



## § 634

### Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Munkkiniemen koulutustalo (Hollantilaisentie 11) tarkistettu asema- kaavan muutosehdotus (nro 12519)

HEL 2017-009940 T 10 03 03

Hankennumero 0740\_54

## Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 11.12.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12519 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30010 tonttia 1.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijaa kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Senaatti-kiinteistöt: 6 000 euroa

## Käsittely

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Minna Koskinen. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen



11.12.2018

Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti, puhelin: 310 37469  
minna.koskinen(a)hel.fi  
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353  
eeva.vaisto(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12519 kartta, päivätty 11.12.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12519 selostus, päivätty 11.12.2018, päivitetty Kylk:n 11.12.2018 päätöksen mukaiseksi
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset, korjattu 11.12.2018
- 7 Vuorovaikutusraportti 11.12.2018 ja asukastilaisuuden muistio 13.3.2018
- 8 Päätöshistoria

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote  
Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 6  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 7

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut



## Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee vuonna 1918 valmistunutta Eliel Saarisen suunnittelemaa rakennusta, joka on nykyisin valtion omistuksessa. Rakennus on ollut toimitilakäytössä, mutta on nykyisin pääosin tyhjillään. Rakennus ja sen lähiympäristö on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. 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 on tarkennettu ja täydennetty erityisesti suojeltavien sisätilojen osalta rakennuksen käyttötarkoituksen muuttuessa ja sen siirtyessä yksityisomistukseen. Rakennuksen muuttaminen asumiseen turvaa rakennuksen täysimittaisen käytön, käytön kautta jatkuvan huollon ja rakennuksen säilymisen alueella.

Uutta asuntokerrosalaa tulee 5 650 k-m<sup>2</sup>. Nykyiset ravintolatilat säilyvät toimitilakäytössä, toimitilan osuus kokonaisrakennusoikeudesta on 350 k-m<sup>2</sup>. Uusia asuntoja on tulossa noin 45 kpl. Alueen tonttitehokkuus on  $e=0,90$ . Asukasmäärän lisäys on noin 100-150 asukasta.

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

## Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

## Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutosalue sijaitsee Vanhan Munkkiniemen eteläosassa. Kaavamuutosalueella sijaitseva valtion koulutustalo on Eliel Saarisen viimeisiä Suomeen toteutuneita rakennushankkeita. Alun perin pensio-naatiksi suunniteltu rakennus on saman kadun varrelle rakennettujen Hollantilaisentien rivitalojen ohella Saarisen ainoat konkreettiset toimeksiannot, jotka seurasivat hänen vuonna 1915 valmistuneesta Munkkiniemi-Haaga kaupunkisuunnitelmastaan.

Alueella voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan vuonna 1994. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (YO/s). Olemassa oleva rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1. Lisäksi rakennus on suojeltu valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/85) nojalla. Asetuksen mukainen suojelu kattaa koko rakennuksen sisä- ja ulkotiloihin (kaavamerkintä



sv). Päätös on voimassa, kunnes rakennuksesta on myönteinen tai kielteinen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla tehty päätös ja joka on saanut lainvoiman. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on laittanut vireille rakennuksen suojelua koskevan asian (Laki rakennusperinnön suojelemisesta LaRS, luku 1, 5 §).

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

#### Kaavaratkaisun kustannukset

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.

#### Vuorovaikutus kaavan valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

#### 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 suojeleasioissa yhteistyökumppanina on Museovirasto.

Museoviraston kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelma-aineistosta kohdistui mm. koulutustalon arvokkaiden sisätilojen suojeeluun ja säilyttämiseen yleisessä käytössä, uuden ikkunan avaamisen kieltämiseen Kadetintien puoleisella julkisivulla, uusien parvekkeiden rakentamisen sääntelyyn ja asetuksen nojalla tehdyn



suojelupäätöksen voimassa olon selventämiseen. Helsingin seudun liikenne pitää tärkeänä, että Tiilimäen raitiovaunupysäkit ovat täysin käytävissä rakennuksen muutostöiden 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 viireillä 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.

#### Mielipiteet

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 kaavamuutoksessa hybridi- ja sähköautoihin siirtyminen

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.

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

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, mistä on ilmoitettu maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

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

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 määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

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

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

#### Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Minna Koskinen, arkkitehti, puhelin: 310 37469  
minna.koskinen(a)hel.fi  
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353  
eeva.vaisto(a)hel.fi  
Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 310 37217  
sakari.mentu(a)hel.fi

#### Liitteet



11.12.2018

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12519 kartta, päivätty 11.12.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12519 selostus, päivätty 11.12.2018
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti 11.12.2018 ja asukastilaisuuden muistio 13.3.2018
- 8 Päätöshistoria

### Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet
- 2 Muistutus

### Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

### Otteet

#### Ote Hakija

Ne mielenpiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa  
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

#### Otteen liitteet

Esitysteksti  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 6  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Esitysteksti  
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano  
Liite 7

### Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén  
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)