



15.06.2016

Kaj/11

## § 183

### Detaljplaneändring för tomten 30063/6, kvarteret 30120 och park-, gatu- och trafikområden i Munksnäs (nr 12363, Dragonvägen 19, Lognäs vägen 2, 4 och 6)

HEL 2011-007080 T 10 03 03

## Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten 6 i kvarteret 30063, kvarteret 30120 och park-, gatu- och trafikområden i 30 stadsdelen (Munksnäs, Gamla Munksnäs, Näshöjden) enligt ritning nr 12363, daterad 17.11.2015 och ändrad 21.4.2016, 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 12363 kartta, päivätty 17.11.2015, muutettu 21.4.2016
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12363 selostus, päivätty 17.11.2015, muutettu 21.4.2016
- 3 Vuorovaikutusraportti 17.11.2015 liitteineen, täydennetty 21.4.2016
- 4 Havainnekuva
- 5 Tehdyt muutokset
- 6 Tilastotiedot
- 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/11

	Bilaga 4
	Bilaga 5
	Bilaga 6
	Bilaga 7
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet
Helen Oy	Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet
Helen Sähköverkko Oy	Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet
Hakijat	Förslagstext
	Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Tomten 30063/6 vid korsningen Dragonvägen/Hoplaksvägen är nu kvartersområde för kontorsbyggnader men ändras till kvartersområde för flervåningshus. Detaljplaneändringen skapar förutsättningar för att bygga nya hus i huvudsakligen sju våningar vid Hoplaksvägen, intill västra tomtgränsen. Bilplatserna förläggs främst under jord. Västra tomtgränsen flyttas och får ny sträckning i enlighet med trafikplanen.

Detaljplaneändringen skapar dessutom förutsättningar för kompletteringsbyggande på tomterna 30120/1, 2 och 3 vid Lognäcksvägen. En del av parken fogas till tomterna. Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga två nya flervåningshus i åtta våningar på nya tomter som bildas. Parkeringen ordnas på tomterna, huvudsakligen i markplanet på gården.

Ett nytt rekreationsstråk planeras i norra delen av parkområdet mellan kvarteren 30120 och 30063. Stråket förbättrar förbindelsen mellan rekreationsområdet i Lillhoplax (västliga gröna axeln) och Munkshöjden.

Det nuvarande trafikområdet i detaljplaneområdet ändras till gatuområde.

Det blir ny våningsyta på sammanlagt 17 240 m<sup>2</sup> för bostäder och 400 m<sup>2</sup> för affärslokaler. Planeringsområdet får ca 400 nya boende.

Planläggningsarbetet inleddes på initiativ av Kiinteistö Oy Helsingin Huopalahdentie 19, som äger tomten 30063/6, och Helsingfors och Ny-



lands sjukvårdsdistrikt (HNS), som äger tomten 30120/3 och arrenderar tomterna 30120/1 och 2. Detaljplaneändringen baserar sig på referensplaner som de sökande låtit utarbeta.

Inga anmärkningar framställdes.

Detaljpanelösningen strider inte mot de riksomfattande målen för områdesanvändningen eller mot generalplanen med rättsverkningar. Den bidrar till att stadens strategiska mål nås.

Detaljpanelösningen är i överensstämmelse med förslaget till ny generalplan.

## Föredragandens motiveringar

### Utgångspunkter och nuläge

Området vid södra delen av Hoplaksvägen är ett sammanhängande, i fråga om stadsbilden enhetligt område. Tomten vid Dragonvägen ansluter stadsbildsmässigt till bostadstomterna i området vid södra delen av Hoplaksvägen. Kvarteren med flervåningshus söder om ändringsområdet är huvudsakligen planerade på 1950-talet. På tomterna vid Dragonvägen 15 och 17, vilka gränsar till ändringsområdet, finns bostadshus i fem och sex våningar från början av 1990-talet. Tomten vid Dragonvägen är obebyggd frånsett två envåningsgarage vid södra gränsen. Där växer några medelstora lövträd, och folk har trampat upp stigar genom tomten från de omgivande tomterna, mot Hoplaksvägen.

Husen vid Lognäsvägen 2, 4 och 6 ansluter till helheten Näshöjden. Området är bebyggt i enlighet med 1960-talets arkitekturmål. Detaljplanen baserar sig på en ideologi med förorter som byggs ut i en skog. Till ideologin hör att separata punkt- och lamellhus uppförs fritt i terrängen och landskapet. På tomterna vid Lognäsvägen finns fyra punkthus i åtta våningar och ett lamellhus i fem våningar. Parkeringen sker huvudsakligen i markplanet på gården. En del av bilplatserna är förlagda till en separat garage- och värmecentralsbyggnad på tomten 2 och till garage i bostadshuset. Antalet bilplatser i kvarteret uppgår sammanlagt till 123.

