



Helsinki

KESKI-VIIKIN KAAVARUNKO

SELOSTUS

KYMP Asemakaavoitus 14.11.2023

Hankenro 5965_2

KESKI-VIIKIN KAAVARUNKO

SELOSTUS 14.11.2023

SISÄLLYSLUETTELO

ALUERAJAUS

KAAVARUNGON PERUSTEET

TYÖVAIHEET

TAVOITTEET

TEEMOJA:

1. MUUTOS
2. IMAGO
3. MITOITUS, RAKENNE JA LIITTYMINEN MUUHUN KAUPUNKIYMPÄRISTÖ
4. ILMASTOVIISAUS
5. LUONTO JA VIHERRAKENNE
6. LIIKENNE JA KATUYMPÄRISTÖ
7. TEKNISEN TOTEUTETTAVUUDEN PERIAATTEET
8. ILMANLAATU, MELU JA MUUT YMPÄRISTÖHÄIRIÖT
9. YLIOPISTO- JA TOIMITILA-ALUEET
10. PALVELUT JA KAUPALLISET PERIAATTEET
11. SUUNNITTELUN AIKAJÄNNE JA RAKENTAMISEN OHJAUS

KAAVARUNGON VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

KAAVARUNKOKARTTA JA SEN MERKINNÄT

KAAVARUNKOA KOSKEVIA SELVITYKSIÄ

YHTEYSHENKILÖT KAAVARUNGON VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala:

Maankäytön suunnittelu ja kaavoitus:

Johanna Mutanen, arkkitehti

Petri Saarikoski, arkkitehti

Jure Pucnik, arkkitehtiharjoittelija

Antti Varkemaa, yksikön päällikkö

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Johanna Iivonen, tiimipäällikkö

Noora Schalin, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Johanna Himberg, maisema-arkkitehti

Ympäristöpalvelut:

Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja

Teknistaloudelliset asiat:

Niina Tuokko, projektipäällikkö

Kaarina Laakso, tiimipäällikkö

Karri Kyllästinen, erityisasiantuntija

Yleissuunnittelu:

Anne Karlsson, tiimipäällikkö

Elina Luukkonen, yleiskaavasuunnittelija

Vuorovaikutus:

Lotta Silfverberg, vuorovaikutusasiantuntija

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Katharina Mead, erityisasiantuntija

Muut kaupungin toimialat:

Kaupunginmuseo: Sari Saresto, Juha Vuorinen

Kaupunginkanslia: Lotta Suominen, Linda Toivonen, Minna Maartola

Muut viranomaistahot:

Museovirasto: Helena Taskinen, Elisa El-Harouny

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY Vesihuolto: Roosa Silaste

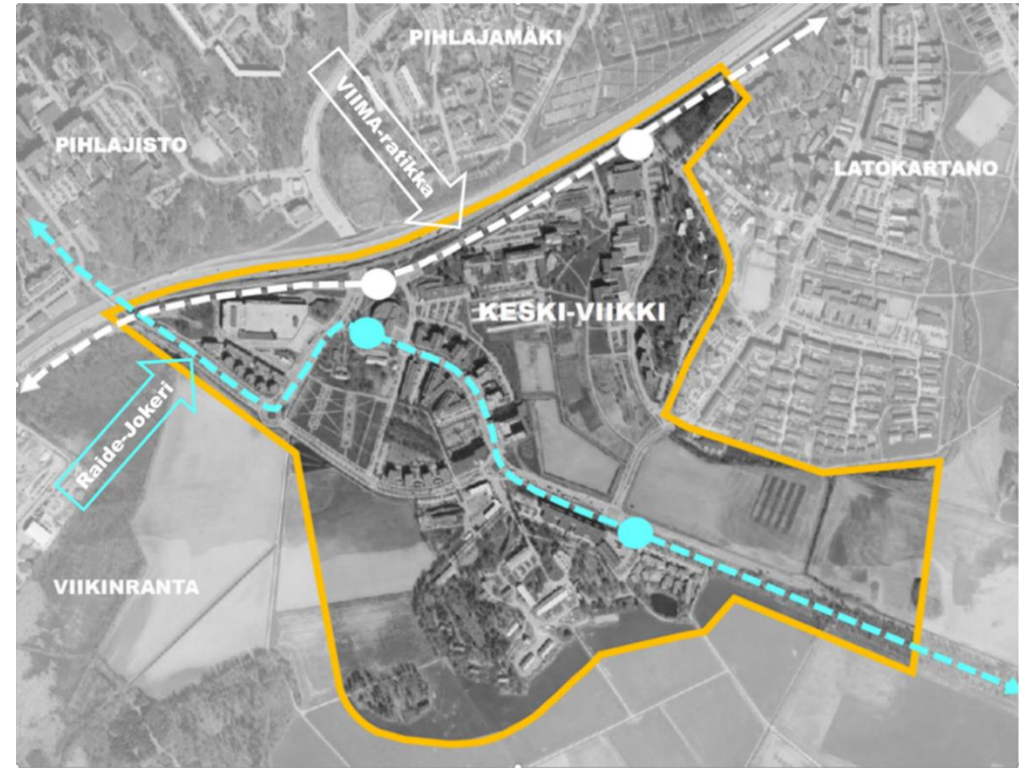
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä: Teuvo Syrjälä, Markus Nevalainen

ALUERAJAUS

Viikin alue on noin 8 km etäisyydellä Helsingin keskustasta Lahdenväylän itäpuolella. Keski-Viikin kaavarungon suunnittelualue koostuu pääosasta Viikin Tiedepuistosta sekä osin Latokartanon osa-alueesta.

Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Lahdenväylän moottoritiehen. Koillisraja kulkee Talonpojantietä pitkin ja siitä eteenpäin alue rajautuu Eko-Viikin asuinalueen eteläpuolelle. Etelässä alueen raja kulkee Helsingin yliopiston tutkimustilan eteläpuolella rajautuen muuten Viikintietä pitkin peltoalueisiin.

Suunnittelualueen läpi kulkee kaksi pikaraitiotien linjausta: itä-länsisuuntainen toteutunut Raide-Jokeri sekä suunniteltu pohjois-eteläsuuntainen Viima-ratikan linjaus, josta ei vielä ole tehty toteuttamispäätöstä. Raide-Jokerin linjalla liikenne alkaa v. 2023 aikana. Molemmilla linjoilla on kaksi pysäkkiä suunnittelualueella.



KAAVARUNGON PERUSTEET

Viikin Tiedepuiston alue on merkittävä työ- ja opiskelupaikka. Sinne sijoittuu Helsingin yliopiston Viikin kampus, yritys- ja tutkimustoimintaa ja merkittävä osa Viikin alueen palveluista sekä noin 1 000 asukasta. Latokartanon alue on taas pääosin asuntoalue, jossa asukkaita on noin 9 000.

Viikin kampus on biotieteiden, maatalous- ja metsätieteiden sekä farmasian ja eläinlääketieteen opetuksen ja tutkimuksen keskittymä. Viikin kampuksella työskentelee n. 1900 ihmistä, ja opiskelijoita kampuksella on n. 6000. Kampuksella toimii yliopistollinen eläinsairaala, Viikin tutkimustila ja Viikin normaalikoulu.

Viikin alueen historiasta ja nykytilanteesta kerrotaan enemmän Keski-Viikin kaavarunko: Ympäristöhistoriallinen selvitys -raportissa.

Keski-Viikin alueen kaavarungossa esitetään Viikin kehittämisen suuntaviivoja kampusalueen ja raitioliikenteen pysäkkien ympäristössä. Kaavarunko on asemakaavaa yleispiirteisempi ja yleiskaavaa yksityiskohtaisempi ohjeellinen maankäyttösuunnitelma, jolla ei ole oikeusvaikutuksia. Kartalla kuvataan tavoitteelliset alueiden pääkäyttötarkoitukset sekä liikenneverkon tutkittavat pääperiaatteet. Kaavarunko toimii tulevien asemakaavahankkeiden ja alueen kehittämisen pohjana Helsingin yleiskaava 2016:n mukaisesti.

Kaavarunko toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 'Kasvun paikka' sekä yleiskaava 2016:n tavoitteita edistäen raideliikenteeseen perustuvaa verkostokaupunkia. Tarkoitus on kehittää Viikin Tiedepuiston ja Latokartanon aluetta, työpaikkojen, asumisen sekä palvelujen vetovoimaiseksi ja kestäväksi kampuskokonaisuudeksi. Korttelien mitoitus ja käyttötarkoitus ovat yleiskaavan mukaisia siten, että rakentamisen tehokkuus pienenee Lahdenväylän lähialueen keskustamaisesta rakentamistavasta itään päin siirryttäessä ja samalla asumispainotteisuus kasvaa.

Alueen kehittämisellä vastataan kaupungin kasvutavoitteeseen. Kaupunki on sopinut valtion kanssa uusien asuntojen ja työpaikkojen kaavoittamisesta Raide-Jokerin varrelle vastineena valtion osallistumisesta Raide-Jokerin rakentamiskustannuksiin maankäytön, asumisen ja liikenteen ns. MAL-sopimuksessa. Valtio solmii MAL-sopimuksia suurimpien kaupunkiseutujen kanssa. Sopimuksien on tarkoitus vahvistaa seudun kuntien keskinäistä sekä seudun ja valtion välistä yhteistyötä.

Yleiskaava on suunnittelualueella lainvoimainen ja sen ohjausvaikutus siirtyy suoraan asemakaavatasolle. Alueen maankäytön muutoksia on siis vuorovaikutettu yleiskaavavaiheessa, nyt tehtävässä kaavarunkotyössä ja sitä tullaan jatkamaan sen periaatteiden hyväksymisen jälkeen asemakaavamuutoksissa.

TYÖVAIHEET

Keski-Viikin kaavarunkoalueesta on ollut loka-marraskuussa 2022 nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja sen liitteenä esitettiin kaavarungon idealuonnos. Idealuonnoksessa esitettiin mm. osa-alueiden alustavat käyttötarkoitukset ja keskeisimmät rakentamisen muutosalueet.

Keskustatoimintojen alueet mahdollistavat esimerkiksi kauppaa, toimitiloja, hallintoa, asumista sekä kulttuuri- ja muita palveluita. Yliopistotoimintojen alue voi sisältää mm. tutkimukseen liittyvää yritystoimintaa, toimitilaa, opetusta, vapaa-ajan palveluja, liikerakentamista ja myös jonkin verran asumista. Julkisten palveluiden ja asumisen alueelle voidaan sijoittaa asumisen lisäksi esimerkiksi koulun, päiväkodin tai liikuntapalveluiden tiloja. Kaupan keskittymä -merkintä tarkoittaa päivittäistavara- sekä muun kaupan ja kivijalkapalveluiden tarpeisiin kehitettävää aluetta lähiympäristöineen. Baana - merkintä tarkoittaa pyöräilyn laadukasta pääreittiä.

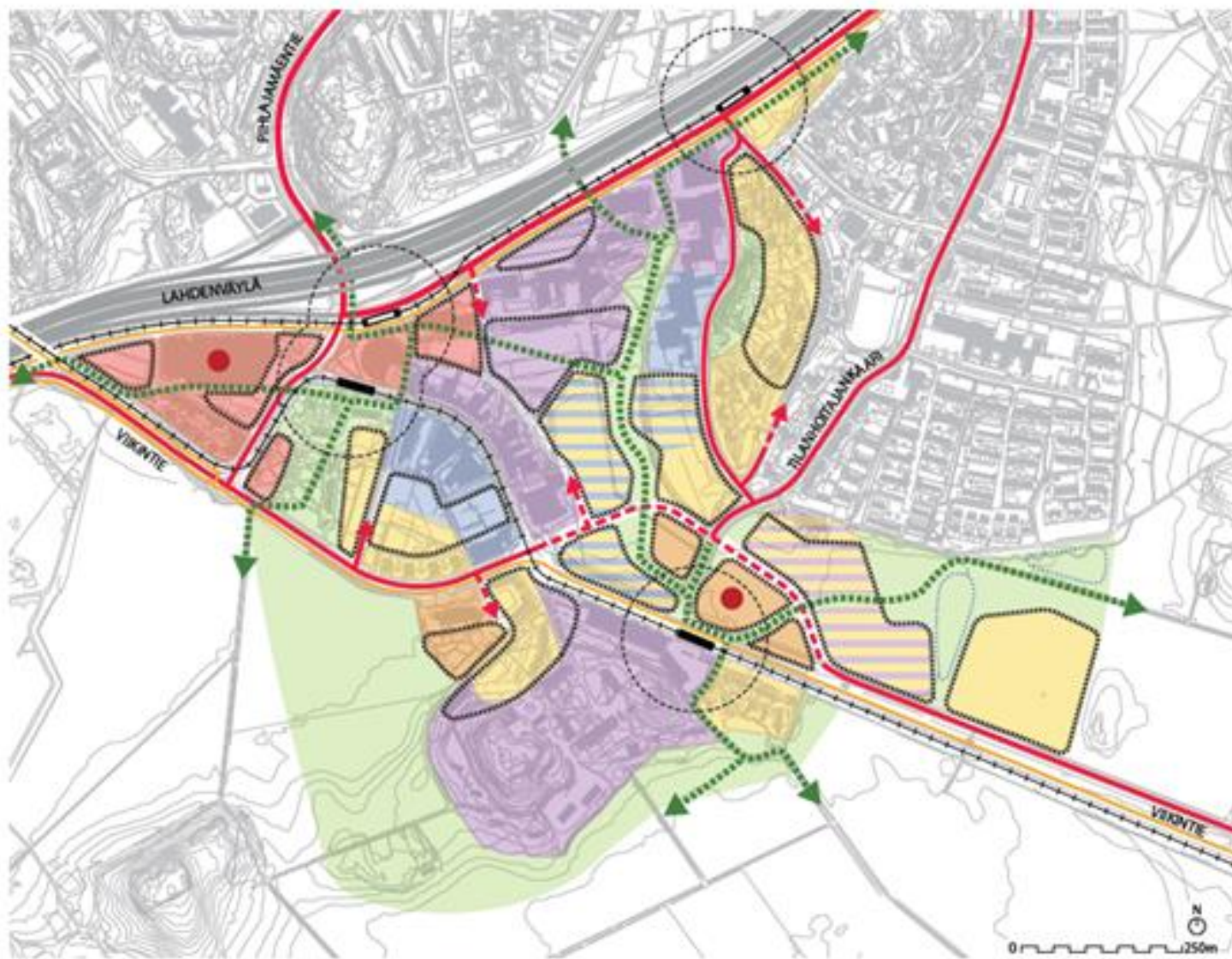
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen jälkeen on kaavarunkoluonnosta kehitetty eteenpäin suunnitelmien tarkentumisen ja idealuonnoksesta saadun palautteen perusteella. Merkittävimmät muutokset koskevat yliopiston kampusaluetta ja asuinrakentamisen laajuutta.

Suunnitteluprosessin aikana yliopiston omia alueita koskevat tavoitteet ovat tarkentuneet ja yliopisto-opiskelun ja tutkimustyön tila- ja yhteystarpeet ovat osoittautuneet edellyttävän jatkosuunnittelua. Siksi yliopiston kampusalue on merkitty erillisen suunnitelman mukaisesti kehitettäväksi alueeksi, jolla kaavarungon ohjaava vaikutus on suunnitteluperiaatteen tasolla, ts. muuta aluetta yleispiirteisempi. Yliopiston tarpeita on katsottu voitavan parhaiten edistää myöhemmin laadittavalla koko kampusaluetta koskevalla omalla erillisuunnitelmalla ja mahdollisella suunnittelukilpailulla.

Suunnittelualueelle esitettyjä uusia korttelialueita on myös muokattu. Maaherranpuiston länsireunasta on poistettu rakentamiseen esitetty korttelialue. Kaavarunkoalueen itäosaa on muotoiltu uudelleen siten, että rakentamisalue on tuotu kiinteämmin muun uudisrakentamisen yhteyteen ja Viikinojalle on esitetty uusi linjaus rakentamisalueen itäpuolelle, korttelialueen ja avoimen peltomaiseman rajalle. Näin puistoalueet on pystytty pitämään laajempina ja yhtenäisempinä, sekä saatu luonteva rajaus rakentamisalueen ja avoimen kulttuurimaiseman välille puron ja kosteikkoalueen muodossa.

Kaavarunkoluonnos asetettiin nähtäville elo-syyskuussa 2023 ja siitä saadun palautteen perusteella tarkennettiin kaavarungon selostusta ja muita liiteasiakirjoja, mutta kaavarunkokarttaa ei nähtävilläolon jälkeen muutettu.

Kaavarunkotyön yhteydessä on laadittu selvityksiä, jotka on luetteloitu selostuksen loppuun.



- ASUINALUE
- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
- YLIOPISTOTOIMINTOJEN ALUE
- TYÖPAIKKA-ALUE
- ASUIN- JA LIKERAKENNUSTEN ALUE
- JULKISTEN PALVELUIDEN JA ASUMISEN ALUE
- TYÖPAIKKA-, LIIKE- JA ASUINALUE
- VIHERALUE
- HULEVESIEN HALLINNALLE VARATTU ALUE
- KESKEINEN MUUTOSALUE
- KAUPUNKIVÄYLÄ
- PÄÄ-/KOKOOJAKATU
- TUTKITTAVA KATUMUUTOS
- RAITIOTIE TOTEUTUMASSA
- RAITIOTIE SUUNNITTEILLA
- KEHITETTÄVÄ KÄVELYPAINOTTEINEN REITISTÖ
- BAANA, PYÖRÄILYN PÄÄREITTI
- LIIKENTEEN JA PALVELUIDEN SOLMUKOHTA
- KAUPAN KESKITTYMÄ



KESKI-VIIKIN KAAVARUNGON IDEALUONNOS
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liite 24.10.2022
 HELSINGIN KAUPUNKI Kymp/Maka/Aska/Pohjoinen alueyksikkö

TAVOITTEET

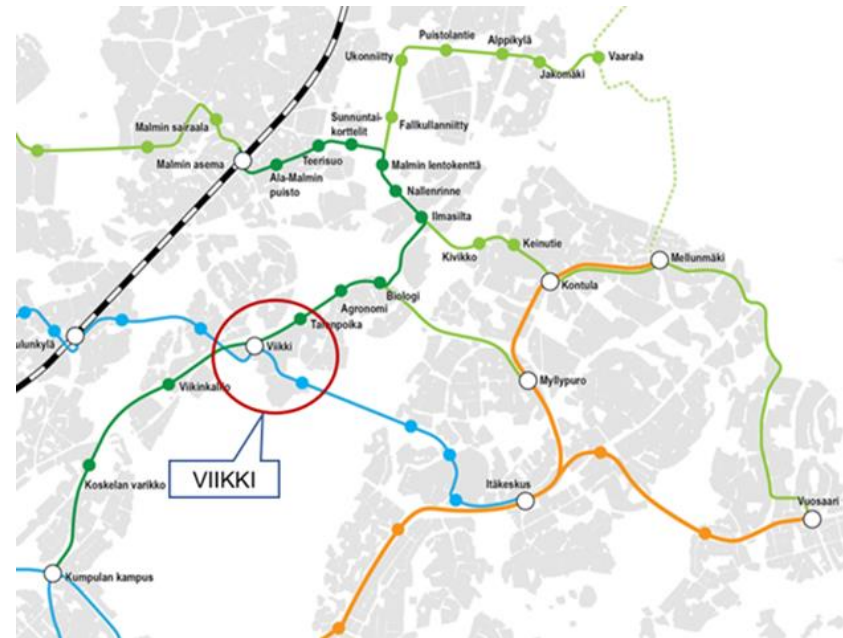
Keski-Viikin alueella toteutetaan Helsingin kaupunkistrategian sekä yleiskaavan 2016 tavoitteita. Alueen kehittämisellä vastataan kaupungin kasvutavoitteeseen. Kaupunki on sopinut valtion kanssa uusien asuntojen ja työpaikkojen kaavoittamisesta Raide-Jokerin varrelle vastineena valtion osallistumisesta Raide-Jokerin rakentamiskustannuksiin.

Ilmastonäkökulman kannalta on edullista, että täydennetään hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä sijaitsevaa rakennettua ympäristöä. Yleiskaava 2016:ssa täydennysrakentamisen painopistealueita on sijoitettu raidelinjojen varseen.

Kaavarungon tavoitteena on kehittää Viikin Tiedepuiston ja Latokartanon eteläosan alueita siten, että nykyisin varsin erilliset Viikin osa-alueet kasvaisivat yhteen toimivaksi kokonaisuudeksi. Raide-Jokerin ja Viikin-Malmin pikaraitiotien (Viima) vaikutusalueisiin tukeutuvat uudet asuin-,

työpaikka- sekä tutkimus-, oppimis- ja innovaatioalueet vahvistavat Viikin elinvoimaisuutta tulevaisuuden kestävästä kampuksena ja osana raideliikenteen verkostokaupunkia.

Tavoitteena on rakentaa asuntoja 7 000 asukkaalle, mikä tarkoittaa n. 280 000 k-m² uutta asuntokerrosalaa.



Yliopiston tavoitteena on sen toimintoja, palveluja ja asumista yhdistävä maailman kestävin kampus ja sille tulee osoittaa riittävät laajentumismahdollisuudet. Tarkoituksena on edistää synergioita yritys-,

opetus- ja tutkimustoiminnan välillä sekä mahdollistaa erilaisia kohtaamisen ja yhteistyön paikkoja.

Keski-Viikin alueesta on tarkoitus muodostua Viikin uusi keskus, joka tuo uusien asukkaiden lisäksi lisää elinvoimaa, palveluita ja identiteettiä nykyiselle yliopisto- ja tutkimuskampukselle sekä ympäröiville olemassa oleville asuinalueille. Kaavarungossa kaupan, palveluiden ja toiminnallisen kehittämisen akseli perustuu Raide-Jokerin sekä Viima-pikaraitiotien pysäkkien, yliopistokampuksen merkittävimpien rakennusten sekä alueen palveluiden väliseen jalankulun ja pyöräilyn verkostoon, joka koostuu erikokoisista katu- ja aukiotiloista. Kortteleiden keskellä sijaitsevat katu- ja aukiotilat on rauhoitettu jalankululle ja oleskelulle, autoliikenne on osin erotettu jalankulun ja pyöräilyn reiteistä.

Alueella tavoitellaan monipuolisia palveluja ja elävää kaupunkiympäristöä. Kaavarungon selkärangaksi suunnitellaan viihtyisää, vehreää ja toiminnallisesti aktiivista kävely-yhteysverkostoa. Raitiotiepysäkkien lähialueita on suunniteltu kehitettäväksi kävelypainotteisina alueina, joille on sijoitettu palveluita, liike- ja kivijalkatoimintoja. Alueella tavoitellaan ”15 minuutin kaupunkia”, jossa kaikki elämän kannalta olennaiset palvelut löytyvät vartin kävely- tai pyörämatkan päästä kotoa. Uusille liike- ja palvelutiloille on kaavarungossa esitetty tilavarauksia.

Asemakaavoitus ja asemakaavan muutokset toteutetaan alueella vaiheittain useassa osassa. Asemakaavojen vaiheistuksen alueet ja tavoitteelliset laatimisaikataulut määritellään yhteistyössä maanomistajien kanssa.

Jatkosuunnittelussa painottuvat ekologisen ja ilmastoviisaan kaupunginosan suunnittelutavoitteet. Biotieteiden osaamista halutaan hyödyntää ympäristön rakentamisessa ja kehittämisessä ja lisätä sillä alueen

omaleimaisuutta. Hiilineutraalisuus- ja energiaomavaraisuustavoitteet tulevat näkymään myös alueen kaupunkikuvassa.

Viherympäristö luonnonsuojelualueineen, kulttuuriympäristöllisesti arvokkaine peltoalueineen ja toiminnallisine puistoineen on yksi alueen vahvuuksista. Kaavarunkovaiheessa on erityisesti painotettu suunnittelualueen läpi kulkevia virkistysreittejä ja reittien liittymistä ympäröiviin viheralueisiin sekä laajempaan Helsingin kaupungin kattavaan viher- ja virkistysverkostoon. Asemakaavoituksessa sekä yleisten alueiden suunnittelussa kaavarunkoalueen viherympäristöä kehitetään monipuolisesti. Kasvillisuuden kerrokset ja lajirunsaus lisäävät kaupunkiviheralueiden eläimistön, kuten linnuston, monimuotoisuutta. Linnustoystävällisyys otetaan huomioon myös rakennussuunnittelua koskevissa asemakaavamääräyksissä mm. lintujen turvallisuutta lisääviä tutkimuksia hyödyntäen.

TEEMOJA:

1. MUUTOS

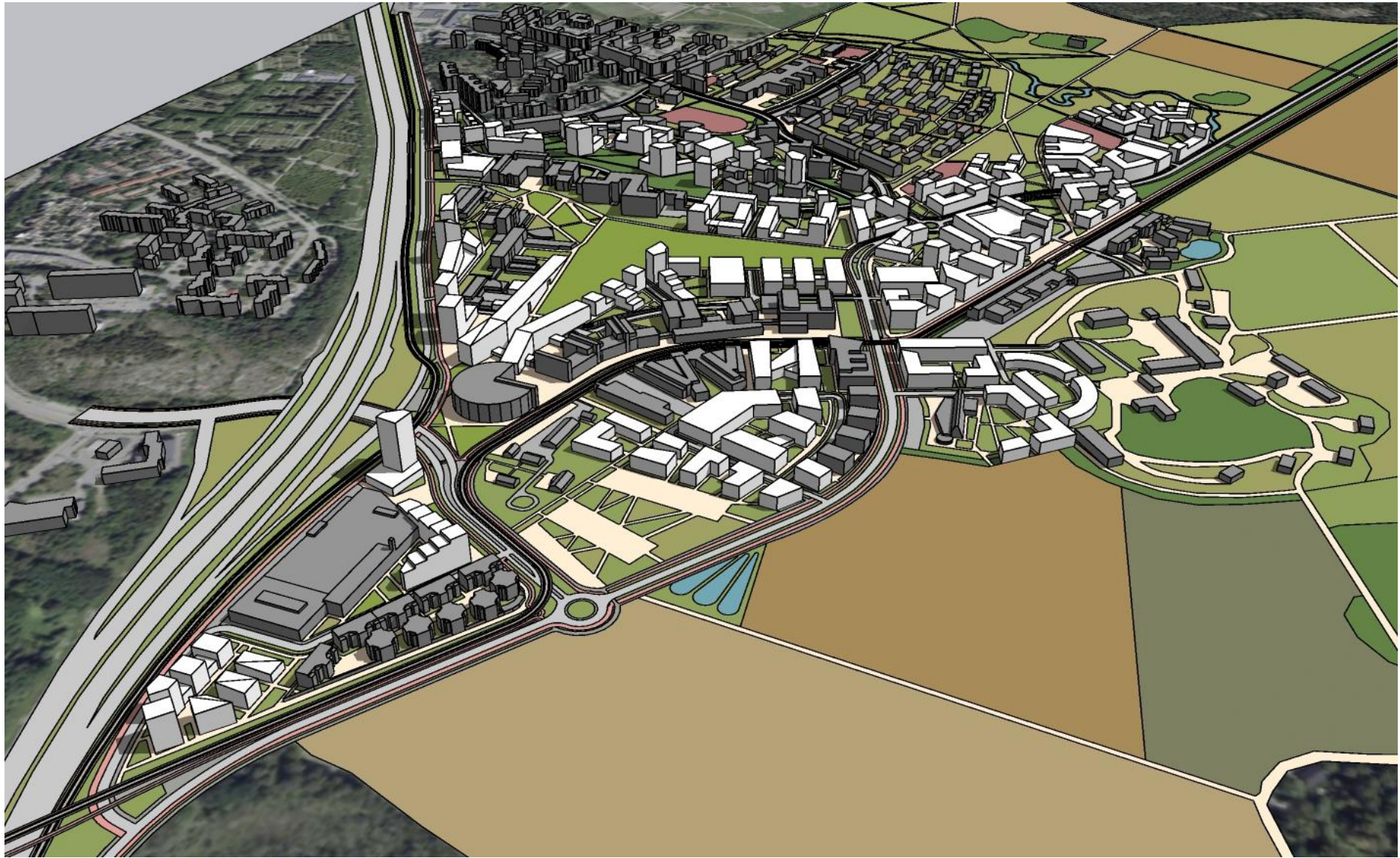
Kaavarunkotyö toimii pohjana tuleville osa-alueittain laadittaville asemakaavan muutoksille. Muutoksella pyritään lisäämään Viikin elinvoimaisuutta ja kiinnostavuutta opiskelu-, työ- ja asuinympäristönä. Maankäytöllisenä periaatteena on yhdistää Viikin nykyisin erilliset pääosin työpaikka-, tutkimus- ja opiskelukortteleista koostuva Tiedepuisto ja Latokartanon asuinalue toisiinsa. Alueen toiminnot ovat nykyisin varsin hajallaan, etäisyydet ovat suhteellisen pitkiä eikä ympäristö houkuttele kävellen liikkumiseen. Kaupalliset palvelut ovat päivittäistavarakauppaa lukuun ottamatta lähes kokonaan keskittyneet alueen laidalla olevaan kauppakeskukseen ja erityisesti ravintolapalveluja on alueella potentiaaliseen käyttäjämäärään nähden vähän. Tavoitteena on kehittää aluetta raideliikennekaupungin periaatteiden mukaisesti kaupunkimaisemmaksi, toimivammaksi ja viihtyisämmäksi urbaaniksi ympäristöksi ja turvata Helsingin laajeneminen ja kasvu.

Raitiotielinjat muuttavat merkittävästi Viikin asemaa kaupunkirakenteessa osana raideliikenteen verkostokaupunkia. Viikissä sijaitsee kaksi Raide-Jokerin pysäkkiä, joiden vaikutusalueelle on tarkoitus rakentaa uusia asuntoja noin 7 000 ihmiselle. Raide-Jokerin pysäkkien kävely-ympäristöä halutaan kehittää kaupallisine ja muine lähipalveluineen. Suunnittelussa oleva Viimaratikka ja sille kaavarunkoalueelle merkityt kaksi pysäkkiä tekisi Viikistä kahden raitiotielinjan kohtauspaikan, mikä lisäisi alueen kiinnostavuutta merkittävästi.

Lisärakentaminen mahdollistaa alueella erilaisia yksityisiä ja julkisia palveluita, mm. liikuntaan ja perusopetukseen liittyviä tiloja, kuten koulu ja lasten päiväkodit. Katu- ja jalankulkuympäristön tasolle avautuvia tiloja suunnitellaan monipuolisina, virikkeisinä ja elävinä ja niihin on tavoitteena saada ravintolapalveluita, liike- ja työtiloja sekä käytöltään monipuolisia muuntojoustavia tiloja, joita voidaan käyttää myös etätyötiloina tai yhteiskäyttöisinä tiloina.

Muutoksen alueen kaupunkirakenteeseen tuo ”Viikin suoran” siirto uudeksi ”Viikin mutkaksi”. Uusi kaareva katulinjaus muistuttaa edellistä Viikintien muutosta noin 20 vuotta sitten, jolloin Tiedepuiston alueella Viikintietä siirrettiin Lahdenväylän itäpuolelta Viikinkaarelle asti uudella kaarevalla katuosuudella. Uusi katu on nykytilanteeseen verrattuna luonteeltaan katumaisempi, sillä sen molemmin puolin voidaan rakentaa uusia kortteleita. Sen luonteen muuttuminen maantiemäisestä väylästä kaupunkimaiseksi kaduksi muuttaa myös ajokäyttäytymistä ja hillitsee ajonopeuksia. Kaareva katulinjaus rajaa sisälleen jalankulkupainotteisen alueen, joka muodostaa ratikkapysäkin ympärille alueelle saapumisen paikan, ja jonne sijoittuvat luontevasti alueen päivittäispalvelut.

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 luontoalueita. Viikin erityislaatuisuus voisi olla vetovoimatekijä myös kansainvälisille tutkijoille ja opiskelijoille, joille olisi tarjolla mahdollisuus sekä asumiseen että työskentelyyn Viikin alueella. ”Kävellen töihin” on tavoiteltava arkiliikkumisen ja lähiympäristön kokemisen ajatusmalli.



Työmalli Viikin kaavarunkoalueen kokonaisuudesta, näkymä lännen suunnasta.

2. IMAGO

Keski-Viikin sydämenä on Helsingin Yliopiston Viikin vihreä kampus, jonka sijainti on ainutlaatuinen: Kampusalue on Helsingin maantieteellisessä keskipisteessä ja hyvien liikenneyhteyksien päässä keskustasta ja muista keskeisistä kaupunkialueista, mutta kuitenkin sen yhteydessä toimii tutkimustila lehmineen, navettoineen ja peltoineen. Tätä erityislaatuisuutta maaseudun ympäröimänä urbaanina ympäristönä pyritään vaalimaan mm. tutkimustilan toiminnan läsnäololla kaupunkikuvassa säilyttämällä näkymiä ja yhteyksiä ympäröivään peltomaisemaan.

Uusille viheralueille innoitusta haetaan avoimista viljelymaisemista, joihin sekä nykyinen Maaherranpuisto että suunniteltu Viikinojanpuiston länsipuolen uusi puistoalue avautuvat. Koe- ja tutkimusalueiden sijoittaminen Viikissä myös puisto- ja katualueiden yhteyteen mahdollistetaan alueen ominaispiirteensä ja niiden toivotaan myös näkyvän kaupunkikuvassa ja kertovan alueen tutkimushistoriasta ja biotieteiden osaamisesta.

Eko-Viikin asuinalue rakennettiin vuosina 1998–2004 ajanjaksona, jolloin maailmanlaajuisesti alettiin enenevässä määrin kiinnittää huomiota rakentamisen päästöihin. Se on saavuttanut mainetta Suomen ensimmäisenä ekologisen rakentamisen kokeiluna, jossa testattiin monenlaisia ekologisen suunnittelun ja rakentamisen malleja. Eko-Viikin idea saa jatkoa 2020-luvun tiedoin ja taidoin. Alueella tavoitellaan energiaomavaraisuutta ja ilmasto- ja ilmastoviihtävää rakentamista, mikä tarkoittaa

mm. hiilineutraalisuustavoitteita sekä satsauksia kiertotalouteen ja kestäviin materiaaleihin. Innovatiivisten rakentamisratkaisujen on tarkoitus myös olla näkyvä osa kaupunkikuvaa, joten tavoiteltavaa on esim. puun tai kierrätysmateriaalien käyttö julkisivumateriaalina tai energiaratkaisujen näkyminen osana rakennusten arkkitehtuuria. Hulevesien hallinnan ratkaisuja suunnitellaan ympäristöä elävöittävinä katu- ja puistoalueiden osina ja innovatiivisen viherrakentamisen avulla pyritään lisäämään luonnon monimuotoisuutta.

Viikkiläinen asuinympäristö muodostuu urbaanin asumistavan ja erityislaatuisen viher- ja virkistysympäristön rinnakkaiselosta. Kaupunkimaisen tiiviisti rakennetuista asuin- ja työpaikkakortteleista avautuu kiinnostavia näkymiä kävely- ja viheralueiden tai peltoaukeiden suuntiin. Viljelytoimintaa voi seurata ulkoilureittien varrella ja vuodenaikojen vaihteluun liittyvät tapahtumat lisäävät kiinnostusta lähiympäristöön ja kasvattavat ympäristötietoisuutta. Kaavarunkoalueelta viheralueiden suuntiin on suunniteltu useita virkistysreittejä, joita myöten avautuu yhteydet lähialueille, mm. Vanhankaupunginkoskelle ja Vanhankaupunginlahden luonnonsuojelualueelle tai toisaalle Kivikon tai Pihlajiston suuntaan. Asuinkortteleista pyritään tekemään monipuolisia hallintamuotojen, asukasrakenteen ja rakentamisen mittakaavan suhteen.

Viikin omaleimaisuus ilmenee myös tavoitteesta linnustoystävällisten rakentamisratkaisujen ja viherrakenteiden kehittämiseen. Rakennussuunnittelun mahdollisuudet, kuten lasipintojen käsittelyt, voivat vähentää lintujen ikkunatörmäyskuolleisuutta ja myös lisätä ympäristön viihtyisyyttä. Viheralueiden suunnittelulla voidaan myös lisätä alueen lintuystävällisyyttä esimerkiksi lisäämällä ruokailu- ja pesintämahdollisuuksia.



Havainnekuva uudesta Viikinojanpuistosta idän suunnasta katsottuna. Kuvälähde: WSP

3. MITOITUS, RAKENNE JA LIITTYMINEN MUUHUN KAUPUNKIYMPÄRISTÖÖN

Mitoituksen lähtökohtana on Helsingin yleiskaava 2016. Kaavarungon kartassa ja merkintöjen selityksissä ei esitetä alueiden rakentamistehokkuuksia. Tässä esitetyt kerrosalat on pääosin johdettu yleiskaavamerkinnoista.

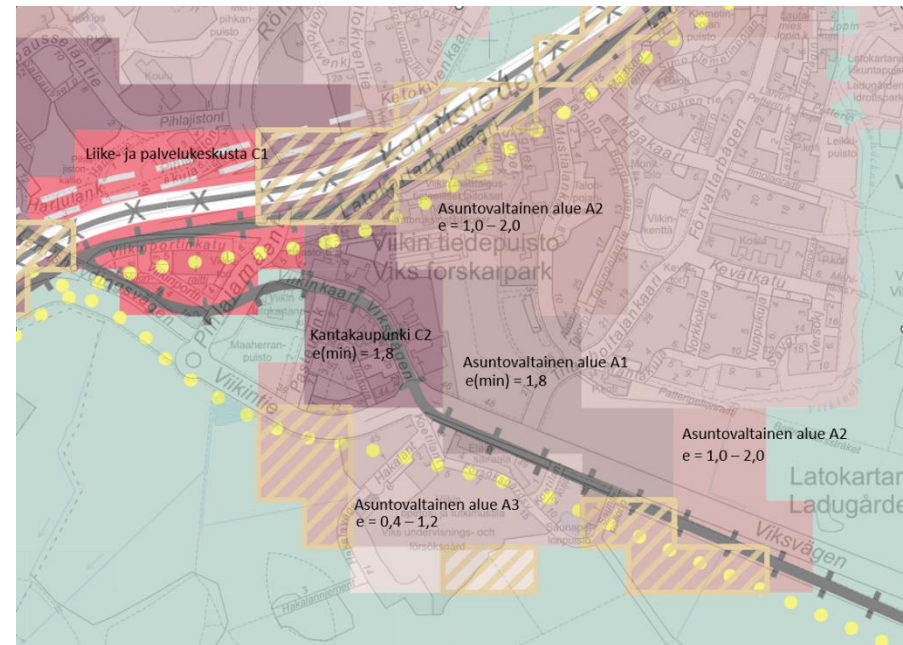
Kaavarunkoalueen laajuus on noin 107 ha, josta huomattavan suuri osa kaavoittamatonta. Nykytilanteessa Viikissä Tiedepuiston alueella on noin 1 000 asukasta ja Latokartanon alueella 9 000. Osa-alueet ovat varsin erillisiä, sillä keskeisesti sijaitsevalla Yliopiston tutkimusalueella on merkittävä estevaikutus.

Kaavarunkoalueella tavoitteena on mitoittaa suunnitelma siten, että asuntoja voidaan rakentaa n. 7 000 asukkaalle, mikä tarkoittaa n. 280 000 k-m² uutta asuntokerrosalaa. Kaavarunkoa varten tutkituissa suunnitteluvaihtoehdoissa toimitilan osuus oli noin 80 000 k-m², liiketilojen n. 25 000 k-m². Yliopiston arvioima laajennustarve on n. 80 000 k-m². Käyttötarkoitukset ja kerrosalan jakautuminen voivat muuttua asemakaavoitusvaiheessa, jos esim. työpaikkarakentamiselle ilmenee arvioitua enemmän tarvetta.

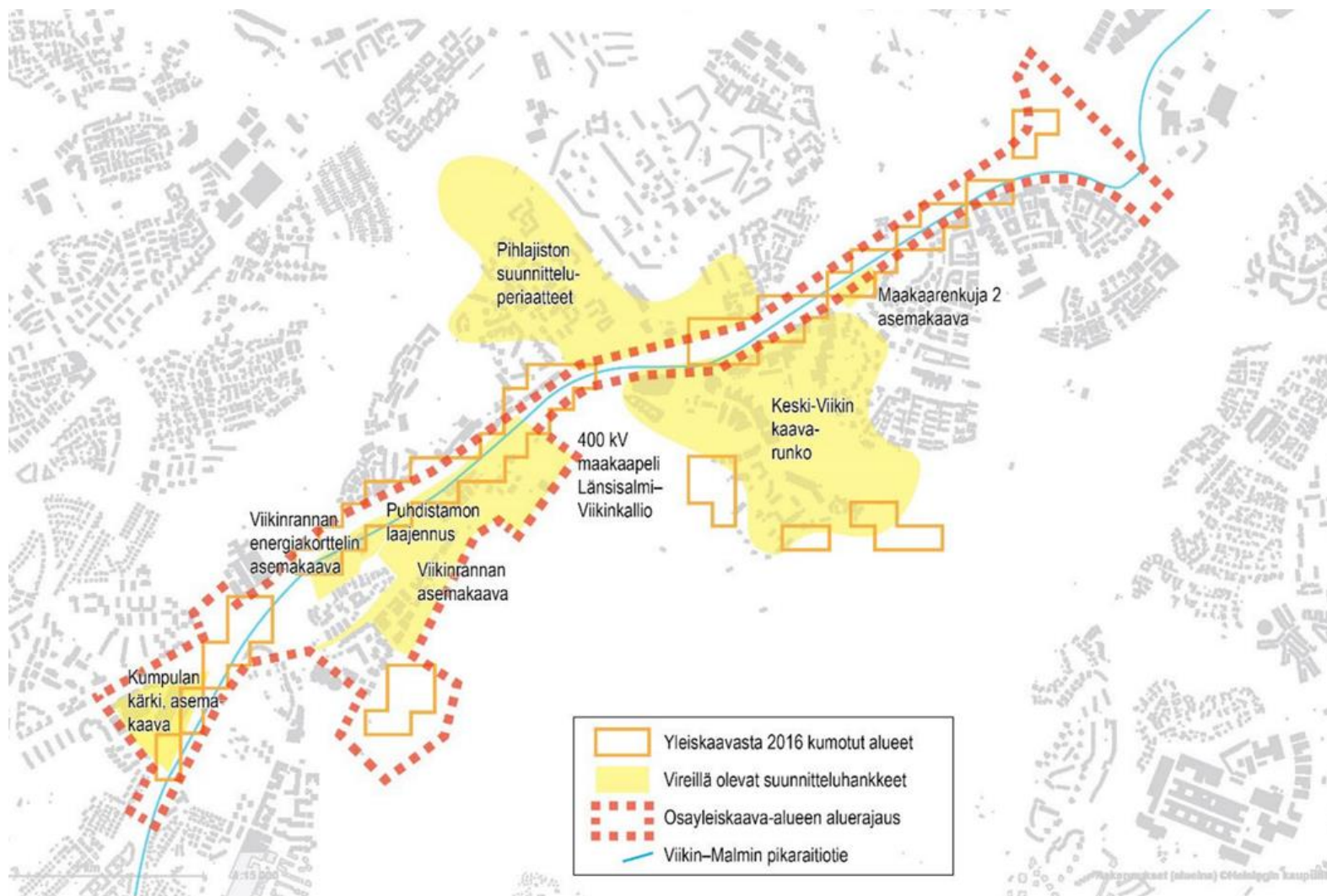
Raide-Jokerin varteen liittyvien kaupunginosien kehittäminen on Helsingin kaupunkistrategian sekä Helsingin yleiskaava 2016:n mukaista. Keski-Viikin alueen kehittämiseen vaikuttavat oleellisesti myös suunnitellun Viima-raitiotien varteen liittyvät muut lähiympäristön osa-alueet, joilla muutoksen suunnittelu on myös käynnistynyt. Etelässä ja Lahdenväylän varressa on vireillä Viikinrannan alueen osayleiskaavatyö ja Pihlajistossa

alueen suunnitteluperiaatteet. Koska Viima-ratikan suunnitelma vaikutusalueineen on merkittävä osa Viikinrannan osayleiskaavatyötä, Lahdenväylän vartta ja Viiman pysäkkien ympäristöjä ei ole Keski-Viikin kaavarunkotyön yhteydessä yksityiskohtaisesti tutkittu.

Viikinrannan ja Pihlajiston alueiden suunnittelutyössä liittyminen Keski-Viikin alueeseen otetaan huomioon mm. liikennejärjestelyiden, viher- ja virkistysyhteyksien ja palveluverkon suunnittelussa. Keski-Viikin suunnitteluun liittyvät myös oleellisesti virkistysreitit Vanhankaupunginlahden, Hallainvuoren ja Kivikon suuntiin.



Ote Helsingin yleiskaava 2016:sta.



Keski-Viikin kaavarunkoalueen liittyminen lähialueen muihin kehittämishankkeisiin.

4. ILMASTOVIISAUS

Keski-Viikin alueesta suunnitellaan ilmastoviisas, laajasti Helsingin asettamia ilmastotavoitteita toteuttava alue ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen kannalta. Alueen rakentamisessa 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.

Yliopisto on linjannut tavoitteekseen muodostaa Viikistä 'Maailman kestävin kampus' ja tähtää alueella energiaomavaraisuuteen. Yliopiston tiedekuntien erityisosaamista biotieteiden alalla on tarkoitus hyödyntää kaupunkisuunnittelussa ja rakentamisessa. Kaupungin ja yliopiston yhteisessä 'Elävä laboratorio' -hankkeessa tutkitaan, miten kaupunkitilaa ja kaupungin rakentumista voisi hyödyntää tutkimusalustana.

Kaavarunkovaiheessa ilmastoviisaustavoitteet näkyvät mm. kävely- ja pyöräily-yhteyksien korostuneessa asemassa suunnitteluratkaisussa. Korttelikokoa on kaavarungossa pyritty pitämään suurehkona, jotta mm. oman energian tuottaminen ja kiertotalousratkaisut olisivat toteutuskelpoisia, kun niiden tuottajina ja käyttäjinä olisi riittävän kokoisia yksiköitä. Pysäköintiä varten on pyritty varaamaan tilat pysäköintitaloille, jotta kansipihojen rakentamista voidaan välttää.

5. LUONTO JA VIHERRAKENNE

Alue on nykytilanteessa osin rakennettua aluetta ja osin peltoaluetta, jolla on myös tutkimusviljelyksiä. Maastonmuodoiltaan alue on muutoin varsin tasaista, mutta Talonpojanpuiston alue on selvästi maastosta erottuva mäki, jonka itäosassa on merkittävä ja kaupunkikuvallisesti näkyvä kalliorinne. Myös tutkimustila sijoittuu mäelle, jonka asemaa pyritään kaupunkikuvassa korostamaan. Helsingin yliopiston maa- ja metsätieteellisen tiedekunnan Viikin opetus- ja koetilakokonaisuus rakennettiin 1930-luvulla antamaan ensimmäisenä Suomessa korkeakoulutasoista opetusta maatalouden mallitilalla. Yhtenäinen opetus- ja tutkimustarkoituksiin suunniteltu talouskeskus on pääpiirteissään säilynyt alkuperäisenä. Laajat entiset Viikin Latokartanon peltoaukeat, jotka ovat olleet viljelyksessä 1500-luvulta alkaen, muodostavat maisemallisesti merkittävän historiallisen agraarikerrostuman kaupungistuneessa ympäristössä.

Kaavarunkoalueen itäosassa virtaa Viikinoja, joka suunnittelualueen kohdalla on suoristettu pelto-oja ja sitä reunustaa eläimistölle tärkeä pensaikkovyöhyke. Puustoa on eniten Viikin tutkimustilan pihapiirissä, alueen pohjoisosassa Talonpojanpuiston ja Maakaarenkujan alueella sekä eräillä saarekkeilla Viikinojan läheisyydessä. Puustoiset vyöhykkeet ovat myös Eko-Viikin ja eteläpuoleisen avoimen peltoalueen välissä, sekä Raide-Jokerin varressa.

Yleiskaava 2016:n laatimisen yhteydessä on arvioitu yleiskaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutusta Viikin alueen eliöstölle ja erityisesti linnustolle. Viikintien eteläpuolisilla alueilla ei yleiskaavan mukaan ole rakentamisalueita muualla kuin Gardenian ja tutkimustilan jo rakennettujen alueiden ympäristössä. Korkein hallinto-oikeus poisti

rakentamismahdollisuuksia kuvaavat merkinnät Viikintien eteläpuolisilta peltoalueilta sillä perusteella, että oli olemassa vaara, että uudet rakentamisalueet merkittävästi heikentäisivät suojelun perusteena olevia luonnonarvoja Vanhankaupunginlahden lintuvesi Natura 2000 -alueella.

Kaavarunkoalueen lähiympäristössä Vanhankaupunginlahti on laaja ruovikkoinen merenlahti Vantaanjoen suulla. Kosteikko, reunametsät ja pellot muodostavat luonnoltaan monimuotoisen ja etenkin linnustolle erittäin tärkeän alueen. Se on yhdessä Viikin peltojen ja Vanhankaupunginselän kanssa luokiteltu kansainvälisesti tärkeäksi lintualueeksi (IBA, Important Bird Area, Heath ym. 2000). Alueesta on suojeltu luonnonsuojelulain perusteella 254 hehtaaria.

Luonnonsuojeluohjelmassa on lisäksi Viikin peltoaluetta rajaavan Hallainvuoren alueen suojelu arvokkaan metsä- ja kallioalueen monimuotoisuuden säilyttämiseksi. Viikin peltojen itäpuolella sijaitseva Hallainvuori on laajahko, maisemallisesti näyttävä kallioylänköalue, jolla on sekä kasvistollisia, linnustollisia että geologisia arvoja.

Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmän aluerajauksissa kaavarunkoalue on osin arvokasta linnustoaluetta ja kaavarunkoalueen eteläosassa on tärkeitä matelija- ja sammakkoeläinlajeita. Näille eteläosan peltoalueille ja tutkimustilan alueelle ei ole suunnitteilla oleellisia maankäytön muutoksia.

Viikintien pohjoispuolella oleva Taka-Viikin peltojen lintualue koostuu Latokartanoa sivuavista viljelykäytössä olevista pelloista, niitystä, metsäsaarekkeista, Viikintietä reunustavasta metsäkaistasta, Viikinojasta, viljelypalstoista ja pienestä ruderaatista alueen luoteisosassa. Arvokkaaksi linnustoalueeksi on IBA:n aluerajauksissa merkitty myös suuri osa Latokartanon rakennettua asuinalueella, joka nykyisin rakennettuna

alueena on voinut jäädä tietoihin päivittämättä, mutta mahdollisesti osa lajistosta voi viihtyä myös rakennetussa ympäristössä.

Luontotietojärjestelmän mukaan avoimuutta vaativa peltolajisto on nykyään suhteellisen vähäistä alueen pohjoisosien pienenemisen vuoksi. Peltolajisto viihtyy parhaiten Viikintien eteläpuolella, missä sijaitsevat lohkot rajautuvat Etu-Viikin peltoihin. Viikintien ja Viikinojan varsien puu- ja pensaskaistaleet sekä metsäsaarekkeet muodostavat laululinnuille hyvän elinympäristön. Pesimälinnuston ohella myös levähtäjät käyttävät aluetta hyväkseen ja alueen arvo perustuukin nykyään ensisijaisesti levähtäviin lintuihin. Levähtäjäpopulaatio on pääasiallisesti yhteinen Etu-Viikin peltojen ja Vanhankaupunginlahden Natura-alueen kanssa.

Alueen suunnittelussa tavoitteena on kehittää linnustoystävällisiä ratkaisuja latvuspeittävyuden lisäyksillä sekä kasvillisuuden määrän ja lajivalintojen keinoin. Myös rakennetussa ympäristössä pyritään parantamaan lintujen turvallisuutta esim. lasipintojen käsittelyillä ja lisäämään pesimismahdollisuuksia esim. tekopesärakenteilla varsinkin julkisen rakentamisen yhteydessä.

Suunnittelussa otetaan huomioon ympäröivien viheralueiden suojelutavoitteet sekä rakennetun kulttuuriympäristön arvot. Viherrakenteella edistetään kunnianhimoisesti ilmastokestäviä ja luonnon monimuotoisuutta lisääviä ratkaisuja. Suunnittelualueeseen eivät sisälly alueen merkittävimmät luontoalueet ja ekologiset verkostot.

Viikinojan purouomaa halutaan kehittää mm. meanderointia ja maaston muotoilua lisäämällä ja mahdollisesti myös kutosoraikkoja rakentamalla. Varjostavaa kasvillisuutta lisätään ja monipuolistetaan ja Viikinojan ympäristön puistoaluetta kehitetään myös kosteikkotyypiseen suuntaan. Metsäsaarekkeita lisätään ja ne pidetään hakamaamaisina säästämällä reunoilla katajia ja muita tiheitä pensaita.

Laadukkaat viher- ja virkistysalueet palveluineen sekä virkistysreittien ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus on suunnittelun keskeisiä tavoitteita. Alueelle mahdollistetaan uusia lähivirkistysalueita palveluineen alueen uusien ja nykyisten asukkaiden käyttöön. Rakennettavien alueiden läpi kulkevia viheryhteyksiä vahvistetaan laajemmille viheralueille, erityisesti Vanhankaupunginlahdelle ja pohjoisen suuntaan vihersormen kautta.

Julkisen ulkotilan korkea laatu on lähtökohtana kokonaisvaltaisesti alueen suunnittelussa. Julkisen ulkotilan vehreyteen ja monimuotoisuuteen panostetaan niin kunnallisteknisessä suunnittelussa kuin liikenne-, katu- ja puistosuunnittelussa. Julkinen ulkotila ympäristö suunnitellaan vehreäksi katupuin ja muun kasvillisuuden keinoin. Puisto- ja katusuunnitteluvaiheessa panostetaan monipuoliseen ja ekologiseen kasvisuunnitteluun, jonka avulla lisätään alueen biodiversiteettiä ja elinympäristöjä eliöille. Kasvillisuuden kerrokset ja lajirunsaus lisäävät kaupunkiviheralueiden eläimistön, kuten linnuston, monimuotoisuutta, ja lisää kasvillisuuden sopeutumiskykyä.



- Arvokkaat lintualueet
- IBA ja FINIBA, Kansainvälisesti sekä Suomen tärkeät lintualueet
- Uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyytit
- Natura-alue
- Rauhoitetut kohteet
- ||| Tärkeät matelija- ja sammakkoeläinkohteet
- Suunnittelualueen raja

Arvokkaat luontokohteet Viikissä

6. LIIKENNE JA KATUYMPÄRISTÖ

Viikin saavutettavuus ja alueen houkuttelevuus paranee raideliikenteen verkoston edistyessä ja baanayhteyksien laajentuessa. Raide- ja pyöräliikenneyhteyksien ohella on tavoitteena rakentaa houkuttelevaa, palveluita ja aktiviteetteja sisältävää viihtyisää kävely-ympäristöä, jossa viher- ja hulevesirakentamisen keinoja käytetään myös kaupunkikuvan rikastuttajina. Kävelyalueita on erityisesti tarkoitettu kehittää raideliikenteen pysäkkien lähialueilla ja kytkeä niitä myös ympäröivään viherverkostoon.

Raideliikenteen kehittäminen alueella on kestävä kehityksen mukaista. Laadukas ja vähäpäästöinen julkinen liikenne on ilmastoviisaan kaupunginosan tärkeimpiä edellytyksiä.

Nykytilanteessa Viikintie on osin maantiemäinen 'Viikin suora', jossa liikenneympäristö viestii epäkaupunkimaisesta ajotavasta ja kohtalaisen suurista ajonopeuksista. Kävelijälle alue näyttäytyy hajanaisena, rakennusten ja toimintojen välimatkat alueen sisällä ovat melko suuria eikä ympäristö houkuttele liikkumaan jalkaisin. Pyöräliikenteen edellytykset ovat parantuneet Baana-yhteyden avaamisen myötä.

Tavoitteena on muuttaa Viikintien liikenneympäristöä katumaisemmaksi, jolloin myös liikenteen nopeus Viikintien rakennettuun ympäristöön liittyviltä osin hidastuu. Samalla määritellään alueen sisäisen katuverkon rakenne ja mahdollistetaan joukkoliikenteen ja muun liikkumisen tulevaisuuden tarpeet. Viikintien muutoksen keskeinen ajatus on linjata osuus Viikintiestä uudelleen Viikin eläinsairaalan ja Raide-Jokerin pysäkin edustalta n. 600 m matkalta. Silloin katulenkki rajaa ratikkalinjaan tukeutuvan kävelypainotteisen alueen ja katumaisemman Viikintien molemmin puolin saadaan uutta tiivistä kaupunkirakennetta.

Viikintie on kaupungin katuverkon luokittelussa pääkatu ja osa erikoiskuljetusten tavoiteverkkoa. Kadun linjauksen muutoksen, kävelypainotteisten alueiden kehittämisen sekä laadukkaiden raide- ja pyöräliikenteen tilavarausten lähtökohtana ja tavoitteena on kuitenkin, että alueen liikenteen kasvu ohjautuu pääosin kestäviin kulkumuotoihin autoliikenteen kasvun sijaan. Keski-Viikin uusi pääkadun linjaus muodostaa luontevan kokonaisuuden Viikintien itäisen osuuden uuden kaava-alueen, Karhukallion (aiemmin Karhunkaatajan) liikenne- ja palvelualueen kanssa.

Suunnittelussa priorisoidaan kestävä kehityksen mukaisia kulkumuotoja. Pikaraitioteiden toteuttaminen mahdollistetaan katutilan suunnittelussa ja tilavarausten sijaan, että katualueelle jää tilaa myös katupuille ja muulle kasvillisuudelle. Riittävä liikenteen välityskyky turvataan pääkaduilla ja alueellisilla kokoojakaduilla. Pyöräliikennejärjestelyt toteutetaan tavoiteverkon mukaisesti noudattaen pyöräteiden suunnittelua koskevia ohjeita.

Kaavarunkotyön aikana on laadittu Viikintien linjauksen muutosalueelta alustava liikenteen tilavaraussuunnitelma, jonka ratkaisuja tarkennetaan erityisesti risteysjärjestelyiden osalta jatkosuunnittelussa. Kaavarunkotyön jälkeen laadittavien asemakaavojen yhteydessä tarkennetaan ja yhteensovitetaan myös uusien raitiolinjojen muodostaman solmukohdan sekä Pihlajamäentien eteläosan liikennejärjestelyitä.

Suunnittelualueella selvitetään myös pysäköinnin erilaisia toteuttamistapoja ja mitoitus. Tarkoituksenmukaista olisi, että Viikin paranevat joukkoliikenneyhteydet ja lähipalvelut sekä toisaalta Viikin profiili ekologisen ja ilmastoviisaana kaupunginosana näkyisivät myös pysäköinnin määrällisissä tavoitteissa. Kaavarunkoalueella pysäköintiä varten on tarkoitus ensisijaisesti rakentaa pysäköintilaitoksia.



Alustava havainnekuva kävelypainotteiselta alueelta Latokartanon raitiotiepysäkin ja Viikintien väliltä. Kuvalähde: WSP

7. TEKNISEN TOTEUTETTAVUUDEN PERIAATTEET

Kaavarunkoalueen maaperä on itä-, etelä- ja länsiosissa pääosin savea. Savikot ovat paikoin yli kymmenen metrin paksuisia. Kaavarunkoalueen keskiosassa on täyttömaata, jonka alla on siltti- ja hiekkakerros. Alueella esiintyy paikoin kalliota.

Kaavarunkoalueelle on laadittu alustava suunnitelma katualueille tarvittavista pohjanvahvistuksista. Kaikki alueen kunnallistekniikka tulee perustaa paalulaatoille painumien ehkäisemiseksi.

Kaavarunkoalueen nykyinen maanpinta on keskimäärin tasaista ja alavaa, alue sijaitsee meren läheisyydessä. Nykyinen maanpinta on korkeimmillaan Talonpojantien ja Mustialankadun välissä, jossa on paikallinen korkea kohta ja maanpinta kohoaa paikoin yli +27 m. Kaavarunkoalueen maanpinta laskee luontaisesti kohti Viikinojaa idässä ja merta etelässä. Viikintien pohjoispuolella alimmat korkeuslukemat ovat tasossa noin +2 m, kun Viikintien eteläpuolella korkotasot ovat alimmillaan noin +1,5 m.

Keski-Viikin kaavarungon alustavassa teknisessä yleissuunnittelussa on suunniteltu alueen yleistasaus. Painopisteenä suunnittelussa pidettiin nykyisen Viikintien pohjoispuolelle sijoittuvan uuden Viikintien linjauksen ympäristöä. Katujen tasauksen on suunniteltu mukailevan nykyistä maanpintaa säilyvien tonttien läheisyydessä. Uudisrakennettavilla alueilla on pyritty optimaalisiin korkoihin tonttien ja katujen toimivuuden sekä kuivatuksen suhteen. Kadut on alueellisen meritulvariskin vuoksi tasattu vähintään korkoon +3,5 m, poikkeuksena Viikintien ja Pasteurinkadun liittymäalue, jossa nykyisten katujen korkotasoa määrää tonttien korkeusasemaa alimmillaan tasossa noin +2,0 m.

Kaavarunkoalueella sijaitsee maanalaisia pysäköintitiloja sekä maanalainen kalliosuoja.

Maaperän pilaantuneisuutta tiedetään esiintyneen useissa osissa kaavarunkoaluetta. Lisäksi historiallisten ilmakuvien perusteella on tunnistettavissa maaperän pilaantuneisuuden riskikohteita. Jatkosuunnittelussa maaperän pilaantuneisuuden tutkimustarpeen arviointi on syytä toteuttaa rakennusalueittain.

Suunnittelualue sijoittuu osittain laajalle savikolle. Helsingin alueen savikoihin liittyy happamien sulfaattimaiden esiintymisen riski ja jatkosuunnittelun yhteydessä on syytä toteuttaa happamien sulfaattimaiden kartoitus alueilla, joilla rakentaminen kohdistuu savikoille.

Kaavarunkoalueen Viikintien eteläpuolinen osa sijoittuu suurelta osin meritulvan tulvariskialueelle. Meritulva pääsee harvinaisempien tulvatilanteiden aikana leviämään myös Viikintien pohjoispuolelle Viikin tiedepuiston alueella sekä Viikintien ja Patteripellonraitin väliselle osuudelle Viikinojan ympäristössä. Tulvariski on alueen suunnittelussa huomioitu nostamalla alueen katujen tasausta korkoon +3,5 m, mikä mahdollistaa tonttien rakentamisen turvalliseen korkoon meritulvan suhteen.

Viikinoja tulvii nykytilassa Viikintien etelä- ja pohjoispuolisille pelloille rankkasateiden aikana. Kaavarunkoalueen hulevesimitoituksen määrittävä reunaehto on Viikintien alittava rakennettu rumpu, jonka vesijuoksu on tasossa +1,1 m. Rummun kapasiteetti on riittävä kerran sadassa vuodessa toistuvan rankkasateen aiheuttamalle virtaamalle.

Viikinoja esitetään siirrettäväksi kaavarungon itäisimmän asuinalueen kohdalta itään. Viikinojan linjaus toimii tulva-alueena ja uuden

uomalinjauksen varrelle on alustavassa teknisessä yleissuunnittelussa esitetty itse pääuomaa leveämpiä huleveden viivyttämiseen tarkoitettuja painanteita, joiden avulla saadaan tasattua purkureitille kohdistuvaa virtaamaa. Uuteen osaan Viikinojanpuistosta itäisen asuinalueen pohjoispuolelle on suunniteltu uusi kaksitasouomana toimiva avo-oja, jonka varrelle on suunniteltu vettä puhdistavia ja viivyttäviä kosteikkomaisia rakenteita. Kaavarunkoalueen katuvesiä varten on suunniteltu vettä puhdistavia ja viivyttäviä biosuodatusrakenteita. Peruskuivatus tapahtuu hulevesiverkoston kautta. Alueen tulvareitteinä toimivat pääosin kadut sekä joillain osuuksilla tulvamitoitettut hulevesiviemärit.

Kaavarunkoalue on kunnallisteknisen huollon piirissä. Alueella kulkee kaksi runkovesijohtoa Viikintien alla ja paikoin Viikintien pohjoispuolella. Alueella sijaitsee kolme jätevedenpumppaamo. Alueen kaukolämpöverkko on mitoitettu pääosin jakeluverkostoksi, mutta Latokartanonkaarella kaavarunkoalueen luoteisreunassa kulkee suuremmat kaukolämmön runkoyhteydet.

Alustavan teknisen yleissuunnittelun yhteydessä alueelle on esitetty uudet kunnallistekniikan reititykset tilanteeseen, jossa alue on kokonaan kaavoitettu kaavarungossa esitettyjen periaatteiden mukaisesti. Kaavarungon mukaisten maankäytön suunnitelmien toteuttaminen vaatii uusien verkostojen rakentamista sekä johtosiirtoja sisältäen myös runkovesijohtojen siirtoja. Lisäksi on esitetty kahden jätevesipumppaamon uusimista niiden kapasiteetin kasvattamiseksi ja suunnitelmissa on esitetty alueelle yhtä uutta jätevedenpumppaamo. Osa verkostoista saattaa jäädä uuden rakentamisen myötä tarpeettomaksi, nämä tulee tarkastella jatkosuunnittelun yhteydessä.

8. ILMANLAATU, MELU JA MUUT YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Asumiselle ja oleskelulle taataan viihtyisät, terveelliset ja turvalliset olosuhteet. Terveellinen ja viihtyisä asuin- ja elinympäristö edellyttää toimenpiteitä mm. suunnittelun ohjauksen, liikennejärjestelmän sekä maankäytön ja korttelirakenteen keinojen hyödyntämistä suunnitteluratkaisuissa.

Liikenteestä aiheutuvat melu- ja ilmanlaatuvaikutukset ovat suurimmillaan Lahdenväylän läheisyydessä, mikä tulee ottaa huomioon esim. tonttien käyttötarkoituksen määrittelyssä ja rakentamisalueiden muotoilussa siten, että melun leviäminen asuin- ja työpaikka-alueille estetään. Toisaalta myös erityisesti raitiotielinjojen läheisyydessä tulee huomioida melun lisäksi myös mahdollinen tärinä- ja runkomeluhaitta.

Yliopiston tutkimuslaitosten vuoksi Viikissä on myös tarpeen varmistaa elektronisten laitteiden ja järjestelmien häiriöttömyys ja yhteensopivuus toisten laitteiden ja järjestelmien kanssa. EMC-testeillä tarkastetaan, että laitteet toimivat häiriöttömästi ja turvallisesti, ja että ne eivät häiritse muita laitteita tai järjestelmiä.

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

Meluihin ja ilmanlaatuun liittyvän jatkosuunnittelun yhteydessä tulee kiinnittää huomiota Lahdenväylän kehittymiseen Viikinranta-Lahdenväylä-osayleiskaavan mukaisesti.

9. YLIOPISTO- JA TOIMITILA-ALUEET

Maanomistajien yhteisesti tilaamassa konsulttityössä, Viikin innovaatiokeskittymäprofiilissa, luotiin suuntaviivoja Viikin alueen kehittämiseksi innovaatio-, yritystoiminta-, tutkimus- ja oppimisympäristönä. Selvityksen mukaan maankäytöllisenä parannuksena nykytilanteeseen voisi lisärakentamisen paikkoja hakemalla ja alueen nykyisen rakennuskannan kehittämisellä saada Viikkiin lisää synergiaa tuottavaa innovatiivisempaa ympäristöä. Nykytilanteessa Viikin alueella on liian vähän mielenkiintoisia ja viihtyisiä kohtaamisten paikkoja yhteistyön ja innovatiivisuuden tueksi. Alueen palvelurakenteen ei katsota vastaavan odotuksia.

Viikin kampuksen kampusneuvottelukunnassa alueen kehittämisen tavoitteeksi on asetettu 'Maailman kestävin kampus'. On tarkoitus edistää synergioita yritys-, opetus- ja tutkimustoiminnan välillä sekä mahdollistaa erilaisia kohtaamisen ja yhteistyön paikkoja.

Yleisten alueiden osalta kampuskehittäminen tarkoittaa muun muassa kaupunkitilan toimivuutta, viihtyisyyttä ja muuntojoustavuutta. Kattavana teemana on luonnon monimuotoisuuden lisääminen ja rakentamisen vähähiilisyys.

Kampusalueita on tarkoitus kehittää paitsi vetovoimaisena opiskelu-, työ- ja tutkimusympäristönä, mutta samalla myös maailmanlaajuisesti osaajia houkuttelevana asuinympäristönä. Myös asumista hybridityyppisesti toimitilojen kanssa samoissa rakennuksissa tai samoissa kortteleissa on kaavarungon mukaan mahdollista toteuttaa.

Yliopisto- ja toimitila-alueiden tulevaisuutta ja kehittämistavoitteita muuttuvassa ympäristössä pohditaan yhteistyössä kiinteistönomistajien, vuokranhaltijoiden ja toimijoiden kanssa.

10. PALVELUT JA KAUPALLISET PERIAATTEET

Viikissä on useimmista esikaupunkialueista poiketen paljon työ- ja opiskelupaikkoja. Alueella on paljon toimitilaa julkisten ja julkisluontoisten palveluiden käytössä. Viikin palveluille on siis käyttäjiä huomattavasti enemmän, kuin sen asukasluku edellyttää. Siihen nähden nykytilanteessa Viikissä on kaupallista palvelutarjontaa suhteellisen vähän. Kaupallisten palveluiden sekä ravintola- ja kahvilapalveluiden tavoitettavuuden kasvulle on potentiaalia, kun alueesta tavoitellaan nykyistä palveluhenkisempää kaupunginosaa.

Viikin Tiedepuiston alueen kaupalliset palvelut sijoittuvat lähinnä Prisman kauppakeskukseen Lahdenväylän varressa. Kauppakeskuksen toiminta ei kuitenkaan suuntaudu alueelle ja se tukeutuu alueen rakenteeseen varsin vähäisesti. Vaikka sen tilat avautuvatkin myös keskustan katutilaan Viikintorille, sen tilasuunnittelu tukeutuu yksityisautoiluun perustuvaan liikkumiseen ja se toimii ensisijaisesti pysäköintilaitoksen suunnasta käsin. Lähiasutuksen puutteen takia suurin osa asiakkaista asoi keskuksessa autolla, ja Viikintori on nykyään aution oloinen pysäköintiramppiin ja runsaasti liikennöityyn Pihlajamäentiehen rajautuva kenttä, josta kaavarungon mukaan tulee toiminnallisesti aktiivinen katuaukio.

Kaupun ja palveluiden kehittäminen perustuu kysynnän kehitykseen ja tarjonnan mahdollistamiseen. Urbaani kaupunkirakenne edistää monipuolisen palvelutarjonnan kehitystä ja riittävä liiketilatarjonta kilpailua markkinoilla. Palveluiden toimivuuden kannalta olennainen tekijä on saavutettavuus. Saavutettavuus edellyttää miellyttäviä ja luontaisia kulkureittejä, asiakasvirtoja, julkisten liikenteen pysäkkejä ja asiointipysäköintiä. Hyviä liikepaikkoja ja palvelutiloja saadaan, kun huolehditaan miellyttävästä kaupunkiympäristöstä, tilojen näkyvyydestä ja selkeistä palvelukeskittymistä. Liikepaikkojen ja palveluiden tulee muodostaa

riittävän yhtenäisiä nauhoja kadunvarressa ja aukoiden reunoilla, jotta ne yhdessä synnyttävät vetovoimaa ja hyötyvät toistensa läheisyydestä.

Väestönkasvun myötä tarvittavat julkiset palvelut turvataan. Päiväkotij- ja kouluverkkoa sekä sote-, kulttuurin ja vapaa-ajan palveluverkkoa kehitetään asuinrakentamisen ja kaavoituksen yhteydessä ja niille tarvittavat tonttivaraukset tehdään ennakoiden.

Viikin kaavarungon aluetta kehitetään kaksinapaisena keskustana, jossa molemmilla keskustoilla on oma asemansa palveluverkossa. Nykyinen Lahdenväylän viereinen keskusta palvelee laajempaa asiakaskuntaa ja painottuu hybridikeskuksena ja samalla kampuskeskuksena. Itäinen keskusta Latokartanon ratikkapysäkin ympärillä toimii urbaanina kaupunkikeskustana ja palvelee paikallisia asukkaita kivijalkapalveluineen. Alueelle muodostuu viihtyisiä ja kävelypainotteinen asiointikeskusta. Kävelyakseli ja Viikintien uusi kaareva osuus palveluineen muokkaavat kampusmaailmaa nykyistä palveluhenkisemmäksi ja yhteisöllisemmäksi, mikä parantaa yliopistoalueen vetovoimaa ja profiloi koko Viikin aluetta. Palvelutoimintojen näkökulmasta ankkuritoimijoiden, niin kaupallisten kuin julkistenkin palveluiden, merkitys on suuri alueen vetovoiman ja kokonaisuuden muodostumisessa.



Ote kaupallisesta selvityksestä. Kuvalähde: WSP



Julkisten palveluiden nykytilanne



Kaupallisten palveluiden nykytilanne

11. SUUNNITTELUN AIKAJÄNNE JA RAKENTAMISEN OHJAUS

Suunnittelun aikajänne on varsin pitkä, ja alueen tulevaisuuden kehittyminen sisältää lukuisia epävarmuustekijöitä. Erityisesti näiden kysymysten huomioon ottaminen on tarpeen Yliopistokampuksen alueella, jossa tulevaisuuden tila- ja yhteystarpeiden sekä opiskelun ja tutkimuksen työmuotojen ennakoitavuus on erityisen vaikeata. Siksi aluetta on tarkoitus kehittää erillisen suunnitelman mukaisesti mahdollisesti tulevaisuudessa järjestettävän suunnittelukilpailun tulosten perusteella. Kaavarungon sisältämät alueet ovat keskenään hyvin erilaisia mm. rakennuskannaltaan. Tontit ovat pääosin yksityisten tai valtion ja vähäisessä määrin kaupungin omistamia. Lähtökohtana kaavamuutoksille ja täydennysrakentamiselle on tiivis yhteistyö maanomistajien ja tontinvuokralaisten kanssa.

Alueen asemakaavoitus ja asemakaavan muutokset toteutetaan alueella vaiheittain useassa osassa. Kaavamuutosten aluerajaukset ja tavoitteelliset laatimisaikataulut määritellään maanomistajien kannalta tarkoituksenmukaisesti ja tarvittaessa hankekohtaisesti. Ensimmäisessä vaiheessa asemakaavojen laadinta käynnistyy Tiedepuiston alueen keskeisistä kortteleista, ts. Gardenian ympäristöstä ja Viikinkaaren sisäpuolella olevista kortteleista mm. siksi, että alueet tukeutuvat jo olemassa olevaan infrastruktuuriin.

Uudistuksia suunnitellaan ja viedään eteenpäin yhteistyössä asukkaiden ja alueen maanomistajien sekä toimijoiden kanssa alueen ominaispiirteet huomioiden.

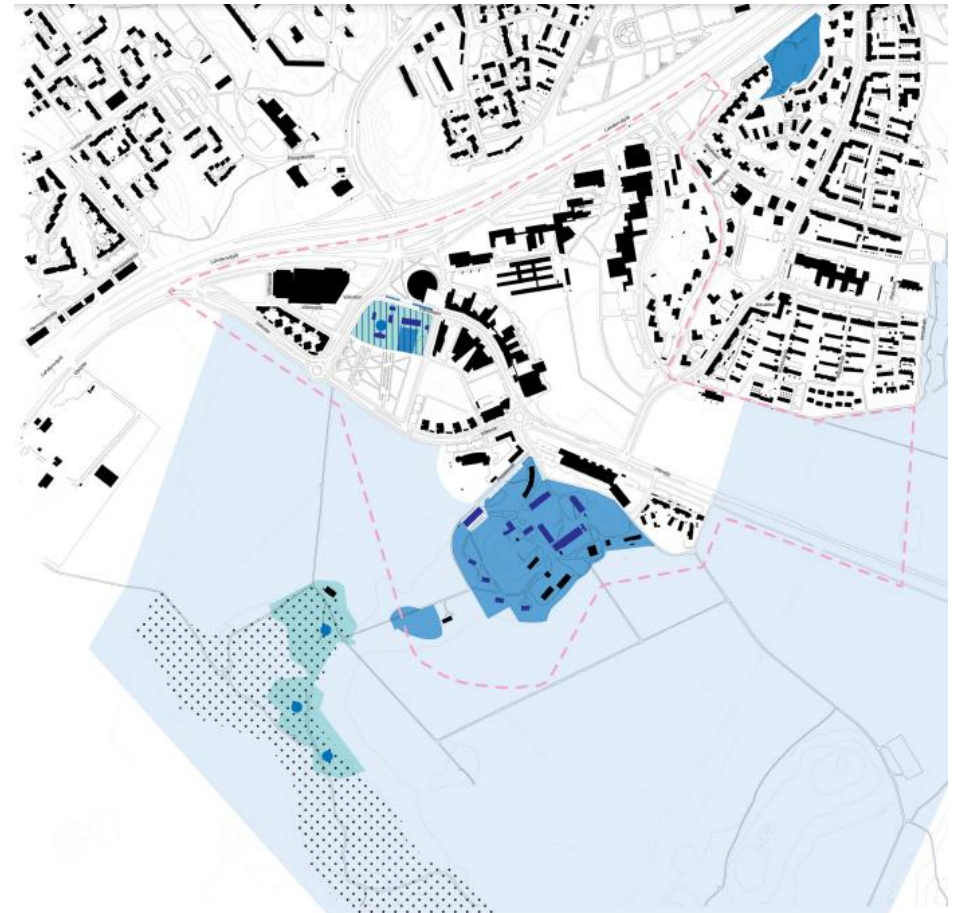
KAAVARUNGON VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Kaavarungon valmistelun yhteydessä arvioitiin sen toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, virkistykseen, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laadittiin tarvittavat selvitykset vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittivat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä muut viranomaiset ja osalliset. Kaavarunkotyön yhteydessä arvioitiin kaavarungon mukaisten suunnitelmien toteuttamisen vaikutuksia muun muassa yhdyskuntatekniseen huoltoon, alueen yleiseen pinnantasaukseen sekä vesienhallintaan.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Viikin alueen ja erityisesti Raide-Jokerin varren täydentyminen tukee koillisten kaupunginosien elinvoimaisuutta. Yliopistoalueen ja siihen liittyvien tutkimus- ja toimitila-alueiden kehittäminen parantaa alueen tunnettavuutta ja vetovoimaa kansainvälisestikin haluttuna opiskelu- ja työympäristönä. Yliopiston vetovoimaisuuden uskotaan heijastuvan myös Viikin haluttavuuteen asuin ympäristönä. Kansainvälisten opiskelijoiden ja tutkijoiden määrän kasvu alueella ja erityisesti alueen asukkaina toisi alueelle elävyyttä ja nuorekasta aktiivisuutta myös iltaisin ja loma-aikoina. Tavoiteltavaa olisi, että Viikin alue näyttäytyisi helppona, kiinnostavana ja turvallisena asuin ympäristönä kaikkien perheenjäsenten kannalta. Lisääntyvä käyttäjämäärä mahdollistaisi uusien palveluiden muodostumisen ja nykyistenkin palveluiden säilyminen elinvoimaisina paranisi.

Kaavarungon mukaan nykyisin rakennettuja alueita täydennetään ja niiden ympäristö tiivistyy erityisesti maantasopysäköinnin osalta. Kaavarungossa peltoalueet Tilanhoitajankaaren molemmin puolin muuttuvat rakennetuiksi korttelialueiksi ja Latokartanon ratikkapysäkkiin liittyvän pienen



- Muinisjäännosalue
- Muinisjäännoskohde
- Kaavassa suojellut alueet
- Kaavassa suojellut rakennukset
- RKY-alue, merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt
- Maisemakulttuurin erityisalueet
- Kartanopuisto
- Suunnittelualan raja

Viikin alueen kulttuuriympäristökohteet.

sisääntulotorin ympäristöstä muodostuu kaupunginosan lähikeskus. Tori- ja jalankulkualueen, joka on läpikulkupaikka päivittäin raitiotieyhteyksiä käyttäville matkustajille, uskotaan tuovan mukanaan sekä kunnallisia että kaupallisia palveluita, joita alueelta nyt puuttuu. Uudet korttelit sijoittuvat Tiedepuiston ja Latokartanon väliin yhdistäen nämä nykyisin varsin erilliset Viikin osa-alueet. Ne täydentävät alueen rakennettua ympäristöä sekä tuovat elävyyttä ja vaihtelevuutta alueen asuntokantaan. Alueelle saadaan uusia asuntotyyppisiä ja asuntojen hallintamuotoja. Suunnitelma pyrkii tukemaan alueen asukkaiden luontevan sosiaalisen kanssakäymisen ja sopivan yhteisöllisyyden sekä asukkaiden arjen toimivien puitteiden luomista. Uudet asunnot ja päivittäispalvelut tuovat alueelle lisää kulkijoita, joiden uskotaan tuovan myös yleistä turvallisuuden tunnetta ja sosiaalista kontrollia alueelle.

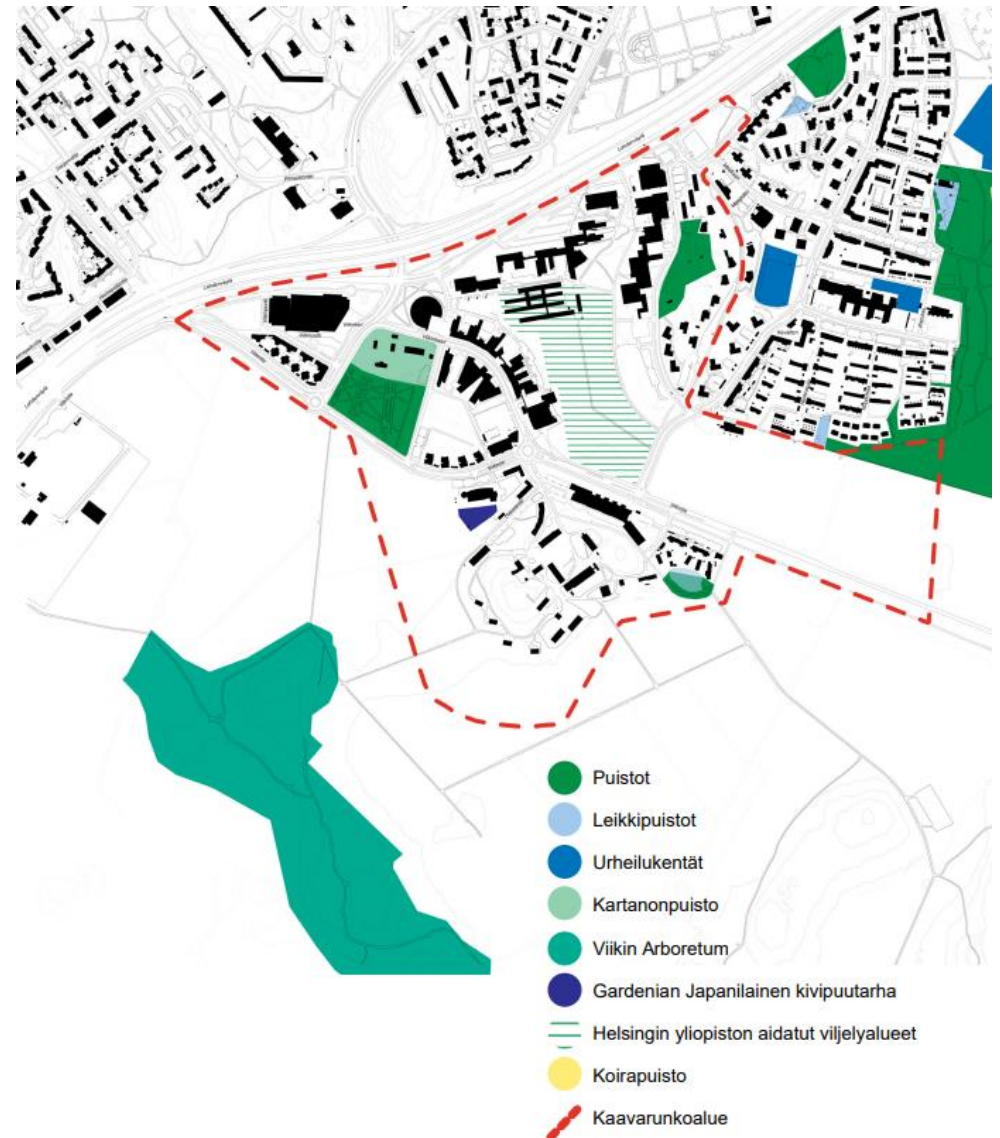
Alueella on rakennetussa ympäristössä suojeltuja kohteita. Viikin kartanon ympäristö on suojeltu kiinteänä muinaisjäännöksenä sekä erikseen kaavallisesti rakennussuojelua koskevin määräyksin. Viikin tutkimustilan alue ympäröivine peltoineen on merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) ja lisäksi alueen rakennuskanta on pääosin asemakaavassa suojeltu rakennussuojelumääräyksin. RKY-alueen raja-alue on varsin laaja ja ulottuu osin kaavarunkoalueen itäisimpään osaan. Nämä suojelukohteet on huomioitu kaavatyössä. Osa suojelluista rakennuksista on nykytilanteessa tyhjillään tai vajaakäytössä ja niille pyritään löytämään sopivaa käyttöä, mikä osaltaan myös parantaisi rakennusten mahdollisuutta säilyä edelleen suojelun arvoisina. Pahoin vahingoittuneen maatalousmuseon tilanne ja alueen mahdolliset arkeologiset kohteet selvitetään asemakaavatyön yhteydessä.

Vaikutukset luontoon, maisemaan ja virkistysmahdollisuuksiin

Yleiskaava 2016:n laatimisen yhteydessä on myös arvioitu yleiskaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutusta Viikin alueen eliöstölle ja erityisesti linnustolle. Yleisesti lajitasolla linnustovaikutusten arvioidaan jäävän paikallisiksi, eikä yleiskaava vaikuta yksittäisten lajien maakunnallisiin tai valtakunnallisiin kantoihin. Kaavarungon mukaisen rakentamisen toteutumisen jälkeen linnustovaikutuksista merkittävimpiä ovat lisääntyneen virkistyskäytön ja liikenteen häiriövaikutukset.

Viikissä mahdolliset vaikutukset kohdistuisivat etenkin Viikin pelto- ja niittyalueiden muuttolajistoon. Etu-Viikin peltoalueet Viikintien eteläpuolella muodostavat kuitenkin linnustolle huomattavasti merkittävämmät levähdys- ja ruokailualueet sekä myös pesimäalueet kuin Taka-Viikin peltoalue tien pohjoispuolella. Rakentamisen ohella Viikin peltoalueilla linnuston kannalta suurimpana uhkana voidaan pitää alueen muutosta siten, että sekä laidunnus ja niittyalueen hoito vähentyisivät merkittävästi. Varsinaisen Vanhankaupunginlahden kosteikkolinnuston tilaan vaikuttaisi edelleen eniten kosteikon vedenlaadusta johtuva rehevöityminen ja hoitotoimet. Erilaiset elinympäristöt ovat kuitenkin kytköksissä toisiinsa, ja osa kosteikonkin lajistollisesta runsaudesta selittyy ympäröivien alueiden pelloilla, niityillä ja metsillä.

Vihersormi, joka kulkee pohjois-eteläsuuntaan Viikin ja Myllypuron välisellä metsä- ja peltoalueella, rajautuu kaavarunkoalueeseen. Vihersormi tulee säilyttämään keskeisen luonteensa Helsingin viher- ja virkistysverkoston keskeisenä osana. Sen leveys kaavarunkoluonnoksen mukaan olisi kapeimmillaankin yli 800 m nykyisin rakennettujen ja kaavarungon mahdollistamien uusien korttelialueiden välistä mitattuna. Helsingin olosuhteissa leveyttä voi pitää merkittävänä, sillä esim. keskuspuisto



Viikin viher- ja virkistysalueet sekä muut puistomaiset alueet nykytilanteessa.

Maunulan ja Pirkkolan kohdalla on kapeampi ja Hämeenlinnanväylän takia häiriöalttiimpi.

Uudisrakentamisen myötä vihersormen länsipuolinen raja asettuu samaan linjaan jo rakennetun Eko-Viikin alueen kanssa. Osa peltoalueista, jotka ovat olleet osa avointa maisematilaa mutta eivät kuitenkaan virallisia Helsingin kaupungin omistamia virkistysaluetta, muuttuvat rakennetuiksi alueiksi. Pitkät näkymät ja laajat maisema-alueet Viikin suoran molemmiin puolin säilyvät, sillä rakentaminen keskittyy jo rakennettujen alueiden välisille alueille.

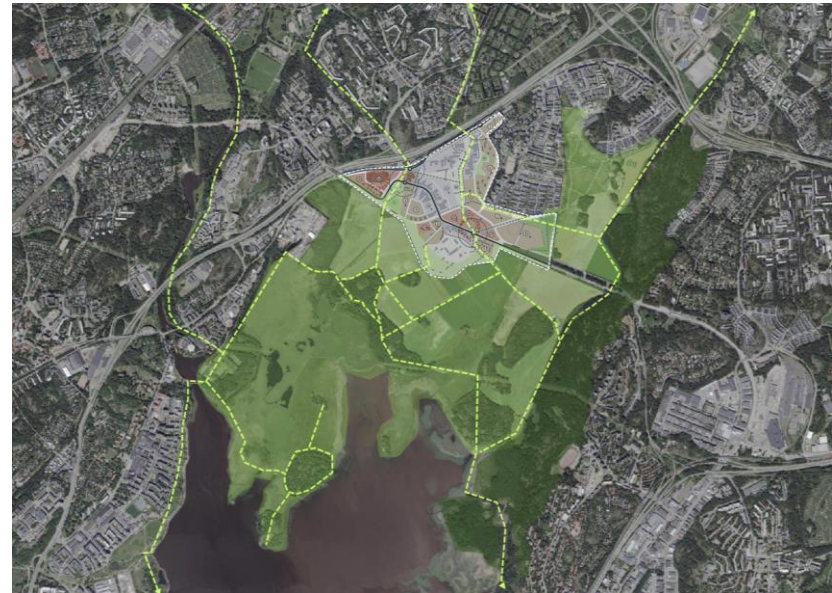
Virkistysalueiden palvelutaso paranee uusien kävely- ja pyöräily-yhteyksien ja puistoalueiden rakentamisen myötä. Erityisesti muutosalue vaikuttaa arkiliikunnan mahdollisuuksiin, kun entistä enemmän palveluita ja joukkoliikenteen yhteyksiä on tarjolla kävely-yhteyksien päässä. Yhteyksien luonne muuttuu vaihtelevammaksi ja mielenkiintoisemmaksi, kun pääulkoilureiteille on mahdollista valita myös vaihtoehtoisia reittejä osin rakennetun alueen kautta. Rakennettujen kortteleiden välistä kulkevat reitit saadaan kiinnostaviksi ja turvalliseksi mm. viherrakentamisen, kivijalkapalveluiden, hulevesien käsittelyn ja valaistuksen keinoin.

Nykytilanteessa suunnittelualueen kasvillisuus on varsin niukkaa ja yksipuolista. Rakentamisen yhteydessä alueelle pystytään istuttamaan puustoa sekä kerroksellista ja monipuolista kasvillisuutta, mikä parantaa alueen ekologista monimuotoisuutta, vaikka peltopinta-ala pieneneekin.

Kaavarungossa esitetystä rakentamisalueesta merkittävä osa on jo nykyisin rakennettua aluetta, ja niiltä osin kaupunkirakenteen tiivistämisen vaikutukset sijoittuvat jo rakennettuun ympäristöön. Nykyiselle peltoalueelle suunniteltu rakentaminen ei sijoitu avoimeen peltomaisemaan, vaan

rajoittuu lähinnä jo nykyisin rakennettujen alueiden väliselle alueelle Eko-Viikin asuinalueen sekä Viikintien ja sen eteläpuolisten kortteleiden tuntumaan.

Asemakaavoissa ja uudistetussa rakennusjärjestyksessä annetaan määräyksiä hulevesien käsittelystä, tonttien istuttamisesta ja vihertehokkuudesta viherkertoimen avulla. Niiden kautta voidaan edistää kaupunkiluonnon monimuotoisuutta, pihojen suunnittelun korkeaa tasoa ja ilmastonmuutoksen hillintää ja siihen sopeutumista koskevia tavoitteita. Asemakaavavaiheenkin jälkeen kaupunkiluonnon monimuotoisuutta voidaan edistää yleisten alueiden ja tonttien jatkosuunnittelussa esimerkiksi kasvivalinnoilla, pölyttäjiä ja perhosia houkuttelevilla rakenteilla sekä lintujen pesäpaikkojen rakentamisella.



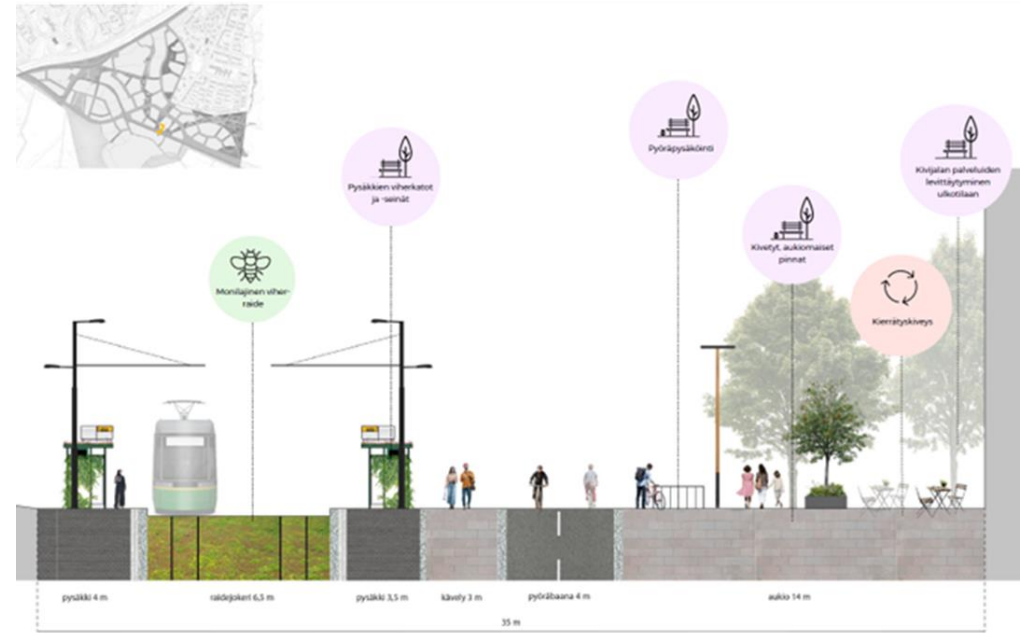
Keski-Viikin liittyminen alueen viherverkostoihin.

Vaikutukset liikenteen järjestämiseen

Uudet raideliikenneyhteydet muuttavat Viikin asemaa raideliikenteen verkostokaupungissa myös kaavarungosta riippumatta. Kaavarunkotyössä hyödynnetään Viikin alueen saavutettavuuden merkittävää kohentumista yleiskaavan ja Helsingin kaupunkistrategian mukaisesti.

Uudisrakentaminen voi vaikuttaa myös nykyisten katujen luokituksiin. Kun katuverkon muutos ei tue huomattavaa autoliikenteen kasvua, muu kehittyvä reitistö ja hyvät joukkoliikenneyhteydet ohjaavat kestävämpiin liikkumismuotoihin.

Erytisesti kävelyn osuuden liikenteestä uskotaan kasvavan, sillä uusi palveluverkosto sijoittuu erittäin hyvien kävely-yhteyksien varrelle ja kävely-ympäristöstä pyritään saamaan myös erityisen toimivaa ja houkuttelevaa ”15 minuutin kaupunkia”. Myös pyöräliikenteen osuus nousee entistä merkittävämmäksi Baana-verkoston laajenemisen ja muiden uusien yhteyksien myötä.



Havainnekuva Latokartanon raitiotiepysäkin kohdalta. Kuvalähde: WSP

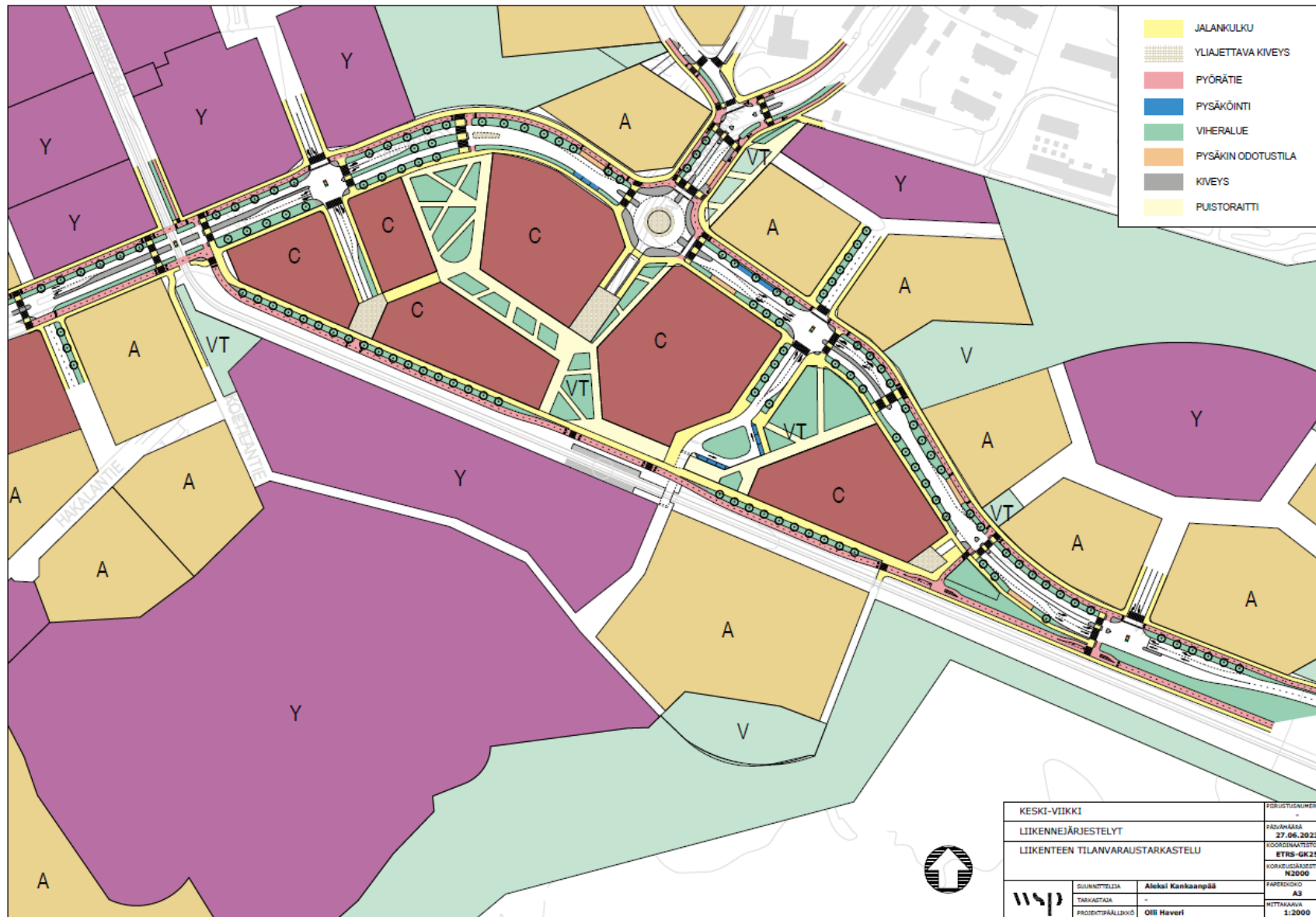
Liikenteen ja maankäytön hyötyjä ja haittoja katu ympäristön muutosalueilla

Hyödyt

- Katualueiden mittakaava paranee, kun vältetään raiteiden, baanien ja autokaistojen yhdistelmäkatu
- Ratikkapysäkit rakenteellisen saavutettavuuden ja orientoitavuuden solmukohdissa
 - o Pysäkin ympäristöstä aktiivinen ja tunnistettava ”perilletulon paikka”
 - o Ratikkaliikenteen käytön houkuttelevuus lisääntyy
 - o Luontevat paikat kivijalkapalveluiden ja muiden aktiviteettien syntymiselle
 - o Pyöräliikenteelle luontevat kiintopisteet – kaupunkipyöräasemat ja pyöräpysäköinti
- Muodostuu vihreätä ja viihtyisää käveltävää kaupunkia ja campusrakennetta
 - o Kävely- ja pyöräliikenneyhteyksien, viherrakentamisen ja lähipalveluiden synergiaedut
 - o Turvallinen liikkuminen
 - o Pysäkkiympäristössä ei välitöntä tarvetta Viikintien ylitykselle
- Katuympäristön muodostuminen uuden Viikintien varteen
 - o Kehityskäytävä uusien kortteleiden muodossa
 - o Turvallisuuden lisääntyminen, ajonopeuksien aleneminen
 - o Maantasokerroksen hyödyntäminen
 - o Kaupunkikuva paranee – kaareva katu päätepisteineen
- Viikintien ja Viikinkaaren risteys selkiytyy
 - o Turvallisuus paranee
 - o Suuntaus ja orientoitavuus paranee
- Tutkimustilan ympäristö rauhoittuu

Haitat

- Kustannukset
 - o Aiheutuvat pääosin infran siirrosta
- Liikennemelu tulee huomioida asemakaavamääräyksissä (myös ilman kadun siirtoa)
- Kadun ylittäminen palvelujen ja Latokartanon välillä
- Liikenne hidastuu Viikintiellä
- Bussipysäkkien siirtyminen kauemmaksi raiteesta, jolloin Latokartanon pysäkki on epäedullisempi vaihtopysäkinä.



Keski-Viikin liikenteen tilanvaraustarkastelu. Kuvalähde: WSP

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavarunkoluonnoksessa on linjattu, että Viikin alueen palveluja kehitetään vastaamaan kasvavan asukasmäärän sekä työssä tai opiskelemissa käyvien paikallisia tarpeita. Alueelta löytyvät paikallisesti tärkeimmät arjen julkiset ja kaupalliset palvelut, jotka ovat saavutettavissa helpoiten kävellen, pyöräillen ja joukkoliikenteellä. Viikinmäen, Pihlajiston ja Pihlajamäen kanssa Viikki muodostaa yhteistä talousaluetta siten, että niiden on todettu täydentävän ja laajentavan Viikin paikallista palveluvalikoimaa sekä toisaalta tuovan käyttäjiä myös Viikin kehittyville palveluille.

Raide-Jokerin pysäkkien aktiivinen lähiympäristö tuottaa hyvät edellytykset uusien kaupallisten palveluiden syntymiselle. Kaavarungossa on esitetty keskeisen kävelypainotteisen alueen rakentuminen siten, että se muodostaa linkin Viikin nykyisen keskuksen ja uuden lähikeskuksen välille ja siten asiakasvirtojen ja palvelujen saatavuuden kannalta edullista ympäristöä. Kivijalkaliiketilän rakentaminen tärkeimpien jalankulkuyhteyksien ja uuden Viikintien katulinjauksen keskeisillä osuuksilla on myös asemakaavoissa edellytettävä kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen vaatimus.

Viikin keskeinen ominaispiirre on asumisen ja merkittävän työpaikka-alueen liittyminen samalla alueella toisiinsa ja sen kehittäminen edelleen tiiviimmäksi on myös kaavarunkotyön lähtökohtana. Yliopiston ja siihen liittyvien tai yliopiston osaamista hyödyntävien yritysten toiminnan kehittäminen ja uusien toimitilojen rakentamispaikkojen osoittaminen kaavoituksessa tuo merkittävästi uusia työmahdollisuuksia alueelle.

Yleisesti alueen täydennysrakentaminen vahvistaa Viikin alueen väestöpohjaa ja edellytykset nykyisten palvelujen ylläpitämiseksi ja uusien muodostumiseksi paranevat.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Kaavarunkoalueen toteuttaminen vaikuttaa alueen tasaukseen, kunnallistekniikan järjestämiseen sekä vesienhallintaan. Alue liitetään laadukkaan kunnallisteknisen huollon piiriin. Kaavarunkoalueelle esitetyt muutokset tasaukseen tehostavat alueen vesienhallintaa ja parantavat tulvasuojelua.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kaavarunkotyön yhteydessä on arvioitu alustavia investointikustannuksia, joita kaavarungon mukaisen maankäytön toteuttaminen edellyttää. Näihin sisältyy katujen ja aukoiden, kunnallistekniikan, julkisten ulkotilojen sekä julkisten palvelurakennusten kustannukset. Lisäksi on arvioitu uudesta kaavoitettavasta kerrosalasta kaupungille kertyvää rakennusoikeuden arvoa. Uusi kerrosala sijoittuu lähes kauttaaltaan yksityiselle maanomistukselle, joten kaupunki saa siihen liittyen maankäyttökorvauksia, joista neuvotellaan erikseen maankäyttöneuvotteluissa.

Alustavasti voidaan todeta, että kaavarungon mukainen maankäyttö on kaupungille taloudellisesti investointien ja tulojen osalta lähellä toisiaan. Suunnittelun keinoin on mahdollista kehittää taloudellista yhtälöä jatkossa. Johtuen siitä, että lähes koko alue on yksityisessä maanomistuksessa, jää kaupungille kertyvä rakennusoikeuden arvo maltilliseksi verrattuna kerrosalan suuruuteen. Lisäksi perustamisolosuhteet ovat monin paikoin savikkoalueilla haastavat, jotka vaativat mm. paalulaattarakenteita. Jatkosuunnittelussa asemakaavoituksen yhteydessä esitetään kaavataloudelliset laskelmat.

KAAVARUNKOKARTAN MERKINNÄT

Kaavarunko luo suuntaviivat alueen tulevalle kehitykselle määrittelemällä jatkosuunnittelun keskeisimmät tavoitteet: toiminnot, korttelirakenteen ja rakentamismahdollisuudet, liikennejärjestelyjen sekä viherrakenteen perusideat. Samalla kaavarunko tuo esiin suunnittelun reunaehdoja ja ohjaa alueen kehittymistä kestävään ja ilmastoviisaaseen suuntaan.

Yliopiston kampusalueelle on merkitty erillisen suunnitelman mukaisesti kehitettävä alue, jolla kaavarungon merkinnät ovat suunnitteluperiaatetasoiset, ts. muuta suunnittelualuetta yleispiirteisemmät. Näin voidaan yliopiston kehittämistavoitteet huomioida joustavimmalla tavalla.

Kaavarungon yksi tarkoitus on olla vuorovaikutuksen väline, jossa tehdään näkyväksi ja tuodaan keskusteluun alueeseen liittyviä suunnittelukysymyksiä ennen varsinaista asemakaavoitusta. Asemakaavoitusvaiheessa tarkentuvat mm. rakentamisen määrät, liikennejärjestelyt, tonttien käyttötarkoitukset ja kaupunkikuvalliset ratkaisut.

Keski-Viikin kaavarunkokartassa esitetään mm. osa-alueiden pääkäyttötarkoitukset ja keskeisimmät rakentamisen muutosalueet. Kaavarunkokartan osa-alueet on merkitty neljällä eri pääkäyttötarkoituserkinnällä. Kaavarunkokarttaan liittyy numeroitujen osa-alueiden kuvaus alueen ominaisuuksista ja reunaehdoista.

Kaavarungon käyttötarkoituserkinnät:

A Asuntopainotteiset korttelialueet

Y Opetus-, tutkimus- ja yritystoimintapainotteiset korttelialueet

C Keskusta- ja palvelutilapainotteiset korttelialueet

V Puistot ja muut viheralueet sekä puistomaiset alueet

A Asuntopainotteiset korttelialueet

Viikin asuntopainotteisilla korttelialueilla on tavoitteena monipuolinen alue rakentamisen mittakaavan, asuntotyyppien ja hallintamuotojen suhteen ja huomioida myös erityisryhmien tarpeet. Erityisesti opiskelijoiden asumiselle haetaan uusia kiinnostavia ratkaisuja. Yhteisöllisyyttä pyritään tukemaan esim. asuinkortteleiden muodostamisessa, yhteistilojen ja palvelujen sijoittamisessa sekä ulkotilojen suunnittelussa. Korttelialueelle voidaan rakentaa hybridityyppisesti asuin- ja/tai työpaikkarakennuksia sekä pysäköintitiloja integroituna korttelin muuhun rakentamiseen.

Asuntopainotteisten korttelialueiden täydennykseksi voidaan sijoittaa myös julkisia lähipalveluja, kuten koulu ja/tai päiväkotit sekä liikuntapalveluiden tiloja. Maantasokerroksen tilat mm. Viikintien varressa tulee suunnitella siten, että tiloja voidaan käyttää liike- palvelu tai ravintolatiloina tai muulla tavoin aktiivisina kivijalkatiloina.

Y Opetus-, tutkimus- ja yritystoimintapainotteiset korttelialueet

Opetus-, tutkimus- ja yritystoimintapainotteiset korttelialueet sisältävät mm. tutkimukseen liittyvää yritystoimintaa, toimitilaa, opetusta, vapaa-ajan palveluja, liikerakentamista ja myös asumista hybridityyppisesti muiden toimintojen kanssa samoihin rakennuksiin tai kortteleihin sijoitettuna.

Tavoitteena on korkeatasoinen elävä kampuskeskus, jolla mahdollistetaan tilojen ja alueiden väliset hyvät yhteydet viereisille korttelialueille.

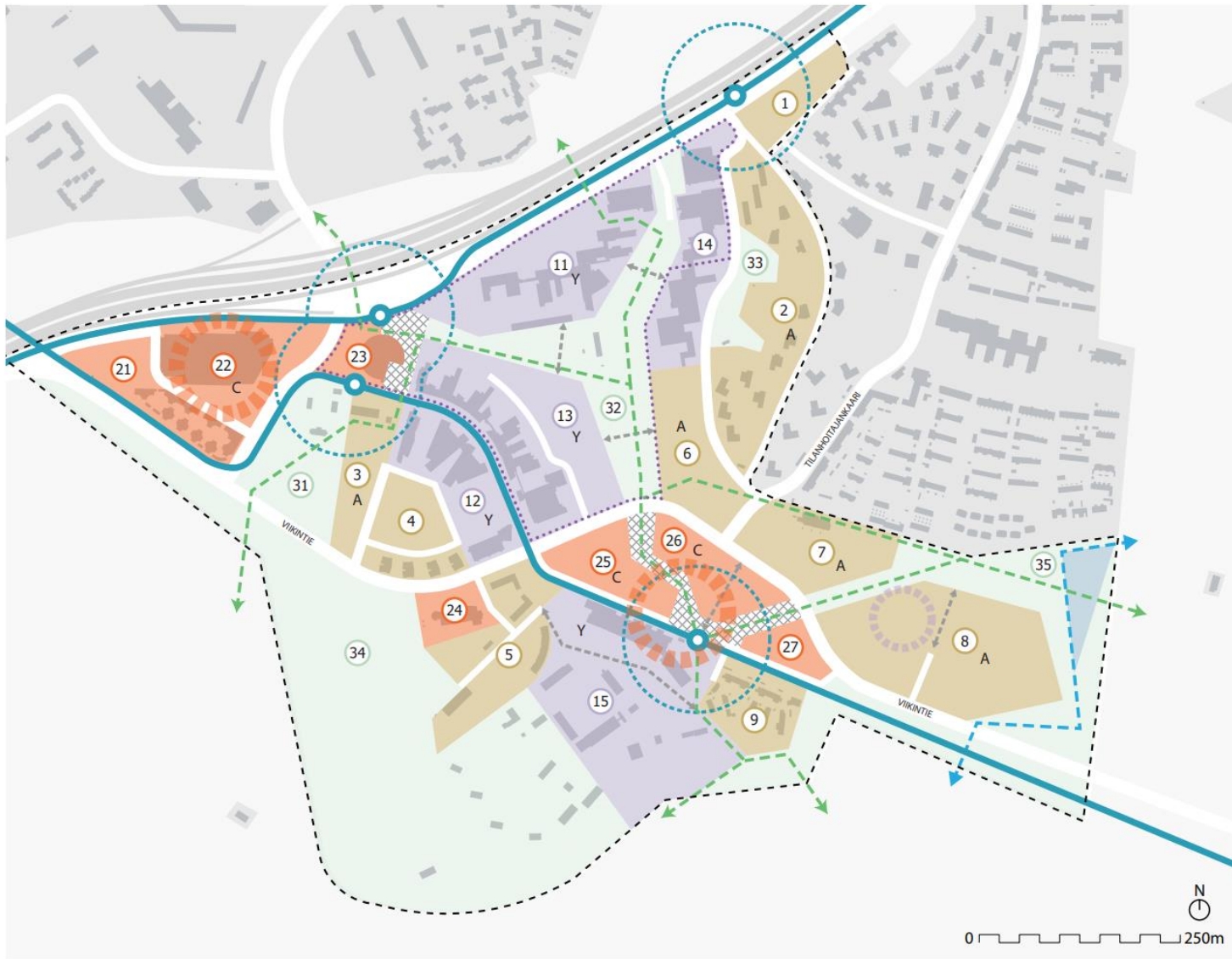
C Keskusta- ja palvelutilapainotteiset korttelialueet

Keskusta- ja palvelutilapainotteiset korttelialueet mahdollistavat esimerkiksi kauppaa, toimitiloja, hallintoa, asumista sekä kulttuuritoimintaa ja muita palveluita. Näiden kortteleiden yhteyteen sijoittuu luontevasti myös osa pysäköinnistä, joka tulee suunnitella muuhun korttelirakenteeseen integroituna. Keskusta- ja palvelutilapainotteiset korttelialueet jakautuvat Keski-Viikin suunnittelualueella kahteen osa-alueeseen muodostaen kaksinapaisen palvelukeskittymän. Lahdenväylän varressa oleva liikekeskusta on yleiskaavan mukaisesti liike- ja palvelukeskusta, kun taas Latokartanon raitiotiepysäkin ääreen voidaan sijoittaa lähipalveluja, kuten kauppaa ja kunnallisia palveluita. Keskusta- ja palvelutilapainotteisten korttelialueiden yhteyteen on merkitty tavoite saada alueelle vehreitä kaupunkiaukioita ja houkuttelevaa kävely-ympäristöä.

V Puistot ja muut viheralueet sekä puistomaiset alueet

Puistot ja muut viheralueet sekä puistomaiset alueet sisältävät kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita puistomaisia pihapiirejä, pelto- ja niittyalueita sekä toiminnallisia viheralueita, jotka mahdollistavat virkistyskäytön. Alueiden kasvillisuutta kehitetään monipuolisena ja myös linnuston kannalta suotuisana. Viikinojan ympäristöön on suunniteltu sijoitettavaksi kosteikkoalue, joka palvelee myös hulevesien hallintaa ja toimii tulva-alueena. Yliopistokampuksen keskeisenä osana sijaitsee toiminnallinen viheralue, joka mahdollistaa tutkimus- ja virkistyskäytön ja jota kehitetään yliopiston tarpeet huomioivan erillisen suunnitelman mukaisesti.

Kaavarunkokarttaan on erillisin merkinnöin merkitty myös kehittämiskohteina raitiotieliikenteen solmukohtat, kaupan keskittymät sekä lähipalveluista koulun ja/tai päiväkodin sijainnit. Lisäksi karttaan on merkitty virkistysreittien yhteystarpeita.



- Asuntopainotteiset korttelialueet
- Opetus-, tutkimus- ja yritystoimintapainotteiset korttelialueet
- Keskusta- ja palvelutilapainotteiset korttelialueet
- Puistot ja muut viheralueet sekä puistomaiset alueet
- Yliopiston kampusalue, jota kehitetään erillisen suunnitelman mukaisesti
- Hulevesireitti ja vesien hallinnalle varattu alue
- Koulun/päiväkodin likimääräinen sijainti
- Palvelukeskittymä
- Raideliikenteen ja palveluiden solmukohta
- Vehreä kaupunkiaukio tai kävelyalue
- Raitiotie ja pysäkki
- Virkistysyhteys
- Jalankulun yhteystarve



KESKI-VIIKIN KAAVARUNKO

14.11.2023 | HELSINGIN KAUPUNKI
Kymp/Maka/Aska/Pohjoinen alueyksikkö

A

Asutopainotteiset korttelialueet

1

Maakaarenkujan korttelit

Korttelialueelle voidaan rakentaa asuinrakennuksia, jotka tulee suunnitella liikennemelun leviämistä estäviksi. Viima-pysäkin lähialueelle Talonpojantien puoleiselle tontinosalle tulee sijoittaa liiketiloja siten, että myös ravintolakäyttö on mahdollinen. Maakaarenkujan puolella rakentaminen tulee sovittaa lähiympäristön pienempään mittakaavaan.

2

Talonpojanpuiston korttelit

Korttelialuetta saa täydentää lisärakentamisella tai rakennukset voidaan korvata uudisrakennuksilla. Korttelialueelle voi rakentaa myös pysäköintitiloja ja maanalaisen luolan käyttömahdollisuudet tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä. Asuintonteille tulee järjestää yhteydet Talonpojantien puolelta. Rakennukset tulee sovittaa korttelialueen korkeuseroihin. Avokalliopintoja on pyrittävä säilyttämään. Rakennusten tulee rajata Talonpojantien katutilaa ja avautua puiston suuntaan.

3

Maaherranpuiston korttelit

Korttelialue on osa kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokasta kartano- ja puistoaluetta. Korttelialuetta saa täydentää alueen mittakaavaan sopivalla lisärakentamisella. Suojeltuja Latokartanon tilan rakennuksia pyritään hyödyntämään palvelutiloina ja liittämään ne toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti osaksi raitiotiepysäkin ja Koronan edusaukion muodostamaa kaupunkitilaa. Rakennusten tulee rajata Pasteurinkatua ja avautua puiston suuntaan.

4

Viikinkaaren korttelit

Korttelialueelle voidaan rakentaa hybridi-tyyppisesti asuin- ja/tai työpaikkarakennuksia sekä pysäköintitiloja ja niiden yhteyteen liike-, palvelu- tai liikuntatiloja ensisijaisesti rakennuksen maantasokerrokseen.

5

Hakalantien korttelit

Korttelialueelle voidaan rakentaa asuinrakennuksia sekä pysäköintitiloja. Olevat toimistorakennukset voidaan purkaa ja korvata uudisrakennuksilla. Rakennusten tulee rajautua Viikintiehen, jonka puoleisella julkisivulla on erityistä kaupunkikuvallista merkitystä. Alueen länsireunan tulee muodostaa kaupunkikuvallinen raja peltoaukean suuntaan. Japanilaisen kivipuutarhan säilyttämismahdollisuudet tutkitaan.

6

Mustialankadun korttelit

Korttelialueelle voidaan rakentaa hybridityyppisesti asuin- ja/tai työpaikkarakennuksia sekä pysäköintitiloja integroituna korttelin muuhun rakentamiseen. Maantasokerros Viikintien ja viheralueen suuntaan tulee suunnitella siten, että tiloja voidaan käyttää liike- palvelu tai ravintolatiloina. Rakentaminen on sovittava viheralueen ja Muistialan-kadun korkoihin. Rakentamisen tulee rajata Mustialankatua. Alueen läpi on mahdollistettava viherreitti, josta avautuu pitkä näkymä Viikintien suuntaan lounaaseen. Rakennusten tulee rajautua Viikintiehen, jonka puoleisella julkisivulla on erityistä kaupunkikuvallista merkitystä.

7

Viikintien pohjoispuoli

Korttelialueelle voidaan rakentaa asuinrakennuksia, joiden pohjakerrokseen Viikintien puolella tulee sijoittaa liike- tai palvelutilaa. Nykyisen päiväkodin tilanne selvitetään asemakaavoituksen yhteydessä. Rakennusten tulee rajautua Viikintiehen, jonka puoleisella julkisivulla on erityistä kaupunkikuvallista merkitystä.

8

Viikinojanpuiston korttelit

Korttelialueelle voidaan rakentaa asuinrakennuksia ja lähipalveluja kuten koulu-, päiväkotitiloja ja liikuntatiloja sekä pysäköintitiloja. Alueen itäreunan tulee muodostaa kaupunkikuvallinen raja peltoaukean suuntaan. Rakentaminen tulee sovittaa viheralueen reunaan esimerkiksi matalampana rakentamisena. Asuntopihoja voidaan avata viheralueen suuntaan. Rakennukset tulee suunnitella liikennemelun leviämistä estäviksi ja niiden tulee rajautua Viikintiehen jonka puoleisella julkisivulla on erityistä kaupunkikuvallista merkitystä.

9

Puukortteli

Alueen imagon kannalta tärkeä puurakentamiskortteli.

Y

Opetus-, tutkimus- ja yritystoimintapainotteiset korttelialueet

11

Yliopistokampuksen keskusrakennusten alue

Alueella mahdollistetaan yliopisto- ja yritystoiminnan täydennysrakentaminen. Maantasokerros viheralueen suuntaan tulee suunnitella siten, että tiloja voidaan käyttää liike- palvelu- tai ravintolatiloina. Tavoitteena on korkeatasoinen elävä kampuskeskus, jolla mahdollistetaan tilojen ja alueiden väliset hyvät yhteydet viereisille korttelialueille.

Yliopistokeskusrakennuksen ja siihen liittyvän lähiympäristön suojeluarvot selvitetään. Rakentamisen ja viheralueen rajausta tarkistetaan asemakaavoituksen yhteydessä. Aluetta kehitetään erillisen suunnitelman mukaisesti.

12

Viikinkaaren korttelit

Korttelialueille voidaan rakentaa toimitila-, opetus- ja liikerakennuksia. Maantasokerros Viikinkaaren suuntaan tulee suunnitella siten, että tiloja voidaan käyttää palvelu-, liike- ja ravintolatiloina sekä yhteiskäyttöisinä tiloina. Suunnittelussa huomioidaan Viikinkaaren muutos joukkoliikennekaduksi.

13

Yliopiston läntinen laajennusalue

Alueella mahdollistetaan yliopisto- ja yritystoiminnan täydennysrakentaminen. Korttelialueille voidaan rakentaa toimitila-, opetus- ja liikerakennuksia ja/tai hybridityyppisesti asumista. Rakentamisen ja viheralueen rajausta tarkistetaan asemakaavoituksen yhteydessä. Alueelta voidaan järjestää toiminnallinen yhteys yliopiston päärakennuskortteliin siltojen tms. muodossa. Alueelle voidaan rakentaa huoltoa ja pysäköintiä palveleva ajoyhteys. Suunnittelussa huomioidaan Viikinkaaren muutos joukkoliikennekaduksi. Aluetta kehitetään erillisen suunnitelman mukaisesti.

14

Yliopiston itäinen laajennusalue

Alueella mahdollistetaan yliopisto- ja yritystoiminnan täydennysrakentaminen. Korttelialueille voidaan rakentaa toimitila-, opetus- ja liikerakennuksia ja/tai hybridityyppisesti asumista. Alueelta voidaan järjestää toiminnallinen yhteys yliopiston päärakennuskortteliin siltojen tms. muodossa. Viima-pysäkin lähialueelle Talonpojantien puoleiselle tontinosalle tulee sijoittaa liike- tai palvelutiloja. Aluetta kehitetään erillisen suunnitelman mukaisesti.

15

Yliopiston eläinsairaalan alue

Alueella mahdollistetaan yliopisto- ja yritystoiminnan täydennysrakentaminen. Korttelialueille voidaan rakentaa toimitila-, opetus- ja liikerakennuksia ja/tai hybridityyppisesti asumista. Tutkimustilaan liittyviltä osin alue on osa kulttuuri-historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokasta rakennettua pihapiiriä.

C

Keskusta- ja palvelutilapainotteiset korttelialueet

21

Viikin keskustakorttelit

Keskustatoimintojen alue. Osa alueesta on toteutunut asuinrakentamisena. Korttelialueelle voidaan täydennys-rakentaa toimitila-, opetus- ja liikerakennuksia, jotka tulee suunnitella liikennemelun leviämistä estäviksi. Suunnittelussa otettava huomioon liikennenympäristön aiheuttamat häiriöt. Pysäköintitilojen yhteiskäyttöistä hyödyntämistä selvitetään.

22

Viikin kauppakeskuskorttelit

Keskustatoimintojen alue, joka on alueen kaupallinen painopiste. Korttelialueelle voidaan täydennysrakentaa toimitila- ja liikerakennuksia ja/tai hybridityyppisesti asuinrakennuksia, jotka tulee suunnitella liikennemelun leviämistä estäviksi. Kauppakeskuksen ympäristön täydennysrakentamista tutkitaan siten, että keskus liitetään kiinteäksi osaksi korttelin uudisrakennettavia osia. Maantasokerros tulee suunnitella elävinä palvelu-, liike- ja ravintolatiloina. Pihlajamäentien puoleisella tontinosalla tulee olla toiminnallisesti aktiivinen katuaukio, jonka edustaa tulee rauhoittaa mm. liikennejärjestelyjä kehittämällä. Pysäköintitilojen yhteiskäyttöistä hyödyntämistä selvitetään. Rinnakkaisen huoltokadun tarve arvioidaan.

23

Koronan korttelit

Keskustatoimintojen alue. Korona-kirjaston asema alueen imagorakennuksena säilyy. Kirjaston ympäristöä kehitetään merkittävänä vaihtoalueena ratikka- ja bussiliikenteelle sekä kaukoliikenteelle. Kirjaston edustan aluetta kehitetään yliopistoalueen aktiivisena sisääntuloaukiona. Aluetta kehitetään erillisen suunnitelman mukaisesti.

24

Gardenian korttelit

Gardenian asema alueen imagorakennuksena säilyy.

25

Läntiset lähipalvelukorttelit

Aluetta kehitetään Latokartanon raitiotiepysäkin ympäristön kävely-painotteisena lähipalvelualueena. Korttelialueille voidaan rakentaa toimitila-, palvelu- ja liikerakennuksia ja/tai hybridityyppisesti asuinrakennuksia. Rakennusten tulee rajautua Viikintiehen ja tiiviisti raitiotien ja baanan varteen, joiden puoleisilla julkisivuilla on erityistä kaupunkikuvallista merkitystä. Korttelialueelle voidaan rakentaa myös pysäköintitiloja integroituna korttelin muuhun rakentamiseen. Maantasokerros tulee suunnitella erityisesti kävelyalueen puolella siten, että tiloja voidaan käyttää palvelu-, liike- ja ravintolatiloina.

26

Lähipalvelualueen keskuskorttelit

Aluetta kehitetään Latokartanon raitio-tiepysäkin ympäristön kävelypainotteisena lähipalvelualueena. Korttelialueelle voidaan rakentaa toimitila-, palvelu- ja liikerakennuksia ja/tai hybridityyppisesti asuinrakennuksia. Korttelialueelle voidaan rakentaa myös tehokkaita pysäköintitiloja ja niiden yhteyteen liike-, palvelu- tai liikuntatiloja rakennuksen maantaso-kerrokseen sekä opiskelija-, seniori- tms. erityisasumista. Alueelle saa toteuttaa enintään 4 000 k-m² päivittäistavarakaupan yksikön. Alueelta tulee järjestää ajo-yhteys Koetilankujalle.

27

Itäiset lähipalvelukorttelit

Aluetta kehitetään Latokartanon raitiotiepysäkin ympäristön kävely-painotteisena lähipalvelualueena. Korttelialueille voidaan rakentaa toimitila-, palvelu- ja liikerakennuksia ja/tai hybridityyppisesti asuinrakennuksia. Rakennusten tulee rajautua Viikintiehen ja tiiviisti raitiotien ja baanan varteen, joiden puoleisilla julkisivuilla on erityistä kaupunkikuvallista merkitystä. Kortteli tulee liittää alueen pohjoispuoliseen viheryhteyteen.

V

Puistot ja muut viheralueet sekä puistomaiset alueet

31

Maaheeranpuiston korttelit

Alue on kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokasta kartano- ja puistoaluetta. Kartanoaluetta ja Maaheeranpuistoa voidaan kehittää pienimuotoisella ja alueen historialliseen arvoon sopivalla rakentamisella. Alueen kautta järjestetään tarvittavat virkistysyhteydet.

32

Yliopistokampuksen puistomainen viher- ja tutkimusalue

Alue on tarkoitettu toiminnalliseksi viheralueeksi, joka mahdollistaa tutkimus- ja virkistyskäytön. Alueen kasvillisuutta kehitetään monipuolisena ja myös linnuston kannalta suotuisana. Alueelle tulee järjestää aluetta palvelevia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä ja sen tulee tukea ympäröivien korttelien toimintaa. Alue on nykyisiin yliopistorakennuksiin liittyviltä osin vanhaa puistokulttuuriympäristöä, jonka suojeluarvot tulee selvittää. Rakentamisen ja viheralueen rajausta tarkistetaan asemakaavoituksen yhteydessä yliopiston rakentamistarpeiden mukaan. Aluetta kehitetään erillisen suunnitelman mukaisesti.

33

Talonpojanpuiston kortteli

Puistoaluetta kehitetään yleisenä puistona ja sen saavutettavuutta pyritään parantamaan. Avokalliopintoja ja puustoa tulee säilyttää. Kallioluolien sisäänkäyntien turvallisuutta ja maisemointia tutkitaan asemakaavoituksen yhteydessä.

34

Yliopiston tutkimusalue

Alue on osa kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokasta rakennettua pihapiiriä sekä maisemahistoriallisesti arvokasta pelto- tai niittyaluetta, joka tulee säilyttää viljelyskäytössä. Alueen kautta järjestetään tarvittavat virkistysyhteydet. Suojeltujen tilakeskuksen ja maatalousmuseon aluetta sekä niihin liittyvää lähiympäristöä kehitetään erillisen suunnitelman mukaisesti.

35

Eteläinen Viikinojanpuisto

Alue on tarkoitettu toiminnalliseksi viheralueeksi, joka mahdollistaa virkistyskäytön. Alueen kasvillisuutta kehitetään monipuolisena ja myös linnuston kannalta suotuisana. Alueelle tulee rakentaa leikkiin, virkistykseen, liikuntaan ja oleskeluun tarkoitettuja puistopalveluita, jotka sovitetaan tarvittaessa myös koulun ja/tai päiväkodin tarpeisiin. Itäiseen osaan tulee rakentaa kosteikkopuisto alueen hulevesiratkaisujen suunnitelman mukaisesti. Viikinoja tulee kunnostaa mm. meanderoimalla, soraikkojen rakentamisella ja varjostavan kasvillisuuden lisäämisellä. Alueen suunnittelussa on varauduttava tulvien hallintaan.

KAAVARUNKOA KOSKEVIA SELVITYKSIÄ

Viikin innovaatiokeskittymän tiekartta (Resolute 03/2019)

Viikin-Malmin pikaraitiotien yleissuunnitelma (WSP 06/2021)

Viikinojan ja Säynäslahdenpuron valuma-alue selvitys ja vesienhallinnan suunnitelma (Sitowise 02/2022)

Vanhankaupunginlahden ympäristön virkistyskäyttöselvitys (Ramboll 03/2022)

Viikin alueen kaupallinen selvitys (WSP 05/2022)

Keski-Viikin ympäristöhistorian taustaselvitys (KYMP/ Niekkaa 08/2022)

Yliopiston Viikin alueen viitesuunnitelma (INARO 02/2023)

Julkisten ulkotilojen ideasuunnitelma (WSP 03/2023)

Keski-Viikin liikenteen tilavaraustarkastelu (WSP 06/2023)

Keski-Viikin kaavarungon alustava yleissuunnitelma (AFRY 10/2023)

Yleispiirteinen linnustovaikutusten arviointi Faunatica (liittyy osayleiskaavojen valmisteluun)

Muuta:

Karttakysely:

Viikinranta – Lahdenväylän OYK - Keski-Viikin kaavarunko - Pihlajiston suunnitteluperiaatteet