



09.05.2017

Akp/9

## § 232

### Karhunkaatajan alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos

HEL 2013-004412 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 3362\_1, karttaruudut 678502, 678503

#### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:  
Outi Silfverberg: Pyydän asian viikoksi pöydälle.

#### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Marja Piimies

#### Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 37047  
laura.hietakorpi(a)hel.fi  
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129  
jussi.jaaska(a)hel.fi  
Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479  
mari.soini(a)hel.fi  
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37311  
matti.neuvonen(a)hel.fi

#### Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

#### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää

- hyväksyä 9.5.2017 päivätyn Karhunkaatajan alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen laadittavan asemakaava- ja asemakaavan muotosehdotuksen pohjaksi.

Asemakaava koskee 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) kortteleita 45351-45366 ja 45170 ja asemakaavan muutos koskee 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi) suojaviher- ja katualueita sekä 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelia 45239 sekä lähivirkistys-, rautatie-, liikenne-, suojaviher- ja katualueita ja kaupunginosan rajaa.



- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilta: kohdassa Päätöksenteko

[www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)

## Tiivistelmä

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos (kaavaratkaisu) koskee Myllypuron lounaisosan ja Herttoniemen pohjoisosan aluetta. Niin kutsuttu Karhunkaatajan alue sijaitsee Viikintien ja Viilarintien välisellä alueella. Samalla suunnitellaan täydennysrakentamista myös Viilarintien pohjoispuolelle. Tavoitteena on mahdollistaa uusi Raide-Jokeriin tukeutuva asuinalue, joka yhdistyy saumattomasti olemassa olevaan ympäristöön sekä Herttoniemen että Myllypuron puolelta. Kävelijöiden ja pyöräilijöiden liikkumisverkosto on kattava ja yhteydet Raide-Jokerin pysäkillä hyvät.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen Raide-Jokerin pysäkin ympärille noin 3500 asukkaalle sekä asumiseen liittyviä kaupallisia ja julkisia palveluita. Liikenteen pääväylät ovat Viilarintie ja Viikintie, jota pitkin kulkee Raide-Jokeri. Viilarin- ja Viikintien risteys siirretään Raide-Jokerin Myllärintien pysäkin kohdalle.

Asuinkorttelit rajautuvat kiinni Viilarintiehen ja Viikintiehen ja muodostavat kaupunkimaista katutilaa sekä yhtenäisiä sisäpihoja. Rakennusten kerrosluku vaihtelee enimmäkseen 4–7 välillä, mutta Viilarin- ja Viikintien varrella on tätä korkeampia (8–10 kerrosta) ja sisäpihojen puolella matalampia (2–3 kerrosta) rakennuksia. Pihat ovat suureksi osaksi maanvaraisia. Karhunkaatajan uuden asuinalueen identiteettitekijä on suurelta osin säilyvä Karhumetsä. Asuinaluetta halkoo itä-länsi-suuntainen puistokatu, jonka varrella ovat tärkeimmät palvelut ja julkiset ulkotilat.

Kaavaluonnoksessa on kerrosalaa yhteensä noin 152 000 k-m<sup>2</sup>. Asutuskortteleiden keskimääräinen tehokkuus kerrosalan perusteella on noin 1,6, ja kaikkien kortteleiden keskimääräinen tehokkuus yli 2,0 jos tehokkuudessa huomioidaan kokonaisvolyymi eli myös kerrosalaan kuulumattomat tilat.

Autopaikat on sijoitettu Viilarintien eteläpuolisella alueella kolmeen pysäköintilaitokseen. Viilarintien pohjoispuolisten ja Kauppamylyntien risteuksen korttelin autopaikat sijoittuvat pihakansien alle ja vähäisesti maantasoon. Alue on toteutettavissa vaiheittain.



Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyään lähes kokonaan rakentamaton alue muuttuu varsinkin alavalta alueelta tiiviisti rakennetuksi asuinalueeksi ja Viikintien linjaus muuttuu.

Helsingin kaupunki omistaa maapohjan muulta osin paitsi pieneltä osalta Viikintien eteläpäästä, jonka omistaa valtio. Kaupunginosan rajaa siirretään niin, että uudet korttelialueet tulevat Vartiokylän puolelle lukuunottamatta kortteleita 43169 ja 43170, jotka tulevat Herttoniemen puolelle. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavaratkaisu poikkeaa oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta siten, että suunniteltu rakentaminen on kerrostalovaltaista ja virkistysalueita on Viilarintien ja Viikintien ympärillä vähemmän. Viilarintiellä pintaan tulevan tunnelin ramppien vaatimaan tilaan ei ole suunnitelmassa varauduttu.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen. Kaava-alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi kolmella eri merkinnällä, joiden korttelitehokkuudet asettuvat välille yli 0,4-yli 1,8. Tehokkain rakentaminen painottuu pikaraitiotien varrelle. Viikintie on tunneloitu koko matkalta Karhunkaatajan kohdalla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen suunnitteluperiaatteet 3.11.2015 jatkosuunnittelun pohjaksi.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Viilarintien ja Viikintien rajaaman alueen eteläosat ovat kallioista metsää ja pohjoisosat alavaa suo- ja lehtomaastoa. Pohjoisosissa sijaitsee koirien koulutuskenttä sekä viljelypalsta-alue. Viilarintien pohjoispuoli on kallioista metsää ja Myllärintien varressa sijaitsee päiväkotiympäristö Myllytupa. Viikintien länsipuolella on tien varressa suojaviheraluetta. Alue rajautuu lännessä Siilitien kerrostaloalueeseen, pohjoisessa Myllypuron pientaloalueeseen sekä etelässä Karhunkaatajantien pohjoispuoliseen pientaloalueeseen ja Roihupellon teollisuusalueeseen.

Viljelypalstoille on suunniteltu uutta paikkaa Myllypuron koulujen läheisyydestä yhteistyössä rakennusviraston ja nykyisten viljelijöiden kanssa. Koira-aitaukselle on suunniteltu rakennusviraston kanssa uutta paikkaa Uutelasta.

Suurimmassa osassa aluetta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Osassa aluetta on voimassa asemakaavat vuosilta 1955, 1975, 1977,



1980, 1983, 1984, 1988, 1991, 1997, 1999, 2007. Voimassa olevissa asemakaavoissa on rautatiealueita, virkistysalueita, julkisten palvelujen korttelialueita ja katualueita.