Planeringsområdet omfattar också gatuområde, trafikområde för Hoplaksvägen och en liten parkremsa väster om Hoplaksvägen.

Väster om området löper Hoplaksvägen med sin livliga trafik, och i nordväst ligger korsningen Hoplaksvägen/Åboleden. Hoplaksvägen trafikeras av ca 37 000 fordon per dygn, en parallellgata till Hoplaksvägen av 1 100 och Lognäsvägen av ca 500.



Tomten vid Dragonvägen 19 ingår i en detaljplan från 2004. Den är där kvartersområde för kontorsbyggnader (KT). Byggrätten omfattar 12 000 m<sup>2</sup> vy, vilket motsvarar exploateringstalet 2,3. Byggnadsytan är avlång och finns på tomtdelen vid Hoplaksvägen. Det får byggas fem våningar i söder och sex i norr. Bilplatserna är huvudsakligen förlagda under jord. Tomten har inte blivit bebyggd i enlighet med detaljplanen.

Den gällande detaljplanen för tomterna vid Lognäsvägen 2–6, nr 5402, är från 1963. Tomterna är där kvartersområde för flervåningshus (AK). Byggrätten är bunden till byggnadsytorna på så sätt att de får bebyggas till 80 %. Exploateringstalen för tomterna blir ungefär 1,0–1,3 beräknade utifrån de kalkylmässiga byggnadsytorna. Husen får ha högst åtta våningar. Stora delar av tomterna är områden där trädbeståndet ska bevaras i naturligt skick. Även om det är angivet i detaljplanen att vissa delar av gårdsområdena ska bevaras och planteras har detta inte förverkligats helt och hållet, vilket beror på att behovet av bilplatser har ökat.

Parkområdet mellan kvarteret vid Dragonvägen och kvarteret vid Lognäsvägen ingår i två detaljplaner, av vilka den ena är från 1988 och den andra från 1960. Området är upptaget som park.

Den del av ett trafikområde som hör till ändringsområdet ingår i flera detaljplaner från 1960–1974.

#### Växelverkan under detaljplaneberedningen

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

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

Stadsplaneringsnämnden beslutade 17.11.2015 att detaljplaneförslaget skulle gå vidare för godkännande. Förslaget hölls offentligt framlagt 11.12–18.1.2016.

#### Anmärkningar

Inga anmärkningar framställdes mot detaljplaneförslaget.

#### Utlåtanden

Utlåtanden om detaljplaneförslaget gavs av Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM), Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen), stadsmuseet, fastighetsnämnden, räddningsnämnden, byggnadskontoret och miljöcentralen.



Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen) påpekar att ett område som är trafikområde för en landsväg i gällande detaljplaner är ändrat till gatuområde i detaljplaneförslaget. NTM-centralen anser ändringen vara motiverad.

NTM-centralen framhåller att bestämmelserna om bullerbekämpning och luftkvalitet i detaljplaneförslaget bör kompletteras med en bestämmelse om balkonginglasning i det västligaste nya huset vid Lognäsängen.

I NTM-centralens utlåtande ingår dessutom följande: Att Näshöjden är planerat utifrån en ideologi med förorter som byggs ut i en skog och flervåningshusen där arkitekturmässigt är typiska betongelementhus från 1960-talet är ett värde i sig. Det framgår inte av detaljplaneförslaget varför skyddsmål inte ansetts vara behövliga för området och arkitekterna Aili och Niilo Pulkkas arkitektur. Enligt NTM-centralen bör förslaget kompletteras i fråga om detta.

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

Helen Ab och byggnadstillsynsverket meddelade att de inte hade något att säga.

Det som tas upp i utlåtandena har beaktats i möjligaste mån. Genmälena till utlåtandena finns i rapporten över växelverkan.

#### Åtgärder efter att detaljplaneförslaget hållits offentligt framlagt

De ändringar som gjorts i detaljplaneförslaget framgår närmare av en bilaga och av avsnittet "Suunnittelun vaiheet" i detaljplanebeskrivningen. Detaljplanebeskrivningen har kompletterats i den text som gäller kvarteret 30120 och i avsnitten "Lähtökohdat", "Suunnittelun vaiheet" och "Käsittelyvaiheet".

En bestämmelse om balkonginglasning har införts på detaljplanekartan. Dessutom har det gjorts korrigeringar av teknisk natur. Dessa framgår närmare av en bilaga och av avsnittet "Suunnittelun vaiheet" i detaljplanebeskrivningen.

Rapporten över växelverkan finns i en bilaga.

