



07.11.2017

Asia/3

§ 197

Muusapolku 1-3:n asemakaavan muutosehdotus nro 12467 sekä sen asettaminen nähtäville

HEL 2011-004922 T 10 03 03

Hankenumero 5284_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 7.11.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12467 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Talinranta) korttelin 30145 tonttia 2.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2, sekä Internet-sivuilla Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12467 hyväksymistä, mikäli ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheutta asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Miika Vuoristo. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho



Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi
Miika Vuoristo, arkkitehti, puhelin: 310 37192
miika.vuoristo(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Anu Lämsä, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479
anu.lamsa(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12467 kartta, päivätty 7.11.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12467 selostus, päivätty 7.11.2017
- 5 Havainnekuva, 7.11.2017
- 6 Rakeisuuskartta
- 7 Massoitteluesimerkit, versiot 1-3
- 8 Valokuvaseitsemät
- 9 Korttelikortit
- 10 Tilastotiedot
- 11 Vuorovaikutusraportti 7.11.2017 ja asukastilaisuuden (12.10.2016) muistio
- 12 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YY), joka sijaitsee Talinrannan asu-alueella Munkkiniemessä. Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelialueen muutattamisen asuintontiksi. Tavoitteena on muuttaa rakentamattoman tontin 30145/2 asemakaavaa niin, että siihen voidaan rakentaa aluetta täydentävä asuinkerrostalojen kortteli, joka parantaa Muusantorin ja Muusanpolun kaupunkitiloja.

Tontille suunnitellaan 4–6-kerroksisia asuinkerrostaloja. Tontilla olevan maan lakialue muuttuu rakennusten rajaaman korttelipihan osaksi. Lakialue säilytetään rakentamattomana ja istutettuna. Pysäköinti (53 ap)



sijoitetaan korttelipihan puolelle pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Ajoneuvolittymä tontille sijoitetaan Muusanpolun itäpäättyyn. Uutta asuntokerrosalaa on 5 300 k-m². Asukasmäärän lisäys on n. 130–150 asukasta.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se edistää täydennysrakentamista, toteuttaa AM -ohjelman asuntotuotantotavoitteita ja edistää uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen. Uudessa yleiskaavassa alue on asuntovaltaista aluetta (A3), jonka korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Talinranta on pääosin 1990-luvulla rakennettu, omana kokonaisuutenaan hahmottuva, n. 1 000 asukkaan asuinalue Munkkivuoren länsipuolella. Alueen rakennukset ovat II–V-kerroksisia. Alueen keskellä on Muusantori-niminen aukio, jonka pohjoisreunalla tontti 30145/2 sijaitsee. Tontti 30145/2 on nykyisin kokonaan rakentamaton. Tontilla on mäki, jonka korkeimman kohdan korko on +9,5. Mäki kohoaa noin 6,5 metriä sitä ympäröivien katujen yläpuolelle. Tontti on ruohikon peittäjä ja sen reunoilla ja mäen laella kasvaa joitakin puita. Tontilla aiemmin sijainneet Talin jätevedenpuhdistamon konehalli ja kaksi lietsiiloa on purettu ja tontin maaperä pääosin kunnostettu.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1989. Kaavan mukaan tontti 30145/2 on osoitettu kulttuuritoimintoja palvelevien rakennusten korttelialueeksi merkinnällä YY. Tontin rakennusoikeus on 2 000 k-m². Kiinteistövirasto on todennut, että asemakaavassa osoitettu käyttötarkoitus ei ole enää ajankohtainen.

Helsingin kaupunki omistaa tontin 30145/2. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana



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

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- pelastuslaitos
- kaupunkiympäristötoimiala

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamisen sopeutumiseen osaksi Talinrannan aluekokonaisuutta, pelastusteiden suunnitteluun, alueen luontoarvoihin, meluun, joukkoliikenneyhteyksiin, maaperään ja teknisen huollon verkostoon. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudisrakentaminen noudattaa materiaaleiltaan ja mittakaavaltaan Talinrannan alueen henkeä ollen kuitenkin selvästi uusi kerrostuma kaupunkirakenteessa. Rakennusoikeus on jaettu vähintään kolmeen eri rakennukseen alueelle tyypillisen rakesuuden saavuttamiseksi. Tontin keskiosan maastonmuoto on säilytetty ja alue on määrätty istutettavaksi alueen osaksi niin että korttelin viherreys säilyisi. Asemakaavassa on määrätty, että tontin viherkertoimen tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Tontille on laadittu suunnitelma pelastusreiteistä. Tontin rakentaminen ei vaaranna viitasammakon tai liito-oravien elinolosuhteita.

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat rakentamisen sopeutumiseen luontevaksi osaksi Talinrannan aluekokonaisuutta, kaavan toteutettavuuteen, tulvasuojeluun, pilaantuneiden maiden käsittelyä koskevan kaavamääräyksen muotoon ja alueen luontoarvoihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uusi korttelirakenne noudattee Talinrannan aluekokonaisuuden rakentamistapaa, jossa suhteellisen väljä piha-alue on rajattu reunoiltaan julkiseen kaupunkitilaan ja viereiseen piha-alueeseen. Rakennusmassojen mittasuhteissa on haettu alueelle sopivaa mittakaavaa ja rakennusten välistä on avattu näkymiä vihreälle sisäpihalle. Rakentamisen korkeustasoissa on noudatettu Helsingin tulvavesistrategian mukaisia rakentamisen alimpia korkotasoja.



Mielipiteet

Kirjallisia mielipiteitä ei saapunut. Suullisia mielipiteitä esitettiin asukas-tilaisuudessa. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamisen korkeuksiin ja mittakaavaan, kävely-yhteyksiin alueella, mäen lakialueeseen, tulvasuojeluun, maaperän pilaantuneisuuteen ja laajempiin täydennysrakentamistavoitteisiin alueella. Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudisrakennukset on sijoitettu tontin reunoille ja tontin keskiosan kumpu on säilytetty rakentamattomana istutettuna sisäpihana. Uudisrakentaminen tulee jakaa asemakaavan mukaisella rakennusalueella kolmeen eri rakennukseen niin, että rakennusten mittakaava säilyy alueelle sopivana. Asemakaavan sallimien julkisivumateriaalien lähtökohta on alueella olevat julkisivumateriaalit, jolla on niin ikään tavoiteltu sovittamista olemassa olevaan ympäristöön. Asemakaavassa on määräys alueelle jääneiden pilaantuneiden maiden huomioon ottamisesta rakentamiseen ryhtyessä.

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saatiin yksi kirjallinen mielipide. Mielipide kohdistui uudisrakentamisen korkeuteen. Maksimissaan 5- ja 6-kerroksisia rakennuksia pidettiin alueelle liian korkeina. Mielipide on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudisrakentaminen noudattaa luonteeltaan Talinrannan alueen rakentamistapaa, jossa rakennuskorkeudet ovat maltillisia. Rakennusryhmät rajaavat suhteellisen väljiä vihreitä sisäpihoja kuitenkin niin, että kaduilta aukeaa näkymiä pihatiloihin. Rakennusoikeus on uudisrakentamisen tontilla jaettu asemakaavamääräyksellä vähintään kolmeen erilliseen rakennukseen, jolla on pyritty sopeuttamaan yksittäisen rakennuksen koko ja mittakaava luontevaksi osaksi alueen kaupunkirakennetta. Mahdolliset julkisivumateriaalit on niin ikään valittu asemakaavassa olemassa olevaan rakenteeseen sopivaksi.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Jatkotoimenpiteet

Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala



07.11.2017

- pelastuslaitos
- sekä muut mahdolliset tahot.

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206
mikko.reinikainen(a)hel.fi
Miika Vuoristo, arkkitehti, puhelin: 310 37192
miika.vuoristo(a)hel.fi
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353
eeva.vaisto(a)hel.fi
Anu Lämsä, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479
anu.lamsa(a)hel.fi
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094
jarkko.nyman(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12467 kartta, päivätty 7.11.2017
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12467 selostus, päivätty 7.11.2017
- 5 Havainnekuva, 7.11.2017
- 6 Rakeisuuskartta
- 7 Massoitteluesimerkit, versiot 1-3
- 8 Valokuvaseitit
- 9 Korttelikortit
- 10 Tilastotiedot
- 11 Vuorovaikutusraportti 7.11.2017 ja asukastilaisuuden (12.10.2016) muistio
- 12 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mieliopidekirje

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén

Päätöshistoria



Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 04.10.2017 § 34

Pelastuslautakunta 29.08.2017 § 6

Kaupunginmuseo 12.6.2017

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 25.10.2016

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus Asuntotuotanto Hankekehitysyksikkö 12.6.2017

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 29.5.2017

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 25.10.2016

Rakennusvirasto 26.10.2016

Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja 10.10.2016 § 37