



15.06.2016

Kaj/12

§ 184

Detaljplaneändring för kvarteret 30127 och parkområde i Munksnäs (nr 12383, Labbackavägen 1, Pohjolahuset)

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända detaljplaneändring för kvarteret 30127 och parkområde i 30 stadsdelen (Munksnäs, Munkshöjden) enligt ritning nr 12383, daterad 8.12.2015 och ändrad 10.5.2016, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12383 kartta, päivätty 8.12.2015, muutettu 10.5.2016
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12383 selostus, päivätty 8.12.2015, muutettu 10.5.2016, päivitetty Kslk:n 10.5.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva, 18.11.2015
- 4 Tilastotiedot, 10.5.2016
- 5 Tehdyt muutokset
- 6 Vuorovaikutusraportti 20.1.2015 liitteineen, täydennetty 8.12.2015 ja 10.5.2016
- 7 Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3



15.06.2016

Kaj/12

	Bilaga 4
	Bilaga 5
	Bilaga 6
	Bilaga 7
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Helen Sähköverkko Oy	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Säteilyturvakeskus	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Hakija	Förslagstext Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen (detaljpanelösningen) gäller den tomt där Pohjolahuset finns och intilliggande parkområde. Området ligger i Munksnäs, nordost om korsningen Labbackavägen/Hoplaksvägen.

Detaljpanelösningen gör det möjligt att delvis riva Pohjolahuset och bygga nya bostadshus på tomten. De mest värdefulla delarna av den kulturhistoriskt viktiga byggnadshelheten skyddas, närmare bestämt A-tornet inklusive fundamentet och den byggnad som inrymmer en boktryckerilokal. De viktigaste gårdsplanerna skyddas också. De lägre byggnadsdelarna och B-tornet rivs. Det byggs sju nya flervåningshus av punkthustyp i åtta–sexton våningar och vid Hoplaksvägen två lamellhus i fyra våningar som sammanbinder punkthus. Tack vare att husen vid Hoplaksvägen hänger ihop skyddas de inre delarna av kvarteret mot trafikbuller. Detaljplanebestämmelserna syftar till att den nya bostads- och arbetsplats-helhet som bildas genom nybyggandet ska fungera och att genomförandet ska ske på ett högklassigt sätt.

De delar av byggnaden som bevaras (20 700 m² vy) får användas för många olika ändamål. Det nya som byggs är bostadshus (42 070 m² vy). På tomten finns också stora källarvåningar, och där får



finnas 4 500 m² vy för ändamål som hänför sig till huvudändamålet. Denna våningsyta ingår inte i den som är angiven på detaljplanekartan. Alla bilplatser och bostadskomplement, såsom förråd och gemensamma lokaler, förläggs till källarvåningarna. En andel på 2 000 m² av våningsytan för tomten får användas för butiksändamål, och högst 800 m² av denna andel får användas för dagligvaruhandel. Att minst 600 m² vy för affärsändamål byggs vid gatorna är ett krav. Våningsyta på 1 300 m² för ett daghem eller något annat som behövs inom socialväsendet får förläggas till gårdsdäcksnivån. Tomten har nu en yta på ca 3 ha, men 314 m² av parkområdet Malmåkern strax intill fogas till den.

Byggrätten för tomten omfattar sammanlagt 69 400 m² vy, och exploateringstalet blir 2,26. Byggandet leder till att tomten får ca 900 nya boende.

Kvarteret är i privat ägo. Detaljpanelösningen baserar sig på en ansökan, och innehållet i lösningen har förhandlats fram med den sökande.

Stadsplaneringsnämnden har föreslagit att detaljplaneförslaget ska godkännas. Förslaget har varit offentligt framlagt, och utlåtanden om det har getts och en anmärkning om det framställts. Till det som tas upp hör att plats är reserverad för en snabbspårväg, att exakta krav på ljudisolering bör finnas på detaljplanekartan, att luftkvaliteten bör beaktas, att ledningsgränder bör införas och att vattenledningar bör få förläggas till intilliggande tomter. Detaljplaneförslaget har ändrats utifrån önskemålen, och ändringarna beskrivs ingående i en bilaga och i avsnitt 7 (Suunnittelun vaiheet) i detaljplanebeskrivningen.

Föredragandens motiveringar

Detaljpanelösningen strider inte mot de riksomfattande målen för områdesanvändningen eller mot generalplanen med rättsverkningar. Den bidrar till att stadens strategiska mål nås. Generalplanen gör motorvägsdominerade miljöer urbana, främjar kompletteringsbyggande och resulterar i att nya bostäder byggs på ett högklassigt sätt.

Detaljpanelösningen är i överensstämmelse med förslaget till ny generalplan.

Utgångspunkter och nuläge

Pohjolatomten och -fastigheten ägs av Pohj Landlord (Finland) LLC, c/o W.P. Carey Inc. Fastighetsägaren representerades av SRV Yhtiöt Oyj när detaljplanen utarbetades.

Området är i den gällande detaljplanen från 1979 kvartersområde för kontorsbyggnader och har där byggrätt för sammanlagt 41 430 m² vy.



Den högsta nuvarande byggnadsdelen är i elva våningar. Det finns lokaler i fyra våningar under jord. Byggnadshelheten har en total våningsyta på ca 95 000 m². På tomten finns ca 700 bilplatser. Parkområdet ingår i en detaljplan från 1986.

Tomten med Pohjolahuset nordost om korsningen Hoplaksvägen/Labbackavägen begränsas av gatu- och parkområden. Området är bebyggt i enlighet med 1960-talets bilstadsideal och är beläget något åtskilt från den övriga stadsstrukturen. Väster om Hoplaksvägen ligger Munkshöjdens bostadsområde från 1950-talet och Munkshöjdens köpcentrum, dit servicen i området är koncentrerad. Söder om Labbackavägen ligger Näshöjdens bostadsområde från 1960-talet. Näshöjden är en av de förorter som byggts ut i en skog. Öster om parken Malmå kern ligger området Guldkanten, som är mycket enhetligt och där husen en gång inrymde tjänstebostäder för anställda på Försäkringsbolaget Pohjola. Malmå kern är ett öppet landskap som korsas av en kraftledning. Parken hör till den västliga gröna axeln. I Tali idrottspark i närheten finns ett stort och mångsidigt utbud av rekreations- och idrottsmöjligheter.

En detaljplan inriktad på skydd har utarbetats för det kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla området Guldkanten strax intill, men detaljplanen har ännu inte vunnit laga kraft. Det finns inga skyddade naturminnesmärken i området, inte heller växt- eller djurarter som ska skyddas.

Labbackavägen och Hoplaksvägen är livligt trafikerade och gör att området är utsatt för miljöstörningar i form av buller och luftföroreningar.

Växelverkan under detaljplaneberedningen

De ställningstaganden, de åsikter, den anmärkning och de utlåtanden som kom in under detaljplaneberedningen ingår i sammandrag i rapporten över växelverkan (bilaga), och genmälena ingår där i sin helhet.

Detaljplaneförslaget offentligt framlagt (65 § i markanvändnings- och bygglagen)

Stadsplaneringsnämnden beslutade 15.12.2015 att detaljplaneförslaget, som är daterat 8.12.2015, skulle gå vidare för godkännande. Förslaget hölls offentligt framlagt 29.1–29.2.2016.

Anmärkning

En anmärkning framställdes om detaljplaneförslaget. Enligt anmärkningen är detaljplaneändringen mycket välkommen i Munksnejden.

Utlåtanden



Utlåtanden om detaljplaneförslaget gavs av Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), Strålsäkerhetscentralen (STUK), direktionen för stadsmuseet, fastighetsnämnden, räddningsnämnden, nämnden för allmänna arbeten och miljönämnden.

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland påpekar att detaljplanebeteckningen för det skyddade gårdsområdet bör införas bland bestämmelserna på detaljplanekartan och att riktvärdena för ljudnivån i områdena för utevistelse bör beskrivas närmare på kartan. Bara vinterträdgårdar, inte balkonger, bör tillåtas när det gäller fasaderna i flervåningshusen nära Hoplaksvägen. Det bör ses till att alla bostäder kan vädras på en sida där riktvärdena för buller i gårdsområdet inte överskrids. Bostäder får inte förläggas till första våningen i hus vid Hoplaksvägen. Daghemmet bör ha ett sådant läge att riktvärdena för luftkvaliteten underskrids med bred marginal.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) föreslår preciseringar i detaljplanebeteckningarna och -bestämmelserna vad vatten- och avloppsnätet beträffar. Räddningsnämnden tar upp behovet av en räddningsväg för eventuella tvåvåningsbostäder. Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT) kräver att det görs klart att en snabbspårväg och andra trafikformer får plats inom gatuområdet för Hoplaksvägen.

