



30. MUNKKINIEMI Munkkivuori

Ulvilantie 10

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12334
PÄIVÄTTY 10.2.2015

Asemakaavan muutos koskee:

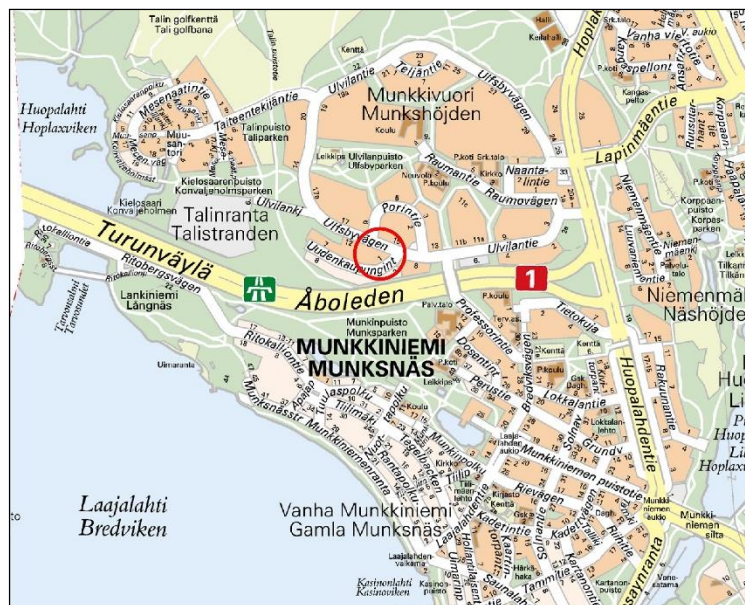
Helsingin kaupungin
30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Munkkivuori)
korttelin 30103 tonttia 2

Kaavan nimi: Ulvilantie 10
Hankenumero: 0740_31
HEL 2013-008259

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 30.6.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 10.2.2015
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 6.3.–9.4.2015
Kaupunkisuunnittelulautakunta: muutettu 29.9.2015
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutos
Havainnekuva

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Anu Kuutti, projektipäällikkö
Eeva-Liisa Hamari, arkkitehti
Heikki Hälvä, projektipäällikkö, liikennesuunnittelu
Niina Strengell, maisema-arkkitehti
Leena Makkonen, arkkitehti, rakennussuojeluasiat
Jaana Forsman, suunnitteluavustaja

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa olemassa olevan asuinkerrostalotontin lisärakentamisen Munkkivuoren kerrostaloalueen erityispiirteitä kunnioittaen. Olemassa olevan viisikerroksisen asuinrakennuksen rakennusoikeus säilyy nykyisellään (1 845 k-m²) ja tontin länsiosasta on osoitettu rakennuspaikka uudelle nelikerroksiselle asuinkerrostalolle (1 000 k-m²). Pysäköintipaikat ovat olemassa olevan talon kellarissa ja pihalla rakennusten eteläpuolella.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty tontin omistajan aloitteesta. Kaavamuuotos on laadittu hakijan teettämän viitesuunnitelman pohjalta.

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

Asemakaavan muutosluonnos, selostusluonnos ja muuta valmisteluaineistoa on pidetty nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla, info- ja näyttelytila Laiturilla ja Munkkiniemen kirjastossa sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitettiin Munkinseutu-lehdessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia esitettiin yksi. Lausunnoissa ei esitetty muutoksia asemakaavaehdotukseen, mutta kaupunginmuseon johtokunnan lausunnossa todettiin johtokunnan näkevän yksittäiset asemakaavan muutokset uhkana alueen ominaisluonteen säilymiselle. Johtokunnan mielestä alueesta tulisi tehdä ympäristöhistoriallinen selvitys ja arvotus sekä laatia täydennysrakentamisselvitys ja tuoda vasta siinä löytyneet ratkaisut kaavavalmisteluun. Asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on selostettu kohdassa Suunnittelun vaiheet.

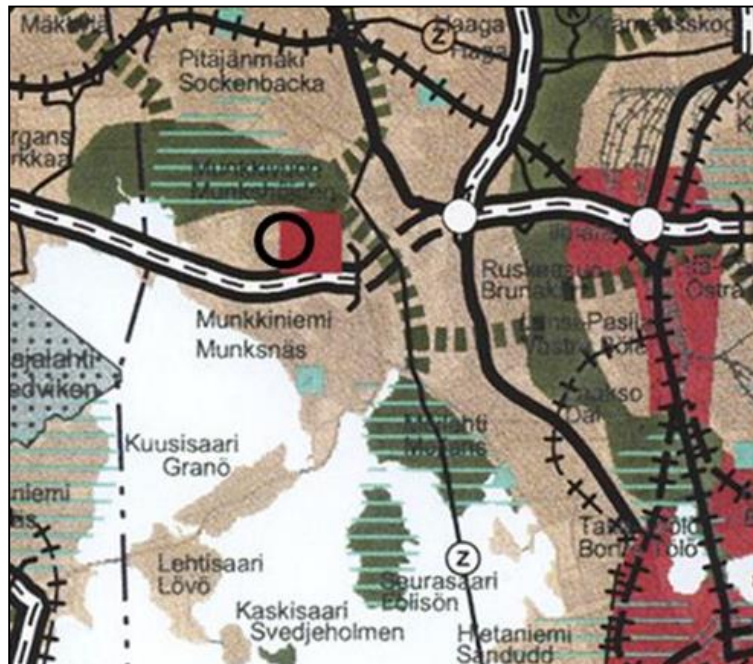
2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

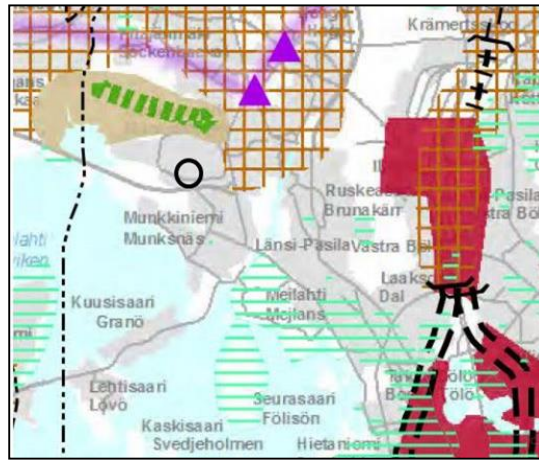
Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun katu- ympäristön, palveluverkon että tontin rakentamisvalmiuden osalta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.



Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihe- maakuntakaavassa suunnittelualueella ei ole merkintöjä.



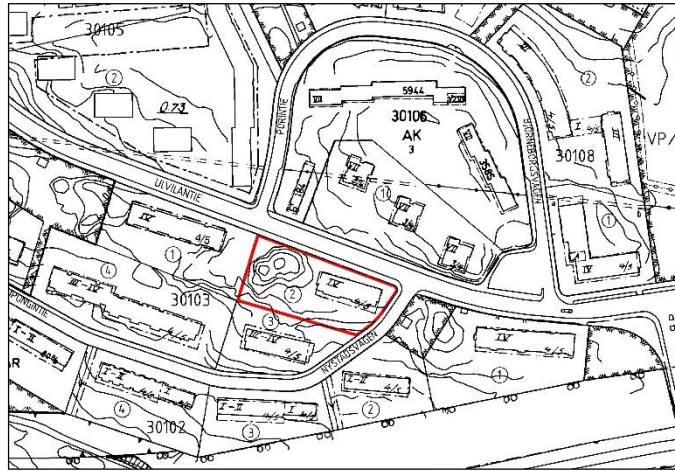
Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on merkitty asumiseen ja toimitiloille tarkoitetuksi kerrostalovaltaisiksi alueeksi, jota kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden sekä virkistykseen käyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Suunnitelualue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.



Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 3723 (vahvistettu 3.5.1955). Kaavan mukaan tontti on asunto- tai liikekorttelialuetta. Tontille on merkitty rakennusala nelikerroksisia, enintään 13 metriä korkeita rakennuksia varten.



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Tontti on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 27.6.2014.

Maanomistus

Tontti on asunto-osakeyhtiön omistuksessa.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Tontti sijaitsee Turunväylän pohjoispuolella, Munkkivuoren kerrostaloalueella. Munkkivuori on yhtenäinen 1950-luvun asuinalue, joka on kaupungin museon rakennusinventoinnissa v. 2003–2005 arvotettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi alueeksi. Tontin itäosassa on punatiilellä ja valkealla mineriittilevyllä verhoiltu, vuonna 1958 valmistunut asuin-kerrostalo, jossa on neljä asuinkerrosta, osittain maanpäällinen kellari-kerros ja ullakko. Kaupungin museon rakennusinventoinnissa rakennusta ei ole katsottu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Tontin länsiosassa on viitisen metriä korkea kalliokumpare.

Palvelut

Munkkiniemessä on kattavat palvelut ja hyvät joukkoliikenneyhteydet.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Ympäristöhäiriöt

Turunväylän ja Ulvilantien moottoriajoneuvoliikenne aiheuttaa jonkin verran kaava-alueelle kohdistuvaa melua. Turunväylälle on rakennettu vuosina 1987 ja 2010 melusteitä, jotka alentavat tehokkaasti etenkin oleskelupihojen melutasoja.

Ilmanlaadun osalta kaava-alue on riittävän suojaetäisyyden päässä Turunväylästä.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa nelikerroksisen asuintalon (1 000 k-m²) rakentaminen tontin länsiosaan.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Tontti on hyvien palveluiden ja liikenneyhteyksien äärellä, joten tyhjän tontinosan hyödyntäminen lisärakentamiseen on tarkoituksenmukaista ja edesauttaa valtuuston päätösten mukaisten kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Mitoitus

Nykyisen tontin pinta-ala on 3 404 m² ja tonttitehokkuus on $e = 0,54$. Tontille osoitetaan ohjeellinen tonttijako. Itäosaan muodostuvan tontin koko on 1 783 m² ja sillä olevan nykyisen rakennuksen koko on 1 845 k-m², joten tonttitehokkuus on $e = 1,03$. Länsiosaan muodostuvan tontin pinta-ala on 1 621 m² ja rakennusoikeus 1 000 k-m², joten sen tonttitehokkuus on $e = 0,62$. Jakamattomana nykyisen tontin tonttitehokkuus olisi $e = 0,84$.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) ja se on esitetty jaettavaksi kahdeksi erilliseksi tontiksi. Uuden rakennuksen enimmäiskerros-luku on rakennusalan itäpäässä neljä ja länsipäässä kolme kerrosta.

Rakennusoikeutta on osoitettu 1 000 k-m². Nykyisen rakennuksen rakennusalalle on merkitty enimmäiskerrosluvuksi viisi, koska maanpäällinen kellarikerros lasketaan nykykäytännön mukaisesti kerrokseksi. Nykyiseen rakennukseen ei kohdistu muutoksia.

Uudisrakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla punatiili, enimmäiskorkeus on sama kuin olemassa olevan rakennuksen ja kattomuodon tulee olla harjakatto. Uudisrakennuksesta on määrätty, että se tulee sopeuttaa olemassa olevaan arvokkaaseen rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan.

Rakennuksen pohjois- ja länsisivuilla tulee säilyttää luonnonmukaista kalliota (kaavassa merkintä I). Uusien asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän ja joiden keskipinta-ala on vähintään 80 h-m².

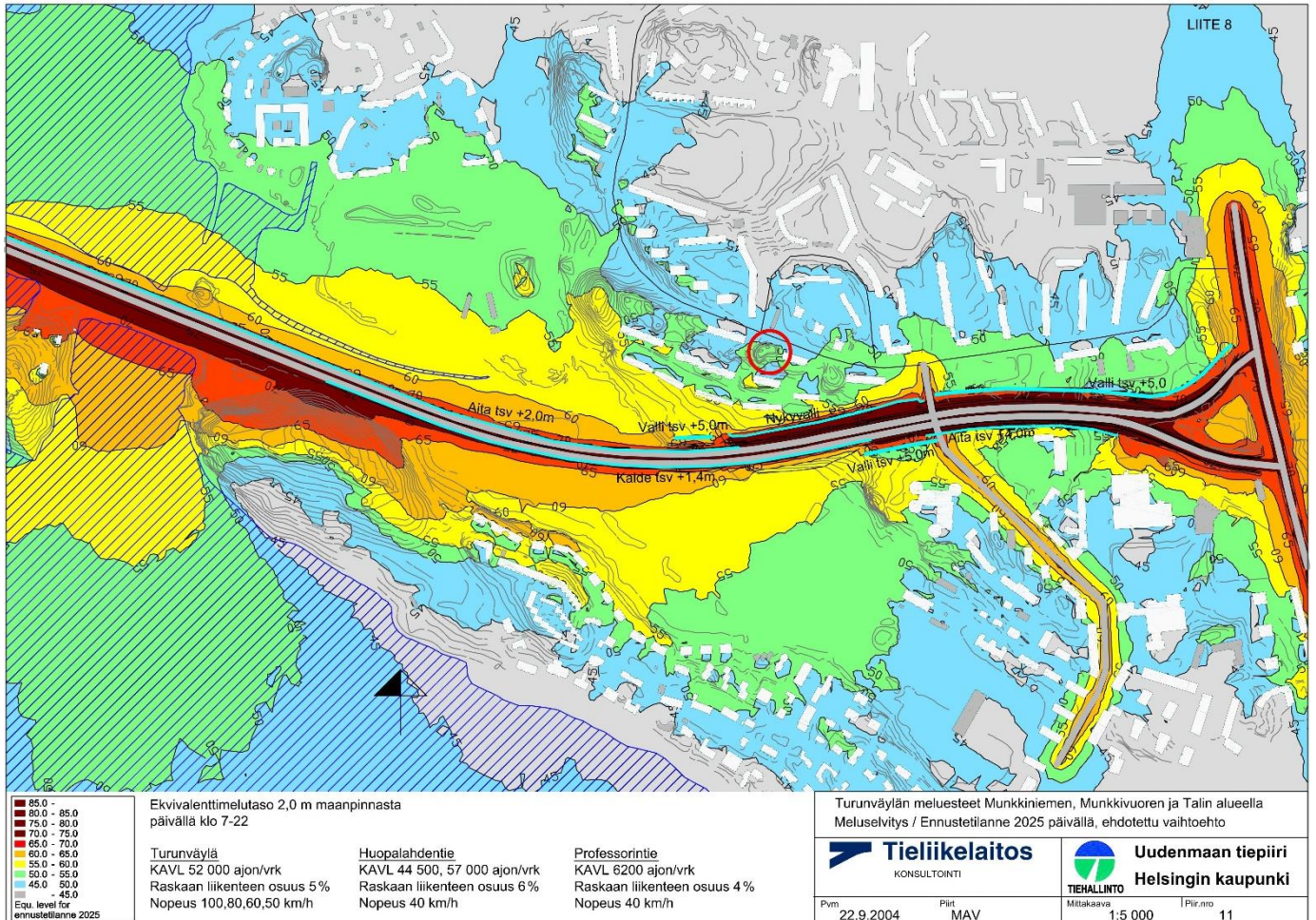
Pysäköintipaikkoja tulee rakentaa suurempi luvuista 1 ap/125 k-m² tai 0,5 ap/asunto ja lisäksi 1 ap/1 000 k-m² vieraille. Tämä tarkoittaa uudisrakennuksen osalta 9 autopaikkaa, jotka ovat pihalla rakennuksen eteläpuolella. Nykyisessä rakennuksessa on 9 autopaikkaa autotalleissa ja pihalle tulee rakentaa 6 paikkaa.

Ympäristöhäiriöt

Kaavassa on annettu meluntorjuntaan liittyviä määräyksiä, joilla asuinrakennuksen sisä- ja parvekemelutasot saadaan sallitulle tasolle. Oleskelupihaa suojaavat melulta rakennusmassat ja Turunväylälle rakennetut melusteet. Turunväylän nopeusrajoitus on laskemassa 80 km/h:iin, mikä osaltaan tulee parantamaan alueen melutilannetta.

Liikennemelun leviäminen ennustetilanteessa 2 m korkeudella on esitetty Turunväylän melusteiden suunnitteluun liittyvässä meluselvityksessä (kuva alla/seuraavalla sivulla).

Kuva: Turunväylän liikennemelun leviäminen ennustetilanteessa ja toteutetut meluesteet.

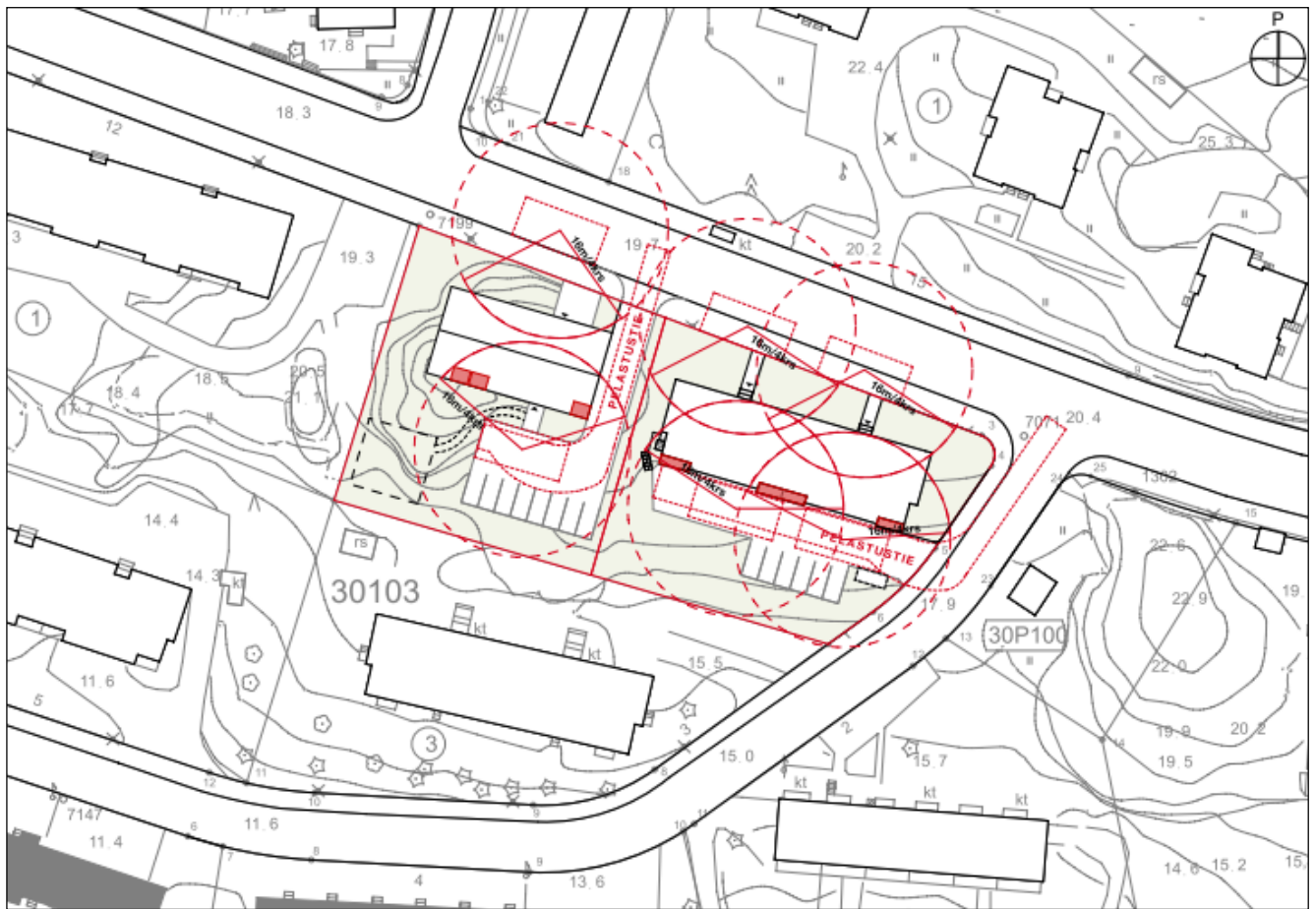


Esteettömyys

Taserojen takia tulee esteettömien yhteyksien järjestämiseen kiinnittää erityistä huomiota.

Pelastusturvallisuus

Pelastusreitit on esitetty alla olevassa kuvassa.



5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Ympäristöön sopeutetun lisärakentamisen vaikutukset kaupunkikuvaan, luontoon ja liikenteeseen eivät ole merkittäviä eivätkä heikennä Munkkivuoren aluekokonaisuuden arvoja ja ominaisuuksia. Täydennysrakentaminen monipuolistaa asuntotarjontaa ja rikastuttaa kaupunkikuvaa.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Alue on hyvä täydennysrakentamisalue, koska kaavamuutos ei edellytä uusia investointeja teknisen huollon verkostoihin, katuihin tai viheralueisiin ja uudet asukkaat sijoittuvat valmiiksi rakennettujen hyvien palvelujen piiriin. Liikenne ei lisäänty merkittävästi.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Asunto Oy Ulvilantie 10:n (tontin 30103/2 omistaja) hakemuksen johdosta (päiväty 5.6.2013). Kaavamuutos on laadittu hakijan teettämän viitesuunnitelman pohjalta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 30.6.2014).

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

Asemakaavan muutosluonnos, selostusluonnos ja muuta valmisteluai-neistoa on pidetty nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla, info- ja näyttelytila Laiturilla ja Munkkiniemen kirjastossa 20.8.–10.9.2014 sekä kaupunkisuunnitteluviraston nettisivuilla. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitettiin Munkinseutu-lehdessä.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, kaupunginmuseon, pelastuslaitoksen, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Kaupunginmuseo esittää, että uudisrakennuksen lisääminen Munkkivuoren eheään kokonaisuuteen on erittäin haastavaa hyvin säilyneen rakennetun kokonaisuuden ja sen vehreän ominaisuutensa kannalta. Munkkivuoren alueella tulisi tehdä täydennysrakentamisselvitys ja tuoda siinä löytyvät ratkaisut kaavavalmisteluun.

Ympäristökeskus esittää, että suunnittelussa tulee ottaa huomioon sekä Turunväylän että Ulvilantien liikenteen aiheuttama melu. Asuntojen tulisi voida avautua myös suuntaan, jossa valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutasot ohjearvot eivät ylity.

Kaupunginmuseon kannanotto on otettu huomioon siten, että kaavamääräyksillä uudisrakennus on ohjattu sopeutumaan ympäristöön. Ympäristökeskuksen kannanotto on huomioitu siten, että kaavaan on lisätty tarkoituksenmukaiset määräykset.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Nähtävillä olleessa kaavaluonnoksessa uudisrakennuksessa oli viisi kerrosta ja rakennusoikeutta 1 200 k-m².

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 11 mielipidettä.

Mielipiteet keskittyivät korostamaan sitä, että Munkkivuoren alue on yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta, mutta kaavamuutos ei ole yleiskaavan hengen mukainen. Epäkohtina mainitaan myös puuston ja kalliokumpareen häviäminen, louhinta- ja räjäytystöiden aiheuttamat häiriöt ja vahingot sekä liikenne- ja pysäköintiongelmien lisääntyminen. Lisäksi huomautettiin, että tontinomistajia ei kohdella tasapuolisesti, koska rakennusoikeus nousee tällä tontilla merkittävästi ja muissa yhtiöissä ei ole sallittu haluttuja muutoksia korjaustöiden yhteydessä.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että ratkaisua on kehitetty ottamaan ympäristön erityisarvot ja -ominaisuudet paremmin huomioon. Uudisrakennus on mataloitettu yhdellä kerroksella, rakennusoikeutta on pienennetty ja kaavamääräyksiä on tarkennettu.

Muistutus ja lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 6.3.–9.4.2015.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kaupunginmuseon johtokunnan, kiinteistöviraston, pelastuslautakunnan, ympäristökeskuksen, yleisten töiden lautakunnan, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän ja Helen Sähköverkko Oy:n lausunnot. Ehdotuksesta tehtiin yksi muistutus.

Muistutuksessa vastustettiin kaavamuutoksen hyväksymistä. Muistuttajan mielestä kaavan mukainen täydentäminen on ympäristöön sopimatonta, tuhoaa luonto- ja kulttuuriympäristön arvoja, tuottaa liian tiivistä kaupunkirakennetta ja pysäköintiongelmia, eikä kaavamuutos takaa riittävän laadukasta rakentamista.

Kaupunginmuseon johtokunnan lausunnossa nostettiin esiin Munkkivuoren alueen arvoa ja omaleimaisuutta ja todettiin tarkempien koko aluetta koskevien kehittämisperiaatteiden tarve. Johtokunta näki yksittäiset asemakaavan muutokset uhkana alueen arvolle. Kiinteistövirasto totesi lausunnossa, että kaavamuutos ei korota yksityisomistuksessa

olevan tontin arvoa niin merkittävästi, että maapoliittisia neuvotteluja olisi tarpeen käydä. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä totesi, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.

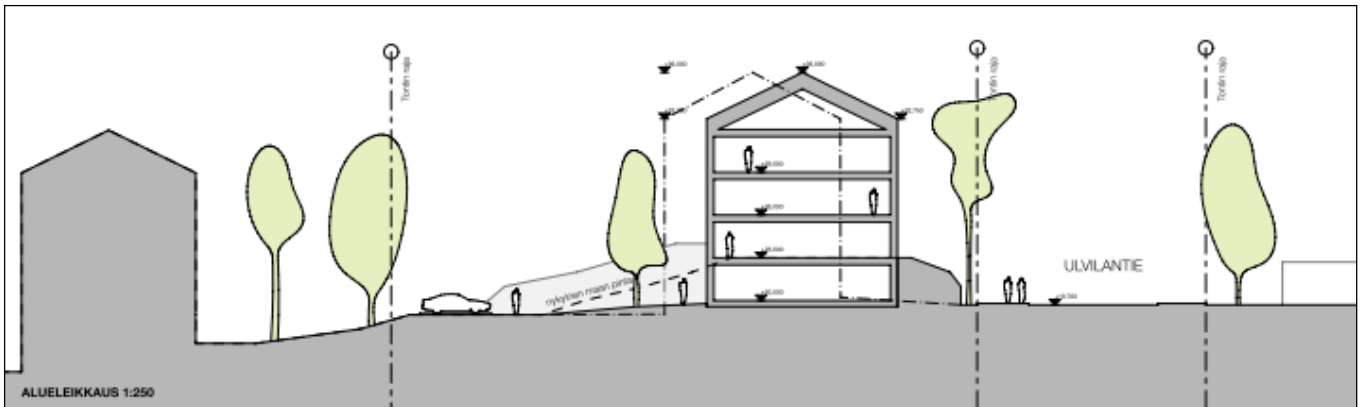
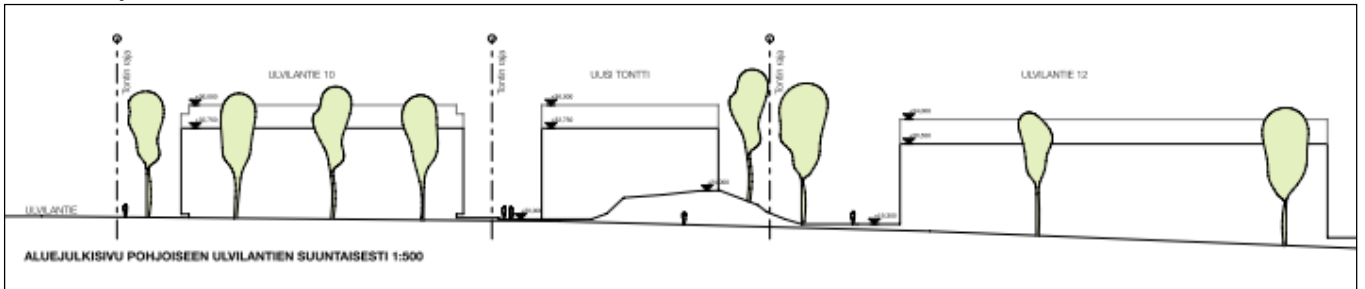
Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 29.9.2015 tarkistaa asemakaavan muutosehdotusta muistutuksen ja kaupunginmuseon johtokunnan lausunnon johdosta seuraavasti:

- Kaavakartan enimmäiskerroslukumerkintää on tarkennettu siten, että rakennusalan itäpää tulee rakentaa nelikerroksisena ja länsipää kolmikerroksisena.
- Rakennuksen ulkoasua koskevaan kaavamääräykseen on lisätty lause: "Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa olemassa olevaan arvokkaaseen rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan." Lisäksi rakennuksen kattomuotoa koskevaan määräykseen on lisätty: "Harjalinjan tulee olla yhtenäinen."
- Havainnekuvassa esitettyä uudisrakennusta on pidennetty 3 metriä.

Lisäksi kaavaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Ote hakijan teettämästä viitesuunnitelmasta



7 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 10.2.2015 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 29.9.2015 muuttaa asemakaavan muutosehdotusta lausunnon ja muistutuksen johdosta.

Helsingissä 29.9.2015

Olavi Veltheim

MUNKKIVUORI, ULVILANTIE 10 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee kerrostalotonttia (30103/2) osoitteessa Ulvilantie 10.

Nykytilanne

Tontin itäosassa on vuonna 1958 valmistunut kerrostalo, jossa on Ulvilantien puolella neljä ja pihan puolella viisi kerrosta. Tontin länsiosassa on avokalliomuodostuma.

Mitä tontille suunnitellaan

Tontin länsiosaan on suunnitteilla uusi kerrostalo. Ensimmäiseen kerrokseen tulee varastoja ja muita yhteisiä tiloja, neljään ylempään kerrokseen asuntoja, joiden huoneistoalasta vähintään puolet on perheasuntoja. Pysäköintipaikat tulevat pihalle rakennuksen eteläpuolelle. Rakennuksen länsipuolelle ja Ulvilantien varteen jää olemassa olevaa kalliota.





Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1955 tontti on asunto- tai liikekorttelialuetta. Tontille on merkitty rakennusala, jolle saa rakentaa nelikerroksisen rakennuksen.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty asumiseen ja toimitiloille tarkoitetuksi kerrostalovaltaiseksi alueeksi, jota kehitetään asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden sekä virkistykseen käyttöön ja ympäristöhaittoja aiheuttamattomaan toimitilakäyttöön sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Suunnittelualue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualueita koskevia selvityksiä:

- Munkkiniemen rakennusinventointi 2003–2005, (Helsingin kaupunginmuuseo, 2005)

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

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

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 20.8.–10.9.2014:

- Munkkiniemen kirjastossa, Riihitie 22
- info- ja näyttelytila Laiturilla, osoitteessa Narinkka 2
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen viimeistään 10.9.2014 kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto,
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.





30.6.2014

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle loppuvuodesta 2014.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä talvella 2015.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Munkinseutu ry
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseo, kiinteistöviraston tonttiosasto, ympäristökeskus, pelastuslaitos, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto ja Helsingin Energia
- muut asiantuntijaviranomaiset: Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY/Vesihuolto

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston verkkopalvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimitavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Munkin Seutu -lehdessä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Eeva-Liisa Hamari
puhelin 310 37300
sähköposti [eeva-liisa.hamari\(a\)hel.fi](mailto:eeva-liisa.hamari(a)hel.fi)

liikennesuunnittelija Olga Bernitz
puhelin 310 37280
sähköposti [olga.bernitz\(a\)hel.fi](mailto:olga.bernitz(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	05.12.2014
Kaavan nimi	Ulvilantie 10	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	30.06.2014
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3404	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

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	0,3404	100,0	2845	0,84	0,0000	1000
A yhteensä	0,3404	100,0	2845	0,84	0,0000	1000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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					

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3404	100,0	2845	0,84	0,0000	1000
A yhteensä	0,3404	100,0	2845	0,84	0,0000	1000
AK	0,3404	100,0	2845	0,84	0,3404	2845
AL					-0,3404	-1845
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ILMAKUVA
Kaava-alueen nro 12334 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Meilahti-Munkkiniemi -projekti



12334 / 10.2.2015

30105
A

e=0.73

2

30106

AK

30106

3

PORINTIE
BJÖRNEBORGVÄGEN

Ulvilantie

ULVILANTIE
ULFSBYVÄGEN

A

30103

AK

30102

A

NYSTADSVÄGEN

UUDENKAUPUNGINTIE

30P100

30102

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 50 m 1:1000	
Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatsystem: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
alue/område: 676492	karttoitus: kartläggning: 6/2014 Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset Baskartan uppfyller kraven i 54a § i marknävändnings- och bygglagen
n:o/n:r 37/14	27.6.2014 Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmättningsavdelningen

LT

TURUNVÄYLÄ
ÅBOLEDEN

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



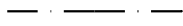
Asuinkerrostalojen korttelialue.



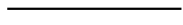
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



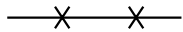
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

30103

Korttelin numero.

5

Ohjeellisen tontin numero.

1845

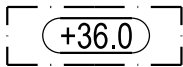
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

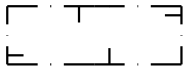
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



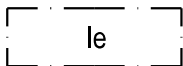
Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.



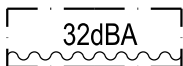
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



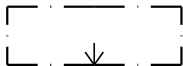
Rakennusala.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



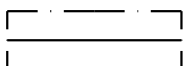
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden tulee olla vähintään 32 dB.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



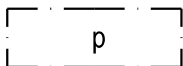
Merkintä osoittaa rakennuksen sivun, jolla tulee olla suora uloskäynti porrashuoneista.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Istutettava alueen osa.



Pysäköimispaikka.



Alueen osa, jossa kallio ja kasvillisuus on säilytettävä luonnonmukaisina.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa olemassa olevaan arvokkaaseen rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää punatiiltä. Rakennuksissa tulee olla harjakatto. Harjalinjan tulee olla yhtenäinen.

Ulvilantien ja Turunväylän puoleiset parvekkeet tulee lasittaa liikennemelua vastaan.

Uusien asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asunoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Asukkaille tarkoitettuja asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, harraste-, kokoon- tumis- ja vastaavia yhteistiloja sekä väestösuoja ja autotalleja saa rakentaa asema- kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Uudisrakennuksen porrashuoneesta tulee olla yhteys sekä pihalle että kadulle. Kadun puolel- la sisäänkäynnin yhteydessä tulee olla isoja ikkunoita.

Piha-alueella olevien uusien autopaikkojen ja ajoteiden päällysteenä tulee käyttää soraa tai muuta vettä läpäisevää materiaalia. Ajotien enimmäisleveys on 3 m.

Tontilla 30103/6 jätehuoltotilat tulee sijoittaa rakennukseen.

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytet- tä kulkuteihin, pysäköintiin tai leikki- ja oleske- lualueeksi, on säilytettävä luonnonmukaisina tai istutettava puin ja pensain.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

- suurempi luvuista 1 ap/125 k-m² tai 0,5 ap/asunto

- lisäksi 1 ap/1000 k-m² vieraille.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vä- himmäismäärä on 1 pp/30 k-m² asuntoker- rosala. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuk- siin tai talousrakennuksiin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Havainnekuva

Munkkiniemi Ulvilantie 10

ak12334 kslk 10.2.2015/ muutettu 2015

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Asemakaavaosasto

Meilahti-Munkkiniemi -projekti/ AKu/ JF

