat. Kokoojakadun ja rantapromenin sekä eteläisen puistoakselin risteyskohdassa puisto vaihtuu aktiiviseksi toiminta-alueeksi. Rantapuistoon on helppo liittyä rantapromenadilta, ja puistoa jäsenellään laadukkaasti valaistuilla pyöräilyn ja kävelyn reiteillä.



KESTÄVÄ MAISEMA- ARKKITEHTUURI

Kestävyys on osa alueen identiteettiä ja suunnitteluratkaisuissa huomioidaan monipuolisesti kestävyuden eri ulottuvuudet. Erityisesti ekologinen kestävyys on tärkeä teema, joka läpileikkaa kaikki suunnitteluratkaisut: kasvivalinnoissa painotetaan luonnon monimuotoisuutta tukevia ratkaisuja, materiaalivalinnoissa matalaa hiilijalanjälkeä ja hulevesien hallinnassa kasvillisuuden ja pinnanmuotojen avulla tapahtuvia ratkaisuja. Luontopolut ja näkyvät luontoelementit tarjoavat mahdollisuuden kaupunkitilassa tapahtuvaan ympäristökasvatukseen. Materiaalit ja toiminnot suunnitellaan palvelemaan mahdollisimman laajaa käyttäjäryhmää ja kestävämpään aikaan, jolloin ne tukevat myös alueen sosiaalista kestävyyttä.



Yleissuunnitelma 1:4000

VEHREÄ JA MONIMUOTOINEN KAUPUNKILUONTO

HERMANNINRANTA

Hermanninrannasta muodostuu monimuotoinen uusi asuinalue, jossa kaupunkiluonto kohtaa hoitamattoman villin luonnon. Rantapuiston nykyinen, hieno ja luonnonmukainen luonne säilytetään ja nostetaan koko aluetta yhdistäväksi teemaksi, joka toistuu eri muodoissa koko alueella. Niittykasvillisuutta varioidaan Hermanninrannan viheralueilla niin, että niille muodostuu selvät omat ja tunnistettavat identiteetit. Eri osa-alueilla huomioidaan paikkaan sopiva lajivalikoima ja sen tarve kestää kaupunkielämää ja kulutusta.

Puulajistossa koko alueen teemana on monimuotoisuus, ja kaikilla suunnitelman osa-alueilla pyritään tavallista monilajisempaan puustoon. Erityisesti tämä korostuu katualueille muodostuvassa puulajipuistossa, katuarboretumissa. Katupuiksi valitaan monipuolisesti pääkaupunkiseudulla viihtyviä puulajeja, jotka ryhmitellään katualueelle lajiryhmittäin.

Hermanninrantaan luodaan ympäristö, jossa mahdollisimman monipuolinen lajikirjo mahtuu elämään rinnakkain samalla alueella.

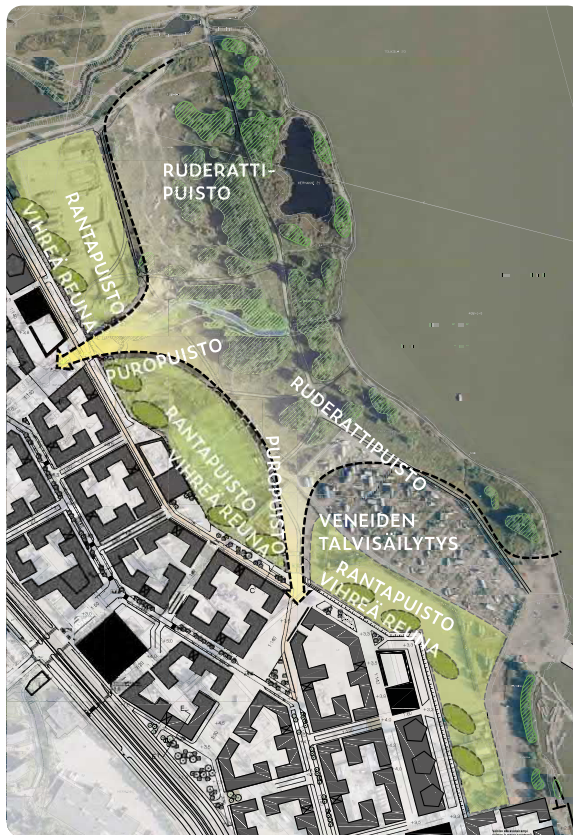
RANTAPUISTO

- nykyinen rantapuisto, puustoiset alueet
- nykyinen rantapuisto, ruderaattialue
- monimuotoiseksi rantapuistoksi rakennettava alue, nykyinen varastoalue
- toiminnalliseksi puistoksi rakennettava alue
- istutettavat puustoalueet rantapuistoon, rakennusten reunaan

KAUPUNKIRAKENTEEN JULKISET ULKOTILAT

- niitty tai dynaaminen istutusalue
- istutettava puusto kaupunkipuistoihin, puistosaarekkeiden muoto näkymäakselien mukaan
- katupuut, katuvihreä
- istutettava köynnösseinä Hermannin rantatien varteen
- istutettava köynnösseinä, sijoitetaan toiminnan ehdoilla
- näkymä rantapuistoon
- näkymä merelle
- liittyminen lähiviheralueisiin





LUONNONMUKAINEN RANTAPUISTO

Rantapuisto jakautuu säilytettävään rannan ruderaattipuistoon, sekä rakennettavaan rantapuistoon.

Ruderaattipuistossa luonnonympäristö säilytetään. Uusi, rakennettava osa on nykyisellään varastoalue, joka muutetaan puistoksi.



RUDERAATTIPUISTO

- Nykyinen luonnonympäristö säilytetään
- Alueen rosoinen ilme ja tunnelma säilytetään
- Harkittuja kunnostus- ja parannustoimenpiteitä
- Nykyisiä puistoreittejä täydennetään yhteyksillä rantabulevardille



RAKENNETTAVA RANTAPUISTON OSA

- Nykyinen varastoalue rakennetaan puistoksi
- Uusi puistoreitistö rakentamisen ja ruderaattipuiston välillä
- Rantapuisto jaksottuu eriluonteisiin osiin
- Avoimet / toiminnalliset puistot -> mahdollisuus tilaa vievään toimintaan, esim. pelikentät, frisbee, leijat...
- Kasvillisuus niittyä, toiminnalliset alueet kulutusta kestävä pinta. Puropuistojen luonto jatkuu rantapuistosta puistoakseleille



PUROPUISTOT

- Rantapuiston nykyinen kasvillisuus säilytetään ja luonnon monimuotoisuutta korostetaan ratkaisuisissa
- Ruderaatti / niitty jatkuu rantapuistosta puistoakseleille
- Pohjoisessa nykyinen hulevesioja säilytetään
- Etelään uusi kaupunkipuro hulevesistä



VEHREÄ JULKISIVU KAUPUNGILLE

- Julkisivulinjan edustalle istutettavaa puustoa -> kaupunginosalle vihreä ilme kaukomaisemassa
- Puuston lomassa mahdollisuus oleskeluun, auringonottoon, piknikiin...
- Puistoakseliin päätteet avoimet

VESI KAUPUNKITILAN RIKASTUTTAJANA

NYKYTILANNE

Rantapuisto tulvii jo nykyisellään säännöllisesti vuosittain. Jo laskennallisesti kerran viidessä vuodessa tapahtuva tulva peittää alleen käytännössä koko rantapuiston ja suuren osan sitä reunustavista kentistä. Tulevaisuudessa satunnaiset tulvat saattavat nousta osassa rantaa jopa metrin nykyisen maanpinnan yläpuolelle.

TAVOITE

Veden läsnäolo näkyy kaikkialla Hermanninrannan ja Kyläsaaren alueella. Rantapuistossa esiintyvät merivesitulvat ovat osa alueen identiteettiä ja niiden annetaan jatkossakin nousta vapaasti rantapuistoon. Vain rantapuiston länsireunan toiminnalliset osat ja puistossa kulkeva baana nostetaan merivesitulvien tason yläpuolelle.

Hulevesien käsittely tuodaan näkyväksi elementiksi koko uudella kaava-alueella kaduilta rantapuistoon. Kokoojakatu ja viherkadut toteutetaan hulevesikatuina, joissa kaduilla muodostuva hulevesi johdetaan istutuskaisioihin. Istutuskaisioiden lajivalikoimassa pyritään monipuolisuuteen ja siihen, että kaistat näyttävät viehättäviltä myös kuivempina aikoina. Alueella tapahtuvat hulevesitulvat ovat pääosin hetkittäisiä, eikä hulevesiaiheisiin pääse usein muodostumaan näkyvää vesipintaa.

Puistoissa muodostuvat hulevedet ohjataan reittien läheisyyteen sijoitettuihin viivytyspainanteisiin, joissa hulevesiä voidaan myös

laadullisesti käsitellä kasvillisuuden avulla. Hulevesipainanteet liittyvät toisiinsa pinnanmuotojen avulla tai katujen kohdalla putkissa. Vedet purkautuvat lopulta rantapuiston päätteiden kohdalla sijaitsevista putkista rantapuiston hulevesiuomiin ja niiden kautta mereen.

UUDEN RANTAPUISTON TOIMINTOJEN

TULVASUOJAUS

Alueen keskeisimmät liikunta- ja leikkitoiminnot sijoitetaan puistoalueelle kaupunkirakenteen reunaan, päiväkodin välittömään läheisyyteen. Kun merivesitulvat yleistyvät ja nousevat korkeammalle tulevaisuudessa, tarvitsevat alueelle suunnitellut leikkipaikka ja täysimittainen (jalkapallo)kenttä tulvasuojausta.

Tämä voidaan toteuttaa joko nostamalla koko toiminnallista aluetta tulvasuojaamiseen riittävään korkoon, tai tekemällä toiminnallisen alueen ohittavasta baanasta toimintoja korkeammalle sijoittuva tulvavalli. Vaihtoehdot on esitetty vieressä, ja asia ratkaistaan jatkosuunnittelussa. Täyttökorkeus ja laajuus ovat myös kustannusasioita.

Laskennallisesti kohtuullisen yleisinä toistuvat (1:20 vuodessa) tulvakorkeudet alueella ovat vuonna 2050 n. +1,8 ja vuonna 2100 n. +2,3.



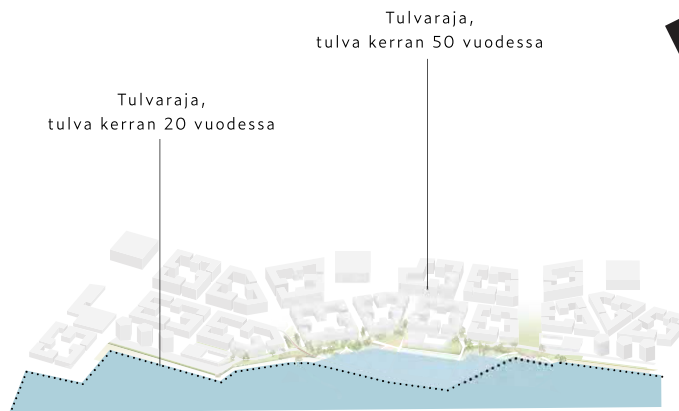
hulevesi-
kadut



uomat
rantapuistossa



hulevesi-
painanteet

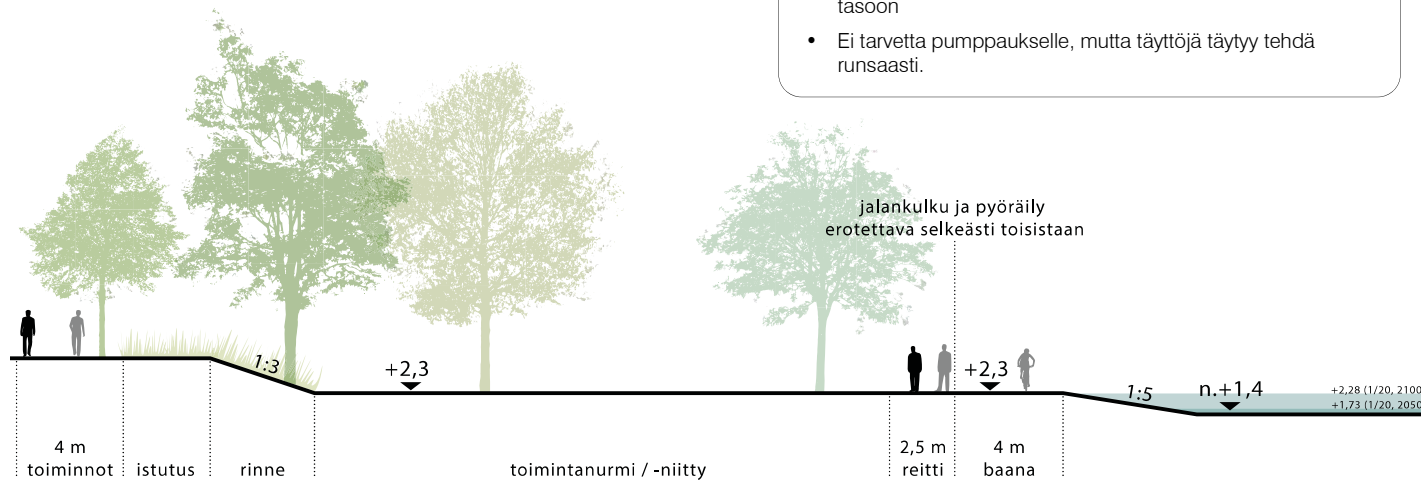


- nykyinen vesialue
- tulvan 1/20, 2100 (tai 2050)alle jäävä alue
- tulvan 1/50, 2100 (tai 2050) alle jäävä alue
- nykyinen kaupunkipuro
- uusi kaupunkipuro
- näköalapaikka ja hulevesien pääasialliset purkupaikat
- näköalapaikka ja hulevesien toissijaiset purkupaikat
- hulevesien viivytys / imeytys puistossa
- hulevesien viivytys / imeytys kadulla



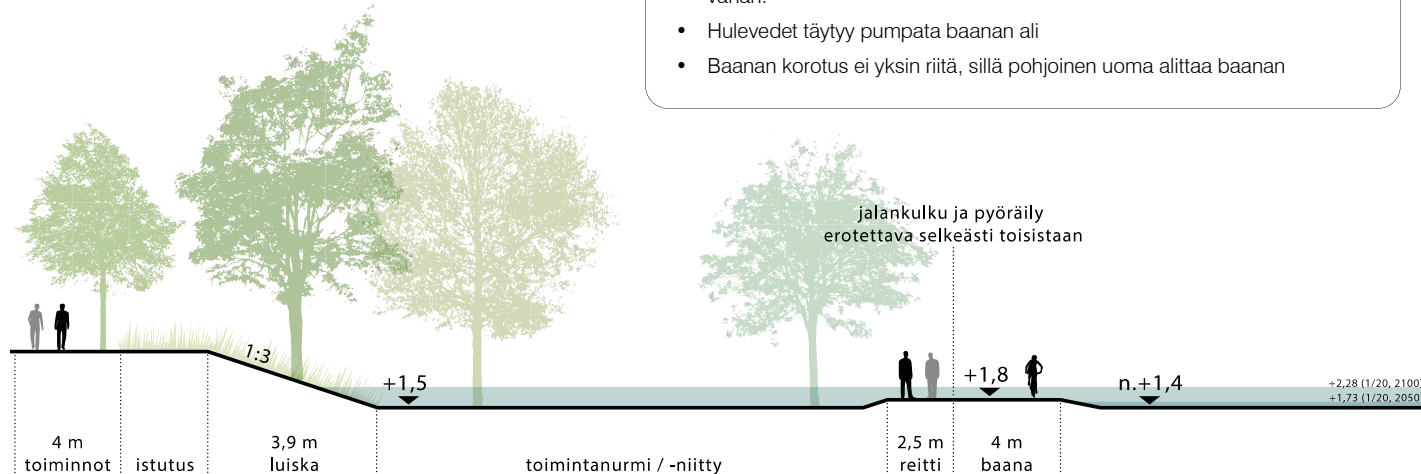
VAIHTOEHDOT 1. JA 2. RANTAPIUISTON TULVASUOJAUKSEEN

VE1: Koko toiminnallinen puisto korotettu vuoden 2100 tulvatasoon



- Puiston taso +2,3 riittää suojaamaan kenttää v. 2100 1/20 tulvatilanteessa. 2050 vesi ei koskaan nouse näin korkealle.
- Baana laskeutuu kentän jälkeen rantapiuiston nykyiseen tasoon
- Ei tarvetta pumppaukselle, mutta täyttöjä täytyy tehdä runsaasti.

VE2: Baana korotettu vuoden 2050 tulvatasoon

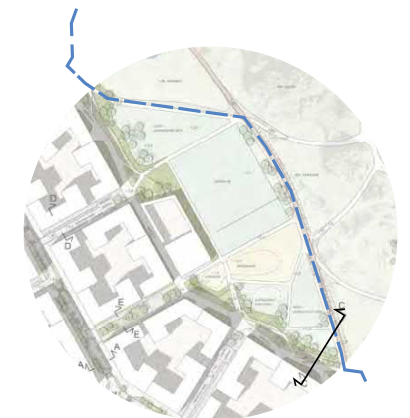


- Baanan taso +1,8 riittää suojaamaan kenttää v. 2050 1/20 tulvatilanteessa.
- Kenttä ja ympäröivät toiminnalliset alueet rakennetaan pääosin nykyisen maanpinnan tasoon, jolloin täyttöjä tarvitsee tehdä mahdollisimman vähän.
- Hulevedet täytyy pumpata baanan ali
- Baanan korotus ei yksin riitä, sillä pohjoinen uoma alittaa baanan

Hulevesien osalta jatkossa on tärkeää suunnitella alueen taseaus sellaiseksi, että luonnonmukaiset hulevesiratkaisut ovat mahdollisia. Jatkossa tulee kiinnittää huomiota myös hulevesien laadulliseen hallintaan ja kasvivalintoihin. Hulevesiaiheisiin voidaan esimerkiksi valita kasvillisuutta, joka samalla myös suodattaa tai puhdistaa viivytettäviä vesiä. Mahdollisesti voidaan tarvita myös suodatus- tai puhdistusrakenteita hulevesiputkien purkupäihin tai esimerkiksi maanalaisia rakenteita.

Rantapiuiston hulevesiuomiin tulee suunnitella tarvittavat vettä viivytävät ja suodattavat elementit. Uomien rannoilla säilytettävällä tai istutettavalla kasvillisuudella ja maaperällä voi olla suuri merkitys alueelta tulevien valumavesien viivytyksessä, pidätyksessä ja suodatuksessa tai puhdistuksessa.

Hermannin rantapiuiston kehittäminen ns. tulvapiuistona tulee olemaan haasteellinen mm. alueen ylläpidon kannalta. Tulevaisuudessa on kuitenkin tarkoitus etsiä innovatiivisia suunnitteluratkaisuja nimenomaan alueen biodiversiteetin ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi sekä rakenteellisten ratkaisujen löytämiseksi alueen käyttöä ja kulutusta varten. Rakenteellisia ratkaisuja voivat olla esimerkiksi erilaiset laiturit- tai siltarakenteet, joita voidaan käyttää alueella kulkemiseen ja maisemien tarkkailuun.



--- tulvasuojattavan alueen rajaus

REITISTÖN NYKYTILANNE

Rantapuiston halki kulkee nykyään jalankulun ja pyöräilyn reitti, joka yhdistyy pohjoisessa Toukolan rantapuistoon. Etelässä reitti leviää veneiden talvisäilytyspaikan eteläpuolella epämääräisemmäksi hiekkakentäksi, joka liittyy lopulta säilytyskenttien ja rakennustyömaiden lomassa Verkkosaarensuon rantaan.

REITISTÖN TAVOITE

Hermanninrannan reitistö on selkeä, tehokas ja palvelee laadukkaasti sekä alueen tulevia asukkaita että virkistyskäyttäjiä. Kolmiopuistojen ja puistoakseliin reitit ovat luonteeltaan rauhallisia ja puistomaisia, ja niillä on mahdollisuus sekä kävelyyn että hitaaseen pyöräilyyn. Puistoakselit toimivat reittinä Hermannin rantatien raitiovaunupysäkeiltä rantaa kohti.

Rantapromenadi on puistoreittejä leveämpi ja aktiivisempi. Sen yhteyteen keskittyvät alueen tärkeimmät toiminnot ja siltä on helppo liittyä rantapuistoon. Eteläiseltä puistoakselilta saapuva baana kulkee rantapromenadin halki ja laskeutuu loivasti rantapuiston toiminnallisen osan tasoon.

Rantapuiston nykyinen pääreitti kunnostetaan ja se yhdistetään uusiin puistoreiteihin niin baanaan kuin rantapromenadiin. Tärkeimmät puistoreitit valaistetaan lepakoiden valaistukselle asettamat vaatimukset huomioiden. Rannan kunnostettava pääreitti ja uudet pienemmät reitit saavat aika ajoin jäädä tulvan alle. Rantapuistoon sijoittuva baana on osa kaupungin baanaverkkoa, joka jatkuu pohjoisessa Arabian ja Pasilan suuntiin, ja yhdistyy etelässä itäbaanaan.

PYÖRÄILY

- Nopean pyöräilyn reitti puistoakselin päästä Rantapuistoon
- Puistoreiteillä mahdollisuus hitaaseen pyöräilyyn

REITISTÖN HIERARKIA JA LUONNE

- Pääasiallinen puistoreitti kulkee nykyisellä paikallaan rannassa myös jatkossa
- Rantabulevardilta tehdään uudet pyöräillävät puistoyhteydet rantareitille ja Toukolan rantapuistoon

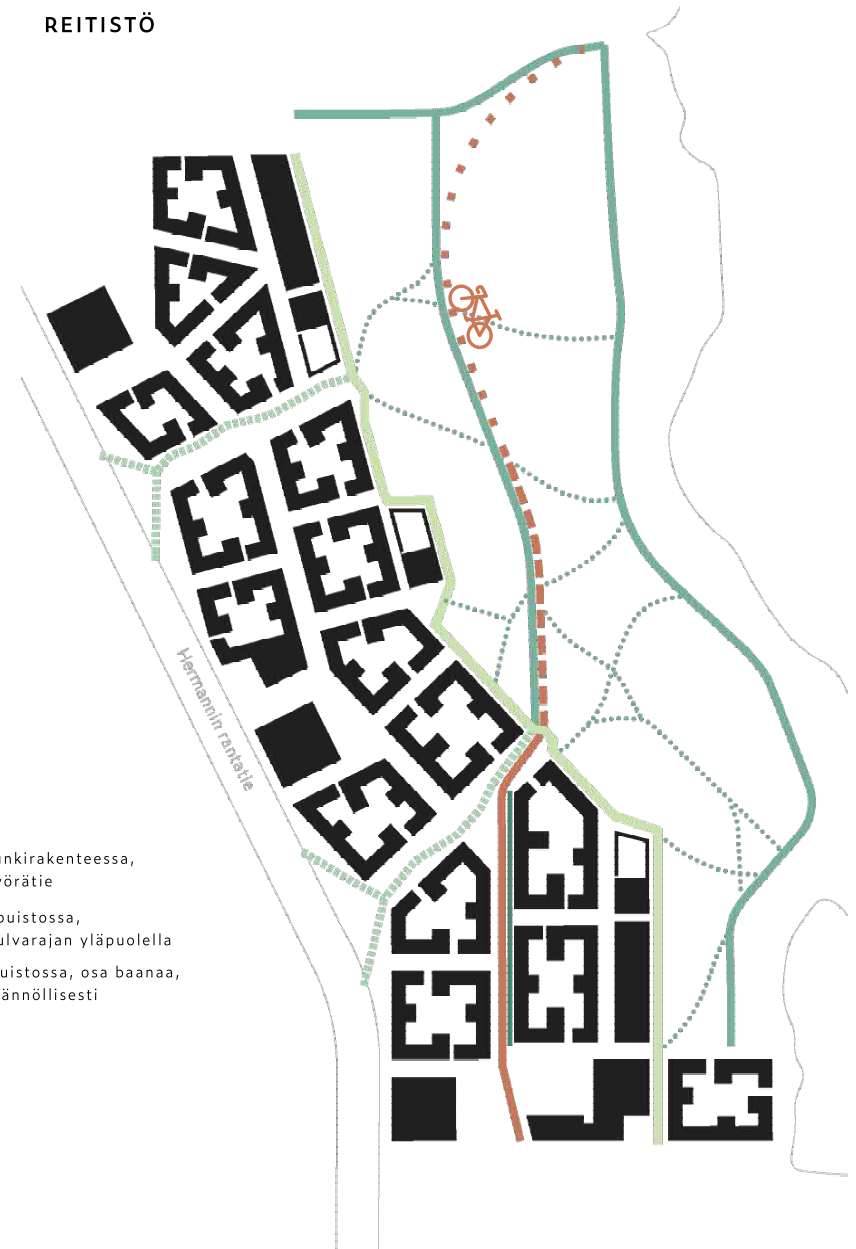


pyöräbaana erotetaan selkeästi



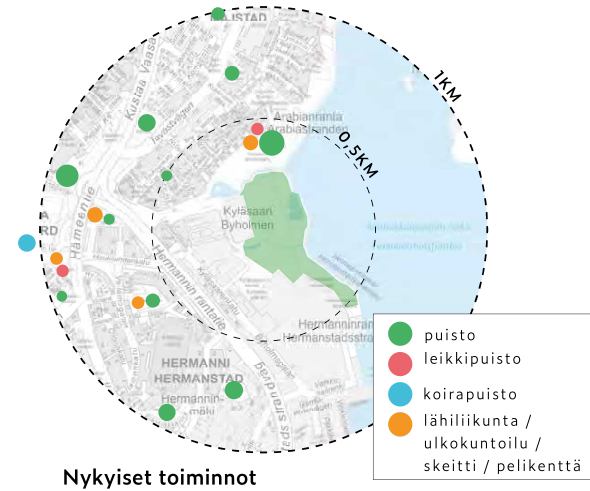
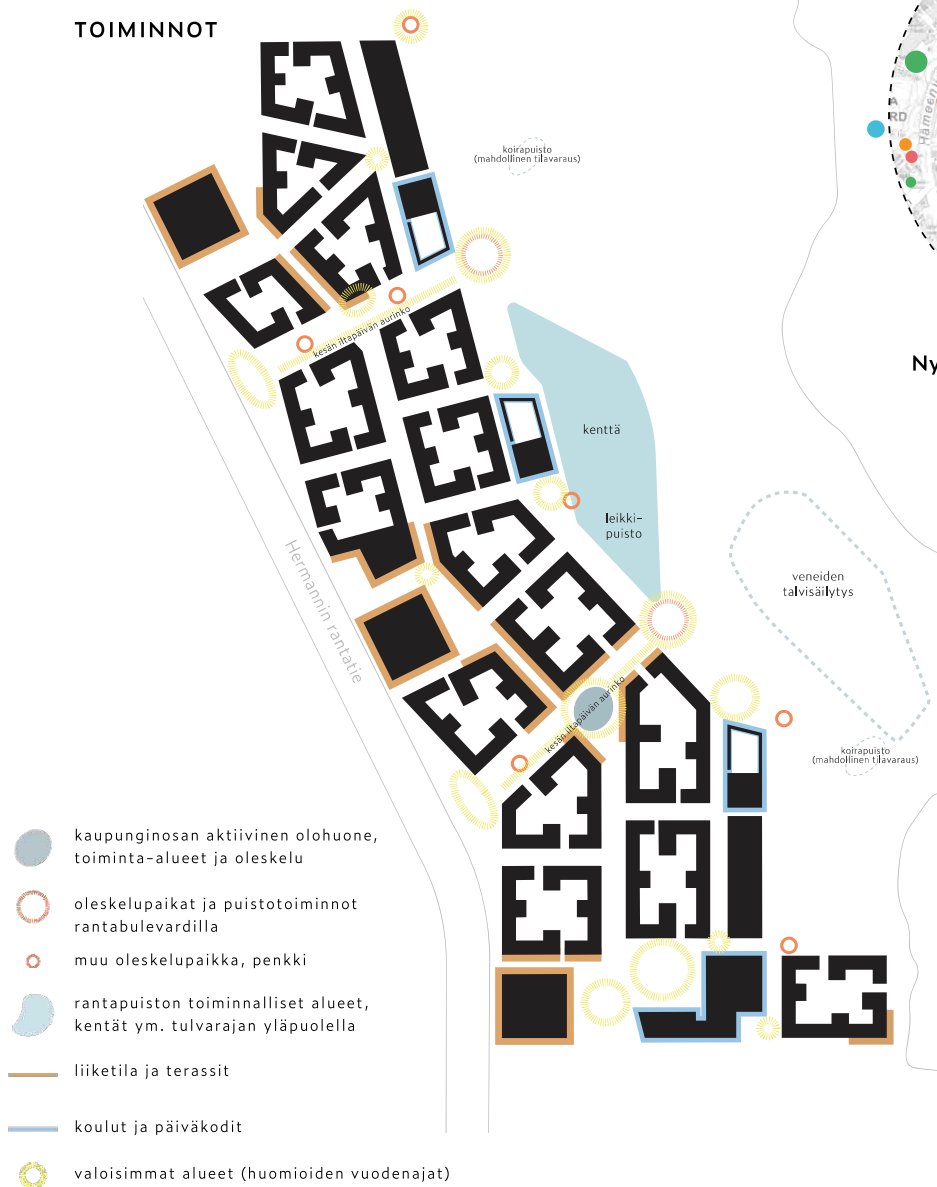
Vanhankaupunginlahden ympäri kiertävän reitin varrella luonnonsuojelualue ja muita luontokohteita

REITISTÖ



- pyöräbaana kaupunkirakenteessa, korkeatasoinen pyörätie
- - - pyöräbaana rantapuistossa, korkeatasoinen, tulvarajan yläpuolella
- · · pyöräreitti rantapuistossa, osa baanaa, vaikka tulviinkin säännöllisesti
- pääulkoultreitti
- · · · · muu ulkoultreitti
- · · · · puistoreitti
- rantapromenadi

TOIMINNOT



NYKYTILANNE

Hermanninrannan ja Kyläsaaren ympäristössä on tällä hetkellä maltillisesti toimintoja huomioiden erityisesti alueen tulevat asukkaat. Uuden kaava-alueen välittömässä läheisyydessä leikki- ja lähiliikuntatoimintoja sijaitsee vain Toukolan rantapuistossa. Seuraavaksi lähimmät toiminnot löytyvät Hermannin rantatien tai jopa vasta Hämeentien toiselta puolelta. Puistoja lähimaastossa on jonkin verran, ja alueen uudet viheralueet liittyvät luontevasti näistä suurimpaan – Toukolan rantapuistoon.

TAVOITE

Hermanninrannan ja Kyläsaaren alueesta kehitetään toiminnallinen ja aktivoiva ulkotila kaikenikäisille ihmisille alueen asukkaista virkistyskäyttäjiiin. Ulkotilassa yhdistyvät kaupunkielämää tukevat toiminnallisemmat alueet sekä rauhallisemmat oleskeluun ja luonnon tarkkailuun soveltuvat tilat.

Alueen keskiosaan, eteläisen puistoakselin ja rantapromenadin liittymäkohdan ympäristöön, muodostuu toimintojen keskus, jossa oleskelun, leikin ja toiminnan alueet kohtaavat. Oleskelun, pienimuotoisen pelailun ja kohtaamisen tilat keskittyvät eteläisen puistoakselin puolelle ja aktiivisemmat leikki- ja liikuntatoiminnot rantapromenadin edustalle rantapuistoon.

Liiketilaa sijoitetaan erityisesti kokoojakadun ja puistoakselin, mutta myös rantapromenadin ja puistoakselin risteyskohtiin. Näissä paikoissa ihmisvirrat ovat suurimpia ja valo-olosuhteet kaikkein miellyttävimpiä esimerkiksi terassilla istumiseen.

Luonnosta nauttimiseen varataan tilaa erityisesti rantapuistossa, mutta rakennetun kaupunkiluonnon osalta myös erityisesti puistoakseleilla.

Rantapuistossa on kaksi mahdollista koirapuiston aluevarausta sekä veneiden talvisäilytyspaikka.

KESTÄVÄ MAISEMA- ARKKITEHTUURI

Kestävyys on osa alueen identiteettiä ja suunnitteluratkaisuissa huomioidaan monipuolisesti kestävyden eri ulottuvuudet. Erityisesti ekologinen kestävyys on tärkeä teema, joka läpileikkaa kaikki suunnitteluratkaisut: kasvivalinnoissa painotetaan luonnon monimuotoisuutta tukevia ratkaisuja, materiaalivalinnoissa matalaa hiilijalanjälkeä ja hulevesien hallinnassa kasvillisuuden ja pinnanmuotojen avulla tapahtuvia ratkaisuja. Luontopolut ja näkyvät luontoelementit tarjoavat mahdollisuuden kaupunkitilassa tapahtuvaan ympäristökasvatukseen. Materiaalit ja toiminnot suunnitellaan palvelemaan mahdollisimman laajaa käyttäjäryhmää ja kestämaan aikaa, jolloin ne tukevat myös alueen sosiaalista kestävyttä.

BIODIVERSITEETTIÄ TUKEVAT RATKAISUT

Biodiversiteetin tukeminen näkyy erityisesti alueen kasvivalinnoissa. Kasvillisuudessa painotetaan koko alueella niitty- ja ruderaattimaista kasvillisuutta, joka yhdistyy ekologisesti ja visuaalisesti rantapuiston nykyiseen kasvillisuuteen. Esimerkiksi kasvilajien valinnassa voidaan suosia rantapuistostakin löytyvää lajistoa, jolloin rantapuiston habitaatti levittäytyy myös kaupunkirakenteen puolelle. Puulajeissa suositetaan Etelä-Suomessa luonnollisesti esiintyviä tai täällä jo pitkään istutettuina pidettyjä lajeja, joita meidän lintu- ja hyönteislajistomme osaa luontaisesti hyödyntää. Katuarboretumin yhteydessä kokeillaan rohkeasti katupuiksi myös lajeja, joita ei yleensä ole katujen yhteyteen istutettu.

Istutusalueiden ohella myös kulun ja toiminnan alueilla suositetaan mahdollisuuksien mukaan luonnollisia pinnoitteita, joita maaperän eliöstön on mahdollista käyttää hyödyksi. Läpäisevät pinnat mahdollistavat tutuista lajeista esimerkiksi kimalaisten pesäkolot ja kastematojen kulun maassa. Luonnon monimuotoisuuden lisäksi kosketus maaperän kanssa lisää lasten vastustuskykyä.

LUONNONMUKAISET JA KESTÄVÄT MATERIAALIT

Alueen materiaalivalinnoissa pyritään kestävyteen ja matalaan hiilijalanjälkeen. Sekä rakenteissa että pinnoissa käytetään mahdollisuuksien mukaan esimerkiksi puuta, luonnonkiveä ja kivituhkaa. Leikki- ja oleskelupaikoilla suositetaan turvahaketta tai -hiekkaa ja nurmea tekonurmen ja kumirouheen sijasta. Kasvillisuusalueet toteutetaan puolestaan mieluummin niittyinä kuin leikkonurmena.

VALAISTUS

Alueen pääreitistö valaistetaan kulkua tukevalla valaistuksella. Puistoakselien päätteissä ja kolmiopuistoissa käytetään erikoisvalaistusta, joiden teemana on luonto.

Rantapuiston säilytettävä ruderaattiosa jätetään valaisematta kokonaan. Rantapuiston reittien valaistuksessa huomioidaan lepakot. Tarvittaessa valaistus säädetään pois lepakkojen pesintäajaksi.



puu



maatiili, hiekka



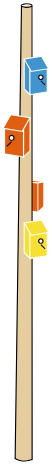
luonnonkivet



lintu- ja luontoteema
erikoisvalaisimissa

VALAISTUKSEN PERIAATTEET





LUONTOTEEMA:

linnunpöntöt, hyönteishotellit,
luontoaiheet näkyvinä
elementteinä
läpi alueen



LEIKKIPUISTO

luonnonmateriaaleista,
luonteeltaan maisemaan
sulautuvat elementit puusta
yms.



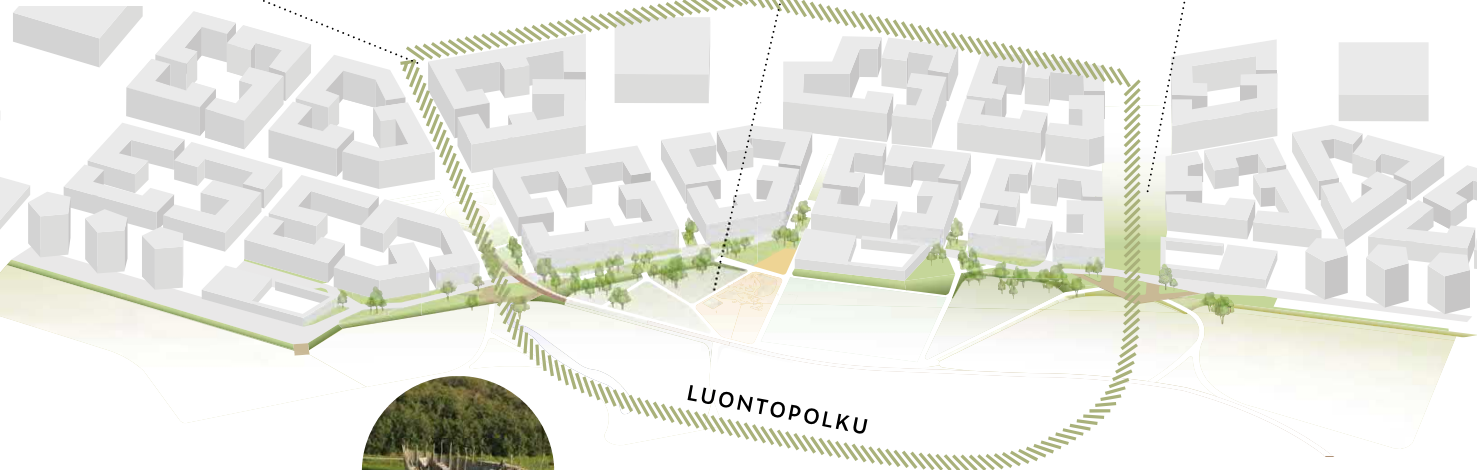
OPASTEET

kertovat alueen luonnosta ja
katupuista ja niitä on sijoitettu
ympäri aluetta



LINNUNPÖNTÖT

porttiaiheena
kolmiopuistoihin



YMPÄRISTÖTAIDE

ruderaattialueelle



YMPÄRISTÖKASVATUS JA LUONTOPOLKU

Hermanninrannan alueelle sijoitetaan näkyviä, ympäristöstä erottuvia luontoaiheita. Nämä voivat olla esimerkiksi puistojen sisäänkäyntien yhteyteen sijoitettavia linnunpönttötolppia, rantapromenadille sijaitsevia pergoloita tai puistoaksien rauhallisemmille osille asetettavia hyönteishotelleja. Luontoaiheet toimivat lajien pesäpaikkoina ja elinympäristöinä. Samalla ne toimivat ympäristökasvatuksena, joka tuo kaupunkiluonnon ja sen lajit tutuiksi.

