

30. kaupunginosa Munkkiniemi

Munkkivuoren ostoskeskus

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty
Diaarinumero HEL 2019-000059
Hankenumero 6164_1
Asemakaavakartta nro 12662

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä. Selostuksesta säädetään alueidenkäyttölaissa (AKL) ja maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (MRA). Alueidenkäyttölaki oli 1.1.2025 saakka maankäyttö- ja rakennuslaki (MRL).

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Munkki-
vuori) korttelin 30112 tonttia 8

Kaavan nimi:
Munkkivuoren ostoskeskus

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 12.2.2020
Nähtävilläolo (AKL/MRL 65 §): 19.5.–18.6.2025
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Marina Fogdell, arkkitehti, Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö

Kaavapiirtäminen: Anne Ojala, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Eetu Saloranta, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Oula Rahkonen, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Jarkko Nyman, projektipäällikkö, Anu Haahla, erityisasiantuntija

Yleiskaavoitus: Saija Miettinen-Tuoma, johtava yleiskaavasunnittelija

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Ilkka Aaltonen, tiimipäällikkö, Tuomas Heikkilä, johtava tarkastaja

Vuorovaikutus: Annika Alén, vuorovaikutusasiantuntija

Rakennusvalvontapalvelut: Tomi Laine, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristöasiantuntija

Kaupunkimittauspalvelut: Timo Tutti, toimitusinsinööri

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Anne Salminen, tutkija

Muut viranomaistahot

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Hakijataho

Munkkivuoren Ostoskeskus Oy
c/o Isännöinti Ruuvalli Oy

Hankesuunnittelu

Arco Architecture Company Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne	12
Palvelut	14
Esteettömyys	14
Ulkoalueet ja pihat	15
Ekologinen kestävyys	17
Suojelukohteet	18
Yhdyskuntatekninen huolto	20
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	20
Ympäristöhäiriöt	21
Suunnittelun lähtökohdat	27
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	29

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2a Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 2b Kirje osallisille 20.10.2021
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Varjostututkielma
- 6 Liikennemeluselvitys
- 7 Paloturvallisuussuunnitelma
- 8 Liikennesuunnitelma

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti ja asukastilaisuuden muistio
 - Rakennushistoriallinen selvitys
 - Läntisen bulevardikaupungin kaupallinen selvitys (WSP 2020)
 - Huopalahdentien bulevardikaupungin ilmanlaatuselvitys, 1. vaihe, Ilmatieteen laitos, 2022
 - Huopalahdentien bulevardikaupungin ilmanlaatuselvitys, 2. vaihe – maankäytön muutokset, Ilmatieteen laitos, 2023
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Munkkivuoren ostoskeskuksen aluetta, joka sijaitsee Munkkivuoren asuinalueen itäosassa Huopalahdentien varrella. Ostoskeskusta kehitetään alueen liike- ja palvelukeskittymänä, jonka edustalle on suunnitella Huopalahdentien pikaraitiotien pysäkki.

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen kaupallisten palveluiden kehittämisen sekä suojeltavista rakennuksista, uudisrakennuksista ja ulkotiloista muodostuvan kaupunkikuvallisesti laadukkaan kokonaisuuden rakentamisen. Liikerakennusten korttelialueella (KM/s) liikerakennuksen läntinen osa sekä eteläreunan lyhtymäiset paviljonkirakennukset säilyvät suojeltuina. Ostoskeskuksen ulkoalueita kehitetään ja sisäpihalle palautetaan sen alkuperäinen selkeä luonne. 1990-luvulla sisäpihan alle rakennettu paikoituskellari säilyy. Liikerakennuksen pohjoissiiven tilalle rakennetaan uusi laajempi liikerakennus paikoituskellareineen. Huopalahdentien läheisyyteen sijoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK), johon on mahdollista rakentaa 10-kerroksinen asuinkerrostalo.

Suurimittakaavainen uusi liikerakennus sovitetaan ostoskeskuksen suojeltuihin rakennuksiin materiaalivalintojen, värityksen sekä detaljien avulla. Asuinrakennus liittyy mittakaavaltaan Pohjola-kortteliin ja Huopalahdentien tulevaan rakentamiseen. AK-korttelin ja Huopalahdentien välinen alue muutetaan vehreäksi katuaukioksi, joka muodostaa parin kadun toisella puolella olevalle Naantalinpuistolle. Raumantie ja Naantalintie on rajattu pois kaavamuutosalueesta. Voimassa olevan asemakaavan liikennesuunnitelma on päivitetty ja toimii tulevan katusuunnittelun lähtötietona. Katualueiden tulevat muutokset on otettu huomioon kaavaratkaisussa.

KM/s-korttelin kerrosala on 11 800 k-m², josta vähittäiskaupan suuryksiköille on varattu n. 5 700 k-m². AK-korttelissa on 6 800 k-m² asuinkerrosalaa ja vähintään 200 k-m² liikelakerrosalaa. Kaavamuutosalueen tehokkuus on $e=1,09$. Asukasmäärän lisäys on n. 170 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Munkkivuoren ostoskeskus säilyy ja kehittyy tärkeänä alueellisena kaupallisena keskuksena.

Helsingin kaupunki omistaa koko kaavamuutosalueen. Kaavaratkaisu on tehty Munkkivuoren Ostoskeskus Oy:n hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa Munkkivuoren ostoskeskuksen kehittyminen alueellisena kaupallisena keskuksena, jonka merkitys tulee kasvamaan entisestään Läntisen bulevardikaupungin rakentumisen myötä (aikaisempi nimi: Vihdintien ja Huopalahdentien bulevardikaupunki). Tavoitteena on rakentaa lii-kerakennuksen uusi laajempi pohjoissiipi, joka mahdollistaa ostoskeskuksessa toimivien päivittäistavarakauppojen siirtyminen uusiin tarkoituksenmukaisiin tiloihin. Tavoitteena on säilyttää ja suojella lii-kerakennuksen arvokkaimmat osat. Suojeltuun länsi-osaan ja suojeltuihin paviljonkeihin sijoitetaan erikoisliikkeitä sekä kahviloita ja ravintoloita. Sisäpihaa ja Munkkivuoren kirkkoa yhdis-tävä sisäreitti säilyy ja sitä kehitetään nykyistä toimivammaksi.

Tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinrakennuksen rakentami-nen, joka mittakaavaltaan liittyy Huopalahdentien uuteen rakenta-miseen. Tavoitteena on elävöittää uutta katuaukiota sijoittamalla isoin ikkunoin aukiolle avautuvia liiketiloja ja asumisen aputiloja asuinrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Melulta suojattu asukkaiden oleskelupiha sijoitetaan uuden lii-kerakennuksen ka-tolle.

Tavoitteena on kehittää ostoskeskuksen ulkoalueita ja kävely-yh-teyksiä nykyistä toimivammiksi ja palauttaa sisäpihalle sen alku-peräinen selkeä luonne. Pihalle palautetaan alkuperäistoteutuk-sen mukainen kolmijakoinen jäsentely, sisäpihan keskiosan piha-rakennelma sekä alkuperäisiä pintamateriaaleja. Tavoitteena on selkeyttää liikenneratkaisuja sijoittamalla ostoskeskuksen uudet pysäköintipaikat maanalaisiin tiloihin uuden lii-kerakennuksen alle. Uudisrakennuksen katettu huoltopiha sijoittuu Naantalintien yhtey-teen uudisrakennuksen keskiosaan.

Tavoitteena on edesauttaa seuraavien kaupungin strategisten ta-voitteiden 2021-2025 toteutumista

- Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudis-tamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympä-ristöä huomioiden alueiden erityispiirteet.
- Helsinkiä kehitetään raideliikenteen verkostokaupunkina. Täy-dennysrakentamista toteutetaan erityisesti raideliikenteen var-rella ja asemien ympäristöissä.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteu-tumista kehittämällä palveluita ja edistämällä asuntotuotantoa hy-vien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 17 286 m².

Kaavaratkaisun myötä kerrosala lisääntyy yhteensä 700 k-m² verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. KM/s-kortteliin saa rakentaa 11 800 k-m² liiketiloja. Liiketilojen rakennusoikeus vähenee 6 300 k-m²:llä verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Vähennys johtuu pääosin siitä, että voimassa olevan asemakaavan mahdollistama viisikerroksinen toimistorakennus, joka oli laskettu mukaan liikerakennuksen kerrosalaan, on poistettu uudesta suunnitelmasta. Kaavaratkaisun uuteen AK-kortteliin saa rakentaa enintään 6 800 k-m² asuntoja ja tulee rakentaa vähintään 200 k-m² liiketiloja. Kaavamuutosalueen tehokkuus on $e=1,09$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Munkkivuoren ostoskeskus liittyy kiinteästi Munkkivuoren 1950-luvulla kaavoitettuun ja pian sen jälkeen yhtenäisesti rakennettuun kerrostaloalueeseen. Ostoskeskus on toiminut alueen tärkeänä ja monipuolisena liike- ja palvelukeskuksena tähän päivään asti. Ostoskeskuksen kehittäminen liittyy tiiviisti käynnissä olevaan Läntisen bulevardikaupungin suunnitteluun. Ostoskeskuksen itäpuolella on vilkasliikenteinen Huopalahdentie. Huopalahdentien katualueen kaava mahdollista pikaraitiotien rakentamisen ja ostoskeskuksen eteen tulevan pikaraitiopsäkin.



Ostoskeskus idästä (Asemakaavasestus 2011 / Juhani Kivikoski 1960)

Munkkivuoren ostoskeskuksen alueella on voimassa asemakaava 11920 vuodelta 2011, joka ei ole toteutunut. Jo voimassa oleva

asemakaava mahdollistaa suuren uuden liikerakennuksen rakentamisen ja Naantalintien siirron pohjoisemmaksi. Uuden kaavaratkaisun tärkeimmät muutokset verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan ovat kaavamuutosalueen itäosan viisikerroksisen toimistorakennuksen poistaminen ja 10-kerroksisen asuinrakennuksen ja katuaukion lisääminen. Kattopysäköinnin sijaan esitetään uuden paikoituskellarin rakentamista. Voimassa olevassa asemakaavassa suojellut rakennusosat säilyvät suojeltuina, lukuun ottamatta pohjoisen rakennuksen kaksikerroksista osaa, joka esitetään purettavaksi uudisrakennuksen alta.

Ostoskeskuksen länsipuolella on Olavi Kanteleen vuonna 1963 suunnittelema modernistinen Munkkivuoren kirkko, joka muodostaa kaupunkikuvassa näkyvän komean päätteen ostoskeskusalueelle. Munkkiniemen seurakuntaneuvosto on tehnyt päätöksen luopua Munkkivuoren kirkosta ja seurakuntatalosta. Munkkivuoren ja Talinrannan suunnitteluperiaatteissa, jotka kaupunkiympäristö hyväksyi vuonna 2023, on linjattu, että kirkkorakennus tulee säilyttää. Kirkon ja kellotapulien säilyttämistä ja rakennuksen käyttöä selvitetään seurakunnan tontin tulevilla kaavamuutoksissa.

Liikerakennusten korttelialue (KM/s)

Suurin osa kaavamuutosalueesta on liikerakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (KM/s). Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alue on kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas.

Kaksi päivittäistavarakaupan myymälää, jotka toimivat ostoskeskuksessa tällä hetkellä siirtyvät uudisrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Suojeltaviin rakennuksiin sijoitetaan pienliikkeitä, ravintoloita ja kahviloita.

Voimassa olevassa asemakaavassa suojellut ostoskeskuksen rakennukset, lukuun ottamatta läntiseen rakennukseen liittyvää kaksikerroksista osaa, joka puretaan uudisrakennuksen alta, esitetään edelleen suojeltaviksi. Ulkoalueiden ilme palautetaan alkupe räisen 1960-luvun suuntaan. Suojeltavien rakennusten ja ulkotilojen tarkempi kuvas, ks. kohdat "Ulkoalueet ja pihat" ja "Suoje lukohteet".



Ostoskeskuksen sisäpiha katsottuna lännestä (HKM, Heikki Havas 1959)

Pohjoissiiven tilalle rakennetaan uusi liikerakennus. Sr-1a-merkinällä suojellun liikerakennuksen kattorakenteita puretaan läpikulkukäytävän kohdalla ja korkea uudisrakennus liitetään lasikattoisella rakennusosalla vanhaan suojeltuun matalampaan osaan.

Uutta liikerakennusta koskee seuraavat määräykset: ”Ostoskeskuksen alkuperäistoteutus tulee olla suunnittelun lähtökohtana. Uudisrakennuksen tulee ilmeeltään olla linjakas ja horisontaalinen. Uudisrakennusten tulee materiaaleiltaan ja mittakaavaltaan sopeutua alueen ominaispiirteisiin ja kulttuurihistorialliseen arvoon. Sisäpihalle saa rakentaa uuden tuulikaapin, joka tulee rakentaa selkeästi liikerakennuksista erottuvana osana. Tuulikaapin julkisivujen tulee olla väritöntä, kirkasta lasia. Uudisrakennuksen sisäpihajulkisivua jäsennetään katoksella kt, joka liittyy uudisrakennuksen suojeltaviin osiin.



Sisäpihanäkymä (Arco Architecture Company Oy, viitesuunnitelma 2025)

Sisäpihan puolella julkisivun tulee olla väritöntä, kirkasta lasia kaatosrakenteeseen asti. Liiketilojen näyteikkunoiden lasipintoja ei saa peittää kokonaan mainosteippauksin. Ikkunoiden läpinäkyvän vaikutelman tulee säilyä. Alueelle tulee laatia mainoslaitteiden yleissuunnitelma. KM/s-korttelissa mainokset tulee sijoittaa kt2/s-, kt-katoksen ja paviljonkirakennusten räystäsrakenteen otsapiintaan.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kaavamuutosalueen itäosassa on asuinkerrostalojen korttelialue (AK), joka mahdollistaa ostoskeskukseen liittyvän 10-kerroksisen asuinkerrostalon rakentamisen. Asuinkerrostalon liittyy mittakaavaltaan viistosti ostoskeskusta vastapäätä sijaitsevan ns. Pohjotalon korttelin asuinrakennuksiin ja Huopalahdentien tulevaan rakentamiseen. Asuinrakennus on vedetty sisään Huopalahdentieltä, joka mahdollistaa puilla istutettavan katuaukion rakentamisen. Vehreä aukio muodostaa parin Huopalahdentien itäpuolen Naantalipuistolle.



Asuinrakennus katsottuna Huopalahdentien suunnalta (Arco Architecture Company Oy, viitesuunnitelma 2025)

Asuinkerrostalon kaksi alinta kerrosta vastaavat korkeudeltaan uutta liikerakennusta. Asuinrakennuksen ensimmäisen kerroksen tulee olla vähintään 4,5 metriä korkea. Pohjakerrokseen tulee sijoittaa liiketiloja ja asumisen aputiloja, joissa tulee olla isot ikkunat katuaukion suuntaan. Asunnot sijoitetaan kerroksiin 2-10. Asukkaiden oleskelupiha ja autopaikat saa sijoittaa KM/s-kortteliin. Sauna ja vapaa-ajantila tulee sijoittaa ullakolle. Ullakko tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria. Asuinrakennuksessa on kaksi porrashuonetta, pääporras- ja varaporrashuone. Pääporrashuone tulee kaikissa kerroksissa rakentaa viihtyisäksi ja sen kautta tulee kerrostasanteille saada riittävästi luonnonvaloa. Naantalintien varrelle on osoitettu pysähdyspaikka liiketilojen huoltoautoille, muuttoautoille, jäteautolle ym.



Asuintalon julkisivuote (Arco Architecture Company Oy, viitesuunnitelma 2025)

Rakennuksen julkisivujäsentelyn tulee olla ilmeeltään linjakas ja horisontaalinen ja rakennusmassan ilmettä tulee keventää päätyjen porrastuksella. Päätyjen tulee olla paikalla muurattua tiiltä ja rappautsa. Itäjulkisivun horisontaalisuutta tulee korostaa materiaalivaihteluin. Julkisivut tulee kauttaaltaan olla valkoisia. Asunto-parvekkeet sijoitetaan melulta suojatulle länsijulkisivulle ja rakennuksen päätyihin.

Liikenne

Lähtökohdat

Munkkivuoren ostoskeskus on liikenteellisesti keskeisellä paikalla Huopalahdentien varrella, joka on pääkatu ja jonka liikennemäärä on 40 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ostoskeskukseen pääsee sekä Ulvilantien pohjoisen (6 000 ajon. / vrk) että eteläisen risteyskruunun (9 000 ajon. / vrk) kautta. Lapinmäentien liikennemäärä on noin 19 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Ulvilantien pohjoinen risteys ruuhkautuu herkästi johtuen risteysvälin lyhyydestä, risteysalueen kaistojen riittämättömyydestä sekä pysäköintialueen tonttiliittymästä risteysalueella. Tämä vaikuttaa heikentävästi myös jalankulun olosuhteisiin risteysalueella.

Ostoskeskusta ympäröivät jalankulkureitit kuuluvat ostoskeskukruunun tonttiin. Raumantien ja Naantalintien katualueen jalkakäytävät kiertävät ostoskeskusta ajoratojen ulkoreunalla, jolloin käynti ostarille tapahtuu suojateiden kautta. Käynti Niemenmäen suunnasta on mahdollista sekä alikulun kautta että Ulvilantien risteysten kautta. Munkkivuoren ja Talinrannan asukkaista pääosa kävelee puistojen läpi ja Raumantietä itään. Ostoskeskukruunun ympäristö on luokiteltu kuuluvaksi esteettömyyden erikoistasoon.

Ostoskeskuksen sisäpihalla on pyöräilykielto. Huopalahdentiellä ja alikulussa on pyörätiet, mutta ostoskeskuksen ympärillä Raumantiellä ja Naantalintiellä pyöräily on ajoradalla. Asemakaavan mukaista pyörätietä alikululta Raumantielle apteekin ja pysäköintilaitoksen luiskän välillä ei ole rakennettu, vaan pyöräily tapahtuu ostoskeskuksen itä laidalla samassa tilassa jalankulun kanssa. Huopalahdentien pysäkin vieressä on kaupunkipyöräasema.

Kaavamuutosalueella ja sen läheisyydessä on henkilöautojen pysäköintipaikkoja ostoskeskuksen kellarissa 61, Raumantien pysäköintialueella 65 ap ja ostoskeskuksen koillisella maanvaraisella pysäköintialueella 35 ap, eli yhteensä 161 ap.

Kaavaratkaisu

Kaavan yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir. nro. 7811). Liikennesuunnitelmassa Naantalintien linjaus siirtyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti noin 20 metriä pohjoisen suuntaan ostoskeskuksen pohjoispuolella. Ostoskeskuksen koillinen maanvarainen pysäköintialue poistuu. Pyöräliikenteelle on osoitettu uusi reitti Raumantielle pysäköintipaikkojen ja Raumantien ajoradan väliin. Muuten liikennejärjestelyt säilyvät pääosin entisen kaltaisina.

Pysäköintipaikat:

KM/s- ja AK-kortteleiden autopaikat sijoitetaan sisäpihan alla olevaan nykyiseen maanalaiseen pysäköintitilaan ja uuden liikerkennuksen alle rakennettavaan uuteen maanalaiseen pysäköintitilaan. Ajo pysäköintitiloihin on Raumantien nykyisen yksisuuntaisen ajorampin kautta ja ulosajo on KM/s-korttelin luoteiskulmassa. Pysäköintitiloihin saa sijoittaa enintään 220 ap. Enintään puolet KM/s-korttelin autopaikoista saa erillisellä sopimuksella osoittaa lähialueen kortteleiden käyttöön.

AK-korttelin autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap /135 k-m². AK-korttelin vieraspysäköintipaikkoja tulee rakentaa 1 ap / 1000 k-m². Vieraspysäköintipaikkoja ei tarvitse osoittaa tontille. AK-korttelin autopaikkojen kokonaismäärästä voi vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %, jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään. Jos toteutetaan vähintään 50 autopaikkaa keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %.

KM/s- ja AK- korttelialueille tulee rakentaa liikkumisesteisten autopaikkoja 1ap/30 tavallista ap. Liikkumisesteisten autopaikat eivät lisää autopaikkojen kokonaismäärää.

Polkupyöräpaikat:

Vähittäiskaupan suuryksikölle pitää osoittaa vähintään 1 pp/70 k-m² ja muille liiketiloille vähintään 1 pp/50 k-m². Pyöräpaikkoja ei saa sijoittaa uuden liikerakennuksen, sr-1a-rakennuksen ja kolmen paviljongin rajaamalle sisäpihan osalle.

AK-kortteliin pitää osoittaa vähintään 1 pp/30 k-m². Vierasmaikoja pitää olla vähintään 1 pp/1000 k-m². Aasukaiden polkupyöräpaikoista vähintään 75 % tulee sijaita ulkoiluvälinevarastossa pihatassa tai maanalaisessa tilassa. Vierasmaikat tulee sijoittaa ulko-ovien läheisyyteen.

Palvelut

Lähtökohdat

Munkkivuoren ostoskeskuksessa toimii kaksi isoa päivittäistavara-kauppaa, joista toinen sijaitsee läntisessä suojellussa rakennusosassa ja toinen nyt purettavaksi ehdotetun pohjoissiiven itäosassa. Päivittäistavarakauppojen lisäksi ostoskeskuksessa toimii kahvila ja kukkakauppa, jotka ovat toimineet ostoskeskuksessa vuodesta 1959 asti sekä useita ravintoloita, kirjakauppa, apteekki, hyvinvointi- ja kauneuspalveluita, R-kioski, Alko, suutari ja muita erikoisliikkeitä.

Laajemman alueen palvelut ja tuleva kehitys on kuvattu Läntisen bulevardikaupungin kaupallisessa selvityksessä (WSP 2020).

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa Munkkivuoren ostoskeskuksen kehittämisen alueellisena kaupallisena keskuksena. Ostoskeskuksen liiketilojen kerrosala on tällä hetkellä 6 755 k-m². Kaavaratkaisun myötä liiketilan kerrosala kasvaa 5 245 k-m²:llä. Ostoskeskuksessa toimivat päivittäistavara-kaupat siirtyvät nykyistä isompiin ja tarkoituksenmukaisempiin tiloihin uuden liikerakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Suojeltuihin rakennuksiin sijoitetaan mm. erikoisliikkeitä, kahviloita ja ravintoloita. Avoimeksi palautettavaan aulaan voidaan sijoittaa pop-up-liikkeitä ja kahviloita. Sisäpihalla on jatkossa mahdollista järjestää torimyyntiä ja erilaisia tapahtumia.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Sisäpihan länsi- ja pohjoisreunan korotettu osa parantaa esteettömyyttä kulkua alueella.

Ulkoalueet ja pihat

Lähtökohdat

Ostoskeskuksen tontin käyttötarkoitus on KM/s voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2011: "Liikerakennusten kortteli-alue, jolla ympäristö säilytetään". Voimassa olevassa kaavassa on myös määräyksiä ulkoalueiden säilyttämisestä ja korjaamisesta. Voimassa olevan asemakaavan mahdollistamia muutoksia ei ole toteutettu, jonka takia ostoskeskuksen ulkoalueella on edelleen 1990-luvun yleisilme. Paikoitushallin rakentaminen sisäpihan alle 1990-luvulla aiheutti suuria muutoksia aiemmin maanvaraisen sisäpihan ilmeeseen. Muutosten yhteydessä purettiin tetraedrimuotoisen rakennelma "Kota" ja sen tilalle rakennettiin uusi kiosk sekä ilmanvaihtohuoneen ja kellariportaansisältämä mainostorni. Sisäpihan länsiosassa alemmalla tasolla ollut leikkipiha purettiin. Pihan alkuperäinen pintamateriaali, joka oli 500 x 500 mm koinen betonilaatta, korvattiin betonikiveyksellä ja uuden pihakan päälle lisättiin uusia betonisia istutuslaatikoita. Huoltopihat ja paikoitusalueet hallitsevat näkymiä lännestä ja pohjoisesta. Kaavamuuotosalueen itäosassa on tällä hetkellä paikotusalue ja Rinki OY:n ekopiste.



Ostoskeskuksen sisäpiha katsottuna idästä (Asemakaavoitus 2020)

Muutoksista huolimatta Munkkivuoren ostoskeskuksen sisäpiha on säilynyt alkuperäisen kokoisena kattamattomana ulkotilana ja alkuperäinen kulkuyhteys läntisen suojellun rakennuksen läpi kirkolle sekä kulkuyhteydet suojeltujen paviljonkirakennusten välistä Raumantielle ovat säilyneet.

Kaavaratkaisu

KM/s korttelin ulkoalueita palautetaan alkuperäistoteutuksen

suuntaan. Ulkoalueilla on kaavassa merkintä ”Aukiomainen alueen osa. Ostoskeskuksen sisäpiha ja sisäpihaan liittyvät ulkoalueet”. Näitä ulkoalueita koskee seuraavat määräykset ”Julkiset ulkotilat tulee rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Sisäpihan tulee liittyä saumattomasti viereiseen katuaukioon. Sisäpihan toteutuksessa tulee käyttää alkuperäistoteutuksen mukaisia korkeatasoisia materiaaleja ja yksityiskohtia. Sisäpihan ja siihen liittyvien alueiden osien pintamateriaalina tulee käyttää 500x500 mm kokoista betonilaattaa. 1990-luvulla lisätyt sisäpiharakennelmat tulee poistaa”.

Sisäpiha jäsennetään alkuperäistoteutuksen mukaisesti kolmeen osaan keskellä olevan istutettavan alueen sekä veistosmaisen valaistun rakennelman avulla, jonka suunnittelun lähtökohtana tulee olla sisäpihan alkuperäinen tetraedrimäinen rakennelma, ”Kota”. Istutusalue tulee toteuttaa alkuperäisen ostoskeskuksen aikakaudelle tyypillisenä matalana, värikkäänä kukkaistutuksena. Sisäpihan osa sp1 säilytetään mahdollisimman tasaisena alueena. Alkuperäisestä toteutuksesta poiketen sisäpihan länsi- ja pohjoisreunaan ehdotetaan korotettua pihan osaa sp2, joka on suojellun länsiosan ja uuden liikerakennuksen lattiakoron tasossa. Sp2-osan tarvittavat luiskat sekä portaat, penkit ja valaistus tulee integroida piha-alueen reunan rakenteisiin. Eteläreunan kolmen paviljonkirakennuksen mitoitus ja pihan tilallinen jako kolmeen osaan tulee ottaa huomioon korotetun piha-alueen rakenteiden suunnittelussa.



Sisäpihanäkymä (Arco Architecture Company Oy, viitesuunnitelma 2025)

Kaavamuutosalueen itäosa muutetaan puilla istutettavaksi katuaukioksi. Vehreä aukio muodostaa parin Huopalahdentien itäpuolen Naantalinpuistolle. Länsiosan nykyinen korkea huoltokatos puretaan ja huoltopihan alue korotetaan muun pihan tasoon. Huoltokatoksen tilalle rakennetaan pienempi uudisosa, johon sijoitetaan pienliikkeiden huoltotila ja muuntamo. Aukiolle tulee istuttaa puita.

Liikkeiden iso huoltopiha sijoitetaan Naantalintien varrelle. Kaikkien liikkeiden jätetilat tulee sijoittaa kellariin tai Naantalintien varrella olevalle katetulle huoltopihalle.

Asuinrakennuksen piha-alue (pi), sijoitetaan KM-tontin puolelle uudisrakennuksen katolle. Se tulee rakentaa asuinrakennuksen oleskelualueeksi, jolle tulee olla suora esteetön kulku asuinrakennuksen porrashuoneesta. Kansipihan kasvualusta tulee olla vaihtelevan paksuinen ja riittävä monipuoliselle kasvillisuudelle.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaavamuutosalue sijaitsee noin 5 kilometrin päässä Helsingin ydinkeskustasta. Alueelle on hyvät joukkoliikenne- ja pyöräily-yhteydet. Suunnittelualueeseen kuuluu ainoastaan ostoskeskuksen nykyinen kaavatontti 30112/8 joka on pääosin rakennettua aluetta, kansipihaa ja betonikiveyksellä tai asfaltilla päällystettyjä huoltopihvoja ja paikoitusalueita. Sisäpihalla on 1990-luvulla rakennettuja istutusaltaita. Alueella ei ole hulevesiä viivyttäviä pintoja.

Kaavaratkaisu

Ostoskeskuksen vanhojen rakennusten säilyttäminen ja kunnostaminen sekä uuden liikerakennuksen ja asuinrakennuksen rakentaminen olemassa olevien hyvin toimivien liikenneyhteyksien ja palveluiden sekä valmiiksi rakennetun kunnallisteknisen verkoston läheisyyteen on ekologinen ratkaisu. Huopalahdentien pikaraitiotie parantaa ostoskeskuksen saavutettavuutta julkisilla liikennevälineillä. Alueen pyöräily- ja kävelyverkostoa kehitetään. Kaavamuutosalueella on hyvin vähän maanvaraista aluetta, joka



mahdollistaisi hulevesien viivytystä tai imeyttämistä. Ostoskeskuksen sisäpihalle, reuna-alueille ja itäosan katuaukiolle palautetaan ostoskeskuksen alkuperäinen betonilaatta. Katuaukiolle ja läntiselle piha-alueelle istutetaan puita. Aukkaiden oleskelupiha sijoitetaan liikerakennuksen katolle. Kansipihan kasvualusta tulee olla vaihtelevan paksuinen ja riittävä monipuoliselle kasvillisuudelle. Osa uudisrakennusten katoista tulee rakentaa hulevesiä viivyttävinä viherkattoina. Tonteilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uuden liikerakennuksen katolle ja asuinrakennuksen ullakon katolle esitetään aurinkopaneelien rakentamista

Ilmakuva koillisesta (Arco Architecture Company Oy, viitesuunnitelma 2025)

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Munkkivuoren ostoskeskus on Helsingin ensimmäisiä ostoskeskuksia. Arkkitehdit Antero Pernaja, Juhani Kivikoski, N.H. Sandell ja Pertti Pernaja suunnittelivat ostoskeskuksen vuonna 1957 järjestetyn arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta. Ostoskeskus rakennettiin vuonna 1959 ja laajennettiin vuonna 1964. Merkittävimmät muutokset tehtiin 1990-luvulla, jolloin mm. sisäpihan alle rakennettiin paikoitushalli ja sisäpihan alkuperäinen tilallinen ratkaisu ja materiaalit muutettiin.

Ostoskeskus sisältyy Helsingin kaupunginmuseon laatimaan Munkkiniemen rakennusinventointiin. Munkkivuoren ostoskeskuksen alue on inventoinnissa osoitettu osaksi Munkkivuoren kulttuurisesti arvokasta aluetta sekä arkkitehtonisesti merkittäväksi usean rakennuksen kokonaisuudeksi. Raportissa Ostari, lähiön sydän (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2004) Munkkivuoren ostoskeskus on arvotettu ylimpään luokkaan 1 ja ostoskeskuksesta todetaan: ostoskeskuksen arkkitehtuuri on erittäin harkittua ja viimeisteltyä, melko hyvin säilynyt, 1950-luvun asuinkerrostaloalueen kiinteä osa, ”modulimalli”. Raportissa Helsingin ostoskeskukset, tilannekatsaus 12/2021 (Helsingin kaupungin kaupunkiympäristön aineistoja 2021:16) Munkkivuoren ostoskeskus on arvotettu asemakaavallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja arkkitehtonisesti erityisen arvokkaaksi. Ostoskeskuksesta on laadittu rakennushistoriallisen selvitys vuonna 2022, joka sisältää ostoskeskuksen taustaa, rakennus- ja korjausvaiheita, nykytilannekartoituksen sekä säilyneisyyskaaviot. Ostoskeskuksen alue on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä KM/s. Läntinen osa ja kolme paviljonkirakennusta on suojeltu merkinnällä sr-1a ja sr-1b.

Kaavaratkaisu

Voimassa olevassa kaavassa suojeltu aluekokonaisuus (KM/s) ja suojellut rakennukset (sr-1a ja sr-1b) säilyvät suojeltuina asema-

kaavan muutosehdotuksessa, lukuun ottamatta läntiseen rakennukseen liittyvää kaksikerroksista osaa, joka puretaan uudisrakennuksen alta. Suojeltavat rakennukset ovat rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokkaita suojeltavia rakennuksia. Suojelu koskee alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita ja rakennusosia. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennuksia ei saa purkaa. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen ja palauttaminen mahdollisuuksien mukaan. Periaatetta tulee noudattaa myös tämän tavoitteen vastaisesti aikaisemmin uusittujen rakennusosien korjaus- ja muutostöissä.



Ostoskeskuksen aula (Asemakaavaselostus 2011 / Juhani Kivikoski 1960)

Läntisessä rakennuksessa on arvokas aulatila, jonka betonirakenteinen katto kattolyhtyineen tulee palauttaa alkuperäiseen laajuuteensa. Aulatila tulee säilyttää avoimena tilana. Läntisen rakennuksen vesikaton yläpuoliset rakenteet eivät saa peittää näkymää kirkon ja kellotapulin suuntaan.

Kolmen paviljonkirakennuksen lasijulkisivun tulee jatkua yhtenäisenä läpinäkyvänä lasirakenteena räystäsrakenteeseen asti, jolloin paviljonkirakennuksen alkuperäinen lyhtymäinen ilme ja viisitetty sisäkattorakenne hahmottuu ja paviljonkirakennusten alkuperäinen kevyt ilme palautuu.

Munkkivuoren ostoskeskuksen arkkitehtoniseen ilmeeseen voimakkaasti vaikuttavat katos- ja räystäsrakenteet suojellaan. Kolme paviljonkirakennusta yhdistävät nykyiset teräsrakenteiset katokset suojellaan merkinnällä kt1/s. Läntisen rakennuksen itä- ja eteläsivujen räystäs-/katosrakenne säilytetään ja suojellaan merkinnällä Kt2/s. Uuteen liikerakennukseen sekä läntisen liikerakennusten puuttuvien katososien kohdalle tulee rakentaa uusi katos

kt, jonka tulee liittyä suojeltuun rakenteeseen kt2/s ja noudattaa sen mitoitus- ja rakenteellista ideaa. Räystäs-/katosrakenteen otsapinnan punainen profiilipelti palautetaan. Valaistus tulee integroida kt- ja kt2/s-katosten rakenteisiin.



Paviljonkirakennukset (HKM, Heikki Havas 1959)

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Kiinteistössä sijaitsee Helen Sähköverkon muuntamotila Naantalintien puolella pysäköinnin ajoluiskan vieressä.

Kaavaratkaisu

Nykyisen Naantalintien yhdyskuntateknisen huollon verkostot puretaan ja rakennetaan uudelle sijainnille kaava-alueen pohjois- ja länsipuolelle rakennettavalle Naantalintien uudelle katualueelle. Kaava-alueen itäreunan katuaukiolla joudutaan tekemään johtosiirrot hulevesi- ja jätevesiviemäreille sekä kaukolämmön tonttijohdolle. Helen Sähköverkon muuntamotilalle on osoitettu uusi sijainti kaava-alueen länsireunaan kaavamerkinnällä mu/hr, Muuntamon ja huoltotilan rakennusala.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Olemassa olevien maaperätietojen mukaan kaava-alue on maaperältään kallioista aluetta, jossa kallion päällä on arviolta 1-3 m

paksuinen täytemaakerros.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää. Rakennusten perustamistapa määritetään täydentävien pohjatutkimusten perusteella toteutussuunnitteluvaiheessa.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Huopalahdentien varrella. Liikenteestä aiheutuu lähiympäristöön sekä liikennemelua että ilman epäpuhtauksia. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2022 mukaan päivääjän keskiäänitaso ylittää kaava-alueen itäosissa 55 dB ollen suurimmillaan Huopalahdentien varrella alueen koillisosissa yli 65 dB. Ostoskeskuksen sisäpihan länsiosassa melutason ohjearvotaso ulkona päivällä alittuu.

Huopalahdentien, Naantalintien ja Lapinmäentien liittymän kohdalla ympäristö on melko avointa, mikä mahdollistaa liikenteen ilmanlaatua heikentävien päästöjen hyvän tuulettumisen.

Huopalahdentien katualue ympäristöineen -kaavahankkeen yhteydessä leviämismallilla lasketut liikenteen päästöjen aiheuttamat typpidioksidin ja pienhiukkasten pitoisuudet alittavat raja- ja ohjearvot kaava-alueella. Tulokset vastaavat hyvin HSY:n tuottaman ilmanlaadun vuosikartan pitoisuuksia.

Leviämismallilla lasketut liikenteen päästöjen aiheuttamat hengitettävien hiukkasten pitoisuudet alittavat kaava-alueella voimassa olevan vuosi- ja vuorokausiraja-arvon. Hengitettävien hiukkasten pitoisuudet voivat kuitenkin nousta ajoittain korkeiksi esim. keväisin katupölyaikana etenkin kaava-alueen itäosassa lähellä Huopalahdentietä.

Kaavaratkaisu

Suurin muutos voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna on Huopalahdentien suuntaisen 10-kerroksisen asuinrakennuksen mahdollistaminen. Huopalahdentien huomattavan suuri liikennemäärä ja siitä aiheutuvat melu- ja ilmanlaatuhaitat on suunnittelussa otettu huomioon vetämällä asuinrakennusta kauemmas Huopalahdentiestä. Tällä on saatu väljyyttä ja etäisyyttä liikenteestä, mikä vähentää asumiseen kohdistuvaa melu- ja ilman epäpuhtauskuormitusta. Asuinrakennuksen etäisyys Huopalahdentien katualueen reunasta vaihtelee ollen noin 22–30 m. Alue säilyy jatkossakin melko avoimena ja tuulettavana, kun asuinrakennuksen edustan aukio muodostaa parin Huopalahdentien itäpuolen jatkossakin säilyvälle puistolle. Asuinrakennuksen sijoittelu

Huopalahdentien suuntaisesti mahdollistaa piha-alueiden sijoittamisen liikenteen haittoihin nähden suojaisemmalle puolelle.

Kaavamuutosalueelta on laadittu liikennemeluselvitys (*Liikennemeluselvitys, Munkkivuoren ostari, PR10443-Y01, 9.5.2022, Promethor Oy*). Selvityksessä on mallintamalla arvioitu katu- ja raitio- liikenteestä kaava-alueelle mitoittavassa ennustetilanteessa aiheutuvia keskiäänitasoja ja raideliikenteen enimmäisäänitasoja. Selvityksessä on varauduttu Huopalahdentielle suunniteltavaan Länsiratikat-pikaraitiotiehen.

Asuinkerrostalon massoittelu mahdollistaa sen, että ulko-oleskelu-alueet ovat pääosin sijoitettavissa liikenteen haittoihin nähden suojaisemmalle puolelle, rakennuksen muodostamaan melukatveeseen. Meluselvityksessä oleskelupihan pohjois- ja eteläosaan on meluntorjuntaratkaisuna esitetty maltilliset 1,4 metriä korkeat meluesteet, joilla melutason ohjearvo ulkona alittuu lähes koko piha-alueella. Jatkosuunnittelua ohjaamaan on annettu määräys sen varmistamiseksi, ettei VNp 993/1992 mukaisia melutason ohjearvoja ylitetä leikki- ja oleskelualueilla sekä oleskeluparvekkeilla. Kaupunkimaista kansipihaa täydentävät lähietäisyydellä olevat ääniympäristöltään miellyttävät ja laajat Talin urheilu- ja virkistys-alueet.

Meluselvityksen mukaan päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 66 dB asuinkerrostalon koilliskulman julkisivuilla. Asuinkerrostalon meluisimmilla julkisivuilla melutaso vaihtelee eri kerrosten välillä 2–3 dB. Kaavassa on annettu äänitasoerovaatimukset selvityksen suositusten mukaan meluntorjuntaa mitoittavien keskiäänitasojen perusteella. Keskiäänitasoerovaatimusten laskennassa on otettu huomioon varmuusvaraa 2–3 dB ja niillä varmistetaan melutason ohjearvojen alittuminen sisätiloissa.

KM/s-kortteliin sijoittuvat toiminnot kuten pysäköinti ja kaupan suuryksiköt vaativat mm. tehokasta ilmanvaihtoa. Lauhdutinpiha ja tekniset tilat sijoittuvat asuintalon kansipihan läheisyyteen, jolloin mm. meluhaitat ovat mahdollisia. Jatkosuunnittelua ohjaamaan on kaavassa annettu määräys: Uuden liikerakennuksen, pysäköintikellarin ja teknisen tilan (et) ilmanvaihtojärjestelyt eivät saa aiheuttaa ilmanlaatu- tai meluhaittaa asunnoille, ulko-oleskelutiloille tai ympäristölle. Raitisilma tulee ottaa riittävän etäältä päästölähteistä. Vähittäiskaupan suuryksiköiden huolto- ja jakuliikenne sijoittuu kansipihatason alapuolelle kannen alle, joten siitä ei pitäisi aiheutua meluhaittoja.

Vaikka jo voimassa oleva asemakaava mahdollistaa Naantalintien siirron pohjoisemmaksi lähemmäs kadun pohjoispuolen olemassa olevia asuinrakennuksia, on kaavaratkaisun meluvaikutuksia tutkittu myös kaava-alueen ulkopuolelle. Olemassa olevien asuinrakennusten julkisivuille ja ulko-oleskelualueille kohdistuvat melutasot nousevat muutosten myötä. Selvityksen tulosten perusteella

kaava-alueen ulkopuolelle ei kuitenkaan kohdistu merkittäviä meluvaikutuksia melutason ohjearvoihin verrattuna. Liikennemäärä Naantalintiellä on sen verran pieni, ettei kadun linjauksen siirrolla arvioida olevan merkittäviä ilmanlaatuvaikutuksia kaava-alueen ulkopuolelle.

Huopalahdentielle suunniteltavan pikaraitiotien värähtelyntorjunnan tarve ja ratkaisut tulee lähtökohtaisesti tehdä raitiotien suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä siten, ettei radan lähiympäristön nykyisiin tai tuleviin rakennuksiin kohdistuu tavoitearvoja ylittävää runkomelu- tai värähtelyhäiriötä.

Huopalahdentien varrelle suunniteltavien maankäytön muutosten ja niistä aiheutuvien katukuilumaisten osuuksien vaikutuksia ilmanlaatuun on arvioitu Ilmatieteen laitoksen laatimassa selvityksessä (IL 2023). Katukuilumallinnuksen poikkileikkauspisteet valittiin Huopalahdentien ilmanlaadullisesti haastavimmista kohdista, jolloin muualla Huopalahdentiellä, myös tällä kaava-alueella, ilmanlaadun voidaan perustellusti odottaa olevan parempi tuulettuvamman kaupunkirakenteen takia.

Selvityksen tulosten perusteella ilmanlaadun raja- ja ohjearvojen ei arvioida ylittävän kaava-alueella. Uusien vuonna 2030 voimaan tulevien ilmanlaadun raja-arvojen mukaisen hengitettävien hiukkasten vuorokausiraja-arvon ylittyminen Huopalahdentiellä on kuitenkin mahdollista ilman tehokasta kadun kunnossapitoa. Asuinrakennuksen kohdalla hengitettävien hiukkasten uuden raja-arvon tai kansallisen ohjearvon ylittyminen on epätodennäköistä.

Koska epäpuhtauspitoisuudet mittausten mukaan hieman alenevat ylöspäin mentäessä, ei maantasokerrokseen saa sijoittaa asuimista. Ilman epäpuhtauspitoisuudet ovat pienempiä kattotasolla ja rakennusten takana sisäpihalla pitoisuudet ovat selvästi kadun varren pitoisuuksia pienempiä. Tästä syystä, epäpuhtauksille altistumisen vähentämiseksi, asemakaavassa on annettu määräys: Asuinrakennuksen tuloilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna kattotasolta mahdollisimman etäältä Huopalahdentiestä.

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty rakennushistoriallinen selvitys, liikenteen toimivuustarkastelu, liikennemeluselvitys ja paloturvallisuussuunnitelma. Läntisen bulevardikaupungin suunnittelun yhteydessä on laadittu laajemman alueen kaupallinen selvitys sekä bulevardikaupungin ilmanlaatuselvityksiä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia kaava-alueen itäosan katuaukion toteuttamisesta yhteensä arviolta 285 000 euroa (alv 0%). Kustannuksista katurakentamisen osuus on 250 000 euroa ja johtosiirtojen osuus 35 000 euroa.

Kaupungille aiheutuu kustannuksia myös vuonna 2011 asema-kaavoitetun Naantalintien uuden katulinjauksen ja -järjestelyjen katurakentamisesta sekä siihen liittyvistä johtosiirroista ja uuteen autokatokseen liittyvän tukimuurin rakentamisesta katualueen pohjoisreunaan. Näiden toimenpiteiden kustannusarvio ilman tukimuurin osuutta on vuoden 2025 kustannustasossa 1,3 miljoonaa euroa. Kustannuksista katurakentamisen osuus on 900 000 euroa ja johtosiirtojen osuus 400 000 euroa.

Ajantasainen kustannusarvio saadaan vuoden 2025 aikana käynnistyvän Naantalintien katu- ja rakennussuunnittelun myötä.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa siten, että Munkkivuoren ostoskeskus pystyy tulevaisuudessa paremmin palvelemaan lähiympäristöä ja vastaamaan paremmin erityisesti Läntisen bulevardikaupungin rakentumisen myötä kasvavaan kaupallisten palveluiden kysyntään. Kaavaratkaisun toteuttaminen mahdollistaa n. 170 uuden asukkaan sijoittumisen ostoskeskusalueelle hyvien palveluiden ja julkisten liikenneyhteyksien varrelle.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Pyöräilyn ja sähköpotkulautailun lisääntymiseen on varauduttu ostoskeskuksen reunoilla useilla pyörä- tai kaupunkipyöräpaikoilla, jolloin ostoskeskuksen sisäpiha pyritään rauhoittamaan jalankululle.

Rakennettavan pysäköintilaitoksen 156 uuden autopaikan vaikutusta Huopalahdentien välityskykyyn on selvitetty. Ruuhkautumista on tarpeen kompensoida varautumalla pohjoisessa risteyksessä kolmanteen kaistaan Huopalahdentielle ja kahteen kaistaan Naantalintielle päin. Pysäköintilaitoksen liikenne ohjataan laitoksen läpi siten, että ajotarve Raumantiellä vähenee. Päivittäistavarakauppojen huoltoliikenne kulkee mahdollisimman lyhyen matkan Naantalintien itäosalla.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Uusi liikerakennus ja asuinkerrostalo muuttavat ostoskeskuksen ympäristöä. Uusi liikerakennus poikkeaa mittakaavaltaan nykyisestä matalasta pohjoissiivestä ja myös voimassa olevan kaavan mahdollistamasta yksikerroksisesta liikerakennuksesta, jonka

päälle saa rakentaa katettuja autopaikkoja. Asuinrakennus poikkeaa voimassa oleva asemakaavan mahdollistamasta viisikerroksisesta toimistorakennuksesta, jonka olisi saanut rakentaa Huopalahdentien varteen. Asuinrakennusta on siirretty kauemmaksi Huopalahdentiestä, joka mahdollista puilla istutettavan katuaukion rakentamisen risteysalueen lounaiskulmaan.

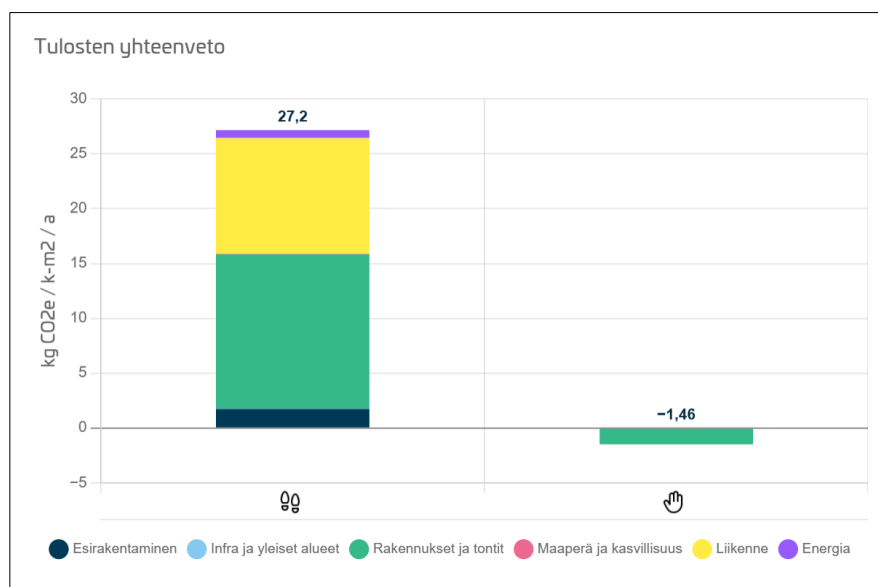
Ostoskeskuksen suuret peruskorjaukset ovat edessä. Uudisrakentaminen mahdollistaa ostoskeskuksen arvokkaimmiksi arvotettujen, suojeltujen osien kunnostamisen ja Munkkivuoressa 1950-luvulta asti toimineen arvokkaan ostoskeskuksen säilyttämisen.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Ostoskeskuksen alue on nykyään pääosin rakennettua aluetta, maanalaisen pysäköintitilan kansirakennetta ja maanvaraisia asfaltoituja huolto- ja pysäköintialueita.

Kaavaratkaisussa ostoskeskuksen neljä suojeltua rakennusta peruskorjataan. Nykyinen sisäpiha ja sen alla oleva maanalainen pysäköintitila säilytetään. Ostoskeskuksen pohjoinen siipi puretaan ja sen tilalle rakennetaan uusi isompi, yksikerroksinen liikerakennus sekä uuden liikerakennuksen kokoinen maanalainen pysäköintitila. Liikerakennusten korttelialueen itäpuolelle, nykyiselle maantasossa olevalle pysäköintialueelle, rakennetaan kellarillinen 10-kerroksinen asuinkerrostalo ja uusi katuaukio.

Kaavaratkaisun hiilijalanjälkeä on arvioitu alustavasti Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmällä (Planect). Laskurilla on arvioitu kaava-alueen esirakentamisen, rakentamisen ja ylläpidon, energiankulutuksen sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilijalanjälkeä ja -kädenjälkeä 50 vuoden tarkastelujaksolla.



Kaavaratkaisussa muodostuva hiilijalanjälki kerrosneliötä kohden on laskurin mukaan noin 27,2 kgCO₂e/k-m²/vuosi. Kaavaratkaisun mukaisen hankkeen hiilijalanjäljestä suurin osa aiheutuu uudisrakentamisesta (n. 14,1 kgCO₂e/k-m²/vuosi) ja liikenteestä (n. 10,6 kgCO₂e/k-m²/vuosi). Liikenteen päästö on suurempi kuin aiemmin Planectilla arvioitujen asemakaavojen keskiarvo (1,9 kg co₂e/k-m²/a). Tämä johtuu siitä, että kaavaratkaisussa on huomattavasti tavanomaista kaavaa enemmän kaupallisia tiloja, joiden liikennemäärä on arvioitu tuottavan merkittävästi liikenteen päästöjä.

Ostoskeskuksen sisäpiha sekä suojeltavia rakennuksia ympäröivät maanvaraiset alueet säilyvät pääosin. Säilyvien ulkoalueiden pintarakenteet palautetaan 1960-luvun alkuperäistoteutuksen suuntaan, joka tarkoittaa, että ulkoalueet ovat pääosin laatoitettuja, ei hulevesiä viivyttäviä alueita. Uuden liikerakennuksen ja asuinrakennuksen katoille rakennetaan viherkattoja ja aurinkopaneeleita. Aukioille istutetaan puita.

Rakennukset liitetään olemassa olevaan vesi- ja viemäriverkostoon. Helsingin kaupungin uusi rakennusjärjestys (tullut voimaan 7.6.2023) ohjaa purkumateriaalien tehokkaaseen kierrättämiseen.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin

Liikenteen aiheuttaman melun ja ilman epäpuhtauksien kuormitus on huomattavaa kaava-alueen koillisosassa, joka sijoittuu lähelle vilkasliikenteistä Huopalahdentietä. Haitallisia vaikutuksia on pyritty vähentämään ensisijaisesti asuinrakennuksen sijoittelulla. Jättämällä väljyyttä ja etäisyyttä liikennealueeseen, vähennetään asumiseen kohdistuvaa melu- ja ilman epäpuhtauskuormitusta. Lisäksi asuinkerrostalon massoittelu Huopalahdentien suuntaisesti mahdollistaa sen, että ulko-oleskelualueet ovat pääosin sijoitettavissa liikenteen haittoihin nähden suojaisemmalle puolelle.

Asemakaavaratkaisussa liikenteen haittojen torjumiseksi annetut kaavamääräykset äänitasoerovaatimuksista, ulko-oleskelualueiden sijoittamisesta ja niiden meluntorjunnasta sekä tuloilmanottoavasta ja -kohdasta luovat edellytykset terveellisen ja viihtyisyyden vaatimusten täyttymiselle. Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä melu- tai ilmanlaatuvaikutuksia kaava-alueen ulkopuolelle.

Asuinkerrostalon rakentaminen asemakaavan muutosalueen itäosaan vaikuttaa siten, että asuinrakennus varjostaa pohjoispuolen asuinkorttelin kaakkoiskulman rakennusta aamuisin keväällä ja syksyllä. Talvisin liike- ja asuinrakennuksen varjot ulottuvat asuinkorttelin eteläosaan.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Alueelle rakennettavat liike-, palvelu- ja työtilat tuovat uusia työpaikkoja alueelle.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Tavoitteet ja Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

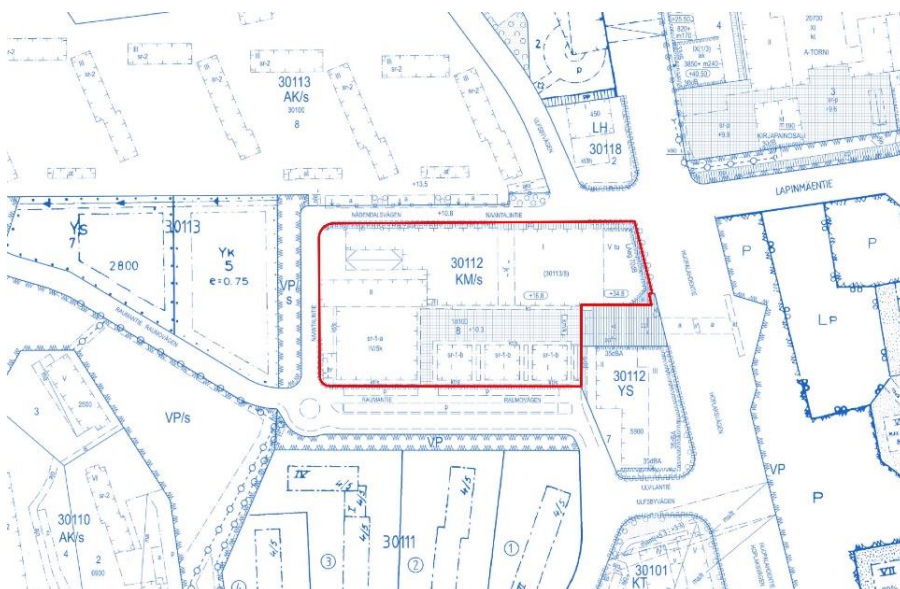


Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on kantakaupunkialuetta C2. Ostoskeskuksen alue on yleiskaavassa merkitty keskustaksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan

käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alueella ei ole maanalaisia tilavarauksia. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaava



Alueella on voimassa asemakaava nro 11920 (tullut voimaan 7.10.2011). Kaavan mukaan alue on liikerakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (KM/s). Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alue on kulttuurihistoriallisesti, kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas. Alueen uudisrakennusten tulee materiaaleiltaan ja mittakaavaltaan sopeutua alueen ominaispiirteisiin ja kulttuurihistorialliseen arvoon. Läntien rakennus ja siihen liittyvä pohjoissiiven 2-kerroksinen osa sekä eteläosan kolme paviljonkirakennusta on suojeltu määräyksillä sr-1-a ja sr-1-b. KM/s-korttelin itäosaan saa sijoittaa viisikerroksisen toimistorakennuksen, jossa tilat toisesta kerroksesta ylöspäin saa olla toimisto- tai toimitilakäytössä. Korttelin rakennusoikeus on yhteensä 18 100 k-m².

