



## § 511

### Munkkiniemi, Tiilimäki 22:n asemakaavan muuttaminen (nro 12573)

HEL 2018-012908 T 10 03 03

Hankenumero 0740\_58

## Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluaikana esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloaikana saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1, sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko
- hyväksyä 22.10.2019 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12573 mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30024 tonttia 23 ja katualuetta

[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 hakijoilta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Asunto-osakeyhtiö Helsingin Tiilimäki 22: 2 000 euroa

Kaupunkiympäristölautakunta päätti asemakaavan muutoksesta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271  
marina.fogdell(a)hel.fi

## Liitteet

1 Sijaintikartta



22.10.2019

2	Ilmakuva
3	Asemakaavan muutoksen nro 12573 kartta, päivätty 22.10.2019
4	Asemakaavan muutoksen nro 12573 selostus, päivätty 22.10.2019, päivitetty Kylk:n 22.10.2019 päätöksen mukaiseksi
5	Havainnekuva
6	Tilastotiedot
7	Tehdyt muutokset
8	Vuorovaikutusraportti 23.5.2019, täydennetty 22.10.2019
9	Osa päätöshistoriaa

## Muutoksenhaku

	Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Kustannusten osalta	Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

Ote	Otteen liitteet
Hakija	Esitysteksti Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 7
Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8
Helen Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8
Helen Sähköverkko Oy	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8
Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen Liite 8
HSY Vesihuolto	Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen



Uudenmaan elinkeino-, lii-  
kenne- ja ympäristökeskus

Liite 8  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-  
taminen  
Liite 3  
Liite 4  
Liite 8

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Esittelijän perustelut

### Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee tonttia, joka sijaitsee asuinrakennusten korttelialueella, jolla ympäristö säilytetään (A/s) sekä tonttiin liitettävää katualueen osaa. Nykyisen tontin rakennusoikeus on 360 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tonttitehokkuutta  $e=0.22$ . Tontilla sijaitsee vuonna 1950 valmistunut sr-2-merkinnällä suojeltu, osin alkuperäisasussaan säilynyt asuinrakennus, jonka kerrosala on 329 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen. Tontin pinta-ala kasvaa 240 m<sup>2</sup>:llä ja tonttitehokkuutta nostetaan siten, että tehokkuus vastaa lähialueen tonttien kaavanmukaista tonttitehokkuutta  $e=0.4$ . Tulevan tontin rakennusoikeus on 740 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevan asemakaavan ympäristöä suojeleva määräys (A/s) ja olemassa olevan rakennuksen suojelumääräys (sr-2) säilyvät kaavamutoksessa. Kaavaratkaisu mahdollistaa kahden asunnon uudisrakennuksen rakentamisen ja nykyisen vuonna 1950 valmistuneen asuinrakennuksen laajentamisen. Uuden rakentamisen sovittaminen Vanhan Munkkiniemen kaupunkikuvaan ja olemassa olevaan arvokkaaseen rakennuskantaan sekä tontin ja katunäkymien vehreyden säilyminen varmistetaan kaavamääräyksin.

### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumisesta. Kaavaratkaisu on oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018).

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on voimassa asemakaava nro 11299 (tullut voimaan 29.10.2004). Tontti sijaitsee asuinrakennusten korttelialueella, jolla ympäristö säilytetään (A/s). Oleva asuinrakennus on suojeltu merkinnällä sr-2. Asemakaava määrää, että uudisrakentaminen tulee sovittaa ole-



vaan arvokkaaseen rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan. Lisäksi kaavassa on määräyksiä istutettavista alueista ja rakentamistavasta. Lähialueen katuverkko on toteutunut Eliel Saarisen Munkkiniemi-Haaga-suunnitelman mukaisesti. Nuottapolun molemmin puolin olevat istutetut katualueen osat ovat muistuma Munkkiniemi-Haaga-suunnitelman julkisten rakennusten reunustamasta aukiota.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tonttiin liitettävä katualue on Helsingin kaupungin omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty Asunto-osakeyhtiö Helsingin Tiilimäki 22 hakemuksen johdosta. Hakija on laatinut viitesuunnitelman ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

#### Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### 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 ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen huomioimiseen tontilla ja sen ympäristössä täydennysrakentamista suunniteltaessa. Täydennysrakentamisen toteuttamista tontilla pidetään mahdollisena.

Kannanotot on otettu huomioon kaavatyössä määräyksiin julkisivu- ja kattomateriaaleista, rakentamisen enimmäiskorkeuksista, istutettavasta ja säilytettävästä kasvillisuudesta sekä uudisrakentamisen sijoituksesta suhteessa Tiilimäkeen.

#### Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaupunkikuvallisiin, asemakaava- ja kulttuurihis-



toriallisiin sekä ekologisiin muutoksiin. Mielipiteissä pyydettiin tutkimaan varjostusvaikutusta Alvar Aallon ateljeerakennukseen ja esitettiin tiivistämisen tutkimista nykyisen tontin rajojen sisällä.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä. Erityistä huomiota on kiinnitetty sellaisiin kaavamääräyksiin, joilla alueen historiallinen kerroksellisuus ja huvilakulttuurille tyypillinen puutarhamainen kaupunkikuvakokonaisuus säilyisivät mahdollisimman eheänä asemakaavamuutoksen toteutuessa. Määräykset koskevat uudisrakentamisen pintamateriaaleja, korkeutta, sijaintia tontilla sekä istutettavaa ja säilytettävää kasvillisuutta. Varjostusvaikutuksesta on esitetty kaavaehdotuksen liitteenä oleva tutkielma. Varjostus ei ole merkittävä.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.5.–24.6.2019

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. uudisrakennuksen sijoitukseen ja sen vaikutuksiin asemakaavahistoriallisiin, kaupunkikuvallisiin ja rakennushistoriallisiin arvoihin sekä luonnonympäristöön, ekologiseen kestävyYTEEN, ilmastonmuutokseen ja asukkaiden yhdenvertaiseen kohteluun. Toisessa muistutuksessa huomautetaan alueellisesta tonttitehokkuudesta, liikenneratkaisusta ja uudisrakennuksen varjostavasta vaikutuksesta. Muistutuksessa katsotaan myös, että muut kuin täydennysrakentamiseen liittyvät kaupungin strategiset tavoitteet, kuten kaupunginosien omaleimaisuus, vuorovaikutus sekä kaupunkiluonnon monimuotoisuus, ovat kaavamuutoksen valmistelussa jääneet liian vähälle huomiolle. Toisessa muistutuksessa huomautetaan selostuksen virheellisestä kuvamateriaalista.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Museoviraston lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat Eliel Saarisen Munkkiniemi-Haaga-suunnitelman aukiosommitelmaan. Lausunnossa todetaan, että pienempi, yhden asunnon uudisrakennus olisi mahdollistanut katualueen säilyttämisen muistumana Munkkiniemi-Haaga-suunnitelmasta. Kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että kaupunginmuseon OAS-vaiheen kannanottoja on huomioitu kaavaehdotuksen kaavamääräyksissä. Kaupunginmuseo suosittelee lausunnossaan Eliel Saarisen Munkkiniemi-Haaga-suunnitelman aukiosommitelman säilymisen tutkimista. Helen Oy:llä, Helen Sähköverkko Oy:llä ja Helsingin seudun ympäristöpalveluilla ei ollut huomautettavaa.



Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Alvar Aalto-säätiöllä ei ollut lausuttavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset –liitteeseen. Tehdyt muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, joten kaavaehdotusta ei ole ollut tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavaratkaisun johdosta ei maanomistajille koidu merkittävää hyötyä, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 (§ 685) tekemän päätöksen mukaiselle maankäytösopimusmenettelylle ei ole tarvetta

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 9 §, 51 §, 52 §, 54 §, 57 §, 59 §, 62 §.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 310 64271  
marina.fogdell(a)hel.fi

## Liitteet

**Postiosoite**  
PL 58200  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunkiymparisto@hel.fi

**Käyntiosoite**  
Sörnäistenkatu 1  
Helsinki 10  
<https://www.hel.fi/>

**Puhelin**  
09 310 1691  
**Faksi**

**Y-tunnus**  
0201256-6

**Tilinro**  
FI06 8000 1200 0626 37  
**Alv.nro**  
FI02012566



22.10.2019

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12573 kartta, päivätty 22.10.2019
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12573 selostus, päivätty 22.10.2019
- 5 Havainnekuva
- 6 Tilastotiedot
- 7 Tehdyt muutokset
- 8 Vuorovaikutusraportti 23.5.2019, täydennetty 22.10.2019
- 9 Osa päätöshistoriaa

## Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
- 2 Muistutukset

## Muutoksenhaku

Kustannusten osalta Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen  
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

## Otteet

### Ote

Hakija

Ne mielenpitoensa esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto  
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 8

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen



22.10.2019

Asia/6

---

HSY Vesihuolto	taminen Liite 8 Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen
Uudenmaan elinkeino-, lii- kenne- ja ympäristökeskus	Liite 8 Esitysteksti Kunnallisvalitus, asemakaavan muut- taminen Liite 3 Liite 4 Liite 8

### Tiedoksi

KYMP/Hatu/Koski (laskutus)  
KYMP/Aska/Hirvonen, Salmi (kuulutus)  
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

### Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 18.6.2019

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 14.3.2019