

Kaupunkisuunnitteluviraston kannanotto konsernijaostolle koskien Viikin Gardeniaa

Kaupunginkanslia on pyytänyt kaupunkisuunnitteluviraston kommentteja koskien Kiinteistö Oy Viikin viher- ja ympäristötietokeskus Fastighets Ab:n (Kiinteistöyhtiö) tontin 36197/1 kaavoituksellisia kehittämisedellytyksiä. Kiinteistö sijaitsee avoimen peltomaiseman laidalla Viikintien eteläpuolella osoitteessa Koetilantie 1.

Alueella on voimassa asemakaava nro 10580 vuodelta 1999. Asemakaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta, jolle saa rakentaa talvipuutarhan ja siihen liittyviä toimisto-, näyttely-, kokoontumis- ja opetustiloja sekä puutarha-alan myymälöitä (kaavamerkintä Y-1). Rakennusoikeutta tontille on merkitty 4 200 k-m², josta noin 3 900 k-m² on käytetty (Gardenia-rakennus n. 1 720 k-m² ja toimistorakennukset yht. n. 2 160 k-m²).

Gardenia-rakennus ja siihen liittyvät toimistotilat perustuvat vuonna 1998 järjestetyn yleisen arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen mukaiseen ratkaisuun. Rakennukset on suunnitellut arkkitehtitoimisto Artto Palo Rossi Tikka. Suunnittelukilpailua edelsi kaupungin ja yliopiston varsin yksityiskohtainen selvittely hankkeen tarpeellisuudesta ja merkityksestä Viikin alueen kehittämiseksi ja markkinoimiseksi ekologisenä ja ympäristömyönteisenä alueena. Viikin alue on sittemmin saanut myös kansainvälistä mainetta ja tunnustusta ja alueella vieraillee edelleen ympäristötietoisesta rakentamisesta ja kaupunkisuunnittelusta kiinnostuneita vierailijoita ympäri maailman. Gardenian merkitystä alueen näkyvällä paikalla sijaitsevana ja alueen imagon kannalta tärkeänä maamerkinä ei tule väheksyä. Rakennukseen liittyy siis myös useita sen säilyttämistä puoltavia näkökulmia.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on seurannut viimeisen vuoden ajan keskustelua, jota on käyty Viikin Gardenian tulevaisuudesta. Myös Viikin alueelta on tullut yhteydenottoja koskien Gardenian tulevaisuutta. Kaupunkisuunnitteluvirastolta ei ole kuitenkaan pyydetty aiemmin asiasta kannanottoa eikä viraston edustusta ole ollut tilakeskuksen kokoamassa Gardenia-työryhmässä, jonka selvitys valmistui marraskuussa 2014. Gardenia-työryhmän selvitys perustuu lähtökohtaisesti talouspohjaisiin Gardenian toimintaa koskeviin tarkasteluihin. On myös todettava, että alueen mahdollisia kaavoituksellisia edellytyksiä koskevat Gardenia-työryhmän ja tilakeskuksen esittämät laskennalliset arviot tontin mahdollisesta kaavallisesta kehittämisestä perustuvat työryhmän arvioihin, eivät kaupunkisuunnitteluviraston arvioihin tontin kehittämismahdollisuuksista.

Gardenian tontin ja sen lähialueen kaavoituksellisista ja kaupunkikuvallisista kehittämisedellytyksistä ei ole toistaiseksi käyty kaupunkisuunnitteluvirastossa keskustelua. Keskeisellä ja näkyvällä paikalla sijaitsevan tontin ja sen lähiympäristön nykytilanteesta poikkeavaa käyttöä ei ole kaupunkirakenteellisesta ja kuvallisesta näkökulmasta tarkasteltu tai suunniteltu, joten tontin kehittämisedellytyksiin on nykyisten selvitysten pohjalta lähtökohdista vaikea ottaa kantaa. Koska tontin nykyinen asemakaava on käyttötarkoituksen ja rakennussuunnittelun osalta rajattu käyttöön talvipuutarhana ja siihen liittyvinä toimintoina kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, että tontin nykyisestä poikkeavan käytön suunnittelu edellyttäisi kaavamuutosta. Kaavamuutosta ei voida laatia ilman tarkempia tarkasteluja tontin ja sen lähialueen kaupunkikuvallisista ja -rakenteellisista ja toiminnallisista edellytyksistä.

Yhteenvetona kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että ennen päätöksiä jatkotoimenpiteistä Gardenian suhteen on tarkoituksenmukaista tehdä laajempi kaavallisten edellytysten ja reunaehtojen selvitys sekä maankäytöllisten, sosiaalisten ja kokonaistaloudellisten vaikutusten arviointi hallintokuntien yhteistyönä normaalin maankäytön suunnittelun vastuujon mukaisella menettelyllä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Mikko Aho
Virastopäällikkö

Olavi Veltheim
Asemakaavapäällikkö

Lisätietoja antaa tarvittaessa toimistopäällikkö Tuomas Eskola, puh 37285

