



23.10.2018

Asia/5

§ 494

Karhunkaatajan alueen asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus (nro 12550) ja sen asettaminen nähtäville (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2013-004412 T 10 03 03

Hankennumero 3362_1, 3362_3

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian viikoksi pöydälle.

Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Risto Rautava: Pyydän asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

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)

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, melu ja tärinä, puhelin: 310 37311

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

Tuula Pipinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37269

[tuula.pipinen\(a\)hel.fi](mailto:tuula.pipinen(a)hel.fi)

Pekka Leivo, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu ja maaperä, puhelin: 310 37388

[pekka.leivo\(a\)hel.fi](mailto:pekka.leivo(a)hel.fi)

Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479

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

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 9.10.2018 päivätyn asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12550 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaava koskee 45.



23.10.2018

kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) kortteleita 45351–45366. Asemakaavan muutos koskee 43. kaupunginosan (Herttoniemi, Länsi-Herttoniemi) suojaviher- ja katualueita, 45. kaupunginosan (Vartiokylä, Myllypuro) korttelia 45239 sekä puisto-, lähivirkistys-, rautatie-, liikenne-, suojaviher- ja katualueita ja kaupunginosan rajaa (muodostuvat uudet korttelit 43169 ja 43170)

- antaa vuorovaikutusraportista (osa 2) ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12550 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheita asian käsittelymiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Myllypuron lounaisosan ja Herttoniemen pohjoisosan aluetta. Tavoitteena on mahdollistaa uusi Raide-Jokeriin tukeutuva asuinalue, joka yhdistyy saumattomasti olemassa olevaan ympäristöön sekä Herttoniemen että Myllypuron puolelta. Samalla suunnitellaan täydennysrakentamista myös Viilarintien pohjoispuolelle.

Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden asuinalueen rakentamisen noin 3 500 uudelle asukkaalle sekä asumiseen liittyviä kaupallisia ja julkisia palveluita. Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 6880), jonka mukaan liikenteen pääväylät ovat Karhukalliontie (entinen Viikintie) ja Viilarintie, jota pitkin kulkee Raide-Jokeri. Viilarin- ja Karhukalliontien risteys siirretään Raide-Jokerin Myllärintien pysäkin kohdalle. Kävelijöiden ja pyöräilijöiden liikkumisverkosto on kattava ja yhteydet Raide-Jokerin pysäkillä ovat hyvät.



Kaavaehdotuksessa on kerrosalaa yhteensä noin 138 200 k-m². Asuntokortteleiden keskimääräinen tehokkuus on noin 1,6 ja kaikkien kortteleiden keskimääräinen tehokkuus yli 2,0, jos tehokkuudessa huomioidaan kokonaisvolyymi kerrosalaan kuulumattomien tilojen, kuten pysäköintilaitosten kanssa. Uutta asuntokerrosalaa on 129 600 k-m², liike- ja monikäyttötilaa 5 000 k-m² ja palvelutilaa 3 600 k-m².

Suunnitelma jakautuu puukerrostalosydämeen Karhukalliontien länsipuolen alavalla alueella ja niitä ympäröiviin Karhukalliontien länsipuolen ja Viilarintien pohjoispuolen rinnekortteleihin. Puukorttelit ovat jatkumo Puu-Myllypurosta, pienentävät rakentamisen hiilijalanjälkeä ja toteuttavat siten Helsingin kaupungin strategiaa. Asuinkorttelit rajautuvat kiinni Viilarintiehen ja Karhukalliontiehen muodostaen kaupunkimaista katutilaa ja yhtenäisiä sisäpihoja. Rakennusten kerrosluku vaihtelee enimmäkseen 4 - 8 välillä niin, että Viilarin- ja Karhukalliontien varrella on korkeampia ja sisäpihojen puolella matalampia rakennuksia. Pihat ovat valtaosin maanvaraisia. Autopaikat on sijoitettu Viilarintien eteläpuolisella alueella kolmeen pysäköintilaitokseen, muualla kansipihojen alle ja vähäisesti maantasoon.

Karhunkaatajan uuden asuinalueen identiteettitekijä on säilyvä osa Karhumetsää. Asuinaluetta halkoo itä-länsisuuntainen puistokatu Karhunlanka, jonka varrella ovat tärkeimmät palvelut ja julkiset ulkotilat. Kaava-alueella on keskeinen rooli laajan valuma-alueen hulevesien kauttakulkureittinä. Tämän vuoksi hulevesien hajautettu viivytys on alueella erityisen tärkeää. Talviunenaukiolla on aluevaraus hulevesiä viivyttävälle altaalle ja pienialaiselle leikkipaikalle.

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

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi. Viikintien suuntaisesti kulkee pääliikenneverkon maanalainen osuus, joka tulee pintaan Viilarintien kohdalla. Nyt laadittu kaavaratkaisu poikkeaa 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 laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet. Uudessa yleiskaavassa alue on osoitettu asuntovaltaiseksi alueeksi kolmella eri merkinnällä, joiden korttelitehokkuudet asettuvat välille yli 0,4-yli 1,8. Tehokkain rakentaminen painottuu Jokerin varrelle. Jokeri-linja on varmistunut pikaraitiotieksi ja nykyinen Viikintie (tuleva Karhukalliontie) on tunnelloitu koko matkalta Karhunkaatajan kohdalla. Karhunkaatajan alueen ja Roihupellon teollisuusalueen välillä kulkee viheryhteys.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen suunnitteluperiaatteet 3.11.2015 ja kaavaluonnoksen 16.5.2017 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. 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 Viikin nykyisten viljelypalstojen läheisyydestä. Koira-aitaukselle on suunniteltu myös 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.

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

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia katujen ja yleisten alueiden toteuttamisesta, tonttien esirakentamisesta sekä johtosiirroista. Kokonaisuudessaan asemakaavan toteuttamisesta on arvioitu aiheutuvan kaupungille noin 33 miljoonan euron kustannukset, jotka jakautuvat seuraavasti (alv 0 %):

Ennakkorakentaminen	7 milj. euroa
Kadut	8 milj. euroa



23.10.2018

Asia/5

Sillat	2,5 milj. euroa
Puistot ja hulevesien viivytyalueet	1,3 milj. euroa
Julkiset palvelurakennukset	14 milj. euroa
Yhteensä	33 milj. euroa

Ennakkorakentamisen kustannukset muodostuvat katujen ja osan tonteista esirakentamisesta sekä johtosiirroista.

Kustannusarvio ei sisällä kaavamuutosalueelle sijoittuvan Raide-jokerin kustannuksia. Kustannuksissa ei ole huomioitu alueen viljelypalstojen siirtoa ja kaava-alueen ulkopuolisia hulevesien hallintarakenteita (Mylärintanhuan kosteikko, Sopolitien puiston viivytyalue, Viikintien sivujan eroosiosuojaus ja viivytyrakenteet). 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 70 - 75 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 asuntotuotantojakauman.

Kustannuksia aiheutuu lisäksi vesihuoltoverkoston lisärakentamisesta HSY:lle 6,5 milj. euroa, sähköjakeluverkon laajentamisesta Helen sähköverkko Oy:lle noin 0,8 milj. euroa ja kaukolämpö- ja kaukojäähdytysverkoston lisärakentamisesta Helen Oy:lle noin 4,6 milj. euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevissa vuorovaikutusraporteissa (osa 1 ja 2) esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.



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
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginkanslia
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. opetusvirasto, varhaiskasvatusvirasto)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (ent. liikuntavirasto)
- sosiaali- ja terveystoimiala (ent. sosiaali- ja terveysvirasto)
- kaupunkiympäristötoimiala (ent. asuntotuotantotoimisto (ATT), kiinteistöviraston geotekninen osasto, kiinteistöviraston tilakeskus, kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, pelastuslaitos, ympäristökeskus, Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitos (HKL).

OAS, päivitetty OAS ja kaavaluonnos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 29.4.–20.5.2013, päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineistoa 13.5.–5.6.2015 ja kaavaluonnos 18.11.–12.12.2016. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, päivitettyyn osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavaluonnokseen tulleet mielipiteet ja kannanotot sekä niiden vastineet on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 16.5.2017.

Kaksi mielipidekirjettä (samansisältöiset) on saapunut kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyn jälkeen (14.9.2018 ja 25.9.2018).

Mielipiteet vaiheittain, kannanotot sekä vastineet mielipiteisiin ja kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportin osissa 1 ja 2. Kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyn 16.5.2017 jälkeen tulleet mielipiteet ja vastineet on esitetty osassa 2.

Vuorovaikutusraportit (osat 1 ja 2) ovat liitteinä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet



23.10.2018

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Auris Kaasunjakelu Oy
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Laura Hietakorpi, arkkitehti, puhelin: 310 37047
laura.hietakorpi(a)hel.fi
Jussi Jääskä, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37129
jussi.jaaska(a)hel.fi
Matti Neuvonen, diplomi-insinööri, melu ja tärinä, puhelin: 310 37311
matti.neuvonen(a)hel.fi
Tuula Pipinen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37269
tuula.pipinen(a)hel.fi
Pekka Leivo, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu ja maaperä, puhelin:
310 37388
pekka.leivo(a)hel.fi
Mari Soini, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479
mari.soini(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta 9.10.2018
- 2 Ilmakuva 9.10.2018
- 3 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12550 kartta, päivätty 9.10.2018
- 4 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 12550 selostus, päivätty 9.10.2018 (2)
- 5 Havainnekuva 9.10.2018
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 6880)
- 7 Tilastotiedot
- 8 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
- 9 Vuorovaikutusraportti 9.10.2018 (osa 2)

Oheismateriaali



23.10.2018

Asia/5

-
- 1 Puurakentamisen selvitys 20.8.2018
2 Mieliidekirjeet (2 kpl) liitteineen

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén