



27.10.2015

Akp/5

§ 310

Karhunkaatajan suunnitteluperiaatteet

HEL 2013-004412 T 10 03 03

Ksv 3362_1, Karhunkaatajan alue

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian pöydälle viikoksi.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Jape Lovén: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

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
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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

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 risteyksen 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

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 risteyksen kaakkoispuolelle. Raide-Jokerin linjaus kulkee Viilarintietä pitkin ja lähin pysäkki sijaitsee Myllärintien risteyksen 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 topografiaa 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-m². 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 (päiväty 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



27.10.2015

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.

Päivitetyt 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
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 Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 8 Mielipidekirjeet
- 9 Osa päätöshistoriaa



27.10.2015

Akp/5

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano
Liite 3
Liite 6

Päätöshistoria

Rakennusvirasto 4.6.2015

HEL 2013-004412 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis - ja arviointisuunnitelmasta 1096-01/15 (45.ko, Vartiokylä, Myllypuro, Karhunkaatajan alue) 5.6.2015 mennessä.

Karhunkaatajan suunnittelualue on lähes kokonaan rakentamaton noin 26 hehtaarin alue. Alueeseen kuuluu Viilarintien ja Viikintien risteyksen kaakkoispuolelle jäävä asemakaavoittamaton alue, sitä ympäröiviä katu- ja viheralueita sekä tontti 45239/1. Uudessa yleiskaavaluonnoksessa Karhunkaatajan alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi. Tehokkain rakentaminen painottuu pikaraitiotien (Raide-Jokeri) varrelle.

Karhunkaatajan suunnitteluperiaatteita on esitelty rakennusvirastolle.

Yhteystarpeet

Uusi Karhunkaatajan asuinalue sijoittuu kahden laajan vihersormen väliin. Jatkosuunnittelussa on turvattava viheryhteydet laajoille viheralueille eli länteen Viikki - Kivikon vihersormen ja idän suuntaan Itä-Helsingin kulttuurisormen välille. Yleiskaavaluonnoksessa oleva viheryhteys Roihupellon teollisuusalueen suuntaan on turvattava. Alueelle muodostuu useita yhteystarpeita, joten jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota uuden jalankulun- ja pyöräilyn verkoston sekä palveluverkoston suunnitteluun.

Alueen palvelut ja toiminnot

Rakennusvirastolla on tällä hetkellä Karhunkaatajan alueella tärkeitä toimintoja. Viljelypalstojen vuokrasopimus on voimassa 31.12.2017 asti. Koirien koulutuskenttä vuokrataan vuodeksi kerrallaan.



Rakennusvirasto toivoo, että näille toiminnoille löytyy jatkosuunnittelussa korvaavat sijainnit. Uuden asuinalueen tarve leikkipuistolle ja muille tärkeille toiminnoille tulee selvittää yhdessä varhaiskasvatusviraston ja muiden hallintokuntien kanssa.

Maankäyttövaihtoehdot

Suunnittelualueelle on laadittu neljä maankäyttövaihtoehtoa, joissa on esitetty tärkeimmät yhteydet sekä rakentamisalueiden ja viheralueiden suhteet pääpiirteissään. Myös asukasluvut on esitetty.

Alueen kaakkoiskulman kalliolaet ja rinteet ovat Metso-inventoinnissa osoitettu I- ja II-luokkaan. Rakennusvirasto toivoo, että nämä arvokkaimmat metsäalueet säästetään mahdollisimman suurena kokonaisuutena metsäluonnon monimuotoisuuskohteeksi. Mahdollisimman laaja yhtenäinen metsäalue palvelee parhaiten lähiasukkaiden lähivirkistystarpeita.

Rakennusvirasto esittää, että jatkosuunnittelussa tarkastellaan maankäyttövaihtoehtoja niin, että tulevat ratkaisut ovat kaava- ja yhteiskuntataloudellisesti järkeviä. Jatkossa tulee tarkemmin tutkia katujen linjauksia ja tilavarauksia niin, että eri liikennemuotojen vaatiman tilan lisäksi katutilaan sopivat mm. kunnallistekniset verkostot, kalusteet, mahdolliset istutukset sekä lumitila. Massatasapainoon, hulevesien hallintaan, pysäköintiratkaisuihin, reittien esteettömyyteen sekä jalankulun ja pyöräilyn sujuvuuteen tulee kiinnittää huomiota.

15.5.2013 Lausunto annettu

Lisätiedot

Nina Mouhu, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39838
nina.mouhu(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) HKL-Infrapalvelut 28.4.2015

HEL 2013-004412 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt HKL:ltä lausuntoa Karhunkaatajan alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Suunnittelualue rajautuu lännessä Siilitien kerrostaloalueeseen, pohjoisessa Myllypuron pientaloalueeseen sekä etelässä Karhunkaatajantien pohjoispuoliseen pientaloalueeseen ja Roihupellon teollisuusalueeseen.



27.10.2015

Alueelle on suunnitteilla asuinrakentamista palveluineen, virkistysyhteyksineen ja -alueineen, sekä Viilarintien varteen Raide-Jokerin pikaraitiolinja pysäkkeineen.

HKL:n kantana on, että pikaraitiotie tulee sijoittaa omalle väylälleen ja sille tulee myös taata esteetön kulku. Ajoneuvojen valo-ohjaamaton vasemmalle kääntyminen raitiotien yli tulee olla estetty. Jalankulkijoiden suojeleita tulee osoittaa harkiten raitiotieradan yli ja vain sellaisiin kohtiin, jossa se ei hidasta raitiovaunun kulkua. Liikennelaitos muistuttaa, että pikaraitio liikenne aiheuttaa melu- ja värinähaittoja, jotka tulee huomioida raitiotien lähialueen suunnittelussa.

Kaavoituksen raitiotiesuunnittelussa tulee jatkossa käyttää valmistumassa olevaa Ksv:n ja HKL:n yhteistä raitioteiden suunnitteluohjetta, jossa määritellään raitiotien ja pikaraitiotien katutilasta vaatima tilantarve, jonka toteutumisesta tulee kaavoituksessa huolehtia.

20.5.2013 Lausunto annettu

Lisätiedot

Jaakko Laurila, projekti-insinööri, puhelin: 310 22691
jaakko.laurila(a)hel.fi