

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO xxxxx
PÄIVÄTTY 5.5.2015

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
30. kaupunginosan (Munkkivuori)
tonttia 30127/2 sekä puistoaluetta

Kaavan nimi: Lapinmäentie 1, ns. Pohjola-talo
Hankenumero: 4229_1
HEL 2013-015392

Laatija: Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 30.1.2014

Kaupunkisuunnittelulautakunta: x.x.200x

Nähtävilläolo (MRL 65 §):

Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto: muutettu xx.xx.200x

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Munkkivuoressa sijaitseva suunnittelualue rajautuu etelässä Lapinmäentiehen, lännessä Huopalahdentiehen ja idässä Kangaspellon puistoalueeseen.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Seurantalomake

Ilmakuva

Asemakaavan muutoksen pienennös

Havainnekuva

Ote maakuntakaavasta

Ote 2. vaihemaakuntakaavasta

Ote Yleiskaava 2002:sta

Ote ajantasa-asemakaavasta

Alueen yleiskuvaus -kartta

Maanomistuskartta

Asemakaavan muutosperiaatteet

Erityissuunnitelmat

Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat ja muut selvitykset

Liikenteen yleissuunnitelma

Toteuttamis- ja soveltamisohjeiden havainnekuvat

Kuvaliite suojelukohteista

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Rakennushistoriallinen selvitys, arkkitehtitoimisto Tapani Mustonen

Melu

Ilmanlaatu

Rakenne

Palo ja pelastus

Maisemasuunnittelu

Liikenne

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

projektipäällikkö, arkkitehti Anu Kuutti

toimistopäällikkö, arkkitehti Tuomas Eskola

liikenneinsinööri Taina Toivanen

maisema-arkkitehti Niina Strengell

arkkitehti Riitta Salastie

arkkitehti Leena Makkonen

arkkitehti Leena Paavilainen

DI Raila Hoivanen

Kaupungin kanslia
Ritva Tanner

Kaupunginmuseo
tutkija Johanna Björkman

Rakennusvirasto
aluesuunnittelija Jere Saarikko

Kiinteistövirasto
apulaisosastopäällikkö Esko Patrikainen

Rakennusvalvontavirasto
arkkitehti Markku Lehtinen

Opetusvirasto

Varhaiskasvatusvirasto
Carola Harju

Ympäristökeskus
ympäristötarkastaja Anu Haahla
ympäristötarkastaja Outi Väkevä

Pelastuslaitos
johtava palotarkastaja Esko Rantanen

1

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontilla sijaitsevan toimistokiinteistön osittaisen purkamisen ja uuden asuinrakentamisen. Arvokkaimmat osat toimistorakennuksesta suojellaan asemakaavalla.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi mielipidettä, jotka on otettu huomioon kaavan valmistelussa.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Asemakaava tulee toteutumaan vaiheittain.

2

LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskevia erityistavoitteita:

- asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata
- on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytyksen hyvälle taajamakuvalle
- on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota

Helsingin seudun erityiskysymykset -erityistavoitteet:

- riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueiden käytössä varmistettava tonttimaan riittävyys
- alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia
- alueidenkäytön suunnittelussa tulee varautua raideliikenteen laajenemiseen yhdyskuntarakentamisen ja asuntotuotannon niin edellyttäessä

Näistä kaavan valmistelussa on erityisesti painotettu asuntotuotannon turvaamista ja joukkoliikenteen hyödyntämismahdollisuuksia.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi asuin- tai toimitilakäyttöön. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Valmistelussa olevassa Helsingin uudessa yleiskaavaluonnoksessa alueella on merkintä "kantakaupunki", jolla tarkoitetaan sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena kehitettävää aluetta. Merkinnän mukaan rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi ja aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla. Nyt laadittu asemakaavan muutos noudattaa yleiskaavaluonnoksen linjauksia.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 7923 (vahvistettu 16.7.1979). Kaavan mukaan alue on toimistorakennusten korttelialuetta (ALT). Tontille on osoitettu yhteensä 41 500 kerrosalaneliömetriä ($k\text{-m}^2$) rakennusoikeutta, josta 2 000 $k\text{-m}^2$ tulee rakentaa maanalaisiin tiloihin. Kerrosalan lisäksi sallitaan rakennettavaksi 930 $k\text{-m}^2$ voimistelusalitilaa. Maanalaiset pysäköintitilat ja tekniset tilat on saanut rakentaa kerrosalan lisäksi. Rakennuksen korkeus on määritelty vesikaton ylimmillä korkeusasemilla (+21...+45), kerroslukua ei ole määritelty. Autopaikkoja on määrätty rakennettavaksi maanpäällisille tiloille 1 ap / 60 $k\text{-m}^2$ ja maanalaisille kerrosalaan laskettaville tiloille 1 ap / 150 $k\text{-m}^2$.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

- Lapinmäentien liikenneturvallisuuksuunnitelma 26.5.2011 (Kslk 2011-595, Karttaruutu F5/T1, hankenro 0918)
- Hakamäentien länsijatke ja itäjatke, liikennesuunnitelma 2011-002043

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu x.x.200x.

Maanomistus

Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa, omistaja Pohj Landlord (Finland) LLC c/o W.P. Carey Inc. Helsingin kaupunki omistaa viereiset katu- ja puistoalueet.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Rakennettu ympäristö Pohjola-talon läheisyydessä on pääosin jo vuosikymmeniä sitten rakennettua. Länsipuolella sijaitsee Munkkivuoren 1950-luvun asuinalue ja Munkkivuoren ostoskeskus, jonne alueen palvelut ovat keskittyneet. Eteläpuolella on Niemenmäen 1960-luvun metsälahiömäinen asuinalue. Itäpuolella on hyvin yhtenäisesti rakennettu ns. Kultareunan alue, joka on aikanaan ollut Vakuutusyhtiö Pohjolan työsuhdeasuntokäytössä. Kunkin alueen rakennukset ovat tyylikkäitä ja tyypillisiä aikansa rakennuksia. Kultareunan alueelle ollaan parhaillaan laatimassa asemakaavaa, jolla turvataan alueen suojeluarvojen säilyminen.

Ympäristön merkittävimpiä liike- ja julkisia rakennuksia ovat Munkkivuoren kirkko, Munkkivuoren ostoskeskus sekä Huopalahdentien ja Ulvilantien väliin jäävät huoltoasema ja toimistotalo 2000-luvun alusta. Alueen hallitseva rakennustyyppi ovat torni- ja pistetalot. Edelleen suhteellisen aukealla paikalla sijaitseva Pohjola-talo torneineen on alueellinen maamerkki. Vaikka se ei nouse Niemenmäen tai Munkkivuoren

tornitaloja korkeammalle, rakennuksen suuri massa luo hallitsevan vaikutelman.

