



23.01.2018

Asia/6

§ 6

Pikku Huopalahti, Mannerheimintie 162, asemakaavan muutosehdotus (nro 12483) ja sen asettaminen nähtäville

HEL 2016-006422 T 10 03 03

Hankennumero 0740_47

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 23.1.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12483 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelin 16700 tonttia 5
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - Kiinteistö Oy Helsingin Mannerheimintie 162: 5 000 euroa.

Samalla lautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12483 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



23.01.2018

Asia/6

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271

marina.fogdell(a)hel.fi

Inga Valjakka, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37087

inga.valjakka(a)hel.fi

Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347

karri.kyllastinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12483 kartta, päivätty 23.1.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12483 selostus, päivätty 23.1.2018
- 5 Havainnekuva, 23.1.2018
- 6 Viitesuunnitelma
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 23.1.2018 ja asukastilaisuuden (24.4.2017) muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuinrakennusten tonttia (A) Ruskeasuon kaupunginosassa osoitteessa Mannerheimintie 162. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden tehokkaamman asuinkerrostalon ja



paikoitushallin rakentamisen nykyisen vuonna 1952 valmistuneen asuntolarakennuksen tilalle. Nykyinen rakennus on tarkoitus purkaa.

Uuden asuinrakennuksen kerrosala on 3 600 k-m². Lisäystä nykyiseen kerrosalaan on 1 250 k-m². Tonttitehokkuus on $e = 2.18$. Asuinrakennuksen pohjakerrokseen tulee rakentaa vähintään 40 m²:n liike- tai työtila. Uudisrakennuksen asukasmäärä on n. 90 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi kaupunkikuvaan, luontoon tai liikenteeseen. Kaavamuutos ei edellytä uusia investointeja teknisen huollon verkostoihin, katuihin tai viheralueisiin. Uudet asukkaat sijoittuvat valmiiksi rakennettujen hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden ääreen. Mannerheimintien ympäristöhäiriöt on otettu huomioon kaavamääräyksissä.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet, jossa tontti sijoittuu kantakaupungin C2-alueelle. Aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Muutosalue sijoittuu vilkkaasti liikennöidyn Mannerheimintien varteen, Meilahden ja Vanhan Ruskeasuon perinteisen 1940- ja 1950-luvun rakentamisen, Pikku Huopalahden uudemman rakennuskannan sekä Tilkan sotilassairaalan arvoympäristön nivelkohtaan. Tontilla sijaitseva asuntolarakennus vuodelta 1952 (2 324 k-m²) esitetään purettavaksi.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2002, jonka mukaan tontin käyttötarkoitus on asuinrakennusten korttelialue (A).

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty Kiinteistö Oy Helsingin Mannerheimintie 162:n hakemuksen johdosta. Hakija on laatinut viitesuunnitelman ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
<https://www.hel.fi/>

Puhelin
09 310 1691
Faksi

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI06 8000 1200 0626 37
Alv.nro
FI02012566



Kaavamuutos ei edellytä uusia investointeja teknisen huollon verkostoihin, katuihin tai viheralueisiin.

Tontin itäreunalla olevan tukimuurin uusimisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia noin 50 000 euroa, alv. 0 %.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kertyy tuloja yksityisessä omistuksessa olevan tontin osalta maankäyttökorvauksina. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- kaupunkiympäristön toimiala (maaomaisuuden kehittäminen ja tontit, rakennusvalvontapalvelut, kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu, ympäristöpalvelut)
- pelastuslaitos

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavaluonnoksesta ja muusta valmisteluaineistosta kohdistuivat Mannerheimintien liikenteen aiheuttamaan ilmanlaatu- ja meluhaittoihin, raitioliikenteen aiheuttamaan runkoääniin, Mannerheimintien alla kulkevaan alikulkutunneliin ja Salmisaari - Kamppi - Ruskeasuo-yhteiskäyttötunneliin, pihan ja Mannerheimintien katualueen rajalla sijaitsevaan tukimuriin ja suojakaiteeseen sekä tontin arvon nousuun.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että meluun ja ilmanlaatuun liittyviä asemakaavamerkintöjä ja määräyksiä on tarkennettu, maanalaisten tunneleiden sijainteja on tarkistettu, pihasuunnitelmaa on kehitetty ja pihaan liittyviä määräyksiä on tarkennettu.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, asemakaavaluonnoksesta ja muusta valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuk-



sen korkeuteen ja vaikutuksiin länsipuolen korttelin olosuhteisiin, Sanitäärinkadun pysäköintiongelmiin, uuden liiketilan asiakaspysäköintiin sekä uusiin ajoyhteyksiin naapurikiinteistöjen 16700/2 ja 16700/6 kautta. Mielenpitoet kohdistuivat myös uudisrakennuksen kaupunkikuvalliseen ratkaisuun ja arkkitehtuuriin sekä liiketilojen määrään ja sijoitukseen. Tilkan sairaalan arvoympäristön läheisyys (RKY) ja sairaalarakennuksen tärkeä asema alueen maamerkinä tuotiin esille. Mielenpiteissä huomautettiin työmaa-aikaisista haitoista ja vaikutuksista mm. maanalaisiin tunneleihin ja Sanitäärinkadun naapurikiinteistöjen turvallisuuteen. Mielenpiteissä huomautettiin myös puutteellisesta tiedottamisesta. Yhdessä mielenpiteessä tuotiin esille, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa mainittujen vaikutusten arvioinnissa pitää huomioida alueella jo asuvia asukkaita paremmin.

Mielenpiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennusta on madallettu ja rakennusaloja on tarkistettu. Ajo- ja kulkuyhteyksien toimivuus on varmistettu. Julkisivuihin, parvekkeisiin, liiketilaan ja pihaan liittyviä asemakaavamääräyksiä on täsmennetty.

Kirjallisia mielenpiteitä saapui 6 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- kulttuuri- ja vapaa-ajan toimiala
- pelastuslaitos
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaupunki käynnistää kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaisen maankäytösopimusmenettelyn yksityisten maanomistajien kanssa.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271



23.01.2018

Asia/6

marina.fogdell(a)hel.fi
Inga Valjakka, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37087
inga.valjakka(a)hel.fi
Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37347
karri.kyllastinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12483 kartta, päivätty 23.1.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12483 selostus, päivätty 23.1.2018
- 5 Havainnekuva, 23.1.2018
- 6 Viitesuunnitelma
- 7 Tilastotiedot
- 8 Vuorovaikutusraportti 23.1.2018 ja asukastilaisuuden (24.4.2017) muistio
- 9 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielipikekirjeet

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)

Päätöshistoria



Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 19.09.2017 § 26

Rakennusvirasto 27.4.2017

Yleisten töiden lautakunta 25.04.2017 § 155

Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja 18.04.2017 § 37

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 11.4.2017