

Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet

26.3.2024



Helsinki

Sisällys

Johdanto	3
Suunnitteluprosessi	4
Itäisen bulevardikaupungin itäosa - Idän urbaani kylä	5
Suunnitteluperiaatteet tiiviisti	6
Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet ja suunnitteluperiaatekartta	7
Bulevardikaupunki	8
Pikaraitiotiet ja pysäkit	10
Asuntovaltaiset alueet	11
Palvelut ja työpaikat	13
Osa-alueiden rakentuminen	14
Kaupunkikuva	15
Liikkuminen	16
Viher- ja virkistysalueet	17
Ilmastoviisas rakentaminen	18
Kaupunkivihreä ja luonnon monimuotoisuus	19
Vaikutukset	20

Luettelo muusta suunnitteluperiaatteita koskevasta aineistosta

Sijaintikartta 26.3.2024
Ilmakuva 26.6.2024
Vuorovaikutusraportti, täydennetty 26.3.2024 liitteineen
Itäkeskuksen ja lähialueiden kaupan selvitys 10.10.2021

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne

Asemakaavoitus

Sanna Jauhiainen, arkkitehti
Tuukka Linnas, tiimipäällikkö
Hanna Pikkarainen, yksikön päällikkö
Marcus Kujala, arkkitehti
Henna Toivanen, suunnitteluavustaja
Maria Isotupa, arkkitehti välillä 28.4.2022-23.5.2023
Anri Linden, yksikön päällikkö välillä 28.4.-16.9.2022
Katri Ruut, suunnitteluavustaja välillä 28.4.2022-23.5.2023
Anna Johanson, suunnittelija välillä 28.4.2022-23.5.2023

Liikenne

Johanna Iivonen, tiimipäällikkö
Jussi Jääskä, liikennesuunnittelija

Kaupunkitila ja maisema

Marko Ahola, johtava maisema-arkkitehti
Pihla Sillanpää, johtava maisema-arkkitehti

Maankäytön yleissuunnittelu

Mikko Keskinen, erityisasiantuntija
Hanna Käyhkö, yleiskaavasuunnittelija
Elina Luukkonen, yleiskaavasuunnittelija
Heikki Salmikivi, tiimipäällikkö
Alpo Tani, erityisasiantuntija

Teknicaloudellinen suunnittelu

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri
Kaarina Laakso, tiimipäällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö
Arto Korkeila, tonttiasiamies

Ympäristöpalvelut

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja

Viestintäpalvelut

Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutusasiantuntija
Anni Salla, vuorovaikutusasiantuntija

Kaupungin kanslia

Ritva Tanner, projektinjohtaja

Johdanto

Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnitteluperiaatteet tarkentavat Helsingin yleiskaavan tavoitetta alueen kehittämiseksi. Yleiskaavan tavoitteena on, että kaupungista kehittyy raideliikenteen verkostokaupunki, jolla on vahva laajeneva pääkeskus, kantakaupunki sekä tiheän raideverkon varassa toimiva monipuolisten keskustojen verkko.

Itäinen bulevardikaupunki on viihtyisä, kaupunki-mainen ja monipuolinen alue, jossa on hyvä asua, työskennellä ja viettää luonnonläheistä vapaa-aikaa. Alueen nykyisten pientaloalueiden kylämäinen identiteetti säilytetään, ja sitä monipuolistetaan uusilla asumisen muodoilla, lähipalveluilla sekä Itäväylän eri puolia yhteen kurovilla kaupunkitiloilla.

Suunnitteluperiaatteet määrittelevät alueen tulevan täydennysrakentamisen tavoitteet, osoittavat uusia maankäytön alueita nykyisten tonttien ulkopuolelta ja linjaavat mahdollisuuksia käyttötarkoitusten muutoksiin. Suunnitteluperiaatteisiin on lisäksi koottu periaatteellisen tason suunnitteluohjeita ja tutkittavia kehityskohteita. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat myöhemmin tapahtuvaa asemakaava- ja liikennesuunnittelua, joissa suunnitteluratkaisut tarkentuvat.

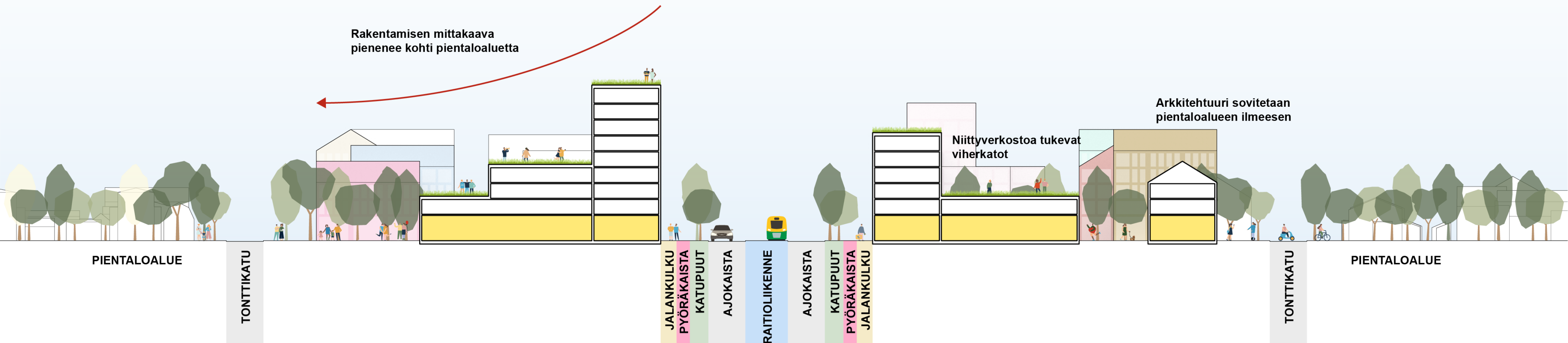
Suunnitteluperiaatteiden yhteydessä päätetään erityyppisistä rakentamisen alueista, raitiotie- ja raitiotiepysäkkivarauksista sekä viher- ja virkistysverkostosta. Tarkkuustaso on yleispiirteinen, mutta kuitenkin yleiskaavaa tarkempi. Suunnitteluperiaat-

teet eivät ole juridinen asiakirja toisin kuin asemakaava ja yleiskaava. Rakentaminen on mahdollista vain asemakaavan pohjalta, ja asemakaavan muutokset käynnistyvät tonttien omistajien tai vuokralaisten hakemuksesta. Suunnitteluperiaatteista päättää kaupunkiympäristölautakunta.

Yhtenäisen kaupunkirakenteen ja tontinhaltijoiden yhdenmukaisen kohtelun vuoksi täydennysrakentaminen mahdollistetaan koko Itäväylän varrella neljän pysäkin ympäristössä. Alueen maankäyttöä kehitetään tulevaan raideliikenteeseen varautuen: raideliikennekaduilla varataan tarpeeksi tilaa tulevia raideyhteyksiä varten.

Suunnitteluperiaatteiden mukaisten asemakaavan

muutosten myötä alueelle voidaan rakentaa asuntoja noin 5 000 uudelle asukkaalle. Rakentamista voitulla alueille, jotka ovat 1) rakentamattomia yleiskaavan mukaisia asuntovaltaisia alueita tai 2) täydennysrakennettavia tontteja, joiden haltija on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen.



Suunnitteluprosessi

Suunnitteluperiaatetyö käynnistyi keväällä 2022. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnosaineistoa oli nähtävillä 9.5-6.6.2022. Samaan aikaan kartoitettiin asukkaiden näkemyksiä suunnittelualueesta asukaskyselyllä. Asukaskyselyn perusteella asukkaiden ajatukset Itäisen bulevardin ympäristön arvokkaista ja toisaalta kehitettävistä paikoista ovat suuressa kuvassa melko samat kuin kaupungilla. Osa pientaloalueiden asukkaista on kuitenkin ollut huolissaan siitä, säilyykö pientaloalueiden rauhallinen ja luonnonläheinen identiteetti ennallaan.

Suunnitteluperiaatteet esiteltiin lautakunnalle keväällä 2023, ja lautakunta palautti suunnitteluperiaatteet takaisin valmisteluun 23.5.2023. Lautakunta päätti, että valmistelussa tuotetaan skenaariot erilaisista ratikkaratkaisusta tarkoituksenmukaisine maankäyttöineen. Samalla päätettiin arvioida mahdollisuudet jatkaa jotakin ratikkalinjaa lännestä Itäväylälle sekä mahdollisuutta muuttaa Itäväylän varren toimitila-alueita asuinkäyttöön. Päätöksessä todettiin myös pientaloalueiden tärkeys osana Itä-Helsingin kaupunkirakennetta.

Lautakunnan palautuksen jälkeen suunnitteluperiaatetyössä on huomioitu päätöksen sisältö. Suunnitteluperiaatetyön yhteydessä on tehty laajemman alueen raideliikennetarkastelua. Sen myötä on esitetty kaksi vaihtoehtoa raitioliikenteen järjestämiseksi Itäisen bulevardin varrella: Östersundomin raideyhteys ja Vantaan ratikan jatke Itäväylää pitkin Itäkeskukseen.

Suunnitteluperiaatteiden esitystapaa on selkiytetty. Suunnitteluperiaatekartan tarkkuus on yleispiirteinen ja rakentamisalueet on esitetty vailla tarkasti määriteltyjä rajoja. Suunnitteluperiaaterajausta on laajennettu käsittämään laajempi alue Itäisen bulevardin varrella, jolloin nykyisten pientaloalueiden muutosta voidaan paremmin arvioida kokonaisuutena.

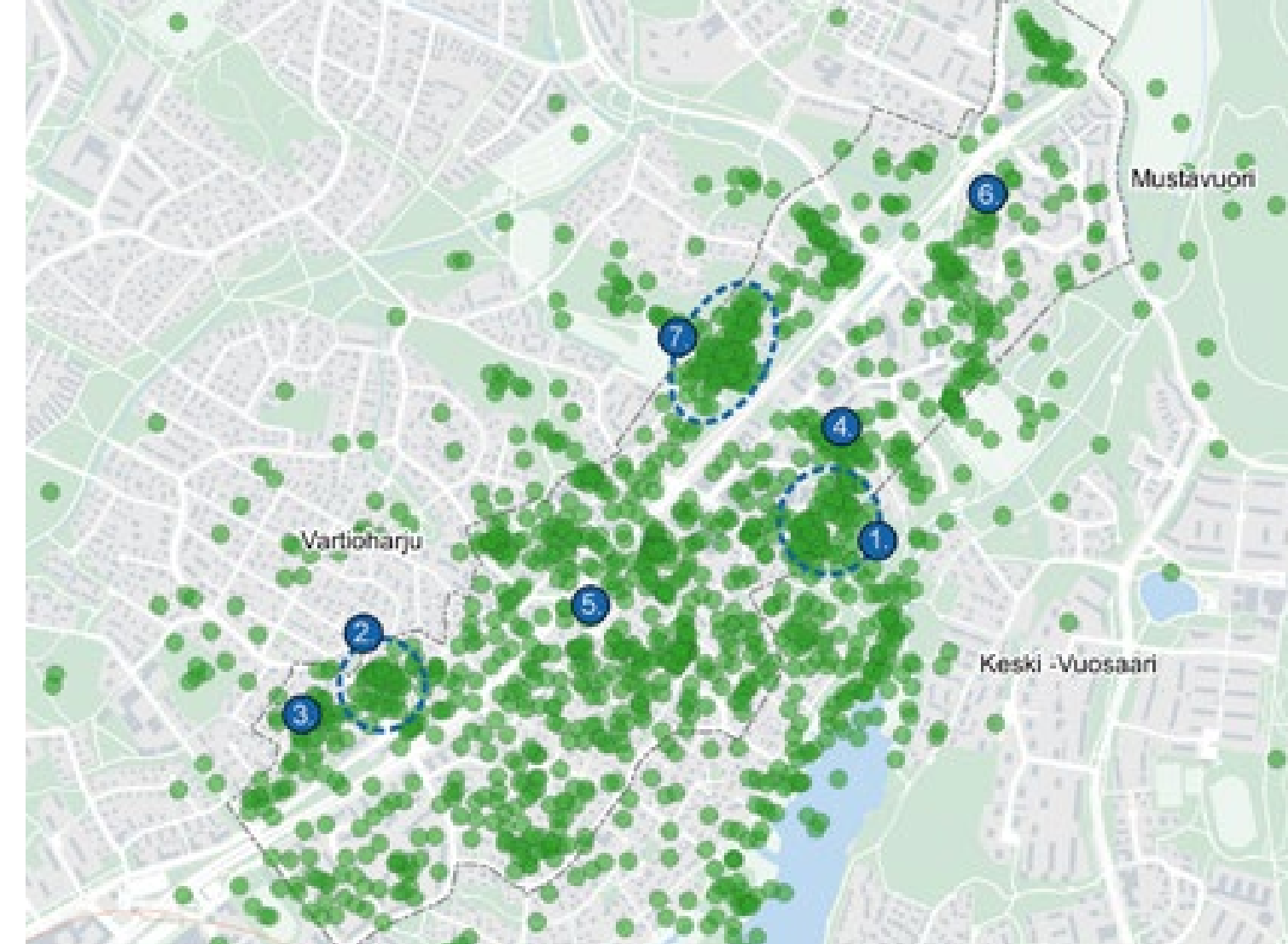
Päivitettyjen suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on osoittaa, että bulevardinvarren tiivis rakentaminen ja pientaloalueiden rauhallinen ja luonnonläheinen identiteetti voivat toteutua samanaikaisesti. Pientaloalueet jäävät valtaosin ennalleen, ja niitä voidaan täydennysrakentaa maltillisesti, mikä voi tarjota tontinhaltijalle mahdollisuuksia tonttinsa kehittämiseen.

Päivitetty suunnitteluperiaatteet olivat nähtävillä 1.12.2023-4.1.2024 välisenä aikana, jolloin niistä sai jättää mielipiteen. Mielipiteitä jätettiin 136 kpl, ja niiden aiheet ja vastineet on kuvattu vuorovaihturaportissa. Mielipiteiden perusteella suunnitteluperiaatteisiin on tehty useita muutoksia: Rantakartanontiehen rajautuvat korttelit on jätetty suunnitteluperiaaterajauksen ulkopuolelle ja vaihtumisaluetta on kavennettu pientaloalueiden ympäristössä. Rakentamisalueiden kerroskorkeuden ylärajaa on madallettu; ydinalueiden kerroskorkeus on nyt yleensä V-VIII (aiemmin yleensä V-X) ja vaihtumisalueiden yleensä II-V (aiemmin yleensä II-VI). Myös pientaloalueen osalta kerroslukua on pienennetty, ja se on uusien rakennusten osalta yleensä II (aiemmin yleensä II-III). Lisäksi bulevardin varren kerrostalorakentamisen liittymistä pientaloalueisiin on tarkasteltu tarkemmin, ja aineistoon lisätty havainnollistavaa aineistoa siitä miten erimittakaavaisen rakentamisen korttelit liittyvät toisiinsa. Lisäksi suunnitteluperiaatteiden kohtaan kaupunkikuva on lisätty periaate, jonka mukaan asemakaavat laaditaan siten, että kaupunkikuva on tasapainoinen kussakin alueen kehitysvaiheessa. Suunnitteluperiaatteisiin on lisätty kohta ”vaikutukset”, johon on koottu vaikutusten arviointia siltä osin kuin sitä tässä suunnitteluvaiheessa on mahdollista tehdä.

Asukaskyselyn 2022 mukaiset viihtyisät paikat:

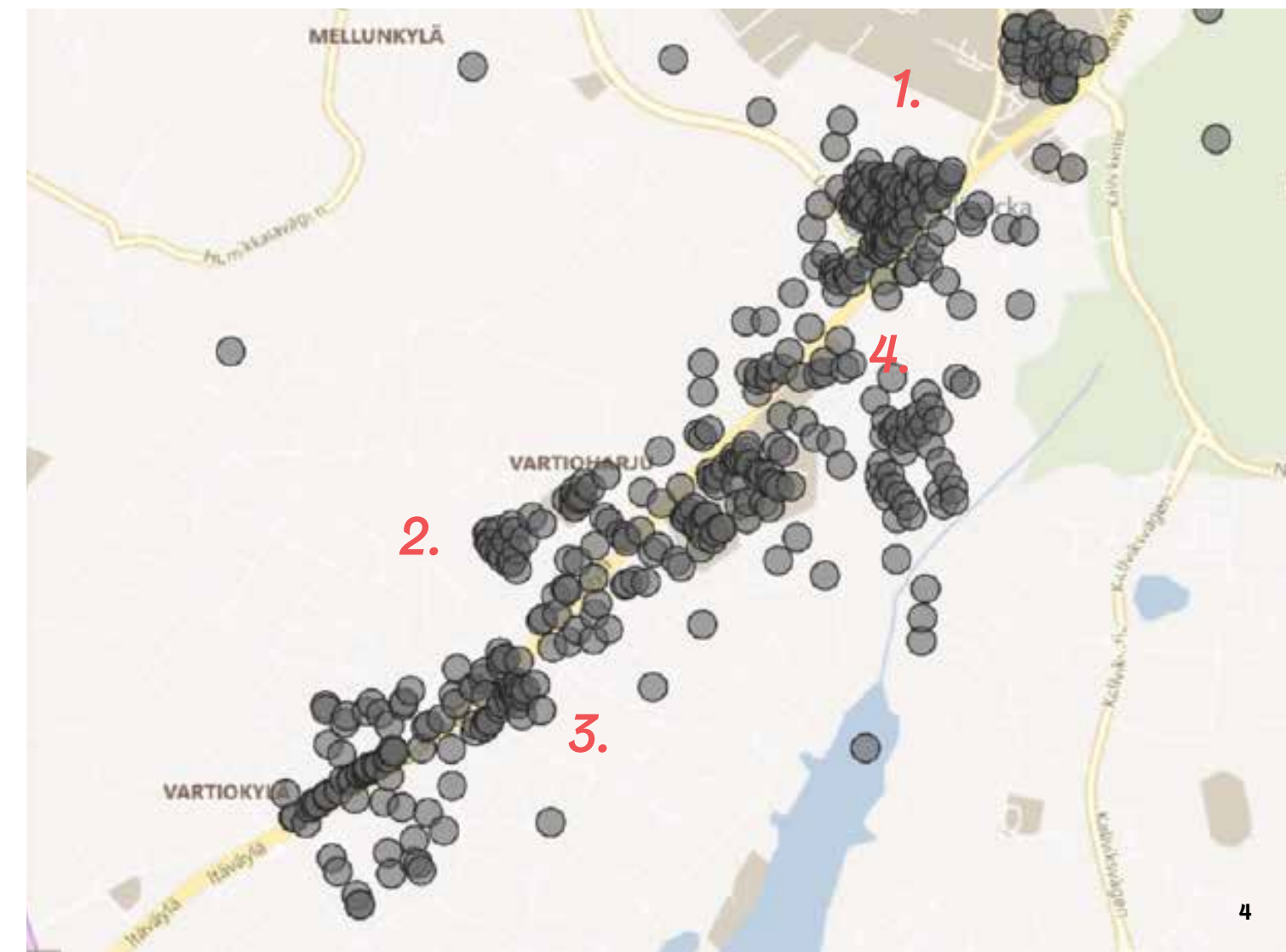
1. Linnavuori
2. Kirkko
3. Alepan ympäristö
4. Teboilin pulkkamäki
5. Plantagen
6. Fallbackan kartano
7. Niitty- ja puistoalue

Muuta hyvää alueella: omakotiasutus, lähivihreys, hyvät kevarit, ranta-alue, lajirikkaus, maisema-arvot, puukujat ja yhteisöllisyys



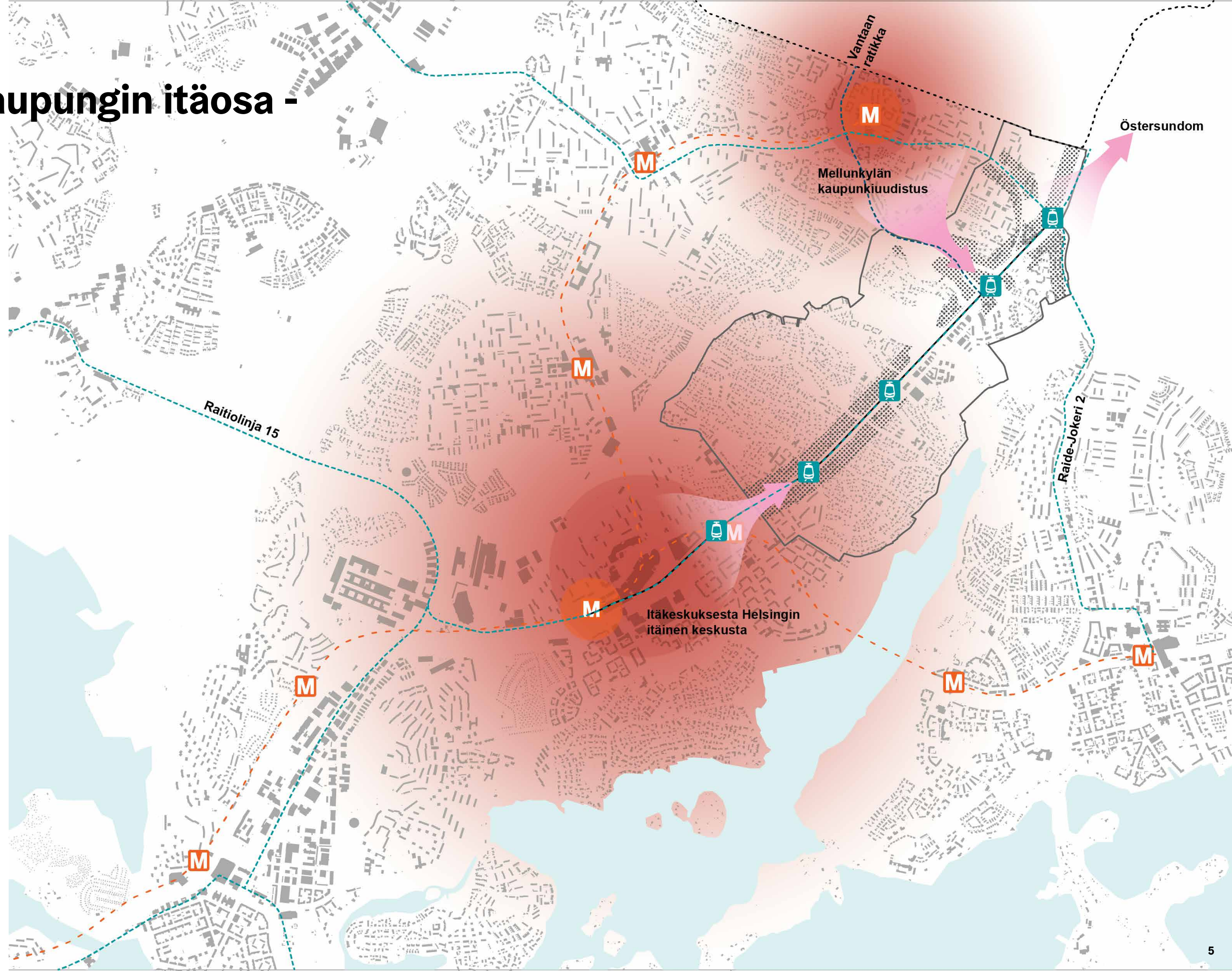
Asukaskyselyn 2022 mukaisia alueita, joille voisi rakentaa:

1. Kerrostaloja ryteikön/ joutomaan sijaan Länsimäentien eteläosan kaava-alueelle (Bredbackan asemakaavan muutos).
2. Tiivistämistä hyvien palvelujen varteen
3. Isompia vuokra-asuntoja
4. Teollisuusalueen kehittäminen



Itäisen bulevardikaupungin itäosa - Idän urbaani kylä

Itäisen bulevardikaupungin itäosa sijaitsee Helsingin itäisenä keskuksena kehittyvän Itäkeskuksen ja Mellunkylän kaupunkiuudistusalueen kainalossa. Helsingin itäisenä sisääntuloväylänä toimiva Itäväylän pientalopainotteinen ympäristö kasvaa alueen omista lähtökohdista käsin, mikä mahdollistaa tasapainoisen kaupunkirakenteen laajassa kuvassa tarkasteltuna. Itäisen bulevardikaupungin rakentuminen vahvistaa idän merkittävien kehitysalueiden verkostokaupunkia ja tukee kaupunkikehityksen jatkumista Östersundomin suuntaan pitkällä aikavälillä. Suunnittelualueen bulevardikaupungista rakentuu urbaani kylä, joka kasvaa osana itäistä kaupunkia.



Suunnitteluperiaatteet tiiviisti

1. Tuetaan kylämäisyyttä

Uusi rakentaminen sovitetaan nykyiseen pientalorakenteeseen eri keinoin kuten:

- matalampi rakentaminen
- monimuotoiset kattomuodot, esim. harjakatot
- pienipiirteinen massoittelu

2. Lisätään yhteisöllisyyttä

Kortteleiden suojaisille puolille muodostetaan aukioita, jotka ovat kohtaamispaikkoja alueen asukkaille.

3. Huomioidaan luonnon monimuotoisuus ja ilmastonmuutos

- Keskitetty pysäköinti mahdollistaa vehreät korttelipihat, joilla kasvaa suuria puita.
- Tuetaan alueen niittyverkostoa: viherkatoilla riittävän paksu kasvukerros niittykasveille.



4. Parannetaan lähipalveluja

Uusien kerrostalojen kivijalkaan sijoitetaan liike-, palvelu- tai muita toimitiloja

5. Rakennetaan monipuolisia asuntoja pääkadun varrelle

Kerrostalarakentaminen monipuolistaa nykyistä pientalovaltaista asuntokantaa, mahdollistamalla vaihteleviin elämäntilanteisiin ja erilaisille perheille sopivat esteettömät asunnot.

6. Liikenneyhteyksien kehittäminen

Varaudutaan raideliikenneyhteyteen keskipitkällä aikavälillä

Itäisen bulevardikaupungin itäosan suunnittelu- periaatteet ja suunnitteluperiaatekartta

1. Bulevardikaupunki

Itäväylän vartta ja sen ympäristöä kehitetään asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja virkistysluonnonläheisenä bulevardikaupunkina. Aluetta kehitetään yleiskaavan ja kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti. Tiivis rakentaminen sijoittuu nauhamaisena, monimuotoisena rakenteena bulevardin varrelle. Nykyisiä pientaloalueita voidaan mahdollisuuksien mukaan täydennysrakentaa mallillisesti, alueiden kylämäinen identiteetti säilyttäen.

2. Pikaraitiotie ja pysäkit

Alueella varaudutaan Östersundomin raitiotieyhteyteen, Raide-Jokeri 2:een ja Vantaan ratikan jatkamiseen Mellunmäestä Mellunmäentietä pitkin Bredbackaan ja siitä mahdollisesti Itäväylää Itäkeskukseen. Vantaan ratikan jatke on mahdollista jatkaa Itäkeskukseen saakka ennen Östersundomin raitiotieyhteyden rakentamista. Suunnittelualueelle sijoittuu neljä raitiotiepysäkkiä: Kiviportti, Linnavuori, Bredbacka ja Fallbacka. Tehokkain rakentaminen keskittyy joukkoliikennepysäkkien yhteyteen.

3. Asuntovaltaiset alueet

Bulevardin varrella on asuntovaltaisia alueita, joilla on myös työpaikkoja ja palveluita. Asuntoja voidaan rakentaa asemakaavan muutosten myötä noin 5 000 uudelle asukkaalle alueilla, jotka ovat 1) rakentamattomia yleiskaavan mukaisia asuntovaltaisia alueita tai 2) täydennysrakennettavia tontteja, joiden omistaja tai vuokrasopimuksen haltija on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen. Uuden rakentamisen myötä alueen asuntokanta monipuolistuu esimerkiksi esteettömillä asunnoilla.

Ydinalueita (A) kehitetään tiiviinä ja kaupunkimaisina alueina. Ne sijaitsevat bulevardin välittömässä läheisyydessä noin 100 metrin etäisyydellä siitä.

Vaiheittomaisalueilla (B) kiinnitetään erityistä huomiota pientaloalueiden ja tiiviin bulevardin varren kaupunkirakenteen yhteensovittamiseen.

Pientaloalueet (C) säilyvät pientaloalueina, joilla täydennysrakentaminen uusilla pientaloilla on mahdollista tapauskohtaisesti.

4. Palvelut ja työpaikat

Alueella varaudutaan asukasmäärän mukaisiin julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Toimitila-alueilla on mahdollista rakentaa asuntorakentamista sisältäviä hybridikortteleita siten, että työpaikka-alueen toimintaedellytykset pystytään turvaamaan, eikä työpaikkojen kokonaismäärää vähennetä. Bulevardin varren kivijalkaliiketilat lisäävät ja monipuolistavat palvelutarjontaa.

5. Osa-alueiden rakentuminen

Bulevardin varrella on neljä osa-aluetta, jotka rakentuvat tulevien raideliikenteen pysäkkien ympäristössä: Kiviportti, Linnavuori, Bredbacka ja Fallbacka. Osa-alueet muodostavat nauhamaisen kaupunkirakenteen. Alueiden rakentamista voidaan tiivistää asemakaavan muutosten myötä nykyisen lähes runkolinjatasoisen bussiliikenteen varassa tulevaan raideliikenteeseen varautuen.

6. Kaupunkikuva

Bulevardin varrelle luodaan viihtyisää katu-ympäristöä monipuolisten katutilojen, kestävien materiaalien ja kasvillisuuden avulla. Rakennusten maantasokerroksissa on liike- ja palvelutiloja sekä yhteistiloja, joista avautuu kadulle suuria ikkunoita. Katujen risteyskohdissa on aukioita, joilla on oleskelualueita ja terasseja. Pysäkin lähiympäristöissä on kortteleiden suojaisalla puolella aukioita, jotka ovat alueen kohtaamispaikkoja. Alueen asemakaavat valmistellaan ja vaiheistetaan siten, että kussakin kehitysvaiheessa alueen kaupunkikuva on tasapainoinen.

7. Liikkuminen

Itäväylällä, Länsimäentienellä, Mellunmäentienellä ja Kallvikintienellä varaudutaan raitiotieliikenteeseen ja

erotetaan jalankulku pyöräliikenteestä. Tiivistyvän bulevardikaupungin keskeisille kaduille rakennetaan jalkakäytävät kadun molemmille puolille.

8. Viher- ja virkistysalueet

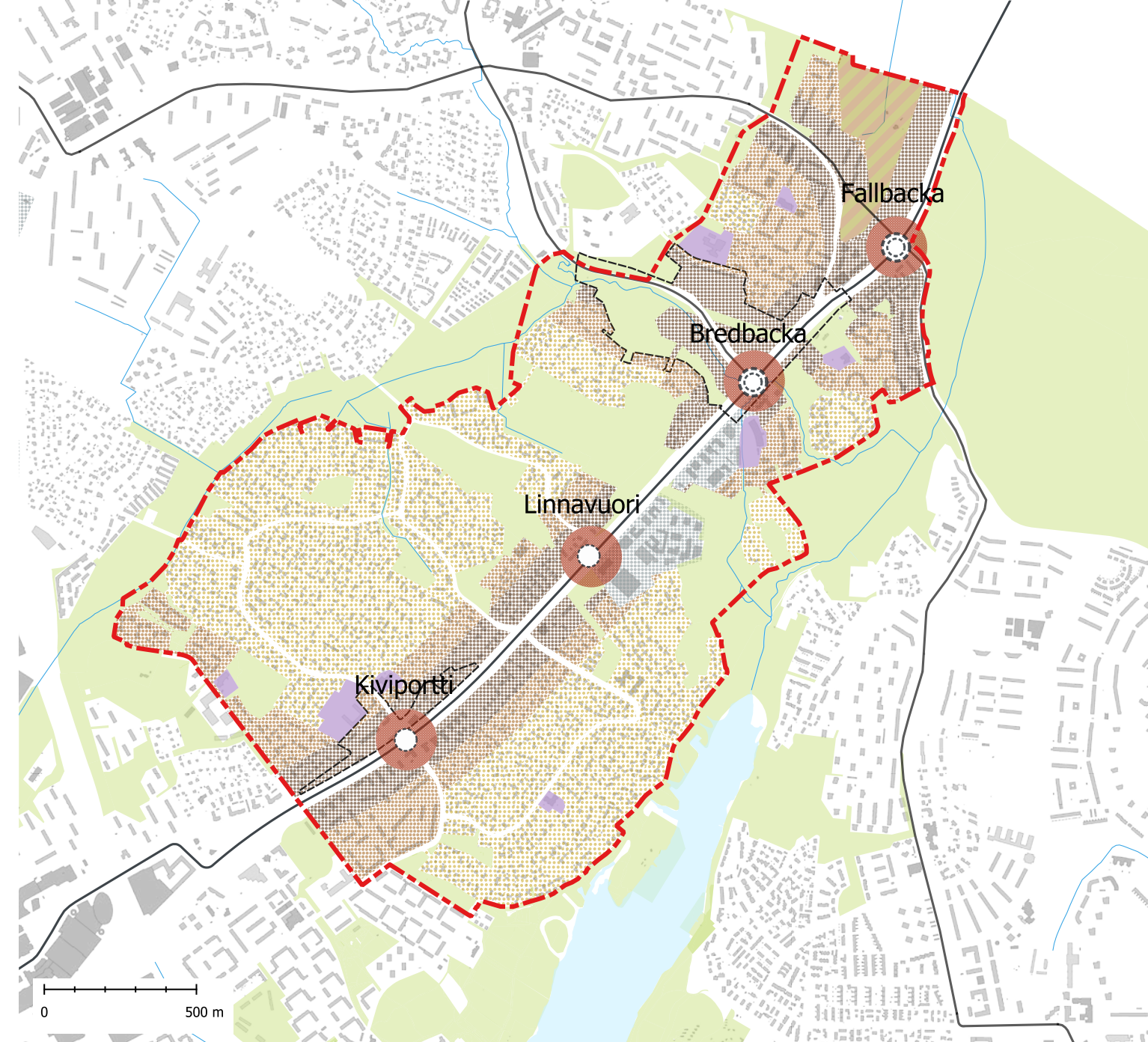
Merkittävimmät viher- ja virkistysalueet turvataan. Viher- ja virkistysyhteyksien kytkeytyneisyyttä ja jatkuvuutta Itäväylän kohdalla parannetaan. Lähivirkistysalueiden ja -palveluiden tilavaraukset mitoitetaan vastaamaan tulevaa asukasmäärää. Kehitetään rakennettujen alueiden läpi kulkevia viheryhteyksiä laajemmille viheralueille ja merenrantaan.

9. Ilmastoviisas rakentaminen

Uusilla tonteilla edellytetään, että asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa. Rakentamisen elinkaari huomioidaan: rakennuksen käyttöön tulee olla rakennuksen käyttötarkoitukseen nähden riittävän pitkä. Ilmastonmuutokseen sopeudutaan tonttikohdaisilla hulevesisuunnitelmilla ja viherkertoimella.

10. Kaupunkivihreä ja luonnon monimuotoisuus

Bulevardin varrella ja siihen liittyvien kaupunkitilojen ympäristöissä suositaan vehreitä ja monimuotoisia viherrakenteita sekä luontopohjaisia hulevesiratkaisuja. Rakentaminen toteutetaan niin, että tontin kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonto- ja maisema-arvot säilyvät. Suunnittelualueen läpi kulkevat ekologiset verkostot (mettä- ja puustoinen, niitty- ja siniverkosto) turvataan. Nykyiset arvoniityt säilytetään ja alueella suositaan niittymäistä kasvillisuutta uudessa viherrakentamisessa.



Selite

- Ydinalue (A) on tiivis ja kaupunkimainen alue, joka sijaitsee bulevardin välittömässä läheisyydessä noin 100 metrin etäisyydellä siitä. Ydinalueet ovat asutopainotteisia alueita, joiden korttelitehokkuus on pääsääntöisesti 1,5-2,5 ja kerrosluvut yleensä V-VIII kerrosta. Maantasokerroksissa on palveluita ja toimitiloja. Tonttitehokkuuden nostamisen mahdollistavat asemakaavan muutokset käynnistyvät tontinhaltijan hakemuksesta.
- Vaiheittomaisalue (B) on tiiviin bulevardin varren ja pientaloalueiden väliin jäävä asutopainotteinen alue. Vaiheittomaisalueiden korttelitehokkuus on 0,3-1,8 ja kerrosluvut yleensä II-V kerrosta. Niiden erityisenä tavoitteena on sovittaa yhteen ydinalueiden tiivis ja pientaloalueiden väljä kaupunkirakenne. Tonttitehokkuuden nostamisen mahdollistavat asemakaavan muutokset käynnistyvät tontinhaltijan hakemuksesta.
- Pientaloalue (C) on asutopainotteinen alue, jolla täydennysrakentaminen on mahdollista tapauskohtaisesti. Pientaloalueiden korttelitehokkuus on 0,2-0,4 ja kerrosluku yleensä II kerrosta. Tonttitehokkuuden nostamisen mahdollistavat asemakaavan muutokset käynnistyvät tontinhaltijan hakemuksesta.
- Toimitila-alue, jossa on mahdollista rakentaa asuntorakentamista sisältäviä hybridikortteleita edellyttäen, että työpaikka-alueen toimintaedellytykset pystytään turvaamaan, eikä työpaikkojen kokonaismäärää vähennetä.

- Yleisten rakennusten korttelialue, jossa sijaitsee palvelurakennuksia kuten kouluja ja päiväkotia.
- Pysäkin lähiympäristö on pikaraitiotiepysäkin välittömässä läheisyydessä oleva alue, johon palvelut ja aukiot sijoittuvat ensisijaisesti.
- Smedbackan kartanon ympäristö, jota tarkastellaan jatkosuunnittelussa asumisen alueena sekä viher- ja virkistysalueena.
- Viher- ja virkistysalueet.
- Raitiotiepysäkkivaras
- Vaihtopysäkkivaras
- Pikaraitiotievaras
- Laaditaan asemakaavan muutos ensimmäisessä vaiheessa.

1. Bulevardikaupunki

Itäväylän vartta ja sen ympäristöä kehitetään asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja virkistyskeskuksen luonnonläheisenä bulevardikaupunkina. Suunnittelualueen pinta-ala on 370ha. Kaupunki omistaa suunnittelualueen pinta-alasta noin 60 %. Suunnitteluperiaatteiden mukainen rakentaminen mahdollistaa noin 5 000 uutta asukasta rakentamattomilla alueilla sekä niillä täydennysrakennettavilla tonteilla, joiden omistaja tai vuokrasopimuksen haltija on tehnyt kaavamuutoshakemuksen.

Itäistä bulevardikaupunkia kehitetään yleiskaavan ja kaupunkistrategian tavoitteiden mukaisesti. Lisäksi suunnittelua ohjaavat seuraavat ohjelmat ja suunnitelmat: Hiilineutraali Helsinki 2030, Asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelma (AM-ohjelma), Ilmastonmuutokseen sopeutumisen linjaukset 2019–2025, liikkumisen kehittämissuunnitelma, pyöräliikenteen kehittämissuunnitelma ja kävelyn edistämissuunnitelma sekä Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelma (Vistra).

Tiivis rakentaminen sijoittuu nauhamaisena, monimuotoisena rakenteena bulevardin varrelle. Tiivis rakentaminen ja uudet asukkaat mahdollistavat alueen palvelujen ja liikenneyhteyksien kehittämisen. Nykyisiä bussiyhteyksiä korvaamaan rakennetaan raideyhteys, kun raideyhteyden varrella on sille tarpeeksi käyttäjiä eli asukkaita ja työntekijöitä. Osa bussiyhteyksistä säilyy myös tulevaisuudessa.

Pientaloalueet säilyttävät vehreän ja pienimittakaavaisen identiteettinsä, ja niitä voidaan täydentää pienimuotoisesti uusilla pientaloilla. Kaupunkimainen bulevardin ympäristö ja pientaloalueet nivoutu-

vat yhteen vaihettumisalueen avulla. Vaihettumisalueella bulevardin varren rakentamisen mittakaava pienenee kohti säilyviä pientaloalueita. Pientalojen puolella uusi rakentaminen on matalampaa, ja rakennusten arkkitehtuuri sovitetaan pientalomiljöön esimerkiksi harjakattojen avulla.

Bulevardinvarren ja sitä risteäviä liikenneyhteyksiä sekä viher- ja virkistysyhteyksiä kehitetään. Nykyiset viher- ja virkistysalueet kuten Linnavuorenpuisto, Uussillanpuisto, Fallkullan ja Smedbackan kartanoiden ympäristöt ja Vartiokylänlahti ovat viihtyisiä ja alueen asukkaille tärkeitä paikkoja, ja säilyvät uudistuvassa rakenteessa.

Suunnitteluperiaatteiden pohjalta valmistellaan asemakaavan muutoksia, joiden yhteydessä tehdään osa-alueiden tarkempaa suunnittelua.





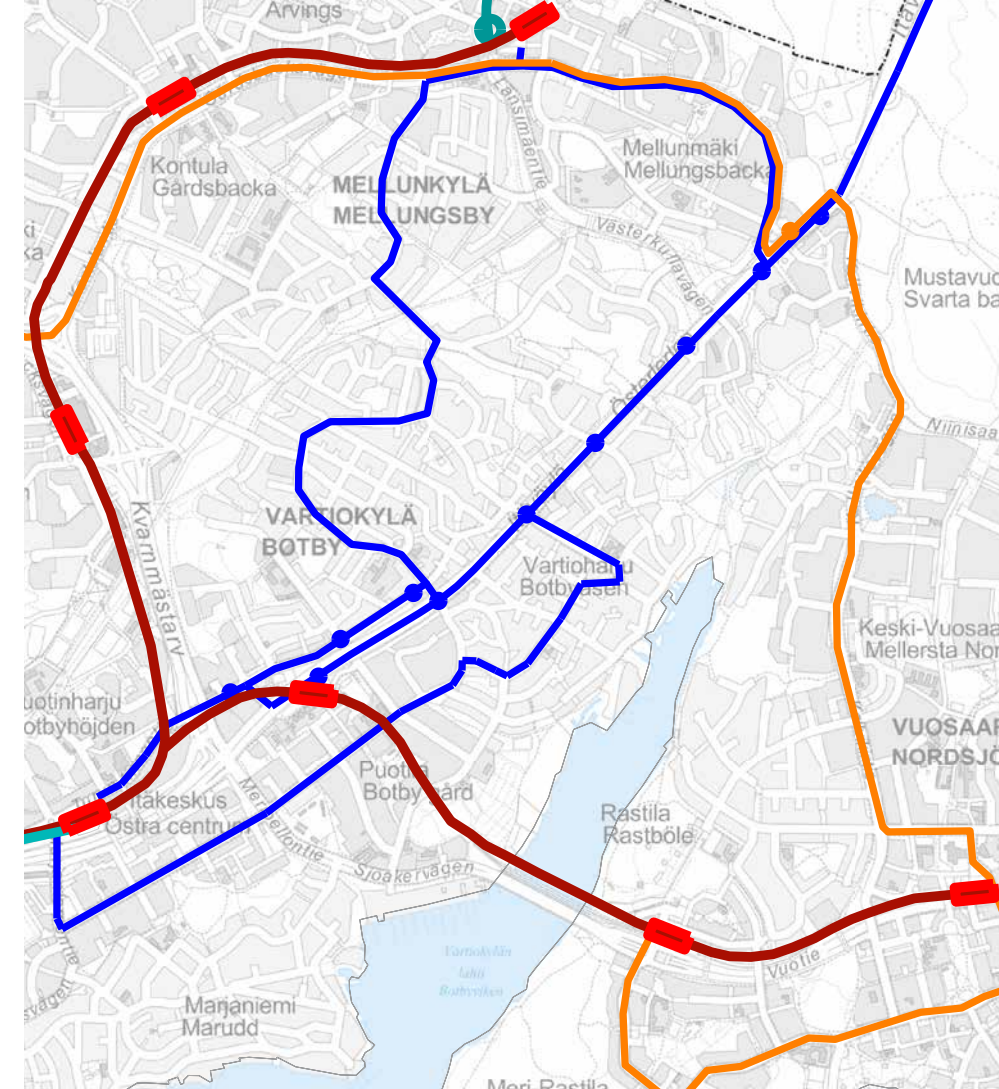
2. Pikaraitiotiet ja pysäkit

Alueella varaudutaan Östersundomin raitiotieyhteyteen, Raide-Jokeri 2:een ja Vantaan ratikan jatkamiseen Mellunmäestä Mellunmäentietä pitkin Bredbackaan, ja siitä mahdollisesti Itäväylää Itäkeskukseen. Vantaan ratikan rakentamisen aikataulu välillä Lentoasema-Mellunmäki on vuosina 2024–2029. Raide-Jokeri 2 rakennetaan aikaisintaan 2030-luvulla ja Östersundomin raitiotie aikaisintaan 2040-luvulla.

Suunnitteluperiaatetyön yhteydessä on suunniteltu jatketta Vantaan ratikalle. Vantaan ratikan jatke on mahdollista jatkaa Itäkeskukseen saakka Itäväylää pitkin ennen Östersundomin raitiotieyhteyden rakentamista (VE 1). Kun Itäkeskuksen ja Östersundomin välinen raitiotieyhteys rakennetaan, Vantaan ratikan jatkeelle tehdään päätepysäkki Bredbackaan, jossa on tällöin kahden raitiotieyhteyden vaihtopysäkki (VE 2). Tällöin Östersundomista voi päästä yhdellä vaihdolla Vantaan suuntaan ja lentokentälle vaihtamalla Bredbackassa Itäkeskukseen kulkevasta raitiolinjasta Vantaan ratikkaan.

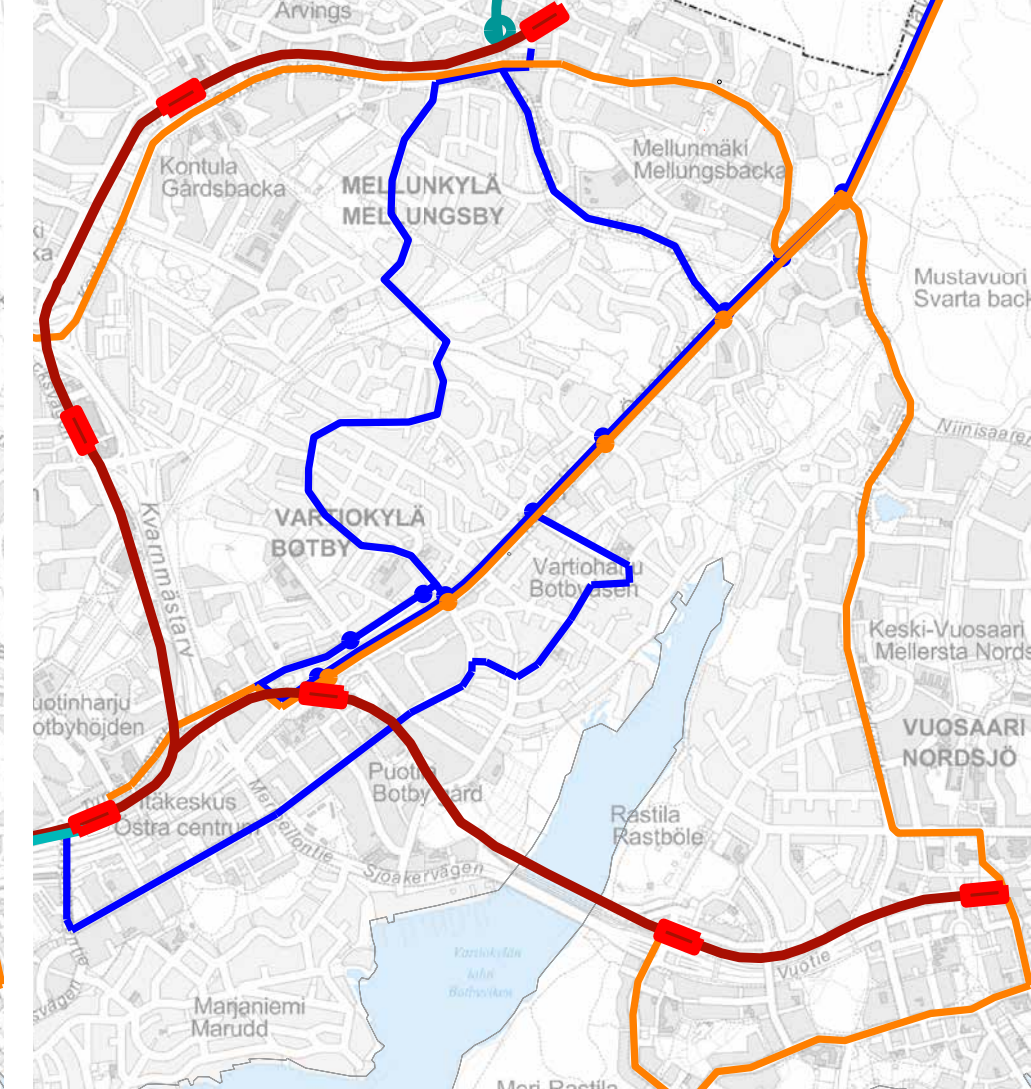
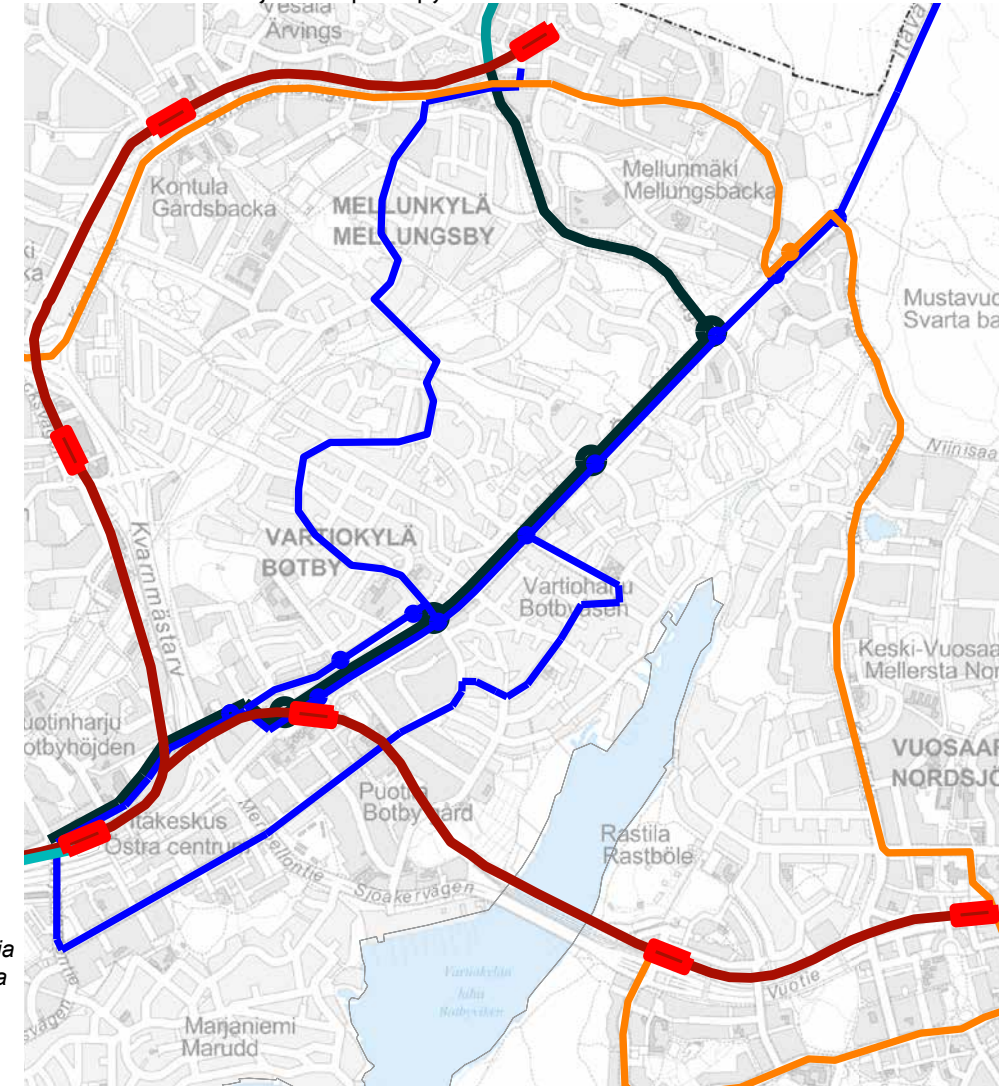
Östersundomin raitiotiepysäkit sijaitsevat Itäväylän ja sen varrella olevien pää- tai kokoojakatujen risteyskohdissa. Pysäkkejä on neljä Itäkeskuksesta Vantaan rajalle saakka lukien: Kiviportti, Linnavuori, Bredbacka ja Fallbacka.

Ennen raideliikenteen yhteyksien toteutumista on mahdollista parantaa alueen joukkoliikenteen tasoa runkobussitasoisilla yhteyksillä Itäkeskuksen ja Östersundomin tai Itäkeskuksen ja Mellunmäen välillä.



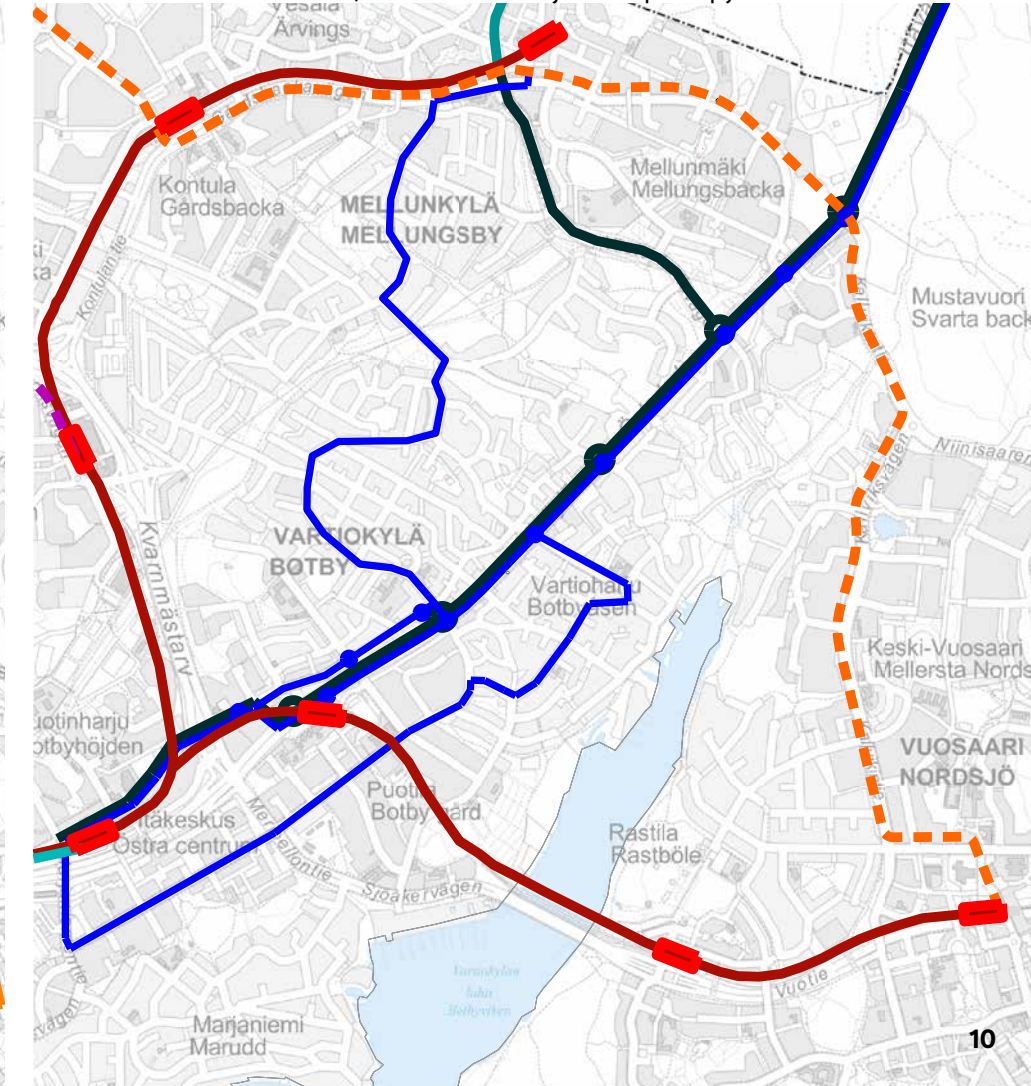
VE0 Nykytilanne

VE1 Vantaan ratikan jatkeen päätepysäkki Itäkeskuksessa



VE0+R Runkobussilinjat Itäkeskuksesta Östersundomiin tai Mellunmäkeen

VE2 Östersundomin ratikka, Vantaan ratikan jatkeen päätepysäkki Bredbackassa



- Selite
- Metro
 - Raitiotie
 - - - Raide-Jokeri 2 / Runkobussilinja
 - Keskeinen täydentävä bussilinja

3. Asuntovaltaiset alueet

Bulevardin varrella on asuntovaltaisia alueita, joilla on myös työpaikkoja ja palveluita. Uuden rakentamisen myötä alueen nykyinen pientalovaltainen asutokanta monipuolistuu. Kerrostalorakentaminen mahdollistaa vaihteleviin elämäntilanteisiin ja erilaisille perhekunnille sopivat esteettömät asunnot. Alueen asukkaat, joiden eläminen pientalossa on ikääntymisen myötä muuttumassa haastavaksi, voivat entistä paremmin asua edelleen samalla tutulla alueella. Mahdollisia ovat esimerkiksi ikääntyville suunnatut palveluhankkeet, sekä muut lähipalvelut rakennusten kivijaloissa.

