



20.11.2012

Akp/2

§ 402 Viikinrannan asemakaavan muutosluonnos

Pöydälle 20.11.2012

HEL 2011-005944 T 10 03 03

Ksv 0825_3, Viikinranta, karttaruutu H5

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian pöydälle.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240

salla.hoppu(a)hel.fi

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205

tuomas.hakala(a)hel.fi

Helena Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37325

helena.korjus(a)hel.fi

Taina Mattila, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37319

taina.mattila(a)hel.fi

Mikko Stenius, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252

mikko.stenius(a)hel.fi

Harri Verkamo, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37127

harri.verkamo(a)hel.fi

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneenä

- hyväksyä 5.6.2012 päivätyn Viikinrannan asemakaavan muutosluonnoksen laadittavan asemakaavan muutosehdotuksen pohjaksi.

Asemakaavan muutosluonnos koskee 36. kaupunginosan (Viikki) kortteleita 36003, 36006–36020 ja 36024 sekä puisto- ja katualueita (muodostuvat uudet korttelit 36276–36282).

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutosluonnoksen tavoitteena on liittää Viikinranta kaupunkirakenteellisesti Viikkiin ja Arabianrantaan. Asemakaavan muutosluonnoksella mahdollistetaan alueen kehittäminen



kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti monipuolisena asumisen, toimitilojen ja virkistykseen alueena. Yritystoiminnan sekä yhdyskuntatekniikkaa palvelevien toimintojen jatkaminen alueella turvataan. Lisäksi alueelle on etsitty mahdollisuuksia uudelle asuntorakentamiselle. Suunniteltu täydennysrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta, tehostaa maankäyttöä ja eheyttää kaupunkikuvaa.

Viikinrannan suunnittelualue koostuu viidestä eriluonteisesta osa-alueesta, jotka ovat 1. Viikintien pienteollisuusalue, 2. Viikin entisen jätevedenpuhdistamon alue, 3. Hernepellonkujan pienteollisuusalue, 4. Kallio ja Helsingin Energian sähköasema-alue ja 5. Viikintie. Asemakaavan muutosluonnos on laadittu koko suunnittelualueelle. Asemakaavaehdotukset on tarkoitettu laatia vaihteittain ja kullekin osa-alueelle erikseen, jotta osa-alueiden toisistaan poikkeavat piirteet, erityistarpeet sekä toteutusaikataulu voidaan ottaa huomioon.

Asemakaavan muutosluonnoksen pinta-ala on n. 40 ha. Kaavaluonnosalueelle on osoitettu uutta rakennusoikeutta yhteensä 59 791 k-m², josta asuinkerrosalaa on yhteensä 55 000 k-m².

Esittelijä

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Lahdenväylän ja Vanhankaupunginlahden luonnonsuojelualueen välissä, lounaassa aluetta rajaa Vantaanjoki. Etäisyys Helsingin keskustaan on noin 6 km. Alueen pinta-ala on noin 40 ha.

Lähtökohdat

Kaupunkisuunnittelulautakunnan aiemmat päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Viikinrannan kehittämistavoitteet 24.2.2011 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on pääosin kerrostalovaltaista aluetta, asuminen/toimitila, jolla on lisäksi merkintä (T), toimitilavaltaisena kehitettävä alue. Lisäksi alue on virkistysaluetta. Alueen kaakkoisreuna rajautuu Helsingipuistona kehitettävään alueeseen. Nyt laadittu asemakaavan muutosluonnos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa yhdeksän asemakaavaa vuosilta 1972-1989. Asemakaavojen mukaan alue on kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta, voimansiirtoaluetta, liikerakennusten



korttelialuetta, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, autopaikkojen korttelialuetta, puistoa ja katualuetta.

Rakennuskielto

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin mukainen rakennuskielto (nro 11987) asemakaavan muuttamiseksi 7.10.2012 asti.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

Alueen yleiskuvaus

Viikinranta on toiminnallisesti monimuotoinen ja historiallisesti kerrostunut alue. Välittömässä läheisyydessä ovat arvokkaat luonto- ja maisemakokonaisuudet, Vanhankaupunginlahden luonnonsuojelualue sekä Vantaanjoen suun ja Kuninkaankartanonsaaren kulttuuriympäristö. Alueen kaupunkikuvaa ja toimintaa hallitsevat alun perin kaupungin laitamille rakentuneet pienteollisuusalueet halleineen, erilaiset jäteasemat ja kompostointikenttä, lumen vastaanottoaika sekä Helsingin Energian sähköasema-alue.

Suunnittelualue rajautuu lännessä asuinrakennuksiin, Vantaanjoen rannan uudet asuinkerrostalojen korttelit ovat rakentuneet valmiiksi vuonna 2009 ja Kalastajanrannan asuinalue Viikintien pohjoispuolella on parhaillaan rakentumassa. Vanhempaa asuinympäristöä edustaa 1950-luvulta lähtien rakentunut pientaloalue Viikintien pohjoispuolella.

Viikinrannan ympäristö on muuttunut voimakkaasti Viikin ja Arabianrannan uusien alueiden rakentumisen myötä. Myös Viikinmäen rakentaminen Lahdenväylän pohjoispuolella on käynnistynyt.

Rakennettu ympäristö

Viikintien paikalla on kulkenut 1550-luvulta lähtien Hämeeseen vienynt maantie ja alkumatkasta samaa linjausta noudattanut Helsinki-Viipuri maantien uusi reitti.

Suunnittelualueen nykyinen rakennuskanta on kirjo eri-ikäisiä ja erikokoisia lähinnä pienteollisuuden, varastoinnin, yritystoiminnan ja yhdyskuntateknisen huollon käytössä olevia rakennuksia ja rakennelmia. Alueen rakennetusta ympäristöstä on laadittu selvitys, joka on asemakaavan muutosluonnoksen selostuksen liitteenä.

Palvelut, (pienteollisuusalueet, työpaikat)

Viikinrannan alueelle on nykyisin sijoittunut runsaasti pienteollisuutta ja varastointia sekä kunnallistekniikkaa palvelevia toimintoja.



Pienteollisuusalueen toiminnot ovat samankaltaisia kuin Helsingin muilla teollisuusalueilla. Hernepellonkujan pienteollisuusalue on erikoistunut moottoriajoneuvojen kauppaan, korjaukseen ja huoltoon. Viikintien pienteollisuusalueen toimialajakauma on monipuolisempi. Esille nousevat maaliikenne ja liikennettä palveleva toiminta, rakentaminen, tukku- ja vähittäiskauppa sekä uutena tulokkaana filmenteollisuutta palveleva yritys.

Pienteollisuusalueella on 71 yritystä ja 512 työpaikkaa. Yrityksistä 48 % on kooltaan pienyrityksiä ja 52 % mikroyrityksiä. Verrattaessa yritysten kokoa muihin Helsingin entisiin ns. teollisuusalueisiin, yritysten kokorakenne on yksipuolinen.

Luonnonympäristö

Entinen Viikin puhdistamon laskuoja erottaa suunnittelualueen Vanhankaupunginselän Säynäslahdesta. Laskuojaa ympäröivä maasto on matalaa, tasaista ja rehevän pensaikon sekä lehtipuuvaltaisen puuston leimaamaa. Laskuojan tyvessä on pieni reheväkasvuinen tervalepikko. Laskuojaa seuraa vihervyöhykkeellä pääulkoilureitti, joka johtaa pohjoisessa Vanhankaupunginlahden ruovikon poikki itään ja pohjoiseen.

Tervaleppälehto ja vanhan puhdistamon laskuoja ovat linnustollisesti arvokkaita kohteita (arvoluokka II). Laskuojaan rajautuu Vanhankaupunginlahden pääruovikko, joka on linnustollisesti arvokas kohde (arvoluokka I) ja kuuluu Viikin-Vanhankaupunginlahden luonnonsuojelu- ja Natura 2000 -alueeseen.

Viikintien pohjoispuolella asemakaava-alue on jyrkkää kallioista selännettä, jonka korkeus on lakialueella +30 m. Maastoltaan vaikeakulkuisella alueella ei ole virkistysreittejä, eikä sillä ole merkittävää virkistysarvoa. Kalliolta avautuu esteetön näkymä Vanhankaupunginlahdelle. Alueen keskiosassa on pieni kalliosuo, joka on määritelty kohtalaisen arvokkaaksi (arvoluokka III) kasvillisuuskohteeksi. Kallion rinteillä on siellä täällä lehtipuuvaltaista kasvillisuutta.

Suojelukohteet

Kallion juurella Viikintien varressa sijaitsee kaksi ensimmäisen maailmansodan aikaista varastoluolaa, jotka on rakennettu vuosina 1914 - 1918. Muinaismuistolaki suojelee kaikkia 1. maailmansodan aikaisia Helsingin maalinnoituksen linnoitteita.

Alue rajautuu kaakkosisreunastaan Natura 2000 -alueeseen FI0100062, "Vanhankaupunginlahden lintuvesi". Alue on rauhoitettu luonnonsuojelulain nojalla.



20.11.2012

Akp/2

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on liittynyt yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.

Suunnittelualueen länsireunassa sijaitsee Helsingin Energian sähköasema-alue. Viikin entisen jätevedenpuhdistamon alueella sijaitsee lumen vastaanottoaika ja vedenpuhdistamon maanalaisia rakenteita.

Maaperä

Viikintien pohjoispuolella kohdealueen maaperä on pääosin kallioista moreenimaastoa. Kalliomaasto on erityisen jyrkkäpiirteistä ja mäki nousee noin tasoon +30.

Viikintien eteläpuolella kohdealueen maaperä vaihtuu moreenialueesta savipehmeiköksi. Saven paksuus kasvaa jyrkästi itään päin mentäessä. Viikintien eteläpuolella maanpinnan korkeusasema on monin paikoin alle 3 metriä merenpinnan yläpuolella

Pohjavedenpinta on alueella kallioaluetta lukuun ottamatta pääasiassa maanpinnassa tai lähellä sitä.

Alueella on harjoitettu teollista toimintaa ainakin 1950-luvulta. Toiminnasta on saattanut aiheutua maaperän pilaantumista.

Ympäristöhäiriöt

Lahdenväylän ja Viikintien ajoneuvoliikenne aiheuttaa suunnittelualueelle melua sekä pakokaasu- ja hiukkaspäästöjä. Melutason päiväohjearvo ulkona (55 dB) ylittyy suurella osaa suunnittelualueetta 200 metriä lähempänä Lahdenväylää.

Lumen vastaanottoaikojen lähiympäristöön kohdistuu meluhäiriötä lumikuormien kuljetuksesta ja purkamisesta johtuen. Viikin vastaanottoaika on nykyisin auki ympäri vuorokauden.

Alueen nykyisiä mahdollisesti ympäristöhäiriöitä aiheuttavia toimintoja ovat mm. yhdyskuntajätteen siirtokuormausasema, kivenmurskaamo, betoniasema ja varastotoiminta.

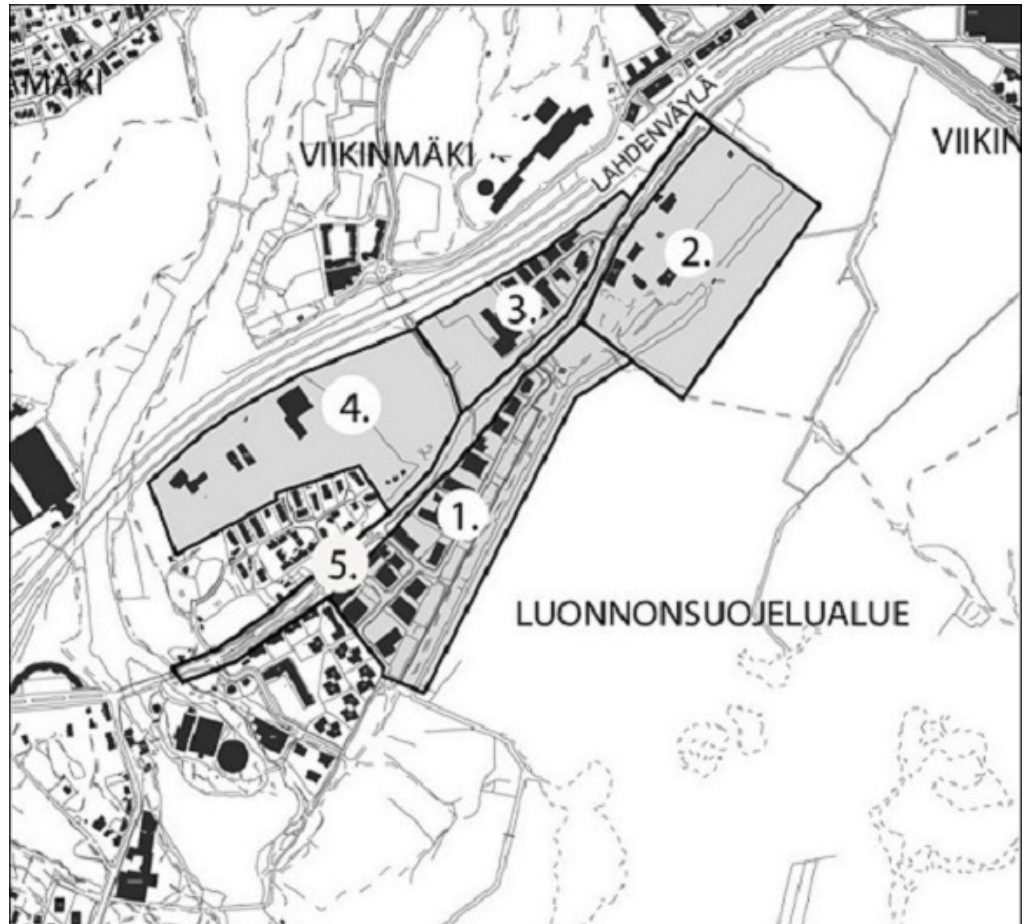
Asemakaavan muutosluonnoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Viikinranta on jäänyt kaupunkirakenteessa uusien rakentuvien alueiden väliin ja osa pienteollisuusalueen vuokrasopimuksista on umpeutumassa lähivuosina. Viikinrannan maankäyttö on tällä hetkellä melko tehotonta vaikka alue sijaitsee vain n. 6 km:n päässä Helsingin keskustasta. Alueella olisi potentiaalia voimakkaallekin lisärakentamiselle ja kaupunkirakenteen tiivistäminen liittäisi sen nykyistä paremmin viereisiin uusiin alueisiin, Viikkiin ja Arabianrantaan.



Asemakaavan muutosluonnos pohjautuu alueelle laadittuihin kehittämistavoitteisiin, jotka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 24.2.2011 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Asemakaavan muutosluonnoksella mahdollistetaan alueen kehittäminen kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti monipuolisena asumisen ja toimitilojen alueena.



Asemakaavan muutosluonnos jakaantuu viiteen osa-alueeseen:

1. Viikintien pienteollisuusalue
2. Viikin entisen jätevedenpuhdistamon alue
3. Hernepellonkujan pienteollisuusalue
4. Kallio ja Helsingin Energian sähköasema-alue
5. Viikintie

Asemakaavan muutosluonnoksen sisältö osa-alueittain

1. Viikintien pienteollisuusalue



Kaupunkirakennetta on tiivistetty osoittamalla Säynäslahdentien eteläpuolelle kolmen asuinkerrostalokorttelin (AK) kokonaisuus, joka jatkaa mittakaavallisesti Vanhankaupunginkosken rannan asuinalueita. Viikintien varressa uudisrakentamisen korkeus on kuusi kerrosta, rakentaminen madaltuu kohti viheraluetta neljään kerrokseen. Korttelit Viikintien varressa rakentuvat suurten pihojen ympärille. Pihat voidaan toteuttaa kansipihoina siten, että pysäköinti sijoittuu pihojen alle. Pienteollisuusrakennus osoitteessa Jokisuunkuja 3 on säilytetty edellyttäen että rakennus muutetaan asuinkäyttöön. Viheralueen laitaan osoitetun asuinkorttelin U: n malliset rakennukset avautuvat kohti viheraluetta ja rajaavat syliinsä suojaisat rakennetut pihat. Rakennusten julkisivut ovat paikalla muurattua tiiltä tai rappausta. Itäisen korttelin läpi on rakennettava kävely-yhteys lähivirkistysalueen reitille.

Korttelialueella on asuinkerrosalaa yhteensä 25 000 k-m². Viikintien varteen sijoittuvan uuden asuinrakennuksen kivijalkaan on osoitettu vähintään 400 m²:n kokoinen liiketila, johon voi sijoittua koko aluetta palveleva elintarvikekauppa.

Pienteollisuusalueen pohjoinen osa on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia toiminnalle (TY). Alueella voimassa olevien asemakaavojen sisältö ja määräykset säilyvät pääosin ennallaan. Kaupunkikuvaa kohennetaan ja ohjeistetaan alueelle laadittavilla lähiympäristön suunnitteluohjeilla.

Pienteollisuusaluetta palvelevat autopaikkojen korttelialueet (LPA) säilyvät pääosin ennallaan.

Alueen kaakkoisreunaan, Natura-alueen rajalle, muodostuu luonnonmukaisten lähivirkistysalueiden (VL) ketju, joka toimii puskurivyöhykkeenä kaupunkirakenteen ja luontoalueen välillä. Alueen läpi kulkee seudullisesti merkittävä virkistysreitti, jolta on hyvät yhteydet Viikintielle ja asuinkortteleihin. VL-alueella varaudutaan rakentamaan tulvapenger pienteollisuuskorttelien suojaksi.

2. Viikin entisen jätevedenpuhdistamon alue

Viikintien varteen on osoitettu nykyistä tehokkaampaa rakentamista. Kaksi uutta tonttia on osoitettu teollisuus- ja varistorakennuksille (T) sekä viisi tonttia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan rakennuksille (KL-1), esim. autojen, rakennustarvikkeiden tai puutarha-alan myymälöille. Rakennusten kerrosluku on kaksi ja niiden korkeus saa olla enintään 9 m. KL-1-tonteille sijoittuu ajoyhteys HSY-veden huoltotunneliin.

Osa alueesta on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaksi alueen osaksi (ET). Siellä sijaitsee mm. lumen vastaanottoaika.



Alueen kaakkoisreunan on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), jolle voidaan sijoittaa uusia virkistysreitiosuuksia ja mahdollisesti myös virkistystoimintoja.

3. Hernepellonkujan pienteollisuusalue

Hernepellonkujan pienteollisuusaluetta laajennetaan etelään Hernepellontielle saakka. Voimassaolevassa asemakaavassa puistoksi osoitettu alue ja liiketilalle osoitettu tontti muutetaan osaksi pienteollisuusaluetta (TY) ja sille on osoitettu kaksi uutta tonttia. Lahdenväylän eteläpuolelle suunniteltu raitiotie muuttaa alueen länsireunan mahdollisesti katualueeksi.

4. Kallio ja Helsingin Energian sähköasema-alue

Kalliolle on sijoitettu asuinkerrostalovaltainen suurkortteli (AK), jossa on rakennusoikeutta 30 000 k-m². 2-12 kerrosta korkeiden rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoisia koska ne näkyvät pitkälle Helsingin kaukomaisemassa ja niistä tulee toteutuessaan uusi maamerkki saavuttaessa Lahdenväylää pitkin Helsinkiin. Sijainti Lahdenväylän vieressä on haastava ja asettaa suuret vaatimukset rakennusten ulkoseinien ääneneristävyydelle. Lahdenväylää vasten sijaitseva pitkä "käärmetalo" toimii melumuurina ja sulkee syliinsä etelään aukeavan suojaosan kalliopihan. Kallionlaki kohoaa n. 30 m merenpinnan yläpuolelle ja näkymät asunnoista ja pihalta avautuvat kauas etelään merelle, kohti Vanhankaupunginsekkää. Kallio on voimassaolevan asemakaavan mukaan puistoa.

Pihojen suunnittelussa pyritään hyödyntämään mahdollisimman paljon paikalle leimallista kallioluontoa. Kalliolaen suokasvillisuusalue ja sen vesitasapaino pyritään säilyttämään mahdollisimman luonnontilaisena.

Asuinkortteleiden pysäköinti sijoitetaan kallioluolaan ja kalliolle johdetaan uusi ajoyhteys pääosin huoltoliikenteelle ja pelastusajoneuvoille. Kallioon sijoittuvat 1. maailmasodan aikaiset luolat on suojeltu muinaismuistolailla.

Helsingin Energian sähköasema-alue on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien laitosten ja rakennusten alue (ET). Sähköasema jatkaa toimintaansa nykyisellä paikallaan. Aluetta on pienennetty vastaamaan Helsingin Energian tilantarpeita.

Viikinkallion uuden korttelialueen ja Viikintien pohjoispuolisen vanhan asuinalueen on muodostettu puisto (VL). Se yhdistyy Kalastajanrannan lähivirkistysalueeseen. Viheralueille toteutetaan itä-länsi-suuntainen kävely- ja pyöräilyreitti, joka liittyy myös Viikintielle.

5. Viikintie



Tiivistyvän kaupunkirakenteen keskelle jäävää Viikintietä on tarkoitus kehittää nykyistä kaupunkimaisempaan. Tavoitteena on paitsi kaupunkikuvallisen ilmeen kehittäminen, myös liikenneturvallisuuden parantaminen. Liikenteen aiheuttamaa ympäristöhäiriötä voidaan vähentää ajonopeuksia alentamalla sekä kadunvarsipysäköintiä ja katuristeyksiä lisäämällä. Samalla kehitetään Viikintietä seuraavaa polkupyöräreittiä. Liikenneympäristön kehittämässä on tavoitteena nostaa esille myös viittauksia Viikintien historiaan.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on n. 40 ha.

Alueen rakennusoikeus kasvaa 59 791 k-m² ja on tämän jälkeen yhteensä 119 646 k-m². Rakennusoikeus jakaantuu seuraavasti:

Asunnot	55 000 k-m ²	n. 1 200 asukasta
Teollisuus- ja varastorakennukset	42 805 k-m ²	
Paljon tilaa vaativa erikoiskauppa	11 558 k-m ²	
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset ja laitokset	10 283 k-m ²	

Kaavaluonnoksen aluetehokkuus on $e = 0,3$

Liikenne

Viikintie on alueellinen kokoojaku, jota kehitetään kaupunkimaisemmaksi liikenneympäristöksi ja kadun ulkonäköä parannetaan. Viikintien vartta kulkee pyöräilyn pääreitti. Jalankulku ja pyöräily erotetaan toisistaan ja jalkakäytäviä lisätään.

Linja-autoille lisätään yksi pysäkkipari Viikintien varrelle. Lahdenväylällä on varaus linja-atorampeille Hernepellontien kohdalla.

Viikintieltä tulee uusi liittymä Jokisuunkujalle. Päättävä tonttikatu palvelee uutta asuinkorttelia sekä osaa korttelin 36030 olemassa olevista asuinrakennuksista. Jokisuunkujan ja Jokisuuntien risteykseen tulee katuaukio.

Hernepellontieltä kalliotontin laelle johdetaan uusi tonttikatu Lahdenväylän eteläpuolta ja edelleen Helsingin energian tontin itäpuolta. Korttelin asukaspysäköinnille rakennetaan kalliopysäköintilaitos, johon ajoyhteys tulee tonttikadulta tai vaihtoehtoisesti suoraan Viikintieltä.



Asemakaava-alueen kaakkoispuolella, luonnonsuojelualueen reunassa on seudullinen ulkoilureitti.

Tiederaitiovaunuun varaudutaan tilavarauksin kahdella vaihtoehtoisella linjauksella. Lopullinen raitiotien linjaus ratkaistaan tiederaitiotien yleissuunnitelmassa.

Palvelut

Viikinrannassa ei ole tällä hetkellä asumista tukevia palveluita, päivittäistavarakauppaa, kunnallista päivähoitoa tai koulua. Lähimmät palvelut ovat Arabianrannassa ja Viikissä. Viikinmäkeen rakennetaan koulu ja päiväkotit, joiden on määrä valmistua vuonna 2014.

Viikintien varteen sijoittuvan uuden asuinrakennuksen kivijalkaan on osoitettu liiketila, johon voi sijoittua koko aluetta palveleva elintarvikekauppa.

Pienteollisuusalueilla moottoriajoneuvojen kaupan, rakennusalan, korjauksen ja huollon sekä liikennöinnin palvelut säilyvät pääosin nykyisellään. Alueen pohjoisosaan on osoitettu viisi uutta tonttia paljon tilaa vievän kaupan myymälöille.

Yhdyskuntatekninen huolto

Yhdyskuntateknisen huollon verkostoja laajennetaan ja siirretään suunnittelualueella.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Viikintien pohjoispuolisella uudella asuntoalueella kalliomaasto on erityisen jyrkkäpiirteistä ja rakentaminen edellyttää paljon louhintaa ja maastoon sovitusta. Rakennukset ja kunnallistekniikka voidaan perustaa kallion varaan.

Viikintien eteläpuoliset rakentamattomat alueet sijaitsevat pääosin savialueella, jossa kantava maakerros pakenee jyrkästi alaspäin. Rakennukset tulee perustettavaksi savialueella tukipaaluilla ja kadut ja kunnallistekniikka stabiloidun pohjamaan varaan.

Viikin entisen jätevedenpuhdistamon alueella rakentamista vaikeuttaa maahan jätetyt entiset allas- ja perustusrakenteet sekä alueelle tehdyt täytöt. Alue on rakennettavuudeltaan suurelta osin erittäin vaikeaa. Rakennukset ja kunnallistekniikka tulee perustaa tukipaalujen varaan.

Viikintien eteläpuolella maanpinnan korkeusasema on monin paikoin alle 3 metriä merenpinnan yläpuolella. Viikintien pienteollisuusaluetta on alustavasti esitetty suojattavaksi tulvapenkereellä.

Ympäristöhäiriöt



Asuinrakennusten julkisivuille tullaan asettamaan kaavassa määräys ääneneristävyydestä liikennemelua vastaan, jotta melutason ohjearvot asuinhuoneissa sisällä täyttyvät. Alustavan meluselvityksen mukaan suunnitelluilla rakennusmassoilla saadaan muodostettua piha-alueille melutason ohjearvot alittavia alueita. Ympäristöhäiriöitä koskevia määräyksiä tarkennetaan suunnittelun edetessä.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan

Uudet asuinkorttelit alueen eteläosassa täydentävät Vanhankaupunginkosken rannan asuinalueita ja tiivistävät sekä eheyttävät kaupunkirakennetta. Korkeatasoiset asuinkerrostalot parantavat kaupunkikuvaa ja asuinalueen imago koskenrannan välittömässä läheisyydessä vahvistuu laajenemisen myötä. Asukasmäärän lisääminen mahdollistaa elintarvikekaupan sijoittumisen uutena palveluna alueelle. Kaupunkirakenteellisesti asuinalue kytkeytyy kantakaupungin itäisille rannoille sijoittuvan asuntorakentamisen nauhaan, Arabianrannan jatkeeksi.

Pienteollisuusalue Viikintien pohjoisosassa säilyy entisellään, kaupunkikuvaa kohennetaan.

Uudet pienteollisuusrakennukset ja tilaa vaativan kaupan erikoismyymälät rajaavat pohjoisessa Viikintietä ja mahdollistavat uusien palveluiden, kuten rautakaupan, autokaupan tai puutarha-alan kaupan sijoittumisen alueelle.

Uudet rakennuspaikat täydentävät ja laajentavat Hernepellonkujan pienteollisuusaluetta sekä rajaavat Hernepellontietä ja Viikintietä.

Kallioalueen asuinkortteli on kaupunkikuvallisilta vaikutuksiltaan merkittävä. Kallionlaki kohoaa 30 m merenpinnan yläpuolelle ja sinne sijoittuvat rakennukset näkyvät pitkälle Helsingin kaukomaisemassa. Arkkitehtuuriltaan korkeatasoisista rakennuksista tulee toteutuessaan komea maamerkki Lahdenväylän varteen. Kaupunkirakenteellisesti kortteli täydentää pientä ja muusta asuntorakentamisesta erillään olevaa Viikinmäentien pientaloaluetta.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Viikintien parannustoimet muuttavat kokoojakadun ilmettä katumaisemmaksi. Muutokset rauhoittavat liikennettä, pienentävät ajonopeuksia sekä lisäävät turvallisuuden tunnetta. Liittymien turvallisuus paranee kanavoinnin myötä. Jalankulun ja pyöräilyn erottaminen omille kaistoilleen erilleen ajoradasta lisää turvallisuutta.



Joukkoliikenteen palvelutaso paranee uuden linja-autopysäkkiparin myötä.

Uudet asuinkorttelit synnyttävät koko alueelle yhteensä alle tuhat henkilöautomatkaa vuorokaudessa, millä ei ole huomattavaa vaikutusta alueen kokonaisliikennemäärään, joka on Viikintiellä noin 13 000 autoa vuorokaudessa.

Vaikutukset luontoon, maisemaan ja Natura 2000 -alueeseen

Kallioalue muuttuu asemakaavan toteuttamisen seurauksena rakennetuksi ympäristöksi: kerrostalojen rakennuspaikoiksi, piha-alueiksi ja kulkuväyliksi. Kalliota ja kasvillisuutta pyritään asuin ympäristön suunnittelussa säilyttämään mahdollisimman paljon. Herkällä kasvupaikalla rakentaminen ja tontin korkeuserojen hallinta johtaa kuitenkin väistämättä siihen, että suurin osa alkuperäisestä ympäristöstä menetetään.

Korkealle kalliolle sijoittuvalla rakentamisella on mittavat maisemalliset vaikutukset. Uudet rakennukset saavat Vanhankaupunginlahden suurmaisemassa merkittävän aseman. Ne näkyvät selvästi Kulosaaren sillalle ja Länsi-Herttoniemeen, merelle aina Kruunuvuorenselälle asti, Vantaanjoen eteläisimpiin osiin ja Lahdenväylälle

Tarkoituksena on, että Viikinkallion rakennusryhmästä tulee arkkitehtonisesti korkeatasoinen sommitelma, jonka suunnittelussa ja maastoon sijoittelussa otetaan huomioon maiseman ja kallioluonnon arvot.

Viikintien eteläpuolisella alueella uusi rakentaminen on luonto- ja maisemavaikutuksiltaan vähäisempää ja sijoittuu lähinnä jo ennestään rakennetulle alueelle. Asuinrakennuksista tulee pienteollisuusrakennuksia korkeampia. Kaupunkimainen rakenne asettuu luontevasti Viikinrannan nykyisen kaupunkirakenteen jatkoksi ja viheraluetta reunustamaan.

Luonnonsuojelualueen reunalla sijaitseva puistokaistale säilyy puskurina rakentamisalueeseen. Arvokkaiden linnustoalueiden arvot pystytään säilyttämään.

Vaikutukset Natura-alueelle jäänevät säilyvän ja laajenevan VL-puskurialueen ansiosta vähäisiksi. Entisen puhdistamon alueella vaikutukset ovat todennäköisesti nykytilanteeseen verrattuna positiivisia kun pilaantuneiden maa-ainesten säilyttäminen alueella loppuu ja alueelle palautetaan kasvillisuutta.

Natura 2000 -alueen osalta tehdään Viikintien eteläpuolisen osan asemakaavaehdotusvaiheessa luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen



arviointi, jotta suunnittelussa ja päätöksenteossa varmistetaan, ettei niitä luonnonarvoja, joiden vuoksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon, merkittävästi heikennetä.

Vaikutukset lähiympäristön virkistyskäyttöön

Kallioalueella ja Hernepellontien varressa nykyinen asemakaavan puistoalue muuttuu muuhun käyttöön. Puistoalue ei kuitenkaan ole ollut virkistysarvoltaan merkittävä. Helsingin Energian sähköasema-alueen pienentämisen johdosta osa yhdyskuntateknisen huollon alueesta muutetaan virkistysalueeksi ja virkistysreitistön yhteydet paranevat Viikintien pohjoispuolella.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia tullaan tarkemmin arvioimaan jatkosuunnittelun yhteydessä asemakaavaehdotusten valmisteluvaiheessa. Alueelta on tekeillä rakennettavuusselvitys.

Osa Viikintien pienteollisuusalueesta on alustavasti esitetty suojattavaksi tulvapenkereellä, jonka kustannuksiksi on arvioitu noin 1,4 milj. euroa (2007).

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Vireilletulosta ilmoitettiin osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, päivätty 7.12.2010. Kaavaluonnoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Energian, HSY-veden, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston, Talous- ja suunnittelukeskuksen, Talous- ja suunnittelukeskuksen elinkeinopalveluiden kanssa.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 12.3.-2.4.2012. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 21.3.2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat asumisen sijoittamiseen Viikintien pienteollisuusalueelle, Natura-alueen huomioon ottamiseen, liikenteen kehittämiseen ja uudelleenjärjestelyihin.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat Viikintien pienteollisuusalueen eteläosan asuinalueeksi muuttamiseen, yritystoiminnan jatkamisen mahdollisuuksiin alueella, varasto- ja tuotantotilojen riittävyys Helsingissä, Natura-alueen huomioon



ottamiseen, Kallioalueen asuinalueeksi muuttamiseen, Lahdenväylän aiheuttamiin ympäristöhäiriöihin, liikennejärjestelyihin, yhdyskuntateknisen huollon järjestelyihin, maaperän pilaantuneisuuteen, suojelukohteisiin, viheralueisiin ja tulvimiseen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että alueen pohjoisosaan on osoitettu tontteja yritystoiminnalle eteläosasta poistettujen tonttien tilalle. Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän kaavaluonnoksen pohjalta tullaan tekemään Natura-arviointi, jossa arvioidaan maankäytön muutosten vaikutuksia Natura-alueeseen. Lahdenväylän aiheuttamat ympäristöhäiriöt, tulviin varautuminen, pilaantunut maaperä ja suojelukohteet otetaan huomioon kaavamääräyksiin.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät mielipiteistä ja viranomaiskannanotoista sekä niiden vastineet laajemmin. 24.2.2011 jälkeen saapuneet kannanotot ja mielipidekirjeet ovat liitteinä. Tätä aikaisemmin saapuneet mielipiteet on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 24.2.2011.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240
salla.hoppu(a)hel.fi
Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205
tuomas.hakala(a)hel.fi
Helena Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37325
helena.korjus(a)hel.fi
Taina Mattila, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37319
taina.mattila(a)hel.fi
Mikko Stenius, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252
mikko.stenius(a)hel.fi
Harri Verkamo, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37127
harri.verkamo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Viikinrannan asemakaavan muutosluonnoksen kartta, päivätty 5.6.2012
- 3 Viikinrannan asemakaavan muutosluonnoksen selostus, päivätty 5.6.2012
- 4 Ilmakuva
- 5 Havainnekuva 5.6.2012
- 6 Vuorovaikutusraportti 17.2.2011, täydennetty 5.6.2012 ja 20.11.2012, sekä keskustelutilaisuuden 21.3.2012 muistio
- 7 Mielipidekirjeiden lähettäjät -luettelo, päivitetty 20.11.2012
- 8 Viranomaisten kannanotot
- 9 Mielipidekirjeet
- 10 Viikinrannan kehittämistavoitteet, Kslk 24.2.2011



20.11.2012

Akp/2

- | | |
|----|---|
| 11 | Kuva Viikinrannan osa-alueista |
| 12 | Viikinrannan yrittäjien, CN Center Oyn ym. kirje |
| 13 | Salassa pidettävä (JulkL 24 § 1 mom 25 k.) |
| 14 | Selvitys Kslk:n edellyttämistä neuvotteluista, 20.11.2012 |

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 6

Päätöshistoria

Talous- ja suunnittelukeskus Kehittämisosasto 19.10.2012

HEL 2011-005944 T 10 03 03

Talous- ja suunnittelukeskuksen kehittämisosasto ei anna asiasta
lausuntoa.

