



## § 375

### Munkkiniemi, Lapinmäentie 2, poikkeamishakemus

HEL 2022-004869 T 10 04 01

Asiointitunnus LP-091-2021-10818, hankenumero 5045\_76

### Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin 30127 tonttia 3 koskevan poikkeamishakemuksen, siten että hankkeessa saadaan poiketa asemakaavan nro 12383 kaavamääräyksistä seuraavasti:

- Ns. A-tornirakennuksesta saa 8 500 k-m<sup>2</sup> toteuttaa palvelu- / hoiva-asumisena asemakaavamääräyksestä poiketen.
- Myymälätilojen kaavassa osoitetun kokonaismäärän (2 000 k-m<sup>2</sup>) saa ylittää enintään 1 000 k-m<sup>2</sup>:llä.
- Päivittäistavarakaupan enimmäiskoon saa ylittää enintään 1 200 k-m<sup>2</sup>:llä. Päivittäistavarakaupan enimmäiskoko 2 000 k-m<sup>2</sup> sisältyy myymälätilojen kokonaismäärään (3 000 k-m<sup>2</sup>).
- Autopaikkamäärien osalta saa soveltaa voimassa olevaa kaupungin pysäköintipaikkamäärien laskentaohjetta.
- Nykyisiin kellaritiloihin voi rakentaa kt-käyttötarkoituksen mukaisia varastotiloja, jotka ylittävät rakennusoikeuden ja kaavassa osoitetun tason +10 alle sijoitettavien kt-tilojen enimmäismäärän (4 500 k-m<sup>2</sup>). Nykyisiä kellaritiloja saa laajentaa enintään 300 m<sup>2</sup>:llä pihalueen suuntaan.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti myöntää poikkeamiset seuraavilla ehtoilla:

Ehdot liikenteen toimivuuden osalta:

- ajoneuvoliittymä sekä korttelin 30127 asuinrakennuksiin että liiketiloihin tulee järjestää Huopalahdentien puolelta tontin 30127/6 kautta. Huopalahdentien liittymäjärjestelyä tulee tontilla 30127/6 parantaa siten, että liittymään järjestetään ryhmittymiskaistat tontilta Huopalahdentielle kääntyville. Lapinmäentien puolelta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää tontin 30127/3 maanalaisiin pysäköintitiloihin. Ra-



kennusluvan yhteydessä liikennejärjestelyistä on esitettävä erillinen suunnitelma, jonka tulee olla KYMP liikenne- ja katusuunnittelupalvelun hyväksymä.

Ehdot rakennussuojelun osalta:

- tilojen korjaamisessa noudatetaan hankkeen laatimaa suojelunhallintasuunnitelmaa (24.11.2021) ja suojeltuihin tiloihin kohdistuvat muutokset suunnitellaan yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Muilta osin hankkeessa tulee noudattaa asemakaavan määräyksiä.

**Maksu**

1 297 euroa

**Hakija**

Lapinmäen Pysäköinti Oy

**Rakennuspaikka**

30. kaupunginosan (Munkkiniemi) korttelin 30127 tontti 3.

**Hakemus**

Hakija hakee lupaa tontilla olevan rakennuksen osan käyttötarkoituksen muuttamista pysyvästi hoivakäyttöön (hoivakäytön osuus 8 470 k-m<sup>2</sup>). Lisäksi hakija esittää liiketilojen ja päivittäistavarakaupan tiloja toteutettavaksi laajempaan kuin kaavassa osoitettu määrä. Myymälätilojen laajuudeksi esitetään hakemuksessa enintään 3 000 k-m<sup>2</sup> (ylitys 1 000 k-m<sup>2</sup>), josta pt-kaupan laajuudeksi esitetään enintään 2 000 k-m<sup>2</sup> (ylitys 1 200 k-m<sup>2</sup>). Kellaritiloihin haetaan oikeutta rakentaa kt-käyttötarkoituksen mukaisia varastotiloja, jotka osittain ylittävät kaavan sallimien tason +10 tason alle sijoitettavien kt-tilojen enimmäismäärän. Kaikki em. tilat sijoittuvat nykyiseen rakennukseen lukuun ottamatta n. 300 m<sup>2</sup>:n laajennusta, joka syntyy uusien piha-alueiden rakentamisen yhteydessä syntyvään kellaritilaan. Korttelin autopaikkalaskelmissa esitetään sovellettavaksi voimassa olevia kaupungin laskentaohjeita, jotka ovat muuttuneet asemakaavan voimaan tulon jälkeen.

Hakija perustelee hakemustaan hakemukseen liitetyissä selvityksissä ja tilakonseptissa mm. sillä, että korttelikonaisuutta on kehitetty usean vuoden ajan tavoitteena moderni, urbaani ja toimiva hybridikortteli, joka palvelee sekä lähiympäristöä että kortteliin muuttavia uusia asukkaita. Hakija on pyrkinyt löytämään A-torniin toimisto- ja hotellikäyttöä, mutta toimistomarkkinat ovat olleet erittäin haastavassa tilanteessa usean vuoden ajan, joka on luonut erityisiä haasteita vanhoille



toimistorakennuksille. Hakija viittaa myös siihen, että hankkeelle on aiemmin myönnetty kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä poikkeamislupa (3.12.2019), josta nyt esitetty hakemus poikkeaa varsin vähän. Rakentaminen tontilla ei kuitenkaan ole käynnistynyt ja tämä aiempi lupa on rauennut.

Nyt esitetyssä tilakonseptissa A-torni uudistetaan monipuoliseksi hyvinvoinnin ja lähipalveluiden keskittymäksi. Rakennuksen ainutlaatuisina valmiina puitteina auditorio, liikuntatilat, allasosastot ja saunat yhdistettyinä väljiin yhteisiin käytävä- ja aulatiloihin luovat hoivan ja hyvinvoinnin palveluille luontevan toimintaympäristön. Hyvinvoinnin, terveyden, hoivapalveluiden, kuntoutuksen, vapaa-ajan, lähipalveluiden ja toimistojen muodostamassa kokonaisuudessa rakentuu toiminnallista synergiaa. Taloon sijoittuvat päiväkotit ja palveluasumisen yksiköt muodostavat pohjan muulle hyvinvointia tukevalle liiketoiminnalle, mm. ravintolalle, fysioterapialle ja kuntoukselle. Liiketilaa on tarjolla päivittäistavarakaupalle, erikoisliikkeille ja muille arjen palveluille. Talosta löytyvät tilat kuntosalille ja erilaisille liikunta-alan yrityksille. Juhlava vanha ravintolasali auditorion ja sen väljien aulojen yhteydessä mahdollistaa tapahtumien ja juhlien järjestämisen. Kellareihin sijoitetaan tiloja kaupalliselle vuokravarastotoimijalle. Saavutettavuuden reunaehdot liikenerakenteessa sekä sijainti asuin ympäristöjen sekä ulkoilu- ja liikunta- palveluiden keskellä tukevat toiminnallista mallia erityisen hyvin. Talojen väliin muodostuu suojaisia ja viihtyisiä piha- ja oleskelualueita esteettömän kulkuväylän varrelle. Korttelista on esteettömät yhteydet lähivirkistysalueille Kangaspellonpuistoon sekä Talin ja Pikku Huopalahden viheralueille.

Myymälätilojen kasvun vaikutuksien osalta hakija on liittännyt hakemukseensa aiemman hakemuksensa mukaisen asiantuntijalausannon. Koko palvelukonseptin osalta hakija on liittännyt hakemukseensa liikenteelliset selvitykset sekä ja ympäristöhäiriöitä koskevat vaikutusten arvioinnit.

#### Säännökset, joista poiketaan

Haettu toimenpide on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

#### Lähtötiedot

Tontti 30127/3 (rakennuspaikka) sijaitsee alueella, jolla on voimassa 5.8.2016 voimaan tullut asemakaava nro 12323. Asemakaavassa korttelialue 30127 on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Rakennuspaikalla sijaitsee asemakaavassa A-torni merkinnällä osoitettu rakennus, joka on suojeltu merkinnällä sr-1: ”rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennuskoko-



naisuuden osa. A-tornia tai sen jalustaosaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaiksi luetelluissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät tornin ja sen jalustaosan tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellisia, -historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet, torniosan ja jalustaosan julkisivut graniittiverhouksineen, vesikatto, keskushallin ja kirjapainohallin valokatto kupuikkunoineen, materiaaleineen, väreineen ja yksityiskohtineen tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustyön lähtökohtana." Sr-1 kaavamääräys sisältää myös listauksen A-tornin ja sen jalustaosan arvokkaista sisätiloista. Rakennuksen eteläpuolinen aukio-tila on niin ikään suojeltu kaupunkikuvallisesti ja historiallisesti arvokkaana piha-alueena.

A-tornin maanpäällinen rakennusoikeus on 20 700 k-m<sup>2</sup>. A-tornin rakennusalalle kohdistuu myös kt merkintä, Toimistorakennusten rakennusala: "Rakennusalalle saa lisäksi sijoittaa: liike- ja toimitilaa, varastotilaa tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuustilaa sekä yleisiä tiloja, jotka palvelevat julkista lähipalvelua, hallintoa, opetustointia, sosiaali- tai terveydenhuoltoa, kulttuuri-, urheilu- tai museotoimintaa." Asemakaavan mukaan A-torniosaan ei saa sijoittaa hotelli- ja palvelusumisen tiloja.

Kortteliin saa sijoittaa korkeintaan 2 000 k-m<sup>2</sup> myymälätilaa, josta enintään 800 k-m<sup>2</sup> saa olla päivittäistavarakaupan myymälätilaa. Tämän lisäksi saa kortteliin sijoittaa asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi tason +10 alle toimistorakentamista ja muita kt-käyttötarkoituksella sallittuja tiloja enintään 4 500 k-m<sup>2</sup>.

Helsingin yleiskaavassa 2016 rakennuspaikka on osoitettu kantakaupunki-alueeksi (C2), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Kortteliin 30127 on asemakaavan jälkeen laadittu tonttijako, jossa korttelialue on jaettu kahdeksaksi tontiksi. A-torni piha-alueineen sijoittuu tontille 30127/3 (tontin koko 13 671 m<sup>2</sup>). Muille tonteille sijoittuu pääasiassa asuinrakentamista. Muilta korttelin tonteilta on vanhat rakennukset ja kellaritilat purettu. A-tornin länsipuolisilla tonteilla 30127/4, 5 ja 10 on valmistunut asemakaavan mukaiset asuinrakennukset. Tontilla 30127/6 on käynnissä asemakaavan mukaisten asuinrakennusten rakentaminen. A-torni on tällä hetkellä tyhjiään.

## Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakemuksesta on tiedotettu naapureille kaupunkiympäristön toimialan asemakaavoituspalvelun kirjeellä (14.4.2022). Heille on varattu tilai-



suus kirjallisen muistutuksen tekemiseen. Laajempi kuuleminen ei ole tarpeen, koska poikkeamisella ei ole vaikutuksia laajemmalle.

#### Muistutukset

Muistutuksia saatiin 1 kpl. Muistuttaja (Munkkivuoren Ostoskeskus Oy, 5.5.2022) katsoo, että haetun liiketiloja koskevan poikkeamisen myöntämiselle ei ole hakemuksessa kerrottu tai todennettu olevan minkäänlaista laissa edellytettyä erityistä syytä ja poikkeamishakemus tulee tältä osin hylätä. Hankkeen voi katsoa johtavan MRL 171.2 § kohdissa 1 ja 4 esitettyihin luvan esteen muodostaviin vaikutuksiin. Muistutuksen tekijän mukaan hanke haittaisi alueen voimassa olevien asemakaavojen toteuttamista, kaavoitusta ja alueiden käytön muuta järjestämistä sekä aiheuttaisi muitakin merkittäviä vaikutuksia. Munkkivuoren Ostoskeskus on viemässä omaa kehityshankettaan eteenpäin ja katsoo, että viereisen Kiinteistö Oy Lapinmäentie 1:n lisääntynyt liiketilan määrä antaa hankkeelle merkittäviä etuja ja rikkoisi olennaisesti alueen kaupallisten tilojen sijoittumiselle alueella asetettuja pelisääntöjä poiketen tontin vuonna 2016 vahvistuneesta asemakaavasta.

#### Lausunnot

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta sekä kaupunginmuseolta.

Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan (9.5.2022), että se antoi hanketta koskevasta poikkeamislupahakemuksesta lausunnon edellisen kerran 30.9.2019. ELY-keskus viittaa aiempaan lausuntoonsa ja esittää lisäksi seuraavaa:

Mikään ei ole muuttunut ELY-keskuksen aiemmasta kannanotosta 30.9.2019. Asemakaavaratkaisussa on erityisesti pyritty turvaamaan Munkkivuoren ostoskeskuksen asema. Mikäli kaupan ratkaisua halutaan muuttaa, tulee sen tapahtua asemakaavan muutoksella.

Poikkeamislupa on väärä väline myös asukkaiden ja muiden toimijoiden rajoitettujen osallistumismahdollisuuksien vuoksi. Hanke on sen laatuinen, että se edellyttää asemakaavan muutosta MRL:n kaavaprosessin mukaisine osallistumismahdollisuuksineen. Poikkeaminen on vastoin MRL 171 § aiheuttaessaan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Kaupunginmuseo käy lausunnossaan (10.5.2022) seikkaperäisesti läpi esitettyjen suunnitelmien muutokset suhteessa vuonna 2019 myönnetyn poikkeamisen suunnitelmiin. Kaupunginmuseo toteaa, että kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta aiempaan suunnitelmaan tehdyt



muutokset, jotka säästävät alkuperäistä ratkaisua ja rakenteita, ovat myönteisiä ja puollettavia.

Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta keskeistä muutoksessa on, että käyttötarkoituksesta poikkeamisesta huolimatta Lapinmäentie 1:ä koskevia asemakaavan suojelumääräyksiä ja suojelluiksi tiloiksi määritellyille tiloille asetettuja suojelutavoitteita noudatetaan. Yleisenä periaatteena paitsi rakennussuojelun myös kestävä kehityksen näkökulmasta Lapinmäentie 1:n suojellun rakennuksen korjaus- ja muutostöissä tulee olla alkuperäisten materiaalien ja rakennusosien, esimerkiksi alakattomateriaalien säilyttäminen ja tarvittaessa kunnostaminen kaikkialla missä se on mahdollista. Kaikkialla missä mahdollista, välttämättömät muutokset tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että alkuperäinen tilanne on palautettavissa, esimerkiksi valoaukkoja ummistettaessa ja välipohjia rakennettaessa.

Edellä mainituin täydennyksin ja lisäyksin kaupunginmuseo viittaa Lapinmäentie 1:n edellisestä poikkeamispäätöshakemuksesta antamaansa lausuntoon, jossa totesi seuraavaa: ”Jotta tämä 1960-luvun toimisto- ja toimitilarakentamisen ja järjestelmäarkkitehtuurin laadukas ja poikkeuksellisen hyvin säilynyt, mutta nyt tyhjiään seisova merkkirakennus saadaan käyttöön, keskeisiltä ja suojelluilta osiltaan säilymään ja uudella tavalla myös avautumaan aiempaa laajemmalle yleisölle, katsoo kaupunginmuseo poikkeamisen mahdolliseksi, harkiten ja rakennuksen alkuperäisen arkkitehtuurin ehdoilla. Poikkeamisen ehdot koskien etenkin edellä mainittuja tiloja, rakenteita ja tilakokonaisuuksia tulee määritellä yksiselitteisesti ja selkeästi niin, että suunnittelun ja rakentamisen reunaehdot ovat selvät myös suojeltujen ja niihin liittyvien tilojen, rakenteiden ja yksityiskohtien osalta niin, ettei rakennuslupavaiheessa ole odotettavissa yllätyksiä ja että tämän kokonaistaideteokseksi suunnitellun ja toteutetun rakennuksen säilyminen eheänä kokonaisuutena varmistetaan.”

#### Hakijan vastineet

Hakijalle on toimitettu saapunut muistutus ja lausunnot. Hakijalta on saatu 3 kirjallista vastinetta (18.5.2022).

Hakija perustelee vastineessaan Munkkivuoren Ostoskeskus Oy:lle, että hakemusta on edeltänyt huolellinen selvitystyö yhdessä asemakaavoituksesta ja suojelusta vastaavien viranomaistahojen kanssa (mm. kaupan ja liikenteen selvitykset). Hakija ei näe lähiympäristössä tapahtuneen sellaista, joka kyseenalaistaisi edellisen, vuonna 2019 myönnetyn sekä lainvoiman saaneen poikkeamispäätöksen perusteita. Hakija toteaa, että Ostoskeskuksen muistutuksessa ei ole huomioitu, että toimistomarkkina on ollut haastavassa tilanteessa jo vuosien ajan, ja toi-



mistojen vajaakäyttöaste alueilla, jotka eivät sijoitu raideyhteyksien välittömään läheisyyteen on talouden suhdannevaihteluista huolimatta pysytellyt erittäin korkeana.

- Toimitilojen kysyntä painottuu kohteisiin, jotka mahdollistavat runkosyvyydeltään ja kerrostasoiltaan muuntojoustavat laajat yhtenäiset kerrostasot – jota hakijan kohteessa ei ole mahdollista saavuttaa.
- A-tornin kapea runko on osoittautunut soveltuvan hyvin hoivatoimintaan, ja olemassa olevat muut rakennuksen tilat mahdollistavat konvertoinnin hoivaa tukevan liiketilallisen palvelukokonaisuuden luomiselle, joten hoivakonseptin salliminen poikkeamishakemuksen mukaisesti mahdollistaisi hankkeen käynnistämisen.
- Rakennus on sr-1 suojeltu, ja omaa merkittävän korjausvelan joka edellyttää rakennuksen täysimittaisen peruskorjaamisen. Rakennuksen olevasta kerrosalasta huomattavan suuri osa sijoittuu pohjakerrosten pimeisiin, syvärunkoisiin sekä osittain tai kokonaan maanalaisiin tiloihin, joiden käyttötarkoitukset ovat rajallisia. PT-kaupan toiminta on mahdollista kyseisissä tiloissa, ja siksi poikkeamisen kannalta on tärkeää mahdollistaa toimivan kokoisen, kuitenkin alle < 2 000 k-m<sup>2</sup> PT-kaupan yksikön sijoittamisen kohteeseen.
- Munkkivuoren Ostoskeskuksen kehitysmahdollisuudet on turvattu mm. vähittäiskaupan suuryksikön sallivalla kaavamääräyksellä sekä mahdollisuudella rakentaa Ostoskeskuksen ympärille asiakkaille näkyvä, helposti lähestyttävä ja monipuolinen vähittäiskaupan keskittymä. Hakija ei näe Lapinmäentien A-tornin hoivatoimintaa tukevien pienliiketilojen sekä kellaritiloihin sijoittuvan yksittäisen supermarket- kokoluokan PT-kaupan ratkaisevasti heikentävän Munkkivuoren Ostoskeskuksen kehityspotentiaalia toimia jatkossakin elinvoimaisena alueellisena kaupallisena keskuksena. Sen sijaan hankke mahdollistaisi alueelle lisää potentiaalista ostovoimaa palvelukonseptin mukaisena työvoimavaltaisena hoivayksikkönä toimimaan.
- Mikäli rakennukselle ei löydy nykyisen kaavan sellaisenaan sallimaa käyttöä, riskinä on pitkäaikainen tyhjillään seisova ja hiljalleen rapautuva rakennus, joka ei tuota ympäristölleen muuta kuin negatiivista lisäarvoa.

Vastineessaan Uudenmaan ELY-keskukselle hakija viittaa vuonna 2019 hankkeelle myönnettyyn poikkeamispäätökseen todeten, että hakijan perustelut uudelle hakemukselle noudattavat aiemman poikkeamispäätöksen yhteydessä ELY-keskuksen lausunnon vastineessa esitettyjä perusteluja liittyen mm. MRL 71 § muutoksiin koskien vähittäiskaupan suuryksikön alarajaa (4 000 k-m<sup>2</sup>). Hakija toteaa, että vuosien 2020 - 2021 pandemia-ajan johdosta hankkeen eteneminen viivästyi,



eikä sitovia vuokrasopimuksia päästy tekemään poikkeamispäätöksen voimassaolon (2 v.) aikana. Poikkeamispäätökselle päätettiin hakea jatkoa edellisen päätöksen perusteita noudattaen ja hakemusprosessi käynnistettiin 11/2021.

Aiemman poikkeamispäätöksen mukaisesti myymälätilojen 4 000 k-m<sup>2</sup> raja ei ylitä. Lisäksi suunnitelmia on edistetty edellisen poikkeamispäätöksen ehtojen mukaisesti siten, että hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä toteuttamisesta aiheudu merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Edellä esitettyjen seikkojen nojalla hakija toteaa, että laadittujen selvitysten sekä liiketilojen konseptin huomioon ottaen:

- esitetyllä suunnitelmalla ei tulisi olemaan merkittäviä haitallisia ympäristö – tai muita vaikutuksia voimassa olevaan kaavaehdotukseen nähden
- poikkeamisella ei aiheutettaisi haittaa mahdolliselle kaavamutokselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
- vähittäiskaupan suuryksikön tunnusmerkit eivät täyty.

Vastineessaan kaupunginmuseon lausuntoon hakija toteaa, että se ei näe estettä edetä kaupunginmuseon lausunnossa esitettyjen ehtojen mukaisesti. Sekä jatkosuunnittelussa että toteutusvaiheessa on tarkoituksenmukaista edetä hankkeessa edelleen yhteistyössä kaupunginmuseota konsultoiden, jotta saadaan varmistettua sr-1 peruskorjauskohteen kannalta kohteen säilyminen myös jälkipolville suojelullisesti eheänä kokonaisuutena.

Hakija on 2.6.2022 päivittänyt hakemustaan siten, että kaavapoikkeamisten laajuutta on vähennetty. Kuulemisvaiheessa haettiin myymälätilojen enimmäismääräksi tontille 4 000 k-m<sup>2</sup> ja päivitettyssä hakemuksessa määrä on 3 000 k-m<sup>2</sup>. Palvelu- / hoiva-asumisen enimmäismääräksi haettiin kuulemisvaiheessa 10 100 k-m<sup>2</sup> ja päivitettyssä hakemuksessa määrä on 8 470 k-m<sup>2</sup>.

## Perustelut

Haetut poikkeamiset voidaan hyväksyä päätöksessä mainituilta osin ja päätöksessä määrätyillä ehdoilla, koska ne edesauttavat suojellun rakennuksen säilymistä luomalla edellytykset peruskorjata rakennus suojelunäköt huomioon ottaen alueen palvelutasoa parantavaan käyttöön. Muutoksilla ei ole tehtyjen selvitysten ja alla olevien perustelujen mukaisesti voimassa olevan Helsingin yleiskaavan (2016) vastaisia kaupallisia vaikutuksia tai merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia alueen liikenneverkkoon.





Hakija on liittänyt hakemukseensa, kaupan asiantuntijalausunnon (Nor-tecon 1.11.2018), jonka mukaan ”hanke ei vaaranna lähialueiden yritysten kilpailukykyä vaan täydentää Munkkivuoren palvelutarjontaa uusilla ja alueelta vielä puutuvilla palveluilla ja konsepteilla”. Vaikka palvelukonseptin hoiva-asumisen määrä on hieman kasvanut em. asiantuntijalausunnon antamisen jälkeen, voidaan sen katsoa edelleen olevan hankkeen kaupallisten vaikutusten osalta ajantasainen. Kortteli kuuluu Vihdintien–Huopalahdentien kaupunkibulevardin kaavarunkoalueeseen, jonka päätöksentekoon (kaupunkiympäristölautakunta 11.6.2019) liittyen on myös kaupungin toimesta laadittu aluetta koskeva kaupallinen selvitys (Vihdintien ja Huopalahdentien bulevardikaupungin liiketilat – alustava mitoitus ja keskeiset sijainnit, 25.4.2019). Selvityksen mukaan Munkkivuoren ostoskeskuksen lähialueen liiketilan kysyntä huomioiden alueen maankäytön muutokset ja käynnissä olevat Munkkivuoren ostoskeskuksen liiketilojen laajenemishankkeet tulevaisuudessa olisi lisäksi noin 3 000 - 5 000 k-m2 liiketilaa.

A-tornin myymälätilojen enimmäismäärä on 3 000 k-m2, josta pt-kaupan enimmäiskoko saa olla enintään 2 000 k-m2. Nämä yksikkökoot ovat myös poikkeamispäätöksen lähtökohtana. Tehtyjen selvitysten ja vaikutusten arviointien pohjalta hankkeen kaupallisten vaikutusten ei voi katsoa olevan ristiriidassa Helsingin yleiskaavan (2016) tavoitteiden tai Vihdintien–Huopalahdentien bulevardikaupungin kaavarungon tavoitteiden ja selvitysten, koska hankkeen ei voida katsoa aiheuttavan merkittäviä tai haitallisia kaupallisia vaikutuksia. Selvityksissä on huomioitu Munkkiniemen ostoskeskukselle nykyisessä asemakaavassa osoitettu 18 100 k-m2 liikerakennusten rakennusoikeus. Rakennusoikeudesta on edelleen suuri osa rakentamatta. Ostoskeskusta on siis mahdollisuus edelleen kehittää ja ostoskeskuksen aseman alueen kaupallisena keskuksena ei voi katsoa olevan uhattu.

Liiketilan määrän ja erityisesti pt-kaupan koon kasvun liikenteelliset vaikutukset on hakijan toimesta selvitetty (Ramboll 30.10.2018, WSP 14.2.2019 ja 7.6.2019). Lisääntyneellä liiketilan määrällä ja pt-kaupan koon kasvulla on arvioitu olevan liikennettä lisääviä vaikutuksia. Vastaavasti toimistotilojen muutos palveluasumiseen vähentää liikennettä suhteessa kaavan mukaiseen tilojen toimistokäyttöön. Kokonaisuudessaan tontin tuottama liikennemäärä kasvaa jonkin verran kaavaratkaisuun verrattuna. Selvitysten perusteella lisäliikenne tontille tulee ohjata kulkemaan Huopalahdentien liittymän kautta, jolloin sillä ei ole merkittäviä vaikutuksia lähialueen liikenneverkon toimivuuteen suhteessa asemakaavan mukaisen ratkaisun liikenteellisiin vaikutuksiin. Huopalahdentien liittymää tulee tontin puolella parantaa lisäämällä ryhmittymistilaa. Poikkeamispäätökseen on lisätty em. liikenteellisiä ratkaisuja koskevat ehdot.



Rakennuksen soveltuvuudesta hoiva-asumisen sijoittamiseen on ympäristöhäiriöiden osalta erillinen selvitys, jonka mukaan hoiva-asuminen peruskorjattavassa rakennuksessa on mahdollista.

Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta on tärkeää, että hanke pystytään toteuttamaan asemakaavan suojelumääräyksiä noudattaen. Hakija on laatinut korjauksen osalta suojelunhallintasuunnitelman, joka turvaa rakennuksen ja sen suojeltaviksi sisätiloiksi määriteltyjen tilojen suojelutavoitteiden toteutumisen. Lisäksi päätökseen on asetettu ehto suojeltuihin tiloihin kohdistuvien muutosten suunnittelemisesta yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Poikkeamisen erityinen syy on olemassa olevan rakennuksen tarkoituksenmukainen käyttö ja sen säilymisen edistäminen sekä alueelle tarpeellisen palvelutason parantaminen.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

#### Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 mom, 145, 171, 173 ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 ja 86 §

Hallintosääntö 16 luku 1 § 2 mom. kohta 15a

Rakennusvalvontataksa 2022, 6 §

#### Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa, mikäli sellaista edellytetään. Rakennus- tai muu mahdollisesti vaadittava lupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Tämä päätös annetaan julkipanon jälkeisenä arkityöpäivänä, jolloin sen katsotaan tulleen asianosaisen tietoon. Julkipanopäivä vastaa pöytäkirjan nähtävilläolopäivää. Päätöksen valitusaika päättyy 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja



14.06.2022

Asia/18

Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37285  
tuomas.eskola(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemapiirustus ja alustavat suunnitelmat
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Liikenneselvitykset
- 5 Kaupalliset vaikutukset

**Muutoksenhaku**

Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja  
suunnittelutarveratkaisu  
Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiym-  
päristölautakunta

**Otteet**

**Ote**

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Muistutuksen tehneet

Kymp/Talouden tuki

**Otteen liitteet**

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölau-  
takunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-  
telutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-  
telutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnit-  
telutarveratkaisu

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37285  
tuomas.eskola(a)hel.fi

**Liitteet**



- 1 Asemapiirustus ja alustavat suunnitelmat
- 2 Ympäristökartta
- 3 Asemakaavaote
- 4 Liikenneselvitykset
- 5 Kaupalliset vaikutukset

## Oheismateriaali

- 1 Hakemus ja perustelut
- 2 Muistutukset
- 3 Lausunnot (myös vuoden 2019)
- 4 Suojelunhallintasuunnitelma
- 5 Ilmanlaatu- ja meluselvitys
- 6 Tarkistettu hakemus 6\_2022

## Muutoksenhaku

- Poikkeamispäätöksestä Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu
- Maksun osalta Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

## Otteet

### Ote

Hakija

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Muistutuksen tehneet

Kymp/Talouden tuki

### Otteen liitteet

Oikaisuvaatimusohje, kaupunkiympäristölautakunta

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Lainvoimaisuusohje, hallinto-oikeus

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

Liite 1

Liite 2

Hallintovalitus, poikkeamispäätös ja suunnittelutarveratkaisu

## Tiedoksi

Kymp/Rakennusvalvontapalvelu tiedoksianto  
Kymp/Aska poikkeamispäätös tiedoksianto  
Valmistelija

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 10.5.2022