



06.05.2019

Asia/3

## § 295

### V 22.5.2019, Munkkiniemen Hollantilaisentie 11:n asemakaavan muuttaminen (nro 12519)

HEL 2017-009940 T 10 03 03

## Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30010 tontin 1 asemakaavan muutoksen 11.12.2018 päivätyn piirustuksen numero 12519 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

## Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

## Lisätiedot

Anna Villeneuve, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12519 kartta, päivätty 11.12.2018
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12519 selostus, päivätty 11.12.2018, päivitetty Kylk:n 11.12.2018 päätöksen mukaiseksi
- 3 Osa päätöshistoriaa
- 4 Vuorovaikutusraportti 11.12.2018 ja asukastilaisuuden muistio 13.3.2018

## Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

## Otteet

### Ote

Muistutuksen tekijä

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## 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

## Faksi

+358 9 655 783

## Y-tunnus

0201256-6

## Tilinro

FI0680001200062637

## Alv.nro

FI02012566



06.05.2019

Asia/3

- Liite 1
- Liite 2
- Liite 3
- Liite 4

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne-  
-kuntayhtymä  
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä  
Museovirasto, kulttuuriympäristön suojelu

## Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos koskee vuonna 1918 valmistunutta Eliel Saari-  
sen suunnittelemaa rakennusta (nk. valtion koulutustalo), 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>, noin 45 asuntoon, lisäen asukasmäärää noin 100–150:lla. Nykyiset ravintolatilat säilyvät toimitilakäytössä ja toimitilan osuus kokonaisrakennusoikeudesta on 350 k-m<sup>2</sup>. 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.

## Esittelijän perustelut



Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen sekä edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Kaavamuutosalue sijaitsee Vanhan Munkkiniemen eteläosassa. Valtion koulutustalo on 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.

Alueella voimassa oleva asemakaava on tullut voimaan vuonna 1994, ja alue on siinä merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (YO/s). 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 rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla tehty päätös, joka on saanut lainvoiman. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on laittanut vireille rakennuksen suojelua koskevan asian (Laki rakennusperinnön suojelemisesta LaRS, luku 1, 5 §).

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja vuorovai kutussuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotus on pidetty julkisesti nähtävillä 21.9.– 22.10.2018. Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

#### Muistutus

Muistutuksessa vastustetaan autohallin ajoliittymän sijoittamista Kadetintielle.

#### Lausunnot



Kaavaehdotuksesta saatiin Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän (HSL), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) ja museoviraston lausunnot.

Museovirasto katsoo kaavaratkaisu turvaavan hyvin rakennuksen, sen keskeisten sisätilojen ja pihapiirin ominaispiirteiden säilymisen. Museovirasto toteaa lausunnossaan, että suojelumääräysten sisältö on huolella laadittu mukaan lukien mm. suojelun yksityiskohtaisen kohdentamisen, korjaustavan ohjaamisen ja museoviranomaisen kuulemisen. Huomautukset kohdistuvat tornisalongin muuttamiseen asuinkäyttöön sekä uusien parvekkeiden rakentamisen määrään.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot ilmenevät kokonaisuudessaan päätöshistoriasta ja niiden referaatit sekä niihin annetut vastineet ovat vuorovaikutusraportissa.

#### Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt muutokset

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselistuksen toiseksi viimeisessä luvussa. Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavamuutokseen liittyvä maankäyttösopimus on allekirjoitettu 18.4.2019.

Päätösehdotus on kaupunkiympäristölautakunnan tarkistetun esityksen mukainen.

#### Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

#### Lisätiedot

Anna Villeneuve, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36045  
anna.villeneuve(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutoksen nro 12519 kartta, päivätty 11.12.2018
- 2 Asemakaavan muutoksen nro 12519 selostus, päivätty 11.12.2018, päivitetty Kylk:n 11.12.2018 päätöksen mukaiseksi
- 3 Osa päätöshistoriaa
- 4 Vuorovaikutusraportti 11.12.2018 ja asukastilaisuuden muistio 13.3.2018

#### Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta



06.05.2019

Asia/3

- 2 Ilmakuva  
3 Maankäyttösopimus

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

Muistutuksen tekijä

Uudenmaan elinkeino-,  
liikenne- ja ympäristö-  
keskus

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun liikenne-  
-kuntayhtymä  
Helsingin seudun ympäristö-  
palvelut -kuntayhtymä  
Museovirasto, kulttuuri-  
ympäristön suojelu

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

## Tiedoksi

Kaupunkiympäristön toimiala  
Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto  
Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto  
Kaupunkiympäristölautakunta  
Kaupunginmuseo

## Päätöshistoria

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus  
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit Tonttipäällikkö 01.03.2019 § 15

### 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

### Faksi

+358 9 655 783

### Y-tunnus

0201256-6

### Tilinro

FI0680001200062637

### Alv.nro

FI02012566



06.05.2019

Asia/3

HEL 2017-009940 T 10 03 03

Munkkiniemi, Hollantilaisentie 11

## Päätös

Tonttipäällikkö päätti tehdä tontin 91-30-10-1 (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) omistajan Suomen valtion, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt (Y-tunnus 1503388-4) kanssa liitteen 3 mukaisen maankäyttösopimuksen.

Samalla tonttipäällikkö päätti oikeuttaa hallinto- ja tukipalveluiden kiinteistölakimiehen allekirjoittamaan edellä mainitun sopimuksen sekä tekemään siihen tarvittaessa vähäisiä teknisiä korjauksia ja tarkennuksia.

(MA130-9)

## Päätöksen perustelut

### Sopimuksen kohde

Sopimus koskee Munkkiniemen kaupunginosassa osoitteessa Hollantilaisentie 11 sijaitsevaa rakennettua tonttia 30010/1. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO/s), jolla ympäristö säilytetään. Tontilla sijaitsee vuonna 1918 valmistunut Eliel Saarisen suunnitelma rakennus, joka on suojeltu sr-1 merkinnällä.

## Asemakaavan muutosehdotus

Tontilla on vireillä asemakaavan muutosehdotus nro 12519, joka mahdollistaa rakennuksen muuttamisen pääosin asumiseen siten, että rakennuksen ympäristön, ulkoasun ja merkittävimpien sisätilojen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Muutoksessa on osoitettu asuntokerrosalaa 5 650 k-m<sup>2</sup> ja toimitilaa 350 k-m<sup>2</sup>.

## Maankäyttösopimus

Kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten maanomistajan kanssa on käyty kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut.

Neuvottelujen tuloksena on laadittu liitteenä 3 oleva sopimus.

Sopimuksessa maanomistaja sitoutuu suorittamaan kaupungille 1 289 000 euron korvauksen osallistumisena yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin. Korvaus on maksettava neljän kuukauden kuluessa siitä, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman. Korvausta korotetaan



sen nykyarvon säilyttämiseksi sopimuksen allekirjoittamishetkestä kaavan lainvoimaistumispäivään saakka kahdella prosentilla vuodessa.

#### Toimivalta

Kaupunkiympäristölautakunnan 26.9.2017 (115§) tekemän päätöksen mukaan tonttipäällikkö päättää maankäyttösopimuksen hyväksymisestä ja siihen liittyvistä aluejärjestelyistä 1 500 000 euron kokonaisarvoon saakka.

#### Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 09 310 36451

kirsi.federley(a)hel.fi

Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201

tom.qvisen(a)hel.fi

#### Kaupunkiympäristölautakunta 11.12.2018 § 634

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 valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävillä-oloajana 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.



06.05.2019

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijaa kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
  - o Senaatti-kiinteistöt: 6 000 euroa

#### Käsittely

11.12.2018 Ehdotuksen mukaan

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

#### Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Silja Hyvärinen

#### 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

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 20.08.2018 § 29

HEL 2017-009940 T 10 03 03

#### Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12519 pohjakartan kaupunginosassa 30 Munkkiniemi. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

#### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12519  
Kaupunginosa: 30 Munkkiniemi  
Kartoituksen työnumero: 5/2018  
Pohjakartta valmistunut: 25.1.2018  
Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

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

---

**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

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566





06.05.2019

Asia/3

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

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31967  
merja.kyyro(a)hel.fi  
Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi