

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 Oyj.

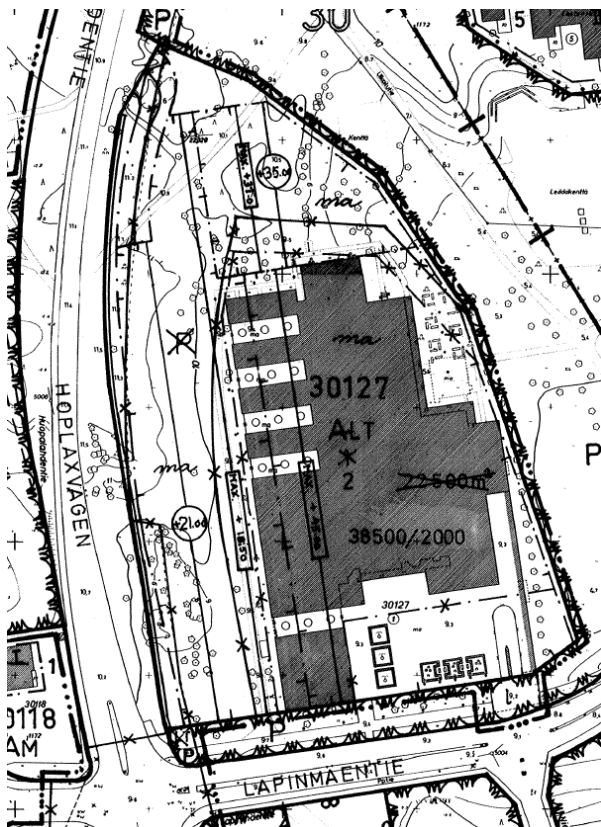
Maanomistus

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

Suunnittelualueetta 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 toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- MunkinSeutu ja Helsingin Uutiset lehdistä
- 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)

