

# Munkkiniemen koulutustalo

30. kaupunginosa Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12519  
PÄIVÄTTY 11.12.2018

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi)  
korttelin 30010 tonttia 1

Kaavan nimi:  
Munkkiniemen koulutustalo  
Munksnäs utbildningshus

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 16.2.2018  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 21.9.-22.10.2018  
Kaupunkiympäristölautakunta: 11.12.2018  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Munkkiniemessä Laajalahdentien ja Hollantilaisentien risteyksen itäpuolella. Munkkiniemen urheilukenttä sijoittuu kaavamuutosalueen koillispuolelle.



## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

**Asemakaavoitus:** Minna Koskinen, arkkitehti

**Kaavapiirtäminen ja avustaminen:**

Elisabet Hautamäki, suunnitteluavustaja

Anne Ojala, suunnitteluavustaja

Anna Liisanantti, kaavoitussihteeri

**Liikenne- ja katusuunnittelu:** Eeva Väistö, liikenneinsinööri

**Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:**

Jere Saarikko, maisema-arkkitehti

Aino Leskinen, maisema-arkkitehti

**Rakennussuojelu:** Sakari Mentu, arkkitehti

**Teknistaloudelliset asiat:**

Hanna Tuominen, diplomi-insinööri

Matti Neuvonen, diplomi-insinööri

**Yleiskaavoitus:**

Elina Luukkonen, yleiskaavasuunnittelija

Susa Eräranta, arkkitehti

**Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:**

Kirsi Federley, tonttiasiamies

**Vuorovaikutus:** Marjukka Haavisto, tiedottaja (viestintäpalvelut)

**Ympäristöpalvelut:**

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Saara Neiramo

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Teuvo Syrjälä

Museovirasto: Elisa El Harouny

Senaatti-kiinteistöt: Marjaana Berger

Hakijataho

Senaatti-kiinteistöt / Aalto Ympäristökehitys Oy

Hankesuunnittelu

Polo Sarpaneva, arkkitehti (Arkkitehtitoimisto Sarpaneva Oy)

Aarre Ollila, arkkitehti (Arkkitehtitoimisto Sarpaneva Oy)

---



## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ .....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	5
Tavoitteet .....	5
Mitoitus .....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	6
Liikenne .....	8
Palvelut .....	9
Esteettömyys .....	9
Luonnonympäristö .....	9
Ekologinen kestävyys .....	10
Suojelukohteet .....	10
Yhdyskuntatekninen huolto .....	12
Rakennuksen kunto .....	12
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	13
Ympäristöhäiriöt .....	14
Vaikutukset .....	14
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	16
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	18

---

## LIITTEET

1. Seurantalomake
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Ilmakuva
4. Asemakaavakartta ja -määräykset
5. Kuvaliite suojelukohteesta
6. Viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto Sarpaneva Oy 18.5.2018)

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
  - Rakennushistoriaselvitys Munkkiniemen koulutustalo (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2012)
  - Kuntoarvioraportti, Hollantilaisentie 11 (ISS Proko Oy 4/2016)
  - Raportti kosteusmittauksista ja rakenneavaustutkimuksista (Delete Finland Oy 11.4.2017)
  - Tutkimusselostus haitta-ainetutkimuksesta (Rakteka 3.5.2018)
  - Lausunto liikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun vaikutuksista (Ramboll 2.3.2018)
  - Raitioliikenteen aiheuttaman runkomelun mittausraportti (Ramboll 29.3.2018)
  - Runkomeluselvityksen täydentävä mittaussuunnitelma (Ramboll 9.5.2018)
  - Tarkentava runkomeluarviointi, Vanha Kadettikoulu, Munkkiniemi (Ramboll 19.6.2018)
-

## TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee korttelin 30010 tonttia 1, joka sijaitsee Munkkiniemessä Laajalahdentien ja Hollantilaisentien risteyksen itäpuolella. Alueella sijaitsee vuonna 1918 valmistunut Eliel Saarisen suunnittelema rakennus, joka on nykyisin valtion omistuksessa. Rakennus on ollut toimitilakäytössä, mutta on nykyisin pääosin tyhjiällä. Rakennus ja sen lähiympäristö on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen muuttamisen pääosin asumiseen.

Tavoitteena on mahdollistaa asuntojen rakentaminen arvokiinteistöön siten, että rakennuksen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät korjaus- ja muutostöiden yhteydessä. Nykyiset ravintolatilat säilyvät toimitilakäytössä.

Uutta asuntokerrosalaa tulee 5 650 k-m<sup>2</sup>. Toimitilana säilyy 350 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja on tulossa noin 45 kpl. Alueen tonttitehokkuus on  $e=0,90$ .

Uuden käyttötarkoituksen vaatimat autopaikat on sijoitettu pihan puolelle maan alle siten, että korttelin sisäpiha-alue säilyy vehreänä ja avoimena.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi (1) muistutus. Muistutuksessa vastustetaan autohallin ajoliittymän sijoittamista Kadetintielle.

Kaavaehdotuksesta saatiin neljä (4) viranomaisten lausuntoa sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoista kolmessa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. Museoviraston lausunnon johdosta parvekkeiden rakentamisen määrää ohjaavaa kaavamääräystä tarkennettiin. Tehty muutos on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa Munkkiniemen koulutustalon muuttaminen pääosin asumiseen siten, että rakennuksen ympäristön, ulkoasun ja merkittävimpien sisätilojen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät korjaus- ja muutostöiden yhteydessä. Suojelumääräyksiä tarkennetaan ja täydennetään erityisesti suojeltavien sisätilojen osalta rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa ja sen siirtyessä yksityisomistukseen.

---

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että asuntotuotantoa edistetään ja varmistetaan elävät, omaleimaiset ja turvalliset kaupunginosat.

## Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 6 639 m<sup>2</sup>.

### Nykytilanne:

Toimitila 6 840 k-m<sup>2</sup>

### Kaavaratkaisu:

Uusi asuntokerrosala 5 650 k-m<sup>2</sup>

Toimitila 350 k-m<sup>2</sup>

Yhteensä 6 000 k-m<sup>2</sup>

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat sekä tekniset tilat saa rakentaa asema-kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutosalue sijaitsee Vanhan Munkkiniemen eteläosassa Hollantilaisentien, Laajalahdentien, Kadetintien, Kaartintorpantien ja Saunalahdentien rajaamassa korttelissa. Kaavamuutosalueella sijaitseva valtion koulutustalo on arkkitehti Eliel Saarisen viimeisiä Suomeen toteutuneita rakennushankkeita. Alun perin pensionaattiksi suunniteltu rakennus on saman kadun varrelle rakennettujen Hollantilaisentien rivitalojen ohella Saarisen ainoat konkreettiset toimeksiannot, jotka seurasivat hänen vuonna 1915 valmistuneesta Munkkiniemi-Haaga kaupunkisuunnitelmastaan. Muilta osin korttelia reunustavat pääosin 1950-60-luvuilta peräisin olevat asuinrakennukset, poikkeuksena eteläpäädyn funkistyylinen naapurirakennus, joka on peräisin vuodelta 1935. Korttelin rakennukset on sijoitettu katujen varsille siten, että korttelin sisälle jää yhtenäinen ja vehreä piha-alue.

Koulutustalo on suunniteltu vuosina 1916–1917 ja rakennettu vuosien 1916–1918 aikana. Rakennus toimi alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan täysihoitolana vain vuosien 1919–1922 ajan, minkä jälkeen pensionaatti teki konkurssin ja talo tontteineen myytiin puolustusministeriölle. Vuosina 1923–1973 rakennus on toiminut kadettikouluna ja esikuntana. Vuodesta 1974 lähtien nykypäivään saakka rakennus on ollut valtion käytössä. Rakennus on ulkoarkkitehtuuriltaan erityisen hyvin säilynyt. Eri käyttötarkoituksista johtuen osaan rakennuksen sisätiloista on tehty mittavia

korjaus- ja muutostöitä. Tiloja on muokattu eniten täysihoidolan asukkaille suunniteltujen asuinhuoneiden osalta. Keskeiset yhteis-tilat, joita ovat erityisesti pääsisäänkäynnin aula ja portaikko, ruokasali sekä tornisalonki ovat kuitenkin hyvin säilyneet.

#### Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AK/s)

Kaavaratkaisu mahdollistaa rakennuksen muuttamisen pääosin asumiseen. Kaavaratkaisun laatimisessa on käytetty apuna kohteesta tehtyä rakennushistoriaselvitystä ”Munkkiniemen koulutustalo, pensionaatti, kadettikoulu, esikunta” (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 2012). Selvitys tuo esille kohteen arkkitehtuurin ja kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet, muutosvaiheet ja säilyneisyyden.

Selvityksestä käy ilmi, että rakennuksen merkittävimmät, säilyneet sisätilat ovat sisääntuloaula, ravintola-/ruokasali, tornisalonki ja kaksi sisäistä avoporrasta (B- ja D-portaat). Kaavaratkaisussa yllämainitut merkittävät sisätilat ovat tornisalonkia lukuun ottamatta edellytetty säilyvän yleisessä käytössä. Tilojen alkuperäiset arkkitehtoniset jäsentelyt, kattorakenteet ja niiden koristemaalaukset, materiaalit ja yksityiskohdat tulee säilyttää tilojen korjaus- ja muutostöissä.

Kaavaratkaisussa on edellytetty, että katujulkisivut ja kattomaailma säilyvät ennallaan. Tämä tarkoittaa muun muassa sitä, että ullakolle ei sallita asuntojen rakentamista. Sen sijaan uusia parvekkeita on sallittu rakennettavan sisäpihan puoleiselle julkisivulle ja muurin taakse jäävälle julkisivun osalle. Uusien parvekkeiden ulkoasua ja mitoitusta säädellään tarkasti kaavamääräyksiin.

Kaavaratkaisun pohjana olleessa viitesuunnitelmassa (Arkkitehtitoimisto Sarpaneva 18.5.2018) on esitetty uuden ikkunan avaamista Kadetintien puoleiselle katujulkisivulle. Yhden uuden ikkunan avaamista on kaavamuutoksessa pidetty mahdollisena, ilman että Kadetintien puoleisen julkisivun arkkitehtoninen ilme merkittävästi heikentyy. Uuden ikkunan edellytetään vastaavan materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja yksityiskohdillaan alkuperäisikkunoiden toteutusta.

Korttelipihaan alue tulee säilyttää avoimena ja vehreänä. Pihalle ei saa rakentaa viherhuoneita, teknisiä tiloja tai muita rakennelmia. Alueelle on laadittava pihasuunnitelma, jossa esitetään, miten maanalaisen pysäköintilaitoksen maanpäällinen osuus ja ensimmäisen kerroksen asuntokohtaiset pihat istutetaan, maisemoidaan ja sovitetaan osaksi olemassa olevaa ympäristöä.

Autopaikat ovat sijoitettu maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Jätehuoltotilat tulee sijoittaa olemassa olevaan talousrakennukseen

---

tai maanalaisiin pysäköintitiloihin. Pysäköintitiloihin ajetaan Kadetintien kautta. Rakennuksen länsipuoleiselle sisäänkäyntiaukiolle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

## Liikenne

### Lähtökohdat

Laajalahdentie on paikalliskokooja ja sen liikennemäärä on 5 000 ajon/vrk. Hollantilaisentiellä on läpiajokielto, raitiolinjan 4 pysäkki sekä 30 min asiointipysäköintipaikkoja. Liikennemäärä on 2 500 ajon/vrk. Kadetintie on tonttikatu, ja sen liikennemäärä on noin 500 ajon/vrk. Alueella on 30 km/h nopeusrajoitus. Kiinteistön ympärillä on vieraspysäköintipaikkoja, joissa saa pysäköidä myös asukas- ja yrityspysäköintitunnuksella. Raitiolinja 4:n pysäkki sijoittuu kaavamuutosalueen välittömään läheisyyteen.

### Kaavaratkaisu

Rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön ei edellytä muutoksia katuverkkoon.

Tontin autopaikkojen sijoittuminen kallioluolaan on hyvä ratkaisu, koska autopaikat saadaan piiloon minimaalisella louhimisella, pysäköintilaitos on ajoradan tasolla ja se liittyy hiljaiseen tonttikatuun. Ajoaukon vieressä on suojeltu muuri, mikä heikentää näkemää jalkakäytävälle, mutta näköeste on kuitenkin 3–5 metrin päässä ajolinjasta, mikä riittää hyvin tonttiliittymästä tultaessa.

Asukkaiden toiveesta, ajoliittymälle tutkittiin vaihtoehtoinen sijoituspaikka Hollantilaisentieltä. Ajoliittymän sijoittamista Hollantilaisentielle pidettiin Kadetintietä huonompana ratkaisuna, koska Hollantilaisentien liittymän louhiminen piha-alueen läpi olisi vaikeampaa, pihan läpi menevä ajoliittymä edellyttäisi pihapuuston kaatamista ja rikkoisi avoimen ja yhtenäisen korttelipihan.

Asukkaiden autopaikkojen vähimmäismäärän määrittämisessä on käytetty lähtökohtana autopaikkanormia 1 autopaikka / 135 k-m<sup>2</sup>. Asumisen osuuden ollessa kerrosalasta 5 650 k-m<sup>2</sup>, tulee normin mukaan asukkaiden käyttöön osoittaa 42 autopaikkaa. Määrään on sallittu kevennyksiä seuraavin perustein:

- Jos tontin omistaja tai haltija osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.
  - Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.
-



- Olemassa oleva rakennus ja sitä ympäröivä pihapiiri ovat suojeltu voimassa olevassa ja nyt laadittavassa asemakaavassa. Autopaikkojen sijoittaminen maantasoon pihalle tai sisäänkäyntiaukiolle ei ole suojelutavoitteiden mukaista.

Kokonaisuudessaan kaavamääräyksiin on edellytetty, että alueelle rakennetaan 37 autopaikkaa, joista yksi osoitetaan yhteiskäyttöautolle.

## Palvelut

### Lähtökohdat

Alueelta löytyy hyvät julkiset palvelut. Noin 600 metrin säteeltä löytyvät muun muassa kirjasto, kirkko, useampi päiväkotij ja perusopetusta sekä suomen- että ruotsinkielellä.

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa on edellytetty, että ravintolasali säilyy toimitilakäytössä. Ravintolasali on pinta-alaltaan noin 350 m<sup>2</sup>.

Kaavamuutos ei lisää palveluiden määrää alueella, mutta kaavamuutoksen mahdollistama asukasmäärän lisäys voi auttaa turvaamaan olemassa olevien palveluiden säilymistä alueella.

## Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Kaavamuutosalueella ei ole arvokkaita luontokohteita tai eläinhavaintoja.

Kaavamuutosalueen sisäpihan puoli on pääosin avara ja nurmi-pintainen. Tontin korkein kohta sijoittuu sisäpihan keskivaiheille, josta maaston korot laskevat Kadetin- ja Hollantilaisentien sekä etelän suuntaan siirryttäessä. Alueen kaakkoisnurkkaan sijoittuu melko runsaasti täysikasvuisia ja hyväkuntoisia mäntyjä.

### Kaavaratkaisu

Pysäköinti on sijoitettu kaavaratkaisussa maanalaiseen pysäköintihalliin, jotta kaavamuutosalueen sisäpiha on mahdollista säilyttää mahdollisimman vehreänä ja avoimena. Kaavamuutosalueen kaakkoisnurkkaan sijoitettava puustoa säilytetään ja suojellaan

---

kaavamuutoksessa. Kaavaratkaisussa on sallittu, että ensimmäiseen kerrokseen pihan puolelle rakennettaville asunnoille saa rakentaa asuntokohtaisen pihan, jonka saa rajata pensasaidalla. Muurimerkittyjä kohtia lukuun ottamatta tonttia ei saa aidata toista tonttia tai katualuetta vasten.

## Ekologinen kestävyys

### Lähtökohdat

Alueelle on Munkkiniemen koulutustalon rakentumisesta lähtien kulkenut raitiovaunu nro 4. Alueen yhdyskuntatekninen verkosto on rakennettu. Kattavat julkiset palvelut sijoittuvat kävelyetäisyydelle kaavamuutosalueesta.

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen muuttamisen asumiseen siten, että rakennuksen rakennustaiteelliset tai kaupunkikuvalliset arvot eivät heikenny. Rakennuksen tarkoituksen mukainen ja täysimittainen käyttö turvaa rakennuksen jatkuvan ylläpidon ja huollon.

Kaavaratkaisu lisää asukkaiden määrä hyvien palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien varrella.

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Olemassa oleva rakennus on suojeltu voimassa olevassa asema-kaavassa merkinnällä sr-1:

”Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, rakennus on pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.”

Lisäksi rakennus on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla (valtioneuvosto 18.9.1980). Asetuksen mukainen suojelu kattaa koko rakennuksen sisä- ja ulkotiloineen (kaavamerkintä sv).

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on laittanut vireille rakennuksen suojelua koskevan asian Senaatti kiinteistöjen pyynnöstä (Laki rakennusperinnön suojelemisesta LaRS, luku 1, 5 §).

---

## Kaavaratkaisu

Olemassa oleva rakennus on suojeltu kaavaratkaisussa merkinnällä sr-1:

Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat sisääntuloaula, siihen liittyvä ravintolasali, tornisalonki alatasanteineen ja kaksi sisäistä avoporrasta (viitesuunnitelman B- ja D-portaat). Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjauksia tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Rakennuksen julkisivujen, vesikaton ja arvokkaiden sisätilojen korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, tilasarjojen, kiinteän sisustuksen, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen ja ennallistaminen. Vesikaton muotoa ei saa muuttaa eikä sen yläpuolelle saa sijoittaa teknisiä laitteita tai muita rakennelmiä. Katonlappeisiin ei saa avata uusia ikkuna-aukkoja tai parvekkeita. Katujen puoleiset julkisivut tulee säilyttää ja/tai korjattaessa ennallistaa alkuperäisasuunsa. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Kadetintien puoleiseen julkisivuun saa lisätä yhden uuden ikkunan. Uuden ikkunan tulee materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja yksityiskohdiltaan vastata alkuperäisikkunoiden toteutusta.

Ravintolasaliin tai sisääntuloaulaan ei saa sijoittaa asuintiloja. Tiloihin saa sijoittaa asumista häiritsemättömiä työ-, ravintola-, yhteis- tai muita vastaavia tiloja. Tiloja ei saa jakaa kiinteillä väliseinillä. Tiloissa tulee säilyttää alkuperäinen kattorakenne ja muu kiinteä sisustus. Ravintolasalissa tulee säilyttää kattorakenteeseen entisöity koristemaalaukset.

Tornisalonkiin saa sijoittaa asuintiloja. Tilaa ei saa jakaa kiinteillä väliseinillä. Tilassa tulee säilyttää alkuperäinen kattorakenne, siihen entisöity koristemaalaukset ja muu kiinteä sisustus. Tornisalonkin alapuolisen asunnon viereiseen ullakkotilaan saa sijoittaa asumista palvelevia aputiloja enintään 55 m<sup>2</sup>. Muilta osin ullakolle ei saa sijoittaa asuin- tai asumista palvelevia aputiloja, lukuun ottamatta IV-konehuoneita ja ulkoiluvälinevarastoja.

Rakennusten sisäisten avoportaiden alkuperäiset paneloinnit, porrassyöksyt ja kaiteet tulee säilyttää. Hissiä ei saa sijoittaa avoportaiden porrassyöksyjen keskelle.

---

Asemakaavaan on lisäksi merkitty, että olemassa oleva rakennus on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelua koskevan asetuksen 480/1985 (korvannut aiemman asetuksen valtion omistamien kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta 278/1965) nojalla valtioneuvoston päätöksellä 18.9.1980. Päätös on voimassa, kunnes rakennuksesta on myönteinen tai kielteinen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla tehty päätös ja se on saanut lainvoiman riippumatta kaavaratkaisusta tai sen voimaantulosta.

## Yhdyskuntatekninen huolto

### Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen verkoston piirissä.

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei vaadi muutoksia olemassa olevaan yhdyskuntatekniseen verkostoon.

## Rakennuksen kunto

### Lähtökohdat

Kaava-alueella sijaitsevasta rakennuksesta on teetetty kuntoarvio-raportti (ISS Proko Oy 4/2016), jossa todetaan muun muassa, että pintakosteusmittarilla mitattaessa kohonneita kosteusarvoja ei havaittu. Kuitenkin kellarien sisäseinillä lattian rajapinnoissa havaittiin paikallisia kosteusvaurioita. Suositeltiin perustusten/kellari-seinien kosteusvaurioiden tarkempaa selvitystä.

Rakennuksesta teetettiin raportti kosteusmittauksista ja rakennusneavaustutkimuksista (Delete Finland Oy 11.4.2017). Raportista käy ilmi, että Pipsan salin betonipenkissä on lievästi koholla olevaa kosteuspitoisuutta. Raportin mukaan tämä viittaa maastanousevaan kapillaariseen kosteuteen. Lisäksi Pipsan salin alapohjan tasoitteesta otetussa mikrobianalyyssissä todettiin sienitiökasvusto ja yhtä kosteusvaurioindikaattorimikrobia *Aspergillus versicolor*. Raportin mukaan kasvusto on mahdollisesti vanha ja kuivunut. Suositeltiin, että Pipsan salin asennuslattian alustatilaan tulisi suorittaa homepölysiivous, jonka jälkeen tulee mikrobinäyteanalyysi uusia lattian tasointäyhteestä. Muualta rakennuksesta ei käynyt ilmi kohonneita kosteusarvoja tai mikrobikasvustoa.

On teetetty myös haitta-ainetutkimus (Rakteka 3/2018), jossa rakenneselvitysten yhteydessä otettiin 8 asbestinäytettä. Yhdestä rakennuksen yläpohjan harvalaudoituksen päällä olevasta sementtikuitulevystä löydettiin asbestia. Materiaalin pölyävyysluokitus on \*\* eli suuri asbestialtistumisvaara materiaalia purettaessa.

---

Muista seitsemästä näytteestä ei löytynyt asbestia. Otettiin myös yksi PAH-näyte, jonka pitoisuus jäi alle raja-arvon.

### Kaavaratkaisu

On varmistuttava, että rakennus soveltuu asumiseen. Kaavassa on määräys, että rakennus tulee ennen käyttöönottoa korjata siten, että siitä ei aiheudu haittaa tai vaaraa terveydelle.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

### Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema kaava-alueella vaihtelee välillä noin +5,5 – +11,5. Alue on topografialtaan vaihteleva ja korkein kohta on keskiosassa, josta rinteet laskeutuvat kumpaankin suuntaan koillinen-lounaissuunnassa. Maapeitteen paksuus alueella vaihtelee välillä noin 0–9 m. Pohjoisosa on maaperältään kalliota, eteläosan ollessa täytemaata, hiekkaa ja savea.

Alueen olemassa olevasta rakennuksesta on teetetty pohjatutkimuksia vuonna 1973, jonka pohjatutkimuspöytäkirjan mukaan rakennus on perustettu moreenille, kalliolle ja savelle. Pöytäkirjan mukaan perustus on luonnonkivistä ladottua muuria, joka ulottuu jonkin verran kellarin lattian alapuolelle. Muurikivien välissä on jossain määrin hiekkaa, mutta ei laastia. Saven varaan perustuksessa osassa saven päällä on myös luonnonkiviä ja lattiatasosta ylöspäin valettua betonimuuria.

Kaava-alueelta ei ole pohjavesihavaintoja.

Alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-alueita.

### Kaavaratkaisu

Maaperä on rakennettavuudeltaan normaalia. Rakennettavan autohallin perustamistapa määritetään tarkemmin toteutussuunniteluvaiheessa uusien pohjatutkimuksien perusteella.

Louhintatöiden valmistelussa tulee huomioida lähellä olevien rakennusten perustamistavat, jotta louhintatyöt eivät vaurioita ympäröiviä rakennuksia.

---

## Ympäristöhäiriöt

### Lähtökohdat

Raitiotie- ja katuliikenne aiheuttaa kaava-alueelle melua. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 perusteella arvioituna päiväajan keskiäänitaso kadun ja tontin rajalla on suurimmillaan noin 65 dB. Rakennuksen itäpuolella melutason ohjearvo ulkona alittuu selvästi.

Raitiotieliikenteen aiheuttamaa runkomelu- ja tärinähaittaa on arvioitu erillisissä selvityksissä. Selvityksissä tehtyjen mittausten perusteella olemassa olevaan rakennukseen kantautuu VTT:n suositusarvoon nähden liian suurta runkomelua tulevan asuinkäytön kannalta. Runkomelutason  $L_{prm}$  35 dB on arvioitu ylittyvän rakennuksen eteläpäässä alimmissa 2. asuinkerroksessa. Raitiotieliikenteestä ei aiheudu merkittävää tärinähaittaa.

### Kaavaratkaisu

Rakennuksen ääneneristys ja runkomeluntorjunta on suunniteltava ja toteutettava siten, että ääniympäristöstä ei aiheudu asukkaille haittaa.

Kaavassa edellytetään rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyuden mitoittamista siten, että rakennuksen sisätiloissa saavutetaan melutason ohjearvot. Mitoituksessa on suositeltavaa lisäksi ottaa huomioon raitieliikenteen ohiajojen aiheuttamat enimmäisäänitasot siten, että ainakaan nukkumiseen käytettävissä huoneissa ei ylittyisi enimmäisäänitaso  $L_{Amax}$  45 dB.

Kaavassa on annettu määräys runkomelun torjuntatarpeesta johtuen. Torjunta tulee toteuttaa rakennuksessa. Olemassa olevan raitiotien vaimentaminen kaupungin toimesta ja kustannuksin ei ole kaavaehdotuksen mukainen ratkaisu. Kaavamuutoksen hakijan teetättämässä tarkantavassa runkomeluarvioinnissa esitetään runkomelun torjuntaratkaisuksi asuinhuoneiden toteuttamista ”huone huoneessa” periaatteella, jolloin kohteessa arvioidaan päästävän runkomelun suositusarvoihin.

## Vaikutukset

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

---



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

#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kyseessä on jo olemassa oleva rakennus, joten suuria muutoksia rakennettuun ympäristöön ei tule.

#### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Tonttiliittymä vie kaksi kadunvarren autopaikkaa.

#### Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisulla ei ole juurikaan vaikutusta alueen kaupunkikuvaan. Ratkaisu edistää alueen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilymistä.

#### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisu lisää asukkaiden määrää hyvien palveluiden ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Ratkaisu tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan. Piha-alueiden pinnoitteissa on edellytetty suosittavan vettäläpäiseviä pintamateriaaleja, mikä voi parantaa hulevesien hallinta- ja imeytymismahdollisuuksia kaava-alueella.

#### Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Kaavaratkaisussa on edellytetty, että rakennus ja rakennuksen osat tulee ennen käyttöönottoa korjata siten, ettei niistä aiheudu haittaa tai vaaraa terveydelle.

Kadetintien ja sille sijoitetun autohallin ajoliittymän turvallisuutta on selvitetty kaavamuutoksen aikana. Liittymän ja sen sijoituspaikan on todettu täyttävän edellytykset turvallisen ja toimivan ajoyhteyden rakentamiselle.

#### Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisu vähentää työpaikkojen määrää alueelta. Alueelle merkitystä kokonaisrakennusoikeudesta 350 k-m<sup>2</sup> on edellytetty säilyvän toimitilakäytössä.

---

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

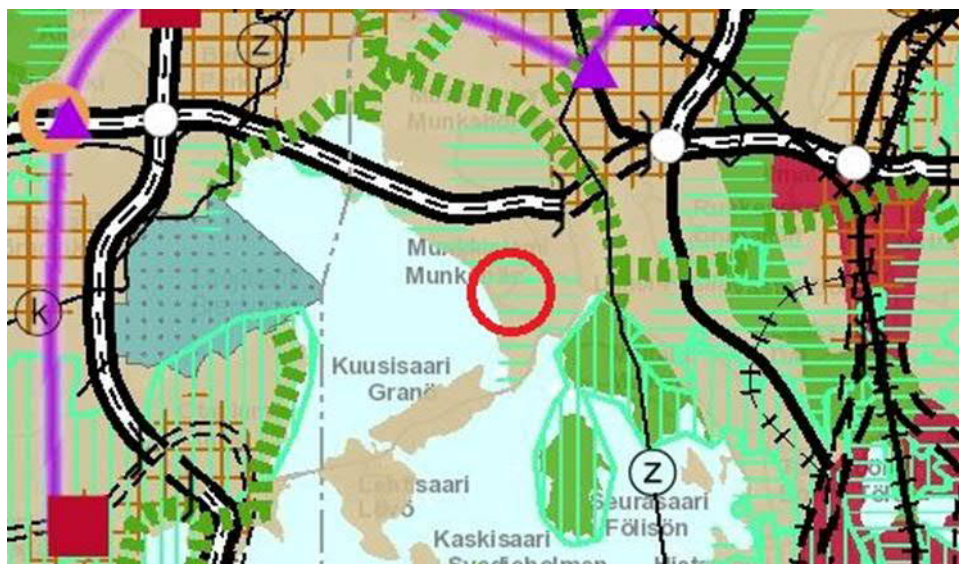
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta,
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Maakuntakaava

Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä (2014) suunnitelualue on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, tieksi tai kohteeksi. Alue on taajama- toimintojen aluetta. Maakuntakaavojen yhdistelmä sisältää vahvistetut merkinnät kaavoista: Uudenmaan maakuntakaava, Uudenmaan 1., 2. ja 3. vaihemaakuntakaavat sekä Maakuntakaava 2000.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä

### Yleiskaava

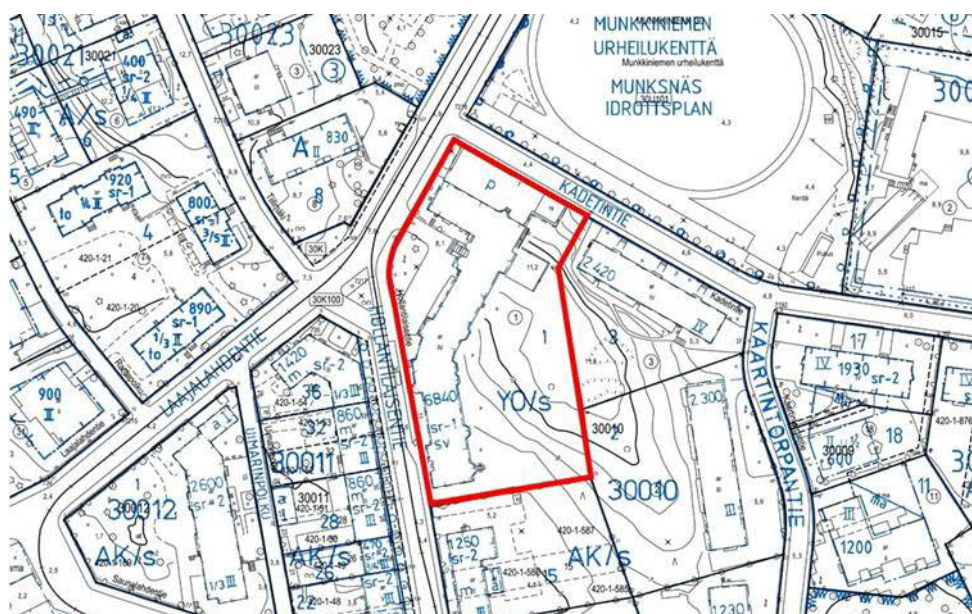
Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on asuntovaltaista aluetta A3. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)

### Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 10088 (tullut voimaan 18.3.1994). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Olemassa oleva rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

### Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

### Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 tontin omistajan hakemuksesta.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus

Kaupunginmuseon kanssa on sovittu, että Munkkiniemen koulutustalon asemakaavamuutoksen suojeluasioissa yhteistyökumppanina on museovirasto.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä viitesuunnitelma-aineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä viitesuunnitelma-aineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla [www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi) sekä lehti-ilmoituksella Munkinseutu -lehdessä.

---

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma-aineistoa oli nähtävillä 5.-23.3.2018 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Munkkiniemen kirjastossa, Riihitie 22
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Kaavamuutoksen valmistelijat olivat tavattavissa Munkkiniemen kirjastossa 13.3.2018 klo 17:30–19:00.

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Museoviraston kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelma-aineistosta kohdistui mm. koulutustalon arvokkaiden sisätilojen suojeluun ja säilyttämiseen yleisessä käytössä, uuden ikkunan avaamisen kieltämiseen Kadetintien puoleisella julkisivulla, uusien parvekkeiden rakentamisen sääntelyyn ja asetuksen nojalla tehdyn suojelupäätöksen voimassa olon selvittämiseen. Helsingin seudun liikenne pitää tärkeänä, että Tiilimäen raitiovaunupysäkit ovat täysin käytettävissä rakennuksen muutosten aikana.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uusien parvekkeiden rakentamista ohjaavia kaavamääräyksiä on tarkennettu. Tornisalongin säilyminen avoimena tilana ilman jakavia rakenteita on varmistettu kaavamääräyksin. Kaavaselostukseen on kirjattu, että asetuksen nojalla tehty suojelupäätös on voimassa, kunnes vireillä oleva suojeluasia on ratkaistu lain rakennusperinnön suojelemisesta mukaisesti, riippumatta kaavaratkaisusta ja sen voimaantulosta. Museoviraston kannanotosta poiketen, yhden uuden ikkunan lisääminen on sallittu kaavamuutoksessa Kadetintien puoleiselle julkisivulle.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelma-aineistosta kohdistuivat maanalaisen autohallin ajoliittymään ja sen sijaintiin, rakennuksen julkisivumuutoksiin, piha-alueiden muutoksiin, käyttötarkoituksen muutokseen sekä maaperätutkimusten tarpeellisuuteen ja jätehuollon ja ilmanvaihdon järjestelyihin. Lisäksi mielipiteessä pyydettiin huomioimaan hybridi- ja sähköautoihin siirtyminen kaavamuutoksessa.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että autohallin ajoliittymän turvallisuutta ja vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja on tutkittu. Julkisivumuutoksia, piha-alueen rakentamista sekä jätehuollon ja ilmanvaihdon järjestelyjä ohjaavia kaavamääräyksiä on tarkennettu.

---

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.9.–22.10.2018

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi (1) muistutus. Muistutuksessa vastustetaan autohallin ajoliittymän sijoittamista Kadetintielle.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto

Helsingin seudun ympäristöpalveluilla sekä Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Museoviraston lausunnon huomautukset kohdistuvat tornisalongin muuttamiseen asuinkäyttöön sekä uusien parvekkeiden rakentamisen määrään.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Museoviraston lausunnon johdosta parvekkeiden rakentamisen määrää ohjaavaa kaavamääräystä on tarkennettu muotoon:

”Uusia parvekkeita saa sijoittaa Kadetintien puoleisella julkisivulla olemassa olevan muurin taakse piiloon jäävään julkisivun osaan

---



ja sisäpihan puoleiselle julkisivulle korkeintaan yksi kap-pale/asuinhuoneisto. Ennallistettavien parvekkeiden lisäksi saa rakentaa enintään 11 uutta parvekettä.”

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Muuri-merkintää koskevasta kaavamääräyksestä poistettiin lause: ”Uudet muurirakenteet tulee olla luonnonkivestä muurattuja.”
- Pihaa koskeviin kaavamääräyksiin lisättiin kaavamääräys: ”Tukimuurirakenteet tulee olla luonnonkivestä muurattuja.”
- Pihaa koskevien kaavamääräysten järjestystä muutettiin.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselostuksesta on kohdasta ”Suunnittelun lähtökohdat / Yleiskaava” poistettu Helsingin Yleiskaava 2002:ta koskeva teksti, koska Helsingin yleiskaava (2016) tuli voimaan 5.12.2018.
- srs-merkintää koskevan kaavamääräyksen kirjoitusvirhe korjattiin.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 11.12.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12519 hyväksymistä.

Helsingissä 11.12.2018

Marja Piimies

---

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	22.05.2018
Kaavan nimi	30 (Munkkiniemi) kortteli 30010 tontti 1	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	16.02.2018
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112519
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6639	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]0,6639

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,6639	100,0	6000	0,90	0,0000	-840
A yhteensä	0,6639	100,0	5650	0,85	0,6639	5650
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,6639	-6840
C yhteensä						
K yhteensä			350			350
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	1	6000		-840

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6639</b>	<b>100,0</b>	<b>6000</b>	<b>0,90</b>	<b>0,0000</b>	<b>-840</b>
A yhteensä	0,6639	100,0	5650	0,85	0,6639	5650
AK	0,6639	100,0	5650	0,85	0,6639	5650
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>					-0,6639	-6840
YO					-0,6639	-6840
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>			350			350
KTY			350			350
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>6000</b>		<b>-840</b>
Asemakaava	1	6000		-840

**MUNKKINIEMEN KOULUTUSTALON ASEMAKAAVAN MUUTOS****OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA**

**Laajalahdentien ja Hollantilaisentien risteuksen itäpuolelle sijoittuvaa Munkkiniemen koulutustaloa suunnitellaan muutettavaksi pääosin asumiseen. Alueelle laaditaan asemakaavan muutos, jossa mahdollistetaan asuntojen rakentaminen olemassa olevaan rakennukseen. Samalla päivitetään ja tarkennetaan kohteen suojelumääräyksiä.**

**Suunnittelun tavoitteet ja alue**

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee tonttia 30010/1. Alueella sijaitseva Eliel Saarisen suunnittelema rakennus on tavoitteena muuttaa pääosin asu-miseen. Rakennus on nykyisin toimitilakäytössä. Rakennus ja sen lähiympäristö on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Tavoitteena on mahdollistaa asuntojen rakentaminen arvokiinteistöön siten, että rakennuksen merkittävimpien sisätilojen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät korjaus- ja muutostöiden yhteydessä. Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat sisääntuloaula, siihen liittyvä ravintolasali, tornikabinetti ja kaksi sisäistä avoporrasta. Nykyiset ravintolat säilyvät toimitilakäytössä ja sisääntuloaula yhteiskäytössä. Rakennuksen katujen puoleiset julkisivut ja kattomaailma ovat tavoitteena säilyttää ennallaan. Uuden käyttötarkoituksen vaatimia autopaikkoja suunnitellaan sijoitettavaksi pihan puolelle maan alle siten, että yhteinen korttelisisäpiha säilyy vehreänä ja avoimena. Rakennuksen etupihaa suunnitellaan ennallistettavaksi siten, että se vastaa paremmin sen alkuperäistä asua. Uusia parvekkeita sallitaan rakennettavan sisäpihan puoleiselle julkisivulle ja Kadetintien puolella olevan muurin taakse jäävään julkisivun osaan.

## Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja viitesuunnitelma-aineistoa on esillä 5.–23.3.2018 seuraavissa paikoissa:

- Munkkiniemen kirjastossa, Riihitie 22
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Kaavamuutoksen valmistelijat ovat tavattavissa Munkkiniemen kirjastossa 13.3.2018 klo 17:30–19:00.

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat).

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelma-aineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 23.3.2018**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi).

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

---

## Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
  - Kaupunginosayhdistys Munkinseutu ry
  - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - Museovirasto
  - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)

Kaupunginmuseon kanssa on sovittu, että Munkkiniemen koulutustalon asemakaavamuutoksen suojeluasioissa yhteistyökumppanina on museovirasto.

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

## Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1994) alue on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Olemassa oleva rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1:

”Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, rakennus on pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.”

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi kerrostalovaltaiseksi, asumisen alueeksi. Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.



Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A3).

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä ja päätöksiä:

- Rakennushistoriaselvitys Munkkiniemen koulutustalo (Arkkitehtitoimisto Schulman Oy, 2012)
- Rakennus on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla (Valtioneuvosto 18.9.1980). Asetuksen mukainen suojelu kattaa koko rakennuksen sisä- ja ulkotiloihin.
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on laittanut viireille rakennuksen suojelua koskevan asian Senaatti kiinteistöjen pyynnöstä (Laki rakennusperinnön suojelemisesta LaRS, luku 1, 5 §).

Munkkiniemen koulutustalo on arkkitehti Eliel Saarisen viimeisiä Suomeen toteutuneita rakennushankkeita. Alun perin pensionaatiksi suunniteltu rakennus on saman kadun varrelle rakennettujen Hollantilaisentien rivitalojen ohella Saarisen ainoat konkreettiset toimeksiannot, jotka seurasivat hänen vuonna 1915 valmistuneesta Munkkiniemi–Haaga kaupunkisuunnitelmastaan.

Rakennus on suunniteltu vuosina 1916–1917 ja rakennettu vuosien 1916–1918 aikana. Rakennus toimi alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan täysihoidolana vain vuosien 1919–1922 ajan, minkä jälkeen pensionaatti teki konkurssin ja talo tontteineen myytiin puolustusministeriölle. Vuosina 1923–1973 rakennus on toiminut kadettikouluna ja esikuntana. Vuodesta 1974 lähtien nykypäivään saakka rakennus on ollut valtion koulutustalo käytössä. Eri käyttötarkoituksista johtuen osaan rakennuksen sisätiloista on tehty mittavia korjaus- ja muutostöitä.

## **Lisätiedot suunnittelijoilta**

### **Maankäyttö**

Minna Koskinen, arkkitehti, p. (09) 310 37469, minna.koskinen@hel.fi

### **Rakennussuojelu**

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi

### **Liikenne**

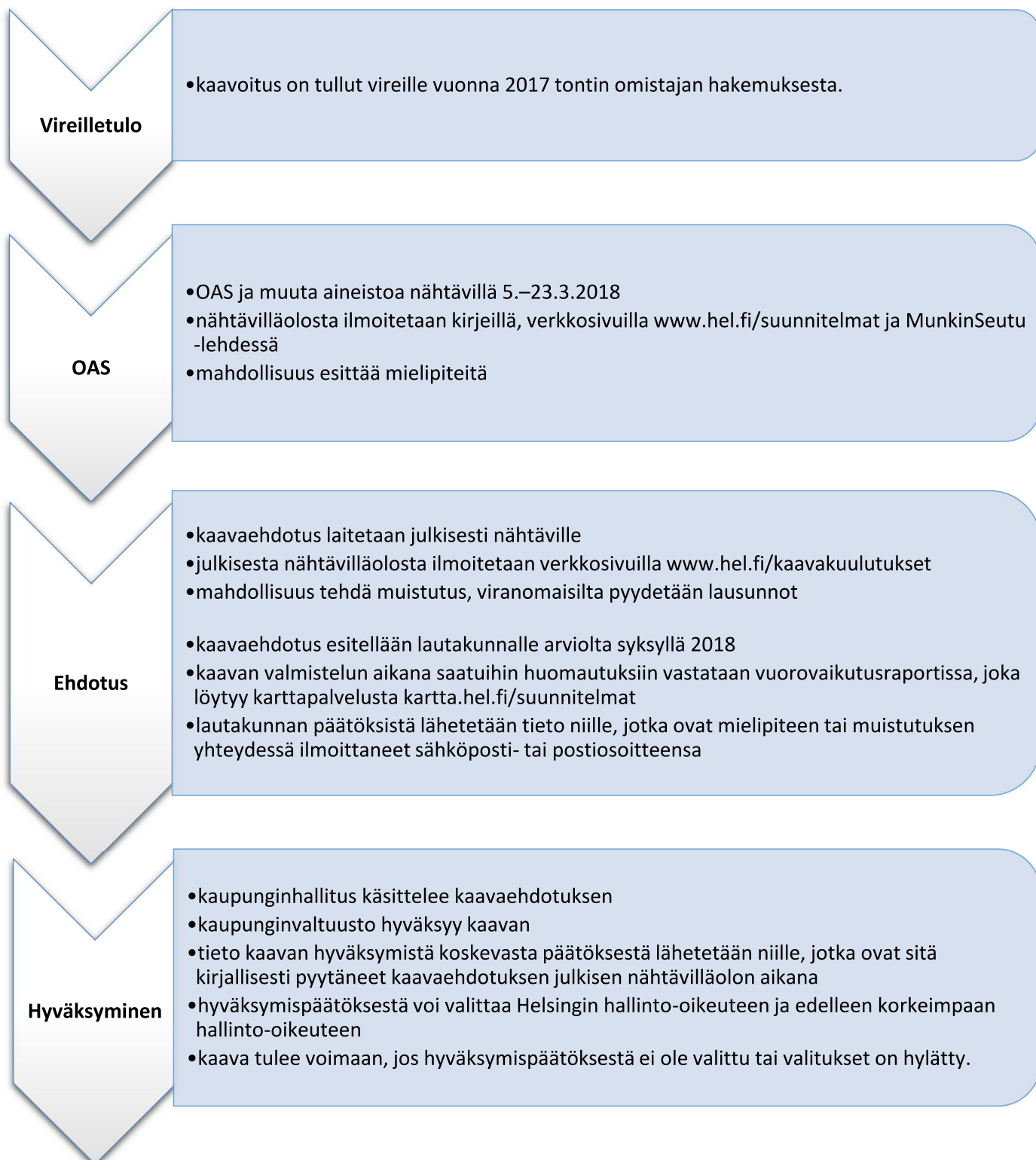
Eeva Väistö, insinööri, p. (09) 310 37353, eeva.vaisto@hel.fi



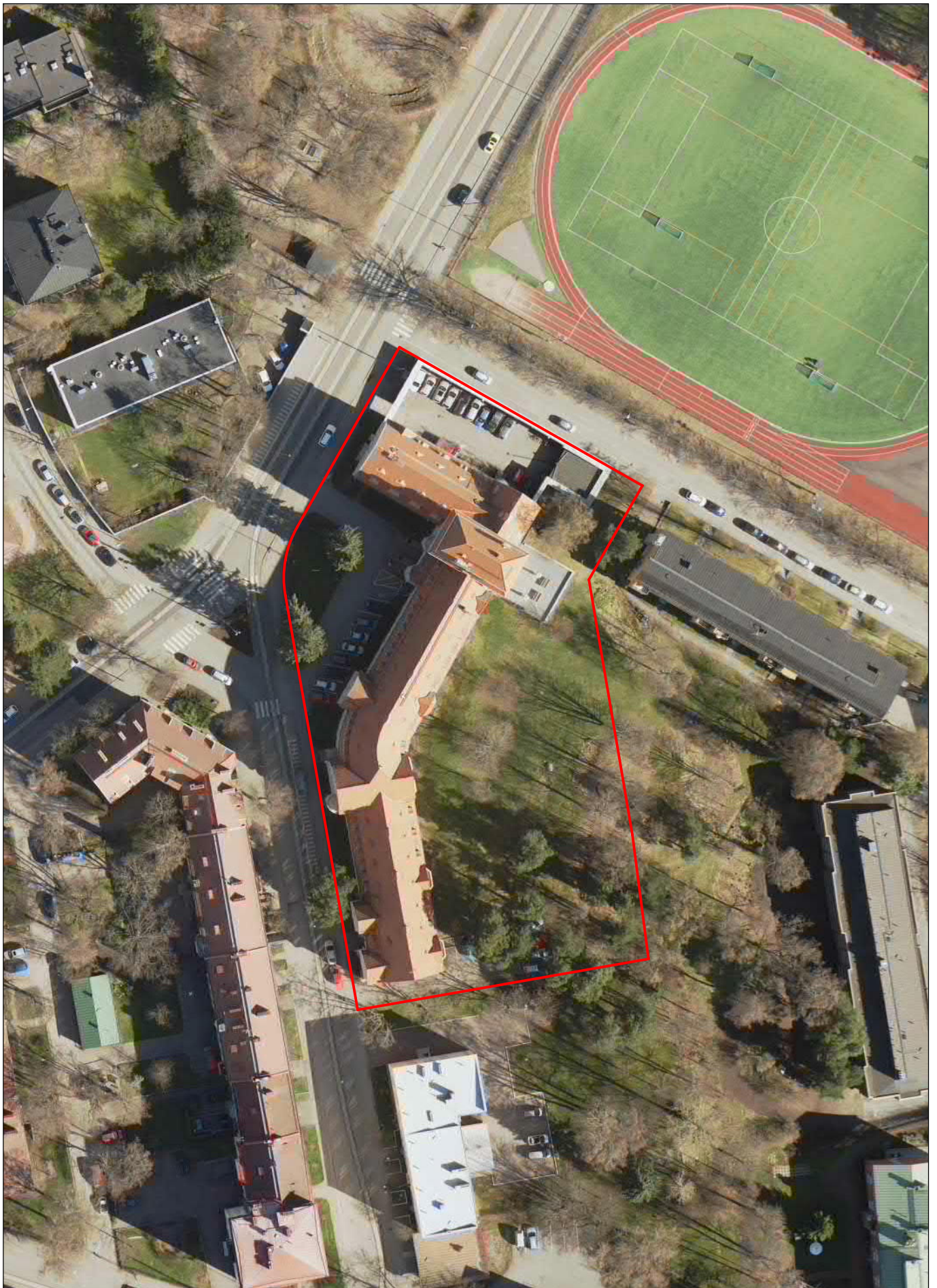
Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta [www.hel.fi/suunnitelmavahti](http://www.hel.fi/suunnitelmavahti).

---

## Kaavoituksen eteneminen







Ilmakuva  
Munkkiniemen koulutustalo

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Läntinen alueyksikkö



TIILIMÄENLEHTO  
TÄGELBACKSLUNDEN

MUNKKINIEMEN  
URHEILUKENTTÄ

MUNKKINIEMI 30

Munkkiniemen urheilukenttä

25493050

+ 6675950

30U101

30 MUNKSNÄS  
IDROTTSPLAN

30023  
A

30021  
A/s

6000  
kty350

+8.1

sr-1

+11.0

YO/s

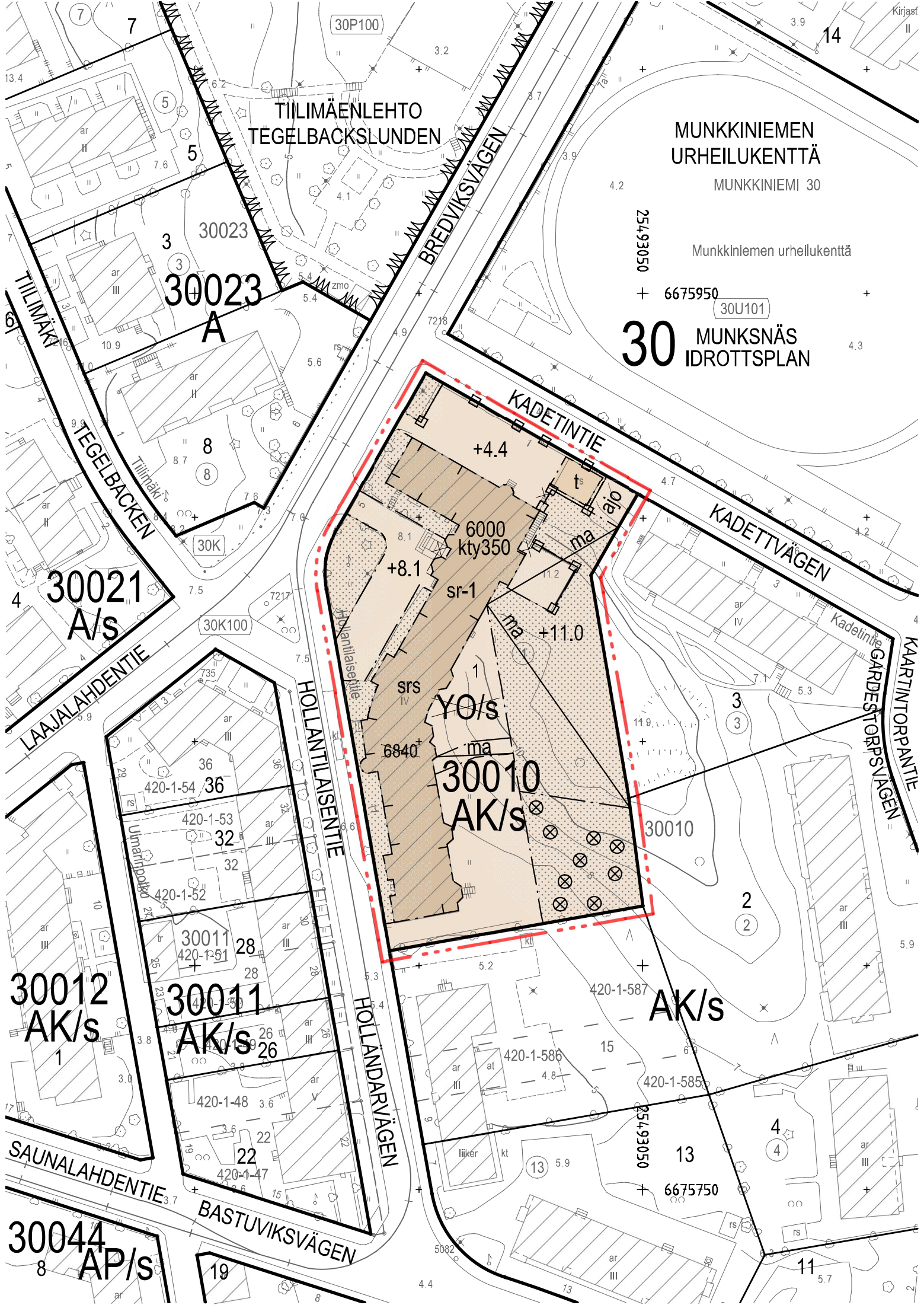
30010  
AK/s

AK/s

30012  
AK/s

30011  
AK/s

30044  
AP/s



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK/s

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.



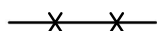
2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

30010

Korttelin numero.

1

Ohjeellisen tontin numero.

6000

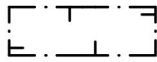
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

kyt 350

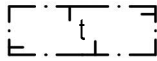
Rakennusala, jolle sallitusta kerrosalasta vähintään 350 k-m<sup>2</sup> tulee osoittaa toimitilakäyttöön.

+11.0

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



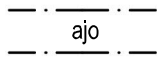
Rakennusala.



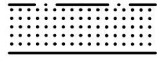
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Talousrakennuksen vesikatkon ylimmän kohdan korko ei saa ylittää olemassa olevan muurirakenteen korkoa. Talousrakennus tulee yhteensovittaa muurirakenteen arkkitehtuurin ja materiaalien kanssa.



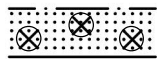
Alueen osa, jolle saa rakentaa maanalaisia pysäköintitiloja sekä asumista palvelevia aputiloja. Maanalaiseen tilaan saa rakentaa enintään 37 autopaikkaa. Pysäköintihallin IV-konehuone tulee sijoittaa autopaikkojen tasoon maan alle. Pysäköintihallin poistoilma tulee johtaa rakennusrungon sisällä asuinrakennuksen tai talousrakennuksen katolle. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa piha-alueelle.



Ajoyhteys maanalaiseen pysäköintihalliin.



Istutettava alueen osa.



Istutettava tai luonnontilassa säilytettävä alueen osa, jolla maaston muotoa ei saa oleellisesti muuttaa. Alueen puusto on hoidettava elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistettava siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.



Muuri.

Olemassa olevaa muuria ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät sen rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

## DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus där miljön bevaras.

Linje 2 meter utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Byggnadsyta där minst 350 m<sup>2</sup>vy av den tillåtna våningsytan ska anvisas för verksamhetsutrymmen.

Ungefärlig marknivå.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras. Ekonomibyggnadens yttertak får inte höja sig över den befintliga murkonstruktionens höjd. Ekonomibyggnaden ska anpassas till murkonstruktionens arkitektur och material.

Del av området där underjordiska parkeringsutrymmen och hjälputrymmen som betjänar boende får byggas. Högst 37 bilplats får byggas i det underjordiska parkeringsutrymmet. Parkeringsutrymmens ventilationsmaskinrum ska placeras under mark på bilplatsernas nivå. Parkeringshallens frånluft ska ledas upp till bostadsbyggnadens eller ekonomibyggnadens tak i byggnaden. Parkeringsutrymmenas frånluft får inte ledas ut på gården.

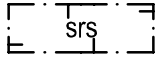
Kör till parkeringsutrymme under jord.

Del av område, som ska planteras.

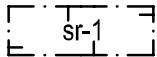
Del av område som skall planteras eller bevaras i naturenligt tillstånd och där terrängens utformning inte får förändras märkbart. Områdets trädbestånd skall vårdas och bevaras livskraftigt och vid behov förnyas så att dess landskapsmässiga värde bevaras.

Mur.

Existerande mur får inte rivas och i den får inte utföras sådana reparations- eller ändringsarbete som försvagar murens arkitektoniska eller stadsbildsmässiga värde eller ändrar arkitekturens särdrag.



Rakennus on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelua koskevan asetuksen 480/1985 (korvannut aiemman asetuksen valtion omistamien kulttuurihistoriallisesti huomattavien rakennusten suojelusta 278/1965) nojalla valtioneuvoston päätöksellä 18.9.1980. Päätös on voimassa, kunnes rakennuksesta on myönteinen tai kielteinen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla tehty päätös ja se on saanut lainvoiman.



Suojeltava rakennus.  
Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat sisääntuloaula, siihen liittyvä ravintolasali, tornisalonki alatasanteineen ja kaksi sisäistä avoporrasta. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Rakennuksen julkisivujen, vesikaton ja arvokkaiden sisätilojen korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, tilasarjojen, kiinteän sisustuksen, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen ja ennallistaminen. Vesikaton muotoa ei saa muuttaa eikä sen yläpuolelle saa sijoittaa teknisiä laitteita tai muita rakennelmia. Katonlappeisiin ei saa avata uusia ikkuna-aukkoja tai parvekkeita. Katujen puoleiset julkisivut tulee säilyttää ja/tai korjatussa ennallistaa alkuperäisasuunsa. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Kadetintien puoleiseen julkisivuun saa lisätä yhden uuden ikkunan. Uuden ikkunan tulee materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja yksityiskohdiltaan vastata alkuperäisikkunoiden toteutusta.

Rakennuksen korjaus- ja muutostöissä on kulttava museoviranomaista.

Ravintolasaliin tai sisääntuloaulaan ei saa sijoittaa asuintiloja. Tiloihin saa sijoittaa asumista häiritsemättömiä työ-, ravintola-, yhteis- tai muita vastaavia tiloja. Tiloja ei saa jakaa kiinteillä väliseinillä. Tiloihin tulee säilyttää alkuperäinen kattorakenne ja muu kiinteä sisustus. Ravintolasalissa tulee säilyttää kattorakenteeseen entisöity koristemaalaus.

Byggnad skyddad med statsrådets beslut den 18.9.1980 med stöd av förordningen 480/85 om skydd för staten tillhöriga byggnader (som ersatt den tidigare förordningen 278/1965 om skydd för staten tillhöriga kulturhistoriskt anmärkningsvärda byggnader). Beslutet är i kraft tills ett positivt eller negativt beslut om att skydda byggnaden med stöd av lagen om skyddande av byggnadsarvet 498/2010 fått laga kraft.

Byggnad som ska skyddas.  
Kulturhistoriskt, arkitektoniskt och stadsbildsmässigt anmärkningsvärt värdefull byggnad. Byggnadens värdefulla interiörer är entréhallen med anslutande restaurangmatsal, tornsalongen med sin nedre våning och två interna öppna trappor. Byggnaden eller del av den får inte rivas. I byggnaden eller i dess värdefulla interiör får inte heller utföras sådana reparations- eller ändringsarbeten som försvagar byggnadens eller de värdefulla interiörernas arkitektoniska eller stadsbildsmässiga värde eller ändrar arkitekturens särdrag.

Utgångspunkten för reparationsarbeten i byggnadens fasader, yttertak och dess värdefulla interiörer ska vara bevarandet och rekonstruktion av byggnadens ursprungliga eller med dessa jämförbara konstruktioner, rumsserier, fasta inredning, byggnadsdelar med detaljer, material och färger.

Yttertakets form får inte ändras och tekniska anläggningar eller övriga konstruktioner får inte placeras på yttertaget. Nya fönster eller nya balkonger får inte öppnas på takytan. Fasader mot gatusidan ska bevaras och/eller återställas till sitt ursprungliga skick vid reparationsarbeten. I fall ursprungliga byggnadsdelar förnyas, ska det göras enligt ursprungligt utförande.

I fasad mot Kadettvägen får ett nytt fönster placeras. Fönstrets material, proportioner och detaljer ska motsvara de ursprungliga fönstrens utförande.

Museimyndigheterna ska höras vid byggnadens reparations- och ändringsarbeten.

Bostadsutrymmen får inte placeras i restaurangsalen eller i entréhallen. Arbets- och restaurangutrymmen, gemensamma eller andra motsvarande utrymmena som inte stör boendet får placeras i utrymmena. Utrymmena får inte indelas med fasta mellanväggar. Utrymmenas ursprungliga takkonstruktion och fast inredningen ska bevaras. Restaurangsalstakets rekonstruerade dekorationsmålning ska bevaras.

Tornisalonkiin saa sijoittaa asuintiloja. Tilaa ei saa jakaa kiinteillä väliseinillä. Tilassa tulee säilyttää alkuperäinen kattorakenne, siihen entisoity koriste-maalauus ja muu kiinteä sisustus.

Tornisalongin alapuolisen asunnon viereiseen ullakkotilaan saa sijoittaa asumista palvelevia aputiloja enintään 55 m<sup>2</sup>. Muilta osin ullakolle ei saa sijoittaa asuin- tai asumista palvelevia aputiloja, lukuun ottamatta IV-konehuoneita ja ulkoiluvälinevarastoja.

Rakennuksen sisäisten avoportaiden alkuperäiset paneloinnit, porrassyöksyt ja kaiteet tulee säilyttää. Hissia ei saa sijoittaa avoportaiden porrassyöksyen keskelle.

### **AK/s-korttelialueella:**

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi varasto-, huolto- ja vapaa-ajantiloja, vähintään 1 talopesula ja talosauna/20 saunatonta asuntoa. Nämä tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintoimisto, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Uusia parvekkeita saa sijoittaa Kadetintien puoleisella julkisivulla olemassa olevan muurin taakse piiloon jäävään julkisivun osaan ja sisäpihan puoleiselle julkisivulle, korkeintaan yksi kappale/asuinhuoneisto. Ennallistettavien parvekkeiden lisäksi saa rakentaa enintään 11 uutta parvekettä.

Uusia parvekkeita ei saa kattaa, lasittaa tai tukea maasta. Uusien parvekkeiden enimmäissyvyys on 1,2 metriä. Kaidemateriaalina tulee käyttää pinna-kaidetta. Parvekkeet tulee sovittaa huolella rakennuksen arkkitehtuuriin ja niiden on oltava yksityiskohdiltaan viimeistelyjä. Ennallistettavat parvekkeet tulee rakentaa alkuperäistoteutuksen mukaisin materiaalein ja rakentein.

Julkisivun kokonaisuudeneneristävyyttä tulee mitoittaa siten, etteivät melutason ohjearvot sisällä ylity.

Rakennuksen runkomelun torjunta tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei runkomelusta aiheudu asukkaille haittaa.

Asemakaavassa suojeltavaksi merkitty rakennus ja rakennuksen osat tulee ennen käyttöönottoa korjata siten, ettei niistä aiheudu haittaa tai vaaraa terveydelle.

Bostadsutrymmen får placeras i tornsalongen. Utrymmet får inte indelas med fasta mellanväggar. Utrymmets ursprungliga takkonstruktion, takets rekonstruerade dekorationsmålning och fast inredningen ska bevaras.

I vindsutrymmena intill bostaden under tornsalongen får högst 55 m<sup>2</sup>hjälptrymmen som betjänar boendet placeras. Med undantag av ventilationsmaskinrum och förråd för friluftsutrustning får inte bostadsrum eller hjälptrymmen som betjänar boendet placeras i övriga vindsutrymmen.

De interna öppna trappornas paneler, trapplopp och räcken-ska bevaras. Hissar får inte placeras mellan trapploppen.

### **På AK/s-kvartersområde:**

För invånarna ska det byggas tillräckligt med förråds-, service- och fritidsutrymmen, minst en tvättstuga och en bastu/20 bostäder utan bastu. Dessa utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan.

Minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska utgöras av bostäder som förutom kök/köksutrymme har minst tre bostadsrum.

Nya balkonger får placeras i de lägre belägna partierna av fasaden mot Kadettvägen som skymms av den befintliga gatumuren samt i fasaden mot gården. Man får bygga högst en balkong per bostadslägenhet. Utöver befintliga balkonger, som ska rekonstrueras får man bygga högst 11 nya balkonger.

Nya balkonger får inte förses med tak, glasas in eller stödas från mark. De nya balkongernas djup får vara högst 1,2 meter och de ska förses med pinnräcke. Balkongerna med detaljer ska noggrant anpassas till byggnadens arkitektur. De balkonger, som ska rekonstrueras ska byggas med material och detaljer enligt ursprungligt utförande.

Fasadens totala ljudisolering ska dimensioneras så, att riktvärdena för ljudnivån inomhus inte överskrids.

Dämpande av stomljud i byggnaden ska planeras och utföras så, att stomljud inte förorsakar olägenheter för invånarna.

Före byggnaden tas i bruk ska byggnaden och de delar av byggnaden, som skyddas i detaljplanen repareras så att de inte utgör en hälsorisk



## Piha

Korttelipiha tulee säilyttää avoimena ja vehreänä. Pihalle ei saa rakentaa viherhuoneita, teknisiä tiloja tai muita rakennelmia.

Ensimmäiseen kerrokseen pihan puolelle rakennettaville asunnoille saa rakentaa asuntokohtaisen pihan, jonka saa rajata pensasaidalla.

Alueelle on laadittava pihasuunnitelma, jossa esitetään, miten maanalaisen pysäköintilaitoksen maanpäällinen osuus ja asunto-kohtaiset pihat istutetaan, maisemoidaan ja sovitetaan osaksi olemassa olevaa ympäristöä. Suunnitelmasta on kuultava museoviranomaista.

Tukimuurirakenteet tulee olla luonnonkivestä muurattuja.

Piha-alueiden pinnoitteissa tulee suosia vettäläpäiseviä pintamateriaaleja.

Jätehuoltotilat tulee sijoittaa olemassa olevaan talousrakennukseen tai maanalaisiin pysäköintitiloihin.

Rakennuksen länsipuolelle, sisäänkäyntiaukiolle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Muurimerkittyjä kohtia lukuun ottamatta tonttia ei saa aidata toista tonttia tai katualuetta vasten.

### Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärät:

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa 37 autopaikkaa, joista yksi on osoitettava yhteiskäyttöautolle.

Toimitiloille autopaikkoja saa varata enintään 1 ap / 150 k-m<sup>2</sup>.

### Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

asuminen: 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup> tai 3 pp / asunto. Näistä paikoista vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin.

toimisto: 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup> tai 1 pp / 3 työntekijää.

Kaikkien paikkojen tulee olla runkolukittavia.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

## Gård

Kvartersgården ska bevaras öppen och grönskande. På gården får inte byggas grönrums, tekniska utrymmen eller övriga konstruktioner.

I anslutning till första våningens bostäder mot gårdssidan får en bostadsgård byggas. Gården får inhägnas med häck.

En gårdsplan ska utarbetas för området, där man ska presentera hur området ovanpå det underjordiska parkeringsutrymmet och hur bostadsgårdarna ska planteras, hur gårdsomsområdet ska formas och anpassas till den befintliga miljön. Museimyndigheterna ska höras om gårdsplanen.

Stödmurskonstruktioner ska muras i natursten.

På gårdsområdena ska genomsläppliga ytmaterial prioriteras.

Avfallsutrymmen ska placeras i befintlig ekonomibyggnad eller i de underjordiska parkeringsutrymmena.

Bilplatser får inte placeras på entrégården väster om byggnaden

Förutom på avsnitt med murbeteckning får tomten inte inhägnas mot annan tomt eller mot gatuområde.

### Minimiantal parkeringsplatser:

För invånarnas bruk, ska byggas 37 bilplatser, varav en ska anvisas för sambruksbil.

För verksamhetsutrymmen får reserveras högst 1 bilplats / 150 m<sup>2</sup>vy

### Minimalantal cykelparkeringsplatser:

bostäder: 1 cp / 30 m<sup>2</sup>vy eller 3 cp / bostad. Ska 75 % av dessa placeras till byggnader.

kontor: 1 cp / 50 m<sup>2</sup>vy eller 1 cp / 3 arbetstagare.

Alla cykelplatser ska ha ramlåsningsmöjlighet.

På detta detaljplaneområdet ska för kvartersområdena utarbetas en separat tomtindelning.



# Munkkiniemen koulutustalo

Kuvaliite suojelukohteesta



Hankenumero 0740\_54  
HEL 2017-009940  
25.5.2018

**Kuvalähteet:**  
Suomen valokuvataiteen museo  
Kaupunginmuseo  
Arkkitehtitoimisto Schulman Oy

**Kannen kuva:**  
Aarne Tengén 1920 / Suomen valokuvataiteen museo



Koulutustalo sisäpihan puolelta kuvattuna, nykytilanne  
Kualähde: Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 2012

**Seuraava sivu:**  
Koulutustalo pääsisäänkäyntiaukion  
edustalta kuvattuna, nykytilanne

**Kualähde:**  
Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 2012









Sisäänkäyntiaula  
Kuvälähde: Helsingin kaupunginmuseo



**Vasemalla:**  
Sisäänkäyntiaula ylätasanteelta kuvattuna

**Kuvälähde:**  
Aarne Tengén 1920 /  
Suomen valokuvataiteen museo

**Seuraava sivu:**  
Sisäänkäyntiaula, nykytilanne

**Kuvälähde:**  
Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 2012









Ravintolasali, nykytilanne

Kuvalähde: Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 2012

**Edellinen sivu, yllä:**

Ravintolasali

**Kuvalähde:**

Aarne Tengén 1920 /

Suomen valokuvataiteen museo

**Edellinen sivu, alla:**

Ravintolasali, nykytilanne

**Kuvalähde:**

Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 2012







**Seuraava sivu:**  
Rakennuksen sisäinen avoporras (B-porras), nykytilanne

**Kuvalähde:**  
Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 2012

**Edellinen sivu, yllä:**  
Tornisalonki

**Kuvalähde:**  
Arne Tengén 1920 /  
Suomen valokuvataiteen museo

**Edellinen sivu, alla:**  
Tornisalonki, nykytilanne

**Kuvalähde:**  
Arkkitehtitoimisto Schulman Oy 2012





**KASVILLISUUS**

Kasvilajit valitaan 1900-luvun alkupuolen tyylin mukaisiksi. Asuntopihoja rajaavat leikatut pensasaidat. Oleskelupaikkojen yhteyteen tulee perennastutukset. Edustapihalle suunnitellaan näyttävät istutukset. Nykyistä puustoa säilytetään mahdollisimman paljon.



**PINNOITTEET**

Suositaan sora/kivituhkapintaa. Sisäänkäynnillä kivettyt alueet. Pihan puolelle tarvittavat pelastustilat nurmisaumatulla kiveyksellä.



**MUURIT**

Pihalla on nykyisiä säilyviä tai uusittavia muureja sekä uusia muureja. Uusilla tukimuureilla rajataan pihan yläosaan nouseva pelastustie pääosin alemmas jäävistä asuntopihoista. Uudella, matalalla aitamuurilla rajataan myös etupihaa kadusta. Uudet ja uusittavat muurit luonnonkivipintaisia.



**PIHAN HISTORIALLISET VAIHEET**

Pihasuunnitelmaa aluetta ei ole löytynyt. Pihan alkuperäistä ilmettä pystyy päättämään vanhoista valokuvista ja vanhoista asemapiirroksista. Pihan muutokset ajan kuluessa on kuvattu vuonna 2012 valmistuneessa rakennushistoriaselvityksessä.

**SISÄÄNKÄYNNIN EDUSTAPIHA**

Pyritään alkuperäisen sisäänkäyntipihan tyyppiseen ratkaisuun. Piha on avara, nurmipintainen, ja pääoven portaikolle ja esteettömälle sisäänkäynnille vievät väljät kulkureitit. Nämä mitoitetaan niin, että alue toimii myös pelastustienä. Nurmella kasvava puustoa, ja siinä on tilaa myös taideteokselle. Nykyinen, pihaa rajaava leikattu pensasaita muutetaan matalaksi luonnonkivimuuriksi.

**MUURIPUUTARHA**

Alunperin autosuojana toiminut alue on jatkossa avointa pihatilaa. Alueelle muodostuu muurein rajattu, suojainen puutarha.

**PUUTARHA JA METSIKKÖ**

Rakennuksen itäpuoleisella alueella voidaan palauttaa puutarhasommitelmaan kuulunut pergolarakenne. Mäen laki on jatkossakin melko avoin, kuten nykyään. Pihan eteläisessä osassa kasvava puustoa säilyy pääosin. Maanalaiseen pysäköintiin liittyvät näkyvät rakenteet otetaan osaksi puutarhaa. Pihalla on valokuvien mukaan ollut leikki/kuntoiluvälineitä jo kadettikouluaikaan.

**ASUNTOPIHAT**

Rakennuksen alimpien kerrosten asuntoihin avataan käynnit pihalle, ja asuntojen eteen rajataan tukimuurilla ja pensasaidalla omat asuntopihat.

**KASVILUETTELO**

1900-luvun alkupuolelle tyypillistä lajistoa

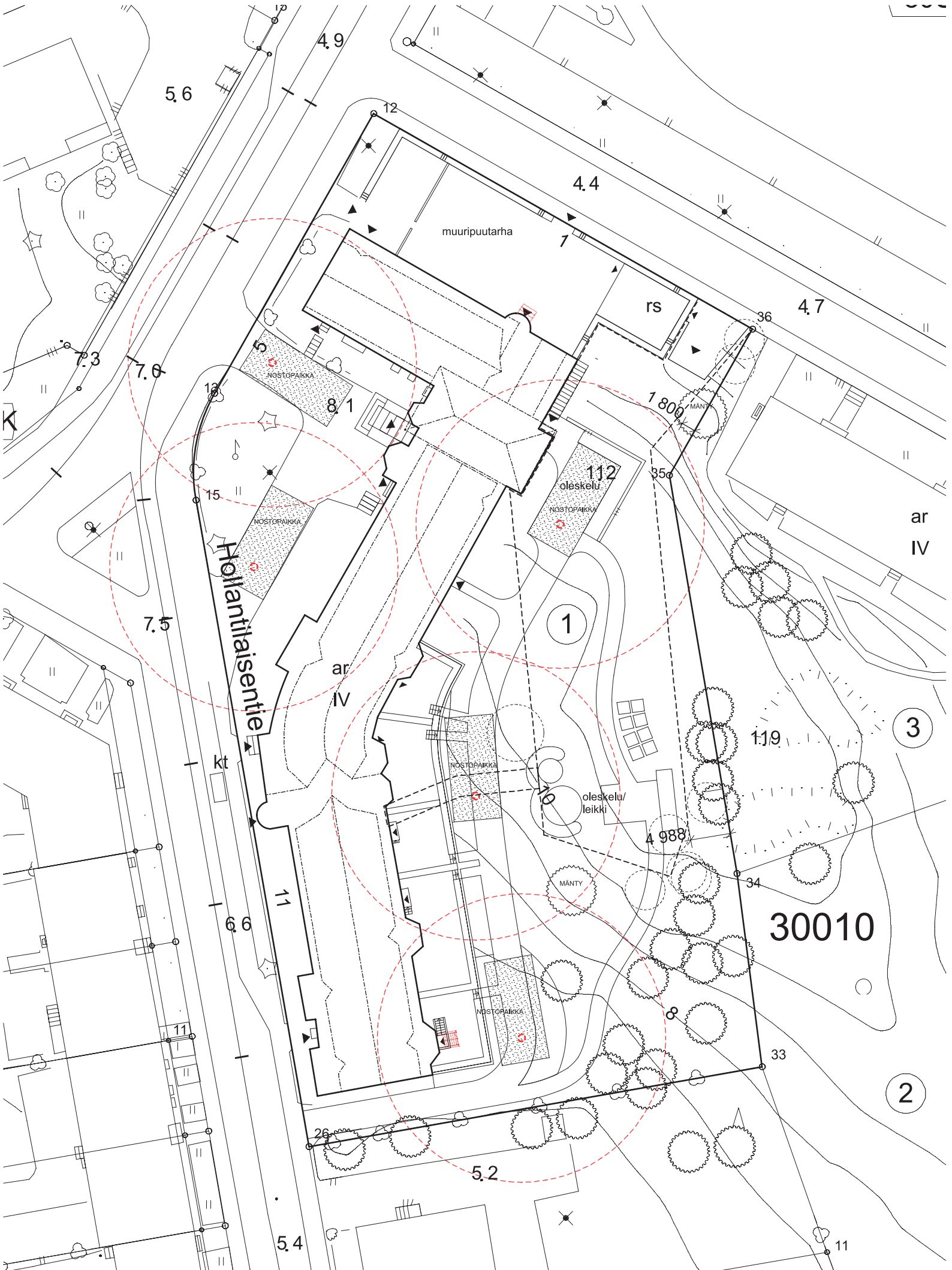
**PUUT**

- Acer platanoides, metsävaahtera
- Acer platanoides 'Reitenbachii', rusovaahtera
- Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet', ruusuorapihlaja
- Malus baccata, marjaomenapuu
- Pinus sylvestris, mänty
- Prunus maackii, tuohituomi
- Pseudotsuga menziesii, douglaskuusi

**PENSAAT**

- Amelanchier laevis, sirtoumihihlaja
- Caragana arborescens, siperianhermpensas
- Philadelphus x lemoinei, pikkujasmike
- Rhododendron catawbiense 'Grandiflorum', puistoalppiruusu
- Rhododendron x fraseri, kevätatsalea
- Rhododendron molle subsp. japonicum, japaninatsalea
- Rosa glauca, punalehtiruusu
- Rosa pimpinellifolia 'Plena', juhannusruusu
- Syringa reticulata, ikusterisyreeni
- Syringa reflexa, nuokkusyreeni
- Viburnum opulus 'Roseum', lumipalloheisi





ARK 51-01

Hollantilaisentie 11 Luonnos Asemapiirros 1:400 18.05.2018

Hollantilaisentie 11 00330 Helsinki

ARKKITEHTITOIMISTO SARPANEVA OY

Heikkiläntie 8 B 00210 Helsinki puhelin:010 4232 470 fax. 09 612 3023 sähköposti:tsto@arkkitsarpaneva.fi



- Asuinhuoneistot
- Kiinteistön yhteistilat
- Tekniset tilat
- Arvokkaat, säilytettävät sisätilat
- Arvokas sisätila, joka muutetaan asuintilaksi. Säilytetään yhtenäisenä, avoimena tilana

# ARK 51-02

Hollantilaisentie 11 Luonnos 00 KRS 1:300 18.5.2018

Hollantilaisentie 11 00330 Helsinki

ARKKITEHTITOIMISTO SARPANEVA OY

Heikkiläntie 8 B 00210 Helsinki puhelin:010 4232 470 fax. 09 612 3023 sähköposti:tsto@arkkitsarpaneva.fi





- Asuinhuoneistot
- Kiinteistön yhteistilat
- Tekniset tilat
- Arvokkaat, säilytettävät sisätilat
- Arvokas sisätila, joka muutetaan asuintilaksi. Säilytetään yhtenäisenä, avoimena tilana

ARK 51-04

Hollantilaisentie 11 Luonnos 1 KRS 1:300 18.5.2018

Hollantilaisentie 11 00330 Helsinki

ARKKITEHTITOIMISTO SARPANEVA OY

Heikkiläntie 8 B 00210 Helsinki puhelin:010 4232 470 fax. 09 612 3023 sähköposti:tsto@arkkitsarpaneva.fi



ARK 51-05

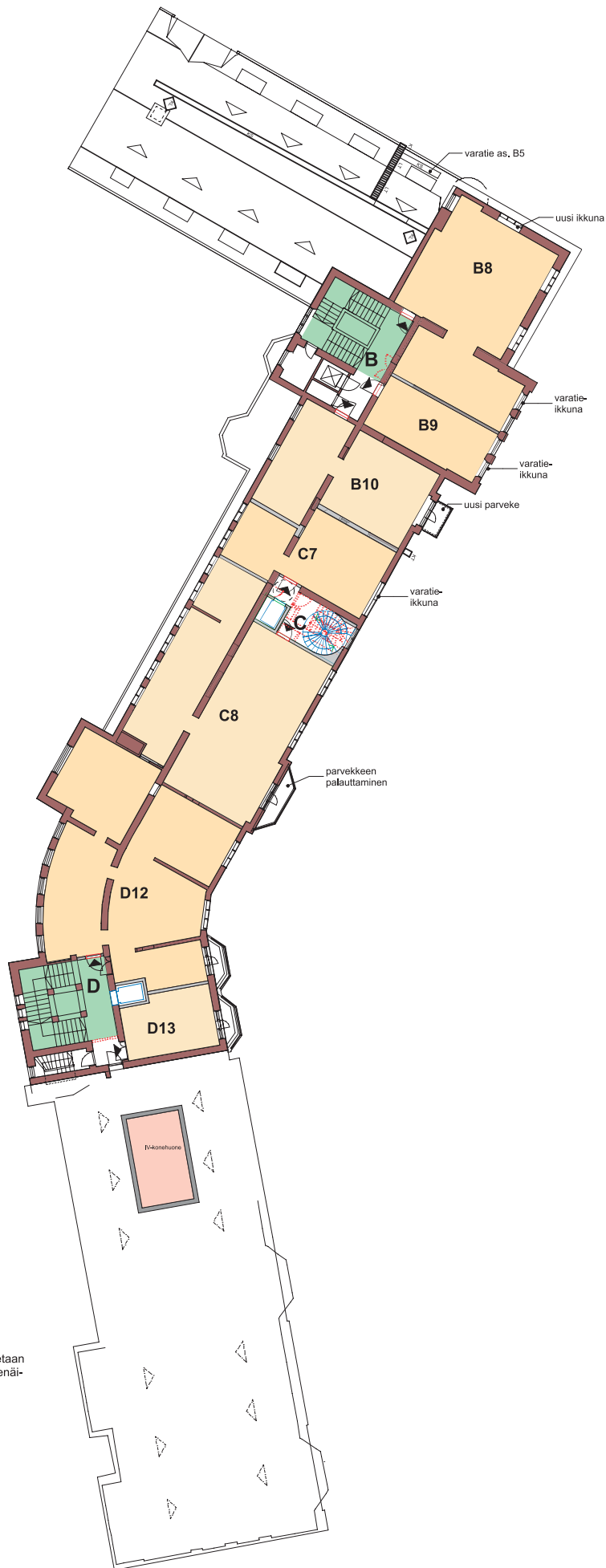
Hollantilaisentie 11 Luonnos 2 KRS 1:300 18.5.2018

Hollantilaisentie 11 00330 Helsinki

ARKKITEHTITOIMISTO SARPANEVA OY

Heikkiläntie 8 B 00210 Helsinki puhelin:010 4232 470 fax. 09 612 3023 sähköposti:tsto@arkkitsarpaneva.fi





- Asuinhuoneistot
- Kiinteistön yhteistilat
- Tekniset tilat
- Arvokkaat, säilytettävät sisätilat
- Arvokas sisätila, joka muutetaan asuintilaksi. Säilytetään yhtenäisenä, avoimena tilana

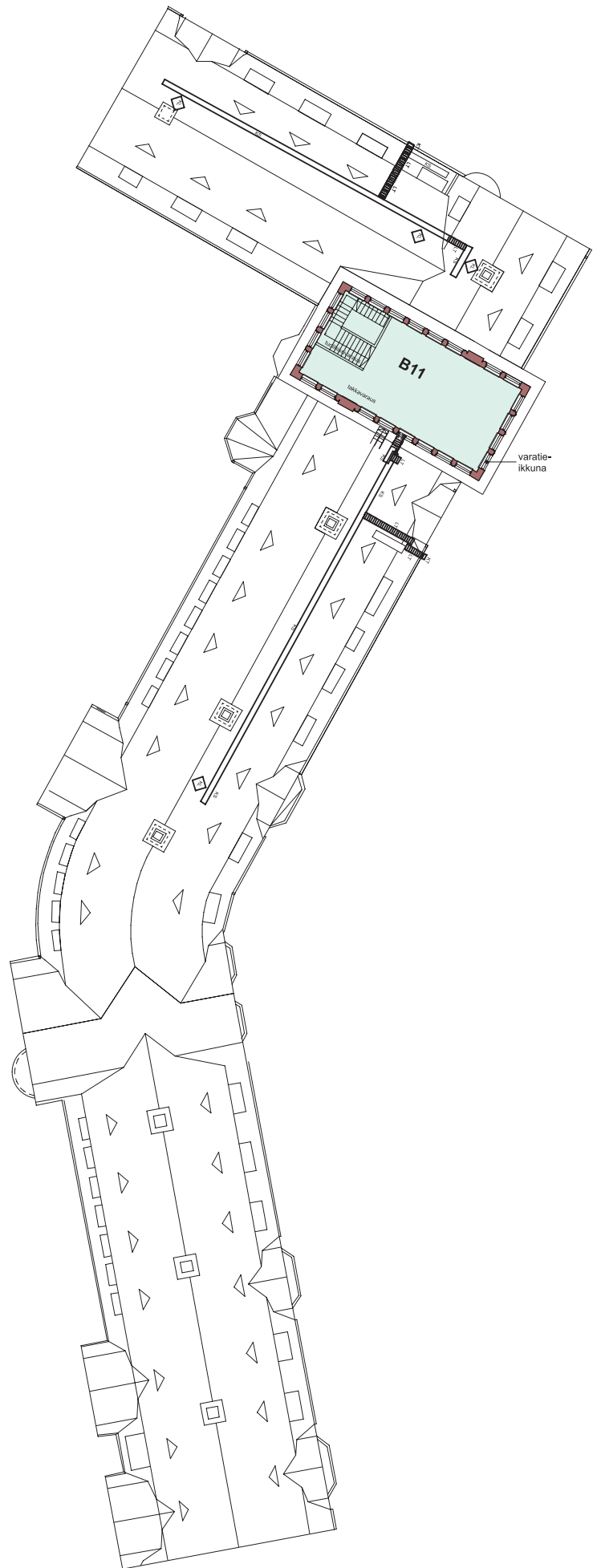
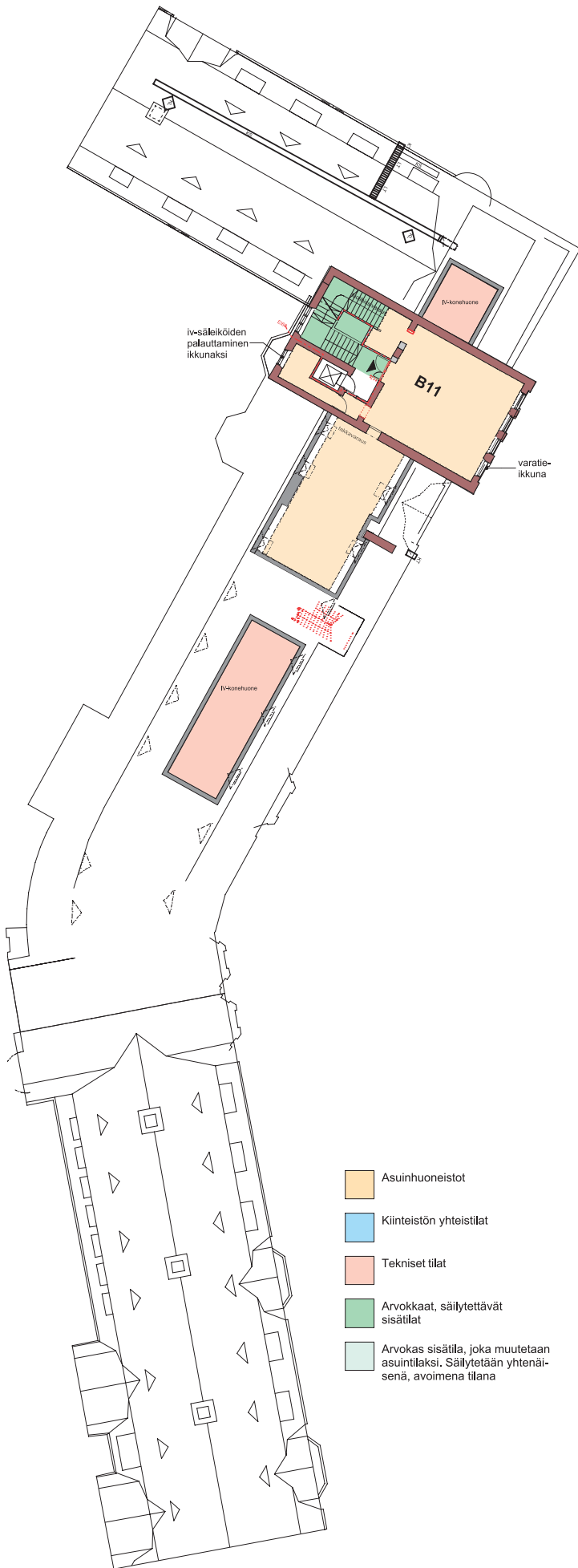
ARK 51-06

Hollantilaisentie 11 Luonnos 3 KRS 1:300 18.5.2018

Hollantilaisentie 11 00330 Helsinki

ARKKITEHTITOIMISTO SARPANEVA OY

Heikkiläntie 8 B 00210 Helsinki puhelin:010 4232 470 fax. 09 612 3023 sähköposti:tsto@arkkitsarpaneva.fi



ARK 51-07

Hollantilaisentie 11 Luonnos 4-5 KRS 1:300 18.5.2018

Hollantilaisentie 11 00330 Helsinki

ARKKITEHTITOIMISTO SARPANEVA OY

Heikkiläntie 8 B 00210 Helsinki puhelin:010 4232 470 fax. 09 612 3023 sähköposti:tsto@arkkitsarpaneva.fi



ARK 51-08

Hollantilaisentie 11 Luonnos

Julkisivu länteen

1:300 18.05.2018

Hollantilaisentie 11 00330 Helsinki

ARKKITEHTITOIMISTO SARPANEVA OY

Heikkiläntie 8 B 00210 Helsinki puhelin: 010 4232 470 fax: 09 612 3023 sähköposti: tsto@arkkitsarpaneva.fi



Tämän hetken tilanne



Ehdotus

## ARK 51-09B

Hollantilaisentie 11 Luonnos

Julkisivu itään

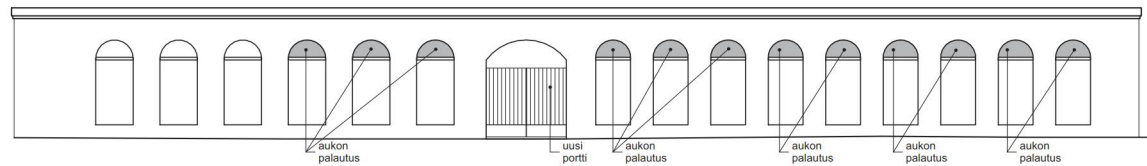
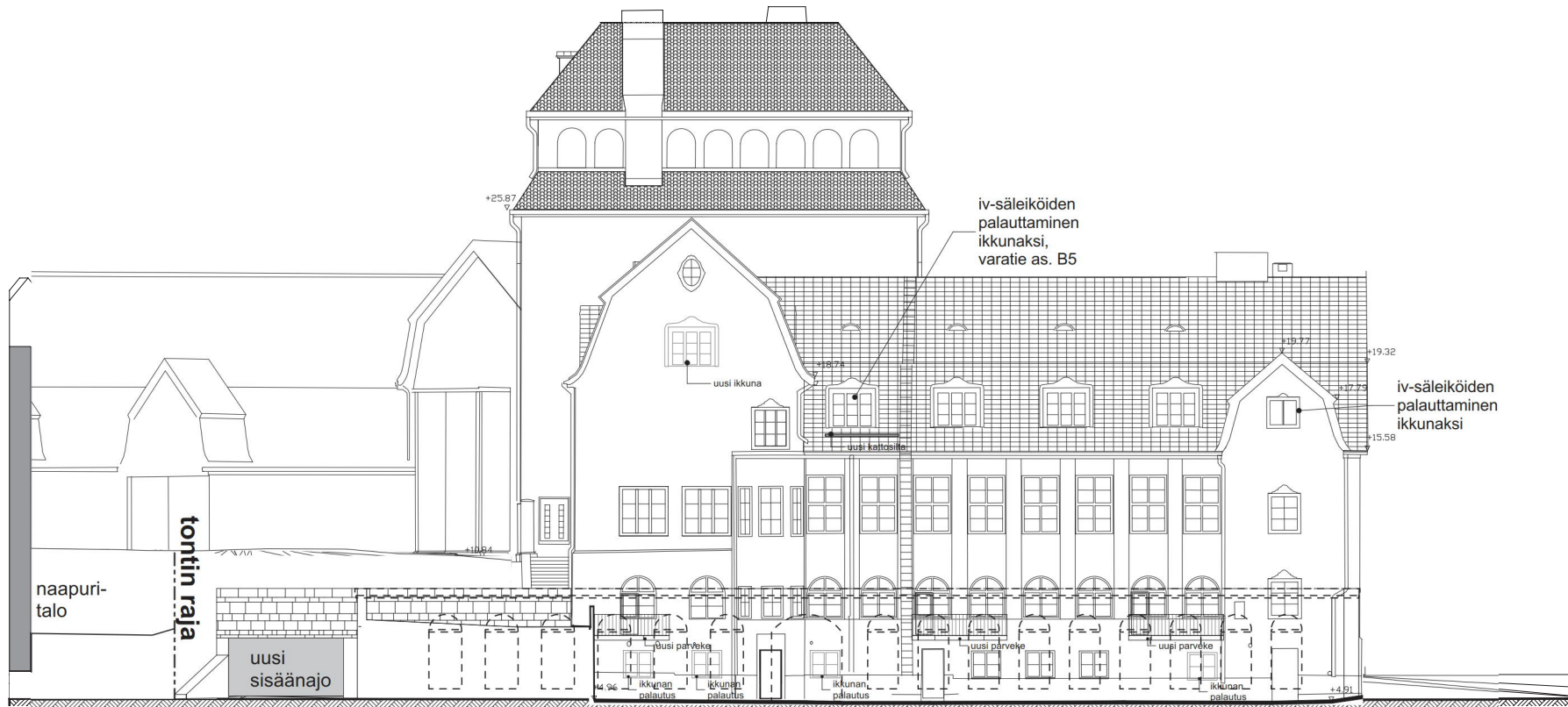
1:250 18.05.2018

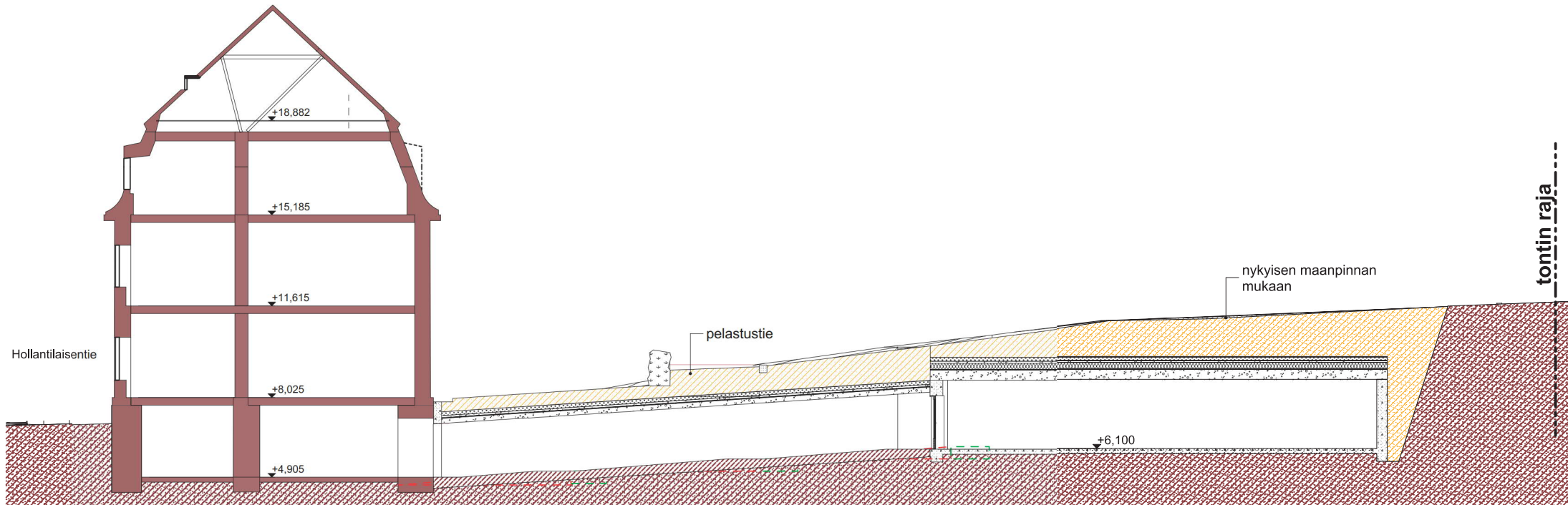
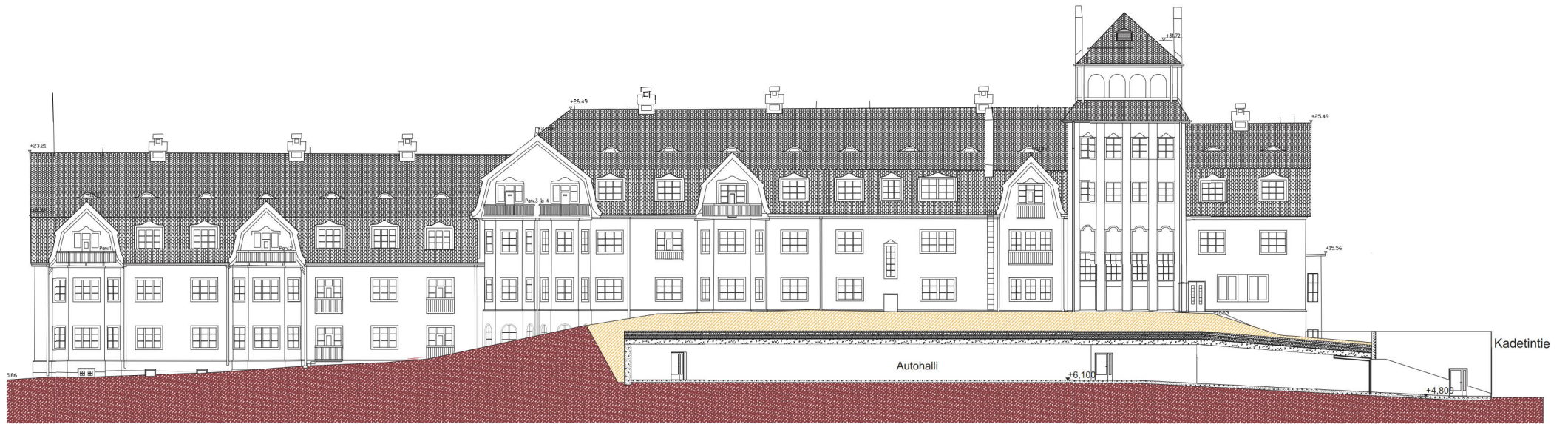
Hollantilaisentie 11 00330 Helsinki

ARKKITEHTITOIMISTO SARPANEVA OY

Heikkiläntie 8 B 00210 Helsinki puhelin:010 4232 470 fax. 09 612 3023 sähköposti:tsto@arkkitsarpaneva.fi



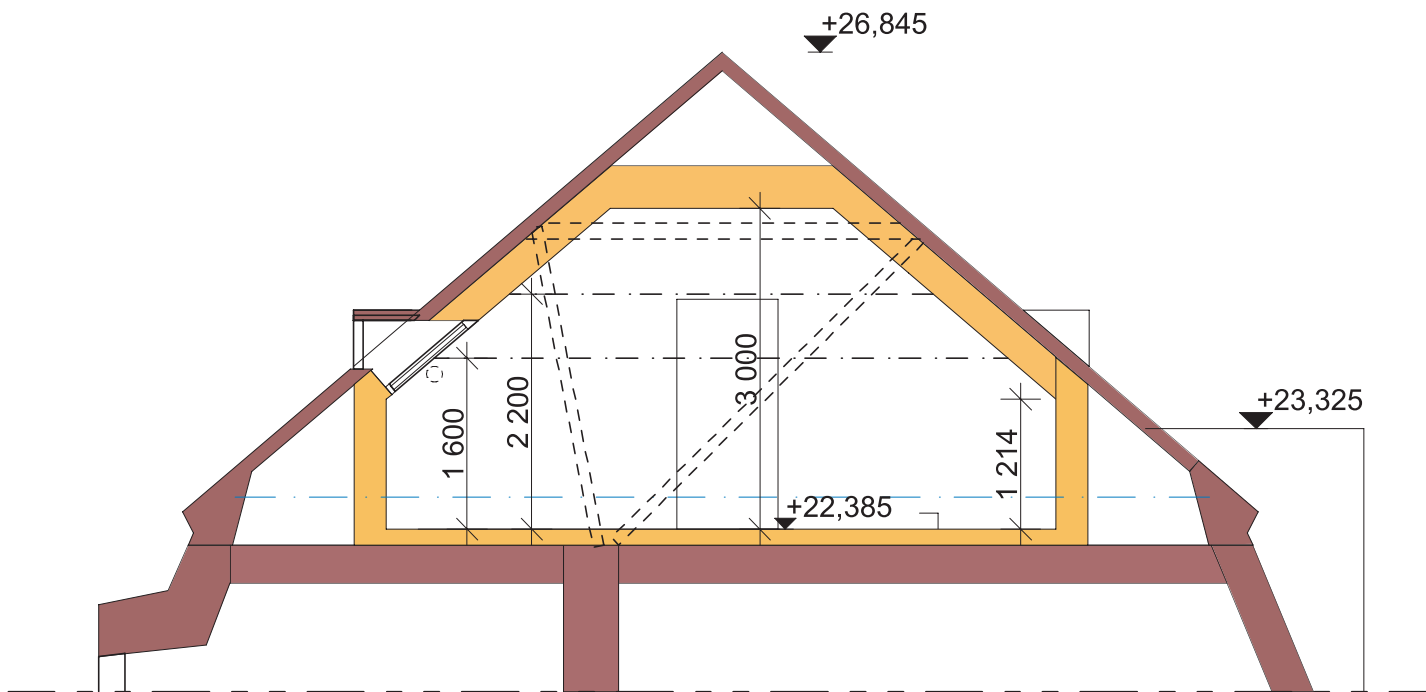




ARK 51-11

Hollantilaisentie 11 Luonnos Leikkaus L 01 L02 1:150, 1:300 18.05.2018  
 Hollantilaisentie 11 00330 Helsinki

ARKKITEHTITOIMISTO SARPANEVA OY  
 Heikkiläntie 8 B 00210 Helsinki puhelin:010 4232 470 fax. 09 612 3023 sähköposti:tsto@arkkitsarpaneva.fi



ARK 51-15

Hollantilaisentie 11 Luonnos

B11 ullakko leikkaus 1:50 18.5.2018

Hollantilaisentie 11 00330 Helsinki

ARKKITEHTITOIMISTO SARPANEVA OY

Heikkiläntie 8 B 00210 Helsinki puhelin:010 4232 470 fax. 09 612 3023 sähköposti:tsto@arkkitsarpaneva.fi





## sisäpihanäkymä 1

ARK 51-16

Hollantilaisentie 11 Luonnos

sisäpihanäkymä 1b

18.05.2018

Hollantilaisentie 11 00330 Helsinki

ARKKITEHTITOIMISTO SARPANEVA OY

Heikkiläntie 8 B 00210 Helsinki puhelin:010 4232 470 fax. 09 612 3023 sähköposti:tsto@arkkitsarpaneva.fi





sisäpihanäkymä 2

ARK 51-17

Hollantilaisentie 11 Luonnos

sisäpihanäkymä 2d

18.05.2018

Hollantilaisentie 11 00330 Helsinki

ARKKITEHTITOIMISTO SARPANEVA OY

Heikkiläntie 8 B 00210 Helsinki puhelin:010 4232 470 fax. 09 612 3023 sähköposti:tslo@arkkitsarpaneva.fi





katunäkymä 1

ARK 51-18

Hollantilaisentie 11 Luonnos katunäkymä 1

Hollantilaisentie 11 00330 Helsinki

18.05.2018

ARKKITEHTITOIMISTO SARPANEVA OY

Heikkiläntie 8 B 00210 Helsinki puhelin:010 4232 470 fax. 09 612 3023 sähköposti:tsto@arkkitsarpaneva.fi





Uusi ikkuna

## katunäkymä 2

ARK 51-19

Hollantilaisentie 11 Luonnos katunäkymä 2 18.05.2018

Hollantilaisentie 11 00330 Helsinki

ARKKITEHTITOIMISTO SARPANEVA OY

Heikkiläntie 8 B 00210 Helsinki puhelin:010 4232 470 fax. 09 612 3023 sähköposti:tsto@arkkitsarpaneva.fi



**B10, 3. KERROS**