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Ostoskeskus on mukana Vihdintien ja Huopalahdentien bulevardikaupungin suunnitteluperiaatteissa, jotka kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 5.6.2018 ja Vihdintien ja Huopalahdentien bulevardikaupungin kaavarungossa, jonka kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi 11.6.2019.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa kaavatontin 30112/8.



Muut lähtökohdat

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

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin haltijan / Munkki-vuoren Ostoskeskus Oy hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 24.2.–13.3.2020 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8
- Munkkivuoren ostoskeskuksen aulassa, osoite Raumantie 1, 00350 HELSINKI
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Kaupungin suunnittelijat olivat tavattavissa Munkkivuoren ostoskeskuksen aulassa 3.3.2020 klo 16–18.

Ostoskeskusyhtiö kehitti suunnitelmia vuoden 2021 aikana. Kaupunki lähetti osallisille 20.10.2021 päivätyn kirjeen, jossa kerrottiin suunnittelualueen rajauksen ja suunnitelmien muutoksesta verrattuna alkuperäiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Ostoskeskuksen hanketta on esitelty Uutta Länsi-Helsinkiä tilaisuuksissa 27.10.2021, 3.3.2022 ja 23.11.2022.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat Munkkivuoren ostoskeskuksen suojeluarvoihin, uudisrakentamisen sovittamiseen arvokkaaseen lähiympäristöön ja arvokkaan ostoskeskuksen suojeltuihin osiin, ostoskeskuksen tärkeään sijaintiin joukkoliikenteen kanalta, OAS-vaiheessa kaava-alueeseen kuuluneiden katualueiden liikennejärjestelyihin, Huopalahdentien liikennemääriin, vesihuoltoon ja johtosiirtotarpeeseen.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että voimassa olevassa asemakaavassa suojellut ostoskeskuksen arvokkaimmat osat ja ostoskeskuksen ympäristö esitetään edelleen suojeltavaksi, lukuun ottamatta pohjoisen rakennuksen kaksikerroksista osaa, joka on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Kaavaehdotuksessa koko pohjoissiipi esitetään purettavaksi uuden pohjoisen liikerakennuksen alta. Ostoskeskuksen alueesta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys. Suojeltavien rakennusten ja ulkoalueiden määräyksiä on täsmennetty selvityksen pohjalta. Ostoskeskuksen selkeä ja linjakas ilme palauteaan ja mittakaavaltaan suuria uudisrakennuksia sovitetaan alkuperäisen ostoskeskuksen mittakaavaan ja arkkitehtuuriin. Kaava-alueen luonteva liittyminen lähiympäristöön on varmistettu suunnitteluyhteistyöllä. Tontilla sijaitsevat putket ja johtosiirrot otetaan huomioon jatkosuunnittelussa. Johtosiirrot, jotka liittyvät voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan Naantalintien siirtoon ja ostoskeskuksen pohjoispuolella olevan naapuritontin muutoksiin otetaan huomioon katu- ja rakennussuunnittelussa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat ostoskeskuksen palveluiden säilymiseen, ekopisteen säilymiseen, Munkkivuoren ja ostoskeskuksen arvoihin, uuteen liikerakennukseen ja OAS-vaiheessa esitettyyn neljään uuteen asuinrakennukseen sekä liikenteeseen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaava mahdollistaa alueen tärkeän ja monipuolisen liike- ja palvelukeskuksen säilymisen ja kehittämisen nykyisellä paikallaan. Ostoskeskuksen ympäristöä ja arvokkaimpia rakennuksia suojellaan ja suurimittakaavaisia uudisrakennuksia sovitetaan ostoskeskuksen säilyviin osiin ja alueen lähiympäristöön. Asuinrakentamisen suunnitelmaa on muutettu OAS-vaiheen jälkeen siten, että uusi asuinrakennus ja sen eteen suunniteltu katuaukio sijoitetaan alueen itäosaan Huopalahdentien lähelle. Lähialueen olemassa olevia ja tulevia liikennetkaisuja on huomioitu suunnittelussa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl. Yksi mielipiteistä oli taloyhtiön nimissä laadittu. Mielipiteitä on myös esitetty 3.3.2020 järjestetyssä kaavapäivästyksessä.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

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

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

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 19.5.2025

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Helsinki	Täyttämispvm	3.4.2025
Kaavan nimi	Munkkivuoren ostoskeskus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.2.2020
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	0912662
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,7286	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1897	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,7286

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	1,7286	100,00	18800	1,09	0,0000	700
A yhteensä	0,0923	5,3	7000	7,58	0,0923	7000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,5389	89,0	11800	0,77	-0,1897	-6300
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0974	5,6			0,0974	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,1897	10,97	0	0,1897	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	4	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,7286	100,00	18800	1,09	0,0000	700
A yhteensä	0,0923	5,3	7000	7,58	0,0923	7000
AK	0,0923	100,0	7000	7,58	0,0923	7000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,5389	89,0	11800	0,77	-0,1897	-6300
KM/s	1,5389	100,0	11800	0,77	-0,1897	-6300
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0974	5,6			0,0974	
Katuauk./torit	0,0974	100,0			0,0974	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,1897	10,97	0	0,1897	0
map	0,1897	100,0		0,1897	

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	4	0	0	0
Asemakaava	4	0	0	0

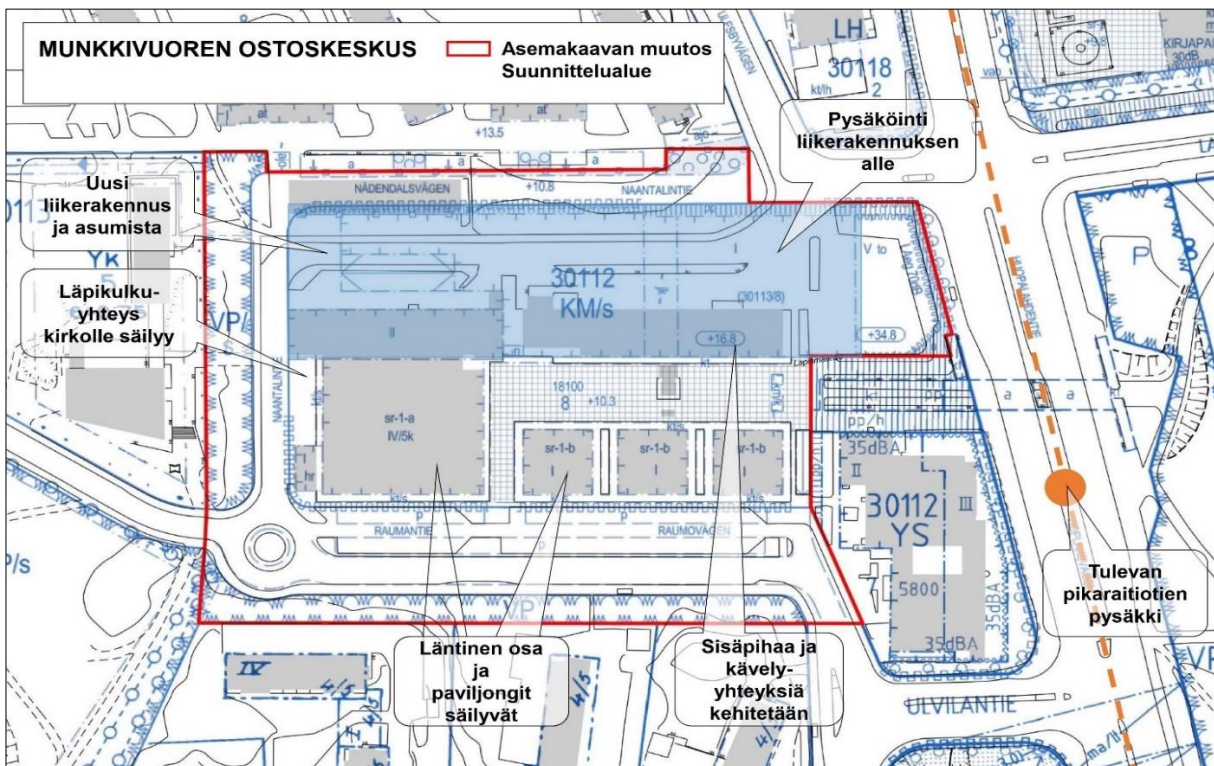
MUNKKIVUOREN OSTOSKESKUKSEN ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

**Kaupunki suunnittelee Niemenmäkeä ja Munkkivuorta täydentäviä asuin- ja toimitilakortteleita Huopalahdentien varteen. Huopalahdentiellä asemakaavoitus aloitetaan Munkkivuoren ostoskeskuk-
sen ympäristöstä. Ostoskeskusta kehitetään alueen liike- ja palve-
lukeskittymänä, jonka edustalle tulee pikaraitiotien pysäkki. Kaava-
muutoksella mahdollistetaan uusien tilojen rakentaminen päivit-
täistavarakaupoille. Ostoskeskuksen yhteyteen suunnitellaan
myös asumista.**



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

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Munkkivuoren ostoskeskuksen alueelle on vuonna 2011 tullut voimaan asemakaavan muutos, joka ei kuitenkaan ole toteutunut. Suunnittelualueeseen kuuluu voimassa olevan asemakaavan kaavatontti 30112/8 sekä puisto- ja katualueita.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa ostoskeskuksessa toimivien päivittäistavarakauppojen laajentuminen uusiin tiloihin. Koko ostoskeskuksen nykyinen pohjoissiipi on tarkoitus korvata uudella, leveämmällä liikerakennusosalla. Ostoskeskuksen yhteyteen, uudelleen linjatun Naantalintien varteen, suunnitellaan asumista. Asuinpihat sijoitetaan uuden liikerakennusosan katolle. Ostoskeskuksen läntinen osa (lukuun ottamatta kaksikerroksista toimistosiipeä) sekä eteläpuoleiset kolme noppamaista rakennusta säilyvät suojeltuina. Tavoitteena on palauttaa läntisen osan avoin kasettikattoikkunoin varustettu aulatila sijoittamalla siihen pienempiä erikoisliikkeitä sekä kahviloita ja ravintoloita.

Tavoitteena on kehittää ostoskeskuksen ulkoalueita ja kävely-yhteyksiä nykyistä toimivammiksi sekä palauttaa sisäpihalle sen alkuperäinen avoin ja kokoava luonne. Ostoskeskuksen kautta kulkeva reitti sisäpihan ja Munkkivuoren kirkon välillä säilytetään ja sitä kehitetään nykyistä toimivammaksi. Kulku ostoskeskuksen edustalle tulevaisuudessa sijoitettavalle pikaraitiotien pysäkillä suunnitellaan sujuvaksi ja turvalliseksi. Voimassa olevan asemakaavan mahdollistamasta viisikerroksisesta toimisto- ja toimitilarakennuksen varauksesta tontin koillisulmassa luovutaan ja tilalle suunnitellaan Huopalahdentien bulevardiin liittyvä kaupunkiaukio. Ostoskeskuksen uudet pysäköintipaikat sijoitetaan maanalaisiin tiloihin uuden liikerakennuksen alle.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja alustava viitesuunnitelma ovat esillä 24.2.–13.3.2020 seuraavissa paikoissa:

- Munkkivuoren ostoskeskuksen aulassa, osoite Rauman tie 1, 00350 HELSINKI
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Suunnittelijat ovat tavattavissa Munkkivuoren ostoskeskuksen aulassa 3.3.2020 klo 16–18.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma-to klo 9-16, pe 10-15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 13.3.2020**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma-pe klo 8.15–16) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi. Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot. Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset
 - Kaupunginosayhdistys Munkinseutu ry
 - Munkinseudun Kansalliset Seniorit ry
 - Munkin yrittäjäyhdistys ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
 - sosiaali- ja terveystoimiala
-

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, palveluihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat ja muut asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa koko kaavamuutosalueen. Kaavoitus on tullut vireille Munkkivuoren Ostoskeskus Oy:n hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2011. Kaavassa alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (KM/s) sekä katu- ja puistoalueiksi. Ostoskeskuksen kolme noppamaista paviljonkia sekä läntinen liikerakennus ja siihen liittyvä kaksikerroksinen toimistosiipi on suojeltu Sr-1-a- ja Sr-1-b -merkinnöin. Vuonna 2011 voimaan tulleen kaavan mahdollistama uudisrakentaminen ei ole toteutunut.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty pääosin kantakaupunki alueeksi (C2) ja pieneltä osin asuntovaltaiseksi alueeksi (A3). Joukkoliikenteen nopea runkoyhteys (Pikaraitiotie) sekä Pyöräliikenteen nopea runkoverkko (Baanaverkko) kulkevat pitkin vieistä Huopalahdentietä.

Munkkivuoren ostoskeskus on Suomen ensimmäisiä ostoskeskuksia. Sen ovat suunnitelleet arkkitehdit Antero Pernaja, Juhani Kivikoski, N.H. Sandell ja Pertti Pernaja. Ostoskeskus on rakennettu vuonna 1959 ja sitä on laajennettu vuonna 1964. Keskuksessa on vuosien varrella tehty useita muutoksia ja esimerkiksi sisäpihan iv-torni on vuodelta 1990-luvulta.

Ostoskeskus sisältyy Helsingin kaupunginmuseon laatimaan Munkkiniemen rakennusinventointiin. Inventoinnissa Munkkivuoren ostoskeskuksen alue on osoitettu osana Munkkivuoren kulttuurisesti arvokasta aluetta sekä arkkitehtonisesti merkittäväksi usean rakennuksen kokonaisuudeksi.

Ostoskeskuksen suunnittelu liittyy tiiviisti käynnissä olevaan Vihdintien-Huopalahdentien bulevardikaupungin suunnitteluun. Ostoskeskusta kehitetään sen nykyiset arvot huomioiden alueen keskeisenä liike- ja palvelukeskuksena, jonka tarjonta vastaa alueen tulevan asukasmäärän tarpeita. Viistosti ostoskeskusta vastapäätä sijaitsee ns. Pohjola-talon kortteli, johon jo rakennetaan asuntoja noin tuhannelle uudelle asukkaalle.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia, päätöksiä ja selvityksiä:

- Ostoskeskuksen alustava viitesuunnitelma (Arkkitehtitoimisto JKMM, 4.2.2020)
- Vihdintie–Huopalahdentie bulevardikaupunki –kaavarunko (KYLK 11.6.2019)
- Vihdintien bulevardikaupunki, suunnitteluperiaatteet (KYLK 5.6.2018)
- Munkkiniemen rakennusinventointi (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2006)
- Ostari – Lähiön sydän (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2004)

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Nina Välkepinta-Lehtinen, arkkitehti, p. (09) 310 37024, nina.valkepinta-lehtinen@hel.fi

Liikenne

Eeva Väistö, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37353, eeva.vaisto@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Jarkko Nyman, insinööri, p. (09) 310 37094, jarkko.nyman@hel.fi

Ympäristöhäiriöt

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, p. (09) 310 28916, anu.haahla@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Aino Leskinen, maisema-arkkitehti p. (09) 310 20825, aino.leskinen@hel.fi

Rakennussuojelu

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

Helsingissä 12.2.2020

Tuomas Eskola
yksikön päällikkö



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

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin Munkkivuoren ostoskeskus Oy:n hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja alustava viitesuunnitelma ovat nähtävillä 24.2.–13.3.2020, suunnittelijat ovat tavattavissa 3.3.2020 Munkkivuoren ostoskeskuksen aulassa klo 16-18
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Munkinseutu-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta talvella 2020–21
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Hyväksyminen

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

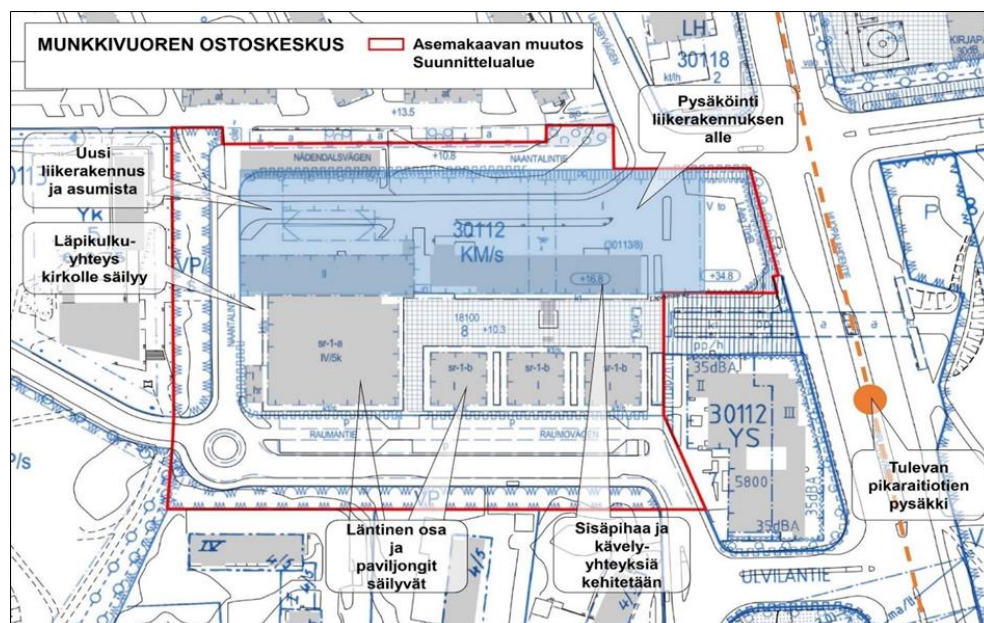
Arvoisa vastaanottaja

Munkkivuoren ostoskeskuksen viitesuunnitelman muutokset

HEL 2019-000059

Hankenumero 6164_1

Teille on lähetetty Munkkivuoren ostoskeskuksen asemakaavan muutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma 12.2.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrottiin asemakaavan muutoksen pääkohdat.



Vuoden 2020 OAS-suunnitelman kuva

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 29.1.2020 päivätty viitesuunnitelma olivat nähtävillä 24.2.-13.3.2020. Suunnitelmat löytyvät kaupungin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>

Ostoskeskusyhtiö on kehittänyt suunnitelmia vuoden 2021 aikana. -12.2.2020 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman pääperiaatteet säilyvät, mutta valmisteilla on uusi viitesuunnitelma, jonka pohjalta kaavaehdotus tullaan laatimaan. Se poikkeaa aiemmin lähetystä suunnitelmasta siten, että neljään asuintorniin jaettu asuinrakennusoikeus keskitettäisiin yhteen kahdeksan kerrosta korkeaan asuinrakennukseen, joka sijoittuu uuden ostoskeskusrakennuksen päälle ao. kuvan mukaisesti.

Asuinrakennuksen korkeus on siis 1+8 kerrosta. Ostoskeskustontin asuinrakennus-
oikeus vähenee aiemmin esitetystä.



Naantalintien katualueet sekä kirkon edessä oleva puistokaistale (VP) rajataan pois kaavamuutosalueesta, koska kyseiset alueet voidaan suunnitella ja toteuttaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivitettyä versiota ei ole tarpeellista laittaa nähtäville, koska nähtävillä olleen OAS-suunnitelman pääperiaatteet säilyvät. Muutosalueetta ei laajenneta, asuinrakennusoikeus vähenee jonkin verran. Suunniteltu uusi asuinrakennus sijoittuu suunnilleen voimassa olevan asemakaavan toimistorakennuksen paikalle, kuitenkin siten, että Huopalahdentien varteen varataan tila kaatuaukiolle puuistutuksineen.

Viitesuunnitelman muutoksesta ilmoitetaan naapureille tällä kirjeellä sekä Uutta Länsi-Helsinkiä tilaisuudessa 27.10.2021. Muutosta on mahdollista kommentoida keskustelupalstalla Uutta Länsi-Helsinki tilaisuuden aikana. Tämä osallisille osoitettu kirje on liitetty kaupungin karttapalveluun: <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti

Tuomas Eskola, läntisen alueyksikön päällikkö

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin Munkkivuoren ostoskeskus Oy:n hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2019, 2020 ja 2021 kaavoituskatsauksissa



OAS

- OAS ja alustava viitesuunnitelma olivat nähtävillä 24.2.–13.3.2020, suunnittelijat olivat tavattavissa 3.3.2020 Munkkivuoren ostoskeskuksen aulassa klo 16-18
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Munkinseutu-lehdessä
- suunnitelmista oli mahdollisuus esittää mielipiteitä
- viitesuunnitelmien muutoksista tiedotetaan osallisille lähetetyllä kirjeellä 20.10.2021 sekä Uutta Länsi-Helsinkiä tilaisuudessa 27.10.2021



Ehdotus

- kaavaehdotus esitellään kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta toukokuussa 2021
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- muistutukset ja lausunnot käsitellään kaupunkiympäristölautakunnassa loppuvuodesta 2022
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



Hyväksyminen

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



Ilmakuva
Munkkiniemen ostoskeskus

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

30113
AK/s
8

MUNKKINIEMI MUNKSNÄS

30128
K
2

30118
LH
3

30127
C
3

KANGASPELTO
MALMÄKERN
VP

LÄPINMÄENTIE

LABBACKÄVÄGEN

LP

VP

NAANTALINPUSTO
NÄDENDALS SPRÄKEN

30226
YS
1

30227
1

NÄDENDALSVÄGEN

NAANTALINTIE

30112
9

(30112/10)

KM/s
11800

RAUMANTIE

RAUMOVÄGEN

VP

30111
3

30111

Yk
5

VP/s

VP/s

30110
AK/s
2

MUNKKINIEMI 30

6677150
25493050

6677150
25493050

6676950
25493050

6676950
25493050

6676950
25493050

30K100

ULFSBYVÄGEN

7202

30K100

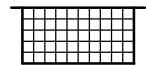
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET



Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas.



Asuinkerrostalojen korttelialue.



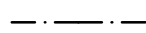
Katuaukio/Tori.



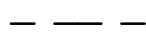
2 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.



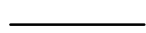
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



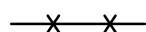
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



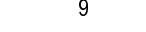
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



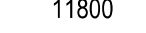
Kaupunginosan numero.



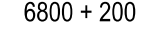
Korttelin numero.



Ohjeellisen tontin numero.



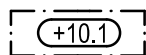
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



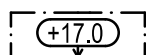
Lukusarja, joka osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.



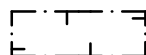
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



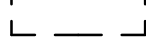
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.



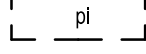
Rakennusala.



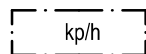
Rakennusala.



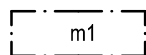
Rakennusala, sijainti ohjeellinen.



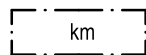
Asuinkerrostalon kansipihan rakennusala, sijainti ohjeellinen.



Rakennusala, jolle voi sijoittaa liikerakennuksen katetun huoltopihan, sijainti ohjeellinen.



Liiketilän rakennusala, johon tulee sijoittaa vähintään liikkeiden aukioloaikana aukioleva jalankulkumahdollisuus rakennuksen läpi. Tila saa olla lasikatteinen.



Veistosmainen valaistu rakennelma. Rakennelman suunnittelun lähtökohtana tulee olla sisäpihan alkuperäinen tetraedrimäinen rakennelma.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för affärsbyggnader där stora detaljhandelsenheter får placeras. Området är kulturhistoriskt, arkitektonisk och för stadsbilden värdefullt.

Kvartersområde för flervåningshus.

Öppen plats/Torg.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Riktgivande tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer

Nummer på riktgivande tomt.

Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.

Talserie som anger byggrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger maximivåningsytan för den användning som anvisats för kvarteret, det andra talet anger minimivåningsytan för affärslokaler.

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

Ungefärlig markhöjd och höjd för gårdsdäck.

Högsta tillåtna höjd för skärningspunkten mellan byggnadens fasadyta och yttertak.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta.

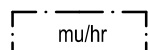
Byggnadsyta, riktgivande läge.

Byggnadsyta för flervåningshusets gård på takdäck, riktgivande läge.

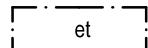
Byggnadsyta, där man får placera affärsbyggnadens täckta servicegård, riktgivande läge.

Byggnadsyta för affärsbyggnad där man genom byggnaden ska bygga en förbindelsegång för fotgängare som ska hållas öppen åtminstone under affärernas öppethållningstider. Utrymmet får vara glastäckt.

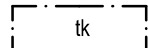
Skulptural belyst konstruktion. Innergårdens ursprungliga tetraederformade konstruktion ska vara utgångspunkt för konstruktionens planering.



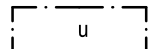
Muuntamon ja huoltotilan rakennusala.



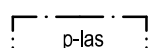
Teknisen tilan rakennusala.



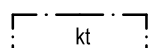
Tuulikaapin rakennusala.



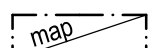
Ullakon rakennusala.



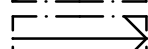
Rakennusala, jolle asuinrakennuksen kolmannesta kerroksesta ylöspäin saa sijoittaa lasitettuja parvekkeita.



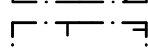
Rakennukseen liittyvä katos. Katoksen tulee liittyä suojeltuun räystäs-/katosrakenteeseen kt2/s ja noudattaa suojellun katoksen korkeutta, rakenteellista ideaa ja väritystä. Valaistus tulee integroida rakenteeseen.



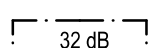
Maanalainen pysäköintitila.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



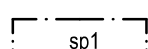
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



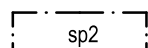
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisuääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.



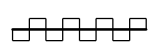
Aukiomainen alueen osa. Katuaukio sekä ostoskeskuksen sisäpiha ja sisäpihaan liittyvät ulkoalueet.



Sisäpihan osa, jolla KM/s-korttelia koskevien rakennus- ja muutostöiden yhteydessä tulee palauttaa sisäpihan alkuperäinen arkkitehtoninen ja tilallinen luonne, sijainti ohjeellinen.



Sisäpiha sp1:n suunnitteluperiaatteita noudattava korotettu osa, sijainti ohjeellinen. Tarvittavat luiskat sekä portaat, penkit ja valaistus integroidaan piha-alueen reunan rakenteisiin.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

(30112/10)

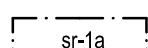
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.



Istutettava alueen osa.



Istutettava puu.



Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita ja rakennusosia sekä arvokasta aulatilaa. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen ja palauttaminen mahdollisuuksien mukaan.

Byggnadsyta för transformator och serviceutrymme.

Byggnadsyta för tekniska utrymmen.

Byggnadsyta för vindfång.

Byggnadsyta för vind.

Byggnadsyta, där man från bostadshuset tredje våning uppåt får bygga inglasade balkonger.

Skärmtak i anslutning till byggnad. Skärmtaket ska förenas med det skyddade takfots-/skärmtaks-konstruktionen kt2/s och följa det skyddade skärmtakets höjd, konstruktiva idé och färgsättning. Belysning ska integreras i konstruktionen.

Underjordisk parkering.

Täckt körramp till underjordiskt utrymme.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tänga.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ytterväggens totala ljudisoleringsförmåga mot trafikbuller ska vara minst på den decibelnivå som talet anger.

Torglik del av område. Torget mot gatan samt köpcentrets innergård och till innergården anslutande utomhusområden.

Del av innergård där man i samband med bygg- och reparationsarbeten i KM/s-kvarteret ska återställa innergårdens ursprungliga arkitektoniska och rumsliga karaktär, riktgivande läge.

Förhöjd del av innergård där man ska följa planeringsprinciperna för innergården sp1, riktgivande läge. Nödvändiga ramper, trappor, bänkar och belysning ska integreras i konstruktionerna vid gårdsområdets gräns.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

Del av område som ska planteras.

Träd som ska planteras.

Arkitektoniskt, historiskt eller för stadsbilden speciellt värdefull byggnad som ska skyddas. Byggnadens ursprungliga eller med dessa jämförbara konstruktioner och byggnadsdelar och aulans interiör ska skyddas. Reparationer och ändringar som utförs i byggnaden får inte försvaga dess värde eller förstöra dess särdrag. Byggnaden får inte rivas.

Utgångspunkten för reparationerna ska vara att bevara och i mån av möjlighet återställa byggnadens ursprungliga eller med dessa jämförbara konstruktioner med detaljer, material och färg.

Periaatetta tulee noudattaa myös tämän tavoitteen vastaisesti aikaisemmin uusittujen rakennusosien korjaus- ja muutostöissä.

Aulan katto lyhtyineen tulee palauttaa alkuperäiseen laajuuteensa. Aulatala tulee säilyttää avoimena tilana.

Suojellun räystääs-/katosrakenteen (kt2/s) otsapinnan punainen profiilipelti tulee palauttaa.

Vesikaton yläpuoliset rakenteet eivät saa peittää näkymää kirkon ja kellotapulien suuntaan.

sr-1b

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia julkisivu- ja kattorakenteita ja niihin liittyviä rakennusosia sekä sisätilojen alakattoperiaatetta. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen ja palauttaminen mahdollisuuksien mukaan. Periaatetta tulee noudattaa myös tämän tavoitteen vastaisesti aikaisemmin uusittujen rakennusosien korjaus- ja muutostöissä.

Lasijulkisivun tulee jatkua yhtenäisenä läpinäkyvänä lasirakenteena räystäsrakenteeseen asti.

Suojellun räystäsrakenteen otsapinnan punainen profiilipelti tulee palauttaa.

kt1/s

Sr-1b merkinnällä suojeltu ja paviljongeja yhdistävä suojeltu nykyinen teräsrakenteinen katosrakenne.

kt2/s

Alkuperäiseen ostoskeskuksen suojeltu räystääs-/katosrakenne. Rakenteen mitoitusta ei saa muuttaa. Valaistus tulee integroida rakenteeseen.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

KM/s-korttelialueella:

Vähittäiskaupan suuryksiköiden myymälätilat tulee sijoittaa uudisrakennukseen.

Kellariin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja, joiden kerrosala on yhteensä enintään 2 500 k-m².

Sr-1b-rakennusaloilla vähintään kaksi liiketilaa on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla rasvahormilla.

Principen ska följas också vid reparations- och ändringsarbeten av byggnadsdelar som tidigare förnyats i strid med nämnda målsättning.

Aulans tak med taklyktor ska återställas till sin ursprungliga utsträckning. Aulan ska bevaras som ett öppet utrymme.

Den ursprungliga röda profilplåten på den skyddade takfots-/skärmtakskonstruktionens (kt2/s) framkant ska återställas.

Konstruktioner ovanför yttertaket får inte skymma sikten mot kyrkan och klockstapelns.

Arkitektoniskt, historiskt eller för stadsbilden speciellt värdefull byggnad som ska skyddas. Byggnadens ursprungliga eller med dessa jämförbara fasad- och takkonstruktioner och till dem anslutande byggnadsdelar samt interiörernas innertaksprincip ska skyddas. Reparationer och ändringar som utförs i byggnaden får inte försvaga dess värde eller förstöra dess särdrag. Byggnaden får inte rivas.

Utgångspunkten för reparationerna ska vara att bevara och i mån av möjlighet återställa byggnadens ursprungliga eller med dessa jämförbara konstruktioner med detaljer, material och färg. Principen ska följas också vid reparations- och ändringsarbeten av byggnadsdelar som tidigare förnyats i strid med nämnda målsättning.

Glasfasaden ska fortsätta som en enhetlig, transparent glaskonstruktion ända upp till takfotskonstruktionen.

Den ursprungliga röda profilplåten på den skyddade takfotskonstruktionens framkant ska återställas.

Skyddad nuvarande skärmtakskonstruktion i stål som förenar paviljongerna som är skyddade med beteckningen sr-1b.

Det ursprungliga köpcentrets skyddade takfots-/skärmtakskonstruktion. Konstruktionens dimensioner får inte ändras. Belysningen ska integreras i konstruktionen.

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

På KM/s-kvartersområde:

De stora detaljhandelsenheter butikslokaler ska placeras i nybyggnaden.

I källaren får man placera utrymmen som räknas till kvarterets huvudsakliga användningsändamål. Utrymmenas sammanlagda yta får vara högst 2 500 k-m².

På byggnadsytorna sr-1b ska minst två affärslokaler förses med fettavskiljningsbrunn och en fettkanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

Et-rakennusosalalle saa sijoittaa teknisiä tiloja liikerakennuksen li1 kerrosluvun estämättä. Tilat saa rakentaa asemakaavakartassa merkityn rakennus-oikeuden lisäksi.

Jätetilat tulee sijoittaa huoltopihalle (kp/h) ja/tai kellariin.

Liikerakennuksen itäpäädyn kansipihan alla olevia rakenteita saa sijoittaa AK-korttelin puolelle.

AK-korttelialueella:

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.

Kaikki asumisen aputilat, yhteis-, varasto- ja huoltotilat sekä tekniset tilat saa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa asumisen aputiloja ja vähintään 200 k-m² liiketiloja. Ensimmäiseen kerrokseen ei saa sijoittaa asuintiloja.

AK-korttelin autopaikat ja asukkaiden oleskelupihan saa sijoittaa KM/s-kortteliin.

Sauna ja vapaa-ajantila tulee sijoittaa ullakolle. Tilojen terassit saa sijoittaa ullakkorakennusalan (u) estämättä.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

KM/s-korttelialueella:

Ostoskeskuksen alkuperäistoteutus tulee olla suunnittelun lähtökohtana. Uudisrakennuksen tulee olla ilmeeltään linjakas ja horisontaalinen. Uudisrakennusten tulee materiaaleiltaan, väriykseltään ja mittakaavaltaan sopeutua alueen ominaispiirteisiin ja kulttuurihistorialliseen arvoon.

Sisäpihan tuulikaappi tulee rakentaa selkeästi liikerakennuksista erottuvana osana. Tuulikaapin julkisivujen tulee olla väritöntä, kirkasta lasia.

Liikerakennusten sr-1a ja li1 julkisivujen tulee sisäpihan suuntaan olla väritöntä, kirkasta lasia katosrakenteeseen asti. Liiketilöiden näyteikkunoiden lasipintoja ei saa peittää kokonaan mainosteipauksin. Ikkunoiden läpinäkyvän vaikutelman tulee säilyä.

Alueelle tulee laatia mainoslaitteiden yleissuunnitelma. Mainokset tulee sijoittaa kt2/s-, kt-katoksen ja paviljonkien räystäsrakenteiden punaisiin otsapintoihin. Mainospinnan tulee noudattaa liikerakennusten julkisivulinjaa.

AK-korttelialueella:

Rakennuksen julkisivujäsentelyn tulee olla ilmeeltään linjakas ja horisontaalinen. Rakennusmassan ilmettä tulee keventää päätyjen porrastuksella.

På et-byggnadsytan får man placera tekniska utrymmen utan hinder av det tillåtna antalet våningar i affärsbyggnaden li1. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Soprummen ska placeras på servicegården (kp/h) och/eller i källaren.

Affärsbyggnadens östra gavelkonstruktioner får byggas på AK-kvarterets sida.

På AK-kvartersområde:

Förutom tillräckliga förråd och serviceutrymmen för de boende ska åtminstone följande hjälputrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och fritidslokal.

Alla hjälputrymmen för boendet, gemensamma lokaler samt förråd, servicelokaler och tekniska utrymmen får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

I första våningen ska man placera serviceutrymmen för de boende och minst 200 m² vy affärslokaler. Bostäder får inte placeras i första våningen.

AK-kvarterets bilplatser och de boendes vistelsegård, får placeras i KM/s-kvarteret.

Bastu och fritidslokal ska placeras på vinden. Utrymmenas altaner får byggas utan hinder av vindens byggnadsytan (u).

STADSBILD OCH BYGGANDE

På KM/s-kvartersområde:

Köpcentrets originalutförande ska vara utgångspunkt för planeringen. Nybyggnaden ska ha ett linjärt och horisontalt uttryck. Nybyggnadens material, färgsättning och skala ska anpassas till områdets särdrag och till dess kulturhistoriska värde.

Innergårdens vindfång ska byggas som en från affärsbyggnaderna tydligt avskild del. Vindfångets fasader ska vara av ofärgat, klart glas.

Affärsbyggnadernas sr-1a och li1 fasader mot innergården ska vara av ofärgat, klart glas ända upp till skärmtakskonstruktionen. Glasytorna i affärslokalernas skyltfönster får inte täckas in med reklamtejp. Fönstrenas transparenta intryck ska bevaras.

En helhetsplan för reklam ska utarbetas för området. Reklamerna ska fästas på kt2/s-, kt-skärmtakens och paviljongernas takfotskonstruktioners röda framkanter. Reklamytan ska följa affärsbyggnadernas fasadlinje.

På AK-kvartersområde:

Byggnaden ska ge ett linjärt och horisontalt uttryck. Byggnadsvolymens uttryck ska lättas upp genom förskjutning i gavlarna.

Julkisivut tulee kauttaaltaan olla valkoisia. Päätyjen tulee olla paikalla muurattua tiiltä ja rappautsa. Itäjulkisivun horisontaalisuutta tulee korostaa materiaalivehteluin.

Päätyihin saa rakennusalan estämättä sijoittaa parvekkeita, joiden enimmäisveveys on 2,5 metriä.

Rakennuksen ensimmäisen kerroksen tulee olla vähintään 4,5 metriä korkea. Liiketiloissa ja asumisen aputiloissa tulee olla isot ikkunat aukoiden suuntaan.

Pääporrashuoneen kerrostasanteille tulee saada riittävästi luonnonvaloa.

PIHAT JA ULKOALUEET

Julkiset ulkotilat tulee rakentaa yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Sisäpihan tulee liittyä saumattomasti viereiseen katuaukioon.

Sisäpihan toteutuksessa tulee käyttää alkuperäis-toteutuksen mukaisia korkeatasoisia materiaaleja ja yksityiskohtia. Katuaukion, sisäpihan ja siihen liittyvien alueiden osien pintamateriaalina tulee käyttää 500x500 mm kokoista betonilaattaa. 1990-luvun sisäpiharakennelmat tulee poistaa.

Kansipiha (pi) tulee rakentaa asuinrakennuksen vehreäksi oleskelualueeksi, jolta tulee olla esteetön sisäänkäynti asuinrakennuksen porrashuoneeseen. Kansipihan kasvualusta tulee olla vaihtelevan pakuinen ja riittävä monipuoliselle kasvillisuudelle.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Asuinrakennuksen tuloilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna kattotasolta mahdollisimman etäältä Huopalahdentiestä.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettut piha-alueet ja oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvot päivällä ja yöllä.

Uuden liikerakennuksen, pysäköintitilaan ja teknisen tilan (et) ilmanvaihtojärjestelyt eivät saa aiheuttaa ilmanlaatu- tai meluhaittaa asunnoille, ulko-oleskelutiloille tai ympäristölle. Raitisilma tulee ottaa riittävän etäältä päästölähteistä. Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa liikerakennuksen katolle.

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Fasaderna ska i sin helhet vara vita. Gavlarna ska vara av putsat platsbymurat tegel. Östfasadens horisontalit ska betonas med materialväxling.

I gavlarna får man utan hinder av byggnadsytan bygga balkonger, vars bredd får vara högst 2,5 meter.

Byggnadens första våning ska vara minst 4,5 meter hög. Affärslokalerna och serviceutrymmena ska ha stora fönster mot torget.

Huvudtrapphuset ska byggas så att varje våningsplan får tillräckligt med dagsljus.

GÄRDAR OCH UTOMHUSOMRÅDEN

De offentliga utomhusområdena ska byggas enligt en enhetlig översiktsplan. Innergården ska anslutas till det intilliggande torget så att gränsen inte markeras.

Vid byggandet av innergården ska man använda högklassiga material och detaljer i enlighet med originalutförandet. Som ytmateriel på torget mot gatan, på innergården och till innergården anslutande områden ska man använda 500x500 mm stora betongplattor. 1990-talets konstruktioner ska avlägsnas.

Gårdsdäcket (pi) ska byggas som en grön vistelsegård för de boende med tillgänglig ingång till bostadshusets trapphus. Gårdsdäckets växtunderlag ska variera och vara tillräckligt djupt för en mångsidig växtlighet.

MILJÖTEKNIK

Bostadshusets friskluft ska filtreras effektivt. Friskluftsintag ska placeras på taknivå så långt från Hoplavägen som möjligt.

Gårdar för lek och vistelse och vistelsebalkonger ska placeras och vid behov skyddas mot buller så att man på dessa uppnår bullernivåns riktvärden dag och natt.

Den nya affärsbyggnadens, parkeringsutrymmets och det tekniska utrymmets (et) ventilationssystem får inte förorsaka luftkvalitets- eller bullerproblem för bostäderna, vistelseplatserna utomhus eller för omgivningen. Friskluft ska tas så långt som möjligt från utsläppskällor. Frånluften från de underjordiska parkeringsutrymmena ska ledas upp på affärsbyggnadens tak.

Markens kontaminering och behovet av sanering ska utredas före man börjar bygga. Vid behov ska kontaminerad mark saneras före området tas i bruk för detaljplanens användningsändamål.

RAKENNETTAVUUS

Uudisrakennukset ja uudet maanalaiset tilat on suunniteltava siten, että niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa suojelluille rakennuksille tai maanalaisille tiloille ja rakenteille. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haittaa tai vahinkoa kunnallistekniiikan verkostoille.

ILMASTONMUUTOS HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen raja-arvoa. Raja-arvo on mahdollista ylittää rakentamispaikan tai asemakaavan tiettyjen vaatimusten vuoksi rakennusajankohtana voimassa olevien kaupungin määrittelemien poikkeusten mukaisesti.

Uuden liikerakennuksen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitussuoralle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Tonteilla tulee tuottaa uusiutuvaa energiaa. Uusiutuvaan energiaan liittyvien teknisten tilojen ja laitteiden on oltava osa rakennuksen arkkitehtuuria.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

KM/s-korttelialueella:

Autopaikat:

- pysäköintitilaan saa sijoittaa KM/s- ja AK-korttelin autopaikkoja. Autopaikkoja saa olla yhteensä enintään 220 ap.
- enintään puolet KM/s-korttelin autopaikoista saa erillisellä sopimuksella osoittaa lähialueen kortteleiden käyttöön.