De andra som gav utlåtande har ingenting att invända mot detaljplaneförslaget.

Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hållits offentligt framlagt

Det som nämns i anmärkningen och utlåtandena har beaktats i möjligaste mån. Genmälena finns i rapporten över växelverkan.

De ändringar som gjorts i detaljplaneförslaget framgår närmare av en bilaga och av avsnitt 7 (Suunnittelun vaiheet) i detaljplanebeskrivningen. Detaljplanebeskrivningen har kompletterats i fråga om planerings- och behandlingsfaser och ändringar föranledda av utlåtanden.

Utlåtandena och rapporten över växelverkan finns i bilagor.

Närmare motivering

Detaljpanelösningen motiveras närmare i detaljplanebeskrivningen (bilaga).

Kostnader för detaljpanelösningen



Det blir inga kostnader för staden när detaljplanen genomförs i kvarteret, som har beteckningen C. De kostnader för allmänna områden som uppstår när projektet genomförs ingår i kostnaderna för projektet.

Det har planerats att den befintliga tunneln i VP-området inom detaljplaneområdet ska ändras. Ändringen, till vilken det bl.a. hör att ledningar måste flyttas, beräknas orsaka kostnader på 1 280 000 euro exklusive moms. Vilken andel av kostnaderna som hänför sig till projektet och vilken andel som ska betalas av staden förhandlas fram separat.

Enligt en egen beräkning orsakas byggnadskontoret kostnader på ca 600 000 euro genom de ändringar som gäller Labbackavägen och Malmåkern. Kostnadskalkylen preciseras eventuellt efter att kostnadsfördelningen förhandlats fram.

Slutkommentarer

Beslutsförslaget är i överensstämmelse med stadsplaneringsnämndens framställning. Nämnden fattade beslutet om framställningen enhälligt. Stadsplaneringskontoret har infört de ovanstående små ändringarna i nämndens framställning. Ändringarna i detaljplaneförslaget är inte väsentliga, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt. Ändringarna har diskuterats med förvaltningarna i fråga, och de vars fördel berörs av ändringarna har hörts separat.

Förslaget till detaljplaneändring innebär att tomtvärdet stiger betydligt. Markpolitiska förhandlingar baserade på ett beslut fattat av stadsstyrelsen 9.6.2014 har följaktligen förts med tomtägaren. Ett avtal bestående av ett markanvändningsavtal och ett föravtal som gäller saken utgör bilagematerial till detta detaljplaneärende. Det måste vara undertecknat för att detaljplaneförslaget ska kunna godkännas.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Suvi Rämö, förvaltningsexpert, telefon: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12383 kartta, päivätty 8.12.2015, muutettu 10.5.2016
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12383 selostus, päivätty 8.12.2015, muutettu 10.5.2016, päivitetty Kslk:n 10.5.2016 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva, 18.11.2015
- 4 Tilastotiedot, 10.5.2016
- 5 Tehdyt muutokset
- 6 Vuorovaikutusraportti 20.1.2015 liitteineen, täydennetty 8.12.2015 ja



15.06.2016

Kaj/12

7 10.5.2016
Osa päätöshistoriaa (internetiin)

Bilagematerial

1 Maankäyttösopimus ja esisopimus Pohj Landlord

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä

Helen Sähköverkko Oy

Säteilyturvakeskus

Hakija

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Bilaga 6

Bilaga 7

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta



15.06.2016

Kaj/12

Yleisten töiden lautakunta
Pelastuslautakunta
Ympäristölautakunta
Kaupunginmuseon johtokunta
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 30.05.2016 § 532

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Munkkivuori) korttelin 30127 ja puistoalueen asemakaavan muutoksen 8.12.2015 päivätyn ja 10.5.2016 muutetun piirustuksen nro 12383 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Suvi Rämö, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 37313
suvi.ramo(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.05.2016 § 165

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Ksv 4229_1

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 8.12.2015 päivätyn ja 10.5.2016 muutetun 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Niemenmäki) korttelin 30127 ja puistoalueen asemakaavaehdotuksen nro 12383 hyväksymistä. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Lisäksi lautakunta päätti



15.06.2016

Kaj/12

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa esityksestään perusteluineen ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton tehtyyn muistutukseen.

Käsittely

10.05.2016 Ehdotuksen mukaan

Lautakunta päätti muuttaa asioiden käsittelyjärjestystä siten, että se käsitteli asian Akp 2 asian Vp 2 jälkeen.

15.12.2015 Ehdotuksen mukaan

08.12.2015 Pöydälle

27.01.2015 Ehdotuksen mukaan

20.01.2015 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Anu Kuutti, projektipäällikkö, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Leena Paavilainen, arkkitehti, puhelin: 310 64424
leena.paavilainen(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37458
niina.strengell(a)hel.fi
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
taina.toivanen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 15.03.2016 § 38

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Munkkivuoren (30. ko) Lapinmäentie 1:n, ns. Pohjola -talon asemakaavan muutoksesta nro 12383:

Asemakaavassa tulee huomioida riittävä sammutusveden saanti.



Jatkosuunnittelussa tulee huomioida, ettei kaksikerroksisia asuntoja sijoiteta alueelle kaavoitettujen korkeimpien rakennusten (yli 8 krs.) ylimpiin osiin.

Esittelijä

vs. pelastuskomentaja
Jorma Lilja

Lisätiedot

Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31235
juha.rintala(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 25.02.2016 § 84

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Lapinmäentie 1

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Niemenmäki) korttelin 30127 ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12383 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavamuutosalueen tontin omistaa Pohj Landlord (Finland) LLC. Kaupunki omistaa puistoalueet.

Kaavoitustyö on käynnistynyt tontinomistajan hakemuksesta ja asemakaavan muutoksen sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa. Muutos perustuu järjestetyn arkkitehtikutsukilpailun voittaneeseen suunnitelmaan ja siitä edelleen kehiteltyyn suunnitteluratkaisuun.

Kaavamuutos mahdollistaa tontilla sijaitsevan nykyisen toimistorakennuksen osittaisen purkamisen ja uuden asuntorakentamisen. Arvokkaimmat osat toimistorakennuksesta ja pihasta suojellaan.

Muutoksessa nykyinen toimistorakennusten korttelialueen tontti 30127/2 (ALT) muutetaan keskustatoimintojen korttelialueeseen kuuluvaksi (C). Merkintä sallii sekä asumista että liike-, toimisto- ja toimitiloja. Tontista sekä puistoalueen osista muodostetaan kahdeksan erillistä tonttia, joille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 69 400 k-m². Rakennusoikeudesta asuinrakennusoikeutta on yhteensä 41 600 k-m², liike-, toimisto-, toimitilaa 26 500 k-m² ja sosiaalitoimen ja terveydenhuoltotilaa 1 300 k-m².

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä kaupungin ja tontinomistajan kesken.

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



Asemakaavan muutosehdotus korottaa tontin 30127/2 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa.

Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin maankäyttösopimus on tehty.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotukseen.

Esittelijä

osastopäällikkö
Sami Haapanen

Lisätiedot

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

Kaupunginmuseon johtokunta 23.02.2016 § 14

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Lausunto

Kaupunginmuseon johtokunta antaa seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee Pohjola Oy:n entistä pääkonttoria, jonka tulevaa käyttöä ja tontin lisärakentamista tutkitaan. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontilla sijaitsevan toimistokiinteistön osittainen purkaminen ja uusi asuinrakentaminen. Arvokkaimmat osat toimistorakennuksesta suojellaan asemakaavassa. Pohjola-talon asemakaavan muutosta on valmisteltu yhteistyössä kiinteistön omistavan W.P. Carey Inc:n ja rakennusliike SRV Yhtiöiden kanssa. Suunnittelun pohjaksi teetettiin rakennuksesta rakennushistoriallinen selvitys (arkkitehdit Mustonen Oy, 2013). Kiinteistön muutosmahdollisuuksista järjestettiin arkkitehtuurikilpailu vuodenvaihteessa 2013–2014, jolla haluttiin kartoittaa rakennuksen ja tontin käyttö- ja kehittämismahdollisuuksia. Kilpailu oli kutsukilpailu, johon kutsuttiin mukaan kuusi arkkitehtitoimistoa. Voittajaksi valittiin arkkitehtitoimisto JKMM:n ehdotus "Snow White and The Seven Dwarfs", jossa keskeisimmät osat nykyisestä rakennuksesta säilytetään ja tontille sijoitetaan lisäksi seitsemän tornimaista asuin kerrostaloa. Asemakaavaa on valmisteltu JKMM:n viitesuunnitelman pohjalta.

Pohjolan entinen pääkonttori valmistui Lapinmäentielle vuonna 1968. Valmistumista edelsi arkkitehtikilpailu, jonka voitti Heikki Castrénin arkkitehtitoimisto. Toimistossa projektiarkkitehtina toimi Juhani Katainen. Alkuperäinen rakennus käsitti 11-kerroksisen torniosan, johon liittyi



kaksikerroksisia rakennusmassoja sen pohjois- ja länsipuolella. Lisäksi rakennuskokonaisuuteen liittyi yksikerroksinen kirjapaino-osa sisääntulotorin länsipuolella ja neljä yksikerroksista siipeä Huopalahdentien puolella. Pohjolan toimitalon laajennussuunnittelu aloitettiin vuonna 1977. Suunnittelusta vastasi arkkitehtitoimisto Castrén-Jauhiainen-Nuutila Oy. Heikki Castrénin menehdyttyä vuonna 1980, suunnittelua jatkoi toimisto Jauhiainen-Nuutila Oy (myöh. CJN Oy). Laajennuksen ensimmäinen vaihe valmistui vuonna 1985. Tämä vaihe sisälsi uuden torniosan (B-torni) alkuperäisen torniosan pohjoispuolelle, uuden liittymän Huopalahdentielle sekä laajennetut paikoitustilat. Toisessa vaiheessa 1988 purettiin alkuperäiset yksikerroksiset siivet ja laajennettiin vanhaa rakennusmassaa Huopalahdentien suuntaan, rakennettiin uudet suuremmat siipiosat ja keskikäytävä, jolla siipiosat liittyivät vanhaan rakennuskokonaisuuteen. 1980-luvun lopulla valmistuneen laajennusosan jälkeen Pohjolan toimitalossa ei ole tehty suuria muutoksia.

Pohjolan toimitalon esille nousseet, ensimmäisen rakennusvaiheen kulttuurihistorialliset arvot on pyritty huomioimaan asemakaavan muutoksessa. A-torni jalustoineen on merkitty kaavassa suojelumerkinnällä sr-1 tarkoin suojelumääräyksin. Suojelumääräykset kohdistuvat A-tornin ja sen jalustaosan julkisivun säilyttämiseen sekä sisätilojen suojeluun. Asemakaavaehdotuksessa myös piha-alue A-tornin edustalla on merkitty suojeltavaksi sr-p-merkinnällä.

Asemakaavassa esitetyt suojelumerkinnät ovat kaupunginmuseon johtokunnan näkemyksen mukaan hyvin kattavat. Oleellista onkin jatkosuunnittelussa se, millainen käyttö A-torniin sovitetaan. Asemakaavaehdotuksessa koko korttelin käyttötarkoitukseksi on määrätty C eli keskustatoimintojen korttelialue. Sen perusteella on vaikea arvioida, miten A-tornin ja sen jalustaosan suojelu käytännössä sovitetaan yhteen rakennuksen uuden tai uusien käyttötapojen kanssa. A-tornin käyttötarkeituksista on kaavalla kielletty hotelli- ja palveluasuminen. Lisäksi uusi asuinrakentaminen tulee väistämättä muuttamaan A-tornin dominanssia ympäristössään.

Kaupunginmuseon edustaja on ollut mukana asemakaavatyössä rakennussuojelun osalta ja museota on kuultu kattavasti kaavatyön yhteydessä. Museon johtokunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta.

Esittelijä

yksikön päällikkö
Anne Mäkinen

Lisätiedot

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



Yleisten töiden lautakunta 23.02.2016 § 83

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Pohjola-talon käyttötarkoituksen muutos ja rakennuskokonaisuuden voimakas rakenteellinen ja toiminnallinen muuttaminen. Asemakaavan muutos tiivistää huomattavasti alueen kaupunki- ja yhdyskuntarakennetta. Muutos mahdollistaa 900 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle.

