



27.1.2015

Akp/1

1

Munkkiniemi, Lapinmäentie 1 (ns. Pohjola-talo) asemakaavan muutosperiaatteet (a-asia)

Pöydälle 20.01.2015

HEL 2013-015392 T 10 03 03

Ksv 4229_1

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä esityslistan liitteen 3 mukaiset, 20.1.2015 päivätyt, Lapinmäentie 1, ns. Pohjola-talo, asemakaavan muutosperiaatteet.

Samalla lautakunta päättää antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja alueesta järjestetyn arkkitehtuurikilpailun töistä esitettyihin kannanottoihin ja mielipiteisiin.

Tiivistelmä

Periaatteiden mukaisesti tontille sallitaan mittavat muutokset. Käyttötarkoitus muuttuu pääasiassa asumiseen, osia nykyisestä rakennuksesta voidaan purkaa ja tontille sallitaan noin 46 000 k-m² asuinpainotteista täydennysrakentamista, lähes 600 uutta asuntoa. Tavoitteena on määritellä tulevan kaavamuutoksen kaupunkikuvalliset ja toiminnalliset pääperiaatteet ja turvata kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen suojelemalla vakuutusyhtiö Pohjolan entisen pääkonttorin tärkeimmät osat.

Esittelijän perustelut

Alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Munkkiniemen kaupunginosassa, Munkkivuoren asuinalueen itäpuolella. Alue sijaitsee Huopalahdentien ja Lapinmäentien kulmauksessa ja sen länsipuolella on Kangaspellonpuisto ja ns. Kultareunan asuinalue. Suunnitteluperiaatteet koskevat osoitteessa Lapinmäentie 1 olevaa tonttia 30127/2 sekä vähäiseltä osin sen läheisyydessä olevia katu- ja puistoalueita.

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne ja maanomistus



Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1979. Tontti on merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi ja sille on osoitettu 38 500 k-m² maanpäällistä kerrosalaa, 2 000 k-m² maanalaisten tilojen kerrosalaa ja lisäksi 930 k-m² voimistelusalin kerrosalaa. Kaavassa ei ole määrätty rakennuksen enimmäiskerroslukua, mutta sen sijaan enimmäiskorkeusasemat. Nykyinen rakennuksen korkein osa on 11-kerroksinen, maan alla lisäksi tiloja on neljässä tasossa. Rakennuskokonaisuuden kokonaispinta-ala on noin 90 000 m². Pihatason alle johtava ajoluiska on määrätty Huopalahdentien varteen. Autopaikkoja tulee olla 1 ap / 60 m² maanpäällistä kerrosalaa ja 1 ap / 150 m² maanalaista kerrosalaa.

Kaava-alue laajenee mahdollisesti koskemaan vähäisiltä osin myös viereisiä puisto- ja katualueita. Tontin ja Lapinmäentien välissä on noin 15 m leveä puistoalue, jolla sijaitsee tontin eteläpuolinen ajoluiska. Luiskan sijaintia saatetaan muuttaa. Kaava-alueeseen tullaan mahdollisesti ottamaan mukaan myös pieniä osia Kangaspellontien puistoalueesta.

Yleiskaava 2002:ssa Pohjola-talon tontti on asumiseen tai toimitilaksi tarkoitettua kerrostalovaltaista aluetta. Tontin itäpuolinen Kangaspellonpuisto on osoitettu kaupunkipuistoalueeksi ja Lapinmäentien eteläpuoliset puistoalueet virkistysalueeksi. Huopalahdentie on alueen pääkatu ja Munkkivuoren ostoskeskus on merkitty keskustatoimintojen alueeksi.

Uuden yleiskaavan valmistelun yhteydessä on selvitetty moottoritiemäisten alueiden rakenteen tiivistämistä. Pohjola-talon länsipuolella oleva Huopalahdentie on yksi näistä alueista.

Alueen yleiskuvaus

Pohjola-talon tontti on katu- ja puistoalueiden rajaama ja jonkin verran irrallaan muusta kaupunkirakenteesta. Länsipuolella sijaitsee Munkkivuoren 1950-luvun asuinalue ja Munkkivuoren ostoskeskus, jonne alueen palvelut ovat keskittyneet. Eteläpuolella on Niemenmäen 1960-luvun metsälähiömäisesti rakennettu asuinalue. Itäpuolella on hyvin yhtenäisesti rakennettu ns. Kultareunan alue. Alue on aikanaan ollut Vakuutusyhtiö Pohjolan työsuhdeasuntoina. Kunkin alueen rakennukset ovat tyylikkäitä ja tyyppillisiä aikansa rakennuksia. Kultareunan alueelle ollaan parhaillaan laatimassa asemakaavaa, jolla alueen suojeluarvojen säilyminen turvataan. Pohjola-talon ja Kultareunan alueen välissä oleva Kangaspellon puistoalue on avointa maisemaa, jonka halki kulkee voimalinja. Puistoalue on osa ns. läntistä vihersormeaa.

Aluetta koskevat selvitykset ja suunnitelmat



27.1.2015

Akp/1

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

Arkkitehtuurikilpailuun 4.12.2013–15.3.2014 jätetyt 7 kilpailuehdotusta.

Suunnitteluperiaatteet

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan Pohjola-talon käyttötarkoituksen muutos ja rakennuskokonaisuuden voimakas rakenteellinen ja toiminnallinen muuttaminen. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen olennaisimmat osat säilytetään ja pyritään varmistamaan uudisrakentamisen myötä syntyvän uuden asuin- ja työpaikkakokonaisuuden toimivuus ja toteutuksen laadukkuus.

Tavoitteena on osoittaa suuri osa uudesta rakentamisesta asuinkäyttöön. Hankkeen suunnittelun tekee haasteelliseksi rakennuksen mittava koko sekä sijainti vilkkaasti liikennöidyn Huopalahdentien varressa. Rakennussuojelun, ilmansuuntien ja rakennettavuuden kannalta helpoimmin asumiseen osoitettavissa oleva läntinen puoli tontista on ilman epäpuhtauksien ja liikennemelun rasittama.

Rakennuksen osittainen purkaminen ja uudisrakentaminen olemassa olevien kansirakenteiden päälle on kallista ja tekee hankkeen taloudellisesta yhtälöstä haastavan ja osaltaan lisää paineita mittavaan uudisrakentamiseen.

Kaupunkikuvallisesti autokaupungin ihannetta noudattava Pohjola-talo ei suoranaisesti liity viereisiin alueisiin ja on toiminnaltaankin ollut ympäristöstään eristäytyneitä. Kaupungin pitkällä tähtäimellä tavoitteleman täydennysrakentamisen myötä Pohjola-talon ympäristö tulee luultavasti täydentymään ja tontille kaavailut toiminnot avaavat aluetta ainakin osittain ympäristön asukkaiden käyttöön.

Suunnitteluperiaatteisiin on kirjattu niitä suunnittelun lähtökohtia, jotka tehdyn rakennushistoriaselvityksen ja järjestetyn arkkitehtuurikilpailun töiden kautta osoittautuivat luonteviksi ja tavoittelemisen arvoisiksi. Talon kaupunkikuvallisesti näkyvin ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ns. A-torni ja tontin lounaiskulman entinen kirjapainosali ja piha-alueet säilytetään. Tontin länsireunan kaksikerroksiset rakennussiivet, ns. B-torni sekä muita osia rakennuksesta on mahdollista purkaa ja korvata uudella asuntorakentamisella. Alueen läpi ohjataan etelä-koillissuunnassa julkinen jalankulkuyhteys, jonka avulla alue sitoutuu osaksi muuta kaupunkia.

Arkkitehtuurikilpailun ohjelmassa tontin uudisrakentamisen määräksi arvioitiin noin 50 000 k-m². Kilpailutyöt ja voittaneen työn pohjalta tehty



27.1.2015

Akp/1

jatkosuunnittelu ovat osoittaneet, ettei koko kilpailuohjelman mukaista lisärakentamismäärää voida laadukkaasti tontille sijoittaa. Periaatteissa uudisrakentamisen rakennusoikeutta on hieman vähennetty ja se on nyt noin 46 000 k-m². Luku täsmentyy suunnittelun ja kaavaprosessin edetessä.

Suunnitteluperiaatteet kokonaisuudessaan ovat esityslistan liitteessä 3.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistönomistajan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä 10.2.–7.3.2014. Keskustelutilaisuus kaavamuutoksen lähtökohdista pidettiin 12.2.2014.

Tontin suunnittelusta järjestetyn arkkitehtuurikilpailun työt olivat nähtävänä 19.3.–3.4.2014 ja esittely- ja keskustelutilaisuus töistä pidettiin 26.3.2014. Kilpailutöistä käytiin keskustelua viraston internetsivuilla ja lisäksi hankkeesta keskusteltiin vilkkaasti sosiaalisessa mediassa. Kilpailutöistä saatu palaute välitettiin kilpailun arviointiryhmälle.

Suunnitteluperiaatteiden valmistelun yhteydessä on tehty viranomais-yhteistyötä kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen, rakennusvalvontaviraston, varhaiskasvatusviraston, kiinteistöviraston tilakeskuksen ja tonttiosaston, pelastuslaitoksen, rakennusviraston, liikuntaviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston, kaupunginkanslian talous- ja suunnitteluosaston sekä Helsingin Energian kanssa.

Hankkeesta on saatu kaksi mielipidekirjettä ja viranomaisten kannanottoja. Saatu palaute ja vastineet niihin on selostettu liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa. Kannanotot ja mielipidekirjeet ovat liitteenä.

Jatkosuunnittelu

Tavoitteena on yhteistyössä kiinteistön omistajatahon ja sen valitseman rakennusliikkeen kanssa työstää alueen suunnitelmaa ja kaavoitusta eteenpäin niin, että kaavaehdotus esiteltäisiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuoden 2015 loppupuolella. Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2016.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Anu Kuutti, projektipäällikkö, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi



27.1.2015

Akp/1

Tuomas Eskola, toimistopäällikkö, puhelin: 310 37285

tuomas.eskola(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
- 3 Lapinmäentie 1, ns. Pohjola-talo, asemakaavan muutosperiaatteet
- 4 Rakennushistoriaselvitys ja arkkitehtuurianalyysi
- 5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 6 Vuorovaikutusraportti 20.1.2015 ja keskustelutilaisuuden 12.2.2014 muistio
- 7 Mieli-pidekirjeen lähettäneet -luettelo
- 8 Mieli-pidekirjeet
- 9 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 3
Liite 6