



20.05.2015

Kaj/9

§ 131

Detaljplaneändring för Herrgårdsvägen 22 i Munksnäs (nr 12255, tomten 30008/22)

HEL 2011-006696 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten nr 22 i kvarteret nr 30008 i 30 stadsdelen (Munksnäs, Gamla Munksnäs) enligt ritning nr 12255, daterad 21.10.2014, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12255 kartta, päivätty 21.10.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12255 selostus, päivätty 21.10.2014, täydennetty 2.3.2015
- 3 Havainnekuva, 21.10.2014
- 4 Vuorovaikutusraportti 21.10.2014, täydennetty 2.3.2015
- 5 Osa päätöshistoriaa

Sökande av ändring

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

- Bilaga 1
- Bilaga 2
- Bilaga 3
- Bilaga 4
- Bilaga 5

Helen Oy



20.05.2015

Kaj/9

Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto
Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Området ligger i Gamla Munksnäs.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att omdisponera tomten som planlagts för kyrkliga funktioner (YK/s) till en tomt för boende i enlighet med dess ursprungliga användningssyfte. Detaljplaneändringen säkrar bevarandet av den i den nuvarande detaljplanen skyddade byggnaden och styr användningen av den oanvända byggrätten så att den passar in i miljön. Tomten upptas som kvartersområde för bostadshus (A/s) där miljön bevaras. Byggrätten ändras inte (770 m² vy) och den motsvarar tomtexploateringsstalet för liknande tomter i området.

Föredragandens motiveringar

I Generalplan 2002 för Helsingfors hör tomten till ett område dominerat av småhus, som har upptagits som ett kulturhistoriskt, arkitektoniskt och för landskapskulturen betydande område.

För tomten gäller en detaljplan som godkänts år 2003. Tomten är kvartersområde för kyrkor och andra församlingsbyggnader (YK/s) där miljön ska bevaras. Den befintliga byggnaden har i detaljplanen skyddats med beteckningen sr-2. Tomtens totala byggrätt är 770 m² vy (den skyddade byggnaden 380 m² vy och tillbyggnaden 390 m² vy).

Fastigheten ägs av en registrerad förening. Stockvillan som byggts år 1917 har ursprungligen fungerat som bostad, senare som skola och under de senaste åren som en verksamhetslokal för en kristen organisation.

Målet för detaljplaneändringen är att omdisponera tomten för bostadsbruk och säkra bevarandet av den nuvarande byggnadens och miljöns specialvärden.

Tomten har tagits upp som kvartersområde för bostadshus (A/s) där miljön bevaras. Den totala byggrätten bevaras oförändrad (770 m² vy). I den skyddade byggnaden får det finnas högst tre och i nybyggnaden



två bostäder. Nybyggnadens byggnadsyta har avgränsats så att träd och andra planteringar vid vägen kan bevaras. Byggnaden ska byggas som ett bostadssmåhus och byggandet ska anpassas till det omgivande byggnadsbeståndet och stadsbilden. På tomten ska finnas minst 1 bilplats/bostad och dessutom en gästplats.

Detaljplaneändringen säkrar bevarandet av den nuvarande byggandens stadsbildsmässiga, kulturhistoriska och lokalhistoriska värden och att den resterande byggrätten används på ett som sätt passar in i miljön. Att nybyggnaden anpassas till stadsbilden har säkrats genom bevarandet av planteringarna vid gatan och med hjälp av bestämmelser angående byggnadsättet. Tomtens användningssyfte ändras från samlingslokaler till bostadsbruk, varför trafikvolymen beräknas minska.

Planeringsfaser och växelverkan

Ägaren av tomten 30008/22 har 18.10.2011 ansökt om en ändring av detaljplanen så att tomten omdisponeras för bostadsbruk och nybyggnadens byggrätt ökas till 130 m² vy, varvid den totala byggrätten ökar från 770 m² vy till 900 m² vy.

Deltagande och växelverkan har ordnats enligt programmet för deltagande och bedömning.

Stadsplaneringskontorets detaljplaneavdelning har i anslutning till beredningen av detaljplanen per brev mottagit 2 åsikter om programmet för deltagande och bedömning och 105 åsikter om första utkastet till detaljplan. Många av breven hade undertecknats av flera personer, två av ett tjugotal. De mottagna åsikterna gällde beaktandet av kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värden och ökningen av byggrätten.

Åsikterna beaktades i planläggningsarbetet med ett preciserat utkast till detaljplan, i vilket det fästes särskild uppmärksamhet vid bevarandet av kulturhistoriska och stadsbildsmässiga värden och där byggrätten återställdes så att den följer den nuvarande detaljplanen.

Angående det preciserade utkastet till detaljplan framfördes en skriftlig åsikt med positiv respons om detaljpanelösningen och beaktandet av åsikterna. Riklig positiv respons om det preciserade utkastet till detaljplan har också getts per telefon och i samband med personliga möten.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 14.11–15.12.2014. Mot förslaget gjordes inga anmärkningar.



20.05.2015

Kaj/9

Utlåtanden

Det som myndigheterna meddelat har beaktats i beredningen av det preciserade utkastet till detaljplan och förslaget till detaljplan.

Stadsmuseet, fastighetsnämnden, nämnden för allmänna arbeten, räddningsnämnden, miljöcentralen, Helen Ab och Helen Elnät Ab och samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster har lämnat ett utlåtande.

I utlåtandena som kommit in fanns ingenting att påpeka.

Fastighetsnämnden konstaterar att detaljplaneändringen inte höjer värdet på tomten 30008/22 avsevärt, varför det inte är nödvändigt att föra sådana förhandlingar som baserar sig på ett markpolitiskt beslut fattat av stadsstyrelsen 9.6.2014.

Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster konstaterar att de vattenledningar och avlopp som betjänar området har byggts färdigt. Ändringsförslaget förutsätter inte att de flyttas.

Utlåtandena framgår i sin helhet av beslutshistorien, och referat av dem och genmälena ingår i den bifogade rapporten över växelverkan.

Ändringar i förslaget till detaljplaneändring

Förslaget till detaljplan omfattas inte av förfarandet med markanvändningsavtal.

Stadsplaneringskontoret konstaterar att det inte har gjorts ändringar i förslaget till detaljplaneändring, varför det inte är nödvändigt att lägga fram förslaget på nytt.

Beslutsförslaget följer stadsplaneringsnämndens förslag. Stadsplaneringskontoret har kompletterat detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12255 kartta, päivätty 21.10.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12255 selostus, päivätty 21.10.2014, täydennetty 2.3.2015
- 3 Havainnekuva, 21.10.2014
- 4 Vuorovaikutusraportti 21.10.2014, täydennetty 2.3.2015



20.05.2015

Kaj/9

5 Osa päätöshistoriaa

Bilagematerial

1 Sijaintikartta
2 Ilmakuva

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Helen Oy
Helen Sähköverkko Oy
Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

För kännedom

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Rakennuslautakunta
Kaupunginmuseo
Pelastuslautakunta
Rakennusvirasto
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristökeskus
Kaupunkisuunnitteluvirasto

Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 04.05.2015 § 468

HEL 2011-006696 T 10 03 03

Päätös



Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin nro 30008 tontin nro 22 asemakaavan muutosehdotuksen 21.10.2014 päivätyn piirustuksen nro 12255 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024
katri.erroll(a)hel.fi

Kaupunkisuunnitteluvirasto 2.3.2015

HEL 2011-006696 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0740_21

30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30008 tonttia 22 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 21.10.2014 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa kirkollisten toimintojen käyttöön kaavoitetun tontin (YK/s) muuttamisen tontin alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaisesti asumiseen. Asemakaavan muutos turvaa asemakaavassa suojellun rakennuksen säilymisen ja ohjaa käyttämättömän rakennusoikeuden toteuttamista suojeltuun ympäristöön sopivaksi. Rakennusoikeus säilyy entisellään (770 k-m²) ja se vastaa alueen muiden vastaavien tonttien tehokkuutta.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 14.11.–15.12.2014.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Saaduissa lausunnoissa ei esitetty muutoksia asemakaavan muutosehdotukseen. Lausunnon jättivät kaupunginmuseo, kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, pelastuslautakunta, ympäristökeskus, Helen Oy ja Helen Sähköverkko Oy sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä.

Kiinteistölautakunta (8.1.2015) toteaa, että asemakaavan muutos ei korota tontin 30008/22 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen



20.05.2015

Kaj/9

9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä. Lautakunnalle ei ole huomauttamista kaavamuutosehdotuksesta.

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

Jatkotoimenpiteet

Kaavaehdotukseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei asemakaavan muutosehdotukseen ole tehty muutoksia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Lisätiedot

Anu Kuutti, projektipäällikkö, puhelin: 310 37154
anu.kuutti(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 08.01.2015 § 12

HEL 2011-006696 T 10 03 03

Kiinteistökartta 73/675 493, Kartanontie 22

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle tonttia 30008/22 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12255 seuraavan lausunnon:

Lautakunta toteaa, että kaavamuutoksen kohteena oleva tontti on yksityisomistuksessa.

Muutoksessa nykyinen kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueen tontti (YK/s) muutetaan kuulumaan asuinrakennusten korttelialueeseen, jolla ympäristö säilytetään. Tontin kokonaisrakennusoikeus säilyy entisellään (770 k-m²).

Asemakaavan muutosehdotus 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 itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Käsittely

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

F10680001200062637

Moms nr

F102012566



20.05.2015

Kaj/9

08.01.2015 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Juhani Tuuttila: Muutan esitystäni seuraavasti:

Lausuntoehdotuksen kolmas kappale muutetaan kuulumaan seuraavasti: Asemakaavan muutosehdotus ei korota tontin 30008/22 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä.

Lausuntoehdotuksen neljäs kappale poistetaan.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 16.12.2014 § 146

HEL 2011-006696 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi Munkkiniemen (30ko.) asemakaavan muutoksesta nro 12255 seuraavan lausunnon:

Ei lausuttavaa.

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

Esittelijä

pelastuskomentaja
Simo Wecksten

Lisätiedot

Markku Holopainen, palomestari, puhelin: 310 30224
markku.holopainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 09.12.2014 § 373

HEL 2011-006696 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.



20.05.2015

Kaj/9

Tähän päätökseen ei voi hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua (Kuntal 91 §).

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080
juha.korhonen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 09.12.2014 § 487

HEL 2011-006696 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee Munkkiniemessä osoitteessa Kartanontie 22 sijaitsevaa tonttia. Tontin käyttötarkoitus muuttuu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta (YK/s) asuinrakennusten korttelialueeksi (A/s).

Asemakaavan muutos turvaa nykyisen, asemakaavalla suojellun huvilarakennuksen (380 k-m²) säilymisen, muuttaa sen ja tontin takaisin asuinkäyttöön sekä ohjaa käyttämättömän rakennusoikeuden (390 k-m²) toteuttamista siten, että uudisrakentaminen sopeutuu mahdollisimman hyvin suojelurakennukseen ja arkkitehtonisesti arvokkaaseen, suojeltuun ympäristöön. Tehokkuus säilyy entisellään ja vastaa alueen muiden vastaavien tonttien tehokkuutta.

Asemakaavan muutoksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosta nro 12255 edellä esitetyin huomautuksin.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi



20.05.2015

Kaj/9

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 5.11.2014

HEL 2011-006696 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 31.10.2014

Helsingin kaupunginmuseo on tutustunut Munkkiniemen Kartanontie 22 tonttia koskevan asemakaavan muutoksen kaavaehdotukseen ja -selostukseen. Kaupunginmuseo on antanut lausunnot kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 25.5.2012 sekä kaavaluonnoksista 6.2.2013 ja 16.8.2014.

Kaavamuutos palauttaa Kartanontie 22 tontin kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta (YK/s) asuinrakennusten korttelialueeksi. Rakennustehokkuutta ei lisätä. Kaavassa on pyritty ohjaamaan 390 k-m² käyttämättömän rakennusoikeuden toteuttamista ympäristöön mahdollisimman hyvin sopivalla tavalla.

Asemakaavaehdotuksessa tontti on merkitty A/s-merkinnällä asuinrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään aluekokonaisuuden osana. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa ympäristön olevaan arvokkaaseen rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan. Olemassa oleva, vuonna 1917 valmistunut Villa Andersberg on merkitty sr-2 merkinnällä kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja paikallishistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa ja jossa ei saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

16.9.2014 Lausunto annettu

6.2.2013 Lausunto annettu

25.5.2012 Lausunto annettu

Lisätiedot

Aura Kivilaakso, tutkija, puhelin: 09 310 22017
aura.kivilaakso(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.10.2014 § 317

HEL 2011-006696 T 10 03 03

Ksv 0740_21, Kartanontie 22, karttaruutu F4/T3

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

Norra esplanaden 11-13
Helsingfors 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Telefon

+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 21.10.2014 päivätyn 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30008 tontin 22 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12255 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin
- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä
- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Eeva-Liisa Hamari, arkkitehti, puhelin: 310 37300
eeva-liisa.hamari(a)hel.fi
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218
riitta.salastie(a)hel.fi
Niina Strengell, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37458
niina.strengell(a)hel.fi

Rakennusvirasto 1.10.2014

HEL 2011-006696 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Munkkiniemen, Kartanontie 22 asemakaavaluonnoksesta 3.10.2014 mennessä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa tontin nykyinen käyttötarkoitus kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueesta (YK/s) asuinrakennusten korttelialueeksi (A/s).

Asemakaavan muutos turvaa nykyisen, asemakaavalla suojellun huvilarakennuksen (380 k-m²) säilymisen, muuttaa sen ja tontin



takaisin asuinkäyttöön sekä ohjaa käyttämättömän rakennusoikeuden (390 k-m²) toteuttamista siten, että uudisrakentaminen sopeutuu mahdollisimman hyvin suojelurakennukseen ja arkkitehtonisesti arvokkaaseen, suojeltuun ympäristöön. Tehokkuus säilyy entisellään ja vastaa alueen muiden vastaavien tonttien tehokkuutta.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

22.2.2013 Lausunto annettu

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939
silja.hurskainen(a)hel.fi