



28.09.2011

Kaj/13

§ 175

Munkkiniemen korttelin nro 30040 sekä katu-, vesi- ja puistoalueiden (Tarvon alue) asemakaavan muuttaminen (nro 11925)

HEL 2011-001164 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkki-niemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin nro 30040 sekä katu-, vesi- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston ase-makaavaosaston 12.11.2009 päivätyn ja 5.5.2011 muutetun piirustuksen nro 11925 mukaisena.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta nro 11925
- 2 Havainnekuva
- 3 Vuorovaikutusraportti
- 4 Päätöshistoria
- 5 Oheismateriaali

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Päätösehdotus

Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkki-niemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin nro 30040 sekä katu-, vesi- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston ase-

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566



makaavaosaston 12.11.2009 päivätyn ja 5.5.2011 muutetun piirustuksen nro 11925 mukaisena.

Tiivistelmä

Alue sijaitsee Laajalahden rannalla, Turunväylän eteläpuolella, Helsingin ja Espoon rajalla.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Tarvon saarella sijaitsevan kahden viime vuosisadan alusta olevan huvilan kunnostamisen ja käytön liike-, toimisto- tai toimitilana sekä pienimittakaavaisen lisärakentamisen alueelle. Käyttö ei saa häiritä alueen yleistä virkistyskäyttöä. Kerrosalaa suojelluissa rakennuksissa on yhteensä 400 k-m². Lisäksi on kaksi erillistä rakennusala (150 k-m² ja 200 k-m²) uusille rakennuksille ja talousrakennuksille (100 m²) sekä rakennusala mahdollisesti vuokrattavaa saunarakennusta varten (250 k-m²). Lähempänä Tarvontietä olevien rakennusten ryhmittely suojaa pihapiirin melulta.

Esittelijä

Aloite

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Lähtökohdat

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on virkistysaluetta.

Asemakaavat

Alueella on pääosin voimassa vuonna 1950 vahvistunut asemakaava nro 2994. Kaavan mukaan alue on suurimmalta osaltaan puistoa. Nykyisen kevyen liikenteen väylän eteläpuolella on yleisten rakennusten korttelialue 30040. Voimassa oleva asemakaava on ajalta, jolloin yleisten rakennusten tonttien rakennusoikeutta ei määritetty. Korttelialueen tonttitehokkuudeksi on kiinteistörekisterissä oletettu $e = 1$, jolloin rakennusoikeus vastaa tontin kokoa ja on 4 543 k-m². Turunväylän viereisellä osalla aluetta on voimassa vuonna 1960 vahvistunut asemakaava nro 4728. Alue on kaavassa puisto- ja katualuetta.

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa. Huvilat ovat yksityisessä omistuksessa. Alueen halki kulkevan kevyen liikenteen väylän molemmin puolin on vuokrattu alueet huvilarakennusten myynnin yhteydessä.



Vuokrasopimus on voimassa vuoteen 2038. Helsingin kaupunki omistaa saaresta myös sen Espoon kaupungin puolella olevan osan.

Alueen yleiskuvaus ja luonnonympäristö

Tarvo on Laajalahden pohjoispohjukassa oleva alue, alun perin saari, joka kuuluu Munkkiniemestä Espoon Tarvaspähän ja Ruukinrantaan jatkuvaan selänteiden ja saarten ketjuun. Selänneketju muodostaa Laajalahden maisematilan pohjoisen reunan. Selänneketjun pohjoisreunaan rakennettu Turunväylä liittyy Tarvon saaren maakannaksella mantereeseen sekä Espoon että Helsingin puolella. Turunväylä on merkittävä sisääntuloväylä Helsinkiin.

Saareen johtavien siltojen kautta kulkee Munkkiniemen ja Ruukinrannan yhdistävä ulkoilutie. Saaren etelärannan kautta kiertää ulkoilupolku. Ajoyhteys saareen on Turunväylän vieressä kulkevan Ritokalliontien kautta.

Alue on vehmasta merenlahtimaisemaa. Tarvon saaren Helsingin puoleinen osa on lehtipuuvaltaista puistometsätyyppistä aluetta. Espoon kaupungin puolella oleva länsipuoli on karumpaa ja suurelta osin avokalliota, joka korkeimmillaan nousee noin 15 m meren pinnan yläpuolelle. Rannat ovat ruovikkoiset ja melko matalat. Saaren itäpuolella on louhittu tasanne eteläisemmän huvilan läheisyydessä.

