



21.10.2024

Asia/4

4

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

HEL 2023-000954 T 10 03 03

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus esittää 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 asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

**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-m<sup>2</sup>) 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



21.10.2024

Asia/4

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-m<sup>2</sup>. 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 kaavamutosalueeseen 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 valmisteluajana



Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaavan valmisteluajana 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 kaavamuuksessa 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 §)



21.10.2024

Asia/4

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



21.10.2024

Asia/4

## 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

## Oheismateriaali

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

## Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Otteet

### Ote

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

Kymp/Talouden tuki  
Kaavamuutoksen hakija

### Otteen liitteet

Esitysteksti

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Esitysteksti

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen hyväksyminen

## Tiedoksi

Asemakaavoitus

Kaupunkiympäristölautakunta

Kaupunkiympäristölautakunnan rakennusten ja yleisten alueiden jaosto

Kaupunkiympäristölautakunnan ympäristö- ja lupajaosto