



17.11.2015

Akp/1

1

**Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Munkkiniemen Rakuunantie
19 ja Luuvaniementie 2, 4 ja 6:n asemakaavan muutokseksi (nro
12363) (a-asia)**

HEL 2011-007080 T 10 03 03

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

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta 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 päättää

- 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.

Tiivistelmä

Rakuunantien ja Huopalahdentien risteyksessä oleva toimistorakennusten korttelialueen tontti 30063/6 muutetaan asuinkäyttöön. Niemenmäen puoleista asuinkerrostalojen korttelialuetta laajennetaan puistoalueelle. Kortteliin on mahdollista rakentaa kaksi uutta asuinkerrostaloa. Asuinkortteleiden väliin jäävän puistoalueen pohjoisreunaan osoitetaan uusi virkistysreitti. Liikennealue ja pieni kaistale puistoa suunnittelualueen länsiosassa muutetaan katualueeksi.



17.11.2015

Akp/1

Uutta asuntokerrosalaa syntyy yhteensä 17 240 k-m² ja liiketilaa 400 k-m². Uusia asukkaita tulee noin 400.

Esittelijän perustelut

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

Asemakaavan muutos on tehty hakemuksien johdosta ja kaavamuutoksen sisältö on neuvoteltu hakijoiden kanssa.

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Munkkiniemessä, Huopalahdentien ja Pikku Huopalahden läntisen virkistysalueen välissä.

Lähtökohdat

Ympäristön rakennuskanta on pääosin kaupunkimaista kerrostalorakentamista Huopalahdentien varressa. Rakuunantien tontti, joka on merkitty toimistorakennuksien korttelialueeksi (KT), ei ole toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Tontilla sijaitsee kaksi yksikerroksista autotallirakennusta.

Luvvaniementien alue on rakentunut 1960-luvulla ja rakennukset sijoittuvat maastoon ja maisemaan vapaasti. Luuvaniementien tonteilla sijaitsee Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin HUS:n työsuhteasuuntaloja.

Korttelialueiden välissä on puistometsää, joka liittyy Pikku Huopalahden virkistysalueeseen ja laajempaan läntiseen vihersormeen.

Alueen länsipuolitse kulkeva Huopalahdentie aiheuttaa ympäristöhäiriöitä.

Rakuunantie 19 sekä Luuvaniementie 6:n tontit ovat yksityisomistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa Luuvaniementie 2 ja 4:n tontit sekä yleiset alueet.

Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Rakuunantien ja Huopalahdentien risteyksessä oleva toimistorakennusten korttelialueen tontti 30063/6 muutetaan asuinkäyttöön. Tontille on merkitty rakennusalat kahdelle 7–9-kerroksiselle asuinrakennukselle. Olemassa olevat autotallit puretaan. Niemenmäen puoleista asuinkerrostalojen korttelialuetta laajennetaan puistoalueelle ja kortteliin on merkitty kaksi rakennusalaa



kahdeksankerroksisille asuinrakennuksille. Tontilla 30120/2 olemassa oleva lämpökeskus/autokatos korvataan uudella kaksitasoisella autonsuojarakennuksella. Asuinkortteleiden väliin jäävän puistoalueen pohjoisreunaan osoitetaan uusi virkistysreitti. Puistolle esitetään nimeksi Niemenmäenpuisto - Näshöjdsparken. Liikennealue ja pieni kaistale puistoa suunnittelualueen länsiosassa muutetaan katualueeksi.

Rakuunantien tontin käyttötarkoituksen muuttaminen asumiseen on perusteltua, koska nykyinen toimistokaava vuodelta 2004 ei ole toteutunut. Muutoksen myötä alueelle saadaan lisää haluttuja kerrostaloasuntoja. Rakuunantien pohjoisosan korttelirakenne eheytyy ja korttelipiha sulkeutuu Huopalahdentien liikenteen ympäristöhäiriöiltä uudisrakennusten myötä. Niemenmäen täydennysrakentaminen lisää HUS:n työntekijöiden työsuhdeasuntoja lähellä Meilahden kampusta.

Kaavamuutos mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen ja uusien asukkaiden muuttamisen olemassa olevien liikenneyhteyksien, ulkoilumaastojen ja palveluiden läheisyyteen.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ja kustannukset

Kaavan toteuttaminen luo edellytykset uusien asuntojen rakentamiselle, eheyttää kaupunkikuvaa ja parantaa korttelin 30063 sisäpihan meluolosuhteita. Uuden asuinrakentamisen arvioidaan lisäävän henkilöautoliikennettä Luuvaniementiellä noin 100 ajoneuvolla sekä Rakuunantien ja Huopalahdentien risteyksessä noin 200 ajoneuvolla. Uusi virkistysreitti parantaa jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiä Huopalahdentieltä Pikku Huopalahden virkistysalueelle. Alueen virkistysmahdollisuuksien ei voi siksi katsoa juurikaan heikentyvän, vaikka puistopinta-ala väheneekin kaavamuutoksessa.

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

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille tontin 30063/6 omistajan hakemuksen johdosta (saapunut 20.6.2011, päivitykset hakemukseen 13.1.2015 ja 1.6.2015) sekä Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymä HUS/HUS-kiinteistöt Oy:n hakemuksesta koskien tontteja 30120/1, 2 ja 3 (saapunut 23.12.2014).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 8.4.2015) ja muuta valmisteluaineistoa.



17.11.2015

Akp/1

Tontin 30063/6 osalta kaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2012 ja 2013 kaavoituskatsauksissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 28.4.2015.

Viranomaisyhteistyö ja esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon, rakennusviraston, kiinteistöviraston, rakennusvalvontaviraston, varhaiskasvatusviraston, Helen Oy:n, Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), pelastuslaitoksen ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 3 mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saaduissa mielipiteissä kiinnitettiin huomiota mm. tontin 30063/2 (Rakuunantie 17) kehittämiseen, mahdolliseen täydennysrakentamiseen ja mahdollisiin tonttiin kohdistuviin rasitteisiin, tontin 30063/6 (Rakuunantie 19) rakentamisen vaikutuksiin sekä olemassa oleviin, rakennusaikaisiin ja asemakaavamuutoksen tuomiin muuttuneisiin liikennejärjestelyihin. Puiston myymistä tai luovuttamista korttelin 30120 tonteille vastustettiin. Lisäksi korttelin 30120 maanpäällistä pysäköintiä ei pidetty hyvänä.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.

Kannanotot ja saapuneet mielipidekirjeet on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

Jatkotoimenpiteet

Kaavamuutosalueen tontit, Huopalahdentien länsipuolella oleva puisto sekä katualueet ovat merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin. Liikennealue ja Huopalahdentien itäpuoleiset puistoalueet ovat valtion ylläpitämässä kiinteistörekisterissä.



17.11.2015

Akp/1

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, kaupunginmuseon, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12363 kartta, päivätty 17.11.2015
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12363 selostus, päivätty 17.11.2015
- 5 Havainnekuva, 17.11.2015
- 6 Tilastotiedot
- 7 Kustannukset
- 8 Vuorovaikutusraportti 17.11.2015 ja keskustelutilaisuuden muistio 28.4.2015
- 9 Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 10 Mielipidekirjeet
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet
Esitysteksti



17.11.2015

Akp/1

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Hallintovalitus, tavallinen
tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano
Liite 6
Liite 7
Liite 8
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai
täytäntöönpano
Liite 6
Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Erroll, Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski