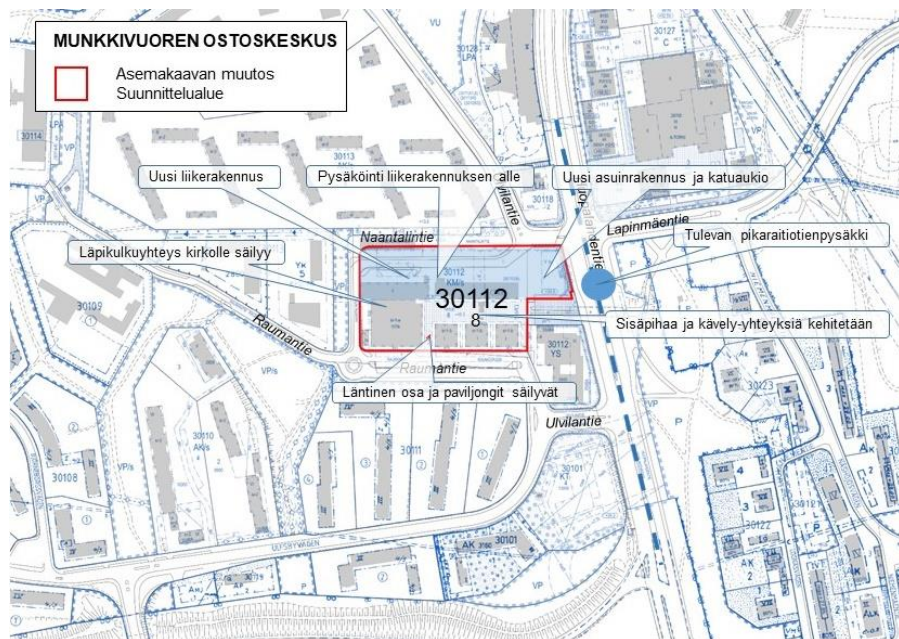


Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus

Vuorovaikutusraportti

Munkkivuoren ostoskeskus (Raumantie 1) asemakaavan muutos

Päiväty 19.5.2025
Diaarinumero HEL 2019-000059
Hankenumero 6164_1
Asemakaavakartta nro 12662



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus

Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin. Vuorovaikutusraporttia täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluajana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelin 09 310 13700 ja sähköposti helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Liite

Asukastilaisuuden 3.3.2020 muistio

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 Munkkivuoren ostoskeskus Oy:n hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2019, 2020 ja 2021 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 24.2.–13.3.2020, asukastilaisuus 3.3.2020 Munkkivuoren ostoskeskuksen aulassa.
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Munkinseutu-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- osallisille lähetettiin kirje vuonna 2021 (kirjeen pvm 20.10.2021), jossa ilmoitettiin suunnitelmien muutoksista. Kirjeessä ilmoitettiin, että Naantalintien varrelle suunnitellun neljän asuinrakennuksen sijaan suunnitellaan yksi korkeampi asuinrakennus uuden ostoskeskusrakennuksen itäpuolelle, Huopalahdentien varteen. Asuinrakennus nousee kahdeksan kerrosta uuden ostoskeskuksen katon tasosta.
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 19.5.–18.6.2025
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta syksyllä 2025
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Yhteenvedot esitetyistä huomautuksista ja vastineet niihin

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 24.2.–13.3.2020.

Kannanotot ja mielipiteet on saatu OAS-aineistosta, joka oli nähtävillä 24.2.–13.3.2020. Mielipidevastineiden osalta on todettava, että ostoskeskusyhtiö kehitti suunnitelmia OAS-vaiheen jälkeen vuoden 2021 aikana, jonka takia osallisille lähetettiin 20.10.2021 päivätty kirje, jossa kerrottiin muutoksista aiemmin nähtävillä olleeseen aineistoon. Kirjeessä kerrottiin, että 12.2.2020 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman pääperiaatteet tulevat säilymään, mutta suunnitelmia tullaan kehittämään mm. siten, että neljän asuintornin sijaan esitetään asuinrakentamista yhteen korkeaan asuinrakennukseen, joka sijoitetaan kaavamuuotosalueen itäosaan. Kirjeessä kerrottiin, että ostoskeskustontin asuinrakennusoikeus tulee vähenemään aiemmin esitetystä. Kirjeessä kerrottiin myös suunnittelualueen rajauksen muutoksesta, jossa katualueet sekä kirkon edessä oleva puistokaistale rajattiin pois alueesta. Kirjeessä ilmoitettiin, ettei osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitettyä versiota ei ole tarpeellista laittaa nähtäville, koska nähtävillä olleen OAS-suunnitelman pääperiaatteet säilyvät, muutosaluetta ei laajenneta ja asuinrakennusoikeus vähenee jonkin verran. Kirjeessä viitattiin myös voimassa olevaan asemakaavaan (v. 2011) toteamalla, että suunniteltu uusi asuinrakennus sijoittuu suunnilleen voimassa olevan asemakaavan mahdollistaman toimistorakennuksen paikalle, kuitenkin siten, että Huopalahdentien varteen varataan tila katuaukiolle puuistutuksineen.

