



01.02.2017

Kaj/13

§ 59

Detaljplaneändring för Locklaisvägen 14 i Munksnäs (nr 12396, tomten 14 i kvarteret 30057)

HEL 2014-010746 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkända detaljplaneändring för tomten 14 i kvarteret 30057 i 30 stadsdelen (Munksnäs, Gamla Munksnäs) enligt ritning nr 12396, daterad 5.4.2016 och ändrad 4.10.2016, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024
hannu.hyttinen(a)hel.fi
Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
anna.villeneuve(a)hel.fi

Bilagor

- 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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Förslagstext
Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

Helen Sähköverkko Oy



01.02.2017

Kaj/13

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen gäller tomten 14 i kvarteret 30057 i Munksnäs. Detaljplanen gör det möjligt att förbinda bostads- och affärshusen i sju våningar på tomten med ett kompletterande bostadshus i hörnet av Locklaisvägen och Solnavägen. På tomten finns två bostads- och affärshus ritade 1966 av Pauli Salomaa. De är tidstypiska, kompakta byggnader med betongstomme och platt tak.

Då detaljplanen genomförs kompletterar den stadsstrukturen i området och ökar utbudet av hyresbostäder. Detaljplanen fullföljer stadens strategi om att främja kompletteringsbyggande och genomföra bostadsproduktionsmålen i BM-programmet.

Bostadsvåningsytan på tomten omfattar 6 200 m², varav ca 2 330 m² utgör ny våningsyta. I bottenvåningen har 110 m² vy anvisats för restaurang-, affärs-, kontors- eller arbetslokaler. Byggrätten för gårdsbyggnaden uppgår till 80 m² vy.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneförslaget följer de riksomfattande målen för områdesanvändningen och generalplanen med rättsverkningar och bidrar till att staden kan uppnå sina strategiska mål. Den detaljpanelösning som nu utarbetats följer också målen i den nya generalplanen (stadsfullmäktige 26.10.2016).

Enligt den gällande detaljplanen (1965) utgör tomten kvartersområde för kombinerade affärs- och bostadshus (ALK) med en byggrätt på 3 872 m² vy i sex våningar. I bottenvåningarna (s.k. ovanjordiska övre källare) finns det garage och gemensamma lokaler.

Att detaljpanelösningen genomförs innebär inga kostnader för staden. Detaljplaneändringen höjer tomtvärdet och innebär därför en betydande fördel för markägaren. Markpolitiska förhandlingar med sökanden har förts i enlighet med ett beslut av stadsstyrelsen (9.6.2014, 685 §).

Planeringsfaser och växelverkan

Tomten är i privat ägo. Detaljplanearbetet har inletts på initiativ av ägaren.



01.02.2017

Kaj/13

Deltagande och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 22.4–23.5.2016. En anmärkning gjordes mot förslaget.

Anmärkning

I anmärkningen uttrycktes det en oro över att de särpräglade öppna kvartersgårdarna i Munksnäs försvinner och stadsdelen ändrar karaktär, likaså över att vyn mellan Munksnäs lågstadieskolas och förskolas skolhus och Grundvägen 17 och 19 går förlorad.

Utlåtanden

Helen Elnät Ab, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster, stadsmuseet, fastighetsnämnden, utbildningsverket, räddningsnämnden, byggnadstillsynsverket och nämnden för allmänna arbeten gav utlåtande om detaljplaneförslaget.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) konstaterar i sitt utlåtande att de allmänna vattenledningar och avlopp som betjänar området har byggts färdigt och att ändringsförslaget inte kräver att ledningar flyttas.

Stadsmuseet framhåller i sitt utlåtande att kompletteringsbyggandet i Munksnäs bör granskas som en helhet. Om området utvecklas genom detaljplaner för enskilda tomter kan det leda till en situation där de drag som är kännetecknande och viktiga för delområdena i helheten börjar fördunklas. Stadsmuseet poängterar att Gamla Munksnäs med hänvisning till den aktuella detaljplanen inte får ändras så att kvartersstrukturen baserar sig på slutna kvarter, utan praxisen med en öppen kvartersstruktur bör också i fortsättningen råda i området.

Fastighetsnämnden konstaterar i sitt utlåtande att förslaget till detaljplaneändring höjer värdet på tomten avsevärt, varför det är nödvändigt att föra sådana förhandlingar som baserar sig på ett markpolitiskt beslut fattat av stadsstyrelsen 9.6.2014. Behandlingen av detaljplaneändringen bör inte fortsätta förrän ett markanvändningsavtal har ingåtts med tomtägaren. Nämnden har ingenting att invända mot själva förslaget till detaljplaneändring.

Nämnden för allmänna arbeten konstaterar i sitt utlåtande att genomförandet av detaljplanen inte medför några kostnader för byggnadskontoret.

Helen Elnät Ab, utbildningsverket, räddningsnämnden och byggnadstillsynsverket hade ingenting att yttra eller påpeka i saken.



01.02.2017

Kaj/13

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien, och referat av dessa och gemälena ingår i rapporten om växelverkan (bilaga 3).

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Med anledning av den fortsatta planeringen av detaljplaneförslaget har innehållet i bestämmelsen om gemensamma lokaler preciserats så att det motsvarar målen i referensplanen.

Ändringen är inte väsentlig, och förslaget behöver därför inte läggas fram på nytt.

I anslutning till detaljplaneändringen har det ingåtts ett markanvändningsavtal, som undertecknades 16.1.2017.

Beslutsförslaget motsvarar stadsplaneringskontorets framställning.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Hannu Hyttinen, stadssekreterare, telefon: 31036024

hannu.hyttinen@hel.fi

Anna Villeneuve, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045

anna.villeneuve@hel.fi

Bilagor

- 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

Bilagematerial

- 1 Ilmakuva
- 2 Maankäytösopimus

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan_detaljplan_byggnadsordning
Förslagstext



01.02.2017

Kaj/13

Bilaga 1
Bilaga 2
Bilaga 3
Bilaga 4

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

För kännedom

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Kaupunginmuseo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Opetusvirasto
Pelastuslautakunta
Rakennusvalvontavirasto
Yleisten töiden lautakunta

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 23.01.2017 § 54

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.10.2016 § 320

HEL 2014-010746 T 10 03 03



01.02.2017

Kaj/13

Ksv:n hankenumero 0740_33, karttaruutu 676493

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 5.4.2016 päivätyt 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.
- 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

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



01.02.2017

Kaj/13

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:

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 työtiläkäyttöön 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

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



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 rakennettiin 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 osa-alueille 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 merkittäväksi 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



01.02.2017

Kaj/13

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 yhdistävällä asuinrakennuksella. Lisäksi olemassa olevien rakennusten ullakkotiloja 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



01.02.2017

Kaj/13

silja.hurskainen(a)hel.fi