



10.05.2016

Akp/2

§ 165

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

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

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

Käsittely

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

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, päivitetty Kslk:n 10.5.2016 päätöksen mukaiseksi
- 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

Hakijia

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

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 yhteisellä rakentamisella suojataan korttelin sisäosia liikennemelulta. Kaavamääräyksillä pyritään varmistamaan uudisrakentamisen myötä



syntyvän uuden asuin- ja työpaikkakokonaisuuden 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 pääkäyttötarkoituksen 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 sosiaali-toimea 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 hakemuksen 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 moottoritie-mäisiä 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 vihersormeaa. 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.

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

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaihana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaihana 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), Säteilyturvakeskus (STUK), kaupunginmuseon johtokunta, kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristölautakunta.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnossa esitettiin, että suojeltua piha-aluetta koskeva kaavaselite tulee lisätä kaavakarttaan ja että ulko-oleskelualueiden äänitason ohjearvot kirjoitetaan 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 vesihuoltoverkostoja 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

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

F10680001200062637

Alv.nro

F102012566



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 johtosiirtoineen aiheutuu kustannuksia arviolta 1 280 000 euroa ilman arvonnäköalaa. 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



10.05.2016

Akp/2

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Hakijia

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Liite 8

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Rämö, Hakola

Päätöshistoria

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

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



10.05.2016

Akp/2

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. Arvokaimmat 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.

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 maankäytösopimus 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 asuinkerrostaloa. 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 kiriapaino-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 suojeleluun. 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 jatko-suunnittelussa 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 käyttötarkoituksista 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 arvonlisäveroa 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

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Lausunto

Ympäristölautakunta antoi seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutos mahdollistaa asumisen hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä ja tiivistää alueen kaupunkirakennetta. Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon ympäristökeskuksen kannanotoissa ja kaavavayhteistyössä esiin nostamat teemat ilmastonmuutoksen 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 suojaa sen taakse jääviä asuinhuoneita melulta. Torniratkaisusta johtuen iso osa asunnoista avautuu vain voimakkaan melun suuntaan. Tämän vuoksi kaavan sallimat ns. pistäytymisparvekkeet olisi suositeltavaa lasittaa taanomaaisilla avattavilla laseilla 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 viihtyisyyshaittaa.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.12.2015 § 408

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Ksv 4229_1

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle

- 8.12.2015 päivätyn 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Niemenmäki) korttelin 30127 ja puistoalueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12383 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 hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

08.12.2015 Pöydälle

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Anu Kuutti, projektipäällikkö, puhelin: 310 37154

anu.kuutti(a)hel.fi

Tuomas Eskola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37285

tuomas.eskola(a)hel.fi

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37482

raila.hoivanen(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