



## 28. Oulunkylä, Maunula

### MAUNULAN ETELÄOSA

#### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12025  
PÄIVÄTTY 2.12.2010

Asemakaavan muutos koskee:

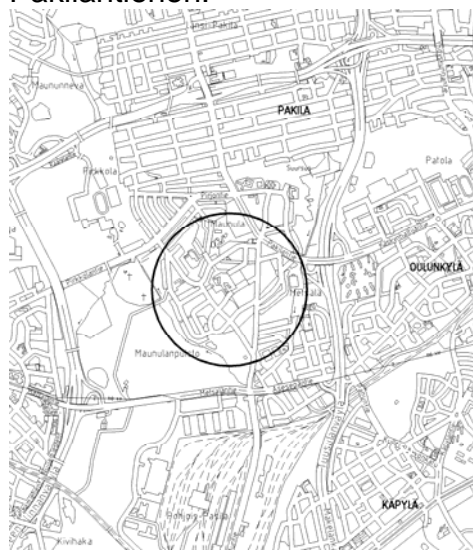
Helsingin kaupungin  
28. kaupunginosan (Oulunkylä, Maunula)  
kortteleita 28218, 28236, 28237, 28239–28243,  
28272, 28275–28287, 28289 ja 28291 sekä  
puisto- ja katualueita

Kaavan nimi: Maunulan eteläosa  
Hankenumero: 0577\_1  
HEL 2011-001287

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 26.2.2007  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 2.12.2010  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 14.1.–14.2.2011  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 16.6.2011  
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 26.3.2012  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Maunulan eteläosassa rajautuen etelässä ja lännessä  
Keskuspuistoon ja pohjoisessa Metsäpurontiehen, Maunulanmäkeen ja  
Pakilantiehen.



## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Seurantalomake  
Ilmakuva  
Asemakaavan muutoksen pienennös  
Havainnekuva  
Ote maakuntakaavasta  
Ote Yleiskaava 2002:sta  
Ote ajantasa-asemakaavasta

Vesihuolto  
Energiahuolto ja tietoliikenne  
Maaperä  
Kuvalliset suojelukohteista

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunki

#### Kaupunkisuunnitteluvirasto:

toimistopäällikkö, arkkitehti Tuula Helasvuo  
arkkitehti Sari Ruotsalainen  
arkkitehti TkT Riitta Salastie  
maisema-arkkitehti Maria Karisto  
diplomi-insinööri Kari Tenkanen (liikennesuunnittelu)  
insinööri Peik Salonen (teknistaloudellinen suunnittelu)  
suunnitteluavustaja Tiina Mehtonen

#### Rakennusvalvontavirasto:

Hannu Litovuo, Sari Koukku, Marina Fogdell

#### Rakennusvirasto:

Petri Arponen, Marko Jylhänlehto

#### Kiinteistövirasto:

Timo Härmälä, Juhani Tuuttila, Risto Lehtonen

#### Kaupunginmuseo:

Anne Salminen, Mikko Lindqvist



## 1 TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa 1950-luvun Maunulan laajan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden säilymisen ja kolmen uuden asuinrakennuksen rakentamisen.

### Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Kiinteistövirasto on hakenut Koivikkotie 18:n tontin (28287/4) muuttamista yleisten rakennusten tontista asuintontiksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Maunulassa Saunabaarin ikkunassa ja Mediapajassa keväällä 2007 ja syksyllä 2009. Asiasta on myös järjestetty kaksi keskustelutilaisuutta. Muutosluonnoksesta on jätetty 39 mielipidettä ja kolme viranomaiskannanottoa, jotka on mahdollisuuksien mukaan otettu kaavoitustyössä huomioon.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

1950-luvun Maunulan asuntoalue on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (Museoviraston inventointi RKY 2009). Maunulan aluekokonaisuuden vaaliminen ja rakennusten ja pihatilojen suojeleminen asianmukaisin suojelumerkinnöin on otettu suunnittelun ensisijaiseksi tavoitteeksi.

### Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Rajametsäntien itäpuolen ns. Sahanmäen alue on merkitty maakuntakaavaan kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

### Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on pääosin kerrostalovaltais-

ta aluetta. Alueen reunat on merkitty pientalovaltaiseksi. Alue on kokonaisuudessaan merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Aluetta tulee yleiskaavan mukaan kehittää siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

#### Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 4330 (vahvistettu 27.3.1958), 5722 (vahvistettu 30.3.1966), 5963 (vahvistettu 14.12.1967), 7557 (vahvistettu 10.11.1975) sekä 9561 (vahvistettu 30.3.1990). Asemakaavoissa on määrätty tonteille rakennusalat ja rakennuksille enimmäiskorkeudet. Asemakaavaan nro 7557 on lisäksi merkitty rakennusoikeus.

#### Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

#### Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

#### Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

#### Päätökset ja selvitykset

Maunulan 1950-luvun alueesta on tehty vuonna 2007 selvitys arvottamis- ja kehittämisperiaatteista: Maunula, arjen kestävää arkkitehtuuria. (KSV:n julkaisu 3:2007).

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt Maunulan, Pirkkolan ja Metsälän liikenteenohjaussuunnitelman 13.12.2007.

#### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 22.10.2010.

#### Maanomistus

Kaupunki omistaa muutosalueen tontit.

## Alueen yleiskuvaus

Maunulan eteläosa on vihreä Helsingin mittakaavassakin laaja ja poikkeuksellisen yhtenäisenä säilynyt 1950-luvun asuinalue keskiosan kerrostaloineen ja kivijalkaliikkeineen sekä reunavyöhykkeen rivitaloineen. Alueella on lisäksi yksi päiväkotirakennus, Helsingin 400-vuotiskotisäätiön vanhusten asuintaloja, toimisto- ja liikerakennus Saunabaari vanhan Maunulan keskustassa sekä huoltorakennuksia.

## Rakennettu ympäristö

Pääosa Maunulan eteläosan asuntoalueesta rakennettiin vuosina 1949–1957. Maunula edustaa jälleenrakennuskauden uutta esikaupunkirakentamista, jolle on ominaista luonnonmaisemaan istuva ja maaston muotoja noudatteleva talojen sijoittelu ja katuverkko. Rakennukset on ryhmitelty avoimen korttelirakenteen periaatteella siten, että on syntynyt suojaisia ulkotiloja ja -pihoja. Aluekokonaisuus on erittäin hyvin säilynyt 1950-luvun yksityiskohtineen. Myös osa pihosta on säilynyt lähes alkuperäisessä asussaan liuskekivipolkuineen ja istutuksineen. Rakennusten sijoittelun ansiosta katunäkymät ovat vihreät ja vaihtelevat ja alueella on monia hienoja säilyneitä katutiloja.

Maunulan eteläosa perustuu arkkitehti Birger Brunilan laatimaan asemakaavas suunnitelmaan vuodelta 1944 (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston kaava-arkisto). Tässä suunnitelmassa on jo hahmoteltu alueen jäsentelyn keskeiset periaatteet, katulinjaukset sekä keskeinen viheraluerakenne puistovyöhykkeineen, jonka mukaan korttelit pääosin myös toteutuivat. Brunilan asemakaavas suunnitelman kantavia ajatuksia oli maaston muotoja noudatteleva katujen linjaus, väljä tonttitehokkuus, talojen maastoa kunnioittava sijoittelu ja alkuperäisen maaston ja puuston säilyttäminen.

Maunulan Kansanasunnot sekä valtaosa muistakin kortteleista on rakentunut Brunilan asemapiirroksessa esittämien korttelien suunnitelmiensa pohjalta. Brunilan suunnitelmissa esiintyy myös Maunulalle tunnusomainen rakennusten avoin ja paikoin viuhkamainen sijoittelutapa. Maunulan alkuperäinen asemakaavallinen sommitelma on erittäin hyvin säilynyt ja se on ollut tärkeä lähtökohta myös alueen viheralueiden ja pihojen muotoutumiselle ja suunnittelulle. Brunilan asemakaavallisena lähtökohtana oli Keskuspuistosta alkavan vihervyöhykkeen jatkuminen koulutonttien ohi pohjoiseen. Lisäksi Brunilan asemakaavan keskeinen aukio Männikkötien päätteenä Saunabaarin edessä ja Metsäpurontien risteyksessä sisältää mielenkiintoisen mahdollisuuden tutkia rakentamista tässä paikassa kuitenkin siten, että maisema säilyy avoimena Sorsapuiston suuntaan ja vihervyöhykkeen jatkuvuus on turvattu. Paikka on joka tapauksessa hyvin herkkä.

Maunulan kulttuurihistoriallisessa inventoinnissa (Maunula, arjen kestävää arkkitehtuuria. Arvottaminen ja kehittämissperiaatteet, KSV 3:2007) alue jaettiin kuuteen selkeästi erottuvaan osakokonaisuuteen. Näistä alueen tunnetuimmat ovat arkkitehtien Viljo Revellin ja Keijo Petäjän suunnittelema Kansanasunnot Oy (Metsäpurontie 26–31 ja Vesakkotie 2–6) sekä arkkitehti Hilding Ekelundin suunnittelema Sahanmäen asuntoalue (Rajametsäntien, Paanutien ja Pakilantien väliin jäävä kolmio), jotka molemmat kuuluvat suomalaisen sodan jälkeisen modernin asuntoarkkitehtuurin klassikoihin. Sahanmäen alue on valittu Helsingin Olympiakylän, Taka-Töölön ja Pihlajamäen ohella kansainvälisen modernin arkkitehtuurin kärkikohteiden nk. do.co.mo.mo.-valikoimaan.

Mielenkiintoisia osakokonaisuuksia ovat lisäksi rivitalot alueen länsilaidalla Koivikkotien varrella, sekä pihakorttelit. Viimeksi mainittuun kuuluvat mm. kahdesta kaareutuvasta talosta muodostuvan arkkitehti Kaj Englundin suunnittelema Männikkötie 5 ja arkkitehti Esko Toiviasen suunnittelema Vesakkotie 1–7. Muut kaksi osa-aluekokonaisuutta ovat myymäläkatu Metsäpurontien varressa sekä alueen koulut.

**Liikenne** Aluetta halkoo kolme paikallista kokoojakatua. Männikkötiellä liikennettä on 2 400 ajoneuvoa vuorokaudessa, Metsäpurontien länsipäässä 2 400 ja itäpäässä 1 200 ajoneuvoa vuorokaudessa sekä Rajametsäntiellä 3 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Linja-autoliikenne on keskittynyt Männikkötielelle ja Metsäpurontielle. Tonttikatujen liikennemäärät ovat pääosin 100–500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Katujen varsilla on paljon pysäköintiä, koska tonteilla on pysäköintipaikoista pulaa. Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1958 ei ole pysäköintimääräyksiä.

Polkupyöräliikenne on alueella ohjattu pääosin ajoradalle. Rajametsäntien reunassa kulkee kevyen liikenteen pääraitti. Myös Metsäpurontien varressa kulkee jalankululle ja polkupyöräilylle yhdistetty raitti. Männikkötiellä pyöräliikenne kulkee ajoradalla. Tonttikaduilla pyöräily on myös pääosin ajoradalla.

**Palvelut** Alueella on päivittäistavarakauppa, useita pieniä liiketiloja sekä kaksi päiväkotia. Alueen läpi kulkee bussilinja ja jokeripysäkillä on matkaa lyhimmillään 200 metriä.

#### Luonnonympäristö ja rakennettu maisema

Maunulan alue on edustava ja hyvin säilynyt esimerkki helsinkiläisestä modernista puutarhakulttuurista ja meurmanilaisesta metsälähiön ide-

asta. Alueen pihoja ovat olleet suunnittelemassa mm. puutarha-arkkitehdit Paul Olsson ja Elisabeth Koch.

Alueella on pieniä puistikoita ja yksi puistoksi rakennettu, Kansanasunnot Oy:n kokonaisuuteen kuuluva Bengt Schalinin vuonna 1954 suunnittelema Sorsapuisto Metsäpurontien varrella.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

**Maaperä** Alueen maaperä on suurimmaksi osaksi kitkamaata. Paikoitellen esiintyy kallioista aluetta sekä savialueita.

### 3

#### TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata 1950-luvun Maunulan rakennusten, pihojen, kadunvarsien ja lähiympäristön muodostaman aluekokonaisuuden säilyminen ja korjaaminen niin, että alueen rakennustaiteelliset, kaupunkikuvalliset ja kulttuurihistorialliset arvot säilyvät ja vahvistuvat. Lisäksi kaavamuutokseen on merkitty kolmen uuden asuinrakennuksen rakentamismahdollisuus.

### 4

#### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

##### Yleisperustelu ja -kuvaus

Alueen tontit rakennuksineen, pihoineen ja kadunvarsineen sekä lähiympäristö muodostavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden, jonka säilymistä ja eheytymistä kaavamuutoksella vaalitaan. Uusien asuinrakennusten rakennusalat on merkitty Männikkötien (Männikkötie 9) ja Koivikkotien varteen (Töyrytie 2 ja Koivikkotie 18). Uudet rakennukset on pyritty kaavamääräyksin sovittamaan kooltaan ja materiaaleiltaan 1950-luvun aluekokonaisuuteen.

Muutosalueen pinta-ala on 35,9 hehtaaria. Kerrosalaa alueella on yhteensä 127 270 k-m<sup>2</sup>, josta uutta asuinkerrosalaa kaavamuutokseen on merkitty 2 700 k-m<sup>2</sup>.

Tonttiin 28279/1 on liitetty osa viereisestä puistoalueesta. Tontin uusi numero on 2.

Tontin 28286/1 koillisnurkkaan on liitetty kahden metrin puistokaistale pysäköintipaikkojen rakentamisen mahdollistamiseksi ja tontin luoteis-

nurkasta on liitetty kolmion muotoinen pala puistoon mahdollisimman esteettömän kevyen liikenteen reitin rakentamista varten. Uuden tontin numero on 2.

Tonttiin 28281/1 on liitetty korttelin länsipuolelta kapea puistokaistale puistoksi tarpeettomana. Tontin uusi numero on 2.

Tonttiin 28287/4 on liitetty pohjoispuolelta kaistale yleisten rakennusten tontista pysäköintijärjestelyjen helpottamiseksi. Tontin uusi numero on 5.

Tonttiin 28237/1 on liitetty tontin eteläpuolelta kapea puistokaistale puistoksi tarpeettomana. Tontin uusi numero on 2.

Tonttiin 28291/3 on liitetty tontin pohjoispuolelta kapea puistokaistale puistoksi tarpeettomana. Tontin uusi numero on 4.

Tonttiin 28236/3 on liitetty kapea kaista puistosta. Tontin uusi numero on 6.

Tonttiin 28289/1 on liitetty osa tarpeettoman leveää katualuetta. Tontin uusi numero on 2.

Tontista 28240/2 on liitetty metrin kaistale Pakilantiehen meluseinän rakentamisen mahdollistamiseksi. Tontin uusi numero on 3.

Tontista 28240/2 on liitetty Malkapolkuun pala vastaamaan nykytilannetta. Tontin uusi numero on 3.

Tonttiin 28239/4 on liitetty osa Malkapolkua vastaamaan nykytilannetta. Tontin uusi numero on 5.

Tontista 28236/1 on liitetty katualueeseen tontinosa, jolla tällä hetkellä on jalkakäytävä. Tontin uusi numero on 2.

#### Kaikilla korttelialueilla

Uudet asuinrakennukset ovat olemassa olevien rakennusten tapaan muurattava ja rapattava tai puhtaaksi muurattava ja niiden on oltava kattomuodoltaan ja kattomateriaaliltaan sekä väreiltään naapurirakennusten kaltaisia. Ulokeparvekkeet on kannatettava rungosta eikä niissä saa olla maahan asti ulottuvia rakenteita. Näin rakennuksista tulee muodoltaan yksinkertaisia ja rauhallisia.

Rakennuksiin saa rakentaa jälkiasennushissin rakennuksen sisäpuolelle ensisijaisesti asunnoista otettavaan tilaan. Alueella on toteutettu tällä

periaatteella useita hissejä. Onnistuneimmat ratkaisut on tehty rakentamalla hissi asuntovyöhykkeelle.

Rakennusvalvontavirasto ottaa kantaa suojeltujen rakennusten energian säästöön ja keräämiseen liittyvien laitteiden rakentamiseen tontilla.

Alueen talousrakennukset ja katokset on suunniteltava alisteiseksi ympäröivään rakennuskantaan nähden. Ajatuksena on, että pääosin rapautuneet asuinrakennukset ovat tonteilla pääosassa ja talousrakennukset jäävät taustalle. Talousrakennusten katoissa tulee käyttää tummaa ja sileää katetta.

Kaikissa rakennuksissa on oltava avoräystäät alueen nykyisen rakentamisen tapaan.

Asemakaavaan on sisällytetty pihaja ympäristöä koskevia erityismääräyksiä, joilla pyritään 1950-luvun maisema- ja lähiympäristökokonaisuuksia säilyttäviin ja vahvistaviin ratkaisuihin. Kaikkia kortteleita koskee määräys, jonka mukaan pihoihin liittyy puutarhakulttuurin kannalta merkittäviä arvoja. Pihan uudistustöissä tulee pääosin noudattaa 1950-luvun pihasuunnittelun periaatteita, joita ovat: pihojen puistomaisuus, alkuperäiset kulkuväylät, portaat, tukimuurit, pihan varusteet ja pintamateriaalit, erityisesti liuskekivipinnat. Tonteilla olevat puurivit ja harvinaiset puulajit sekä 1950-luvun kasvilajisto ja ryhmittelyperiaatteet on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava.

Kaavassa edellytetään lisäksi, että tukimuurien on oltava luonnonkivipintaisia, asfalttialueiden on liityttävä nurmialueisiin ilman reunakiveä, pinnoitemateriaalina ei saa käyttää betonikiveä eikä tontteja saa aidata.

#### Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueet (AK-1/s ja AR-1/s), Sahanmäen alue

Rajametsäntien itäpuolen asuinkerrostalokortteli ja kuusi rivitalokorttelia muodostavat Sahanmäen rakennustaiteellisesti ja maisemallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden. Alue on kaavamuuoksessa asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1/s), joka on asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja puutarhakulttuurin kannalta arvokas kulttuurihistoriallinen kokonaisuus. Rakennukset sekä katu- ja pihamiljöö säilytetään Maunulan 1950-luvun aluekokonaisuuden osana. Rakennusten muutos- ja korjaustöistä tulee pyytää Helsingin kaupunginmuseon lausunto.

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR-1/s), joka on asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja puutarhakulttuurin kannalta arvokas kulttuurihistoriallinen kokonaisuus, jolla rakennuk-

set sekä katu- ja pihamiljöön säilytetään Maunulan 1950-luvun aluekokonaisuuden osana. Rakennusten muutos- ja korjaustöistä tulee pyytää Helsingin kaupunginmuseon lausunto.

Sahanmäen ja Koivikkotien rivitaloalueiden kadunvarret on merkitty kaavakarttaan s-1-merkinnällä katumiljöön kannalta merkittävänä alueen osana, joka muodostaa katumiljöön kannalta yhtenäisen ja arvokkaan puutarhamaisen vyöhykkeen. Alueelle ei saa sijoittaa uusia rakennelmia eikä uusia pysäköintipaikkoja. Alueen maastonmuodot sekä liuskekivikäytävät, -portaot ja -tasanteet tulee säilyttää tai palauttaa. Alueen 1950-luvun kasvillisuussommitelmat ja -lajisto tulee säilyttää ja niiden tulee olla muutostöiden lähtökohtana.

Sahanmäen rivitalotonttien kadun varsien s-1-alueen ulkopuolelle on mahdollisuus rakentaa yksi enintään 3 m<sup>2</sup>:n suuruinen talousrakennus/asunto alueellisen yhtenäisen suunnitelman mukaan. Talousrakennuksista on jo tehty yhtenäinen rakennuslautakunnassa hyväksytty suunnitelma, jota rakentamisessa noudatetaan. Alueella saa olla leikki- paikka perinteisine leikkivälineineen.

Pirttipolun eteläpuolen kortteleissa saa rakentaa enintään 8 m<sup>2</sup>:n kasvihuoneen/asunto puiston puoleiselle tontinosalle. Lisäksi asuinrakennuksiin saa rakentaa kooltaan ja yksityiskohdiltaan vuonna 1955 rakennetun kattolyhdyn kaltaisia kattoikkunoita. Kattoikkunoiden suunnittelu ja rakentaminen on tehtävä kaupunginmuseon ohjauksessa aluekohtaisen yhtenäisen suunnitelman mukaan. Kaupunkikuvallisesti merkittävän Pirttipolun (korttelit 28242 ja 28243) puoleisille katonlapeille ei saa rakentaa kattoikkunoita. Näille lappeille kattoikkunoita ei ole syntynytäkään, koska asuntojen pohjaratkaisut eivät tue ikkunoiden rakentamista.

Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueet (AK/s), (AR/s),  
muu suunnittelualue

Rajametsätien länsipuolen 14 kerrostalokorttelia ja kolme rivitalokorttelia on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK/s), joka on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ja jolla rakennukset sekä katu- ja pihamiljöön säilytetään Maunulan 1950-luvun aluekokonaisuuden osana. Rivitalotontit ovat rivitalojen- ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta (AR/s), jolla rakennukset sekä katu- ja pihamiljöön säilytetään Maunulan 1950-luvun aluekokonaisuuden osana.

Tärkeimmät kadunvarret on merkitty s-2- ja s-3-merkinnöillä. S-2:n mukaan alueen osa on katumiljöön kannalta merkittävä, joka tulee säilyttää osana Maunulan 1950-luvun maisemakuvaa. Alueelle ei saa sijoittaa talousrakennuksia eikä rakennelmia. Kaupunkikuvallisesti ja katuti-



lan kannalta merkittävä puusto ja muu kasvillisuus sekä liuskekivikäytävät, -tasanteet ja -portaat tulee säilyttää tai uusia siten, että alueen kaupunkikuvallinen arvo säilyy. S-3-merkintää on käytetty Metsäpurontien varressa rakennusten ja kadun välissä. Merkinnän mukaan alueen osa on katumiljöön kannalta keskeinen ja se tulee kunnostaa alkuperäisen suunnitteluidean pohjalta puutarhamaisena vyöhykkeenä. Korttelin 28275 edessä oleva aukio tulee kunnostaa alkuperäisen suunnitelman pohjalta.

S-4-merkintä koskee alueen osaa Helsingin 400-vuotiskotisäätiön tontin eteläreunan kalliomaastoa. Alueella tulee säilyttää puistometsän luonne.

Männikkötie 9:n tontin 28279/2 uuden rakennuksen kerrosala on 1 000 k-m<sup>2</sup> ja se on sijoitettu uuden tontin 2 pohjoispäähän samaan linjaan Männikkötien toisella puolella olevan rakennuksen kanssa. Rakennus on enintään samalla tontilla olevan kadun varren kerrostalon korkuinen (+33). Vähintään puolet ensimmäisen kerroksen alasta on varattava liike- tai sosiaalipalvelutiloille ja tiloista on oltava suuret ikkunat ja käynti Männikkötielle.

Töyrytie 2:n tontille 28286/2 on merkitty uusi enintään kolmikerroksisen kerrostalon rakennusala Koivikkotien varteen. Kerrosalaa rakennusallalla on 1 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla korttelin muun rakennuskannan kanssa yhteneväisesti paikalla rakennettua puhtaaksimuurattua punatiiltä.

Koivikkotien rivitalotonteille on kaavamuutoksessa annettu mahdollisuus rakentaa kerrosalan lisäksi enintään 12 m<sup>2</sup>:n suuruinen talousrakennus/asunto vähintään 8 m:n etäisyydelle asuinrakennuksesta. Rakennukseen saa sijoittaa sauna-, työhuone-, varasto-, kasvihuone- tms. tilaa. Rakennuksista on esitettävä tonttikohtainen yhtenäinen suunnitelma. Lisäksi tonteille saa rakentaa asukkaiden yhteisiä talousrakennuksia kuten jätesuojia tai varastoja enintään 3 % kerrosalasta.

Tontilla 28236/1 olevan huoltorakennuksen käyttötarkoitusta on laajennettu niin, että rakennukseen voi sijoittaa asuin-, liike-, toimisto-, työ- tai sosiaalipalvelun tiloja sekä mahdollisuus katujulkisivun muuttamiseen toiminnan vaatimalla tavalla. Käyttötarkoituksen laajentaminen mahdollistaa rakennuksen käytön monella tavalla muuttuvien tarpeiden mukaan. Tontille voidaan esim. rakentaa houkuttelevaa standardista poikkeavaa asumista työtiloineen tai päiväkotia.

## Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR)

Yleisten rakennusten tonttina tarpeeton Koivikkotie 18:n tontti on kaavamuuutoksessa merkitty rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (28287/6). Rakennusosalalle on merkitty uutta kerrosalaa 700 k-m<sup>2</sup> ja enimmäiskorkeudeksi +25. Rakennus saa olla enintään kaksikerroksinen ja julkisivu on porrastettava naapurirakennusten ideaa noudattaen.

**Liikenne** Männikkötien pohjoisosan puistoalueelle on merkitty yleisen pysäköinnin alue palvelemaan liikkeissä asioivia. Alueen kautta on ajoyhteys viereiselle tontille 28279/2 ja maanalaiseen tilaan. Yleisen pysäköinnin alue Pirttipolun varressa on muutettu puistoalueeksi.

Alueelta tehtiin kaavoitustyön yhteydessä pysäköintiselvitys, jossa tutkittiin katupysäköinnin ja tonttien asukaspysäköinnin riittävyttä. Selvityksen perusteella määritettiin autopaikkojen kaavamääräykset.

Pakilantien varteen korttelin 28240 kohdalle on suunnitelmissa rakentaa meluaita. Rakentamisaikataulua ei ole.

Haavikkotiehen ja Haavikkopolkuun on liitetty palat niiden välisestä lähivirkistysalueesta katujen kääntöpaikkoja varten.

**Palvelut** Kaavamuuutoksessa edellytetään liiketilan rakentamista Männikkötien varren uuteen rakennukseen. Lisäksi kaava mahdollistaa liike- ja työtilojen rakentamisen olemassa olevien rakennusten ensimmäisiin kerroksiin kerrosalan lisäksi. Liiketilan enimmäiskoko on 200 m<sup>2</sup>.

## Luonnonympäristö ja rakennetut viheralueet

Kansanasuntojen kokonaisuuteen liittyvä nk. Sorsapuisto on merkitty suojeltavaksi merkinnällä VP/s: asemakaavahistoriallisesti ja puistohistoriallisesti arvokas puisto, joka tulee kunnostaa alkuperäisen Bengt Schalinin suunnitelman periaatteiden pohjalta.

Lisäksi alueella on kolme luonnonmukaista lähivirkistysalueiksi kaavoitettuja puistometsämäistä viheraluetta, joilla on tärkeä kaupunkikuvallinen merkitys osana Brunilan alkuperäistä asemakaavallista ideaa aluekokonaisuudesta. Töyrytien sekä Liesipolun varren lähivirkistysalueet on suojeltu kaavamerkinnältä VL/s: Lähivirkistysalue, joka on asemakaavahistoriallisesti arvokas luonnonmukaisena hoidettava puistometsä.

Suunnittelualueen muut pienet puistikot on merkitty kaavamuutokseen puistoksi (VP). Pirttipolun varren yleisen pysäköinnin alue on muutettu puistoksi (VP).

#### Suojelukohteet

Maisemaa hallitsevat Sahanmäen pistetalot samoin kuin Kansanasunnot Oy:n kokonaisuuteen kuuluva liike-, toimisto- ja kokoontumisrakennus Saunabaari ylimmän kerroksen kokoontumistiloineen on merkitty sr-1-merkinnällä:

Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakennustöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palautettava alkuperäistoteutuksen mukaiseen asuunsa.

Tontilla 28239/3 pistetalojen kattoterassi tulee korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaiseen asuunsa. Rakennuksen säilyneet alkuperäiset rakenteet kuten ulko-ovet, vesikatto materiaaleineen sekä julkisivut yksityiskohtineen, materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää ja niiden säilyttäminen tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli puuikkunat joudutaan pakottavasta syystä uusimaan, tulee uusien ikkunoiden materiaalina olla puu.

Tontilla 28239/3 rakennusten arvokkaiden porrashuoneiden ja sisään-tuloaulojen alkuperäinen tilasarja ja rakenteet, porrassyökset, kaiteet, lattiapinnat, ovet, sisäikkunat, valaisimet ja muut tilan alkuperäiset yksityiskohdat tulee säilyttää ja niiden säilyttämisen tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Porraskuiluun ei saa sijoittaa hissiä.

Tontilla 28276/2 rakennuksen porrashuone, ylimmän kerroksen salitila porrastettuine kattorakenteineen sekä näiden tilojen alkuperäiset materiaalit ja rakennusosat tulee säilyttää.

Alueen 54 asuinkerrostaloa, 32 rivitaloa, päiväkotia sekä liike-, autotalli- ja huoltorakennukset on merkitty asemakaavakarttaan merkinnällä sr-2:

Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- ja lisärakennustöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai ominaispiirteitä.

Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palautettava alkuperäistoteutuksen mukaiseen asuunsa.

Rakennuksen säilyneet alkuperäiset rakenteet kuten julkisivut materiaaleineen ja yksityiskohtineen, säilyneet tiilikatot, puuikkunat, ulko-ovet katoksineen, parvekkeet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana.

Mikäli puuikkunat joudutaan pakottavasta syystä uusimaan, tulee uusien ikkunoiden materiaalina olla puu. Porrashuoneet ja niiden alkuperäiset rakennusosat, kuten asuntokohtaiset ovet, materiaalit ja alkuperäiset 1950-luvun värit tulee säilyttää.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto, alueen toteuttaminen ei vaadi verkoston lisärakentamista.

#### Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Kitkamaa-alueilla rakennukset perustetaan maan tai kallion varaan, savialueilla tukipaaluin kantavan kerroksen varaan.

Olemassa olevien tietojen perusteella ei ole syytä epäillä maaperän likaantuneisuutta.

**Nimistö** Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 4.5.2011 esittää alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävien puistojen nimiksi Sorsapuisto - Andparken, Töyrypuisto - Lidparken ja Malkarinne - Takvedsbrinken.

## 5

### ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen turvaa Maunulan 1950-luvun aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen säilymisen sekä mahdollistaa täydennysrakentamisen kaupunkikuvallisesti sopiviksi arvioituihin paikkoihin. Asemakaavan suojelumerkintöjen avulla edistetään rakennusten suojelua ja säilyttävää korjaamista alueella. Uusi asuntorakentaminen mahdollistaa nykyistä isompien perheasuntojen rakentamisen pienten kerrostaloasuntojen alueelle ja vanhusten asuntojen rakentamisen Helsingin 400-vuotiskotisäätiön tontille. Kaavassa osoitettu uusi asuntorakentaminen Männikkötien varressa alakerran liiketiloineen vahvistaa alueen liikekeskustaa ja Metsäpurontien myymä-

läkatua. Viheralueita koskevilla erityismääräyksillä ja alueellisilla suoje- lumääräyksillä turvataan alueen 1950-luvun lähiympäristön ja alueelle luonteenomaisten puistometsämäisen kokonaisuuden ja vehreiden ka- tutilojen säilyminen.

Pakilantien varteen korttelin 28240 kohdalle suunnitelmissa olevan me- luaidan rakentaminen parantaa Sahanmäen alueen melutasoa.

#### Vaikutukset liikenteeseen

Uusien rakennusten toimintojen arvioidaan tuottavan ympäröivään ka- tuverkkoon 100–500 ajoneuvoa vuorokaudessa riippuen siitä, minkälai- seen käyttöön Männikkötie 9:n liiketilat tulevat. Alueen joukkoliikenne- matkojen määrä lisääntyy noin 60 matkalla ja polkupyöräliikenteen määrä noin 200 matkalla vuorokaudessa. Liikennemäärien kasvu on kokonaisuudessaan niin pieni, että asemakaavan toteuttamisen vaiku- tukset liikenneoloihin jäävät hyvin pieniksi.

#### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ke- vyen liikenteen, pysäköintialueen ja yleisten alueiden rakentamista il- man arvonnlisäveroa noin 100 000 euroa.

## 6

### SUUNNITTELUN VAIHEET

#### Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston ase- makaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja ar- viointisuunnitelma (päivätty 26.2.2007).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuosien 2006–2010 kaavoituskatsauk- sissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallis- tumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointi- suunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 8.3.–12.4.2007. Keskustelutilaisuus jär- jestettiin 13.3.2007. Kaavaluonnoksesta jätettiin 22 mielipidettä ja yksi viranomaiskannanotto.

Kaavamuutosta työstettiin mielipiteiden pohjalta. Lisäksi suunnittelu-alueesta jätettiin pois koulutontit ja tontti 27280/1 sekä puistoalueita. Koulutontille 28221/1, asuinkerrostalotontille 27280/1 ja niiden lähiympäristöön laaditaan asemakaavan muutosehdotus myöhemmin.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet uudelleen nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 26.10.–13.11.2009. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 2.11.2009. Kaavaluonnoksesta jätettiin 17 mielipidettä ja kaksi viranomaiskannanottoa.

### Viranomaisyhteistyö

Valmistelun yhteydessä on tehty viranomaistyötä kaupunginmuseon, rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston, kiinteistöviraston ja sosiaaliviraston kanssa.

Ensimmäisessä kannanotossaan kaupunginmuseo pitää aluekokonaisuuden suojelun huomioivaa otetta hyvänä ja perusteltuna. Esitetyt uudet mahdolliset rakennuspaikat esim. Töyrytien varrelle säilytettävällä puistoalueella ja Metsäpurontien kaarteeseen puistoalueella eivät ole hyviä valintoja. Lisäksi lisärakentamisessa tulisi ottaa huomioon korttelialueelle tyypillinen rakennustyyppi ja kaavamääräyksin tulee rakentamista ohjata tarkoilla kaavamääräyksillä niin, etteivät uudet rakennukset nouse hallitsevaan rooliin.

Toisessa kannanotossaan kaupunginmuseo pitää kaavaluonnoksessa esitettyä kolmea uutta rakennuspaikkaa kokonaisuuden kannalta harkittuna ja alueen kaavalliseen luonteeseen sopivana. Kortteliin 28286 esitetyn uuden asuinkerrostalon rakennusoikeutta ja -alaa tulee kuitenkin hieman pienentää. Rakennuskohtaisiin suojelumääräyksiin sr-1 ja sr-2 kaupunginmuseo esittää tarkennuksia.

Kaupunginmuseo pitää tärkeänä Koivikkotien talousrakennusten tontti-kohtaista yhtenäistä suunnitelmaa, ja esittää, että talousrakennukset tulisi väritykseltään sopeuttaa asuinrakennuksiin ja vähimmäisetäisyys asuinrakennuksesta tulisi olla suurempi ja tonttikohtainen. Vastaava rakentamatta jätettävä vyöhyke tulisi määritellä myös Sahanmäen korttelien 28241 ja 28243 pihoilta.

/s-määräyksellä merkittyihin rivitalokortteleihin esitetty kielto kattopinnoihin avattavista ikkuna-aukoista ja ulokkeista on kaupunginmuseon mielestä tärkeä. Erityisesti vehreiden pihojen ja rapattujen seinäpintojen yli matalalle taivuttavien eheidän tiilikattojen välisessä kanjonissa kulkeva Pirttipolku on ainutlaatuinen kaupunkitila, jonka säilyminen tulee turvata. Kaupunginmuseon kanssa on keskusteltu kattoikkunoista työn kuluessa. Alueelta on löytynyt yksi kattolyhty vuodelta 1955, joka kau-

punginmuseon mukaan voi olla lähtökohtana kattoikkunoiden suunnittelulle. Kaupunginmuseon kanssa laaditun kaavamääräyksen mukaan kattoikkuna on suunniteltava kaupunginmuseon ohjauksessa alueellisen yhtenäisen suunnitelman mukaan.

Kaupunginmuseo esittää asemakaavan liitteeksi korjaustapaohjeita.

Sosiaalivirasto totesi, että Helsingin kaupungin esteettömyyssuunnitelmassa ajalle 2005–2010 Maunula on vanhusväestön määrän perusteella priorisoitu alueeksi, jolla aloitetaan esteettömyyden parantaminen vuosina 2006–2008. Sosiaaliviraston palveluverkon suunnitteluun kaavamuutoksella ei ole suurta vaikutusta. Maunulan eteläosan kehittämistä jatketaan sujuvassa yhteistyössä kaavoittajan kanssa.

Rakennusvalvontaviraston kanssa on tehty yhteistyötä ja keskusteltu mm. kerrosalojen laskemisesta rivitalotonteilla.

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 39 mielipidettä, jotka koskivat asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Saadut mielipiteet kohdistuivat täydennysrakentamiseen, liikenneturvallisuuteen, energiatehokkaaseen rakentamiseen suojelualueella sekä Koivikkotien rivitaloasukkaille ehdotettuun talousrakennuksen rakentamismahdollisuuteen. Lisäksi täydennysrakentaminen ja alueen suojele nähtiin ristiriitana. Alueelle toivottiin myös korjaustapaohjetta.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että täydennysrakentamisaikoina on vähennetty kolme, Koivikkotie 37 varikkorakennuksen käyttötarkoitusta on laajennettu, Töyrytien 2 tontin uutta rakentamista on vähennetty, Koivikkotien talousrakennusoikeutta on hieman pienennetty, kaavamääräyksiä on selkeytetty ja alueelle on tekeillä korjaustapaohje. Rakennusvalvontavirasto ottaa kantaa energiaa säästävien ja keräävien laitteiden sijoittamiseen tonteille.

Muistutukset, kirjeet ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.1.–14.2.2011.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, ympäristökeskuksen, yleisten töiden lautakunnan, Helsingin Energian ja Helen Sähköverkko Oy:n, kaupunginmuseon johtokunnan, pelastuslau-

takunnan, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY vesihuollon sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin 3 muistutusta ja nähtävilläolon jälkeen jätettiin 2 kirjettä.

Lausunnoissa esitettiin että asemakaavan muutosehdotuksessa puisto- ja lähivirkistysalueet nimettäisiin, varsinkin asemakaava- ja puistohistoriallisesti merkittävät viheralueet kuten Sorsapuisto, Töyrypuisto ja Liesipuisto. Lisäksi esitettiin johtokujien lisäämistä puuttuviin kohtiin, kahden muuntamon rakennusalan merkitsemistä ja katsottiin, ettei kaukolämmön piirissä olevalla alueella tule edesauttaa muiden energiamuotojen yleistymistä rakennetun ympäristön kustannuksella.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa lausunnoissaan, että valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö on otettu asianmukaisesti huomioon. Kaupunginmuseon launnossa todetaan, että esitetyt suojelumerkinnot ovat asianmukaisia ja riittäviä ja pidetään kolmea uutta täydennysrakentamispaikkaa kokonaisuuden kannalta harkittuina ja alueen kaavalliseen luonteeseen sopivina.

Muistutukset ja kirjeet kohdistuivat suunniteltuihin uusiin rakennuksiin, liikenteeseen ja energiatehokkuuden parantamiseen sekä s-1-alueen rajaukseen Pirttipolun varrella.

Ehdotuksen valmistelun aikana esitettiin puistoksi tarpeettoman puistokaistaleen liittämistä viereisiin tontteihin 28237/1 ja 28291/3. Tontin 28291/3 haltija halusi maaliitoksen, tontin 28237/1 ei. Julkisen nähtävilläolon jälkeen tontin 28237/1 haltija muutti mielensä, jolloin puistokaistale liitettiin em. tonttiin. Asiasta kuultiin osallisista, joita muutos koskee.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 16.6.2011, että asemakaavan muutosehdotusta tarkistetaan lausuntojen ja kirjeen johdosta seuraavasti:

- Puistot on nimetty Sorsapuistoksi, Töyrypuistoksi ja Malkarinteeksi.
- Kaavakarttaan on merkitty puuttuvat johtokujat.
- Kaavakarttaan on merkitty kahdelle muuntamolle rakennusalat.
- Pirttipolun varren s-1-merkintää on muutettu vastaamaan maaston todellista tilannetta.
- Selostuksessa yhdyskuntataloudellisten vaikutusten hinta on muutettu 50 000 eurosta 100 000 euroon.

Lisäksi kaavakarttaan Männikkötien varteen on merkitty yleiselle jalankululle varattu alueen osa, tarkistettu kerrosaloja vastaamaan olevaa ti-



lannetta, lisätty määräysosaan uusia asuinrakennuksia koskeva por-rashuonemääräys, liitetty puistokaistan osa tonttiin 28237/1 sekä tehty joitain teknisluonteisia tarkistuksia.

Lautakuntakäsittelyn 16.6.2011 jälkeen tehdyt tarkistukset ja asianosaisten kuuleminen

Lautakuntakäsittelyn 16.6.2011 jälkeen on ilmennyt tarvetta tarkistaa kerrosaloja.

AR/s-kortteleiden kerrosaloihin ei ollut laskettu mukaan kellarin maan-päällisiä osia eikä Koivikkotie 24:n ensimmäisen kerroksen (ent. maan-päällinen kellari) kaikkia tiloja. Rakennusvalvontaviraston kanssa käyty-jen keskustelujen jälkeen lähetettiin Koivikkotien tontinhaltijoille (8) 16.11.2011 päivätty kirje kerrosaloista, jotka mahdollistaisivat aputilojen muuttamisen asuintiloiksi rakennusrungon sisäpuolella. Kerrosalat oli-sivat kasvaneet 30–400 k-m<sup>2</sup>/yhtiö. Lisäksi kerrottiin, että asuintiloiksi muuttamisen yhteydessä ikkunoita saa suurentaa yhtenäisen suunni-telman mukaan. Muutoksella haluttiin tarjota asukkaille mahdollisuus laajentaa tällä tavalla asuntojaan.

Asianosaisia on kuultu. Vastustavia kannanottoja tuli 4 yhteensä 7 yhti-öltä. Yksi yhtiö ilmoitti suullisesti, ettei halua kerrosalan lisäystä. Kan-nanotot on referoitu oheisessa vuorovaikutusraportissa.

Alueen kaikkien rivitalotonttien kerrosalat on tarkistettu rakennusval-vontaviraston kanssa. Asemakaavakarttaan merkityjä kerrosaloja on tämän johdosta pienennetty 10–120 k-m<sup>2</sup> rakennusta kohti.

AR/s-kortteleiden kerrosalat on merkitty kaavakarttaan yhtiöiden toivo-muksesta niin, ettei kellarin tason tiloja eikä Koivikkotie 24:n ensim-mäistä kerrosta lasketa kerrosalaan eikä em. tiloja näin ollen saa muut-taa asuintiloiksi.

Kaavaan on lisätty määräys: saa tonteilla 28277/1 ja 28291/1 rakentaa aputiloja asuntokohtaisiin autotalleihin asemakaavaan merkityn ker-rosalan lisäksi.

Asemakaavamuutoksen selostusta on tarkistettu vastaamaan tehtyjä muutoksia.

## 8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 2.12.2010, ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 16.6.2011 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 26.3.2012 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 26.3.2012

Olavi Veltheim



# MAUNULAN ETELÄOSA, SUOJELUKAAVA ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluvat Maunulan eteläosan 1950-luvun korttelit (28218, 28221, 28236, 28237, 28239–28243, 28270, 28272, 28274–28287 ja 28289) sekä katualueet ja puistot.

## Nykytilanne

Suunnittelualue on vihreä yhtenäinen 50-luvun asuinalue. Alueella on kerros- ja rivitaloja, kolme koulurakennusta, kaksi päiväkotia, joista toinen on kerrostalon ensimmäisessä kerroksessa, vanhusten palvelutalo sekä toimisto- ja liikerakennus Saunabaari. Monien kadunvarsirakennusten ensimmäisissä kerroksissa on liiketiloja.

## Mitä alueelle suunnitellaan

Tavoitteena on suojella Maunulan rakennukset pihoineen ja ympäristöineen 1950-luvun aluekokonaisuuden osina ja kaupunkikuvallisesti merkittävänä. Lisäksi tutkitaan pientä täydennysrakentamista. Osoitteessa Koivikkotie 18 olevalle tyhjälle yleisten rakennusten tontille suunnitellaan rivitaloa. Puisto- ja katualueet säilyvät pääosin ennallaan.

## Aloite

Kaavamuuotos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

## Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa alueen.

## Kaavatilanne

Alueella on voimassa oleviin asemakaavoihin vuosilta 1958, 1966, 1967, 1976, 1990 ja 1995 merkitty rakennusalat ja enimmäiskorkeudet. Rakennusoikeus tai rakennustehokkuus on merkitty kolmelle asuintontille ja koulutonteille.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi ja reunoiltaan pientalovaltaiseksi alueeksi. Alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

## Muut suunnitelmat ja päätökset

Alue on rakennuskiellossa 7.1.2008 asti suojelukaavan laatimista varten.

## Tehdyt selvitykset

Suunnittelualueita koskevia selvityksiä:

- Maunulan inventointi (Ksv, 2006–2007)

## Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan kaavan valmistelun yhteydessä.





## Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 8.3–12.4.2007:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 4. krs
- Maunulan Mediapajassa arkisin klo 10–16, Metsäpurontie 19–21
- Saunabaarin ikkunassa, Metsäpurontie 12
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Keskustelutilaisuus on 13.3. klo 17–19, Saunabaarissa, Metsäpurontie 12.

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen viimeistään 12.4.2007 kirjallisesti osoitteeseen:

Kaupunkisuunnitteluvirasto, kirjaamo  
PL 2100, 00099 Helsingin kaupunki  
(käyntiosoite Kansakoulukatu 3)

tai faksi: 310 37378

tai sähköposti: [kaupunkisuunnittelu\(a\)hel.fi](mailto:kaupunkisuunnittelu(a)hel.fi)

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2007.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään (tarvit-

taessa) viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä keväällä 2008.

## Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Maunula-Seura, Maunulan asukasyhdistys ry, Pro Maunula ry, Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, ympäristökeskus, liikuntavirasto, rakennusvalvontavirasto, kaupunginmuseumo, sosiaalivirasto, opetusvirasto, nuori-soasiainkeskus, Helsingin Energia ja Helsingin Vesi.

## Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Maunulan Sanomissa
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa Nähtävänä nyt!)
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Uutislehti 100:ssa sekä viraston Internet-sivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).





Helsingin kaupunki

**Kaupunkisuunnitteluvirasto**

26.2.2007

Hankenro 405

Kslk 2007-229

Oas 715-00/07

3 (3)

---

## **Kaavaa valmistelee**

arkkitehti Sari Ruotsalainen

puhelin 310 37373

sähköposti sari.ruotsalainen(a)hel.fi



## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

<b>Kunta</b>	091 Helsinki	<b>Täyttämispvm</b>	06.06.2011
<b>Kaavan nimi</b>	Maunulan eteläosa		
<b>Hyväksymispvm</b>		<b>Ehdotuspvm</b>	02.12.2010
<b>Hyväksyjä</b>		<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	26.02.2007
<b>Hyväksymispykälä</b>		<b>Kunnan kaavatunnus</b>	09112025
<b>Generoitu kaavatunnus</b>			
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	35,9080	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	
<b>Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]</b>		<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	35,9080

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>35,9300</b>	<b>100,1</b>	<b>128230</b>	<b>0,36</b>	<b>0,0000</b>	<b>2700</b>
<b>A yhteensä</b>	28,3247	78,8	128230	0,45	-0,6268	2700
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>					-0,2115	
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	2,2355	6,2			0,8311	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	5,3698	14,9			0,0072	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>95</b>			

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>35,9300</b>	<b>100,1</b>	<b>128230</b>	<b>0,36</b>	<b>0,0000</b>	<b>2700</b>
<b>A yhteensä</b>	28,3247	78,8	128230	0,45	-0,6268	2700
AK					-21,2107	
AR	0,2114	0,7	700	0,33	-7,5294	700
AK-1/s	2,4434	8,6	12700	0,52	2,4434	
AK/s	17,6539	62,3	94450	0,54	17,6539	2000
AR-1/s	5,0466	17,8	12280	0,24	5,0466	
AR/S	2,9694	10,5	8100	0,27	2,9694	
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>					-0,2115	
YL					-0,2115	
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	2,2355	6,2			0,8311	
VP	0,4028	18,0			-0,8025	
VL	0,1812	8,1				
VL/s	0,7459	33,4			0,7459	
VM					-0,0179	
VP/s	0,9056	40,5			0,9056	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	5,3698	14,9			0,0072	
Kadut	5,3328	99,3			0,0548	
LP	0,0370	0,7			-0,0476	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>95</b>			
Asemakaava	95			







## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY2009 Maunulan asuntoalue).

**AK/s**

Asuinkerrostalojen korttelialue, joka on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ja jolla rakennukset sekä katu- ja pihamiljöö säilytetään Maunulan 1950-luvun aluekokonaisuuden osana.

**AK-1/s**

Asuinkerrostalojen korttelialue, joka on asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja puutarhakulttuurin kannalta arvokas kulttuurihistoriallinen kokonaisuus, jolla rakennukset sekä katu- ja pihamiljöö säilytetään Maunulan 1950-luvun aluekokonaisuuden osana. Rakennusten muutos- ja korjaustöistä tulee pyytää Helsingin kaupunginmuseon lausunto.

**AR**

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue, joka tulee suunnitella osana Koivikkotien 1950-luvun kaupunkikuvaa.

**AR/s**

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue, jolla rakennukset sekä katu- ja pihamiljöö säilytetään Maunulan 1950-luvun aluekokonaisuuden osana.

**AR-1/s**

Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue, joka on asemakaavahistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja puutarhakulttuurin kannalta arvokas kulttuurihistoriallinen kokonaisuus, jolla rakennukset sekä katu- ja pihamiljöö säilytetään Maunulan 1950-luvun aluekokonaisuuden osana. Rakennusten muutos- ja korjaustöistä tulee pyytää Helsingin kaupunginmuseon lausunto.

**VP**

Puisto.

**VP/s**

Puisto, joka on asemakaavahistoriallisesti ja puistohistoriallisesti arvokas ja joka tulee kunnostaa alkuperäisen Bengt Schalinin suunnitelman periaatteiden pohjalta.

**VL**

Lähivirkistysalue.

**VL/s**

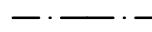
Lähivirkistysalue, joka on asemakaavahistoriallisesti arvokas luonnonmukaisena hoidettava puistometsä.

**LP**

Yleinen pysäköintialue.

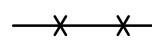
 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

 Kahden korttelin välinen raja.

 Ohjeellinen tontin raja.

 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

**28** Kaupunginosan numero.

**28279** Korttelin numero.

**2** Ohjeellisen tontin numero.

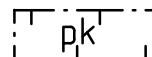
**MÄNNIKKÖTIE** Kadun nimi.

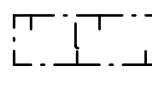
**1000** Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

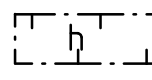
**III** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

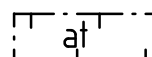
**+33** Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

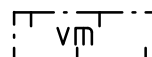
 Rakennusala.

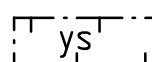
 Rakennusala, jolle saa sijoittaa lasten päiväkodin.

 Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja kokoontumistiloja sekä tontilla 28243/1 enintään yhden asunnon.

 Rakennusala, jolle saa sijoittaa huolto-, liike-, toimisto-, työ- ja asuintiloja sekä sosiaalipalvelun tiloja. Rakennuksen itäpäätyyn saa rakentaa ikkunoita.

 Rakennusala, jolle saa sijoittaa autotallin.

 Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.

 Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa sosiaalipalvelun tiloja.



Istutettava alueen osa, joka on suunniteltava pintamateriaaleiltaan ja kasvillisuudeltaan Koivikkotien 1950-luvun katumiljöön osana.



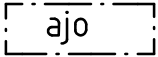
Katu.



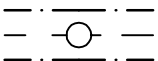
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



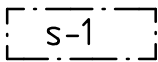
Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.



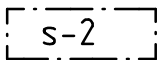
Ajoyhteys.



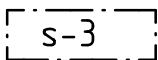
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



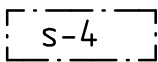
Alueen osa, joka muodostaa katumiljöön kannalta yhtenäisen ja arvokkaan puutarhamaisen vyöhykkeen. Alueelle ei saa sijoittaa uusia rakennelmia eikä uusia pysäköintipaikkoja. Alueen maastonmuodot sekä liuskekivikäytävät, -portaat ja -tasanteet tulee säilyttää tai palauttaa. Alueen 1950-luvun kasvillisuusommitelmat ja -lajisto tulee säilyttää ja niiden tulee olla muutostöiden lähtökohtana.



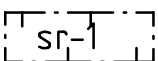
Katumiljöön kannalta merkittävä alueen osa, joka tulee säilyttää osana Maunulan 1950-luvun maisemakuvaa. Alueelle ei saa sijoittaa talousrakennuksia, rakennelmia eikä uusia pysäköintipaikkoja. Kaupunkikuvallisesti ja katutilan kannalta merkittävä puusto ja muu kasvillisuus sekä liuskekivikäytävät, -tasanteet ja -portaat tulee säilyttää tai uusia siten, että alueen kaupunkikuvallinen arvo säilyy.



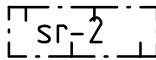
Katumiljöön kannalta keskeinen alueen osa, joka tulee kunnostaa alkuperäisen suunniteluidean pohjalta puutarhamaisena vyöhykkeenä. Tontin 28275/1 edessä oleva aukio tulee kunnostaa alkuperäisen suunnitelman pohjalta.



Alueen osa, jolla puistometsän luonne tulee säilyttää.



Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakennustöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä palautettava alkuperäistoteutuksen mukaiseen asuun.



Rakennuksen säilyneet alkuperäiset rakenteet kuten ulko-ovet, vesikatto materiaaleineen sekä julkisivut yksityiskohtineen, materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää ja niiden säilyttäminen tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli puuikkunat joudutaan pakottavasta syystä uusimaan, tulee uusien ikkunoiden materiaalina olla puu.

Tontilla 28239/3 pistetalojen kattoterassi tulee korjaus- ja muutostöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaiseen asuunsa.

Tontilla 28239/3 rakennusten arvokkaiden porrashuoneiden ja sisääntuloaulojen alkuperäinen tilasarja ja rakenteet, porrassyökset, kaiteet, lattiapinnat, ovet, sisäikkunat, valaisimet ja muut tilan alkuperäiset yksityiskohdat tulee säilyttää ja niiden säilyttämisen tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Porraskuiluun ei saa sijoittaa hissiä.

Korttelissa 28276/2 rakennuksen porrashuone, ylimmän kerroksen salitila porrastettuine katto- rakenteineen sekä näiden tilojen alkuperäiset materiaalit ja rakennusosat tulee säilyttää.

Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- ja lisärakennustöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä palautettava alkuperäistoteutuksen mukaiseen asuun.

Rakennuksen säilyneet alkuperäiset rakenteet kuten julkisivut materiaaleineen ja yksityiskohtineen, säilyneet tiilikatot, puuikkunat, ulko-ovet katoksineen ja parvekkeet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli puuikkunat joudutaan pakottavasta syystä uusimaan, tulee uusien ikkunoiden materiaalina olla puu.

Porrashuoneet ja niiden alkuperäiset rakennusosat, kuten asuntokohtaiset ovet, materiaalit ja alkuperäiset 1950-luvun värit tulee säilyttää.

#### Kaikilla korttelialueilla:

- on uusien asuinrakennusten julkisivut muurattava paikalla. Julkisivujen pintamateriaalin, katotmuodon ja -materiaalin sekä värien on oltava korttelin asuinrakennusten mukaisia. Korttelissa 28286 tulee uuden asuinrakennusten julkisivumateriaalina olla puhtaaksimuurattu punatiili.

- on julkisivusta ulostyöntyvien parvekkeiden kannatuksen perustuttava ulokelaattaan ilman maahan asti tai parvekkeesta toiseen ulottuvia rakenteita.

- on talousrakennusten oltava alisteisia asuinrakennuksiin nähden. Talousrakennusten katemateriaalin on oltava tumma ja sileä.

- on rakennuksissa ja katoksissa oltava avoräystäät.

- pihoihin liittyy puutarhakulttuurin kannalta merkittäviä arvoja. Pihan uudistustöissä tulee pääosin noudattaa 1950-luvun pihasuunnittelun periaatteita, joita ovat: pihojen puistomaisuus, alkuperäiset kulkuväylät, portaat, tukimuurit, pihan varusteet ja pintamateriaalit, erityisesti liuskekivipinnat. Tonteilla olevat puurivit ja harvinaiset puulajit sekä 1950-luvun kasvilajisto ja ryhmittelyperiaatteet on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava.

- on tukimuurien oltava luonnonkivipintaisia.

- on asfalttialueiden liitettävä korttelialueilla nurmialueisiin pääsääntöisesti ilman reunakiveä.

- ei pinnoitemateriaalina saa käyttää betonikiveä.

- ei tontteja saa aidata. Kortteleiden 28240 ja 28241 Pakilantien puoleiselle tontinosalle saa rakentaa tummaksi käsitellyn puuaidan.

#### **AK/s ja AK-1/s-korttelialueilla:**

- saa olemassa olevien asuinrakennusten ensimmäisessä kerroksessa olla asumista palvelevia aputiloja, autotalleja sekä liike-, toimisto- ja työtiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Liike-, toimisto- ja työtilan enimmäiskoko on 200 m<sup>2</sup>.

- saa uuden asuinrakennuksen kaikissa kerroksissa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisäntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

- on korttelissa 28279 uuden rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa oltava liike- tai sosiaalipalvelun tilaa vähintään puolet ensimmäisen kerroksen pinta-alasta. Tiloista on oltava suora käynti ja isot ikkunat kadun puolelle.

- ei asuinrakennuksen ulkopuolelle saa rakentaa hissiä tai muuta uloketta.

#### **AR-korttelialueella:**

- saa asuinrakennukseen liittyviä varastoja ja viherhuoneita rakentaa yhteensä enintään 10 m<sup>2</sup>/asunto. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- saa jokaisen asunnon edessä kadun puolella olla enintään yksi kattamaton auton pysäköintipaikka.

#### **AR/s-korttelialueilla:**

- saa kortteleissa 28237, 28277, 28287 ja 28291 rakentaa tonttikohtaisia talousrakennuksia ja rakennelmia yhteensä enintään 3 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan ja rakennusalan estämättä.

- saa kortteleissa 28237, 28277, 28291 ja korttelin 28287 tonteilla 1,2 ja 5 rakentaa talousrakennuksia tai rakennelmia enintään 12 m<sup>2</sup>/asunto asemakaavaan merkityn kerrosalan ja rakennusalan estämättä. Talousrakennukseen saa sijoittaa sauna-, työhuone-, varasto-, kasvihuone- tms. tilaa ja sen vähimmäisetäisyys asuinrakennuksesta on 8 metriä. Talousrakennusten rakentamisesta on laadittava tonttikohtainen yhtenäinen suunnitelma.

#### **AR-1/s-korttelialueilla:**

- saa kortteleissa 28241 ja 28243 puiston puoleiselle tontinosalle rakentaa erillistä kasvihuonetilaa enintään 8 m<sup>2</sup>/asunto. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan ja rakennusalan estämättä. Kasvihuoneiden rakentamisesta on laadittava aluekohtainen yhtenäinen suunnitelma.

- saa tontille sijoittaa yhden aluekohtaisen yhtenäisen suunnitelman mukaisen varastorakennuksen/asunto. Varaston enimmäiskoko on 3 m<sup>2</sup>.

- saa kattoikkunoita rakentaa 1/asunto. Kattoikkunoiden suunnittelu ja rakentaminen on tehtävä kaupunginmuseon ohjauksessa aluekohtaisen yhtenäisen suunnitelman mukaan. Kattoikkunoita ei saa rakentaa korttelien 28242 ja 28243 Pirttipolun puoleisille katonlapeille.

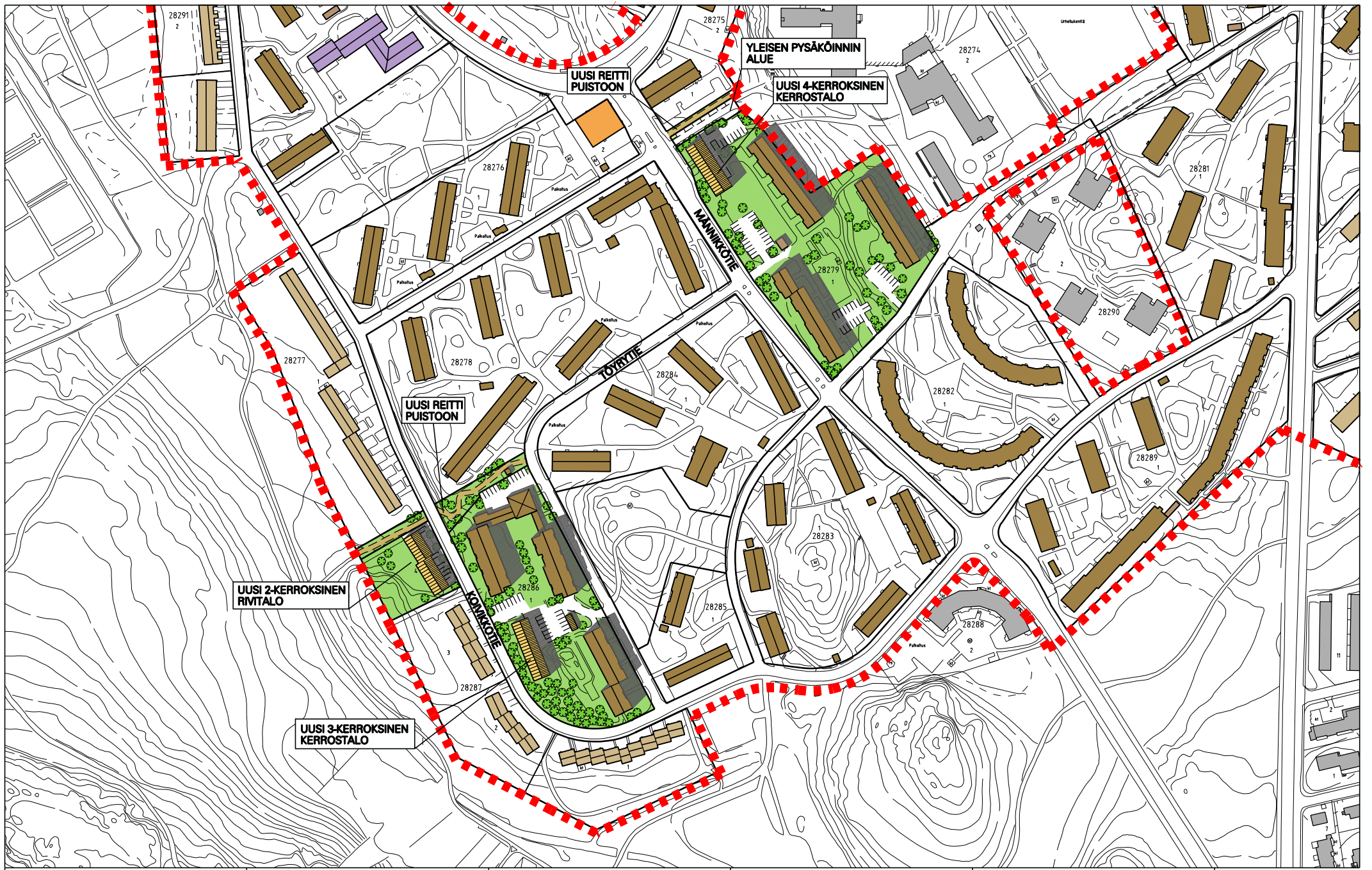
#### **Autopaikkojen vähimmäismäärät:**

- kerrostalot 1 ap/140 k-m<sup>2</sup>  
- rivitaloasunnot 1 ap/asunto  
- myymälät 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>  
- päiväkodit 1ap/250 k-m<sup>2</sup>  
- toimitilat 1ap/60 k-m<sup>2</sup>  
- vanhustenasunnot tontilla 28286/2  
1 ap/250 k-m<sup>2</sup>.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/90 m<sup>2</sup> toimistokerrosalaa.

Tällä kaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



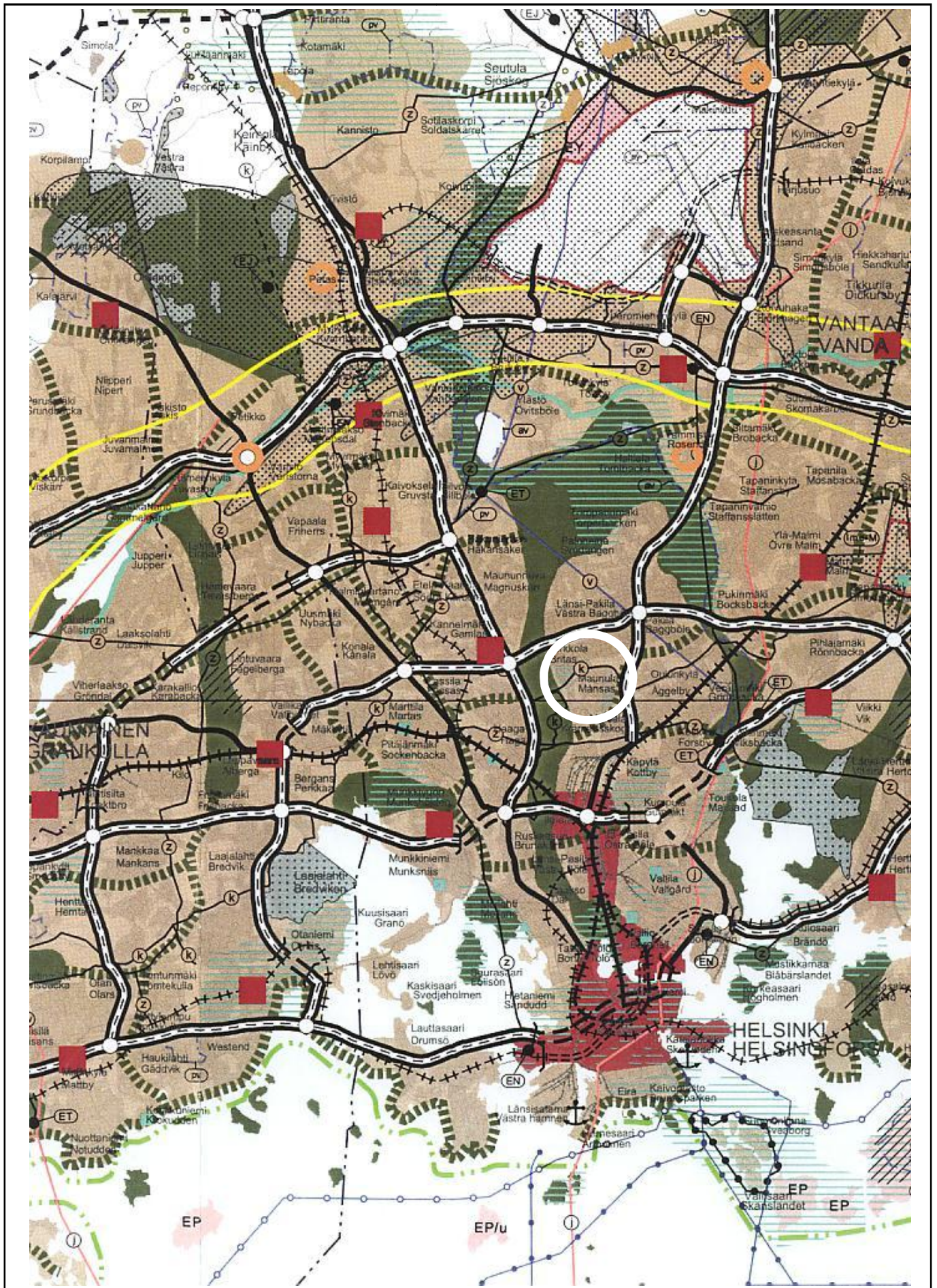
**MAUNULAN ETELÄOSA**

HAVAINNEKUVA TÄYDENNYSRAKENTAMISESTA  
LIITE KAAVAAN 12025/2.12.2010, 16.6.2011

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto/ läntinen toimisto  
Sari Ruotsalainen/ Tiina Mehtonen







