



23.01.2017

Kaj/2

§ 54

V 1.2.2017, Munkkiniemen Lokkalantie 14:n asemakaavan muuttaminen (nro 12396, korttelin 30057 tontti 14)

HEL 2014-010746 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30057 tontin 14 asemakaavan muutoksen 5.4.2016 päivätyn ja 4.10.2016 muutetun piirustuksen numero 12396 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12396 kartta, päivätty 5.4.2016, muutettu 4.10.2016
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12396 selostus, päivätty 5.4.2016, muutettu 4.10.2016, päivitetty Kslk:n 4.10.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 5.4.2016, täydennetty 4.10.2016
- 4 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Helen Sähköverkko Oy

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



23.01.2017

Kaj/2

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee korttelin 30057 tonttia 14 Munkkiniemessä. Kaava mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen tontilla sijaitsevia seitsemänkerroksisia asuin- ja liikerakennuksia yhdistävällä asuinrakennuksella, joka sijoittuu Lokkalantien ja Solnantien kulmaan. Tontilla on kaksi arkkitehti Pauli Salomaan vuonna 1966 suunnittelemaa asuin- ja liikerakennusta. Ne ovat ajalle tyypillisesti kompakteja, betonirunkoisia ja tasakattoisia rakennuksia.

Kaava täydentää toteutuessaan alueen kaupunkirakennetta ja lisää vuokra-asuntotarjontaa. Kaava toteuttaa kaupungin strategiaa täydennysrakentamisen edistämisestä ja AM-ohjelman asuntotuotantotavoitteiden toteuttamisesta.

Asuinkerrosalaa on tontille osoitettu 6 200 k-m², josta uutta on noin 2 330 k-m². 1. kerrokseen on osoitettu 110 k-m² ravintola-, liike-, toimisto- tai työtilakäyttöön. Piharakennuksen rakennusoikeus on 80 k-m².

Esittelijän perustelut

Kaavaehdotus on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Nyt laadittu kaavaratkaisu on myös uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteiden mukainen.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1965) tontti on yhdistettyjen liike- ja asutokerrostalojen korttelialuetta (ALK) ja sen rakennusoikeus on 3 872 k-m² ja kerrosluku kuusi. 1. kerroksissa (ns. maanpäällisissä yläkellareissa) sijaitsee autotalleja sekä yhteistiloja.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa ja aiheuttaa näin maanomistajalle merkittävää hyötyä. Hakijan kanssa on käyty maapoliittiset neuvottelut kaupunginhallituksen tekemän päätöksen (9.6.2014, 685 §) mukaisesti.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus



Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavoitustyö on tullut vireille omistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 22.4. - 23.5.2016 ja siitä saatiin yksi muistutus.

Muistutus

Muistutuksessa esitettiin huoli Munkkiniemen omaleimaisten avokorttelipihojen häviämisestä ja kaupunginosan luonteen muuttumisesta sekä Munkkiniemen ruotsinkielisen ala-asteen ja esikoulun koulurakennuksen ja Perustie 17 ja 19 välisen näkymän häviämisestä.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän, kaupunginmuseon, kiinteistölautakunnan, opetusviraston, pelastuslautakunnan, rakennusvalvontaviraston ja yleisten töiden lautakunnan lausunnot.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) toteaa lausunnossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

Kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että Munkkiniemen täydennysrakentamista tulisi tarkastella kokonaisuutena. Alueen kehittäminen tonttikohtaisten kaavojen kautta voi johtaa tilanteeseen, jossa kokonaisuuden osa-alueille ominaiset ja keskeiset piirteet alkavat hämärtyä. Kaupunginmuseo korostaa, että Vanha-Munkkiniemen aluetta ei nyt esillä olevan asemakaavan viitoittamana saa muuttaa korttelirakenteeltaan umpikortteleihin perustuvaksi, vaan avoimen korttelirakenteen tulee jatkossakin säilyä alueella vallitsevana.

Kiinteistölautakunta toteaa lausunnossaan, että asemakaavan muutos ehdotus korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty maankäyttösopimus. Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutos ehdotukseen.

Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa todetaan, ettei asemakaavan toteuttaminen aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.



Helen Sähköverkko Oy:llä, opetusvirastolla, pelastuslautakunnalla ja rakennusvalvontavirastolla ei ollut lausuttavaa tai huomautettavaa asiassa.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja niiden referaatit sekä niihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa (liite 3).

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta yhteistilamääräyksen sisältöä on tarkennettu vastaamaan viitesuunnitelman tavoitteita.

