



10.10.2018

Ärende/14

## § 289

### Detaljplaneändring för Musans stig 1 i Munksnäs (nr 12467)

HEL 2011-004922 T 10 03 03

#### Beslut

Stadsfullmäktige godkände detaljplaneändring för tomten 2 i kvarteret 30145 (den nya tomten 30145/6 bildas) i 30 stadsdelen (Munksnäs, Talistranden) enligt ritning nr 12467, daterad 7.11.2017 och ändrad 23.5.2018, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Lindén, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

#### Bilagor

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12467 kartta, päivätty 7.11.2017, muutettu 23.5.2018
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12467 selostus, päivätty 7.11.2017, muutettu 23.5.2018
- 3 Vuorovaikutusraportti 7.11.2017, täydennetty 23.5.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Tehdyt muutokset

#### Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

#### Utdrag

##### Utdrag

Närings-, trafik- och miljöcentrallan i Nyland

##### Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Helen Elnät Ab

Samkommunen Helsingforsre-

#### Postadress

PB 1  
00099 HELSINGFORS STAD  
kaupunginkanslia@hel.fi

#### Besöksadress

Norra esplanaden 11-13  
Helsingfors 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

#### Telefon

+358 9 310 1641

#### Telefax

+358 9 655 783

#### FO-nummer

0201256-6

#### Kontonr

FI0680001200062637

#### Moms nr

FI02012566



10.10.2018

Ärende/14

gionens trafik  
Samkommunen Helsingforsre-  
gionens miljötjänster

## Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

## Sammandrag

Detaljplaneändringen gäller ett kvartersområde för byggnader för kulturell verksamhet (YY) i Talistrandens bostadsområde i Munksnäs. Detaljplanelösningen gör det möjligt att ändra kvartersområdet till en bostadstomt. På den obebyggda tomten 30145/2 uppstår ett kvarter för flervåningshus som förbättrar stadsrummet vid Musans torg och Musans stig. Det planeras bostadshus i 4–6 våningar på tomten. På tomten finns en backe och dess toppområden blir en del av kvartersgården omringad av byggnaderna. Toppen bevaras obebyggd och planerad. Vid kvartersgården finns en underjordisk parkeringsanläggning för 53 bilar under ett gårdsdäck. Inkörningen är i östra ändan av Musans stig. Den nya bostadsytan uppgår till 5 300 m<sup>2</sup> vy. Tomtexploateringstalet är 0,95 och invånarantalet ökar med 130–150 personer.

## Föredragandens motiveringar

Detaljplanen stämmer överens med de riksomfattande målen för områdesanvändningen och den gällande generalplanen 2002 med rättsverkningar samt bidrar till att staden kan nå sina strategiska mål.

Detaljplanelösningen följer målen i den nya generalplanen för Helsingfors (stadsfullmäktige 26.10.2016).

## Utgångspunkter för området och nuläge

Talistranden är ett bostadsområde med ca 1 000 invånare väster om Munkshöjden och byggdes huvudsakligen under 1990-talet, som en egen distinkt helhet. Områdets byggnader är i 2–5 våningar. Mitt i området finns en öppen plats, Musans torg, i vars norra ända tomten 30145/2 ligger. Tomten 30145/2 är i nuläget helt obebyggd. På tomten finns en backe vars högsta punkt har höjden +9,5. Backen stiger ca 6,5 meter över de omgivande gatorna. Tomten är täckt av gräsmatta och på dess kanter och på toppen växer några träd. På tomten fanns tidigare ett Tali vattenreningsverks maskinhall och två slamsilor som har rivits, och tomtens mark är huvudsakligen sanerad.

I den gällande detaljplanen (från 1989) är tomten 30145/2 upptagen som ett kvartersområde för byggnader för kulturell verksamhet (YY).



Tomtens byggrätt är 2 000 m<sup>2</sup> vy. Fastighetskontoret har konstaterat att användningsändamålet i detaljplanen inte längre är aktuellt.

Helsingfors stad äger tomten 30145/2. Detaljpanelösningen har utarbetats på initiativ av staden.

#### Planeringsfaser och växelverkan

Detaljplaneförslaget presenterades för stadsmiljönämnden 7.11.2017 och nämnden bestämde att förslaget till detaljplaneändring ska hållas framlagt.

