HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

ASEMAKAAVAOSASTO 2016:12396

30. kaupunginosa Munkkiniemi

Kortteli 30057 tontti 14

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12396
PÄIVÄTTY 5.4.2016

Asemakaavan muutos koskee:

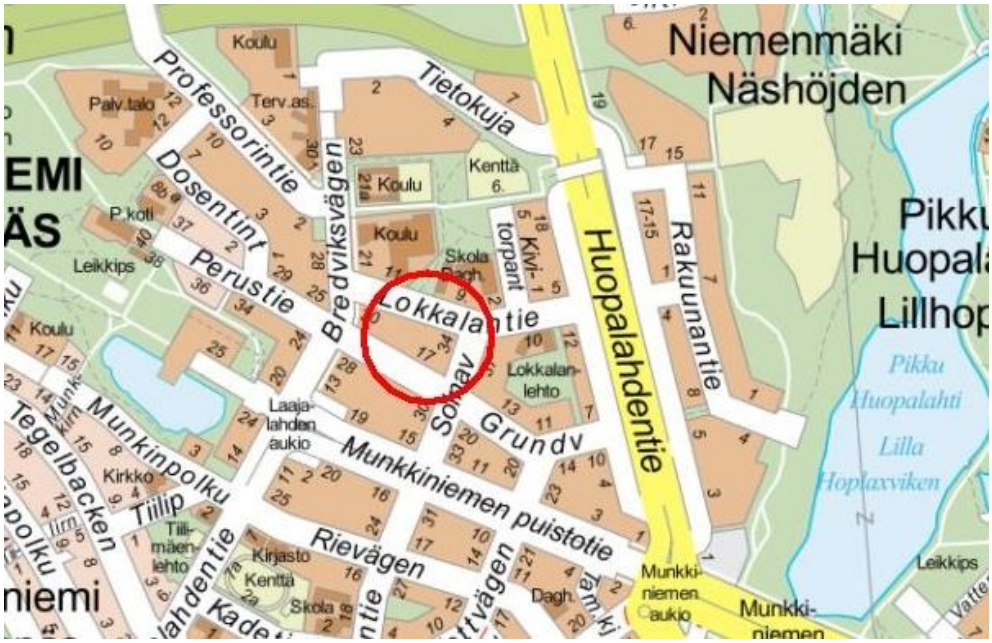
Helsingin kaupungin
30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi)
korttelin 30057 tonttia 14

Kaavan nimi:
Lokkalantie 14

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 10.11.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 5.4.2016
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 22.4.–23.5.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Maankäyttö: Tuomas Eskola, toimistopäällikkö
Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti
Liikenne: Taina Toivanen, liikenneinsinööri
Teknistaloudelliset asiat: Jarkko Nyman, insinööri
Kaavapiirtäminen: Anne Ojala, suunnitteluavustaja

Hakijataho

Asunto Oy Lopinkulma, Kaatuneiden Muistosäätiö

Hankesuunnittelu

Arkkitehti Rainer Linderborg, Innovarch Oy

Lokkalantien ja Solnantien kulmaus nähtynä Huopalahdentien suunnasta. Oikealla Munkkiniemen ruotsinkielisen ala-asteen pihaa.

SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS 5
Tavoitteet 5
Mitoitus 5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet 5
Liikenne 7
Palvelut 7
Esteettömyys 7
Luonnonympäristö 7
Ekologinen kestävyys 8
Yhdyskuntatekninen huolto 8
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen 8
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka 9
Vaikutukset 9
TOTEUTUS 10
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 10
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET 14

LIITTEET

1 Seurantalomake
2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3 Kuvat ja kartat
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
- Asunto Oy Helsingin Lopinkulman hankesuunnitelma, Arkkitehtitoimisto Innovarch 16.12.2015

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos 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 olemamassa olevien rakennusten ullakkotiloja voidaan laajentaa niin, että ne soveltuvat asuinkäyttöön. Osa maantasokerroksesta on varattava ravintola-, liike-, toimisto-, palvelu- tai työtiloiksi.

Kaavamääräykset edellyttävät uudisrakentamisen ulkoasun sovittamista olemassa oleviin rakennuksiin sekä lähiympäristön muuhun rakennuskantaan. Kellarikerroksessa sijaitsevaa pysäköintihallia laajennetaan 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. Maantasokerrokseen on osoitettu 110 k-m² ravintola-, liike-, toimisto- tai työtilakäyttöön. Piharakennuksen rakennusoikeus on 80 k-m².

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot ja yksi muistutus. Muistutuksessa esitettiin huoli Munkkiniemen omaleimaisten avokorttelipihojen häviämisestä ja kaupunginosan luonteen muuttumisesta sekä Munkkinimen 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 muutos, joka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on olemassa olevan asuin- ja liiketontin täydennysrakentaminen olemassa olevaa rakennuskantaa hyödyntäen ja kehittäen. Tavoitteena on myös lisärakentamisen edellyttämien pysäköintipaikkojen sijoittaminen tontille.

Kaavaratkaisun tavoitteena on vuokra-asuntotarjonnan lisääminen olemassa olevien palvelujen läheisyydessä.

Kaavaratkaisun tavoitteena on arkkitehtonisesti korkeatasoisen, kaupunkikuvaa elävöittävän ja ajattoman kokonaisuuden rakentuminen näkyvälle paikalle Lokkalantien ja Solnantien risteykseen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että täydennysrakentamista edistetään ja toteutetaan AM-ohjelman asuntotuotantotavoitetta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 729 m^2. Kaavaratkaisun myötä tontin rakennusoikeus kasvaa noin 2 520 k-m^2.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

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 tontti on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK) ja sen rakennusoikeus on 3 872 k-m² ja kerrosluku kuusi. Maanpäällisissä ns. yläkellareissa sijaitsee autotalleja sekä yhteistiloja. Toinen alkuperäisistä saunaosastoista on muutettu toimistotiloiksi vuonna 1999.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Olemassa oleva rakennukset tulee säilyttää. Uudisrakentamisen tulee julkisivumateriaaleiltaan, väritykseltään, kattomuodoiltaan sekä aukotukseltaan sopia olemassa oleviin rakennuksiin sekä lähiympäristön muuhun rakennuskantaan. Laajennusosan räystäslinjan korkeusaseman tulee olla sama, kuin olemassa olevien rakennusten. Myös vesikaton ylin korkeusasema on määritelty kaavassa.

Laajennusosan maantasokerroksen tulee olla muita kerroksia korkeampi, kaupunkikuvallisesti mielenkiitoinen sekä muusta julkisivupinnasta erotettu esimerkiksi pienellä sisäänvedolla. Ravintola-, liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilojen katujulkisivun tulee koostua suurista ikkunapinnoista. Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Ullakkokerroksen tulee olla pääkerrosten kadunpuoleisista julkisivupinnoista sisäänvedetty vähintään 2 metriä.

Asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi voidaan rakennusten maantasokerrokseen sijoittaa asumista palvelevia aputiloja. Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa myös maanalaisia pysäköintitiloja sekä niihin johtavan ajoluiskan.

Rakennusoikeusmerkintä on 6 200+m110. Ensimmäinen luku ilmaisee sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen maantasokerroksesta ravintola-, liike-, toimisto-, palvelu- tai työtiloiksi ehdottomasti varattavan kerrosalan neliömetrimäärän. Kerrosluku on VIIu3/4. Piharakennuksen rakennusoikeus on 80 k-m^2.

Alustavien viitesuunnitelmien mukaan uusia asuntoja tulee tontille 30. Näistä viisi syntyy, kun Solnantien puoleiset olemassa olevat päätyasunnot jaetaan kahtia. Uudisrakentamisen seurauksena näihin asuntoihin tulee muutoksia myös aukotukseen, koska lisäosa tulee peittämään rakennusten päädyissä olevat ikkunat.

Liikenne

Lähtökohdat

Lokkalantietä käyttää kaavamuutosalueen kohdalla noin 500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Solnantietä noin 400 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavaratkaisu

Liikennejärjestelyt säilyvät kaavaratkaisussa ennallaan, eikä uudisrakentaminen tule vaikuttamaan liikennemääriin merkittävästi. Ajoluiska maanalaiseen pysäköintihalliin, joka laajenee uudisrakentamisen yhteydessä, säilyy nykyisellä paikallaan.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue sijaitsee kävelymatkan päässä Munkkiniemen monipuolisesta palvelutarjonnasta. Olemassa olevassa rakennuksessa on toimistotiloja noin 60 k-m^2.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa uudisosan maantasokerrokseen on osoitettu tiloja ravintola-, liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilakäyttöön, mikä osaltaan lisää pienpalveluja alueella.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaavamuutosalueella ei ole arvokkaita luontokohteita tai rauhoitettuja kohteita. Lokkalantien ja Solnantien kulmassa kasvaa muutama kookas vaahtera ja sisäpihalla lähinnä havupuita ja pensaita.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa Lokkalantien ja Solnantien vaahterat poistuvat uudisosan kohdalta. Kaavaratkaisussa edellytetään puurivin istuttamista Solnantien reunalle kaavamuutosalueelle. Sisäpihan leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa tulee rakentaa korkeatasoisesti ja sille tulee istuttaa puita ja pensaita. Merkittävät puut tulee säilyttää.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue sijaitsee olemassa olevassa kaupunkirakenteessa hyvien joukkoliikenneyhteyksien sekä lähipalvelujen vieressä. Lokkalantien toiselta puolelta alkaa Kivitorpan puisto- ja ulkoilualue.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu perustuu olemassa olevan infrastruktuurin ja rakennuskannan hyödyntämiseen, mikä on tarkoituksenmukaista myös ekologisen kestävyyden kannalta. Kaavamääräykset edellyttävät olemassa olevien rakennusten sekä sisäpihan oleskelu- ja leikkialueen merkittävien puiden säilyttämistä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.
Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei edellytä teknisen huollon lisärakentamista eikä kadunrakentamista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue sijoittuu kitkamaa-alueelle, jossa maakerroksen paksuus on arviolta yli metrin. Pohjaveden pinnan korkeudesta ei

ole havaintoja. Ei ole tiedossa toimintaa, joka olisi aiheuttanut maaperän pilaantumista alueella.

Kaavaratkaisu

Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää. Uudisrakennus on perustettavissa maan- tai kallionvaraisesti.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Naapuritonteilta ei maaston ja piharakennelmien vuoksi ole luontevaa yhteyttä tontille 30057/14; tikasauto ei pääse sisäpihalle. Pihakannen rakenteet eivät myöskään kestäisi pelastusajoneuvojen painoa.

Kaavaratkaisu

Hankesuunnittelusta vastaavat ovat neuvotelleet pelastuslaitoksen edustajien kanssa 21.1.2015. Neuvottelussa on todettu, että koska tikasauto ei pääse sisäpihalle, tulee kaikkiin vain pihanpuolelle avautuviin asuntoihin rakentaa parveke, joissa tulee olla poistumistieluukut tai poistumisporrasrakennelma. Kaavassa on määrätty, että pihanpuoleiset parvekkeet tulee varustaa poistumistieluukuilla.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa ja aiheuttaa näin maanomistajalle merkittävää hyötyä. Hakijan kanssa tulee käydä maapoliittiset neuvottelut kaupunginhallituksen tekemän päätöksen (§ 685, 9.6.2014) mukaisesti ja sopia maankäyttösopimuksesta tai kehittämiskorvauksesta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen täydentää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Näkymän päätteenä oleva Lokkalantien ja Solnantien kulmaus muuttuu vaahteraistutuksia sisältävästä etupihasta rakennetuksi.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Uudisrakennuksen maantasokerrokseen osoitetut liike- ym. tilat lisäävät alueen pienpalveluja.

TOTEUTUS

Kaavaratkaisun mukainen lisärakentaminen tontilla 30057/14 toteutunee lähivuosien aikana.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

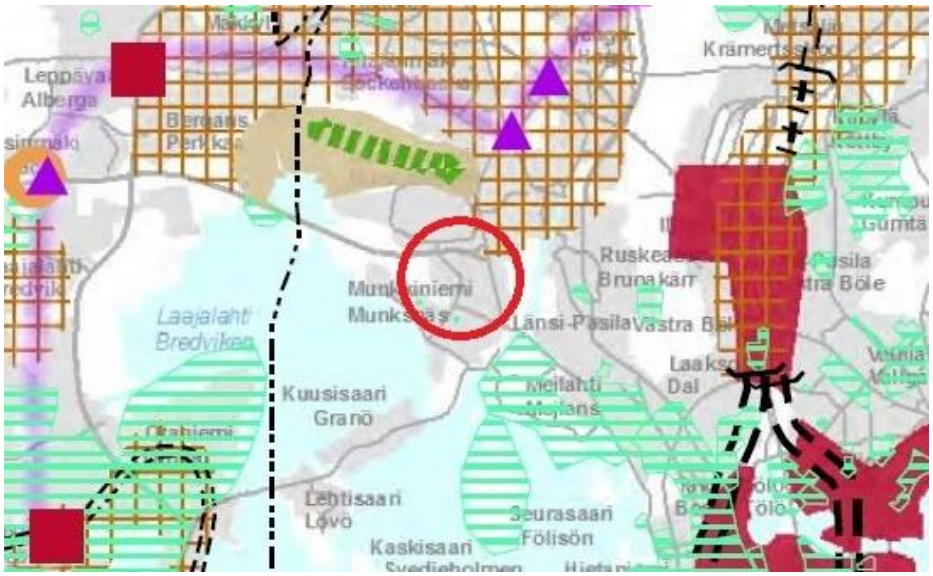
Kaavaratkaisua koskee Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoite *"Alueiden käytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotaava edellytykset hyvälle taajamakuvalle."*

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole osoitettu uusia merkintöjä.