Tehty muutos ei ole olennainen, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavamuutoksen yhteydessä on tehty maankäyttösopimus, joka on al-lekirjoitettu 16.1.2017.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnitteluviraston esityksen mukainen.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Hannu Hyttinen, kaupunginsihteeri, puhelin: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12396 kartta, päivätty 5.4.2016, muutettu 4.10.2016
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12396 selostus, päivätty 5.4.2016, muutettu 4.10.2016, päivitetty Kslk:n 4.10.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 5.4.2016, täydennetty 4.10.2016
- 4 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäyttösopimus

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet



23.01.2017

Kaj/2

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kaupunginmuseo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Opetusvirasto
Pelastuslautakunta
Rakennusvalvontavirasto
Yleisten töiden lautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.10.2016 § 320

HEL 2014-010746 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0740_33, karttaruutu 676493

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 5.4.2016 päivätyn ja 4.10.2016 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12396 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30057 tonttia 14.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.



23.01.2017

Kaj/2

- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

05.04.2016 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 310 37024
nina.valkepintalehtinen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 06.09.2016 § 88

HEL 2014-010746 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunnalla ei ole asiassa lausuttavaa.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Markku Holopainen, palomestari, puhelin: 310 30224
markku.holopainen(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 16.06.2016 § 278

HEL 2014-010746 T 10 03 03

Kiinteistökartta 87/676493, Lokkalantie 14

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30057 tontin nro 14 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12396 seuraavan lausunnon:

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



Kaavamuutosalueen tontti on yksityisomistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa nykyisen tontin täydennysrakentamisen, kun tontille on nykyisen rakennusoikeuden (3 872 k-m²) lisäksi osoitettu uutta asuinrakennusoikeutta noin 2 330 k-m². Lisäksi maantasokerrokseen on osoitettu 110 k-m² ravintola-, liike-, toimisto- tai työtilakäyttöön sekä 80 k-m² piharakennukselle.

Asemakaavan muutosehdotus korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty maankäyttösopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotukseen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 16.6.2016

HEL 2014-010746 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon kannanottoa Munkkiniemen korttelin 30057 tontille 14, osoitteessa Lokkalantie 14 sijaitsevalle tontille laaditusta asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaupunginmuseo ei ole ollut osallisena kaavamuutoksen aiemmissa vaiheissa. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Suunnittelualueena olevalla tontilla sijaitsee tällä hetkellä kaksi arkkitehti Pauli Salomaan vuonna 1966 suunnittelemaa kuusikerroksista asuinkerrostaloa, joissa on maanpäällinen kellarikerros. Korttelin Laajalahdentien ja Lokkalantien kulmassa sijaitseva asuintalo on rakennettu 1950-luvun puolivälissä. Muutoin korttelin rakennuskanta on valmistunut 1937-1939 välisenä ajanjaksona, jolloin Munkkiniemessä rakennet-



tiin asuinkerrostaloja erityisen runsaasti juuri Huoplahdentien ja Munkkiniemen puistotien varsille ja niiden väliselle alueelle sijoittuviin kortteleihin. Alueelle oli Munkkiniemen yhdyskunnan toimesta laadittu ja vuonna 1918 vahvistettu rakennuskaava. Vanha-Munkkiniemen korttelikohtaiset erikoiskaavat päivitettiin ja yhdenmukaistettiin vuonna 1939 hyväksytyssä rakennussuunnitelmassa, joka määritteli kerroslukumaksimit ja kerrostalotonttien rakennusalat melko tarkasti. Munkkiniemen tultua osaksi Helsingin kaupunkia alueelle ryhdyttiin laatimaan asemakaavoja. Näistä ensimmäisenä vahvistettiin vuonna 1950 Vanha-Munkkiniemen alueen asemakaava, joka onkin korttelissa 30057 tonttia 14 lukuun ottamatta, edelleen voimassa. Tässä asemakaavassa on otettu huomioon alueen olemassa oleva rakennuskanta ja tonttijako sekä maaston muodot. Nyt suunnittelualueena olevan tontin 14 asemakaava uudistettiin vuonna 1965 ja tontilla nykyisin olemassa olevat rakennukset toteuttivat tämän kaavan.

Asemakaavamuutoksen tavoitteeksi on asetettu Lokkalantie 14:n tontin täydennysrakentaminen Lokkalantien ja Solnantien kulmaan sijoittuvalle, tontin olemassa olevat rakennukset yhdistävällä uudisrakennuksella. Kaavaehdotuksen mukaan uudella AK-korttelialueella ei ole varsinaisia suojelumääräyksiä. Kuitenkin määräyksen mukaan olemassa olevat rakennukset tulee säilyttää ja uudisrakentamisen tulee julkisivumateriaaleiltaan, väritykseltään, kattomuodoiltaan ja aukotukseltaan sopia olemassa oleviin rakennuksiin sekä lähiympäristön muuhun rakennuskantaan. Lisäksi laajennusosan räystäslinjan korkeusaseman tulee olla sama kuin olemassa olevien rakennusten.