Alueen läpi kulkevat reitit on mahdollista teemoitella luontopoluksi, joka yhdistää Hermanninrannan eri osat. Rakennetummissa puistoissa reitin teemana voivat olla esimerkiksi hulevedet, kun taas rantapuistossa polun teemat ovat perinteisemmät.

Alueen opasteet suunnitellaan visuaalisena, yhtenäisenä kokonaisuutena. Opasteilla avataan alueen kasvillisuutta, ruderaattikasvillisuutta, katujen puulajeja, hulevesiä yms. Erityisesti luontopolun varrelle on sijoitettu opasteita siten, että ne muodostavat yhtenäisen reitin.

Leikkipuisto on mahdollista toteuttaa luontoteemaisena. Leikkipuistossa voidaan hyödyntää luonnonmateriaaleja, kuten puuta, sekä rinnettä kipeilypaikkana.

Ruderaattipuistoon voidaan sijoittaa ympäristötaidetta, jolla vahvistetaan suuren rantapuiston identiteettiä.

YLEISSUUNNITELMA POHJOINEN ALUE



Yleissuunnitelma, pohjoinen alue 1:2000

YLEISSUUNNITELMA ETELÄINEN ALUE



Yleissuunnitelma, eteläinen alue 1:2000

OSA-ALUEET



Hermanninrannan ja Kyläsaaren yleisten alueiden yleissuunnitelma sisältää puistojen ja katujen suunnittelun. Seuraavilla sivuilla käsitellään alueiden suunnitteluperiaatteet osa-alueittain:

PUISTOT

Puistot jakautuvat kolmeen osa-alueeseen:

- Rantapromenadi
- Puistoakselit: eteläinen ja pohjoinen
- Kolmiopuistot: eteläinen ja pohjoinen

KADUT

Katualueet jakautuvat kolmeen katutyyppiin:

- Kokoojakuu (toteutuu eteläpäässä pyöräkatuna)
- Tekniset kadut eli tekniset kadut
- Viherkadut eli pihakadut

Lisäksi pysäköintilaitosten edustoilla sijaitsevat pienet katuaukiot / puistikot.

RANTAPROMENADI

PUISTOAKSELIT

KOLMIOPUISTOT

KADUT

KATUAUKIOT/
PUISTIKOT

RANTAPROMENADI





RANTAPROMENADI OLOHUONEENA

- Rantapromenadi on viihtyisä ja toiminnallinen virkistysreitti sekä alueen asukkaiden kodin jatke.
- Promenadin tilasarjat vaihtelevat toiminnallisemmista alueista rauhallisempiin osuuksiin.
- Puiston toiminnot ja oleskelupaikat on keskitetty puistoakselien päätteisiin ja päiväkotien yhteyteen.
- Reitin varrella voi sijaita esimerkiksi petankkikenttä, pingispöytiä, kuntovälineitä, aurinkotuoleja, riippumattoja, piknikpöytiä, puistogrillejä jne.

PYÖRÄILY



- Nopean pyöräilyn reitti (baana) on linjattu eteläisen puistoakselin päätteestä Rantapuistoon.
- Rantapromenadi on kävelykatu, jolla pyöräily sallittu jalankulkijan ehdoilla
- Erillistä erotettua pyörätietä ei tehdä.



VEHREÄ JULKISIVU KAUPUNGILLE

- Hermanninrannan ja Kyläsaaren asuinalueet näyttäytyvät ulospäin vehreinä: julkisivulinjan edustalle istutetaan puustoa ryhmiin.
- Rantapromenadiin rajautuville rakennuksille tehdään vehreä istutettu seinusta.
- Monilajinen kasvillisuus ja puusto, sekä rinteeseen yhtenäinen istutusvyöhyke luovat promenadin yhtenevän ilmeen.
- Puuston ja kasvillisuuden lomaan syntyy miellyttäviä tiloja esimerkiksi oleskeluun, auringonottoon ja kuntoiluun.
- Puistoakselien päätteet jätetään avoimmiksi, jotta puistoakselien suuntaiset näkymät jatkuvat rantapuistoon.
- Julkisen ja yksityisen raja selkeästi hahmotettava. Mikäli rakennuksiin tulee asuntopihoja tai terasseja, erotetaan ne julkisesta tilasta esimerkiksi korkeuserolla.



ALUEELLISTA IDENTITEETTIÄ RINTEELLÄ

- Rantapromenadin ja puiston väliin muodostuva rinne on merkittävä, erityinen osa alueen ilmettä.
- Korkeuseroa hyödynnetään eri tavoin ja sen avulla luodaan omaperäistä alueidentiteettiä
- Rinne on pääosin istutettua, monilajista kasvillisuutta.
- Puistoakselien päätteitä korostetaan rakenteilla ja toiminnoilla.
- Nykyisen ja uuden hulevesiuoman purkukohtiin tehdään oleskelulaiturit ja istuskeluportaikkoja.
- Mahdollisuus leikkisiin rinne-elementteihin, kuten liukumäki, kiipeilyportaikko ja kuntoportaat.
- Pyöräilylle ja kävelyille tehdään luontevat esteettömät yhteydet rantapuistoon molempien puistoakselien päistä.
- Eteläisen puistoakselin päätteen Baana luiskaantuu rinteeseen.
- Ruderaatti / niitty jatkuu rantapuistosta rinteeseen kautta puistoakselille.



VESI MAISEMAN RIKASTUTTAJANA

- Kaksi hulevesiuomaa puistoakselin päätteissä on alueen erityiset monimuotoisuuden keskittymät:
- Pohjoisen olemassa oleva hulevesioja säilytetään.
- Etelään tehdään uusi, pienempi kaupunkipuro, joka kerää alueellisia hulevesiä.
- Tulvavesi on näkyvä osa maisemaa. Tulvatilanteissa vesi saattaa nousta rantapromenadin reunaan saakka.
- Rantapromenadin hulevedet ohjataan hulevesiuomiin painanteina.
- Uomien lomaan syntyy monimuotoinen kosteikkokasvillisuuden alue.

POHJOINEN RANTAPROMENADI

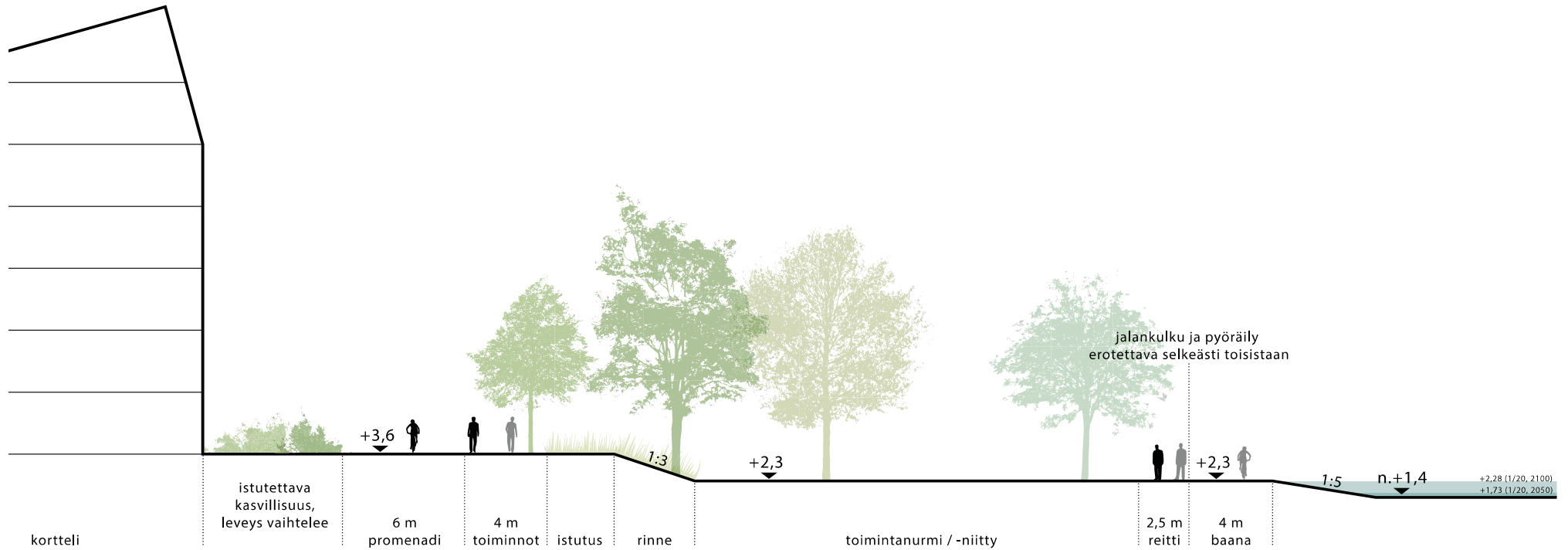


Rantapromenadi, pohjoisosa 1:2000

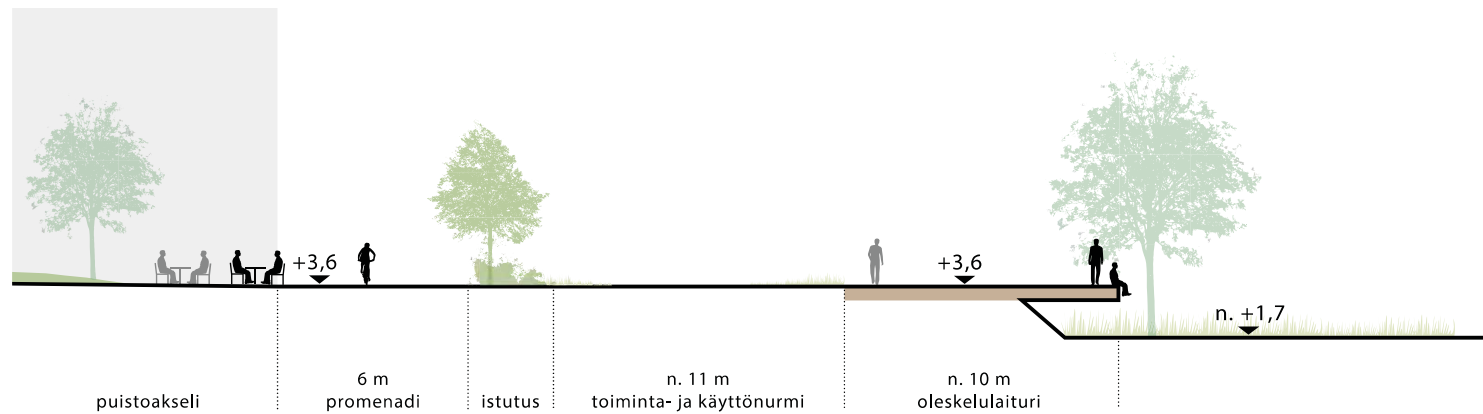


Rantapromenadi, eteläosa 1:2000

ETELÄINEN RANTAPROMENADI



Leikkaus C-C 1:200



Leikkaus H-H 1:200



Rantabulevardin eteläosa 1:1000



URBAANI LUONTOPOLKU

reitit varrella opasteita ja
infoa linnuista, kasveista...
hyönteishotelleja,
linnunpönttöjä



RINTEESSÄ OLESKELUA,
KASVILLISUUTTA



YHTENÄINEN ILME

kalusteissa ja rakenteissa,
esim. väri / materiaali



VEHREÄT JULKISIVUT

rakennusten edessä



TOIMINNALLISET AUKIOT

Puistoakselien päissä

NÄKÖALALAITURI

puistoakselin päätteessä,
kaupunkipuron äärellä



SELKEÄ BAANA

liittyminen puistoon,
turvallinen ja rajattu

PUUSTOLLA RYTMIÄ

puita rykelminä ja
kehystämässä maisemia



OLESKELU

rinnettä voidaan hyödyntää oleskeluun sijoittamalla siihen korkeuseroa hyödyntäviä kalusteita ja oleskeluportaita



LEIKKI / LIIKUNTA

Rinne mahdollistaa erityiset liikunta- ja leikkipaikat, kuten kuntoportaat, liukumäet, kiipeiltävät kiviportaatt...



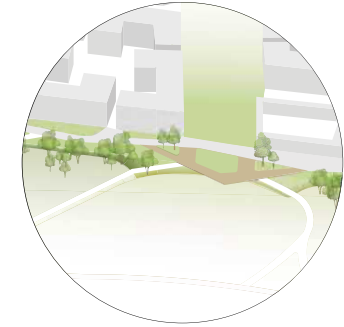
KASVILLISUUS

Rinteen kasvillisuus vaihtelee luoden eri tilallisuuksia: avoimempia niittyjä, korkeimpia pensas- ja puuryhmiä



LAITURIT

Uomien yhteyteen sijoitetaan oleskelulaiturit, joilta voi tarkkailla vedenpintaa ja maisemaa



kalusteet
rinteessä



oleskelu-
portaat

kierrätetyt
kivipaadet



liukumäki,
kiipeily



kunto-
portaat

pensaita,
puuryhmiä



niittyä



ruderaatti-
kasvillisuutta



oleskelu-
laituri



näköalapaikka

PUISTOAKSELIT





MONIMUOTOINEN NIITY LUO OMALEIMAISEN TUNNELMAN

- Rantapuiston luontoteemaa jatketaan puistoakseleissa. Alueelle ominaiset ruderaattilajit sekoittuvat niittykasvillisuuteen.
- Lähtökohtana on luonnon monimuotoisuus ja sen tukeminen, pääkeinona lajirikas kaupunkiniitty.
- Kaupunkiniittyyn lisäksi paikoin dynaamisia istutusalueita sekä hoidetumpia perennaistutuksia. Pölyttäjien suosimat lajit pääosassa.

REITISTÖ

- Puiston pääreitti puiston keskelle. Polveileva linjaus luo mielenkiintoista ympäristöä ja hillitsee nopeuksia.
- Liiketilojen kohdilla reitit terassialueineen myös puiston reunoilla.
- Korttelipihoille johtavat reitit kapeita puikahduksia.



VESI RIKASTUTTAA MAISEMAA JA RAVITSEE KASVEJA

- Puistoakselin hulevedet ohjataan hulevesipainanteisiin.
- Kevyet, siltamaiset reitit hulevesipainanteiden päällä tärkeitä puiston identiteettitekijöitä.
- Hulevesipainanteet visuaalisia ja erottuvat muusta kasvillisuudesta: painanteet rajataan kivillä / paikoin niitä reunustetaan pienin vettä ohjaavin muurein.
- Yhtenäinen ratkaisu kolmiopuistojen kanssa.



AKTIVOIVA ULKOTILA

- Ulkotila on vireää, kävelyyn houkuttelevaa ympäristöä.
- Niityn seassa paikoin pieniä oleskelutaskuja, joihin sijoitetaan penkkejä ja kalusteita.
- Eteläisemmän puistoakselin keskellä avoimempi toiminnallisempi puistoalue, esim. käyttönurmea tai puistoleikkiä varten.
- Rakennusten aurinkoisille seinustoille sijoitetaan terasseja.
- Liiketilojen kohdalla kulku molemmin puolin puistoa, muutoin yksi reitti keskellä.
- Puistoakseleilta avoimet näkymät rantapuistoon, puusto pääosin ryhmitelty reunoille.

VALAISTUS JA VUODENAJAT

- Puistojen pimeän ajan ilme tärkeä. Ihmisen mittakaavainen valaistus luo mielenkiintoista puistoympäristöä.
- Erikoisvalaistuksella korostetaan puiston kohokohtia, mm luontoelementtejä.
- Puistojen ilme vaihtelee vuorokauden- ja vuodenaikojen mukaan.



VEHREÄÄ ULKOTILAA PUUSTOLLA

- Kasveilla luodaan ihmisen mittakaavaa korkeiden rakennusten väliin.
- Puistoon rajautuville rakennuksille luodaan yhtenäinen, vihreä seinusta. Monilajinen monikerroksinen istutusvyöhyke tuo lajikirjoa puistoon.
- Julkisen ja yksityisen tilan raja selkeä: Asuinpihat tai terassit erotetaan julkisesta puistosta esimerkiksi korkeuserolla.

PUISTOMAINEN KADUNYLITYS

- Puiston materiaalimaailma ja ilme jatketaan kadun yli.
- Selkeä rajaus, esimerkiksi matalalla muurilla. Puisto hiukan korotettu, jotta kadun pinta ei näy pitkässä puistonäkymässä.
- Aukiomainen katualue ja leveät suojatiet. Ajonopeuksia pyritään hillitsemään suunnittelun keinoin.



NIITYMATTO
jatkuu läpi akselin,
pääreitti halkoo niittyä



LUONTOPOLKU
opasteita niitystä
ja kasvillisuudesta,
perhosia
houkuttelevia lajeja,
linnunpönttöjä pitkin
puistoakseleita



HULEVESIPAINANTEET ESIIN
visuaalisina aiheina, muurirakenne /
selkeä uoma jossa luonnonkivikkoa



KÄVELYSILLAT REITEILLÄ

Kevyet kävelysillat / -tasot visuaalisina
elementteinä, mahdollistavat hulevesien
virtaamisen ali

**AUKION TUNNELMASSA
LUONTOTEEMA LÄSNÄ**

Kasvillisuus ja rakenteet sopivat
luontopolun henkeen

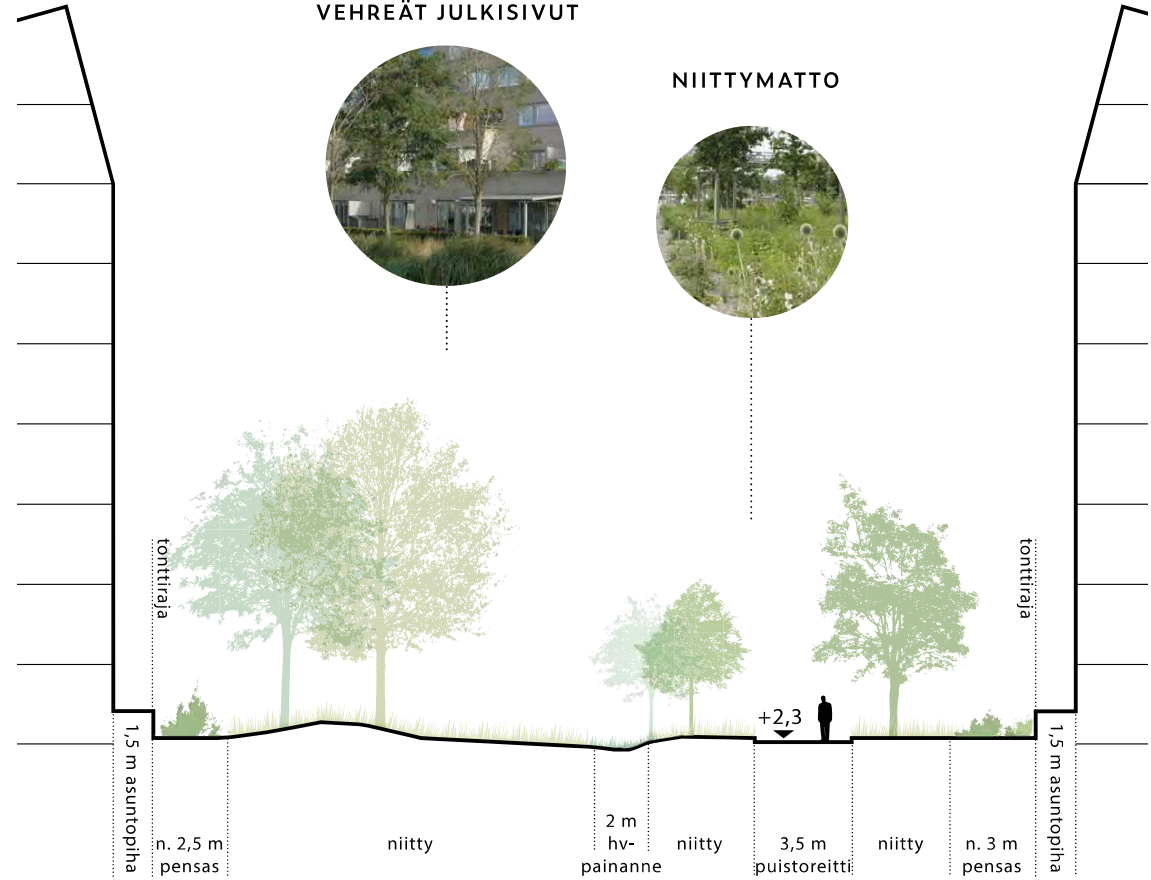




VEHREÄT JULKISIVUT



NIITTYMATTO



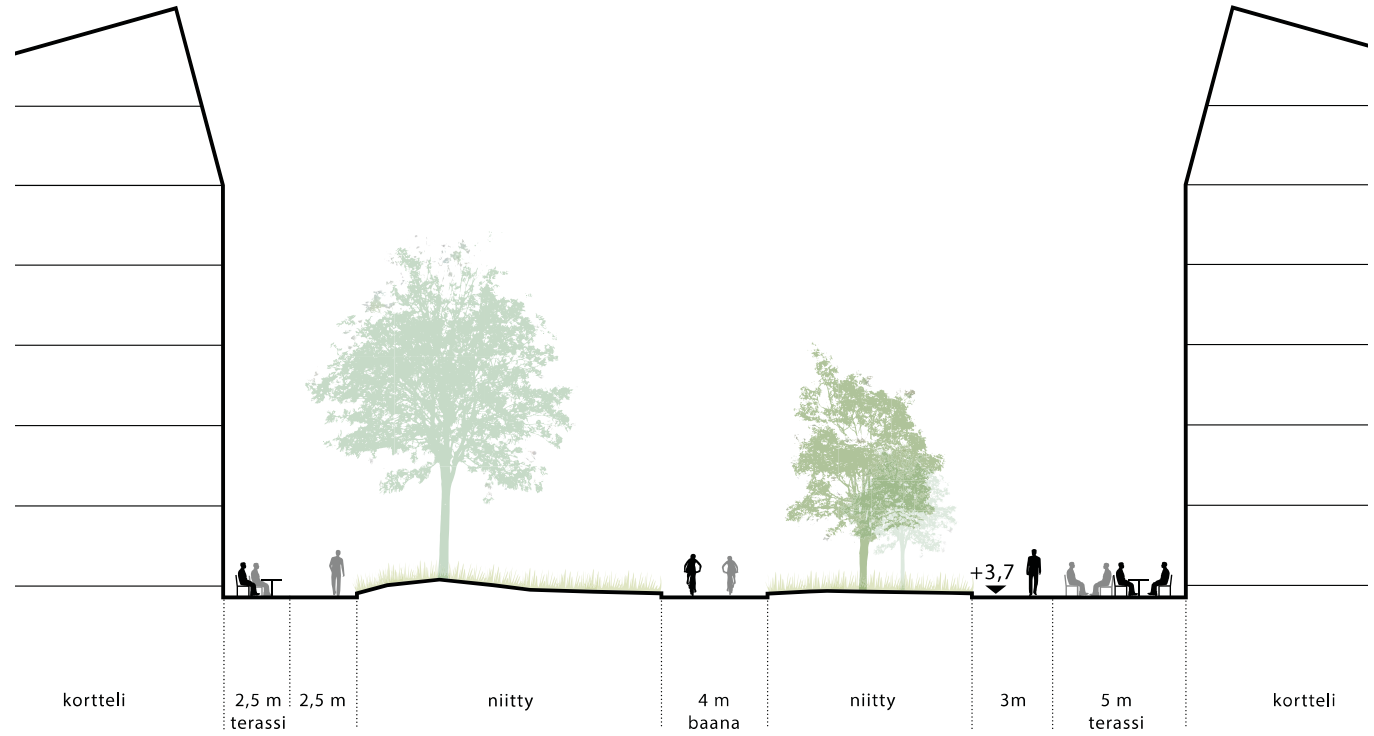
Leikkaus J-J Eteläinen puistoakseli ja puistoreitti 1:200

Eteläinen puistoakseli 1:1000

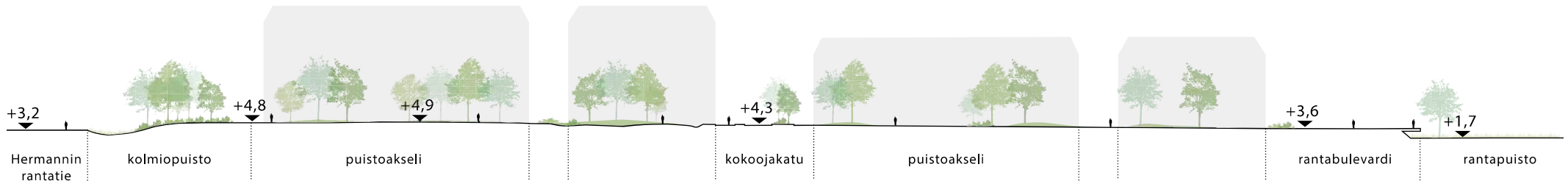
ETELÄINEN PUISTOAKSELIT

RAKENTAMISELLE VEHREÄ REUNA

- Suuret puut ryhminä, sijoitetaan pääosin puiston reunoille. Etäisyys rakennuksen seinustasta 6m.
- Puuston määrä ja volyyymi kasvaa Hermannin rantatietä kohti ja vähenee rantapuistoa kohti: puustoisempi lounaispääty, avoimempi koillispääty.
- Näkymät suuntautuvat puiden runkojen lomasta ja puistoakselin suuntaisesti rantapuistoon.
- Puistoakselin maastonmuotoilu toteutetaan niin, että mahdollisimman suuresta osasta puistoa aukeaa näkymä kohti rantapuistoa ja merta.



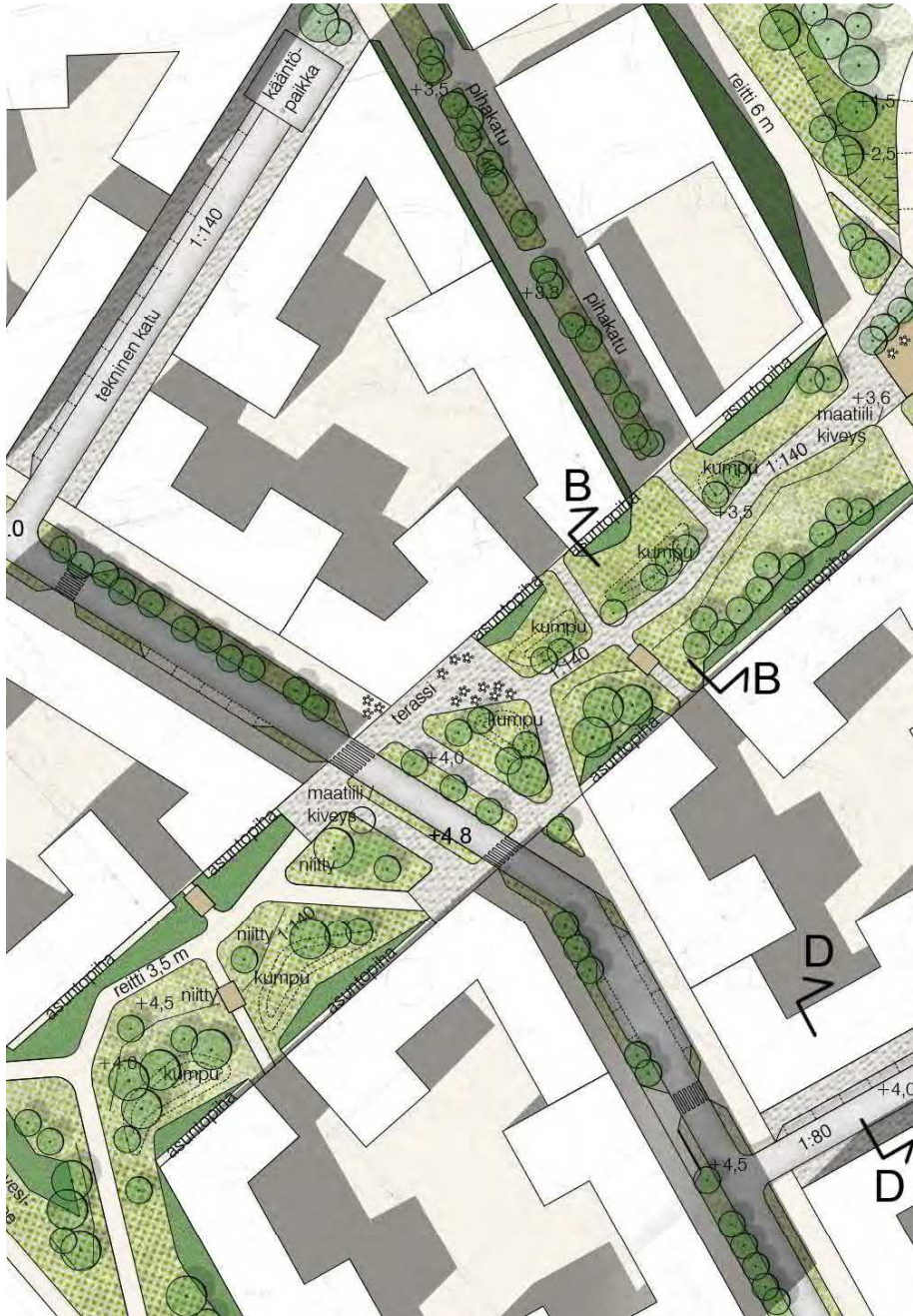
Leikkaus I-I Eteläinen puistoakseli ja baana 1:200



Leikkaus G-G Eteläinen puistoakseli 1:800

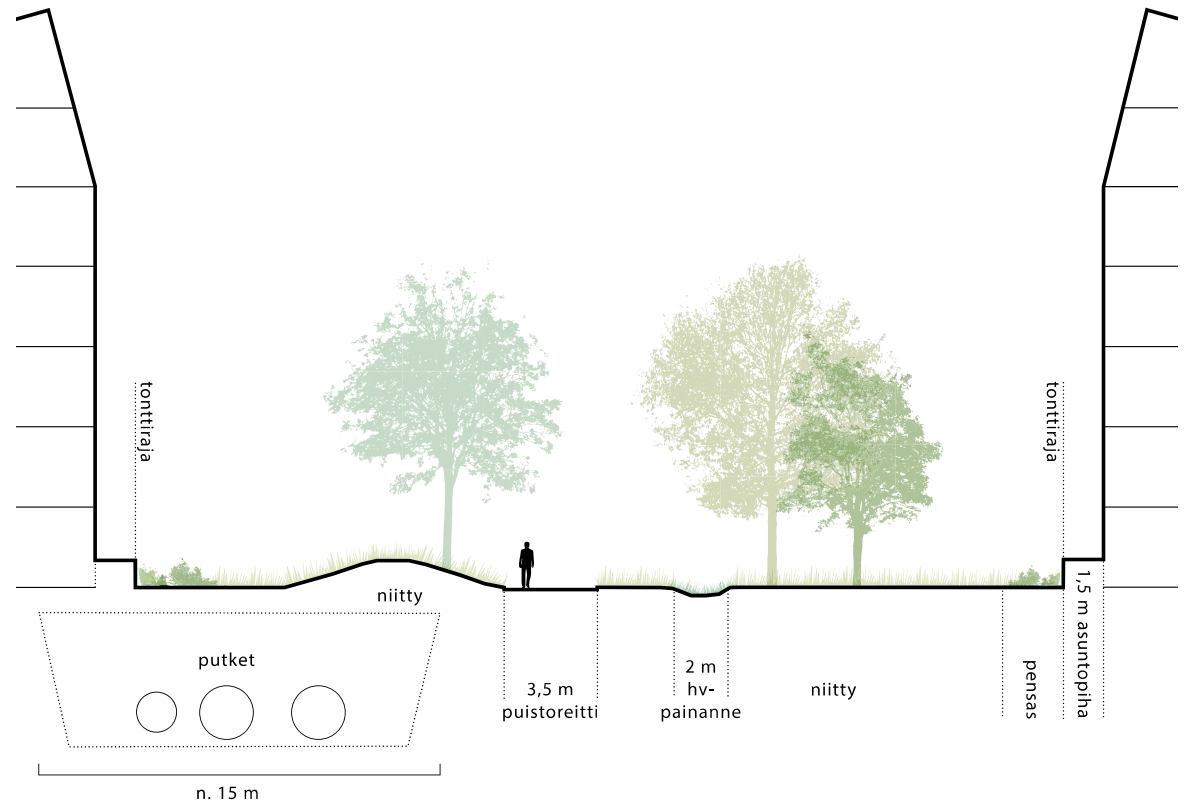


POHJOINEN PUISTOAKSELI



POHJOISEN PUISTOAKSELIN SUUNNITTELUTILANNE

- Pohjoisen puistoakselin suunnitteluun liittyy paljon epävarmuustekijöitä, sillä alueen kunnallistekniikan sijainti ja tilatarpeet ovat ratkaisematta.
- Puistolle esitetty ilme noudattelee eteläiselle puistoakselille esitettyjä suunnitteluperiaatteita, joita sovelletaan jatkosuunnittelussa kun kunnallistekniikan tilanne on ratkennut.

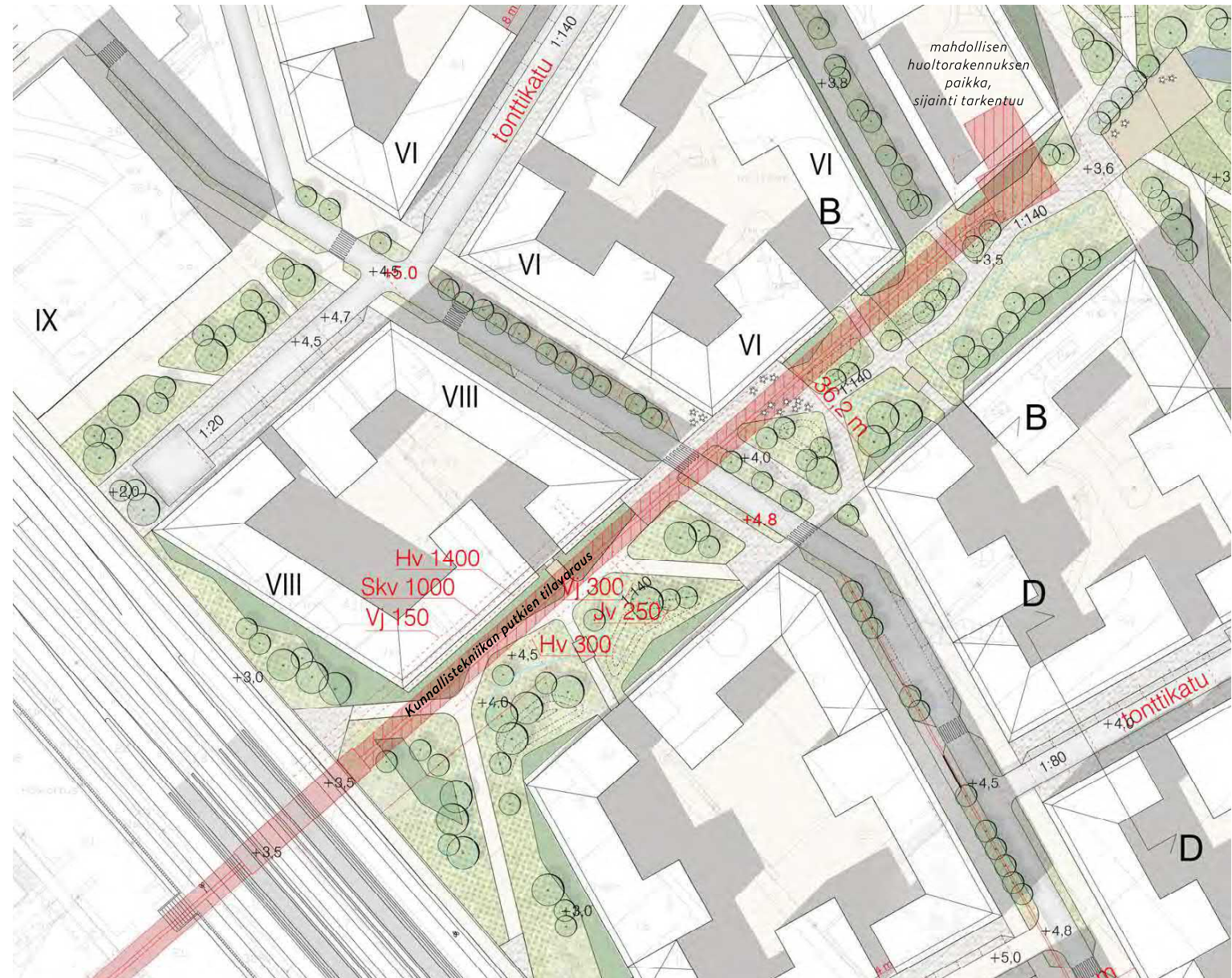


Leikkaus B-B 1:200

Pohjoinen puistoakseli 1:000

KUNNALLISTEKNIikka

- Pohjoisen puistoakselin jatko-suunnittelua ohjaa kunnallistekniikka, joka näillä näkymin tulee sijoittumaan pohjoispuoleisten rakennusten edustalle.
- Putkille varataan noin 15 metriä leveä kaistale pohjoiseen reunaan.
- Putkien päälle ei sijoiteta puita tai isompia rakenteita.
- Pohjoisen puistoakselin viereen, akselin koillispuolella tulee mahdollisesti sijoittumaan huoltorakennus, joka on kooltaan n. 2-3 kerrosta, kooltaan n. 8*13 m + 6 m varoalue. Rakennuksen sijoittelussa tulee huomioida puiston suuntaisesti avautuvat näkymät rantapuistoon.
- Kunnallistekniikka vaikuttaa myös pohjoisen kolmiopuiston suunnitelmiin.





ALUEEN TUNNISTETTAVAT PORTIT

- Kolmiopuistot toimivat Hermanninrannan ja puistojen alueellisina portteina.
- Kasvillisuus, materiaalipaletti ja kalusteet ilmentävät alueellista identiteettiä ja värimaailmaa.
- Paikka julkiselle taiteelle / valaistustaiteelle, luontoaihe.

