



§ 361

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Viikin monitoimitalon ja Viikin kentän alueen asemakaavan muutokseksi (nro 12282)

HEL 2013-006633 T 10 03 03

Ksv 0828_1, Maakaari 3, karttaruutu 679501

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 18.11.2014 päivätyn 36. kaupunginosan (Viikki, Latokartano, Viikin tiedepuisto) korttelin 36202, urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen, yleisen pysäköintialueen ja katualueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12282 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tuomas Eskola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37285
tuomas.eskola(a)hel.fi
Harri Verkamo, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37127
harri.verkamo(a)hel.fi

Liitteet

1

[Sijaintikartta](#)



- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12282 kartta, päivätty 18.11.2014](#)
- 4 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12282 selostus, päivätty 18.11.2014, päivitetty Kslk:n 18.11.2014 päätöksen mukaiseksi](#)
- 5 [Havainnekuva, rakentamisvaihe 1, 18.11.2014](#)
- 6 [Havainnekuva, rakentamisvaihe 2, 18.11.2014](#)
- 7 [Tilastotiedot](#)
- 8 [Kustannukset](#)
- 9 [Vuorovaikutusraportti 18.11.2014 ja keskustelutilaisuuden 13.6.2013 muistio](#)
- 10 [Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo](#)
- 11 [Mielipidekirjeet](#)
- 12 [Osa päätöshistoriaa](#)

Otteet

Ote Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen
tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 7
Liite 8
Liite 9
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 7
Liite 9

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien asuinkerrostalojen rakentamisen nykyisen koira-aitauksen ja yleisen pysäköintialueen kohdalle. Talonpojantien varren itärinteeseen on suunniteltu opiskelija-asuntojen rakentamista. Asemakaava luo edellytykset Viikin monitoimitalon laajentamiselle monitoimitalon nykyisen tontin alueella. Pysäköinti järjestellään laajennuksen yhteydessä uudelleen. Uutta asuinrakentamista on 6 750 k-m² ja liiketilaa 120 k-m². Monitoimitalon tontin rakennusoikeus kasvaa 1 000 k-m².

Monitoimitalon eteläpuolella olevan Viikin kentän alue on suunniteltu lähiliikunta-alueeksi, johon on tarkoitus sijoittaa liikuntakenttäalueita sekä lähiliikuntavälineitä. Nykyinen kuplahalli puretaan ja koira-aitaus



siirretään Viikinojanpuistoon, jonka keskeinen sijainti palvelee nykyistä sijaintia paremmin koko Latokartanon asuinaluetta.

Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Maakuntakaavassa esitetyt seudullisesti tärkeät viheryhteydet on otettu valmistelussa huomioon.

Kaavaratkaisun lähtökohdat, perustelut ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiset vaikutusten arvioinnit ilmenevät yksityiskohtaisemmin liitteenä olevasta selostuksesta.

Alueen yleiskuvaus ja maanomistus

Suunnittelualue sijaitsee Viikin asuinalueen keskiosassa yliopiston kampusalueen itälaidalla. Suunnittelualue rajautuu lännessä Talonpojantiehen, idässä Tilanhoitajankaaren ja pohjoisessa Maakaaren katualueisiin. Etelässä alue rajautuu asuinkerrostalokortteliin 36091.

Suunnittelualueeseen kuuluu Viikin monitoimitalon tontti, sen eteläpuolella olevan liikuntakenttä (Viikin kenttä), koira-aitaus ja yleinen pysäköintialue sekä osa Tilanhoitajankaaren, Maakaaren ja Talonpojantien katualuetta. Suunnittelualueen koko on noin 4 hehtaaria.

Tontti 36202/2 sekä pääosa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta on yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa osan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta sekä katualueet.

Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on täydennysrakentaa asuntoja erittäin hyvien yhteyksien ja palvelujen äärelle Latokartanon asuinalueen keskelle sekä parantaa Viikin kentän ulkoliikuntakäytön mahdollisuuksia. Asemakaava luo edellytykset Viikin monitoimitalon laajentamiselle nykyisen tontin alueella.

Uudet asuinkerrostalot on sijoitettu suunnittelualueen koillisreunaan kolmeen pistetaloon (yht. 4 350 k-m²). Pistetalot jatkavat luontevasti Tilanhoitajankaaren länsipuolen kaupunkirakennetta. 5–6-kerroksiset rakennukset on porrastettu Maakaaren varren rinteeseen maaston muotoja mukaillen. Talonpojantien varteen on sijoitettu kaksi uutta asuinkerrostaloa (yht. 2 400 k-m²). Näihin rakennuksiin on tarkoitus rakentaa opiskelija-asuntoja. Rakennukset sijoittuvat jyrkkään itään ja urheilukentälle avautuvaan rinteeseen, jota rajaa Talonpojantielle



nykyinen säilytettävä luonnonkivimuuri. Rakennukset ovat länsipuolelta n. 2-kerroksisia ja itäpuolelta noin 5-kerroksisia.

Monitoimitalon tontin käyttötarkoitus säilyy nykyisenä, mutta tontti rajataan kaakkoisivultaan uudelleen. Osa tontista liitetään viereisiin uusiin asuntotontteihin ja osa uuteen LPA-tonttiin 36202/7. Tontin rakennusoikeus kasvaa 1 000 k-m² (yht. 3 400 k-m²), joka tarkoittaa, että monitoimitaloa on mahdollisuus laajentaa nykyisestä n. 1 500 k-m². Kaavamuutos luo edellytykset laajennuksen sijoittumiselle joko rakennuksen lounaispuolelle nykyisen salitilan jatkoksi tai rakennuksen luoteispuolelle nykyisten pysäköintialueiden kohdalle. Molemmissa tapauksissa laajennuksen edellytys on, että LPA-tontille 36202/7 ja sen koillispuoliselle pysäköintiin merkitylle alueelle rakennetaan 2-tasoinen pysäköintilaitos, joka palvelee sekä laajennettua monitoimitaloa että opiskelija-asuntoja.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi on varattu nykyinen urheilukentän alue ja sen pohjoispuolista aluetta. Tavoitteena on luoda edellytykset kenttäalueen käytön tehostamiseksi ja monipuolistamiseksi rakentamalla nykyistä toiminnallisempi liikunta-alue. Kuplahalli puretaan ja osa sille varatusta alueesta liitetään viereiseen uuteen asuintonttiin ja osa lähiliikunta-alueeksi.

Uusien asuinrakennusten pysäköintiä varten on muodostettu kaksi uutta autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Uusien asuinrakennusten vaikutukset alueen liikennemääriin ovat vähäisiä. Nykyiset yleisellä pysäköintialueella olevat pysäköintipaikat on sijoitettu liikennesuunnitelmaluonnoksessa Maakaaren varteen kadunvarsipysäköintinä.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ja kustannukset

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa positiivisesti alueen kaupunkikuvaan, kun nykyinen elinkaarensa loppua lähestyvä kuplahalli ja siihen liittyvät hieman epämääräiset pysäköintialueet poistuvat alueelta. Asuntorakentaminen edellyttää jonkin verran nykyisen puuston poistamista ja harventamista, mutta alue säilyy edelleen yleisilmeeltään vehreänä.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa koira-aitauksen siirrosta arviolta 200 000 euroa sekä Maakaaren katualueen ja pysäköintipaikkojen muutoksista 250 000 euroa. Lähiliikuntapaikan rakentamisesta aiheutuu kustannuksia arviolta 250 000 euroa. Lisäksi kevyen liikenteen yhteyden parantamisesta alueen lounaisosassa aiheutuu kustannuksia arviolta 30 000 euroa.



Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavamuutos on tullut vireille Latokartanon Urheilu- ja kulttuuritalosäätiön (tontin 36202/2 omistaja) hakemuksen johdosta (saapunut 10.5.2013).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 23.5.2013). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 13.6.2013.

Viranomaisyhteistyö ja mielipiteet

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten Helsingin kaupungin hallintokuntien ja liikelaitosten kanssa. Kannanotot on otettu valmistelussa huomioon. Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 9 mielipidettä, joista 5 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 4 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuuksissa. Saapuneet mielipidekirjeet (9 kpl) ovat liitteenä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat yleisten pysäköintipaikkojen mahdolliseen vähentymiseen ja liian korkean rakentamisen vastustamiseen. Lisäksi kommentoitiin koira-aitauksen siirtosuunnitelmia ja koira-aitauksen ylläpitoon liittyviä kysymyksiä. Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat erityisesti Viikin normaalikoulun oppilaiden ulkoliikuntatarpeiden turvaamiseen. Erityisesti esitettiin riittävän laajan pelikenttäalueen jäämistä alueelle. Lisäksi esitettiin erilaisia näkemyksiä rakennusten sijoittelusta ja niiden korkeudesta.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että rakentaminen on sovitettu alueen nykyisen rakentamisen mittakaavaan ja nykyisen yleisen pysäköintitontin korvaavia pysäköintipaikkoja on järjestetty liikennesuunnitelmassa Maakaaren varresta. Lähiliikuntapaikan suunnitelmat mahdollistavat koulun ulkoliikuntatarpeiden toteuttamisen myös jatkossa.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet



laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.

Viranomaisten kannanotot ja mielipidekirjeet ovat liitteenä.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, liikuntalautakunnan/liikuntaviraston, opetuslautakunnan/opetusviraston, pelastuslautakunnan, ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen, Helsingin kaupungin liikennelaitos -liikelaitoksen ja asuntotuotantotoimiston lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Tuomas Eskola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37285
tuomas.eskola(a)hel.fi
Harri Verkamo, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37127
harri.verkamo(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12282 kartta, päivätty 18.11.2014](#)
- 4 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12282 selostus, päivätty 18.11.2014](#)
- 5 [Havainnekuva, rakentamisvaihe 1, 18.11.2014](#)
- 6 [Havainnekuva, rakentamisvaihe 2, 18.11.2014](#)
- 7 [Tilastotiedot](#)
- 8 [Kustannukset](#)
- 9 [Vuorovaikutusraportti 18.11.2014 ja keskustelutilaisuuden 13.6.2013 muistio](#)
- 10 [Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo](#)
- 11 [Mielipidekirjeet](#)
- 12 [Osa päätöshistoriaa](#)



Otteet

Ote Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen
tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 7
Liite 8
Liite 9
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 7
Liite 9

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski

Päätöshistoria

[Rakennusvirasto 30.6.2014](#)

HEL 2013-006633 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa asemakaavaluonnoksesta (36.ko, Viikin monitoimitalo ja Viikin kentän alue) 1.7.2014 mennessä. Suunnittelualueeseen kuuluu Viikin monitoimitalon tontti, sen eteläpuolella oleva liikuntakenttä (Viikin kenttä), koira-aitaus ja yleinen pysäköintialue sekä osa Tilanhoitajankaaren, Maakaaren ja Talonpojantien katualuetta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on luoda mahdollisuudet Viikin monitoimitalon laajentamiselle. Viikin kentän ympäristö on suunniteltu lähiliikunta-alueeksi. Nykyisen koira-aitauksen ja yleisen pysäköintialueen tilalle on suunniteltu asuntojen täydennysrakentamista. Koira-aitaus siirretään Viikinojanpuistoon.

Urheilukentän eteläpuoleinen alue on merkitty lähivirkistysalueeksi, jonka kautta on esitetty pelastustie Talonpojantien varteen sijoitetuille kahdelle uudelle asuinkerrostalolle. Pelastustietä ei tule sijoittaa viheralueelle vaan yhteys on järjestettävä Talonpojantien kautta, esimerkiksi LPA-alueen kautta. Pohjois-etelä-suunnassa alueen poikki kulkevan jalankulun ja pyöräilyn yhteyden



turvallisuuden kannalta olisi parempi, että myös AKS-alueen huoltoliikenne kulkisi Talonpojantien LPA-alueen kautta.

Alueen jalankulun ja pyöräilyn reittejä olisi vielä hyvä tarkistaa. Osa korttelin sisäisiksi merkityistä jalankulun reiteistä tulee todennäköisesti toimimaan yleisinä jalankulun reiteinä kaava-alueelle sijoittuvien julkisten palveluiden takia. Esteettömyyden ja liikkumisen turvallisuuden takia jalankulkua ei tule ohjata samoista liittymistä ajoneuvojen kanssa tai pysäköintialueiden läpi.

Lähiliikunta-alueen pysäköintitarve tulee ottaa huomioon ja järjestää pysäköinti tontilla.

Talonpojantien säilytettävä luonnonkivimuuri tulee osoittaa kaavassa selvästi kokonaan tontille kuuluvaksi.

Rakennusvirasto on jo alustavasti tutkinut uutta sijoituspaikkaa koira-aitaukselle Viikinojanpuistosta. Uusi sijoituspaikka on nykyistä parempi, sillä se sijaitsee etäämmällä asutuksesta. Koira-aitauksen siirrosta aiheutuviin kustannuksiin, noin 200 000 euroa, tulee varata erillisrahoitus Viikin monitoimitalon tontin rakentamiskelpoiseksi saattamiseksi. Resurssit koira-aitauksen suunnitteluun ja rakentamiseen tulee osoittaa ennen nykyisen aitauksen purkamista, jotta alueen koirapalvelut säilyvät hyvinä.

Rakennusvirastolle tulee asemakaavan muutoksesta kustannuksia Maakaarelle rakennettavista kadunvarsipaikoista sekä VL-alueella sijaitsevista reiteistä. Rakennusvirastolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

26.6.2013 Lausunto annettu

Lisätiedot

Eeva Rapola, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39542
eeva.rapola(a)hel.fi

Anni Tirri, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38335
anni.tirri(a)hel.fi