



04.12.2023

Asia/4

## § 723

### V 13.12.2023, Viikin Maakaarenkuja 2 asemakaavan muutos (nro 12649)

HEL 2017-010015 T 10 03 03

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 36. kaupunginosan (Viikki, Viikin tiedepuisto) korttelin 36204 tontin 2 sekä katualueiden asemakaavan muutoksen 29.8.2023 päivätyn piirustuksen nro 12649 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

## Esittelijä

va. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

## Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12649 kartta, päivätty 29.8.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12649 selostus, päivätty 29.8.2023, päivitetty Kylk:n 12.9.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 20.3.2023, täydennetty 29.8.2023
- 4 Muistutus (adressi)
- 5 Päätöshistoria

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Kymp/Talouden tuki  
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen



04.12.2023

Asia/4

Liite 1  
Liite 2  
Liite 3  
Kaavamuutoksen haki- ja Esitysteksti

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

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

Tavoitteena on, että Viikin alueen elinvoimaisuus kasvaa ja alueelle rakennettavien pikaraitiotieyhteyksien tuntumassa olevia tontteja kehitetään. Kaavaratkaisulla 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 tontin hyvällä suunnittelulla saamaan aikaan liikennemelun leviämistä estävää rakentamista ja samalla asuttavuuden kannalta hyvää ympäristöä.

Uutta asuntokerrosalaa on 18 360 k-m<sup>2</sup> ja liike- ja toimitilakerrosalaa on 330 k-m<sup>2</sup>. 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

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty pääosin asuntovaltaiseksi A2-korttelialueeksi. Osalla alueesta tämä kaavamerkintä on kumottu korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä, joten siltä osin voimassa on Yleiskaava 2002, jossa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Suunnittelualuetta sivuavat myös baanaverkko sekä pikaraitiotieyhteys. Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.



Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta edistämällä asuntorakentamista, hyödyntämällä kestäviä kulkumuotoja ja lisäämällä kumppanuuskaavoituksen mahdollisuuksia.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 28.11.2023 Keski-Viikin kaavarungon, jossa kyseinen korttelialue on osoitettu asumispainotteiseksi alueeksi.

#### 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 (KY-OT) korttelialueeksi. Ympäröivillä katualueilla on voimassa useita asemakaavoja (vuosilta 1992–2001).

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa.

Kaavamuutoksen johdosta on tehty maanomistajaa eli valtiota edustavan Senaatti-kiinteistöt Oy:n kanssa maankäyttösopimus, joka kaupungin puolelta on hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 10.10.2023 § 520. Sopimus on allekirjoitettu 14.11.2023.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana 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 -kuntayhtymä (HSY) vesihuolto
- Väylävirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)



04.12.2023

Asia/4

- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat liikennesuunnittelussa pikaraitiotien ja maankäytön suunnittelussa vesihuoltolinjojen huomioimiseen kaavoitustyössä. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennusten massoitteluun ja metsän suojeluun tontilla. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä. Aiempiin suunnitelmiin 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 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 20.3.–18.4.2023, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 adressina toimitettu muistutus, jossa oli 34 allekirjoittajaa.

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

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat vesihuoltoon, jakelumuuntamon tarpeeseen tontilla, ilmastovaikutuksiin, liikennejärjestelyihin ja meluntorjuntaan.

Lisäksi Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimiala ilmoittivat, ettei niillä 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 yksityiskohdaisesti 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.

## Esittelijä

va. kansliapäällikkö  
Tuula Saxholm

## Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12649 kartta, päivätty 29.8.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12649 selostus, päivätty 29.8.2023, päivitetty Kylk:n 12.9.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 20.3.2023, täydennetty 29.8.2023
- 4 Muistutus (adressi)
- 5 Päätöshistoria

## Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Maankäytösopimus (ak 12649)

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet



04.12.2023

Asia/4

**Ote**

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun lii-  
kenne -kuntayhtymä  
Helsingin seudun ym-  
päristöpalvelut -  
kuntayhtymä  
Kymp/Talouden tuki  
Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Kaavamuutoksen haki-  
ja

**Otteen liitteet**

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Esitysteksti

**Tiedoksi**

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Asemakaavoitus

**Päätöshistoria**

Kaupunkiympäristölautakunta 12.09.2023 § 455

HEL 2017-010015 T 10 03 03

Hankennumero 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 valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-



04.12.2023

Asia/4

oloaikana 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](http://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

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

12.09.2023 Esittelijän ehdotuksesta poiketen

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.

05.09.2023 Pöydälle

29.08.2023 Pöydälle

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija, puhelin: 310 20769



04.12.2023

Asia/4

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

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 20.02.2023 § 11

HEL 2017-010015 T 10 03 03

### Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12649 pohjakartan kaupunginosassa 36 Viikki. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12649  
Kaupunginosa: 36 Viikki  
Kartoituksen työnumero: 25/2022  
Pohjakartta valmistunut: 28.7.2022  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

### Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911  
merja.kyyro(a)hel.fi  
Juho Pajukoski, kiinteistöinsinööri, puhelin: 09 310 34336  
juho.pajukoski(a)hel.fi