



§ 631

Munkkiniemi, Lapinmäentie 2, poikkeamishakemus

HEL 2019-008615 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2019-05521, Lupatunnus 30-2042-19-S, hankenumero 5045_55

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin 30127 tonttia 3 koskevan poikkeamishakemuksen siten, että myönnetään oikeus poiketa asemakaavasta nro 12383 seuraavasti:

- Ns. A-tornirakennuksen käyttötarkoitus muuttuu 7 500 k-m²:n osalta pysyvästi hoivakäyttöön.
- Liiketilojen kokonaismäärä (enintään 4 000 k-m²) ylittää kaavan mukaisen kokonaismäärän enintään 2 000 k-m². Päivittäistavara-kaupan enimmäiskoko (2 000 k-m²) on 1 200 k-m² kaavan mukais- ta enimmäiskokoa suurempi.
- Autopaikkojen osalta voidaan soveltaa voimassa olevia kaupungin pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeita.

Käyttötarkoituksen muutokset sijoittuvat nykyisen rakennuksen sisään. Kokonaisrakennusoikeus tontilla ei muutu.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamisen seuraavilla ehdoilla :

Ehdot liiketilojen määrän osalta:

- tontille sijoitettavien liiketilojen kokonaismäärän tulee olla alle 4 000 k-m² ja päivittäistavara-kaupan enimmäiskoon 2 000 k-m².

Ehdot liikenteen toimivuuden osalta:

- ajoneuvoliittymä sekä korttelin asuinrakennuksiin että liiketiloihin on järjestettävä Huopalahdentien puolelta tontin 30127/6 kautta. Huopalahdentien liittymäjärjestelyä tulee tontilla 30127/6 parantaa siten, että liittymään järjestetään ryhmittymiskaistat tontilta Huopalahdentielle kääntyville. Lapinmäentien puolelta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tontin 30127/3 maanalaisiin pysäköintitiloihin. Rakennusluvan yhteydessä liikennejärjestelyistä on esitettävä erillinen suunnitelma, jonka tulee olla KYMP liikenne- ja katusuunnittelupalvelun hyväksymä.



Ehdot rakennussuojelun osalta:

- hoiva-asumiseen muutettavien kerrosten väliseinien yläikkunoiden kautta tulevan valon virtaaminen keskushallin käytävälle mahdollistetaan ja hoivahuoneiden seinät ja ovet suunnitellaan rakennuksen ominaispiirteisiin sopivalla tavalla.
- A-tornin keskushallin liittyvien aula- ja käytävätilojen nykyiset betonipalkit, metallipaneelialakatot ja lattiapinnat kunnostetaan suojeltujen sisätilojen arvot säilyttävällä tavalla.
- liiketilojen mainonnalle laaditaan kokonaissuunnitelma, jonka mukaan mm. ikkunapintojen mainosteippauksia voidaan rajoittaa.
- päivittäistavarakaupan liukuportaan sijainti muutetaan siten, että sen linjaus ei työnny hissitornin etureunaa edemmäs.
- suojeltuihin tiloihin kohdistuvat muutokset tulee suunnitella yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Hakija

Kiinteistö Oy Lapinmäentie 1 c/o Srv Rakennus Oy (jättöpäivämäärä 2.8.2019)

Rakennuspaikka

30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin 30127 tontti 3.

Hakemus

Hakija hakee lupaa tontilla olevan rakennuksen osan käyttötarkoituksen muuttamista pysyvästi hoivakäyttöön (hoivakäytön osuus 7 500 k-m², yhteensä 29,5 % kokonaisuudesta). Lisäksi hakija esittää liiketilojen ja päivittäistavarakaupan tiloja toteutettavaksi laajempaan kuin kaavassa osoitettu määrä. Liiketilojen laajuudeksi esitetään hakemuksessa yhteensä n. 4 000 k-m² (ylitys 2 200 k-m²), josta pt-kaupan laajuudeksi esitetään hakemuksessa 2 150 k-m² (ylitys 1 350 k-m²). Tilat sijoittuvat nykyiseen rakennukseen ja tontin kokonaisrakennusoikeus ei kasva nykyisestä. Korttelin autopaikkalaskelmissa esitetään sovellettavaksi voimassa olevia kaupungin laskentaohjeita, jotka ovat muuttuneet asemakaavan voimaantulon jälkeen.

Hakija perustelee hakemustaan hakemukseen liitetyissä selvityksissä mm. sillä, että korttelikokonaisuutta on kehitetty usean vuoden ajan tavoitteena moderni, urbaani ja toimiva hybridikortteli, joka palvelee sekä lähiympäristöä että kortteliin muuttavia uusia asukkaita. Hakija on pyr-



kinyt löytämään A-torniin toimisto- ja hotellikäyttöä, mutta toimisto-
markkinat ovat olleet erittäin haastavassa tilanteessa usean vuoden
ajan, mikä on luonut erityisiä haasteita vanhoille toimistorakennuksille.
Tästä johtuen A-tornin käytön osalta tavoitellaan nyt hyvinvoinnin ja
terveyden konseptia mm. hoiva-asumista, lääkäripalveluja ja hyvinvoin-
tiin liittyviä pienyrittäjien palveluja. Konseptille on hakijan näkemyksen
mukaan vahva kysyntä. A-tornin jalustan tiloihin hakija pyrkii sijoitta-
maan kaavaa suuremman supermarket-kokoisen päivittäistavarakaup-
pan sekä pienempiä liiketiloja perustelemalla ratkaisua kaupan yksik-
kökoon yleisillä muutoksilla mm. tuotevalikoiman myötä sekä alueen
ostovoimatarkasteluilla. Liiketilöiden kasvun osalta hakija on liittänyt ha-
kemukseensa kaupallisen selvityksen ja asiantuntijalausannon. Koko
palvelukonseptin osalta hakija on liittänyt hakemukseensa liikenteelliset
selvitykset ja vaikutusten arvioinnit.

Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten
vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa 27.9.2017 voi-
maan tullut asemakaava nro 12423. Asemakaavassa alue on osoitettu
keskustatoimintojen alueeksi (C). Tontilla oleva rakennus (A-torni) on
asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-1: ”rakennustaiteellisesti, histo-
riallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennuskoko-
naisuuden osa. A-tornia tai sen jalustaosaa ei saa purkaa eikä siinä tai
sen arvokkaiksi luetelluissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-,
muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät tornin ja sen jalustao-
san tai sen arvokkaiden sisätilöiden rakennustaiteellisia, -historiallisia tai
kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.
Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet, torniosan ja
jalustaosan julkisivut graniittiverhouksineen, vesikatto, keskushallin ja
kirjapainohallin valokatto kupuikkunoineen, materiaaleineen, väreineen
ja yksityiskohtineen tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustyön lähtö-
kohtana.” Rakennuksen eteläpuolinen aukiotila on niin ikään suojeltu
kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaana piha-alueena. Ase-
makaavan mukaan A-torniosaan ei saa sijoittaa hotelli- ja palveluas-
misen tiloja. Kortteliin saa sijoittaa korkeintaan 2 000 k-m² myymäläti-
laa, josta enintään 800 k-m² saa olla päivittäistavarakaupan myymäläti-
laa. A-tornin maanpäällinen rakennusoikeus on 20 700 k-m². Tämän li-
säksi saa kortteliin sijoittaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeu-
den lisäksi tason +10 alle toimistorakentamista ja muita kt-käyttötarkoi-
tusmerkinnällä sallittuja tiloja enintään 4 500 k-m².



Helsingin yleiskaavassa (2016) rakennuspaikka on osoitettu kantakaupunkialueeksi (C2) jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asuminen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Kortteliin 30127 on asemakaavan jälkeen laadittu tonttijako, jossa korttelialue on jaettu kahdeksaksi tontiksi. Muille tonteille sijoittuu pääasiassa asuinrakentamista. A-torni piha-alueineen sijoittuu tontille 30127/3 (tontin koko 13 671 m²). Muilta korttelin tonteilta on vanhat rakennukset ja kellaritilat purettu. A-tornin länsipuolisilla tonteilla 30127/4 ja 5 on käynnissä asemakaavan mukaisten asuinrakennusten rakentaminen. A-torni on tällä hetkellä tyhjillään.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoitus -palvelun kirjeellä (3.9.2019). Heille on varattu tilaisuus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

Muistutukset

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttaja (Munkkivuoren Ostoskeskus Oy) katsoo, että haetun poikkeamisen myöntämiselle ei ole myymälätilojen ja päivittäistavarakaupan myymälätilojen osalta edellytyksiä ja poikkeamishakemus tulee tältä osin hylätä. Haetun myymälätilaa koskevan poikkeamisen osalta myöntämiselle ei ole muistuttajan mukaan hakemuksessa kerrottu tai todennettu olevan minkäänlaista laissa tarkoitettua erityistä syytä. Haetut poikkeukset eivät ole vähäisiä, kun sijoitettavan myymälätilan ja päivittäistavarakaupan myymälätilan esitetään olevan 2 - 3-kertainen verrattuna asemakaavassa osoitettuihin määriin. Hankkeen voi katsoa johtavan MRL 171.2 § kohdissa 1 ja 4 esitettyihin luvan esteen muodostaviin vaikutuksiin. Muistutuksen tekijän mukaan hanke haittaisi alueen voimassa olevien asemakaavojen toteuttamista, kaavoitusta ja alueiden käytön muuta järjestämistä sekä aiheuttaisi muitakin merkittäviä vaikutuksia. Munkkivuoren Ostoskeskus on viemässä omaa kehityshankettaan eteenpäin ja katsoo, että viereisen Kiinteistö Oy Lapinmäentie 1:n lisääntynyt liiketilan määrä antaa hankkeelle merkittäviä etuja ja rikkoisi olennaisesti alueen kaupallisten tilojen sijoittumiselle alueella asetettuja pelisääntöjä poiketen tontin vuonna 2017 vahvistuneesta asemakaavasta.

Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä kaupungin museolta.



Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnossaan (30.9.2019), että käyttötarkoituksen muutoksessa tulee huomioida rakennuksen suojelumääräys. Suunnitelmien mukaan näin tullaan menettelemään, eikä Uudenmaan ELY-keskuksella ole huomautettavaa poikkeamishakemuksesta rakennussuojelun näkökulmasta. Suojelutavoitteiden toteutumisesta on syytä antaa ehtoja.

Voimassa oleva asemakaava sallii kortteliin korkeintaan 2 000 k-m² myymälätilaa, josta enintään 800 k-m² saa olla päivittäistavarakaupan myymälätilaa. Lisäksi on osoitettu 600 k-m² ehdottomasti rakennettavaa liiketilaa Huopalahdentien ja Lapinmäentien varteen. Alueen pääostospaikaksi on muodostunut Munkkivuoren ostoskeskus. Asemakaavan selostuksessa on sivulla 11 avattu kaavan tavoitteita. Tontille sijoitetusta myymälätilasta on mainittu, että kaavaan on osoitettu mahdollisuus sijoittaa myymälätilaa, mutta kuitenkin vain sen verran, ettei alueen tarjonta heikennä Munkkivuoren ostoskeskuksen asemaa alueen kaupallisena keskuksena.

Poikkeamishakemuksessa liiketilojen laajuudeksi on esitetty yhteensä 4 000 k-m², josta päivittäistavarakaupan laajuudeksi on esitetty n. 2 150 k-m². Poikkeamisen vaikutuksia on selvitetty hakemusasiakirjoissa. Uudenmaan ELY-keskus huomauttaa, että MRL 171 §:n mukaan poikkeaminen ei saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hallituksen esityksessä (101/1998) todetaan vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisella olevan merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia. Haettu poikkeaminen yhdessä asemakaavassa määrättyjen ehdottomasti rakennettavien liiketilojen kanssa ylittää vähittäiskaupan suuryksikön rajan.

Asemakaavaratkaisussa on erityisesti pyritty turvaamaan Munkkivuoren ostoskeskuksen asema. Mikäli kaupan ratkaisua halutaan muuttaa, tulee sen tapahtua asemakaavan muutoksella.

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (24.9.2019), että poikkeamista käyttötarkoituksen osalta haetaan A-tornin 4. - 8. kerroksille, eli pääosa alkuperäisistä toimistokerroksista esitetään muutettavaksi asemakaavamääräyksestä poiketen hoivakäyttöön. Kyseinen kaavamääräys liittyy rakennuksen suojelutavoitteisiin ja asetettiin, koska hotelli- ja palveluasumisen mukanaan tuomat pystyhormit muuttaisivat oleellisesti A-tornin tilarakennetta. Kaupunginmuseo toteaa, että hakemuksen liitteenä olevissa alustavissa suunnitelmissa hoivakäyttöön muutettaviin, suojeltuun keskushalliin avautuviin ja liittyviin tiloihin esitetään sekä säilyttäviä että useita muutoksiin johtavia toimenpiteitä. Museo esittää lausunnossaan useita yksityiskohtaisia sisätiloja koskevia suunnittelutavoitteita, mikäli suunnittelua jatketaan hakemuksessa esitettyjen käyttö-



tarkoitusten osalta. Erityistä huomiota museo kiinnittää hoivatoimintaan suunniteltujen tilojen ja keskushallin avoimen yhteyden säilymiseen edes osassa keskushallia ympäröiviä tiloja. Museo kiinnittää myös huomiota rakennuksen sisätiloille leimallisen ominaispiirteen eli kerrosten yläikkunoiden mahdollistaman valon virtaamisen läpi keskushallin merkittävään muutokseen. Päivittäiskaupan tilat on esitetty sijoittuvan osittain suojeltuun entiseen kirjapainosalitilaan, jossa on säilytettävät kattoikkuna- ja palkkirakenteet niihin liittyvine yksityiskohtineen. Lisäksi liiketilat rajautuisivat ja visuaalisesti liittyisivät suojeltuihin henkilökunnan sisäänkäyntiaulaan ja valokatteiseen sisäkäytävään sekä pääsisäänkäyntiaulaan ja sitä kautta keskushalliin. Suojeltujen tilojen säilytettävät alkuperäismateriaalit asettavat erityisiä vaatimuksia kaupan tilojen sisustukselle ja valittaville materiaaleille. Liiketilojen mainonnalle tulisi laatia kokonaissuunnitelma. Liiketilakerrokset on esitetty yhdistetävän liukuportaalla, mikä tulisi olemaan suuri muutos kummankin kerroksen suojellussa aulatilassa. Portaon linjausta tulisi museon mukaan muuttaa.

Kaupunginmuseo pitää valitettavana, että asemakaavasta ollaan poikkeamassa näin pian asemakaavan vahvistumisen jälkeen. Vaikka varsinaisesti suojelumääräyksistä ei poikkeamista haetakaan tulevat suunnitteluratkaisut vaikuttamaan suojeltuihin sisätiloihin.

Mikäli rakennukselle ei kuitenkaan löydy asemakaavan mukaista käyttöä, vaarana on rakennuksen kunnan vähittäinen rapautuminen, mikä on uhka rakennuksen säilymiselle ylipäätään. Jotta tämä 1960-luvun toimisto- ja toimitilarakentamisen ja järjestelmäarkkitehtuurin laadukas ja poikkeuksellisen hyvin säilynyt, mutta nyt tyhjiään seisova merkkirakennus saadaan käyttöön, keskeisiltä ja suojelluilta osiltaan säilymään ja uudella tavalla myös avautumaan aiempaa laajemmalle yleisölle, katsoo kaupunginmuseo poikkeamisen mahdolliseksi, harkiten ja rakennuksen alkuperäisen arkkitehtuurin ehdoilla. Poikkeamisen ehdot koskien etenkin edellä mainittuja tiloja, rakenteita ja tilakokonaisuuksia tulee määritellä yksiselitteisesti ja selkeästi niin, että suunnittelun ja rakentamisen reunaehdot ovat selvät myös suojeltujen ja niihin liittyvien tilojen, rakenteiden ja yksityiskohtien osalta niin, ettei rakennuslupavaiheessa ole odotettavissa yllätyksiä ja että tämän kokonaistaideteoksen suunnittelun ja toteutetun rakennuksen säilyminen eheänä kokonaisuutena varmistetaan.

Hakijan vastineet

Hakijalle on toimitettu saapuneet muistutukset ja lausunnot (sähköposti 2.10.2019). Hakijalta on tullut 3 vastinetta (15.10.2019).



Hakija perustelee vastineessaan Munkkivuoren Ostoskeskus Oy:lle hakemustaan toimistomarkkinan haastavuudella ja keväällä 2017 voimaan tulleella vähittäistavarakaupan suuryksiköitä koskevan lainsäädännön muutoksella (MRL 71e §), josta ympäristövaliokunta mietinnössään toteaa, että "lainmuutos tulisi ottaa huomioon myös olemassa olevien kaavojen osalta siten, että kaavan tarkistamistarpeeseen vastaamaan kunnassa mahdollisimman nopeasti tai suhtaudutaan poikkeusluvan myöntämiseen lainmuutoksen tarkoittamalla tavalla aikaisempaa joustavammin ja toimivan kilpailun edellytysten luomiseen liittyvät näkökohdat aidosti huomioon ottaen". Hakija perustelee poikkeamisia liiketilojen määrän osalta mm. sillä, että riittävien päivittäisten palvelujen helppo saatavuus vahvistaa ja varmistaa ikääntyneiden arjen sujumisen ja mahdollistaa pitkäaikaisemman itsenäisen arkielämisen. Suurin osa, arviolta n. 1 465 m² esitetyistä 1 850 k-m² PT-kaupan ulkopuolisista liiketiloista on suunniteltu mahdollistamaan hoivayksikköön ja lääkärikeskukseen liittyvää lähipalvelujen sijoittumista kiinteistöön mm. erilaiset täydentävät hoitopalvelut, fysioterapia, hieronta, parturi-kampaaja, jalkahoito, pesula ym. Lisäksi kiinteistöön on suunniteltu erilaisia liikuntapalveluita, jotka kaikki osaltaan tukevat hoivakonseptin palvelukokonaisuutta. Esitetty päivittäistavarakaupan koko jakaantuu n. 1 490 k-m² myymälään sekä 645 k-m² takatilaan. Huomioitavaa suunnitelmissa on, että kauppa suunnitellaan olemassa olevaan suojeltuun kiinteistöön ja uudisrakentamiseen verrattuna suojeltujen tilojen käytettävissä oleva tilaa ei voi optimoida. Poikkeamishakemuksen liikenteellisten selvitysten nojalla (Ramboll 31.10.2018) voidaan todeta, että muutokset lähialueen matkatuotoksiin eivät ole merkittäviä. Poikkeamishakemuksen kaupallisten selvitysten nojalla (Nortecon 1.11.2018) on todettu, että Munkkivuoren ostoskeskuksen ja muun lähialueen tarjontaan nähden hankkeeseen kaavailtu liiketila- ja palvelukonseptit ovat alueellista tarjontaa täydentävää eikä vaarantavaa. Lisäksi hankkeen myötä alueellinen ostopotentiaali kasvaa sekä lisääntyneiden työpaikkojen että asukkaiden muodossa. Mikäli rakennukselle ei löydy nykyisen kaavan mukaista käyttöä, riskinä on pitkäaikainen tyhjillään seisova ja hiljalleen rapautuva rakennus, joka ei tuota ympäristölleen muuta kuin negatiivista lisäarvoa. Hoivatoiminta on työpaikkavaltaista, joten palvelukonseptin mukaisen toiminnan uskotaan hyödyntävän ja vahvistavan myös lähialueen muita toimijoita ostovoiman lisääntymisen myötä.

Vastineessaan Uudenmaan ELY-keskukselle hakija viittaa edellä mainittuun MRL 71 §:n muutokseen koskien vähittäiskaupan suuryksikön alarajan kokomuutokseen (4 000 k-m²), joka on poikkeamispäätöksen kannalta hakijan mielestä olennainen. Asemakaava edellyttää korttelikokonaisuudessa tontille 4 rakennettavan yhteensä 410 k-m² liiketilaa Huopalahdentien ja Lapinmäentien varteen. Näiden lisäksi hakija on poikkeamishakemuksessaan esittänyt tontille 3, vanhaan suojeltuun



rakennukseen yhteensä n. 4 000 m² muuta liiketilaa, jotka sisältävät mm. kaavan edellyttämän 190 k-m² liiketilan sekä päivittäistavarakaupan n. 2 150 m² yksikön, joka on yksittäinen suurin liiketilojen kerrosneliömäärää lisäävä elementti. Hakijan mielestä nämä tilat eivät tontin 4 tilojen kanssa muodosta myymäläkeskittymää tilojen ollessa erillään Huopalahdentien varteen suunniteltuista kivijalkaliiketiloista. Hakija ilmoittaa myös pt-kaupan myymäläkoon pienentyneen jatkosuunnittelussa 1 950 k-m²:iin ja liiketilojen yhteismäärän A-tornin tontilla olevan yhteensä 3 800 k-m².

Vastineessaan kaupunginmuseolle hakija luettelee museon lausunnossa esitettyjä joitakin ehtoja liittyen suojelutavoitteisiin ja toteaa, että ei näe estettä edetä lausunnossa esitettyjen ehtojen mukaisesti. Hakija toteaa suunnittelun etenevän jatkossakin kaupunginmuseon kanssa yhteistyössä.

Perustelut

Haettu toimenpide voidaan toteuttaa päätöksen mukaisilla ehdoilla, koska se edesauttaa suojellun rakennuksen säilymistä luomalla edellytykset peruskorjata rakennus suojelunäkökulmat huomioon ottaen alueen palvelutasoa parantavaan käyttöön. Muutoksilla ei ole tehtyjen selvitysten ja alla olevien perustelujen mukaisesti voimassa olevan Helsingin yleiskaavan (2016) vastaisia kaupallisia vaikutuksia tai merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia alueen liikenneverkkoon.

Hakija on liittänyt hakemukseensa kaupallisen asiantuntijalausunnon (Nortecon 1.11.2018), jonka mukaan ”hanke ei vaaranna lähialueiden yritysten kilpailukykyä vaan täydentää Munkkivuoren palvelutarjontaa uusilla ja alueelta vielä puuttuvilla palveluilla ja konsepteilla”. Kortteli kuuluu Vihdintien–Huopalahdentien kaupunkibulevardin kaavarunkoalueeseen, jonka päätöksentekoon (kaupunkiympäristölautakunta 11.6.2019) liittyen on myös kaupungin toimesta laadittu aluetta koskeva kaupallinen selvitys (Vihdintien ja Huopalahdentien bulevardikaupungin liiketilat – alustava mitoitus ja keskeiset sijainnit, 25.4.2019). Selvityksen mukaan Munkkivuoren ostoskeskuksen lähialueen liiketilan kysyntä huomioiden alueen maankäytön muutokset ja käynnissä olevat Munkkivuoren ostoskeskuksen liiketilojen laajenemishankkeet tulevaisuudessa olisi lisäksi noin 3 000 - 5 000 k-m² liiketilaa.

Hakija on vastineessaan ilmoittanut, että A-tornin liiketilan määrä tulee olemaan noin 3 800 k-m² ja kaupan koko noin 1 950 k-m². Nämä yksikkökoot on myös otettu poikkeamispäätöksen ehtojen lähtökohdaksi. Tehtyjen selvitysten ja vaikutusten arviointien pohjalta hankkeen kaupallisten vaikutusten ei voi katsoa olevan ristiriidassa Helsingin yleiskaavan (2016) tavoitteiden tai Vihdintien–Huopalahdentien bulevardin



kaupungin kaavarungon tavoitteiden ja selvitysten kanssa eikä aiheuttavan merkittäviä tai haitallisia kaupallisia vaikutuksia. Munkkiniemen ostoskeskukselle on nykyisessä asemakaavassa osoitettu 18 100 k-m² liikerakennusten rakennusoikeutta, josta edelleen suuri osa on rakentamatta. Myös ostoskeskusta on siis mahdollisuus edelleen kehittää ja ostoskeskuksen aseman alueen kaupallisena keskuksena ei voi katsoa olevan uhattu.

Lisääntyneen liiketilan määrän ja erityisesti pt-kaupan koon kasvun liikenteelliset vaikutukset on hakijan toimesta viimeisen vuoden aikana selvitetty (Ramboll 30.10.2018, WSP 14.2.2019 ja 7.6.2019). Lisääntyneellä liiketilan määrällä ja pt-kaupan koon kasvulla on arvioitu olevan liikennettä lisääviä vaikutuksia. Vastaavasti toimistotilojen muutos palveluasumiseen vähentää liikennettä suhteessa kaavan mukaiseen tilojen toimistokäyttöön. Kokonaisuudessaan tontin tuottama liikennemäärä kasvaa kaavaratkaisuun verrattuna. Selvitysten perusteella lisäliikenne tulee ohjata kulkemaan Huopalahdentien liittymän kautta, jolloin sillä ei ole merkittäviä vaikutuksia lähialueen liikenneverkon toimivuuteen suhteessa asemakaavan mukaisen ratkaisun liikenteellisiin vaikutuksiin. Huopalahdentien liittymää tulee tontin puolella parantaa lisäämällä ryhmittymistilaa. Lapinmäentieltä korttelin pysäköintikellariin johtavasta liittymästä voidaan tällöin luopua. Poikkeamispäätökseen on lisätty em. liikenteellisiä ratkaisuja koskevat ehdot.

Kuten kaupunginmuseo lausunnossaan toteaa, hakemuksessa ei suoraan haeta A-tornin suojelusta poikkeamista. Suunnitelmissa esitetään kuitenkin niin hoivakäyttöön muutettaviin kuin suojeltuun keskushalliin avautuviin ja liittyviin tiloihin useita muutoksiin johtavia toimenpiteitä. Hakija on vastineessaan ilmoittanut kaupunginmuseon esittämien (hakemuksen liitteenä olevien suunnitelmien) rakennussuojelua edistävien ratkaisujen olevan jatkosuunnittelussa mahdollisia toteuttaa. Museon esittämiä rakennussuojelua koskevia ehtoja on lisätty poikkeamisen ehtoihin ja suunnittelua tulee jatkaa yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja alueelle tarpeellisen palvelutason parantaminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuina ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.



Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosäntö 16 luku 1 § 2 mom. 15a kohta

Rakennusvalvontataksa 2019, 8 §

Maksu

1 500 euroa

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Kuulutusteksti kirjaamoon

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37285
tuomas.eskola(a)hel.fi
Taneli Nissinen, tiimipäällikkö, liikenneselvitykset, puhelin: 310 37447
taneli.nissinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Liikenneselvitykset 1.11.2018, 14.2.2019 ja 7.6.2019
- 5 Konseptitarkastelu ja selvityksien yhteenveto

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja
suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympä-



päristölautakunta

Otteet

Ote

Hakija ja hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Muistutuksen tehneet

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37285
tuomas.eskola(a)hel.fi

Taneli Nissinen, tiimipäällikkö, liikenneselvitykset, puhelin: 310 37447
taneli.nissinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Alustavat suunnitelmat ja asemapiirustus
- 2 Sijaintikartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Liikenneselvitykset 1.11.2018, 14.2.2019 ja 7.6.2019
- 5 Konseptitarkastelu ja selvityksien yhteenveto

Oheismateriaali

- 1 Poikkeamishakemus ja perustelut
- 2 Muistutus
- 3 Lausunnot

Muutoksenhaku

Maksun osalta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Otteet



Ote

Hakija ja hakijan edustaja

Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Muistutuksen tehneet

Otteen liitteet

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Tiedoksi

Kaupunkiympäristö/Hallinto- ja tukipalvelut/Koski

Maankäyttö ja kaupunkirakenne/Asemakaavoitus/Mehtonen, P. Ruotsalainen

Palvelut ja luvat/rakennusvalvontapalvelu/Tynkkynen, Hukie