



4.10.2016

Akp/5

5

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Munkkiniemen (Lokkalantie 14) tarkistettu asemakaavaehdotus (nro 12396) (a-asia)

HEL 2014-010746 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0740_33, karttaruutu 676493

Esitysehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 5.4.2016 päivätyin ja 4.10.2016 muutetun asemakaavan muutosehdotuksen nro 12396 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30057 tonttia 14.

Lisäksi lautakunta päättää

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet saatuihin lausuntoihin ja muistutukseen. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla kohdassa Päätöksenteko

www.hel.fi/ksv

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 30057 tonttia 14 Munkkiniemessä. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen tontilla sijaitsevia seitsemänkerroksisia asuin- ja liikerakennuksia yhdistävällä asuinrakennuksella, joka sijoittuu Lokkalantien ja Solnantien kulmaan. Lisäksi olemassa olevien rakennusten ullakkotiloja voidaan laajentaa niin, että ne soveltuvat asuinkäyttöön. Osa 1. kerroksesta on varattava ravintola-, liike-, toimisto-, palvelu- tai työtiloiksi.

Kaavamääräykset edellyttävät uudisrakentamisen ulkoasun sovittamista olemassa oleviin rakennuksiin sekä lähiympäristön muuhun rakennuskantaan. Kellarikerroksessa sijaitsevaa pysäköintihallia laajenne-



4.10.2016

Akp/5

taan niin, että tontille saadaan autopaikkoja pysäköinnin laskentaohjeen mukainen määrä.

Kaavaratkaisu täydentää toteutuessaan alueen kaupunkirakennetta ja lisää vuokra-asuntotarjontaa. Kaavaratkaisu toteuttaa kaupungin strategiaa täydennysrakentamisen edistämisestä ja AM-ohjelman asuntotuotantotavoitteiden toteuttamisesta.

Asuinkerrosalaa on tontille osoitettu 6 200 k-m², josta uutta on noin 2 330 k-m². 1. kerrokseen on osoitettu 110 k-m² ravintola-, liike-, toimisto- tai työtiläkäyttöön. Piharakennuksen rakennusoikeus on 80 k-m².

Kaavamuutosalue on yksityisomistuksessa. Kaavamuutos on tehty omistajan hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot ja yksi muistutus. Muistutuksessa esitettiin huoli Munkkiniemen omaleimaisten avokorttelipihojen häviämisestä ja kaupunginosan luonteen muuttumisesta sekä Munkkiniemen ruotsinkielisen ala-asteen ja esikoulun koulurakennuksen ja Perustie 17 ja 19 välisen näkymän häviämisestä. Kaupunginmuseon lausunnossa todettiin, että Munkkiniemen täydennysrakentamista tulisi tarkastella kokonaisuutena; Vanha-Munkkiniemen avoimen korttelirakenteen tulee jatkossakin säilyä alueella vallitsevana.

Kaavaehdotukseen tehtiin pieni muutos koskien yhteistilamääräyksen sisältöä. Muutos ilmenee myös Tehdyt muutokset -liitteestä

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on tarkistetun yleiskaavaehdotuksen tavoitteiden mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee loivan mäen laella Munkkiniemen 1930–1970-luvuilla rakennetulla asuinalueella Laajalahdentien ja Huopalahdentien välisellä alueella. Tontin pohjoispuolella on Munkkiniemen ala- ja yläasteen koulut ja lukio sekä puistoa. Suunnittelualue (Lokkalantien ja Solnantien kulma) on näkymän päätteenä katsottaessa Huopalahdentieltä Lokkalantietä pitkin.

Tontilla on kaksi arkkitehti Pauli Salomaan vuonna 1966 suunnittelemaa asuin- ja liikerakennusta. Ne ovat ajalle tyypillisesti kompakteja,



betonirunkoisia ja tasakattoisia rakennuksia. Julkisivut ovat vaaleaksi rapattuja. Rakennusten pihalla on jonkin verran istutuksia, suuria puita sekä autopaikkoja. Suurin osa tontin autopaikoista sijaitsee autotalleissa pihatasolla sekä pihakannen alla olevassa pysäköintikellarissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1965) tontti on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK) ja sen rakennusoikeus on 3 872 k-m² ja kerrosluku kuusi. 1. kerroksissa (ns. maanpäällisissä yläkellareissa) sijaitsee autotalleja sekä yhteistiloja.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista sekä vastineet niihin.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 5.4.2016 asettaa kaavaehdotuksen julkisesti nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 22.4.–23.5.2016.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitettiin huoli Munkkiniemen omaleimaisten avokorttelipihojen häviämisestä ja kaupunginosan luonteen muuttumisesta sekä Munkkiniemen ruotsinkielisen ala-asteen ja esikoulun koulurakennuksen ja Perustie 17 ja 19 välisen näkymän häviämisestä.

Lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) toteaa lausunnossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä.

Kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että Munkkiniemen täydennysrakentamista tulisi tarkastella kokonaisuutena. Alueen kehittäminen tonttikohtaisten kaavojen kautta voi johtaa tilanteeseen, jolloin kokonaisuuden osa-alueille ominaiset ja keskeiset piirteet alkavat hämärtyä.



4.10.2016

Akp/5

Kaupunginmuseo korostaa, että Vanha-Munkkiniemen aluetta ei nyt esillä olevan asemakaavan viitoittamana saa muuttaa korttelirakenteeltaan umpikortteleihin perustuvaksi, vaan avoimen korttelirakenteen tulee jatkossakin säilyä alueella vallitsevana.

Kiinteistölautakunta toteaa lausunnossaan, että asemakaavan muutossehdotus korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty maankäyttösopimus. Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse asemakaavan muutossehdotukseen.

Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa todetaan, ettei asemakaavan toteuttaminen aiheuta kustannuksia rakennusvirastolle.

Helen Sähköverkko Oy totesi lausunnossaan, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavan muutossehdotuksesta ja pelastuslautakunta, ettei sillä ole lausuttavaa asiassa.

Opetusvirasto ilmoitti, ettei sillä ole huomautettavaa ja rakennusvalvontavirasto, ettei sillä ole lausuttavaa asemakaavan muutossehdotuksesta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vastineet muistutukseen ja lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa. Kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden, tiivistelmän ja suunnittelun lähtökotien (kohta "Yleiskaava") osalta.

Muistutuksen ja lausuntojen johdosta, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa kaavaehdotusta. Kaavaehdotukseen on tehty vähäinen muutos, joka ei olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä.

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- yhteistilamääräyksen sisältöä on tarkennettu vastaamaan viitesuunnitelman tavoitteita.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti kaavaselistuksen viimeisestä luvusta. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Liitteenä ovat muistutus, lausunnot ja vuorovaikutusraportti sekä Tehdyt muutokset -liite.

Tarkemmat perustelut

Postiosoite
PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite
Kansakoulukatu 3
Helsinki 10
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

Puhelin
+358 9 310 1673
Faksi
+358 9 310 37409

Y-tunnus
0201256-6

Tilinro
FI0680001200062637
Alv.nro
FI02012566



4.10.2016

Akp/5

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 310 37024
nina.valkepintalehtinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12396 kartta, päivätty 5.4.2016, muutettu 4.10.2016
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12396 selostus, päivätty 5.4.2016, täydennetty 4.10.2016
- 5 Tehdyt muutokset
- 6 Vuorovaikutusraportti 5.4.2016, täydennetty 4.10.2016
- 7 Muistutus
- 8 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote
Hakija

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 5

Muistutuksen esittänyt

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 6

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Hyttinen, Villeneuve, Hakola