#### Närmare motivering

Detaljpanelösningen motiveras närmare i detaljplanebeskrivningen (bilaga).

#### Kostnader för detaljpanelösningen



Det blir vissa kostnader för staden när detaljplanen genomförs. Kostnader på ca 220 000 euro exklusive moms hänförs till en trafikomläggning vid Hoplaksvägen 19 och kostnader på ca 100 000 euro till nya rekreationsstråk i parkområdet. I beloppen ingår inte va-kostnader eller kostnader som uppstår när ledningar flyttas.

#### 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 12363 kartta, päivätty 17.11.2015, muutettu 21.4.2016
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12363 selostus, päivätty 17.11.2015, muutettu 21.4.2016
- 3 Vuorovaikutusraportti 17.11.2015 liitteinen, täydennetty 21.4.2016
- 4 Havainnekuva
- 5 Tehdyt muutokset
- 6 Tilastotiedot
- 7 Osa päätöshistoriaa (internetiin)

#### Bilagematerial

- 1 Maankäyttösopimus ja esisopimus

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning



15.06.2016

Kaj/11

## Utdrag

### Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Hakijat

### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Bilaga 6

Bilaga 7

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Förbud mot sökande av ändring, beredning eller verkställighet

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan\_detaljplan\_byggnadsordning

## För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta  
Rakennuslautakunta  
Pelastuslautakunta  
Rakennusvirasto  
Kaupunginmuseo  
Ympäristökeskus  
Kaupunkisuunnitteluvirasto

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 30.05.2016 § 533

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:



Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi, Niemenmäki) korttelin 30063 tontin 6, korttelin 30120 sekä puisto-, katu- ja liikennealueiden asemakaavan muutosehdotuksen 17.11.2015 päivätyn ja 21.4.2016 muutetun piirustuksen nro 12363 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnitteluvirasto 21.4.2016

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0740\_17

Kaupunkisuunnitteluvirasto on tarkistanut 17.11.2015 päivättyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi, Niemenmäki) korttelin 30063 tontin 6, korttelin 30120 sekä puisto-, katu- ja liikennealueiden asemakaavan muutosehdotusta nro 12363. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Kaupunkisuunnitteluviraston mielestä kaavaehdotukseen tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten hallintokuntien kanssa ja niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksen sisältö

Rakuunantien ja Huopalahdentien risteyksessä olevan toimistorakennusten korttelialueen tontti 30063/6 muutetaan asuinkäyttöön. Asemakaavan muutoksella luodaan edellytykset uusien pääosin seitsemänkerroksisten rakennusten rakentamiselle Huopalahdentien varteen tontin länsireunaan. Tontin autopaikat sijoitetaan pääasiassa maanalaisiin tiloihin. Tontin länsirajaa siirretään ja uudelleen linjataan liikennesuunnitelman mukaiseksi.





Lisäksi asemakaavamuutoksella luodaan edellytykset Luuvaniementien tonttien (30120/1, 2 ja 3) täydennysrakentamiselle. Osa puistosta liitetään tontteihin. Uusille muodostettaville tonteille on kaavamuutoksen myötä mahdollista rakentaa kaksi uutta kahdeksankerroksista kerrostaloa. Autopaikoitus järjestetään tonteilla pääosin maantasossa pihalla.

Kortteleiden 30120 ja 30063 väliin jäävän puistoalueen pohjoisreunaan suunnitellaan uusi virkistysreitti, joka vahvistaa yhteyttä Pikku Huopalahden virkistysalueen (Läntinen vihersormi) ja Munkkivuoren välillä.

Asemakaavan muutosalueella olevat nykyiset liikennealueet muutetaan katualueeksi.

Uutta asuntokerrosalaa syntyy yhteensä 17 240 k-m<sup>2</sup> ja liiketilaa 400 k-m<sup>2</sup>.

#### Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty tontin 30063/6 omistajan Kiinteistö Oy Helsingin Huopalahdentie 19 ja tontin 30120/3 omistajan sekä tonttien 30120/1 ja 2 vuokraajan Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän (HUS) aloitteesta. Kaavamuutos on laadittu hakijoiden teettämien viitesuunnitelmien pohjalta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta esitettiin kolme mielipidettä, jotka on otettu kaavatyössä huomioon.

Muistutuksia ei esitetty.

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Huopalahdentien eteläosa on yhtenäinen ja kaupunkikuvallisesti eheä kokonaisuus. Rakuunantien tontti liittyy kaupunkikuvallisesti Huopalahdentien eteläosan asuinrakennuksiin. Kaavamuutosalueen eteläpuolella olevat asuinkehostalojen korttelit on pääosin suunniteltu 1950-luvulla. Suunnittelualueeseen rajautuvilla tonteilla osoitteissa Rakuunantie 15 ja 17 on 1990-luvun alkupuolella valmistuneita viisi- ja kuusikerroksisia asuinrakennuksia. Rakuunantien tontti on pääosin rakentamaton lukuun ottamatta kahta tontin etelälaidassa olevaa yksikerroksista autotallia. Tontilla kasvaa jonkin verran keskikokoisia lehtipuita ja tontin läpi on muodostunut polkuja ympäröiviltä tonteilta Huopalahdentien suuntaan.



Osoitteissa Luuvaniementie 2, 4 ja 6 sijaitsevat rakennukset liittyvät Niemenmäen aluekokonaisuuteen. Niemenmäen alue on rakentunut 1960-luvulla ajan arkkitehtuuritavoitteiden mukaisesti. Asemakaava perustuu metsälähiöideologiaan, jonka mukaisesti nappulamaiset piste- ja lamellitalot sijoittuvat maastoon ja maisemaan vapaasti. Luuvaniementien tonteilla sijaitsee neljä kahdeksankerroksista pistetaloa ja yksi viisi-kerroksinen lamellitalo. Rakennukset ovat arkkitehtien Aili ja Niilo Pulkan suunnitteleamia ja ne ovat valmistuneet vuosina 1968–1970 Helsingin Yliopistollisen Keskussairaalan työntekijöiden työsuhteasunnoiksi. Rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan tyypillisiä 1960-luvun vaa-leita betonielementtirakennuksia. Rakennusten väliin jäivät piha-alueet ovat rajaamattomia ja aitaamattomia. Pysäköinti on pääosin järjestetty maantasossa pihalla. Osa autopaikoista sijaitsee tontilla 2 olevassa erillisessä autotalli-lämpökeskusrakennuksessa sekä asuinrakennusten autotalleissa. Autopaikkoja on korttelissa yhteensä 123 kpl. Rakennuskokonaisuuteen kuuluu autotalli-lämpökeskusrakennuksen poistuneeseen lämmitysjärjestelmään liittyvä piippu.

Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi katualuetta, Huopalahdentien liikennealuetta sekä pieni kaistale puistoaluetta Huopalahdentien länsipuolella.

Alueen länsipuolella kulkee vilkasliikenteinen Huopalahdentie ja Luoteispuolella on Turunväylän risteysalue. Liikennemäärä Huopalahdentielä on yhteensä noin 37 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärä Huopalahdenkadun rinnakkaiskadulla on 1 100 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Luuvaniementiellä noin 500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Tontilla osoitteessa Rakuunantie 19 on voimassa asemakaava vuodelta 2004. Asemakaavassa tontti on merkitty toimistorakennusten kortteli-alueeksi (KT). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 12 000 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuutta  $e = 2,3$ . Pitkänomainen rakennusala on osoitettu Huopalahdentien puoleiseen tontin osaan. Kerrosluku on tontin eteläosassa viisi ja pohjoisosassa kuusi kerrosta. Autopaikat on sijoitettu pääasiassa maanalaisiin tiloihin. Asemakaavan mukainen rakentaminen ei ole toteutunut.

Luuvaniementie 2–6:ssa on voimassa asemakaava nro 5402 vuodelta 1963. Asemakaavassa tontit on merkitty asuinkeuhkalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavassa esitetty rakennusoikeus on sidottu osoitetuihin rakennusaloihin. Rakennusaloista saa käyttää rakentamiseen 80 %. Tonttien laskennallisista rakennusaloista johdetut tonttitehokkuudet vastaavat likimäärin tonttitehokkuutta  $e = 1,0-1,3$ . Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kahdeksan. Tonteille on osoitettu laajat alueet, joilla puusto on säilytettävä luonnontilassa. Piha-alueiden säilytettävät



ja istutettavat alueet eivät ole toteutuneet kauttaaltaan asemakaavan mukaisina paikoitustarpeen kasvun johdosta.

Rakuunantien ja Luuvaniementien tonttien väliin jäävällä puistoalueella on voimassa kaksi asemakaavaa vuosilta 1988 ja 1960. Alue on kaavoissa osoitettu puistoksi.

Asemakaavan muutosalueelle kuuluvalla liikennealueen osuudella on voimassa useita eri asemakaavoja vuosilta 1960–1974.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä 17.11.2015 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 11.12.–18.1.2016.

#### Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

#### Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta/kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausunnossa esitettiin, että nyt lausunnolla olevassa asemakaavassa on muutettu voimassa olevissa asemakaavoissa olevaa maantien liikennealuetta katualueeksi. Liikennealueen muuttaminen katualueeksi on ELY-keskuksen mielestä perusteltua.