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- asuntotuotantotoimisto (ATT)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL)
- kaupunginkanslia
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- liikuntavirasto
- opetusvirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveystieteiden virasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) kannanotto kohdistui vesihuollon täydennyksiin kustannusarvioineen sekä kierrätyspisteiden varaamiseen.

Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui arvokkaihin metsäkohteisiin, virkistyskäyttöön ja ekologiin yhteyksiin.

Helsingin liikennelaitos-liikelaitoksen (HKL) kannanotto kohdistui metron koetusraiteen säilyttämiseen.

Rakennusviraston kannanotto kohdistui luontoarvojen säilyttämiseen, viljelyalustoihin, kuivatuksen suunnitteluun ja massatasapainoon.



Helsingin seudun liikenne-kuntayhtymän (HSL) kannanotto kohdistui alueen sisäisiin yhteyksiin ja joukkoliikenneyhteyksiin.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että

- vesihuollon täydennykset esitetään kaavaluonnoksen liitekartoissa.
- HSY:n kanssa on neuvoteltu kierrätyspisteestä ja todettu, että se ei ole kaava-alueella tarpeellinen
- alueella on pyritty säilyttämään kalliometsää. Itä-länsi-suuntainen latvusyhteys on suunnitelmassa. Maakuntakaavan ja uuden yleiskaavan viheryhteystarpeet on otettu huomioon
- metron koetusraide säilytetään ennallaan
- viljelypalstoille on etsitty korvaava paikka
- kuivatus on otettu huomioon suunnitelmassa hulevesiselvityksen mukaisesti
- kaavaratkaisu ei ole este massatasapainon toteutumiseksi
- yhteydet Raide-Jokerin pysäkille ja vaihtoyhteys bussiin on suunniteltu sujuviksi.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto

Helsingin liikennelaitos-liikelaitoksen (HKL) kannanotto kohdistui pikaraitiotien kaista- ja liittymäjärjestelyihin.

Ympäristökeskuksen kannanotto kohdistui ekotehokkuuteen, viheryhteyteen, luontoarvojen säilyttämiseen mahdollisuuksien mukaan, liikennemelu-, tärinä- ja runkomeluselvityksiin, hulevesistrategiaan ja viherkertoimen käyttöön.

Rakennusviraston kannanotto kohdistui viheryhteyksiin, jalankulun ja pyöräilyn verkostoihin, viljelypalstoihin, leikkipuistotoimintaan, METSO-kohteisiin ja yhdyskuntataloudelliseen järkevyyteen.

Helsingin seudun liikenteen (HSL) kannanotto kohdistui maankäytön tiivistämiseen, palvelujen sijoitteluun, joukkoliikennetarjontaan, pikaraitiotien ja bussiliikenteen sujuvuuteen.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymän (HSY) kannanotto kohdistui vesihuollon tarpeisiin ja tilavarauksiin.



Asuntotuotantotoimiston (ATT) kannanotto kohdistui kohtuuhintaisen asuntotuotannon edellytyksiin.

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotot kohdistuivat kallioresseihin, louhintoihin, kalliopysäköinnin mahdollisuuteen ja geotermissen energiaan.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Päivitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä suunnitteluperiaatteita koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että

- pikaraitiotie Raide-Jokerilla on oma kaistansa, sen ylityspaikkoja on rajoitettu eikä tonttiliittymiä sen yli sallita.
- kalliometsää on säilytetty yhtenäisenä alueena ja suunnitelmassa on itä-länsi-suuntainen latvusyhteys Viikki-Kivikko-vihersormeen.
- liikennemeluserveys tehtiin syksyllä 2016.
- hulevesiselvitys laadittiin kesällä 2016 ja suunnitelmassa pyritään hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn.
- viherkerrointa aiotaan hyödyntää suunnittelun myöhemmissä vaiheissa.
- jalankulun ja pyöräilyn kattavat verkostot on otettu huomioon suunnitelmassa mm. uudella kävelysillalla.
- viljelypalstoille on etsitty korvaava paikka.
- leikkipuisto- ja leikkipaikkatarpeista on neuvoteltu rakennusviraston ja varhaiskasvatusviraston kanssa.
- säilyvät osat METSO-kohteista merkitään metsäluonnon monimuotoisuuskohteiksi.
- suunnitteluratkaisu on pyritty pitämään mm. rakennusten sijoittelun ja pysäköintiratkaisun osalta yhdyskuntataloudellisesti järkevänä ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon mahdollistavana.
- palvelujen sijoittelusta on neuvoteltu eri viranomaistahojen kanssa.
- joukkoliikenteen yhteyksistä ja vaihtopaikasta on huolehdittu mm. Viikintien uudella linjauksella.
- alustava vesihuollon yleissuunnitelma esitetään kaavaluonnoksen yhteydessä.
- tarvittavat johtovaraukset on esitetty kaavakarttaluonnoksessa.
- kalliopysäköinnin mahdollisuus on tutkittu kaavaluonnosvaiheessa, mutta jätetty pois kustannus- ja muuntojoustavuussyiden takia.
- geoterminen energia mahdollistetaan kaava-alueella.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.



## Kaavaluonnos

Kiinteistöviraston tonttiosaston mukaan kaava-alueen kiilamaiselle varastoalueelle tulisi etsiä uutta käyttötarkoitusta. Kortteli 45360 ympäristöineen tulisi suunnitella yhtenä kokonaisuutena. Lähivirkistysalue (VL-1) on tulevalle asuinalueelle merkitykseltään suuri ja kerrosalaa tulisi siirtää metsäalueelta pois. Lisäksi kiinteistövirasto pyysi kiinnittämään huomiota kolmeen kaavamääräykseen ennakoitavuuden, yksiselitteisyyden, rakentamiskustannusten ja toteutettavuuden kannalta.

Asuntotuotantotoimiston mukaan kaavamääräyksiensä ja -merkintöjensä suuri liikkumavara on hyvä. Monikäyttötilan määrä tuntuu suurelta. Liikennemelun vaikutus ja pelastautuminen tulee huomioida kortteleissa 45351, 45353, sekä tonteilla 45239/5 ja AK-tontilla korttelissa 45101. Yhteistilamääräys ei saisi ohjata sitovasti rakennuksen tilaohjelmaa. Sisäänkäynti suoraan kadulta asuntoon soveltuu heikosti kerrostaloihin. Rakennusten rakenneratkaisua (puu) ei tulisi määrittellä kaavassa. Kaavassa tulisi sallia konehuoneet asuinkerrosten yläpuolella. Muuntamoille tulisi olla erillinen rakennus. Hajautetun energiantuotannon tilavaunauksista voi tulla virheinvestointeja. Katu- ja korttelialueita ei todennäköisesti suunnitella yhtäaikaaisesti. Vihertehokkuuteen tavoitetaso oli epäselvä. Viherkattomääräys tulisi poistaa etenkin puurakennuksilta. Autopaikkojen määrittelyä hankaloittaa monikäyttötilan puuttuva käyttötarkoitus. Pelastustieratkaisuja ei pysty vielä arvioimaan. Lepakkokaritoitukset tulisi laatia kaavoituksen aikana.

Helsingin seudun liikenteen (HSL) mukaan kestävien kulkumuotojen käytön edistämisen takia maankäyttöä voisi edelleen painottaa enemmän pysäkkien läheisyyteen. Pysäköintilaitokset pysäkkien vieressä ei ole toivottavaa. Bussilinjan 79:n sujuvuus heikkenee jonkin verran Viikintien muutoksen myötä. Bussipysäkkien sijoittelu ja vaihtoyhteys ovat toimivia, mutta jatkossa Kauppamylyntien risteykseen voisi varata tilaa pysäkillä. Linjan 81 kääntöpaikalle tulisi löytää paikka.

Ympäristökeskuksen mukaan liikenteen vaikutukset ilmanlaatuun on otettu hyvin huomioon. Uusiutuvan energiantuotannon määräykset voisivat olla velvoittavampia. Lisäkommenteissa (30.12.2016 sähköpostilla) todettiin, että liikennemeluselvytys on laadukkaasti tehty. Ääneneristävyyksivaatimusta tulee korottaa, jos makuuhuonetiloja halutaan myös kadun puolelle. Asuntojen tulisi avautua myös hiljaiseen suuntaan. Melulaita tarvitaan kortteliin 45239.

Rakennusvalvonnan kannanotto kohdistui kaavan viher- ja kävely-yhteyksiin sekä määräystekstien muotoiluun lukuisten kaavamääräysten osalta.



Pelastuslaitoksen mukaan osaan rakennuksista pelastustiet saadaan vain toiselle puolelle, mikä on huomioita poistumistieratkaisuissa.

Rakennusviraston mukaan kaavaratkaisu aiheuttaa merkittäviä kustannuksia yleisille alueille, mutta kaava mahdollistaa tehokkaan rakentamisen. Viljelypalstat siirretään Myllypuron koulujen läheisyyteen ja koirien koulutuspaikka siirretään Uutelaan. Viheraluepalveluille on turvattava hyvät reitit ja ylikulkusilta. Karhumetsä tulisi nimetä. Metsän metso-rajaukset tulee tarkistaa. VP-merkitty kalliopuisto olisi parempi VL-merkitynä. AK-kortteleiden rajaukset ovat osin epäjohdonmukaisia. Liikenne- ja viestintäviraston kunnossapidon, kunnallistekniikan ja kalusteiden tilavaraukset tulee ottaa huomioon. Liikennesuunnitelma on osin ristiriitainen Raitide-Jokerin liikennesuunnitelman kanssa.

Kiinteistöviraston geoteknisen osaston kannanotossa tiedustellaan edelleen mahdollisuutta järjestää yhtenäinen kalliopysäköintilaitos.

Helsingin kaupungin liikennelaitos-liikelaitoksen (HKL) mukaan pikaraitiotie tulee sijoittaa omalle väylälleen ja sille tulee taata esteetön kulku. Raitiotiekatujen suunnittelussa tulee käyttää valmistumassa olevaa KSV:n ja HKL:n yhteistä raitioteiden suunnitteluohjetta. Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan YKT:n periaatteita. Melu- ja värinä Haitat tulee huomioida kiinteistöjen sijoittelussa ja rakennusmääräyksissä.

Luonnosaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että

- korttelin 45350 rakennusoikeus on siirretty kortteliin 45351 Viilarintien reunaan
- selostukseen lisätään selostus viherkertoimen määritelmästä ja tavoitetason määrittymisestä
- louheen käyttöä koskeva määräys muutetaan muotoon "tulee pyrkiä käyttämään"
- asemakaavaan lisätään erillinen määräys invapaikoista asuinkorttelien pihalla
- autopaikkainnormia monikäyttötiloille muutetaan niin, että monikäyttötiloille on vain yksi normi
- kaavaluonnokseen on lisätty liikennemelusta johtuvat julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset sekä mm. parvekkeiden lasittamista koskeva määräys
- yhteistilamääräystä muutetaan niin, että sauna- ja kerhotilat voi sijoittaa myös ensimmäiseen kerrokseen, jos niistä on suora yhteys pihalle
- kaavamääräys katualueen ja korttelialueen rajavyöhykkeen suunnittelusta poistetaan





- kaavaluonnoksen katualueita levennetään pelastuksen nostopaikkojen takia niin, että kaikilla katualueilla on vähintään 6 metriä leveä ajorata. Kaava mahdollistaa pelastusteiden ja nostopaikkojen sijoittamisen ajoradoille ja kevyenliikenteenväylille
- enimmäisäänitasot on huomioitu ääneneristävyysmääräyksillä
- kaavassa on annettu määräykset koskien parvekkeiden lasittamista sekä kortteliin 45239 (sitemmin 45238) edellytettävää meluaitaa
- kävelytie muutetaan kaavakartassa ohjeelliseksi ulkoilutieksi
- useita kaavamääräysten sanamuotoja tarkennetaan
- liikennesuunnitelmassa esitetään suojatietä pysäköintilaitoksen liittymään ja portaallista yhteyttä Viikintien itäpuolen kallioalueelle
- VP-merkitty pieni viheralue muutetaan VL-merkityksi
- Viilarintien pohjoispuolen AK-korttelin rajausta tarkistetaan kaavakarttaan niin, että siihen mahtuu reittitilavaraus. Korttelien 45238 ja 45239 välinen pp-merkintä muutetaan osaksi tonttia
- viherkattomääräystä täydennetään niin, että muille kattopinnoille, joilla ei ole terasseja, "tulee rakentaa ensisijaisesti hulevesiä viivytäviä viherkattoja ja/tai hyödyntää ne aurinkosähkön tuottamiseen."

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kannanotot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

## Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevia mielipidekirjeitä saapui 20 mielipidettä nähtävilläoloaikana, yksi adressi, jossa on tähän mennessä 210 allekirjoitusta, sekä viisi kirjettä nähtävilläolon jälkeen. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteissä huomiota kiinnitettiin

- luontoon, virkistykseen ja ekologiseen kestävyteen liittyviin asioihin
- tulevaan rakentamiseen ja asumiseen
- liikenteeseen, pysäköintiin ja reitteihin
- kaavan lainmukaisuuteen, rajaukseen ja asemakaavaprosessiin
- tuleviin julkisiin ja kaupallisiin palveluihin
- meluun
- nimistöön.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että



- alueen METSO-luokiteltua metsää on jätetty virkistysalueeksi ja ekologiseksi käytäväksi
- uuden yleiskaavan ja maakuntakaavan viheryhteystarpeet ja virkistysreitit on sisällytetty kaavaratkaisuun
- uudisrakentamisen suurin volyymi keskittyy alavalle alueelle Raide-Jokerin pysäkin läheisyyteen
- Viilarintiellä ovat alueen korkeimmat rakennukset
- joukkoliikennettä ja vaihtoyhteyttä on sujuvoitettu uudella Viikintien katuratkaisulla
- alueelle on järjestetty riittävät pysäköintitilat louhimatta niitä kallioon
- liikenneturvallisuus erityisesti kävelijöiden osalta on huomioitu mm. uudella kävelysillalla ja kattavalla kävelyreitistöllä
- päiväkotia Myllytupa on säilytetty ja lisäksi varattu tila uudelle päiväkodille
- palstaviljelyalueelle ja koirien koulutuskentälle etsitään korvaavat paikat
- alueelle varataan tila pienelle päivittäistavarakaupalle ja muille pienille palveluille
- suunnittelussa on huomioitu meluhaittojen minimoiminen erityisesti piholla ja oleskelualueilla.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Päivitettyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä suunnitteluperiaatteita koskevia mielipidekirjeitä saapui yhdeksän mielipidettä nähtävilläoloaikana, yksi kirje nähtävilläolon jälkeen ja yksi kirje kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyn 3.11.2015 jälkeen. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteissä eniten huomiota kiinnitettiin

- luontoon, virkistykseen ja ekologisiin yhteyksiin
- kaavaprosessiin ja lainmukaisuuteen
- tulevaan rakentamiseen ja maankäyttövaihtoehtoihin
- liikenteeseen ja pysäköintiin
- tuleviin julkisiin ja kaupallisiin palveluihin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että

- keskeiset osat Viilarintien eteläpuolisista metsistä on säilytetty
- suunnitelmassa on hyvät yhteydet Viikki-Kivikko-vihersormeen
- pääosa rakentamisesta on sijoitettu alavalle alueelle
- luontoarvojen ja mm. lepakoiden turvaamista on suunniteltu yhteistyössä ympäristökeskuksen kanssa



- Uudenmaan maakuntakaavan tarkoittama maakunnallinen viheryhteys on esitetty esteettömäksi Karhunkaatajan pohjoispuolelle ja yleiskaavan esittämä viheryhteys Karhunkaatajan pientaloalueen eteläpuolelta säilyy
- Ympäristökeskuksen mukaan vaikutuksia Viikin Natura-alueelle ei nykyisten suunnittelutietojen perusteella ole eikä suunnitelma aiheuta luonnonsuojelulain 65 §:ssä tarkoitettua merkittävää haittaa Natura-alueelle
- suuri osa maisemallisesti arvokkaasta kallioalueesta säilytetään
- korkeimmat rakennukset ovat Viilarin- ja Viikintien varrella ja lähellä Raide-Jokerin pysäkkiä
- liikennettä ei johdeta Sissosentien kautta
- liikennemääriä on arvioitu ja todettu niiden pysyvän kohtuullisella tasolla
- alueelle on järjestetty riittävät pysäköintitilat,
- liikenneturvallisuus erityisesti kävelijöiden osalta on huomioitu mm. uudella kävelysillalla ja kattavalla kävelyreitistöllä
- Raide-Jokerin pysäkin yhteyteen on esitetty pyörien liityntäpysäköintipaikkoja
- alueella säilyy olemassa oleva päiväkoti ja tilaa on varattu uudelle päiväkodille
- palstaviljelyalueelle ja koirien koulutuskentälle etsiään korvaavat paikat
- alueelle varataan tila pienelle päivittäistavara-kaupalle ja muille pienille palveluille
- suunnittelussa on huomioitu meluhaittojen minimoiminen erityisesti pihoilla ja oleskelualueilla.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Luonnosaineistoa koskevia mielipidekirjeitä on saapui yhteensä 24 kpl. Kerrokantasi-verkkokeskustelussa 18.11.-12.12.2016 annettiin 84 kommenttia. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa ja puhelimitse.

Mielipiteet kohdistuivat erityisesti Viilarintien pohjoispuolen rakentamiseen ja Viikintien uuteen linjaukseen. Lisäksi mielipiteitä esitettiin

- vaihtoehtoisesta tai korvaavasta rakentamisesta Viilarintien pohjoispuolelle
- vaihtoehtoisesta rakentamisesta koko suunnittelualueelle
- muista ajoyhteyksistä
- Viilarintien leventämisestä
- kävely-yhteyksistä
- rakentamisen korkeudesta ja määrästä yleensä



- asuntojen hallintamuodoista, sosioekonomisesta rakenteesta ja tontinluovutuksesta
- puurakentamisesta
- pysäköinnistä
- palveluista
- luonto- ja ympäristövaikutuksista sekä maakuntakaavan viheryhteydestä
- vaiheistuksesta
- prosessista
- hulevesien käsittelystä.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että

- kaavakarttaan lisätään Sarsantien tontteja vasten korttelinosa, jossa rakentaminen on 2-kerroksista
- korttelia 45239 (sitemmin 45238) pienennetään hiukan, jotta olemassa olevat oleskelualueet eivät kärsi ja näkymät ovat hieman väljemmät. Lähimpänä nykyistä päiväkotia sijaitseva rakennus madalletaan havainnekuvassa IV-kerroksiseksi
- havainnekuvaan merkitään Myllärintanpuon puuttuvat sauna- ja varistorakennus ja asuinrakennuksia siirretään havainnekuvassa kauemmaksi niistä
- liikennesuunnitelmaan lisätään suojatie ja portaat kortteleiden 45357 ja 45358 väliin, jotta virkistysyhteys on käytettävämpi
- Karhunkaatajan viher- ja virkistysyhteyksiä ja niiden liittymistä ympäröivään verkostoon selvennetään kaaviolla, joka liitetään osaksi kaavaselostusta.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipidekirjeet sekä vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

## Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

## Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa seuraavasti:

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia katujen ja yleisten alueiden toteuttamisesta, tonttien esirakentamisesta sekä johtosiirroista. Kokonaisuudessaan asemakaavan toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan kaupungille noin 36 miljoonan euron kustannukset, jotka jakautuvat seuraavasti (Alv 0 %):



Ennakkorakentaminen	12 milj. euroa
Kadut	9 milj. euroa
Sillat	2,5 milj. euroa
Puistot ja hulevesien viivytysalueet	1 milj. euroa
Julkiset palvelurakennukset	12 milj. euroa
<b>Yhteensä</b>	<b>36 milj. euroa</b>

Ennakkorakentamisen kustannukset muodostuvat katujen ja osan tonteista esirakentamisesta sekä johtosiirroista. Tarvittava louhintamäärä ja siitä aiheutuvat kustannukset täsmentyvät jatkossa. Mikäli pohjavahvistuksessa voidaan käyttää pilaristabiloinnin sijasta esimerkiksi ylikuormituspengertä, voidaan kustannuksia tältä osin hieman alentaa.

Kustannusarvio ei sisällä kaavamuutosalueelle sijoittuvan Raide-jokerin kustannuksia, joita on arvioitu Raide-jokerin hankesuunnitelmassa. Kustannuksissa ei ole myöskään huomioitu muita Raide-jokerin toteuttamisen yhteydessä Viilarintiellä tehtäviä toimenpiteitä, jotka täsmentyvät hankkeen jatkosuunnittelussa.

Uutta kerrosneliometriä kohden investointikustannukset ovat noin 250 euroa. Kaupunki saa maankäyttötuloja kaavoitettavien tonttien myynnistä ja vuokrauksesta. Rakennusoikeuden arvoksi on arvioitu kokonaisuudessaan noin 80 miljoonaa euroa.

Rakennusten perustamistapoina ovat sijainnista riippuen teräsbetoni-paalut tai kallion- tai maanvarainen perustaminen. Paikoin edellytetään louhintaa ja osa rakennuksista sijoittuu haastavaan maastoon. Lyöntipaalujen pituudet pehmeikköalueilla ovat pääosin kohtuullisia. Pääasiallisena pysäköintiratkaisuna alueelle esitetään erillisiä pysäköintilaitoksia, joilla voidaan saavuttaa kohtuulliset pysäköintikustannukset. Näin ollen tonteille asemakaavasta ja paikallisista olosuhteista aiheutuvat kustannukset ovat kohtuulliset mahdollistaen monipuolisen asunto- tuotantojakauman.

Kustannuksia aiheutuu lisäksi vesihuoltoverkoston lisärakentamisesta HSY:lle, sähköjakeluverkon laajentamisesta Helen sähköverkko Oy:lle noin 900 000 euroa ja kaukolämpö- ja kaukojäähdytysverkoston lisärakentamisesta Helen Oy:lle noin 2 800 000 euroa.

## Jatkotoimenpiteet

Tavoitteena on esitellä alueen ensimmäinen asemakaavaehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnalle alkuvuonna 2018.

## Esittelijä



asemakaavapäällikkö  
Marja Piimies

Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 37047

[laura.hietakorpi\(a\)hel.fi](mailto:laura.hietakorpi(a)hel.fi)

Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129

[jussi.jaaska\(a\)hel.fi](mailto:jussi.jaaska(a)hel.fi)

Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479

[mari.soini\(a\)hel.fi](mailto:mari.soini(a)hel.fi)

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37311

[matti.neuvonen\(a\)hel.fi](mailto:matti.neuvonen(a)hel.fi)

**Liitteet**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen kartta, päivätty 9.5.2017
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen selostus, päivätty 9.5.2017
- 5 Havainnekuva, 9.5.2017
- 6 Havainnemateriaalia 9.5.2017
- 7 Liikennesuunnitelma 11.4.2017
- 8 Tilastotiedot
- 9 Vuorovaikutusraportti 9.5.2017, asukastilaisuuksien muistiot (8.5.2013, 12.6.2013, 19.5.2015 ja 22.11.2016) ja yhteenveto verkkokeskustelusta 11.11.–12.12.2016
- 10 Mieli-pidekirjeet
- 11 Osa päätöshistoriaa

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Otteet**

**Ote**

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

**Otteen liitteet**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola

**Päätöshistoria**

Liikennelaitos -liikelaitos (HKL) Infra- ja kalustoyksikkö 28.2.2017

HEL 2013-004412 T 10 03 03



HKL lausuu seuraavaa:

Pikaraitiotie tulee sijoittaa omalle väylälleen ja sille tulee taata esteetön kulku.

Raitiotiekatujen suunnittelussa tulee käyttää valmistumassa olevaa KSV:n ja HKL:n yhteistä raitioteiden suunnitteluohjetta, jossa mm. määritellään pikaraitiotien ja siihen liittyvien järjestelmien (esim. pysäkkiratkaisut) katutilasta vaatima tilantarve.

Suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan YKT:n periaatteita.

Liikennelaitos muistuttaa, että pikaraitioliikenne aiheuttaa melu- ja täri-  
nähaittoja, jotka tulee huomioida kiinteistöjen sijoittelussa ja rakennus-  
määräyksissä.

Lisätiedot

Lotta Koski-Lammi, projektipäällikkö, puhelin: 310 34942  
lotta.koski-lammi(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 21.12.2016

HEL 2013-004412 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston sivuilla olevassa materiaalissa on otettu jo huomioon Kv/Geon Kick off tilaisuuteen tuomamme näkökulmat kallio-  
ressurssien käytöstä sekä geo-energian hyödyntämisestä. Alueelle tulisi  
edelleen selvittää mahdollisuutta järjestää yhtenäinen kalliopysäköinti-  
laitos, koska kallioresurssit antavat siihen erinomaisen mahdollisuuden.  
Vihreät arvot on otettu huomioon mm. luomalla mahdollisuus hyödyn-  
tää esikuormituspengertä esirakennusmenetelmänä alueen keskiosal-  
la.

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 13.7.2016

Lisätiedot

Miia Paatsema, projektipäällikkö, puhelin: 310 37820  
miia.paatsema(a)hel.fi

Pelastuslaitos Pelastuskomentaja 14.12.2016 § 82

HEL 2013-004412 T 10 03 03

Päätös



Pelastuslaitos antaa seuraavan lausunnon Karhunkaatajan kaavaluonnoksesta.

Alueella on varmistettava pelastustoiminnan edellytykset järjestämällä rakennusten läheisyyteen riittävät pelastustiet nostopaikkoineen ja sammutusveden saanti kattavasti sijoitetuista paloposteista. Lisäksi liikenneväyläratkaisut eivät saa estää pelastusajoneuvojen hälytysajoa alueen läpi.

Rakennusten paloturvallisuusratkaisuihin pelastuslaitos ottaa kantaa rakennusten suunnittelun yhteydessä. Mutta samalla toteaa, että kaavassa puukerrostaloiksi määrätyt rakennukset tulee varustaa tarkoitukseen sopivalla automaattisella sammutusjärjestelmällä ja palon leviämisen estämiseen ulkoseinässä on kiinnitettävä erityistä huomiota.

#### Päätöksen perustelut

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää pelastuslaitoksen kannanottoa Karhunkaatajan kaavaluonnoksen periaatekaaviosta.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Myllypuron lounaisosan ja Herttoniemen pohjoisosan aluetta. Niin kutsuttu Karhunkaatajan alue sijaitsee Viikintien ja Viilarintien välisellä alueella. Samalla suunnitteluun täydennysrakentamista myös Viilarintien pohjoispuolelle.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen Raide-Jokerin pysäkin ympärille noin 3500 asukkaalle sekä asumiseen liittyviä kaupallisia ja julkisia palveluita. Liikenteen pääväylät ovat Viilarintie ja Viikintie, jota pitkin kulkee Raide-Jokeri. Viilarin- ja Viikintien risteys siirretään Raide-Jokerin Myllärintien pysäkin kohdalle. Suunnittelualueen pinta-ala on 287 596 m<sup>2</sup>. Alueen kerrosala 152 000 k-m<sup>2</sup> jakautuu toiminnottain seuraavasti: 144 000 k-m<sup>2</sup> asuminen, 4000 k-m<sup>2</sup> lähipalvelutilat, 4000 k-m<sup>2</sup> monikäyttötilat ja liiketilat.

Rakennusten kerrosluku vaihtelee pääosin 2-8 kerroksen välillä. Lisäksi on tulossa yksi yhdeksänkerroksinen ja yksi kymmenenkerroksinen rakennus. Viilarintien kallioiden päälle on sijoitettu neljäkerroksisia rakennuksia. Alustavissa luonnostelmissa osa rakennuksista on sijoitettu siten, että pelastustiet saadaan järjestymään vain rakennuksen toiselle puolelle, joka on hyvä huomioida rakennusten poistumisturvallisuusratkaisuissa.

Kaavaluonnoksen selostuksessa pelastusturvallisuuden osalta on esitetty sen täydentyvän myöhemmin.

Alustavassa liikennesuunnitelmassa Raide-Jokerin pysäkki on sijoitettu Viilarintien ja Myllärintien risteykseen siten, että pysäkit sijaitsevat ris-





teysalueen kummallakin puolella siten, etteivät ne estä risteyksen käyttöä.

Lisätiedot

Kimmo Kartano, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 0403514306  
kimmo.kartano(a)hel.fi

Asuntotuotantotoimisto 12.12.2016

HEL 2013-004412 T 10 03 03

Karhunkaatajan alueen asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden asuinalueen rakentaminen Viikintien ja Viilarintien risteyksen ympäristössä olevalle, nykyisin lähes rakentamattomalle, metsäiselle alueelle. Kerrostalovaltainen, Raide-Jokeriin tukeutuva, n. 3500 asukkaan asuinalue tulee yhdistymään saumattomasti sekä Myllypuron että Herttoniemen olemassa oleviin asuinalueisiin ja ympäristöön. Asuntorakentamisen lisäksi alueelle on suunniteltu asumiseen liittyviä kaupallisia ja julkisia palveluja. Tällä hetkellä ei ole tietoa mahdollisesti ATT:n rakennutettaviksi tulevista tonteista.

Asemakaavaluonnoksessa koko kortteli on rakennusala ja kerrosluku on esitetty vaihteluvälinä. Mikäli merkinnät on tarkoitettu lopullisiksi, on niiden sallima liikkumavara kerrosluvuissa ja rakennusalan rajauksissa hyvä lähtökohta, joka mahdollistaa monipuoliset suunnitteluratkaisut.

Pääosin LPA-tonteilla sijaitseviin pysäköintilaitoksiin perustuva pysäköintiratkaisu on alueelle sopiva ja mahdollistaa asuintonteille maanvaraiset pihat ja monin osin olevan maaston säilyttämistä. Piha-alueille tulee voida sijoittaa liikuntaesteisten autopaikkoja, jotta etäisyydet niille eivät muodostu liian pitkiksi.

Asemakaavaluonnoksessa kaava-alueelle on merkitty rakennettavaksi monikäyttötilaa yhteensä vähintään 4000 k-m<sup>2</sup>. Määrä tuntuu suurelta huomioiden Itäkeskuksen, Myllypuron ja Herttoniemen palvelujen läheisyys. Asemakaavamääräys ei määrittele tarkemmin, mitä toimintaa monikäyttötila mahdollistaa tai sulkee pois. Asukkaiden yhteiskäyttöiset tilat hyväksytään ARA-rahoitteisessa tuotannossa osaksi asuntojen hankinta-arvoa, kun taas liiketilojen kustannuksia ei. Myytävässä tuotannossa liiketilojen rakentamisen kustannukset lisätään asuntojen hintaan.

Viilarintien varren tonttien osalta asuntojen avautumissuuntia ei voi arvioida, koska rakenteiden ääneneristävyydestä vaatimusta ei kaavakartassa ole vielä määritetty. Mikäli dB-vaatimus estää asuntojen avaa-



misen ainoastaan kadun suuntaan, vaikeutuvat ratkaisut kortteleissa 45353 ja 45351 sekä tonteilla 45239/5 ja AK-tontilla korttelissa 45101. Erityisen haasteellisia mm. asuntojen suuntautumisen ja pelastuksen osalta ovat korttelit 45351 ja 45353, joiden kohdalla maasto laskee useamman kerroksen verran asuntokadulta Viilarintielle.

Olisi toivottavaa, että kaavamääräyksissä ei ohjattaisi sitovasti rakennuksen tilaohjelmaan (huoneistojakauma, asuntoja palvelevien aputilojen määrä ja sijainti) liittyviä asioita. Asemakaavan määräys ”Kaikissa 1200 k-m2 suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja” on yhtenevä rakennusvalvonnan yhteistilaohjeen kanssa ja yhteistilaohje olisi riittävä.

Kaavamääräyksellä edellytetään, että ”Asukkaiden yhteiskäytössä olevat saunat tulee rakentaa ylimpään kerrokseen ja tilojen yhteyteen tulee rakentaa kerhotila asukkaiden käyttöön.” Määräys ei huomioi rakennusvalvontaviraston yhteistilaohjeen esittämää tapauskohtaista tarkastelua. Rakennettaessa esimerkiksi saunatiloja eri portaisiin, aiheuttaa määräys kerhotilojen pilkkoutumisen pieniksi yksiköiksi, joiden käytettävyys kärsii. Yhteistilaohje sekä tilaajan tarpeet linjaavat kaavamääräystä joustavammin asumista palvelevien tilojen ratkaisuja.

Kaavaluonnoksen määräyksessä edellytetään, että ”Pääosalla läpi talon ulottuvista ensimmäisen kerroksen asunnoista tulee olla oma sisäänkäynti kadulta.” Sisäänkäynti kadulta suoraan asuntoon on kaupunkipientaloille ominainen ratkaisu, joka soveltuu heikommin kerrostaloratkaisuun. Kun tontin rajautuvat suoraan katualueeseen ja rakennukset on kaavamerkinnällä määritelty rakennettavaksi pääosin kiinni rakennusalan rajaan, ei asuntojen omalle sisäänkäyntireiirille ole tilaa.

Kaavaluonnoksen mukaan kortteleiden 45361, 45362, 45363, 45364 ja 45366 alle 7-kerroksisten rakennusten tulee olla rakenteeltaan ja julkisivuiltaan puuta. Rakennusten rakenneratkaisua ei tulisi määritellä kaavassa. Kaupungin puurakentamisen edistämistavoitteet voidaan kaavamääräyksen sijaan huomioida tarpeen mukaan esimerkiksi tontinluovutusehdoissa.

Kaavassa tulisi sallia konehuoneet ullakkotilassa tai tasakattoisten rakennusten katoilla. Konehuoneet tulisi nykymääräysten mukaan sijoittaa asuinkeuhosten yläpuolella – muussa tapauksessa on käytettävä sekajärjestelmää, jossa konehuonekerroksen asunnoilla on huoneistokohdattaiset LTO-kojeet.

Korttelialueille 45101, 45352 ja 45363 on kaavamääräyksen mukaan sijoitettava muuntamo. Muuntamot tulisi asuinrakennusten sijaan sijoit-



taa erilliseen rakennukseen, osaksi piharakennusta tai esimerkiksi pysäköintilaitoksen yhteyteen.

Asemakaava edellyttää rakennettavaksi tilan hajautettua energiantuotantoa varten kortteleihin 45101, 45354 ja 45363. Energiatekniset ratkaisut ovat nopeasti kehittyvä alue ja myöhemmin asennettavaa tekniikkaa varten tehtävissä tilavarauksissa on virheinvestoinnin riski.

Asemakaavan mukaan ”Katualueeseen rajautuvat korttelialueen osat tulee suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä katualueen suunnittelijoiden kanssa”. Tilanne, jossa asuinkehteiden ja katualueiden suunnittelu etenisi yhteisessä aikataulussa, on kuitenkin epätodennäköinen.

Kaavaluonnoksen määräys edellyttää, että tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoitetaso, onko tavoitetaso tiedossa?

Kaavaluonnoksen määräys edellyttää, että kattopinnoille, joiden kattukulma on alle 20 astetta ja joilla ei ole terasseja, tulee rakentaa ensisijaisesti hulevesiä viivytettäviä viherkattoja. Viherkattovaatimus tulisi poistaa etenkin puurakenteisilta rakennuksilta, katoksia tms. lukuun ottamatta.

Asemakaavaluonnoksen autopaikkanormit noudattavat 12/2015 hyväksytyä autopaikkojen mitoitusohjetta. Rakennettavien monikäyttötilojen autopaikkatarpeen määrittelyä vaikeuttaa suunnitteluvaiheessa useimmiten puuttuva tieto tilan tarkasta käyttötarkoituksesta. Yksi autopaikkanormi monikäyttötilalle selkeyttäisi tilannetta. Kaavaselostuksen mukaan vieras- ja asiointiautopaikat ovat katujen varsilla, joten monikäyttötilan autopaikat olisivat tarpeen vain tilassa työskenteleville.

Pelastustieratkaisuja ei kaavakartan pohjalta pysty tarkasti arvioimaan. Kaavan tulee mahdollistaa pelastusteiden ja nostopaikkojen sijoittaminen ajoradoille ja kevyenliikenteen väylille, jotta myös matalamman keskipinta-alan asuntotuotanto on mahdollista ja asunnot voidaan suunnata parhaisiin ilmansuuntiin ja näkymiin. Kaduilla, joilla ajorata on alle 6 metriä leveä, edellyttää tämä nostopaikan kohdalle jalkakäytävää tai muuta vapaata tilaa. Tulee myös varmistaa, että pysäköintipaikat, valaisimet tai katupuut eivät estä pelastusajoneuvon kääntymistä kadulta pihalle tai kevyen liikenteen väylälle.

Mahdolliset lepakkokartoitukset tulisi tehdä kaavoituksen aikana, ja niistä tulevat rakentamiseen aiheutuvat mahdolliset rajoitukset kirjata kaavamääräykseksi.

#### Lisätiedot

Seidi Kivisyryjä, hankesuunnittelupäällikkö, puhelin: 310 32331  
seidi.kivisyryja(a)att.hel.fi



Rakennusvirasto 12.12.2016

HEL 2013-004412 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Karhunkaatajan kaavaluonnoksen periaatekaaviosta. Määräaika on 12.12.2016.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Myllypuron lounaisosan ja Herttoniemen pohjoisosan aluetta. Niin kutsuttu Karhunkaatajan alue sijaitsee Viikintien ja Viilarintien välisellä alueella. Samalla suunnitelmaan täydennysrakentamista myös Viilarintien pohjoispuolelle. Tavoitteena on mahdollistaa uusi Raide-Jokeriin tukeutuva asuinalue, joka yhdistyy saumattomasti olemassa olevaan ympäristöön sekä Herttoniemen että Myllypuron puolelta. Tavoitteena on säilyttää kallioaluetta alueen sisäisenä virkistysalueena.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen Raide-Jokerin pysäkin ympärille noin 3500 asukkaalle sekä asumiseen liittyviä kaupallisia ja julkisia palveluita. Liikenteen pääväylät ovat Viikintie ja Viilarintie, jota pitkin kulkee Raide-Jokeri. Viilarin- ja Viikintien liittymä siirretään Raide-Jokerin Myllärintien pysäkin kohdalle.

#### Kannanotto

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykytilanteessa lähes kokonaan rakentamaton alue muuttuu varsinkin alavalta alueelta tiiviisti rakennetuksi ja Viikintien linjaus muuttuu. Kaavaratkaisu aiheuttaa merkittäviä kustannuksia yleisille alueille. Viikintien linjauksen siirto mahdollistaa kuitenkin tehokkaan rakentamisen kadun molemmille puolille.

#### Viheralueet ja viheralueiden palvelut

Karhunkaatajan alueella sijaitsee tällä hetkellä kaksi rakennusviraston palvelua, jotka poistuvat kaavoituksen myötä. Viljelypalstoille on suunniteltu uutta paikkaa Myllypuron koulujen läheisyydestä yhteistyössä nykyisten viljelijöiden kanssa. Suunnitteluhanketta viedään eteenpäin jo vuoden 2017 aikana. Koirien koulutuskentälle on löytynyt uusi paikka Uutelasta. Skatan tilan läheisyydessä oleva entinen ratsastuskenttä soveltuu hyvin koirien koulutuskäyttöön. Kenttä on vuokrattavissa ja lupahakemukset voi lähettää palveluosastolle.



Viheralueiden palvelut, kuten koira-aitaukset, leikkipaikat ja -puistot, tukeutuvat viereisille alueille Myllypuroon ja Länsi-Herttoniemeen. Näin ollen on tärkeää, että kulkuyhteyksiä kehitetään näille alueille.

Rakennusvirasto pitää tärkeänä, että kaavaan merkitty ylikulkusilta Viilarintien yli Myllypuroon toteutetaan varhaisessa vaiheessa. Toisen mahdollisen ylikulkusillan paikkaa voisi tutkia Viikintien yli korttelin 45358 pohjoispuolella olevan EV-alueen ja kadun toisen puolen VL-alueen kohdalla.

Karhunkaatajan uuden asuinalueen erityinen identiteettitekijä on pääosin säilyvä Karhumetsä. Säilytettävän metsän uusi nimi – Karhumetsä – olisi hyvä merkitä kaavaan. VL-1 eli Karhumetsän luo-merkinnät tulee tarkistaa ja osoittaa todellisten metso-rajausten mukaisesti. Rakennusvirasto pitää yhtenäistä luo-merkintää hyvänä. VL-1 -merkinnän määrästykseksi luonnonhoidon toimenpiteistä on myös hyvä.

Pieni viheralue lähellä Viilarintien varressa ja LPA 45365 -korttelin vieressä on saanut VP-merkinnän. Selostuksessa puhutaan pienestä kalliopuistosta. Metsäisen alueen ja jyrkkien maastonmuotojen takia ranskasti rakennettua puistoa tähän kohtaan ei kannata tehdä. Merkinnän voisi näin olleen muuttaa VL-merkinnäksi. Se ei poissulje esimerkiksi kalusteiden sijoittelua alueelle tai alueen muuttamista puistometsäksi.

Viilarintien pohjoispuolella oleva AK-korttelin (3000, IV) rajausta voisi tarkistaa. AKR 45237 ja AK 3000 -kortteleiden väliin on jätetty todella pieni viherkaistale. Viherkaistaleen voisi joko poistaa kokonaan tai suurentaa reilusti mahdollisen reittitilavaruuden verran.

Korttelin 45238 ja sen eteläpuolella olevan A-korttelin väliin on merkitty kapea pp-merkintä. Sen voisi muuttaa rasitteeksi osaksi tonttia.

## Kadut ja liikenne

Asemakaavan tilavarauksissa tulee ottaa huomioon kaikkien liikenne- ja viestintämuotojen vaatimat tilatarpeet, kunnossapidon tarpeet, kunnallistekniset tilavaraukset sekä muun muassa valaisimien ja katupuiden vaatima tila. Väliaikaisen lumen varastoinnin tarvitsema tila tulee myös huomioida katutilassa ja esimerkiksi katuaukioilla. Tiivistyvä kaupunkirakenne asettaa haasteita talvikunnossapidolle, jos lumen varastointiin ei ole varattu riittävästi tilaa.

Raide-Jokerin tekniset asemakaavamuutokset (asemakaava 12400) ja liikennesuunnitelmat hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 29.11.2016. Liikennesuunnitelma on osittain ristiriitainen Karhunkaatajan liikennesuunnitelmaluonnoksen kanssa. Raide-Jokerin vaatimat tilavaraukset ja järjestelyt asettavat kuitenkin reunaehdot tulevalle maan-



käytön ja liikenteen suunnittelulle Karhunkaatajan asemakaava-alueella.

Lisätiedot

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.11.2015 § 324

HEL 2013-004412 T 10 03 03

Ksv 3362\_1, Karhunkaatajan alue

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- 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.

27.10.2015 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