



8.12.2015

Akp/2

## 2

### Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Munkkiniemen Lapinmäentie 1:n (ns. Pohjola-talo) asemakaavan muutokseksi (nro 12383) (asia)

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Ksv 4229\_1

#### Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta 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 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 hakijalta Kustannukset -liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

#### Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa Pohjola-talon osittaisen käyttötarkoituksen muutoksen ja rakennuskokonaisuuden olennaisen rakenteellisen ja toiminnallisen muuttamisen. 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 7–16 kerroksista tornimaista asuinkerrostaloa ja Huopalahdentien varteen kaksi torneja yhdistävään nelikerroksista lamellitaloa.



8.12.2015

Akp/2

Huopalahdentien varren yhtenäisellä rakentamisella suojataan korttelin sisäosia liikennemelulta.

Säilyvissä osissa rakennusta (22 000 k-m<sup>2</sup>) sallitaan monia eri käyttötarkoituksia, uudisrakentaminen on asumista (41 600 k-m<sup>2</sup>). Tontilla on lisäksi mittavat kellaritilat, joihin on mahdollista sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa 4 500 k-m<sup>2</sup>. Kaikki autopaikat ja asumista palvelevat, kuten varastotilat ja yhteistilat, sijoitetaan kellaritiloihin. Tontille osoitetusta kerrosalasta 2 000 k-m<sup>2</sup> on mahdollista osoittaa myymäläkäyttöön ja siitä enintään 800 k-m<sup>2</sup> voi olla päivittäistavarakaupan myymälätilaa. Katujen varteen vaaditaan rakennettavaksi vähintään 585 k-m<sup>2</sup> liiketilaa. Kansipihatasolle on mahdollista sijoittaa päiväkotitai muuta sosiaalitoimea palvelevaa tilaa 1 300 k-m<sup>2</sup>. Nykyiseen noin 3 ha:n tonttiin liitetään 314 m<sup>2</sup> viereisestä Kangaspellon puistoalueesta. Rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 69 400 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuudeksi muodostuu  $e = 2,26$ . Uusia asukkaita rakentamisen myötä tulee noin 900.

## Esittelijän perustelut

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

Asemakaavan muutos on tehty hakemuksen johdosta ja kaavamuutoksen sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

## Lähtökohdat

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 27.1.2015 alueen asemakaavan muutosperiaatteet jatkosuunnittelun pohjaksi.

## Kaavoitustilanne

Kaavamuutos on maakuntakaavan sekä Helsingin voimassa olevan yleiskaava 2002:n mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys 10.11.2015) alueella on merkintänä kantakaupunki (C2), joka mahdollistaa kehittämisen toiminnallisesti sekoittuneena alueena. Nyt laadittu asemakaavan muutos noudattaa yleiskaavaehdotuksen linjauksia.



Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1979. Tontti on merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi ja sille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 41 430 k-m<sup>2</sup>. Nykyisen rakennuksen korkein osa on 11-kerroksinen, maan alla tiloja on neljässä kerroksessa. Rakennuskokonaisuuden kokonaispinta-ala on noin 95 000 m<sup>2</sup>. Tontilla on noin 700 autoa paikkaa. Puistoalueella on voimassa asemakaava vuodelta 1986.

#### Alueen yleiskuvaus ja maanomistus

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.

Alueella ei ole tällä hetkellä rakennussuojelukohteita, luonnonmuistomerkkejä eikä suojeltavia kasvi- tai eläinlajeja. Kangaspellonpuiston itäpuolella sijaitsevan Kultareunan kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan aluekokonaisuuden suojeleminen on parhaillaan valmisteilla toisen kaavamuutoksen yhteydessä.

Vilkaasti liikennöidyt Lapinmäentie ja Huopalahdentie aiheuttavat alueelle ympäristöhäiriöitä – melua ja ilmanepäpuhtauksia.

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.

#### Aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat

Pohjolan toimitalo Lapinmäentie 1, Rakennushistoriaselvitys ja arkkitehtuurianalyysi, Arkkitehdit Mustonen Oy 2013.

Arkkitehtuurikilpailuun 4.12.2013–15.3.2014 jätetyt 7 kilpailuehdotusta.

#### Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontilla sijaitsevan toimistokiinteistön osittaisen purkamisen ja uuden asuntorakentamisen. Arvokkaimmat osat toimistorakennuksesta ja pihasta suojellaan asemakaavalla. Ta-



voitteena on varmistaa tontin ja kiinteistön monipuolinen käyttö ja kehittäminen sekä rakennussuojelullisten arvojen säilyminen.

