



Kuva: Krista Pihlava

Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet

9.5.2023

Helsinki

Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet on jaettu **10 kehittämisen kannalta tärkeimpään pääteemaan**. Lisäksi niissä esitellään **kehittämisen vyöhykkeet, maankäytön kehittäminen alueittain, virkistys- ja viheraluetarkastelu, liikenneteemat sekä maankäytön kehittämisen tarkemmat aluekuvaukset**. Suunnitteluperiaatteisiin sisältyy lisäksi **lähtötietoraportti, selostus, asukaskyselyn loppuraportti sekä vuorovaikutusraportti**.

Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet tulkitsevat ja tarkentavat Helsingin yleiskaavaa 2016. Suunnitteluperiaatteiden alue on esitetty yleiskaavan toteuttamishjelmassa ensimmäisen vaiheen suunnittelun painopistealueeksi v. 2018– n. 2035 (Yleiskaavan toteuttamishjelma 2022 / Kaupunkiympäristön aineistoja 2021:17).

Suunnitteluperiaatteilla ohjataan tarkempaa suunnittelua, mutta niillä ei ole lainvoimaa toisin kuin asemakaavoilla. Suunnitteluperiaatteet ovat kehittymisen potentiaalia esittelevä instrumentti. Ne toimivat kaupungin sisäisenä ohjeena koskien asemakaavoitusta, liikenne- ja katusuunnittelua, aukio- ja puistosuunnittelua, asemakaavoista poikkeamia sekä muuta alueen kehittämistä.

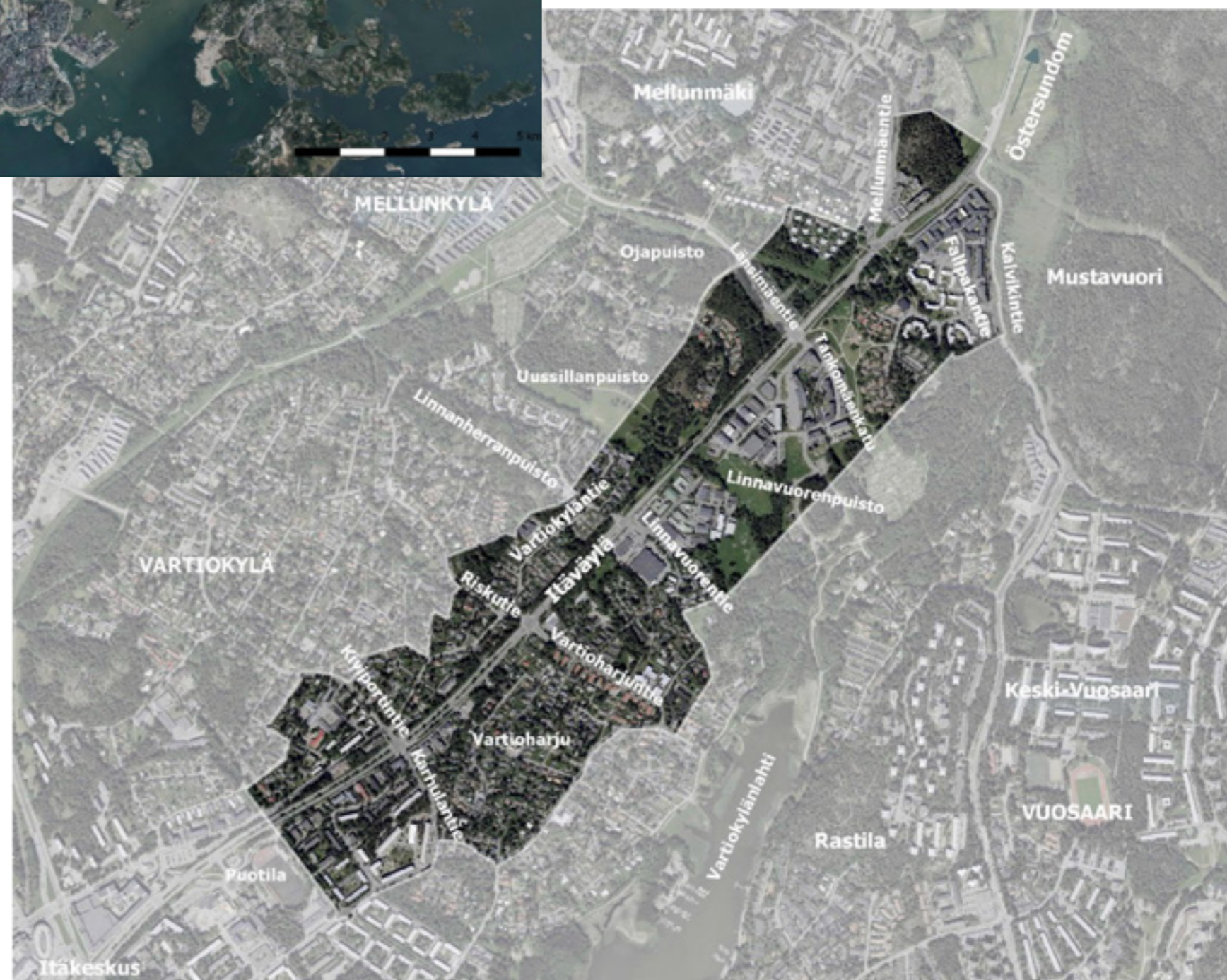
Suunnitteluperiaatteet tiedottavat tulevaisuuden muutoksen mahdollisuudesta asukkaita ja toimijoita tasapuolisesti, sekä tuovat maanomistajille näkyväksi mahdollisuuksia maaomaisuutensa kehittämisen suhteen. Periaatteet eivät suoraan käynnistä suunnittelua ja esimerkiksi yksityisiä tontteja ryhdytään kehittämään ensisijaisesti tontinomistajan aloitteesta. Suunnittelun aikajänne on hyvin pitkä, ja alueen tulevaisuuden kehittyminen sisältää erilaisia epävarmuustekijöitä ja on hyvin vahvasti riippuvainen Östersundomin kehityssuunnasta.

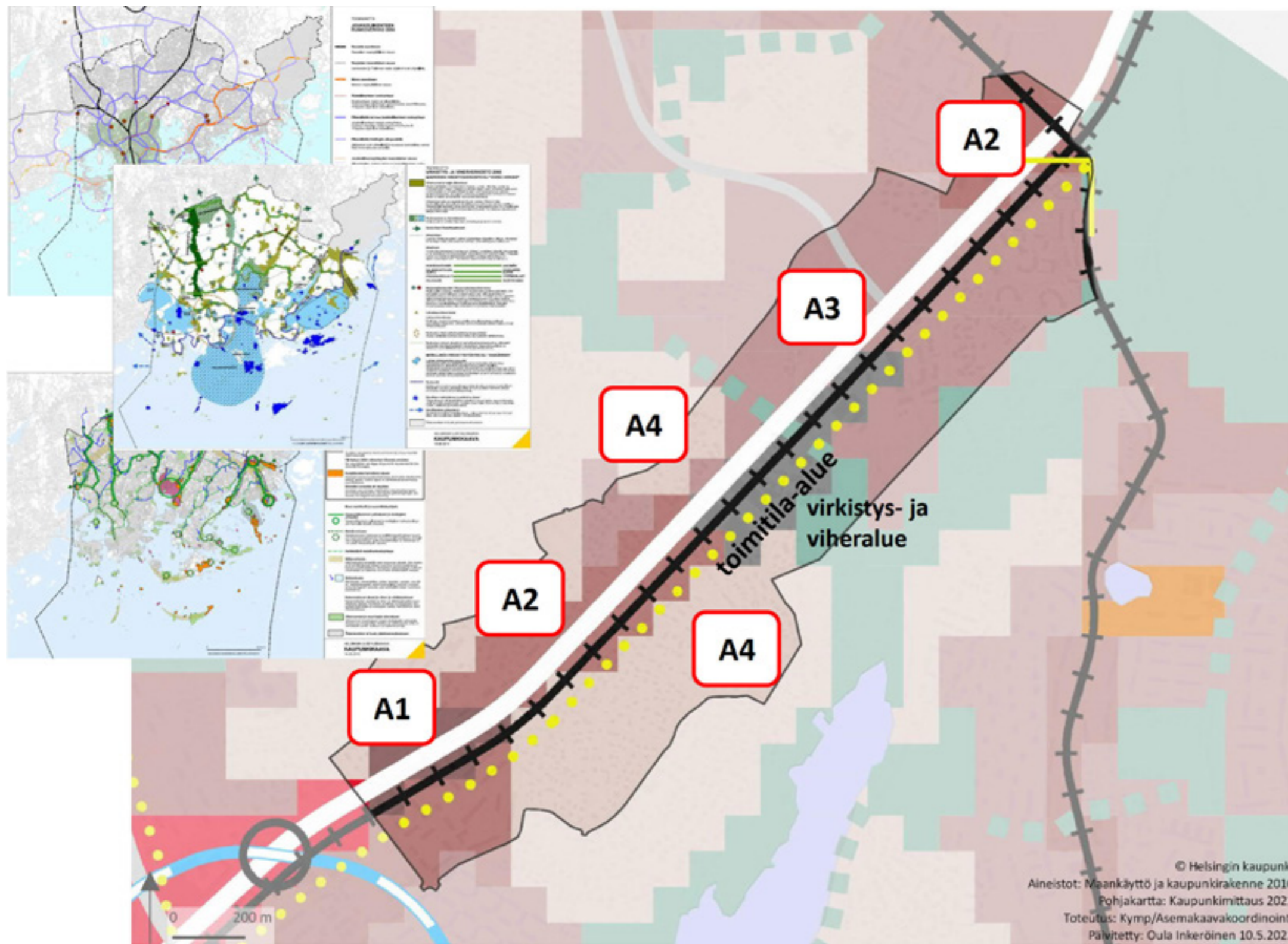
Yleiskaavan 2016 lisäksi suunnitteluperiaatteita ohjaavat Helsingin kaupunkistrategia 2021-2025 "Kasvun paikka", Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma) sekä Helsingin kaupungin useat muut ohjelmat ja linjaukset, kuten Hiilineutraali Helsinki 2030, Ilmastomuutokseen sopeutumisen linjaukset 2019-2025, Liikkumisen kehittämissuunnitelma, Pyöräliikenteen kehittämissuunnitelma ja Kävelyn edistämishjelma sekä Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelma (Vistra).



ALUE

Suunnittelualue levittäytyy Itäväylän molemmille puolille Puotilan metroasemalta koilliseen Itäväylän ja Kallvikintien risteykseen kolmen kilometrin matkalta. Alueen koko on noin 160 hehtaaria.





A1 Asuntovaltainen alue

Aluetta kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa yli 1,8. Alueen keskeisten katujen varsilla rakennusten maantasokeroksiin tulee varata liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta vähintään 60 % on korttelimaata.

A2 Asuntovaltainen alue

Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen keskeisten katujen varsilla tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

A3 Asuntovaltainen alue

Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata.

A4 Asuntovaltainen alue

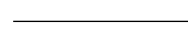



Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Virkistys- ja viheralue

Aluetta kehitetään merkittävänä virkistys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena, joka kytkeytyy seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkistysvyöhykkeeseen. Virkistys- ja viheralueiden kehittämisessä huomioidaan yleiskaavan teemakartalla esitetty metsäverkosto. Lähtökohtana on säilyttää verkoston metsäin luonne.

Toimitila-alue

Aluetta kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistyskäyttöön. Päivittäistavarakaupan suuryksiköitä ei sallita. Elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan asemakaavoittamalla riittävästi toimitilatontteja toimitila-alueille.

-  **Kaupunkibulevardi** Liikenneväylä, jota kehitetään osana laadukasta urbaania kaupunkiympäristöä tiivistettävässä kaupunkirakenteessa. Kaupunkibulevardi palvelee autoilijoita, joukkoliikennettä, kävelijöitä ja pyöräilijöitä. Pituus ja liittymäratkaisut ratkaistaan tarkemmassa suunnittelussa.
-  **Pikaraitiotie** Joukkoliikenteen nopea runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa bussiratkaisuna. Sijainti ohjeellinen.
-  **Baanaverkko** Pyöräliikenteen nopea runkoverkko. Sijainti ohjeellinen.
-  **Viheryhteys** Laajojen virkistysalueiden välinen, sijainniltaan ohjeellinen yhteys, viherakseli tai puistojen sarja, joka palvelee virkistys- ja/tai ekologisen yhteytenä. Alueiden suunnittelussa viheralueet tulee liittää luontevasti toisiinsa. Kulttuuri-, maisema- ja luontoarvojen säilyminen, viheryhteyksien yhtenäisyys ja jatkuvuus sekä ekologinen kytkeytyneisyys on otettava huomioon. Yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta puistomaiseen ja luonnonmukaiseen. Tarvittaessa rakennetaan vihersilloja tai -alikulkuja.



1. TAVOITELTAVA MUUTOS

Tavoitteena kehittää aluetta kaupunkibulevardiperiaatteiden mukaisesti kaupunkimaisemmaksi, toimivammaksi ja viihtyisämmäksi urbaaniksi ympäristöksi ja turvata Helsingin laajeneminen ja kasvu. Suunnitteluperiaatteet toimivat veturina muutokselle, jonka myötä Itäväylän ympäristö muodostuu osaksi kasvavaa kaupunkia ja kehittyä aluettaan paremmin palvelevaksi toimivaksi kaupunkiympäristöksi.

Ilmastoviisas, ihmisen mittakaavainen, elävä sekä elämyksellinen kaupunkitila bulevardimaisen pääkadun varrella laadukkaasti täydennysrakentaen. Itäväylä pääkatuna mahdollistaa pikaraitiotien. Tarkempi kaupunkikuvallinen ja ympäristöön sovittamisen ohjaus asemakaavamuutosten yhteydessä. Lopputuloksena syntyy kortteleita ja elämissen paikkoja.

2. MITOITUS, RAKENNE JA KAUPUNKIYMPÄRISTÖ

Mitoituksen lähtökohtana on yleiskaava 2016. Olevaa rakennuskantaa suunnitteluperiaatteiden alueella on 592 000 k-m² ja noin 5 500 asukasta. Suunnitteluperiaatteet mahdollistavat uutta rakentamista noin 200 000 – 250 000 k-m² ja noin 4 000 - 5000 asukasta 10-50 vuoden aikajänteellä. Bulevardin varsi kehittämisen keskiössä. Linkityminen olemassa oleviin alueisiin sekä arkkitehtonisesti että demografisesti. Pientaloalueen identiteetti säilyy.

3. ILMASTOVIISAUS

Itäväylän varresta suunnitellaan ilmastoviisas, laajasti Helsingin asettamia ilmastotavoitteita toteuttava alue ilmastomuutoksen hillinnän ja sopeutumisen kannalta.

Bulevardisoinnissa sitoudutaan vastaamaan hiilineutraalin Helsingin toteuttamisen tavoitteisiin, joka uusien rakentamisalueiden osalta tarkoittaa mahdollisimman pientä ilmastopäästöä niin rakentamisen kuin käyttövaiheiden osalta. Tarkempia vaatimuksia ilmastoviisaalle kaupunkiympäristölle ja rakennusten energiatehokkuudelle määrätään asemakaavamuutoksissa.

4. LUONTO JA VIHERRAKENNE

Merkittävimmät luontoalueet ja ekologiset verkostot turvataan. Virkistys- ja ekologisten yhteyksien jatkuvuutta parannetaan. Lähivirkistysalueiden ja -palveluiden tilavaraukset mitoitetaan vastaamaan tulevaa asukasmäärää. Rakennettujen alueiden läpi kulkevia viheryhteyksiä vahvistetaan laajemmille viheralueille ja Vartiokylänlahden rantaan.

Julkisen tilan laatua parannetaan. Bulevardiympäristö suunnitellaan vehreäksi katu- ja muun kasvillisuuden keinoin. Viherrakenteella edistetään kunnianhimoisesti ilmastokestäviä ja luonnon monimuotoisuutta lisääviä ratkaisuja.

