



12.12.2023

Asia/9

## § 668

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Niemenmäen länsipuoli, tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (nro 12841) (sisältää liikennesuunnitelman)

HEL 2022-014568 T 10 03 03

Hankennumero 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 kortte- lit 30227 ja 30229).

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 in- ternet-sivuilla:

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

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

## Käsittely

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

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 310 37024



12.12.2023

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

## Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12841 kartta, päivätty 12.12.2023
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12841 selostus, päivätty 12.12.2023, päivitetty Kylk:n 12.12.2023 päätöksen mukaiseksi
- 5 Liikennesuunnitelma (piir.nro 7507)
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 25.9.2023, täydennetty 12.12.2023
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 8

## Esitysehdotus

Esitys 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 katuympäristölle. Kaavamuutosaluee-



seen 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 katuympäristössä että rakennusten itäpuolelle syntyvässä pihamiljöössä. Pihan puoleiset ja lamellien väleihin sijoittuvat korkeammat pistetalot hahmottuvat Turunväylän päätteenä saavuttaessa lännestä Helsinkiin. Huopalahdentien uuden linjauksen näkömängönä 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 suunnittelualan pohjoispuolella ja Kivitorpanaukiolle sen eteläpuolella. Näiden keskittymien läheisyyteen on kaavaratkaisussa osoitettu liiketilaa asuinrakennusten kivijalkaan.

Uutta asuntokerrosalaa kaavaratkaisussa on 45 000 k-m<sup>2</sup>, mikä tarkoittaa noin 1100 uutta asukasta. Lisäksi on osoitettu 1 800 k-m<sup>2</sup> 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

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista mm.:

- edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelä



- uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi huomioiden alueen erityispiirteet.

Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 sekä Yleiskaavan 2002 mukainen. Kaavaratkaisu edesauttaa toteuttamaan Helsingin yleiskaavan 2016 tavoitetta laajentaa kantakaupunkia mm. kaupunkibulevardeiksi muutettavien Vihdintien ja Huopalahdentien varsille.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 11.6.2019 Vihdintien ja Huopalahdentien kaavarungon alueen asemakaavojen lähtökohdaksi. Kaupunginvaltuusto hyväksyi Huopalahdentien katualue ympäristöineen - asemakaavan ja asemakaavan muutoksen 30.8.2023.

### 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 arvonlisäveroa yhteensä 400 000 euroa. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki omistaa alueen maa-alan. Alueelle kaavoitettavan rakennusoikeuden arvo on noin 36 miljoonaa euroa.

### 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 kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- 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 §) 25.9.–24.10.2023

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

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

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

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. vesijohto- ja viemäri- sekä pelastusjärjestelyjen toteuttamiseen, liito-oravan ekologista verkoston ja suotuisan suojelutason turvaamiseen,



meluntorjuntaan sekä uuden ja olemassa olevan rakentamisen yhteensovittamiseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

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. Alustavan aikataulun mukaan rakentaminen tulee tapahtumaan vaiheistetusti vuosien 2026–2030 välillä.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Ville Lehmuskoski

#### Lisätiedot

Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, puhelin: 09 310 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

#### Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12841 kartta, päivätty



12.12.2023

Asia/9

	12.12.2023
4	Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12841 selostus, päivätty 12.12.2012
5	Liikennesuunnitelma (piir.nro 7507)
6	Tilastotiedot
7	Tehdyt muutokset
8	Vuorovaikutusraportti 25.9.2023, täydennetty 12.12.2023
9	Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

1	Mielipiteet
2	Muistutukset

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Otteen liitteet

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 8

## Tiedoksi

Kaupunginkanslia tiedoksianto

## Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 24.10.2023

Nimistötoimikunta 13.09.2023 § 70