Keskustatoimintojen korttelialue -merkintä (C) koskee koko korttelialuetta. Merkintä sallii erilaisten toimintojen sijoittamisen – niin asumista kuin monipuolisesti liike-, toimisto- ja toimitiloja. Lisäksi kaavassa on osoitettu mahdollisuus päiväkodin rakentamiselle. Yhteiskäyttöiset pihajalueet on määrätty rakennettavaksi viherkansina niiltä osin, kuin ne eivät ole maanvaraisia. Kaavassa on myös määräyksiä asuntojen keskipinta-alasta, jätehuoneiden sijainnista, yhteistiloista, arkkitehtuurista, suojeltavista kohteista, liiketilojen sijainnista ja määrästä sekä pysäköinti- ja polkupyöräpaikoista.

Ajoyhteydet tontille säilyvät pääosin nykyisen kaltaisina. Maanalaisiin pysäköintitiloihin ajetaan sekä Lapinmäentien että Huopalahdentien liittymistä ajoluiskaa pitkin. Molempien tonttiliittymien yhteydessä on myös mahdollisuus saattoliikenteeseen. Lapinmäentien varren alikulku puretaan ja jalankulkuyhteys nostetaan maanpinnalle samaan tasoon muun liikenteen kanssa. Nostolla sujuvoitetaan pyöräilyn ja jalankulun yhteyksiä sekä muutetaan liikkumisympäristön ilmettä autokaupunkimaisesta kantakaupunkimaiseen suuntaan.

Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas A-torni suojellaan sr-1 -kaavamerkinnällä. Suojelun piiriin kuuluu julkisivurakenteiden, vesikaton, keskushallin sekä kirjapainohallin valokaton lisäksi myös osia arvokkaista sisätiloista. Piha-alueen osia, esimerkiksi sisääntuloaukio, suojellaan sr-p -kaavamerkinnällä.

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Alueen itäpuolella on Pitäjänmäki-Salmisaari 110 kV avojohto, joka on otettu huomioon suunnittelussa. Tontin aikaisempi käyttö ei viittaa maanperän pilaantuneisuuteen.

Lapinmäentien ja Huopalahdentien aiheuttamat ilmanlaadun epäpuhtaudet estävät asuntojen sijoittamisen alimpiin kerroksiin risteysalueella. Meluntorjuntaa varten kaavassa on määrätty julkisivuille, parvekkeille sekä ulko-oleskelualueille äänitasoerovaatimukset. Syvärunkoiset tornitalot eivät mahdollista asuntojen sijoittamista pelkästään suojaisan pihan puolelle. Siksi hankkeen yhteydessä on kehitetty parvekeratkaisu, jolla melun puolelle sijoitettaville lasitetuille parvekkeille saadaan huomattavasti tavallista parempi ääneneristys ja toimiva ilmanvaihto.

#### Asemakaavamuutoksen vaikutukset ja kustannukset

Kaavan toteuttaminen tiivistää kaupunkirakennetta, vähentää hieman työpaikkoja ja tuo uusia asukkaita alueelle. Kaavan toteuttamisella ei ole suoria luontovaikutuksia. Lapinmäentien varressa muutetaan ke-



vyen liikenteen järjestelyjä tontin ajoyhteyden kohdalla. Järjestelyjen kustannukset ovat arviolta 1 280 000 euroa ja niiden jakautumisesta kaupungin ja hankkeen kesken neuvotellaan erikseen. Hanke vastaa tarvittavista yleisten alueiden kustannuksista niiltä osin, kun ne aiheutuva hankkeen toteuttamisesta. Rakentaminen toteutuu vaiheittain. Kaavassa edellytetään kokonaissuunnitelmia valaistuksesta, pihasuunnittelusta, hulevesistä, palotekniikasta sekä mainoslaitteista.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tontin 30127/2 omistaja on 3.12.2013 hakenut asemakaavan muuttamista, jotta toimistorakennuksen päävuokralaisten lähdettyä voidaan varmistaa tontin tarkoituksenmukainen käyttö tulevaisuudessa.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 30.1.2014). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2014 ja 2015 kaavoituskatsauksissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 12.2.2014.