Asemakaavan muutosalueella VP-alueelle on suunniteltu muutoksia olemassa olevaan ja kiinteistöön kuuluvaan sillaan (alikulkuun), joka toimii kiinteistön tonttiliittymänä. Sillan muutoksesta tarvittavine johtosiirtoineen aiheutuu kustannuksia ilman arvonalisäveroa arviolta 1 280 000 euroa. Sillan muutoksesta aiheutuvien kustannusten jaosta hankkeen ja kaupungin välillä sovitaan erillisissä neuvotteluissa.

Nykyisen tonttiliittymänä toimivan ja kiinteistöön kuuluvan sillan purkutyö tulee osoittaa kiinteistön vastuulle. Kangaspellon puistoon rakennettavien pelastusreittien ja -paikkojen suunnittelusta, rakentamisesta, ylläpidosta ja hoidosta vastaa kustannuksellaan kiinteistö. Yleisiä alueita koskevat suunnitelmat tulee laatia rakennusviraston ohjeiden mukaan ja ne tulee hyväksyttää rakennusvirastossa.

Lapinmäentien katumuutoksista ja Kangaspellon puiston muutoksista aiheutuu rakennusvirastolle kustannuksia arviolta noin 600 000 euroa. Kustannusarvio saattaa tarkentua kun neuvottelut kustannusjaosta on käyty.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12383 hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

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

Ympäristölautakunta 16.02.2016 § 69

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



HEL 2013-015392 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutos mahdollistaa asumisen hyvien joukkoliikenneyhteisyyksien äärellä ja tiivistää alueen kaupunkirakennetta. Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon ympäristökeskuksen kannanotoissa ja kaavayhteistyössä esiin nostamat teemat ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen sekä liikenteen haittoihin liittyen. On hyvä, että kaavaehdotuksesta päädytty pyytämään lausunto Säteilyturvakeskukselta, Kangaspellon puistoalueen kulkevan voimajohdon vuoksi.

Tontin länsireuna on parvekkeiden sijoittamiselle ja asuntojen avautumiselle ilmansuunnallisesti otollinen, mutta liikenteen haittojen vuoksi haasteellinen. Tornien syvärunkoisuuden vuoksi asuntoja ei voida avata sekä länsi- että itäsuuntaan. Huopalahdentien ja Lapinmäentien liikenteestä asumiselle aiheutuvat haitat on kuitenkin kyetty ratkaisemaan tyydyttävällä tavalla. Kaavahankkeen aikana on positiivisella tavalla haettu uudenlaisia ratkaisuja haittojen torjumiseksi. Hankkeen toimesta on esitetty parvekeratkaisu, jolla parvekkeiden äänitaso ja ilmanlaatu saadaan asumisen kannalta hyväksyttävälle tasolle. Kaavamääräyksen mukaan tällainen melutason ohjeavot alittava parveke tai viherhuone tulee olla jokaisessa asunnossa. Parvekeratkaisu suojaan taakse jääviä asuinhuoneita melulta. Torniratkaisusta johtuen iso osa asunnoista avautuu vain voimakkaan melun suuntaan. Tämän vuoksi kaavan sallimat ns. pistäytymisparvekkeet olisi suositeltavaa lasittaa tavanomaisilla avattavilla lasilla etenkin Huopalahdentietä lähinnä sijaitsevissa torneissa.

Kaavamuutos säilyttää ison osan rakennuskokonaisuudesta ja mahdollistaa monia eri käyttötarkoituksia. Säilyvien rakennusosien osalta tulee varmistaa, ettei rakenteista aiheudu tulevassa käytössä terveys- tai viihtyisyshaittaa.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Anu Haahla, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Opetusvirasto Opetustoimen johtaja 23.6.2015

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

F10680001200062637

Moms nr

F102012566



Osoitteessa Lapinmäentie 1 olevalle vakuutusyhtiö Pohjolan entisen pääkonttorin tontille on valmisteilla asemakaavan muutos. Rakennuksen kaupunkikuvassa näkyvin osa ns. A-torni suojellaan, samoin tontin aukiomaiset tilat Lapinmäentien ja Huopalahdentien kulmauksessa sekä pääsisäänkäynnissä. Tontille on suunnitteilla mm. seitsemän uutta tornimaista asuinkerrostaloa. Uutta asuntorakentamista tontille on tulossa yhteensä noin 45 000 kam2 ja asukkaita arviolta 900.

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä Suomen arkkitehtiiliitto SA-FAn kanssa järjestetyn arkkitehtikilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta. Kaavaluonnoksesta saatavan palautteen ja edelleen kehittyvän suunnitelman pohjalta valmistellaan asemakaavan muutosehdotus loppuvuodesta 2015.

Kohteena oleva alue sijoittuu perusopetusalueelle A3 LÄNSI-POHJOINEN, läntiseen suurpiiriin, Haagan peruskoulun, Munkkivuoren ala-asteen koulun ja Pikku-Huopalahden ala-asteen koulun oppilaaksiottoalueiden yhtymäkohtaan.

Vuonna 2014 opetusvirasto on antanut lausunnon Pikku-Huopalahden pohjoisosaan Mannerheimintien ja Vihdintie kulmaukseen valmistelussa olevasta asemakaavan muutosehdotuksesta. Tuolloin opetusvirasto totesi että kaavan valmistelun yhteydessä on varmistettava yhdessä opetustoimen kanssa opetustilojen riittävyys alueella.

Nyt opetusvirasto toteaa, että Pohjolan alueen kaavan valmistelun yhteydessä on varmistettava yhdessä opetustoimen kanssa opetustilojen riittävyys alueella tarkastellen yhdessä lähimpiä ala-asteen oppilaaksiottoalueita.

Lisätiedot

Kaisa Nuikkinen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291
kaisa.nuikkinen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 4.6.2015

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Munkkiniemen, Munkkivuoren (30.ko), korttelin 30127 tontti 2 asemakaavan muutoksesta 5.6.2015 mennessä.



Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Pohjola-talon käyttötarkoituksen muutos ja rakennuskokonaisuuden voimakas rakenteellinen ja toiminnallinen muuttaminen. Muutos mahdollistaa 900 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle.

Tontin länsireunan asuinrakennusten tarvitsema pelastustie sijoitetaan Kangaspellon puistoalueelle. Hanke vastaa tarvittavien pelastusteiden ja muiden yleisten alueiden muutosten suunnittelusta ja rakentamisesta. Yleisiä alueita koskevat suunnitelmat tulee laatia rakennusviraston ohjeiden mukaan ja ne tulee hyväksyttää rakennusvirastossa.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille kustannuksia.

6.2.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 25.5.2015

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 22.4.2015

Kaupunginmuseo on tutustunut osoitteessa Lapinmäentie 1 sijaitsevaa entistä Pohjola Oy:n pääkonttoria koskevaan asemakaavan muutosluonnokseen ja lausuu siitä kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta seuraavan.

Asemakaavan muutos koskee Pohjola Oy:n entistä pääkonttoria, jonka tulevaa käyttöä kaavassa tutkitaan. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontilla sijaitsevan toimistokiinteistön osittainen purkaminen ja uusi asuinrakentaminen. Arvokkaimmat osat toimistorakennuksesta suojellaan asemakaavassa. 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 (arkkitehdit mustonen oy, 2013).

Kiinteistön muutosmahdollisuuksista järjestettiin arkkitehtuurikilpailu vuoden vaihteessa 2013–2014, jolla haluttiin kartoittaa rakennuksen ja tontin käyttö- ja kehittämismahdollisuuksia. Kilpailu oli kutsukilpailu, johon kutsuttiin mukaan kuusi arkkitehtitoimistoa. Voittajaksi valittiin ark-



kitehtitoimisto JKMM:n ehdotus "Snow White and The Seven Dwarfs", jossa keskeisimmät osat nykyisestä rakennuksesta säilytetään ja tontille sijoitetaan lisäksi seitsemän tornimaista rakennusta. Asemakaavaa on valmisteltu JKMM:n viitesuunnitelman pohjalta (uusin suunnitelma päivätty 5.5.2015). Suunnitelmassa tontille sijoitetaan seitsemän uutta asuinkerrostaloa ja tontin länsipuolelle, Huopalahdentien varteen lisäksi kaksi matalampaa rakennusosaa tornien väliin. Tornien suunnitellut korkeudet ovat kaksi 8-kerroksista, yksi 9-kerroksinen, 13-, 14- ja 16-kerroksiset. Pohjolan A-torni on 11-kerroksinen. Asuinpainotteisen täydennysrakentamisen määrä on arviolta noin 43000–44000 k-m². Nykyisen rakennuksen säilyviä tiloja, joille kaavassa määritellään uusi käyttötarkoitus, on noin 25 000 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin $e=2,4$.

Pohjolan talo valmistui vuonna 1968. Valmistumista edelsi arkkitehtikilpailu, jonka voitti Heikki Castrénin arkkitehtitoimisto. Toimistossa projektia veti arkkitehti Juhani Katainen. Alkuperäinen rakennus käsitti 11-kerroksisen torniosan, johon liittyi kaksikerroksisia rakennusmassoja sen pohjois- ja länsipuolella. Lisäksi rakennuskokonaisuuteen liittyi yksikerroksinen kirjapaino-osa sisääntulotorin länsipuolella ja neljä yksikerroksista siipeä Huopalahdentien puolella. Pohjolan toimitalon laajennussuunnittelu aloitettiin 1977. Suunnittelusta vastasi arkkitehtitoimisto Castrén-Jauhiainen-Nuuttila Oy. Heikki Castrénin menehdyttyä vuonna 1980, suunnittelua jatkoi toimisto Jauhiainen-Nuuttila Oy (myöh. CJN Oy). Laajennuksen ensimmäinen vaihe valmistui vuonna 1985. Tämä vaihe sisälsi uuden torniosan alkuperäisen torniosan pohjoispuolelle, uuden liittymän Huopalahdentielle sekä laajennetut paikoitustilat. Toisessa vaiheessa 1988 purettiin alkuperäiset yksikerroksiset siivet ja laajennettiin vanhaa rakennusmassaa Huopalahdentien suuntaan, rakennettiin uudet suuremmat siipiosat ja keskikäytävä, jolla siipiosat liittyivät vanhaan rakennuskokonaisuuteen. 1980-luvun lopulla valmistuneen laajennusosan jälkeen Pohjolan toimitalossa ei ole tehty suuria muutoksia.

Pohjolan toimitalon esille nousseet kulttuurihistorialliset arvot on pyritty huomioimaan asemakaavan muutosluonnoksessa. A-torni jalustoineen on merkitty sr-1-suojelumerkinnällä ja kattavin suojelumääräyksin. Suojelumääräykset kohdistuvat A-tornin ja sen jalustaosan julkisivun säilyttämiseen sekä sisätilojen suojeluun. Arvokkaiksi sisätiloiksi on määriteltävä 1. kerroksen pääsisäänkäyntiaula ja keskushalli, hissitornit graniittiverhouksineen ja kaideseinien profiloineineen, kaksoispalkkirakenteet, toimistotilojen sekundääripalkkirakenteet, valokatteinen sisäkäytävä ja nk. seurusteluauula kolmikupuisine kattoikkunoineen, entinen henkilökunnan ruokasali puistoon avautuvine lasiseinineen ja sisäkattorakenteineen, suuri auditorio, entinen kirjapainosali kattoikkuna- ja palkkirakenteineen sekä osin maanalaisen 01 kerroksen henkilökunnan si-



säänkäyntiaula portaineen, poislukien myöhemmin rakennetut neuvottelutilat. Arvokas sisätila on myös edustuskerroksen (10 krs.) saunaosasto. Vähintään yhdessä A-tornin kerroksessa tulee säilyttää alkupe räiset tilaa jakavat väliseinät ja avoimuus tornin korkeaan keskustilaan. Asemakaavaluonnoksessa on myös piha-alue A-tornin edustalla merkitty suojeltavaksi sr-p-merkinnällä.

Asemakaavassa esitetyt suojelumerkinnot ovat kaupunginmuseon näkemyksen mukaan hyvin kattavat, mutta oleellista on, millainen käyttö A-torniin sovitetaan. Asemakaavaluonnoksessa koko korttelin käyttötarkoitukseksi on määrätty C eli keskustatoimintojen korttelialue. Sen perusteella on vaikea arvioida, miten A-tornin ja sen jalustaosan suojelu käytännössä sovitetaan yhteen rakennuksen uuden tai uusien käyttötarkoitusten kanssa.

12.3.2014 Lausunto annettu

Lisätiedot

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