ELY-keskus katsoo, että kaavamuutosehdotuksessa esitettyjä melun-  
torjunta- ja ilmanlaatumääräyksiä tulee täydentää Luuvaniementien län-  
tisimmän uudisrakennuksen osalta parvekkeen lasitusmääräyksellä.

Lisäksi todetaan Niemenmäen alueesta seuraavaa: Metsälähiöideologi-  
aan perustuva lähiö, jonka kerrostalot ovat arkkitehtuuriltaan tyypillisiä  
1960-luvun betonielementtirakennuksia, on sinänsä arvo. Asemakaa-  
vaehdotuksessa ei käy ilmi, miksi alueella ja arkkitehti Aili ja Niilo Pul-  
kan arkkitehtuurilla ei ole katsottu olevan suojelutavoitteita. ELY-keskus  
katsoo, että ehdotusta tulee täydentää tältä osin.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mu-  
kaan. Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtai-  
sesti liitteessä ja kaavaselistuksessa "Suunnittelun vaiheet". Kaavase-  
lostusta on täydennetty korttelialuetta 30120 koskevan tekstin sekä  
"Lähtökohdat", "Suunnittelun vaiheet" ja "Käsittelyvaiheet" lukujen osal-  
ta.

Kaavakarttaan on lisätty parvekelasitusmääräys sekä tehty teknisluon-  
teisia korjauksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti liitteessä ja kaava-  
selostuksessa "Suunnittelun vaiheet".

Vuorovaikutusraportti on liitteenä.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta ase-  
makaavaselistuksesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman  
arvonlisäveroa Huopalahdentien liikennejärjestelyistä Huopalahdentie  
19 kohdalla noin 220 000 euroa sekä puistoalueen uusien virkistysreitti-  
en toteuttamisesta noin 100 000 euroa. Hinnat eivät sisällä vesihuollon  
ja johtosiirtojen kustannuksia.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäyttösopimusmenettely,  
joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

#### Lisätiedot



Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033  
anncharlotte.roberts(a)hel.fi  
Taina Toivanen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280  
taina.toivanen(a)hel.fi  
Jarkko Nyman, insinööri, puhelin: 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi  
Helena Färkkilä-Korjus, diplomi-insinööri, puhelin: 310 37325  
helena.farkkila-korjus(a)hel.fi

## Kiinteistölautakunta 11.02.2016 § 56

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Kiinteistökartta 87/676 493, Rakuunantie 19, Luuvaniementie 2, 4 ja 6

### Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi, Niemenmäki) korttelin 30063 tontin 6, korttelin 30120 sekä puisto-, katu- ja liikennealueiden asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12363 seuraavan lausunnon:

### Maanomistus

Kaavamuutosalueen tontit 30063/6 ja 30120/3 ovat yksityisomistuksessa. Tontin 30063/6 omistaa Kiinteistö Oy Huopalahdentie 19 ja tontin 30120/3 Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä (HUS).

Kaupunki omistaa kaava-alueen katu-, puisto- ja liikennealueet sekä asuintontit 30120/1 - 2, jotka on vuokrattu pitkäaikaisilla maanvuokrasopimuksilla Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymälle (HUS) 31.12.2025 saakka.

### Asemakaavan muutosehdotuksen sisältö

Muutoksessa on osoitettu asuntojen täydennysrakentamista Munkkiniemen ja Niemenmäen alueelle yhteensä 17 240 k-m<sup>2</sup>. Pääosa uudesta asuinrakennusoikeudesta sijoittuu yksityisen omistamalle maalle.

Muutoksen mukaan yksityisen omistamasta rakentamattomasta toimistotontista 30063/6 (5 094 m<sup>2</sup>) sekä kaupungin omistamasta liikennealueen osasta (42 m<sup>2</sup>) muodostetaan uusi asuinrakentamattomien kortteli-alueen tontti 30063/7 (AK). Tontille on muutoksessa osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 11 500 k-m<sup>2</sup> sekä liiketilaa 400 k-m<sup>2</sup>.

Niemenmäen puolella sijaitsevan asuinrakentamattomien korttelin 30120 tontteja on muutoksessa laajennettu puistoon ja kortteliin on osoitettu



15.06.2016

Kaj/11

kaksi uutta rakennusala, joihin kumpaankin on osoitettu asuinrakennusoikeutta 2 750 k-m<sup>2</sup>.

Asuinkortteleiden väliin jäävälle puistoalueelle on osoitettu uusi virkistysreitti. Liikennealue sekä pieni kaistale puistoa muutetaan katualueeksi.

#### Kaavan toteuttaminen

Kaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää aluejärjestelyjä kaupungin ja yksityisten maanomistajien kesken.

Myös tonttien 30120/1 - 2 vuokrasopimuksia tullaan muuttamaan asemakaavan muutosehdotuksen mukaisesti. Samalla vuokralaisille tullaan maksamaan täydennysrakentamiskorvausta voimassa olevien kaupunginvaltuuston hyväksymien periaatteiden mukaisesti.

Sekä aluejärjestelyt että muutokset vuokrasopimukseen tullaan tekemään kaavan saatua lainvoiman.

#### Maankäytösopimus

Asemakaavan muutosehdotus korottaa tontin 30063/6 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan Kiinteistö Oy Huopalahdentie 19 kanssa.

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

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutosehdotukseen.

#### Esittelijä

osastopäällikkö  
Sami Haapanen

#### Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi  
Esko Patrikainen, apulaisosastopäällikkö, puhelin: 310 36471  
esko.patrikainen(a)hel.fi

Rakennusvirasto 4.2.2016

HEL 2011-007080 T 10 03 03



Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston lausuntoa asemakaavan muutoshakemuksesta nro 12363, 4.2.2016 mennessä.

Asemakaavan muutoksessa Rakuunantien ja Huopalahdentien risteyksessä olevan toimistorakennusten korttelialueen tontti muutetaan asuinkäyttöön ja mahdollistetaan pääosin seitsemänkerroksisten rakennusten rakentaminen Huopalahdentien varteen. Lisäksi asemakaavamuutoksella luodaan edellytykset Luuvaniementien tonttien (30120/1, 2 ja 3) täydennysrakentamiselle.

Luuvaniementien tonttien laajennus pienentää nykyistä viheraluetta noin 2150 m<sup>2</sup>. Lisäksi Huopalahdentien varressa nykyistä viheraluetta muutetaan katualueeksi 163 m<sup>2</sup>. Kortteleiden 30120 ja 30063 väliin jäävän puistoalueen pohjoisreunaan suunnitellaan uusi virkistysreitti, joka vahvistaa yhteyttä Pikku Huopalahden virkistysalueen ja Munkkivuoren välillä.

Asemakaavan muutosalueella olevat nykyiset liikennealueet muutetaan katualueeksi.

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu rakennusvirastolle kustannuksia Huopalahdentien liikennejärjestelyistä Huopalahdentie 19 kohdalla noin 220 000 euroa sekä puistoalueen uusien virkistysreittien toteuttamisesta noin 100 000 euroa.

Rakennusvirasto puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Rakennusvirasto 11.5.2015

Lisätiedot

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

Olli Haanperä, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
olli.haanpera(a)hel.fi

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 2.2.2016

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt kaupunginmuseon lausuntoa Munkkiniemen Rakuunantien ja Luuvaniementien asemakaavan muutosehdotuksesta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perus-



tehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja antaa seuraavan lausunnon.

Suunnittelualue sijoittuu Munkkiniemessä pääosin Luuvaniementien, Huopalahdentien ja Rakuunantien sekä Tilkanniityn rajaamalle alueelle. Kyseisellä kohdalla Huopalahdentien varren osuus on tällä hetkellä pääosin rakentamatonta. Kaavamuutoksen kohteena olevan tontin 30063/6 etelälaidassa sijaitsee vain kaksi matalaa autotallirakennusta. Kaava-alueen Luuvaniementien varrelle sijoittuvalla osuudella on neljän kahdeksankerroksisen pistetalon, yhden viisikerroksisen pitkän lamellitalon ja kahden autotallin ja lämpökeskusrakennuksen kokonaisuus.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on asuntojen täydennysrakentamisen edistäminen Munkkiniemessä ja Niemenmäessä olemassa olevia asuinkerrostalojen kortteleita täydentämällä. Kaupunkikuvallisesti asemakaavan muutoksella tavoitellaan ratkaisua, jossa Huopalahdentien varren rakentaminen jatkuu eheänä pohjoiseen ja Turunväylälle syntyy arkkitehtoninen pääte. Niemenmäen täydennysrakentamisessa uudisrakennukset pyritään sovittamaan olemassa olevaan rakentamiseen alueen luonnetta kunnioittaen. Muutoksen tavoitteena on myös parantaa virkistysyhteyksiä Pikku Huopalahden ja Munkkivuoren välillä.

