



26.11.2013

Akp/5

5

Munkkiniemen puistotie 25:tä koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot (nro 12205) (a-asia)

HEL 2011-002770 T 10 03 03

Ksv 3182_1, Munkkiniemen puistotie 25, karttaruutu F4/S4

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäneen lähettää 4.6.2013 päivätyn 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30093 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12205 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä, ja esittää etteivät tehdyt muistutukset ja annetut lausunnot anna aiheutta muihin toimenpiteisiin.

Lautakunta päättäneen todeta, että asemakaavan muutosehdotusta on muutettu, kuten liitteestä 4 ilmenee.

Samalla lautakunta päättäneen esittää kaupunginhallitukselle, ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päättäneen antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyihin muistutuksiin.

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 4.6.2013 lähettää 4.6.2013 päivätyn 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30093 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12205 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa nykyisen toimistokäytössä olevan rakennuksen muuttamisen asuinrakennukseksi, kahden lisäkerroksen rakentamisen sen päälle sekä kolmikerroksisen townhouse-tyyppisen rivitalon rakentamisen. Asuinkerrosalaa kaavamutoksessa on yhteensä 11 300 k-m², josta noin 7 250 k-m² on entistä toimistotilaa, 1 750 k-m² nykyisen toimistorakennuksen päälle tehtävää korotusta ja 2 300 k-m² townhousea. Korttelin koko pysyy lähes entisellään, mutta kortteli- ja puistoalueet vaihtuvat siten, että rakentamista sijoitetaan Munkkiniemen puistotien suuntaisesti ja vastaavasti korttelin pohjoispuolelle jää leveämpi puistoalue.



Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 2.8.–2.9.2013.

Ehdotuksesta on tehty kolme muistutusta. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, Helsingin Energia -liikelaitos, Helen Sähköverkko Oy, kaupunginmuseon johtokunta, kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta ja ympäristölautakunta.

Muistutukset

Muistutuksissa kiinnitettiin huomiota lisärakentamisen mukanaan tuomiin muutoksiin kaupunkirakenteessa ja esitettiin rakennuksen lyhentämistä. Lisäksi nostettiin esiin rakentamisalueen huonoon maaperään ja pohjavesiolosuhteisiin liittyvät riskit. Samoin tuotiin esiin naapurirakennuksen lastaustoimintaan liittyvät tarpeet. Muistutukset on otettu huomioon, mutta niiden johdosta ei kaavaehdotukseen ole tehty muutoksia.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät lausunnoista ja muistutuksista sekä vastineet niihin.

Lausunnot

Ympäristölautakunnalla ja pelastuslautakunnalla ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa, että toimistorakennuksen suojelutavoitteet on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksessa. Uudisrakentaminen on mitoitettu ja sijoitettu siten, että se mahdollistaa hyvän ja viihtyisän sekä kaupunkikuvallisesti tasapainoisen rakennetun ympäristön muotoutumisen.

Kiinteistölautakunta toteaa, että kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontin omistajan kanssa on tehty sopimus. Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Yleisten töiden lautakunta toteaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa tontin kaakkoisreunalle on rakennusviraston toiveen mukaisesti jätetty leveämpi puistoyhteys kuin mitä asemakaavan muutosluonnoksessa oli esitetty. Asemakaavan muutosehdotuksen mukaiset kustannukset rakennusvirastolle ovat katualueen osalta noin 93 000 euroa. Puistoalueen muutosten kustannukset ovat noin 161 000 euroa. Kiinteistön kehittämisestä



aiheutuvat puistoalueen muutosten kustannukset tulee osoittaa kiinteistölle.

Kaupunginmuseon johtokunta pitää onnistuneena menettelyä, jossa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen muuttamiseen uuteen käyttöön, uudistamiseen ja siihen liittyvään lisärakentamiseen on haettu ratkaisua arkkitehtuurikilpailun avulla. Johtokunnalla ei ole huomautettavaa suojelumääräyksiin, joissa on riittävällä tarkkuudella huomioitu rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteiden, kuten läpikuljettavuuden, avoimen ensimmäisen kerroksen ja rasterijulkisivun säilyttäminen sekä alkuperäiselle arkkitehtuurille ominaisten materiaalien käyttö. Asemakaavan muutoksessa on otettu huomioon alkuperäinen idea modernistisen rakennuksen liittymisestä ympäröivään puistoon ja tämän piirteen säilyttäminen. Kaupunginmuseon johtokunta pitää hyvänä, että rakennushistoriaselvityksen laatiminen on kirjattu suojelumääräykseen. Kaupunginmuseon johtokunnan näkemyksen mukaan Munkkiniemen puistotien suuntainen matala uudisrakennus liittyy mitoitukseltaan ja sijainniltaan luontevasti ympäristöönsä ja olemassa olevaan rakennuskantaan muodostaen uutta korkeatasoista kaupunkiympäristöä.

Helen Sähköverkko Oy toteaa lausunnossaan, että muutosalueella on sen keskijännitekaapeleita ja että niitä varten on osoitettu johtokujat. Nykyisessä toimistorakennuksessa on asiakasmuuntamo, joka ei sovellu asumista palvelevaksi jakelumuuntamoksi. Helen Sähköverkko esittää määräalamerkintää uutta jakelumuuntamorakennusta varten tai uudisrakennuksen yhteyteen tehtävää muuntamotilaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä toteaa, että tontilla sijaitsevaa yleistä sekavesiviemäriä jouduttaneen siirtämään johtokujajaloveella uuden rakennusalan läheisyydestä ja että siirron kustannuksista vastaa kiinteistö.

Muistutusten johdosta ei kaavaehdotukseen ole tehty muutoksia. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnon vuoksi sekavesiviemäriin johtokujat on merkitty nykyisen toimistorakennuksen luoteispuolelle, maanalaisen yhdyskäytävän päällä ollut johtokujavarauus on poistettu. Johtokujasiirron myötä myös tontin muotoa on ollut mahdollista hieman muuttaa. Jakelumuuntamon sijoituksesta on kerrottu asemakaavaselostuksessa.asiat on tarkemmin kerrottu vuorovaikutusraportissa.

Jatkotoimenpiteet

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



Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei tarvitse asettaa uudelleen nähtäville.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Anu Kuutti, projektipäällikkö, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi
Olga Bernitz, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
olga.bernitz(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248
peik.salonen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12205 kartta, päivätty 4.6.2013, muutettu 26.11.2013
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12205 selostus, päivätty 4.6.2013, muutettu 26.11.2013
- 4 Tehdyt muutokset
- 5 Havainnekuva, 26.11.2013
- 6 Vuorovaikutusraportti 4.6.2013, täydennetty 26.11.2013, keskustelutilaisuuksien 16.2.2012 ja 3.12.2012 muistiot sekä yhteenveto kilpailutöistä saadusta palautteesta
- 7 Mielipidekirjeiden ja muistutusten lähettäneet -luettelo
- 8 Muistutukset
- 9 Osa päätöshistoriaa

Otteet

Ote

Hakija

Ne muistutuksen esittäneet,
jotka ovat ilmoittaneet
osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 4
Liite 6
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 4
Liite 6

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Hallintokeskus/Rämö