



08.10.2013

Akp/2

§ 318

Munkkiniemi, Dosentintie 10 ja 12 sekä puistoalueet, asemakaavan muutosehdotus (nro 12226)

HEL 2011-009779 T 10 03 03

Ksv 0740_20, Dosentintie 10 ja 12, karttaruutu F4/S4

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 8.10.2013 päivätyn 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30098 ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12226 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportissa olevat vastineet esitettyyn mielipiteeseen ja viranomaisten kannanottoihin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijoilta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos

Lisätiedot

Eeva-Liisa Hamari, arkkitehti, puhelin: 310 37300
eeva-liisa.hamari(a)hel.fi
Olga Bernitz, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
olga.bernitz(a)hel.fi
Heikki Hälvä, liikenneinsinööri, liikennemelu, puhelin: 310 37142
heikki.halva(a)hel.fi
Lauri Sipilä, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094
lauri.sipila(a)hel.fi

Liitteet

- [Sijaintikartta](#)
- [Ilmakuva](#)
- [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12226 kartta, päivätty 8.10.2013](#)
- [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12226 selostus, päivätty 8.10.2013](#)
- [Havainnekuva, 8.10.2013](#)
- [Tilastotiedot](#)
- [Vuorovaikutusraportti 8.10.2013](#)
- [Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo](#)



08.10.2013

Akp/2

9	Mielipidekirje
10	Kustannukset
11	Osa päätöshistoriaa
12	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12226 selostus, päivätty 8.10.2013, päivitetty Kslk:n 8.10.2013 päätöksen mukaiseksi

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen
tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 6
Liite 7
Liite 10
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 6
Liite 7

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäne

- lähettää 8.10.2013 päivätyn 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30098 ja puistoalueiden asemakaavan muutosehdotuksen nro 12226 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportissa olevat vastineet esitettyyn mielipiteeseen ja viranomaisten kannanottoihin.

Samalla lautakunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päättäne kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijoilta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Tiivistelmä

Korttelissa 30098 olemassa olevat Saga-senioritalon rakennukset säilyvät nykyisellään. Korttelialuetta laajennetaan Munkinpuistoon siten, että alueelle voidaan rakentaa 4 800 k-m² suuruinen lisärakennus, johon tulee noin 70 uutta palveluasuntoa. Kaupunki neuvottelee lisäalueen myynnistä tonttien omistajille kaavan vahvistumisen jälkeen. Turunväylän liikenteen aiheuttama melu on otettu huomioon suunnittelussa. Kaavateknisistä syistä



08.10.2013

Akp/2

kaavamuutoksessa on mukana myös tontin ympärille jäävää puistoaluetta.

Esittelijä

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Vanhan Munkkiniemen pohjoisosassa, Turunväylän eteläpuolella.

Lähtökohdat

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta. Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Kortteli 30098 on vuonna 2002 hyväksytyyn asemakaavan mukaan erityisasumisen korttelialuetta, johon saa sijoittaa vanhusten asuntoja ja siihen liittyviä palvelutiloja 14 300 k-m². Munkinpuiston itäosan virkistysalueen asemakaavat on vahvistettu vuosina 1960, 1984 ja 1997.

Korttelialue on Saga Palvelut Oy:n ja Ruissalo Säätiönomistuksessa ja puistoalue kaupungin omistuksessa.

Senioritalon tonteilla on kaksi rakennusta, joissa on lähes 200 palveluasuntoa ja saatavilla monipuoliset hoivapalvelut. Munkinpuisto on suosittu oleskelu- ja toimintapuisto, jossa on sekä istutettuja että luonnontilaisia alueita. Senioritalon pohjois- ja länsipuolella kulkee ulkoilureittejä. Lähiympäristön kortteleissa on kerrostaloasutusta ja julkisia palveluita, mm. ala-asteen koulu, palvelukeskus ja kaksi päiväkotia.

Kaavamuutosalue on osittain Turunväylän moottoriajoneuvoliikenteen melualueella. Turunväylälle on rakennettu vuonna 2010 melusteitä, jotka suojaavat hyvin etenkin kaava-alueen piha-alueita melulta. Turunväylän liikenne heikentää alueen ilmanlaatua.

Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on lisätä senioriasuntoja kohteeseen, jossa voidaan hyödyntää olemassa olevan senioritalon hoito- ja palvelukapasiteettia myös uusien asukkaiden tarpeisiin.

Korttelialue säilyy erityisasumisen korttelialueena (AS), jolle saa sijoittaa vanhusten asuntoja ja niihin liittyviä palvelutiloja. Olemassa oleviin rakennuksiin ei tule muutoksia. Korttelialuetta on laajennettu puistoon noin 4 300 m². Uudisrakennuksen rakennusoikeus on 4 800 k-m². Kerrosluku vaihtelee neljästä kahdeksaan.



Saga-senioritalon laajentaminen länsipuolella olevaan puistoon on luontevaa ja tarkoituksenmukaista. Uudisrakennuksen sijoittamisessa, massoitellussa ja julkisivumääräyksissä on otettu huomioon Turunväylän liikenteen aiheuttama melu ja muut ympäristön asettamat vaatimukset sekä kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Kaavamuutokseen kuuluva osa Munkinpuistoa säilyy puistona. Myös pohjoisosassa kulkeva ulkoilureitti säilyy.

Dosentintieellä sijaitsevat ajoliittymät säilyvät nykyisellään. Ajoyhteys uudisrakennuksen maanalaiseen pysäköintikellariin järjestetään korttelin itä- ja pohjoispuolella kulkevan pihatien kautta. Pelastustienä toimiva ajoyhteys jatkuu uudisrakennuksen länsipuolelle pitkin kallion reunaan. Rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota kallioiden säilyttämiseen mahdollisimman luonnonmukaisina. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/300 k-m².

Asemakaavamuutoksen vaikutukset ja toteuttaminen

Kaavamuutos lisää vanhusten palveluasumistarjontaa. Muutoksella ei tule olemaan merkittäviä toiminnallisia eikä rakenteellisia vaikutuksia Vanhan Munkkiniemen alueella. Ajoneuvoliikenteen lisääntyminen tulee olemaan vähäistä.

Munkinpuiston itänurkkauksen muuttuminen korttelialueeksi ei vaikuta puiston virkistyskäyttöön ja viheryhteyksiin. Rakentaminen selkeyttää puistoalueen ja rakennetun alueen välistä reunaan. Uusi rakennus muuttaa näkymiä monelta suunnalta, mutta lähiympäristön rakennuksia korkeammalla rakennuksella on kaupunkikuvaa rikastuttava vaikutus. Munkinpuistosta katsottuna kalliojyrkänteen profiili ja kasvillisuus säilyvät.

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Saga Palvelut Oy:n ja Ruissalo Säätiön hakemuksen johdosta (saapunut 8.12.2011). Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy on laatinut tontin omistajien toimeksiannosta viitesuunnitelman, joka on ollut kaavatyön pohjana.

Vireilletulosta ja luonnoksen nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 29.4.2013). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa. Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.



08.10.2013

Akp/2

Kaavatyön aikana on järjestetty yksi yleisötilaisuus ja valmisteluaineisto on ollut nähtävänä myös Munkkiniemen kirjastossa ja Saga-senioritalossa

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten hallintokuntien ja kuntayhtymien sekä Uudenmaan elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa. Kaavamuutoksesta saadut kannanotot on otettu valmistelussa huomioon.

Ympäristökeskus korostaa, että vanhusten asunnot ovat ns. herkkiä kohteita, joissa meluntorjuntaan tulee kiinnittää erityistä huomiota. Sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskus korostaa vanhusten asumiseen soveltuvien tilaratkaisujen tärkeyttä.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