Suunnittelualueen olemassa oleva rakennuskanta liittyy kahteen kaupunkikuvalliseen kokonaisuuteen. Rakuunantien tontin naapurustossa, osoitteessa Rakuunantie 15 ja 17 sijaitsee 1990-luvun alkupuolella valmistuneita viisi- ja kuusikerroksisia asuinrakennuksia. Itse tontti on pääosin rakentamaton lukuun ottamatta kahta tontin etelälaidassa olevaa yksikerroksista autotallia. Kaupunkikuvallisesti tämä kortteli 30063 liittyy Huopalahdentien eteläosan asuinrakennuksiin. Tontin eteläpuolelta alkaa Huopalahdentietä reunustava ja sen molemmin puolin levittyvä, pääosin 1930-1950-luvulla rakennettujen kerrostalokortteleiden kokonaisuus. Kyseisellä alueella on löydettävissä Eliel Saarisen Munkkiniemi-Haaga –suunnitelman mukaiset korttelimuodot. Munkkiniemen puistotieltä Ulvilantielle asti eli myös suunnittelualueen kohdalla Huopalahdentie itsessään edustaa Saarisen Munkkiniemi-Haaga –suunnitelman mukaista katulinjausta. Edellä mainitut kokonaisuudet on alueina arvotettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi alueiksi Munkkiniemen rakennusinventoinnissa (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2006).

Niemenmäen aluekokonaisuuteen kuuluvat Luuvaniementie 2, 4 ja 6 muodostavat neljän kahdeksankerroksisen pistetalon, yhden viisikerroksisen pitkän lamellitalon ja kahden autotallin ja lämpökeskusrakennuksen kokonaisuuden. Rakennukset ovat arkkitehtien Aili ja Niilo Pulkka suunnittelema ja valmistuneet vuosina 1968-1970 Helsingin Yliopi-





stollisen Keskussairaalan työntekijöiden asuintaloiksi. Rakennusten päädyt olivat alun perin Siporex-elementtipintaisia ja pidemmissä julkisivuissa vuorottelivat valkeaksi maalatut betoninauhhat ja puusäleikköjen rytmittämät ikkunanauhhat. Rakennuksissa on tehty 1980-luvulla korjauksia, joissa alkuperäisiä julkisivumateriaaleja ja rakennusosia on uusittu ja muutettu. Perushahmoltaan ja väriykseltään rakennukset ovat kuitenkin säilyneet. Eri tonteilla sijaitsevat rakennukset muodostavat eheän ja yhtenäisen kokonaisuuden, jossa rakennusten väliin jäävät pihalueet ovat rajaamattomia ja aitaamattomia. Edellä mainitussa Munkkiniemen rakennusinventoinnissa myös näiden rakennusten muodostama kokonaisuus on arvotettu, ei yksittäisinä rakennuksina, vaan nimenomaan kokonaisuutena.

Kaupunginmuseo on 11.5.2015 antanut lausuntonsa Munkkiniemen Rakuunantien ja Luuvaniementien asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, johon liittyi myös viitesuunnitelmia. Lisäksi kaupunginmuseo on osallistunut kaavamuutokseen liittyviin kaupungin hallintokuntien välisiin neuvotteluihin. Näissä yhteyksissä kaupunginmuseo on pitänyt suunnittelualan täydennysrakentamista mahdollisena, kunhan asemakaavalla asetetaan uusien rakennusten sijoittelulle ja ilmeelle riittävät reunaehdot. Korttelin 30063 osalla Huopalahdentien varren nykyisen, asemakaavahistoriallisesti merkittävän ja arkkitehtuuriltaan melko yhtenäisen rakennetun kokonaisuuden tulee olla suunnittelua ohjaava teema. Kaupunginmuseo on pitänyt tärkeänä myös sitä, ettei uutta asemakaavaa tehdä vain esillä olleen viitesuunnitelman mukaiselle ratkaisulle ja lukita uudisrakennusten kattomuotoa viitesuunnitelman mukaiseksi määräämällä kaavassa tarkoin sen mukaiset kattokorot rakennuksille. Tulevan asemakaavan tulee antaa mahdollisuus suunnitella ja täsmentää rakennusten ulkoasua myös varsinaisessa rakennussuunnitteluvaiheessa. Luuvaniementie 2-6:n kokonaisuuden osalla kaupunginmuseo on pitänyt tärkeänä, että uudisrakennukset noudattaisivat olemassa olevien rakennusten vähäeleistä ja hillittyä arkkitehtuuria. Myös pihoja ja ympäristöä koskeviin määräyksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta alkuperäisen asemakaavan tavoitteet rakennusten ja luonnon välisestä yhteydestä pihojen luonnontilaisen puuston välityksellä metsäiseen ympäristöön saataisiin jatkossa paremmin toteutumaan. Olemassa oleville rakennuksille ei kaupunginmuseo ole esittänyt varsinaisia suojelumerkintöjä ja –määräyksiä, vain olemassa olevien rakennusten mukaisia rakennusaloja ja rakennusoikeuksia. Tällä on pyritty ohjaamaan omistajia Niemenmäen alueeseen kuuluvan 1960-luvun arkkitehtuuria ja kaavallisia periaatteita edustavan rakennuskokonaisuuden säilyttämiseen.