Palvelut

Alueen lähimmät palvelut ovat Munkkiniemessä. Jouko-kaupunginosa linja J33 liikennöi Tarvon ja Munkkivuoren ostoskeskuksen väliä 1,5 tunnin välein.

Suojelukohteet

Alueella on kaksi 1920-luvun huvilarakennusta. Pohjoisempi selkeästi kaksikerroksinen rakennus on rakennuslupakuvien mukaan rakennettu vuonna 1926. Rakennus on kapearunkoinen ryhdikäs klassisistinen hirsirakennus. Rakennuksessa on päädyistä aumattu harjakatto. Kevyen liikenteen väylän eteläpuolella oleva huvilarakennus on rakennuslupakuvien mukaan rakennettu vuonna 1928. Rakennus on harjakattoinen ja siinä on poikkipääty molempiin suuntiin. Rakennusta on myöhemmin laajennettu melko suurella merelle päin avautuvalla matalamalla kuistiosalla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on tietoliikenne- ja sähköverkko.

Maaperä

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566



Olemassa olevien tietojen mukaan alueen maaperä on pääosin kitka-
maa-aluetta, jossa maakerroksen paksuus tiiviin kerroksen yläpuolella
on yli metrin. Paikoin kallion pinta on näkyvissä tai hyvin lähellä maan-
pintaa. Alueen pohjois- ja koillisosassa maaperä on täytealuetta, jossa
saven päällä olevan täytererroksen paksuus on 1–3 m.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alue on suurelta osin Turunväylän moottoriajoneuvoliikenteen
melualueella. Turunväylällä on nykyisin liikennettä n. 37 000 ajoneuvoa
arkivuorokaudessa. Päivän keskimelutasot lähimpänä Turunväylää
olevien rakennusten julkisivujen tasolla ovat nykyisin 60–65 desibeliä.
Ennustevuonna 2025, jolloin vuorokausiliikenne on ennusteiden mu-
kaan n. 52 000 ajoneuvoa, päivämelutasot julkisivuilla nousevat yli 65
desibelin. Saaren eteläkärjen virkistysaluilla päivän keskimelutasot ovat
n. 55–60 desibeliä.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on säilyttää alueella olevat huvi-
larakennukset osoittamalla niille alueen virkistyskäytön yhteyteen sopi-
va käyttötarkoitus. Samalla pyritään monipuolistamaan alueen käyttöä.
Rakennukset ostaneen yksityishenkilön tavoitteena on korjata raken-
nukset ja vuokrata ne. Eteläisemmän huvilan läheisyyteen on tarkoitus
rakentaa vuokrattavissa olevat saunatilat.

Asemakaavan muutosehdotus

Liike-, toimisto- tai toimitilarakennusten korttelialueet (KY)

Olemassa olevien rakennusten läheisyyteen, molemmin puolin Ritokal-
lionpolkua, on osoitettu liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten kortteli-
aluetta (KY). Alueelle saa sijoittaa kulttuuritoimintaa tai virkistyskäyttöä
palvelevia toimitiloja, jotka eivät häiritse alueen yleistä virkistyskäyttöä.
Alueelle voidaan sijoittaa esimerkiksi työ- tai kahvila-/ravintolatiloja.
Suojeltuihin rakennuksiin sallitaan asuintiloja toiminnalle välttämättö-
mälle henkilökunnalle, kuitenkin enintään puolet rakennuksen kerros-
alasta, ts. korkeintaan 100 k-m²:n kokoinen asunto kumpaankin raken-
nukseen. Rakennusten melko syrjäisen sijainnin ja ilkvallan riskin
vuoksi on hyvä, että rakennuksissa on toimintaa ympärivuorokautisesti.

KY-alueilla on yhteensä kolme tonttia. Pohjoispuolella on tiehen rajoit-
tuva tontti 30046/3, jolla sijaitsee toinen suojelluista huvilarakennuksista.
Suojellun huvilan lisäksi tontille on osoitettu rakennusala (150 k-m²)
nykyisen huonokuntoisen talousrakennuksen kohdalle. Tontti on jo
vuokrattu huvilan omistajalle ja alueen nykyiselle käyttäjälle. Vuokratun
tontin pohjoispuolelle on osoitettu uusi tontti 30046/2, jolle on osoitettu
eteläreunalle rakennusala (200 k-m²). Tarkoitus on, että tilatarpeiden



mahdollisesti kasvaessa pohjoisempi tontti on mahdollista antaa vuokralle samalle toimijalle ja tontille rakentaa uusi rakennus siten, että ne nykyisten rakennusten kanssa muodostavat pihapiirin ja samalla antavat melusuojaa Turunväylän suuntaan.

Ritokallionpolun eteläpuolella olevalle tontille 30040/2 on osoitettu rakennusala nykyistä huvilarakennusta varten (200 k-m²) ja lisäksi rakennusala uutta saunarakennusta varten (250 k-m²).

Kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa talotekniikkaan liittyviä tiloja. Jäte- ja muut huoltotilat tulee sijoittaa rakennuksiin tai kullakin tontilla enintään 20 k-m²:n suuruiseen erilliseen talousrakennukseen, jonka saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Talousrakennuksen tulee olla puuta. Muuten rakentamisesta määrätään, että rakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Kattomateriaalin tulee olla tumman harmaata konesaumattua peltiä tai huopaa. Yksikerroksisen rakennuksen enimmäiskorkeus on 5 m ja kaksikerroksisen 6,5 m. Kaikki autopaikat tulee sijoittaa LPA-alueelle ja paikkoja tulee olla vähintään 1 autopaikka/50 k-m². Tontteja ei saa ai- data.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Ritokalliontien varten Turunväylän melualueella on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP). Alueen rannanpuoleinen osa on osoitettu istutettavaksi.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Ritokalliontien Turunväylän viereisen osuuden varten on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA). Alue on osoitettu toimitilatonttien käyttöön. Alue tulee sopeuttaa maastoon ja jakaa puu- ja pensasistutuksin puistomaiseen ympäristöön sopivaksi.

Lähivirkistysalueet (VL)

Tarvon alueen eteläpuoli ja pieni osa Ritokallionpolun pohjoispuolelta on lähivirkistysaluetta (VL). Eteläkärjen rannan tuntumassa jo nykyisin kulkeva polku on kaavaan merkitty likimääräisenä ulkoilutienä. Ritokallionpolun eteläpuolella on varaus vesialueella venereittiliikenteen laituria varten (w/l). Alueen suunnitteluvaiheessa oli esillä ajatus venereittiliikenteestä ja varaukset on jätetty kaavaan mahdollista myöhempää vesiliikenteen tarvetta varten.

Suojaviheralue (EV)

Turunväylän ja sen liikenteen aiheuttaman melun läheisyydessä olevat alueet on merkitty suojaviheralueiksi (EV).

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566



Vesialue (W)

Asemakaavan muutosehdotuksessa on mukana vesialueet n. 25 m etäisyydeltä rantaviivasta. Lankiniemestä tulevan kevyen liikenteen sil-
lan viereen on merkitty vesialue venereittiliikenteen laituria varten (w/l)
ja siitä etelään vesialue uimalaituria varten (w/u). Uimalaiturialueen on
tarkoitus palvella alueelle mahdollisesti rakennettavaa saunaa.

Liikenne ja katualueet

Alueen halki kulkevalle kevyen liikenteen reitille on kaavassa varattu
katualuetta. Ajoyhteydet tonteille kulkevat Turunväylän eteläreunassa
olevan Ritokalliontien kautta. Ritokallionpolku on kokonaan varattu ja-
lankululle ja polkupyöräilylle, mutta huoltoajo tonteille on sallittu.

Ritokalliontien alkupään liikennemäärä on 250 ajoneuvoa vuorokau-
dessa.

Kaavan mukainen rakentaminen lisää Ritokalliontien alkupään liiken-
nemäärää 150 ajoneuvolla vuorokaudessa.

Alueelle ei ole palvelulinjan lisäksi muuta julkista liikennettä.

Luonnonympäristö

Uusi rakentaminen sijoittuu saaren parhaiten kulutusta kestäväan
osaan, vanhojen huviloiden pihapiireihin. Ekologisesti ja maisemaku-
valtaan herkimvät alueet, kalliomaasto ja rantavyöhyke on osoitettu lä-
hivirkistysalueeksi.

Suojelukohteet

Kaava-alueella olevat kaksi huvilarakennusta on suojeltu sr-2-määräyk-
sellä: "Paikallishistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteelli-
sesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä
sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen raken-
teiden, julkisivujen tai vesikaton historiallista tai kaupunkikuvallista ar-
voa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöi-
den yhteydessä rakennuksen rakenteet, julkisivut, ikkunat, ulko-ovet ja
vesikatto tulee kunnostaa alkuperäistoteutuksen mukaisesti."

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on tietoliikenne- ja sähköverkko. Lähin rakennettu vesihuolto-
verkosto on Ritokalliontie 18:n kohdalla. Alueen vesihuolto tulee toteut-
taa kiinteistökohtaisilla järjestelyillä. Asemakaavan toteuttaminen edel-
lyttää tietoliikennekaapelin siirtämisen tontilla 30046/2.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



Alueen maaperä on pääosin kitkamaata, rakennukset perustetaan maanvaraisesti kantavan maapohjan varaan.

Olemassa olevien tietojen mukaan alueella ei ole harjoitettu sellaista toimintaa, josta olisi syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta.

Ympäristöhäiriöt

Turunväylän melusteiden tiesuunnitelmassa (2006) ei ole esitetty melusteitä kaava-alueen kohdalle. Melusteiden rakentamiselle ei ole teknistaloudellisia perusteita, kun otetaan huomioon kaava-alueen maankäytön määrä ja käyttötarkoitus. Lähimpänä väylää olevien toimilarakennuksille annetaan kaavamääräyksissä vaatimuksia rakenteiden ääneneristävyydestä Turunväylän liikennemelua vastaan.

Nimistö

Kaavassa olevien katualueiden rajat muuttuvat, vaikka nimet ovat vanhoja. Aiemmin voimassa olevassa kaavassa Ritokallionpolku päättyi Tarvon itärannalle leveälle katualueelle. Ritokalliontien katualue kiersi saaren länsikautta melko keskelle saarta päättyväksi kaduksi. Alueen läpi ei kulkenut yhtenäistä katualuetta. Muutoksessa kaava-alueen halki kulkeva kevyen liikenteen väylä on merkitty katualueeksi ja nimetty Ritokallionpoluksi ja pohjoisempaa kulkeva Ritokalliontie päättyy katu-alueiden risteämiskohtaan. Tontin 30040/2 osoite muuttuu Ritokallion-tiestä Ritokallionpoluksi.

Asemakaavan toteuttamisen vaikutukset

Huvilarakennusten suojelu ja kunnostaminen säilyttää alueen paikallishistoriaa. Alueelle sijoittuva toiminta ja uudet rakennukset rikastuttavat alueen toimintaa ja kaupunkikuvaa. Alueelle nyt suunniteltu kuvataiteeseen liittyvä toiminta lisää Munkinseudun kulttuuritarjontaa ja tuo lisänsä Laajalahden ympärillä olevien kulttuurikohteiden kirjoon (Didrichsenin taidemuseo, Gyllenbergin taidemuseo, Villa Elfvik, Tarvaspää). Alueelle suunnitteilla oleva vuokrattava saunarakennus lisää virkistätymismahdollisuuksia meren äärellä.

Alueen osoittaminen osittain yksityiseen käyttöön rajaa jossain määrin ulkoilumahdollisuuksia alueella. Alueen vähiten liikennemelusta kärsivä eteläosa on kuitenkin edelleen yleisessä käytössä ja alueen kulkumahdollisuudet säilyvät entisellään.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia, koska Helsingin Vesi ei tule omalla kustannuksellaan tarjoamaan alueelle mahdollisuutta liittyä sen vesi- ja viemäriverkostoon. Alueen katualueet säilyvät lähes ennallaan.



Toteutus

Rakennukset ostanut yksityishenkilö on jo aloittanut niiden kunnostamisen. Tällä hetkellä omistajan suunnitelmissa on vuokrata suojellut talot kahdelle eri kuvataiteilijalle. Heillä puolestaan on tarkoituksena käyttää rakennuksia pienimuotoisesti asumiseen, työtilana, näyttelytilana ja mahdollisesti avata näyttelytilojen yhteyteen kahvila. Lisäksi alueen olemassa olevat rakennukset omistavan yrittäjän suunnitelmissa on rakentaa eteläisemmän talon yhteyteen vuokrattavat saunatilat. Saunojen suunnittelusta on ajatuksena järjestää Aalto-yliopiston opiskelijakilpailu.

Suunnittelun vaiheet

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 29.12.2005). Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin 27.10.2008.

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2005–2009 kaavoituskatsauksissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmien mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos olivat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Munkkiniemen kirjastossa 17.11.–5.12.2008 sekä viraston internetsivuilla. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 19.11.2008.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon kanssa samaan aikaan kuultiin alueen asukkaita myös Munkkiniemen alueelle suunnitellun vesigolfharjoitteluradan sijainnista. Lyöntirataa koskeva materiaali oli esillä kaavamuu- tosaineiston yhteydessä ja asiaa esiteltiin luonnosta koskevassa yleisötilaisuudessa.

Hanke on sittemmin rauennut. Kaupunkisuunnittelulautakunta antoi 12.2.2009 hankkeesta lausunnon, jossa se ei puoltanut esitetyn kaltaisen vesigolf radan sijoittamista Munkkiniemen rannan alueelle. Lautakunta katsoi, että rata lisäisi alueen liikennemääriä sekä aiheuttaisi haittaa alueen virkistyskäytölle. Lisäksi asiassa on huomioitava Laajalahden sekä läheisen Natura-alueen merkittävyys luontokohteena.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on pidetty sopivan käytön etsimistä saarella oleville huvilarakennuksille. Ilman käyttöä



28.09.2011

Kaj/13

rakennukset olivat vaarassa tulla puretuiksi. Aikaisemmin alueelle oli vireillä kalastukseen liittyvä hanke ja suunnitelma Itämerikeskukseksi. Hankkeet eivät edenneet toteutukseen saakka.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Energian, Helsingin Veden, kaupunginmuseon, ympäristökeskuksen, kiinteistöviraston tonttiosaston ja kaupunkisuunnittelukeskuksen kanssa.

Helsingin Veden mielestä alueen vesihuolto on järjestettävä kiinteistökohtaisin ratkaisuin. Kaupunginmuseo kiinnittää kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojelemiseen sekä lisärakennusten määrään, mittakaavaan ja soveltuvuuteen maisemallisesti herkälle paikalle. Ympäristökeskus kiinnittää huomiota lepakkojen elinoloihin.

Esitetyt mielipiteet

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläoloon liittyen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosastolle saapui 30 mielipidekirjettä, joista yksi koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja muut asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä esitettiin keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Kaavaluonnoksesta saadut kriittiset mielipiteet kohdistuivat alueen liikenteeseen, virkistysalueen tärkeyteen ja rakennusten käyttötarkoitukseen. Rakennusten suojeleu nähtiin pelkästään positiivisena asiana.

Liikennettä koskevissa mielipiteissä haluttiin estää autoliikenne alueelle Ritokalliontien kautta. Ajoyhteyden järjestäminen muuta kuin olemassa olevaa katuyhteyttä käyttäen ei ole järkevää eikä mielipiteitä voitu ottaa huomioon. Virkistysaluetta ja käyttötarkoitusta koskevat mielipiteet on pyritty ottamaan kaavamuutoksessa huomioon.

Viranomaisyhteistyö, mielipiteet ja vastineet niihin on selostettu vuorovaikutusraportissa (liite 3).

Ehdotuksen nähtävillä olo ja lausunnot

Ehdotus on ollut julkisesti nähtävänä 29.1.–1.3.2010, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla. Nähtävillä asettamisesta on lähetetty tieto Espoon kaupungille. Ehdotusta vastaan ei ole tehty muistutuksia.

Lisäksi ehdotuksesta on pyydetty pelastuslaitoksen, kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, ympäristölautakunnan, kaupunginmuseon johtokunnan ja Helsingin Vesi -liikelaitoksen sekä Uudenmaan



elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ja Espoon kaupungin lausunnot.

Lausunnot

Ympäristökeskuksella ja pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus toteaa ehdotuksen sopivasti säilyttävän ja täydentävän alueen rakennettua ympäristöä.

Kiinteistölautakunnan mielestä asemakaavan muutos tukee olemassa olevien rakennusten säilymistä ja parantaa yritystoiminnan edellytyksiä.

Kaupunginmuseon johtokunta pitää kaavaehdotusta muuten hyvänä mutta ehdottaa, että kaavasta poistetaan suojellulle rakennukselle annettu ääneneristysvaatimus. Koska ääneneristysvaatimus ei ole erityisen kova ja se on täytettävissä ilman suojelurakennuksen arvojen tuhoutumista, vaatimusta ei ole poistettu kaavasta.

Yleisten töiden lautakunta esittää istutettavan alueen kaavamääräyksen tarkistamista ja puistoalueelle osoitetun rakennusalan poistamista. Kaavaehdotusta on tarkistettu lautakunnan ehdotuksen mukaisesti.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ehdottaa tarkennusta, jonka mukaan uudisrakennuksen tulee sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan. Lisäksi lausunnossa esitetään liikennemelun torjuntaan tähtääviä muutoksia kaavaehdotukseen. Ympäristökeskuksen ehdotukset eivät sellaisenaan sovi alueen yrittäjälle, mutta kaavaan on tehty muita melunsuojaukseen tähtääviä muutoksia. Ratkaisu on esitelty ympäristökeskukselle sen ja Helsingin kaupungin välisessä kuukausikokouksessa.

Lausunnot ja vastineet niihin on selostettu yksityiskohtaisemmin vuorovaikutusraportissa (liite 3).

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Lausuntojen johdosta tehtyjen muutosten vuoksi kaavaehdotukseen on tehty muitakin muutoksia. Tontilla 30046/2 olevan rakennuksen jätevedet ohjautuvat nykyisin tontin koillisosassa olevaan umpinaiseen jätevesisäiliöön. Talousrakennusten ja aitaamisen jälkeen nykyinen tontin pihan halki kulkeva jätevesiauton huoltoreitti ei ole enää mahdollinen. Sen takia kaavaan on merkitty päättyvä huoltoreitti rakennettavien talousrakennusten taakse. Jätevesiauto pääsee reittiä pitkin niin lähelle jätevesisäiliötä, että sen tyhjentäminen on mahdollista.



Tontilla 30046/2 olevaa rakennusala on pienennetty ja sille osoitettua rakennusoikeutta vähennetty 250 k-m²:stä 200 k-m²:een. Tämä siksi, että tontista 30046/2 osa on liitetty tonttiin 30046/3 ja luonteva rakennuksen paikka on pienentynyt.

Asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- Puistoalueella ollut 20 k-m²:n rakennusala on poistettu kaavasta.
- Kaava-alueen pohjoisosassa olevan luonnonhoidon kannalta merkittävän metsäisen alueen kaavamääräys on tarkennettu siten, että se kuuluu: "Istutettava tai luonnontilassa säilytettävä alueen osa, jolla tulee olla vaihtelevan kokoisia ja -lajisia puita ja pensaita."
- Rakennusten ulkoasua koskevaa määräystä on täydennetty siten, että se kokonaisuudessaan kuuluu: "Rakennuksen pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Kattomateriaalin tulee olla tummanharmaata konesaumattua peltiä tai huopaa. Alueelle voidaan sijoittaa siirrettäviä vanhoja rakennuksia. Uusien tai siirrettävien rakennusten tulee sopeutua olemassa olevien rakennusten yhteyteen."
- Tontin 30046/3 ulkotilojen liikennemelusuojausta on parannettu siten, että tonttiin on liitetty 7 m leveä kaistale tontista 30046/2 ja tälle osalle tonttia on määrätty rakennettavaksi talousrakennus tai talousrakennuksia ja niiden välit aitaamaan vähintään 3 m korkealla aidalla. Talousrakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta 100 k-m² ja rakennusten enimmäiskorkeudeksi on määrätty 3,5 m.
- Uusien tai siirrettävien talousrakennusten viereen jäävä kookas mänty on osoitettu säilytettäväksi puuksi.
- Kaavakarttaan on merkitty likimääräinen alueen osa huoltoliikennettä varten.

Asemakaavaselostus on vastaavilta osin tarkistettu.

Lisäksi kaavakarttaan on tehty muutama teknisuonteinen tarkistus.

Muutetut tilastotiedot

Alueen pinta-ala on 37 695 m², josta liike-, toimisto- ja toimitilarakennusten korttelialuetta (KY) on 6 963 m², lähivirkistysaluetta (VL) 13 014 m², suojaviheraluetta (EV) 3 137 m², yleistä pysäköintialuetta (LP) 464 m², autopaikkojen korttelialuetta (LPA) 757 m², katualuetta 2 464 m² ja vesialuetta 10 896 m². Rakennusoikeutta on 1 100 k-m².



Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavakartta nro 11925
- 2 Havainnekuva
- 3 Vuorovaikutusraportti
- 4 Päätöshistoria

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen vahvistaminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 12.09.2011 § 783

HEL 2011-001164 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin nro 30040 sekä katu-, vesi- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston 12.11.2009 päivätyn ja 5.5.2011 muutetun piirustuksen nro 11925 mukaisena.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Tuula Haatainen

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566



28.09.2011

Kaj/13

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
hallintokeskus@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki
<http://www.hel.fi/hallintokeskus>

Puhelin

+358 9 310 1641

Tilinro

FI0680001200062637

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Alv.nro

FI02012566