Arkkitehtuurikilpailun työt olivat nähtävillä 19.3.–3.4.2014 ja kilpailutöistä järjestettiin esittely- ja keskustelutilaisuus Munkkivuoren seurakuntatalolla 26.3.2014.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä 5.5.–4.6.2015. Kaavoittaja oli keskustelemassa luonnoksesta asukkaiden ja kiinnostuneiden kanssa 12.5.2015 Munkkivuoren ostoskeskuksessa.

#### Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Asemakaavan muutoksen suunnittelun pohjaksi järjestettiin arkkitehtuurikutsukilpailu, johon osallistui 6 arkkitehtitoimistoa ja ehdotuksia kilpailuun saatiin 7. Kaavamuutoksen pohjaksi ja jatkotyöstettäväksi valittiin JKMM Arkkitehdit Oy:n ehdotus.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin kanslian, kaupunginmuseon, rakennusviraston, kiinteistöviraston, rakennusvalvontaviraston, opetusviraston, varhaiskasvatusviraston, ympäristökeskuksen ja pelastuslaitoksen kanssa sekä Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL) kanssa.



Viranomaisten lausunnot /kannanotot kohdistuivat tontin arvonnou-  
suun, liikenneväylien kaavamutosalueelle aiheuttaviin melu- ja ilman-  
laatuhaittoihin, liikennetkaisuuihin, rakennussuojeluun, energiatehok-  
kuuteen ja hulevesien hallintaan. Lausunnot ja kannanotot on otettu  
huomioon kaavamutoksen valmistelussa.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavamutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapu-  
nut kirjeitse 4 mielipidettä, joista 2 koski osallistumis- ja arviointisuunni-  
telmaa ja 2 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipitei-  
tä on esitetty keskustelutilaisuuksissa ja puhelimitse.

Saapuneet mielipidekirjeet (4 kpl) ovat liitteenä.

Saaduissa mielipiteissä haluttiin varmistaa uuden alueen kaupunkiku-  
vallinen laatu ja ympäristöön sopiminen, Pohjola-talon kaupunkikuvalli-  
sen arvon säilyttäminen sekä pysäköintipaikkojen riittävyys.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon. Kilpailuvaiheessa esi-  
tettyjä kerrosalatavoitteita on pienennetty kaavoituksen edetessä siten,  
että Pohjola-talon status alueen kaupunkikuvallisena kiintopisteenä säi-  
lyy. Rakennusten korkeuksia, arkkitehtonista ilmettä ja pysäköintipaik-  
kojen määrää ohjataan kaavalla.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viran-  
omaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajem-  
min. Vuorovaikutusraportin liitteenä on muistio keskustelutilaisuudesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuuluvaa  
aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin kaupungin-  
museon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, rakennuslautakun-  
nan/rakennusvalvontaviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusvi-  
raston, ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen, kaupunginkanslian  
talous- ja suunnitteluosaston, Helen Oy:n, Helen Sähköverkko Oy:n,  
varhaiskasvatusviraston, opetusviraston, nuorisosiainkeskuksen, lii-  
kuntaviraston, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen,  
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän, Helsingin seudun ympäristö-  
palvelut -kuntayhtymän, HSY:n vesihuollon sekä Säteilyturvakeskuksen  
sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.



8.12.2015

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva, 8.12.2012
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12383 kartta, päivätty 8.12.2015
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12383 selostus, päivätty 8.12.2015
- 5 Havainnekuva, 18.11.2015
- 6 Kuvaliite suojelukohteesta
- 7 Viitesuunnitelma 18.11.2015
- 8 Maisemasuunnitelma
- 9 Hulevedet nykytilanne ja suunnitelma
- 10 Liikennemeluserveys
- 11 Ilmanlaatuselvitys
- 12 Liikenneselvitys
- 13 Palotekninen selvitys
- 14 Tilastotiedot
- 15 Kustannukset
- 16 Vuorovaikutusraportti 20.1.2015 liitteineen, täydennetty 8.12.2015
- 17 Mieliidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 18 Mieliidekirjeet
- 19 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



8.12.2015

Akp/2

Kustannusten osalta

Hallintovalitus, tavallinen tiedok-  
sianto

**Otteet**

**Ote**  
Hakija

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedok-  
sianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai  
täytäntöönpano  
Liite 14  
Liite 15  
Liite 16

**Tiedoksi**

Kaupunginkanslia/Erroll, Hakola  
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski