



10

Kaupunkiympäristölautakunnan esitys kaupunginhallitukselle, Munkkiniemen koulutustalo (Hollantilaisentie 11) tarkistettu asema- kaavan muutosehdotus (nro 12519) (a-asia)

HEL 2017-009940 T 10 03 03

Hankennumero 0740_54

Esitysehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta esittää kaupunginhallitukselle

- 11.12.2018 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12519 hyväksymistä. Asemakaavan muutos koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30010 tonttia 1.

Lisäksi lautakunta päättää

- 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

- ilmoittaa päätöksestään ja vuorovaikutusraportista muodostuvan MRL 65 §:n mukaisen kunnan perustellun kannanoton niille kaavasta muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijaa kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Senaatti-kiinteistöt: 6 000 euroa

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos koskee vuonna 1918 valmistunutta Eliel Saarisen suunnittelemaa rakennusta, 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-m². Nykyiset ravintolatilat säilyvät toimitilakäytössä, toimitilan osuus kokonaisrakennusoikeudesta on 350 k-m². Uusia asuntoja on tulossa noin 45 kpl. Alueen tonttitehokkuus on $e=0,90$. Asukasmäärän lisäys on noin 100-150 asukasta.

Uuden käyttötarkoituksen vaatimat autopaikat on sijoitettu pihan puolelle maan alle siten, että korttelin sisäpiha-alue säilyy vehreänä ja avoimena.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuuotosalue sijaitsee Vanhan Munkkiniemen eteläosassa. Kaavamuuotosalueella sijaitseva valtion koulutustalo on Eliel Saarisen viimeisiä Suomeen toteutuneita rakennushankkeita. Alun perin pensio-naatiksi 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. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (YO/s). Olemassa oleva 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 myönteinen tai kielteinen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla tehty päätös ja joka on saanut lainvoiman. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on laittanut vireille rakennuksen suojelua koskevan asian (Laki rakennusperinnön suojelemisesta LaRS, luku 1, 5 §).



Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hake-
muksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kans-
sa.

Kaavaratkaisun kustannukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.
Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja
yksityisessä omistuksessa olevan tontin osalta maankäyttökorvauksina.
Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä
maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vuorovaikutus kaavan valmisteluajana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot kaa-
van valmisteluajana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten
mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupun-
kiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen
kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus

Kaupunginmuseon kanssa on sovittu, että Munkkiniemen koulutustalon
asemakaavamuutoksen suojeluasioissa yhteistyökumppanina on Mu-
seovirasto.

Museoviraston kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä
viitesuunnitelma-aineistosta kohdistui mm. koulutustalon arvokkaiden
sisätilojen suojeluun ja säilyttämiseen yleisessä käytössä, uuden ikku-
nan avaamisen kieltämiseen Kadetintien puoleisella julkisivulla, uusien
parvekkeiden rakentamisen sääntelyyn ja asetuksen nojalla tehdyn
suojelupäätöksen voimassa olon selventämiseen. Helsingin seudun lii-
kenne pitää tärkeänä, että Tiilimäen raitiovaunupysäkit ovat täysin käy-
tettävissä rakennuksen muutostöiden aikana.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, et-
tä uusien parvekkeiden rakentamista ohjaavia kaavamääräyksiä on tar-
kennettu. Tornisalongin säilyminen avoimena tilana ilman jakavia ra-



kenteita on varmistettu kaavamääräyksin. Kaavaselostukseen on kirjattu, että asetuksen nojalla tehty suojelupäätös on voimassa, kunnes viireillä oleva suojeluasia on ratkaistu lain rakennusperinnön suojelemisesta mukaisesti, riippumatta kaavaratkaisusta ja sen voimaantulosta. Museoviraston kannanotosta poiketen, yhden uuden ikkunan lisääminen on sallittu kaavamuutoksessa Kadetintien puoleiselle julkisivulle.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä viitesuunnitelma-aineistosta kohdistuivat maanalaisen autohallin ajoliittymään ja sen sijaintiin, rakennuksen julkisivumuutoksiin, piha-alueiden muutoksiin, käyttötarkoituksen muutokseen sekä maaperätutkimusten tarpeellisuuteen ja jätehuollon ja ilmanvaihdon järjestelyihin. Lisäksi mielipiteessä pyydettiin huomioimaan kaavamuutoksessa hybridi- ja sähköautoihin siirtyminen

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että autohallin ajoliittymän turvallisuutta ja vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja on tutkittu. Julkisivumuutoksia, piha-alueen rakentamista sekä jätehuollon ja ilmanvaihdon järjestelyjä ohjaavia kaavamääräyksiä on tarkennettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.9.–22.10.2018

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi (1) muistutus. Muistutuksessa vastustetaan autohallin ajoliittymän sijoittamista Kadetintielle.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto

Helsingin seudun ympäristöpalveluilla sekä Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Museoviraston lausunnon huomautukset kohdistuvat tornisalongin muuttamiseen asuinkäyttöön sekä uusien parvekkeiden rakentamisen määrään.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen



Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta ja viranomaisen lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan määräykseen ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävillälöön jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

Julkisen nähtävillälöön 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.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on pyydetty lähettämään tieto.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Mikko Aho

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

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12519 kartta, päivätty 11.12.2018
- 4 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12519 selostus, päivätty 11.12.2018
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset



- 7 Vuorovaikutusraportti 11.12.2018 ja asukastilaisuuden muistio
13.3.2018
8 Päätöshistoria

Oheismateriaali

- 1 Mielenpitoet
2 Muistutus

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote Hakija

Ne mielenpitoensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne muistutuksen esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 6
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginkanslia/Villeneuve, Hakola, Lindén
Kymp/Hatu/Koski (laskutus)