



12.09.2023

Asia/3

§ 455

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Maa-kaarenkuja 2:n tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12649)

HEL 2017-010015 T 10 03 03

Hankenumero 5965_1

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 29.8.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12649 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 36. kaupunginosan (Viikki, Viikin tiedepuisto) korttelin 36204 tonttia 2 sekä kaualueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Senaatti-kiinteistöt: 9 000 euroa

Lisäksi kun Viikin-Malmin ratikasta on tehty toteutus päätös, tämän kaavan parkkinormi voidaan poikkeuksena päättää sen mukaiselle tasolle 1 ap/140 kem. Tässä tilanteessa parkkitalon yli jäävä kapasiteetti voi palvella muuta lähistön rakentamista.

Käsittely



Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Johanna Mutanen ja suunnittelija Juuso Ala-Outinen. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Vastaehdotus:

Sameli Sivonen: Kun Viikin-Malmin ratikasta on tehty toteutus päätös, tämän kaavan parkkinormi voidaan poikkeuksena päättää sen mukaiselle tasolle 1 ap/140 kem. Tässä tilanteessa parkkitalon yli jäävä kapasiteetti voi palvella muuta lähistön rakentamista.

Kannattaja: Mia Haglund

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Sameli Sivosen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi
Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299
johanna.mutanen(a)hel.fi
Tomi Varjus, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 26530
tomi.varjus(a)hel.fi
Henna Hovi, liikenneinsinööri, puhelin: 31021337
henna.hovi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12649 kartta, päivätty 29.8.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12649 selostus, päivätty 29.8.2023, päivitetty Kylk:n 12.9.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Liikennemeluselvitys (Promethor Oy, 2022)
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 20.3.2023, täydennetty 29.8.2023
- 9 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiympäristö@hel.fi

Käyntiosoite
Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI93 2001 1800 2050 59
Alv.nro
FI02012566



Hakija

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 7

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

KYMP Myyntilaskut

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 29.8.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12649 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 36. kaupunginosan (Viikki, Viikin tiedepuisto) korttelin 36204 tonttia 2 sekä kaualueita.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Senaatti-kiinteistöt: 9 000 euroa

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Faksi

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

F193 2001 1800 2050 59

Alv.nro

F102012566



Asemakaavan muutos koskee toimitila-, opetus- ja tutkimuskäyttöön varattua, rakentamatta jäänyttä tonttia, joka sijaitsee Viikin tiedepuiston alueella osoitteessa Maakaarenkuja 2. Kaavaratkaisu mahdollistaa asuinkäytön tontilla.

Tavoitteena on, että Viikin alueen elinvoimaisuus kasvaa ja alueelle rakennettavien pikaraitiotieyhteyksien tuntumassa olevia tontteja kehitetään sekä saadaan rakentamatta jäänyt toimitila-, opetus- ja tutkimuskäyttöön varattu tontti tehokkaaseen asuinkäyttöön yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Tontille suunnitellaan uusia korkeudeltaan vaihtelevia asuinkerrostaloja. Tarkoituksena on muodostaa korttelialue, jonka suunnittelussa otetaan huomioon Lahdenväylän tuottamat ympäristöhäiriöt. Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että tontin hyvällä suunnittelulla saadaan liikennemelun leviämistä estävää rakentamista ja samalla asuttavuuden kannalta hyvää ympäristöä.

Uutta asuntokerrosalaa on 18 360 k-m² ja liike- ja toimitilakerrosalaa on 330 k-m². Tontin tehokkuusluku asuinrakennusten korttelialueella (A) on $e = 2,34$.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että työpaikka- ja yliopistoalueen ulkopuolella oleva rakentamaton tontti saadaan asuinkäyttöön ja uudisrakennuksen muodostama melusuojaus parantaa olosuhteita lähiympäristön muillakin tonteilla.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteuttamista siten, että edistetään asuntorakentamista, hyödynnetään kestäviä kulkumuotoja sekä lisätään kumppanuuskaavoituksen mahdollisuuksia.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty pääosin asuntovaltaiseksi A2-korttelialueeksi. Osalla alueesta tämä kaavamerkintä on kumottu KHO:n päätöksellä, joten siltä osin voimassa on Yleiskaava 2002. Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan 2002 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla voimassa olevassa asemakaavassa nro 10270 (tullut voimaan 9.8.1996) alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten sekä opetus-, tutkimus- ja näihin verrattavaa toimintaa palvelevien rakennusten (KYOT) korttelialueeksi. Ympäröivillä katualueilla on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1992–2001).



12.09.2023

Asia/3

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kans-
sa.

Kaarvaratkaisun kustannukset

Kaarvaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.
Kaarvaratkaisu nostaa alueen arvoa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaa-
van valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallis-
ten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaarvaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupun-
kiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen
kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Väylävirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä
valmisteluaineistosta kohdistuivat liikennesuunnittelussa pikaraitiotien
ja maankäytön suunnittelussa vesihuoltolinjojen huomioimiseen kaavoit-
ustyössä. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyös-
sä.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluai-
neistosta kohdistuivat rakennusten massoitteluun ja metsän suojeluun
tontilla. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä. Aiempiin suun-
nitelmiin verrattuna tontin massoittelua on muutettu siten, että laajempi
ja yhtenäisempi piha-alue avautuu Maakaarenkujan suuntaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl, joista toinen oli adressina toimitettu
kirje (allekirjoittajia yhteensä 42).

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 20.3.–18.4.2023



Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 adressina toimitettu muistutus (allekirjoittajia yhteensä 34).

Adressina toimitetussa muistutuksessa vastustettiin Viikin tiedepuiston alueelle suunniteltua asuinkorttelia. Adressin mukaan metsää ei voi korvata ja tontilla oleva pieni metsä on tärkeä viheralue eläimistöineen vilkkaan Lahden moottoritien ja asuntojen välissä.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltoon, jakelumuuntamon tarpeelle tontilla, ilmastovaikutuksiin, liikennejärjestelyihin ja meluntorjuntaan.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Lisäksi Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoittivat, ettei heillä ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet



Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769
juuso.alaoutinen(a)hel.fi
Johanna Mutanen, arkkitehti, puhelin: 310 37299
johanna.mutanen(a)hel.fi
Tomi Varjus, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 26530
tomi.varjus(a)hel.fi
Henna Hovi, liikenneinsinööri, puhelin: 31021337
henna.hovi(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12649 kartta, päivätty 29.8.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12649 selostus, päivätty 29.8.2023
- 5 Liikennemeluserveys (Promethor Oy, 2022)
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 20.3.2023, täydennetty 29.8.2023
- 9 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mielenpito (sisältää adressin)
- 2 Muistutus (adressi)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Kustannusten osalta Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 7

Ne mielenpitoesä esittäneet, jotka ovat ilmoitta-

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-



12.09.2023

Asia/3

neet osoitteensa
Ne muistutuksen esittä-
neet, jotka ovat ilmoitta-
neet osoitteensa
KYMP Myyntilaskut

täntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täy-
töntöönpano
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 05.09.2023 § 436

Kaupunkiympäristölautakunta 29.08.2023 § 429