



04.06.2013

Akp/2

## § 193

### Munkkiniemen puistotie 25 koskeva asemakaavan muutosehdotus (nro 12205) (a-asia)

HEL 2011-002770 T 10 03 03

Ksv 3182\_1, Munkkiniemen puistotie 25, karttaruutu F4/S4

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 4.6.2013 päivätyn 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30093 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12205 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

### Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

### Lisätiedot

Anu Kuutti, arkkitehti, puhelin: 310 37154  
anu.kuutti(a)hel.fi  
Olga Bernitz, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280  
olga.bernitz(a)hel.fi  
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218  
riitta.salastie(a)hel.fi  
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12205 kartta, päivätty 4.6.2013](#)
- 4 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12205 selostus, päivätty 4.6.2013](#)
- 5 [Havainnekuva, 4.6.2013](#)
- 6 [Viitesuunnitelma, päivätty 18.4.2013](#)
- 7 [Maisemasuunnitelma](#)



8	<a href="#">Varjostustutkielma</a>
9	<a href="#">Kuvaliite suojellusta kohteesta</a>
10	<a href="#">Tilastotiedot</a>
11	<a href="#">Vuorovaikutusraportti 4.6.2013, keskustelutilaisuuksien 16.2.2012 ja 3.12.2012 muistiot sekä yhteenveto kilpailutoistä saadusta palautteesta</a>
12	<a href="#">Mielipidekirjeen lähettäneet -luettelo</a>
13	<a href="#">Mielipidekirjeet</a>
14	<a href="#">Kustannukset</a>
15	<a href="#">Munkkiniemen puistotie 25 koskeva asemakaavan muutosehdotus (nro 12205) - osa päätöshistoriaa</a>
16	<a href="#">Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12205 selostus, päivätty 4.6.2013, päivitetty Kslk:n 4.6.2013 päätöksen mukaiseksi</a>

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet  
osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunkisuunnittelulautakunta

Liite 10

Liite 11

Liite 14

Esitysteksti

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 10

Liite 11

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättäne

- lähettää 4.6.2013 päivätyn 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30093 sekä puisto- ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12205 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päättäne esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päättäne kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

## Tiivistelmä

### Postiosoite

PL 2100  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

### Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3  
Helsinki 10  
www.hel.fi/kaupunkisuunnittelu

### Puhelin

+358 9 310 1673

### Faksi

+358 9 310 37409

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



Asemakaavan muutos mahdollistaa nykyisen toimistokäytössä olevan rakennuksen muuttamisen asuinrakennukseksi, kahden lisäkerroksen rakentamisen sen päälle sekä kolmikerroksisen townhouse-tyyppisen rivitalon rakentamisen. Asuinkerrosalaa kaavamuuoksessa on yhteensä 11 300 k-m<sup>2</sup>, josta noin 7 250 k-m<sup>2</sup> on entistä toimistotilaa, 1 750 k-m<sup>2</sup> nykyisen toimistorakennuksen päälle tehtävää korotusta ja 2 300 k-m<sup>2</sup> rivitaloa. Kerrosalan lisäys on 4 300 k-m<sup>2</sup>. Nykyinen toimistorakennus suojellaan sr-3 merkinnällä, joka sallii julkisivujen uusimisen, mutta edellyttää arkkitehtonisen ilmeen säilyttämistä. Korttelin koko pysyy suurin piirtein entisellään, mutta kortteli- ja puistoalueet muuttuvat siten, että rakentamista sijoitetaan Munkkiniemen puistotien suuntaisesti ja vastaavasti korttelin pohjoispuolelle jää leveämpi puistoalue. Pysäköintitilat ovat maan alla.

## Esittelijä

### Lähtökohdat

Kaavamuutosalue on Vanhan Munkkiniemen keskellä, Munkinpuistossa olevan lammen rannalla.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaiseksi, asumiseen ja toimitilaksi osoitettua aluetta. Munkkiniemen puistotien varsi ja muita Vanhan Munkkiniemen alueita on Yleiskaava 2002:ssa osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokkaiksi alueiksi.

Voimassa olevassa kaavassa nro 5974 (vuodelta 1971) tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi ja rakennusoikeutta sille on osoitettu 7 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen ali kulkeva raitti on merkitty kaavaan ja tontin koillisosa varattu pysäköimiseen. Lisäksi kaavamuutosalueessa on mukana vähäisiä puistoalueita muista asemakaavoista.

Asemakaavan muutoksen hakija Auratum Asunnot Helsinki Oy omistaa tonttialueet, puisto- ja katualueet ovat Helsingin kaupungin omistuksessa.

Nykyinen toimistorakennus, entinen Kone Oy:n konsernikonttori, sijaitsee porttina laajalle ja keskeiselle Munkinpuiston virkistysalueelle. Rakennuksen pohjakerros on hyvin avoin ja toimistokerrokset kappalemaisesti pilareiden varaan nostettuja. Rakennus kurottaa osittain myös lammen päälle. Puiston ympärillä on pääasiassa asuinkerrostaloja tai rivitaloja sekä lisäksi kaksi päiväkotia ja musiikkiopiston toimitilat. Laaja puistoalue rajautuu luoteisosassa Turunväylään. Munkkiniemen puistotien ja Laajalahdentien varressa on kookkaampia asuinkerrostaloja joiden maantasokerrokset ovat yleensä liiketilaa. Koneen entinen konsernikonttorirakennus on



kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja arkkitehtonisesti merkittävä.

#### Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on rakentaa laadukkaita asuntoja entiseen toimistorakennukseen sekä luoda kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti hyvää asuinympäristöä. Ratkaisu perustuu alueen suunnittelusta järjestettyyn arkkitehtikilpailuun ja sen voittaneeseen ehdotukseen.

Muutoksessa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AKR). Entiselle toimistotalolle ja rakennettavalle rivitalolle on osoitettu omat rakennusalat. Entiselle toimistorakennukselle on osoitettu rakennusala nykyisen rakennuksen julkisivulinjojen mukaisesti. Katolle on osoitettu rakennusala rakennuksen korotukselle kahdella kerroksella. Toimistotalo on merkitty kaavaan suojelumerkinnällä sr-3. Toimistorakennuksen olemassa olevan osan on tarkoitus säilyttää nykyinen hahmonsäily, vaikka muutostyön yhteydessä julkisivut tullaankin uusimaan ja ikkunapintoja suurentamaan.

Uusi rivitalo rajaa entisen Koneen talon eteen aukiomaisen tilan. Entisen toimistotalon ja muun rakennuskannan väliin tuleva rivitalo kytkee toimistorakennuksen muuhun Munkkiniemen kaupunkirakenteeseen. Rivitalo on selkeästi Koneen taloa pienempi. Rivitalon yksityiset piha-alueet on jonkin verran maantasosta nostettuja, joten piha-alueet ovat melko yksityisiä vaikka avautuvatkin etelään kohti aukiomaista rakennusten edustaa. Rivitalon eteen jää luonteeltaan puolijulkista piha-aluetta, joka väljentää aukion mittakaavaa. Rivitalo voi olla kolmekerroksinen.

Ajoliikenne tontille ohjataan Laajalahdenaukiolta alueen kaakkoisosasta maanalaiseen pysäköintiin. Ajoyhteys on suunniteltu siten, että se mahdollisimman vähän risteää alueen jalankulun ja pyöräliikenteen kanssa.

Rivitalon alle ja sen nykyisestä maantasosta hieman nousevan jalustan alle sijoitettavaan pysäköintikellariin ohjataan kaikki tontin pysäköintipaikat. Maanalaiseen tilaan sallitaan rakennettavaksi neljä kerrosta pysäköintiä. Tämä siksi, että maaperästä johtuen pysäköinnin rakenteet joudutaan joka tapauksessa kaivamaan aina kovaan maahan saakka ja useammasta pysäköintikerroksesta ei koidu kohtuuttomia lisäkustannuksia.

#### Asemakaavamuutoksen vaikutukset



Asemakaavan muutos monipuolistaa alueen asuntokantaa. Koneen talon asema Munkkiniemen puistotien päättänä korostuu kahden lisäkerroksen myötä. Rakentaminen tiivistää ja tehostaa jossain määrin alueen rakennetta, mutta sen arvokkaat ominaispiirteet säilyvät.

Rakennuksen korotus lisää hieman rakennuksen varjostavuutta, mutta koska välimatkat olemassa olevaan rakennuskantaa ovat pitkät, muutos ei ole suuri.

Liikenne Laajalahden aukion ja entisen Koneen talon välisellä osuudella vähenee, koska nykyisellä tontilla olevat autopaikat poistuvat ja pysäköinti siirtyy maan alle ja ajoyhteys lähemmäksi Laajalahden aukiota. Asumisen aiheuttama liikennekuorma jakautuu tasaisemmin päivän mittaan kuin nykyinen toimistokäytön mukanaan tuoma liikenne, joka aiheuttaa liikennettä eniten aamuisin ja iltapäivisin.

Uusi asemakaava tuo muutoksia Laajalahdenaukion liikennejärjestelyihin. Pysäköintipaikkojen määrä (19 kpl) Laajalahdenaukion luoteisella paikoitusalueella säilyy.

Pyöräliikenteen ja jalankulun olosuhteet paranevat.

Puistoalueiden määrä säilyy suurin piirtein nykyisellään. Uusi rivitalo kaventaa ja sulkee jonkin verran alueen näkymiä.

Kaavan rakentuminen monipuolistaa alueen ja myös koko Helsingin asuntotarjontaa, koska suunnitelman mukaisia melko kookkaita rivi- tai townhouse-tyyppisiä asuntoja ei juuri ole tarjolla näin kantakaupunkimaisessa ympäristössä. Helsingissä on ylitarjontaa toimistotilaksi, joten toimistotilan poistumisesta ei kaupungin mittakaavassa ole haittaa.

Uusia asukkaita alueelle tulee arvioilta 250–300.

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tontin omistaja Kiinteistö Oy Munkkiniemen puistotie 25/Auratum Kiinteistöt Oy on 19.8.2011 hakenut asemakaavan muuttamista siten, että tontilla oleva toimistorakennus voidaan muuttaa asumiseen. Samalla haettiin lisää rakennusoikeutta uudisrakennukselle tai rakennuksille.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 19.9.2011). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty selostuksen liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.



Tontin omistaja järjesti toimistorakennuksen muutoksesta asuinrakennukseksi ja tontin lisärakentamisesta arkkitehtuurikilpailun. Kilpailutöistä järjestettiin esittely- ja keskustelutilaisuus 16.2.2012 kaupunkisuunnitteluviraston infokeskus Laiturilla.

Asemakaavan muutosluonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin suunnittelukohteessa 3.12.2012.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, kiinteistöviraston, ympäristökeskuksen, pelastuslaitoksen ja kaupunginmuseon sekä Helsingin Energian ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n kanssa.

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat kunkin viraston toimialaan kuuluvien asioiden merkitsemiseen asemakaavaan. Esiin nostetut asiat on pystytty ottamaan huomioon kaavan valmistelussa.

Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 22 mielipidettä, joista 4 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, 5 nähtävillä olleita arkkitehtuurikilpailun töitä ja 13 asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse. Arkkitehtuurikilpailun töistä saatiin mielipiteitä myös infokeskus Laiturin internetsivulle ja näyttelyssä kerättiin myös kirjallisia mielipiteitä.

Saapuneet mielipidekirjeet (22 kpl) ovat liitteenä.

Saadut mielipiteet kohdistuivat laajasti koko suunnitteluprosessiin ja suunnitelmaan, ennen kaikkea rakentamisen määrään sekä pysäköinti- ja liikenneratkaisuihin.

Kilpailutöistä saadut mielipiteet toimitettiin arvosteluryhmälle ja niistä keskusteltiin arkkitehtuurikilpailun arviointiyön yhteydessä. Muita mielipiteitä on otettu huomioon asemakaavan pienissä yksityiskohdissa sekä asemakaavamääräysten laatimisessa. Osa mielipiteistä oli jyrkästi rakentamista ja muutosta vastaan.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin. Vuorovaikutusraportin liitteenä ovat muistiot keskustelutilaisuuksista ja yhteenveto arkkitehtuurikilpailun töistä saadusta palautteesta.



## Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan/kiinteistöviraston, yleisten töiden lautakunnan/rakennusviraston, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan/ympäristökeskuksen ja kaupunginmuseon sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Asunto Oy Laajalahdentie 18 on pyytänyt, että kaupunki antaa palautteensa munkinseudun asukkaille kaikkien lausuntojen tultua käsitellyksi kaupunkisuunnitteluvirastossa.

## Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

## Lisätiedot

Anu Kuutti, arkkitehti, puhelin: 310 37154  
anu.kuutti(a)hel.fi  
Olga Bernitz, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280  
olga.bernitz(a)hel.fi  
Riitta Salastie, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37218  
riitta.salastie(a)hel.fi  
Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248  
peik.salonen(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12205 kartta, päivätty 4.6.2013](#)
- 4 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12205 selostus, päivätty 4.6.2013](#)
- 5 [Havainnekuva, 4.6.2013](#)
- 6 [Viitesuunnitelma, päivätty 18.4.2013](#)
- 7 [Maisemasuunnitelma](#)
- 8 [Varjostustutkielma](#)
- 9 [Kuvallite suojellusta kohteesta](#)
- 10 [Tilastotiedot](#)
- 11 [Vuorovaikutusraportti 4.6.2013, keskustelutilaisuuksien 16.2.2012 ja 3.12.2012 muistiot sekä yhteenveto kilpailutöistä saadusta palautteesta](#)
- 12 [Mieliopidekirjeen lähettäneet -luettelo](#)



04.06.2013

Akp/2

- 13 [Mielipidekirjeet](#)  
14 [Kustannukset](#)  
15 [Munkkiniemen puistotie 25 koskeva asemakaavan muutosehdotus \(nro 12205\) - osa päätöshistoriaa](#)

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet,  
jotka ovat ilmoittaneet  
osoitteensa

### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Oikaisuvaatimusohje,  
kaupunkisuunnittelulautakunta  
Liite 10  
Liite 11  
Liite 14  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu  
Liite 10  
Liite 11

## Tiedoksi

Kaupunginhallitus  
Hallintokeskus/Suvi Rämö  
Hallintokeskus/Maunula (laskutus)  
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski (laskutus)

## Päätöshistoria

### [Helsingin Energia -liikelaitos 14.1.2013](#)

HEL 2011-002770 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto on liitteenä 1.

Lisätiedot

Jouni Kivirinne, Kehityspäällikkö, puhelin: +358 9 617 2936  
jouni.kivirinne(a)helen.fi

### [Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 7.1.2013](#)

HEL 2011-002770 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluviraston lausuntopyyntö 16.11.2012

Kaupunginmuseo on tutustunut Munkkiniemen puistotie 25:n asemakaavaluonnokseen ja arkkitehtuurikilpailun voittaneeseen ehdotukseen sekä muihin kilpailutöihin. Kaupunginmuseo esittää kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta seuraavaa.





Arkkitehti Keijo Petäjän suunnittelema ja vuonna 1973 Kone Oy:n pääkonttoriksi valmistunut rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti erittäin merkittävällä paikalla Munkkiniemen puistotien pääteenä. Asemakaavaluonnoksessa rakennus on esitetty suojeltavaksi merkinnällä sr-3. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa suojelumääräyksiin, joissa on riittävällä tarkkuudella huomioitu rakennuksen arkkitehtuurin ominaispiirteiden, kuten läpikuljettavuuden ja avoimen ensimmäisen kerroksen ja rasterijulkisivun säilyttäminen sekä alkuperäiselle arkkitehtuurille ominaisten materiaalien käyttö. Asemakaavaluonnoksessa on otettu huomioon alkuperäinen idea modernistisen rakennuksen liittymisestä ympäröivään puistoon ja tämän piirteiden säilyttäminen. Kaupunginmuseo pitää hyvänä, että rakennushistoriaselvityksen laatiminen on kirjattu suojelumääräykseen.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan Munkkiniemen puistotien suuntainen matala uudisrakennus liittyy luontevasti ympäristöönsä ja olemassa olevaan rakennuskantaan.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Lisätiedot

Anne Mäkinen, yksikön päällikkö, puhelin: +358 9 310 36486  
anne.makinen(a)hel.fi

[Rakennusvirasto 3.1.2013](#)

HEL 2011-002770 T 10 03 03

Yleistä

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt rakennusviraston mielipidettä Munkkiniemessä, osoitteessa Munkkiniemen puistotie 25 sijaitsevan tontin ja sen lähiympäristön asemakaavan muutosluonnoksesta 4.1.2013 mennessä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa osoitteessa nykyisen toimistorakennuksen muuttamisen asumiseen, kahden lisäkerroksen rakentamisen sen katolle ja uuden rivitalon rakentamisen. Tontin koko pysyy suurin piirtein nykyisen mukaisena, mutta sen muotoa muutetaan. Tontin koillispuolella oleva puistoalue levenee osittain nykyisen pysäköintialueen puolelle, mutta toisaalta tontti pitenee laajalahden aukion suuntaan kaventaen puistoaluetta tontin kaakkoisreunalla.

Lausunto

Rakennusvirasto toivoo, että tontin kaakkoispuolella olevaa puistoaluetta kavennetaan vähemmän kuin asemakaavan



muutosluonnoksessa on esitetty. Yhteys tontin koillispuolelle jäävälle puistoalueelle on perusteltua jättää riittävän väljäksi ja houkuttelevaksi.

Tontin etelänurkka, jossa risteävät puistokäytävä ja tontille ajo, on perusteltua muuttaa puistoksi, jonka kautta kulkee ajoyhteys tontille.

Ajoluiskan tukimuurin tulee mahtua tontin puolelle perustus- ja kuivatusrakenteineen.

Asemakaavan muutosluonnoksen mukaiset kustannukset rakennusvirastolle ovat noin 254 000 euroa, josta katualueen osuus on 93 000 euroa ja puiston osuus 161 000 euroa.

Lisätiedot

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

Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
marko.jylhanlehto(a)hel.fi