



27.02.2024

Asia/6

## § 111 Viikinrannan–Lahdenväylän osayleiskaavaluonnos

HEL 2021-011524 T 10 03 02 00

Hankenumero 6684\_2

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti panna asian pöydälle.

### Käsittely

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Jouko Kunnas, yleiskaava-suunnittelija Niklas Aalto-Setälä, projektipäällikkö Niko Setälä, maisema-arkkitehti Annamari Vuola, erityisasiantuntija Pekka Tirkkonen ja erityisasiantuntija Elina Luukkonen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Mika Raatikaisen ehdotuksesta.

### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

### Lisätiedot

Jouko Kunnas, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 37070  
jouko.kunnas(a)hel.fi

Niklas Aalto-Setälä, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 26605  
niklas.aalto-setala(a)hel.fi

Niko Setälä, projektipäällikkö (Viima-pikaratitiotie), puhelin: 09 310 37031  
niko.setala(a)hel.fi

Noora Schalin, liikenneinsinööri (liikenne), puhelin: 09 310 34889  
noora.schalin(a)hel.fi

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö (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	Osayleiskaavaluonnoksen kartta, päivätty 27.2.2024
4	Osayleiskaavaluonnoksen selostus, päivätty 27.2.2024
5	Havainnekuva, 27.2.2024
6	Viikinrannan–Lahdenväylän osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet, päivätty 28.2.2023
7	Lahdenväylän_esiselvitys
8	Lahdenväylän meluselvitys
9	Lahdenväylän nopeusrajoituksen vaikutukset ilmanlaatuun
10	Maankäytön muutosten vaikutukset linnustoon
11	Vanhankaupunginlahden ympäristön virkistys selvitys
12	Pohjarakentamisen yleissuunnitelma
13	Vesihuollon suunnitteluperiaatteet
14	Viikinkallion pientaloalueen rakennusinventointi
15	Ilmastovaikutusten arviointi
16	Vuorovaikutusraportti, 28.2.2023
17	Viikin ja Pihlajiston alueen kaavoituskyselyn raportti
18	Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä 27.2.2024 päivätyn osayleiskaavaluonnoksen (liite nro 3) jatkosuunnittelun pohjaksi. Osayleiskaava koskee Helsingin kaupungin kaupunginosia 23 (Toukola), 24 (Kumpula), 26 (Koskela), 27 (Vanhakaupunki), 36 (Viikki) ja 47 (Mellunkylä).
- asettaa valmisteluaineiston nähtäville ja pyytää lausuntoja ja mielipiteitä kaavan valmisteluaineistosta

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

## 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 mahdollistama 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 haetaan yhteistyössä tieviranomaisten 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 varmistetaan. Kaupunkistrategian tärkeänä osana on ilmastonäkökulma, johon sisältyy muun muassa hiilineutraalisuustavoitteen aikaistaminen vuoteen 2030. Kaava-alueella sijaitsee runsaasti kaupungin vesi- ja energihuollon infrastruktuuria, jonka toimintaedellytykset ja kehittäminen varmistetaan.

#### 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 monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinon uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastomuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin. Osayleiskaava toteuttaa tavoitteita.

Helsingin seudun maankäyttö, asuminen ja -ohjelmassa MAL 2019 Viikin–Malmin pikaraitiotien rakentaminen on ajoitettu aloitettavaksi ennen vuotta 2030. Hyväksytyssä MAL 2023 -suunnitelmassa Viiman toteutus on ajoitettu käynnistyväksi 2028–31.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa, joka ohjaa tämän osayleiskaavan laadintaa (osa Uusimaa-kaava 2050 -kokonaisuutta) Lahden-



väylä on suunnittelualueella osoitettu pääosin seudullisesti merkittäväksi tieksi. Vaihemaakuntakaavassa määriteltyjä osayleiskaavoitusta koskevia alueidenkäyttöperiaatteita ovat lisäksi mm. keskusta- ja taa-jamatoimintojen kehittämisvyöhyke sekä luonnonsuojelun ja kulttuuriympäristön suojelutarpeet. Alueelle on vaihemaakuntakaavassa osoitettu jätevesitunneli ja voimajohto. Vaihemaakuntakaavan yleisissä suunnittelumääräyksissä edellytetään ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja. Alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakentamiseen 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. Kaavakartan merkintöihin liittyy lisäksi näitä koskevia suunnittelumääräyksiä. Osayleiskaavaaluonnos on maakuntakaavan mukainen.

Helsingin Yleiskaava 2016 on kumottu valtaosalla suunnittelualuetta. Osayleiskaava ratkaisee suunnittelualan maankäytön ja liikenteen ja sopeutuu ympäröivän Yleiskaavan 2016 periaatteisiin.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi alueen suunnitteluperiaatteet 7.3.2023 jatkosuunnittelun pohjaksi.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Osayleiskaavan suunnitteluala 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 asetet-



tu tavoitteeksi Viikin–Malmin pikaraitiotien toteuttamisen käynnistämisen vuonna 2028.

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

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu alustavien arvioiden mukaan kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa yhteensä noin 280 milj. euroa, josta noin 160 milj. euroa on esirakentamisen kustannuksia. Tähän tulevat lisäksi kunnallistekniikan ja johtosiirtojen kustannukset, joita ei ole luonnosvaiheessa arvioitu. Esirakentamisen kustannuksista suuri osuus kohdistuu Säynäslahden ja Viikinrannan alaville osille, joiden jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota näihin kustannuksiin. Kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on karkeasti arvioiden noin 260 milj. euroa ja kiinteistöverojen lisäyksen nykyarvo vähintään 10–20 milj. euroa.

Osayleiskaava-alueelle sijoittuvien Energiakorttelin ja Kumpulankärjen asemakaava-alueiden kustannukset (13–15 milj. euroa) ja rakennusoikeuden arvo (30–60 milj. euroa) eivät sisälly edellä mainittuihin lukuihin.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin. Vastineet palautteeseen on annettu suunnitteluperiaatteiden yhteydessä.

#### 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.

#### Mielipiteet

Kirjallisia mielipiteitä saapui 19 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. Osa mielipiteistä kohdistuu tarkempiin suunnittelukysymyksiin, ja ne otetaan huomioon suunnittelutyön edetessä ja tarkentuessa.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta osayleiskaavaselostuksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Jouko Kunnas, johtava arkkitehti, puhelin: 09 310 37070  
jouko.kunnas(a)hel.fi  
Niklas Aalto-Setälä, vs. tiimipäällikkö, puhelin: 09 310 26605  
niklas.aalto-setala(a)hel.fi  
Niko Setälä, projektipäällikkö (Viima-pikaratitiotie), puhelin: 09 310 37031  
niko.setala(a)hel.fi  
Noora Schalin, liikenneinsinööri (liikenne), puhelin: 09 310 34889  
noora.schalin(a)hel.fi



27.02.2024

Pekka Tirkkonen, suunnittelupäällikkö (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 Osayleiskaavaluonnoksen kartta, päivätty 27.2.2024
- 4 Osayleiskaavaluonnoksen selostus, päivätty 27.2.2024
- 5 Havainnekuva, 27.2.2024
- 6 Viikrannan–Lahdenväylän osayleiskaavan suunnitteluperiaatteet, päivätty 28.2.2023
- 7 Lahdenväylän\_esiselvitys
- 8 Lahdenväylän meluselvitys
- 9 Lahdenväylän nopeusrajoituksen vaikutukset ilmanlaatuun
- 10 Maankäytön muutosten vaikutukset linnustoon
- 11 Vanhankaupunginlahden ympäristön virkistys selvitys
- 12 Pohjarakentamisen yleissuunnitelma
- 13 Vesihuollon suunnitteluperiaatteet
- 14 Viikinkallion pientaloalueen rakennusinventointi
- 15 Ilmastovaikutusten arviointi
- 16 Vuorovaikutusraportti, 28.2.2023
- 17 Viikin ja Pihlajiston alueen kaavoituskyselyn raportti
- 18 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mielenpito

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksi  
Valmistelija



27.02.2024

Asia/6

---

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 07.03.2023 § 133

Kaupunkiympäristölautakunta 28.02.2023 § 107

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 28.2.2022