Munkkivuoren ostoskeskuksen hankkeesta on tiedotettu Uttala Länsi-Helsinkiä tilaisuuksissa 27.10.2021, 3.3.2022 ja 23.11.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (12.2.2020), vuonna 2021 lähetetyssä kirjeessä sekä Uttala Länsi-Helsinkiä tilaisuuksissa ilmoitettusta aikatauluarviosta poiketen Munkkivuoren ostoskeskuksen asemakaavamuutoksen aikataulutaulu on muuttunut siten, että kaavaehdotuksen nähtävilläolo ja tarkistetun ehdotuksen vieminen kaupunkiympäristölautakuntaan ovat siirtyneet vuosista 2022/2023 vuosiin 2025/2026. Hankkeen aikataulua siirrettiin Munkkivuoren Ostoskeskus Oy:n pyynnöstä. Uusi aikataulu, ks. edellä oleva kaavio.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Munkkivuoren ostoskeskuksen suojeluarvoihin, uudisrakentamisen sovittamiseen arvokkaaseen lähiympäristöön ja arvokkaan ostoskeskuksen suojeltuihin osiin, ostoskeskuksen tärkeään sijaintiin joukkoliikenteen kannalta, OAS-vaiheessa kaava-alueeseen kuuluneiden katualueiden liikennejärjestelyihin, Huopalahdentien liikennemääriin, vesihuoltoon ja johtosiirtotarpeeseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että voimassa olevassa asemakaavassa suojellut ostoskeskuksen arvokkaimmat osat ja ostoskeskuksen ympäristö esitetään edelleen suojeltavaksi, lukuun ottamatta pohjoisen rakennuksen kaksikerroksista osaa, joka on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Kaavaehdotuksessa koko pohjoissiipi esitetään purettavaksi uuden pohjoisen liikerakennuksen alta. Ostoskeskuksen alueesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys. Suojeltavien rakennusten ja ulkoalueiden määräksi on täsmennetty selvityksen pohjalta. Ostoskeskuksen selkeä ja linjakas ilme palautetaan ja mittakaavaltaan suuria uudisrakennuksia sovitetaan alkuperäisen ostoskeskuksen mittakaavaan ja arkkitehtuuriin. Kaava-alueen luonteva liittyminen lähiympäristöön on varmistettu suunnitteluyhteistyöllä. Tontilla sijaitsevat putket ja johtosiirrot otetaan huomioon jatkosuunnittelussa. Johtosiirrot, jotka liittyvät voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan Naantalintien siirtoon ja ostoskeskuksen pohjoispuolella olevan naapuritontin muutoksiin otetaan huomioon katu- ja rakennussuunnittelussa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

Helen Oy:lla, Helen Sähköverkko Oy:lla, kasvatuksen ja koulutuksen toimialalla tai sosiaali- ja terveystoimialalla ei ollut kommentoitavaa suunnitelmiin.

Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Ostoskeskuksen suojeluarvot

Kaupunginmuseo toteaa kannanotossaan mm., että Munkkivuoren ostoskeskus on arvotettu korkeimpaan suojeluluokkaan raportissa Ostari, lähiön sydän (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2004). Kannanotossa todetaan, että Munkkivuoren ostoskeskuksen arvo ja merkitys oman aikakautensa liike-elämän ja rakennustyyppien edustajana on entisestään kasvanut, kun mainitussa inventoinnissa arvotetuista Helsingin 1950-, 1960- ja 1970-luvun ostoskeskuksista useita on jo purettu tai niiden purkamista suunnitellaan. Tästä näkökulmasta tarkasteltuna kaupunginmuseo katsoo, ettei Munkkivuoren ostoskeskuksen suojelua saa heikentää ja asemakaavan muutoksessa tulee varmistaa vähintään voimassa olevan asemakaavan mukaisen suojelun säilyminen. Toisaalta ostoskeskuksen käytön jatkuminen alkuperäisen kaltaisena on tärkeä arvo, mikä osaltaan liittyy toiminnan mahdollisuuksiin ja edellytyksiin kyseisellä paikalla. Kaupunginmuseo tuo esille, että osa ostoskeskuksen vetovoimaa lienee sen inhimillinen mittakaava, laadukas arkkitehtuuri ja viihtyisät sisä- ja ulkotilat. Näiden ominaisuuksien säilyttäminen ja vahvistaminen tulee olla keskeisenä

tavoitteena ostoskeskusta kehitettäessä. Uudisrakennuksen tulee muodostaa olemassa olevien paviljonkien kanssa tasapainoinen tilallinen kokonaisuus, jossa alueen alkuperäinen hienovireinen arkkitehtuuri pääsee esiin.