Deltagandet och växelverkan har ordnats i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 24.11.2017–2.1.2018.

#### Utlåtanden

Helen Elnät Ab, Samkommunen Helsingforsregionens trafik (HRT), Samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster (HRM) och stadsmuseet gav utlåtande om detaljplaneförslaget.

Helen Elnät Ab hade ingenting att invända mot ändringsförslaget. HRT lämnade inget utlåtande om ändringsförslaget. HRM konstaterar i sitt utlåtande att de allmänna vattenledningar och avlopp som betjänar området har byggts färdigt och att ändringsförslaget inte kräver att dessa flyttas. Helsingfors stadsmuseum hade inget att påpeka om ändringsförslaget.

#### Kostnader

Det medför inga kostnader för staden att genomföra detaljpanelösningen. Detaljplaneändringen höjer områdets värde. Staden får intäkter av försäljning av tomterna och byggrätterna och av utarrenderingen av byggrätten.

#### Åtgärder efter det offentliga framläggandet

Det gjordes ändringar i detaljplanekartans anteckningar, bestämmelser och övriga material efter att planen varit offentligt framlagd. För ändringarna redogörs närmare i detaljplanebeskrivningens sista kapitel. De har också samlats i bilagan över ändringar (Tehdyt muutokset).

#### Till slut

Beslutsförslaget motsvarar detaljpaneläggningstjänstens justerade framställning.



10.10.2018

Ärende/14

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Timo Lindén, stf. stadssekreterare, telefon: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

**Bilagor**

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12467 kartta, päivätty 7.11.2017, muutettu 23.5.2018
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12467 selostus, päivätty 7.11.2017, muutettu 23.5.2018
- 3 Vuorovaikutusraportti 7.11.2017, täydennetty 23.5.2018
- 4 Osa päätöshistoriaa
- 5 Tehdyt muutokset

**Bilagematerial**

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Havainnekuva, 7.11.2017

**Sökande av ändring**

Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning

**Utdrag**

**Utdrag**

Närings-, trafik- och miljöcentrallen i Nyland

**Bilagor till utdrag**

Förslagstext  
Kommunalbesvär, godkännande av generalplan, detaljplan, byggnadsordning  
Bilaga 1  
Bilaga 2  
Bilaga 3  
Bilaga 4  
Bilaga 5

Helen Elnät Ab  
Samkommunen Helsingforsregionens trafik  
Samkommunen Helsingforsregionens miljöjänster

**För kännedom**

Stadsmuseet  
Stadsmiljönämnden



10.10.2018

Ärende/14

## Beslutshistoria

Kaupunginhallitus 24.09.2018 § 605

HEL 2011-004922 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto hyväksyy 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Talinranta) korttelin 30145 tontin 2 (muodostuva uusi tontti 30145/6) asemakaavan muutoksen 7.11.2017 päivätyn ja 23.5.2018 muutetun piirustuksen numero 12467 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Timo Lindén, vs. kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36550  
timo.linden(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Maankäyttö ja kaupunkirakenne -palvelukokonaisuus  
Asemakaavoitus 23.5.2018

HEL 2011-004922 T 10 03 03

Hankennumero 5284\_1

Asemakaavoituspalvelu on tarkistanut 7.11.2017 päivättyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Talinranta), korttelin 30145 tontin 2 (muodostuu uusi tontti 30145/6) asemakaavan muutosehdotusta nro 12467. Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehdyt muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti liitteestä ja kaavaselostuksesta.

Asemakaavoituspalvelun mielestä julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon eivät ole olennaisia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavaratkaisun keskeinen sisältö

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YY), joka sijaitsee Talinrannan asun-



toalueella Munkkiniemessä. Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelialueen muutattamisen asuintontiksi. Tavoitteena on muuttaa rakentamattoman tontin 30145/2 asemakaavaa niin, että siihen voidaan rakentaa aluetta täydentävä asuinkerrostalojen kortteli, joka parantaa Muusantorin ja Muusanpolun kaupunkitiloja. Tontille suunnitellaan 4–6-kerroksisia asuinkerrostaloja. Tontilla olevan mäen lakialue muuttuu rakennusten rajaaman korttelipihan osaksi. Lakialue säilytetään rakentamattomana ja istutettuna. Pysäköinti (53 ap) sijoitetaan korttelipihan puolelle pihakanen alaiseen pysäköintilaitokseen. Ajoneuvoliittymä tontille sijoitetaan Muusanpolun itäpäättyyn. Uutta asuntokerrosalaa on 5 300 k-m<sup>2</sup>. Tontin tehokkuusluku on  $e = 0,95$  Asukasmäärän lisäys on n. 130–150 asukasta.

#### Päätökset kaavaratkaisun pohjana

Kaavaratkaisu on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja voimassa olevan oikeusvaikutteisen Yleiskaava 2002:n mukainen ja edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on myös otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Talinranta on pääosin 1990-luvulla rakennettu, omana kokonaisuutenaan hahmottuva, n. 1 000 asukkaan asuinalue Munkkivuoren länsipuolella. Alueen rakennukset ovat II–V-kerroksisia. Alueen keskellä on Muusantori-niminen aukio, jonka pohjoisreunalla tontti 30145/2 sijaitsee. Tontti 30145/2 on nykyisin kokonaan rakentamaton. Tontilla on mäki, jonka korkeimman kohdan korko on +9,5. Mäki kohoaa noin 6,5 metriä sitä ympäröivien katujen yläpuolelle. Tontti on ruohikon peittämä ja sen reunoilla ja mäen laella kasvaa joitakin puita. Tontilla aiemmin sijainneet Talin jätevedenpuhdistamon konehalli ja kaksi lietesiltoa on purettu ja tontin maaperä pääosin kunnostettu.

Nykyisin voimassa olevan asemakaavan (1989) mukaan tontti 30145/2 on osoitettu kulttuuritoimintoja palvelevien rakennusten korttelialueeksi merkinnällä YY. Tontin rakennusoikeus on 2000 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistövirasto on todennut, että asemakaavassa osoitettu käyttötarkoitus ei ole enää ajankohtainen.

Helsingin kaupunki omistaa tontin 30145/2. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

#### Kaavaratkaisun kustannukset



Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta.

#### Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 24.11.2017–2.1.2018

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 7.11.2017 ja lautakunta päätti 7.11.2017 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa todettiin, että asemakaavan muutosehdotus ei edellytä alueelle valmiiksi rakennettujen vesijohtojen ja viemäreiden siirtämistä, asemakaavan muutosehdotukseen ei ole huomautettavaa, sen hyväksymistä puolestaan ja että aikaisemmat kommentit on otettu hyvin huomioon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- pelastuslautakunta

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: HSL

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin ja muuhun aineistoon tehtiin julkisen nähtävilläolon jälkeen muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohdaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa. Ne on myös koottu Tehdyt muutokset -liitteeseen.

#### Tarkemmat perustelut

Tarkemmat kaavaratkaisun perustelut ilmenevät liitteenä olevasta asemakaavaselostuksesta.



10.10.2018

Ärende/14

Lisätiedot

Miika Vuoristo, arkkitehti, puhelin: 310 37192

miika.vuoristo(a)hel.fi

Eeva Väistö, liikenneinsinööri, liikennesuunnittelu, puhelin: 310 37353

eeva.vaisto(a)hel.fi

Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094

jarkko.nyman(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 12.12.2017 § 43

HEL 2011-004922 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Muusanpolku 1-3:n asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12467:

Pelastuslautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

29.08.2017 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

Esko Rantanen, johtava palotarkastaja, puhelin: 310 31232

esko.rantanen(a)hel.fi

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo  
Kulttuuriperintöyksikkö 11.12.2017

HEL 2011-004922 T 10 03 03

Kaupunkiympäristö on pyytänyt Kaupunginmuseon lausuntoa asemakaavan muutoksesta nro 12467. Kaupunginmuseo on tutustunut 7.11.2017 laadittuun asemakaavamuutokseen ja tarkastelee hanketta rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Kaupunginmuseo on lausunut 25.10.2016 koskien Munkkiniemen Muusanpolku 1-3 asemakaavan muutoksen ja Talinrannan täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä 12.6.2017 Muusanpolku 1-3:n asemakaavan muutosluonnoksesta. Kaupunginmuseo piti asemakaavan laatimisessa tavoitteena kaavaratkaisua ja täydennysrakentamista, joka kunnioittaa ympäröivän alueen asemakaavallista periaatetta ja mittakaavaa. Talinrannan suun-





10.10.2018

Ärende/14

nitteluperiaatteita kaupunginmuseo piti hyvinä ja korosti alueelle ominaisen mittakaavan ja vehreyden säilyttämistä.

Kaupunginmuseon lausunnoissaan esittämät kommentit on kaavamuu-  
toksessa otettu hyvin huomioon. Kaupunginmuseolla ei ole muuta huo-  
mutettavaa Muusanpolku 1-3:n asemakaavan muutoksesta.

Lisätiedot

Sanna Granbacka, tutkija, puhelin: +358 9 310 79406  
sanna.granbacka(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 07.11.2017 § 197

HEL 2011-004922 T 10 03 03

Hankennumero 5284\_1

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- asettaa 7.11.2017 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12467 julkisesti nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusase-  
tuksen 27 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutos koskee 30. kau-  
punginosan (Munkkiniemi, Talinranta) korttelin 30145 tonttia 2.
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mieli-  
piteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti  
ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan info- ja näyttelytila  
Laiturilla, Narinkka 2, sekä Internet-sivuilla Päätöksenteko

[www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi).

- että asemakaavoituspalvelu pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausun-  
not.
- valtuuttaa asemakaavoituspalvelun tekemään ehdotukseen vähäi-  
siä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdo-  
tuksen sisältöä.
- merkitä tiedoksi laaditut korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen  
liitteenä.

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12467 hyväksymistä, mikäli  
ehdotuksesta ei tehdä maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n mukaisia



muistutuksia eivätkä ehdotuksesta annetut lausunnot anna aiheita asian käsittelemiselle uudelleen kaupunkiympäristölautakunnassa.

#### Käsittely

07.11.2017 Ehdotuksen mukaan

Asian aikana kuultavana oli arkkitehti Miika Vuoristo. Asiantuntija poistui kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

#### Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho

#### Lisätiedot

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö, puhelin: 310 37206  
mikko.reinikainen(a)hel.fi  
Miika Vuoristo, arkkitehti, puhelin: 310 37192  
miika.vuoristo(a)hel.fi  
Eeva Väistö, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37353  
eeva.vaisto(a)hel.fi  
Anu Lämsä, maisema-arkkitehti, puhelin: 310 37479  
anu.lamsa(a)hel.fi  
Jarkko Nyman, insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 310 37094  
jarkko.nyman(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Palvelut ja luvat -palvelukokonaisuus Kaupunkimittauspalvelut Kartat ja paikkatiedot Yksikön päällikkö 04.10.2017 § 34

HEL 2011-004922 T 10 03 03

Hankennumero 5284\_1

#### Päätös

Yksikön päällikkö päätti hyväksyä asemakaavan 12467 pohjakartan kaupunginosassa 30 Munkkiniemi. Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

#### Päätöksen perustelut

Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön toimialan kaupunkimittauspalvelut on valmistanut asemakaavan pohjakartan:

Asemakaavan numero: 12467  
Kaupunginosa: 30 Munkkiniemi  
Kartoituksen työnumero: 28/2016  
Pohjakartta valmistunut: 20.6.2017 (uusintakartoitus, ensitilaus ollut 2016)



10.10.2018

Tasokoordinaatisto: ETRS-GK25  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 54a §:n asettamat vaatimukset.

Kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden asiakkuusjohtaja on päätöksellä (4§/1.6.2017) siirtänyt hallintosäännön 16 luvun 8 § 2 momentin 7 kohdan toimivallan hyväksyä kaavoja varten valmistetut pohjakartat kaupunkiympäristön toimialan palvelut ja luvat -palvelukokonaisuuden kaupungingeodeetille sekä kartat ja paikkatiedot -yksikön päällikölle.