Ydinalue (A)

Ydinalue (A) on tiivis ja kaupunkimainen alue, joka sijaitsee bulevardin välittömässä läheisyydessä noin 100 metrin etäisyydellä siitä. Ydinalueet ovat asutopainotteisia alueita, joiden korttelitehokkuus on pääsääntöisesti 1,5–2,5 ja kerrosluku yleensä V-VIII kerrosta. Maantasokerroksissa on palveluita ja toimitiloja. Tonttitehokkuuden nostamisen mahdollistavat asemakaavan muutokset käynnistyvät tontin omistajan tai vuokrasopimuksen haltijan hakemuksesta.

Vaihtumisaalue (B)

Vaihtumisaalue (B) on tiiviin bulevardin varren ja pientaloalueiden väliin jäävä asutopainotteinen alue. Vaihtumisaalueiden korttelitehokkuus on 0,3–1,8 ja kerrosluku yleensä II-V kerrosta. Niiden erityisenä tavoitteena on sovittaa yhteen ydinalueiden tiivis ja pientaloalueiden väljä kaupunkirakenne.

Tonttitehokkuuden nostamisen mahdollistavat asemakaavan muutokset käynnistyvät tontin omistajan tai vuokrasopimuksen haltijan hakemuksesta.

Pientaloalue (C)

Pientaloalue (C) on asutopainotteinen alue, jolla uusien pientalojen täydennysrakentaminen on mahdollista tapauskohtaisesti. Pientaloalueiden korttelitehokkuus on 0,2–0,4 ja kerrosluku yleensä II kerrosta. Tonttitehokkuuden nostamisen mahdollistavat asemakaavan muutokset käynnistyvät tontin omistajan tai vuokrasopimuksen haltijan hakemuksesta.

Smedbackan kartanon ympäristö

Kartanon ympäristöä tarkastellaan jatkosuunnittelussa asumisen alueena sekä viher- ja virkistysalueena. Maankäytön maisema- ja luontovaikutuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kartanopuistolla puuriveineen ja ympäröivillä avoimilla pelto- ja niittyalueilla on maisemakulttuurista arvoa, joka kytkeytyy osaksi Vantaan puolelle sijoittuvaa Länsisalmen maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisemaa. Niittyalueet ovat osa Mellunmäen niittykeskittymää. Alueen metsäisemmät ja puustoisemmat alueet ovat osa metsä- ja puustoista verkostoa, jotka kytkeytyvät Mustavuoren luonnonsuojelualueeseen ja seudullisesti Vantaan rajan yli.



Yllä: Vartioharjun säilytettävää pientaloaluetta

Alla: Smedbackan kartanon ympäristöä





4. Palvelut ja työpaikat

Alueella varaudutaan asukasmäärän mukaisesti julkisiin ja kaupallisiin palveluihin, kun asukasluvun kasvun myötä tarve palveluille kasvaa. Uusi rakentaminen mahdollistaa alueen lähipalvelujen lisäämisen rakennusten kivijalkaliiketiloissa.

Asemakaavan muutosten yhteydessä tehdään yhteistyötä päiväkotij- ja kouluverkoston osalta kasvatuksen ja koulutuksen toimialan kanssa sekä sosiaali- ja terveystoimialan osalta sosiaali-, terveys- ja pelastustoimialan kanssa. Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala vastaa vapaa-ajan toimintojen järjestämisestä.

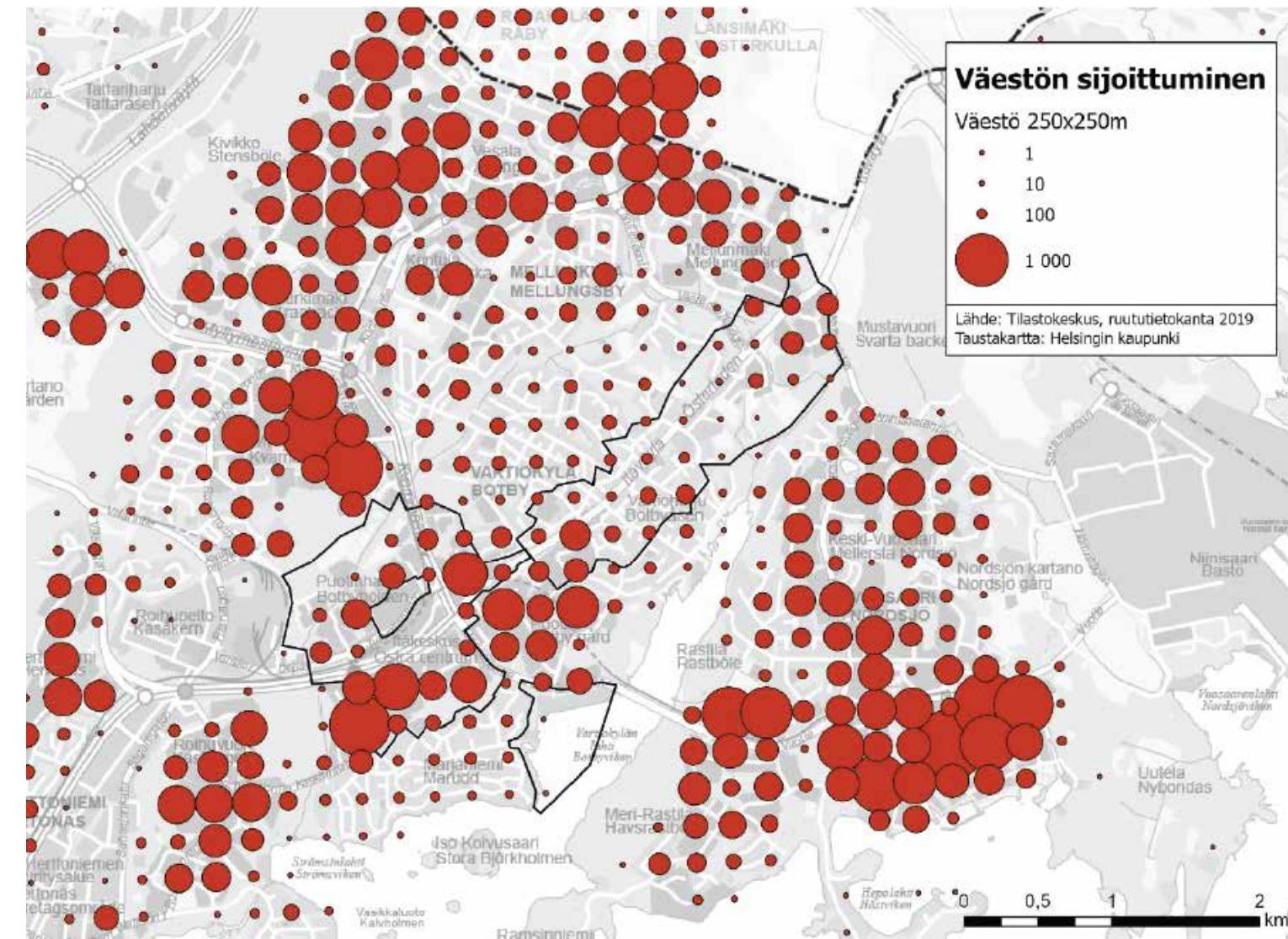
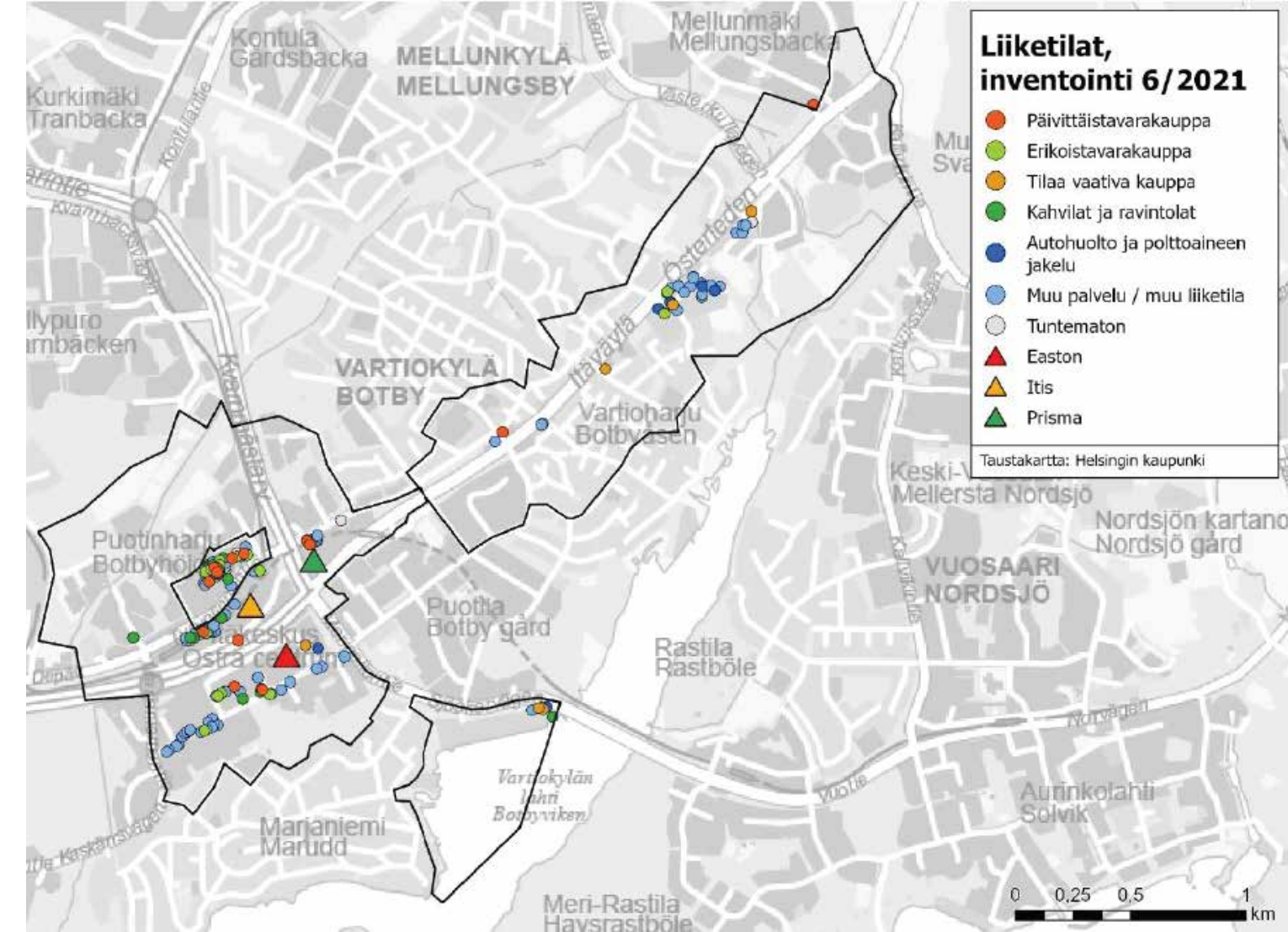
Nykyiset Linnanherran ja Linnanpajan toimitila-alueet voivat muuttua asumista ja työskentelyä

yhdistäväksi hybridikortteleiksi, joilla työpaikkojen määrä ei saa vähentyä nykyisestä. Toimitila-alueilla osittaisen käyttötarkoituksen muutosten mahdollisuuksia ja niiden vaikutuksia alueen yritysten toimintaedellytyksiin tulee arvioida. Kaavamuutosten yhteydessä tulee tehdä yritysvaikutusten arviointi, jossa arvioidaan yksittäisen kaavamuutoksen vaikutuksia koko toimitila-alueen näkökulmasta. Hybridihankkeet eivät saa estää työpaikka-alueen muiden toimijoiden toimintaedellytyksiä alueella. Yleisesti ottaen alueen toimitilat säilyvät ja mahdolliset muutokset toimitilojen osalta riippuvat kiinteistönomistajien kehittämistavoitteista.

Itäkeskuksen ja lähialueiden kaupan selvityksen (2021) mukaan Itäväylän varrella on kaupallista liike-

Tulevan Linnavuoren pysäkin ympäristöä

tilaa nykyisin (06/2021) noin 15 000 k-m². Kaupallisten tilojen tavoitteellinen kokonaismitoitus vuoteen 2050 mennessä on 28 000–35 000 k-m², josta uutta liiketilaa noin 13 000–20 000 k-m². Päivittäistavarakaupan arvioitu uuden kerrosalan tarve on 3 500–4 500 k-m², keskustahakuisen erikoistavarakaupan 2 000–3 500 k-m², tilaa vaativan ja auto-kaupan 4 500–7 500 k-m² ja muiden kaupallisten palveluiden 3 000–4 500 k-m².



5. Osa-alueiden rakentuminen

Itäisen bulevardin itäosan suunnitteluperiaatealue rakentuu pitkällä aikavälillä. Ensimmäisessä vaiheessa valmistellaan asemakaavan muutoksia Bredbackan alueella ja Kiviportin pysäkin ympäristössä niillä tonteilla, joiden haltijat ovat jättäneet asemakaavan muutoshakemuksen.

Kiviportti

Kiviportin pysäkki sijaitsee noin 800 m etäisyydellä Puotilan metroasemasta koilliseen päin. Pysäkin pohjoispuolella Vartiokyläntien varrella on useita tontteja, joiden tontinhaltija on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen, ja näille alueille laaditaan asemakaavan muutos ensimmäisessä vaiheessa. Asuin- ja liikerakennusten korttelialueilla sijaitsevien tonttien täydennysrakentaminen edellyttää nykyisten rakennusten osittaista purkamista. Alueelle voi sijoittua noin 1 000 uutta asukasta. Alueen rakentaminen voi alkaa arviolta aikaisintaan vuonna 2026.

Linnavuori

Linnavuoren pysäkin ympäristössä on yleiskaavan mukaisia asuntovaltaisia alueita ja pysäkin eteläpuolella lisäksi toimitila-alueita. Toimitila-alueelle on mahdollista rakentaa hybridikortteleita edellyttäen, että työpaikka-alueen toimintaedellytykset pystytään turvaamaan, eikä työpaikkojen kokonaismäärää vähennetä. Toimitila-alueelle voisi tulla asuntoja arviolta noin 500–1 000 uudelle asukkaalle.

Bredbacka

Bredbackan ympäristössä on vireillä asemakaavan muutos, joka mahdollistaa alueen kehittymisen noin 2500 uuden asukkaan kaupunkimaisena asuinalueena. Alueelle on suunniteltu monimuotoista kerrostaloasumista, puron siirtämistä lähemmäs sen alkuperäistä linjausta, virkistysalueen kehittämistä puron ympäristössä, uusia kivijalkaliikkeitä ja päivittäistavarakauppaa, pysäköintitaloja, uhanalaisten luontotyyppien huomioimista ja alueen toimimista erityisesti osana niittyverkostoa. Bredbackassa varaudutaan Östersundomin ja Vantaan ratikan jatkeen raitioteiden vaihtopysäkkiin. Alueen rakentaminen voi alkaa arviolta aikaisintaan vuonna 2025.

Fallbacka

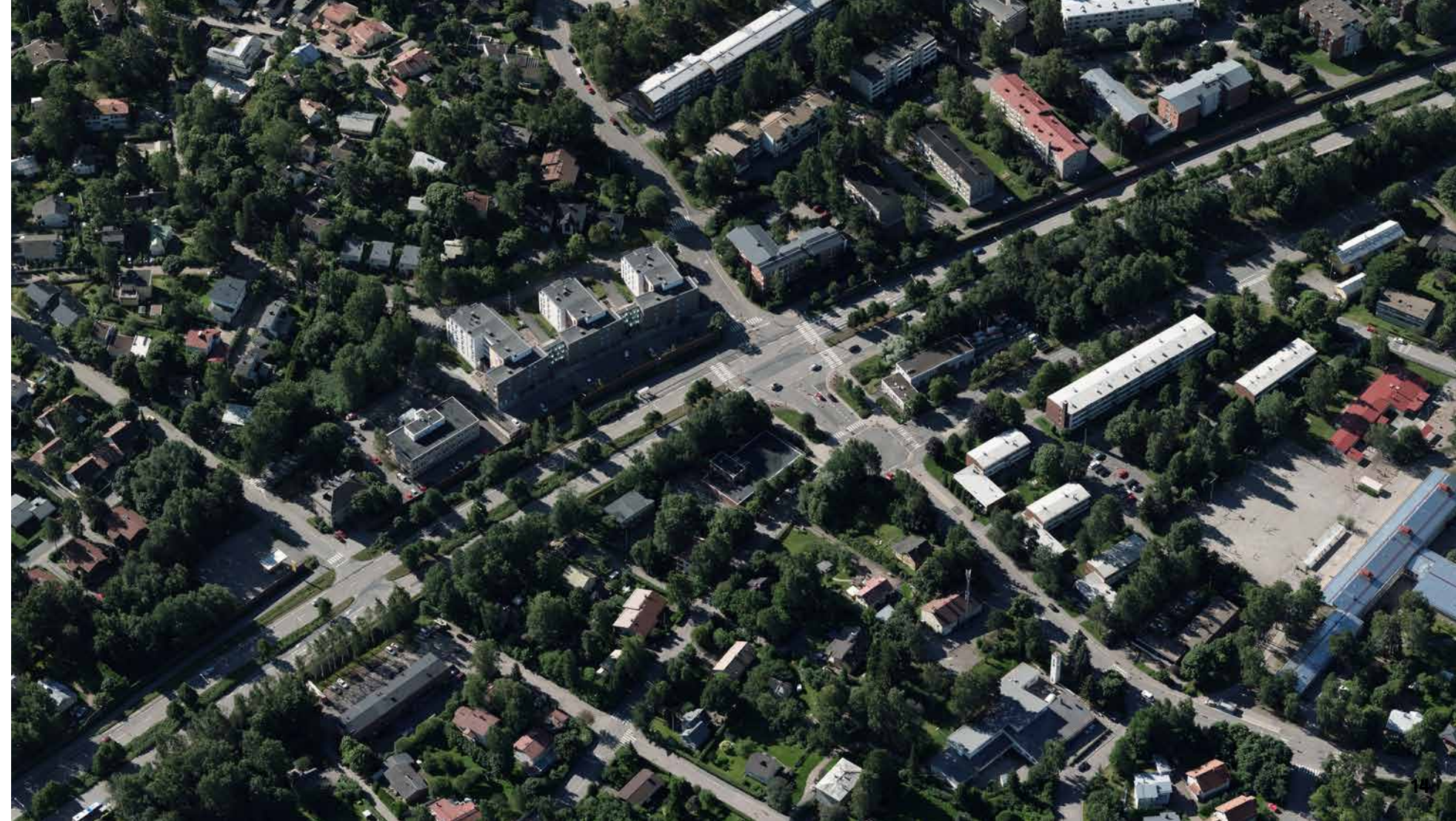
Fallbackan ympäristössä on rakentamaton yleiskaavan mukainen asuntovaltainen alue, jonka suunnittelussa tulee huomioida Smedbackan kartanoympäristön kulttuuriarvot, alueen luonto- ja maisema-arvot sekä Raide-Jokeri 2:n raidelinjauksen sijoittuminen alueelle. Fallbackaan voisi tulla asuntoja arviolta noin 1 500–2 000 uudelle asukkaalle. Alueella varaudutaan Östersundomin ja Raide-Jokeri 2:n raitioteiden vaihtopysäkkiin.



Kuva: Voima Graphics Oy

Yllä: Bredbackan asemakaavamuutoksen luonnosaineistoa

Alla: Tulevan Kiviportin pysäkin ympäristöä



6. Kaupunkikuva

Bulevardin ympäristö on viihtyisää kaupunkitilaa, jossa on palveluita, aukioita sekä kasvillisuutta katujen varsilla, rakennusten julkisivuissa ja katoilla. Rakennusten maantasokerroksissa on liike-, palvelu- ja yhteistiloja, joista avautuu kadulle suuria ikkunoita. Pysäkin lähiympäristöissä on aukioita, joilla on oleskelualueita ja terasseja. Julkiset kaupunkitilat tukevat alueen asukkaiden mahdollisuuksia kohdata muita ihmisiä.

Bulevardin varrelle luodaan viihtyisää katu-ympäristöä monipuolisten katutilojen, kestävien materiaalien ja kasvillisuuden avulla. Itäväylän varren nykyiset melumuurirakenteet korvautuvat kadun varteen sijoittuvilla rakennuksilla. Kadun varrella olevien rakennusten maantasoliiketilat ja -yhteistilat ohjaavat jalankulkuliikenteen bulevardin varrelle. Katutila muuttuu kaupunkimaiseksi.

Korttelipihat ovat yksityisiä tai puoliyksityisiä kaupunkitiloja. Pysäköinti sijoitetaan pääasiassa keskitettyihin pysäköintitaloihin, jolloin korttelipihat voivat olla pääosin maanvaraisia. Maanvaraisilla pihilla voidaan säilyttää ja istuttaa suurikokoiseksi ja pitkäikäiseksi kasvavaa puustoa.

Suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on alueen hallittu kehittäminen. Uusi rakentaminen yhteensovitaan nykyisen kaupunkirakenteen kanssa erityisesti pientaloalueilla.

Aluetta kehitetään vaiheittain pitkän ajan kuluessa

siten, että jokainen kehitysvaihe on kaupunkikuvallisesti tasapainoinen. Mittakaavalliset siirtymät tehdään siten, ettei tehokkain rakentaminen rajaudu suoraan pientalotontteihin, vaan välissä on matalampaa rakentamista. Pientaloalueiden keskelle ei mahdollisteta yksittäisiä ympäristöä korkeampia rakennuksia, vaan pientaloalueiden yhtenäisyyttä vaalitaan. Siksi yksittäistä pientalotonttia ei yleensä voi muuttaa kerrostalotontiksi, vaan se edellyttää yleensä useamman vierekkäisen tontinhaltijan yhteistä tahtotilaa.



7. Liikkuminen

Katuverkon toiminnallinen luokitus määrittää katujen perusratkaisut (Kylk 12.10.2021), joita tarkentavat edelleen alueelle laaditut eri liikkumismuotojen tavoiteverkot.

Jalankulku

Tiivistyvän bulevardikaupungin keskeisille kaduille rakennetaan jalkakäytävät kadun molemmille puolille. Pientaloalueilla ainoastaan bussiliikenteen reittikaduilla kadut pyritään varustamaan molemmin puolin jalkakäytävin. Muilla kaduilla tarve arvioidaan liikennemäärän ja liikenneturvallisuuden perusteella. Tällöin pyritään siihen, että järjestelyt voidaan toteuttaa ilman tontin lunastuksia nykyisellä katualueella.

Pyöräliikenne

Pyöräliikenteen järjestelyjä parannetaan pyöräliikenteen tavoiteverkon mukaisesti. Tavoiteverkon mukaisilla reiteillä jalankulku erotetaan pyöräliikenteestä. Muilla kuin tavoiteverkon mukaisilla reiteillä pyörätietarve arvioidaan paikallisten olosuhteiden perusteella.

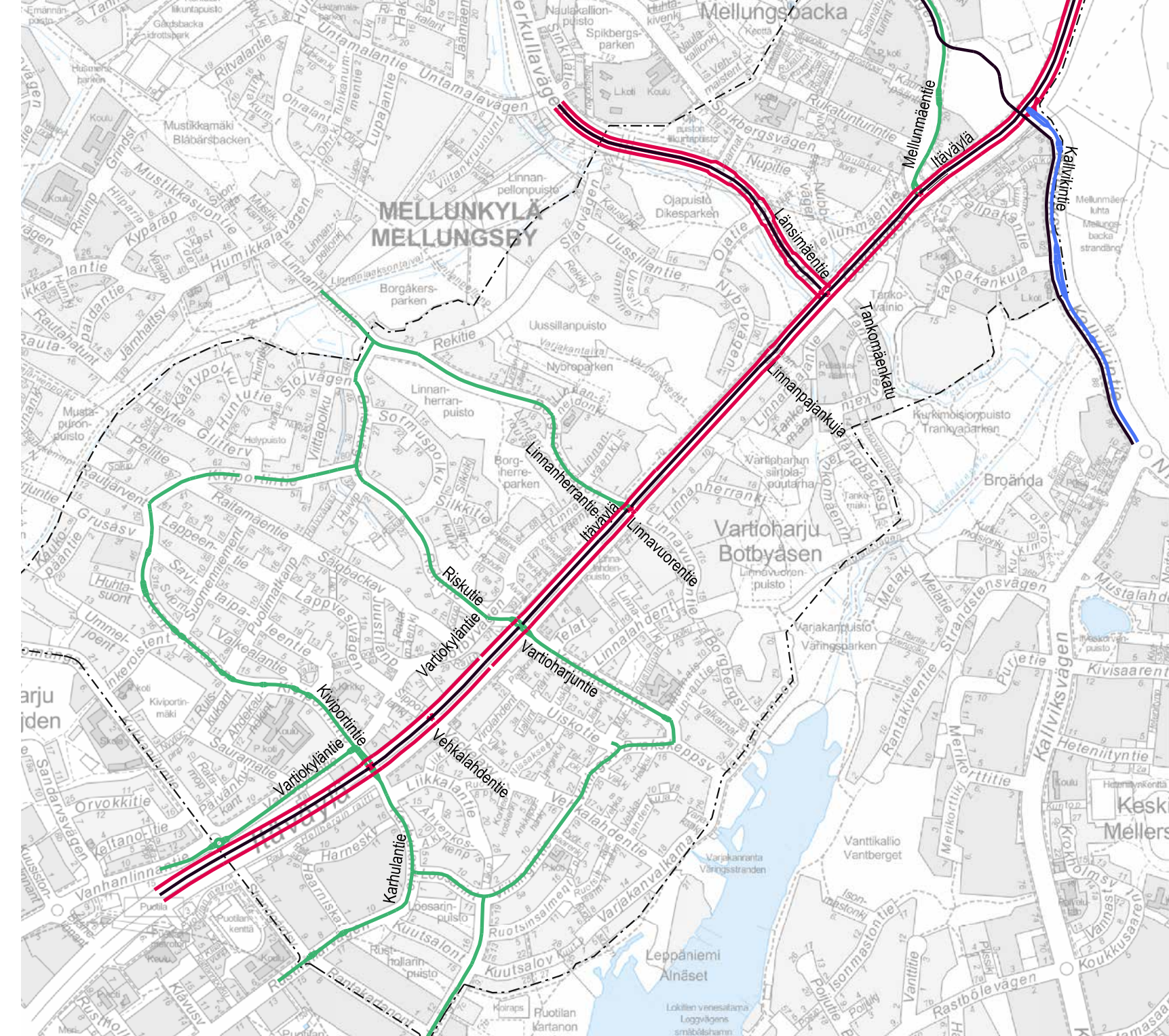
Joukkoliikenne

Itäväylällä, Länsimäentiellä, Mellunmäentiellä ja Kallvikintiellä varaudutaan raitiotieliikenteeseen. Pysäkkitarve arvioidaan raitioteiden hankesuunnitelmien yhteydessä. Alueen asemakaavoituksessa Itäväylän risteyksien yhteyteen tehdään tilavaraukset raitioliikenteen pysäkeille. Raitioteiden lisäksi

tarvitaan täydentäviä liityntäbussireittejä riittävän joukkoliikennepalvelun turvaamiseksi. Raitiotievaukset sisältävät yleiskaavan mukaiset raitiotiet. Työn yhteydessä myös Länsimäentie on tunnistettu potentiaaliseksi raitioliikenteen reittikaduksi.

Autoliikenne

Itäväylä ja Länsimäentie sekä Kallvikintie muodostavat alueen pääkatuverkon. Näillä kaduilla pyritään turvaamaan riittävä autoliikenteen välityskyky, ettei pitkämatkainen autoliikenne ala käyttää asuntoalueiden kokoojakatuja läpiajooon. Näilläkään kaduilla ei pyritä täydelliseen ruuhkattomuuteen aamun ja illan huippuliikenteen aikana. Itäväylä ja Kallvikintie ovat osa sataman varareittiä, jolla pyritään turvaamaan riittävä liikenteen välityskyky Vuosaaren johtavan tunnelin ollessa suljettu. Kyseiset kadut ovat myös osa suurten erikoiskuljetusten reittiä, jolla erikoiskuljetusten kulkeminen turvataan.



— Pääkatu

— Alueellinen kokoojaku

Autoliikenne

- Turvataan autoliikenteen riittävä välityskyky
- Itäväylän risteykset varustetaan liikennevaloin ja muut väylät liikennevalo-ohjataan tarpeen mukaan
- suoria tonttiliittymiä tai uusia tonttikaturisteiksi kaduille ei sallita
- Länsimäentietä lukuun ottamatta pääkaduilla varaudutaan suurin 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 kokoojaku

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 jalkakäytävin. Pientaloalueilla arviointi liikennemäärän tai liikenneturvallisuuden perusteella.

— Raitiotie

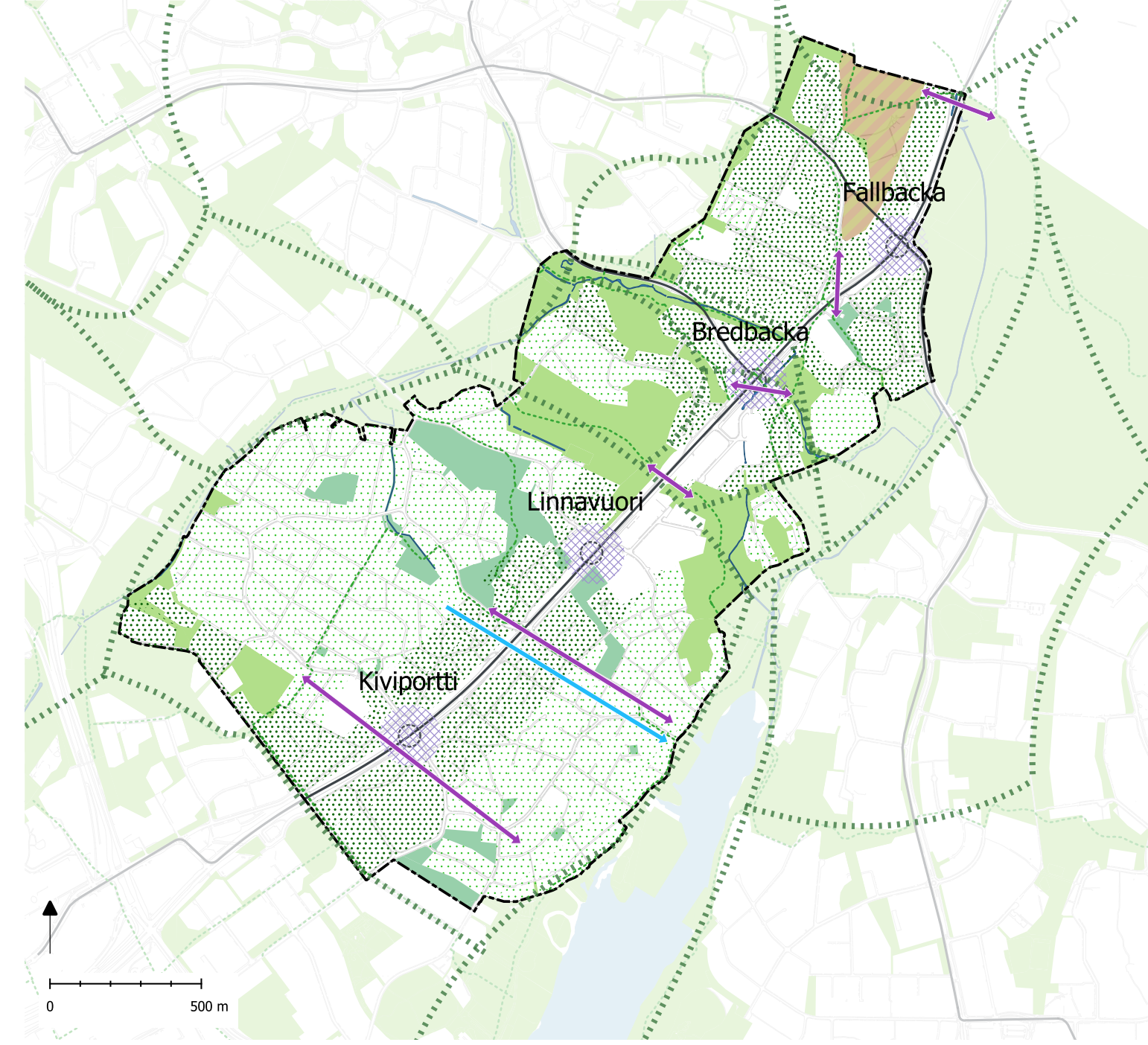
- - - Suunnitelmaraja

8. Viher- ja virkistysalueet

Merkittävimmät viher- ja virkistysalueet turvataan. Myös kulttuuriympäristöjen ominaispiirteet ja tärkeät näkymät otetaan huomioon jatkosuunnittelussa. Asemakaavavaiheessa laaditaan tarvittavat selvitykset luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristön arvoista.

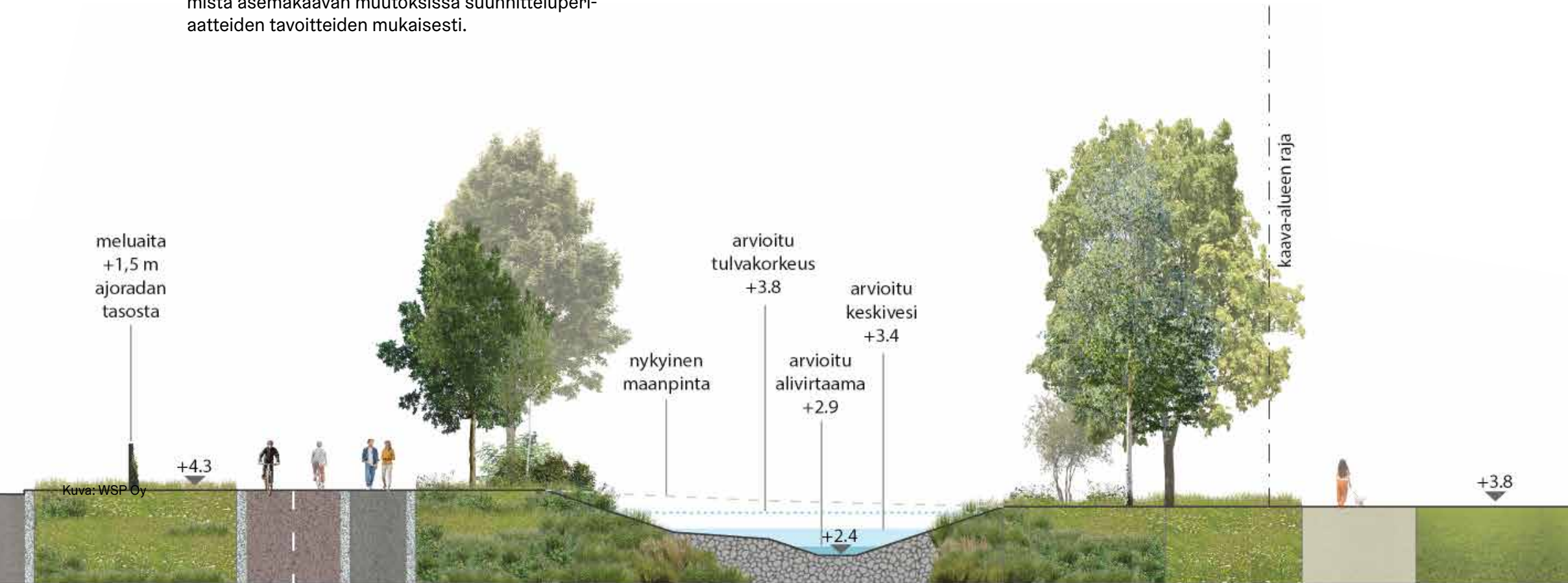
Viher- ja virkistysyhteyksien kytkeytyneisyyttä ja jatkuvuutta Itäväylän kohdalla parannetaan. Lähivirkistysalueiden ja -palveluiden tilavaraukset mitoitetaan vastaamaan tulevaa asukasmäärää sekä kehitetään rakennettujen alueiden läpi kulkevia viheryhteyksiä laajemmille viheralueille ja merenrantaan.

Tarve leikkipalvelujen täydentämiselle alueella on tunnistettu useasta näkökulmasta kuten leikkipalvelujen järjestämisperiaatteissa. Lyhyellä aikavälillä nykyisten Riskupuiston tai Linnanlahdenpuiston leikkialueiden laajentaminen tai toimintojen monipuolistaminen on ensimmäiseksi toteutettava vaihtoehto. Pitkällä aikavälillä on mahdollista tutkia uuden leikkipaikan ja lähiliikuntapaikkojen rakentamista asemakaavan muutoksissa suunnitteluperiaatteiden tavoitteiden mukaisesti.



Selite

- Aluerajaus
- ... Ekologisen verkoston yhteys
Säilyviä ja/tai kehitettäviä yhteyksiä, jotka voivat toteutua osana metsä- ja puustoista verkostoa ja/tai niittyverkostoa. Jatkosuunnittelussa huomioidaan verkoston osien säilyttäminen ja vahvistaminen.
- ... Virkistysreitti
Nykyiset ja kehitettävät virkistysreitit, joita pyritään säilyttämään ja parantamaan maankäytön muutosten yhteydessä. Reitit suunnitellaan turvallisiksi ja miellyttäväiksi.
- ↔ Uusi / kehitettävä viher- ja virkistysyhteys
Tunnistettu viher- ja virkistysyhteyden kehittämiseksi tai uudelle yhteydelle, joka sisältää myös mahdollisesti liikenneväylän ylittämisen tai alittamisen. Tavoitteena yhdistää toisiinsa laajempia viheraluekokonaisuuksia ja parantaa yleisesti saavutettavuutta myös rantareitille.
- Merellinen yhteys
Tunnistettu tarve kehitettävälle yhteydelle kohti Vartiokylänlahtea. Tavoitteena parantaa Itäväylän pohjoispuolisten asuinalueiden saavutettavuutta merenrantaan.
- Osana laajempaa viher- ja virkistysalueverkostoa kehitettävä viheralue
Viheralue, jota kehitetään huomioiden alueen ekologiset, maisemalliset, toiminnalliset ja kulttuuriympäristön arvot.
- Viher- ja virkistysverkostoa tukeva alue
- 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. Bredbackan kaava-alueella puron sijainti päivitetty vastaamaan valmistella olevan kaavan materiaalia.
- Bulevardikaupungin keskeisten julkisten ulkotilojen solmu kohta Pysäkkien ympäristöön suunnitellaan julkisia ulkotiloja, jotka tukevat alueen palveluita ja asukkaiden mahdollisuuksia kohdata muita ihmisiä.
- Uuden ja kehitettävän kaupunkivihreän alue
Maankäytönmuutosten yhteydessä alueelle suunnitellaan vehreitä ja monimuotoisia viherrakenteita, joilla pyritään edistämään kunnianhimoisesti ilmastokestäviä ja luonnonmonimuotoisuutta lisääviä ratkaisuja.
- Vehreänä säilyvä pientaloalue
Alue, jolla kaupunkivihreä muodostuu pääosin pihojen ja puutarhojen puuston ja muun kasvillisuuden myötä.
- Smedbackan kartanon ympäristö
Kokonaisuutta tarkastellaan jatkosuunnittelussa asumisen alueena sekä viher- ja virkistysalueena. Maankäytön maisema- ja luontovaikutuksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.



9. Ilmastoviisas rakentaminen

Helsinki tähtää hiilineutraaliksi päästövähennysohjelman mukaisesti vuoteen 2030 mennessä ja sopeutuu muuttuvaan ilmastoon. Merkittävimmät päästölähteet ovat lämmitys, liikenne ja sähkön kulutus. Bulevardikaupungin raideliikenteen ja rakentamisen yhteensovittaminen sekä jalankulkua ja pyöräilyä tukevat liikennejärjestelyt pienentävät alueen hiilijalanjälkeä liikkumisen osalta. Verkkosivuilla www.helsinginilmastoteot.fi kerrotaan lisää ilmastoviisaan rakentamisen ja asumisen keinoista kuten energiaremonteista.