Vastine

Munkkivuoren ostoskeskuksen keittäminen ei ole käynnistynyt voimassa olevan asemakaavan pohjalta siitä huolimatta, että voimassa oleva asemakaava mahdollistaa liiketilojen määrän merkittävän nostamisen, paikoituspaikkojen lisäämisen sekä toimistotalon rakentamisen. Uusi hanke on käynnistetty v. 2018 Munkkivuoren Ostoskeskus Oy:n aloitteesta. Tavoitteena on löytää kokonaiskonsepti, joka mahdollistaisi ostoskeskuksen toiminnan jatkumisen ja kehittämisen nykyisellä paikallaan. Asemakaavan muutosehdotuksessa mahdollistetaan suurempien tilojen rakentaminen päivittäistavaraliikelle, uusien pysäköintitilojen rakentamisen uuden liikerakennuksen alle sekä asuinrakennuksen rakentamisen muutosalueen itäosaan. Asemakaavan muutosehdotuksen tärkeänä lähtökohtana on alkuperäisen ostoskeskuksen arvokkaan läntisen rakennuksen ja eteläisten paviljonkien suojelu sekä ostoskeskuskokonaisuuden selkeän ja linjakkaan ilmeen palauttaminen. Voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu pohjoissiiven kaksikerroksinen osa esitetään purettavaksi, joka siltä osin tarkoittaa suojelun heikkenemistä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Tämän osan purkamista esitetään, koska se mahdollistaa selkeän uudisrakennuksen rakentamisen sisäpihan pohjoispuolelle. Tavoitteena on sovittaa uudisrakennuksia 1950- ja 1960-luvun alkuperäiseen arkkitehtuuriin uudisrakennusten horisontaalisella ja linjakkaalla yleisilmeellä sekä materiaalien ja detallojen, mm. katoksien avulla. Ulkoalueita palautetaan alkuperäisen suunnitelman hengen mukaiseksi mm. siten, että 1990-luvun myöhemmin tehdyt muutokset poistetaan ja sisäpihan selkeys ja alkuperäinen jäsentely palautetaan. Rakennushistoriallisen selvityksen pohjalta on täsmennetty suojeltavien rakennusten, ulkoalueiden ja myös uudisrakennusten määräyksiä liittyen arkkitehtuuriin, detalleihin, materiaaleihin ja väriin. Itäosan 10-kerroksinen asuinrakennus liittyy ostoskeskusalueen koillispuolella olevan ns. Pohjola-korttelin ja Huopalahdentien varren tulevan rakentamisen mittakaavaan.

Joukkoliikenne ja liikennejärjestelyt ostoskeskuksen alueella

HSL:n toteaa kannanotossaan, että Munkkivuoren ostoskeskuksen sijainti on joukkoliikenteen kannalta keskeinen, sillä alueen yhteydet ovat hyvät kaikkiin ilmansuuntiin. Vihdintien pikaraitiotielle on suunniteltu laajoja liikennöintiaikoja sekä tiheää vuoroväliä, joiden myötä se kytkee Munkkivuoren tehokkaasti ympäristön merkittäviin seudullisiin joukkoliikenteen runkoyhteyksiin, kuten Raide-jokeriin, ranta- ja pääratoihin, runkolinjoihin 500/510 sekä kantakaupungin jakelemaan kaupunkiraitiolinjastoon. Kannanotossa huomautetaan rakennustyömaan aikaisista vaikutuksista ja pyydetään ottamaan huomioon, että bussiliikenteelle

varatut tilat ja ajoyhteydet tulee olla normaalisti käytettävissä rakennustöiden aikana. Raumantien sähköbussien latausmahdollisuus ei voi olla pois käytöstä rakennustöiden vuoksi.

Vastine

OAS-vaiheessa kaavamuutosalueessa mukana olleet katualueet on rajattu pois ehdotusvaiheen muutosalueesta, koska Naantalintien siirtoon liittyvä katusuunnittelu ja -rakentaminen voidaan tehdä voimassa olevan asemakaavan mukaan. Tulevat katualueiden muutokset, kuten Huopalahdentien kaupunkibulevardin pikaraitiotie, ostoskeskuksen kohdalle suunniteltu pikaraitiopysäkki ja Huopalahdentien alikulun muutokset on otettu huomioon ostoskeskuksen suunnittelussa.

Naantalintie ei ole liikennekäytössä kadun ja ostoskeskuksen rakentamisen ajan, mutta Raumantien liikennejärjestelyt pysyvät pääosin ennallaan. Myös lopputilanteessa Naantalintielle siirtyvä Pihlajalinnan edustan pysäkki pyritään pitämään nykyisellä paikallaan rakennustyön ajan. Ostoskeskuksen ja apteekin välille rakennettavasta uudesta pyörätiestä laaditaan katusuunnitelma, jossa selkeytetään myös jalankulun olosuhteita ajolinjojen risteämäkohdassa. Rakennustyönaikaisista jalankulku-, pyöräily-, pysäkki- ja pysäköintijärjestelyistä laaditaan erillinen suunnitelma. Päivitetty liikennesuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä.

Vesihuolto ja johtosiirrot

HSY:n kannanotossa pyydetään ottamaan vesihuoltolinjat ja niiden vaatimat suoja-alueet huomioon, selvittämään mahdolliset johtosiirrot ja varaamaan riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma kustannusarvioineen tulee laatia osana kaavoitusta ja esittää kaavaselostuksen liitteenä.

Vastine

Kaava-alueen itäreunan katuaukion johtosiirrot hulevesi- ja jätevesiviemäreille sekä kaukolämmön tonttijohdolle sekä siihen liittyvät kustannukset on otettu huomioon kaavan valmistelussa ja esitetty kaavaselostuksessa.

Ostoskeskuksen vieressä olevat katualueet on OAS-vaiheen jälkeen rajattu pois kaavamuutosalueesta. Naantalintien siirto on voimassa olevan asemakaavan (2011) mukainen ratkaisu. Kadun siirtämiseen liittyvät kustannukset on arvioitu vuonna 2011 voimaan tulleen asemakaavan valmistelun yhteydessä. Kustannusarvio on kuitenkin tuotu uuden asemakaavan kaavatalouslaskelmaan indeksitarkistettuna. Nykyisen Naantalintien yhdyskuntateknisen huollon verkostot puretaan ja rakennetaan uudelle sijainnille kaava-alueen pohjois- ja länsipuolelle rakennettavalle Naantalintien uudelle katualueelle. Naantalintien uuden katu-
linjauksen ja -järjestelyjen katurakentamisesta sekä siihen liittyvistä johtosiirroista saadaan ajantasainen kustannusarvio arviolta vuoden 2025

aikana käynnistyvän Naantalintien katu- ja rakennussuunnittelun myötä. Tontilla 30113/8 (Ulvilantie 29) sijaitsevan vesijohdon siirtämistä katualueelle ja siirron kustannusjakoa selvitetään katu- ja rakennussuunnitteluvaiheessa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat ostoskeskuksen palveluiden säilymiseen, ekopisteen säilymiseen, Munkkivuoren ja ostoskeskuksen arvoihin, uuteen liikerakennukseen ja OAS-vaiheessa esitettyyn neljään uuteen asuinrakennukseen sekä liikenteeseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaava mahdollistaa alueen tärkeän ja monipuolisen liike- ja palvelukeskuksen säilymisen ja kehittämisen nykyisellä paikallaan. Ostoskeskuksen ympäristöä ja arvokkaimpia rakennuksia suojellaan ja suurimittakaavaisia uudisrakennuksia sovitetaan ostoskeskukseen ja alueen lähiympäristöön. Asuinrakentamisen suunnitelmaa on muutettu OAS-vaiheen jälkeen siten, että uusi asuinrakennus ja sen eteen suunniteltu katuaukio sijoitetaan alueen itäosaan Huopalahdentien lähelle. Lähialueen olemassa olevia ja tulevia liikenneratkaisuja on huomioitu suunnittelussa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl.

Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin

Ostoskeskuksen palvelut

Useassa mielipiteessä pidetään ostoskeskuksen säilymistä ja kehittämistä nykyisellä paikallaan myönteisenä asiana. Päivittäistavarakauppojen liiketilojen suurentamista ja parantamista sekä liiketilojen laajentamista suunnitelmissa esitetyllä tavalla pidetään pääosin hyvänä ratkaisuna. Toisaalta todetaan, että Munkkivuoren ostari, joka on yksi varhaisimmista ostareista Helsingissä, on edelleen, sellaisena kuin se on, toimiva ostari. Yhdessä mielipiteessä katsotaan, ettei ravintolatiloja pidä sijoittaa kirkkoa vastapäätä. Suomen Pakkauskierrätys Rinki Oy ilmoittaa olevansa kiinnostunut jatkamaan ekopisteen ylläpitoa alueella.

Vastine

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää Munkkivuoren ostoskeskusta tiivistyvän kaupungin alueellisena kaupallisena keskuksena, jossa jatkossa pystytään palvelemaan Munkkivuorelaisia ja myös lähialueen kasvavaa asukasmäärää. Kaavamuutos mahdollistaa ostoskeskuksessa tällä hetkellä toimivien päivittäistavarakauppojen siirtymisen pohjoisen uudisrakennukseen suurempiin tiloihin. Suojeltuihin rakennuksiin esitetään mm. pienliikkeitä ja ravintoloita. Suojellun läntisen rakennuksen aulatilaa avarretaan ja tila tulee toimimaan keskeisenä aulatilana. Sisäpihan alkuperäinen selkeys ja tilallinen jäsentely palaute-

taan, jolloin pihalla voidaan järjestää esim. torimyyntiä ja erilaisia tapahtumia. Kirkkoa vastapäätä sijoitetaan liiketiloja ja nykyistä pienempi huoltorakennus pienliikkeiden tavarakuljetuksille. Ekopistettä ei ole mahdollista säilyttää alueella Naantalintien siirtämisen ja ostoskeskusten laajentamisen takia.

Munkkivuoren ja ostoskeskuksen suojeluarvot

Mielipiteissä tuodaan esille Munkkivuoren ympäristön ja ostoskeskusten nykyiset arvot, maltillinen mittakaava, valoisuus, vehreys ja avoimet näkymät. Mielipiteessä todetaan, että Suomen vanhinta ostoskeskusta tulisi uudistaa matalaa vanhaa rakennustapaa kunnioittavana ja kirkon läheisyyteen sopivankokoisena lähiasukkaita palvelevana monipuolisena liiketilana. Mielipiteessä todetaan myös, että Munkkivuoren ostoskeskuksen matala ja maltillinen ominaisluonne nousee arvossa, kun Huopalahdentie bulevardisoidaan, rakentaminen massiivistuu ja väljyys ja viheralueita katoavat lähistöltä. Pidetään tärkeänä, että nykyisen ostarin eteläjulkisivuun tai itään avautuva sisäpihamiljööseen ei kohdistu suuria muutoksia. Mielipiteessä todetaan, että Munkkivuori on tyyliältään ja tunnelmaltaan erilaista aluetta kuin Huopalahdentien varsi, ja se tulisi säilyttää arvokkaana 1950-luvun arkkitehtuurin ja asumisen esimerkkinä. Munkkivuoren kirkon asemaa ja tapulin merkitystä paikallisena maamerkkinä tuodaan esille mielipiteissä. Mielipiteessä todetaan, että uudisrakentaminen ei saa peittää näkymää Munkkivuoren kirkolle ja että kirkon torni on orientaatiota ja kaupunkitilaa monumentaalisesti jäsentävä elementti, jonka kiistaton rooli alueen keskipisteenä on säilytettävä ilman maisemallisia muutoksia.

Vastine

Ostoskeskus säilyy nykyisellä paikallaan. Ostoskeskuksen arvokkaimpia rakennuksia ja ympäristöä suojellaan. Suojeltuja rakennuksia kunnostetaan ja sisäpihaa palautetaan alkuperäistoteutuksen suuntaan. Kulkuyhteys ostoskeskuksen sisäpihalta kirkolle säilytetään. Uusi liikerakennus toteutetaan yksikerroksisena linjakkaana, horisontaalisena rakennusmassana. Uuden liikerakennuksen sisäpihan julkisivujaottelu ja katokset liittävät uudisosan sisäpihan mittakaavaan. Sisäpiha aukeaa edelleen itään, tärkeään tulosuuntaan. Kolmen paviljongin muodostamaa eteläjulkisivua ei muuteta. Uudessa suunnitelmassa ei esitetä asuinrakennusten rakentamista uuden liikerakennuksen päälle, vaan asuinrakennus sijoitetaan kaavamuutosalueen itäosaan Huopalahdentie lähelle. Asuinrakennus liittyy mittakaavaltaan vastapäisen ns. Pohjola-korttelin asuinrakennuksiin ja Huopalahdentien bulevardin tulevaan rakentamiseen. Uusi asuinrakennus peittää näkymän kirkolle koillisesta katsottuna, mutta näkymä kirkolle säilyy sisäpihalta ja idästä katsottuna.

Uudisrakentaminen

Esitettyä uudisrakentamista pidetään liian massiivisena ja alueelle sopimattomana. Ostoskeskuksen osittaista suojelua ja osittaista uudisrakentamista ja vanhan ja uuden tyylin sovittamista samaan kortteliin ei pidetä hyvänä ratkaisuna. Toisaalta pidetään mataliin rakennusmassoihin sijoittuvia linjakkaita liiketiloja hyvänä ratkaisuna, edellyttäen, että uudisosa taiten suunnitellaan.

Etenkin uuden liikerakennuksen päälle esitettyä neljää asuinrakennusta pidetään ympäristöönsä sopimattomana ratkaisuna. Suunnitelmissa esitettyä asuinrakentamista pidetään ylimitoitettuna, liian korkeana ja raskaana. Mielenpisteissä katsotaan, että uudet kerrostalot tulisivat ikävästi ja liiallisesti hallitsemaan koko ostoskeskuksen ympäristöä. Suunnitteilla olevat asuintornit sijoittuisivat suoraan kahden matalasti rakennetun suojelukohteen (ostoskeskuksen suojellun osan ja Ulvilantie 29:n) väliin, rikkoen niiden muodostaman yhtenäisen 1950-lukulaisen miljöön. Useassa mielenpisteessä todetaan, että asuinrakennuksia tulisi madaltaa useammalla kerroksella ja useassa mielenpisteessä todetaan, että ostoskeskuksen asuintalojen rakentamisesta tulisi luopua kokonaan. Mielenpisteissä huomautetaan myös uusien asuintalojen varjostuksesta ja vaikutuksesta lähiympäristöön. Yhdessä mielenpisteessä todetaan, että Huopalahdentien puoleinen talo voisi olla muita kolmea korkeampi, koska vieressä on Pohjolan kortteli. Yhdessä mielenpisteessä esitetään, että asuintalot sopivat Huopalahdentien varteen, jonne kaupunki muutenkin jo toteuttaa Niemenmäkeä ja Munkkivuorta täydentäviä asuin- ja toimitilakortteleita. Mielenpisteissä todetaan myös, että Pohjola-talon tontille rakennettavat asuintalot ja Haagan liikenneympyrän uusi uudisrakennukset riittävät varmistamaan alueen asuntotarpeet.

Vastine

Ostoskeskuksen palveluiden kehittäminen ja palveluiden säilyttäminen nykyisellä paikallaan edellyttää liiketilojen peruskorjaamista, laajentamista ja uudisrakentamista. Ostoskeskuksen kehittäminen ei ole käynnistynyt voimassa olevan asemakaavan pohjalta. Uudessa suunnitelmassa on selvitetty miten edellistä vaihetta suurempi liikerakennus ja asuinrakennus voidaan sovittaa arvokkaan ostoskeskusympäristön suojeltuihin rakennuksiin ja sisäpihan mittakaavaan. Ostoskeskuksen suojeltujen rakennusten ja sisäpihamiljöön säilyminen ja kunnostaminen osana uutta ostoskeskusta on ensisijaisen tärkeä tavoite. Ostoskeskuksen arvokkaimmat osat peruskorjataan ja suojellaan edelleen ja niiden arvokkaita osia, kuten läntisen rakennuksen aulatila, paviljonkien lasijulkisivut ja rakennuksiin liittyvät katokset palautetaan alkuperäiseen suuntaan. Myös sisäpihalle palautetaan sen alkuperäinen ja selkeä tilajäsentely. Uusi liikerakennus, joka poikkeaa mittakaavaltaan alkuperäisestä pohjoisesta liikerakennuksesta, sovitetaan vanhoihin suojeltuihin rakennuksiin ja sisäpihan mittakaavaan julkisivujäsentelyn, katosten, materiaalien ja värityksen avulla. Kaavaratkaisua on muutettu OAS-vaiheen jälkeen siten, että neljää asuinrakennusta (yhteensä 11 200 k-m²) ei esitetä rakennettavaksi ostoskeskuksen uudisrakennuksen

päälle. Asuinrakennus (asuin kerrosala 6 800 ja liiketilakerrosala 200 k-m²) esitetään rakennettavaksi kaavamuuotosalueen itäosaan Huopalahdentien läheisyyteen. Asemakaavamääräyksillä ohjataan noudattamaan ostoskeskuksen alkuperäisiä suunnitteluperiaatteita uudisrakentamisessa. Uudisrakennusten tulee olla selkeitä, linjakkaita, ilmeeltään horisontaalisia ja vaaleita.

Liikennejärjestelyt

Useassa mielipiteessä tuodaan esille, että ostoskeskuksen liikennettä tulee kehittää sujuvaksi ja turvalliseksi ja huomioida lähialueen kasvava asukasmäärää. Mielipiteessä todetaan, että lähialueen lisärakentaminen lisää entisestään ruuhkaisen Lapinmäentien ruuhkia. Mielipiteissä todetaan, että kevyen liikenteen ja jalankulun turvallisuuteen ja erityisesti rakentamisen aikaiseen turvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota. Ostoskeskuksen kautta kulkee paljon lapsia ja nuoria kouluun ja koulusta kotiin, ostoskeskuksen tulee toimia läpikulkupaikkana jalankulkijoille. Yhdessä mielipiteessä pidetään Raumantien tiettyjen pysäköintipaikkojen korvaamista huoltoajon pysähdyspaikalla huonona ratkaisuna ja todetaan, että parempi paikka huoltoajotilalle olisi Naantalintien puolelle kirkkoa vastapäätä. Mielipiteessä todetaan, että parkkipaikkojen lisäys parkkihallin laajennusosaan ei poista parkkipaikkatarvetta Raumantiellä. Mielipiteissä esitetään, että Raumantien suojateitä tulisi parantaa. Yhdessä mielipiteessä todetaan, että Naantalintien uudelleenlinjauksesta ja tien pohjoispuolelle (suunnittelun alueen ulkopuolelle) esitetystä autotallirivistöstä seuraa Naantalintien varren puuston katoaminen pääosin. Lisääntyvä liikennemäärä ja p-hallin ulosajo lisäävät Naantalintien liikennettä. Yhdessä mielipiteessä huomautetaan Naantalintien siirron vaikutuksista nykyiseen LPA-tonttiin ja naapuritontin paikoitusratkaisuihin.

Vastine

Asemakaavamuutoksen alueeseen kuuluu vain ostoskeskuksen tontti. Naantalintien siirto pohjoisemmaksi on voimassa olevan asemakaavan mukainen toimenpide, ja sen katusuunnittelu käynnistetään vuoden 2025 aikana. Ulvilantien pohjoinen risteysalue on muutettu Huopalahdentien katualueen kaavamuutoksessa siten, että risteykseen on lisätty kolmas ajokaista.

Uuden pysäköintitilan autopaikat rakennetaan nykyisen pysäköintilaitoksen ja Raumantien pysäköintialueen lisäksi. Alueen koillisnurkan paikoitusalue poistuu.

Yhteenveto asukastilaisuudesta 3.3.2020

Kaupungin asemakaavoituksen, kaupunkitila- ja maisematilasuunnittelun sekä liikenne- ja katusuunnittelun edustajat olivat tavattavissa Munkkiniemen ostoskeskuksen aulassa 3.3.2020. Ostoskeskuksen toi-

mintaan liittyen asukkaat kertoivat mm, että ostoskeskuksen kehittäminen koetaan myönteisenä asiana, leikkipaikkoja koetaan tarpeelliseksi, ja että sisäpihan penkkejä toivotaan palautettavaksi.

Liikenteeseen liittyen esitettiin mm. kommentteja liikenteen toimivuudesta, kun tulee paljon uusia asukkaita, Lapinmäentien jatkuvasta tukkoisuudesta, pysäköintilaitoksen käytöstä ja ajorampeista, koululaisten saattoliikenteestä ja Teboilin risteyksen ryhmityskaistoista.

Lisärakentamisesta todettiin, että ostoskeskuksen päälle suunnitellut talot peittävät näkymiä mm. kirkon suuntaan, kirkon tornin halutaan dominoivan maisemaa. Alueelle ei haluta lisää korkeata rakentamista – Pohjola-kortteliin rakennetaan jo ”liian tiivistä ja korkeata”. OAS-vaiheen havainnekuvia pidettiin puutteellisina ja pyydettiin esittämään kuvia myös asuinalueen suunnalta. Toivottiin myös korkeampaa rakentamista ostoskeskuksen alueelle, jota perusteltiin sillä, että rakentamiseen sopivaa rakennusmaata on muualla vähän.

MUNKKIVUOREN OSTOSKESKUS

Suunnittelijat tavattavissa 3.3.2020 (Nina V.-L., Marina F., Aino L., Eeva V.)

Yleistä:

- ostoskeskuksen kehittäminen itsessään koetaan myönteisenä asiana
- leikkipaikka ostoskeskuksen koettiin tarpeelliseksi
- pihan penkkejä toivottiin palautettavaksi
- suunniteltujen asuinrakennusten korkeus huoletti (Ulvilantie 29)
- kattomuodoksi toivottiin harjakattoa (asuintalot)
- kirkon tornin haluttiin dominoivan maisemaa
- koettiin, ettei suunniteltu asuinrakentaminen sovi ”suojellulle alueelle”
- rakentamisen kestoa kyseltiin ja toivottiin, että ostoskeskuksessa olisi toimivia palveluja (ruokakauppa) myös remontin aikana
- kysyttiin, tuleeko kaupungin vuokra-asuntoja
- Ulvilantie 29 on käynnistämässä piharemonttia ja toivoi tarkkaa tietoa aikatauluista (nykyisen autotallin purkaminen)
- Huopalahdentien itäpuoleisten puistojen (mm. minigolf) poistumista pidettiin Munkkivuoren imagon tuhoamisena
- Ulvilantie 29: ostoskeskuksen päälle suunnitellut talot peittävät näkymiä mm. kirkon suuntaan
- alueelle ei haluta lisää korkeata rakentamista – Pohjolakortteliin rakennetaan jo ”liian tiivistä ja korkeata”
- Uuden ostoskeskuksen havainnekuvia pitää tehdä myös katsottuna asuinalueen suunnalta, ei pelkästään Huopalahdentien ohikulkijoiden suunnalta
- yksi asukas esitti, että ostoskeskuksen päälle pitäisi rakentaa paljon korkeampia rakennuksia (koska rakentamiseen sopivaa rakennusmaata on muualla vähän)

Liikenne:

- liikenteen toimivuutta uudessa tilanteessa (paljon uusia asukkaita ostarille ja lähiympäristöön) epäiltiin
- Lapinmäentien jatkuva tukkoisuutta tuotiin esiin
- huoltopihan epäiltiin tuovan paljon häiritsevää liikennettä Naantalintielle
- pysäköintilaitoksesta johtuva lisääntyvä liikenne tulee Naantalintielle
- nykyisen pysäköintihallin ramppijärjestelyä pidettiin hyvänä, Naantalintien kulmaan sijoittuvaa ulostuloramppia epäiltiin
- Pysäköintilaitoksen ajojärjestely on sikälikin hyvä, että se rauhoittaa ostarin edustaa pysäkkien kohdilla
- Oletettiin, että uudessa laitoksessa ei haluta pysäköidä; nykyisinhän maantasopaikat mielletään paremmiksi kuin nykyiset laitospaikat
- koululaisten saattoliikenne haluttiin selkeämmäksi
- nykyistä uudehkoa maantasopysäköintiä ja kiertoliittymää pidettiin toimivana
- kolmas ryhmityskaista Teboilin risteyksessä sai kiitosta; saattaa toimia jopa yhtä hyvin kuin eteläinen uusi risteysjärjestely, mitä pidettiin nykyisin sujuvana.
- ostarilta on väistämisvelvollisena vaikea päästä eteläiseen risteykseen ja Huopalahdentielle
- Pihlajalinnan edustan jalkakäytävällä on autoja
- edelleen jopa taksit oikaisevat pysäköintialueen keskellä olevan suojatien kohdalta
- uusi kaksisuuntainen järjestely pitäisi merkitä paremmin ostarin maantasoparkkipaikan kohdalla
- ”Toivottavasti kuolen ennen kuin pikaratikka tulee”
- ”Miksi koko ajan pitää rakentaa ja muuttaa kaikkea?”
- miten jo nykyään tukkoinen liikenne toimii uudessa tilanteessa, kun asukasmäärä moninkertaistuu? Ulvilantiella on ruuhka-aikana pitkiä jonoja, jonka takia esim. Ulvilantie 29:n tonttiliittymästä ei pääse kadulle. Myös lääkärikeksuksen eteläpuolella oleva risteys on tukossa.

Munkkivuoren täydennysrakentaminen:

- hyvinä täydennysrakentamisesimerkkeinä pidettiin uusia rakennuksia osoitteissa Ulvilantie 10 b ja Ulvilantie 11 c
- Ulvilantie 29 tontille esitettiin täydennysrakentamista nykyisten autokatosten tilalle
- vanhan alueen kaikkia puistoja ja viheralueita pitää säästää, erityisesti keskellä oleva metsäalue on arvokas asukkaille, koululaisille ja päiväkotilapsille