Lisätiedot

Timo Tolkki, yksikön päällikkö, puhelin: 310 31883  
timo.tolkki(a)hel.fi

Merja Kyyrö, vastaava kartoittaja, puhelin: 310 31911  
merja.kyyro(a)hel.fi

Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala 20.6.2017

HEL 2011-004922 T 10 03 03

Osoitteessa Muusanpolku 1–3 sijaitsevalle rakentamattomalle tontille 30145/2 suunnitellaan asuinkeuhkotaloja. Pysäköinti suunnitellaan pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Ajoneuvoliittymä tontille sijoitetaan Muusantorin luoteiskulmaan.

Lähialueen kaupungin koulut ovat Haagan peruskoulu, Munkkiniemen ala-asteen koulu ja Munkkivuoren ala-asteen koulu. Perusaste- ja lukiokoulutusta tarjoavat Helsingin suomalainen yhteiskoulu sekä ruotsinkielistä esi- ja perusasteen opetusta tarjoaa Hoplaxskolan (Munksnäs - enheten).

Opetusviraston mukaan alueen koulujen tilat ovat jo tehokkaassa käytössä joten pienikin väestönkasvu voi johtaa lisätilarpeeseen. Alueen liikennejärjestelyissä on huomioitava erityisesti oppilaiden turvallinen koulumatka.

Lisätiedot

Mia Kuokkanen, johtava arkkitehti, puhelin: 310 86291  
mia.kuokkanen(a)hel.fi

Kaupunkiympäristön toimiala Rakennukset ja yleiset alueet -palvelukokonaisuus  
Asuntotuotanto Hankekehitysyksikkö 12.6.2017



HEL 2011-004922 T 10 03 03

Munkkivuoren Talinrannan asuntoalueelle on suunnitteilla asemakaavamuutos, jossa rakentamaton tontti 30145/2 rakennetaan. Tavoitteena on kaupunkirakennetta täydentämällä parantaa Muusantorin ja Muusanpolun kaupunkitiloja. Uutta kerrosalaa on 5300 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on n. 130-150 asukasta, jotka vahvistavat alueen väestöpohjaa. Tavoite luoda laadukasta täydennysrakentamista on kannatettava.

Lausunto on laadittu kohtuuhintaisen asuntotuotannon näkökulmasta, ennakkotietoa alueen tulevasta tontinvarauksesta ei ole.

Selkeän muotoinen rakennusala ja rakennusoikeuden määrittely tontti-kohtaisesti (ei rakennusala-kohtaisesti) on hyvä lähtökohta ratkaisulle ja mahdollistaa tarkoituksenmukaiset lamellimitat.

Kaavassa tulisi sallia konehuoneet tasakattoisten lamellitalojen katoilla. Mikäli konehuone sijoitetaan ylimpään asuinkerrokseen, tulee nykymääräysten mukaan sen kerroksen asunnot varustaa huoneisto-kohtaisilla LTO-kojeilla. Kaavamääräys saattaa aiheuttaa nyt rakennuksiin ilmanvaihdon sekä järjestelmän, joka paitsi nostaa tilantarvetta ja rakennuskustannuksia, tuottaa myös koko järjestelmän käyttöön ylimääräistä huoltotarvetta.

Pysäköinti on sijoitettu pihakannen alle. Ratkaisu on ymmärrettävä, mutta teknisesti vaativa ja kallis, etenkin hankkeen kokoon suhteutettuna. Myös hulevesien imeytyminen on tutkittava huolellisesti.

Kaavaluonnoksen mukaan "tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku". Mikäli tavoitelukuja asetetaan, niiden määrittely ja tavoiteluku tulisi olla yksiselitteinen ja ennakkoon tiedossa.

Lisätiedot

Seidi Kivisyryjä, yksikön päällikkö, puhelin: 310 32331  
seidi.kivisyryja(a)hel.fi

Jussi Hyvärilä, rakennuttaja-arkkitehti, puhelin: 310 39835  
jussi.hyvarila(a)hel.fi

Kaupunginmuseo 12.6.2017

HEL 2011-004922 T 10 03 03



Kaupunkisuunnitteluvirasto on lähettänyt tiedon Munkkiniemessä osoitteessa Muusanpolku 1-3 sijaitsevaa tonttia koskevan asemakaavan muutosluonnoksesta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuurihistorian ja rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Asemakaavamuutoksen kohteena oleva alue sijaitsee Munkkiniemessä, Talinrannan alueella Mesenaatintien ja Muusanpolun väliin jäävällä vyöhykkeellä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa asuinkäyttöön suunnittelualue, joka on nykyisellään rakentamaton, kumpuileva nurmialue muutamane puineen. Tontin pysäköinti on suunniteltu sijoitettavaksi pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen ja tontin ajoneuvoliittymä Muusantorin luoteiskulmaan. Tonttia reunustavat pääosin kaksi-kolmikerroksiset pienkerrostalot ja paritalot 1990-luvun alkupuolelta, jotka pihoineen muodostavat vehreän pienimittakaavaisen kokonaisuuden.