5. LIIKENNE, LIKKUMINEN JA KATUYMPÄRISTÖ

Bulevardikaupungin suunnittelussa priorisoidaan kestävä kehityksen mukaisia kulkumuotoja. Pikaraitiotien toteuttaminen mahdollistetaan katutilan suunnittelussa ja tilavarauksin.

Bulevardille suunnitellaan katupuita ja muuta kasvillisuutta. Riittävä liikenteen välityskyky turvataan pääkaduilla ja alueellisilla kokoojakaduilla. Pyöräliikennejärjestelyt toteutetaan tavoiteverkon mukaisesti noudattaen pyöräteiden suunnittelua koskevia ohjeita. Pyöräteiden yhteydessä on aina myös jalankulkijalle varattu jalkakäytävä.



Kuva: Lasse Tikanmäki



Kuva: Iiro Rajantie



Kuva: Erika Kukkonen

6. ILMANLAATU JA MELU

Terveelliset ja turvalliset olosuhteet taataan asumiselle ja oleskelulle. Terveellinen ja viihtyisä asuin- ja elinympäristö edellyttää toimenpiteitä laajalla rintamalla sisältäen mm. ohjauksen, säätelyn, liikennejärjestelmän sekä maankäytön ja korttelirakenteen mahdollistamat keinot. Liikenteestä aiheutuvat melu- ja ilmanlaatuvaikutukset korostuessa ja lisääntyessä painoarvo tulee asettaa ympäristöterveydellisten ja viihtyvyyssolosuhteiden arviointiin.

Suunnittelun taustalla ja tukena ovat yleiskaavan ja sen toteuttamisohjelman laatimisen yhteydessä tehdyt selvitykset. Suunnittelun tarkentuessa tarkennetaan myös melu-, ääri- ja ilmanlaatuvaikutusten arviointia. Maankäyttöä ja rakentamista ohjaavissa suunnitteluvaiheissa painotetaan voimakkaasti sellaisia suunnitteluratkaisuja, joilla melu-, värähtely- ja ilmanlaatuhaittoja saadaan lievennettyä ja varmistettua elinympäristön terveellisyyttä.

7. TOIMITILA-ALUE

Toimitila-alueella on paikallista merkitystä. Aluetta kehitetään monimuotoisesti elinkeinopolitiikan ja yritystoiminnan tarpeista lähtien. Toimitila-alueen tulevaisuutta ja kehittämistavoitteita muuttuvassa ympäristössä pohditaan yhteistyössä kiinteistönomistajien, vuokranhaltijoiden ja toimijoiden kanssa. Alueen tulevaisuus liittyy teollisuusrakennusten tarpeeseen Itäväylän varrella sekä kyseisen kaltaisten toimitila-alueiden tulevaisuudennäkymiin laajemmin koko Helsingissä. Vaatii yleiskaavatasoista tarkastelua.

8. PALVELUT JA KAUPALLISET PERIAATTEET

Väestönkasvun myötä tarvittavat palvelut turvataan. Päiväkotij- ja kouluverkkoa sekä sote-, kulttuurin ja vapaa-ajan palveluverkkoa kehitetään asuinrakentamisen ja kaavoituksen yhteydessä. Tarvittavat tonttivaraukset tehdään ennakoiden. Kaupalliset palvelut sijoitetaan bulevardin varrelle. Kierro- ja jakamistalous, lähipalvelut, etätyömahdollisuudet sekä tuotannon ja asumisen yhdistäminen luovat osaltaan paikallisen toimivan kaupunginosan mittakaavaa ja monipuolistavat lähiympäristöä tarjoten vaihtoehtoja. Toimintojen syntyminen turvataan suunnittelemalla niille sopivia tiloja.

9. SUUNNITTELUN AIKAJÄNNE, KAAVAMUUTOKSET JA RAKENTAMISEN OHJAUS

Suunnittelun aikajänne on erittäin pitkä, ja alueen tulevaisuuden kehittyminen sisältää lukuisia epävarmuustekijöitä. Alueet suunnitteluperiaatteiden aluerajauksen sisällä ovat keskenään hyvin erilaisia mm. rakennuskannaltaan.

Tontit ovat sekä yksityisten että kaupungin omistamia. Lähtökohtana tonttikohdaiselle täydennysrakentamiselle on tiivis yhteistyö maanomistajien ja tontinvuokralaisten kanssa. Asemakaavoja muutetaan lähtökohtaisesti vain, jos maanomistaja tai vuokranhaltija sitä hakee. Asemakaavamuutoksia laaditaan yksittäisiä tontteja laajempina kokonaisuuksina, ja useamman maanomistajan ja taloyhtiön yhteistyö on erittäin tavoiteltavaa.

10. MAANKÄYTÖN KEHITTÄMINEN ALUEITTAIN

Aluekohtaisissa analyyseissä suunnittelualue on jaettu vyöhykkeiksi ja kartoitettu mahdollisuuksia täydennysrakentamisen ja kehittämisen näkökulmasta. Tehokkuusluvut pohjautuvat yleiskaavaan 2016. Perustellusti korttelikohtaiset tehokkuudet voivat olla näitä suurempiakin.

SUUNNITTELUALUEELLA ON TUNNISTETTU VIISI ERI TYYPPISTÄ KEHITTÄMISEN VYÖHYKETTÄ:

I Itäisen bulevardikaupungin portti

Välittävä kaupunkirakenne ja ”portti” Itäkeskuksesta idän suuntaan mentäessä ja idästä Helsinkiin tultaessa. Itäväylän varrella tiivistyvä korttelitehokkuus pääasiassa yli 1,8. Itäväylän eteläpuolella meluesteen takana muutos tontti kerrallaan mahdollista taloyhtiöiden niin halutessa. Korttelitehokkuus pääasiassa 1,0–2,0. Katutasossa tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Pikaraitiotiepysäkin vaikutusalue.

II Korkeaa ja matalaa

Tiivistyvä kaupunkirakenne madaltuen pientaloalueelle päin. Yhteys Vartiokylänlahdelle. Korttelitehokkuus pääasiassa 1,0–2,0. Katutasossa tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Vartioharjun pientaloalueen luonne säilytetään. Tonttien tehostamista on mahdollista tutkia enintään $e = 0,4$ korttelitehokkuudella. Alueella Itäväylään rajoittuva Linnanlahdenpuisto, joka kytkeytyy ulkoilureittien verkostoon. Pikaraitiotiepysäkin vaikutusalue.

III Vihreät puistot ja toimitilaa

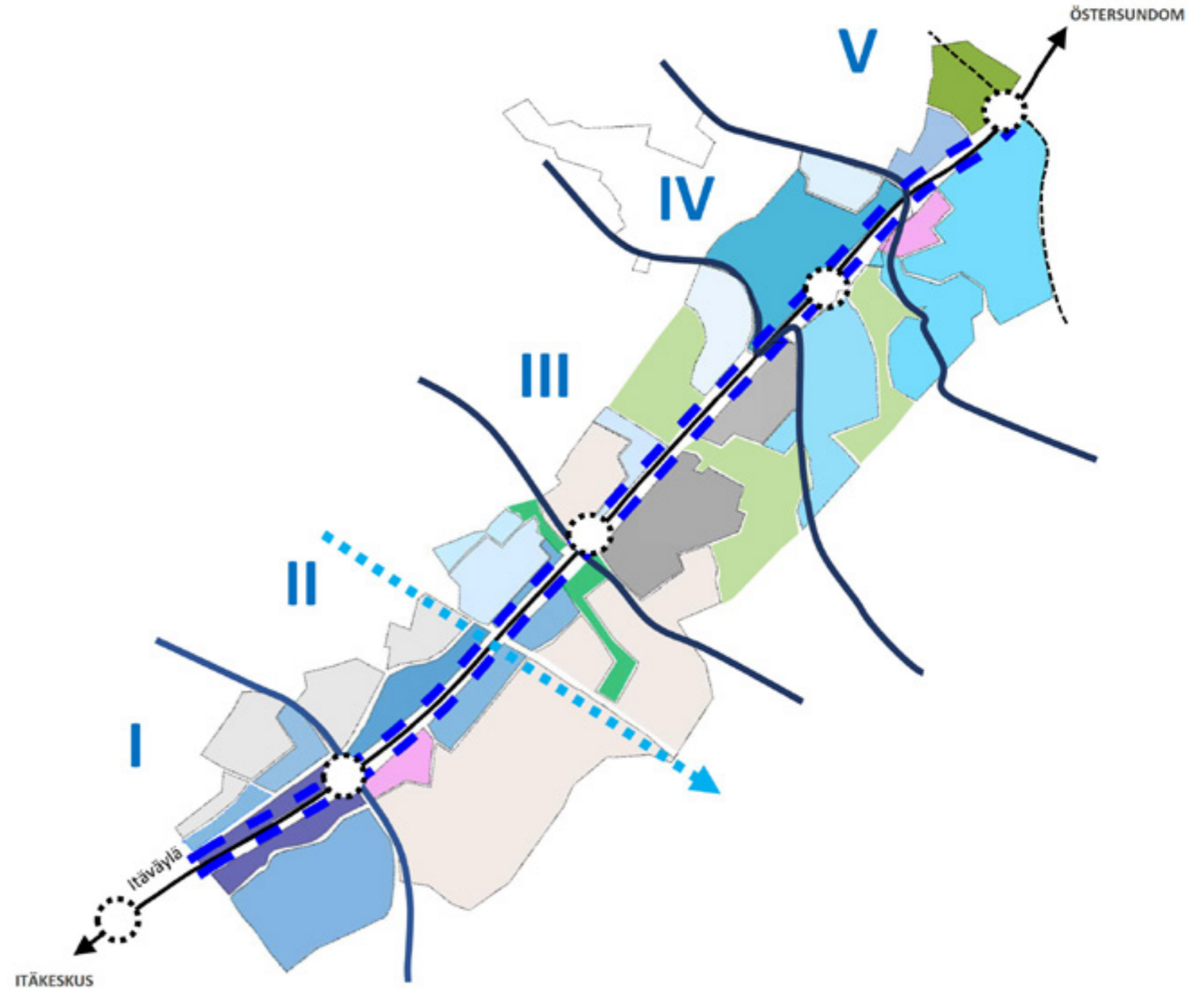
Toimitila-alue ja Uussillan- ja Linnavuoren puistot. Toimitila-alueita kehitettävä toimitilojen ja julkisten palvelujen alueena. Puistoja pitkin kulkee itäisen kaupungin keskeinen vihersormi. Uussillanpuiston luonnonsuojelualue. Yhteys Itäväylän poikki keskeinen kehittämiskohde. Viimeistään pikaraitiotiehankkeen lähestyessä käydään läpi tarkemmin teollisuusrakennusten ajankäyttö Itäväylän varrella. Vaatii yleiskaavatasoisen tarkastelun. Pikaraitiotiepysäkin vaikutusalue.

IV Monimuotoista asumista puron varrella

Bredbackan asemakaavamuutos ja Tankovainion alue. Taimenpuron varrella kulkeva virkistysreitti asuinalueen läpi. Pikaraitiotiepysäkin vaikutusalue. Alueen kehittämisessä huomioidaan Itäväylän poikki kulkevat ekologiset yhteydet ja yhteystarpeet. Pikaraitiotiepysäkin vaikutusalue.

V Ratikalla töihin ja vapaalle

Mellunmäen kehittymisen ja Jokeri 2 linjauksen ympäristössä ja vaikutuspiirissä kehittyvää aluetta. Fallbackan asuinalue Mustavuoren virkistysalueen äärellä. Alue kytkeytyy laajoihin seudullisiin viher- ja virkistysalueisiin kuten Mustavuoreen. Fallbackan historiallinen kyläpaikka säilyy osana alueen omaleimaista identiteettiä. Pikaraitiotiepysäkin vaikutusalue.



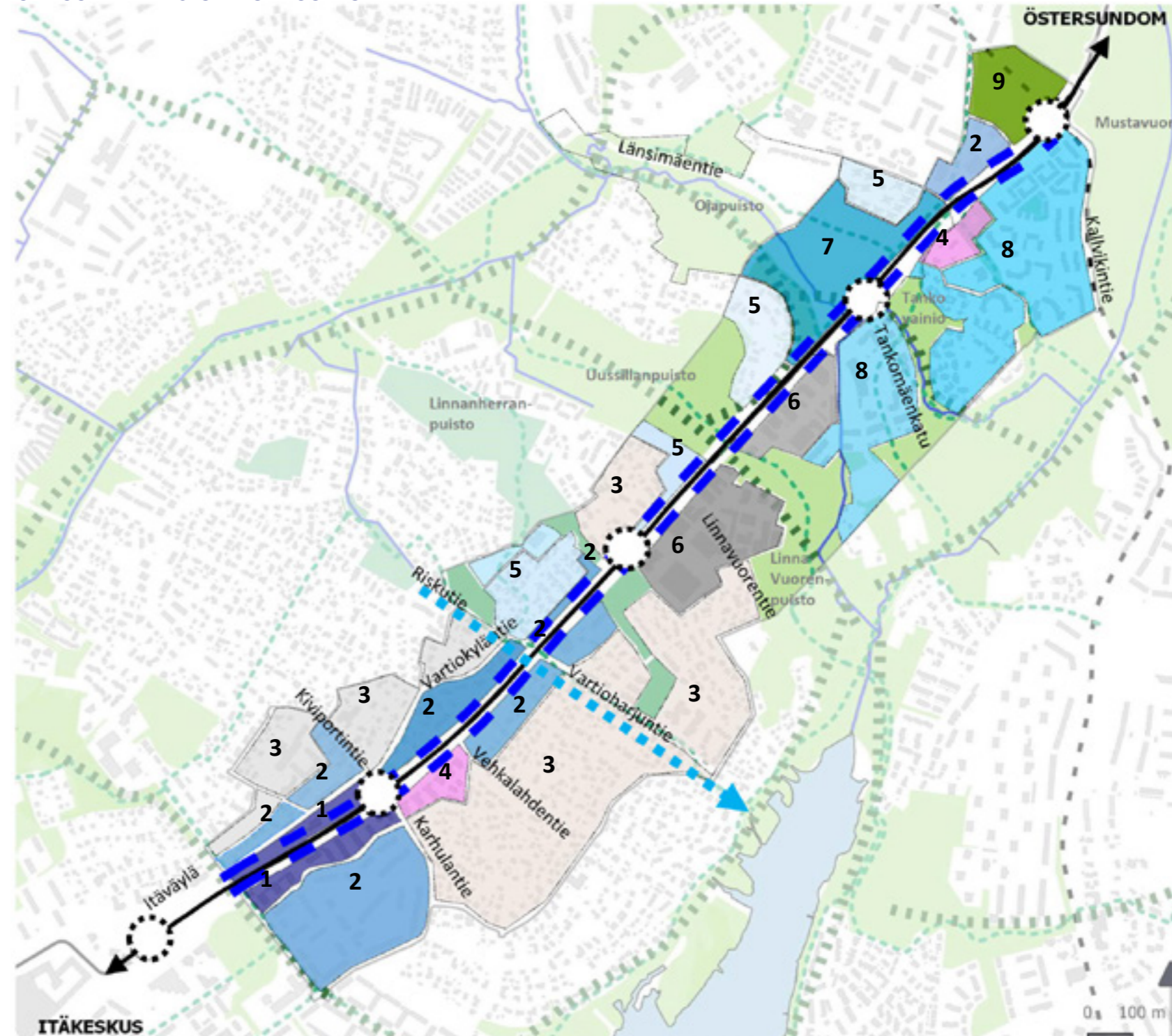
KARTTASELITTEET SEURAAVILLA SIVUILLA

suunnitteluperiaatteet 5/8



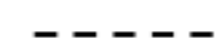

MAANKÄYTÖN KEHITTÄMISEN ALUEITTAIN (1-9) KUVAA MAANKÄYTÖN PÄÄKÄYTTÖTARKOITUSTA. NE SISÄLTÄVÄT ALUEIDEN SISÄISET VIHERALUEET SEKÄ VIHER- JA VIRKISTYSPALVELUT. ALUEILLA EI OLE TARKKAA RAJAA, VAAN ALUEIDEN MAANKÄYTTÖPOTENTIAALI TUTKITAAN TARKEMMASSA SUUNNITTELUSSA. VIEREKKÄISTEN ALUEIDEN MAANKÄYTTÖ SOVITETAAN YHTEEN OLEMASSA OLEVAAN NIIN, ETTÄ SYNTYY TOIMIVA JA MIELLYTTÄVÄ KAUPUNKIRAKENNE. ERITYISESTI PIENTALOALUEIDEN VIERESSÄ YHTEENSOVITTAMINEN ON TEHTÄVÄ ERITYISELLÄ TARKKUUDELLA. JATKOSUUNNITTELUSSA HUOMIOIDAAN SEUDULLISET JA PAIKALLISET VIHER- JA VIRKISTYSVERKOSTOT SEKÄ TURVATAAN NÄIDEN JATKUVUUS MYÖS MAANKÄYTTÖALUEIDEN LÄPI. LUONTO- JA KULTTUURIYMPÄRISTÖARVOT HUOMIOIDAAN.

- 1  Itäväylän varrella tiivistyvä korttelitehokkuus pääasiassa yli 1,8. Kerroskorkeus pääasiassa 5-7. Katutasoon tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Pikaraitiotiepysäkin vaikutusalueita.
- 2  Rakennustypologisesti ja mittakaavaltaan välittävää kaupunkirakennetta Itäväylän ja pientaloalueen välissä. Korttelitehokkuus pääasiassa 1,0–2,0. Kerroskorkeus pääasiassa 4-6. Itäväylän varrella katutasoon tulee varata liike- ja muuta toimitilaa.
- 3  Pientaloalueen luonne säilytetään. Tonttien tehostamista mahdollista tutkia pääsääntöisesti enintään $e=0.4$ korttelitehokkuudella. Kerroskorkeus pääasiassa kaksi. Pien-, rivitalo- ja townhousetytologia. Lähempänä Itäväylää mahdollista tutkia tiiviimpää rakentamista.
- 4  Alueet, jotka lähivuosina rakennettu tai suojelevarvot estävät tiivistämisen. Säilyä lähestulkoon nykyisellään.
- 5  Pientalovaltaiseen ympäristöön rakentamisen sovittamista alueen typologia ja arvot huomioiden. Korttelitehokkuus pääasiassa 0,4 - 1,2, jonka mahdollistama tiiviimpi rakentaminen sijoittuu pääsääntöisesti lähemmäs Itäväylää.
- 6  Toimitila-alue. Kehitettävä toimitilojen ja julkisten palvelujen alueena. Mahdollinen muutos alueen laajempaan käyttötarkoitukseen vaatii yleiskaavatasoista tarkastelua.
- 7  Bredbackan asemakaavamuutosalue. kerrostalokortteleita ja puistoa. Kaava-alueelle suunnitellaan asuntoja noin 2000 uudelle asukkaalle.
- 8  Korttelitehokkuus pääasiassa 0,4 - 1,2. Mahdollista tiivistää alueen olemassaolevaa rakennustypologiaa kunnioittaen taloyhtiöiden aloitteesta.
- 9 Selvitysalue. Alue osa Mellunkylän arvokkaita metsäkohteita. Alueen suunnittelu tulee ajankohtaiseksi Jokeri 2 linjauksen myötä. Maankäytön maisema- ja luontovaikutuksiin kiinnitettävä erityistä huomiota.

MAANKÄYTÖN KEHITTÄMINEN ALUEITTAIN



KAUPUNKIBULEVARDIN TEKIJÖITÄ

-  Itäväylän varsi kaupunkibulevardimaisen urbaanin tiivistettävän kehittämissä. Kaupunkibulevardi palvelee kävelijöitä, pyöräilijöitä, joukkoliikennettä ja autoilijoita.
-  Pikaraitiotievaraus, joka voidaan toteuttaa bussiratkaisuna. Itäväylän reunalla pyöräliikenteen nopean runkoverkon baanavarauksena.
-  Jokeri 2 pikaraitiotielinjan varaus. Sijainti ohjeellinen.
-  Pikaraitiotiepysäkkivarauksena. Sijainti ohjeellinen.

MAANKÄYTÖN KEHITTÄMISEN TARKEMMAT ALUEKUVAUKSET SIVULLA 8/8



- 

Metsä- ja puustoisien verkoston yhteys
Metsäverkoston alueelliset yhteydet, jotka ovat säilyviä ja/tai kehitettäviä. Alueelliset yhteydet muodostuvat metsiköistä, puustoisista ympäristöistä tai paikoin puuriveistä.
- 

Virkistysreitti
Nykyiset ja kehitettävät virkistysreitit, joita pyritään säilyttämään ja parantamaan maankäytön muutoksissa. Reitit suunnitellaan turvallisiksi ja miellyttäviksi.
- 

Uusi / kehitettävä viher- ja virkistysyhteys
Tunnistettu tarve nykyisen virkistysyhteyden kehittämiselle tai uudelle yhteydelle, joka sisältää myös mahdollisesti liikenneväylän ylittämisen tai alittamisen. Tavoitteena yhdistää toisiinsa laajempia viheraluekokonaisuuksia ja parantaa yleisesti saavutettavuutta myös rantareitille. Merkittävin nykyinen VISTRA:n mukainen viheryhteys on 'Viherialueyhteys Huipulta huipulle': Malminkartano - Vuosaaren huippu Uussillanpuiston ja Linnavuorenpuiston kohdalla.
- 

Viherverkostoa tukeva viheralue
- 

Osana laajempaa viheralueverkostoa kehitettävä viheralue
Viheralue, jota kehitetään huomioiden alueen ekologiset, maisemalliset, toiminnalliset ja kulttuuriympäristön arvot.
- 

Selvitysalue.
Alueen suunnittelu tulee ajankohtaiseksi Jokeri 2 linjauksen myötä. Maankäytön maisema- ja luontovaikutuksiin on kiinnitettävä erityistä huomiota.
- 

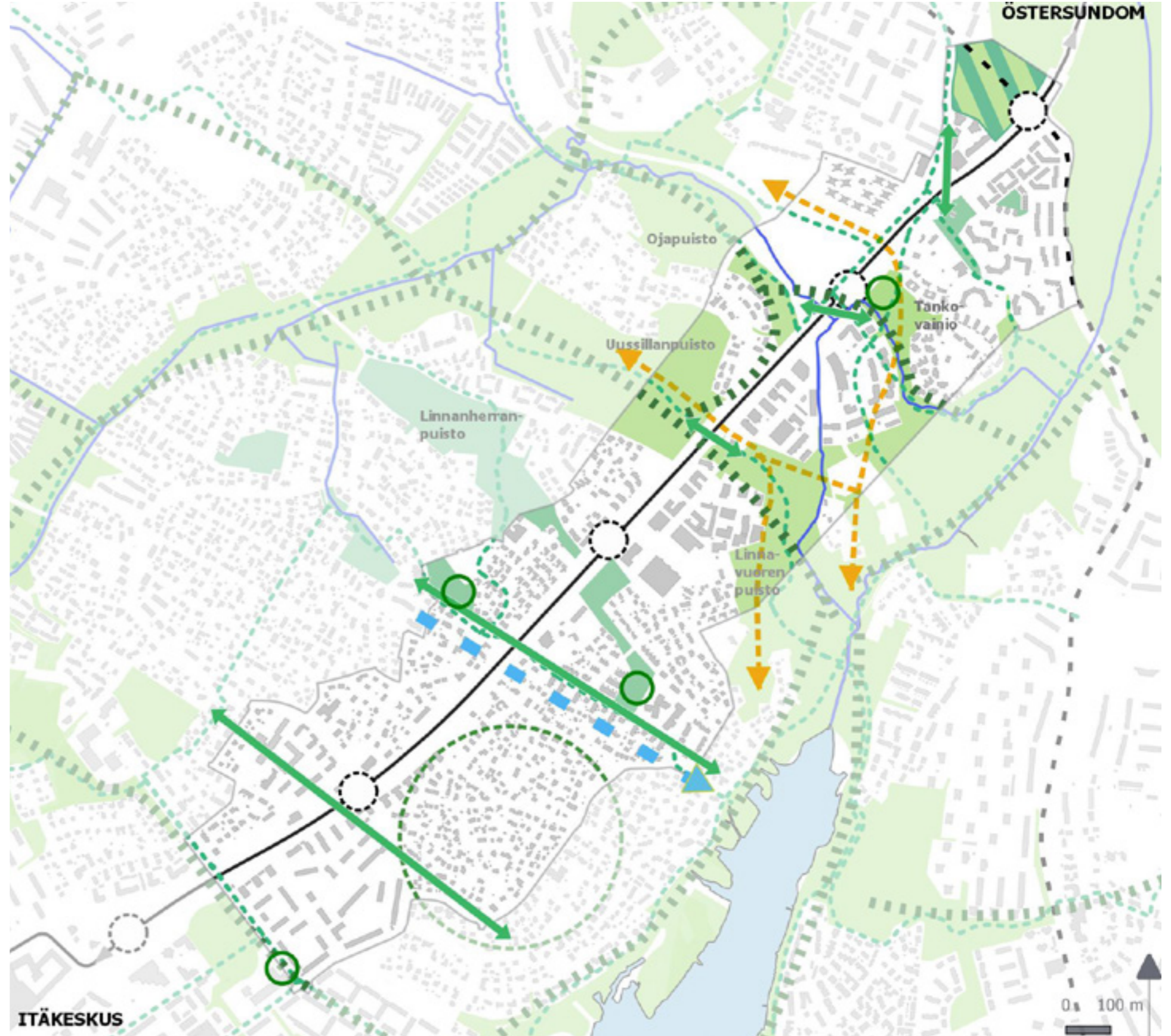
Niittyverkosto
Helsingin niittyverkosto-selvityksessä tunnistettu yhteys tai yhteystarve Mellunkylän niittykeskittymän alueella. Tarkemmassa suunnittelussa huomioidaan niittyverkoston osien säilyttäminen ja vahvistaminen.
- 

Merellinen yhteys
Tunnistettu tarve kehitettävälle yhteydelle kohti Vartiokylänlahtea. Tavoitteena parantaa Itäväylän pohjoispuolisten asuinalueiden saavutettavuutta merenrantaan.
- 

Kaupunkipuro
Maisemallisesti, luontoarvojen ja alueen identiteetin kannalta merkittävät kaupunkipurot: Mellunkylän- ja Broändanpurot ovat myös taimenpuroja. Purojen luonto-, maisema- ja virkistysarvot huomioidaan jatkosuunnittelussa. Purojen valuma-alueilla kiinnitetään erityistä huomiota hulevesien käsittelyyn.
- 

Nykyinen leikkipuisto tai -paikka.
Leikkipuisto Rusthollari ja leikkipaikat Riskupuisto, Linnanlahdenpuisto sekä Tankovainion puisto. Tarkemmassa suunnittelussa tutkitaan leikkipalvelujen kehittämistä tai laajentamista kunkin kohteen lähtökohdat ja ominaispiirteet huomioiden.
- 

Uusi leikkipaikka.
Verkostollisesti tunnistettu tarve uudelle leikkipaikalle Vartiokylänlahteen alueella. Tarkempi sijainti selviää myöhemmin asemakaavavaiheessa.



- **Pääkatu**
- **Alueellinen kokoojkatu**

Autoliikenne

- Turvataan autoliikenteen riittävä välityskyky
- Itäväylän risteykset varustetaan liikennevaloin ja muut väylät liikennevalo-ohjataan tarpeen mukaan
- Suoria tonttiliittymiä tai uusia tonttikaturisteyksiä kaduille ei sallita
- Länsimäentietä lukuun ottamatta pääkaduilla varaudutaan suuriin erikoiskuljetuksiin (kuljetuksen mitat 7 m * 7m * 40 m) sekä suurmuuntaja kuljetuksiin
- Itäväylän itäpää ja Kallvikintie on osa Vuosaaren sataman varareittiä

Joukkoliikenne

- Linja-autopysäkit toteutetaan pysäkkisyvennyksiin

Pyöräliikenne ja jalankulku

- Väylä varustetaan molemmin puolin kaksisuuntaisin pyörätein
- Itäväylän eteläreunalla baana pyörätie
- Pyöräliikenne erotetaan jalankulusta

- **Paikallinen kokoojkatu**

Autoliikenne

- Yhdistää asuntokatuja pääväyliin
- Tonttiliittymät sallittuja lukuun ottamatta pääkatujen risteyksien läheisyydessä
- Kiviportintie-Vartiokyläntie Kiviportintieltä länteen on osa suurmuuntajareittiä

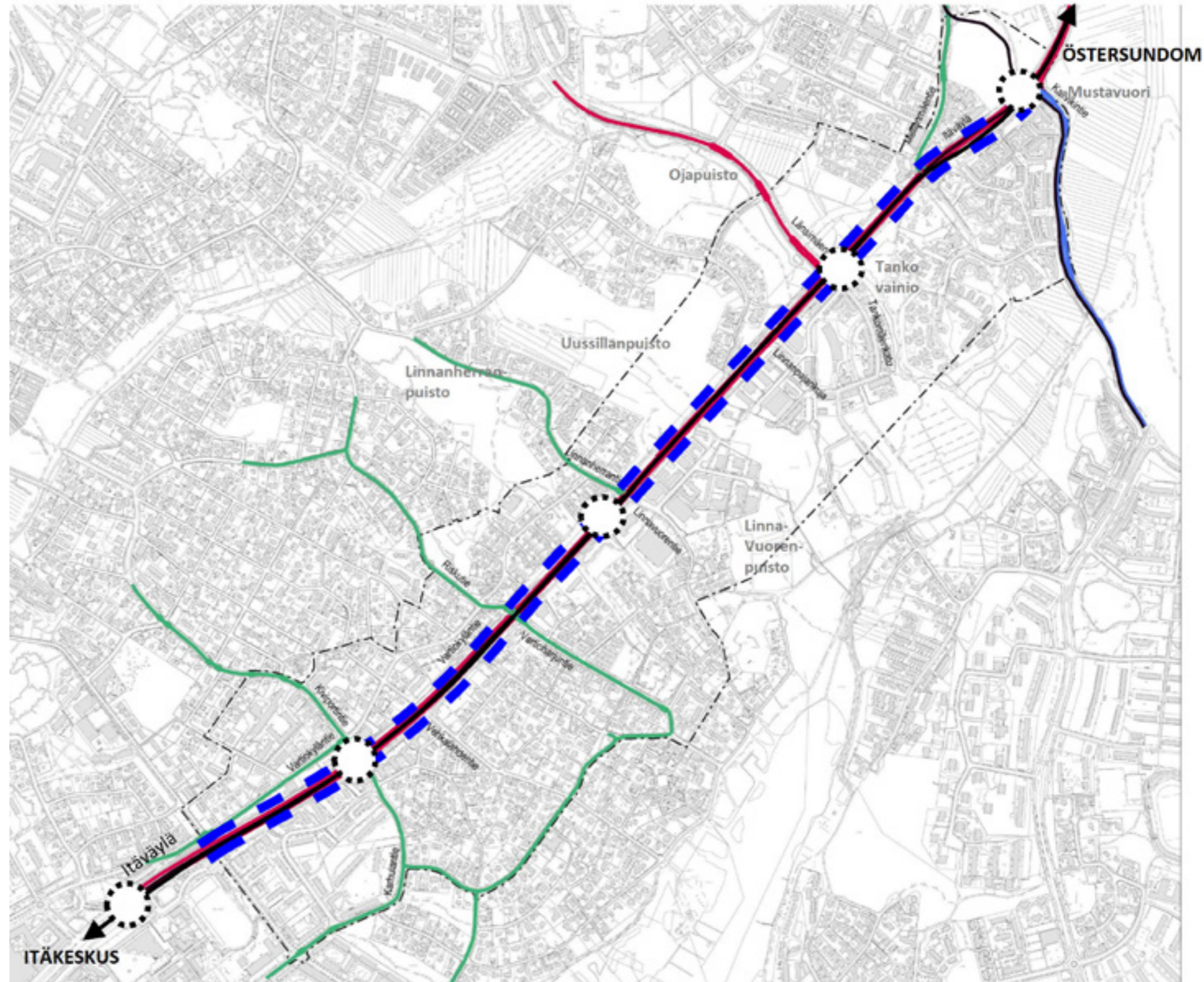
Joukkoliikenne

- linja-autopysäkit toteutetaan ajoratapysäkkeinä

Pyöräliikenne ja jalankulku

- pyöräliikenne pääsääntöisesti ajoradalla, ellei autoliikenteen määrä tai liikenneturvallisuus edellytä eroteltua ratkaisua
- kerrostaloalueilla ajorata varustetaan molemmin puolin jalkakäytävän. Pientaloalueilla arviointi lii-

- - - - **Suunnitteluperiaatteiden alueraja**



— — — Itäväylän varsi kaupunkibulevardimaisen urbaanin tiivistettävän kehittämisen keskiössä. Kaupunkibulevardi palvelee kävelijöitä, pyöräilijöitä, joukkoliikennettä ja autoilijoita.



Pikaraitiotievaraus. Voidaan toteuttaa bussiratkaisuna. Itäväylän reunalla pyöräliikenteen nopean runkon verkon baanavaraus.



Pikaraitiotiepysäkkivaraus. Sijainti ohjeellinen.

suunnitteluperiaatteet 8/8

1a Korttelitehokkuus pääasiassa yli 1,8. Välittävä kaupunkirakenne Itäkeskuksesta idän suuntaan mentäessä. Rakennusten maantasokerroksiin tulee varata liike- ja muuta toimitilaa. Kerrosluku 5-7. Tehokkaat tonttiratkaisut vaativat rakenteellisia pysäköintiratkaisuja. Pikaraitiotiepysäkin vaikutusalueella. EV- eli suojaviheralueella on kaksi vuokratonttia, joiden vuokrasopimukset päättyvät 2030 ja 2031, muu osa alueesta kaupungin omistuksessa.

1b Itäväylän varrella korttelitehokkuus pääasiassa yli 1,8. Rakennusten maantasokerroksiin Itäväylän varrella tulee varata liike- ja muuta toimitilaa. Kaupunkitilan luominen bulevardiperiaatteiden mukaisesti vaatii melusteiden purkamisen. Pikaraitiotiepysäkin vaikutusalueella.

2a Kerrosluku pääosin kaksi. Vartiokyläntien varrella mahdollisuus rakentaa rivi- tai pienkerrostaloja- mahdollisesti tehokkaampaakin maanomistajien aloitteesta.

2b Tontin täydennysrakentaminen mahdollista 5- kerroksisella kerrostalolla. Tontinomista- ja ilmaissut kiinnostuksensa kaavamuutokseen.

2c Alueella matalia asuinkerrostaloja 1960- ja 2000-lukujen alusta. Tonttien täydennysrakentaminen mahdollista taloyhtiöiden niin halutessa. Korttelitehokkuus pääasiassa 1,0–2,0. Bulevardisoiva muutos tontti kerrallaan melusteiden takana mahdollista, jolloin bulevardisointi muuta kuin liikenneväylään kiinni rakennettuja rakennuksia, joiden kivijalassa on toimitiloja.

2d Korttelitehokkuus pääasiassa 1,0–2,0. Itäväylän varrella tulee mahdollistaa liike- ja muuta toimitilaa. Alue pitkälti yksityisomistuksessa. Osa alueen maanomistajista on ilmaissut kiinnostuksensa kaavamuutokseen. Yleiskaavan ja bulevardisoinnin tavoitteiden saavuttaminen edellyttää valtaosin nykyisen rakennuskannan purkamista. Pikaraitiotiepysäkin vaikutusalueella. Tontilla on paljon potentiaalia monipuolisempaan ja laajempaan rakentamiseen. Jotta valtion hallinnoimalla Itäväylällä melusteita voi purkaa, tulisi muutokseen lähtä mukaan kaikki Itäväylään rajoittuvat tontit.

2e Tontit yksityisomistuksessa olevia pientalotontteja. Korttelitehokkuus pääasiassa 1,0–2,0. Alueella on pientaloja 1930-luvulta 2000-luvulle. Osa tonttien rakennusoikeudesta edelleen toteutumatta. Maanomistajien niin halutessa mahdolliseen kaavamuutokseen tulee lähtä kaikki Itäväylään rajoittuvat vierekkäiset tontit.

2f Korttelitehokkuus pääasiassa 1,0–2,0. Alueella on Itäväylään rajoittuva Linnanlahdenpuisto, joka kytkeytyy ulkoilureittien verkostoon. Yleiskaavan mahdollistaman tehokkuuden ja bulevardimaisen kaupunkitilan saavuttaminen edellyttäisi nykyisen rakennuskannan purkamista valtaosin ja puiston Itäväylään rajoittuvan osan rakentamista. Plantagenia lukuun ottamatta alueen neljä tonttia on yksityisomistuksessa.

2g Korttelitehokkuus pääasiassa 1,0–2,0. Itäväylän ja nykyisten tonttien väliin mahdollista suunnitella Itäväylän suuntaista rakentamista. Huomioitava, että bulevardisointi ja sen liikenneratkaisu leventävät nykyistä liikenteelle varattua aluetta verrattain paljon. Tonttien ja varsinaisen liikennealueen välissä on noin 35 m leveä suojaviheralue, josta puolet sijaitsee valtion teialueen puolella. Tilaa jäisi vain noin 20 m leveälle tonttikaistaleelle.

2h Korttelitehokkuus pääasiassa 1,0–2,0. 2000-luvun alussa rakentunut korttelialue paikotustaloineen.

3a Pientaloalueen luonne säilytetään. Tonttien tehostamista mahdollista tutkia pääasiassa enintään e = 0,4 korttelitehokkuudella. Kerrosluku pääosin kaksi.

3b Pientaloalueen luonne säilytetään. Vartiokylän uuden peruskoulun ja päiväkodin rakentaminen arvioidaan valmistuvaksi v. 2026.

3c Pientaloalueen luonne säilytetään. Tonttien tehostamista mahdollista tutkia pääasiassa enintään e = 0,4 korttelitehokkuudella. Kerrosluku pääosin kaksi. Lähempänä Itäväylää korttelitehokkuus pääasiassa 1,0–2,0. Maanomistajien niin halutessa kaavamuutokseen tulee lähtä useampi vierekkäinen tontti.

3d Pientaloalueen luonne säilytetään. Tonttien tehostamista mahdollista tutkia pääasiassa enintään e = 0,4 tonttitehokkuudella. Kerrosluku pääosin kaksi. Verkostollisesti tunnistettu tarve uudelle leikkipaikalle Vartioharjun alueella. Tarkempi sijainti selviää myöhemmin asemakaavavaiheessa.

3e Pientaloalueen luonne säilytetään. Tonttien tehostamista on mahdollista tutkia enintään e = 0,4 tonttitehokkuudella. Kerrosluku pääosin kaksi.

3f Pientaloalueen luonne säilytetään. Tonttien tehostamista on mahdollista tutkia enintään e = 0,4 tonttitehokkuudella. Rajautuu Linnanherra- ja Uussillanpuistoon.

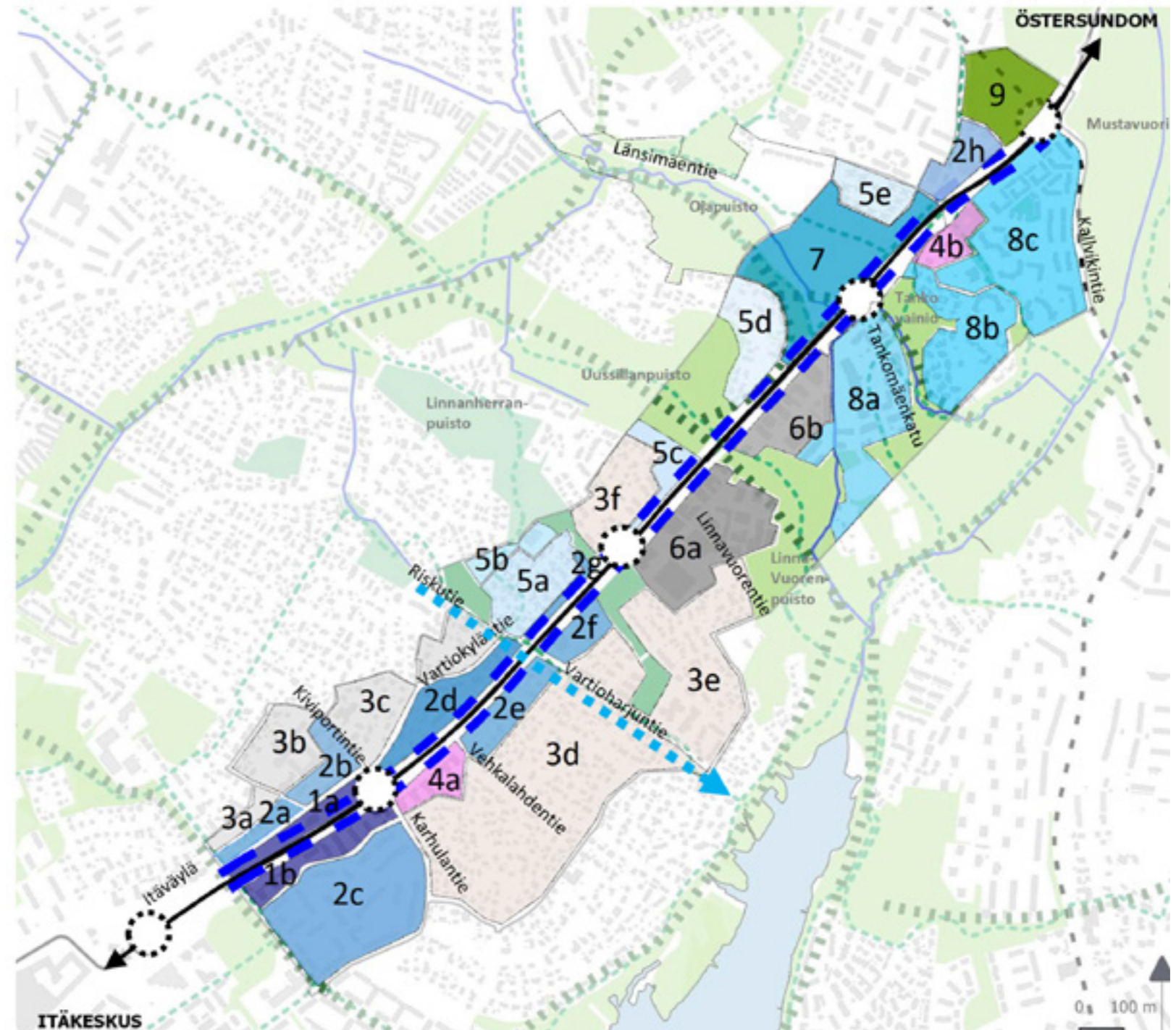
4a Asuinkerrostaloja varten v. 2013 ja 2018 kaavoitettu alue, jossa rakentaminen vastikään toteutettu.

4b Fallpakanpuiston alue, jolla kulttuurihistoriallista arvoa. Rakennukset on suojeltu v. 2004 hyväksytyssä asemakaavassa.

5a Korttelitehokkuus pääasiassa 0,4–1,2. Lähempänä Itäväylää korttelitehokkuus pääasiassa 1,0–2,0. Alueella pientaloja enimmäkseen 1980- ja 1990-luvuilta. Pientaloalueella on monta erillistä vuokratonttia sekä yksityisomisteisia tontteja. Yleiskaavan mahdollistaman tehokkuuden ja bulevardimaisemman kaupunkitilan saavuttaminen edellyttäisi kertaluontoista, vähintään korttelien laajuista muutosprosessia, jos tontinomistajat ja -vuokranhaltijat niin haluavat.

5b Korttelitehokkuus pääasiassa 0,4–1,2. Aluetta käyttöä mahdollista tutkia rakentamiseen virkistysalueen äärellä.

MAANKÄYTÖN KEHITTÄMISEN TARKEMMAT ALUEKUVAUKSET



5c Korttelitehokkuus pääasiassa 0,4–1,2. Itäväylän ja nykyisten tonttien väliin mahdollista suunnitella Itäväylän suuntaista rakentamista, mutta huomioitava, että bulevardisointi ja sen liikenneratkaisu leventävät nykyistä liikenteelle varattua aluetta verrattain paljon. Alue rajautuu Uussillanpuiston luonnonsuojelualueeseen.

5d Korttelitehokkuus pääasiassa 0,4–1,2. Topografisesti haastava alue. Alue rajautuu Uussillanpuistoon sekä Bredbackan asemakaavamuutokseen.

5e Korttelitehokkuus pääasiassa 0,4–1,2. 1980-luvun lopulla valmistunut Naulakallionpolun eteläpuolinen asuinalue, jossa e=0,3. Rajautuu Bredbackan asemakaavamuutokseen.

6a Toimitila-alue. Kehitettävä toimitilojen ja julkisten palvelujen alueena. Tontit pääosin yksityisomistuksessa. Yritysalueen koillispuolella on tärkeä viheryhteys. Osa alueen kiinteistöjen omistajista esittäneet toiveita alueen kehittämisestä. Suunnitteluperiaatteiden myötä käydään keskustelua yrittäjien kanssa. Alueen tulevaisuus liittyy teollisuusrakennusten tarpeeseen ja mielekkyyteen Itäväylän varrella sekä kyseisen kaltaisen toimitila-alueiden tulevaisuudennäkymiin laajemmin koko Helsingissä.

6b Toimitila-alue. Kehitettävä toimitilojen ja julkisten palvelujen alueena. Suunnitteluperiaatteiden myötä käydään keskustelua yrittäjien kanssa alueen tulevaisuudesta ja tarpeista. Mikäli yritystoiminnalle sopivia tiloja poistuisi, tulee ennakkoiden varmistaa kysyntää vastaavien tilojen syntyminen muualle Helsinkiin.

7 Bredbackan kaava-alue. Länssimaentien eteläosan pohjoispuolelle Vaarnatien alueelle ja eteläpuolelle Ojapuiston alueelle suunnitellaan kerrostalokortteleita ja puistoa. Kaava-alueelle suunnitellaan asuntoja noin 2000 uudelle asukkaalle.

8a Korttelitehokkuus pääasiassa 0,4–1,2. Pelastusaseman ja asuinpien- ja kerrostalojen alueen kaavamuutos v. 2012 ja Tankomäntien varren asemakaavamuutos v. 2015. Tankovainion puisto uudelleenrakennettiin puistoalueen supistuessa ja Itäväylän varren hulesijäjästylyiden muuttuessa v. 2019.

8b Korttelitehokkuus pääasiassa 0,4–1,2. v. 1987 asemakaava, jossa pääsääntöisesti kaksikerroksisia 1990-luvulla valmistuneita asuinrakennuksia. Mahdollista tiivistää alueen rakennustypologiaa kunnioittaen.

8c Korttelitehokkuus pääasiassa 0,4–1,2. 1990-, 2010- ja 2020-luvuilla rakennettujen asuintalojen alue. Mahdollistaa tutkimisen tehokkaampaan rakentamiseen, jos tontinomistajat ja -vuokranhaltijat niin haluavat. LPA-alueet Itäväylän varressa haastavia bulevardisoinnin kannalta.

9 Selvitysalue. Alue osa Mellunkylän arvokkaita metsäkohteita. Maaston korkeuserot jopa 12 metriä. Alueen suunnittelu tulee ajankohtaiseksi Jokeri 2 linjauksen myötä. Maankäytön maisema- ja luontovaikutuksiin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Korttelitehokkuus on pääasiassa 1,0–2,0.

