

30. Kaupunginosan (Munkkiniemi)

Korttelia 30003, katu- ja puistoalueita

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätyy
Diaarinumero HEL 2023-000954
Hankenumero 0740_89
Asemakaavakartta nro 12878

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi)
korttelin 30003 tonttia 3 sekä katu- ja puistoalueita

Kaavan nimi:
Kalastajatorpantie 3

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 24.5.2023
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 22.5.–20.6.2024
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Munkkiniemessä Kalastajatorpan ympäristössä Kalastajatorpantien varrella. Alueen idän ja etelän puolella sijaitsee Gert Skytten puisto. Ympäristössä on pääasiassa vanhaa, arvokasta huvila- ja pienkerrostaloaluetta, jossa on useita rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita suojeltavia rakennuksia.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Heini Hiukka, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Anne Ojala, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Eetu Saloranta, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Oula Rahkonen, maisema-arkkitehti ja Sini Moilanen, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknitaloudelliset asiat: Mikko Juvonen

Ympäristöpalvelut: Kuja-Aro Jenni

Muut viranomaistahot

Museovirasto: Elisa El Harouny, Helena Taskinen, Juhana Lahti

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Juha Palviainen

Hakijataho

Senaatti-kiinteistöt

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	8
Palvelut	9
Esteettömyys	9
Maisema ja luonnonympäristö	9
Virkistys- ja viherverkosto	11
Ekologinen kestävyys	11
Suojelukohteet	12
Yhdyskuntatekninen huolto	13
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	14
Ympäristöhäiriöt	14
Pelastusturvallisuus	14
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	14
Suunnittelun lähtökohdat	16
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	19

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
- 4 Hulevesisuunnitelma
- 5 Kuvaliite suojelukohteesta

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Vuorovaikutusraportti
Valtion vierastalo, rakennushistoriallinen selvitys 21.2.2013,
(Arkkitehtitoimisto ark-byroo)

Tiivistelmä

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. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen valtion vierastalon, sen piha-alueiden ja tontilla sijaitsevan Munkkiniemen ilmatorjuntapatterin suojelun.

Kaavaratkaisu on tehty, koska pyritään parantamaan valtion vierastalon käytettävyyttä ja selkeyttämään kiinteistöjakoa. Tavoitteena on, että Suomen valtion omistuksessa olevat määräalat liitetään tonttiin 30003/3 muodostaen uuden ohjeellisen tontin 30003/4. Valtion vierastalon tonttiin liitettävät määräalat valtio on ostanut kaupungilta vuonna 2021.

Rakennus ja piha-alueet suojellaan niiden rakennustaiteellisten, historiallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymiseksi.

Kaavaratkaisussa tontin käyttötarkoitus ja nykyinen rakennusoikeus (1550 k-m²) säilyvät.

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

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa yhden kiinteistön muodostaminen, parantaa alueiden käytettävyyttä sekä edistää rakennuksen ja pihapiirin muodostaman kokonaisuuden suojelua, siten että historialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi ja edistämällä rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista kaupungissa huomioiden alueen erityispiirteet.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 4071 m².

Nykyisen kaavan mukaista puistoaluetta liitetään tonttiin 760 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala ei kasva. Tontin rakennus-oikeus on 1550 k-m². Tonttitehokkuus $e=0,41$

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee vuonna 1984 valmistunut arkkitehti Einari Teräsvirran suunnittelema kolmikerroksinen valtion vierastalo. Rakennus on suunniteltu korkean tason valtionvieraiden majoitusrakennukseksi ja toimii edelleen valtion käytössä. Rakennus toimii väliaikaisesti tasavallan presidentin virka-asuntona. Tontin piha-alueella sijaitsee toisen maailmansodan aikainen Munkkiniemen ilmatorjuntapatteri, joka on luokiteltu museoviraston muinaisjäännösrekisteri muuksi kulttuuriperintökohteeksi.

Tontin piha-alueet on alun perin suunnitellut maisema-arkkitehti Leena Lisakkila yhteistyössä Einari Teräsvirran kanssa. Suunnitelman lähtökohtana ovat olleet arvokkuus, turvallisuus ja sujuva liikenne. Pihan alkuperäinen suunnitelma on edelleen tunnistettavissa ja sen ominaispiirteet ovat säilyneet alkuperäisen kaltaisena.

Valtion vierastalo sijoittuu Vanhan Munkkiniemen eteläosaan, jonka ympäristö on aikakauden tyypillisyytensä säilyttänyt yhtenäinen asuinalue, joka koostuu pääasiassa arvokkaasta huvila- ja pienkerrostaloalueesta. Alue on määritelty Helsingin 2016 yleiskaavan kulttuuriympäristöt teemakartassa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Valtion vierastalo sijoittuu arvokkaan pienkerrostalojen reunustaman Hollantilaisentien pääteaiheeksi mäen laelle. Kaava-muutosalue rajautuu idässä ja etelässä puustoiseen Gert Skytten puistoon, jossa on mäen laella avokallioita sekä ensimmäisen maailmansodan aikainen kahden tykin patteri, joka on kiinteä muinaisjäännös.

Valtion vierastalo on rakennettu osaksi Kalastajatorpan hotelli- ja ravintolaympäristöä. Kalastajatorpan vanhin osa on 1937–38 rakennettu arkkitehti Jarl Eklundin suunnittelema ravintolarakennus. Arkkitehti Markus Tavion suunnittelema rantahotelli on rakennettu vuonna 1969 ja Einari Teräsvirran suunnittelema kalliohotelli on rakennettu vuonna 1975. Vuonna 2005 on vahvistetussa asemakaavassa, joka koski vierastalon lähiympäristöä muttei itse vierastaloa, osa Kalastajatorpan kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta rakennuskannasta ja ympäristöstä suojeltiin.

Kaavaratkaisu - Liikerakennusten korttelialue (KL)

Tontin käyttötarkoitus on liikerakennusten korttelialue, joka on va-

rattu valtiokäyttöä sekä hotelli-, ravintolatoimintaa palvelevia rakennuksia varten.

Tontilla on rakennusoikeutta 1550 k-m². Rakennusalueen rajat on merkitty nykyisen olemassa olevan rakennuksen mukaisiksi. Rakennuksen kerrosluku säilyy kolmikerroksisena. Valtion vierastalon päärakennuksen osittain tai kokonaan maanalaiseen kellarin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Tontille on osoitettu maanalainen tila, jonka sijainti on ohjeellinen.

Kaavaratkaisussa valtion vierastalon rakennus on merkitty rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi suojeltavaksi rakennukseksi (sr-2). Rakennusta ei saa purkaa. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt eivät saa heikentää sen arvoja tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennuksen korjaustyöt tulee suunnitella yhteistyössä museoviranomaisen kanssa.

Tontin piha-alue on merkitty kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi alueen osaksi, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää (s-1). Lisäksi piha-alueelle on osoitettu alue, jossa sijaitsee sotahistoriallinen kulttuuriperintökohde. Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet tulee säilyttää (s-2). Tontin saa aidata.

Pysäköinti:

Kaavaratkaisun autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 autopaikka 280 k-m² kohden. Pysäköintipaikat sijaitsevat maisema-arkkitehti Leena lisakkilan alkuperäisen pihasuunnitelman mukaisesti sisääntulopihan puolella. Myös sisääntulopihan liikennejärjestelyt ovat osa alkuperäistä pihasuunnitelmaa.

Liikenne

Lähtökohdat

Kalastajatorpantien liikennemäärä on noin 400 ajoneuvoa arki vuorokaudessa. Saunalahdentien, joka on alueellinen kokoojkatu, liikennemäärä on 3 100 ajoneuvoa arki vuorokaudessa. Linjan 34 bussipysäkit sijaitsevat Saunalahdentiellä noin 150 metrin päässä. Kalastajatorpantielta on yksi ajoliittymä valtion vierastalon tontille. Tontin järjestelyt perustuvat alkuperäiseen pihasuunnitelmaan, jossa on korostettu turvallisuusnäkökohtia ja sujuvaa liikennettä. Tontin autopaikat sijaitsevat alkuperäisen pihasuunnitelman mukaisesti tontin koillisosassa.

Kaavaratkaisu

Kaava edellyttää autopaikkojen vähimmäismääräksi 1 ap / 280 k-

m². Voimassa olevan kaavan ajoyhteysmerkintä Kalastajatorpantien varrelta poistuu, kun puistoalue liitetään liikerakennusten korttelialueeseen. Ajoyhteyden sijainti säilyy pääosin nykyisessä sijainnissa. Muihin liikennetarkoituksiin ei esitetä muutoksia.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alueen lähellä sijaitsee useita kaupallisia palveluita kuten kahviloita ja ravintoloita. Valtion vierastalon länsipuolella sijaitsee Kalastajatorpan hotellikiinteistö, josta löytyy ravintola- ja hotellipalveluita.

Merellistä yhteyttä luovat alle sadan metrin säteellä sijaitseva Kasinonpuiston uimapaikka, Munkan venekerhon satama sekä Munkkiniemen rannan kalastuspaikka.

Alle 600 metrin säteellä sijaitsevat suomen- ja ruotsinkieliset koulut, useita päiväkoteja sekä päivittäistavarakauppoja. Kaavamuu- tos läheisyydessä sijaitsee Kalastajatorpantien päiväkotit.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia alueen palvelutarjontaan.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaavamuu- tosalue sijaitsee metsäisellä selänteellä, Vanhan Munkkiniemen eteläkärjessä. Alue on osa maakunnallisesti arvokasta Laajalahden kulttuurimaisemaa, joka on syntynyt 1600-luvulla Munkkiniemen kartanon ja kartanonpuiston ympärille. Kalastajatorpan aluetta lukuun ottamatta Vanhan Munkkiniemen eteläkärki on pääosin puistoaluetta. Valtion vierastalo sijoittuu Hollantilaisentien pääteaiheeksi mäen laelle. Kaavamuu- tosalue rajautuu idän ja etelän puolelta Gert Skytten puistoon.

Gert Skytten puistossa sijaitsee jatkosodan aikaisia linnoituslaitteita, formaali sankarihautausmaa sekä päiväkotitontti. Valtion vierastalon ympärillä puisto on kallioista ja metsäisenä hoidettua. Piha-alueella on säilytetty luonnontilaista kalliota ja suurikokoisia mäntyjä, niin että se liittyy luontevasti ympäröivään puistoalueeseen. Maisema-arkkitehti Leena Iisakkila suunnitteli valtion vierastalon ympäristön järjestelyt, kivimateriaalit ja kasvit yhteistyössä

arkkitehti Einari Teräsvirran kanssa. Suunnittelua ohjasivat turvallisuusnäkökulma ja sujuva liikenne. Tavoitteena oli pihan arvokkuus. Sisääntulopiha päällystettiin nupukiveyksellä ja graniittilaa-toituksella. Pihan puihin kuuluvat koivuja, tammia, leppiä sekä mäntyjä. Tontti aidattiin monimateriaalisella Teräsvirran toimiston suunnittelemana aidalla.

Valtion vierastalo piha-alueineen liittyy oleellisesti Kalastajatorppaan, jonka rakennukset ja piha-alueet muodostavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden.

Kaavamuutosalueen maaperä on kauttaaltaan kalliota, jonka päällä on täytemaata. Tontti sijaitsee noin +11.5 – +16.3 metriä meren pinnan yläpuolella. Tontin korkein kohta on alueen eteläkärjessä ja matalin Kalastajatorppantien viereisellä tontin rajalla.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa edellytetään piha-alueen ominaispiirteiden säilyttämistä. Tontin piha-alue on merkitty kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi alueen osaksi, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää (s-1). Lisäksi piha-alueelle on osoitettu alue, missä olevat sotahistorialliset rakenteet tulee säilyttää (s-2). Tontin saa aidata.

Valtion vierastalon piha-alueelle on tehty laajaa peruskorjausta varten pihasuunnitelma vuonna 2022-2023. Suunnitelmassa noudatetaan alkuperäisen pihasuunnitelman ominaispiirteitä. Pihasuunnitelmassa on osoitettu tontille säilyviä havu- ja lehtipuita sekä avokallioita. Rakentamatta jääneet tontin osat on osoitettu istutettavaksi monipuolisesti eri kasvilajeilla pihasuunnitelman mukaisesti. Alun perin tontilla sijainnut kelo on jouduttu kaatamaan peruskorjauksen yhteydessä ennen kaavamuutoksen aloittamista.

Kaavaratkaisussa s-1 suojelumerkinnällä turvataan piha-alueen ominaispiirteiden säilyminen.

Peruskorjauksen yhteydessä valtion vierastalon tulevalle tontille on tehty päivitetty hulevesisuunnitelma. Päivitetyssä hulevesisuunnitelmassa on laskettu hulevesien viivytyismäärä kaavamuutosalueen tulevalle tontille 16 m³, käyttäen viivytysehtoa 1 m³/100 m³. Hulevesisuunnitelmassa on selvitetty, että peruskorjauksessa tehtävät rakennustoimenpiteet eivät lisää laskennallisten viivytyksvesien määrää. Lisäksi hulevesisuunnitelmassa on määritelty alustavat sijainnit hulevesirakenteille. Kattovedet ja päällystetyn piha-alueen hulevedet kerätään hulevesikaivojen avulla tontin sisäiseen hulevesijärjestelmään.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue rajautuu Gert Skytten puistoon, jonka eteläosassa kulkee Helsingin kaupungin tavoitteellisessa viherverkostossa (VISTRA) määritelty Länsipuiston vihersormi. Vihersormi on laaja yhtenäinen viheraluekokonaisuus, joka yhdistää Munkkiniemen puistot Helsingin laajempaan viherverkostoon. Puistoalueen itälaidalla kulkee täydentävä rantareitti Ramseyrannan suuntaisesti. Kaavamuutosalueen ympäristössä on lisäksi Härkähaan ja Kasinonpuiston viheralueet.

Tontti 91-30-3-3 on ostanut ennen kaavamuutoksen aloitusta Gert Skytten puistosta maa-alaa yhteensä 760 m², joka liitetään asemakaavamuutoksessa olemassa olevaan tonttiin.

Metsä- ja puustoisessa verkostossa kaava-alueen pohjoinen puusto on merkitty verkoston puustoiseksi tukialueeksi. Niittyverkostossa alueella kulkee niittykeskittymiä yhdistävä toissijainen yhteys, jonka tarkkaa sijaintia ei ole osoitettu. Kaava-alueen ulkopuolella, Kalastajantorpan tien ja päiväkotirakennuksen välisellä alueella sijaitsee lehtoalue.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta virkistys- ja viherverkostoon. Gert Skytten puistosta tonttiin liitettävä osa on kallioista ja metsäisenä hoidettua. Kaavaratkaisussa ei mahdollisteta lisärakentamista tonttiin liitettävällä alueella vaan se säilyy puustoisena, istutettuna tontin osana.

Kaavaratkaisu ei vaikuta merkittävästi alueen metsä- ja puustoiseen verkostoon, niittyverkostoon eikä sen lähetyvillä olevaan lehtokohteeseen. Peruskorjauksen yhteydessä tehdyssä pihasuunnitelmassa tontilla säilyy osa nykyisestä puustosta. Uuden aidan siirron takia joudutaan kaatamaan yksittäisiä puita. Uusittavat istutukset noudattelevat lajivalikoimaltaan alkuperäistä Leena Lisakkilan suunnitelmaa, paikoin lajisto hieman monipuolistuu nykyisestä.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alueen yhdyskuntatekninen verkosto on rakennettu. Tontti sijaitsee hyvien liikenneyhteyksien päässä. Alle 300 metrin etäisyydellä sijaitsee raitiovaunulinja nro 4. Lähialueilla on virkistys- ja liikuntamahdollisuuksia. Tontin piha-alue on pääosin vettäläpäisevää istutettua aluetta.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä tontin arvokas rakennus suojellaan ja siten edistetään kulttuurihistoriallisen rakennuksen säilymistä kaupunkirakenteessa. Tontin rakennusta ei saa purkaa. Piha-alue on merkitty kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi alueen osaksi, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää (s-1). Suojelumerkintä mahdollistaa nykyisen puuston ja kasvillisuuden säilymisen. Peruskorjaukseen kuuluvan pihasuunnitelman laatimisen yhteydessä tarkasteltiin, että Helsingin kaupungin asettaman viherkerrotoimen tavoiteluku on mahdollista saavuttaa tontilla.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Olemassa oleva rakennusta tai piha-aluetta ei ole suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Rakennuksella on tunnustettuja kulttuurihistoriallisia arvoja, sillä valtion vierastalo on rakennettu ja toiminut useiden valtionjohtajien ja -vieraiden majoituskäytössä. Vierastalo vertautuu käytöltään presidentin virka-asuntoon Mäntyniemeeseen ja suurlähetystöihin.

Valtion vierastalo sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä sijainnilla Hollantilaistentien pääteaiheena mäen laella. Rakennus edustaa ajallisesti nuorta rakennuskantaa. Valtion vierastalon rakennushistoriaselvityksessä on kerrottu, että Teräsvirta on käyttänyt ja tulkinnut rakennuksessa useita Alvar Aallon arkkitehtuuriin viittaavia aiheita ja rakennus edustaa kansallisesti ja kansainvälisesti merkittävänä pidettyä Aallon henkistä perintöä. Lisäksi vierastalon kaareva pääjulkisivu nähdään selvityksessä viittauksena viereisen Kalastajatorpan hotellirakennusten arkkitehtuuriin.

Rakennuksessa on arvokkaita sisätiloja sekä portaikkoja kuten 1. krs. sisääntulohalli ja vaatehuone, 2. krs. takkahuone ja ruokasali sekä läntisin makuuhuone, 3. krs. kolme olohuonetta ja ruokasali, sekä kaikissa kerroksissa keskikäytävään perustuva tilaratkaisu, itäpuolen porrashuone ja sisääntulohallista takkahuoneeseen nouseva porras. Rakennuksesta on laadittu rakennushistoriaselvitys, jonka johtopäätöksissä ja arvotuksissa esiin nostetut tilaratkaisut ja kiinteä sisustus tulee olla tulevien korjaus- ja muutostöiden lähtökohtana.

Valtion vierastaloon on tehty peruskorjauksia vuosina 1998, 2001, 2010 sekä 2023. Vuoden 1998 korjauksissa valtion vierastaloon suoritettiin sisä- ja ulkotilojen ehostuksia sekä uudistettiin valaistusta. 2001 rakennuksen julkisivut ja vesikatto sekä 2010 vuonna päähissi peruskorjattiin. Vierastaloon toteutettiin vuosina 2022-2023 laaja peruskorjaus. Peruskorjauksessa kiinteistön talotekniikka uusittiin kokonaan, rakennuksen julkisivupinnat kunnos-

tettiin ja rakennuksen turvallisuustasoa kehitettiin. Sisätilat ja sisustusta on päivitetty ja esimerkiksi alkuperäisiä valaisimia ja kalusteita entisöity. Rakennuksen katolle asennettiin aurinkopaneelit ja lämmityksessä siirryttiin pääosin maalämpöön.

Kaavamuutosalueen eteläosassa sijaitsee toisen maailmansodan aikainen Munkkiniemen ilmatorjuntapatteri ”Torppa” (Museoviraston muinaisjäänösrekisteri, muu kulttuuriperintökohde 1000030745). Museoviraston kuvauksen ja Helsingin yleiskaavaa varten tehdyn kartoituksen mukaan vuonna 1944 perustetun patterin kuudesta 88 mm:n ilmatorjuntatykistä yksi on asetettu muistomeriksi valtion vierastalon pihamaalle betonisen suojarakenteensa sisään.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun tavoitteena on kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen suojelu, siten että rakennuksen käyttö jatkuu valtion käytössä virka-asumisen päättymisen jälkeen niin edustuskäytössä kuin valtion vieraiden majoitustarkoituksessa.

Kaavaratkaisussa valtion vierastalo on merkitty rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi suojeltavaksi rakennukseksi (SR-2). Rakennusta ei saa purkaa. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt eivät saa heikentää sen arvoja tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennuksen korjaustyöt tulee suunnitella yhteistyössä museoviranomaisen kanssa.

Tontin piha-alue on merkitty kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi alueen osaksi, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää (S-1). Tontin saa aidata. Kaavamuutostontilla sijaitseva sotahistoriallinen kulttuuriperintökohde suojellaan S-2 merkinnällä. Kaava edellyttää, että merkityllä alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Tonttia ympäröivien määräaloja liitettäessä se tulee sijaitsemaan kokonaisuudessaan valtion vierastalon tontilla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Asemakaavaratkaisun toteuttaminen ei edellytä uuden yhdyskuntateknisen huollon rakentamista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Asemakaavamuutosalue on pääosin kallioista ja rakennettavuudeltaan hyvää. Kaavamuutostontilla sijaitsee jonkin verran avokallioita.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa ei osoiteta tontille lisärakentamista, joten perustamisolosuhteet eivät muutu.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Helsingin kaupungin liikennemeluselvityksen 2022 mukaan kaavamuutosalue sijaitsee vähämeluisella alueella.

Kaavaratkaisu

Ympäristöhäiriöiden osalta piha-alueiden tai rakennuksen osalta ei ole kaavallista ohjaustarvetta.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Ajantasaisen lainsäädännön mukainen.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei vaikuta pelastusturvallisuuteen. Pelastusturvallisuusratkaisut selvitetään tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Valtion vierastalon rakennuksesta ja piha-alueesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys (Valtion vierastalo, Rakennushistoriallinen selvitys 21.3.2013, Ark-byroo)

Kaavaprosessin aikana on arvioitu rakennuksen ja tontin piha-alueiden nykytilaa ja toteutettavan peruskorjauksen vaikutuksia. Tontille ei osoiteta uutta rakentamista, joten kaavaprosessi on hyödynnetty peruskorjauksen lupaprosessin suunnitelmapiirustuksia.

Kaavamuutoksen suojelukohteista on tehty kuvallite, jossa on käsitelty kohteen arkkitehtuuria, sisätiloja sekä piha-alueita.

Osallistumis- ja arviointivaiheessa on määritelty arvioitavaksi kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Kaavaratkaisun myötä suojellaan tontin rakennus ja piha-alueet suojellaan. Kaavaratkaisun toteuttaminen mahdollistaa nykyisten kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilymisen ja rakennuksen toiminnan jatkumisen. Valtion vierastalon tontti on aikaisemminkin ollut aidattu. Kaavamuutoksen myötä tontin pinta-alan suurentuessa aidattu alue kasvaa.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisu mahdollistaa valtion vierastalon pihapiirin ominaisten maisemallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyttämisen ja vahvistamisen. Tonttiin liitettävien Kalastajatorpantien ja Gert Skytten puiston puoleisten alueiden maisemalliset arvot säilyvät ja ne liittyvät osaksi suojellun pihapiirin kokonaisuutta. Liitettävillä alueilla sijaitsee säilyviä puita ja avokallioita. Koska kaavaratkaisussa ei ole osoitettu lisärakentamista, maanvaraisten piha-alueiden määrä säilyy tontin alueella entisellään.

Vaikutukset elinympäristöön

Kaavaratkaisussa tontilla säilyy runsaasti istutettuja piha-alueita ja sen ympäristössä on runsaasti viher- ja virkistysalueita. Tontti sijaitsee vähämeluisella alueella auto- ja raideliikenteen suhteen. Kaavamuutoksesta ei aiheudu sellaista kasvua ajoneuvoliikenteeseen, jolla olisi merkittävää vaikutusta alueen melu- tai ilmanlaatuilanteeseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus suojellaan asemakaavalla. Kaavaratkaisu mahdollistaa rakennuksen kulttuuriperinnön ja kaupunkikuvan kannalta keskeisimmät arvojen säilymisen. Tärkeimmät kaupunkikuvalliset arvot muodostavat rakennuksen ulkokuori eli julkisivut sekä vesikatto sekä arvokkaat sisätilat. Valtion vierastalo sijaitsee kaupunkikuvallisesti näytävässä kohdassa ja rakennuksen kaareva pääjulkisivu toimii Hol-

lantilaisentien pääteaiheena mäen laella. Kulttuuriperintöä muodostaa myös rakennuksen elinkaaren aikana tapahtuneet valtiolliset vierailut. Tontin piha-alue suojellaan ja on merkitty kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaaksi alueen osaksi, jonka ominaispiirteet tulee säilyttää (S-1).

Kaavamuutos edellyttää tontin eteläosassa sijaitsevan Munkkinien ilmatorjuntapatterin S-2 suojelumerkinnällä toisen maailmansodan aikaisen kulttuuriperintökohteen suojelun.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta uusien kunnallisteknisten verkostojen rakentamista tai siirtoja. Kaavassa ei ole esitetty uutta rakentamista ja nykyinen rakennus on liitetty olemassa oleviin ympäröiviin verkostoihin. Ratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen muuhun liikenteeseen tai liikennemääriin.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Rakennuksen suojelu on osaltaan ilmastonmuutoksen hillintään vaikuttava päätös, sillä rakennusta ei saa purkaa ja näin ratkaisu estää purkamisesta yleisesti aiheutuvan hiilipiikin. Rakennukseen on tehty perusteellinen peruskorjaus 2020-luvulla, jolloin sen käyttöikä pitenee.

Tontin piha-alueen hulevesijärjestelmä on uusittu peruskorjauksen yhteydessä. Olemassa olevia puita ja istutusalueita säilyy kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaan alueen osan suojelumerkinnän myötä. Kasvillisuuden säilyttäminen ja vehreä pihasuunnitelma edistävät hulevesien imeytymistä tontilla.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta
- edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä

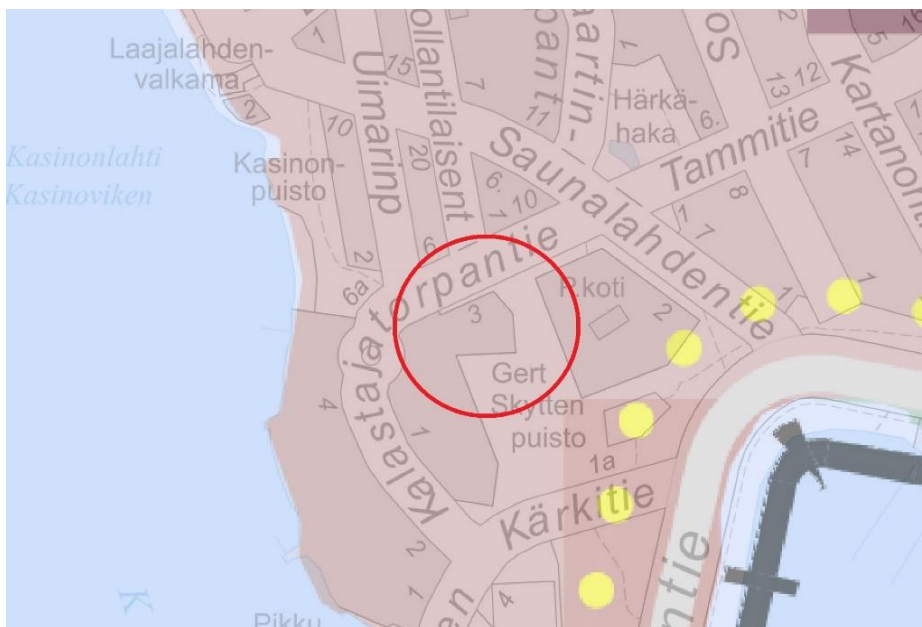
Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa suojelukohteet.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

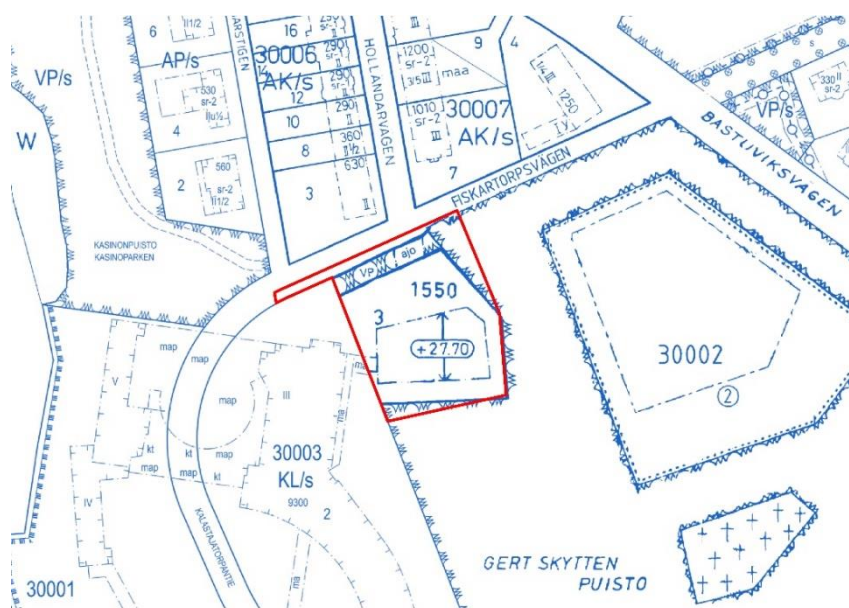
Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on A3 eli asuntovaltaista aluetta. Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin. Alueen pinta-alasta keskimäärin 60 % tai enemmän on korttelimaata. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavassa nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) alueelle ei ole osoitettu tilavaroja. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.



Ote voimassa olevasta Helsingin yleiskaavasta 2016. Kaavamuu-
tosalueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaan punaisella ren-
kaalla.

Asemakaavat



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuutosalue on merkitty karttaan punaisella viivalla.

Alueella on voimassa useita asemakaavoja asemakaava nro 8431 (vahvistettu 30.11.1981). Kaavan mukaan suunnittelualue on liikerakennusten korttelialue. Korttelialueelle saadaan rakentaa hotelli- ja ravintola toimintaa palvelevia rakennuksia. Tontin rakennusoikeus on 1550 k-m². Tontille on merkitty rakennusala sekä maanalainen tila. Tontti 30003/3 rajautuu Kalastajatorpantien varrella puisto (VP) alueeseen, johon on merkitty alueella oleva ajo-yhteys. Tontilla 3 autopaikkojen vähimmäismäärät ovat 1 paikka / 300 k-m². Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on osoitettu +27.70. Korkeus on määriteltä 1980-luvun käytössä olleen korkeusjärjestelmän mukaisesti. Kiinteistöön liitettävien määräalojen 30003-1-M501 ja 30P100-M507 alueilla on voimassa asemakaavat nro 2994 (vahvistunut 18.8.1950) ja nro 6815 (vahvistunut 13.9.1972). Kaavoissa määräalueet on merkitty puistoalueiksi. Kaavamuutosalueeseen sisältyvällä Kalastajatorpantien katualueella on voimassa asemakaava 6079 (vahvistettu 30.7.1968).

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2023 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- sosiaali- ja terveystoimiala ja pelastustoimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 5.6.–26.6.2023 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat museoviraston osalta valtion vierastalon tontin rakennuksen, sisätilojen ja pihapiirin suoje-

luarvojen 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 kuvaliite 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.

Yhteenveto mielipiteistä

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 kaavamuutoksessa rakennuksen ja piha-alueen suojeluperiaatteet on määritelty kaava-aineistossa ja kerrottu tarkemmin selostuksessa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Tasavallan presidentin kanslia (TPK)

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävillälöön jälkeen.

Helsingissä, 22.5.2024

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 25.03.2024
Kaavan nimi Munkkiniemi, Kalastajantorpantie 3
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 24.05.2023
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112878
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,4071 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,0121 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,4071

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4071	100,0	1550	0,38	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3747	92,0	1550	0,41	0,0760	0
T yhteensä						
V yhteensä	0,0046	1,1			-0,0760	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0278	6,8			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0121	3,0		0,0000	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4071	100,0	1550	0,38	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3747	92,0	1550	0,41	0,0760	0
KL	0,3747	100,0	1550	0,41	0,0760	0
T yhteensä						
V yhteensä	0,0046	1,1			-0,0760	
VP	0,0046	100,0			-0,0760	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0278	6,8			0,0000	
Kadut	0,0278	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0121	3,0		0,0000	
ma	0,0121	100,0		0,0000	

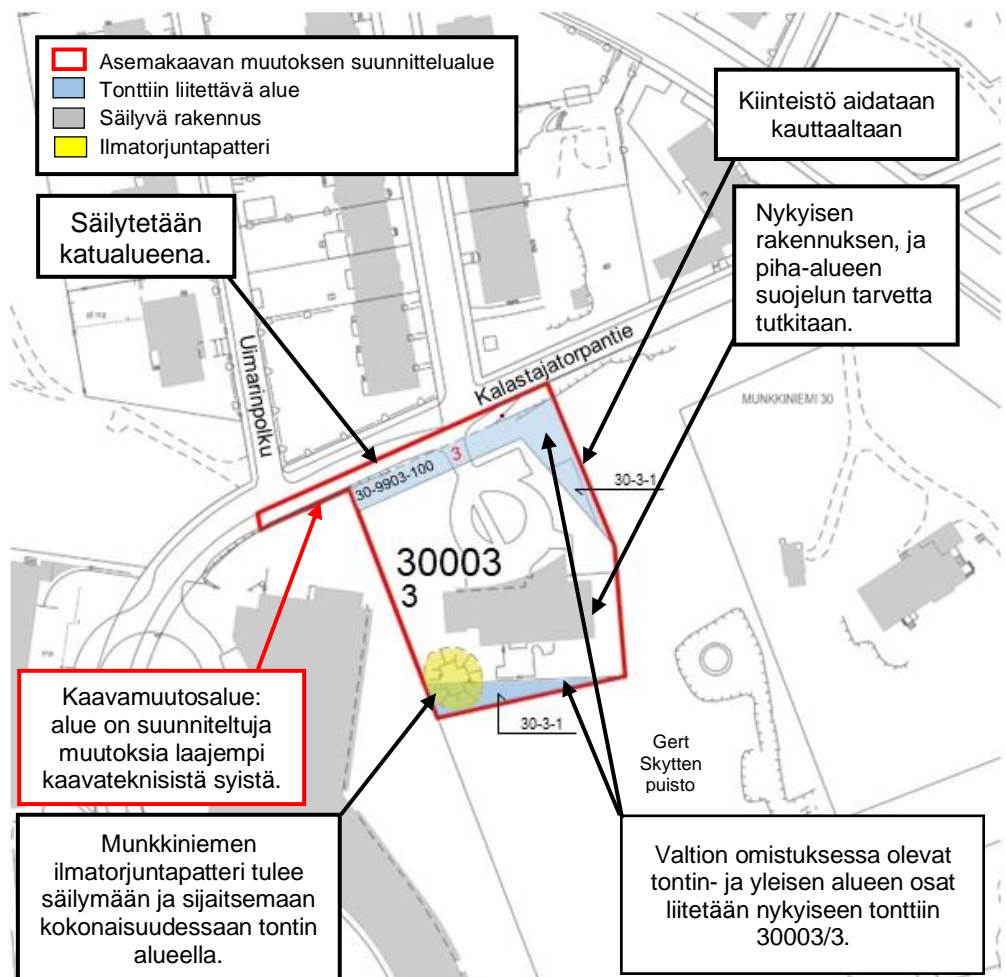
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Munkkiniemi, Kalastajatorpantie 3 asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 24.5.2023

Diaarinumero HEL 2023-000954
Hankenumero 0740_89
Oas 1669-00/23

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Kaavamuutosalue sisältää Munkkiniemen kaupunginosassa osoitteessa Kalastajatorpantie 3 sijaitsevan Valtion vierastalon tontin 30003/3 ja sen viereiset määräalat 30003–1-M501 ja 30P100-M507. Kaavamuutoksen tavoitteena on Suomen valtion omistuksessa ja Senaatti-kiinteistöjen hallinnassa olevien tontin- ja yleisen alueen osien liittämisen nykyiseen korttelialueeseen ja tonttiin 30003/3. Lisäksi kaavamuutoksessa tutkitaan suojelua rakennuksen ja piha-alueiden osalta. Koko tontti tullaan aitaamaan.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Munkkiniemessä Kalastajatorpantien ja Gert Skytten puiston välissä sijaitsevaa Valtion vierastalon tonttia 30003/3 ja sitä ympäröiviä määräaloja. Kaavamuutoksen tavoitteena on liittää Suomen valtion omistuksessa olevat määräalat Kalastajatorpantie 3 osoitteen tonttiin 30003/3 ja mahdollistaa yhden kiinteistön muodostamisen. Kaavamuutoksessa tutkitaan suojelua kaupunkikuvallisesti merkittävän rakennuksen, piha-alueiden ja piha-alueella sijaitsevan Munkkiniemen ilmatorjuntapatterin osalta ja tehdään tarvittavat kaavamääräykset. Tontilla oleva rakennus, nykyinen rakennusoikeus 1550 k-m² ja tontin käyttötarkoitus liikerakennusten korttelialueena on tarkoitus säilyttää. Lisäksi pihamaalla sijaitseva II maailmansodan aikainen varustus Munkkiniemen ilmatorjuntapatteri tulee säilymään. Kaavamuutosalue on suunniteltuja muutoksia laajempi kaavateknisistä syistä.

Kaavaratkaisu on tehty, jotta parannetaan Valtion vierastalon alueiden käytettävyyttä ja selkeytetään kiinteistöjaotusta.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voi tutustua **5.6.–26.6.2023** seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa

<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>.

Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 26.6.2023**.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Kaupunginosayhdistys Munkinseutu ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Museovirasto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - sosiaali- ja terveys- ja pelastustoimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Suunnittelualue on Suomen valtion omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 8431 (v. 1981) alue on merkitty pääasiassa liikerakennusten korttelialueeksi. Kalastajatorpantien varrella on osoitettu kapea puistoalue (VP), jolle on osoitettu ajoyhteys tontille. Tontin länsiosaan on osoitettu

merkintä maanalaiselle tilalle. Tontille on osoitettu 1550 k-m² rakennusoikeutta.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu A3 asuntovaltaiseksi alueeksi (A3). Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavan kulttuuriympäristöt teemakartan mukaan kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävälle alueelle. Lisäksi alue kuuluu maakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön.

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Munkkiniemen kaupunginosan rakennusinventointi, 2003–2005, Helsingin kaupunginmuseo
- Missä maat on mainioimmat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt. Uudenmaan liiton julkaisuja E245–2022
- Valtion vierastalo, Rakennushistoriallinen selvitys 21.3.2013, Ark-byroo

Tontilla sijaitsee nykyisin 3 kerroksinen hotellikäytössä oleva Valtion vierastalo, jonka nykyisenä käyttötarkoituksena on korkeatasoisten valtiovierailujen majoituskäyttö.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Heini Hiukka, arkkitehti, p. (09) 310 24569, heini.hiukka(a)hel.fi

Mikko Reinikainen, yksikön päällikkö, p. (09) 310 37206, mikko.reinikainen(a)hel.fi

Liikenne

Juha Väisänen, insinööri, p. (09) 310 26659, juha.vaisanen(a)hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Sini Moilanen, maisema-arkkitehti p. (09) 310 38527, sini.moilanen(a)hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (<https://www.facebook.com/kaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).



Helsingissä 24.5.2023
Mikko Reinikainen
vs. yksikön päällikkö (20.3-30.6.2023)

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2023 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS nähtävillä **5.6.–26.6.2023**
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



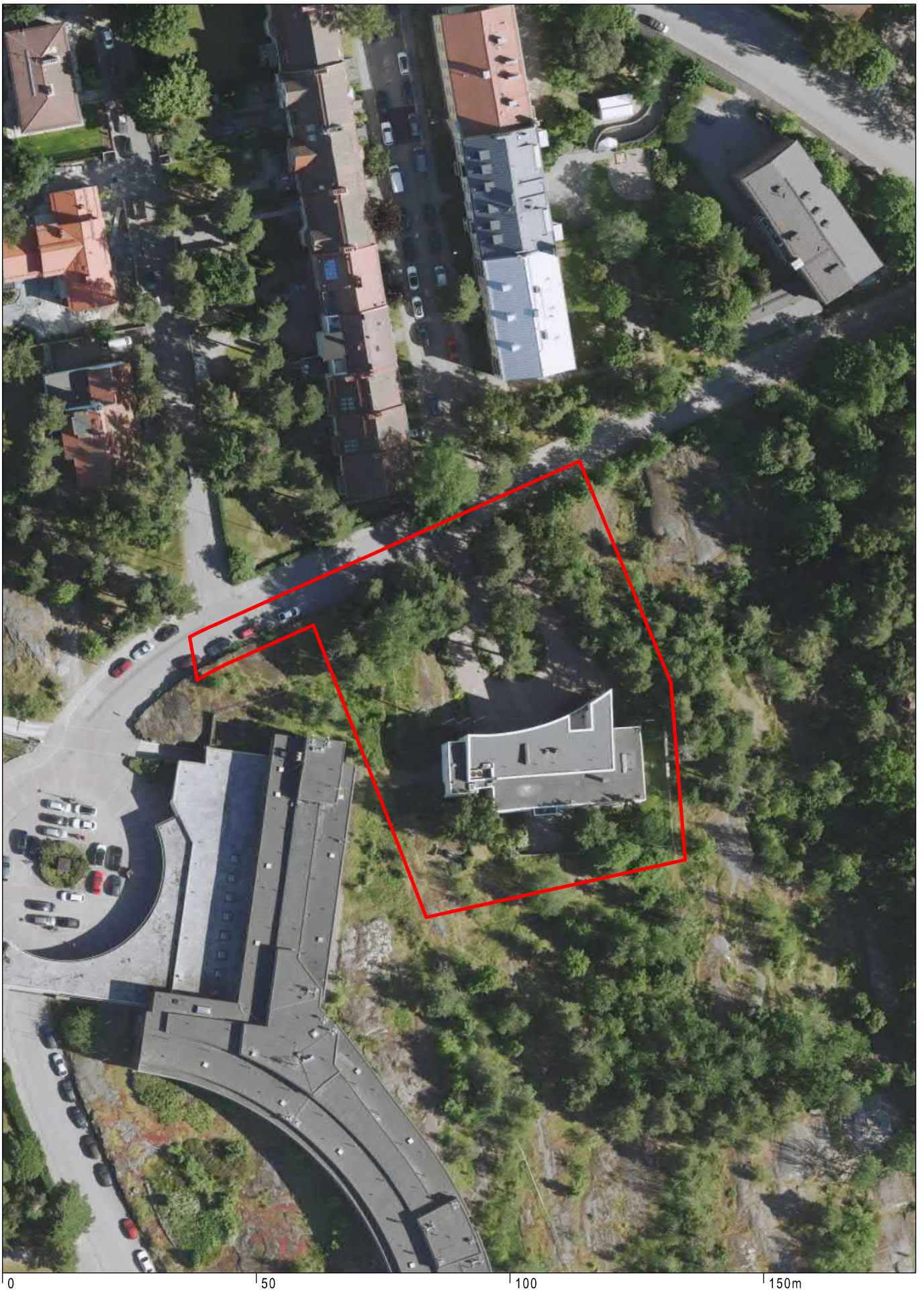
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta keväällä 2024
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



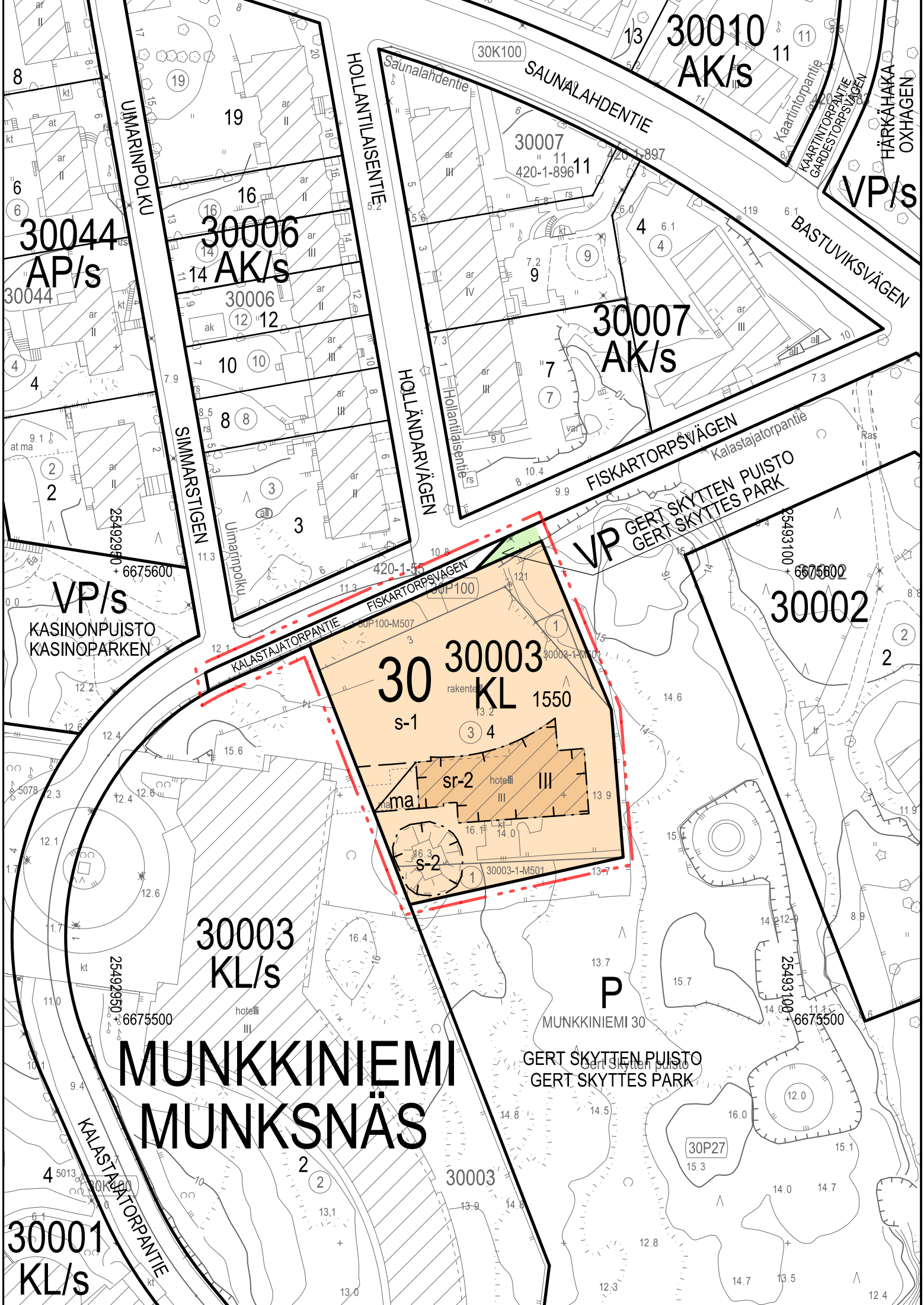
Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



Ilmakuva
Munkkiniemi, Kalastajatorpantie 3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö



30010
AK/s

30044
AP/s

30006
AK/s

30007
AK/s

VP/s

VP/s

KASINONPUISTO
KASINOPARKEN

VP

GERT SKYTEN PUISTO
GERT SKYTTES PARK

30002

30 30003
KL 1550
s-1

sr-2 hotelli

s-2

30003
KL/s

MUNKKINIEMI
MUNKSNÄS

GERT SKYTEN PUISTO
GERT SKYTTES PARK

P
MUNKKINIEMI 30

30001
KL/s

30003

30P27

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KL

Liikerakennusten korttelialue, joka on varattu valtiokäyttöä sekä hotelli- ja ravintolatoimintaa palvelevia rakennuksia varten.

VP

Puisto.

— ... —

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

————

Ohjeellinen tontin raja.

— x — x —

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

30

Kaupunginosan numero.

30003

Korttelin numero.

4

Ohjeellisen tontin numero.

KALASTAJA

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston nimi.

GERT SKYT

Muun yleisen alueen nimi.

1550

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

III

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

[]

Rakennusala.

[ma]

Maanalainen tila, sijainti ohjeellinen.

[s-1]

Kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokas alueen osa, jonka ominaispiireet tulee säilyttää.

[s-2]

Sotahistoriallinen kulttuuriperintökohde. Alueella olevat sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för affärsbyggnader, som är reserverad för statsbruk samt hotell- och restaurangverksamhet.

Park.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park.

Namn på annat allmänt område.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Byggnadsyta.

Underjordiskt utrymme, riktgivande läge.

För stadsbilden och landskapsmässigt värdefullt område som vars särdrag ska bevaras.

Krigshistoriskt kulturarvsobjekt. Områdets krigshistoriska konstruktioner ska bevaras.

sr-2

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa sekä arvokkaita sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt eivät saa heikentää sen arvoja tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennuksen korjaustyöt tulee suunnitella yhteistyössä museoviranomaisen kanssa.

Arkitektoniskt, historiskt eller för stadsbilden värdefull byggnad som ska skyddas. Byggnaden får inte rivas. Byggnadens fasader, yttertak och dess värdefulla interiörer är skyddade. Reparationer som utförs i byggnaden får inte försvaga dess värde eller förstöra dess särdrag. Reparationsarbeten i byggnaden ska planeras i samråd med museimyndigheterna.

Katu.

Gata.

Tontin saa aidata.

Tomten får omgärdas.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
1 ap / 280 k-m²

Minimiantal bilplatser:
1 bp / 280 m²-vy

Valtion vierastalon päärakennuksen osittain tai kokonaan maanalaiseen kellarin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

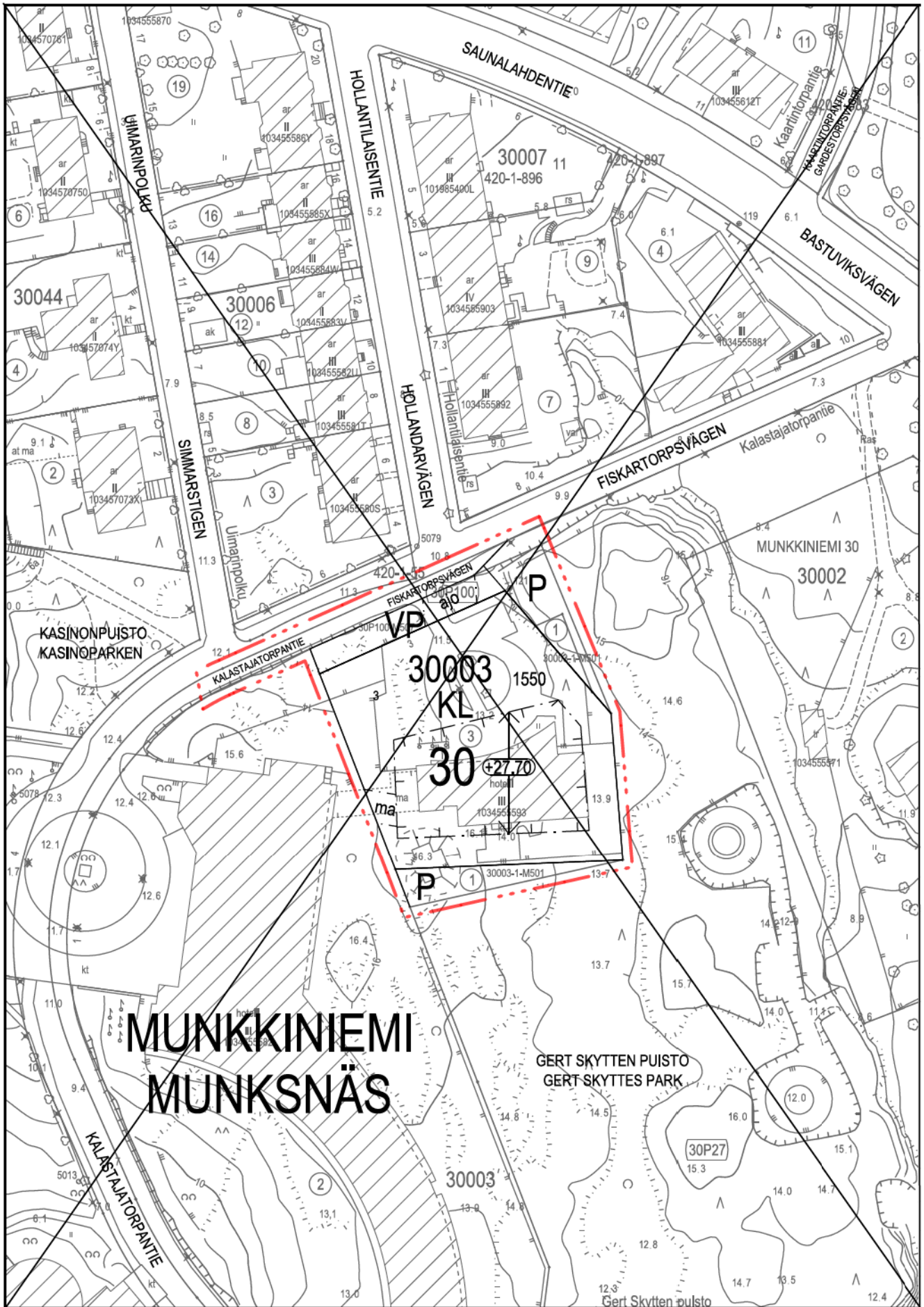
I Statsgästhemets huvudbyggnad får man i källare som är delvis helt under marknivå bygga utrymmen i enlighet med byggnadens huvudsakliga användningsändamål. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
1 ap / 280 k-m²

Minimiantal bilplatser:
1 bp / 280 m²-vy

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



MUNKKINIEMI MUNKSNÄS

Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12878 voimaantullessaan kumoaa.
 Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12878 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
 De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

Kalastajatorpantie 3 Valtion Vierastalo Kuvaliite suojelukohteista

Helsinki

Kaupunkiympäristö
Asemakaavoitus



Arkkitehtuuri

Valtion vierastalo osoitteessa Kalastajatorpantie 3 on Einari Teräsvirran suunnittelema vuonna 1984 valmistunut kolmkerroksinen rakennus, joka on suunniteltu korkean tason valtionvieraiden majoitusrakennukseksi ja toimii edelleen valtiokäytössä.

Valtion vierastalo sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä sijainnilla ja rakennuksen vaalea ja kaareva pääjulkisivu toimiikin Hollantilais-tentien pääteaiheena mäen laella. Vierastalon kaareva pääjulkisivu on viittaus viereisen Kalastajatorpan hotellirakennuksiin. Valtion vierastalon rakennushistoriaselvityksessä on

*Kuvassa näkyy Vierastalon koillisessa nurkassa sijaitsee tornimainen osa, jonka vieressä sijaitsee edustusparveke. Ikkunaosat ova painekyllästettyä mäntyä, jossa on vaalea kuultokäsittely.
Kuva: Zentuvo Finland Oy*

kerrottu, että Teräsvirta on käyttänyt ja tulkinut rakennuksessa useita Alvar Aallon arkkitehtuuriin viittaavia aiheita ja rakennus edustaa kansallisesti ja kansainvälisesti merkittävänä pidettyä Aallon henkistä perintöä.



*Kuvassa näkyvä rakennuksen kaareva pääjulkivu on valkeaa kvartsihiekkatiiltä sekä punaista graniittia.
Kuva: Zentuvo Finland Oy*



*Kuvassa pääjulkisivun koillisessa osassa sijaitseva torni-
osuus sisätilosta kuvattuna. Kuva: Zentuvo Finland Oy*

Valtion vierastaloon on tehty peruskorjauksia vuosina 1998, 2001, 2010 sekä 2023. Vuoden 1998 korjauksissa Valtion vierastaloon suoritettiin sisä- ja ulkotilojen ehostuksia sekä uudistettiin valaistusta. 2001 rakennuksen julkisivut ja vesikatot ja 2010 vuonna päähissi peruskorjattiin.

Vierastaloon toteutettiin vuosina 2022-2023 laaja peruskorjaus. Peruskorjauksessa kiinteistön talotekniikka uusittiin kokonaan, rakennuksen julkisivupinnat kunnostettiin ja rakennuksen turvallisuustasoa kehitettiin. Sisätilat ja sisustusta on päivitetty ja esimerkiksi alkuperäisiä valaisimia ja kalusteita entisöity. Rakennuksen katolle asennettiin aurinkopaneelit ja lämmityksessä siirryttiin pääosin maalämpöön.



Kuvassa pääaulan kaarevalta ikkunaseinältä avautuu merinäköala Laajalahdelle. Ikkunoiden alaosan lattiaan alle on integroitu patteri ja korotettu lattia. Kuvat: Zentuvo Finland Oy



Sisätilat

Rakennuksessa on arvokkaita sisätiloja sekä portaikkoja kuten 1. krs. sisääntulohalli ja vaate-tila, allas- ja takkahuone, 2. krs. takkahuone ja ruokasali sekä läntisin makuuhuone, 3. krs. kolme olohuonetta ja ruokasali, sekä kaikissa kerroksissa keskikäytävään perustuva tilaratkaisu, itäpuolen porrashuone ja sisääntulohallista takkahuoneeseen nouseva porras. Sisätilojen arvokas kokonaisuus koostuu tilaratkaisuista, tilojen pinnoista, detajlikasta sekä kiinteästä sisustuksesta, johon sisältyy myös valaistus. Rakennuksesta on laadittu rakennushistoriaselvitys, jonka johtopäätöksissä ja arvotuksissa on käyty tarkasti läpi rakennuksen tilaratkaisut ja kiinteä sisustus.



Kuvassa toisen kerroksen oleskelutilassa oleva avotakka. Kuva: Zentuvo Finland Oy



Kuvassa maantasosta toiseen kerrokseen johtava pääporras.



Kuva toisen kerroksen oleskelutilasta. Tilaan näkyy alkuperäinen Raimo Utriaiselta tilattu veistos vuodelta 1984, joka on mustaksi anodisoitua ja kiillotettua alumiinia. Kuva: Zentuvo Finland Oy

Piha-alueet

Tontin piha-alueet on alunperin suunnitellut maisema-arkkitehti Leena Iisakkila yhteistyössä Einari Teräsvirran kanssa. Suunnitelman lähtökohtana ovat olleet arvokkuus, turvallisuus ja sujuva liikenne. Pihan alkuperäinen suunnitelma on edelleen tunnistettavissa ja sen ominaispiirteet ovat säilyneet alkuperäisen kaltaisena.

Valtion vierastalon piha-alueelle on tehty laajaa peruskorjausta varten pihasuunnitelma vuonna 2022. Suunnitelmassa noudatetaan alkuperäisen pihasuunnitelman ominaispiirteitä. Tontilla on säilynyt havu- ja

lehtipuita sekä avokallioita. Rakentamatta jääneet tontin osat on osoitettu istutettavaksi monipuolisesti eri kasvilajeilla pihasuunnitelman mukaisesti. Alunperin tontilla sijainnut ”Kekkosen kelo”, joka on jouduttu poistamaan huonon kunnan takia peruskorjauksen yhteydessä.

Vierastalon piha-alueen lounaiskullamalla sijaitsee kiinteä muinaisjäännös Munkkiniemen ilmatorjuntapatteri ”Torppa”, joka on sijoitettu betonisen suojarakenteen sisälle. Muut tykkien suojarakenteet länsipuolelta ovat tuhoutuneet hotellin laajennuksen takia.



Rakennuksen edustalla on saattoliikennettä varten suuri kääntöympyrä. Tontin kadun ja puiston vastaisilla reunoilla on säästetty vanhoja havu- ja lehtipuita. Kuva: Zentuvo Finland Oy



Lähikuva piha-alueella sijaitsevasta toisen maailmansodan muinaismuistosta tykkipatterista. Kuva: Zentuvo Finland Oy



Kuvan alareunassa sijaitsee toisen maailmansodan aikainen ilmatorjuntapatteri. Kuvan vasemmassa yläkulmassa näkyy peruskorjauksessa muistomerkillä korvattu Kekkosen kelo. Kuva: Helsingin paikkatietojärjestelmästä 2022.

Lähteet:

Valtion vierastalo, Rakennushistoria selvitys 31.3.2013,
Arkkitehtitoimisto Ark-byroo

Senaatti-kiinteistöjen kohdekuvaus
Valtion Vierastalosta
<https://www.senaatti.fi/arvokiinteisto/valtion-vierastalo/>

Museoviraston muinaisjäännösrekisteri:
https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1000030745

Kuvat sivuilla 1-5:
Senaatti-kiinteistöt, kuvaaja Zentuvo Finland Oy

Ilmakuva sivulla 5:
Helsingin paikkatietojärjestelmä:
Helsingin viistoilmakuvat 2021

The logo for Helsinki, featuring the word "Helsinki" in a white, sans-serif font inside a white outline of a speech bubble or a rounded rectangle with a small tail at the bottom center.

Helsinki