



05.02.2024

Asia/3

§ 66

V 14.2.2024, Munkkiniemen Niemenmäen länsipuolen asemakaavan muutos (nro 12841)

HEL 2022-014568 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Munkkivuori, Niemenmäki) korttelin 30101 tontin 4 sekä puisto- ja tiealueiden asemakaavan muutoksen 12.12.2023 päivätyn piirustuksen nro 12841 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein (muodostuvat uudet korttelit 30227 ja 30229).

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12841 kartta, päivätty 12.12.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12841 selostus, päivätty 12.12.2023, päivitetty Kylk:n 12.12.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 25.9.2023, täydennetty 12.12.2023
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7507)

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen



05.02.2024

Asia/3

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4
- Liite 5

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Hanke on osa Läntisen bulevardikaupungin (Huopalahdentie – Vihdintie) suunnittelua. Kaavaratkaisussa Niemenmäen länsipuolelle on suunniteltu täydentävää asuinrakentamista jatkoksi Huopalahdentien eteläpään rakennuksin rajatulle katuypärästölle. Kaavamuutosalueeseen kuuluu lisäksi Huopalahdentien toisella puolella sijaitseva, Ulvilantien ja Huopalahdentien uuden linjauksen väliin jäävä, rakentamaton toimistorakennusten korttelialueen osa, jolle on osoitettu asuinrakentamista Vihdintien ja Huopalahdentien kaavarungon mukaisesti.

Kaavahankkeen tavoitteena on sijoittaa uutta asuin- ja liiketilarakentamista tulevan pikaraitiotien varrelle täydentämään Munkkivuorta ja Niemenmäkeä. Kaavaratkaisussa on pyritty sijoittamaan täydennysrakentaminen siten, että pääosa Niemenmäen länsipuoleisesta puustoisesta rinteestä voidaan säilyttää rakentamattomana. Huopalahdentien uuden linjauksen myötä iso osa uudisrakentamisesta on ollut mahdollista sijoittaa nykyiselle katualueelle.

Niemenmäen länsipuolen uuden korttelin lamellimaisten rakennusosien muodostama kaarre on olennainen kaupunkikuvallinen tekijä sekä muodostuvassa katuypärästössä että rakennusten itäpuolelle syntyvässä pihamiljöössä. Pihan puoleiset ja lamellien väleihin sijoittuvat korkeammat pistetalot hahmottuvat Turunväylän päätteenä saavuttaessa lännestä Helsinkiin. Huopalahdentien uuden linjauksen näkömääpäätteenä etelästä tultaessa on korkeahko pistetalo, joka rajaa myös tulevaa Kivitorpanaukiota.

Ulvilantie 2a tontin umpikorttelimainen rakenne muodostaa ensimmäisen osan Munkkivuoren kaakkoiskulmaan suunnitellusta rakennetusta reunavyöhykkeestä.

Pikaraitiotie- ja bussipysäkkien keskittymät tulevat Huopalahdentiellä sijoittumaan Munkkiniemen ostoskeskuksen edustalle välittömästi suunnittelualueen pohjoispuolella ja Kivitorpanaukiolle sen eteläpuolel-



05.02.2024

Asia/3

la. Näiden keskittymien läheisyyteen on kaavaratkaisussa osoitettu liiketilaa asuinrakennusten kivijalkaan.

Uutta asuntokerrosalaa kaavaratkaisussa on 45 000 k-m², mikä tarkoittaa noin 1 100 uutta asukasta. Lisäksi on osoitettu 1 800 k-m² kerrosalaa liikkeille ja toimitiloille. Korttelin 30229 tehokkuus on e=2,24 ja korttelin 30227 e=2,08.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro 7507).

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Suuremmalla kaavanmuutosalueella on pääosin voimassa Helsingin yleiskaava 2016, jossa se on merkitty pääkaduksi (Huopalahdentien nykyisen linjauksen mukaisesti), kantakaupungiksi merkinnällä C2 sekä asuntovaltaiseksi alueeksi A2. Pienellä suikaleella Turunväylän itäpäässä em. yleiskaavan kaupunkibulevardin merkintä on kumottu korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä, joten sillä on voimassa aiempi Yleiskaava 2002 merkinnällä maanalainen moottorikatu. Pienempi kaavanmuutosalue sijoittuu suurelta osin em. kumotun kaavan kaupunkibulevardimerkinnän alueelle, joten sillä on voimassa Yleiskaava 2002:n merkintä asuminen/toimitila ja vähäiseltä osin Helsingin yleiskaava 2016:n merkintä asuntovaltainen alue A3.

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa 2021 molempien kaavamuu-
tosalueiden kautta kulkee ohjeelliset suunnitellut liikennetunnelit -
merkintä. Suuremman muutosalueen keskellä on lisäksi nykyiset ra-
kennetut maanalaiset tilat ja tunnelit -merkintä.

Kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen. Kaavaratkaisu edesauttaa toteuttamaan Helsingin yleiskaavan 2016 tavoitetta laajentaa kantakaupunkia mm. kaupunkibulevardeiksi muutettavien Vihdintien ja Huopalahdentien varsille.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista mm. edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä sekä uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi huomioiden alueen erityispiirteet.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 11.6.2019 Vihdintien ja Huopalahdentien kaavarungon alueen asemakaavojen lähtökohdaksi.

Esittelijä toteaa täydentävästi, että kaupunginvaltuusto hyväksyi Huopalahdentien katualue ympäristöineen nimisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen (nro 12764) 30.8.2023, mutta kaava eli ole vielä lainvoimainen. Lisäksi kaupunginhallitus hyväksyi 21.8.2023 kaupungin



05.02.2024

Asia/3

ja valtion välillä neuvotellun aiesopimuksen Turunväylän ja Huopalahdentien liittymän parantamisesta ja Hakamäentien muuttamisesta kaduksi. Tiesuunnitelma on tekeillä.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suurempi kaavamuutosalue sijoittuu pääosin Huopalahdentien nykyiselle katualueelle. Alueen itäreunassa on tasaisia puistoalueita sekä Niemenmäen kaunis puustoinen kalliorinne. Rinteen itäpuolella näkymää hallitsevat Niemenmäen pääosin 1960-luvun alkupuolella rakennetut, vaaleat, 7.–8. kerroksiset pistetalot. Alueen eteläpuolelle on hiljattain rakentunut kaksi asuinkerrostaloa (Huopalahdentie 19).

Pienempi kaavamuutosalue sijaitsee Munkkivuoren asuinalueen itäreunassa, ostoskeskuksen eteläpuolella. Se rajautuu pohjoisessa ja lännessä Ulvilantiehen, idässä Huopalahdentien uuteen katulinjaukseen ja etelässä tulevaan Luvianpuistoon. Alue on rakentumattoman toimistotontin osa.

Suunnittelualueella on voimassa viisi asemakaavaa vuosilta 1960–2016. Alueeseen kuuluu voimassa olevan asemakaavan tiealuetta, katualuetta, puistoaluetta sekä toimistorakennusten korttelialuetta (KT).

Helsingin kaupunki omistaa koko kaavamuutosalueen. Valtio hallitsee tieoikeudella voimassa olevan asemakaavan tiealuetta (LT) Turunväylän itäpäässä. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonnisäveroa yhteensä 400 000 euroa. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki omistaa alueen maa-alan. Alueelle kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on noin 36 miljoonaa euroa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)



05.02.2024

Asia/3

- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat alueella sijaitseviin vesihuoltolinjoihin sekä alueelle suunniteltuun uuteen runkoyhteyteen, Vihdintien pikaraitiotiehen.

Mielipiteet

Kirjallisia mielipiteitä saapui 26 kpl. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat mm. seuraaviin asioihin:

- yleiskaavan vanhentuneisuus
- pikaraitiotien ja täydennysrakentamisen tarve
- liikenteen toimivuus
- uudisrakentamisen sopiminen alueelle
- puistoalueet
- liito-oravaverkostot
- palvelujen riittävyys.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 25.9.–24.10.2023, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin kolme muistutusta. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm.:

- rakentamisen määrään ja sijoitteluun
- kaavaselostuksen sisältöön
- viiteseurantaan
- liito-oraviin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helen Sähköverkko Oy
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo

Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. vesijohto- ja viemäri- sekä pelastusjärjestelyjen toteuttamiseen, liito-oravan ekologista verkoston ja suotuisan suojelutason turvaamiseen, meluntorjunn-



05.02.2024

Asia/3

taan sekä uuden ja olemassa olevan rakentamisen yhteensovittamiseen.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) ilmoitti, ettei sillä ole lausuttavaa. Lisäksi kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (Kasko) ilmoitti, että palvelutarpeeseen on varauduttu alueen uusissa tilahankkeissa.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Kaavan toteuttaminen edellyttää Huopalahdentien bulevardikadun rakentamista uudelle linjaukselle osana Länsi-Helsingin raitioteiden toteutusta. Raitioteiden hankesuunnittelu, jossa määritellään hankkeen aikataulua, vaiheistusta ja toteutustapaa, on parhaillaan käynnissä. Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Länsi-Helsingin raitioteiden hankesuunnitelman 9.1.2024. Valtio osallistuu hankekokonaisuuden toteuttamiseen maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL-sopimuksen 2020-31 mukaisesti noin 105 milj. eurolla. Alustavan aikataulun mukaan rakentaminen tulee tapahtumaan vaiheistetusti vuosien 2026–2030 välillä.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12841 kartta, päivätty 12.12.2023
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12841 selostus, päivätty 12.12.2023, päivitetty Kylk:n 12.12.2023 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 25.9.2023, täydennetty 12.12.2023
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutukset
- 6 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7507)

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset

Muutoksenhaku



05.02.2024

Asia/3

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Tiedoksi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
Sosiaali-, terveys-, ja pelastustoimiala
Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto
Asemakaavoitus

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 12.12.2023 § 668

HEL 2022-014568 T 10 03 03

Hankenumero 5704_3

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 12.12.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12841 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Munkkivuori, Niemenmäki) korttelin 30101 tonttia 4 sekä puisto- ja tiealueita (muodostuvat uudet korttelit 30227 ja 30229).



05.02.2024

Asia/3

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2022-014568>

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

Käsittely

12.12.2023 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Nina Välkepinta-Lehtinen, liikenneinsinööri Markus Ahtiainen, insinööri Jarkko Nyman ja erityisasiantuntija Anu Haahla. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 310 37024
nina.valkepintalehtinen(a)hel.fi
Markus Ahtiainen, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 37088
markus.ahtiainen(a)hel.fi
Jarkko Nyman, projektipäällikkö (teknistaloudellinen suunnittelu), puhelin: 09 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi
Anu Haahla, erityisasiantuntija (ympäristöhäiriöt), puhelin: 09 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi
Raimo Pakarinen, ympäristöasiantuntija (luontoasiat), puhelin: 09 310 31534
raimo.pakarinen(a)hel.fi

Nimistötoimikunta 13.09.2023 § 70

HEL 2022-014568 T 10 03 03



05.02.2024

Asia/3

Arkkitehti Nina Välkepinta-Lehtinen esitteli alueen suunnittelutilannetta ja nimistötarpeita.

Nimistötoimikunta päätti esittää alueelle seuraavan uuden nimen:

Luvvaniemenrinne – Lognäsbrinken

(katu, jalankulku- ja pyöräily-yhteys)

Perustelu: Liitynnäinen (Luvvaniementien mukaan).

Lisätiedot

Johanna Lehtonen, nimistösuunnittelija, puhelin: 09 310 37386
johanna.lehtonen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 31.08.2023 § 53

HEL 2022-014568 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12841 pohjakartan kaupunginosassa 30 Munkkiniemi. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12841
Kaupunginosa: 30 Munkkiniemi
Kartoituksen työnumero: 1/2023
Pohjakartta valmistunut: 19.1.2023
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.



05.02.2024

Asia/3

Lisätiedot

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 09 310 31911

merja.kyyro(a)hel.fi

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883

timo.tolkki(a)hel.fi