



10.5.2016

Akp/2

2

Kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistettu esitys Munkkiniemen Lapinmäentie 1:n (ns. Pohjola-talo) asemakaavan muuttamiseksi (nro 12383) (a-asia)

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Ksv 4229_1

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää 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 päättää

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

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee ns. Pohjola-talon tonttia ja sen viereisiä puistoalueita. Alue sijaitsee Munkkiniemessä Lapinmäentien ja Huopalahdentien koilliskulmassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa Pohjola-talon osittaisen purkamisen ja uuden asuntorakentamisen tontille. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen arvokkaimmat osat, A-torni jalustoineen ja kirjapainosalirakennus suojellaan, samoin merkittävimmät piha-alueet. Matalammat rakennuksen osat ja ns. B-torni puretaan. Tontille rakennetaan seitsemän uutta 8–16-kerroksista tornimaista asuinkerrostaloa ja Huopalahdentien varteen kaksi torneja yhdistävää nelikerroksista lamellitaloa. Huopalahdentien varren yhtenäisellä rakentamisella suojataan korttelin sisäosia liikennemelulta. Kaavamääräyksillä pyritään varmistamaan uudisrakentamisen myötä syntyvän uuden asuin- ja työpaikkakonaisuuden toimivuus ja toteutuksen laadukkuus.

Säilyvissä osissa rakennusta (20 700 k-m²) sallitaan monia eri käyttötarkoituksia. Uudisrakentaminen on asumista (42 070 k-m²). Tontilla on lisäksi mittavat kellaritilat, joihin on mahdollista sijoittaa pääkäyttötarkoi-



tuksen mukaista tilaa 4 500 k-m² kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Kaikki autopaikat ja asumista palvelevat tilat, kuten varastot ja yhteistilat sijoitetaan kellaritiloihin. Tontille osoitetusta kerrosalasta 2 000 k-m² on mahdollista osoittaa myymäläkäyttöön ja siitä enintään 800 k-m² voi olla päivittäistavarakaupan myymälätilaa. Katujen varteen vaaditaan rakennettavaksi vähintään 600 k-m² liiketilaa. Kansi-pihatasolle on mahdollista sijoittaa päiväkotitai muuta sosiaalitoimea palvelevaa tilaa 1 300 k-m². Nykyiseen noin 3 ha:n tonttiin liitetään 314 m² viereisestä Kangaspellon puistoalueesta. Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 69 400 k-m² ja tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 2,26$. Uusia asukkaita rakentamisen myötä tulee noin 900.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot ja muistutus (1 kpl). Esitetyt huomautukset kohdistuivat pikaraitiotien varaukseen, kaavakartan ääneneristyvaatimuksen tarkentamiseen, ilmanlaadun huomioon ottamiseen, johtokujien merkitsemiseen sekä vesijohtojen sijoituksen sallimiseen viereiselle tontille. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista. Kaavalla muutetaan moottoritienmäisiä ympäristöjä kaupunkimaiseksi, edistetään täydennysrakentamista ja edistetään uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Pohjolan tontin ja kiinteistön omistaa Pohj Landlord (Finland) LLC c/o W.P. Carey Inc. Kaavan valmistelussa on ollut mukana kiinteistön omistajan edustajana SRV Yhtiöt Oyj.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1979) alue on merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi ja sille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 41 430 k-m². Nykyisen rakennuksen korkein osa on 11-kerroksinen. Maan alla tiloja on neljässä kerroksessa. Rakennuskokonaisuuden kokonaispinta-ala on noin 95 000 k-m². Tontilla on noin 700 autopaikkaa. Puistoalueella on voimassa asemakaava vuodelta 1986.



Huopalahdentien ja Lapinmäentien koilliskulmauksessa sijaitseva Pohjola-talon tontti on katu- ja puistoalueiden rajaama. Alue on rakennettu 1960-luvun autokaupunki-ihanteiden mukaan jonkin verran irralleen muusta kaupunkirakenteesta. Huopalahdentien länsipuolella sijaitsee Munkkivuoren 1950-luvun asuinalue ja Munkkivuoren ostoskeskus, jonne alueen palvelut ovat keskittyneet. Lapinmäentien eteläpuolella on Niemenmäen 1960-luvun metsälähiömäinen asuinalue. Kangaspellonpuiston itäpuolella on hyvin yhtenäisesti rakennettu ns. Kultareunan alue, jonka rakennukset ovat aikanaan toimineet Vakuutusyhtiö Pohjolan työsuhdeasuntoina. Kangaspellon puistoalue on avointa maisemaa, jonka halki kulkee voimalinja. Puisto on osa läntistä vihersormea. Lähitöllä Talin liikuntapuistossa on paljon monipuolisia virkistys- ja liikuntapalveluita.

Viereiselle Kultareunan kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaalle aluekokonaisuudelle on laadittu suojelupainotteinen kaava, joka ei ole vielä lainvoimainen. Alueella ei ole suojeltuja luonnonmuistomerkkejä eikä suojeltavia kasvi- tai eläinlajeja.

Vilkkaasti liikennöidyt Lapinmäentie ja Huopalahdentie aiheuttavat alueelle ympäristöhäiriöitä - melua ja ilman epäpuhtauksia.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

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

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti 8.12.2015 päivätyn kaavaehdotuksen hyväksymistä 15.12.2015 ja sen jälkeen kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 29.1.–29.2.2016.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa todettiin asemakaavan muutoksen olevan erittäin tervetullut Munkinseudulle.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus), Säteilysurvakeskus (STUK), kaupunginmuseon johtokunta, kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristölautakunta.



10.5.2016

Akp/2

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa esitettiin, että suojeltua piha-aluetta koskeva kaavaselite tulee lisätä kaavakarttaan ja että ulko-oleskelualueiden äänitason ohjearvot kirjotetaan auki kaavakarttaan. Huopalahdentien läheisyyteen tulevien asuinkerrostalojen julkisivuille tulisi sallia vain viherhuoneet, ei parvekkeita. Kaikille huoneistoille tulisi pyrkiä varmistamaan tuuletusmahdollisuus, jossa piha-alueen melun ohjearvovaatimukset toteutuvat. Huopalahdentien varren talojen ensimmäisissä kerroksissa ei saa olla asuntoja ja päiväkotia tulee sijoittaa siten, että ilmanlaadun ohjearvot alittuvat selvästi.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) lausunnossa esitettiin tarkennuksia kaavan vesihuoltoverkostoa koskeviin merkintöihin ja määräyksiin. Pelastuslautakunnan lausunnossa muistutettiin mahdollisten kaksikerroksisten asuntojen poistumistietarpeista. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) lausunnossa vaadittiin varmistamaan pikaraitiotien ja muiden liikennemuotojen sopiminen Huopalahdentien katualueelle.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Muistutuksissa ja lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti liitteessä ja kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä asemakaavaan lausuntojen johdosta tehtyjen muutosten osalta.

Muistutus, lausunnot ja vuorovaikutusraportti ovat liitteenä.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

C-korttelin alueella kaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille kustannuksia. Hanke vastaa tarvittavista yleisten alueiden kustannuksista niiltä osin, kun ne aiheutuvat hankkeen toteuttamisesta.

Asemakaavan muutosalueella VP-alueelle on suunniteltu muutoksia olemassa olevaan alikulkuun. Alikulun muutoksesta tarvittavine johtosiiroineen aiheutuu kustannuksia arviolta 1 280 000 euroa ilman arvon-



lisäveroa. Alikulun muutoksesta aiheutuvien kustannusten jaosta hankkeen ja kaupungin välillä sovitaan erillisissä neuvotteluissa.

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

Jatkotoimenpiteet

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

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva, 8.12.2015
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12383 kartta, päivätty 8.12.2015, muutettu 10.5.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12383 selostus, päivätty 8.12.2015, muutettu 10.5.2016
- 5 Havainnekuva, 18.11.2015
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Tilastotiedot, 10.5.2016
- 8 Vuorovaikutusraportti 20.1.2015 liitteineen, täydennetty 8.12.2015 ja 10.5.2016
- 9 Mielipidekirjeen ja muistutuksen lähettäneet -luettelo
- 10 Muistutus
- 11 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Otteen liitteet

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



10.5.2016

Akp/2

Hakijia

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Rämö, Hakola