



14.03.2023

Asia/9

§ 155

Munkkiniemen seurakuntatalo (Laajalahdentie 10) asemakaavan muuttaminen (nro 12792)

HEL 2021-012425 T 10 03 03

Hankenumero 0740_78

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä 14.3.2023 päivätyn asemakaavan muutoksen piirustuksen nro 12792 (liite nro 3) mukaisena. Asemakaavan muutos koskee 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi) korttelin 30033 tonttia 10
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet valmisteluajana esitettyihin mielipiteisiin, kannanottoihin sekä julkisena nähtävilläoloajana saatuihin lausuntoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

- kehottaa asemakaavoituspalvelua laskuttamaan hakijalta kaavan hyväksymisen jälkeen kaavan laatimis- ja käsittelykustannukset seuraavasti:
 - o Helsingin seurakuntayhtymä: 5 000 euroa

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Harald Arlander, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 42146
harald.arlander(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 09 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, puhelin: 09 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12792 kartta, päivätty 14.3.2023



14.03.2023

Asia/9

- | | |
|---|--|
| 4 | Asemakaavan muutoksen nro 12792 selostus, päivätty 14.3.2023, päivitetty Kylk:n 14.3.2023 päätöksen mukaiseksi |
| 5 | Tilastotiedot |
| 6 | Tehdyt muutokset |
| 7 | Vuorovaikutusraportti päivätty 14.6.2022, täydennetty 14.3.2023 |
| 8 | Osa päätöshistoriaa |

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote

Hakija

Ne mielipiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy

Kymp/Talouden tuki

Otteen liitteet

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 6

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 3

Liite 4

Liite 7

Esitysteksti

Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen

Liite 7

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Esittelijän perustelut

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Postiosoite

PL 58200
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
Kaupunkiymparisto@hel.fi

Käyntiosoite

Työpajankatu 8
Helsinki 58
<https://www.hel.fi/>

Puhelin

09 310 1691

Y-tunnus

0201256-6



Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelin 30033 tonttia 10, joka sijaitsee Munkkiniemen kaupunginosassa Vanhan Munkkiniemen alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen vanhan seurakuntatalon suojelemisen ja muuttamisen asuinkäyttöön. Kaavaratkaisu on tehty, koska nykyinen rakennus on peruskorjauksen tarpeessa ja tilojen käyttötarpeet ovat muuttuneet. Kaavamuutoksen hakijalla on tarve kehittää omistamiaan kiinteistöjä vastaamaan paremmin nykyisiä tilatarpeita ja -kysyntää.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että rakennus suojellaan ja että tilat voidaan muuttaa asuinkäyttöön. Samalla kaava mahdollistaa asuintiloissa tapahtuvaa pienimuotoista liiketoimintaa. Rakennuksen ulkoasu säilytetään pääpiirteittäin.

Uutta asuntokerrosalaa on 935 k-m², joka vastaa säilytettävän rakennuksen kerrosalaa. Asuintiloissa maantasokerroksessa saa harjoittaa pienimuotoista liiketoimintaa enintään 100 m²:n alueella. Polkupyöräsuojana toimivalle piharakennukselle on osoitettu 30 k-m² rakennusoikeutta.

Kaavaratkaisussa tontin pinta-ala ei muutu käyttötarkoituksen muuttuessa. Kaavaratkaisun mukainen tehokkuus on koko rakennusoikeus huomioiden $e=0,63$. Asukasmäärän lisäys on noin 20–30 henkilöä.

Autopaikat, leikki- ja oleskelualue sekä muut toiminnot sijoitetaan tontille siten, että vanhoja jalopuita voidaan säästää. Piha-alueen muutokset suhteessa suojeltavaan rakennukseen on huomioitu kaavamääräyksin.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että nykyisin tyhjänä oleva rakennus saadaan uudelleen käyttöön. Käyttötarkoituksen muuttuessa rakennuksen sisäpihan (Munkinpolun) puoleiset julkisivut muuttuvat aukotuksiltaan ja niihin tulee pieniä parvekkeita. Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Lisäksi tontin pihajärjestelyt muuttuvat ja tontti on mahdollista aidata 1,2 m korkuisella pensasaidalla.

Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että se

- edistää asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella (radat ja raiteet) ja yleensäkin asuntorakentamista:



- Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa ja kaupungin kestävästä kasvusta.
- Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista edistämällä asuntotuotantoa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä (AM-ohjelman tavoitteiden mukaisesti).
- edistää alueen imagoa:
 - Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista uudistamalla olemassa olevaa rakennettua ympäristöä kestävästi huomioiden alueen erityispiirteet.

Kaavaratkaisu huomioi Hiilineutraali Helsinki 2035 toteutusohjelman tavoitteita:

- Käyttämällä riittävää tonttikohtaista viherrakennetta ohjaavaa Helsingin viherkerroinmenetelmää.

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on asuntovaltaista aluetta (A3). Kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Vanhan Munkkiniemen keskiosassa Tiilipolun, Munkinpolun ja Laajalahdentien katualueiden sekä Tiilimäenlehto -puiston rajaamalla alueella. Tontilla sijaitsee Munkkiniemen evankelisluterilaisen seurakunnan seurakuntatalo. Rakennuksen on alkujaan suunnitellut arkkitehti Frans. A. Sjöström ja rakennuttajana toimi Märten. G. Stenius. Alun perin työväen asuintalona Leppäsuolla sijainneella hirsirunkoisella rakennuksella on monipuolinen historia. Rakennuksella on kaupunkikuvallisia sekä kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta on laajan saneeraukseen tarpeessa. Munkinpolun laidalla on vanhoja jalopuita.

Voimassa olevassa vuoden 1950 asemakaavassa alue on yleisten rakennusten aluetta, eikä sitä koskien ole lisämääräyksiä.

Korttelialueen omistaa Helsingin seurakuntayhtymä. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaratkaisun kustannukset



Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Kaavaratkaisu nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia.

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:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltoon, jätehuoltoon sekä rakennuksen kulttuurihistoriallisiin ja kaupunkikuvallisiin arvoihin.

Kaupunginmuseo toi esille kannanotossaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta muun muassa perusteita rakennuksen riittävälle suojelemiselle, perusteita kulttuurihistoriallisille ja kaupunkikuvallisille arvoille sekä sisätilojen arvojen vähäisen säilyneisyyden sekä perusteluja ja rajauksia mahdollisille julkisivumuutoksille sekä sisätilojen muutoksille. Lisäksi kannanotossa kerrotaan rakennuksen historian vaiheita, nykytilaa ja kuntoa sekä piha-alueella tapahtuvien muutosten myötä huomioitavien arvojen tärkeydestä suhteessa rakennukseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä seuraavasti.

Kaavaratkaisu ei edellytä vesihuollon lisärakentamista tai tarkennuksia suunnitelmiin. Jätehuollon osalta tarkistettiin viitesuunnitelmien kautta riittävä tilavaraus sekä jätehuollon sijainti tontilla.

Kulttuurihistoriallisten sekä kaupunkikuvallisten arvojen huomioinnista ja ratkaisusta on neuvoteltu sekä kaupunginmuseon, että hakijan kanssa ja näiden pohjalta on päädytty suojeleviin ja kaavaa-alueen arvot huomioon ottaviin kaavamerkintöihin ja -määräyksiin, jotka on tarkemmin lueteltu kaavaselostuksessa kohdassa Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet. Kaavaratkaisussa on parvekkeita, talousrakennusta, jätealuetta, piha- ja ulkoilualueita, tontin liittymistä ympäristöön, istu-



14.03.2023

Asia/9

tettavia alueita sekä vanhaa puuriviä koskien määräyksiä, jotka on eritelty tarkemmin kaavaselostuksessa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat asumisen ja liike- tai toimitilan yhdistämismahdollisuuksiin ja niiden sijaintiin sekä kokoon. Lisäksi ehdotettiin huoneistojen avautumista puiston suuntaan ja pihoja näihin huoneistoihin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että liiketoiminnan sallivia tiloja voi sijoittaa noin 100 m²:n alueelle maantasokerroksessa. Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaimpiin Laajalahdentien sekä Tiilimäenlehdon julkisivuihin ei kuitenkaan osoiteta uusia oviaukkoja, sillä ne ovat ristiriidassa rakennuksen suojellusten arvojen suhteen.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Tarkistettu osallistumis- arviointisuunnitelma (päivätty 7.6.2022) toimitettiin tiedoksi asianomaisille tahoille, sillä asemakaava-alueen rajauksia tarkistettiin ja pienennettiin ja kaavaprosessia muutettiin. Kaavaprosessi muutettiin lyhennetyksi siten, että kaavaehdotus viedään kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 14.6.–13.7.2022

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

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat täriinä-, runko- ja liikennemeluun sekä rakennussuojeluun, kulttuurihistoriallisiin ja kaupunkikuvallisiin arvoihin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)



- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

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

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

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Kaava-alueeseen liittyvät tarvittavat maankäyttösopimusmenettelyt on saatettu päätökseen. Maankäyttösopimus on allekirjoitettu 22.2.2023 (tonttipäällikön päätös § 5, 25.1.2023).

Kaupungin uusi hallintosääntö 1.6.2017 alkaen on laajentanut lautakunnan toimivaltaa asemakaavojen osalta. Poiketen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetusta, kaavan hyväksyy kaupunginvaltuuston sijaan kaupunkiympäristölautakunta hallintosäännön 16 luvun 1 §:n kohdan 2 perusteella, koska kaavaratkaisulla ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.

Sovelletut säännökset

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

Toimivalta



14.03.2023

Asia/9

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

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Harald Arlander, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 42146
harald.arlander(a)hel.fi
Sakari Mentu, arkkitehti, puhelin: 09 310 37217
sakari.mentu(a)hel.fi
Tom Qvisén, projektipäällikkö, puhelin: 09 310 34201
tom.qvisen(a)hel.fi
Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, puhelin: 09 310 28916
anu.haahla(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Asemakaavan muutoksen nro 12792 kartta, päivätty 14.3.2023
- 4 Asemakaavan muutoksen nro 12792 selostus, päivätty 14.3.2023
- 5 Tilastotiedot
- 6 Tehdyt muutokset
- 7 Vuorovaikutusraportti päivätty 14.6.2022, täydennetty 14.3.2023
- 8 Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

- 1 Mielenpiteet

Muutoksenhaku

Kustannusten osalta: Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Otteet

Ote
Hakija

Ne mielenpiteensä esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen
Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto
Liite 6
Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muuttaminen



14.03.2023

Asia/9

Helsingin seudun ympäristö-
palvelut -kuntayhtymä

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen
Liite 7

Uudenmaan elinkeino-, lii-
kenne- ja ympäristökeskus

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen
Liite 3
Liite 4
Liite 7

Helen Sähköverkko Oy

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, asemakaavan muut-
taminen
Liite 7

Kymp/Talouden tuki

Tiedoksi

Kymp/Asemakaavoituspalvelu (kuulutus) tiedoksianto
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Päätöshistoria

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 19.8.2022

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 10.3.2022