Helsingin kaupunginmuseo on 25.10.2016 antanut lausuntonsa Muusanpolku 1-3:n asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja Talinrannan suunnitteluperiaatteista. Lausunnossaan kaupunginmuseo piti Muusanpolku 1-3:n tontin muuttamista asuinkäyttöön mahdollisena. Alueen vanha rakennuskanta on purettu eikä alueella ole säilytettäväksi määriteltyjä alueita. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta kaupunginmuseo piti tavoitteena kaavaratkaisua ja täydennysrakentamista, joka kunnioittaa ympäröivän alueen asemakaavallista periaatetta ja mittakaavaa. Talinrannan länsiosan ominaisuudet rakentuu kaarevan Mesenaatintien ja sitä reunustavien matalien ja pienimittakaavaisten asuintalojen ja niitä ympäröivien vehreiden pihojen katutilan ja kokonaisuuden ympärille.

Esillä olevassa asemakaavaluonnoksessa Muusanpolku 1-3:ssa sijaitseva tontti on esitetty muutettavaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Rakennusala on osoitettu lähes kiinni tontin eteläreunaan, pienen viherkaistaleen etäisyydelle itä- ja koillisreunasta ja tontin keskiosaan ja luoteisreunaan ei ole osoitettu rakennus-alaa. Suurin sallittu kerrosluku on osalla rakennus-alaa viisi, Muusantoriin rajautuvassa kulmassa kuusi. Uudisrakennusten sallittaisiin olevan siten ympäröivää rakennuskantaa korkeampia. Esitetylle rakennus-alalle on kuitenkin rakennettava vähintään kolme erillistä, erimuotoista ja pohjapinta-alaltaan erikokoista rakennusta. Rakeisuudeltaan uudisrakennuksista muodostuisi näin lähiympäristön lamellitalojen kaltaisia. Tällä tavoin mahdollistetaan myös näkymät niin kadulta tontin sisäosiin kuin sieltä ulospäin. Rakennusten katomuotoa ei ole määritelty, julkisivumateriaalin tulisi olla pääosin puu, paikalla muurattu tiili tai muuratun pinnan päälle tehty rappaus tai slammaus. Väreistä ei ole määräystä. Parvekkeet tulisi toteuttaa ripustettuina tai sisäänvedettyinä, ei maasta kannatettuina. Rakennusten ulkoa-



10.10.2018

sun suunnittelulle on siten jätetty melko paljon liikkumavaraa ja mahdollisuuksia toteuttaa uudisrakennukset niin ympäristöön sopeuttaen kuin ilmeeltään selvästi uutta kerrostumaa tuovana.

Suurin osa tontin rakennusalaan ympäröivästä alueesta on määritelty pääosin istutettavaksi alueen osaksi ja nykyinen tontin luoteisosassa sijaitseva kumpu lisäksi puilla ja pensaille istutettavaksi tai istutettavana pidettäväksi maanvaraiseksi alueen osaksi. Istutusmääräys koskee myös aluetta, jonne on osoitettu kannen alainen tila. Tontin länsireunassa on lisäksi esitetty yhtä puuta suojeltavaksi. Näillä määräyksillä pyritään varmistamaan tontin vehreys ja Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo katsoo, että Muusanpolku 1-3:ssa sijaitsevan tontin rakentaminen esillä olevan asemakaavan muutosluonnoksen mukaisesti tulisi mahdollistamaan ympäröivää rakennuskantaa korkeampien, mutta muutoin mittakaavaltaan melko hyvin Talinrannan rakennuksiin sopeutuvien asuinkerrostalojen rakentamisen. Materiaaleiltaan ja ilmeeltään uudisrakennukset olisi mahdollista toteuttaa joko sopeuttaen tai selkeästi uutena kerrostumana. Talinrannan vehreää ominaisluonnetta on kunnioitettu jättämällä tontista laaja alue rakentamiselta vapaaksi vyöhykkeeksi ja erilaisin istutusmääräyksin sekä sijoittamalla asukaspysäköintipaikat pihakannen alle. Kaupunginmuseo katsoo, että sen asettama tavoite kunnioittaa ympäröivän alueen asemakaavallista periaatetta ja mittakaavaa on riittävällä tavalla otettu huomioon. Kaupunginmuseolla ei näin ollen ole huomautettavaa Muusanpolku 1-3:n asemakaavan muutosluonnoksesta.

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 25.10.2016

Lisätiedot

Anne Salminen, tutkija, puhelin: +358931036501  
anne.salminen(a)hel.fi

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 29.5.2017

HEL 2011-004922 T 10 03 03

Munkkiniemen (30.ko) asemakaavan muutos, Muusanpolku 1-3 ja Talinrannan täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet

Kohde sijoittuu kallioiselle kitkamaa-alueelle. Maakerrosten paksuus on pienimmillään rakennuspaikan luoteisosissa ja maakerrosten paksuus kasvaa voimakkaasti kohti itää. Vuoden 2005 kairauksissa on havaittu rakennusjätettä rakennuspaikan itäosissa. Läheisen merenlahden ai-



10.10.2018

heuttamaa tulvariskiä ei ole toistaiseksi mallinnettu, mutta läheisimmässä rannassa Otaniemessä arvioitu korkein vedenkorkeus on tasolla +3.9 vuoteen 2100 mennessä. Lisäksi Talinrannassa toteutetut esirakentamiskorjaukset 1980-luvun lopulla perustuivat kevennyksen, eikä tuolloin ollut tiedossa tulevia korkeimpia merenpinnan tasoja. Talinrannassa tulee tarkastella alueellista riskiä kevennyskorjauksien sortumisriskistä nosteen vaikutuksesta.

Kiinteistövirasto Geotekninen osasto 25.10.2016

Lisätiedot

Ilkka Vähäaho, osastopäällikkö, puhelin: 310 37811  
ilkka.vahaaho(a)hel.fi

Rakennusvirasto 26.10.2016

HEL 2011-004922 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 1265-00/16. Määräaika on 28.10.2016.

Osoitteessa Muusanpolku 1–3 sijaitsevalle rakentamattomalle tontille suunnitellaan asuinkerrostaloja. Pysäköinti suunnitellaan pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Ajoneuvoliittymä tontille sijoitetaan Muusantorin luoteiskulmaan.

Rakennusvirastolla ei ole huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Rakennusviraston yhteyshenkilöinä kaavahankkeessa ovat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857  
jere.saarikko(a)hel.fi  
Olli Haanpera, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237  
olli.haanpera(a)hel.fi

Pelastuslaitos Pelastustoimen osasto Pelastusjohtaja 10.10.2016 § 37

HEL 2011-004922 T 10 03 03

Päätös



Tontin korkeuserojen ja pihakannen pysäköintitilojen vuoksi on kiinnitettävä erityistä huomiota pelastusteiden ja mahdollisten nostopaikkojen suunnitteluun ohjeen: "HPEL 36/16/RIHOS 1.7.2013 Pelastusteiden suunnittelu ja toteutus" mukaisesti.

#### Päätöksen perustelut

Osoitteessa Muusanpolku 1–3 sijaitsevalle rakentamattomalle tontille 30145/2 suunnitellaan asuinkerrostaloja. Pysäköinti suunnitellaan pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Ajoneuvoliittymä tontille sijoitetaan Muusantorin luoteiskulmaan.

Tontti 30145/2 on nykyisin kokonaan rakentamaton. Tontilla on mäki, jonka korkeimman kohdan korko on +9,5. Mäki kohoaa noin 6,5 metriä sitä ympäröivien katujen yläpuolelle.

#### Lisätiedot

Markku Holopainen, palomestari, puhelin: 310 30224  
markku.holopainen(a)hel.fi