Esillä olevan asemakaavaehdotuksen mukaisella ratkaisulla turvattaisiin suunnittelualueen olemassa olevien rakennusten säilyminen, mitä kaupunginmuseo pitää hyvänä. Toisaalta esitetyn kaltaisella täydennysrakentamisen sijoittelulla muutetaan 1930-luvulta peräisin olevan asemakaava periaatteellista ratkaisua olennaisesti. Munkkiniemen 1930-luvulla rakennetun ympäristön kaavallinen ratkaisu rakentuu avoimeen tai puoliavoimeen korttelirakenteeseen. Munkkiniemessä on edelleen nähtävissä arkkitehti Eliel Saarisen Munkkiniemi-Haaga – suunnitelman mukaisia katulinjauksia, aukioita ja puistoja, mutta myös tontteja ja korttelimuotoja, mukaan lukien kortteli 30057. Vuonna 1915 laaditun Munkkiniemi-Haaga -suunnitelman mukaiset umpikorttelit eivät kuitenkaan ole toteutuneet, vaan vireän rakentamisvaiheen aikana 1930-luvun puolivälin jälkeen Munkkiniemen korttelit toteutettiin aikakauden ihanteiden mukaisesti avoimella tai puoliavoimella korttelirakenteella. Tämä avointen kortteleiden periaate vahvistettiin vuoden 1950 asemakaavassa ja hieman muunneltuna se jäi nyt kaavamuutoksen kohteena olevalla tontilla voimaan vielä vuoden 1965 asemakaavamuutoksessakin.



Kaupunginmuseo toteaa, että esillä olevassa asemakaavan muutosehdotuksessa on pyritty ottamaan huomioon korttelin olemassa olevan rakennuskannan ominaispiirteet ja sopeuttamaan uudisrakentaminen niihin. Ongelmana kaupunginmuseo pitää kaavaehdotuksen ratkaisua, jossa korttelin alkuperäiseen jäsentelyyn kuulunut avoin ja vihreä kulma rakennetaan kokonaan umpeen ja täydennysrakentamisella suljetaan näkymät niin korttelin sisältä kuin korttelin sisään. Munkkiniemen pitkälti 1930-luvun lopulla rakennetuille kortteleille on ominaista rakennettujen rintamien kanssa vuorottelevat vihreät kaistaleet, eivät kokonaan umpeen rakennetut korttelit. Kyseinen tontti ja etenkin uudisrakennukselle osoitettu kulmaus on myös kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla Lokkalantietä länteen päin noustaessa, mikä asettaa uudisrakennukselle erityisiä kaupunkikuvallisia vaatimuksia.

Kaupunginmuseo katsoo, että Munkkiniemen täydennysrakentamista tulisi tarkastella kokonaisuutena. Alueen kehittäminen tonttikohtaisten kaavojen kautta voi johtaa tilanteeseen, jolloin kokonaisuuden osaluueille ominaiset ja keskeiset piirteet, kuten nyt suunnittelualueella vallitseva avoin korttelirakenne, alkaa hämärtyä. Helsingin toistaiseksi voimassa olevassa yleiskaava 2002:ssa osa Vanha-Munkkiniemeä, mm. Munkkiniemen puistotietä reunustavat korttelit on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai maisemakulttuurin kannalta merkittävaksi alueeksi, jota kehitetään siten, että sen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Tämä edellyttää asemakaavoitettaessa ja täydennysrakentamisen suunnittelussa alueiden arvojen tarkempaa määrittelyä ja arvojen huomioon ottamista. Kaupunginmuseo korostaa, että Vanha-Munkkiniemen aluetta ei nyt esillä olevan asemakaavaehdotuksen viitoittamana saa muuttaa korttelirakenteeltaan umpikortteleihin perustuvaksi, vaan avoimen korttelirakenteen tulee jatkossakin säilyä alueella vallitsevana.

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501
anne.salminen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 14.06.2016 § 297

HEL 2014-010746 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen tontilla sijaitsevia seitsemänkerroksisia asuin- ja liikerakennuksia yhdistä-



vällä asuinrakennuksella. Lisäksi olemassa olevien rakennusten ullakotiloja voidaan laajentaa siten, että ne soveltuvat asuinkäyttöön.

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
olli.haanpera(a)hel.fi

Rakennusvirasto 4.12.2014

HEL 2014-010746 T 10 03 03

Asemakaavan muutos kohdistuu osoitteessa Lokkalantie 14 sijaitsevalle tontille, jonka rakentamattomaan kulmaan on suunnitteilla uusi asuinrakennus. Lisäksi olemassa olevien rakennusten kattokerros suunnitellaan muutettavaksi asuinkäyttöön.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Rakennusviraston yhdyshenkilöinä toimivat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi