



27.10.2015

Akp/5

## 5 Karhunkaatajan suunnitteluperiaatteet (a-asia)

HEL 2013-004412 T 10 03 03

Ksv 3362\_1, Karhunkaatajan alue

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- hyväksyä esityslistan liitteen 3 mukaiset 27.10.2015 päivätyt Karhunkaatajan suunnitteluperiaatteet jatkossa laadittavan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja suunnitteluperiaatteiden luonnoksesta esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin ja lausuntoihin.

### Tiivistelmä

Karhunkaatajan suunnitteluperiaatteiden tarkoituksena on esitellä tärkeimmät asuinalueen suunnittelun tavoitteet kaupunkirakenteesta, rakentamisesta, liikenneverkosta ja pysäköinnistä, viherympäristöstä ja ekologisesta kestävydestä sekä palveluista. Suunnitteluperiaatteet koostuvat osallis-, asiantuntija- ja hallintokuntayhteistyöhön perustuvista sanallisista suunnitteluperiaatteista ja maankäyttökaaviosta. Lautakunnan hyväksymien suunnitteluperiaatteiden pohjalta laaditaan jatkossa asemakaavamuutos tai -muutoksia.

Tavoitteena on suunnitella Karhunkaatajan alueelle tiivis, Raide-Jokeriin tukeutuva uusi asuinalue, joka yhdistyy saumattomasti olemassa olevaan ympäristöön sekä Herttoniemen että Myllypuron puolelta. Raide-Jokerin pikaraitiotielinjaa suunnitellaan Viilarintielle ja lähin pysäkki sijaitsee Myllärintien risteuksen lähellä.

Nähtävillä olleet suunnitteluperiaatteet sisälsivät lähtötietojen ja suunnittelutilanteen analyysin sekä varsinaisen suunnitteluperiaateosion, jossa oli sekä sanallisia periaatteita että neljä vaihtoehtoista maankäyttötarkastelua. Nähtävilläolon aikana tulleiden mielipiteiden ja lausuntojen ja jatkotutkimisen perusteella on laadittu kehitetty maankäyttökaavio ja tarkistettu sanallisia periaatteita.

### Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden lähtökohdat ja tavoitteet

---

**Postiosoite**

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

**Käyntiosoite**

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

**Puhelin**

+358 9 310 1673

**Faksi**

+358 9 310 37409

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



Karhunkaatajan suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on linjata uuden Raide-Jokeriin tukeutuvan asuinalueen kehittämisperiaatteet ja kaupunkirakenne myöhemmin laadittavan asemakaavamuutoksen tai -muutoksien pohjaksi. Alue sijaitsee Lounais-Myllypurossa, Roihupellon teollisuusalueen pohjoispuolella. Suurin osa suunnittelualueesta jää Viikintien ja Viilarintien risteuksen kaakkoispuolelle. Raide-Jokerin linjaus kulkee Viilarintietä pitkin ja lähin pysäkki sijaitsee Myllärintien risteuksen lähellä. Helsingin kaupunki omistaa alueen maat lukuun ottamatta osaa Viikintien maapohjasta, joka on valtion omistuksessa. Alue on nykyään lähes kokonaan rakentamaton ja keskeisiltä osiltaan asemakaavoittamaton. Tällä hetkellä suunnittelualueen alavalla osalla on viljelypalstoja ja koirankoulutuskenttä, ympärillä on kallioista metsää.

Karhunkaatajan suunnitteluperiaatteet perustuvat valmisteilla olevan yleiskaavan vision ja luonnoksen tavoitteisiin sekä yleiskaavakartan luonnoksen aluerajauksiin. Ne eroavat joiltain osin merkittävästi voimassa olevan yleiskaavan tavoitteista. Yleiskaavassa 2002 Karhunkaatajan alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi, jonka kapea virkistysaluemerkintä erottaa sen ympärille jäävistä pientaloalueista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa yleiskaavaluonnoksen nähtäville 16.12.2014. Siinä Karhunkaatajan alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi kolmella eri merkinnällä, joiden korttelitehokkuudet asettuvat välille yli 0,4–yli 1,8. Tehokkain rakentaminen painottuu Raide-Jokerin varrelle. Suunnittelualueen etelä- ja pohjoispuolitse on osoitettu Viikki-Kivikko-vihersormen ja Myllypuron urheilupuiston yhdistävät viheryhteydet.

#### Suunnitteluperiaatteiden sisältö

Nähtävillä olleet suunnitteluperiaatteet sisälsivät lähtötietojen ja suunnittelutilanteen analyysin sekä varsinaisen suunnitteluperiaateosion, jossa oli sekä sanallisia periaatteita että neljä vaihtoehtoista maankäyttötarkastelua (liite 5). Sanalliset periaatteet sisältävät tärkeimmät asuinalueen suunnittelun tavoitteet kaupunkirakenteesta, rakentamisesta, liikenneverkosta ja pysäköinnistä, viherympäristöstä ja ekologisesta kestävydestä sekä palveluista. Nähtävilläolon aikana tulleiden mielipiteiden ja lausuntojen sekä mm. pysäköintivaihtoehtojen jatkotutkimisen perusteella on laadittu kehitetty maankäyttökaavio ja tarkistettu sanallisia periaatteita.

Keskeisin muutos nähtävillä olleisiin maankäyttökaavioihin verrattuna on rakentamisen keskittyminen entistä enemmän Raide-Jokerin pysäkin ympärille. Rakentaminen on kokonaisuudessaan



kerrostalovaltaista ja kortteleiden keskimääräinen tehokkuus nousee yli tehokkuuden  $e = 1,5$ . Tämä on huomattavan tiivistä rakentamista, sillä esimerkiksi Jätkäsaaren rakentuneessa osassa korttelitehokkuudet liikkuvat välillä 1,6–1,8. Myös Viilarintien pohjoispuolelle, lähelle pysäkkiä, on esitetty asumista. Raide-Jokerin linjaukseen on meneillään olevassa hankesuunnittelussa samalla tutkittu kahta vaihtoehtoa, katualueen eteläreunassa ja keskellä kulkevaa vaihtoehtoa. Raide-Jokerin sujuvuuden takia ajoneuvoliittymä Viilarintien puolelta on mahdollinen vain pysäkin kohdalla. Viikintielle tulee useampia ajoneuvoliittymiä. Kävely- ja pyöräily-ympäristön laadukkuuteen kiinnitetään erityistä huomiota.

Suunnittelualueen eteläosassa kallioalueen korkein kohta, maisemallisesti tärkeä paikka, on jätetty rakentamatta ja virkistyskannalta tärkeitä pitkiä, puustoisia näkymiä ja metsän yhtenäisyyttä pyritään vaalimaan. Maakuntakaavan mukaista viher- ja virkistysyhteyttä on korostettu ja yhteyksiä siihen parannettu. Lisäksi alueelta on suora virkistysyhteys Viikkiin päin. Viikintie on linjattu uusiksi topografia huomioiden ja mahdollistaen rakentamisen molemmin puolin katua.

Kehitetty maankäyttökaavio on tehokkuudeltaan aiempien vaihtoehtojen 2 ja 3a välistä. Tuleva pysäköintiratkaisu vaikuttaa paljon muodostuvan kerrosalan määrään. Vaihtoehtoisia pysäköintiratkaisuja, kalliopysäköintiä, pysäköintitaloja ja pihakannen alaista pysäköintiä, on tutkittu alustavasti niiden viemän tilan, rakennettavuuden ja kustannusten osalta. Kerrosalamääräksi asuminen, liiketilat ja palvelut sisältäen tulee arviolta 150 000–190 000 k-m<sup>2</sup>. Alueen rakentaminen vaatii putkisiirtoja ja katujen rakentamista, joiden kustannusten ei arvioida nousevan yli tavanomaisen tason. Kustannukset lasketaan kaavoituksen aikana.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (päivätty 21.4.2013). Kirjeen mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa osallisille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä asiasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeva keskustelutilaisuus pidettiin 8.5.2013 ja asukastyöpaja 12.6.2013.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä suunnitteluperiaatteiden luonnos olivat nähtävänä 13.5.–5.6.2015 kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa, Herttoniemen kirjastossa, Myllypuron



asukastalo Myllärissä sekä viraston internetsivuilla. Suunnitelmaa koskeva asukastilaisuus pidettiin Jokeri-messuilla 19.5.2015.

#### Viranomaisyhteistyö

Suunnitteluperiaatteiden valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusviraston, kiinteistöviraston, kaupunginkanslian (aiemmin talous- ja suunnittelukeskus), Helsingin seudun liikenteen (HSL), ympäristökeskuksen, opetusviraston, varhaiskasvatusviraston ja Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) kanssa. Lisäksi hanketta käsiteltiin hallintokuntien yhteisessä kick-off-kokouksessa.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

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

#### Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä 2013 mielipiteitä saapui 20 kappaletta nähtävilläoloaikana, joista yksi adressi, jossa on tähän mennessä 210 allekirjoitusta. Viisi kirjettä saapui nähtävilläolon jälkeen.

Päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä suunnitteluperiaatteiden valmisteluun liittyen 2015 asemakaavaosastolle saapui kirjeitse yhdeksän mielipidettä nähtävilläoloaikana sekä yksi kirje nähtävilläolon jälkeen.

Mielipiteissä eniten huomiota on kiinnitetty alueen virkistys- ja luontoarvoihin, liikenteen sujuvuuteen sekä tuleviin julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Mielipidekirjeet ovat liitteenä.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin.

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

#### Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 37047  
laura.hietakorpi(a)hel.fi  
Suvi Hokkanen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37255  
suvi.hokkanen(a)hel.fi  
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi



27.10.2015

Akp/5

Mervi Nicklen, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37221  
mervi.nicklen(a)hel.fi  
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi  
Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479  
mari.soini(a)hel.fi  
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, puhelin: 310 37403  
juha-pekka.turunen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Karhunkaatajan suunnitteluperiaatteet
- 4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 1096-01/15
- 5 Karhunkaatajan lähtötietoanalyysi ja vaihtoehtotarkastelu 13.5.2015, päivitetty 27.10.2015
- 6 Vuorovaikutusraportti 27.10.2015 liitteineen
- 7 Mieli-pidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 8 Mieli-pidekirjeet
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet  
osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano  
Liite 3  
Liite 6