Esillä olevassa asemakaavan muutosehdotuksessa Rakuunantien ja Huopalahdentien risteyksessä oleva, voimassa olevassa asemakaavassa toimistorakennusten korttelialueeksi määritelty tontti 30063/7 esi-



tetään muutettavaksi Asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tontille on merkitty rakennusalat kahdelle 7–9-kerroksiselle asuinrakennukselle, siten että korkein rakennusmassa sijoittuisi tontin pohjoispäähän Turunväylän päätteeksi. Olemassa olevat autotallit purettaisiin. Uudisrakennusten sovittamiseksi Huopalahdentien varren rakennettuun kokonaisuuteen on esitetty määräyksiä, joiden mukaan Rakuunantien varren uudisrakennuksen räystääslinja tulee sovittaa sen eteläpuolella olevan rakennuksen räystääslinjan kanssa. Uudisrakennusten julkisivujen on oltava pääosin vaaleansävyisiä ja paikalla muurattuja ja slammattuja tai rapattuja. Rakennusten räystääslinjalle ei ole määrätty korkoja.

Niemenmäen puoleista asuinkerrostalojen korttelialuetta on esitetty laajennettavaksi puistoalueelle ja kortteliin on merkitty kaksi uutta rakennusala kahdeksankerroksisille asuinrakennuksille. Tontilla 30120/2 olemassa oleva lämpökeskus/autokatos on mahdollista korvata uudella kaksitasoisella autosuojarakennuksella. Asuinkortteleiden väliin jäävän puistoalueen pohjoisreunaan esitetään uutta virkistysreittiä. Olemassa oleville asuintaloille on määritetty melko tarkkaan nykyisen mukaiset rakennusalat, noin 1,5 % nykytilannetta suuremmat rakennusoikeudet ja julkisivulinjan ja räystään leikkauskohdan ylimmät korkeusasemat. Uudisrakennuksille on esitetty määräystä, jonka mukaan niiden julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia paikalla muurattuja, slammattuja tai rapattuja. Myös niiden suurin sallittu kerrosluku on sovitettu olemassa olevaan kokonaisuuteen. Tonteille, niiden puiston puoleisille vyöhykkeille on esitetty määräys, jonka mukaan alue tulee istuttaa puin ja pensain. Kaikkia kaava-alueen asuinkerrostalojen korttelialueita koskisi myös määräys, jonka mukaan rakennusten tulee kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriltään sopeutua ympäristöönsä.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo katsoo, että sen esittämät tavoitteet niin kaava-alueen Rakuunantien kuin Luuvaniementien korttelikokonaisuuden uudisrakentamisen sopeuttamiseksi olemassa olevaan rakennuskantaan ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin kaupunkitiloihin on riittävällä tavalla otettu huomioon. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa Munkkiniemen korttelin 30063 tonttia 6 ja korttelia 30120 ja niihin liittyviä puisto-, katu- ja liikennealueita koskevaan asemakaavan muutosehdotukseen.

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 11.5.2015

Lisätiedot

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

Pelastuslautakunta 19.01.2016 § 6



HEL 2011-007080 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi lausunnon Munkkiniemen Rakuunantie 19 ja Luuvaniementien 2, 4 ja 6 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12363

Pelastuslautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitu riittäväällä tavalla paloturvallisuuteen liittyvät asiat.

Esittelijä

vs. pelastuskomentaja  
Kari Virtanen

Lisätiedot

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

Ympäristölautakunta 12.01.2016 § 9

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.11.2015 § 342

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Ksv 0740\_17, Rakuunantie 19, Luuvaniementie 2, 4 ja 6, karttaruutu 676492-94

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle



- 17.11.2015 päivätyn 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi, Niemenmäki) korttelin 30063 tontin 6, korttelin 30120 sekä puisto-, katu- ja liikennealueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12363 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

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

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Ann Charlotte Roberts, arkkitehti, puhelin: 310 37033  
anncharlotte.roberts(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 19.08.2015 § 9

HEL 2011-007080 T 10 03 03

Nimistötoimikunta keskusteli nimettömästä viheralueesta Niemenmäessä ja päätti esittää sille asemakaavaan nimeä

Niemenmäenpuisto–Näshöjdsparken

Perustelu: Liitynnäinen; Niemenmäen osa-alueen mukaan. Nimi on ollut aiemmin epävirallisessa käytössä.

Tiedoksi valmistelijalle.



15.06.2016

Kaj/11

---

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 310 37386  
johanna.lehtonen(a)hel.fi

---

**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