



16.5.2018

Asemakaavapäällikkö

---

**Asemakaavoituspalvelun tarkistettu esitys kaupunginhallitukselle  
Mannerheimintie 162:n asemakaavan muuttamiseksi (nro 12483)**

HEL 2016-006422 T 10 03 03

Hankenumero 0740\_47

Asemakaavoituspalvelu on tarkistanut 23.1.2018 päivättyä 16. kaupunginosan (Ruskeasuo) korttelin 16700 tontin 5 asemakaavan muutosehdotusta nro 12483. Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Asemakaavoituspalvelun mielestä julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

**Kaavaratkaisun keskeinen sisältö**

Asemakaavan muutos koskee asuinrakennusten tonttia (A) Ruskeasuon kaupunginosassa osoitteessa Mannerheimintie 162. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden tehokkaamman asuinkerrostalon ja paikoitushallin rakentamisen nykyisen vuonna 1952 valmistuneen asuntolarakennuksen tilalle. Nykyinen rakennus on tarkoitus purkaa.

Uuden asuinrakennuksen kerrosala on 3 600 k-m<sup>2</sup>. Lisäystä nykyiseen kerrosalaan on 1250 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on  $e = 2,18$ . Asuinrakennuksen pohjakerrokseen tulee rakentaa vähintään 40 m<sup>2</sup>:n liike- tai työtila. Uudisrakennuksen asukasmäärä on n. 90 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi kaupunkikuvaan, luontoon tai liikenteeseen. Kaavamuutos ei edellytä uusia investointeja teknisen huollon verkostoihin, katuihin tai viheralueisiin. Uudet asukkaat sijoittuvat valmiiksi rakennettujen hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden ääreen. Mannerheimintien ympäristöhäiriöt on otettu huomioon kaavamääräyksissä.

**Päätökset kaavaratkaisun pohjana**

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.



16.5.2018

## Asemakaavapäällikkö

---

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on hallinnon ja julkisten palvelujen aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta, mutta käyttötarkoitus on 24.5.2002 voimaan tulleen asemakaavan mukainen.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet, jossa tontti sijoittuu kantakaupungin C2-alueelle. Aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8.

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Muutosalue sijoittuu vilkkaasti liikennöidyn Mannerheimintien varteen, Meilahden ja Vanhan Ruskeasuon perinteisen 1940- ja 1950-luvun rakentamisen, Pikku Huopalahden uudemman rakennuskannan sekä Tilkan sotilassairaalan arvoympäristön nivelkohtaan. Tontilla sijaitseva asuntolarakennus vuodelta 1952 (2324 k-m<sup>2</sup>) esitetään purettavaksi.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2002, jonka mukaan tontin käyttötarkoitus on asuinrakennusten korttelialue (A).

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kiinteistö Oy Helsingin Mannerheimintie 162:n hakemuksen johdosta. Hakija on laatinut viitesuunnitelman ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavamuutos ei edellytä uusia investointeja teknisen huollon verkostoihin, katuihin tai viheralueisiin.

Tontin itäreunalla olevan tukimuurin uusimisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia noin 50 000 euroa, alv 0.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kertyy tuloja yksityisessä omistuksessa olevan tontin osalta maankäyttökorvauksina. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 2.2.–5.3.2018



16.5.2018

## Asemakaavapäällikkö

---

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 23.1.2018 ja lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin kaupunginmuseon lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. Kaupunginmuseo pitää kaavaehdotusvaiheessa mädallettua asuinrakennusta parannuksena ja ympäristöä paremmin huomioon ottavana ratkaisuna verrattuna aikaisemman vaiheen suunnitelmiin. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa uuteen piharakennukseen. Kaupunginmuseo katsoo, että puuston säilyttämiseen sekä tontin ja katutilan vehreän ilmeen säilyttämiseen tähtäävät määräykset ovat hyvät ja riittävät. Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa Mannerheimintie 162:n asemakaavan muutosehdotuksesta.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Sähköverkko Oy ja pelastuslaitos.

### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen jatkosuunnittelun johdosta muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

### Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271



16.5.2018

**Asemakaavapäällikkö**

---

marina.fogdell(a)hel.fi

Marja Piimies  
asemakaavapäällikkö

**Liitteet**

- 1 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12483 kartta, päivätty 23.1.2018, muutettu 16.5.2018](#)
- 2 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12483 selostus, päivätty 23.1.2018, muutettu 16.5.2018](#)
- 3 [Vuorovaikutusraportti 23.1.2018, täydennetty 16.5.2018 ja asukastilaisuuden 24.4.2017 muistio](#)
- 4 [Tehdyt muutokset](#)