Esitetty mielipide

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide, joka on liitteenä. Mielipiteen mukaan kaupunki ei huolehdi kohtuuhintaisten ja ihmisarvoista palvelua tarjoavien vanhusasuntoloiden toteuttamisesta, vaan tukee kaavamuutoksella virkistysalueen muuttamista yksityisen ja kalliin senioritalon käyttöön.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia -liikelaituksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, sosiaali- ja terveystieteiden tutkimuskeskuksen, pelastuslautakunnan ja ympäristökeskuksen sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

vs. asemakaavapäällikkö
Annukka Lindroos



Lisätiedot

Eeva-Liisa Hamari, arkkitehti, puhelin: 310 37300
eeva-liisa.hamari(a)hel.fi
Olga Bernitz, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
olga.bernitz(a)hel.fi
Heikki Hälvä, liikenneinsinööri, liikennemelu, puhelin: 310 37142
heikki.halva(a)hel.fi
Lauri Sipilä, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094
lauri.sipila(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12226 kartta, päivätty 8.10.2013](#)
- 4 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12226 selostus, päivätty 8.10.2013](#)
- 5 [Havainnekuva, 8.10.2013](#)
- 6 [Tilastotiedot](#)
- 7 [Vuorovaikutusraportti 8.10.2013](#)
- 8 [Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo](#)
- 9 [Mielipidekirje](#)
- 10 [Kustannukset](#)
- 11 [Osa päätöshistoriaa](#)

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen
tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 6
Liite 7
Liite 10
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 6
Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Hallintokeskus/Rämö
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski

Päätöshistoria

[Rakennusvirasto 30.5.2013](#)

HEL 2011-009779 T 10 03 03



Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt rakennusviraston mielipidettä Munkkiniemessä, osoitteissa Dosentintie 10 ja 12 sijaitsevien tonttien sekä Munkin puiston asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavan muutosluonnoksesta 31.5.2013 mennessä.

Tonteilla 30098/4 ja 5 on voimassa asemakaava vuodelta 2002. Tontit ovat erityisasumisen korttelialuetta (AS), johon saa sijoittaa vanhusten asuntoja ja niihin liittyviä palvelutiloja. Puistoalueen asemakaavat ovat vuosilta 1997 ja 1984.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on laajentaa nykyisen senioritalon tonttia puistoon ja mahdollistaa senioritalon lisärakennuksen rakentamisen. Lisärakennukseen on suunnitteilla noin 70 uutta asuntoa.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä asemakaavan muutosluonnoksesta.

Rakennusviraston yhdyshenkilöinä toimivat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

[Sosiaali- ja terveysvirasto 28.5.2013](#)

HEL 2011-009779 T 10 03 03

Kaavamuutosalueeseen kuuluvat Saga-senioritalon tontit osoitteessa Dosentintie 10 ja 12 sekä osa Munkinpuistoa. Saga-senioritalossa on tällä hetkellä vajaa 200 asuntoa sekä laajat asumis- ja hoivapalvelut. Senioritaloon suunnitellaan lisärakennusta 70 uutta asuntoa varten. Osa Munkinpuistoa muutetaan korttelialueeksi. Kaava-alueen pohjoispuolella kulkee Turunväylä, jonka meluhaitat on arvioitu ja otetaan huomioon hankkeen suunnittelussa.

Lausuntonaan sosiaali- ja terveysvirasto esittää seuraavaa:

Sosiaali- ja terveysviraston näkökulmasta senioriasuminen rinnastetaan tavalliseen asumiseen, joka ei vähennä kaupungin palveluasuntojen tarvetta. Asuntojen tulee olla laadukkaita, valoisia ja esteettämiä sekä soveltua liikkumisen apuvälineiden käyttöön. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman esittelymateriaalin perusteella asunnoista osa on sokkeloisia, niissä on pitkiä käytäviä, niihin muodostuu ikkunattomia tiloja ja osa makuuhuoneista on liian kapeita, jotta vuoteen ympäri pääsisi liikkumaan apuvälineiden avulla.



08.10.2013

Akp/2

Kylpyhuoneiden tilaratkaisut eivät vastaa ikäihmisten omatoimisuuden vaatimuksia.

Lisärakentamisella alueesta tulee huomattava vanhusasumisen keskittymä, joka voi lisätä palvelun tarvetta kotihoidon osalta. Lähimmät linja-autopysäkit ovat noin 300 metrin päässä, mikä on pitkä kävelymatka ikäihmisille.

Lisätiedot

Pirjo Sipiläinen, arkkitehti, puhelin: 310 42256
pirjo.sipilainen(a)hel.fi