



10.12.2024

Asia/3

### 3

## Viikinrannan–Lahdenväylän osayleiskaavaehdotus (nro 12947) ja sen asettaminen nähtäville (a-asia)

Pöydälle 26.11.2024

HEL 2021-011524 T 10 03 02 00

Hankenumero 6684\_2

### Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- asettaa 26.11.2024 päivätyn osayleiskaavaehdotuksen nro 12947 (liite nro 3) julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 19 §:n mukaisesti. Osayleiskaava koskee Helsingin kaupungin kaupunginosia 23 (Toukola), 24 (Kumpula), 26 (Koskela), 27 (Vanhakaupunki), 36 (Viikki) ja 47 (Mellunkylä).
- 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:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2021-011524>

- että maankäytön yleissuunnittelupalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa maankäytön yleissuunnittelupalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä

Samalla lautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- osayleiskaavaehdotuksen nro 12947 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

### Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Viikinranta suunnitellaan kantakaupunkimaiseksi, moni-ilmeiseksi kaupunginosaksi, joka yhdistää Arabianrannan Viikkiin. Se tarjoaa houkuttelevaa asumista Viikin luonnonsuojelualueen vierellä sekä mahdollistaa työpaikkamäärän kasvun uudistuvalla alueella. Kaavan mahdollis-



tama asutus tukee palveluiden syntymistä ja parantaa myös ympäröivien alueiden palvelutarjontaa.

Viikin–Malmin pikaraitiotie palvelee sen varrelle syntyvän uuden asutuksen ja työpaikkojen tarpeita, mahdollistaen kestävästä kaupunkirakenteesta hyvin saavutettavalle alueelle. Lisäksi pikaraitiotie toimii koko koillisen Helsingin joukkoliikenteen runkoyhteytenä keskustaan mahdollistaen raideliikenteeseen tukeutuvan kaupunkikehityksen muun muassa Malmin kentän alueelle. Osayleiskaavalla varmistetaan osaltaan edellytykset raitiotien tekniselle ja taloudelliselle toteutettavuudelle.

Lahdenväylälle on tutkittu yhteistyössä tieviranomaisien kanssa sen toimivuuden varmistava ratkaisumalli, jonka ympäristövaikutukset ovat nykyistä vähäisemmät ja joka mahdollistaa ympärilleen kaupunkirakenteen täydentymistä ja kehittymistä. Lahdenväylä palvelee erityisesti pitkämatkaista joukko- ja tavaraliikennettä.

Alueen ja sen ympäristön luontoarvojen säilyminen on varmistettu tutkimalla huolellisesti alueen luontoarvojen asettamat lähtökohdat suunnittelulle, arvioimalla alustavien suunnitteluratkaisujen vaikutuksia Natura- ja muihin luontoarvoihin sekä sovittamalla kaavaehdotuksen sisältö vaikutusten arvioinnin tuloksiin. Uusi maankäyttöratkaisu vähentää myös maankäytöstä aiheutuvia ympäristöriskejä pienteollisuuden poistuessa alueelta.

Kaupunkistrategian tärkeänä osana on ilmastonäkökulma, johon sisältyy muun muassa hiilineutraalisuustavoitteen aikaistaminen vuoteen 2030. Kaavaratkaisu tukee ilmastotavoitteita tiivistämällä kaupunkirakennetta, edistämällä kestävästä liikkumisesta ja parantamalla palvelujen saavutettavuutta. Kaava-alueella sijaitsee runsaasti kaupungin vesi- ja energiahuollon infrastruktuuria, jonka toimintaedellytykset ja kehittäminen on varmistettu.

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 mukaan Helsinki suunnittelee ja rakentaa vetovoimaista, viihtyisää ja kaunista kaupunkitilaa niin uusille kuin vanhoillekin alueille. Strategia painottaa raideliikenteen verkostokaupungin kehittämistä sekä olemassa olevan rakennetun ympäristön uudistamista ja täydentämistä huomioiden alueiden erityispiirteet. Kaavaratkaisu tukee kaupunkistrategian tavoitteita ohjaamalla kanta-kaupunkimaista rakentamista tulevan Viikin–Malmin pikaraitiotien varrelle. Päätösesitys on kaupunkistrategian mukainen ja tukee sen tavoitteita.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden avulla vähennetään yhdyskuntien ja liikenteen hiilidioksidipäästöjä, turvataan luonnon moni-



muotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Osayleiskaava toteuttaa tavoitteita.

Hyväksytyssä MAL 2023 -suunnitelmassa Viiman toteutus on ajoitettu käynnistyväksi 2028–31. MAL-sopimusten valmisteluryhmät ovat tehneet ehdotukset MAL-sopimuksesta vuosille 2024–2035. Helsingin kaupunki on osaltaan hyväksynyt MAL-sopimuksen kaupunginhallituksen kokouksessa 3.11.2024. Sopimuksessa todetaan, että valtio kehittää yhdessä Helsingin kaupungin kanssa Lahdenväylää (vt 4) välillä Kehä I–Kehä III ja Ilmasillan eritasoliittymää tiesuunnitelman mukaisesti. Valtio selvittää myös yhteistyössä pääkaupunkiseudun kuntien kanssa pääkaupunkiseudun pääväylien roolia ja valtakunnallista merkitystä vuoden 2025 aikana. Selvityksen valmistuttua käydään Helsingin kaupungin ja valtion välillä jatkokeskustelut mm. Lahdenväylän matalammasta nopeusrajoituksesta. Osayleiskaavassa tähän on varauduttu suunnittelemalla kaavaratkaisut siten, että maankäytön jatkosuunnittelu voi tapahtua Lahdenväylän sekä 80 km/h että 60 km/h nopeustason pohjalta.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa, joka ohjaa tämän osayleiskaavan laadintaa (osa Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuutta) Lahdenväylä on suunnittelualueella osoitettu pääosin joukko- ja/tai tavaraliikenteen kannalta merkittäväksi tieksi tai kaduksi. Vaihemaakuntakaavassa määritellyt osayleiskaavoitusta koskevat alueidenkäyttöperiaatteita ovat lisäksi mm. keskusta- ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke sekä luonnonsuojelun ja kulttuuriympäristön suojelutarpeet. Alueelle on vaihemaakuntakaavassa osoitettu jätevesitunneli ja voimajohto. Vaihemaakuntakaavan yleisissä suunnittelumääräyksissä edellytetään ilmastomuutoksen hillinnän ja ilmastomuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja. Alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Liikenteen ympäristöhaittoja tulee minimoida sekä edistää kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot tulee turvata ja varmistettava erityisesti Natura 2000 -ohjelmaan sisällytettyjen alueiden arvojen säilyminen. Osayleiskaavaehdotuksessa on huomioitu tämä maakuntakaavan ohjaus uudistamalla alueen maankäyttöä urbaaniksi ja monimuotoiseksi, lieventämällä Lahdenväylän ympäristövaikutuksia kuitenkin säilyttäen sen toimivuus, edistämällä kestävien kulkumuotojen toiminnallisia edellytyksiä ja turvaamalla alueen luonto- ja kulttuuriarvot.

Helsingin Yleiskaava 2016 on kumottu valtaosalla suunnittelualuetta KHO:n päätöksellä vuonna 2018. Osayleiskaava ratkaisee suunnitte-



lualueen maankäytön ja liikenteen ja sopeutuu ympäröivän Yleiskaavan 2016 periaatteisiin eheyttäen alueen yleiskaavallisen kokonaisuuden.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi alueen suunnitteluperiaatteet 7.3.2023 ja osayleiskaavaluonnoksen 5.3.2024 jatkosuunnittelun pohjaksi.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Osayleiskaavan suunnittelualue ulottuu Koskelasta Kehä I:lle seuraten kapeana kaistana Lahdenväylää kattaen KHO:n Yleiskaavasta 2016 kumoamien merkintöjen alueet. Lahdenväylän välittömän ympäristön ohella osayleiskaavan alue sisältää Koskelassa varikkokorttelin ja Koskelantien liittymäaluetta sekä Lahdenväylän kaakkoispuolella sen ja Vanhankaupunginlahden Natura-alueen välisen Viikinrannan alueen ja Pornaistenniemen. Viikinrannan alue käsittää 2000-luvulla asemakaavoitetun ja rakennetun asuinalueen, pitemmän ajan kuluessa rakentuneen Viikinmäentien asuntoalueen ja toimitila-alueita.

Aluetta rajaavat kaakossa Vanhankaupunginlahden Natura-alue ja lännessä Vantaanjoen Natura-alue sekä Vanhankaupunginkosken alue, jolla on rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa.

Kaava-alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Lahdenväylä on valtion tiealuetta. Viikinrannan asuinkorttelit ja osa Kalastajapolun ja Viikinmäentien kiinteistöistä ovat yksityisessä omistuksessa. Säynäslahden korttelissa kiinteistöjen vuokra-ajat päättyvät 2024–25, Viikinrannan yritysalueella 2034 ja Hernepellonkujan alueella 2037. Viikinmäentien asuinkiinteistöjen vuokra-ajat vaihtelevat, valtaosin sopimukset päättyvät 2040-luvulla. Kaupungin talousarvioneuvotteluissa on asetettu tavoitteeksi Viikin–Malmin pikaraitiotien toteuttamisen käynnistäminen vuonna 2028.

Kaava-alueella asuu nykyisin noin 1300 asukasta. Työpaikkoja on noin 600, joista vajaa puolet Viikinrannan yritysalueella.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Alustavan arvion mukaan osayleiskaavan mukaisen maankäytön toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia seuraavasti (11/24, alv 0):

Esirakentaminen	70	milj. euroa
Kadut ja liikennealueet	45	milj. euroa
Puistot ja viheralueet	9	milj. euroa
Sillat	5	milj. euroa
Palvelurakentaminen	72	milj. euroa



Lahdenväylä	20	milj. euroa
Johtosiirrot	7	milj. euroa
Yhteensä	n. 230	milj. euroa

Uudet teknisen huollon verkostojen kustannukset ovat noin 10,2 milj. euroa. Ne jakaantuvat seuraavasti; vesihuolto 6,5 milj. euroa, sähkö 1,4 milj. euroa, kaukolämpö 0,8 milj. euroa ja tietoliikenne 1,5 milj. euroa. Nämä kustannukset kohdistuvat verkostojen haltijoille.

Alueelle on mahdollista toteuttaa imujätejärjestelmä. Sen alustava kustannusarvio on noin 18 milj. euroa.

Osayleiskaavassa esitetyn uuden maankäytön rakennusoikeuden arvo on noin 250 milj. euroa, josta asuinrakennusoikeuden arvo on noin 230 milj. euroa ja toimitila- ja liikerakennusoikeuden arvo noin 20 milj. euroa. Arvio on tehty noudattaen voimassa olevaa AM-ohjelman mukaista rahoitus- ja hallintamuotojakaamaa. Kiinteistöverojen lisäyksen nykyarvo ensimmäiseltä 30 vuodelta on arviolta 15,6 miljoonaa euroa, oletuksella että lähtökohtaisesti asuntotontit vuokrataan ja toimitilatontit myydään.

Kokonaisuudessaan osayleiskaava on kaavataloudellisesti kaupungille kannattava.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

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

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun 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
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat liikenteeseen sekä luonto- ja kulttuu-



riarvoihin. Uudenmaan liitto piti kaavan tavoitteita kannatettavina ja korosti, että valtakunnallisen ja pitkämatkaisen tavaraliikenteen yhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä yhteydet valtakunnallisiin joukkoliikenneterminaaleihin on turvattava. Natura-alueeseen kohdistuvat vaikutukset on arvioitava ja luontoarvot otettava huomioon suunnittelussa. Viheryhteyttä Natura-alueiden välillä tulee vahvistaa. Kaupunginmuseo totesi, että kaava-alueita ympäröivien kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden alueiden arvot sekä arkeologiset kohteet tulee turvata. Täydennysrakentamisen suhde maisemaan tulee selvittää. Viikintien pohjoistuolisten alueiden kulttuuriympäristö tulee inventoida. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että tarvittavat selvitykset on laadittu ja esitetyt kannanotot on otettu huomioon kaavaratkaisuja laadittaessa kaavan luonteen mukaisessa laajuudessa. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet sekä muinaismuistokohteet on merkitty kaavakarttaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu pidettiin 16.2.2022.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat kaavakartan merkintöjen täsmällisyyteen ja täydennystarpeisiin, veden- ja jätevedenpuhdistuslaitoksen kemiallisten aineiden riskeihin ja toimintojen tilavarauksiin, maaperän pilaantuneisuuteen, maisemaan, hulevesiin ja luontoarvojen säilyttämiseen. Melumääräyksien tarkentamista edellytettiin, samoin perusteluja Viimairitiotien linjausvaihtoehdon valintaan.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että on laadittu vaarallisia aineita, pilaantuneita maita ja happamia sulfaattimaita koskevat selvitykset ja Natura-arvio, joiden perusteella asuinrakentamisen alueita on muokattu ja Natura-alueen reunalle on osoitettu puustoinen suojavyöhyke. Lisäksi on laadittu maisema- ja hulevesiselvitykset. Meluselvitys on päivitetty ja laadittu sen pohjalta tarkennetut kaavamääräykset. Viimairitiotien linjausvaihtoehdoista on laadittu perustelumuuksio osana Viimairitiotien yleissuunnitelmaa. Kaavakartalla on tarkennettu merkintöjä ja esitystapaa suhteessa ole-massa oleviin kiinteistörajoihin, täydennetty arkeologisia kohteita koskevia merkintöjä siltä osin kun käynnissä olleen inventaarion kautta on saatu uutta tietoa, sekä tarkennettu sähkölinjojen merkintöjä kaavakartassa. Ilmastovaikutusten vähentämistoimia on kuvattu selostuksessa. Viheryhteyksiä on vahvistettu ja niiden kuvausta kaava-aineistossa on tarkennettu. Säynäslahden pohjukkaan luonnoksessa kuvattu pitkospuuyhteys on poistettu. Väyläviraston hyväksyttyä Lahdenväylän nopeusrajoituksen alentamisen 80 km/h nopeuteen on tämä otettu kaavan ja selvitysten lähtökohdaksi, kuitenkin tutkien ratkaisuja myös 60 km/h nopeustason tilanteessa.



## Mielipiteet

Kirjallisia mielipiteitä saapui 16 kpl. Energiahuollon osalta saatiin lausunnot Helen Oy:ltä ja Helen Sähköverkko Oy:ltä. Muut mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat luontovaikutuksiin, kaupunkirakenteeseen, liikenteeseen, palveluihin, nuorten huomioon ottamiseen sekä tietoliikennekaapeleiden huomioon ottamiseen. Mielipiteet on otettu huomioon työn vaiheen mahdollistamassa laajuudessa.

Luonnosaineiston nähtävilläolon yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat nykyisen yritystoiminnan tulevaisuuteen, virkistys- ja luontoalueisiin ja luontovaikutuksiin sekä Lahdenväylään. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaehdotukseen on laadittu maisemaselvitys ja hulevesiselvitys sekä Natura-arvio, ja muokattu kaavaratkaisua mahdollisuuksien mukaan. Viikinkallion maankäyttöratkaisua on muokattu siten, että kalliosuon säilymisedellytykset paranevat ja kallio kytkeytyy paremmin virkistysalueiden ja -reittien kokonaisuuteen. Mielipiteissä esitetyt asiat on otettu huomioon tarkoituksenmukaisilta osin, kaavan tarkkuustaso ja tavoitteet huomioon ottaen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 16 kpl, joista kuusi saatiin yksityisiltä henkilöiltä ja kymmenen yhdistyksiltä ja yhteisöiltä.

## Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta osayleiskaavaselostuksesta.

## Jatkotoimenpiteet

Maankäytön yleissuunnittelupalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Väylävirasto
- Helsingin kaupunginmuseo
- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
- sekä muut mahdolliset tahot.



Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Jouko Kunnas, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 37070  
jouko.kunnas(a)hel.fi  
Niklas Aalto-Setälä, tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 26605  
niklas.aalto-setala(a)hel.fi  
Niko Setälä, projektipäällikkö (Viima-pikaraitiotie), puhelin: 09 310 37031  
niko.setala(a)hel.fi  
Noora Schalin, liikenneinsinööri (liikenne), puhelin: 09 310 34889  
noora.schalin(a)hel.fi  
Pekka Tirkkonen, erityisasiantuntija (teknistaloudelliset asiat), puhelin: 09 310 36637  
pekka.tirkkonen(a)hel.fi  
Annamari Vuola, maisema-arkkitehti (julkiset ulkotilat, maisema, viheralueet), puhelin:  
09 310 52487  
annamari.vuola(a)hel.fi  
Raimo Pakarinen, ympäristötarkastaja (luonto), puhelin: 09 310 31534  
raimo.pakarinen(a)hel.fi  
Elina Luukkonen, erityisasiantuntija (palvelut, elinkeinot ja talous), puhelin: 09 310  
37073  
elina.luukkonen(a)hel.fi  
Riku Raunola, erityisasiantuntija (kaupunkitalous), puhelin: 040 6765792  
riku.raunola(a)hel.fi  
Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö (maaomaisuuden hallinta), puhelin: 09 310 36441  
ilkka.aaltonen(a)hel.fi  
Pasi Rajala, yleiskaavapäällikkö, puhelin: 09 310 20417  
pasi.rajala(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Osayleiskaavaehdotuksen nro 12947 kartta, päivätty 26.11.2024
- 4 Osayleiskaavaehdotuksen nro 12947 selostus, päivätty 26.11.2024
- 5 Havainnekuva, 26.11.2024
- 6 Viikinrannan–Lahdenväylän osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet, päivätty 28.2.2023
- 7 Lahdenväylän esiselvitys
- 8 Skenaariovaiheen meluselvitys
- 9 Osayleiskaavaehdotuksen meluselvitys
- 10 Lahdenväylän nopeusrajoituksen vaikutukset ilmanlaatuun
- 11 Maankäytön muutosten vaikutus linnustoon
- 12 Vanhankaupunginlahden ympäristön virkistys selvitys
- 13 Natura-arvio
- 14 Viikinkallion pientaloalueen rakennusinventointi
- 15 Maisemaselvitys
- 16 Kunnallistekniikan suunnitteluperiaatteet
- 17 Kaupallinen selvitys
- 18 Taloudellisten vaikutusten ja yritysvaikutusten arviointi
- 19 Viikin ja Pihlajiston alueen kaavoituskyselyn raportti





10.12.2024

Asia/3

20	Alustava yleissuunnitelma, Suunnitelmaselostus
21	Jätevedenpuhdistamon ja vedenpuhdistamon kaavaturvallisuustarkastelu
22	Maaperän pilaantuneisuustutkimus
23	Happamien sulfaattimaiden ja maaperän korroosio-olosuhteiden tutkimukset
24	Valmisteluvaiheen vuorovaikutusraportti, 26.11.2024
25	Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

1	Mielipidekirjeet
2	Pohjanvahvistusalueet
3	Yleistasaustiirustukset

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto  
Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto