

Kaupunkiympäristön toimiala  
Asemakaavoitus

---

## VUOROVAIKUTUSRAPORTTI

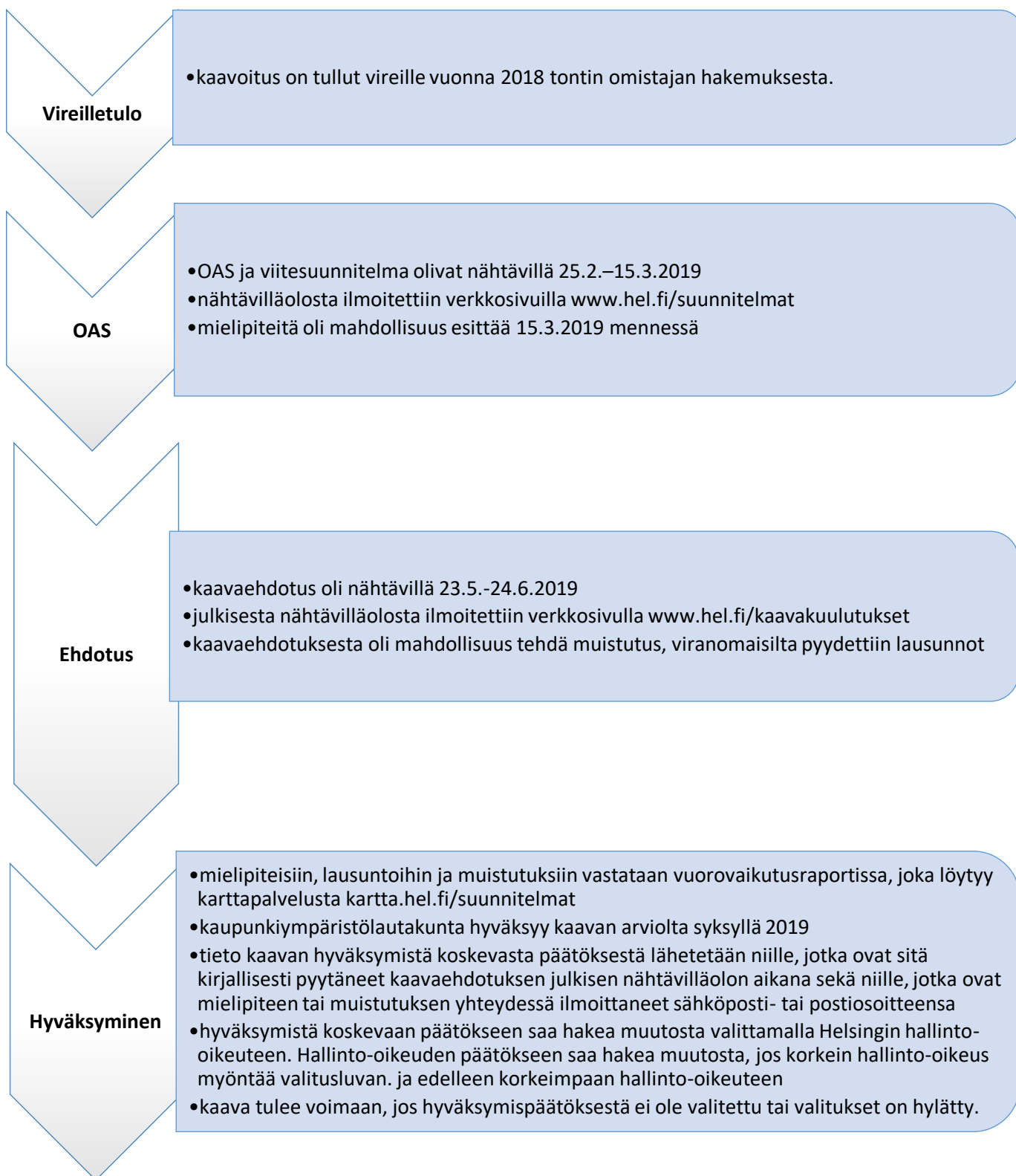
Munkkiniemi, Tiilimäki 22 asemakaavan muutos (nro 12573)

### Vuorovaikutusraportin sisältö

Vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot asemakaavan muutoksen (kaavaratkaisu) valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista (huomautukset) sekä vastineet niihin.

Jäljennökset kaikista kaavan valmisteluaikana saaduista kannanotoista, mielipiteistä, muistutuksista ja lausunnoista ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

## Kaavoituksen eteneminen



## YHTEENVEDOT ESITETYISTÄ HUOMAUTUKSISTA JA VASTINEET NIIHIN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo 25.2.–15.3.2019

### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaiset pitävät kannanotoissaan uudisrakentamisen toteuttamista tontilla mahdollisena. Aukiosommitelman säilymisen tutkimista suositellaan. Uudisrakentamisen ympäristönsä sopivaa arkkitehtonista laatua on edelleen ohjattava kaavamääräyksiin. Rakentaminen laajennetulle tontille tulisi toteuttaa Tiilimäen arvokasta rakennuskantaa ja kaupunkikuvaa kunnioittaen ja alisteisesti suhteessa nykyiseen suojeltuun rakennukseen. Laajennusosa ei saa haitata valonkiertoa Alvar Aallon entisessä ateljeerakennuksessa. Suojellun rakennuksen julkisivun säilymisen kannalta laajennuksen suunniteltu suuntautuminen on oikea.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä rakennusalojen sijoittumisella sekä kaavamääräyksiin.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto, jolla ei ollut huomautettavaa.
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/kaupunginmuseo
- Museovirasto

### Vastineet viranomaisten kannanottoihin

Kannanotot on otettu huomioon kaavatyössä määräyksiin julkisivu- ja kattomateriaaleista ja -muodoista, rakentamisen enimmäiskorkeudesta sekä uudisrakentamisen sijoituksesta suhteessa Tiilimäkeen. Rakennusaloilla ohjataan myös, että uudisrakentaminen jakautuu tasaisesti tontille ja sopeutuu ympäristöön.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan asuinrakennuksen suojelumääräys säilyy. Laajennus tulee toteuttaa yksikerroksisena pihan puolelle. Rakentaminen sovitetaan olevaan rakennukseen määräyksillä, jotka koskevat mm. julkisivumateriaaleja ja vesikattoa. Tiilimäen puoleinen suojellun rakennuksen julkisivu ja piha-alue säilytetään koskemattomana. Varjostusvaikutus Alvar Aallon ateljeerakennukseen on tutkittu. Laajennusosa varjostaa ateljeerakennuksen toisen kerroksen toimistotiloja ilta-päivän tai illan myöhäisinä tunteina sulkemisajan jälkeen matalan aurinkukulman vuodenaikoina.

Symmetrisen aukiosommitelman säilymisestä luovutaan. Nuottapolun ja Tiilimäen kulmaus ei nykyisellään vastaa Eliel Saarisen suunnitelmia ja

sen hyödyntäminen täydennysrakennusmaana nähdään Helsingin kaupunkistrategian mukaisena. Kaavamääräyksillä varmistetaan, ettei uudisrakennus peitä suojeltua rakennusta jalankulkijan näkymistä ja että katujen rajaama kulmaus näyttäytyy edelleen vehreänä.

## **Yhteenveto mielipiteistä**

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat sellaisiin kaupunkikuvallisiin sekä asemakaava- ja kulttuurihistoriallisiin seikkoihin, joihin tontin laajentaminen ja suunniteltu uudisrakentaminen vaikuttavat. Nykyisen rakennuksen laajentamisen vaikutus suojeluarvoihin haluttiin selvittää. Uudisrakentamisen toivottiin toteutuvan ilman tontin laajentamista. Tonttiin liitettävän katualueen kasvillisuuden vähenemisen nähtiin heikentävän alueen biodiversiteettia. Kahden mielipiteen liitteenä oli lähes sama ehdotus vaihtoehdoista uudisrakentamisen, istutusten ja tonttiliittymän sijoittumisesta. Toisessa mielipiteen liitteessä ehdotettiin myös pysäköinnin järjestämistä Tiilimäen puolelle pihaa. Mielipiteistä yhdessä pyydettiin tutkimaan varjostusvaikutusta Alvar Aallon ateljeerakennukseen.

## **Vastineet mielipiteisiin aihepiireittäin**

### **Kaupunkikuva kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella**

Asemakaavamuutoksella edistetään Helsingin kaupunkistrategian mukaista täydennysrakentamista. Täydennysrakentaminen sovitetaan arvokkaaseen ja historiallisesti kerrokselliseen rakennuskantaan määräyksillä, jotka koskevat uudisrakentamisen tapaa ja materiaaleja. Rakennusten suurin sallittu korkeusluku on kaksi. Suojeltu asuinrakennus säilyy tärkeissä katunäkymissä, kun uudisrakentaminen toteutuu osittain yksikerroksisena. Rakennukset ohjataan sijoittumaan sellaiselle etäisyydelle Tiilimäen katulinjauksesta, etteivät ne hallitse katukuvaa. Suojellun rakennuksen Tiilimäelle suuntautuva julkisivu hoidettuine etupihan kasvillisuusalueineen säilyy ehjänä. Viitesuunnitelma sisältää 3D-massoitteluluonnoksen rakennuksista katunäkymissä sekä katujulkisivuhahmotelmat.

Varjostusvaikutus Alvar Aallon entiseen ateljeerakennukseen on tutkittu. Kaavaehdotuksessa laajennusosa on yksikerroksinen. Matalana laajennuksen varjo ulottuu matalan auringon kulman vuodenaikoina vasta myöhäisinä iltapäivän tai illan tunteina. Varjostusta eri vuodenaikoina on havainnollistettu kuvin, jotka ovat kaavaehdotuksen liitteenä.

Tontin uuden piha-alueen istutuksia säilytetään tai uudistetaan. Alueella tulee olla puita ja pensaita. Tiilimäen ja Nuottapolun kulmauksen

saa rajata istutuksilla ja korkeintaan 30 cm korkealla rajauksella katualueesta, jolloin se näyttäytyy edelleen vehreänä kohtana katunäkymissä.

Uudisrakennuksen pihan autopysäköinti ei hallitse näkymiä, kun asuntokohtaisia autopaikkoja sijaitsee myös rakennuksessa. Uusi tonttiliittymä sijoitetaan Nuottapolulle mahdollisimman lähelle rakennusta. Silloin ajamiseen käytetty ala pysyy tontilla suppeana ja istutettavaksi määrättävä ala mahdollisimman laajana. Tonttiliittymän leveyttä rajoitetaan. Katujen rajaamaan kulmaukseen ei saa sijoittaa uuden tontin kulkuhyteyttä tai autopaikkoja.

### **Asemakaavahistoria ja suojelu**

Asemakaavamuutoksen myötä Eliel Saarisen asemakaavahistoriallisesta symmetrisestä aukiosommitelmasta luovutaan, kun katualueen osa liitetään tonttiin. Aukio on toteutunut vain linjauksena kiinteistö- ja katuverkostossa. Sen käytölle ei ole tällä hetkellä toiminnallisia tavoitteita. Tila hahmottuu näkymissä villiintyneen puutarha- ja luonnonkasvillisuuden valtaamana kulmauksena muuten huolitellussa huvilapihaympäristössä. Asemakaavamääräyksillä varmistetaan vehreys sillä entisen aukion osalla, johon ei osoiteta rakentamista.

Tontin kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan asuinrakennuksen suojelumääräys pysyy voimassa ja julkisivu koskemattomana Tiilimäen suuntaan. Laajennus sijoitetaan pihan puolelle ja se sovitetaan julkisivu- ja kattomateriaaleiltaan sekä koroiltaan nykyiseen rakennukseen.

### **Kaupunkiluonnon monilajisuuden säilyminen**

Uudisrakentamisen myötä kasvillisuuspinta-ala vähenee. Uudisrakennus ei sijoitu kokonaan entiselle katualueen osalle, jolla kasvaa puutarhakaupunginosan biodiversiteettia rikastuttavaa lajistoa, kuten pähkinäpensaita. Asemakaavamuutoksessa Tiilimäen ja Nuottapolun rajaama kulmaus, n. 100 m<sup>2</sup> alue, on istutettava tai luonnontilassa hoidettava. Määräykset sallivat tontin erottamisen kadusta vain istutuksin, joihin voi liittyä matala luonnonkivinen raja. Alueelle ei osoiteta liikennöintiä ja sen kasvillisuutta on mahdollista paitsi säilyttää, myös istutuksin rikastuttaa.

### **Täydennysrakentaminen nykyiselle tonttialueelle (vrt. mielipiteiden vaihtoehtoluonnokset)**

Asemakaavamuutos on käynnistynyt tontin omistajan hakemuksesta. Täydennysrakentaminen on Helsingin kaupunkistrategian yksi tavoite.

Tiilimäki 22 asemakaavamuutoksen yhteydessä on nähty mahdolliseksi nostaa tonttitehokkuus vastaamaan naapuritonttien tehokkuuksia.

Asemakaavamuutokseen ryhtymistä edelsi tontin täydennysrakentamisen tutkiminen. Nuottapolun linjausta myötäilevä rakennus näyttäytyi eheän kokonaisuuden kannalta hyvältä ratkaisulta. Nuottapolun korkeuseroista johtuen Nuottapolku 3:n vastaisen rajan läheisyyteen rakentaminen edellyttäisi korkeaa sokkeliä ja hankaloittaisi tonttiliittymän järjestämistä.

Tontin omistaja on asemakaavamuutoshakemuksessa ilmoittanut halukkuutensa lunastaa rakennusoikeudella nykyisen katualueen osan Nuottapolun ja Tiilimäen kulmauksessa. Alue näyttäytyi olosuhteiltaan luontevana täydennysrakennuspaikkana. Uudisrakentamiselle on asemakaavamuutoksessa varattu kasvavaa tonttitehokkuutta vastaavat rakennusalat ja sopivat sijainnit. Käytettävissä olevan rakennusoikeuden jakamisella uudis- ja laajennusosan välillä on, paitsi huomioitu rakentamisen tasapainoinen jakautuminen tontilla, myös ennakoitu mahdollinen tontin jakaminen tulevaisuudessa. Tämä on yksi peruste myös sille, että tontille on suunniteltu kaksi tonttiliittymää.

Uudisrakennukselle osoitetun rakennusalan etäisyys Tiilimäestä vastaa Tiilimäen nykyisen rakennuskannan etäisyyksiä. Katujen rajaama kulmaus on kaavamuutoksessa tonttialuetta, joka istutetaan tai hoidetaan luonnontilaisena. Kulmaukseen ei osoiteta liikennöintiä.

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

### **Muistutukset**

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.

## Vastineet aihepiireittäin

### **Uudisrakennuksen sijoituksen vaikutus asemakaavahistoriallisiin, kaupunkikuvallisiin ja rakennushistoriallisiin arvoihin**

Kaavavalmistelun yhteydessä on perehdytty Munkkiniemen kaavoitus-historiaan ja nyt vireillä olevan asemakaavan muutosehdotuksen koh-teena olevan tontin rakennusvaiheisiin ja kaavamuutoksiin.

Nuottapolun ja Tiilimäen risteysalueen nykytilanne on muistuma Eliel Saarisen Munkkiniemi–Haaga-suunnitelman julkisen rakennuksen reu-nustamasta, ei koskaan toteutetusta aukiosta, joka oli nykyistä katualu-etta paljon laajempi ja Nuottapolun suhteen epäsymmetrinen aukio. Ka-tualueen osia on liitetty tontteihin jo aikaisemmin lähitonttien rakentami-sen yhteydessä. Nyt vireillä olevassa asemakaavan muutosehdotuk-sessa esitetään Nuottapolun itäpuolisen katualueen liittämistä tonttiin 30024/23. Nuottapolun länsipuoleinen katualue, jonka välityksellä Nuot-tapolun eteläinen ja pohjoinen osa liittyvät toisiinsa säilyy edelleen muistumana Eliel Saarisen Munkkiniemi–Haaga-suunnitelmasta.

Asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitu alueen mittakaava sekä katunäkymien vehreys, jotka ovat Vanhan Munkkiniemen tärkeim-piä ominaispiirteitä. Valmistelun yhteydessä on tutkittu useaa täyden-nysrakentamisen vaihtoehtoa ja mm. uudisrakennuksen etäisyydet naa-purirakennuksiin ja maastonmuodot huomioon ottaen päädytty muutos-ehdotuksen ratkaisuun. Jakamalla rakennusoikeutta uudisrakennuksen ja suojellun rakennuksen laajennuksen rakennusaloille varmistetaan, että kadun varrelle sijoitettavan uudisrakennuksen mittakaava pysyy maltillisena. Lähimpänä risteysaluetta olevan rakennusalan yhden ker-roksen enimmäiskorkeudella sekä istutettavaksi määritetyillä alueilla varmistetaan avoimen ja vehreän katunäkymän säilyminen. Nykyisen rakennuksen ja ympäristön suojelumääräyksillä sekä uudisrakennusta koskevilla määräyksillä ohjataan arvokkaaseen ympäristöön sopivaan rakentamiseen.

### **Uudisrakennuksen vaikutus luonnonympäristöön, ekologiseen kestävyyteen ja ilmastonmuutokseen**

Esitetyn täydennysrakentamisen vaikutukset alueen luonnonympäris-töön ja ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Asemakaavan muutosehdo-tus mahdollistaa puuston ja vehreiden piha-alueiden säilyttämisen, energiatehokkaan rakentamisen ja uusiutuvan energian tuottamisen. Rakennuslupavaiheessa edellytetään tarkkoja selvityksiä mm. energia-tehokkuudesta sekä tontin vihertehokkuudesta ja hulevesien hallin-nasta. Rakentamisen hiilijalanjälkilaskelma, jolla ohjataan ilmastoviisaa-seen rakentamiseen, on tulossa osaksi rakentamismääräyksiä lähivuuo-sina. Elinkaariarviointi tehdään tällöin rakennusluvan yhteydessä.

## **Alueen tonttitehokkuus**

Tonttitehokkuutta nostetaan  $e=0.4$ :ään, joka vastaa lähiympäristön tonttien kaavanmukaista tehokkuutta, muutamaa tonttia lukuun ottamatta. Selostukseen on lisätty liite ”Vanhan Munkkiniemen kaavanmukainen tonttitehokkuus”, jossa esitetään lähialueen voimassa olevien asemakaavojen mukainen tonttitehokkuus.

## **Liikenne**

Nuottapolku ja Tiilimäki ovat hiljaisia tonttikatuja. Täydennysrakentamisen aiheuttama liikenteen lisäys alueella on hyvin vähäinen. Nuottapolun uusi tonttiliittymä on riittävän kaukana risteysalueesta. Ajoliittymän suunniteltu sijainti ei aiheuta turhia maaston muokkauksia kadun suuntaan.

## **Uudisrakentamisen varjostava vaikutus**

Nähtävillä olleen asemakaavaselostuksen liitteenä on varjostustutkimus, jossa on tutkittu uudisrakentamisen vaikutus itäpuoleiseen tonttiin ja Alvar Aallon ateljeerakennukseen. Muut lähiympäristön rakennuksen sijaitsevat huomattavan paljon kauempana ehdotetuista uudisrakennuksista. Varjostustutkimuksen perusteella voi todeta, että uudisrakentamisen varjostava vaikutus naapuritonteilla on vähäinen.

## **Kaupungin strategiset tavoitteet, asukkaiden yhdenvertainen kohtelu, asiakirjojen sisältö**

Asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitu kaupungin strategisia tavoitteita sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja nähtävillä olevasta kaavaehdotuksesta saatuja mielipiteitä, muistutuksia ja lausuntoja siten, että mahdollistetaan rakentaminen, joka mahdollisimman hyvin toteuttaa täydennysrakentamisen tavoitetta ja ottaa huomioon myös alueen ominaispiirteet, luontoarvot ja historian. Nuottapolun suuntainen kapea rakennusmassa sopii mittakaavaltaan alueelle, mahdollistaa istutettavien alueiden säilyttämisen ja ajoliittymän järjestämisen ilman suuria tasoeroja ja maastonmuokkauksia.

Katualueen osan liittäminen viereiseen tonttiin on sen pienen koon vuoksi luontevaa. Näin pienelle alueelle ei olisi muodostettavissa omaa kiinteistöä rakennusoikeuksineen. Katualueen osan lunastaminen kaupungilta perustuu tulevan rakennusoikeuden hintaan kaupungin yleisten periaatteiden mukaisesti.

Selostuksen sivulla 9 olevan valokuvan sijaintia ja kuvatekstiä on korjattu. Nuottapolku 3:n piha on esimerkki alueen hyvin hoidetuista tontti-putarhoista.



## Viranomaisten lausunnot

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 -säätöillä ei ollut lausuttavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

## Vastineet lausuntoihin

Nykyinen Nuottapolun ja Tiilimäen risteysalueen katualueen levennys on muistuma Eliel Saarisen Munkkiniemi–Haaga-suunnitelman nykyistä symmetristä aluetta paljon laajemmasta, julkisen rakennuksen reunustamasta aukiosta. Aluetta on muutettu useampaan otteeseen. Asemakaavassa 10328 vuodelta 1996 Nuottapolun länsipuolella olevan katualueen n. 600 m<sup>2</sup>:n osasta muodostettiin asuinrakennusten tontti 30026/1 ja asemakaavassa 11299 vuodelta 2004 katualueen itäreunan pienempi osa liitettiin tonttiin 30024/23. Kaavamutoksen valmistelun yhteydessä on tutkittu useaa täydennysrakentamisen vaihtoehtoa ja mm. uudisrakennuksen etäisyydet naapurirakennuksiin ja maastonmuodot huomioon ottaen päädytty muutosehdotuksen ratkaisuun. Uuden muutoksen myötä liitetään Nuottapolun itäpuolella oleva katualue tonttiin 30024/23. Nuottapolun länsipuoleinen katualue, jonka välityksellä Nuottapolun eteläinen ja pohjoinen osa liittyvät toisiinsa säilyy edelleen muistumana Eliel Saarisen Munkkiniemi–Haaga-suunnitelmasta. Kaavamääräyksillä varmistetaan, että katunäkymät ja risteysalue säilyvät vehreänä myös tonttiin liitettävän osan kohdalla.