Kaavamuutosalue sijaitsee Huopalahdentien ja Lapinmäentien kulmauksessa. Tontti on katu- ja puistoalueiden rajaama ja eikä siten liity suoraan muihin rakennettuihin tontteihin. Tontilla on alun perin vuonna 1969 valmistunut Pohjola Oy:n pääkonttori. Rakennukseen valmistui mittava laajennus vuonna 1989. Rakennus on varsin kookas ja käsittää noin 9 hehtaaria rakennettua pinta-alaa. Lapinmäentien puolelle avautuu pääkonttorin sisäänkäynnin edessä vesi- ja istutusaltain sommiteltu sisäänntuloaukio. Länsireunalta aukiota rajaa lähellä Lapinmäentietä oleva matala kirjapainorakennus. Huopalahdentien ja Lapinmäentien kulmaukseen jää myös aukiotila, joka keskellä on Antti Maasaloon suunnittelema veistos "Pohjolan Syke".

Huopalahdentien varressa on kaksikerroksisia toimistorakennussiipiä, rakennuksen ja tien väliin jää viherkaistale. Pohjois- ja itäpuolella rakennus rajautuu Kangaspellon puistoon. Kangaspellon puistoalue on Pohjolan tonttiin ja Kultareunan asuinalueeseen rajautuvaa avointa maisematilaa. Sen halki kulkee voimalinja. Puistoalue on osa ns. läntistä vihersormea.

Palvelut

Talin liikuntapuisto tarjoaa monipuolisia virkistys- ja liikuntapalveluita. Muita lähialueiden liikuntapalveluita ovat mm. Haagan uimahalli, Haaganpuiston frisbeegolfrata ja Niemenmäen sekä Kivitorpankentän luisetelukentät. Koirapuistoja on Huopalahden Puutarhurinlehdossa ja Haagan puistossa.

Suunnittelualuetta lähimpänä toimii päiväkotit Lapinmäki Kangaspellon puiston itäpuolella. Muita lähialueen päiväkoteja ovat esimerkiksi Munkkivuoren alueella päiväkotit Munkkivuori, Munkkiniemessä päiväkotit Ruusu, Huopalahden alueella päiväkodit Tuuli, Vaahteramäki ja Aurinkoinen, Pikkuhilla, Suopursu sekä Haagassa päiväkodit Haaga ja Kylätie.

Suunnittelualueen lähin leikkipuisto on Kangaspellon leikkipaikka. Muita leikkipuistoja ovat mm. Munkkivuoren leikkipuisto Ulvila sekä Ulvilanpuisto, Munkkiniemen leikkipuisto Munkki ja Kivitorpan puisto, Huopalahdessa leikkipuisto Viiri, Niemenmäentien puistokulmaus sekä Luuvaniemen korttelipuisto sekä Haagan alueella leikkipuisto Isonneva.

Perusasteen kouluja ovat Haagan peruskoulu, Munkkiniemen ala-asteen koulu ja Munkkivuoren ala-asteen koulu. Perusaste- ja lukiokou-

lutusta tarjoavat Helsingin ranskalais-suomalainen koulu, Helsingin suomalainen yhteiskoulu sekä Munkkiniemen yhteiskoulu. Ruotsinkielistä esi- ja perusasteen opetusta tarjoaa Hoplaxskolan (Munksnäs - enheten). Ammatillista opetusta on Helsingin Maalariammattikoulussa.

Nuorisotiloja on Munkkivuorella.

Etelä-Haagassa on kirjasto. Kirjastoauton pysähdyspaikkoja on Munkkivuorella, Niemenmäessä sekä Pikku Huopalahdessa.

Kaupallisia palveluita on Munkkivuoren ostoskeskuksessa. Vuokrattava juhlatila on suunnittelualuetta vastapäätä sijaitseva Menuetto Business Center. Kierrätyspisteitä on Naantalintien ja Laajalahdentiellä.

Lähialueen sosiaali- ja terveyspalveluihin kuuluvat Mannerheimintien hammashoitola, Ruskeasuon hammashoitola, Yliopistohammaslääkärin, Pääkaupunkiseudun suun erikoishoidon yksikkö, Munkkiniemen terveysasema, Munkkiniemen palvelukeskus, Tilkan kehitysvammapalvelun ryhmäkoti, Lilinkotisäätiön toimipisteet mielenterveyskuntoutujille sekä Vanhan Viertotien asumisyksikkö maahanmuuttajille.

Luonnonympäristö

Alueen maaperä on suurimmaksi osaksi kitkamaata, mutta tontin länsiosassa ja itäpuolella on savikkoa (savikerroksen paksuus 1-3 m). Tontin länsireunalla savea on paikoin yli 3 metrin kerros. Kallioperä on pääosin ambifoliittia, pohjoisosassa on kaistale graniittia. Alue on melko tasainen ja laskee loivasti Kangaspellon puistoon.

Tontti on rakennettu lähes täyteen eikä siellä ole luontotietojärjestelmän mukaan luonnonmuistomerkkejä, suojeltavia kasveja, eläimiä tai muita suojelullisia kohteita.

Alue kuuluu Korppaanojan valuma-alueeseen.

Suojelukohteet

Alueella ei ole tällä hetkellä suojelukohteita. Pohjola-talon nk. A-torni ja -lustoineen tullaan kaavamuutoksen yhteydessä suojelemaan sr-1 -kaavamerkinä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Alueen itäpuolella on Pitäjänmäki-Salmisaari 110 kV avojohto. Sitä varten on lunastettu kiinteistöjen käyttöoikeuden supistus, mikä koskee 30 metriä leveää johtoaukeaa. Sen lisäksi johtoaukan reunoilla on 10 metriä leveät reunavyöhykkeet, joissa puiden korkeus on rajoitettu. Johtoalueelle ei saa rakentaa kahta (2) metriä korkeampia rakenteita. Jos johtoalueelle halutaan rakentaa esim. valaisimia, liikenneopasteita yms. on johdon omistajalle esitettävä suunnitelmat ja pyydetty kirjallinen lausunto. Vaikka nykyinen rakennus onkin osittain johtokadulla, sinne ei saa esittää uusia rakenteita.

Maaperä, kallioperä, pohjavesi sekä niiden pilaantuminen

Tontin rakentaminen sijoittuu lähes kokonaan jo rakennuttujen pysäköintikellareiden päälle. Ennen nykyistä rakennusta tontti oli rakentamaton. Maaperä ei todennäköisesti ole pilaantunut. (tarkentuu mahdollisesti myöhemmin)

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee kahden vilkkaasti liikennöidyn väylän varressa. Liikenteestä aiheutuu lähiympäristöön sekä ilman epäpuhtauksia että liikennemelua.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa ja varmistaa tontin ja kiinteistön monipuolinen käyttö ja kehittäminen. Asuinpainotteisen täydennysrakentamisen määrä on arviolta noin 43 000 – 44 000 k-m². Nykyisen rakennuksen säilyviä tiloja, joille kaavassa määritellään uusi käyttötarkoitus, on noin 25 000 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin e=2,4. Tavoitteena on turvata viihtyisä, toimiva ja turvallinen asuinympäristö, joka sopii alueen nykyiseen ja tulevaisuudessa todennäköisesti täydentyvään kaupunkikuvaan. Tontilla sijaitsevan entisen Pohjolan pääkonttorirakennuskokonaisuuden tärkeimmät ominaispiirteet ja kulttuurihistorialliset arvot sekä kaupunkikuvallinen asema on tarkoitus säilyttää ja suojella.

Pääkonttirakennuksesta säilyvän ja pääosin suojeltavan rakennuksen käyttötarkoitus määritellään kaavassa joustaviksi. Samalla turvataan yhdyskuntarakenteen kannalta monipuolinen rakenne. Uudisrakentaminen tulee olemaan asuntorakentamista. Alue suunnitellaan palvelemaan erilaisia ja eri-ikäisiä käyttäjiä. Tavoitteena on osoittaa tontille asumisen lisäksi liiketilaa, mutta kuitenkin vain sen verran, ettei uuden

alueen tarjonta heikennä Munkkivuoren ostoskeskuksen asemaa alueen kaupallisena keskuksena.

Huopalahdentien aiheuttamat ympäristöhäiriöt (melu- ja hiukkaspäästöt) otetaan huomioon rakennusten suuntaamisella, rakennusten massoittelulla ja riittävällä etäisyydellä häiriölähteistä. Lisäksi pyritään löytämään rakennusteknisiä ratkaisuja ympäristöhäiriöiden torjumiseen. Kaupunkikuvallista ilmettä ja toiminnallisuutta kehitetään viihtyisäksi etenkin jalankulkijan ja pyöräilijän näkökulmasta.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Pohjola-talon käyttötarkoituksen muutos ja rakennuskokonaisuuden voimakas rakenteellinen ja toiminnallinen muuttaminen. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen olennaisimmat osat säilytetään ja pyritään varmistamaan uudisrakentamisen myötä syntyvän uuden asuin- ja työpaikkakokonaisuuden toimivuus ja toteutuksen laadukkuus. Kaupunkikuvallisesti autokaupungin ihanteita noudattavan Pohjola-talo ympäristöineen on tarkoitus liittää kiinteämmin ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Lisäksi tontille kaavaillailla toiminnoilla avataan aluetta osittain ympäristön asukkaiden käytettäväksi.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on noin 9 hehtaaria.

Kerrosalan kokonaislaajuus on noin 120 000 kem², josta

- noin 25 000 k-m² on olemassa olevasta rakennuksesta säilytettäviä tiloja
- noin 43 – 44 000 k-m² uudisrakentamiselle varattua rakennusoikeutta
- noin 50 500 k-m² maanalaista tai siihen verrattavaa rakennusoikeutta

Purettavaa kerrosalaa on noin 27 000 kem².

Keskustatoimintojen korttelialue (C)

Kyseinen kaavamääräys koskee koko korttelialuetta. Korttelin käyttötarkoituksmerkinnän lisäksi on kaavassa rakennusaloittain osoitettu tarkemmat käyttötarkoitukset. Tontille rakennettavien uusien asuintornien

ja Huopalahdentien varteen tulevien asuntolamellien rakennusalat on ak -merkinnällä osoitettu asuinkerrostalojen rakennusaloiksi. Säilyvälle pääkonttorirakennukselle ja sen jalustaosalle on osoitettu kt- merkintä joka sallii tilojen monenlaisen käytön: liike-, toimitila-, ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuustila sekä yleiset tilat, jotka voivat palvella julkista lähipalvelua, hallintoa, opetustointa, sosiaali- tai terveydenhuoltoa, kulttuuri-, urheilu- tai museotoimintaa. Lisäksi tontin pohjois-osan jalustaosaan on soitettu ys -merkinnällä sosiaalitoimelle tai terveydenhuollolle osoitettu rakennusalan osa, jossa on suunniteltu olevan päiväkotitoimintaa.

Tontin sisäosan piha-alue on kaavassa ah -korttelialuetta: asumista ja korttelin muuta toimintaa palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue. Ah -alue on pääosin kansipihaa, joka on määrätty rakennettavaksi viherkantena.

Kaavassa on määrätty mm. asuntojen keskipinta-alasta, jätehuoneiden sijainnista, yhteistiloista, arkkitehtuurista, liiketilojen sijainnista ja määrästä ja pysäköintipaikoista ja polkupyöräpaikoista. Määräykset tarkentuvat vielä suunnittelun edetessä.

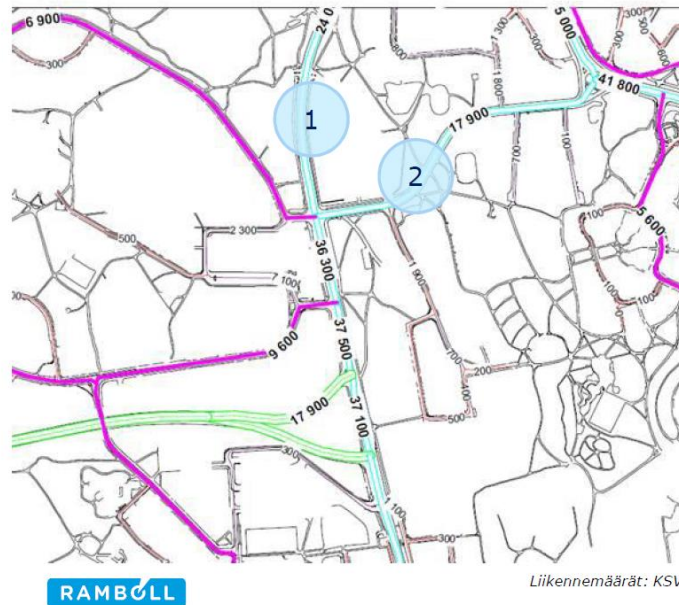
Liikenne

Ajoyhteydet tontille säilyvät pääosin nykyisen kaltaisina. Pääosa liikenteestä hoituu Huopalahdentien kautta nykyisen ajoyhteyden ja ajoluisikan kautta. Lapinmäentien varressa oleva ajoyhteys siirtyy hieman nykyistä idemmäksi. Paikalle rakennetaan pidempi ja kapeampi luiska, joka mahdollistaa ajon yhtä tasoa alemmas kellaritiloihin, kuin mitä nykyinen luiska palvelee. Lapinmäentien varressa kulkeva jalankulkuyhteys nostetaan samaan tasoon autoliikenteen kanssa ja alikulku puretaan. Tontin kulman maasto nostetaan ja maisemoidaan samaan tasoon. Lapinmäentieltä mahdollistetaan myös saattoliikenne sisäänkäyntiaukiolle.

Munkkivuoren alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Etäisyys lähimmälle runkobussiliikenteen pysäkillä Vihdintielle on alle 500 metriä. Lisäksi Huopalahdentiellä ja Lapinmäentiellä kulkee useita muita bussilinjoja.

Huopalahdentiellä korttelirakennusten kohdalla liikennemäärä on 24 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Lapinmäentiellä 17 900 ajoneuvoa / vrk (syksy 2011). Liikennemäärien on tulevaisuudessa mahdollista lisääntyä vain vähän sillä liikenneverkko ei kykene välittämään merkittävästi nykyistä suurempia liikennemääriä.

LIIKENMÄÄRÄT, NYKYTILANNE



1. Huopalahdentie
n. 24 000 ajon.
/ vrk.
2. Lapinmäentie n.
17 900 ajon. /
vrk.

Palvelut

Suunnittelualueelle tulee todennäköisesti sijoittumaan ainakin yksityinen päiväkotiki ja ravintolapalveluja. Lisäksi osoitetaan jonkin verran ehdottomasti käytettävää liiketilan rakennusoikeutta ja jonkin verran mahdollisesti rakentuvaa liiketilaa. Ns. A-tornin käyttötarkoitus sallii palvelutoiminnan, mutta sen tarkemmasta sisällöstä ei ole vielä varmuutta.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta perustason aluetta. Tontti on loivassa itään päin laskevassa rinteessä, Huopalahdentien puoli tontista on enimmillään 5 metriä Kangaspellon puistoon rajoittuvaa tontin itäreunaa korkeammalla. Esteettömät kulut rakennuksiin ja eri kerroksiin järjestetään rakennuksen sisäisillä hissiyhteyksillä. Lisäksi tontin läpi Lapinmäentietä Kangaspellon puistoon osoitetaan julkinen jalankulkuyhteys, jonka tulee olla esteetön ja käytettävissä ympärivuorokautisesti. Yhteys on rakennettavissa loivilla luiskilla.

Luonnonympäristö

Huopalahdentien varressa oleva puurivi on kaavassa määrätty säilytettäväksi. Puuriviä voidaan uudistaa ja puiden paikkoja muuttaa siten, että tarvittavat pelastustiet ovat mahdollisia. Lisäksi on määrätty säilytettäväksi osa Kangaspellon puiston reunassa olevasta puurivistä.

Ekologinen kestävyys

(täydentyy myöhemmin)

Suojelukohteet

Pohjola-talon nk. A-torni jalustoituneen tullaan kaavamuutoksen yhteydessä suojelemaan sr-1 -kaavamerkinnällä. Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet sekä julkisivut graniittiverhouksineen, vesikatto, keskushallin ja kirjapainohallin valokatto kupuikkunoineen, materiaaleineen, väreineen ja yksityiskohtineen tulee säilyttää. Rakennuksesta suojellaan myös arvokkaita sisätiloja. Rakennus- tai korjaushankkeeseen ryhtyvän on liitettävä rakennushistoriaselvitys lupahakemukseen.

Lisäksi suunnittelualueella tullaan suojelemaan sisääntuloaukion graniittilaatoitus, vesialtaat, veistos sekä muut alkuperäiset elementit. Suojelut piha-alueet on osoitettu kaavaluonnoksessa sr-p -merkinnällä.

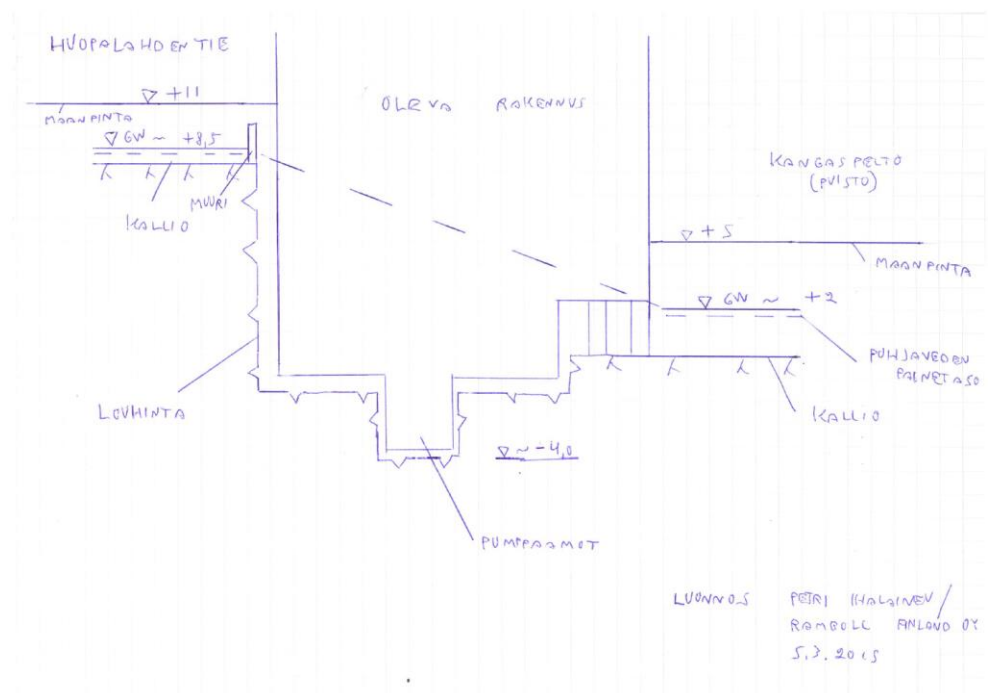
Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon piirissä eikä lisärakentaminen tule aiheuttamaan merkittäviä muutoksia huollon järjestämiseen. Teknisen huollon tarpeet tarkentuvat vielä myöhemmässä vaiheessa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

(täydentyy myöhemmin)

Rakennuksen perustamis- ja pohjavesiolosuhteiden periaatteet alla:



Ympäristöhäiriöt

Lapinmäentien ja Huopalahdentien liikennemäärä aiheuttaa alueelle ympäristöhäiriöitä, liikennemelua ja ilman epäpuhtauksia. Rakentamisen sijoittaminen muurimaisena rakenteena Huopalahdentien varteen suojaa korttelin sisäosia melulta ja pihalla saavutetaan ohjearvoja alhaisempi melutaso. Suuri osa tontin uudesta asuntokerrostalorakentamisesta on tulossa melko lähelle Huopalahdentietä tornimaisiin syvärunkoisiin kerrostaloihin. Tontin länsireuna on ilmansuunnallisesti otollinen asuntojen avautumis- ja parvekkeiden sijoitussuunta, mutta ympäristöhäiriöiden vuoksi haasteellinen. Tornien syvärunkoisuuden vuoksi asuntoja on mahdotonta avata sekä länsi- että itäsuuntaan. Asuntojen sisämelutaso on ratkaistavissa riittävän äänieristävillä julkisivurakenteilla. Asuntoihin liittyvien parvekkeiden tai viherhuoneiden ympäristöhäiriöt torjuvia teknisiä ratkaisuja haetaan edelleen.

Akukon Oy on laatinut liikennemeluselvityksen, joka on liitteenä nähtävillä aineistossa.

Pelastusturvallisuus

L2 paloturvallisuus Oy on laatinut alustavan paloteknisen suunnitelman. Suunnitelma on liitteenä nähtävillä aineistossa.

Rakennetekniikka

Ramboll Oy on laatinut alustavan rakennusteknisen selvityksen nykyisen rakennuksen purettavista ja vahvistettavista rakenteista. Suunnitelma on liitteenä nähtävilläoloaineistossa.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

(tarkentuu lisää myöhemmin)

Asemakaavan muutos tiivistää huomattavasti alueen kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta. Muutos mahdollistaa 900 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle ja lisää esteettömien asuntojen määrää Munkkivuoren alueella. Munkkivuoren rakennuskannasta osa on hissien puuttumisen vuoksi esteellistä. Kaavamuutos helpottaa sisäistä muuttoa alueella. Toimisto- ja toimitila yms. käyttöön jäävä säilyvä osa Pohjola-talosta avautuu yleisölle avoimeksi liiketilaksi ja muutos rikastuttaa alueen palvelurakennetta.

Pohjola-talon pääkonttorirakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Kaavassa suojellaan rakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmat osat. Muutoksen myötä menetetään osa kokonaisuudesta ja rakennuksen sisätiloihin kohdistuu myös voimakkaita muutostarpeita. Käyttötarkoituksen muutoksen ja mm. paloturvallisuus- ja ilmavaihtotekniikan vaatimusten vuoksi, joitain kulttuurihistoriallisia arvoja (esim. tornin keskusaulan avoimuus ja alakatot) ei pystytä turvaamaan.

Uusien tontin länsireunan asuinrakennusten tarvitsema pelastustie sijoitetaan Kangaspellon puistoalueelle. Pelastustie suunnitellaan osaksi muuta puistomaisemaa, mutta nykyisiä kävely-yhteyksiä linjataan osittain uudestaan. Kangaspellon puistossa kulkevan voimalinjan sijoittamista maan alla tutkitaan edelleen. Huopalahdentien varren puuriviä joudutaan jossain määrin harventamaan ja uusimaan pelastusteiden vuoksi. Lähiympäristö muuttuu, mutta avoimuus ja vehreys säilyvät.

Kaavamuutoksessa hyödynnetään olemassa oleva maanalaisia auto-paikkoja ja ajoyhteydet pysyvät pääosin samoilla paikoilla. Käyttötarkoituksen muutoksen myötä liikenteen ruuhkatunnit tasoittuvat, koska asuinkäytössä liikenne jakautuu toimistokäyttöä tasaisemmin pitkin päivää.

Kaavamuutos mahdollistaa asumisen Helsingissä hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja vähentää siltä osin tarvetta yksityisautoiluun ja sen aiheuttamiin hiilidioksidipäästöihin.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan korttelin sisäinen yhteisöllinen toiminta ja asukkaiden kohtaaminen yhteistiloja koskevilla määräyksillä.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille kustannuksia, hanke vastaa tarvittavista yleisten alueiden kustannuksista niiltä osin, kun ne aiheutuvat hankkeen toteuttamisesta.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakentaminen tulee toteutumaan vaiheittain. Rakentamisvaiheet selkiytyvät myöhemmin. Kaavalla tullaan ohjaamaan rakentamisen toteutusta sikäli kun se on tarpeen ympäristön laadun varmistamiseksi myös työmaa-aikana ja mahdollisten muutosten huomioon ottamiseksi.

Toteuttamis- ja soveltamisohje

Kaavassa edellytetään kokonaissuunnitelmia valaistuksesta, piha-/maisemasuunnittelusta ja mainoslaitteista.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Pohj Landlord (Finland) LLC c/o W.P. Carey Inc:n (tontin 30127/2 omistaja) hakemuksen johdosta (saapunut 3.12.2013).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 30.1.2014).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2014 ja 2015 kaavoituskatsauksissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökoh-
tia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 12.2.2014.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet 20.1.2015 jatkosuunnittelun pohjaksi.

Osallisille lähetettiin asemakaavan muutosluonnos (kirje päiväty 21.4.2015).

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalolla ja Munkkiniemen kirjastossa 5.5.–4.6.2015. Kaavoittaja oli tavattavissa luonnoksesta keskustelua varten 12.5.2015 Munkkivuoren ostoskeskuksella.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, kaupungin museon, rakennusvalvontaviraston, pelastuslaitoksen, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston, liikuntaviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja geoteknisen osaston sekä Uudenmaan elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Suunnitteluratkaisun löytämiseksi tontista järjestettiin arkkitehtikutsukilpailu. Kilpailuun osallistui kuusi arkkitehtitoimistoa. Asemakaavan muutosta on valmisteltu kilpailun voittaneen ja siitä edelleen kehitellyn suunnitteluratkaisun pohjalta.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin viisi viranomaiskannanottoa ja kaksi mielipidekirjettä. Mielipidekirjeissä toivottiin valmisteltavana olevan uuden yleiskaavan tavoitteiden huomioon ottamista ja olemassa olevien pysäköintilojen hyödyntämistä. Lisäksi esitettiin, ettei uusi rakentaminen saa heikentää lähialueen liikenteen toimivuutta tai pysäköintimahdollisuuksia.

Mielipiteet on otettu kaavoitustyössä huomioon.

8 KÄSITTELYVAIHEET

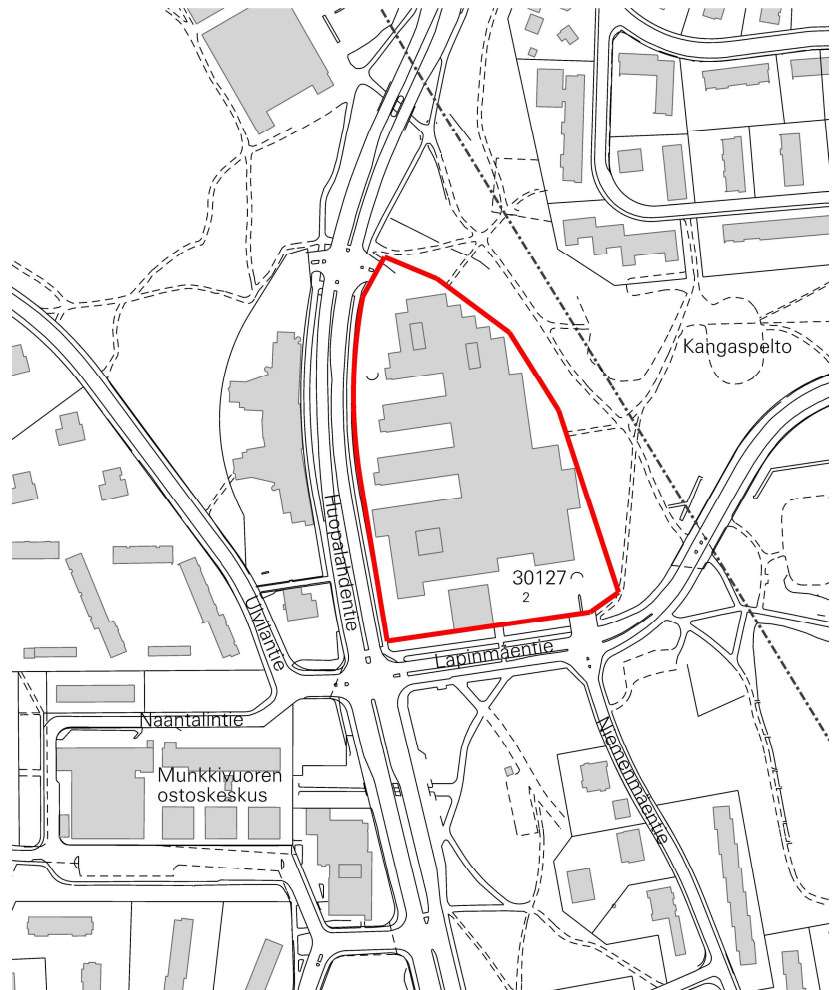
Asemakaavan muutosperiaatteet esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalla 20.1.2015 ja se päätti hyväksyä periaatteet kaavamuutoksen laatimisen pohjaksi.

MUNKKIVUORI, LAPINMÄENTIE 1, NS. POHJOLA-TALO ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos koskee osoitteessa Lapinmäentie 1 olevaa tonttia 30127/2.

Nykytilanne

Tontilla sijaitsee vuonna 1969 valmistunut ja 1980-luvulla laajennettu ent. Pohjola Oy:n pääkonttori. Rakennus on nykyisin ulkomaisessa omistuksessa. Rakennuksessa toimii kaksi pääkäyttäjää OP-Pohjola ja Sanoma Magazines. Molemmat käyttäjät ovat siirtämässä toimintojaan toisaalle vuonna 2015 ja rakennus on jäämässä vaille käyttäjää. Rakennus on varsin kookas ja käsittää yhteensä noin 9 hehtaaria rakennettua pinta-alaa. Hieman yli kolmannes rakennuksen tiloista on toimistotilaa ja muu osa sitä palvelevaa pysäköinti-, varasto-, harraste-, ravintola- tai teknistä tilaa.



Rakennuksen suunnittelusta järjestettiin arkkitehtikilpailu vuonna 1964. Kilpailun voitti Viljo Revell & Co, mutta Revellin menehtymisen takia jatkokilpailua ja suunnittelua tehtiin Heikki Castrenin johdolla. Rakennuksen ensimmäinen vaihe valmistui vuonna 1969. Rakennuksen laajennuksen suunnittelu aloitettiin vuonna 1977 ja laajennus valmistui vuonna 1985. Laajennusvaiheessa rakennettiin mm. tontin pohjoisosaan uusi torni. Laajennusosan on suunnitellut arkkitehtitoimisto Castrén-Jauhiainen-Nuuttila Oy.

Pohjola-talo on elementtirakenteinen moderni rakennus joka noudattaa järjestelmäarkkitehtuurin periaatteita. Rakennuksen julkisivut ovat teräspuhallettua Kurun graniittilevyä. Rakennuksen korkein osuus ns. A-torni on maanpäällisiltä osiltaan 11-kerroksinen. Vuonna 1985 valmistunut ns. B-torni on 6-kerroksinen. Talossa on myös laajat 2-kerroksiset mm. avokonttoreita käsittävät kerrokset. Rakennuksessa on tiloja myös neljässä kellarikerroksessa. Huopalahdentien puolella kerrokset ovat kokonaan maan alla, Kangaspellonpuiston puolella osa mm. pysäköintiä sisältävistä ylemmistä kellarikerroksista on maan päällä. Rakennuksessa on nykyisin 680 pysäköintipaikkaa. Rakennusta on huollettu säännöllisesti ja sen on ikäänsä nähdä hyvässä kunnossa.



viistoilmakuva pohjoisesta

Mitä alueelle suunnitellaan

Rakennuskokonaisuuden tuleva käyttötarkoitus tutkitaan ja asemakaavaa muutetaan sen mukaisesti. Samalla selvitetään mahdollisuuksia purkaa osia rakennuksesta ja korvata purettuja osia asumiin paremmin soveltuvalla uudisrakentamisella. Osa rakennuksen toimistotiloista tulee todennäköisesti säilymään entisessä käytössään toimistotilana. Rakennuksessa on rakennusajalleen tyypillisesti runsaasti toimistokäyttöä ja työntekijöitä palvelevia tiloja, kuten liikuntasali, uimaallas, saunatilat, muita harrastetiloja, auditorio ja ravintola. Näille tiloille pyritään löytämään uusi käyttäjä ja liikeidea.

Aloite

Asemakaavan muutosta on hakenut kiinteistön omistava Pohj Landlord (Finland) LLC c/o W.P.Carey Inc. Kaavavalmistuksessa on mukana ja kiinteistön omistajaa edustaa rakennusliike SRV Yhtiöt Oy.

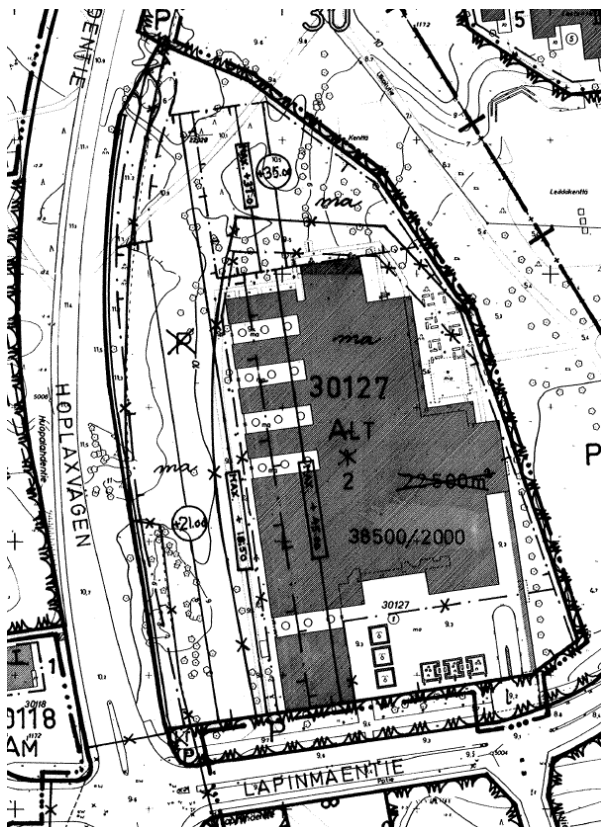
Maanomistus

Tontti on edellä mainitun yksityisen tahon omistuksessa. Viereiset katu- ja puistoalueet omistaa Helsingin kaupunki.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1979 tontti on toimistorakennusten korttelialuetta (ALT). Tontille on osoitettu yhteensä 41 500 kerrosalaneliömetriä (k-m^2) rakennusoikeutta, josta 2 000 k-m^2 tulee rakentaa maanalaisiin tiloihin. Kerrosalan lisäksi sallitaan rakennettavaksi 930 k-m^2 voimistelusalitilaa. Maanalaiset pysäköintitilat ja tekniset tilat on saanut rakentaa kerrosalan lisäksi. Rakennuksen korkeus on määritelty vesikaton ylimmillä korkeusasemilla (+21...+45), kerroslukua

ei ole määritelty. Autopaikkoja on määrätty rakennettavaksi maapäällisille tiloille 1ap/60 k-m² ja maanalaisille kerrosalaan laskettaville tiloille 1/150 k-m².



ote voimassa olevasta asemakaavasta

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi asuin- tai toimitilakäyttöön.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Pohjolan toimitalo Lapinmäentie 1, rakennushistoriaselvitys ja arkkitehtuuri-analyysi (arkkitehdit mustonen oy, 2013)
- Meluselvitys, (Akukon Oy 2014)

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, rakennussuojeluun, liikenteeseen, yhdyskuntarakenteeseen, palvelurakenteeseen, asuinolosuhteisiin ja yhdyskuntatalouteen kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloitusvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 7.3.2014**.

Keskustelutilaisuus on **12.2. klo 18–20** Munkkivuoren seurakuntasalilla, Rautamäentie 3. Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä rakennushistoriaselvitys ja arkkitehtuuri-analyysi ovat nähtävillä 10.2.–7.3.:

- Munkkiniemen kirjastossa, Riihitie 22
- kaupunkisuunnitteluviraston näyttely- ja infokeskus Laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 4. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.



Arkkitehtuurikilpailu

Tontin omistaja W.P. Carey Inc. sekä SRV Yhtiöt Oyj järjestävät yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa arkkitehtuurikilpailun rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta ja tontin mahdollisesta osittaisesta uudelleen rakentamisesta. Kilpailu on kutsukilpailu, johon on kutsuttu mukaan kuusi arkkitehtitoimistoa. Kilpailuaika on 4.12.2013–15.3.2014. Kilpailu ratkaistaan kevään 2014 aikana.

Kilpailutyöt laitetaan esille kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturille ja Munkkivuoren ostoskeskuksen ala-aulaan sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuille 19.3.–3.4. Osallisilla on mahdollisuus kommentoida töitä ja töistä saatu palaute välitetään kilpailun arviointiryhmälle. Kilpailutöistä järjestetään esittely- ja keskustelutilaisuus Munkkivuoren seurakuntatalolla keskiviikkona 26.3. klo 18–20.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos pyritään laatimaan vuoden 2014 aikana. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, lehti-ilmoituksella sekä viraston Internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluihin.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuonna 2015.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2015 tai 2016.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Munkinseutu ry, Pro Haaga
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseo, kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, ympäristökeskus, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosasto, Helsingin Energia, varhaiskasvatusvirasto, opetusvirasto, nuorisoasiankeskus, liikuntavirasto
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto- ja kiinteistö-osaakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimit-tavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- MunkinSeutu ja Helsingin Uutiset leh-dissä
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt
- kaupunkisuunnitteluviraston facebook-sivuilla





Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston Internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto,
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelee

projektipäällikkö, arkkitehti Anu Kuutti
puhelin (09) 310 37154
sähköposti: [anu.kuutti\(a\)hel.fi](mailto:anu.kuutti(a)hel.fi)

vuorovaikutussuunnittelija Juha-Pekka Turunen
puhelin: (09) 310 37403
sähköposti: [juha-pekka.turunen\(a\)hel.fi](mailto:juha-pekka.turunen(a)hel.fi)

arkkitehti Leena Makkonen
puhelin: (09) 310 37262
sähköposti: [leena.makkonen\(a\)hel.fi](mailto:leena.makkonen(a)hel.fi)

liikennesuunnittelija Olga Bernitz
puhelin: (09) 310 37280
sähköposti: [olga.bernitz\(a\)hel.fi](mailto:olga.bernitz(a)hel.fi)



Lapinmäentie 1, ns. Pohjola-talo, asemakaavan muutosperiaatteet

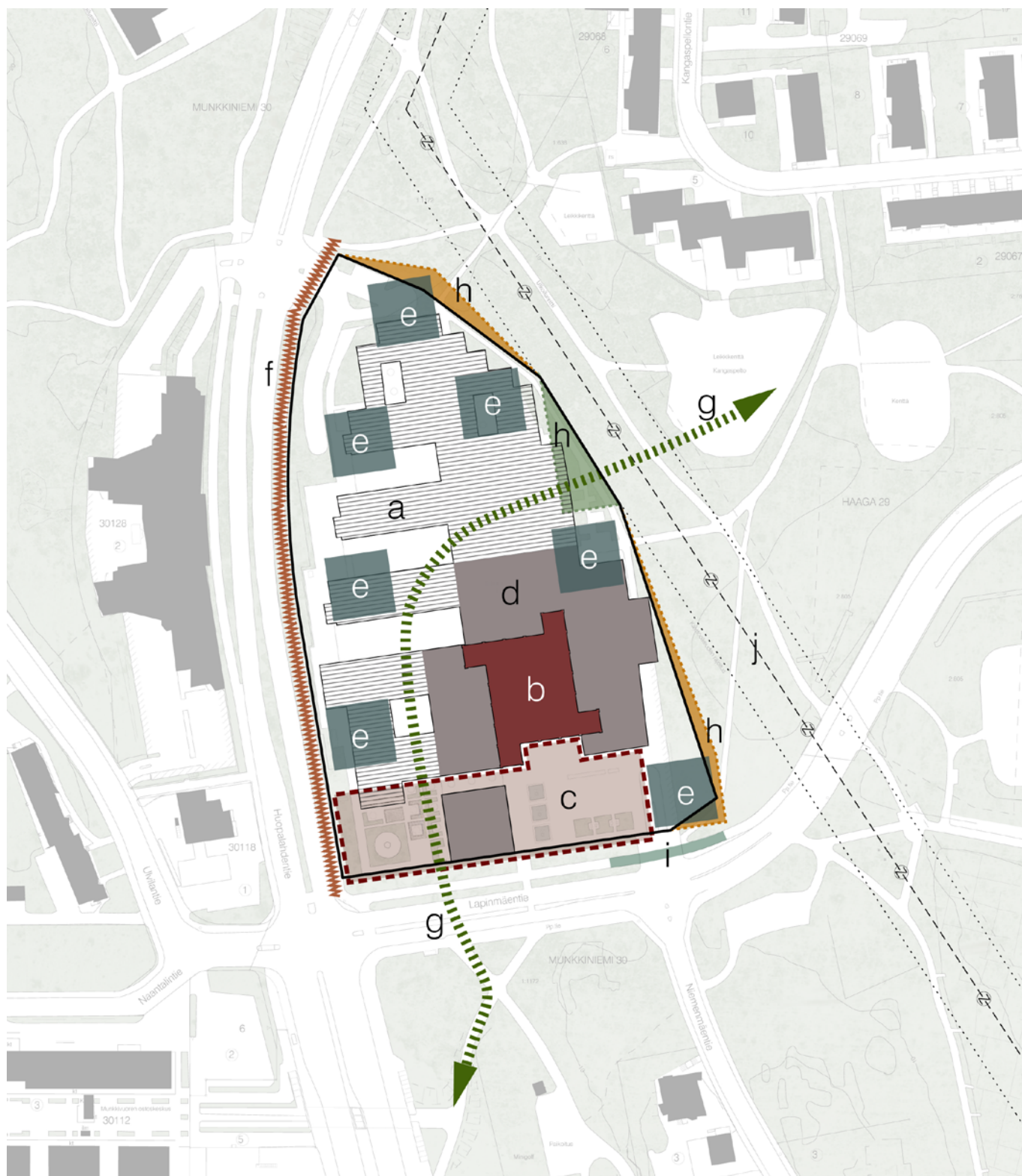
Pohjola-talon asemakaavan muutosta on valmisteltu yhteistyössä kiinteistön omistavan W.P. Carey Inc:n ja rakennusliike SRV Yhtiöiden kanssa. Suunnittelun pohjaksi teetettiin Arkkitehdit Mustonen Oy:llä rakennuksen rakennushistoriallinen selvitys ja arkkitehtuurianalyysi. Selvityksen perusteella kiinteistön arvokkaimmiksi osiksi ovat osoittautuneet rakennuskokonaisuuden korkein osa ns. A-torni ja siihen liittyvät pääkäyttöä palvelevat tilat sekä talon edustan rakennus- ja aukiosommitelma. Kiinteistön muutosmahdollisuuksista järjestettiin arkkitehtuurikilpailu vuoden vaihteessa 2013–2014, jolla haluttiin kartoittaa rakennuksen ja tontin käyttö- ja kehittämismahdollisuuksia. Kilpailu järjestettiin kutsukilpailuna, johon kutsuttiin mukaan kuusi arkkitehti-toimistoa. Onnistuneimmaksi ratkaisuksi todettiin Arkkitehtitoimisto JKMM:n ehdotus "Snow White and The Seven Dwarfs", jossa keskeisimmät osat nykyisestä rakennuksesta säilytetään ja tontille sijoitetaan seitsemän syvärunkoista tornimaista rakennusta.



nykytilanne



*arkkitehtuurikilpailun voittanut ja jatkotyön pohjaksi
valittu Arkkitehtitoimisto JKMM:n ehdotus
"Snow White and the Seven Dwarfs"*



Muutosperiaatteet



Purettavat rakennuksen osat



Säilytettävä A-torni



Säilytettävä piha-alue



Säilytettävät maanpäälliset rakennuksen osat



Uudet asuintornit



Ympäristöhäiriöt



Jalankulkuyhteys



Tonttiin mahdollisesti liitettävät
puistoalueet



Puistoon mahdollisesti liitettävät
osat tonttia



Jalankulkuyhteyden muutos



Sähkölinja

- Aluetta suunnitellaan kaupunginosamaisesti siten, että kokonaisuus tulevaisuudessa hahmottuu useaksi eri rakennukseksi ja niiden välisiksi piha-, aukio- ja jalankulkutiloiksi.
- Täydennysrakentamisen määrä tarkentuu edelleen jatkosuunnittelun ja kaavavalmistelun yhteydessä. Suunnittelussa varmistetaan, että pystytään turvaamaan viihtyisiä, toimivia ja turvallinen asuinympäristö, joka sopii alueen nykyiseen ja tulevaisuudessa todennäköisesti täydentyvään kaupunkikuvaan. Asuinpainotteisen täydennysrakentamisen määrä on arvioilta noin 46 000 k-m². Nykyisen rakennuksen säilyviä tiloja, joille kaavassa määritellään mahdollisesti uusi käyttötarkoitus, on noin 22 500 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin $e = 2,6$.
- Asemakaavalla pyritään mahdollistamaan ja varmistamaan kiinteistön monipuolinen käyttö ja kehittäminen. Kaavaan määritellään käyttötarkoitukset siten, että jousto eri toimintojen välillä on mahdollista ja samalla turvataan yhdyskuntarakenteen kannalta monipuolinen rakenne. Alue suunnitellaan palvelemaan erilaisia ja eri-ikäisiä käyttäjiä. Tontille sijoitettavista kaupallisista tiloista tehdään kaupallinen selvitys, jonka tavoitteena on määrittää kaupallisten tilojen luonne ja määrä. Tavoitteena on, että tontille voidaan osoittaa myös liiketila kuitenkin niin, että tontin tarjonta ei heikennä Munkkivuoren ostoskeskuksen asemaa alueen kaupallisena keskuksena.
- Alueen pysäköintipaikat sijoitetaan olemassa oleviin maanalaisiin tiloihin. Tontin ajoneuvo-liikenne pyritään ohjaamaan pääasiassa Huopalahdentien puolelle. Lapinmäentien ajoyhteys säilytetään tarvittaessa A-tornin säilyvien ja niihin liittyvien tilojen käyttöön. Korttelissa tulee olemaan paljon kansirakenteita, joiden korkeatasoinen toteutus, viihtyisyys ja vehreyys pyritään varmistamaan asemakaavalla. Kansirakenteisiin on mahdollista avata valoaukoja, jolloin alimpiin kerroksiin saadaan päivänvaloa ja tontin sisäosiin maanvaraisia istutettavia alueita.
- **(a)** Huopalahdentien varren kaksikerroksiset osat rakennuksesta, ns. B-torni ja nykyinen liikuntasali voidaan purkaa ja korvata uudella asuntorakentamisella. Säilytettävään rakennukseen pyritään osoittamaan muita monikäyttöisiä liikuntatiloja, jotka palvelevat koko kiinteistön ja laajemmin koko alueen asukkaita.
- **(b + c)** Kokonaisuus suunnitellaan siten, että tontilla sijaitsevan entisen Pohjolan pääkonttori-rakennuskokonaisuuden tärkeimmät ominaispiirteet ja kulttuurihistorialliset arvot sekä kaupunkikuvallinen asema säilyvät. Kokonaisuuden arvokkaat osat suojellaan asemakaavan suojelumerkinnällä ja tiloihin osoitetaan niiden luonteeseen sopiva käyttötarkoitus (b).

Lapinmäentien ja Huopalahdentien avoin kulmaus ja pääsisäänkäynnin edustan kaupunkikuvallinen ilme suojellaan ja säilytetään osana alkuperäistä rakennussommitelmaa (c).

- **(d)** Nykyisestä rakennuksesta säilyvät maanpäälliset osat, kuten ravintola ja auditorio.
- **(e)** Uusien asuintornien korkeus vaihtelee kahdeksasta kuuteentoista kerrokseen. Korkein asuintorni on Huopalahdentien varressa oleva toiseksi pohjoisin torni, muut tornit madaltuvat siitä kauemmas mentäessä. Asuintornien julkisivut suunnitellaan vaihteleviksi asuntoihin liittyvien ulko-oleskelutilojen avulla.
- **(f)** Huopalahdentien aiheuttamat ympäristöhäiriöt (melu- ja hiukkaspäästöt) otetaan huomioon rakennusten suuntaamisella, rakennusten massoittelussa ja riittävällä etäisyydellä häiriölähteestä. Lisäksi pyritään löytämään rakennusteknisiä ratkaisuja ympäristöhäiriöiden torjumiseen. Huopalahdentien varteen tulevan rakentamisen kaupunkikuvalliseen ilmeeseen ja toiminnallisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota siten, että ympäristöstä tulee viihtyisä etenkin jalankulkijoille ja pyöräilijöille.
- **(g)** Tontin läpi etelä-koillissuunnassa osoitetaan julkinen esteetön ympäri vuorokauden auki oleva jalankulkuyhteys. Jalankulunyhteyksien sujuvoittamista ja selkiyttämistä Lapinmäentien yli ja Munkkivuoren ostoskeskukselle tutkitaan jatkosuunnittelussa.
- **(h)** Tonttiin voidaan liittää vähäisiä osia Kangaspellon puistoalueesta ja vastaavasti tonttia muuttaa puistoalueeksi, mikäli muutosten avulla saavutetaan parempi suunnitteluratkaisu. Tontin muutos mahdollistaa asuintornien väljemmän sijoituksen, joka parantaa asumisviihtyisyyttä ja kaupunkikuvaa.
- **(i)** Alueen liikennejärjestelyjä tarkastellaan kokonaisuutena. Lapinmäentien varressa olevan jalankulkutunnelin poistamista tutkitaan, siten että Lapinmäentien vartta seuraava jalankulkuyhteys voitaisiin sijoittaa samaan tasoon Lapinmäentien kanssa. Liikenneturvallisuudesta risteyksen kohdalla huolehditaan.
- **(j)** Kangaspellon puistoalueen halki kulkevan sähkölinjan kaapelointimahdollisuus selvitetään.