Uusilla tonteilla edellytetään, että asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa. Ohjearvo on tällä hetkellä 16,0 kgCO₂e/m²/a, 50 vuoden käyttöajalla laskettuna. Muiden kuin asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevien säädösten vähimmäistaso. Ohjearvo ohjaa tavoitetta hiilijalanjäljen pienentämiseksi, mutta jättää keinot valittaviksi rakennushankekohtaisesti esimerkiksi rakennusmateriaalien ja lämmitysjärjestelmän osalta.

Rakentamisessa tulee huomioida elinkaari: rakennuksen käyttöiän tulee olla rakennuksen käyttö-tarkoitukseen nähden riittävän pitkä. Pitkäikäiset ja kierrätettävät rakennusmateriaalit pienentävät rakennusten hiilijalanjälkeä pitkällä aikavälillä. Perustamisolosuhteiltaan haastavissa paikoissa esirakentamisen hiilijalanjälkeen voidaan vaikuttaa pohjanvahvistusmenetelmän valinnalla ja rakentamalla haastaviin paikkoihin tarpeeksi kerrosalaa, jolloin hiilipäästöt säilyvät kohtuullisina tarkasteltu-

na niiden määrää kerrosneliömetrikohtaisesti.

Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin sään ääri-ilmiöihin varaudutaan. Rankkasateisiin varaudutaan niin, että tonteille on rakennettava hulevesi- ja perustusten kuivatusjärjestelmä. Vedet imeytetään kokonaan tai osittain omalla tontilla, jollei siitä aiheudu rakennuksille kosteusvaaraa. Helteisiin varaudutaan maksimoimalla puiden ja vehreyden määrä pihoilla ja julkisissa tiloissa. Kasvillisuudella on lämpötilan nousua hillitsevä vaikutus kaupungin pienilmastoon kaduilla, kortteleissa ja puistoissa. Rakentamisen yhteydessä huomioidaan viherker-toimen tavoiteluku.



10. Kaupunkivihreä ja luonnon monimuotoisuus

Bulevardin varrella ja siihen liittyvien kaupunkitilojen ympäristöissä suositaan vehreitä ja monimuotoisia viherrakenteita sekä luontopohjaisia hulevesi-ratkaisuja. Uudella ja kehitettävällä viherrakenteella pyritään edistämään kunnianhimoisesti ilmastokeskittäviä ja luonnonmonimuotoisuutta lisääviä ratkaisuja. Tonttien ja rakennusten rakentaminen on toteutettava niin, että tontin kasvillisuus, pinnanmuodot sekä erityiset luonto- ja maisema-arvot säilyvät.

Suunnittelualueen läpi kulkevat ekologiset verkostot (metsä- ja puustoinen, niitty- ja siniverkosto) turvataan suunnittelussa ja niitä vahvistetaan monipuolisesti kaupunkivihreän erilaisilla ratkaisuilla. Erityisesti ekologisten yhteyksien kytkeytyneisyyttä ja jatkuvuutta Itäväylän kohdalla parannetaan. Suunnittelualueella sijaitsee kaupungin luontotietojärjestelmään merkittäviä kohteita sekä uhanalaisia luontotyyppisiä, jotka otetaan huomioon jatkosuunnittelussa.

Bulevardin ympäristössä on Mellunkylän kehitettävä niittykeskittymä, jolla sijaitsee laajoja niittyalueita kuten Uussillanpuisto ja Linnavuorenpuisto. Nykyiset arvoniityt pyritään säilyttämään ja ohjaamaan kuluttavaa virkistyskäyttöä niiden ulkopuolelle. Alueella tulee suosia niittymäistä kasvillisuutta myös uudessa viherrakentamisessa. Helsingin niittyverkostaselvityksen yhteydessä Mellunmäki – Vartioharjun alueelta on laadittu ideasuunnitelma niittyverkoston kehittämisestä ja huomioimisesta maankäytön suunnittelussa. Keinovalikoimassa on erityisesti olevien niittyjen ja tukialueiden ekologisen laadun kehittäminen sekä uusien niittyjen perustaminen.

Niittyverkosto tulee yhteensovittaa metsä- ja puustoisien verkoston yhteyksien kanssa. Helsingin metsä- ja puustoisessa verkostossa suunnittelualueelle on merkitty Itäväylän yli kolme alueellista yhteyttä. Säilyviksi yhteyksiksi näistä on merkitty Rantakarantontietä ja Kukkaniiyntytieta pitkin kulkeva yhteys sekä Uussillanpuiston ja Linnavuorenpuiston kautta kulkeva yhteys. Kehitettäväksi yhteydeksi on luokiteltu Tankovainion ja Ojapuiston kautta yli Itäväylän kulkeva yhteys. Puiden istuttamista tutkitaan hankekohtaisesti nykyisen verkoston ja alueen puuston vahvistamisen ja monipuolistamisen näkökulmasta.

Siniverkoston kannalta bulevardin ympäristössä keskeisiä elementtejä ovat purot. Bulevardin halki virtaa Mellunkylänpuro, joka on tyypillinen kaupunkipuro ja se virtaa nykyisin lähes kokonaisuudessaan luonnontilasta muutetussa uomassa. Mellunkylänpurolla on merkitystä myös taimenpurona. Purojen luonto-, maisema- ja virkistysarvot huomioidaan jatkosuunnittelussa. Purojen valuma-alueilla kiinnitetään erityistä huomiota hulevesien käsittelyyn.



Vaikutusten arviointi

Suunnitteluperiaatetyön yhteydessä on arvioitu vaikutuksia yleispiirteisellä suunnitteluperiaatetasolla. Suunnitteluperiaatteiden mukaisen rakentamisen keskeiset vaikutukset ovat, että Itäväylän ympäristö muuttuu kaupunkimaiseksi niin, että nykyisten pientaloalueiden identiteetti säilyy ennallaan, alueen saavutettavuus joukkoliikenteellä paranee, lähipalvelut lisääntyvät ja asutokanta monipuolistuu mahdollistaen mm. ikääntyville paremmin sopivat asunnot. Suunnitteluperiaatteiden mukaiset muutokset toteutuvat asemakaavan muutosten myötä, ja vaikutuksia tarkastellaan tarkemmin niiden yhteydessä. Laajemmassa mitassa kokonaisuuden vaikutuksia on arvioitu voimassa olevaa yleiskaavaa laadittaessa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan yhdyskuntarakenteeseen, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Suunnitteluperiaatteiden mukaisen rakentamisen myötä Itäväylä muuttuu väylämäisestä liikenneympäristöstä kaupunkikaduksi, jossa jalankululle, pyöräilylle sekä joukko- ja autoliikenteelle on varattu oma tilansa. Katutilaa rajaavat vaihtelevan korkuiset kerrostalot, joiden kivijalassa on tiloja liike- ja palvelutiloille. Bulevardin varteen rajautuu sen eripuolisia alueita yhdistäviä kaupunkitiloja.

Itäisen bulevardikaupungin itäosa sijaitsee koko Helsingin itäisenä keskuksena kehittyvän Itäkeskuksen ja Mellunkylän kaupunkiuudistusalueiden läheisyydessä. Suunnitteluperiaatteiden toteutuminen mahdollistaa Itäväylän varren kehittymisen osana itäistä Helsingiä alueen omat lähtökohdat

huomioiden. Pientaloalueiden kylämäisyys ja luonnonläheinen identiteetti säilyvät. Itäisen bulevardikaupungin rakentuminen tukee itäisen Helsingin kaupunkirakenteen tasapainoista kehittymistä ja kaupunkikehityksen jatkumista myös Östersundomin suuntaan pitkällä aikavälillä.

Bulevardin varresta rakentamisen mittakaava pienenee kohti säilyviä pientaloalueita. Pientalojen puolella rakentaminen on matalampaa, ja rakennusten arkkitehtuuri sovitetaan pientalomiljööseen esimerkiksi harjakattojen avulla. Pientaloalueilla alueen tunnusomaiset piirteet säilytetään. Muuttuvan alueen laajuus riippuu tonttien omistajien ja vuokrasopimusten haltijoiden toiveista muutokselle. Muutos tapahtuu vaihteittain pitkän ajan kuluessa. Kunkin kehitysvaiheen tasapainoinen kaupunkirakenne varmistetaan laadittavissa asemakaavoissa.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuden, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin, kulttuuriin sekä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin

Asuinrakentaminen välittömästi bulevardin varressa edellyttää liikennemelun ja ilmanlaadun huomioimista rakennuksissa ja kortteleissa. Asemakaavoissa annetaan tarvittavia määräyksiä ääneneristävyydestä, ilmanvaihdon järjestämisestä sekä asuntojen suuntaamisesta. Rakentaminen väylän varressa suojaa pientaloalueina säilyviä alueita rajoittamalla liikennemelun leviämistä alueelle. Rai-

tiotie toteuttamisen myötä ajoneuvokaistat siirtyvät paikoin lähemmäs nykyisiä rakennettuja alueita. Niiltä osin kuin välissä ei ole uutta rakentamista, voi meluvaikutus siten kasvaa. Todennäköistä kuitenkin on, että bulevardihankkeen myötä Itäväylän nopeusrajoitus laskee, jolloin meluvaikutus pienenee. Tilanteet tarkastellaan asemakaavavaiheessa, ja tarvittaessa varaudutaan melusuojien toteuttamiseen.

Kerrostorakentaminen mahdollistaa alueelle nykyistä monipuolisemman asutokannan ja esimerkiksi ikääntyville suunnatut palveluhankkeet, sekä muut monipuolistuvat lähipalvelut. Muutoksen myötä asukkaat, joiden eläminen pientalossa on ikääntymisen myötä muuttumassa haastavaksi, voivat asua edelleen samalla tutulla alueella. Erilaiset asumisen muodot mahdollistavat myös eri elämäntilanteissa olevien yhteiselon samalla alueella. Uuden rakentamisen myötä alueelle tulee myös vuokra-asuntoja, mutta niiden osuus asutokannasta rajataan voimassa olevan AM-ohjelman mukaiseksi.

Bulevardin varren korttelit muodostavat uuden kerrostuman kylämaisille pientaloalueille. Uusien kortteleiden lomaan rakennetaan aukioita ihmisiä yhdistäväksi kohtaamispaikoiksi ja palvelukeskittymiksi. Bulevardin molemmin puolin olevat pientaloalueet säilyvät yhtenäisinä ja pienimittakaavaisina.

Elinkeinoelämä saa rakennettavissa kivijalkaliiketoissa uusia toimintamahdollisuuksia. Nykyiset Linnanherran ja Linnanpajan toimitila-alueet voivat muuttua asumista ja työskentelyä yhdistäväksi hybridikortteleiksi, joilla työpaikkojen määrä ei saa

vähentyä nykyisestä. Suunnitteluperiaatteiden mukainen ratkaisu mahdollistaa asukasmäärän lisäämisen alueella niin, että toimitilojen toimintaedellytykset säilyvät ennallaan. Toimitila-alueilla osittaisen käyttötarkoituksen muutosten mahdollisuuksia ja niiden vaikutuksia alueen yritysten toimintaedellytyksiin tulee arvioida. Kaavamuutosten yhteydessä tulee tehdä yritysvaikutusten arviointi, jossa arvioidaan yksittäisen kaavamuutoksen vaikutuksia koko toimitila-alueen näkökulmasta. Yleisesti ottaen alueen toimitilat säilyvät ja mahdolliset muutokset toimitilojen osalta riippuvat kiinteistönomistajien kehittämistavoitteista.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Muutoksen myötä jalankulun ja pyöräilyn olosuhteet Itäväylällä paranevat uusien jalkakäytävien ja baanaverkoston osana kehitettävien pyöriteiden/-kaistojen myötä. Itäväylällä varaudutaan jatkossakin 2+2-kaistaiseen autoliikenteeseen ruuhkautumisen välttämiseksi. Joukkoliikenteen osalta varaudutaan monipuolisesti eri skenaarioihin. Toteutumisen alkuvaiheessa joukkoliikenne perustuu nykyisen kaltaiseen bussiliikenteeseen. Suunnitelmassa varaudutaan Itäkeskuksen ja Mellunmäen keskustan väliseen raitiotieyhteyteen, joka voisi toteutua esimerkiksi Vantaan ratikan jatkeena. Viimeisessä vaiheessa raitiotieliikenne kulkee Itäkeskuksesta Itäväylää pitkin Östersundomiin, jolloin Länsimäentien ja Itäväylän risteykseen muodostuisi vaihtopysäkki Vantaan ratikkaan. Suunnitelmassa on varauduttu myös Jokeri 2 -yhteyden muutokseen bussiyhteydestä pikaraitiotieksi.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Alueen viher- ja virkistysverkko säilyy pääosin nykyisellään, mutta sitä kehitetään kasvavan väestömäärän tarpeisiin. Alueelle tarvitaan esimerkiksi uusia leikkipaikkoja sekä virkistysreitistön kehittämistä. Alueelle perustetaan myös uusia luonnonsuojelualueita valmisteilla olevan uuden luonnonsuojeluohjelman mukaan. Alueelle ominaista niittyverkostoa tuetaan luonnonhoidon keinoin, viherkattoja rakentamalla ja ohjaamalla pihasuunnittelua viherkertoimella. Bredbackan ja Fallbackan alueilla rakentaminen ulottuu osin nykyisten viheralueiden puolelle, mutta arvokkain luonto turvataan myös näillä alueilla. Mellunkylänpuron siirtämistä lähemmäs sen alkuperäistä linjausta tarkastellaan Bredbackan kaavamuutoksessa.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin sään ääri-ilmiöihin varaudutaan hulevesien käsittelyn ja katualueiden kasvillisuuden suunnittelussa. Hulevesiä viivytetään viherkatoilla, maanvaraisilla korttelipihoilla sekä katu- ja viheralueilla. Uusi kaupunkirakenne parantaa edellytyksiä jalankulkuun, pyöräilyyn ja joukkoliikenteen käyttämiseen. Katualueen muutok- sista sekä uusien rakennusten rakentamisesta ja käyttämisestä aiheutuu hiilipäästöjä, joiden määrää rajoitetaan käyttämällä esirakentamisessa vähähii- listä betonia ja rajoittamalla rakennusten elinkaa- ren aikaisia päästöjä kaavamääräyksellä.