LUONTOTEEMA ESIIN

- Kolmiopuistot luontopolun lähtöpisteitä.
- Alueen luontoteemaa tuodaan esiin mm. opaskyltein.
- Taide/ valaistusaiheena esimerkiksi alueen linnusto ja kasvillisuus.
- Kasvillisuus- ja hulevesiratkaisut tukevat monimuotoista luontoteemaa.



SUOJAVIHREÄÄ KASVILLISUUDELLA

- Suuret puut ryhminä. Runkojen välistä avautuu näkyviä puistoakselin ja kadun väillä.
- Kasvillisuus monilajista ja vaihtelevaa suojaistutusta.
- Monikerroksellinen kasvillisuus vähentää melua ja pienhiukkaspäästöjä.

PUISTOREITIT

- Reitit puistomaisia ja kivituhkapintaisia. Liittymiset Hermannin rantatiehen aukiomaisia.
- Pelastusajo mahdollinen tarvittaessa.
- Tärkeimmät yhteydet rakennusten suuntaisesti, reitit suuntaavat kohti raitiovaunupysäkkejä.



HULEVESIPAINANTEET OSA IDENTITEETTIÄ

- Hulevesipainanteet näkyvinä rakenteellisina elementteinä. Yhtenäinen ratkaisu puistoakselin kanssa
- Kolmiopuiston ja puistoakselin lounaisosan hulevedet ohjataan hulevesipainanteisiin. Vedet pyritään viivyttämään ja imeyttämään puistossa.
- Mahdollisuuksien mukaan myös katualueen hulevesiä voidaan käsitellä puistoalueella.





NIITYMATTO
alkaa kolmiopuistoista



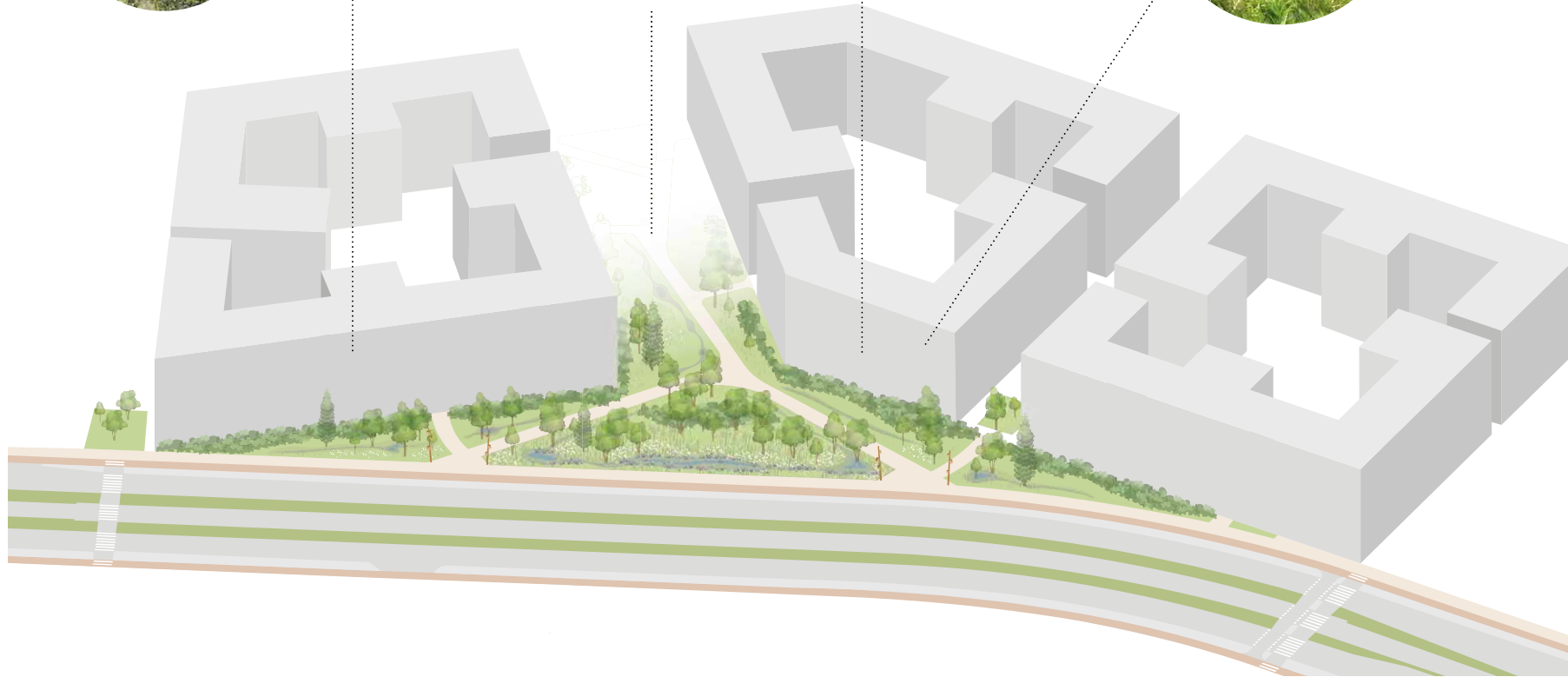
OLESKELU
puistoakselin puolella



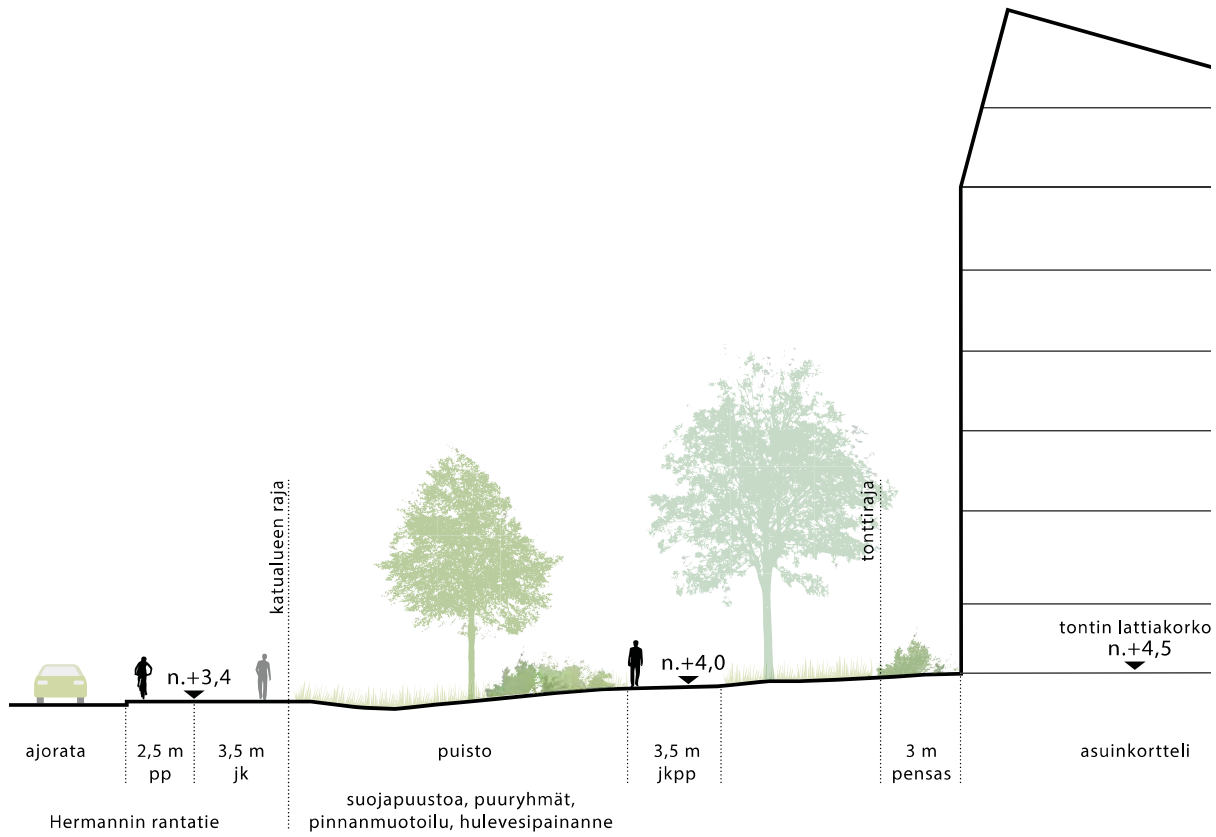
PORTTIAIHE
ESIM. LINTUTEEMA /
MUU LUONTO



HULEVESIPAINANTEET
visuaalisina elementteinä



KOLMIOPUISTOT: ETELÄINEN



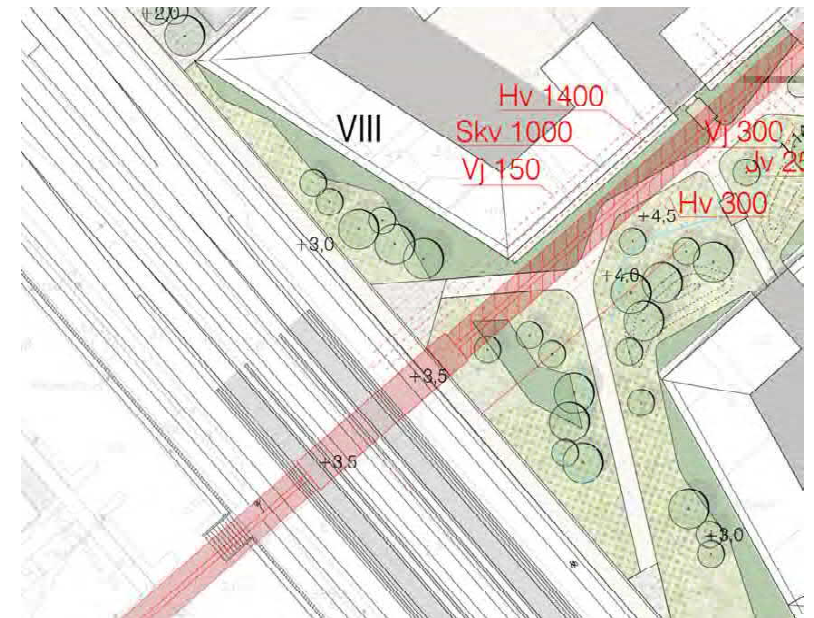
Periaateleikkaus F-F 1:200



Eteläinen kolmiopuisto, 1:1000



Pohjoinen kolmiopuisto, 1:1000



Pohjoisen kolmiopuiston jatkosuunnittelussa on huomioitava kunnallistekniikan lopullinen sijainti ja tilatarve. 1:2000



MONIMUOTOISET KADUT

- Kadut suunnitellaan tukemaan luonnon monimuotoisuutta.
- Katujen viheralueiden pinta-ala pyritään maksimoimaan ja toteuttamaan kadut mahdollisimman vehreinä.
- Kasvilajisto suunnitellaan runsaaksi ja monikerrokselliseksi.
- Hulevesipainanteet sisältävät erityisiä biotooppeja, ja lisäävät näin monimuotoisuutta.
- Kasvivalinnoissa huomioidaan pölyttäjien suosima lajisto.



TEEMANA KATUARBORETUM

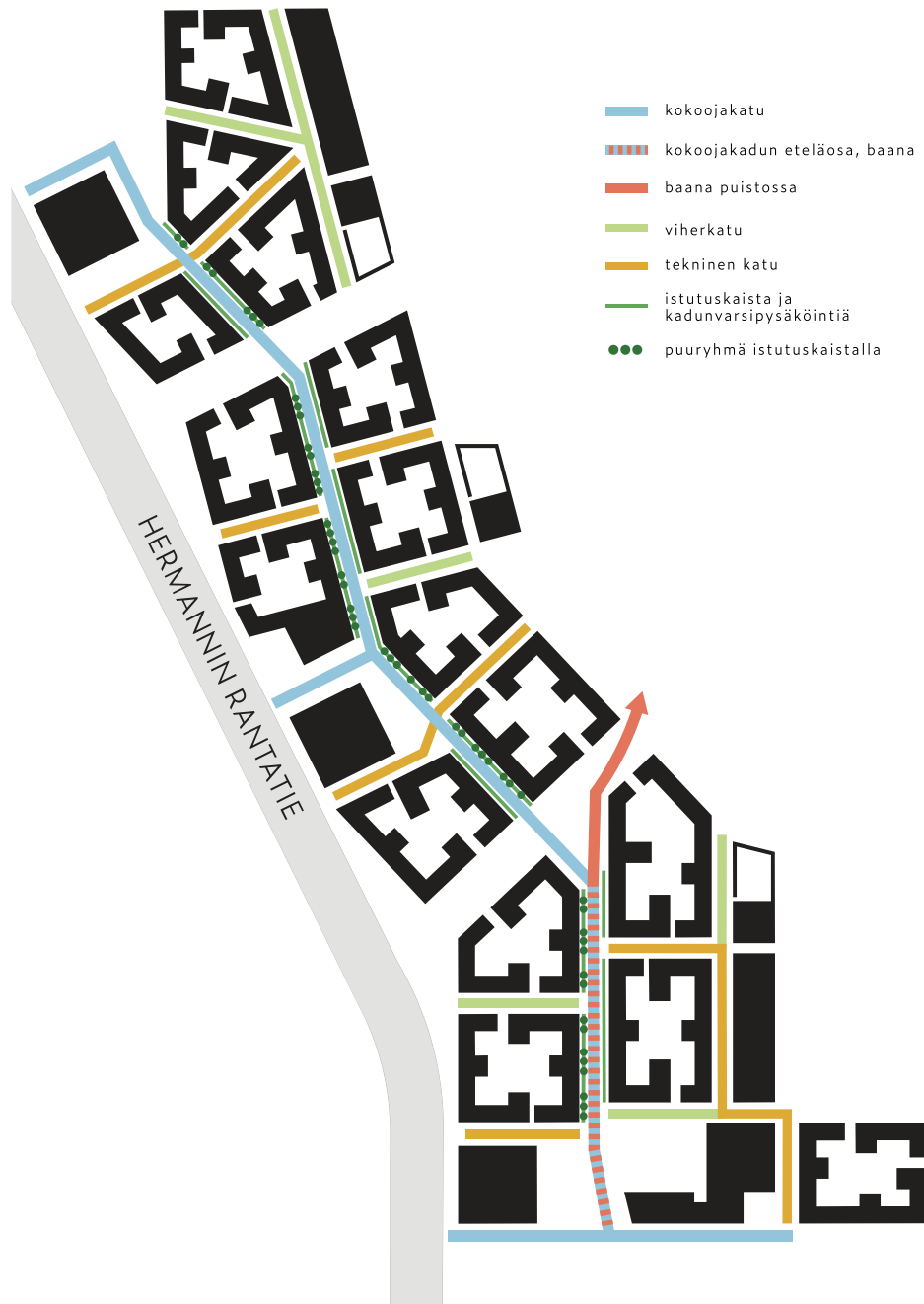
- Kadun varteen istutetaan puuryhmiä, joiden lajisto on arboretum-henkisesti mahdollisimman monipuolinen
- Katupuina suositetaan kotimaisia lajeja, joita lähialueen lajiston on helpompi hyödyntää = tukee monimuotoisuutta
- Lajit istutetaan pieniin ryhmiin esim.
 - muiden samansukuisten lajien kanssa (koivut, haavat, havupuut, lehmukset, kirsikat...)
 - kaupunginosittain, ts. Helsingin kaupunginosille ominaisen lajiston mukaan
 - (kaupunki)luontotyyppien mukaan
- Puiden yhteyteen sijoitetaan nimikyltit ja alueelle mahdollisesti muitakin opasteita



HULEVESIPAINANTEET OSA IDENTITEETTIÄ

- Kadun omat hulevedet johdetaan istutuskaisojen painanteisiin ja sadeputarhoihin.
- Istutusalue ja jalkakäytävä suunnitellaan kokonaisuutena, jossa kasvillisuus liittyy kaupunkimaisesti ympäröivään jalkakäytävään.
- Kaduilla käytetään mahdollisuuksien mukaan vettä läpäiseviä materiaaleja, mm pysäköintipaikat päällystetään nurmikivellä.
- Kasvillisuusvyöhykkeen muoto ja koko voivat vaihdella käytettävissä olevan tilan mukaan.
- Hulevesien laadulliseen käsittelyyn kiinnitetään huomiota.
- Hulevesiä voidaan viivyttää ja käsitellä lisäksi myös maanalaisissa viivytysjärjestelmissä.





Kokoojaku



Viherkatu



Tekniset kadut

KATUTYYPIT

- Suunnittelualan kadut on jaettu kolmeen eri katutyypiin.
- Kokoojaku on alueen pääkatu. Sen varrelle sijoittuu vieras- ja asiointipysäköintiä. Kokoojakadun eteläosa on osa baanaa ja toteutetaan pyöräkatuna.
- Kokoojakadun poikkikatuna ovat tonttikadut eli tekniset kadut sekä pihakatut eli viherkadut
- Teknisille kaduille sijoitetaan pääosa kortteleita palvelevasta kunnallistekniikasta sekä vieras- ja asiointipysäköintiä.
- Näin viherkaduille ei tarvitse sijoittaa yhtä paljon maanalaisista tekniikasta tai kadunvarsipysäköintiä, jolloin katutilasta saadaan luotua vihreä.
- Kunnallistekniikan sijoittelutavoite on huomioitava jatkosuunnittelussa ja tontinmuodostuksessa.

Viherkatujen ja tonttikatujen toteutumiseen vaikuttaa jatkossa esimerkiksi tonttijako. Mikäli kaikille tonteille tuodaan jatkossa omat kunnallistekniset tonttiliitokset, saatetaan päätyä tilanteeseen, jossa kaikki kadut ovat teknisiä katuja. Tämä suunnitelma kuitenkin esittää tavoitteeksi ja jatkossa tutkittavaksi yllämainitun ratkaisun, jossa kokoojakadun poikkikatuna vuorottelevat ns. tekniset kadut ja viherkadut.

BULEVARDIMAINEN KOKOOJAKATU

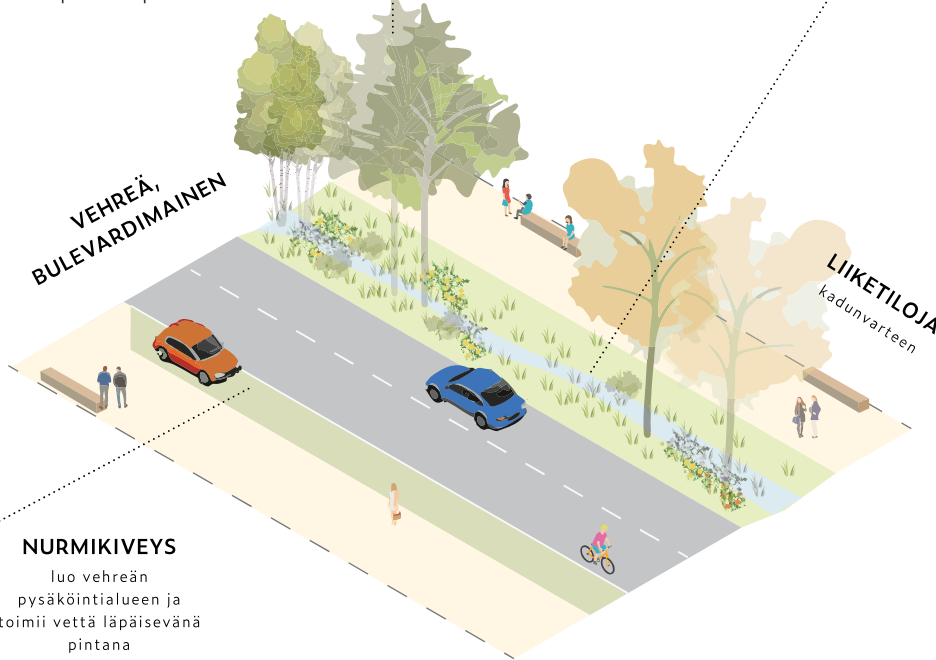
- Kokoojkatu luonteeltaan bulevardimainen ja mahdollisimman vihreä.
- Kadun omat hulevedet johdetaan vaihtelevan kokoisille ja muotoisille istutuskaistoille.
- Istutusalue ja jalkakäytävä suunnitellaan kokonaisuutena, jossa kasvillisuus liittyy viereiseen jalkakäytävään.
- Kokoojakadun poikkileikkaus 21m on mitoitettu niin, että suuret katupuut voidaan sijoittaa toiselle puolelle katu. Puiden etäisyys julkisivusta 6m ja kunnallistekniikasta 2,5m.
- Istutettavien puiden puoli vaihtelee kadun osuuden mukaan luoden monipuolisempaa kaupunkitilaa.



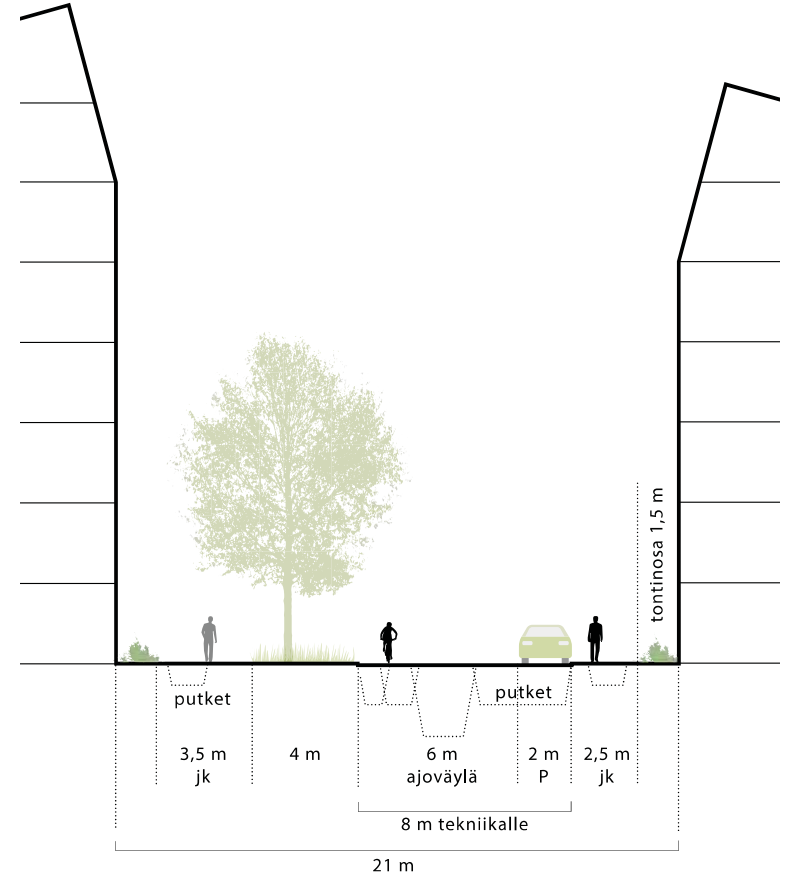
PUU-ARBORETUM
monipuoliset puulajit,
infokyltit lajeista



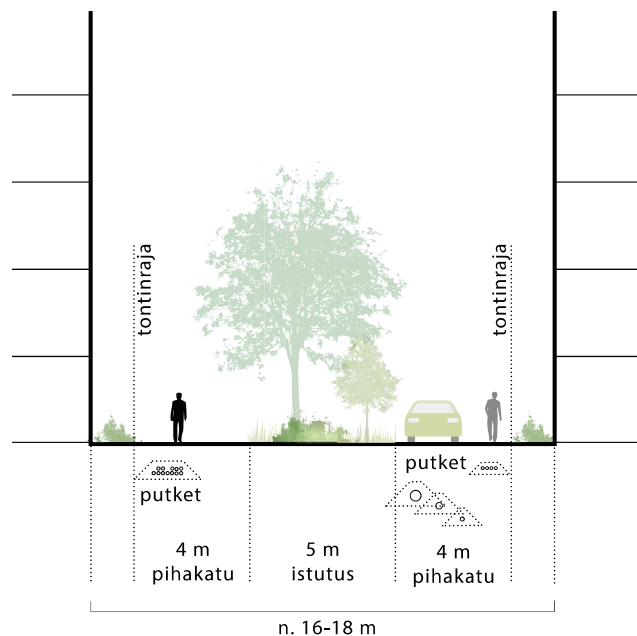
VIHERKAISTAT
hulevesien viivytykseen



NURMIKIVEYS
luo vihreän
pysäköintialueen ja
toimii vettä läpäisevänä
pintana



Leikkaus A-A, kokoojkatu, 1:200

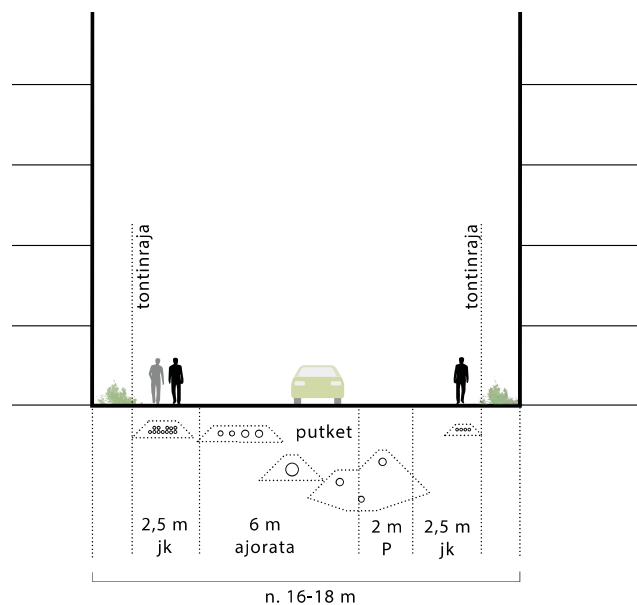


Leikkaus E-E, viherkatu, 1:200

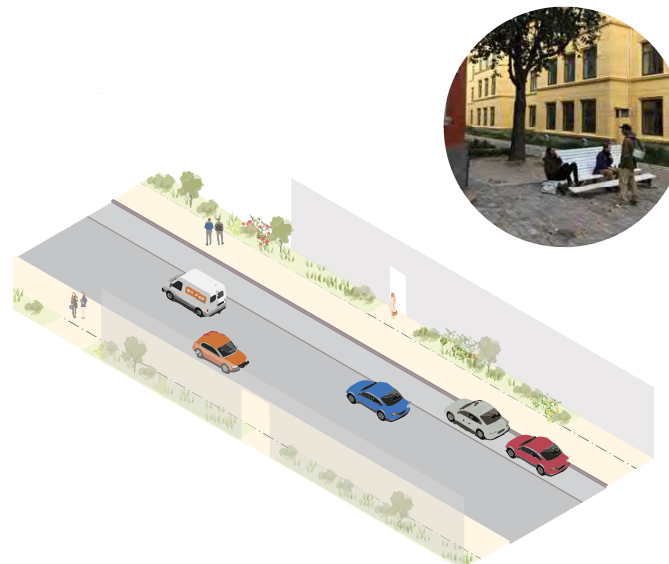


PIHAKADUT ELI VIHERKADUT

- Toteutetaan mahdollisimman vehreinä.
- Katujen keskelle jää leveä istutuskaista, johon on mahdollista sijoittaa suuriakin puita ja jolla on mahdollista viivyttää hulevesiä.
- Kadut toteutetaan pihakatuina, joissa kaikki kulkumuodot yhdessä.
- Mahdollisuus toiminnallisiin taskuihin ja oleskelupaikkoihin.
- Kasvillisuusvyöhykkeen muoto ja koko voivat vaihdella luoden monimuotoista tilallisuutta.
- Jatkosuunnittelussa tutkitaan kuinka paljon kadun reunoille on mahdollista toteuttaa vihreää.

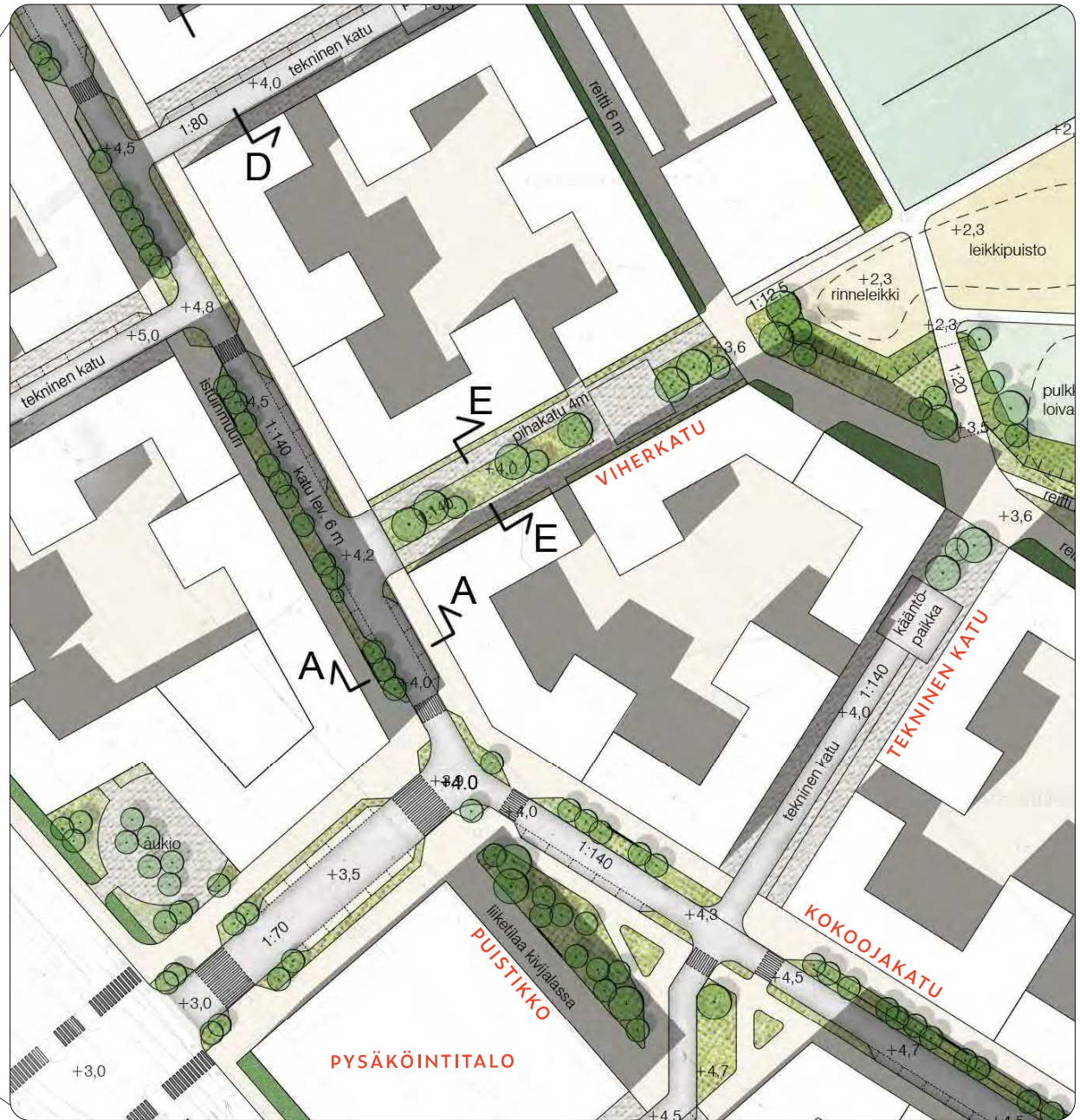


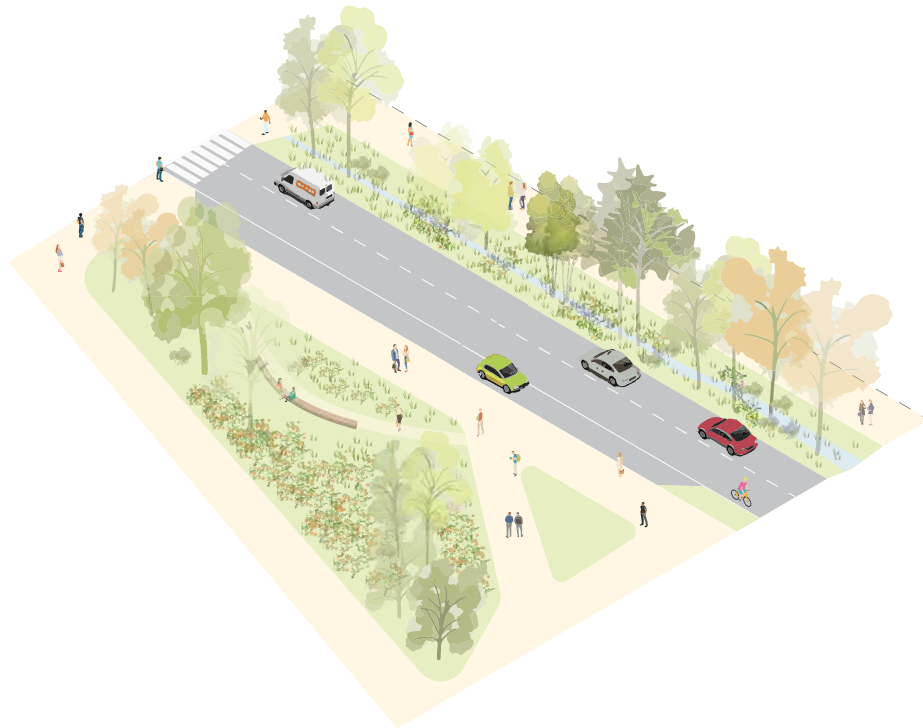
Leikkaus D-D, tekninen katu, 1:200



TONTTIKADUT ELI TEKNISET KADUT

- Luonteeltaan melko kivettyjä.
- Kunnallistekniikan takia kaduille ei juuri mahdollista sijoittaa muuta kuin ajo, jalankulku ja pysäköinti.
- Leveämmillä kaduilla mahdollisuus n. 2 metrin istutuskaistaan. Istutuksia paikoitellen mahdollista sijoittaa myös pysäköinnin lomaan.
- Ei mahdollisuutta katupuihin.
- Teknisten katujen päätteissä mahdollisuuksien mukaan kasvillisuutta ja kadunkaluste. Puiden sijoittelussa huomioitava pelustusajo ja kunnallistekniikka.





VEHREÄT KATUAUKIOT / PUUSTIKOT

- Aukioiden kasvillisuuden pinta-ala pyritään maksimoimaan
- Hulevedet johdetaan kasvillisuudelle.
- Aukioille sijoitetaan kalusteita, esimerkiksi penkkejä ja oleskelupaikkoja.
- Erityisesti liiketilojen edustalle sijoitetaan istuskelpaikkoja.

PYSÄKÖINTILAITOSTEN VEHREÄT SEINUSTAT

- Pysäköintilaitosten edusaukiot toteutetaan mahdollisimman vehreinä.
- Laajat julkisivupinnat rytmitetään vehreiksi köynnösten avulla.
- Myös Hermannin rantatien puoleiset pysäköintilaitoksen julkisivut toteutetaan vehreinä, mikä lisää Hermannin rantatien katutilan viihtyisyyttä.

ALUEELLINEN VIHHERKERROIN

Alueellinen viherkerroin laskettiin kahdella eri aluerajauksella. Toinen on Hermanninrannan ja Kyläsaaren asemakaava-alueen yleisistä alueista korttelirakenteen väleissä ja toinen on koko alueen rajausta, jossa on mukana Hermanninrannan ja Kyläsaaren yleisten alueiden lisäksi myös Hermanninrannan rantapuisto. Laajaa rajausta voidaan vertailla WSP:n Kyläsaaren alueellisen viherkerroinlaskennan tuloksiin.

Kummastakin aluerajauksesta tehtiin myös versio, jossa laskennoissa on huomioitu korttelipihat. WSP:n laskelmassa korttelipihat ovat mukana.

Viherkertoimeen on laskettu kasvulliset alat eli kaikki alueet, joilla on vaikutusta alueen ekosysteemille ja -palveluille. Aluerajauksissa ei ole laskettu merta ja korttelien rakennusten aloja mukaan.

Viherkerroinlaskelma on kokeellinen ja suuntaa antava. Alueellinen viherkerroin ei ole Helsingin kaupungilla vielä käytössä ja kokeellisia laskelmia on tehty vain pariin kohteeseen. Nyt tehtyä laskelmaa voidaan kuitenkin verrata WSP:n laatimaan kokeelliseen laskelmaan samalta alueelta. WSP:n laskelma tehtiin hyvin alustavan kaavaluonnoksen perusteella ja sitä on nyt tarkennettu tämän yleissuunnitelman avulla.

Sekä aiemman että nyt tehdyn laskelman tulokset nostavat esiin rantapuiston luonnonmukaisen alueen säilyttämisen tärkeyden. Rantapuiston monimuotoisuus ja sen tuottamien ekosysteemipalveluiden arvo on merkittävä niin alueellisesti kuin laajemminkin.

Lisäksi laskelma osoittaa sen, kuinka tärkeää on päämäärätietoisesti kehittää myös korttelialueiden viherympäristöjä ja -rakenteita. Tämä on erityisen ratkaisevaa asukkaiden välittömän arkiympäristön ja luontokontaktien kannalta.

Laskennassa huomioitujen elementtien on esitelty oheisissa luetteloissa.

Luonnon monimuotoisuus

- K1 Säilytettävä tärkeä luontoalue osana vihverkostoa: Rantapuiston tärkeät säilyvät alueet.
- K3 Säilytettävä muu luontoalue osana vihverkostoa: Rantapuiston muut säilyvät alueet, paitsi venesäilytysalue.
- K6 uusi tärkeä luontoalue osana vihverkostoa: Rantapuiston alueet, jotka istutetaan.
- K8 Uusi muu luontoalue osana vihverkostoa: Rantapuistoon liittyvät uudet viheralueet kuten rantapromenadi ja puistoakselit.
- K9 Uusi muu luontoalue vihverkoston ulkopuolella: Kaupunkirakenteen erilliset kasvulliset vyöhykkeet katujen yhteydessä.

Melunvaimennus

- K12 Kasvipeitteinen huokoinen maa: Kaikki kasvullinen pinta-ala. Hoidetuilta nurmipinta-alueilta puiston toimintojen alueelta on laskettu vain puolet pinta-ala.
- K13 Puuvyöhyke, leveys yli 15 m: Puustoiset vyöhykkeet Hermannin rantatien reunalla.
- K16 Rakenteissa ilman kasvualustaa kasvavat kasvit: Pysäköintirakennusten kahdelle julkisivulle laskettu köynnösistutukset, joiden kasvu 5 vuoden aikana on arvioitu olevan 5 m.
- K17 Myönteisiksi koetut luontoäänät / äänten peittäminen: Rantapuistoon istutettavia haaparyhmiä, 25m²/puu.

Hulevesien hallinta

- K18 Hulevesiä puhdistavat ja viivyttävät vesialueet ja -rakenteet: avoin vesialue
- K19 Vettä läpäisevä kasvipeitteinen maanpinta: läpäisevät kasvulliset alueet rantapromenadilla
- K20 Kasvipeitteinen tilapäinen tulvaniitty: tulvaniitty rantapuistossa.
- K21 Hulevesiä puhdistavat ja viivyttävät rakenteet: Katujen istutukset ja puistoakselit.
- K22 Puut kivetyillä pinnoilla: Puut aukioilla ja kaduilla. Valuma-alueen pinta-ala on laskettu 70 m²/puu, kun oletettiin, että puolet katujen vesistä valuu puille.

Pienilmaston säätely

- K24 Kerroksellinen kasvillisuus, vähintään kolme kerrosta: Rantapuiston keskeiset alueet.
- K25 Puoliavoin kasvillisuus, vähintään kaksi kerrosta: Rantapromenadi ja puistoakselit sekä suuremmat viheralueet kaupunkirakenteessa.
- K26 Avoin kasvillisuus, yksi kerros: Rantapuiston yksikerroksiset kasvulliset alueet.
- K27 Varjostavat viherrakenteet: Pysäköintirakennusten kahdelle julkisivulle laskettu köynnösistutukset, joiden kasvu 5 vuoden aikana on arvioitu olevan 5 m.
- K28 Varjostavat lehtipuut: Katujen ja aukoiden puuistutukset, 25 m²/puu.

Pölytys

- K29 Pölyttäjien ydinalueet: Rantapuiston säilytettävät ja istutettavat alueet.
- K30 Pölyttäjä suosivat pinnat: Rantapromenadi ja puistoakselit.
- K31 Pölyttäjäille tärkeät elementit: Katupuiden joukossa 30 kpl alueen avainlajeiksi todettujen pölyttäjien suosimaa elementtiä (25 m²/elementti) täydentämässä verkostoa.

Virkistyskäyttö ja terveys

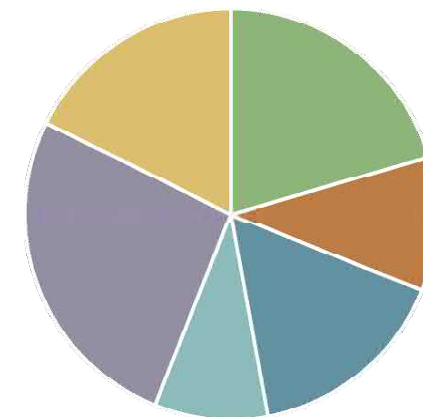
- K32 Runsaslajinen luontoalue: Rantapuiston säilytettävät alueet.
- K34 Vireä kaupunkiympäristö: Rantapuiston istutettavat alueet, rantapromenadi ja puistoakselit.
- K36 Erityisen arvokkaat puut sekä luonto- ja kulttuurikohteet: Säilytettävät purot ja vesialue.
- K37 Muut kaupunkikuvan kannalta arvokkaat puut ja luontoelementit: Katujen ja aukoiden puuistutukset, pysäköintirakennusten julkisivujen köynnösistutukset sekä muille alueille 30 kpl erityisiä puulajeja (25 m²/elementti).
- K38 Monipuolinen uusi viher- tai vesialue: Uusi puro.
- K41 Pitkät ja yhtenäiset vihreät kävelyreitit: Rantabulevardi ja keskeiset kävelyreitit alueen läpi.
- K42 Erilaisille toimintoille varatut luonto- ja puistoalueet: koirapuistot, leikkipuisto ja muut leikkialueet.

HERMANNINRANNAN JA KYLÄSAAREN SEKÄ RANTAPUISTON
ALUEELLINEN VIHERKERROIN (KOKO ALUE)

Elementit	Osuus pisteistä (%)
Luonnon monimuotoisuus	21
Melu	11
Hulevesien hallinta	16
Pienilmaston säätely	9
Pölytys	26
Virkistyskäyttö ja terveys	18

Laskenta		
Yleisen alueen kokonaispinta-ala	361895	
Pintojen kokonaispisteet	257244	18
Elementtien kokonaispisteet	1157419	82
YHTEENSÄ (ekotehokas pinta-ala)	1414663	

Viherkerroin: **3.91**



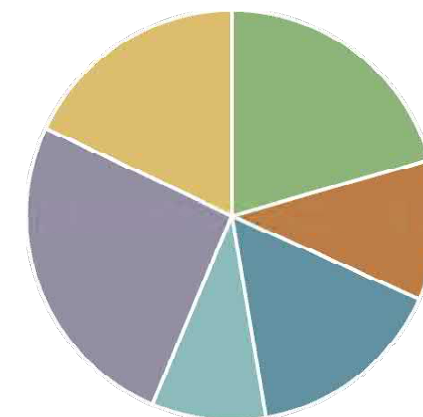
- luonnon monimuotoisuus
- melu
- hulevesien hallinta
- pienilmaston säätely
- pölytys
- virkistyskäyttö ja terveys

HERMANNINRANNAN JA KYLÄSAAREN SEKÄ RANTAPUISTON JA
KORTTELIPIHOJEN ALUEELLINEN VIHERKERROIN (KOKO ALUE)

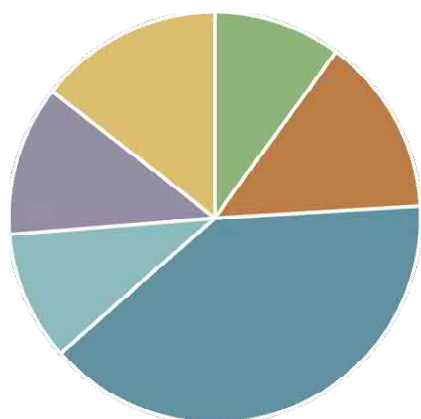
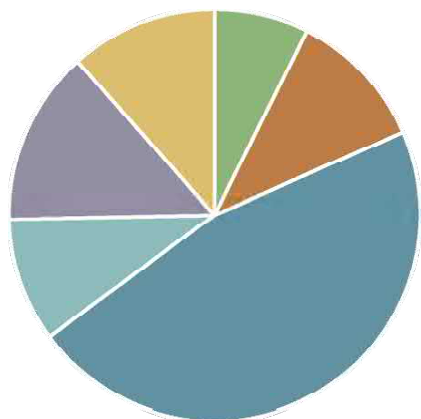
Elementit	Osuus pisteistä (%)
Luonnon monimuotoisuus	21
Melu	11
Hulevesien hallinta	16
Pienilmaston säätely	9
Pölytys	26
Virkistyskäyttö ja terveys	18

Laskenta		
Yleisen alueen kokonaispinta-ala	415671	
Pintojen kokonaispisteet	277076	19
Elementtien kokonaispisteet	1189398	81
YHTEENSÄ (ekotehokas pinta-ala)	1466474	

Viherkerroin: **3.53**



ALUEELLINEN VIHHERKERROIN



HERMANNINRANNAN JA KYLÄSAAREN ALUEELLINEN VIHHERKERROIN (KAUPUNKIRAKENTEEEN ALUE)

Elementit	Osuus pisteistä (%)
Luonnon monimuotoisuus	7
Melu	11
Hulevesien hallinta	46
Pienilmaston säätely	10
Pölytys	14
Virkistyskäyttö ja terveys	12

Laskenta		
Yleisen alueen kokonaispinta-ala	102940	
Pintojen kokonaispisteet	46435	20
Elementtien kokonaispisteet	180257	80
YHTEENSÄ (ekotehokas pinta-ala)	226692	

Viherkerroin: **2.20**

HERMANNINRANNAN JA KYLÄSAAREN SEKÄ KORTTELIPHOJEN ALUEELLINEN VIHHERKERROIN (KAUPUNKIRAKENTEEEN ALUE)

Elementit	Osuus pisteistä (%)
Luonnon monimuotoisuus	10
Melu	14
Hulevesien hallinta	39
Pienilmaston säätely	10
Pölytys	12
Virkistyskäyttö ja terveys	14

Laskenta		
Yleisen alueen kokonaispinta-ala	156716	
Pintojen kokonaispisteet	66267	24
Elementtien kokonaispisteet	212237	76
YHTEENSÄ (ekotehokas pinta-ala)	278504	

Viherkerroin: **1.78**





koko alue



suunnittelualue



korttelit

LUONNON MONIMUOTOISUUS



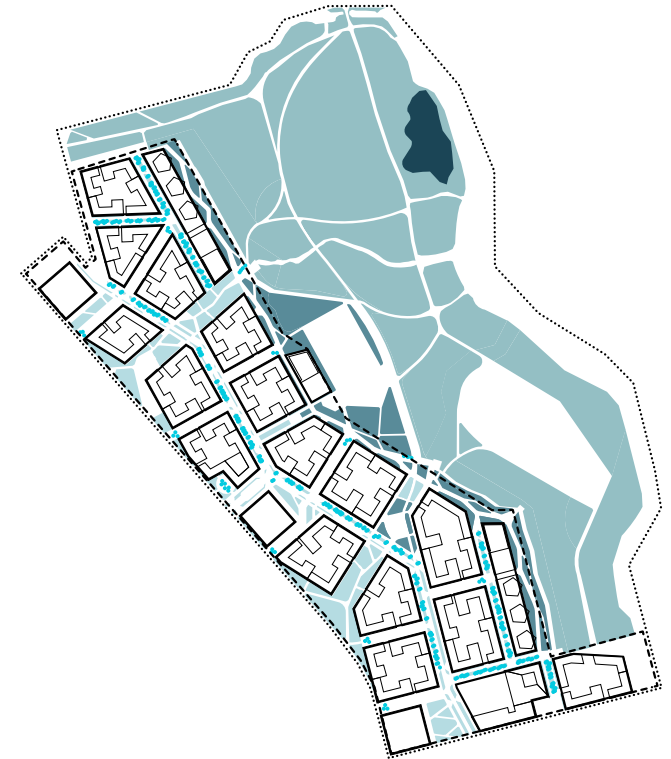
- K1, säilytettävä tärkeä luontoalue
- K3, säilytettävä muu luontoalue
- K6, uusi tärkeä luontoalue
- K6, uusi muu luontoalue
- K9, uusi muu luontoalue vihverkoston ulkopuolella

MELU



- K12, huokoiset
- K12, huokoiset, laskettu puolen pinta-alan mukaan
- K13, puuvyöhyke
- K16, rakenteiden kasvit ilman kasvualustaa

HULEVESIEN HALLINTA



- K18, avoin vesi
- K19, läpäisevä, kasvullinen
- K20, tilapäinen tulvaniitty
- K21, hulevesiä puhdistava, viivyttävä rakenne
- K22, puut kivetyillä pinnoilla



koko alue



suunnittelualue



korttelit

PIENILMASTON SÄÄTELY



- K24, 3-kerroksinen
- K25, 2-kerroksinen
- K26, 1-kerroksinen
- K27, varjostava viherrakenne
- K28, varjostavat lehtipuut

PÖLYTYYS



- K29, ydinalueet
- K30, suosivat alueet

VIRKISTYSKÄYTTÖ JA TERVEYS



- K32, säilytettävä runsaslajinen
- K34, vihreä kaupunkiympäristö
- K36, säilytettävä erityisen arvokas
- K37, kaupunkikuvan kannalta arvokas
- K38, monipuolinen uusi viher- tai vesialue
- K39, näyttävä kukkiva kasvillisuus
- K41
- K42

Hermanninrannan pysäköintilaitos selvitys

14.04.2022

AOR

AOR Arkkitehdit Oy

Liisankatu 27 F 26
00170 Helsinki, Finland
www.aor.fi

Suunnittelun lähtökohdat

Hermanninrannan alue

Hermanninrannasta suunnitellaan tiivistä ja vehreää aluetta, jonne sijoittuu asumista ja palveluita noin 5 500 uudelle asukkaalle. Alueen pysäköintiratkaisu perustuu valtaosin pysäköintitaloihin, joihin on tarkoitus keskittää koko alueen asukas-pysäköinti.

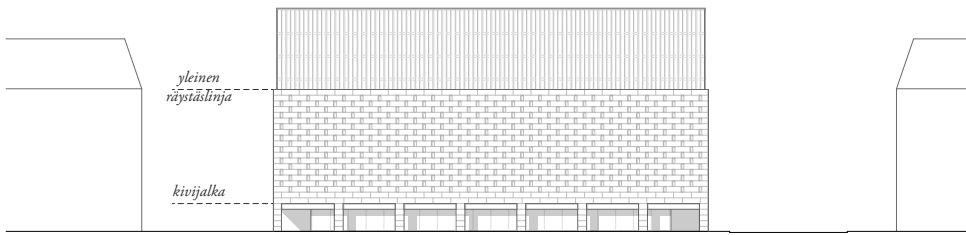
Suunnittelukohteena on Hermanninrannan alueen kahden pysäköintitalon (sijaintikaavion pysäköintitalot A ja B) tyyppiratkaisun ideoiminen. Tehtävänä on suunnitella toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti sopivat ja toteuttamiskelpoiset pysäköintitalo-hybridirakennukset, joihin sijoittuu myös muita toimintoja. Näitä tyyppiratkaisuja on tarkoitus hyödyntää ja soveltaa Hermanninrannan kaavoituksen lähtökohtana. Pysäköintitalojen suunnittelun lähtökohtana toimi kaupunkisuunnitteluviraston teettämän pysäköintilaitos selvityksen malliratkaisut. Hermanninrannan pysäköintitalojen lisäksi Kyläsaaren alueelle on kaavailtu kolmatta saman tyyppistä pysäköintitaloa, joka ei sisälly tähän selvitykseen.

Kaupunkikuva

Hermanninrannan ja Kyläsaaren pysäköintilaitokset tulevat poikkeamaan mittakaavan sekä julkisivujen osalta ympäröivistä kaupunkirakenteesta. Näin ollen ne muodostavat kolmen rakennuksen sarjan, joita tulisi käsitellä yhtenä kokonaisuutena. Hermanninrannan pysäköintitalot asettuvat kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle Hermannin rantatien ja kokoojakatujen (Vanhan Talvitien ja Olavi Virran kadun) risteyskohtaan. Rakennukset ovat kaupunkikuvallisen ja yhteisöllisen merkittävyytensä puolesta enemmän kuin pelkkiä pysäköintitaloja. Ne toimivat kohtaamispaikkana, joiden kaupalliset- ja yhteisölliset toiminnot palvelevat alueen tulevia asukkaita.



Ulkoarkkitehtuuri ja toiminnot



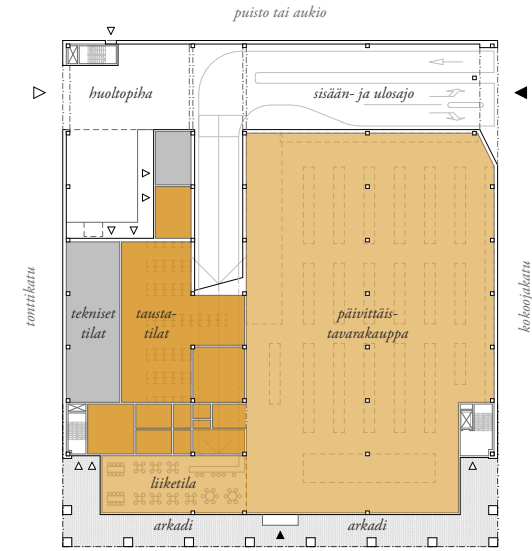
Rakennusmassa on sopeutettu ympäröivään rakennuskantaan jakamalla julkisivu kahteen osaan.

Ulkoarkkitehtuuri ja massoittelu

Pysäköintilaitosten peruserrokset on ratkaistu pysäköintilaitosselvityksen malliratkaisuja soveltaen, josta kumpuaa rakennuksen ulkomitat ja suoraviivainen ulkomuoto. Autopaikkatavoitteen ja tilaohjelman seurauksena pysäköintitalojen harjakorkeus asettuu noin kerroksen korkeammalle kuin ympäröivissä asuinkortteleissa. Rakennusmassoja on sopeutettu ympäröivään rakennuskantaan jakamalla julkisivu kahteen osaan yleisen räystäslinjan mukaan. Alaosan julkisivuverhouksena toimii limittäin ladotut kivekorit, jonka päälle asettuu kevyempi puu- tai metalliverhoiltu lyhty. Katutasossa suuret avaukset ja Hermannin rantatien varrella oleva arkadi tekee rakennuksesta lähestyttävämmän ja elävöittää katutilaa.

Toiminnot

Pysäköinnin ohella rakennukset toimivat alueen kaupallisina keskittyminä. Molempien pysäköintitalon maantasokerroksen, Hermannin rantatien varrelle, sijoittuu päivittäistavarakauppa, niiden oheistoiminnot sekä yksi pienempi liiketila. Liiketilojen ja pysäköintitalon sisäänkäynnit sijoittuvat arkadin varrelle, jonne myös mahdollisen kahvilan tai ravintolan terassi voi levittäytyä. Arkadin varrelta on varattu myös tilaa liiketilojen pyöräpaikoille. Liiketilojen taustatilat, huolto sekä pysäköintitalojen tekniset tilat on keskitetty tonttikatujen (Iskelmäkadun ja Erik Lindströmin kadun) varrelle.

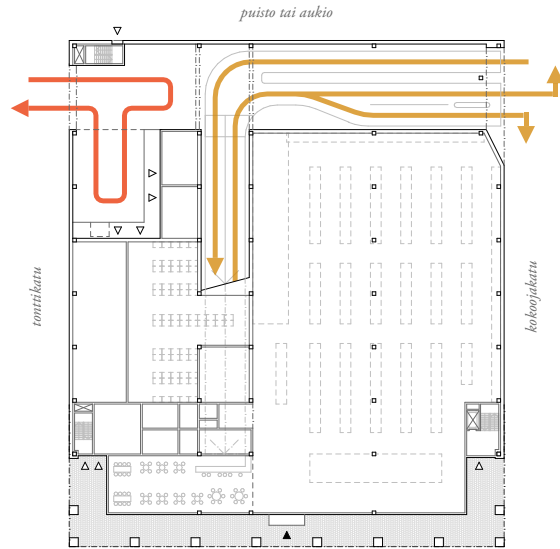


Maantasokerroksen toiminnot

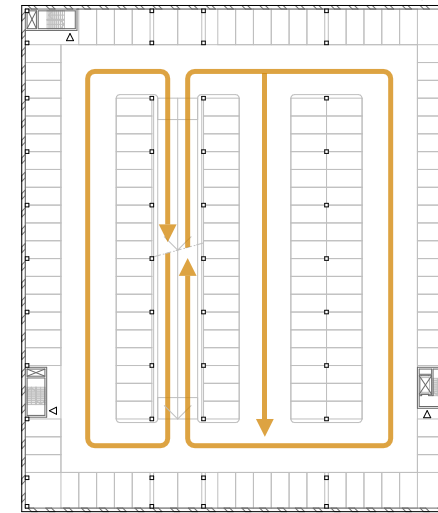
Liiketilojen lisäksi B-talon kolmeen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuu Kalasataman yhteiskerhotiloja. Kerhotilat sijaitsevat rakennuksen koillispuolella Stemma-aukion äärellä, jonne maantasokerroksen ravintola- ja kahvilatoiminnot voivat levittäytyä. Käynti yhteiskerhotiloihin tapahtuu Stemma-aukion tai pysäköintikerrosten kautta. Kerhotilojen ylempiin kerroksiin sijoittuu erinäisiä oleskeluun, työpajatoimintaan ja tapahtumiin tarkoitettuja yhteistiloja. Oleskelutilojen ja kahvilan korkeat avaukset avaavat näkymiä ja liittävät kerhotilat ympäröivään kaupunkitilaan.

Autopaikat asettuvat kolmeen kampaan sekä rakennuksen päätyihin yksisuuntaisten ajoväylien varrelle. Pysäköintitasoja yhdistävät rampit sijoittuvat pysäköintikampojen väliin. Asukaspaikoituksen liikuntaesteisille tarkoitetut autopaikat sijoittuvat kortteleihin. Molempien pysäköintitalon toiseen kerrokseen on varattu tilaa liiketilojen asiakaspaikoitukselle esteettömän vertikaaliyhteyden läheisyydestä. Vertikaaliyhteydet sijoittuvat rakennuksen sivuille ja päättyyn siten että ne palvelevat myös liike- ja kerhotilojen tarpeita. B-talon toisessa kerroksessa on huomioitu Hermannin rantatien yli kulkevan jalankulkusillan tilavaraus sekä sen edellyttämä esteetön vertikaaliyhteys.

Liikennejärjestelyt



Maantasokerroksen liikennejärjestelyt



Pysäköintikerrosten liikennejärjestelyt

Liikennejärjestelyt

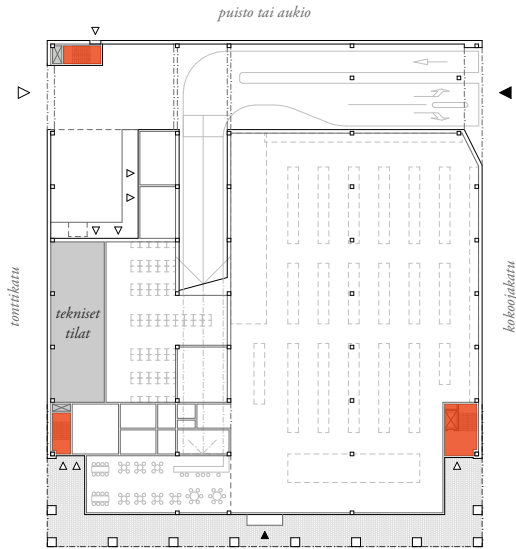
Pysäköintilaitosten A ja B toimintaperiaate on sama (ovat käytännössä toistensa peilikuvia): ajoyhteys alueelle johtavan kokoajakadun varrelta mahdollisimman etäältä Hermannin rantatien liittymästä (pysäköintilaitoksen A ajoyhteys Vanhalta talvitieltä ja pysäköintilaitoksen B Olavi Virran kadulta). Sisäänajokaistoja molemmissa laitoksissa on yksi ja ulosajokaistoja kaksi, jotka voidaan järjestellä joko niin, että ulosajokaistoilta käännetään kadulle eri suuntiin tai niin, että Hermannin rantatien suuntaan voidaan kääntyä myös kahdelta kaistalta (kaduilla vastaanottavia suuntia kaksi). Sisäänajojärjestelyt voidaan toteuttaa joko perinteisin ajopuomijärjestelyin tai rekisteritunnistuksen avulla (tilavarauksia mahdollistaa molemmat järjestelmät). Ulosajovyölyien suunnittelussa on huomioitu näkemät kadulle, joihin tulee kiinnittää erityistä huomiota myös jatkosuunnittelussa.

Molemmat pysäköintilaitokset voidaan toteuttaa aidosti yksisuuntaisin ajojärjestelyin (kierto myötäpäivään), jolloin hankalat liikennevirtojen risteämiset saadaan vältettyä kokonaan. Pysäköintipaikat voidaan asettaa joko suoraan kulmaan tai vinopaikkoina (esitetty pilarointijärjestely mahdollistaa molemmat vaihtoehdot). Vinoon asetetut autopaikat laskevat pysäköintilaitosten tehokkuutta.

Pysäköintilaitosten tasonvaihtoramppi on kaksisuuntainen. Pysäköintilaitoksen A alin tasonvaihtoramppi on muita kerroksia suuremman kerroskorkeuden takia kaltevuudeltaan 1:8 (12,5 %) eli muita rampeja jyrkempi. Ylemmät tasonvaihtorampit ovat kaltevuudeltaan 1:12,5 (8 %). Pysäköintilaitoksen B kolme alinta tasonvaihtoramppia ovat kaltevuudeltaan 1:8 (12,5 %), joista alin muita kerroksia suuremman kerroskorkeuden takia ja kaksi seuraavaa pysäköintikerrosten tasoon sijoittuvien käyttötilojen (kerhotilat) takia. Ylemmät tasonvaihtorampit ovat kaltevuudeltaan 1:12,5 (8 %).

Huollon ajoyhteysjärjestelyt sijoittuvat hiljaisten umpikatujen (Iskelmäkatu ja Erik Lindströmin katu) varrelle, joille ajo Kyläsaarenkadun kautta. Huoltotiloihin ajetaan ja niistä poistutaan keula edellä. Huoltotila voidaan tarvittaessa yhdistää pysäköintilaitoksen sisäänajojärjestelyihin (väliovi) esim. ruuhkautumistilanteita ja muita poikkeustilanteita silmällä pitäen. Poikkeusjärjestelyjen ohjaus voidaan toteuttaa älykkäin liikenteenohjausjärjestelyin.

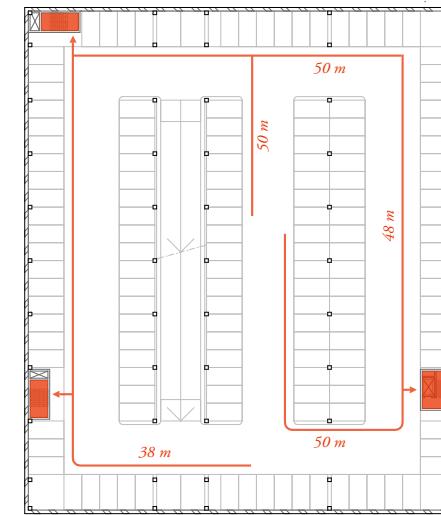
Tekniset ratkaisut ja ekologisuus



Maantasokerroksen poistumisreitit ja tekniset tilavaraukset

Palotekniset ratkaisut

Laitosten paloluokka on P1 ja ne varustetaan automaattisella palonsammutusjärjestelmällä. Pysäköintikerrokset ovat avoimia, eli kerrosten julkisivujen avoin osuus on 10 % kerroksen lattiapinta-alasta. Poistuminen on järjestetty osastoitujen uloskäytävien kautta. Jatkosuunnittelussa tulee arvioida, tarvitaanko porrashuoneiden yhteyteen palosulut, kun kyseessä on avoin autosuoja. Kahden porrashuoneen yhteyteen tulee sijoittaa kuivatusputkistot. Molempien pysäköintitalon suurin yhtenäinen palo-osasto on noin 32 000 m². Tämä edellyttää toimenpiteitä jatkosuunnittelussa, kuten autosuojien jakamista useampaan palo-osastoon. Vaihtoehtoisesti voidaan myös tutkia, pystytäänkö savun leviämistä rajoittaa tehokkaasti muilla toimenpiteillä, jolloin autosuojaa ei ole tarvetta jakaa useampaan palo-osastoon. Laitoksen yläosan ulkoseinässä käytetään palosuojattua puuta. Rakennuksen korkeudesta johtuen, puun käyttö julkisivuissa vaatii erillishyväksyttämisen paloviranomaisella rakennuslupavaiheessa.



Pysäköintikerrosten poistumisreitit ja tekniset tilavaraukset

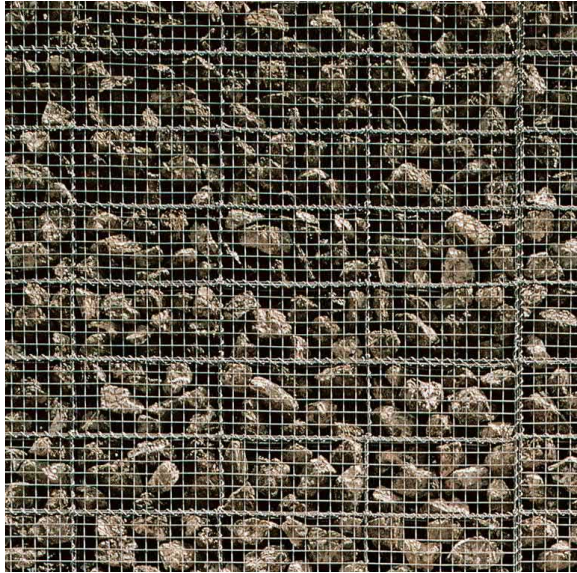
Talotekniikka

Pysäköintitilat ovat kylmiä ja niiden ilmanvaihto toteutetaan painovoimaisena. Pysäköintitalojen tekniset tilat sijoittuvat maantasokerroksiin teknisen kadun varrelle. Liike- ja kerhotilojen ilmanvaihto on toteutettu keroskohtaisesti. Tekniset kuilut sijoittuvat rakennusten kulmiin ja porrashuoneiden yhteyteen. Sähköautojen latauspaikkojen määrää ja sijaintia tulee tutkia jatkosuunnittelun yhteydessä.

Ekologiset tavoitteet ja vähähiilisyys

Suunnitelmissa on huomioitu kaupungin ekologiset tavoitteet ja vähähiilisyys viitteellisellä tasolla. Julkisivujen materiaalivalinnat tukevat kaupunkiluonnon monimuotoisuutta, sillä ne toimivat kasvualustana erilaisille köynnöksille sekä toimivat pesintäpaikkana mm. hyönteisille ja pieneliöille. Jatkosuunnittelussa tulisi tutkia tarkemmin kestävä kehityksen mukaisia ratkaisuja, kuten aurinkokeräimien sijaintia ja laajuutta, vähähiilisen betonin käyttöä runkorakenteena sekä julkisivumateriaalien uusiokäyttöä.

Julkisivumateriaalit



Luonnonkivistä ja sinkitystä teräsverkosta muodostuva julkisivuverhous



Vaihtelevan raekoon muodostamia maakerrostumia

Julkisivumateriaalit

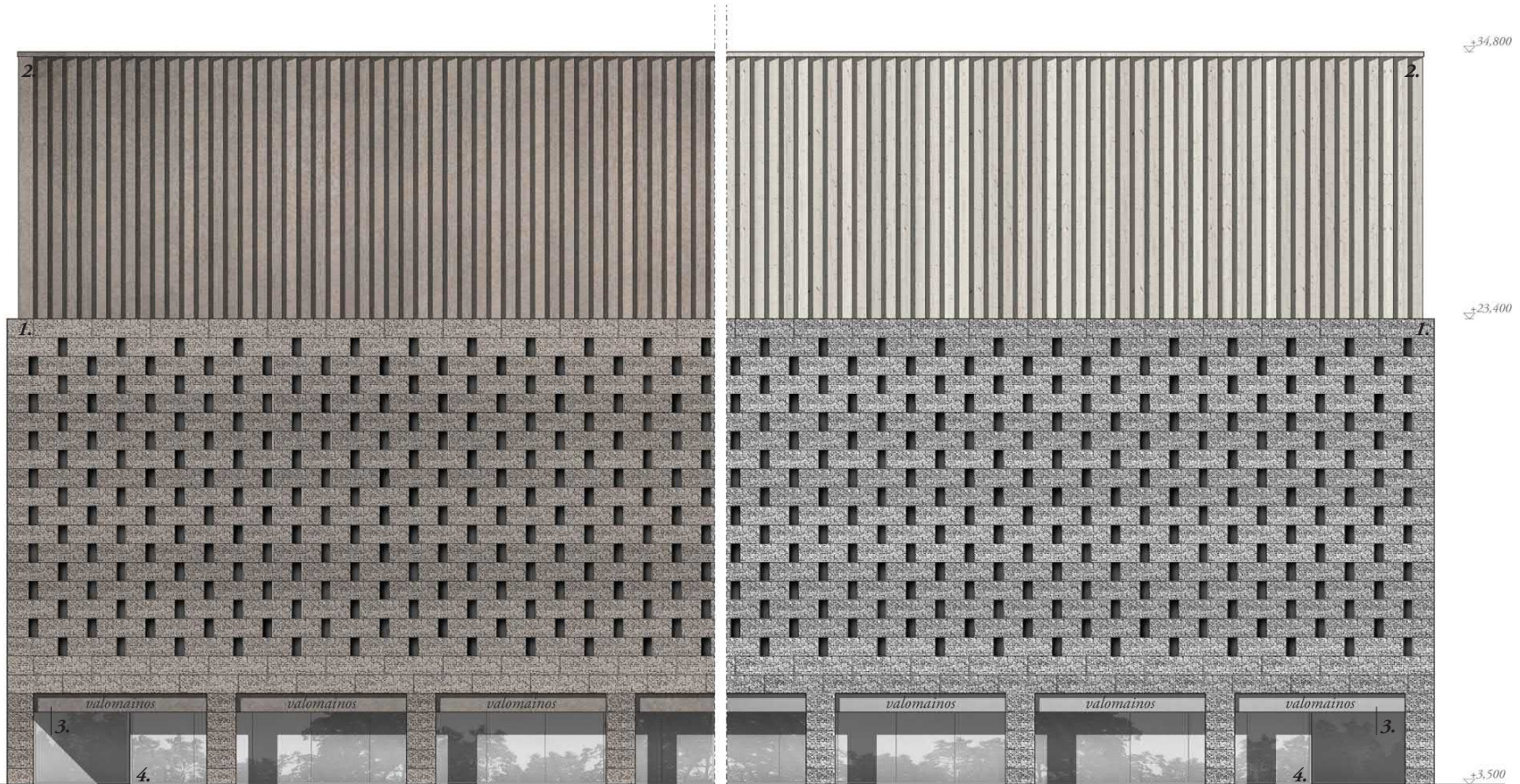
Julkisivujen materiaalikonseptilla otetaan kantaa Hermanninrannan alueen alkuperään. Alue on valtaosin täytömaata, jonka avulla Verkkosaari ja Kyläsaari liitettiin mantereeseen viime vuosisadan alkupuolella. Ennen tätä alkuperäinen rantaviiva kulki Hermannin rantatien kohdalla. Pysäköintitalojen julkisivuverhous ilmentää tätä Hermanninrannan erityispiirrettä.

Julkisivuverhoilu toteutetaan luonnonkivistä, teräksestä ja puusta. Molemmilla pysäköintitaloilla tulisi olla tunnistettava ja yksilöllinen ilme, joka saadaan aikaiseksi variomalla jalustan julkisivuverhouksessa käytettäviä kivilajeja ja teräsosia sekä lyhdyn verhouksmateriaalia. Kivikorien, lyhdyn sekä muiden julkisivun osien, kuten valomainosten ja ovien tulisi muodostaa yhtenäinen kokonaisuus. Pysäköintikerrosten osalta julkisivut ovat avoimia, eli niiden julkisivupinnan avoimen osuuden tulee olla 10 % kerroksen lattiapinta-alasta.

Rakennusten jalusta on verhoiltu teräskoreissa olevilla luonnonkivillä. Eri kivilajeja käyttämällä aikaansaadaan sävyeroja pysäköintitalojen välille. Variomalla eri sävyisiä ja kokoisia kiviä julkisivuille voidaan muodostaa myös liukuvärejä, joilla imitoidaan erilaisia maakerrostumia. Kivikorien väliin jäävät avaukset muodostavat valtaosan vaaditusta avoimesta julkisivupinnasta. Avaukset tulee viistää siten, ettei ajovalot kantaudu ympäröiviin asuntoihin. Varsinaisten avausten lisäksi kivikorien muodostama pinta tulee olla puoliavointa siten että niistä on 1/3 avointa. Alaosan julkisivuverhous tukee kaupunkiluonnon monimuotoisuutta. Kivikorien metalliverkko toimii kasvualustana erilaisille köynnöksille, jonka ohella kivikorit toimivat pesintäpaikkana mm. erilaisille hyönteisille ja pieneliöille.

Raskaan alaosan päälle sijoittuu kevyempi lyhty, joka on verhoiltu puu- tai metalliementeillä. Puuelementit toteutetaan Accoya-puusta kuultavalla palosuojäkäsittelyllä, joka patinoituu ajan myötä hopeisen harmaaksi. Puuverhoilun käyttö julkisivuissa vaatii erillishyväksyttämisen paloviranomaisella rakennuslupavaiheessa. Jos puun käyttö ei ole paloteknisistä syistä mahdollista, voidaan yläosa verhoilla myös metallilamelleilla.

Julkisivumateriaalit



Julkisivumateriaalit pysäköintitalo B

1. Kivikorit, punertava graniitti, metalliosat corten-terästä
2. Metallilamellit, corten-teräs
3. Corten-teräs
4. Lasi, kirkas

Julkisivumateriaalit pysäköintitalo A

1. Kivikorit, harmaa graniitti, metalliosat sinkittyä terästä
2. Puuelementit, palonsuojakäsittely, puun luonnollinen sävy
3. Teräs, sinkitty
4. Lasi, kirkas

Hermanninranta



kaavaluonnos 1:3 000

Pysäköintitalo A

VIII

VIII

Iskelmäkatu

Huolto ja vaihto-
ohjelmien sisäänjo-

Pysäköinti

Kyläsareenkatu

Iskelmäpuisto

61 000

Sisään-
jo-
alusta

Vanha Talvitie

IX
Pysäköintitalo A
38 550 brm²
1 191 ap

71 000

Henkilökunta
ja pysäköinti

Liiketilä

Päivittäistavarakauppa

Liiketilä

Pysäköinti

Sisäänjo-
alustan
risteytyseen

58 500

Pinta-alat

Päivittäistavarakauppa 2 330 k-m²

Vaihtoehtoiset toiminnot 195 k-m²

Tekniset tilat ja huolto 415 k-m²

Autopaikat

1. krs. 0 ap
2. krs. 148 ap
3. - 9. krs. 149 ap / kerros
Yhteensä 1 191 ap

Hermannin rantatie
(ennen Somasteenpuiston kahvipöydän)

välittömänpysäköinti

VIII asemapiirustus 1:500

AOR

Pysäköintitalo A

Iskelmäpuisto

tilavarauus istuoksille

Päivittäistavarakauppa

Liiketila	1 793,0 m ²
Sosiaalitilat	101,5 m ²
Tavarankäsittely	270,0 m ²
Kylmähuone	36,0 m ²
Pullohuone	54,0 m ²
Yhteensä	2 254,5 m²

Vaihtoehtoiset toiminnot

Ravintola	189,0 m ²
Yhteensä	189,0 m²

Tekniset tilat ja huolto

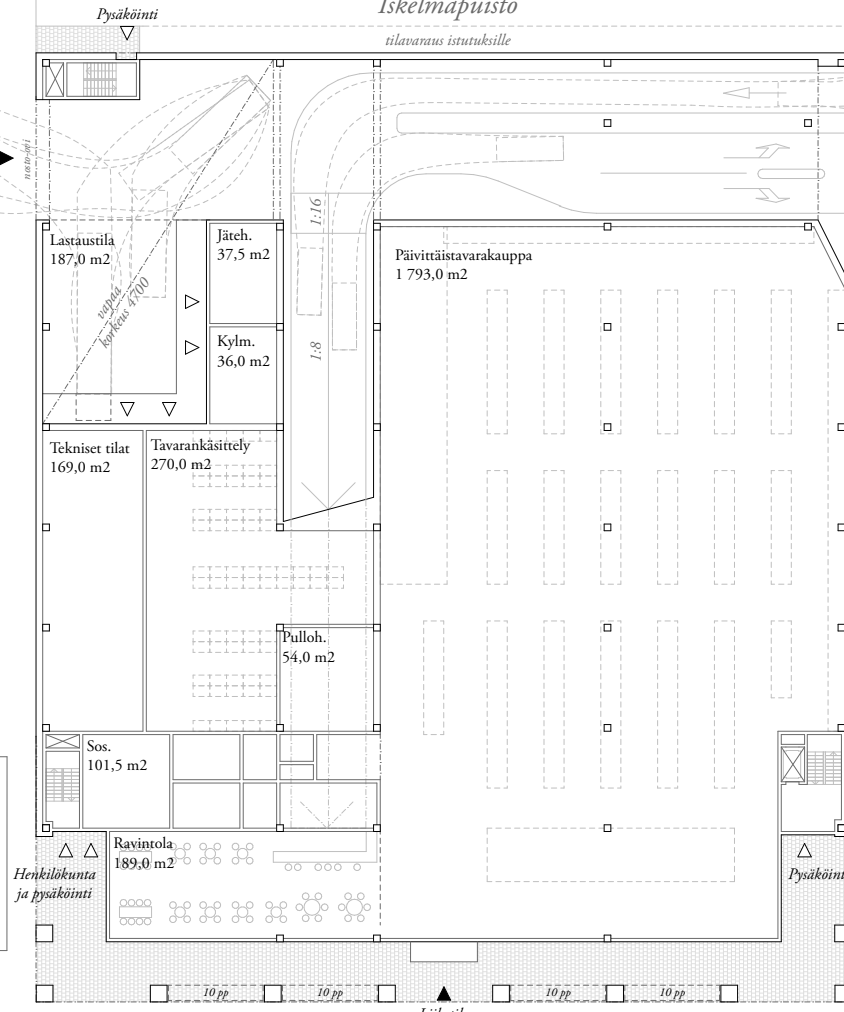
Lastaustila	187,0 m ²
Jätehuone	37,5 m ²
Tekniset tilat	169,0 m ²
Yhteensä	393,5 m²

Huolto ja vaihtoehtoinen sisäänajo

Sisään- ja ulosajo

Iskelmäkatu

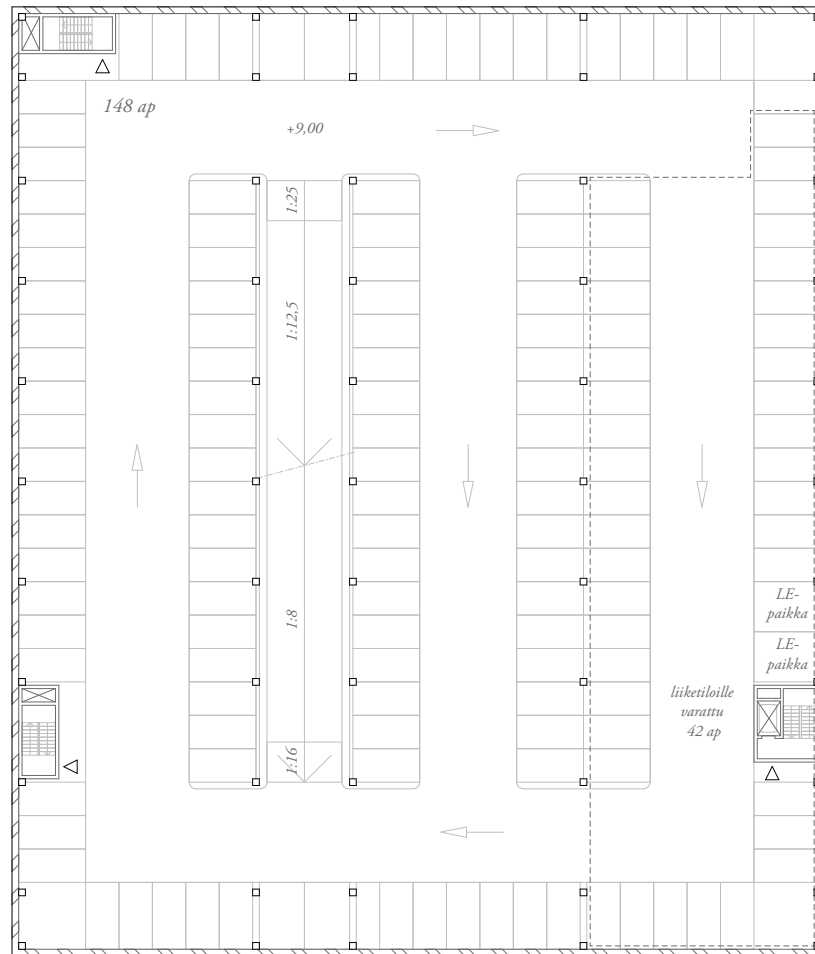
Vanha Talvitie



Hermannin rantatie

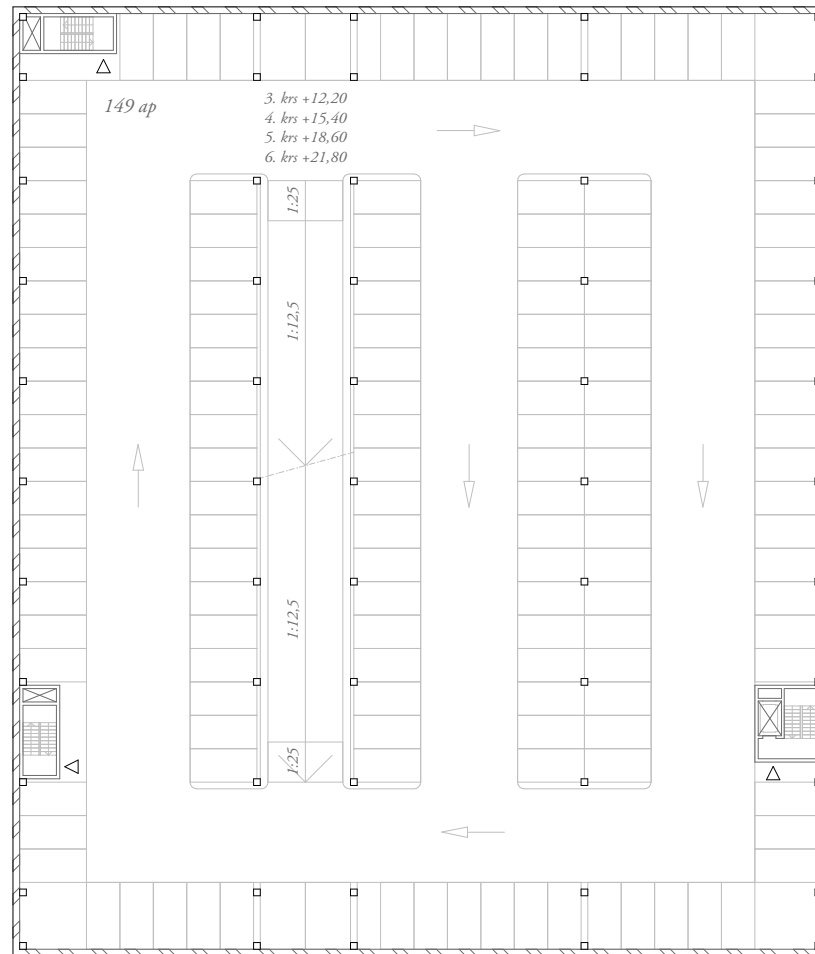
1. kerros 1:400

Pysäköintitalo A



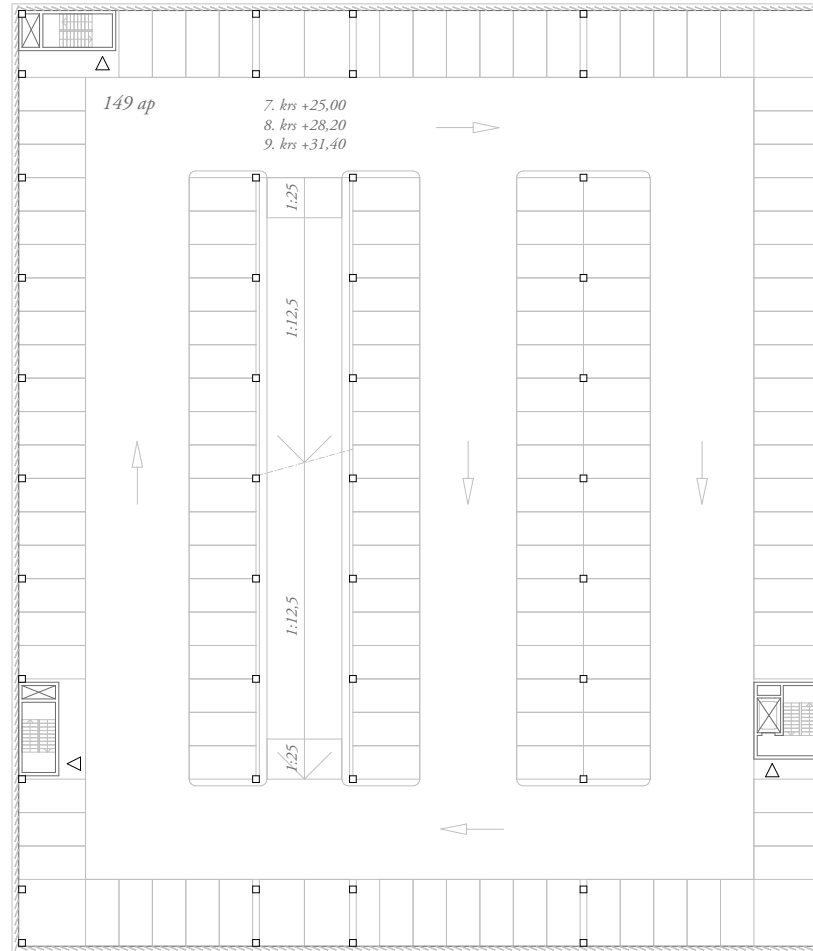
2. kerros 1:400

Pysäköintitalo A



3.-6. kerros 1:400

Pysäköintitalo A



7.-9. kerros 1:400

Pysäköintitalo A

aurinkopaneelit

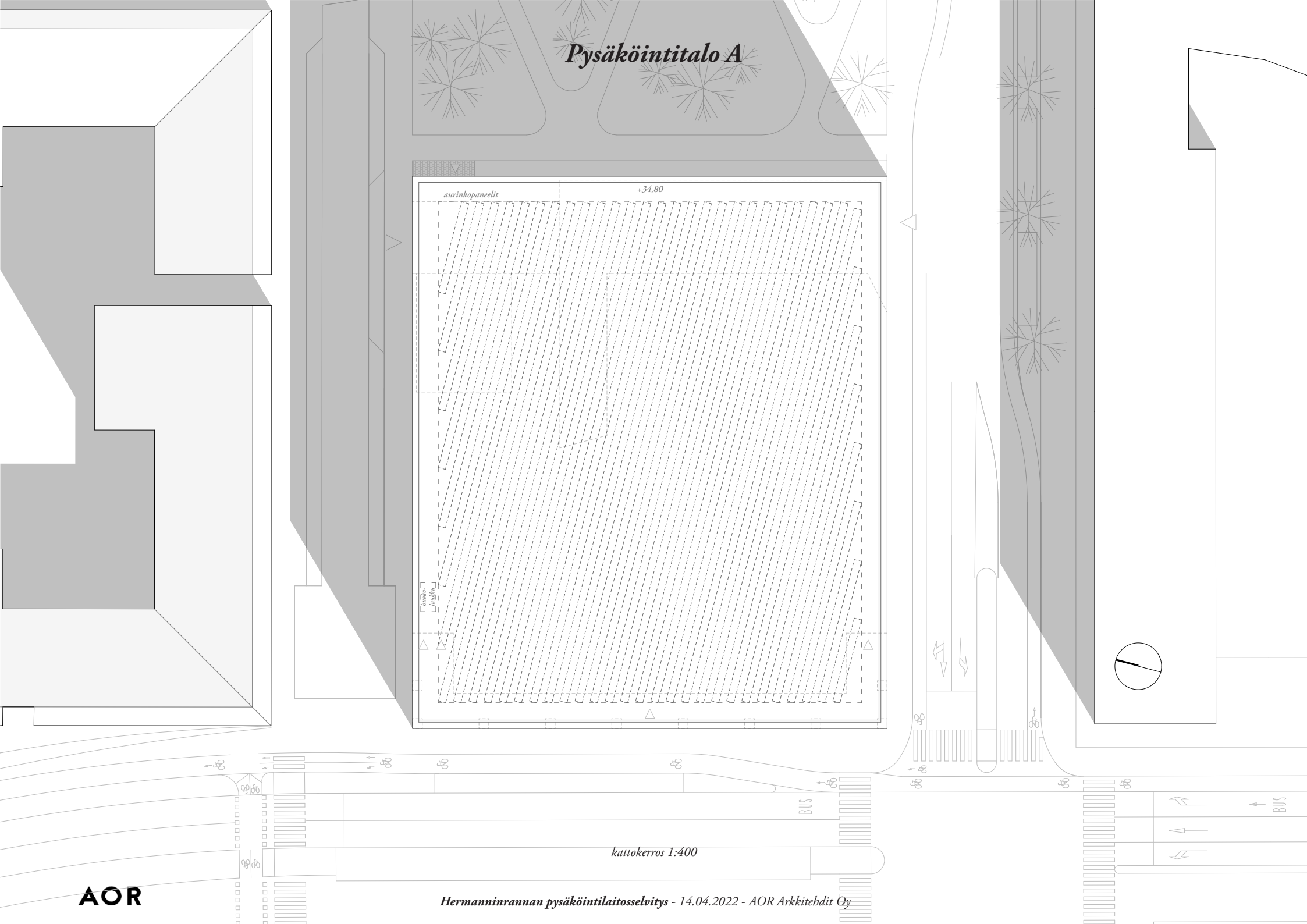
+34.80

linjat
linjat

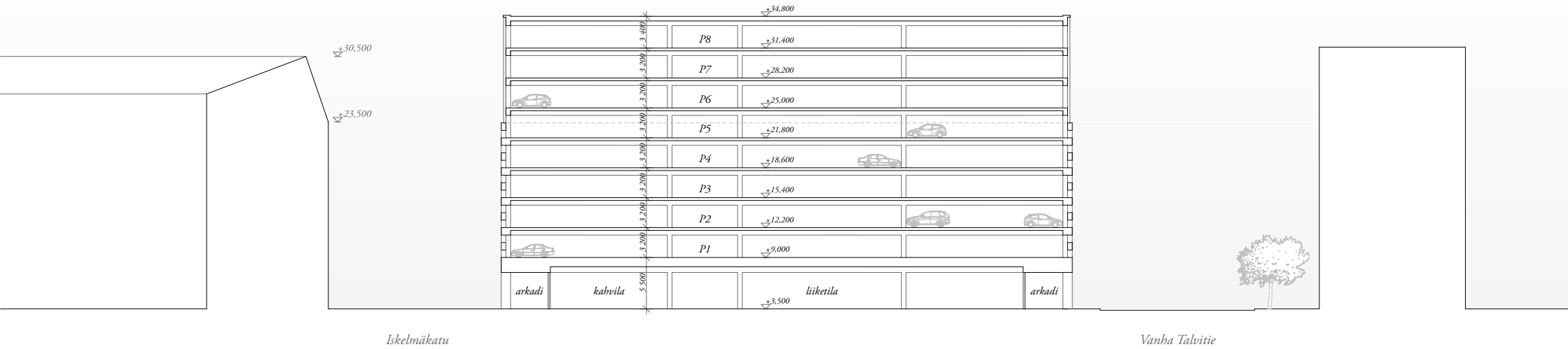
kattokerros 1:400

AOR

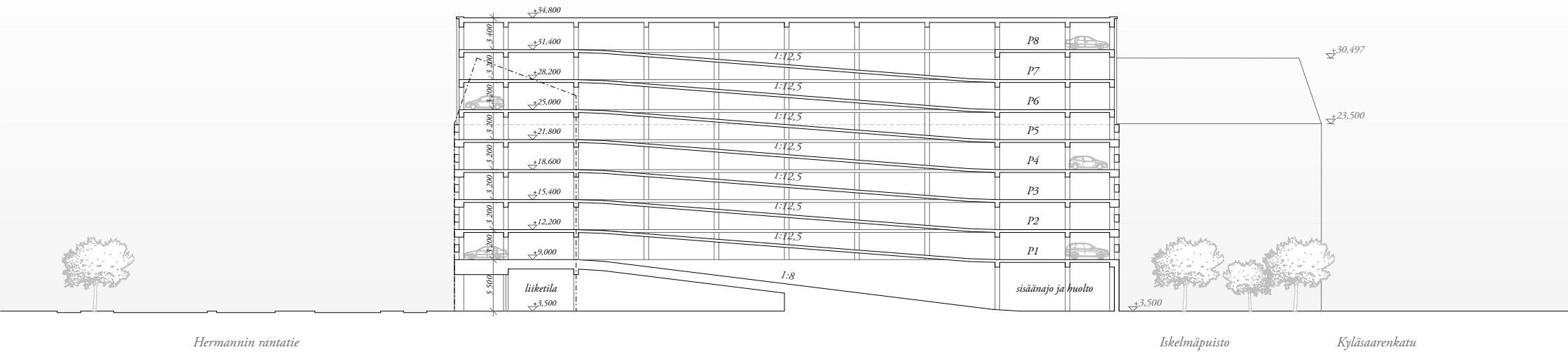
Hermanninrannan pysäköintilaitos selvitys - 14.04.2022 - AOR Arkkitehdit Oy



Pysäköintitalo A

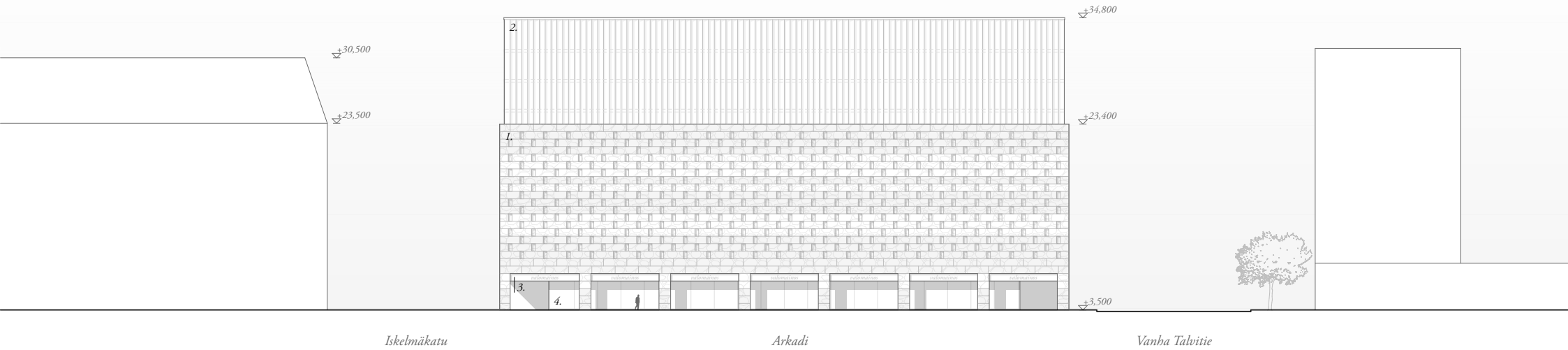


leikkaus A-A 1:400



leikkaus B-B 1:400

Pysäköintitalo A



Iskelmäkatu

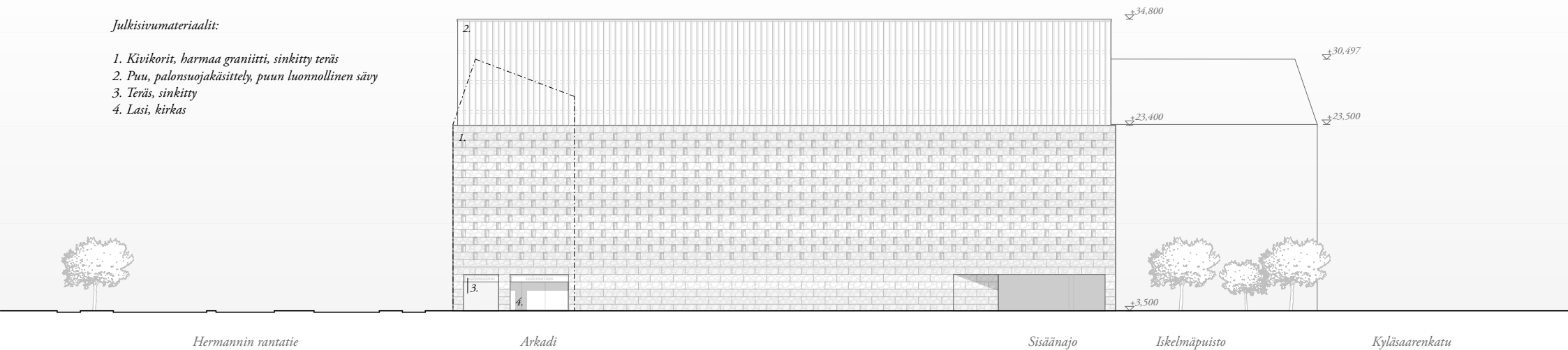
Arkadi

Vanha Talvitie

julkisivu länteen 1:400

Julkisivumateriaalit:

1. Kivikorit, harmaa graniitti, sinkitty teräs
2. Puu, palonsuojakäsittely, puun luonnollinen sävy
3. Teräs, sinkitty
4. Lasi, kirkas



Hermannin rantatie

Arkadi

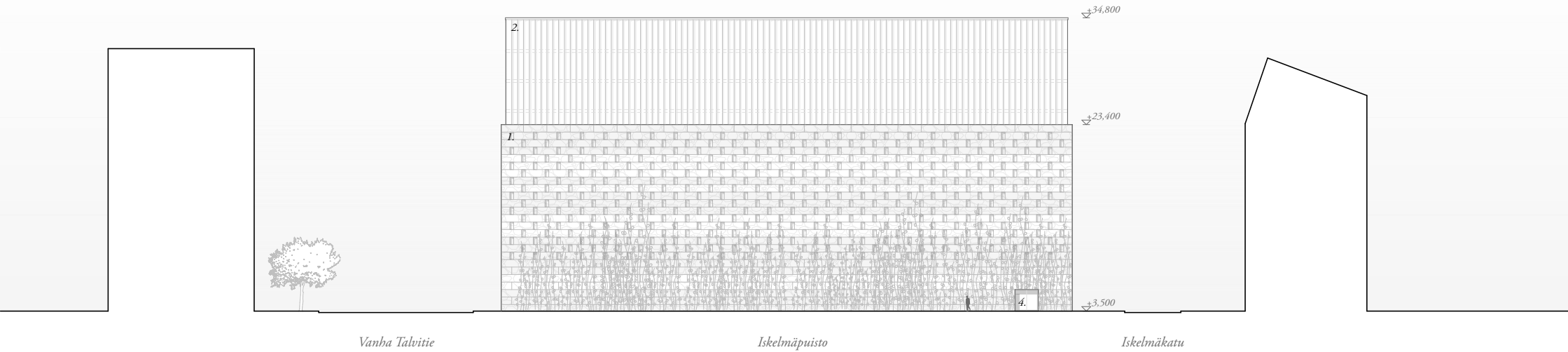
Sisäänajo

Iskelmäpuisto

Kyläsaarenkatu

julkisivu etelään 1:400

Pysäköintitalo A

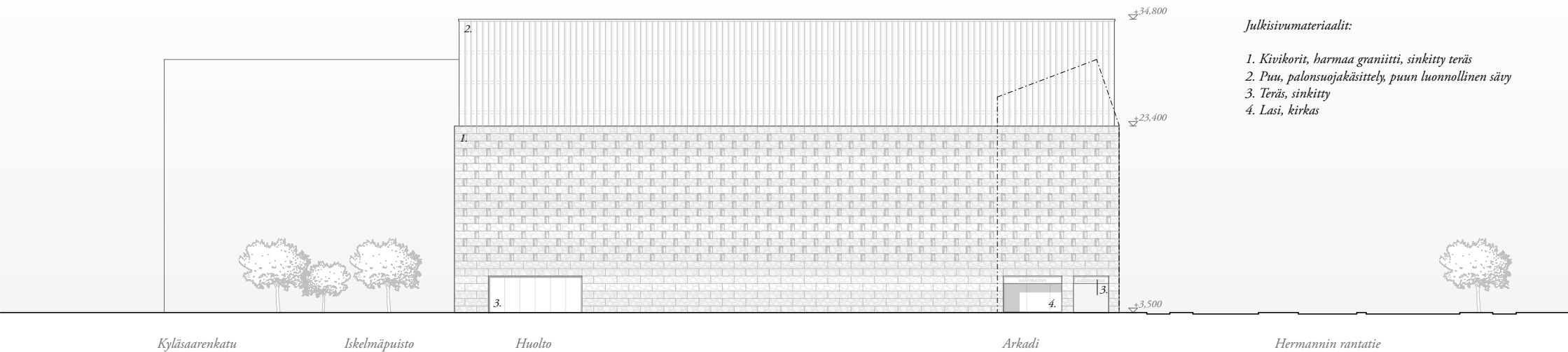


Vanha Talvitie

Iskelmäpuisto

Iskelmäkatu

julkisivu itään 1:400



Julkisivumateriaalit:

1. Kivikorit, barmaa graniitti, sinkitty teräs
2. Puu, palonsuojakäsittely, puun luonnollinen sävy
3. Teräs, sinkitty
4. Lasi, kirkas

Kyläsaarenkatu

Iskelmäpuisto

Huolto

Arkadi

Hermannin rantatie

julkisivu etelään 1:400

Pysäköintitalo A



näkymä Hermannin rantatieltä

Pysäköintitalo A



näkymä Vanhalta Talvitieltä

Pysäköintitalo B

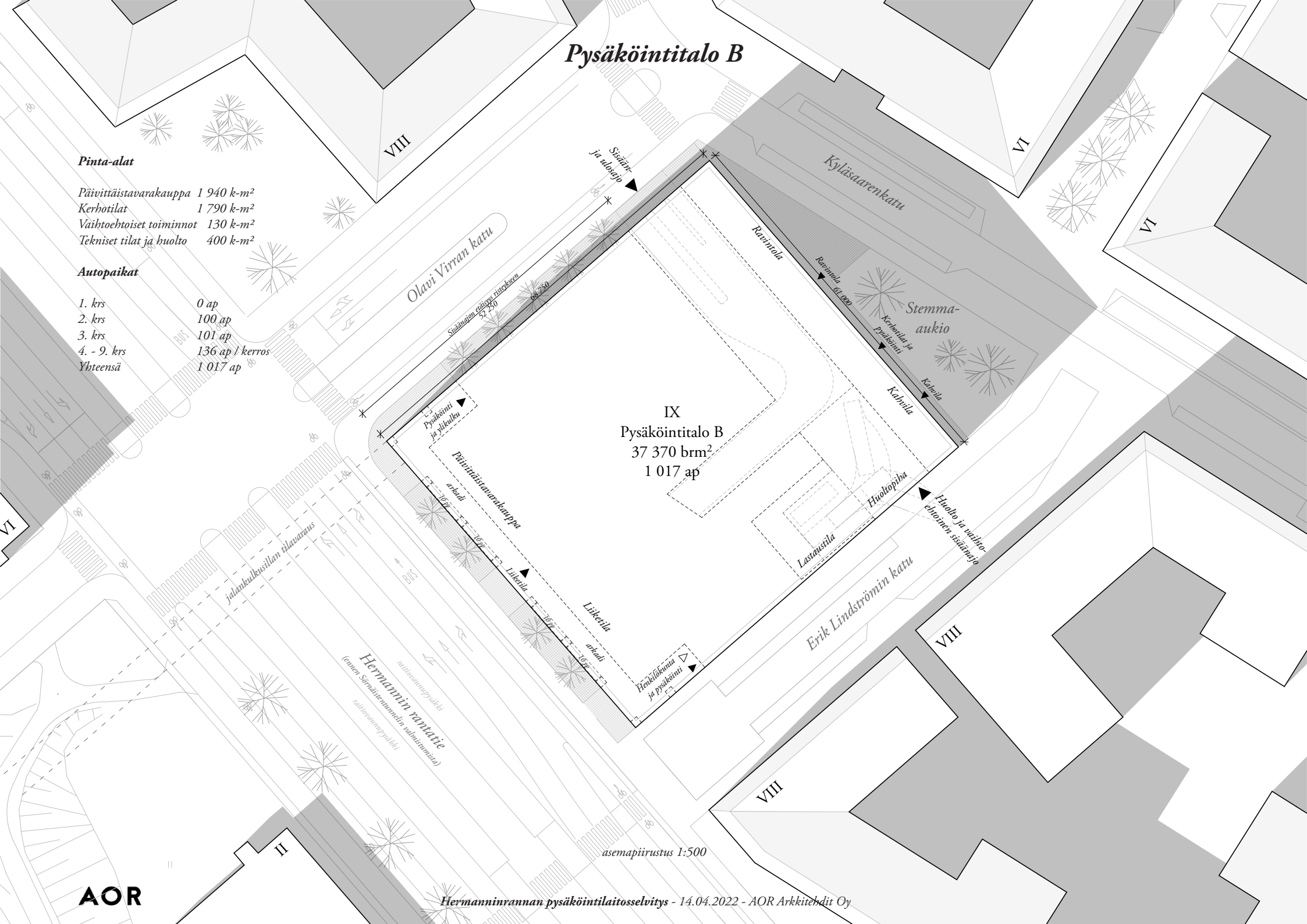
Pinta-alat

Päivittäistavarakauppa 1 940 k-m²
Kerhotilat 1 790 k-m²
Vaihtoehtoiset toiminnot 130 k-m²
Tekniset tilat ja huolto 400 k-m²

Autopaikat

1. krs	0 ap
2. krs	100 ap
3. krs	101 ap
4. - 9. krs	136 ap / kerros
Yhteensä	1 017 ap

IX
Pysäköintitalo B
37 370 brm²
1 017 ap



Pysäköintitalo B

Kyläsaareti

Stemma-
aukio

Päivittäistavarakauppa

Liiketila	1 547,0 m ²
Sosiaalitiilat	70,0 m ²
Tavarankäsittely	170,5 m ²
Kylmähuone	36,0 m ²
Pullohuone	52,5 m ²
Yhteensä	1 876,0 m²

Kerhotilat

Ravintola	155,0 m ²
Kahvila ja kioski	72,5 m ²
Yhteensä	227,5 m²

Vaihtoehtoiset toiminnot

Kahvila	122,0 m ²
Yhteensä	122,0 m²

Tekniset tilat ja huolto

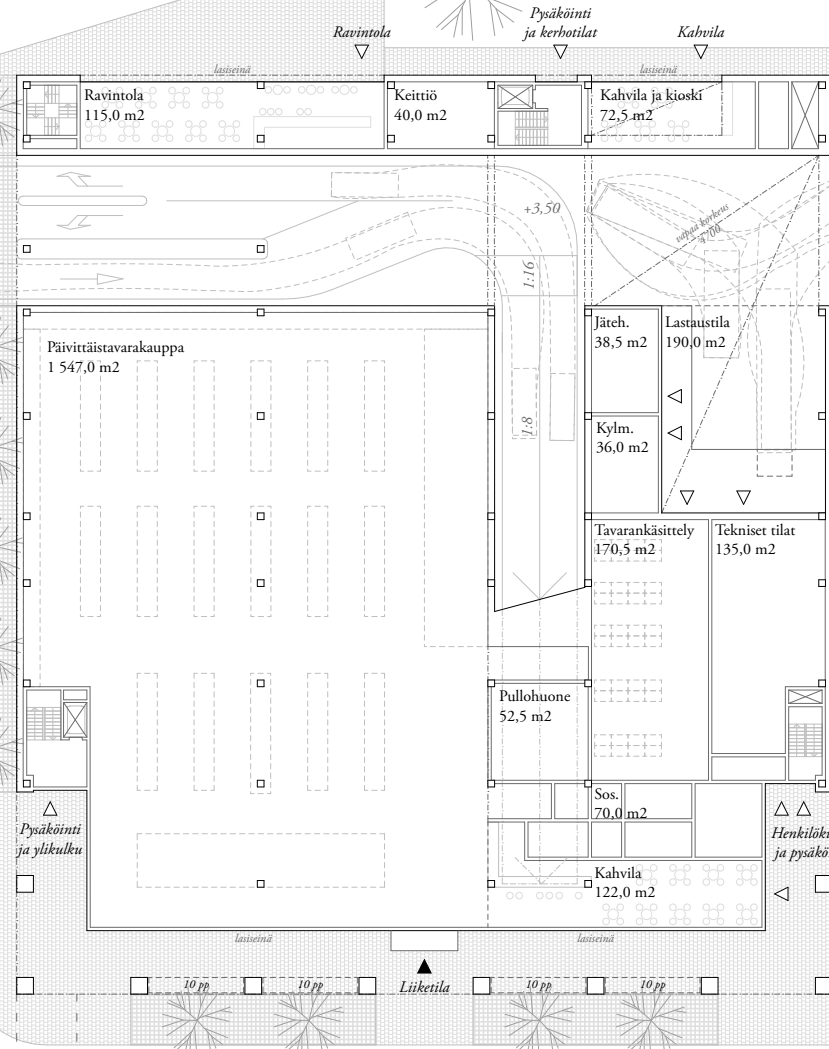
Lastaustila	190,0 m ²
Jätehuone	38,5 m ²
Tekniset tilat	135,0 m ²
Yhteensä	363,5 m²

Sisään-
ja ulosajo

Olavi Virran katu

Huolto ja vaihto-
ehtoinen sisäänajo

Erik Lindströmin katu



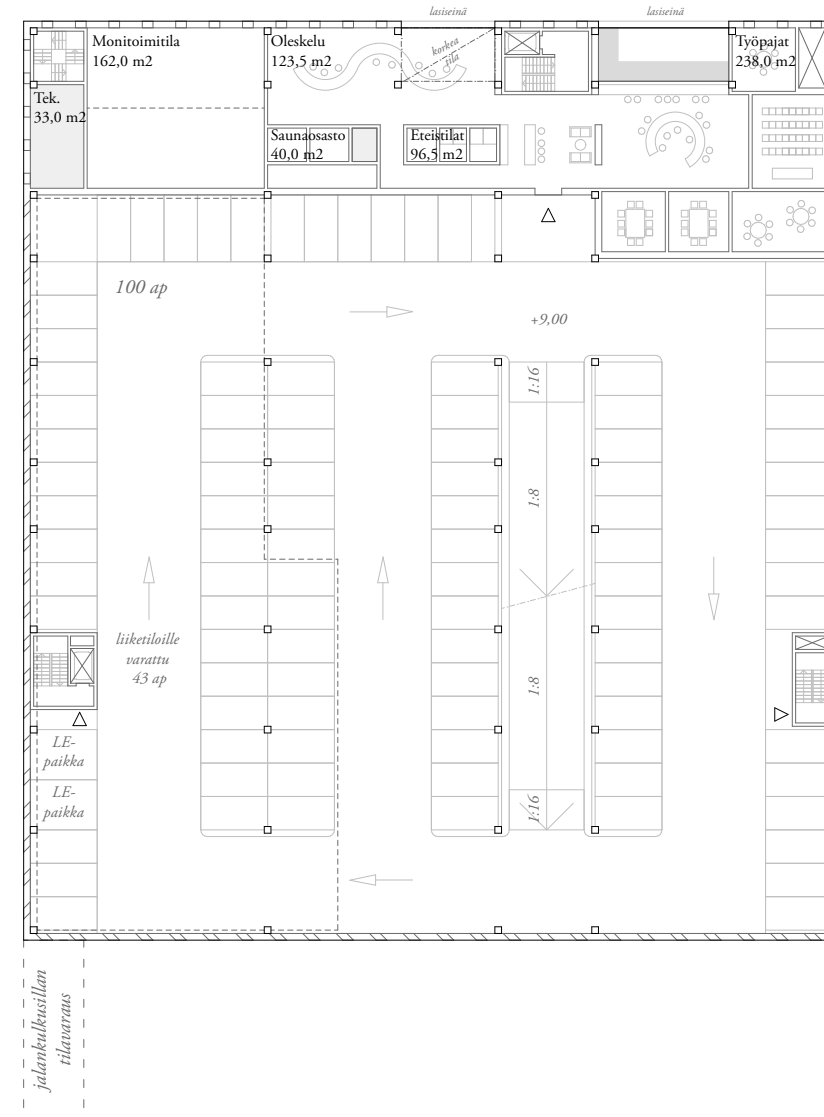
1. kerros 1:400

AOR

Pysäköintitalo B

Kerhotilat

Monitoimitila	162,0 m ²
Oleskelu	123,5 m ²
Saunaosasto	40,0 m ²
Eteistilat	96,5 m ²
Työpajat	238,0 m ²
Tekniset tilat	33,0 m ²
Yhteensä	693,0 m ²

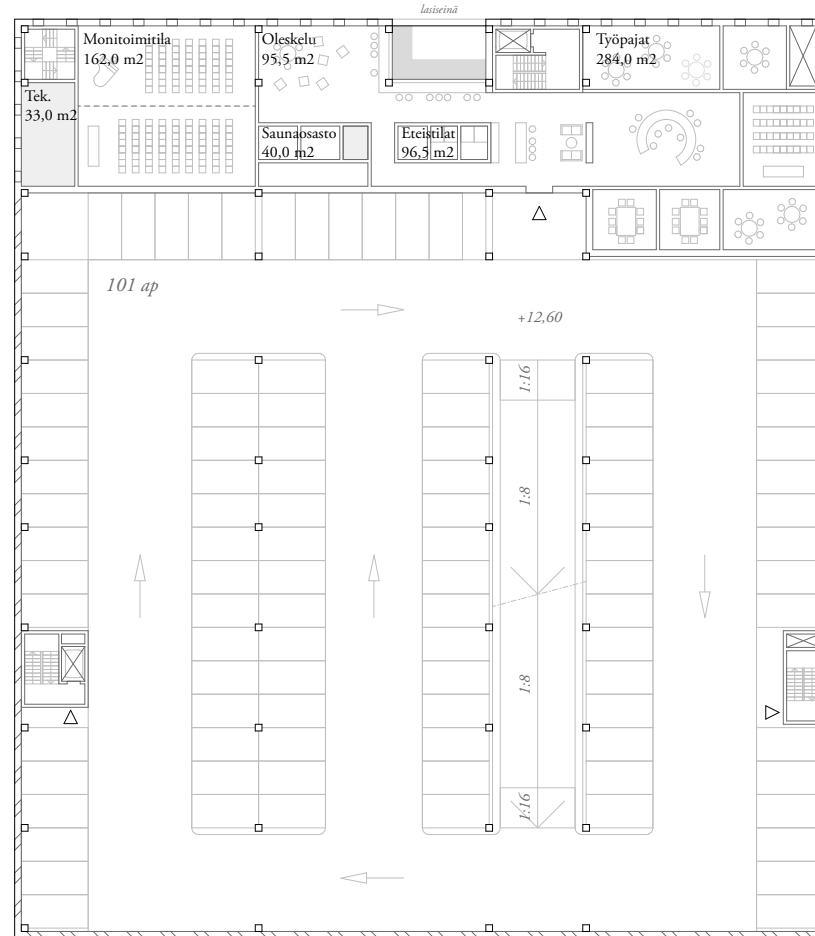


2. kerros 1:400

Pysäköintitalo B

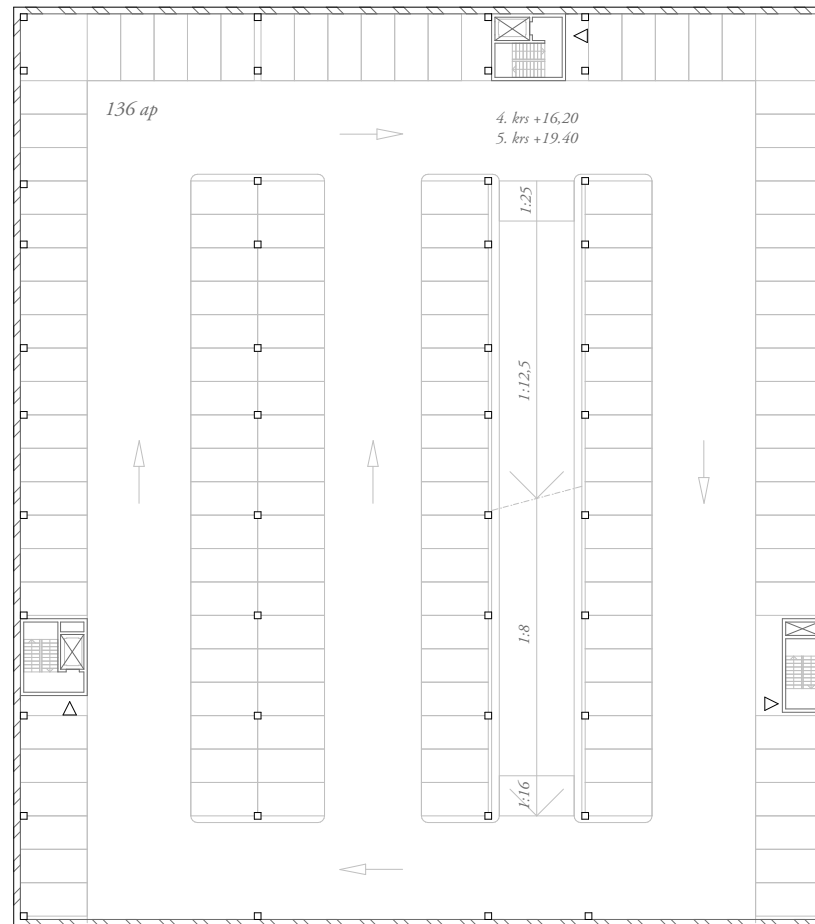
Kerhotilat

Monitoimitila	162,0 m ²
Oleskelu	95,5 m ²
Saunaosasto	40,0 m ²
Eteistilat	96,5 m ²
Työpajat	284,0 m ²
Tekniset tilat	33,0 m ²
Yhteensä	711,0 m ²



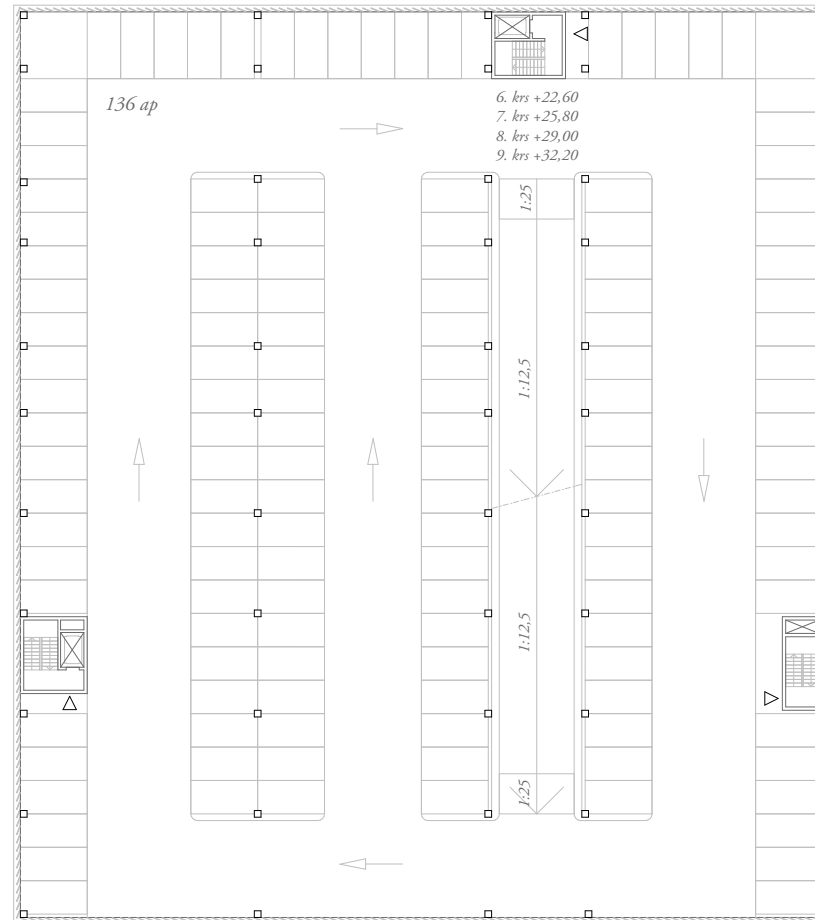
3. kerros 1:400

Pysäköintitalo B



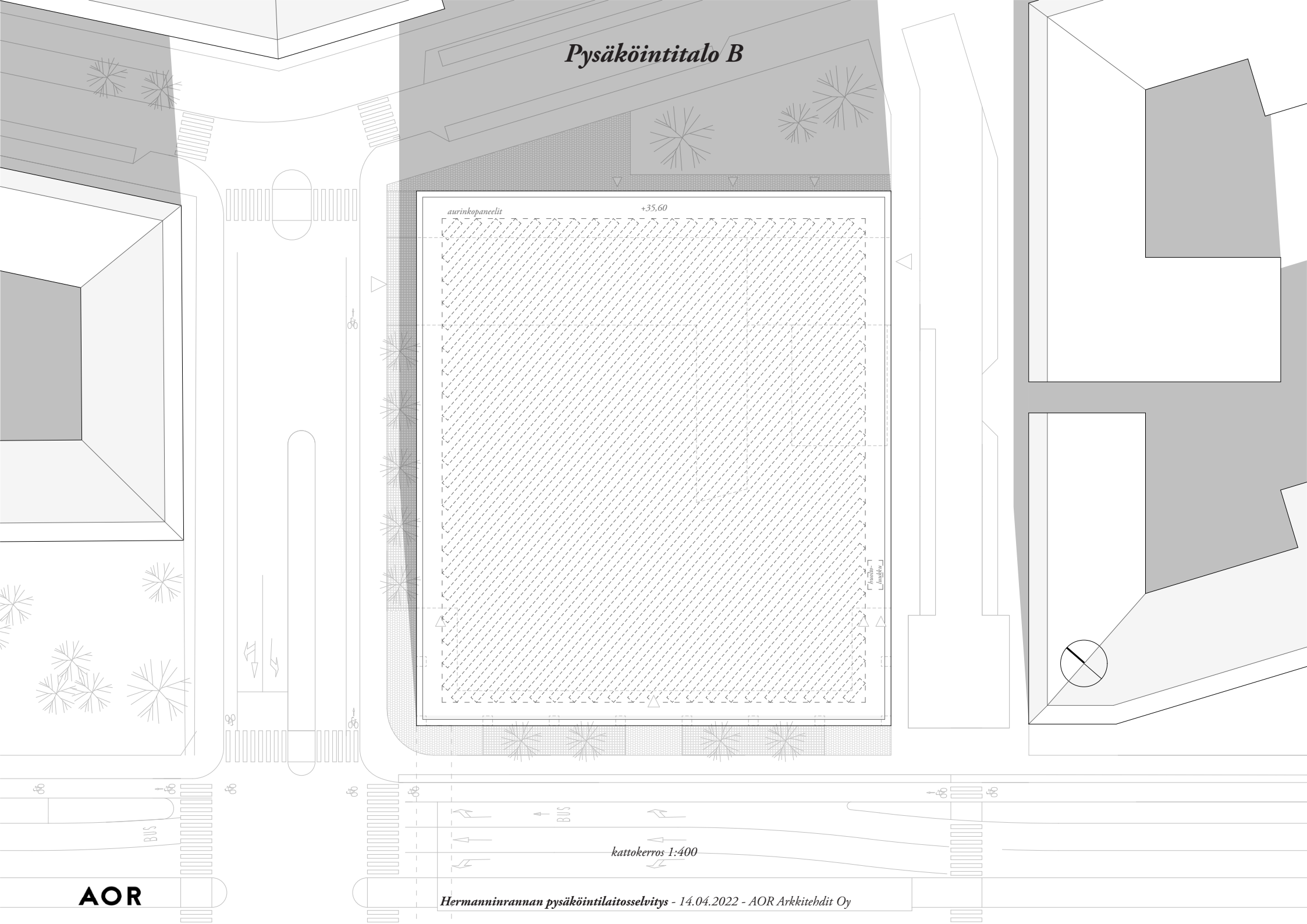
4.-5. kerros 1:400

Pysäköintitalo B



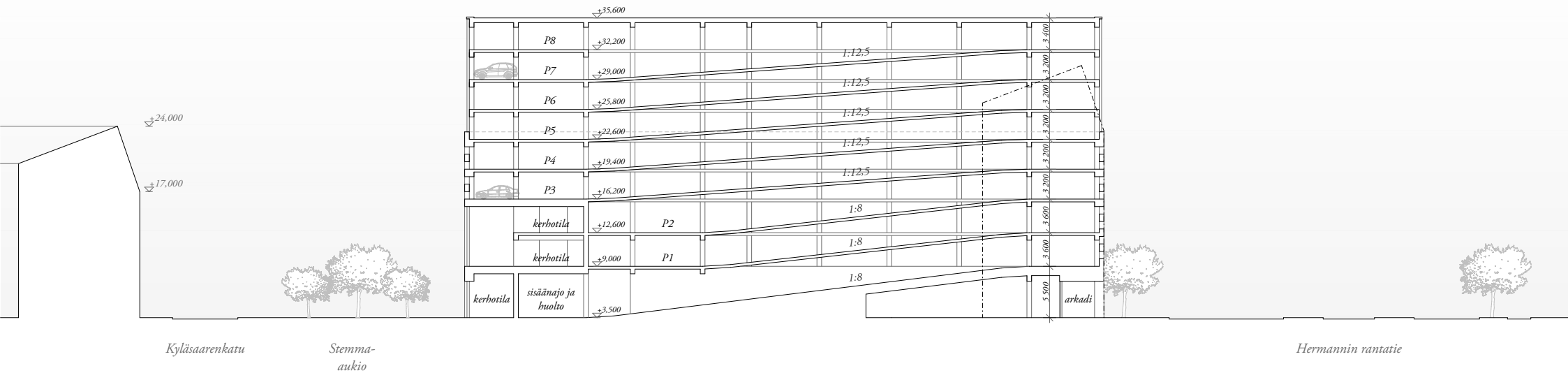
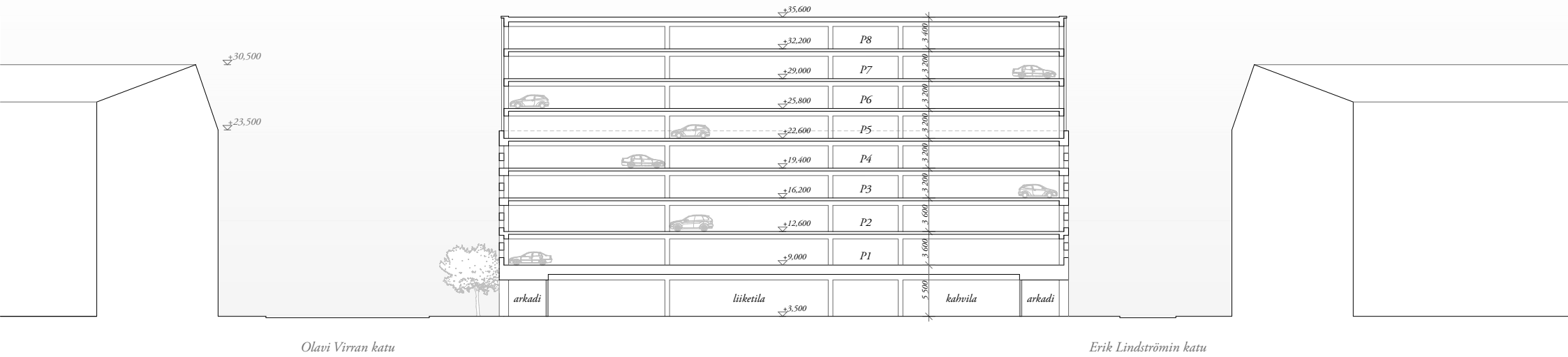
6.-9. kerros 1:400

Pysäköintitalo B

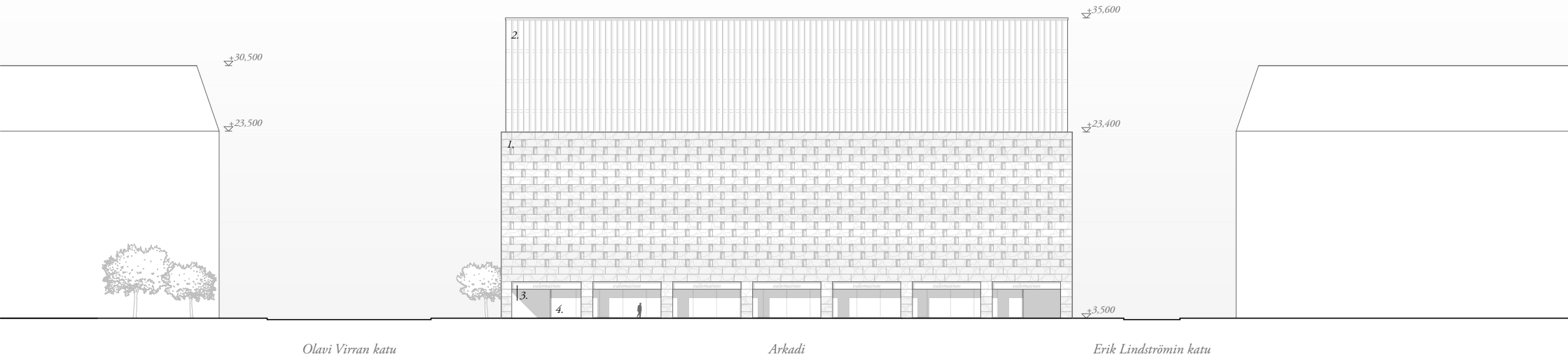


AOR

Pysäköintitalo B



Pysäköintitalo B

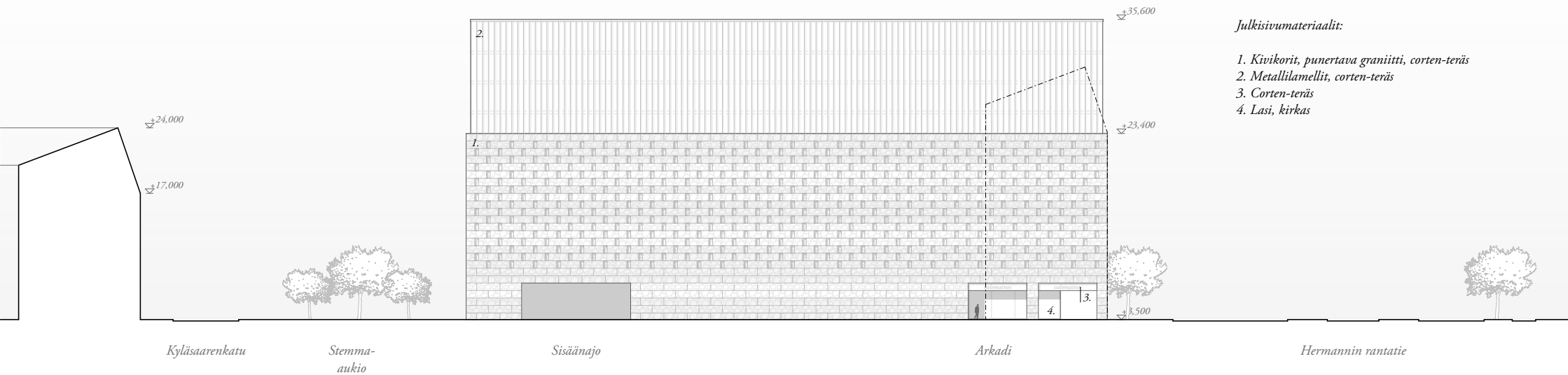


Olavi Virran katu

Arkadi

Erik Lindströmin katu

julkisivu länteen 1:400



Julkisivumateriaalit:

1. Kivikorit, punertava graniitti, corten-teräs
2. Metallilamellit, corten-teräs
3. Corten-teräs
4. Lasi, kirkas

Kyläsaarencatu

Stemmanaukio

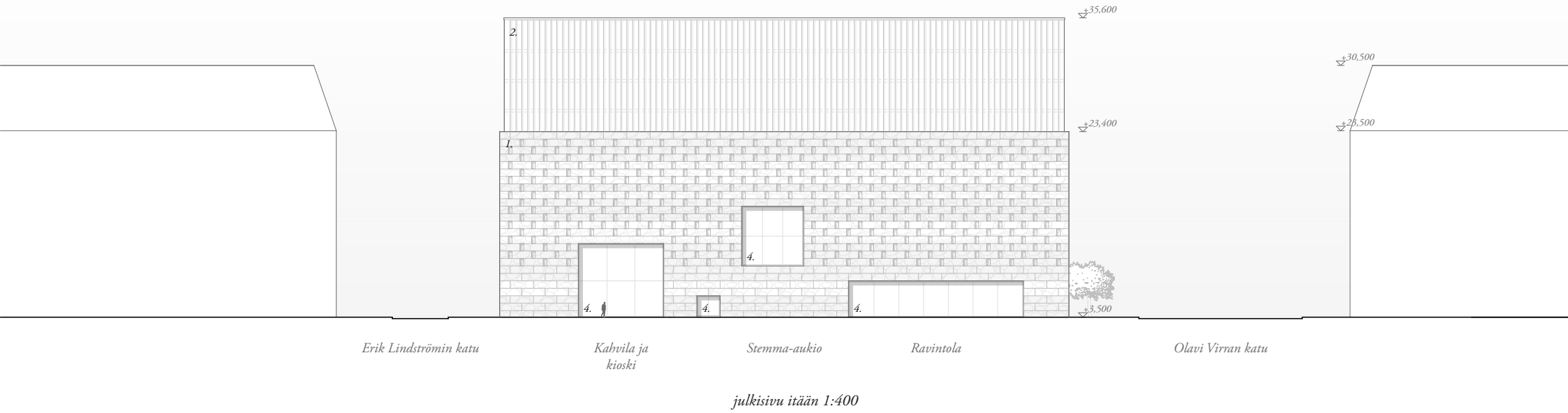
Sisäänajo

Arkadi

Hermannin rantatie

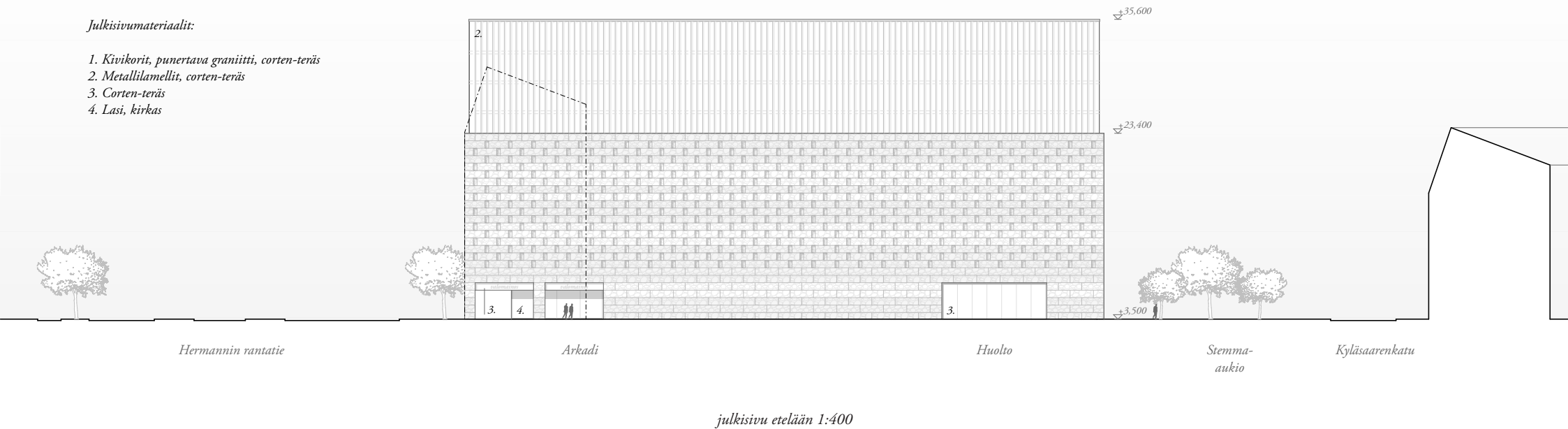
julkisivu pohjoiseen 1:400

Pysäköintitalo B



Julkisivumateriaalit:

1. Kivikorit, punertava graniitti, corten-teräs
2. Metallilamellit, corten-teräs
3. Corten-teräs
4. Lasi, kirkas



Pysäköintitalo B



näkymä Hermannin rantatieltä

Pysäköintitalo B



näkymä Stemma-aukiolta

AOR

Hermanninrannan korttelipihat

KORTTELIKORTIT: HERMANNINRANNAN PIHA-ALUEIDEN
RAKENTAMISOHJE

27.4.2022



Tilaja:
Helsingin kaupunki,
kaupunkiympäristön toimiala
27.4.2022

Tekijät:
© Loci Maisema-arkkitehdit Oy

Graafinen suunnittelu ja taitto:
Loci Maisema-arkkitehdit Oy

Kartat ja suunnitelmat:
Loci Maisema-arkkitehdit Oy, ellei toisin mainita

Sisällys

Johdanto	4
Ohjeen tarkoitus	4
Hermanninranta ja sen ulkotilat	5
Yleiset periaatteet ja suunnitteluohjeet	6
Yleiset suositukset ja mitoitusohjeet	6
Korttelipiha	8
Korttelin katujen ja puiston puoleiset seinustat	11
Korttelipihaesimerkit	13
Kortteli 21682	13
Mitoitus	13
Pihasuunnitelma 1:500	14
Viherkerroin.....	17
Hulevedet	18
Kortteli 21684	20
Mitoitus	20
Pihasuunnitelma 1:500	21
Viherkerroin.....	24
Hulevedet	25
Lähteet	27
Liitteet	28

Johdanto

OHJEEN TARKOITUS

Tässä ohjeessa määritellään Hermanninrannan korttelipihojen ja kortteleita reunustavien alueiden suunnittelun yleiset tavoitteet ja pihojen yleisilmeeseen vaikuttava laatu. Ohjeessa tuodaan esille pihojen toivottavia piirteitä ja ominaisuuksia sekä suunnittelijoille että rakennusvalvonnalle. Tavoitteena on esittää suosittelun, ideoiden ja referenssikuvien keinoin mitä pihojen ja korttelia reunustavien vyöhykkeiden suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon. Lisäksi kahdelle korttelille (21684 ja 21682) esitetään esimerkkisuunnitelmat, joissa suositeltuja ratkaisuja sovelletaan käytäntöön.

Suunnitteluryhmä

Maisema-arkkitehtisuunnittelu ja projektin kokonaisvastuu Loci Maisema-arkkitehdit Oy: Milla Hakari, Eetu Mykkänen ja Anni Virolainen.

Hulevesisuunnittelu GeoPro Consulting Oy: Joni Salovaara ja Suvi Saljola.

Ohjausryhmä

Työtä on Helsingin kaupungilla ohjannut pieni ohjausryhmä, joka on työn kuluessa kokoontunut 4 kertaa. Tilaajan yhteyshenkilöinä ovat toimineet maisema-arkkitehti Paula Hurme ja arkkitehti Janni Backberg.

Ohjausryhmään ovat kuuluneet Paula Hurme (KYMP / KAMU), Janni Backberg (KYMP/ASKA), Riikka Österlund (KYMP/LIKE), Valteri Lankiniemi (KYMP/TEK), Mirva Koskinen (KYMP/MAKE), Raimo Pakarinen (KYMP/YMPA) ja Lauri Lemmenlehti (KYMP/ASKA, Forum Virium Helsinki).



Kuva 1. Hermanninrannan asemakaava-alue 1:4000

HERMANNINRANTA JA SEN ULKOTILAT

Hermanninrannan ja Kyläsaaren alueelle suunnitellaan tiivistä mutta vehreää uutta asuin-alueutta, jossa on asumista ja palveluita yhteensä noin 10 000 asukkaalle. Asuminen sijoittuu alueen länsiosaan aluetta halkovan kokoojakadun eli Kyläsaarenkadun molemmin puolin. Uudet korttelit muodostuvat pääosin 6–8-kerroksista rakennuksista, joita täydentävät alueen pohjois- ja eteläpäässä myös muutama korkeampi asuinrakennus. Pysäköinti on koko uuden Hermanninrannan ja Kyläsaaren alueella keskitetty kolmeen Hermannin rantatien varteen sijoittuvaan erilliseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Asuinkorttelien ja pysäköintitalojen lisäksi alueelle on tulossa useita puistoja, urheilukenttä, 2–3 päiväkotia ja koulu.

Hermanninrannan ja Kyläsaaren kokonaisuudesta on tarkoitus tulla ympäristöltään monipuolinen kaupunginosa, joka liittyy kiinteästi nykyiseen rantapuistoon ja sen omaleimaiseen luontoon. Alueen yleissuunnitelmassa¹ esitetyn konseptin mukaan alueesta muodostuu vehreää uutta kaupunkiympäristöä, jossa kaupunkimaisempi kasvillisuus yhdistyy puistojen ja katujen kautta rantapuiston villimpään luontoon. Rantapuiston niittymäinen kasvillisuus on aluetta yhdistävä teema, joka jatkuu rannasta puistoakselien kautta aina kolmiopuistoihin Hermannin rantatien reunaan. Katualueilla monimuotoisuutta tukevat kasvilajipuiston hengessä valitut kookkaat puut sekä hulevesikaistojen monipuoliset istutukset.

¹ Loci maisema-arkkitehdit oy, "Hermanninrannan ja Kyläsaaren asemakaava-alueiden yleisten alueiden yleissuunnitelma".

Kasvillisuuden ohella yleissuunnitelmassa esitetty toinen tärkeä maisema-arkkitehtuurin teema on hulevedet. Myös niissä on nähtävissä sama kaupunkiluonnon ja villin luonnon kohtaaminen: toisaalla on rannan paikoin runsaastikin tulviva merenlahti, toisaalla uuden kaupunkirakenteen tuottamat ja oikein käsiteltyinä maisemaa rikastavat hulevesiratkaisut. Hulevesien käsittely on kaikissa suunnitteluratkaisuissa näkyvä aihe, joka toistuu samoilla periaatteilla läpi alueen.

Tässä työssä Hermanninrannan yleissuunnitelman periaatteita ja maisema-arkkitehtuurin teemoja sovelletaan ja tarkennetaan korttelipihoille soveltuviksi.



Kuva 2. Hermanninrannan asemakaava-alue Hermanninrannan yleisten alueiden yleissuunnitelmassa. Korttelikorttien esimerkkikorttelit korostettu punaisella.

Yleiset periaatteet ja suunnitteluohjeet

YLEISET SUOSITUKSET JA MITOITUSOHJEET

Laadulliset ja visuaaliset tavoitteet

Hermanninrannan yleisten alueiden yleissuunnittelu² kaava-alueen tärkeimmiksi kaupunkikuvalliseksi tavoitteiksi määritellään vehreä ja monipuolinen kaupunkiluonto, hulevesien monipuolinen hyödyntäminen, aktivoivat ulkotilat ja kestävä maisema-arkkitehtuuri. Korttelialueet liittyvät kiinteästi yleisiin alueisiin, ja samat suunnitteluperiaatteet ovat keskeisiä myös piha-alueilla.

Hermanninrannan asuinkorttelien pihat ovat kooltaan kompakteja ja vaativat laadukasta ja harkittua suunnittelua toteuttaakseen tärkeimpiä kaupunkikuvallisia tavoitteita. Piha-alueiden suunnittelussa tulee kiinnittää erityishuomiota pihojen mittakaavaan ja siihen, että korttelien yleisilme muodostuu vehreäksi riittävien toimintojen ja kunnallistekniikan synnyttämistä rajoituksista huolimatta. Tavoitteena on, että pihat ovat toiminnoltaan monipuolisia, yleisilmeeltään vehreitä ja luonteeltaan selvästi yhdistettävissä sekä laajempaan Hermanninrannan ja Kyläsaaren asuinalueeseen, että sitä ympäröivään Hermannin rantapuistoon.

Erityisen merkityksellisiä lähtökohtia suunnitteluun ovat laadukkaat, kestävät ja luonnonmukaiset materiaalit sekä aluekokonaisuuteen sopivat, mutta pihojen erityistarpeisiin sovitut kasvivalinnat. Eläinavuste-

² Loci maisema-arkkitehdit oy, "Hermanninrannan ja Kyläsaaren asemakaava-alueiden yleisten alueiden yleissuunnitelma".

nen suunnittelu on osa suunnitteluratkaisuja materiaaleista kasvivalintoihin, ja pihapiirin eläinten huomiointiin keksitään uusia luovia tapoja.

Luovat, ympäristönsä huomioivat ja kestävät ratkaisut tekevät Hermanninrannasta omanlaisensa tunnistettavan asuinympäristön.

Kasvillisuus

Hermanninrannan nykyinen kasvillisuus luo pohjan asuinkorttelien kasvillisuudelle. Korttelien kasvivalinnoissa suositetaan samoja lajeja ja tunnelmia kuin Hermannin rantapuistossa ja alueen uusissa puistoissa.

Kasvillisuuden suunnittelussa on huomioitava:

- Käytettävien kasvilajien luonne ja luontaiset kasvuolosuhteet, erityisesti valon määrä
- Kasvillisuuden kerroksellisuus ja monilajisuus
- Vuodenajat ja värikkyyks
- Myrkyttömyys
- Lajiston saatavuus, kotimaisuus ja kestävyys.
- Suhde kunnallistekniikkaan ja rakennusten seinustoihin
- Laadukas ja asiantunteva hoito

Kasvialustat

Kasvillisuudelle varataan riittävän syvät kasvialustat:

- Puut väh. 1000 mm
- Pensaat ja perennat 600 mm
- Rantaheinät ja maanpeitekasvit 400 mm
- Muut (esim. käyttönurmi) 200 mm



Kuva 3. Hermanninrannan rantapuiston nykyistä kasvillisuutta

Materiaalit, kalusteet ja varusteet

Materiaalivalinnoissa pyritään kestävyteen ja matalaan hiilijalanjälkeen. Rakenteiden tulee olla vaihdettavissa ja käytettyjen materiaalien tulee kestää huoltoa.

Viherkerroin

Helsingin kaupungilla on käytössään viherkerrointyökalu, jota hyödynnetään osana kortteleiden suunnittelua. Kaupungin ohjeellinen viherkertoimen tavoitetaso on 0,9; joka toimii tavoitteena myös Hermanninrannan kortteleissa. Viherkertoimen tavoitteiden kannalta merkityksellisinä pihoiilla korostuvat erityisesti kookkaat puut, monimuotoinen istutettava kasvillisuus sekä maan pinnalla tapahtuva hulevesien hallinta. Mahdollisissa ristiriitatilanteissa kortteleihin liittyvät ratkaisut toteutetaan vihreys edellä.

Eläinavusteinen suunnittelu

Korttelien suunnittelussa hyödynnetään eläinavusteisen suunnittelun keinoja (animal aided design). Käytännössä tämä tarkoittaa jokaisen korttelin osalta sitä, että niille valitaan suunnittelun alkuvaiheessa kohdelaji tai -lajiryhmä, jonka tarpeisiin suunnitteluratkaisut sovitetaan.³ Alueelle tyyppillisiä, eläinavusteisen suunnittelun kohteeksi sopivia lajeja ovat esimerkiksi erilaiset kimalaiset, päiväperhoset, lepakot, pikkulinut (varpuset, pääskyt, rastaat) sekä yleisimmät kaupunkinisäkkäät (siili, orava).

Rakentamisen vaiheistus

Rakentamisen vaiheistus otetaan huomioon suunnittelussa. Mikäli korttelit rakennetaan useammissa osassa, varaudutaan toimintojen ja kasvillisuuden suunnittelussa väliaikaisiin ratkaisuihin.

Kestävä ja luonnonläheinen maisema-arkkitehtuuri

Pintamateriaaleissa, kalusteissa ja varusteissa suositetaan mahdollisimman kestäviä ja luonnonmukaisia ratkaisuja. Teemaa voidaan tuoda esiin myös varusteiden malleissa.



Eläinavusteinen suunnittelu lähtökohtana

Pihat suunnitellaan kohdelajin tarpeet huomioiden. Tavallisten linnunpönttöjen ja hyönteishotellien lisäksi eläimiä on mahdollista huomioida pihoiilla monilla oivaltavilla tavoilla. Kuvissa kimalaiskuningattaren talvikolo ja siilin talvitalo.



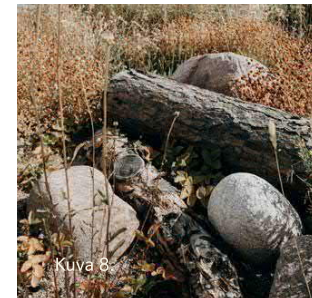
Kuva 6.



Kuva 7.

Luovat ja monimuotoisuutta tukevat ratkaisut

Korttelipihoilla kokeillaan erilaisia luovia ja monimuotoisuutta tukevia ratkaisuja. Hulevesiä voidaan kerätä tankkeihin, josta niitä käytetään kasteluvesinä tai vesileikissä. Lahopuut ja luonnonkivet tarjoavat uudenlaisia leikkimahdollisuuksia ja tukevat monimuotoisuutta.



Kuva 8.



Kuva 9.

³ Weisser ja Hauck, "ANIMAL-AIDED DESIGN – Using a Species' Life-Cycle to Improve Open Space Planning and Conservation in Cities and Elsewhere".

KORTTELIPIHAT

Luonne

Korttelipihat ovat luonteeltaan vaihtelevia, vehreitä ja puustoisia. Yhtenäiset viheralueet maanvaraisten pihojen keskiosissa toimivat sekä ihmisen että luonnon levähdyspaikkoina. Katoilta johdettavat hulevedet muodostavat pihoille tunnistettavan yhteisen aiheen. Luonnonmukaisuus näkyy kaikissa ratkaisuisissa visuaalisesta ilmeestä leikkivälineiden valintaan.

Tekniset reunaehdot

Toiminnot

Pihojen toimintojen suunnittelussa ja mitoituksessa huomioidaan riittävä tila pienelle korttelikohtaiselle leikkipaikalle. Toiminnot sijoitetaan valo-olosuhteitaan suotuisimmille paikoille.

Esteettömyys

Korttelipihojen pääreitit ja yhteiset oleskelualueet toteutetaan esteettöminä. Sisäänkäynneille on esteetön yhteys pihoilta.

Kunnossapito

Korttelipihoilla huomioidaan talvikunnossapidettävyyttä. Korttelipihoja kiertävät pääreitit ja asuntojen sisäänkäynneille johtavat reitit ovat talvikunnossapidettäviä. Pihoille sijoitetaan riittävät lumitilat.

Liikenne ja pysäköinti

Korttelien pelastus tapahtuu kauttaaltaan katualueilta sekä omatoimisen pelastautumisen periaatteita hyödyntäen, eikä piha-alueille tarvita tiloja pelastusajoneuvoja varten. Kaikilla pihoilla varaudutaan kuitenkin ensihoito- ja pienten huoltoajoneuvojen läpiajoon.

Pihoille varataan tilaa liikuntaesteisten pysäköintiin. Jokaisessa korttelissa tulee olla 2 liikkumisesteisten autopaikkaa 50 ensimmäistä autopaikkaa kohti, sen jälkeen yksi paikka lisää kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden. Pihalle sijoitetaan riittävä määrä polkupyöräpaikkoja.



Kuva 10. Kaava-alueeseen kuuluvat korttelipihat

Kasvillisuus

Korttelipihat ovat kasvillisuudeltaan reheviä. Kasvillisuusvalinnoissa hyödynnetään lähiympäristöstä tuttuja tai sen tunnelmaan sopivia lajeja: tavallisia suomalaisia puulajeja, rantaheiniä ja vaihtelevan korkuisia pensaita.

Puulajeiksi valitaan alueelle tyypillisiä, suurikasvuisia puulajeja kuten koivut, lepät tai vaahterat. Suurten puiden lisäksi pihaille istutetaan kukkivia pikkupuuta tai hedelmäpuita, jotka tarjoavat väriiloistoa eri vuodenaikoina ja ravintoa pölyttäjiille. Visuaaliseen ilmeeseen saadaan villimmän luonnon rytmiä istuttamalla osa saman lajin puista samaan istutuskuoppaan (2–3 puuta / kuoppa).

Pihan matalampi kasvillisuus mukaillee rantapuiston tunnelmaa. Pääosa pihojen kasvillisuudesta on pensasta tai perennaa, esimerkiksi heiniä, kukkivia kasveja sekä rantapensaita kuten katajaa. Kattovesien viivyttämistä varten toteutettavissa sadeputarhoissa kasvillisuus on muuta pihaa rehevämpää ja kerroksellisempää. Sen tulee näillä alueilla myös kestää ajoittaista seisovaa vettä, joka painanteisiin kovilla sateilla muodostuu.

Kaikille kortteleille yhteisiä lajeja täydennetään pihakohtaisesti valitun kohde-eläinlajin mukaan. Esimerkiksi kimalaisille ravinnoksi sopivia lajiryhmiä ovat erilaiset hernekasvit (mm. apilat) ja erityisesti keväisin pajut. Päiväperhosia houkuttelevat niittymäiset alueet ja pensaista muun muassa syreenit. Pikkulinnuista puolestaan monet viettävät aikaa suojaisissa tiheämissä pensaikoissa, ja esimerkiksi maasta ravintonsa saalistavat lajit tarvitsevat avointa ja pieneliöstöltään rikasta maata.

Esimerkilajeja

Kookkaat puulajit:

- Koivut
- Tervaleppä
- Vaahtera
- Pajut (esim. raita)

Pensaat ja pikkupuut:

- Kotipihlaja
- Tuomipihlajat
- Pajut (esim. kiiltopaju)
- Tyrni
- Kataja
- Herukat (esim. mustaherukka)

Kookkaat puut muodostavat pihan ytimen

Pihan kasvillisuus heijastelee rantapuiston tunnelmaa ja lajistoa. Kookkaat puut ovat pihan tunnistettavin tekijä.



Kuva 11.



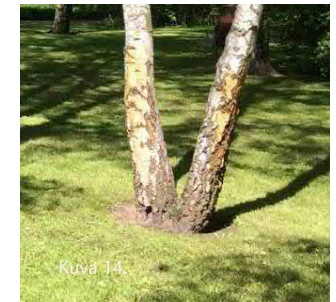
Kuva 12.

Vehreä ja monipuolinen ilme

Pihojen yleisilme on vihreä ja luonnonmukainen. Visuaalista ilmettä elävöitetään istuttamalla useita saman lajin puuta samaan istutuskuoppaan.



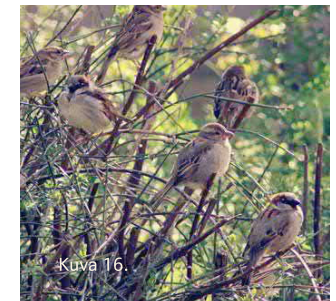
Kuva 13.



Kuva 14.

Eläinavusteinen suunnittelu rikastaa lajivalintoja

Korttelikohtaiset kasvivalinnat sovitetaan kohdelajin tarpeisiin. Esimerkiksi pajut ovat monen kimalaisen tärkein ravinnonlähde keväällä ja useat pikkulintulajit viihtyvät tiheämmän pensaikon suojassa.



Kuva 16.

Pintamateriaalit

Pintamateriaaleissa suositetaan mahdollisimman luonnonmukaisia vaihtoehtoja. Pääreitit toteutetaan pääasiassa läpäisevin pinnoin, esimerkiksi kivituhkaintaisina. Kivituhkaa käytettäessä reitit rajataan selkeästi esimerkiksi madalletulla reunakivellä tai juoksukiviraidalla, jolloin ne hahmottuvat jäsenyteinä ja näyttävät siisteiltä.

Sisäänkäyntien edustalla ja erityistä kulutusta vaativilla alueilla käytetään pintamateriaalina luonnonkiveä. Kiveyksen värisävyt valitaan yhteensopiviksi rakennusten julkisivujen kanssa. Mahdolliset viheralueiden läpi kulkevat kivipolut ja askelkivet tehdään luonnonkivilaatoista.

Leikkipaikkojen ja oleskelualueiden pintamateriaaleina käytetään pääosin turvahaketta ja puupintoja.

Rakenteet, kalusteet ja varusteet

Leikkivälineissä ja kalusteissa suositetaan luonnonmukaisia materiaaleja kuten puuta. Leikkivälineiden tyyli on rouhea, ja ne valitaan niin, että ne istuvat visuaalisesti pihan vehreään ja luonnonmukaiseen yleisilmeeseen. Kalusteet kuten penkit voivat olla tyyliiltään suoraviivaisempia. Kalusteiden ja varusteiden värimaailma vaihtelee korttelikohtaisesti niin, että jokaisella korttelilla on oma väriaiheensa. Värisävy valitaan rakennusten arkkitehtuuriin sopivaksi.

Korttelipihojen viheralueille sijoitetaan luonnonkiviä ja lahoppua, jotka tarjoavat mahdollisuuden vapaampan leikkiin ja toimivat sellaisenaan esimerkiksi joidenkin pikkulintujen pesäpaikkoina.

Kaikille pihoille yhtenäisiä rakenteita täydennetään pihakohtaisesti valitun kohdelajin mukaan. Maanpinnan läheisyydessä pesiviä lintulajeja voi huomioida rakennusten seinustoilla olevilla koloilla tai maanpintaan sijoitettavilla pöntöillä, ja esimerkiksi kaupunkialueilla viihtyvät lepakot vaativat 3–6 metrin korkeuteen sijoitettavaa avopohjaista pönttöä. Pikkulintujen peseytymistä varten voidaan puolestaan sijoittaa pihalle matalia vesialtaita.

Pyöräpaikat sijoitetaan pääosin porttikonkeihin sekä sisäänkäyntien edustalle.

Valaistus

Pihoille on laadittava valaistussuunnitelma pihasuunnittelun yhteydessä.

Hulevedet

Hulevesien käsittely maisema-arkkitehtonisesti laadukkailla ja viihtyisillä ratkaisuilla on tärkeä osa pihojen ilmettä. Pihoilla ja rakennusten katoilla syntyvät vedet pyritään viivyttämään mahdollisimman suurelta osin pihojen maanpäällisillä hulevesiratkaisuilla. Pihoilla syntyvistä ja katoilta pihoille ohjattavista hulevesistä 50 % tulee viivyttää pihojen pinnoitteilla ja kasvillisuudella. Tarpeen mukaan viivytystilavuutta lisätään maanpäällisillä hulevesisäiliöillä ja maanalaissilla viivytysratkaisuilla.

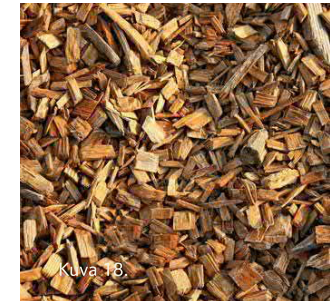
Hulevesien käsittelyperiaatteet on esitetty tarkemmin sivuilla 18-19 ja 25-26.

Kestävät ja läpäisevät pintamateriaalit

Pihojen pintamateriaaleissa suositetaan läpäiseviä ja kestäviä materiaaleja.



Kuva 17.



Kuva 18.

Luonnonmukaiset ja käytännölliset rakenteet

Pihoilla suositetaan puusia leikki- ja oleskeluvälineitä.



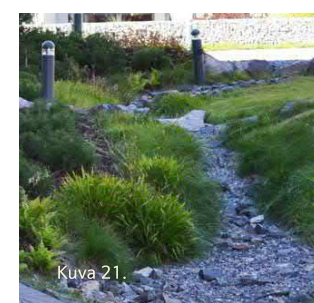
Kuva 19.



Kuva 20.

Näkyvät hulevesiratkaisut

Hulevesiä viivytetään pihalla kasvillisuudella ja pinnoilla. Suunnittelussa huomioidaan myös pihan eläinlajit.



Kuva 21.



Kuva 22.

KORTTELIN KATUJEN JA PUISTON PUOLEISET SEINUSTAT

Luonne

Korttelien katujen ja puiston puoleiset seinustat ovat jaettavissa kolmeen ryhmään: Kyläsaarenkadun ja liiketilojen reunoihin, Kertosäkeenpuiston ja Hermanninterassin reunoihin sekä tonttikatujen reunoihin. Kyläsaarenkadun ja liiketilojen ympäristöt toteutetaan avoimina ja urbaaneina, puistojen ja tonttikatujen puoleiset seinustat puolestaan mahdollisimman vehreinä kunnallisteknisten reunaehtojen puitteissa.

Kasvillisuus

Katujen ja puistojen puoleisten tontin reunojen kasvillisuus on luonteeltaan siistiä, monilajista ja mahdollisimman runsasta. Reunavyöhykkeet ovat osa tonttia ja niiden hoito kuuluu tonteille.

Kertosäkeenpuiston ja Hermanninterassin reunavyöhykkeillä on runsaasti tilaa kasvillisuudelle, ja tontinpuoleinen vyöhyke toteutetaan kokonaan istutettuna

sisäänkäyntien ja terrassien väliin jäävillä alueilla. Istutusalueet liittyvät kiinteästi yleisiin alueisiin ja suunnitellaan ilmeeltään yhtenäisiksi niiden kanssa.

Tonttikatujen reunalla kasvillisuuden määrää rajaavat kunnallistekniset reunaehdot, mutta julkisivujen edustat toteutetaan kuitenkin istutettuina aina kun mahdollista. Kasvilajeiksi valitaan kestäviä pensaita ja perennoja tai heiniä.

Kyläsaarenkadun puoleisille seinustoille ja liiketilojen edustalle ei istuteta kasvillisuutta, vaan julkisivujen edusta suunnitellaan käyttöpintana yhtenäiseksi osaksi kadun ilmettä.

Vehreät korttelien seinustat

Korttelien seinustat liittyvät kiinteästi osaksi ympäröivää kaupunkiympäristöä ja toistavat puistojen ja katujen kasvillisuuden ilmettä.



Kuva 25. Kaava-alueeseen kuuluvien korttelien seinustat

Pintamateriaalit

Korttelien katujen ja puiston puoleisten seinustojen pintamateriaalit suunnitellaan yhdessä yleisten alueiden kanssa tai niihin sopivaksi.

Rakenteet, kalusteet ja varusteet

Kalusteissa ja varusteissa suositetaan kaupunkimaisia ratkaisuja. Materiaalit sovitetaan julkisivuun ja yleisten alueiden ratkaisuihin.

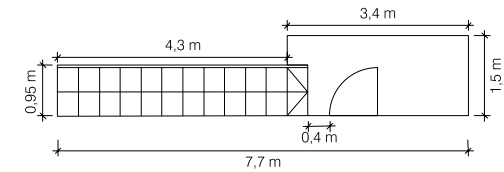
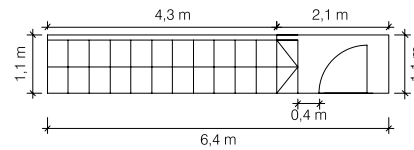
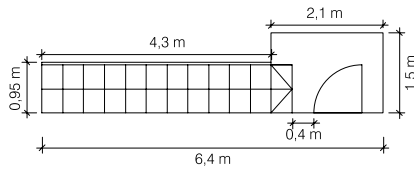
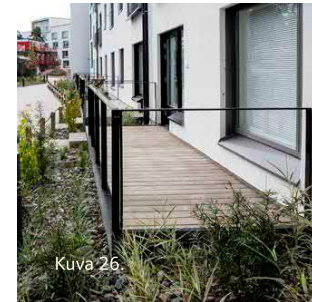
Korttelien Kertosäkeenpuiston ja Hermanninterassin puoleisille seinustoille on mahdollista sijoittaa ensimmäisen kerroksen asunnoille asuntokohtaisia pieniä

terasseja, joihin voidaan puiston puoleisilla seinustoilla yhdistää omat asuntokohtaiset portaat. Pihakaduilla asunnoille voidaan toteuttaa pieni oma sisäänkäyntitaso asuntokohtaisilla portailla.

Portaat tehdään mahdollisimman kapeina, jolloin seinustalla jää tilaa kulkemiselle ja muille toimintoille, esimerkiksi polkupyöräpaikoille. Kaikki asuntohivat ja niihin liittyvät sisäänkäyntitasot voivat olla leveydeltään maksimissaan 1,5 metriä (pihakaduilla ja Hermanninterassin reunalla) tai 2,0 metriä (Kertosäkeenpuiston reunalla).

Terassit ja sisäänkäyntihivat elävöittävät julkisivua

Pihakatuja ja Kertosäkeenpuistoa reunustaville julkisivuille sijoitettavat terassit ja asuntokohtaiset sisäänkäynnit elävöittävät ympäristöä.



Sisäänkäyntitaso teräsrilistä



Kiinteä sisäänkäyntitaso



Kiinteä sisäänkäyntitaso terassilla

Korttelipihaesimerkit

Kortteli 21682

Kortteli 21682 on esimerkkikortteleista kookkaampi ja koostuu kahdesta toisiinsa kytkeytyneestä sisäpihasta. Valo-olosuhteiltaan sen molemmat piha-alueet jakautuvat valoisampaan pohjoispuoleen ja varjoisampaan eteläosaan. Pihan keskialueet ovat kokonaisuudessaan pihan kulmiin jääviä alueita valoisampia.

Pihojen toiminnot on sijoitettu pääasiassa niiden valo- ja ilmasto-olosuhteiltaan suotuisimmille alueille. Korttelin pääasialliset leikkitoiminnot sijaitsevat rauhallisemmalla eteläisellä sisäpihalla, ja tärkeimmät oleskelualueet vastaavasti korttelin pohjoisosassa. Korttelin luoteiskulmassa on tarve liiketilan huolto-ajoon. Korttelipihalle ei avaudu asuntopihoja.



MITOITUS

Oleskelu- ja leikkialueet

- 169 m²

Hulevesialueet

- 236 m²

Liikuntaesteisten autopaikat

- 5 ap

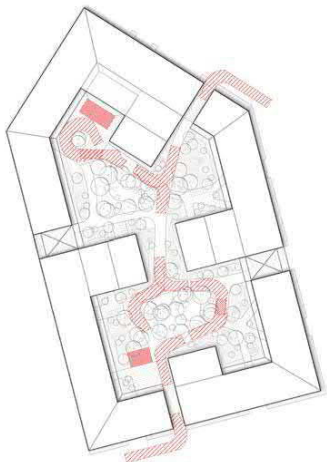
Viherkerroin (s. 17)

- 0,93

Aksonometria



Huolto ja pysäköinti

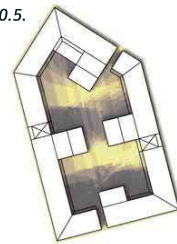


liikuntaesteisten pysäköintipaikka

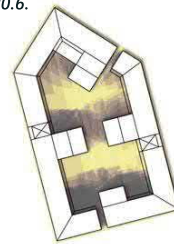
huolto- ja ensihoitoajoneuvojen reitti

Valo-olosuhteet

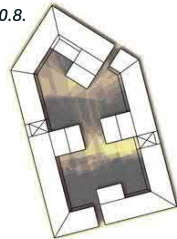
20.5.



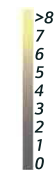
20.6.



20.8.



Valoisat tunnit



Kortteli 21682

PIHASUUNNITELMA 1:500

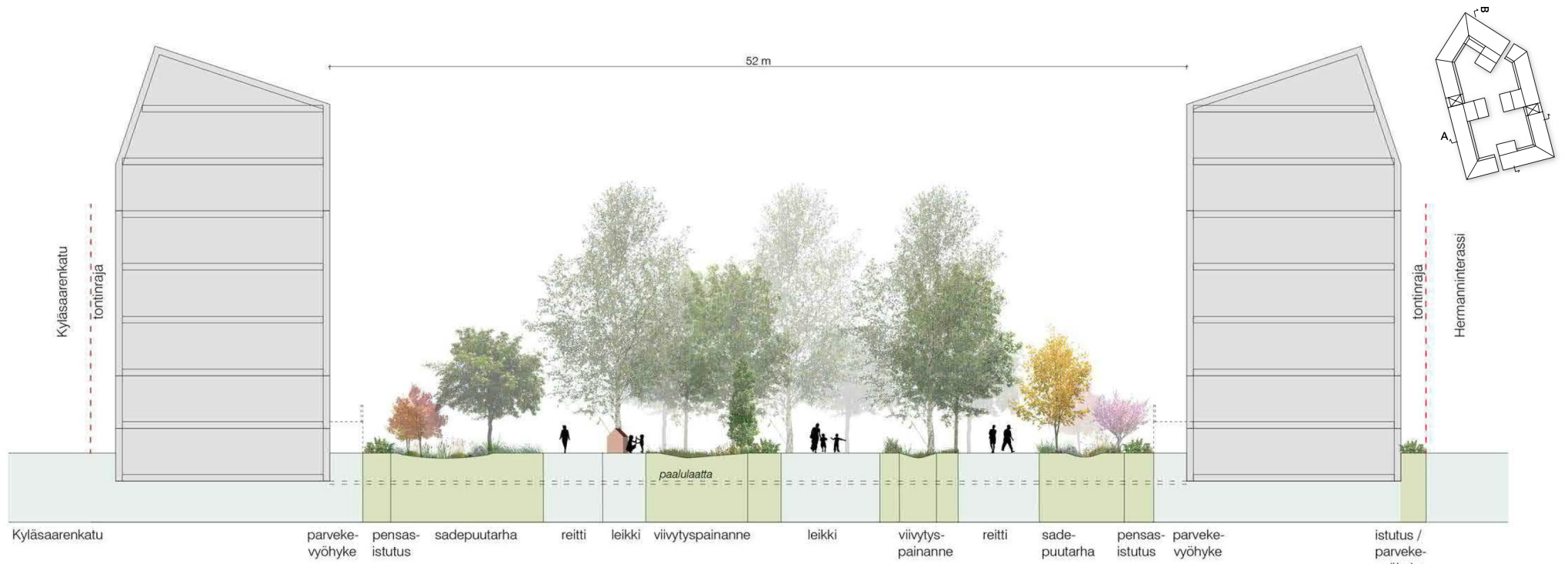
Merkintöjen selitykset

-  puu
-  pensas
-  maakivi
-  keskikorkea pensasistutus
-  monilajinen perennaistutus
-  perenna- ja pensasistutus
-  nurmi, lumitila
-  monilajinen ja kerroksellinen sadepuutarha
-  viherkatto
-  kivituhka
-  turvahake
-  luonnonkiveys
-  tontinraja

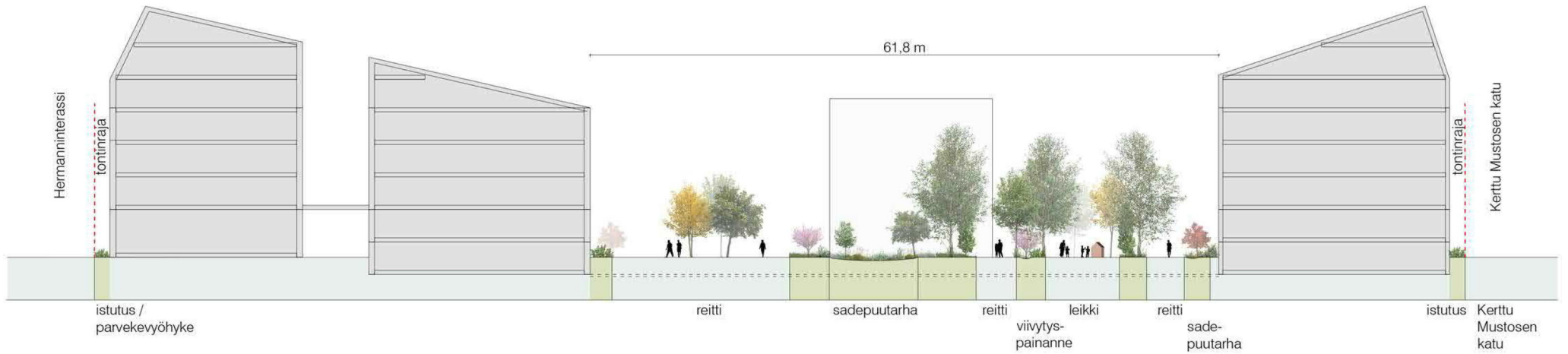


Kyläsaarenkadulla ja liiketilojen kohdalla reunavyöhyke liittyy kiinteästi yleisiin alueisiin ja sovitetaan luonteeltaan niihin.





Leikkaus A 1:250



Leikkaus B 1:400

VIHERKERROIN






Suunnitelmassa esitetyillä ratkaisuilla korttelin viherkerroin on 0,93. Pihan pieni koko, korttelien katto-muoto ja alueen luonne uudisrakentamisena asettavat rajoitteita viherkertoimen kasvattamiselle yli normaalin tavoitetason. Kun säilytettäviä puita ei ole ja viherkattojen määrä on vähäinen, täytyy käytännössä kaikkien viherkertoimen kannalta merkityksellisten suunnitteluratkaisujen sijoittua suhteellisen pienelle pihapinta-alalle. Toiseen esimerkikortteliin verrattuna piha on kuitenkin kookas ja viherkertoimen kannalta helpommin ratkaistavissa.






Valtaosan korttelin viherkertoimesta muodostaa monipuolinen, monimuotoinen kasvillisuus. Erityisen suuri positiivinen vaikutus on kookkailla istutettavilla puilla (29 % viherkertoimesta) sekä pinta-alaltaan suurimmilla kasvillisuustyypeillä perennoilla (18 %) ja pensailla (14 %). Pensaista noin kolmannes sijaitsee korttelin reunavyöhykkeellä, jonka mahdollisimman laaja istuttaminen on viherkertoimen kannalta tärkeää.





Myös pienemmät hedelmäpuut (9,5 %) sekä hulevesien viivytyksen kannalta välttämättömät sadepuutarhat ja viivytyspainanteet (7 %) ovat kokoonsa ja määräänsä nähden viherkertoimen kannalta arvokkaita. Selvän lisänsä antaa lisäksi alueelle valittava luontainen lajisto (5,5 %).

Pinnoitteista kivituhkaa on määrällisesti jotakuinkin saman verran kuin esimerkiksi perennoja, mutta sen osuus koko viherkertoimesta jää noin puoleen näistä (9 %). Luku on silti merkittävä, sillä esimerkiksi kokonaan kivettyinä reiteillä ei olisi viherkertoimen näkökulmasta mitään arvoa.

Muiden viherkertoimen elementtien merkitys on vähäisempi. Esimerkiksi korttelin pienen viherkaton merkitys jää alle 2 % koko viherkertoimesta, ja asukkailla sekä alueen eläimistölle suunnatut lisäelementit 2,5 %:iin. Tarkempi viherkerroinlaskelma on osoitettu liitteessä 3.

-  istutus 1: 100 % pensas
-  istutus 2: 100 % perenna
-  istutus 3: 60 % perenna, 40 % pensas
-  istutus 4: nurmi
-  istutus 5: ketokatto

-  läpäisemätön pinnoite: luonnonkiveys
-  puoliläpäisevä pinnoite: kivituhka
-  läpäisevä pinnoite: turvahake
-  hulevesiaihe 1: sadepuutarha
-  hulevesiaihe 2: viivytyspainanteet

-  kookas puu
-  pikkupu
-  yksittäispensas
-  varjostava puu rakennuksen etelä- tai lounaispuolella

Viherkerroinkaavio



HULEVEDET

Hulevesien käsittelyn kuvaus

Piha jakautuu kolmeen valuma-alueeseen. Pihan keskialueiden (valuma-alueet 1 ja 2) vähäinen vesimäärä ohjataan pinnankallistuksilla keskialueen painanteisiin viivytettäväksi. Painanteet tyhjentyvät hitaasti (alivuoto) veden suotautuessa kasvukerroksen ja kairon ympäristäytön läpi pohjattomaan kaivoon. Veden noustessa kaivon ritiläkannen tasalle vesi pääsee vapaasti virtaamaan kaivoon ja sadevesilinjaa pitkin eteenpäin. Ylimääräinen vesi kulkeutuu lopulta kunnan sadevesiviemäriin.

Valuma-alue 3 sisältää kattovedet sekä piha-alueen vesitä. Kattovedet ohjataan syöksytorvesta eroosiosuojattua rakennetta pitkin (esim. laatta-/kivikouru) painanteisiin. Piha-alueen vedet ohjataan pintoja pitkin painanteisiin.

Painanteiden viivytyskapasiteetti kattaa noin 4/7 mitoitussateen tilavuustarpeesta. Loppuosa ylivuotaa painanteista sadevesilinjaan, jonka yhteyteen rakennetaan louheesta lisäviivytystilavuutta. Louhetilavuus voidaan toteuttaa yhdellä tai useammalla kentällä (kuvassa esitetty kahdella). Tilavuudet ovat yhteydessä toisiinsa.

Louheella tehtävän viivytysrakenteen ja liitospaikan väliin asennetaan virtauksensäätkä. Virtauksensäätkä rajoittaa virtaamaa liitospaikalle siten, että vesi viivyy louherakenteessa. Veden noustessa louherakenteen yläpintaan vesi ylivuotaa (VSK:n ylivuototaso = louhekerroksen y:n taso) virtauksensäätkästä vapaasti kunnan sadevesiviemäriin.

Hulevesien viivytykseen liittyvät korkojen reunaehdot ja muut huomioitavat asiat

Paalulaatalle ehdotettu/oletettu korko on ylimmillään pihan alin valmiinpinnantaso - 1200 mm. Louheken-

tän kohdalla päällysrakennekerrosten paksuus on 500 mm. Louheken- tär paksuus on 500 mm. Viivytysrakenteen alapinta on näin ollen ylimmillään tasossa valmiinpinnan alin taso - 1000 mm.

Liitospaikalle on arviolta matkaa alle 50 metriä virtauksensäätkäkaivolta. 0,5 %:n kaltevuudella liitoskohdan ollessa alimmasta valmiista pinnasta noin 1,5 m syvyydessä tai syvemmällä vedet saadaan tuotua liitospaikalle painovoimaisesti/vietolla.

Louheken- tär muoto, puiden sijainnit, kaivojen ja linjojen sijainnit suunnitellaan tarkemmin seuraavassa suunnitteluvaiheessa ottaen huomioon mm. liitoskohdan sijainti ja paalulaatan korkeustaso. Veden pääsy viivytysrakenteesta rakennuksen salaojiin tai kadun rakenteisiin tulee estää. Tarkempi hulevesilaskelma on esitetty liitteessä 1.

Valuma-alueet 1 ja 2

- Vähäinen hulevesimäärä (molemmissa 1,0 m³)
- Viivytetään keskiosien viivytyspainanteissa
- Esim. 10 m² painanne 0,1 metrin keskikorkeudella / valuma-alue riittää

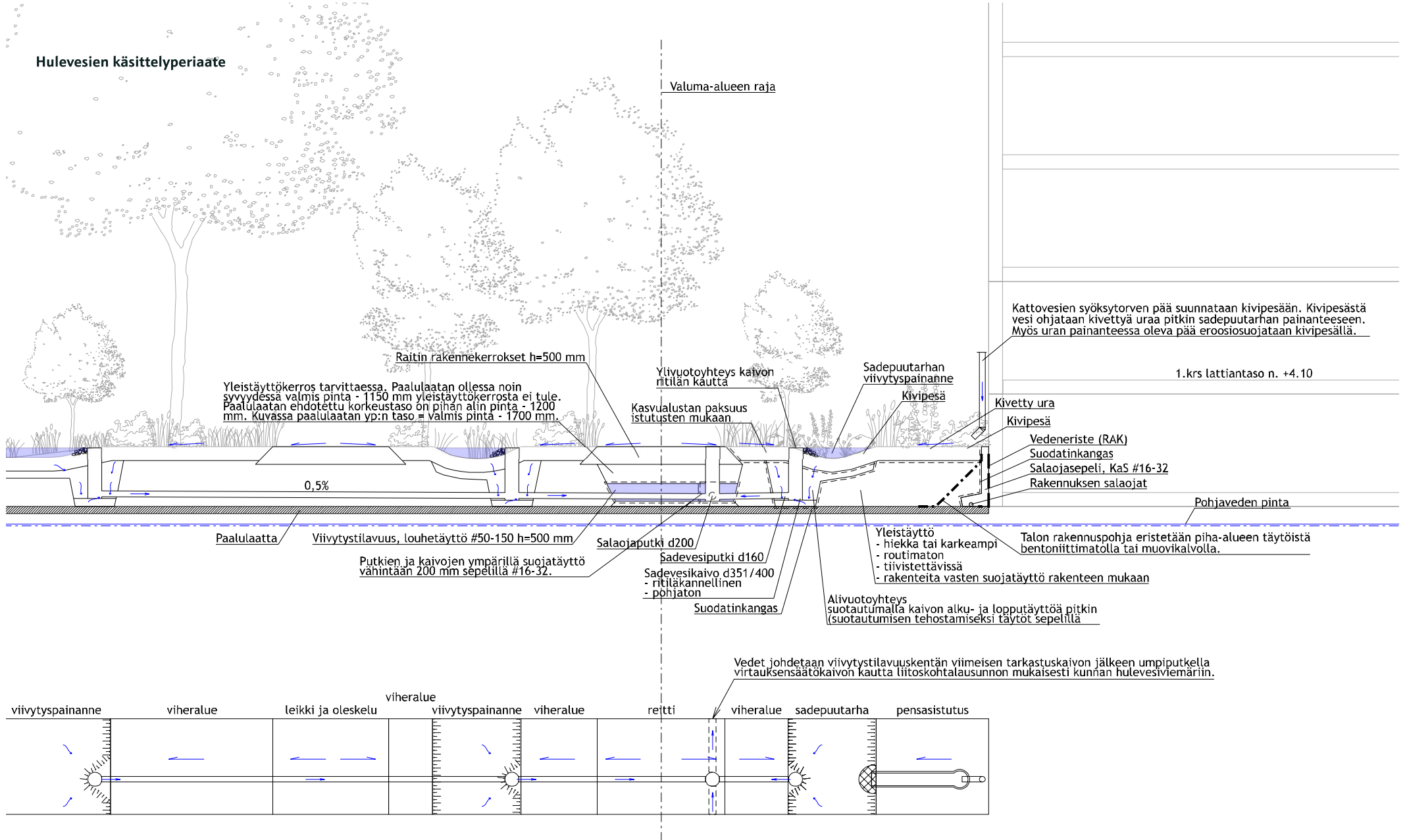
Valuma-alue 3

- Sisältää piha-alueiden vesien lisäksi kattovedet
- Vesimäärä 60,4 m³
- Painanteet 194 m², keskikorkeus 0,17 m -> viivytystilavuus 33,0 m³
- Louhe-/sepelitältö vähintään 183 m², keskikorkeus 0,5 m, tyhjätila 30 % -> viivytystilavuus 27,5 m³
- Viivytystilavuus yhteensä 60,5 m³



Hulevesien käsittelyperiaate

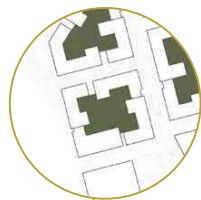
Hulevesien käsittelyperiaate



Kortteli 21684

Kortteli 21684 on esimerkkikortteleista pienempi mutta muodoltaan yhtenäisempi. Valo-olosuhteiltaan se jakautuu valoisampaan pohjoispuoleen ja varjoisampaan eteläosaan. Pihan keskialue on kokonaisuudessaan pihan kulmiin jääviä alueita valoisampi.

Pihan tärkeimmät toiminnot on sijoitettu pääasiassa sen valo- ja ilmasto-olosuhteiltaan suotuisammille alueille, mutta joitain leikki- ja oleskelutoimintoja voidaan sijoitella myös pitkin pihaa. Korttelin kaakkoskulmassa on tarve liiketilan huoltoajoon. Korttelipihalle ei avaudu asuntopihoja.



MITOITUS

Leikki- ja oleskelualueet

- 120 m²

Hulevesialueet

- 216 m²

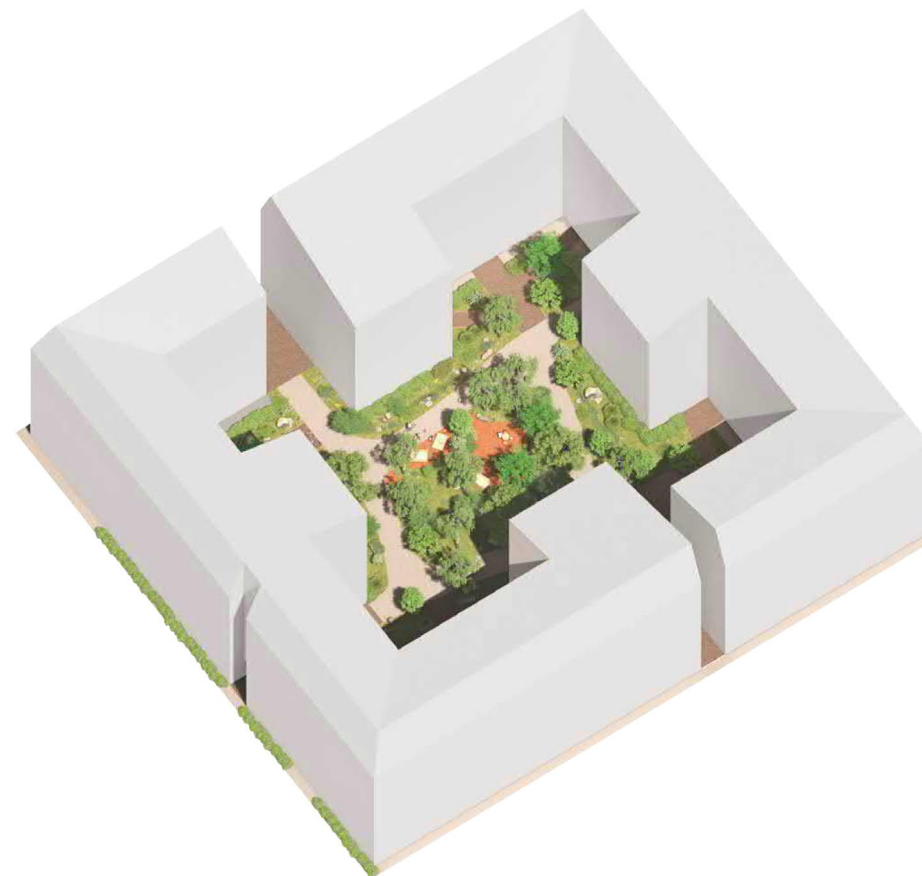
Liikuntaesteisten autopaikat

- 5 ap

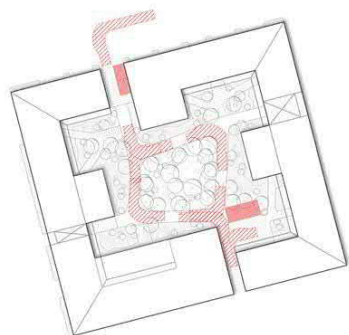
Viherkerroin (s. 24)

- 0,91

Aksonometria



Huolto ja pysäköinti

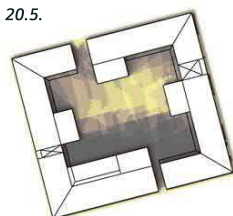


liikuntaesteisten pysäköintipaikka

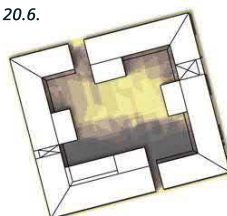
huolto- ja ensihoitoajoneuvojen reitti

Valo-olosuhteet

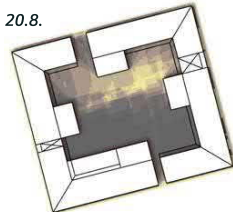
20.5.



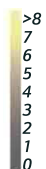
20.6.



20.8.