Yleiskaava

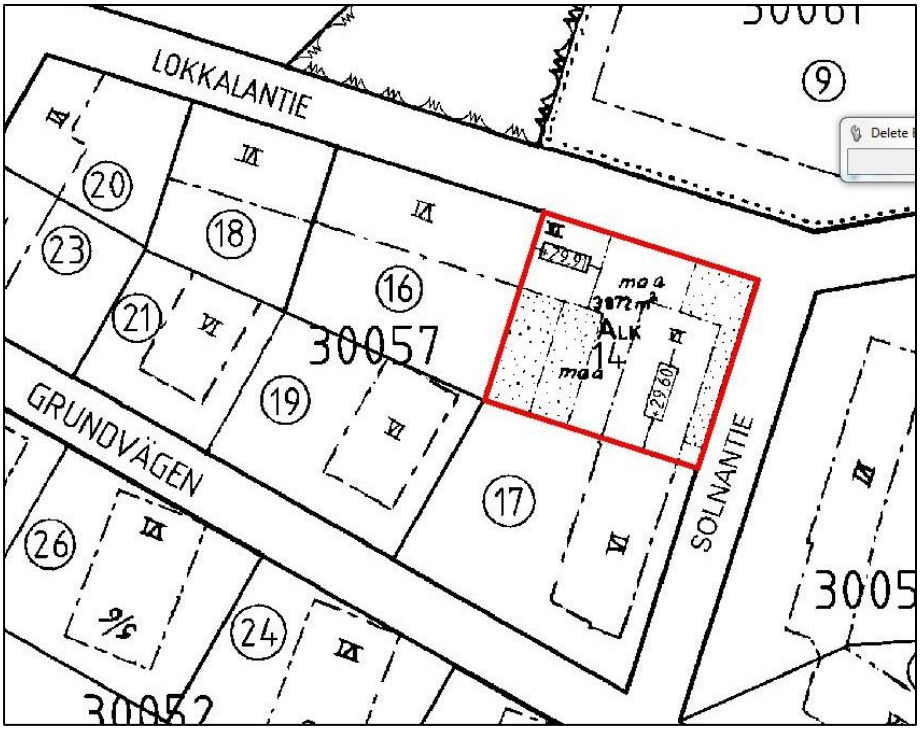
Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Nyt laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa, tarkistetussa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunta 14.6.2016) alue on kantakaupunki -aluetta (C2). Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 8.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 5662 (vahvistettu 29.9.1965). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialuetta (ALK). Ympäröivissä kortteleissa on voimassa vuoden 1950 asemakaava.



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 27.8.2015.

Maanomistus

Kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2014 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä pelastuslaitoksen ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Munkinseutu-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.11.–15.12.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Munkkiniemen kirjastossa, Riihitie 22
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs

- kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalolla, pohjoisesplanadi 11–13
- verkkosivuilla www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kannanotot seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin Energia
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kiinteistövirasto/tonttiosasto
- kiinteistövirasto/tilakeskus
- opetusvirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvirasto
- rakennusvalvontavirasto

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Pelastuslaitoksen kannanotossa todetaan, että sekä olemassa olevien rakennusten että suunnitellun lisärakennuksen poistumistiejärjestelyt on tutkittava huolellisesti. Esimerkiksi nostolava-auto ei pääse korttelin sisäpihalle.

Kiinteistöviraston tilakeskuksen kannanotossa todetaan, ettei tilakeskus kannata suunnitelman toteuttamista. Rakennettavan alueen pohjoispuolella sijaitsee peruskoulu, jonka piha-aluetta suunnitelma tulee varjostamaan etenkin pimeänä vuodenaikana.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Hankkeesta on neuvoteltu pelastuslaitoksen edustajien kanssa, minkä seurauksena kaavaan on tullut mm. määräys pihanpuoleisten parvekkeiden varustamisesta poistumistieluukuilla.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevia mielipidekirjeitä saapui 7 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Mielipiteissä korostuivat seuraavat aihepiirit:

- asuntojakauman muutos
- liikenne ja pysäköinti
- asumismukavuuden heikkeneminen
- liiketilojen aiheuttamat ongelmat.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty aihepiireittäin vuorovaikutusraportissa. Seuraavassa on lyhyt yhteenveto kunkin aihepiirin vastineista.

Uusia asuntoja voi tontille 30057/14 rakentua kaavaratkaisun myötä yhteensä 20–30 kpl. Alustavissa hankesuunnitelmissa uusien asuntojen pinta-alat vaihtelevat välillä 54–108 m^2, asuntotyyppien vaihdellessa yksiöistä neljän huoneen ja keittiön perheasuntoihin.

Lokkalantietä käyttää kaavamuutosalueen kohdalla noin 500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Solnantietä noin 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueen liikennejärjestelyt säilyvät kaavaratkaisussa ennallaan. Uudisrakentaminen ei tule vaikuttamaan liikennemääriin merkittävästi. Maanalaista pysäköintihallia laajennetaan niin, että kaavamääräysten edellyttämät pysäköintipaikat sekä olemassa olevien rakennusten että uudisosien osalta saadaan sijoitettua tontille. Ajoluiska maanalaiseen pysäköintihalliin säilyy nykyisellä paikallaan.

Lokkalantien ja Solnantien kulmauksessa maisema muuttuu vaahtera-aukion vaihtuessa lisärakennukseen. Kaavamääräyksissä on pyritty siihen, että kulmaus jatkossakin koettaisiin mukavana kaupunkitilana ja tunnistettavana näkymän päätteenä Huopalahdentieltä katsottuna. Naapurirakennusten (esim. Perustie 19) luonnonvalo-olosuhteita uudisrakentaminen ei tule merkittävästi huonontamaan. Kaavamuutosalue sijaitsee naapurirakennusten pohjois- ja koillispuolella, eikä näin ollen varjosta päivänvalon kannalta merkittävistä ilmansuunnista (etelä, länsi).

Uudisrakennuksen maantasokerrokseen on kaavamääräyksissä edellytetty sijoitettavaksi ravintola-, liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilaa. Kivijalkaan sijoittuvien pienpalvelut on katsottu kaupunkirakenteellisesti sekä katutilan kannalta tarpeelliseksi. Myös olevien toimistotilojen säilyminen on kannatettavaa mm. yleiskaavaehdotuksessa tavoitellun sekoittuneen kaupunkirakenteen kannalta. Kaavamääräykset kieltävät asuntojen sijoittamisen maantasokerrokseen.

Kaavaehdotuksen käsittely

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 5.4.2016 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 22.4.–23.5.2016

Muistutus

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

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

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

Yhteenveto lausunnoista

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. 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 muutosehdotus 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 muutosehdotukseen.

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

Helen Sähköverkko Oy totesi lausunnossaan, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta ja **Pelastuslautakunta**, ettei sillä ole lausuttavaa asiassa.

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Kaavaehdotukseen on tehty vähäinen muutos, joka ei olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä.

<u>Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:</u>

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- yhteistilamääräyksen sisältöä on tarkennettu vastaamaan viitesuunnitelman tavoitteita.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 5.4.2016 päivätyn ja 4.10.2016 muutetun Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30057 tontin 14 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12396 hyväksymistä.

Helsingissä

Olavi Veltheim

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	**Täyttämispvm**	11.03.2016
Kaavan nimi	30 (Munkkiniemi) kortteli 30057 tontti 14		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	10.11.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1729	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1308	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,1729

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1729**	**100,0**	**6390**	**3,70**	**0,0000**	**2518**
A yhteensä	0,1729	100,0	6390	3,70	0,0000	2518
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1308**	**75,7**		**0,0093**	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

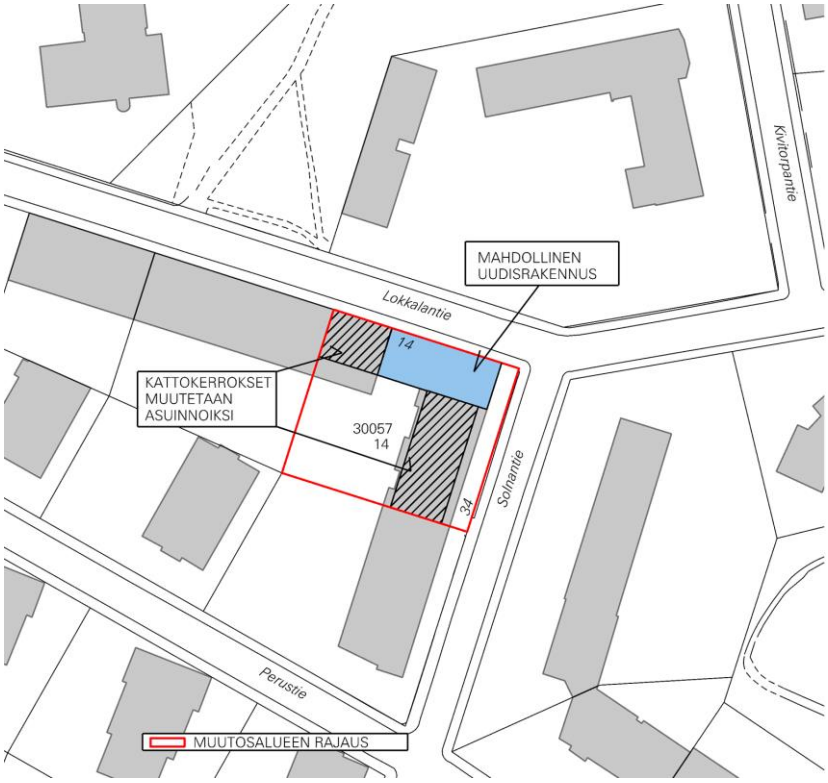
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1729**	**100,0**	**6390**	**3,70**	**0,0000**	**2518**
A yhteensä	0,1729	100,0	6390	3,70	0,0000	2518
AK	0,1729	100,0	6390	3,70	0,1729	6390
ALK					-0,1729	-3872
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1308**	**75,7**		**0,0093**	
ma	0,1308	100,0		0,1308	
maa				-0,1215	

ASEMAKAAVAN MUUTOS MUNKKINIEMESSÄ KÄYNNISTYY

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

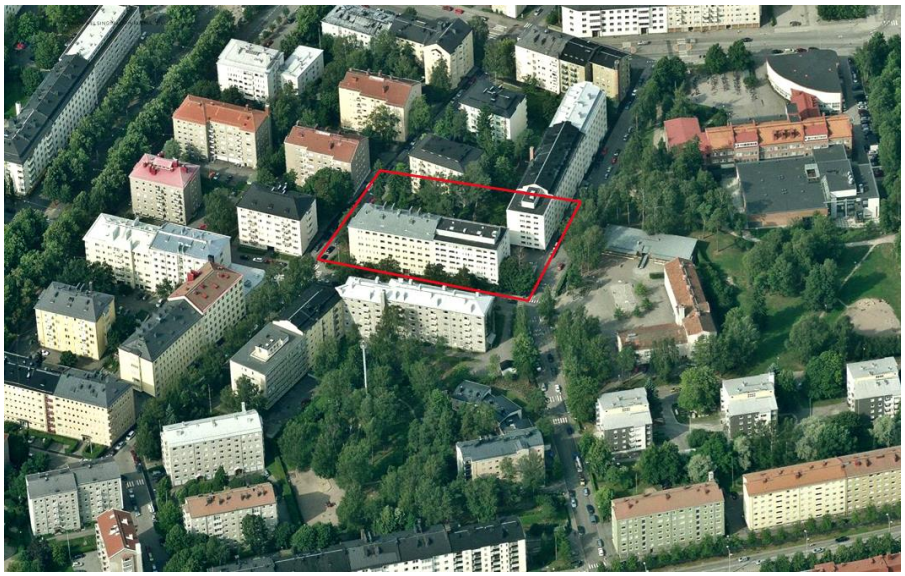
Munkkiniemeen, osoitteeseen Lokkalantie 14, suunnitellaan uutta asuinrakennusta Lokkalantien ja Solnantien kulmaan. Sen lisäksi olemassa olevien rakennusten kattokerros suunnitellaan muutettavaksi asuinkäyttöön.



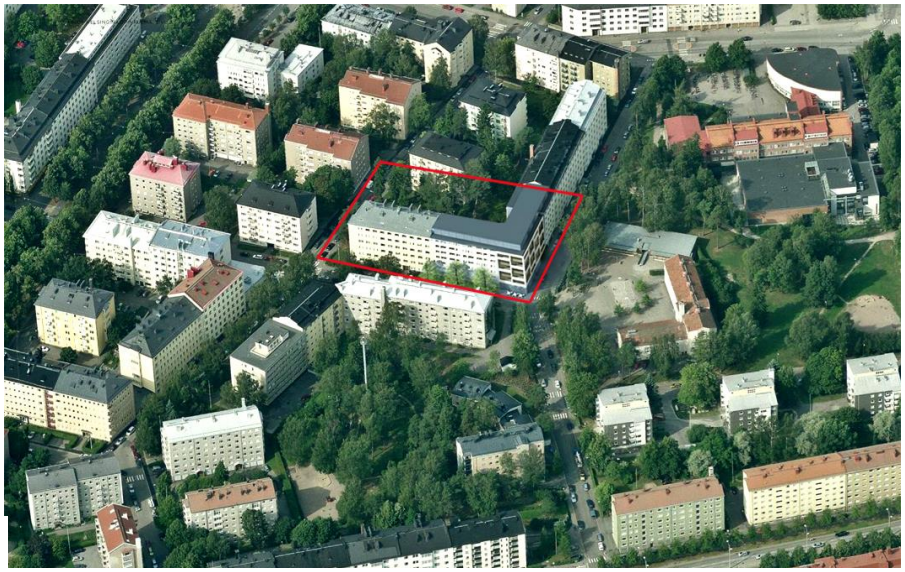
Suunnittelualueen nykytilanne ja tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee loivan mäen laella Munkkiniemen 1950–1970 -luvuilla rakennetulla asuinalueella, Laajalahdentien ja Huopalahdentien välisellä vyöhykkeellä. Tontin pohjoispuolella on Munkkiniemen ala- ja ylä-asteen koulut ja lukio sekä puistoa. Tontilla on kaksi Pauli Salomaan vuonna 1966 suunnittelemaa asuin- ja liikerakennusta. Ne ovat ajalleen tyypillisiä kompakteja, vaaleita betonirunkoisia ja tasakattoisia rakennuksia. Niiden katoille, räystäslinjasta sisään vedettynä, on sijoitettu asukkaiden varastotiloja. Rakennusten pihalla on jonkin verran istutuksia, suuria puita sekä autopaikkoja. Suurin osa autopaikoista sijaitsee autotalleissa pihatasolla sekä pihakannen alla olevassa pysäköintikellarissa.

Uusi asuinrakennus on tarkoitus suunnitella tontille Lokkalantien ja Solnantien kulmaukseen jäävälle vapaalle tontin osalle, jossa tällä hetkellä sijaitsee jätekatos ja muutamia suuria puita. Uudisrakentaminen edellyttää sitä, että myös olemassa olevien rakennusten päätyasuntojen sisätiloihin tehdään muutoksia, sillä uusi rakentaminen tulisi peittämään rakennusten päädyissä olevat ikkunat. Uuden rakennuksen katutasokerrokseen on tarkoitus sijoittaa liiketilaa. Olemassa olevien rakennusten nykyisiä kattokerroksessa sijaitsevia tiloja laajennetaan ja niihin sijoitetaan asuntoja. Autopaikat sijoitetaan pihatason autopaikoille sekä pihakannen alla olevaan pysäköintikellariin.



Ilmakuva nykytilanteesta.



Ilmakuvasovitus suunnitelmasta.

Kaavatilanne ja maanomistus

Kaavamuutos on tullut vireille tontin omistajan aloitteesta.

Alueella on voimassa 29.9.1965 vahvistettu asemakaava nro 5662. Asemakaavassa alue on merkitty yhdistettyjen liike- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (Alk). Rakennusoikeutta tontilla on 3 872 kerrosalaneliömetriä.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi, asumis- ja toimitilarakennusten alueeksi. Aluetta kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen sekä virkistyksen käyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön.

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Valmistelun eteneminen

Kaupunkisuunnitteluvirasto laatii alueelle asemakaavan muutosehdotuksen tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteiden sekä osallisilta, viranomaisilta ja asiantuntijoilta saadun palautteen pohjalta. Asemakaavan muutosehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalla syksyllä 2015, joten kaupunginvaltuusto voi hyväksyä kaavan arviolta aikaisintaan 2016.

Osallistuminen

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä **24.11.–15.12.2014**:

- Kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- Munkkiniemen kirjastossa, Riihitie 22
- Info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalolla, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Kirjalliset mielipiteet suunnittelun lähtökohdista pyydetään toimittamaan **viimeistään 15.12.2014** osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13), sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi. Mielipiteen voi kertoa myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Asunto-osakeyhtiön osakkaille ja asukkaille kirjeet toimitetaan isännöitsijän välityksellä.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan ilmoituksella Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metro-lehdessä sekä verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset.

Kaava-aineistoihin voi tutustua Helsingin karttapalvelussa kartta.hel.fi. kohdassa Aineistot > Kaavoitus ja liikennesuunnittelu > Valmisteilla olevat asemakaavat.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset sekä seuraavat seurat, yhdistykset ja asiantuntijaviranomaiset:

- Kaupunginosayhdistys Munkinseutu ry
- Helsingin Yrittäjät/Länsi-Helsingin Yrittäjät
- kaupunginmuseo, kiinteistövirasto, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, opetusvirasto, pelastuslaitos, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/vesihuolto sekä Helsingin Energia -liikelaitos.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluviraston asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, kaupunkikuvaan, maisemaan ja liikenteeseen.

Lisätiedot

Sanna Lahti, p. (09) 310 64424, sanna.lahti@hel.fi
arkkitehti, kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Ilmakuva

Munkkiniemi, Lokkalantie 14
Kaava-alueen nro 12396 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Läntinen toimisto

12396 / 5.4.2016

30 MUNKKINIEMI MUNKSNÄS

30043 YO/s 9700 IV

30043

30P100

30P3

P

30061

30061 Y

30057

A

30056 A

30056

P

30052 A

30052

30051 A

30051

420-1-108

420-1-94

420-1-102

420-1-102

420-1-88

AK

ALK 3872

VIII(3/4)

6200+m110

maa

le t p 80

14

LOKKALANTIE

LOCKLAISVÄGEN

STENTORPSVÄGEN

KIVITORPANTIE

Kivitorpantie

PERUSTIE

Perustie

SOLNAVÄGEN

SOLNANTIE

GRUNDVÄGEN

Koulu

Hälytinmasto

2549350

6676200

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmätningsavdelning

0 — 50 m 1:1000

Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000

alue/område: 676493

kartoitus: kartläggning: 08/2015

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset
Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen

n:o/n:r 25/15

27.08.2015

Helsingin kaupunki, kiinteistöviraston, kaupunkimittausosasto
Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmätningsavdelningen

	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA - MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
	2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
30057	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
14	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
80	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
6200+ m110	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmaisee sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku maantasokerroksesta ravintola-, liike-, toimisto-, palvelu- tai työtiloiksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.	Talserie, där det första talet anger den tillåtna bostadsvåningsytan i kvadratmeter och det andra antalet den våningsyta i kvadratmeter som ska reserveras för restaurang-, affärs-, kontors-, service- eller arbetsutrymmen i byggnadens markplansvåning.
m110	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden.	Det understreckade talet anger den byggnadsrätt.
VIII(3/4)	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Suluissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ylimmän kerroksen tasolla saa rakentaa. Ylimmän kerroksen tilojen tulee kadunpuolella olla vähintään 2 metriä sisäänvedettyjä rakennuksen julkisivusta.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en den därav. Ett bråktal inom parentesen efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får bygga i översta våningen. Utrymmena i den översta våningen ska mot gatan vara indragen från fasadytorna minst 2 meter.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
ma	Maanalainen tila, jonne saa rakentaa pysäköintitiloja sekä asumista palvelevia aputiloja.	Underjordiskt utrymme där parkeringsutrymmen och hjälputrymmen som betjänar boende får placeras.

Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

Körramp till underjordiskt utrymme.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Genomfartsöppning i byggnad.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, sijainti ohjeellinen.

Riktgivande läge för genomfartsöppning i byggnad.

le

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa, jonka tulee sijoittua muuta piha-aluetta korkeammalle ja rajata tukimuurein. Leikki- ja oleskelualue tulee rakentaa korkeatasoisesti.

För lek och utevistelse reserverad del av område som ska placeras på en högre nivå än det övriga gårdsområdet och som ska avgränsas med stödmurar. Lek- och utevistelseområdet ska byggas med hög kvalitet.

Puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Olemassa olevat merkittävät puut tulee säilyttää.

Del av område som ska planteras med träd och buskar. Befintliga träd av betydelse ska bevaras.

Istutettava puurivi.

Trädrad som ska planteras.

p

Pysäköimispaikka.

Parkeringsplats.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

AK-KORTTELIALUE

Olemassa olevat rakennukset tulee säilyttää. Uudisrakentamisen tulee julkisivumateriaaleiltaan, väritykseltään, kattomuodoiltaan sekä aukotukseltaan sopia olemassa oleviin rakennuksiin sekä lähiympäristön muuhun rakennuskantaan.

Laajennusosan räystäslinjan korkeusaseman tulee olla sama, kuin olemassa olevien rakennusten. Vesikaton ylin sallittu korkeusasema on +34,5.

Laajennusosan 1. kerroksen tulee olla muita kerroksia korkeampi, kaupunkikuvallisesti mielenkiintoinen sekä muusta julkisivupinnasta erotettu esimerkiksi pienellä sisäänvedolla. Ravintola-, liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilojen katujulkisivun tulee koostua suurista ikkunapinnoista.

1. kerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Pihan puoleiset parvekkeet tulee varustaa poistumistieluukuilla.

AK-KVARTERSOMRÅDE

Befintliga byggnader ska bevaras. Nybyggnadernas fasadmaterial, färg, takform och fönsterdisposition ska anpassas till de befintliga byggnaderna samt till övrigt byggnadsbestånd i närmiljön.

Tillbyggnaden ska ha samma takfotshöjd som de befintliga byggnaderna. Högsta tillåtna höjd för vattentak är +34.5.

Tillbyggnadens första våning ska vara högre än övriga våningar, vara intressant i stadsbilen samt avvika från den övriga fasadytan exempelvis med en liten indragning, Restaurang-, affärs-, kontors-, service- eller arbetslokaler fasader mot gatan ska bestå av stora fönsterytor.

I den första våningen får inte placeras bostäder.

Balkongerna mot gården ska förses med luckor för utrymning.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi voidaan rakennusten 1. kerrokseen sijoittaa asumista palvelevia aputiloja, kuten varastoja, saunatiloja, talopesuloita, jätehuoneita, väestönsuojia, teknisiä tiloja sekä harrastus-, kokoontumis- tai muita vastaavia yhteistiloja.

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan kan i byggnadernas första våning placeras hjälputrymmen som betjänar boendet såsom förråd, bastutrymmen, tvättstugor, soprum, skyddsrum, tekniska utrymmen samt hobby-, samlings- eller motsvarande gemensamma utrymmen.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävät varastotilat sekä vähintään:
- 1 talopesula
- 1 talosauna
- 1 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta harraste-, kokoontumis- tai vastaavia tiloja.

För invånarnas bruk ska byggas tillräckliga förvaringsutrymmen och minst:
- 1 tvättstuga
- 1 gemensam bastu
- 1 % av den i detaljplanen avgivna våningsytan hobby-, samlings- eller motsvarande gemensamma utrymmen.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa rakentaa maanalaisia pysäköintitiloja sekä maantason alapuolelle johtavan ajoluiskan.

Utöver den i detaljplanen angivna våninsytan får byggas underjordiska bilparkeringsutrymmen och en körramp som leder under markytan.

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

- asuinrakennukset: 1 ap / 135 k-m².
- ravintola-, liike-, toimisto-, palvelu- ja työtilat: 1 ap / 280 k-m².

MINIMIANTAL BILPLATSER:

- bostadshus: 1 bp / 135 m² vy.
- restaurang-, affärs-, kontors-, service- och arbetslokaler: 1 bp / 280 m² vy.

Kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja ja porrashuoneita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

För utrymmen som byggs utöver våningsytan och för trapphus behöver bilplatser inte byggas.

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

- 1 pp / 30 k-m².

MINIMIANTAL CYKELPLATSER:

- 1 cp / 30 m² vy.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.