



21.10.2014, täydennetty 2.3.2015

**VANHA MUNKKINIEMI, KARTANONTIE 22,
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12255**

Hankenumbero 0740_21
HEL 2011-006696

SISÄLLYS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 21.5.–8.6.2012

Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Kaavaluonnos nähtävillä 4.–22.2.2013

Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet
– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Tarkennettu kaavaluonnos nähtävillä 15.9.–3.10.2013

Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet
– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 14.11.–15.12.2014

Lausunnot
– Tiivistelmät lausunnoista.



21.10.2014, täydennetty 2.3.2015

Mielipiteen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internetversiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä **21.5.–8.6.2012**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävänä kaupungin ilmoitus- taululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 21.5.–8.6.2012 sekä viraston internetsivuilla. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on jätetty 2 mielipidettä, jotka on käsitelty ensimmäistä muutosluonnosta koskevien mielipiteiden yhteydessä.

Viranomaisyhteistyö

Rakennusvirasto, ympäristökeskus, Helsingin Energia -liikelaitos ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä ilmoittavat, että niillä ei ole huomautettavaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaupunginmuseo (25.5.2012) toteaa kannanotossaan, että tontilla sijaitseva rakennus, Villa Andersberg, on yksi Munkkiniemen vanhimpia rakennuksia, valmistunut 1917. Rakennuksen vanhin osa rakennettiin kartanon asuin- ja talousrakennukseksi. Kaupunginmuseon inventoinnissa (2006) rakennus on arvioitu seuraavasti: ”Rakennuksen arkkitehtuuri on harkittua ja viimeisteltyä. Rakennukseen liittyy merkittäviä paikallishistoriallisia arvoja. Rakennus on säilynyt osin alkuperäisessä asussaan.” Asemakaavan muutoksessa tulee ottaa riittävällä tavalla huomioon olemassa oleva, kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus ja sovittaa uudisrakennus siihen sopeutuen.

Vastine

Kaupunginmuseon lausunto on otettu ensimmäisen kaavaluonnoksen valmistelussa huomioon mm. siten, että suojelumerkinnät (sr-2 ja /s) on säilytetty.



21.10.2014, täydennetty 2.3.2015

Asemakaavan muutosluonnos nähtävillä **4.–22.2.2013**

Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä Munkkiniemen kirjastossa, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 4.–23.2.2013 sekä viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Ympäristökeskus ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä ilmoittavat, että niillä ei ole huomautettavaa.

Rakennusvirasto (22.2.2013) esittää, että tontin rajalle esitetty tukimuuri tulee osoittaa tontin puolelle ja tontin vastuulle.

Vastine

Rakennusviraston lausunto on otettu huomioon siten, että kadun varteen esitetty tukimuuri on poistettu ja tontin ja lisäksi kadun rajavyöhyke ja sen kasvillisuus on määritelty säilytettäväksi luonnonmukaisena.

Kaupunginmuseo (6.2.2013) toteaa, että se tarkastelee kaavamuu-
toshanketta perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäris-
tön näkökulmasta käsin. Tontilla sijaitseva Villa Andersberg on yksi
Munkkiniemen vanhimpia rakennuksia: se valmistui vuonna 1917. Ra-
kennuksen vanhin osa rakennettiin kartanon asuin- ja talousrakennuk-
seksi. Kaupunginmuseon inventoinnissa (2006) rakennus on arvotet-
tu seuraavasti: ”Rakennuksen arkkitehtuuri on harkittua ja viimeistel-
tyä. Rakennukseen liittyy merkittäviä paikallishistoriallisia arvoja. Ra-
kennus on säilynyt osin alkuperäisessä asussaan.”

Asemakaavan muutosluonnoksen ohessa esitetty havainnekuva tontille
suunnitellusta uudesta pienkerrostalosta ei museon näkemyksen
mukaan ota riittävällä tavalla huomioon olemassa olevaa rakennusta
eikä sopeudu siihen. Itse asiassa uudelle rakennukselle annettu,
olemassa olevaa rakennusta suurempi rakennusoikeus, aiheuttaa
sen, että uudisrakennus tulisi olemaan tontilla hallitsevampi. Ole-
massa olevan rakennuksen liittäminen uuteen pienkerrostaloon lasi-
sella liitososalla vaikuttaa myös kömpelöltä ratkaisulta. Asemakaa-
vaan merkitty suojelumerkintä -s: ”ympäristö on säilytettävä” ei voi
käytännössä toteutua, jos tontille rakennetaan uusi pienkerrostalo ja
parkkipaikat. Päinvastoin, uusi rakentaminen tulisi muuttamaan nyt
väljän ja puistomaisen vehreän tontin täyteen rakennetuksi jakaupunki-
maisemmaksi.



21.10.2014, täydennetty 2.3.2015

Kaupunginmuseo katsoo, että uudisrakennuksen koko ja rakennuksen sijoittuminen tontille eivät vastaa olemassa olevan rakennuksen ja sitä ympäröivän tontin kulttuurihistoriallisia arvoja.

Vastine

Kaupunginmuseon kannanotto on otettu huomioon siten, että kaupunkisuunnitteluvirasto ja museo ovat yhdessä tarkentaneet kaavamuutosta koskevia tavoitteita ja kaavamuutoksesta on valmisteltu tarkennettu luonnos.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja ensimmäistä asemakaavan muutosluonnosta koskevia mielipidekirjeitä yhteensä 107 kpl. Lisäksi valmistelijoille on esitetty suullisia mielipiteitä puhelimitse ja henkilökohtaisten tapaamisten yhteydessä.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja ensimmäisestä kaavaluonnoksesta (yhteensä 107 kpl) keskittyivät seuraaviin aiheisiin:

- Kaavaluonnoksen mukaiset ratkaisut eivät täytä niitä kauneuden ja sopusuhtaisuuden vaatimuksia, joita alueen rakentamisessa edellytetään
- Uudisrakennus ei sovellu alueelle, ei kunnioita suojelualueen arvoja, on liian massiivinen ja liian lähellä jalkakäytävää
- Puutarhamaisen pientalokorttelin vehreys ja kasvillisuus tulee säilyttää
- Suojellun rakennuksen julkisivuun ei tulisi puuttua
- Suojeltua rakennusta ei tulisi piilottaa uudisrakennuksen taakse, vaan sitä pitäisi restauroida
- Kohde vaatii korkeatasoista suunnittelua ja toteutusta
- Kaavaratkaisu laskee naapurikiinteistöjen arvoa
- Naapurien näköala ja tontin valoisuus kärsisivät
- Pysäköintipaikat pilaavat pihapiirin
- Rakennusoikeutta ei saa nostaa
- Huset är skyddsmärkt i gällande stadsplan och förändringen strider mot dess skyddsbestämmelser (Rakennus on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa ja muutos on ristiriidassa sen suojelumääräysten kanssa)
- En utökad byggrätt skulle förstöra den omgivande kulturmiljön och naturen och är oförenlig med områdets karaktär (Rakennusoikeu-



21.10.2014, täydennetty 2.3.2015

den korotus turmelisi ympäröivää kulttuurimaisemaa, luontoa ja alueen luonnetta).

Vastine

Mielipiteet on otettu huomioon siten, että kaavamuutoksesta laadittiin uusi kaavaluonnos, jossa lähtökohtana on rakennusoikeuden säilyminen voimassa olevan kaavan mukaisena, uudisrakennus on luonteeltaan pientalomainen, erillään suojellusta rakennuksesta ja kadunvarren vehreyden säilyminen turvataan.

Kommentarerna har beaktats så att ett nytt detaljplaneutkast har uppgjorts för planändringen. I det nya utkastet är utgångspunkterna att byggnadsrätten bibehålls enligt ikraftvarande plan, att nybyggnaden har småhuskaraktär och är separerad från den skyddade byggnaden samt att grönskan invid gatan bevaras.

Tarkennettu kaavaluonnos nähtävillä 15.9.–3.10.2014

Tarkennettu asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä Munkkiniemen kirjastossa, kaupungin ilmoitustaululla ja Info- ja näyttelytila Laiturilla 4.–23.2.2013 sekä viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Ympäristökeskus, rakennusvirasto, Helsingin Energia ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä ilmoittavat, että niillä ei ole huomautettavaa tarkennetusta kaavaluonnoksesta.

Helsingin kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan (16.9.2014), että asemakaavan muutosluonnosta on tarkistettu edellisestä luonnoksesta (2013) niin, että rakennusoikeutta ei esitetä lisättäväksi, vaan se pysyy nykyisen, voimassaolevan asemakaavan tasolla. Lisäksi rakennusoikeutta ohjataan kaavalla niin, että tontille on mahdollista rakentaa enintään kaksi asuntoa sisältävä kaksikerroksinen pientalo. Kaavamääräyksillä ohjataan pientalon rakentamista sen julkisivun, kattomuodon ja -materiaalin osalta. Tontille on myös annettu kaavassa alueellinen suojelumerkintä /s eli asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään aluekokonaisuuden osana. Lisäksi kaavassa määrätään, että tonttia rajaava puusto ja syreeniaidake on merkitty säilytettäväksi ja tarvittaessa uudistettavaksi.

Kaupunginmuseo katsoo, että asemakaavan muutosluonnos ottaa nyt paremmin huomioon olemassa olevan kulttuuriympäristön, ja uudisra-



21.10.2014, täydennetty 2.3.2015

kentäminen tulee sopeuttaa alueeseen paremmin kuin aiemmassa kaavaluonnoksessa oli esitetty.

Vastine

Kaavaehdotuksessa on noudatettu tarkennetun kaavaluonnoksen periaatteita.

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Asemakaavaosastolle saapui yksi tarkennettua asemakaavan muutosluonnosta koskeva mielipidekirje, jossa annettiin positiivista palautetta kaavaratkaisusta ja mielipiteiden huomioonottamisesta. Positiivista palautetta on esitetty runsaasti myös puhelimitse ja henkilökohtaisten tapaamisten yhteydessä.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 14.11.–15.12.2014

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.11.–15.12.2014.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kaupunginmuseon, kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, ympäristökeskuksen, Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Helsingin kaupunginmuseolla (5.11.2014), **yleisten töiden lautakunnalla** (9.12.2014), **pelastuslautakunnalla** (16.12.2014), **ympäristökeskuksella** (12.1.2015), **Helen Sähköverkolla** (17.12.2014) **Helen Oy:llä** (15.1.2015) ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

Kiinteistölautakunta (8.1.2015) toteaa, että asemakaavan muutos ei korota tontin 30008/22 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä. Lautakunnalla ei ole huomauttamista kaavamutosehdotuksesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) (9.1.2015) toteaa lausunnossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.