**Ote maakuntakaavasta**

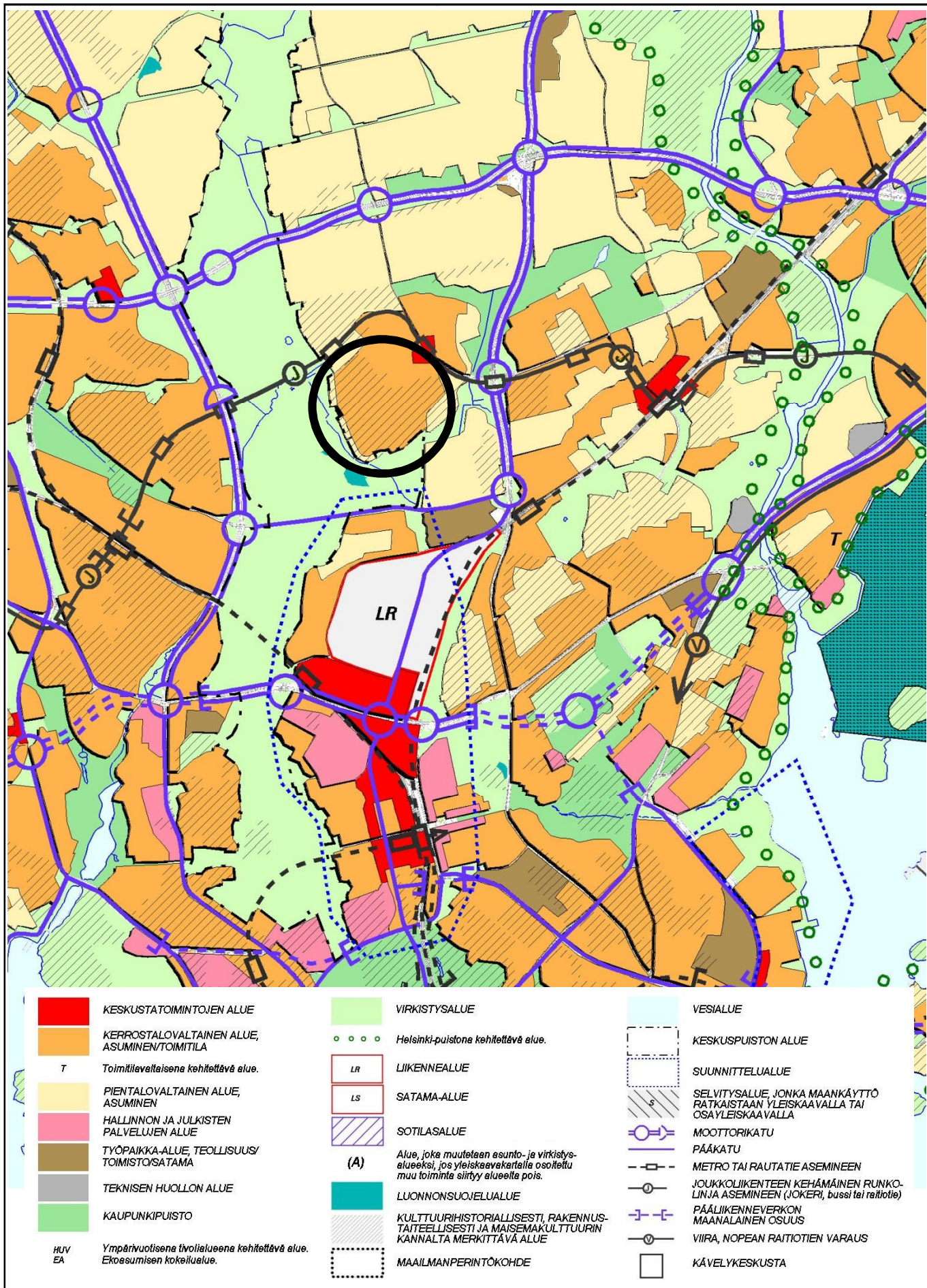
28.Oulunkylä, Maunula

Maunulan eteläosa

Liite kaavaan nro 12025/ 2.12.2010,16.6.2011







## Ote yleiskaava 2002:sta

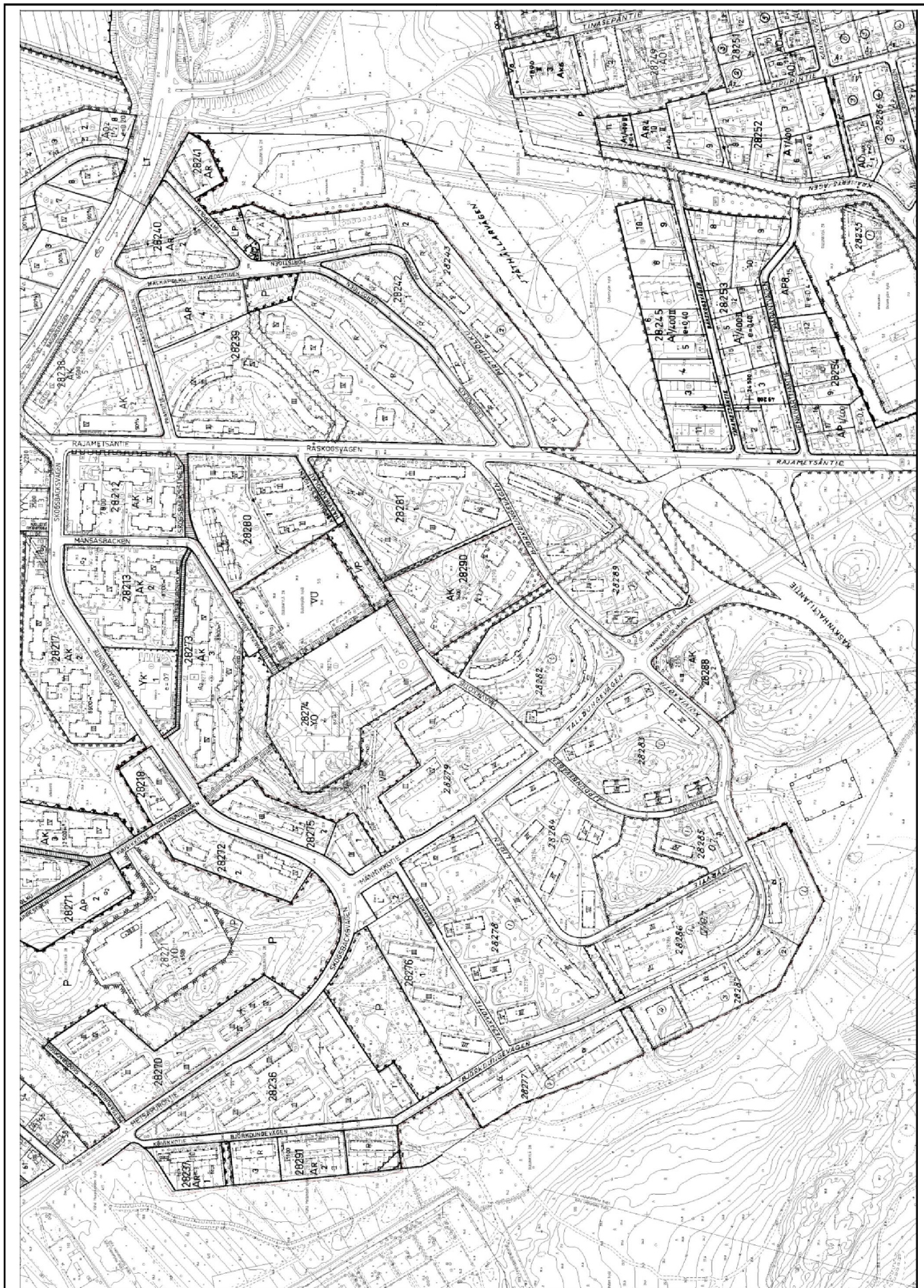
28.Oulunkylä, Maunula

Maunulan eteläosa

Liite kaavaan nro 12025/ 2.12.2010,16.6.2011







## Ote ajantasa-asemakaavasta

28.Oulunkylä, Maunula

Maunulan eteläosa

Liite kaavaan nro 12025/ 2.12.2010,16.6.2011



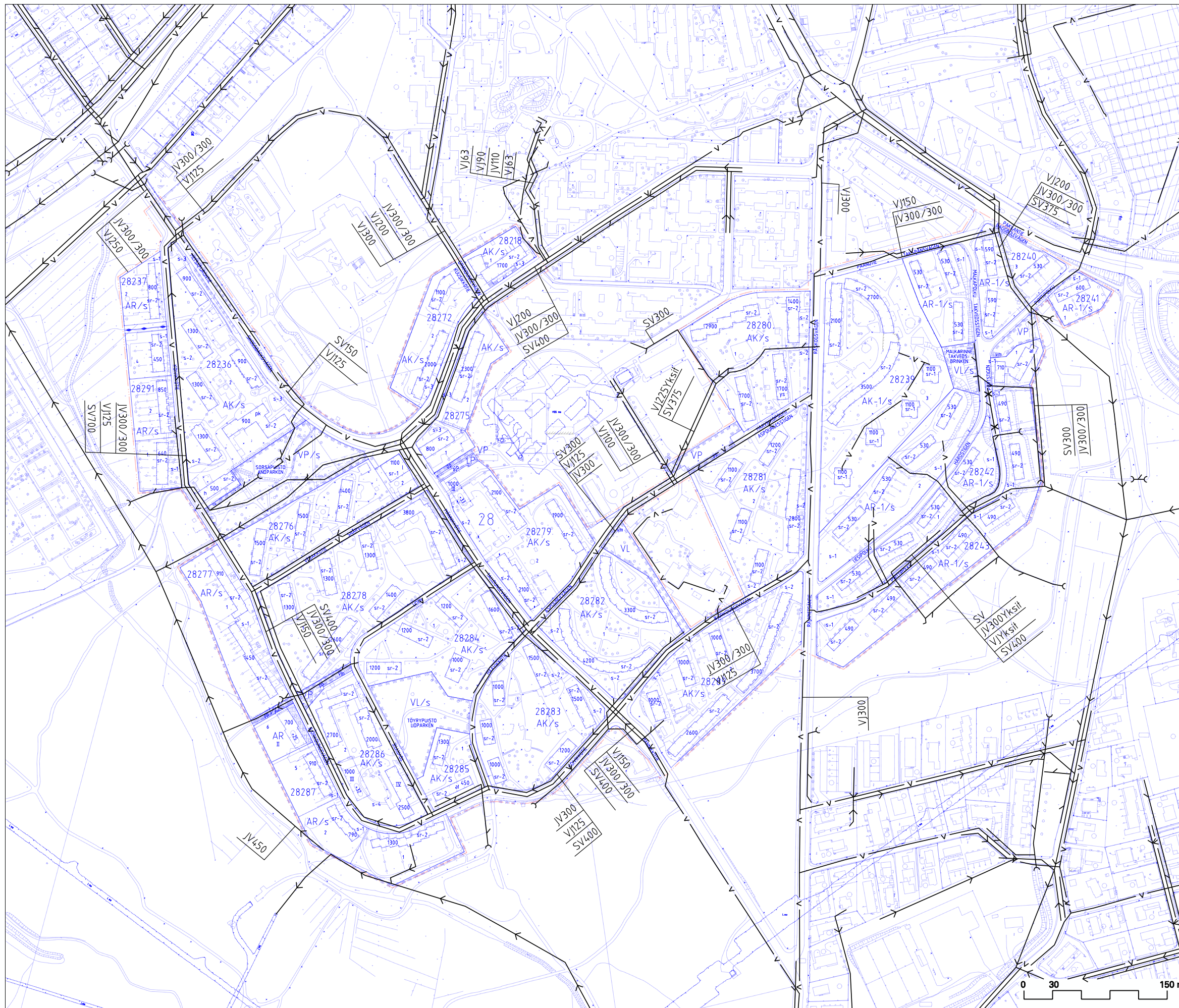


# MAUNULAN ETELÄOSA ASEMAKAAVANMUUTOS

## Vesihuolto

1 : 4000

- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- > NYKYINEN JÄTEVESIEMÄRI
- < NYKYINEN SADEVESIEMÄRI
- X— KÄYTÖSTÄ POISTUVA



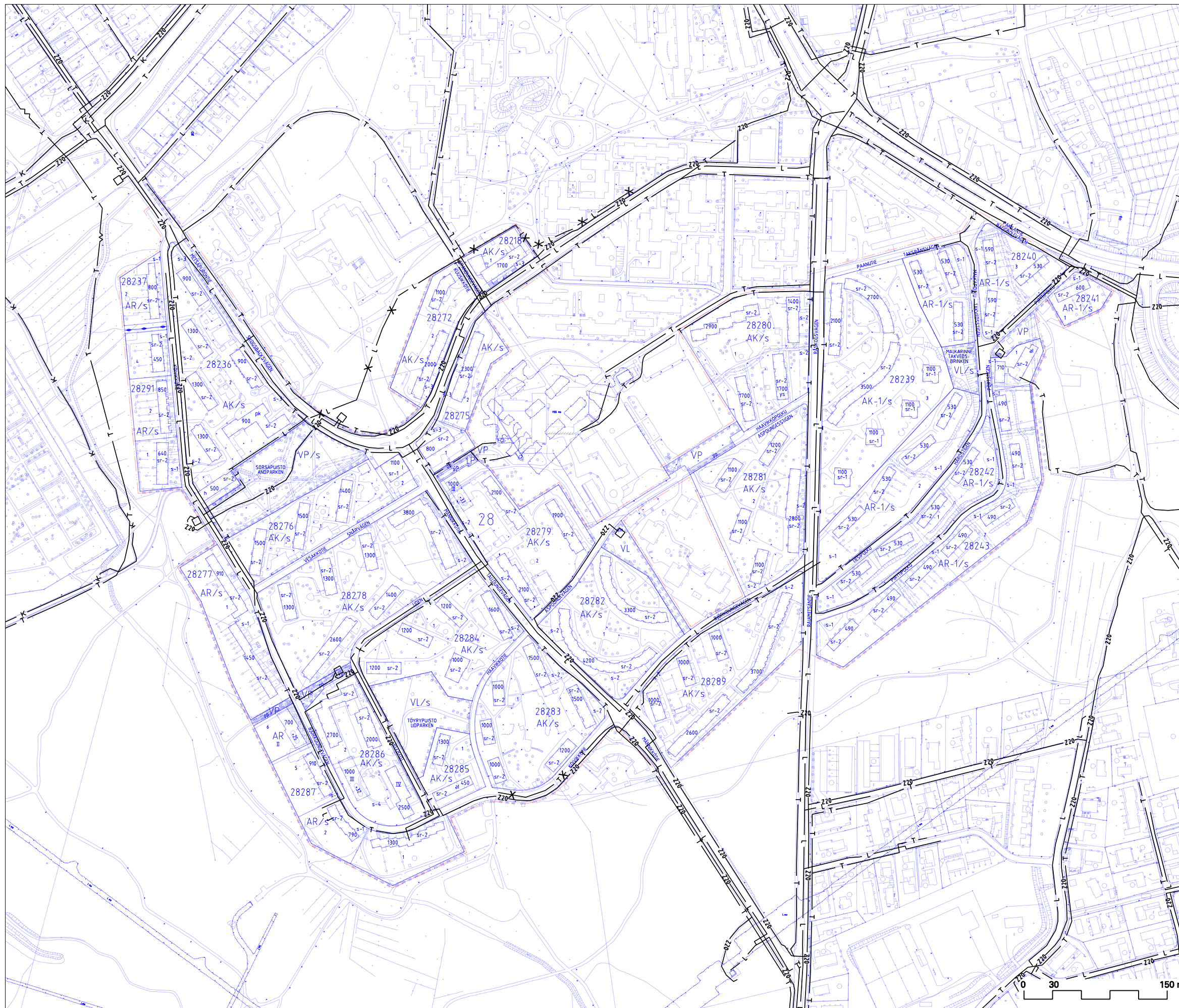


# MAUNULAN ETELÄOSA ASEMAKAAVANMUUTOS

## Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 4000

- NYKYINEN MUUNTAMO
- Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- K — NYKYINEN KAASUPUTKI
- × × KÄYTÖSTÄ POISTUVA












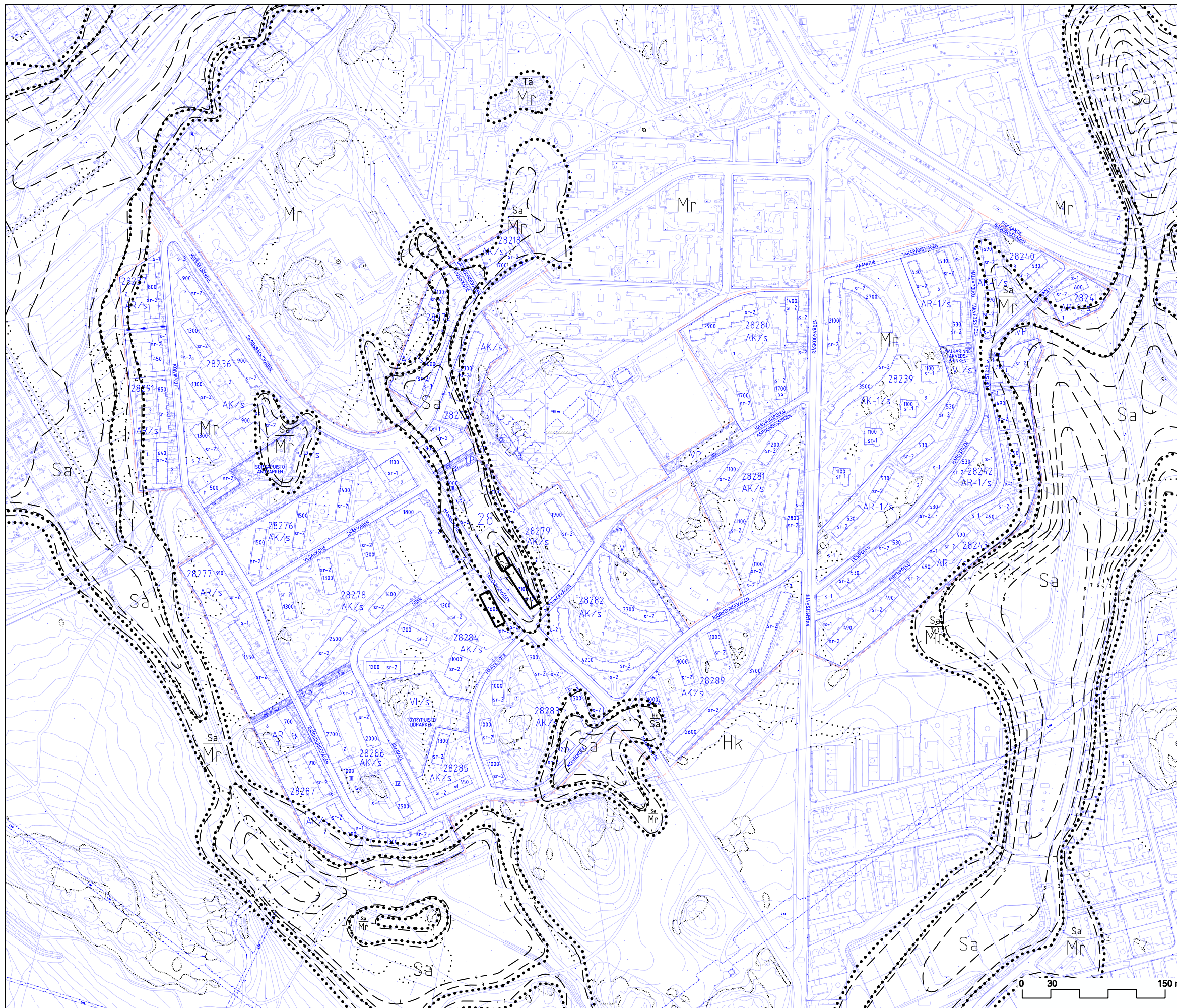


# MAUNULAN ETELÄOSA ASEMAKAAVANMUUTOS

Maaperä

1 : 4000

-  KALLIOPALJASTUMA
-  MAALAJALUEEN RAJA
-  SAVEN ALAPINNAN ARVIOTU SYVYYS MAANPINNASTA
-  RAKENNUS PERUSTETTU PUUPAALUILLA
-  Hk HIEKKA-ALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m
-  Mr MOREENIALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 1m
-  Sa SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m
-  Sa/Mr SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS 1-3m
-  Tä/Mr TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN PAKSUUS 1-3m





# MAUNULAN ETELÄOSA, KAAVAMUUTOS 2.12.2010

VALOKUVALIITE

Alueen rajaus





# MAUNULAN ETELÄOSA, KAAVAMUUTOS 2.12.2010



Sahanmäki 1950-luvulla



Sahanmäen alue nyt





# MAUNULAN ETELÄOSA, KAAVAMUUTOS 2.12.2010



Rajametsäntie

Saunabaari



Kauppakatu, Metsäpurontie





# MAUNULAN ETELÄOSA, KAAVAMUUTOS 2.12.2010



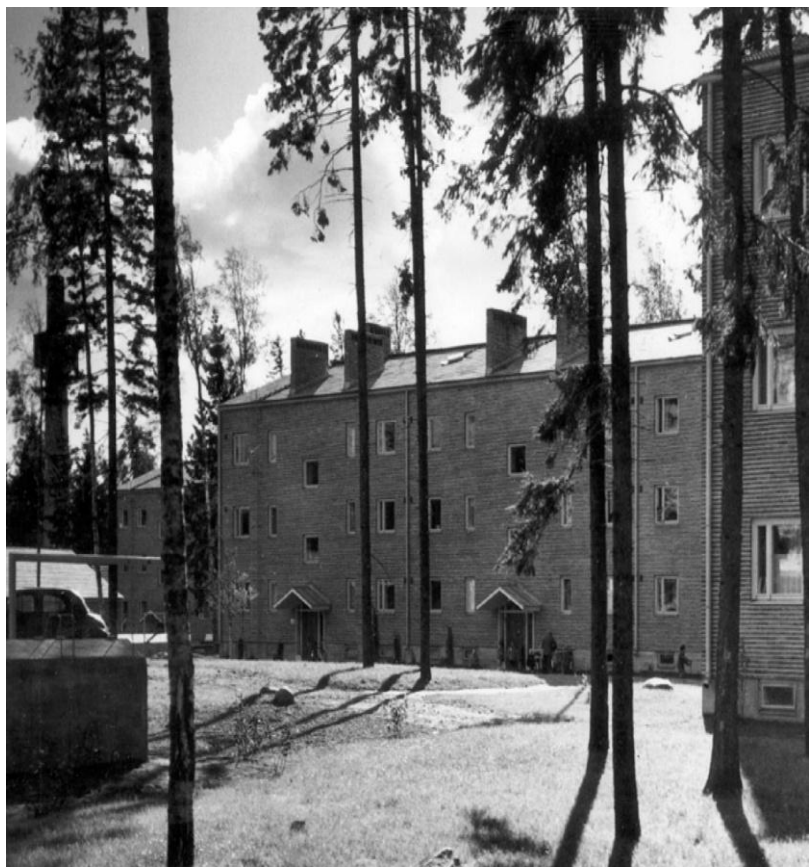
Kaj Englundin kortteli  
Männikkötiellä ennen ja nyt





# MAUNULAN ETELÄOSA, KAAVAMUUTOS 2.12.2010

Viljo Revellin kortteli  
Metsäpurontien varrella  
ennen ja nyt





# MAUNULAN ETELÄOSA, KAAVAMUUTOS 2.12.2010



Koivikkotien rivitaloja

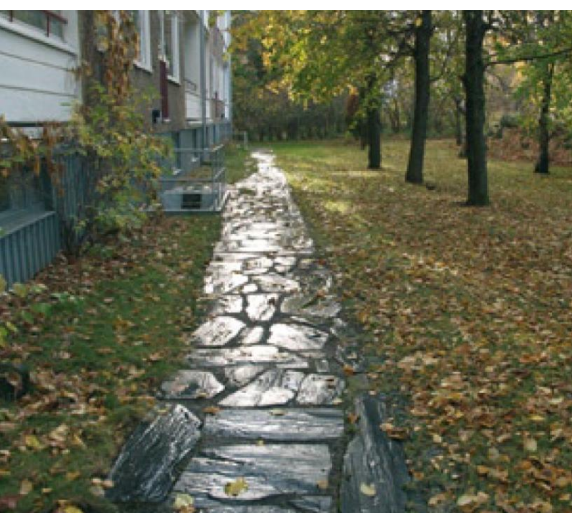
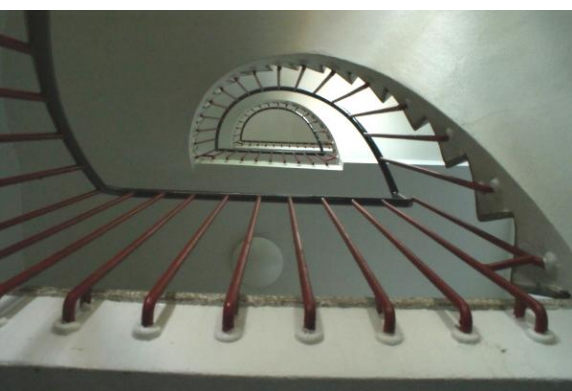




# MAUNULAN ETELÄOSA, KAAVAMUUTOS 2.12.2010



Kauniita yksityiskohtia ja rakenteita



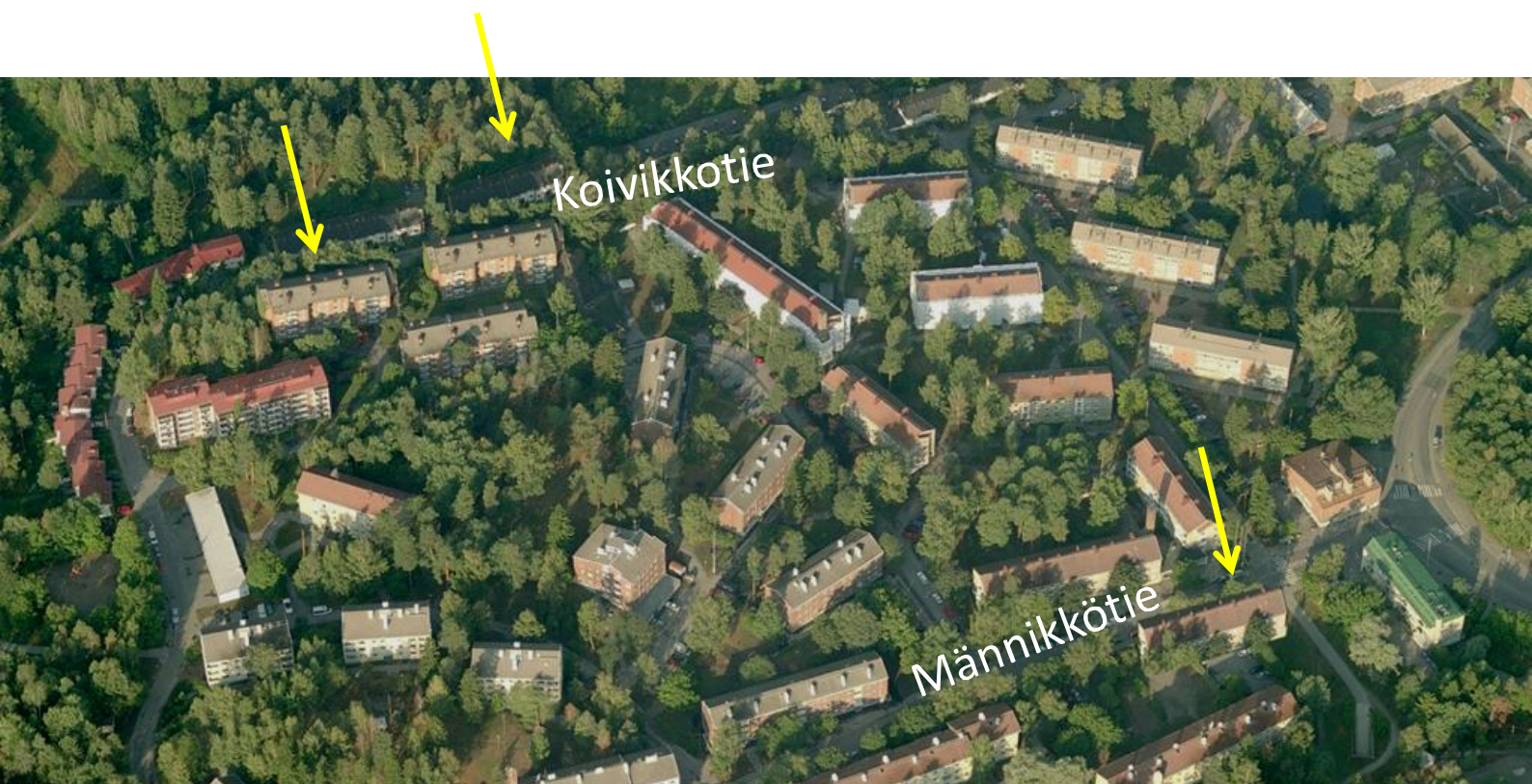


# MAUNULAN ETELÄOSA, KAAVAMUUTOS 2.12.2010

Uudet rakennukset



Nykytilanne Koivikkotien suuntaan nähtynä



Kuvaan on lisätty upotuksena uudet rakennukset