



28.11.2023

Asia/2

§ 622

Keski-Viikin kaavarunko

HEL 2022-011596 T 10 03 06

Hankenumero 5965_2

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 14.11.2023 päivätyn Keski-Viikin kaavarungon (liite nro 3) jatkosuunnittelun pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielihiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Jokerin ja Viikin-Malmin raitiotien vaihtopaikan ympäristön ratkaisut pyritään suunnittelemaan ja toteuttamaan aikataulussa, joka on yhteensopiva Viikin-Malmin raitiotien toteutusaikataulun kanssa.

Kaupunkiympäristölautakunta kannusti jatkosuunnittelussa etsimään keinoja, joilla voidaan luoda suunnittelualueella sijaitsevan Pihlajamäentien ympäristöstä viihtyisämpää kävely-ympäristöä.

Hyväksyessään Keski-Viikin kaavarungon lautakunta edellytti, että matelija- ja sammakkoeläinten tilaa seurataan ja viitasammakoiden runsaus alueella selvitetään, sillä osa kaavarungosta sijoittuu arvokkaalle sammakkoeläin- ja matelija-alueelle.

Lautakunta kannusti alueen jatkosuunnittelussa kaavarunkoalueelle sijoittuvien peltoalueiden, ojanvarsien ja metsäsaarekkeiden hoitoon linnusto erityisesti huomioiden.

Lautakunta piti tärkeänä, että yliopiston tutkimuspeltojen koeviljelimille löydetään alueen rakentuessa uudet yliopiston tarpeisiin vastaavat sijainnit yhteistyössä yliopiston ja maanomistajan kanssa.

Käsittely

Esteelliset: Jussi Luomanen (hallintolain 28 §:n 1 momentin 5 kohta)



Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Johanna Mutanen, arkkitehti Petri Saarikoski ja tiimipäällikkö Johanna Iivonen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Otso Kivekäs: Lisätään päätösehdotukseen: "Jokerin ja Viikin-Malmin raitiotien vaihtopaikan ympäristön ratkaisut pyritään suunnittelemaan ja toteuttamaan aikataulussa, joka on yhteensopiva Viikin-Malmin raitiotien toteutusaikataulun kanssa."

Kannattaja: Olli-Pekka Koljonen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Olli-Pekka Koljonen: Lisätään päätösehdotukseen: "Kaupunkiympäristölautakunta kannustaa jatkosuunnittelussa etsimään keinoja, joilla voidaan luoda suunnittelualueella sijaitsevan Pihlajamäentien ympäristöstä viihtyisämpää kävely-ympäristöä."

Kannattaja: Amanda Pasanen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Olli-Pekka Koljosen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 1:

Amanda Pasanen: Lisätään päätösehdotukseen: "Hyväksyessään Keski-Viikin kaavarungon lautakunta edellyttää, että matelija- ja sammakkoeläinten tilaa seurataan ja viitasammakoiden runsaus alueella selvitetään, sillä osa kaavarungosta sijoittuu arvokkaalle sammakkoläin- ja matelija-alueelle."

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Amanda Pasanen vastaehdotuksen 1 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 2:

Amanda Pasanen: Lisätään päätösehdotukseen: "Lautakunta kannustaa alueen jatkosuunnittelussa kaavarunkoalueelle sijoittuvien peltoalueiden, ojanvarsien ja metsäsaarekkeiden hoitoon linnusto erityisesti huomioiden."

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Amanda Pasanen vastaehdotuksen 2 mukaan muutetun ehdotuksen.



Vastaehdotus 3:

Amanda Pasanen: Lisätään päätösehdotukseen: "Lautakunta pitää tärkeänä, että yliopiston tutkimuspeltojen koeviljelimille löydetään alueen rakentuessa uudet yliopiston tarpeisiin vastaavat sijainnit yhteistyössä yliopiston ja maanomistajan kanssa."

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Amanda Pasasen vastaehdotuksen 3 mukaan muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 09 310 37299
johanna.mutanen(a)hel.fi
Petri Saarikoski, arkkitehti, puhelin: 09 310 73544
petri.saarikoski(a)hel.fi
Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi
Johanna Himberg, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21806
johanna.himberg(a)hel.fi
Johanna Iivonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, puhelin: 09 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi
Niina Tuokko, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 76784
niina.tuokko(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Keski-Viikin kaavarunko 14.11.2023
- 4 Kaavarungon osa-alueiden kuvaukset
- 5 Keski-Viikin kaavarungon selostus 14.11.2023
- 6 Vuorovaikutusraportti, 14.11.2023
- 7 Keski-Viikin ympäristöhistorian taustaselvitys
- 8 Keski-Viikin julkisen ulkotilan ideasuunnitelma
- 9 Liikenteen tilavaraustarkastelu
- 10 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet
Esitysteksti



28.11.2023

Asia/2

Ne mielipiteensä OAS:sista esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne mielipiteensä kaavarunkoluonnoksesta esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä 14.11.2023 päivätyn Keski-Viikin kaavarungon (liite nro 3) jatkosuunnittelun pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa Kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijän perustelut

Kaavarungon keskeinen sisältö

Keski-Viikin alueelle on laadittu kaavarunko ohjeelliseksi maankäyttösuunnitelmaksi, jolla ei ole oikeusvaikutuksia. Kaavarungossa esitetään Viikin kehittämisen suuntaviivoja kampusalueen ja raitioliikenteen pysäkkien ympäristössä. Siinä kuvataan tavoitteelliset alueiden pääkäyttötarkoitukset sekä liikenneverkon pääperiaatteet ja se toimii lähtökohdana alueelle lähivuosina vaihteittain laadittaville asemakaavoille ja asemakaavan muutoksille. Alueen toteuttamisen arvioidaan kestävän noin 10 - 15 vuotta.

Keski-Viikin kaavarungon suunnittelualueeseen kuuluu pääosa Viikin Tiedepuistosta sekä eteläisin osa Latokartanon osa-alueesta. Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Lahdenväylän tiealueeseen. Koillisraja kulkee Talonpojantietä pitkin ja siitä eteenpäin raja on Eko-Viikin asuinalueen eteläpuolella. Etelässä alueen raja kulkee Helsingin yliopiston tutkimustilan eteläpuolella ja muilta osin se rajautuu Viikintietä pitkin peltoalueisiin.



Suunnittelualueen läpi kulkee sekä Raide-Jokeri sekä suunnitellun Viima-pikaraitiotien linjaus. Molemmilla linjoilla on kaksi pysäkkiä suunnittelualueella.

Kaavarungon tavoitteena on kehittää Viikin Tiedepuiston ja Latokartanon eteläosan alueita siten, että nykyisin varsin erilliset Viikin osaluueet kasvavat yhteen tulevaisuuden kestäväksi kampukseksi ja vetovoimaiseksi kaupunginosaksi. Raide-Jokerin ja Viikin-Malmin pikaraitiotien (Viima) vaikutusalueisiin tukeutuvat uudet asuin-, työpaikka- sekä tutkimus-, oppimis- ja innovaatioalueet vahvistavat Viikin elinvoimaisuutta osana raideliikenteen verkostokaupunkia.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 107 ha. Kaavarunkoalueella tavoitteena on mitoittaa suunnitelma siten, että asuntoja voidaan rakentaa noin 7 000 asukkaalle, mikä tarkoittaa noin 280 000 k-m² uutta asunokerrosalaa. Kaavarunkoa varten tutkituissa suunnitteluvaihtoehdoissa toimitilan osuus oli noin 80 000 k-m², liiketilojen noin 25 000 k-m². Yliopiston arvioima laajennustarve on noin 80 000 k-m².

Muutoksen alueen kaupunkirakenteeseen tuo ”Viikin suoran” katualueen siirto uudeksi ”Viikin mutkaksi”. Vastaavantyyppistä katumuutosta ollaan tekemässä myös ”Viikin suoran” itäpäässä Karhukallion ympäristössä. Uusi katu on nykytilanteeseen verrattuna luonteeltaan kaupunkimaisempi ja sen molemmin puolin muodostuu uusien kortteleiden kehityskäytävä. Kaareva katulinjaus rajaa sisälleen kävelypainotteisen alueen, joka muodostaa ratikkapysäkin ympärille alueelle saapumisen paikan, ja jonne sijoittuvat luontevasti alueen päivittäispalvelut.

Kaavarungon selkärangaksi on suunniteltu viihtyisä, vihreä ja toiminnallisesti aktiivinen kävely-yhteysverkosto. Raitiotiepysäkkien lähialueita on suunniteltu kehitettäväksi kävely- ja pyöräliikenneympäristönä yhdistettynä lähipalveluihin ja laadukkaaseen viherrakentamiseen. Alueella tavoitellaan ”15 minuutin kaupunkia”, jossa kaikki elämän kannalta olennaiset palvelut löytyvät vartin kävely- tai pyörämatkan päästä kotoa. Kaavarungossa on esitetty tilavarauksia uutta lähipalvelukeskittymää varten. Alueella selvitetään myös pysäköinnin erilaisia toteuttamistapoja ja mitoitusta.

Viikkiläinen asuinympäristö muodostuu urbaanin asumistavan ja erityislaatuisten viher- ja virkistysympäristön rinnakkaiselosta. Kaavarunkoalue kytetään eri ilmansuunnissa aluetta ympäröiviin viheralueisiin ja virkistysreitteihin. 1990-luvun Eko-Viikin idea saa jatkoa 2020-luvun tiedoin ja taidoin. Alueella tavoitellaan energiaomavaraisuutta ja ilmastoviisasta rakentamista, mikä tarkoittaa mm. hiilineutraalisuustavoitteita sekä satsauksia kiertotalouteen ja kestäviin materiaaleihin. Hulevesien hallinnan ratkaisuja suunnitellaan ympäristöä elävöittävinä ja innovatiiv-



visen viherrakentamisen avulla pyritään lisäämään myös luonnon monimuotoisuutta.

Alueen suunnittelussa pyritään kehittämään linnustoystävällisiä ratkaisuja. Suunnittelussa otetaan huomioon ympäröivien viheralueiden suojelutavoitteet sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

Tarkoituksena on saada Viikistä nykyistä tiiviimpi ja vetovoimaisempi kaupunginosakeskus, jossa asiointi ja liikkuminen on sujuvaa. Viikin kehittämisen kannalta merkittävä etu moniin muihin esikaupunkivyöhykkeen kaupunginosiin nähden on mahdollisuus asua lähellä merkittävää opiskelu- ja työpaikka-aluetta, monipuolisia palveluja sekä luonto- ja virkistysalueita.

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Kaavarunko edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista osoittamalla alueen vahvuuksiin perustuvia kaupungin kasvun mahdollisuuksia ja edistäen raideliikenteeseen perustuvaa verkostokaupunkia. Kaavarunko on Helsingin yleiskaavan 2016 ja KHO:n 8.11.2018 kumoamilta osilta oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen.

Kaavarunko toteuttaa osaltaan valtion ja Helsingin seudun kuntien välistä maankäytön-, asumisen ja liikenteen kehittämistä koskevaa sopimusta (ns. MAL-sopimus), Helsingin kaupungin asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteuttamisohjelmaa (ns. AM-ohjelma) sekä Helsingin hiilineutraalisuuteen tähtäävää HNH 2035 -ohjelmaa.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualueella on nykytilanteessa Viikin maataloustieteelliset laitokset, Tiedepuiston toimitiloja, tutkimus- ja yritystiloja, Viikin opetus- ja tutkimustila sekä Viikin Latokartanon rakennusten vanha pihapiiri. Palvelut ovat keskittyneet Prisman kauppakeskukseen Lahdenväylän varressa. Infokeskus Korona, Gardenian entinen talvipuutarha, nykyinen panimo, sekä Suomen ensimmäinen puukerrostalokortteli ovat Viikin tunnetuimmat imagorakennukset ja suunnittelualueen kaupunkikuvallisia kohokohtia. Asuinkortteleiden osuus on melko pieni ja asukkaita alueella on noin 1 000. Suuri osa suunnittelualueesta on nykyisin peltoa ja koeviljelyaluetta.

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1998 - 2009, mutta merkittävä osa, mm. itäisin ja eteläisin osa peltoalueesta ja pääosa Viikintien katualueesta, on kaavoittamatonta.



Helsingin kaupunki omistaa pienen osan maa-alueista, mutta pääosin alueet ovat yksityisomistuksessa.

Kaavoitus on tullut vireille kaupungin ja alueen maanomistajien aloitteesta. Asemakaavojen laatimisvaiheessa kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevat maankäyttösopimukset maanomistajien kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavarungon valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavarungon valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Vireilletulosta ja OAS:n, kaavarunkoluonnoksen sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu verkkosivuilla, kirjeillä sekä paikallislehtien ilmoituksilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavarungon idealuonnos ja muuta valmisteluaineistoa olivat nähtävillä 24.10. - 11.11.2022 kaupunkiympäristön verkkosivuilla sekä Viikin kirjastossa. Lisäksi järjestettiin Viikinrannan ja Pihlajiston alueiden kanssa yhteinen karttakysely 5.10. - 6.11.2022.

Kaavarunkoluonnos oli nähtävillä 21.8. - 15.9.2023.

Asukastilaisuudet pidettiin Viikin kirjastossa 31.10.2022 sekä verkkotilaisuutena 31.8.2023. Yhteenvedot tilaisuuksista ovat vuorovaikutusraportissa.

Viranomaisyhteistyö

Suunnitteluperiaatteiden valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Väylävirasto
- Museovirasto
- Kaupunginmuseo
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala



- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennetun ympäristön ja viheralueiden arvoihin, julkiseen liikenteeseen sekä alueen vesi- ja viemärijohtoihin ja tietoliikennekaapeleihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että alueesta on laadittu lisäselvityksiä, joista on saatu lisätietoja täydennysrakentamisen ja liikenneratkaisujen suunnitteluun ja jotka toimivat pohjatietona myös tulevien asemakaavojen laadinnassa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat ensisijaisesti Viikin alueen täydennysrakentamiseen yleisesti ja erityisesti nykyisten peltojen alueelle suunniteltuun rakentamiseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä. Merkittävimmät muutokset kaavarunkoluonnoksessa OAS-vaiheeseen nähden koskevat asuntorakentamisen laajuutta ja yliopiston kampusaluetta.

Suunnittelualueelle esitettyjä uusia korttelialueita on muokattu osin tiiviimmiksi, jolloin puistoalueet on pystytty pitämään laajempina ja yhtenäisempinä. Yliopiston kampusalue on merkitty erillisen suunnitelman mukaisesti kehitettäväksi alueeksi, jolla kaavarungon ohjaava vaikutus on muuta aluetta yleispiirteisempi.

Kirjallisia mielipiteitä OAS-vaiheessa saapui 33 kpl ja kaavarunkoluonnoksesta 61 kpl. Lisäksi karttakyselyyn vastattiin 707 kertaa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 09 310 37299
johanna.mutanen(a)hel.fi
Petri Saarikoski, arkkitehti, puhelin: 09 310 73544
petri.saarikoski(a)hel.fi
Antti Varkemaa, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 37053
antti.varkemaa(a)hel.fi
Johanna Himberg, projektinjohtaja, puhelin: 09 310 21806
johanna.himberg(a)hel.fi
Johanna Iivonen, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 37137
johanna.iivonen(a)hel.fi
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja, puhelin: 09 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi
Niina Tuokko, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 76784
niina.tuokko(a)hel.fi

Liitteet



28.11.2023

Asia/2

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Keski-Viikin kaavarunko 14.11.2023
- 4 Kaavarungon osa-alueiden kuvaukset
- 5 Keski-Viikin kaavarungon selostus 14.11.2023
- 6 Vuorovaikutusraportti, 14.11.2023
- 7 Keski-Viikin ympäristöhistorian taustaselvitys
- 8 Keski-Viikin julkisen ulkotilan ideasuunnitelma
- 9 Liikenteen tilavaraustarkastelu
- 10 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mieli-pidekirjeet OASista
- 2 Mieli-pidekirjeet kaavarunkoluonnoksesta

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijat

Ne mieli-piteensä OAS:sista esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne mieli-piteensä kaavarunkoluonnoksesta esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 14.11.2023 § 587