Lisätiedot

Merja Lehikoinen, suunnittelusihteeri, puhelin: 310 36121
merja.lehikoinen(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.06.2012 § 238

Pöydälle 12.06.2012

HEL 2011-005944 T 10 03 03

Ksv 0825_3, Viikinranta, karttaruutu H5

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti panna asian pöydälle syksyyn
saakka.

Pöydälläolon aikana lautakunta velvoittaa kaupunkisuunnitteluviraston
käymään yhdessä kiinteistöviraston kanssa neuvottelut kaava-alueen
eteläisellä osalla toimivien yritysten kanssa liiketoimintojen siirtymisen
mahdollisuuksista esimerkiksi kaava-alueen koillisosaan esitetulle
teollisuusalueen laajenukselle. Neuvotteluiden tavoitteena on saada
aikaan yhteinen sopimus liiketoiminnan siirtymisestä nykyisten
vuokrasopimusten päättyessä siten, että molemmat osapuolet voivat
sitoutua siihen sovituilla ehdoilla.

Neuvotteluiden jälkeen kaava tuodaan uudelleen lautakunnan
päätettäväksi.



20.11.2012

Akp/2

Käsittely

12.06.2012 Pöydälle

Pöydällepanoehdotus:

Lasse Männistö: Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää jättää asian pöydälle syksyyn saakka.

Pöydälläolon aikana lautakunta velvoittaa kaupunkisuunnitteluviraston käymään yhdessä kiinteistöviraston kanssa neuvottelut kaava-alueen eteläisellä osalla toimivien yritysten kanssa liiketoimintojen siirtymisen mahdollisuuksista esimerkiksi kaava-alueen koillisosaan esitetulle teollisuusalueen laajenukselle. Neuvotteluiden tavoitteena on saada aikaan yhteinen sopimus liiketoiminnan siirtymisestä nykyisten vuokrasopimusten päättyessä siten, että molemmat osapuolet voivat sitoutua siihen sovitulla ehdoilla.

Neuvotteluiden jälkeen kaava tuodaan uudelleen lautakunnan päätettäväksi.

Kannattajat: Elina Palmroth-Leino

Lautakunta päätti yksimielisesti ilman äänestystä hyväksyä puheenjohtaja Männistön pöydällepanoehdotuksen.

05.06.2012 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Salla Hoppu, arkkitehti, puhelin: 310 37240

salla.hoppu(a)hel.fi

Tuomas Hakala, projektipäällikkö, puhelin: 310 37205

tuomas.hakala(a)hel.fi

Helena Korjus, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37325

helena.korjus(a)hel.fi

Taina Mattila, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37319

taina.mattila(a)hel.fi

Mikko Stenius, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37252

mikko.stenius(a)hel.fi

Harri Verkamo, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37127

harri.verkamo(a)hel.fi

Yksikön päällikkö 27.3.2012

HEL 2011-005944 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 5.3.2012

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Helsingin kaupunginmuseo on tutustunut Viikinrannan alueen asemakaavan muutosluonnokseen. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on sijoittaa alueelle uusia asuinkortteleita sekä toimitilaa Lahdentien varteen. Nykyisiä pienteollisuusalueita, yhdyskuntateknisen huollon aluetta sekä Helsingin Energian aluetta kehitetään kaupunkikuvallisesti.

Kaupunginmuseo tarkastelee aluetta kulttuuriympäristön näkökulmasta. Alueella sijaitsee kaksi ensimmäisen maailmansodan aikaista luolaa, joita on ilmeisesti käytetty ammusvarastoina. Ensimmäisen maailmansodan aikaiset linnoituslaitteet ovat muinaismuistolain tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, jotka suojellaan asemakaavassa. Luolat onkin merkitty asianmukaisesti, mutta kaavamääräystä tulee muuttaa hieman: ”Ennen maankaivutöihin ryhtymistä sekä rakentamisen aikana on selvitettävä vaikutukset mahdollisiin muinaisjäännöksiin Helsingin kaupunginmuseon kanssa.” Arkeologisen kulttuuriympäristön vaaliminen kuuluu Museoviraston ja kaupunginmuseon välisen työnjakosopimuksen mukaan kaupunginmuseolle.

Kaavaluonnoksesta ei käy ilmi, miten kaava-alueen kanssa osittain päällekkäin menevä Helsingipuisto huomioidaan. Helsingipuiston tulisi näkyä vähintään sinä kaavarajauksena, jolla se on merkitty Helsingin yleiskaavaan 2002.

Kaupunginmuseolla ei ole asemakaavaluonnoksesta muuta huomautettavaa.

Lisätiedot

Björkman Johanna, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473
johanna.bjorkman(a)hel.fi