



21.10.2024

Asia/4

§ 627

V 6.11.2024, Munkkiniemen Kalastajatorpantie 3 asemakaavan muutos (nro 12878)

HEL 2023-000954 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30003 tontin 3 sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavan muutoksen 10.9.2024 päivätyn piirustuksen nro 12878 mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12878 kartta, päivätty 10.9.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12878 selostus, päivätty 10.9.2024, päivitetty Kylk:n 10.9.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 22.5.2024, täydennetty 10.9.2024
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutus

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -
kuntayhtymä HSY
Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu
Uudenmaan elinkeino-,
liikenne- ja ympäristö-
keskus

Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Postiosoite

PL 1
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Y-tunnus

0201256-6



21.10.2024

Asia/4

Kymp/Talouden tuki
Kaavamuutoksen hakija

Liite 3
Liite 4
Esitysteksti
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaava ja asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Vanhan Munkkiniemen kaupunginosan korttelin 30003 tonttia 3, joka sijaitsee osoitteessa Kalastajatorpantie 3 sekä viereisiä katu- ja puistoalueita.

Kaavaratkaisu mahdollistaa Suomen valtion omistuksessa ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa olevien tontin- ja yleisen alueen osien liittämisen nykyiseen korttelialueeseen ja valtion vierastalon tonttiin. Kaavaratkaisussa suojellaan nykyinen valtion vierastalo, sen piha-alue ja tontilla sijaitsevan Munkkiniemen ilmatorjuntapatteri.

Kaavaratkaisu on tehty, koska sillä pyritään parantamaan valtion vierastalon käytettävyyttä ja selkeyttämään kiinteistöjakoa. Tavoitteena on, että Suomen valtion omistuksessa olevat määräalat liitetään tonttiin 30003/3, jolloin muodostuu uusi ohjeellinen tontti 30003/4. Valtion vierastalon tonttiin liitettävät määräalat valtio on ostanut kaupungilta vuonna 2021.

Kaavaratkaisussa tontin käyttötarkoitus ja nykyinen rakennusoikeus (1550 k-m²) säilyvät. Tontin tehokkuusluku on e=0,41.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on A3 eli asuntovaltaista aluetta. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa 2021 (nro 12704) alueelle ei ole osoitettu tilavarauksia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on em. yleiskaavojen mukainen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista kehittämällä kaupunkirakennetta kestävästi ja edistämällä rakennetun



ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista kaupungissa, huomioiden alueen erityispiirteet.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee vuonna 1984 valmistunut arkkitehti Einari Teräsvirran suunnittelema kolmikerroksinen valtion vierastalo. Rakennus on suunniteltu korkean tason valtiovieraiden majoitusrakennukseksi ja toimii edelleen valtion käytössä. Valtion vierastalo on rakennettu osaksi Kalastajatorpan hotelli- ja ravintolaympäristöä. Rakennus toimii väliaikaisesti tasavallan presidentin virka-asuntona. Tontin piha-alueella sijaitsee toisen maailmansodan aikainen Munkkiniemen ilmatorjuntapatteri. Tontin piha-alueet on alun perin suunnitellut maisema-arkkitehti Leena Lisakkila. Pihan alkuperäinen suunnitelma on edelleen tunnistettavissa ja sen ominaispiirteet ovat säilyneet alkuperäisen kaltaisena.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1950-1981. Kaavan mukaan suunnittelualue on liikerakennusten korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintola toimintaa palvelevia rakennuksia. Tontin rakennusoikeus on 1550 k-m². Tontille on merkitty rakennusala sekä maanalainen tila. Tontti 30003/3 rajautuu Kalastajatorpantien varrella puistoalueeseen (VP). Kiinteistöön liitettävät määräalat on merkitty voimassa olevissa asemakaavoissa puistoalueiksi. Lisäksi kaavamuuotosalueeseen sisältyy osa Kalastajatorpantien katualetta.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaava-alueeseen kuuluva katualue ja sen viereinen pieni puistoalue on Helsingin kaupungin omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 26.4.2021 (§ 310) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta.

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:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, vesihuolto
- Museovirasto

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat museoviraston osalta valtion vierastalon tontin rakennuksen, sisätilojen ja pihapiirin suojeluarvojen selvittämiseen, tontin aitaamiseen, rakennushistoriaselvitykseen sekä tontilla sijaitsevaan toisen maailmansodan aikaiseen Munkkiniemen ilmatorjuntapatteriin. HSY:llä ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavassa on määritelty suojelumääräykset rakennukselle, piha-alueelle sekä muinaismuistolle. Lisäksi kaavan liitteeksi on tehty kuva-liite suojelukohteista. Kaavaprosessin aikana museoviraston kanssa on tehty kohdekatselmus, jossa on arvioitu rakennuksen peruskorjauksen vaikutuksia rakennuksen ja pihan muodostavan kokonaisuuden kaupunkikuvallisiin ja kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Suojelumääräyksistä on neuvoteltu Museoviraston kanssa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui siihen, ettei rakennuksen suojeluun liittyvää aineistoa ollut vielä saatavilla. Lisäksi mielipiteessä todetaan, ettei linnuille vaarallisia lasirakenteita tai toimintaperinteitä ole tarvetta suojella. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavamuutoksessa rakennuksen ja piha-alueen suojeluperiaatteet on määritelty kaava-aineistossa ja kerrottu tarkemmin selostuksessa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §)

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 22.5.–20.6.2024, mistä ilmoitettiin maankäyttö- ja rakennusasetuksessa säädetyllä tavalla.

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus, joka kohdistui rakennuksen julkisivujen ikkunoiden lintuturvallisuuteen .

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:



- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- HSY

Lausunnot kohdistuivat rakennuksen, pihapiirin ja kaava-alueella sijaitsevan muinaismuiston suojeluun sekä vesihuoltoon, johtosiirtoihin ja varautumiseen hulevesien eriyttämiseen jätevesistä tulevaisuudessa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ei tehty muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aineistoon tehdyt muut täydennykset on esitetty kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

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.

Toimivalta

Kaavaratkaisun hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Jukka-Pekka Ujula

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 09 310 36154
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12878 kartta, päivätty 10.9.2024
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12878 selostus, päivätty 10.9.2024, päivitetty Kylk:n 10.9.2024 päätöksen mukaiseksi
- 3 Vuorovaikutusraportti 22.5.2024, täydennetty 10.9.2024
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Muistutus



21.10.2024

Asia/4

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Tehdyt muutokset
- 4 Muutoshakemus, 19.1.2023

Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Otteet

Ote	Otteen liitteet
Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä HSY	Esitysteksti
Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu	Esitysteksti
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen Liite 1 Liite 2 Liite 3 Liite 4
Kymp/Talouden tuki	Esitysteksti
Kaavamuutoksen hakija	Esitysteksti Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Tiedoksi

Asemakaavoitus
Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 10.09.2024 § 453

HEL 2023-000954 T 10 03 03

Hankenumero 0740_89

Esitys



21.10.2024

Asia/4

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 10.9.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12878 (liite nro 3) hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30003 tonttia 3 sekä katu- ja puistoalueita.

Lisäksi lautakunta päätti

- ettei ehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla:

<https://paatokset.hel.fi/fi/asia/hel-2023-000954>

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:

- o Senaatti-kiinteistöt: 3000 euroa

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Heini Hiukka, arkkitehti, puhelin: 09 31024569

heini.hiukka(a)hel.fi

Sakari Mentu, arkkitehti, rakennussuojelu, puhelin: 09 310 37217

sakari.mentu(a)hel.fi

Oula Rahkonen, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 27273

oula.rahkonen(a)hel.fi

Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 20498

eetu.saloranta(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimitauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 22.03.2024 § 18

HEL 2023-000954 T 10 03 03

Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12878 pohjakartan kaupunginosassa 30 Munkkiniemi. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.



21.10.2024

Asia/4

Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12878
Kaupunginosa: 30 Munkkiniemi
Kartoituksen työnumero: 35/2023
Pohjakartta valmistunut: 16.10.2023
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Kari Rajala, paikkatietosuunnittelija, puhelin: 09 310 31976
kari.rajala(a)hel.fi
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 09 310 31883
timo.tolkki(a)hel.fi