Valoisat tunnit



Kortteli 21684

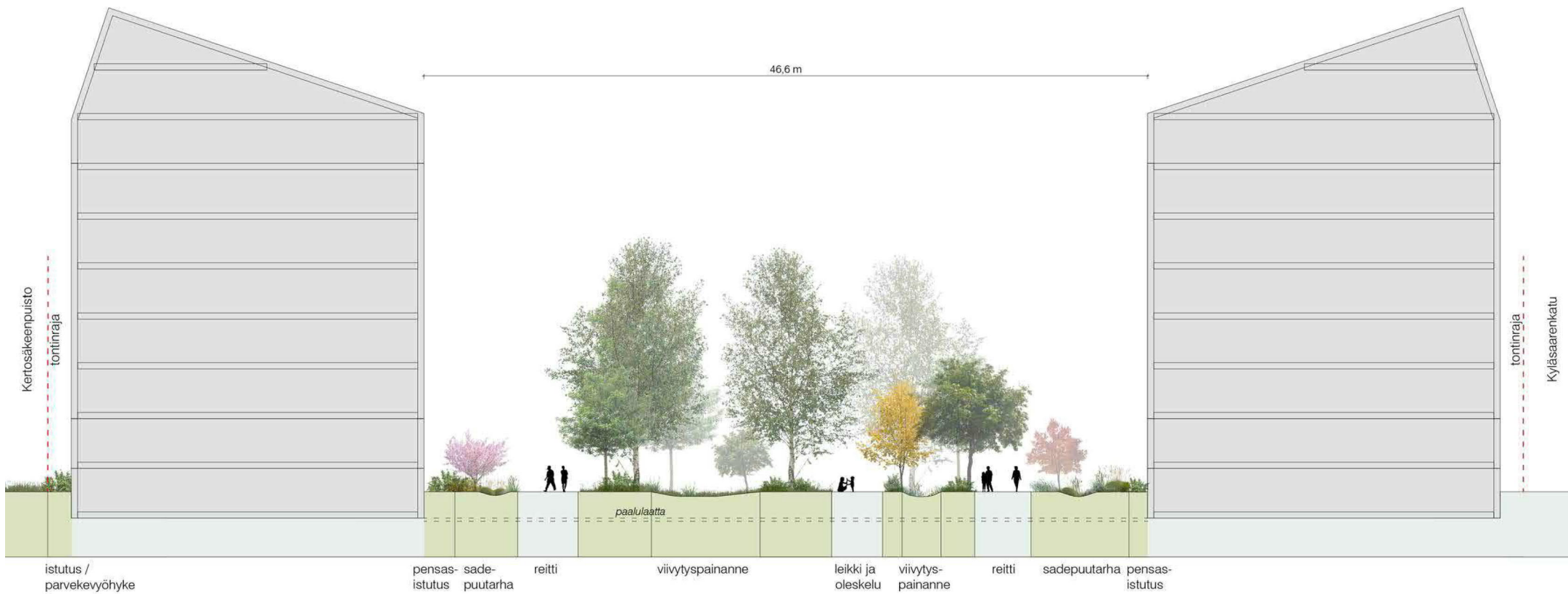
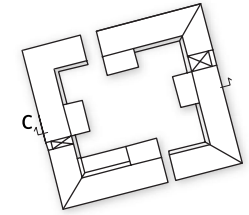
PIHASUUNNITELMA 1:500

Merkintöjen selitykset

-  puu
-  pensas
-  maakivi
-  keskikorkea pensasistutus
-  monilajinen perennaistutus
-  perenna- ja pensasistutus
-  nurmi, lumitila
-  monilajinen ja kerroksellinen sadepuutarha
-  viherkatto
-  kivituhka
-  turvahake
-  luonnonkiveys
-  tontinraja







Leikkaus C 1:250

VIHERKERROIN

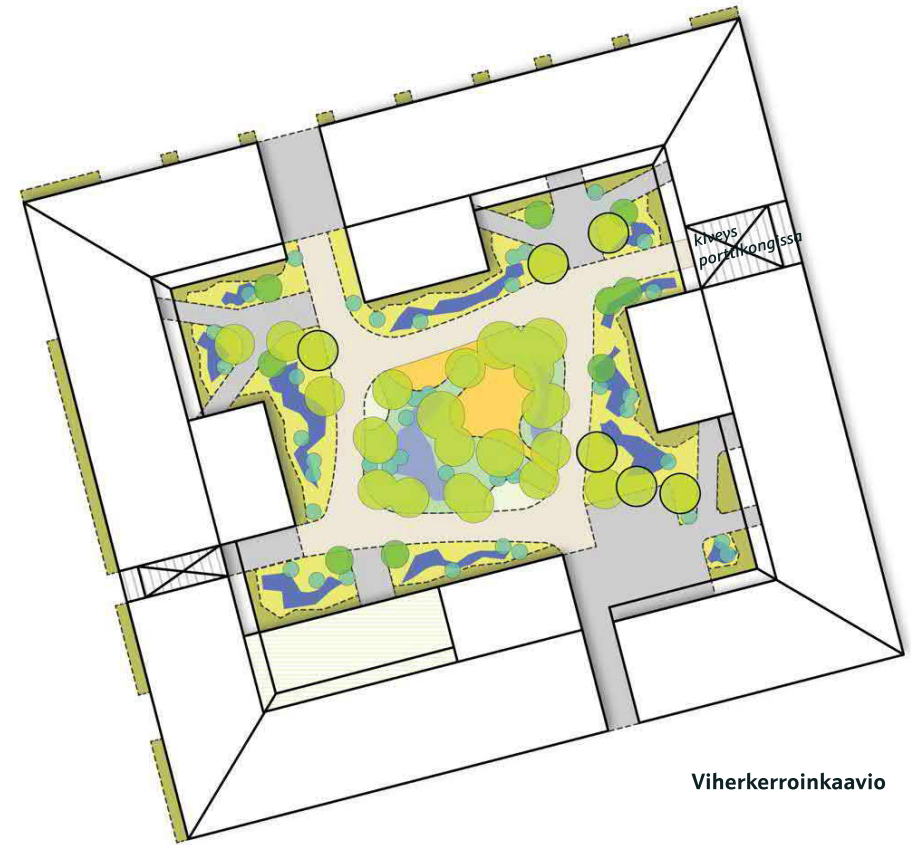
Suunnitelmassa esitetyillä ratkaisuilla korttelin viherkerroin on 0,91. Pihan pieni koko, korttelien katto-
muoto ja alueen luonne uudisrakentamisena asettavat rajoitteita viherkertoimen kasvattamiselle yli normaalin tavoitetason. Kun säilytettäviä puita ei ole ja viherkattojen määrä on vähäinen, täytyy käytännössä kaikkien viherkertoimen kannalta merkityksellisten suunnitteluratkaisujen sijoittua suhteellisen pienelle pihapinta-alalle.

Valtaosan korttelin viherkertoimesta muodostaa monipuolinen, monimuotoinen kasvillisuus. Erityisen suuri positiivinen vaikutus kookkailla istutettavilla puilla (30 % viherkertoimesta) sekä pinta-alaltaan suurimmilla kasvillisuustyypeillä perennoilla (22 %) ja pensailla (12 %). Pensaista noin neljännes sijaitsee korttelin reunavyöhykkeellä, jonka mahdollisimman laaja istuttaminen on viherkertoimen kannalta tärkeää.

Myös pienemmät hedelmäpuut (5,5 %) sekä hulevesien viivytysten kannalta välttämättömät sadepuutarhat ja viivytyspainanteet (7,5 %) ovat kokoonsa ja määräänsä nähden viherkertoimen kannalta arvokkaita. Toiseen esimerkkikortteliin verrattuna tällä pihalla suhteellisen suuressa roolissa on myös pieni, mutta pihan kokoon nähden kookas viherkatto (5 %). Kohtuullisen lisänsä antaa lisäksi alueelle valittava luontainen lajisto (4 %).

Pinnoitteista kivituhkaa on määrällisesti jotakuinkin saman verran kuin esimerkiksi perennoja, mutta sen osuus koko viherkertoimesta jää noin puoleen näistä (8 %). Luku on silti merkittävä, sillä esimerkiksi kokonaan kivettyinä reiteillä ei olisi viherkertoimen näkökulmasta mitään arvoa.

Muiden viherkertoimen elementtien merkitys on vähäisempi. Turvahake, lumitiloille varattu nurmi sekä asukkaille ja eläimistöille suunnatut ratkaisut jäävät yhdessä 5,5 %:iin koko viherkertoimesta. Tarkempi viherkerroinlaskelma on esitetty liitteessä 4.



Vihkerroinkaavio

- | | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|---|
| istutus 1: 100 % pensas | läpäisemätön pinnoite: luonnonkiveys | kookas puu |
| istutus 2: 100 % perenna | puoliläpäisevä pinnoite: kivituhka | pikkupu |
| istutus 3: 60 % perenna, 40 % pensas | läpäisevä pinnoite: turvahake | yksittäispensas |
| istutus 4: nurmi | hulevesiaihe 1: sadepuutarha | varjostava puu rakennuksen etelä- tai lounaispuolella |
| istutus 5: ketokatto | hulevesiaihe 2: viivytyspainanne | |

HULEVEDET

Hulevesien käsittelyn kuvaus

Piha jakautuu kahteen valuma-alueeseen. Pihan keskiosan (valuma-alue 1) vähäinen vesimäärä ohjataan pinnankallistuksilla keskialueen painanteisiin viivytettäväksi. Painanteet tyhjentyvät hitaasti (alivuoto) veden suotautuessa kasvukerroksen ja kaivon ympärystytön läpi pohjattomaan kaivoon. Veden noustessa kaivon ritiläkannen tasalle vesi pääsee vapaasti virtaamaan kaivoon ja sadevesilinjaa pitkin eteenpäin. Ylimääräinen vesi kulkeutuu lopulta kunnan sadevesiviemäriin.

Valuma-alue 2 sisältää kattovedet sekä piha-alueen vesitä. Kattovedet ohjataan syöksytorvesta eroosiosuojattua rakennetta pitkin (esim. laatta-/kivikouru) painanteisiin. Piha-alueen vedet ohjataan pintoja pitkin painanteisiin.

Painanteiden viivytyskapasiteetti kattaa noin 3/5 mitoitussateen tilavuustarpeesta. Loppuosa ylivuotaa painanteista sadevesilinjaan, jonka yhteyteen rakennetaan louheesta lisäviivytystilavuutta.

Louheella tehtävän viivytysrakenteen ja liitospaikan väliin asennetaan virtauksensäätkä. Virtauksensäätkä rajoittaa virtaamaa liitospaikalle siten, että vesi viivyy louherakenteessa. Veden noustessa louherakenteen yläpintaan vesi ylivuotaa (VSK:n ylivuototaso = louhekerroksen y:n taso) virtauksensäätkästä vapaasti kunnan sadevesiviemäriin.

Hulevesien viivytykseen liittyvät korkojen reunaehdot ja muut huomioon otavat asiat

Paalulaatalle ehdotettu/oletettu korko on ylimmillään pihan alin valmiinpinnantaso - 1200 mm. Louhekerroksen kohdalla päällysrakennekerrosten paksuus on 500 mm. Louhekerroksen paksuus on 500 mm. Viivytysra-

kenteen alapinta on näin ollen ylimmillään tasossa valmiinpinnan alin taso - 1000 mm.

Liitospaikalle on arviolta matkaa alle 50 metriä virtauksensäätkäkaivoon. 0,5 %:n kaltevuudella liitoskohdan ollessa alimmasta valmiista pinnasta noin 1,5 m syvyydessä tai syvemmällä vedet saadaan tuotua liitospaikalle painovoimaisesti/vietolla.

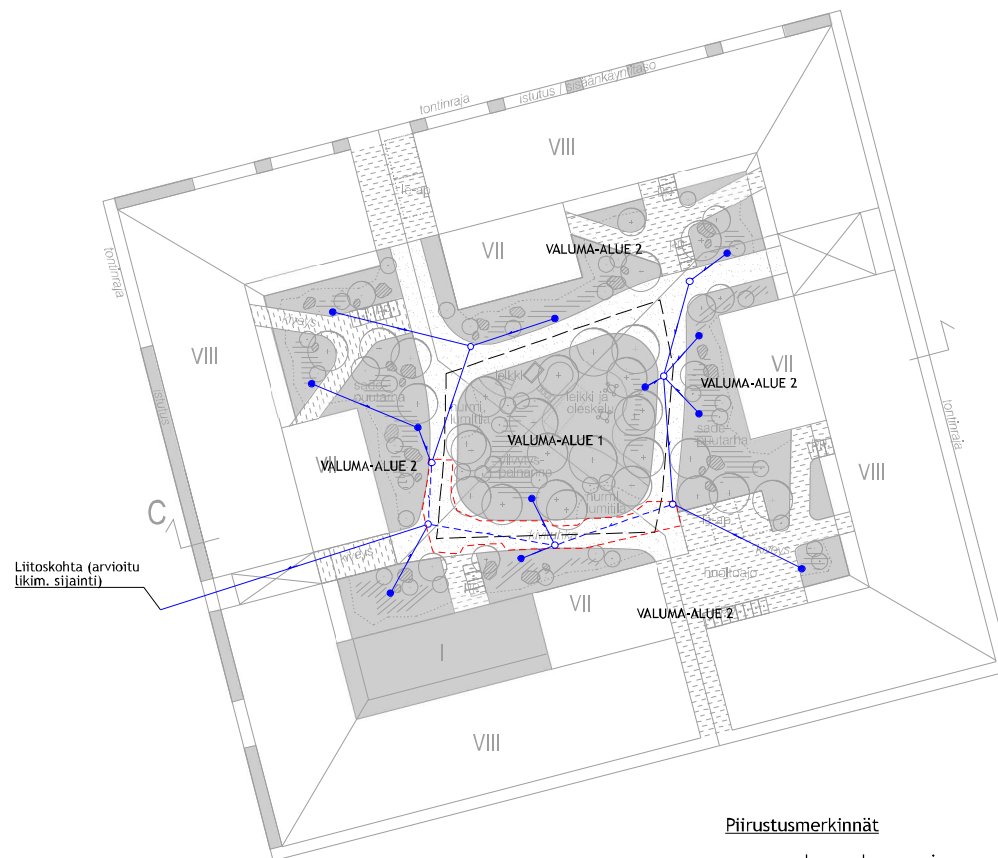
Louhekerroksen muoto, puiden sijainnit, kaivojen ja linjojen sijainnit suunnitellaan tarkemmin seuraavassa suunnitteluvaiheessa ottaen huomioon mm. liitoskohdan sijainti ja paalulaatan korkeustaso. Veden pääsy viivytysrakenteesta rakennuksen salaojiin tai kadun rakenteisiin tulee estää. Tarkempi hulevesilaskelma on esitetty liitteessä 2.

Valuma-alue 1

- Vähäinen hulevesimäärä (1,6 m³)
- Viivytetään keskiosan viivytyspainanteissa
- Esim. 16 m² painanne 0,1 metrin keskikorkeudella riittää

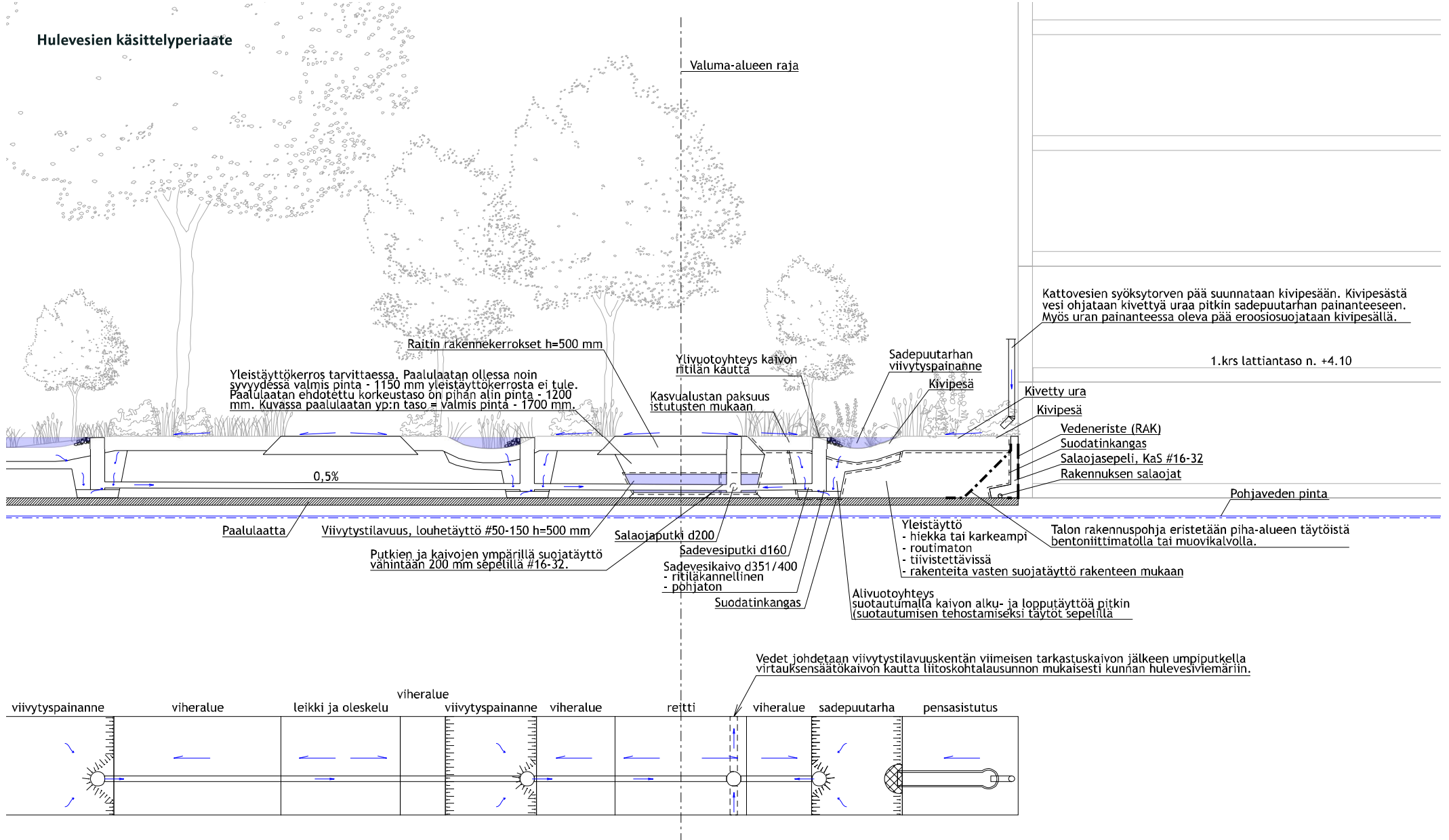
Valuma-alue 2

- Sisältää piha-alueiden vesien lisäksi kattovedet
- Vesimäärä 48,9 m³
- Painanteet 171 m², keskikorkeus 0,17 m -> viivytystilavuus 29,1 m³
- Louhe-/sepelitäyttö vähintään 132 m², keskikorkeus 0,5 m, tyhjätilla 30 % -> viivytystilavuus 19,8 m³
- Viivytystilavuus yhteensä 48,9 m³



Hulevesien käsittelyperiaate

Hulevesien käsittelyperiaate



Lähteet

Kirjalliset lähteet

"Houkuttele perhosia pihaan". Text. Yle. Viitattu 4. huhtikuuta 2022. <http://yle.fi/aihe/artikkeli/2011/05/10/houkuttele-perhosia-pihaan>.

Loci maisema-arkkitehdit oy. "Hermanninrannan ja Kyläsaaren asemakaava-alueiden yleisten alueiden yleissuunnitelma". Helsingin kaupunki, 1. huhtikuuta 2021.

Parkkinen, valokuvaaja, Seppo 1957- kirjoittaja. Suomen kimalaiset. Jyväskylä: Docendo, 2018.

"Rakenna lepakkopönttö! | LUOMUS". Viitattu 21. huhtikuuta 2022. <https://www.luomus.fi/fi/rakenna-lepakkopontto>.

Weisser, Wolfgang W., ja Thomas E. Hauck. "ANIMAL-AIDED DESIGN – Using a Species' Life-Cycle to Improve Open Space Planning and Conservation in Cities and Elsewhere". Preprint. Ecology, 15. kesäkuuta 2017. <https://doi.org/10.1101/150359>.

Kuvalähteet

Kuvat 1 ja 23. Helsingin kaupunki.

Kuvat 2-5, 8-12, 14, 17, 19-21 ja 24-27. Loci maisema-arkkitehdit Oy.

Kuva 6. Trevor and Dilys Pendleton. <http://www.eakringbirds.com/eakringbirds3/insectinfocus-bombusterrestris.htm>

Kuvat 7, 15-16, 18 ja 22. Creative Commons CC0.

Kuva 13. Land-act. <https://land-act.fr/projets/immeuble-evidence-zac-des-docks/>

Liitteet

Liite 1: Hulevesilaskelma, kortteli 21682

HULEVESIMÄÄRÄT

Sadetapahtumat	Intensiteetti [l/s/m ²]	Aika [min]	Sademäärä [mm]
Mitoitussade	0,015	10	9
Tulva	0,017	30	31

Osa-alue	Pinta	Pinta-ala [m ²]	Valunta-kerroin [k]
Kortteli 21682	Katto	0	0,90
Valuma-alue 1: Sisäpihan keskiosa, pohj.	Viherkatto	0	0,60
	Kiveys	13	0,80
	Kivituikka	116	0,50
	Viherpiha, runs. kasv.	194	0,15
	Turvahake	66	0,15
	Muu	0	0,80
	Yhteensä	389	

Kortteli 21682	Katto	0	0,90
Valuma-alue 2: Sisäpihan keskiosa, etel.	Viherkatto	0	0,60
	Kiveys	0	0,80
	Kivituikka	147	0,50
	Viherpiha, runs. kasv.	169	0,15
	Turvahake	103	0,15
	Muu	0	0,80
	Yhteensä	419	

Kortteli 21682	Katto	5411	0,90
Valuma-alue 3: Muut alueet	Viherkatto	165	0,60
	Kiveys	869	0,80
	Kivituikka	583	0,50
	Viherpiha, runs. kasv.	1529	0,15
	Turvahake	0	0,15
	Muu	653	0,80
	Yhteensä	9210	

Osa-alueet yhteensä

10018

Virtaama [l/s]	Vesimäärä [m ³]	Virtaama [l/s]	Vesimäärä [m ³]
0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0
0,2	0,1	0,2	0,3
0,9	0,5	1,0	1,8
0,4	0,3	0,5	0,9
0,1	0,1	0,2	0,3
0,0	0,0	0,0	0,0
1,6	1,0	1,8	3,3
0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0
0,0	0,0	0,0	0,0
1,1	0,7	1,2	2,2
0,4	0,2	0,4	0,8
0,2	0,1	0,3	0,5
0,0	0,0	0,0	0,0
1,7	1,0	1,9	3,5
73,0	43,8	82,8	149,0
1,5	0,9	1,7	3,0
10,4	6,3	11,8	21,3
4,4	2,6	5,0	8,9
3,4	2,1	3,9	7,0
0,0	0,0	0,0	0,0
7,8	4,7	8,9	16,0
100,6	60,4	114,0	205,2
103,9	62,4	117,8	212,0

Liite 2: Hulevesilaskelma, kortteli 21684

HULEVESIMÄÄRÄT

Sadetapahtumat	Intensiteetti [l/s/m ²]	Aika [min]	Sademäärä [mm]
Mitoitussade	0,015	10	9
Tulva	0,017	30	31

Osa-alue	Pinta	Pinta-ala [m ²]	Valunta-kerroin [k]	Virtaama [l/s]	Vesimäärä [m ³]	Virtaama [l/s]	Vesimäärä [m ³]
Kortteli 21684	Katto	0	0,90	0,0	0,0	0,0	0,0
Valuma-alue 1: Sisäpihan keskiosa	Viherkatto	0	0,60	0,0	0,0	0,0	0,0
	Kiveys	0	0,80	0,0	0,0	0,0	0,0
	Kivituuhka	207	0,50	1,6	0,9	1,8	3,2
	Viherpiha, runs. kasv.	362	0,15	0,8	0,5	0,9	1,7
	Turvahake	121	0,15	0,3	0,2	0,3	0,6
	Muu	0	0,80	0,0	0,0	0,0	0,0
	Yhteensä		690		2,6	1,6	3,0
Kortteli 21684	Katto	4312	0,90	58,2	34,9	66,0	118,8
Valuma-alue 2: Muut alueet	Viherkatto	243	0,60	2,2	1,3	2,5	4,5
	Kiveys	724	0,80	8,7	5,2	9,8	17,7
	Kivituuhka	408	0,50	3,1	1,8	3,5	6,2
	Viherpiha, runs. kasv.	1126	0,15	2,5	1,5	2,9	5,2
	Turvahake	0	0,15	0,0	0,0	0,0	0,0
	Muu	572	0,80	6,9	4,1	7,8	14,0
	Yhteensä		7385		81,5	48,9	92,4
Osa-alueet yhteensä		8075		84,2	50,5	95,4	171,7

Liite 3: Viherkerroinlaskelma, kortteli 21682

Viherkerroin
0,93
Tavoitetaso
0,90
Tontin pinta-ala, m²
10020
Painotettu pinta-ala yht., m²
9297

Elementti-tyyppi	Elementin määritelmä	Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä	Painotus	Painotettu pinta-ala, m ²	Valuma-kerroin C	
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen (täysikasvuisena > 10 m) puu, vähintään 3 m (à 25 m ²)	kpl	0	3,5	0,0	0,1	
	Säilytettävä hyväkuntoinen, pienikokoinen (täysikasvuisena ≤ 10 m) puu, vähintään 3 m (à 15 m ²)	kpl	0	3,0	0,0	0,1	
	Säilytettävä hyväkuntoinen puu (1,5-3 m) tai iso pensas (à 3 m ²)	kpl	0	2,4	0,0	0,15	
	Säilytettävä luonnonniitty tai luonnonmukainen pohjakasvillisuus	m ²	0	2,2	0,0	0,1	
	Säilytettävä luonnonmukainen avokallio (ainakin osittain paljas kalliopinta, vähäisesti puustoa)	m ²	0	1,9	0,0	0,7	
Istutettava / kylvettävä kasvillisuus	Isokokoinen puu, täysikasvuisena > 10 m (à 25 m²)	kpl	36	2,8	2529,7	0,1	
	Pienikokoinen puu, täysikasvuisena ≤ 10 m (à 15 m²)	kpl	18	2,3	618,7	0,1	
	Isot pensaat (à 3 m²)	kpl	47	1,7	239,9	0,1	
	Muut pensaat	m²	766	1,4	1086,2	0,15	
	Perennat	m²	856	1,6	1396,6	0,2	
	Niitty tai keto	m ²	0	1,8	0,0	0,2	
	Viljelypalstat	m ²	0	2,0	0,0	0,3	
	Nurmikko	m²	47	1,1	51,8	0,25	
	Monivuotiset köynnökset (à 2 m ²)	kpl	12	1,3	31,0	0,15	
	Viherseinä, vertikaalinen pinta-ala	m ²	0	0,9	0,0	-	
	Pinnoitteet	Puoliläpäisevät pinnoitteet (esim. nurmikivi, kivituhka, terassi)	m²	846	1,0	863,3	0,6
		Läpäisevät pinnoitteet (esim. sora- ja hiekkapinnat)	m²	169	1,4	241,0	0,35
		Vettä läpäisemätön pinta	m ²	6935	-	-	1
Hulevesien hallinta-rakenteet	Sadeputarha, jossa monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta	m²	196	2,8	545,1	0,2	
	Viherkatto: Kattopuutarha, kasvualustan paksuus 20 – 100 cm	m ²	0	2,0	0,0	0,1	
	Viherkatto: Niitty, keto tai heinä, kasvialustan paksuus 15 – 30 cm	m²	165	1,5	249,7	0,4	
	Viherkatto: Maksaruoho, kasvialustan paksuus 6-8 cm	m ²	0	1,4	0,0	0,6	
	Imeytysallas tai -painanne kasvillisuus- tai kivialuspinnalla (ei pysyvää vesipintaa, läpäisevä maaperä)	m ²	0	2,3	0,0	0,1	
	Imeytyskaivanto (esim. kivipesä)	m ²	0	1,5	0,0	0,1	
	Lampi, kosteikko tai tulvaniitty luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)	m ²	0	2,8	0,0	0,1	
	Viivytys- tai pidätysallas tai -painanne kasvillisuus- tai kivialuspinnalla (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)	m²	40	2,0	80,9	0,2	
	Viivytyskaivanto tai -säiliö (maanalainen, huom. yksikkö on tilavuus!)	m ³	0	1,4	-	-	
	Biosuodatuspainanne tai -allas	m ²	0	2,7	0,0	0,15	
Bonuselementit	Hulevesien kerääminen läpäisemättömiltä pinnoilta kasteluvedeksi tai ohjaaminen hallitusti läpäisevälle kasvillisuudelle maassa	m ²	0	0,7	0,0	-	
	Hulevesien ohjaaminen läpäisemättömiltä pinnoilta rakennettuihin vesiaiheisiin, kuten lampiin ja puroihin, joissa vesi vaihtuu/kiertää	m ²	0	0,8	0,0	-	
	Varjostava isokokoinen puu (à 25 m²) rakennuksen etelä- ja lounaispuolella (erityisesti lehtipuut)	kpl	7	0,9	156,7	-	
	Varjostava pienikokoinen puu (à 15 m ²) rakennuksen etelä- ja lounaispuolella (erityisesti lehtipuut)	kpl	0	0,9	0,0	-	
	Viljelyyn soveltuvat istutukset: hedelmäpuut (à 10 m ²), marjapensaat (à 10 m ²)	kpl	12	1,0	177,1	-	
	Valikoima alueella luontaisesti esiintyviä lajeja- väh. 5 lajia/100 m²	m²	557	0,9	502,8	-	
	Helsingille ominaiset puulajit ja kukkivat puut ja pensaat - väh. 3 lajia/100 m ²	m ²	0	0,9	0,0	-	
	Perhosniityt ja näyttävästi kukkivat/tuoksuvat istutukset	m²	342	0,8	280,6	-	
	Viljelylaatikot	m²	15	0,6	9,6	-	
	Leikkimiseen tai urheilun osoitettu läpäisevä pinta (esim. hiekka- tai sorapinnat leikkipaikat, urheilukenttänurmi)	m²	169	0,7	120,2	-	
Yhteiskäytössä olevat kattoterassit, joissa kasvillisuutta vähintään 10 % pinta-alasta	m ²	0	0,6	0,0	-		
Luonnonmonimuotoisuuden ja eläimistön elinolosuhteiden tukeminen (à 5 m ²)	kpl	20	1,2	116,1	-		

Huom. Yllä täytetyistä elementistä voi saada bonuspisteitä kerran (esim. ei samaa puuta sekä "kukkivaksi puuksi" että "viljelyyn soveltuvaksi istutukseksi")

Liite 4: Viherkerroinlaskelma, kortteli 21684

Viherkerroin
0,91
Tavoitetaso
0,90
Tontin pinta-ala, m²
7950
Painotettu pinta-ala yht., m²
7243

Elementti-tyyppi	Elementin määritelmä	Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä	Painotus	Painotettu pinta-ala, m ²	Valuma-kerroin C	
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen (täysikasvuisena > 10 m) puu, vähintään 3 m (à 25 m ²)	kpl	0	3,5	0,0	0,1	
	Säilytettävä hyväkuntoinen, pienikokoinen (täysikasvuisena ≤ 10 m) puu, vähintään 3 m (à 15 m ²)	kpl	0	3,0	0,0	0,1	
	Säilytettävä hyväkuntoinen puu (1,5-3 m) tai iso pensas (à 3 m ²)	kpl	0	2,4	0,0	0,15	
	Säilytettävä luonnonniitty tai luonnonmukainen pohjakasvillisuus	m ²	0	2,2	0,0	0,1	
	Säilytettävä luonnonmukainen avokallio (ainakin osittain paljas kalliopinta, vähäisesti puustoa)	m ²	0	1,9	0,0	0,7	
Istutettava / kylvettävä kasvillisuus	Isokokoinen puu, täysikasvuisena > 10 m (à 25 m²)	kpl	28	2,8	1967,5	0,1	
	Pienikokoinen puu, täysikasvuisena ≤ 10 m (à 15 m²)	kpl	9	2,3	309,3	0,1	
	Isot pensaat (à 3 m²)	kpl	40	1,7	204,2	0,1	
	Muut pensaat	m²	476	1,4	675,0	0,15	
	Perennat	m²	786	1,6	1282,4	0,2	
	Niitty tai keto	m ²	0	1,8	0,0	0,2	
	Viljelypalstat	m ²	0	2,0	0,0	0,3	
	Nurmikko	m²	38	1,1	41,9	0,25	
	Monivuotiset köynnökset (à 2 m ²)	kpl	0	1,3	0,0	0,15	
	Viherseinä, vertikaalinen pinta-ala	m ²	0	0,9	0,0	-	
	Pinnoitteet	Puoliläpäisevät pinnoitteet (esim. nurmikivi, kivituhka, terassi)	m²	615	1,0	627,6	0,6
		Läpäisevät pinnoitteet (esim. sora- ja hiekkapinnat)	m²	120	1,4	171,1	0,35
		Vettä läpäisemätön pinta	m ²	5456	-	-	1
	Hulevesien hallinta-rakenteet	Sadeputarha, jossa monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta	m²	158	2,8	439,4	0,2
Viherkatto: Kattoputarha, kasvualustan paksuus 20 – 100 cm		m ²	0	2,0	0,0	0,1	
Viherkatto: Niitty, keto tai heinä, kasvualustan paksuus 15 – 30 cm		m²	243	1,5	367,8	0,4	
Viherkatto: Maksaruoho, kasvualustan paksuus 6-8 cm		m ²	0	1,4	0,0	0,6	
Imeytysallas tai -painanne kasvillisuus- tai kiviainespinalla (ei pysyvää vesipintaa, läpäisevä maaperä)		m ²	0	2,3	0,0	0,1	
Imeytyskaivanto (esim. kivipesä)		m ²	0	1,5	0,0	0,1	
Lampi, kosteikko tai tulvaniitty luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)		m ²	0	2,8	0,0	0,1	
Viivytys- tai pidätysallas tai -painanne kasvillisuus- tai kiviainespinalla (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)		m²	58	2,0	117,3	0,2	
Viivytyskaivanto tai -säiliö (maalainen, huom. yksikkö on tilavuus!)		m ³	0	1,4	-	-	
Biosuodatuspainanne tai -allas		m ²	0	2,7	0,0	0,15	
Bonuselementit	Hulevesien kerääminen läpäisemättömiltä pinnoilta kasteluvedeksi tai ohjaaminen hallitusti läpäisevälle kasvillisuudelle maassa	m ²	0	0,7	0,0	-	
	Hulevesien ohjaaminen läpäisemättömiltä pinnoilta rakennettuihin vesiaiheisiin, kuten lampiin ja puroihin, joissa vesi vaihtuu/kiertää	m ²	0	0,8	0,0	-	
	Varjostava isokokoinen puu (à 25 m²) rakennuksen etelä- ja lounaispuolella (erityisesti lehtipuut)	kpl	6	0,9	134,3	-	
	Varjostava pienikokoinen puu (à 15 m ²) rakennuksen etelä- ja lounaispuolella (erityisesti lehtipuut)	kpl	0	0,9	0,0	-	
	Viljelyyn soveltuvat istutukset: hedelmäpuut (à 10 m ²), marjapensaat (à 10 m ²)	kpl	9	1,0	132,8	-	
	Valikoima alueella luontaisesti esiintyviä lajeja- väh. 5 lajia/100 m²	m²	315	0,9	284,4	-	
	Helsingille ominaiset puulajit ja kukkivat puut ja pensaat - väh. 3 lajia/100 m ²	m ²	0	0,9	0,0	-	
	Perhosniityt ja näyttävästi kukkivat/tuoksuvat istutukset	m²	376	0,8	308,5	-	
	Viljelylaatikot	m²	10	0,6	6,4	-	
	Leikkimiseen tai urheilun osoitettu läpäisevä pinta (esim. hiekka- tai sorapinnat leikkipaikat, urheilukenttänurmi)	m²	120	0,7	85,4	-	
	Yhteiskäytössä olevat kattoterassit, joissa kasvillisuutta vähintään 10 % pinta-alasta	m ²	0	0,6	0,0	-	
Luonnonmonimuotoisuuden ja eläimistön elinolosuhteiden tukeminen (à 5 m²)	kpl	15	1,2	87,1	-		

Huom. Yllä täytetyistä elementistä voi saada bonuspisteitä kerran (esim. ei samaa puuta sekä "kukkivaksi puuksi" että "viljelyyn soveltuvaksi istutukseksi")

Korttelikortti - esimerkkikortteli 21684

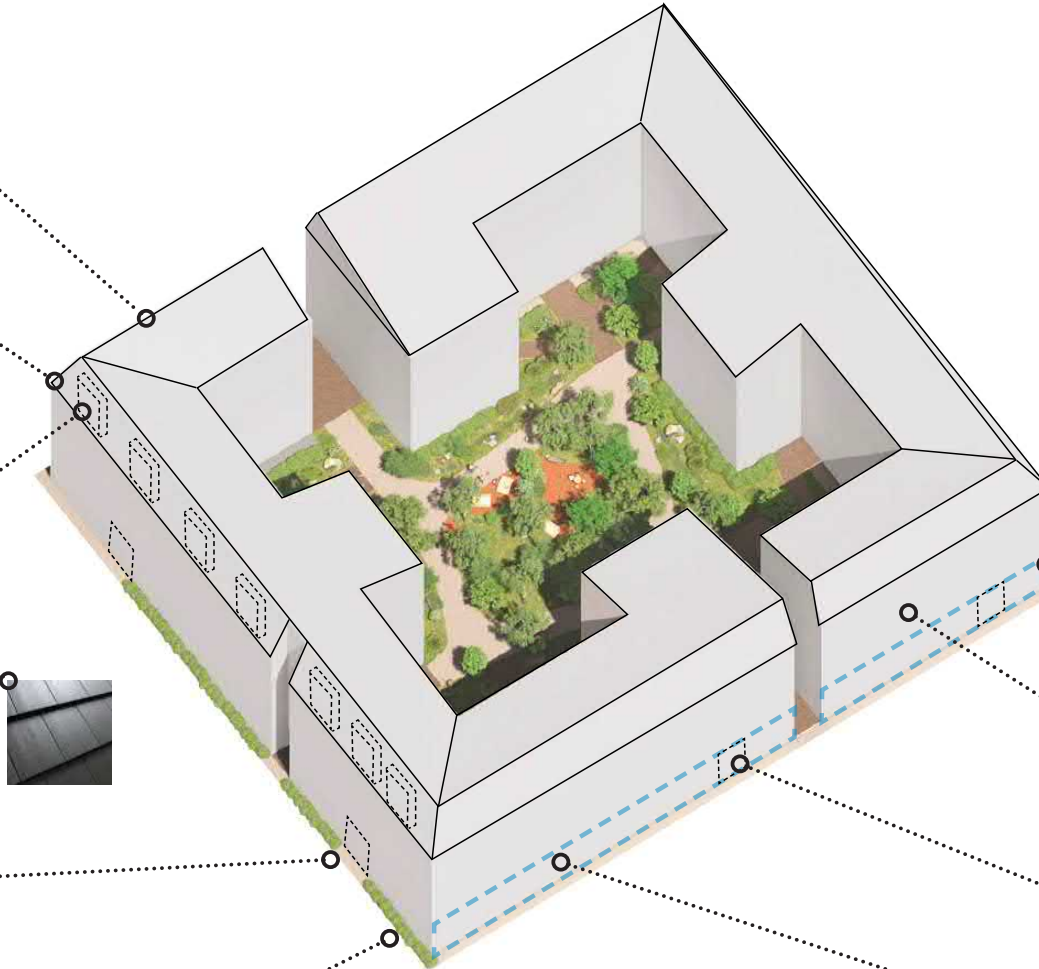
Helsinki
Helsingfors

Katot.

- Rakennuksissa on oltava epäsymmetrinen harjakatto. Sadevedet on johdettava pääosin sisäpihoille. Kattokulman on oltava pihan puolella vähintään 15 astetta ja kadun tai puiston puolella 70 astetta.
- Asuinrakennuksiin on kadun ja puiston suuntaan rakennettava räystäslinja, joka on kerrosta matalampi kuin suurin sallittu rakennuskorkeus.
- Ylimpään kerrokseen, joka rajautuu kadun tai puiston suuntaan, tulee aukotus toteuttaa kattolyhtyinä.
- Katemateriaalina tulee käyttää tummanharmaita kattotiiliä.

Liittyminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen

- Tontin osa rakennusalueen rajan ja katualueen tai aukion välissä tulee rakentaa samaan korko- ja laatutasoon sitä reunustavan katualueen tai aukion osan kanssa. Alueet, joita ei ole merkitty istutettaviksi tulee toimia osana jalankulkualuetta.
- Osa tonttiin kuuluvista vyöhykkeistä on määritelty istutettaviksi.



Liiketilat.

- Liiketilojen maantasokerroksen katuun tai puistoon rajautuvissa julkisivuissa on oltava suuria ikkunoita.
- Liiketilojen kerroskorkeuden on oltava vähintään 4,5 metriä.
- Liiketilat tulee toteuttaa mahdollisimman pitkälti kadun suuntaisina ja jos mahdollista, kadun kulmaan.

Julkisivut.

- Rakennusten julkisivujen on oltava pääosin puuta ja/tai paikalla muurattua tiiltä ja/tai slammattua tai rapattua.
- Porrashuoneeseen on oltava sisäänkäynti sekä kadun tai puiston että pihan puolelta.
- Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.