Polkupyöräpaikat:

- vähittäiskaupan suuryksiköt vähintään 1 pp / 70 k-m²
- muut liiketilat vähintään 1 pp / 50 k-m²

Pyöräpaikkoja ei saa sijoittaa uuden liikerakennuksen, sr-1a-rakennuksen ja kolmen paviljongin rajaamalle sisäpihan osalle.

AK-korttelialueella:

Autopaikat:

- vähintään 1 ap / 135 k-m²
- 1 vieraspysäköintipaikka / 1000 k-m²

Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöautojärjestelmään tai osoittaa muulla tavoin varaavansa asukkaille vastaavan palvelun voidaan autopaikkojen kokonaismäärästä vähentää 5 ap yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 %.

BYGGBARHET

Nybyggnaderna och nya utrymmen under marknivå ska planeras så att byggandet av dem inte förorsakar skada i de skyddade byggnaderna, eller i utrymmen och konstruktioner under marknivå. Byggandet får inte förorsaka olägenhet eller skada på samhällstekniska nätverk.

BEGRÄNSNING OCH ANPASSNING TILL KLIMATFÖRÄNDRINGEN

Koldioxidavtrycket för flervåningshus får inte överstiga det gränsvärde för koldioxidavtrycket som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet. Gränsvärdet kan överskridas på grund av byggnadens placering eller särskilda krav i detaljplanen, ifall dessa uppfyller de undantagskriterier som gäller i Helsingfors stad vid tidpunkten för byggandet.

Energieffektiviteten i den nya affärsbyggnaden ska vara minst 20 % bättre än det minimikrav som ställts för ifrågasvarande användningsändamål i gällande normer.

Förnybar energi ska produceras på tomterna. Tekniska utrymmen och anordningar för förnybar energi ska utformas som en del byggnadens arkitektur.

TRAFIK OCH PARKERING

På KM/s-kvartersområde:

Bilplatser:

- i parkerings utrymmet får man placera KM/s- och AK-kvarterets bilplatser. Bilplatsernas antal får sammanlagt vara högst 220 bp.
- högst hälften av KM/s-kvarterets bilplatser får enligt separat överenskommelse anvisas för de närläggna kvarterens bruk.

Cykelplatser:

- stor detaljhandelsenhet minst 1 cp / 70 m² vy
- övriga affärslokaler minst 1 cp / 50 m² vy

Cykelplatser får inte placeras på den del av innergården som avgränsas av den nya affärsbyggnaden, sr-1a-byggnaden och de tre paviljongerna.

På AK-kvartersområde:

Bilplatser:

- minst 1 bp / 135 m² vy
- 1 gästbilplats / 1000 m² vy

Om tomten varaktigt ansluts till ett sambruksbilsystem eller man på annat sätt påvisar att de boende erbjuder motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minskas med 5 bp per en sambruksplats, sammanlagt dock högst 10 %.

Jos toteutetaan vähintään 50 autopaikkaa keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonaispaikkamäärästä vähentää 10 %.

Vieras pysäköintipaikkoja ei tarvitse osoittaa tontille.

Polkupyöräpaikat

- vähintään 1 pp / 30 k-m²

- vieraspaikat vähintään 1 pp / 1000 k-m²

Asukkaiden polkupyöräpaikoista vähintään 75 % tulee sijaita ulkoiluvälinevarastossa pihatasossa tai maanalaisessa tilassa. Vieraspaikat tulee sijoittaa ulko-ovien läheisyyteen.

KM/s- ja AK-korttelialueilla:

Liikkumisesteisten autopaikat: 1ap/30 tavallista ap.
Liikkumisesteisten autopaikat eivät lisää autopaikkojen kokonaismäärää.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Ifall minst 50 bilplatser byggs centrerat utan namngivna platser får det totala antalet platser minskas med 10 %.

Gästparkeringsplatser behöver inte anvisas på tomten.

Cykelplatser

- minst 1 cp / 30 m² vy

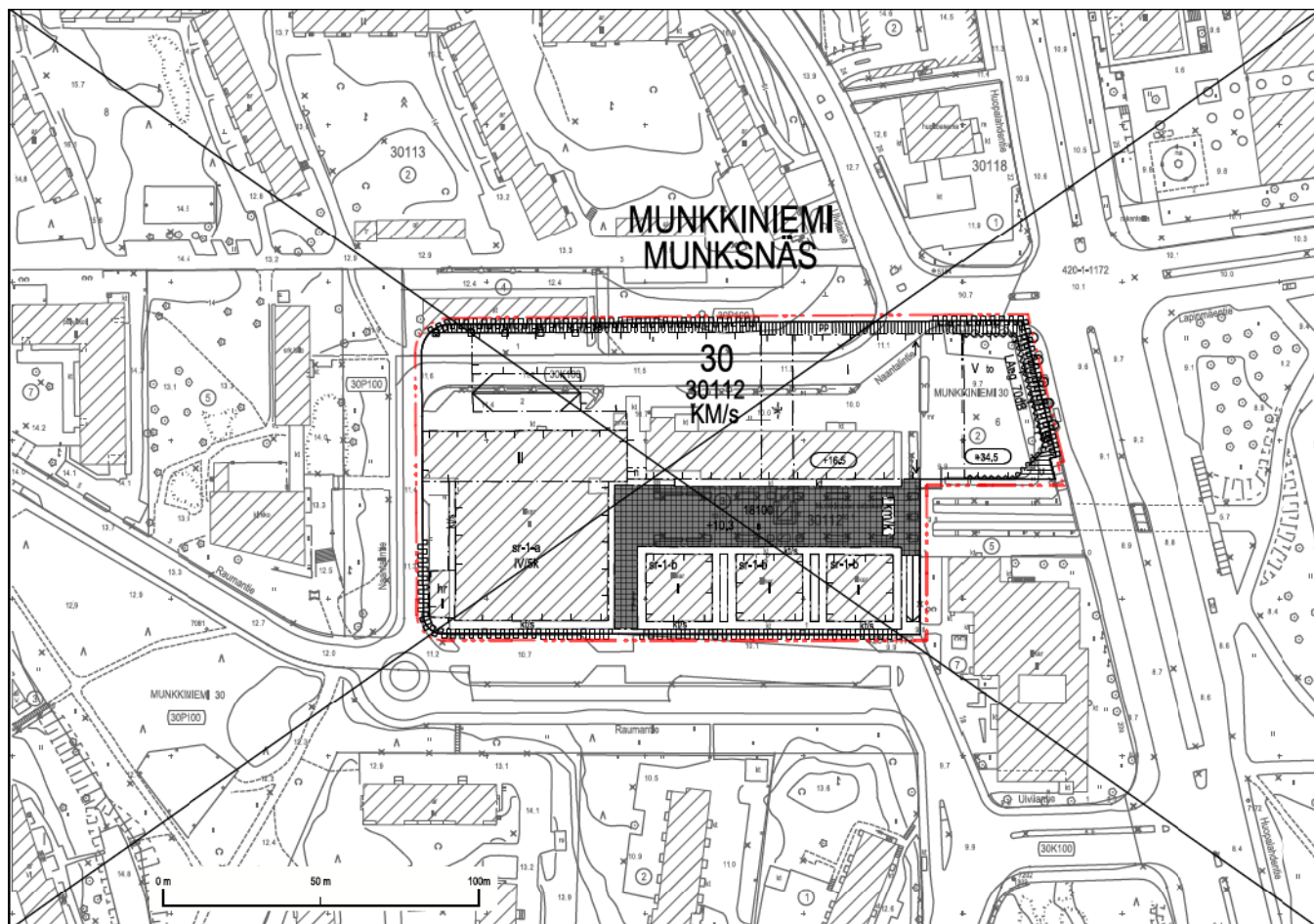
- gästplatser minst 1cp / 1000 m² vy

Minst 75 % av de boendes cykelplatser ska placeras i förråd för friluftsutrustning på gårdsnivån eller i utrymme under marknivå. Gästplatserna ska placeras i ytterdörrarnas närhet.

På KM/s- och AK-kvartersområdena:

Tillgänglighetsanpassade bilplatser: 1 bp/30 vanliga bilplatser. De tillgänglighetsanpassade bilplatserna ökar inte totalantalet bilplatser.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtinledning.



Yhdistelmä asemakaavoista, jotka asemakaavan muutos nro 12662 voimaantullessaan kumoaa.
 Sammanställning av de detaljplaner som upphävs då detaljplaneändringen nr 12662
 träder i kraft.

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

MUNKKIVUOREN OSTOSKESKUS





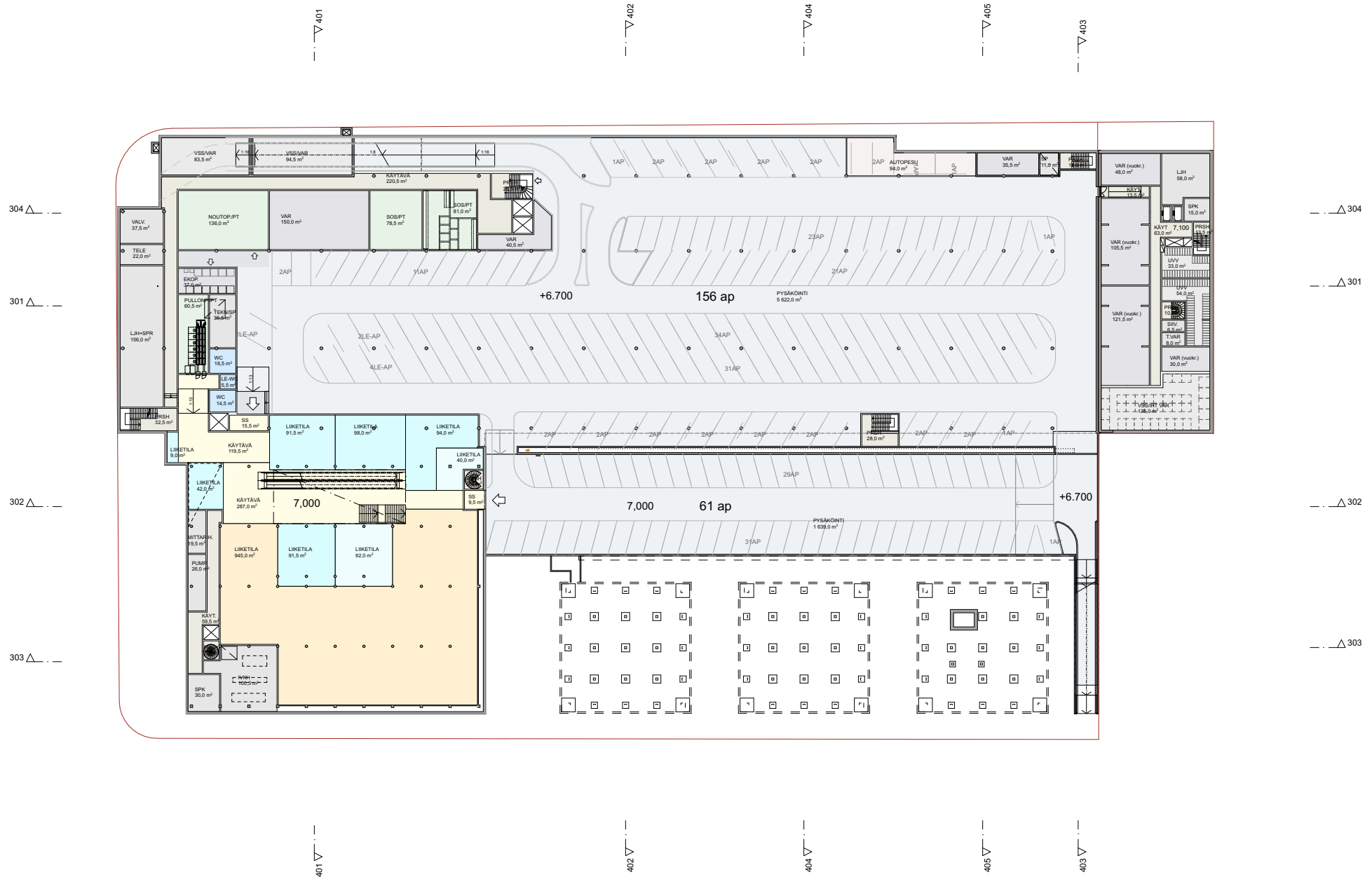




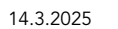


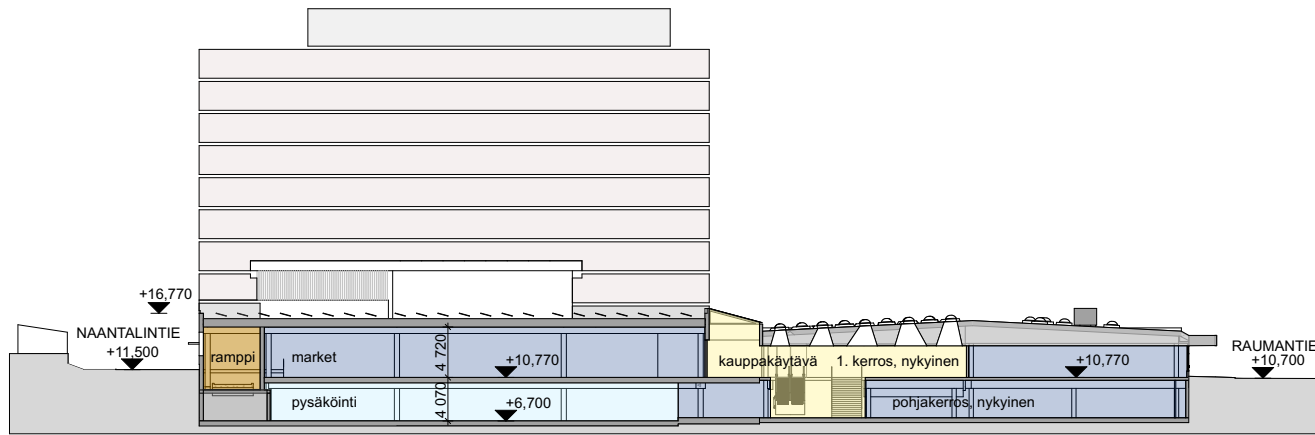




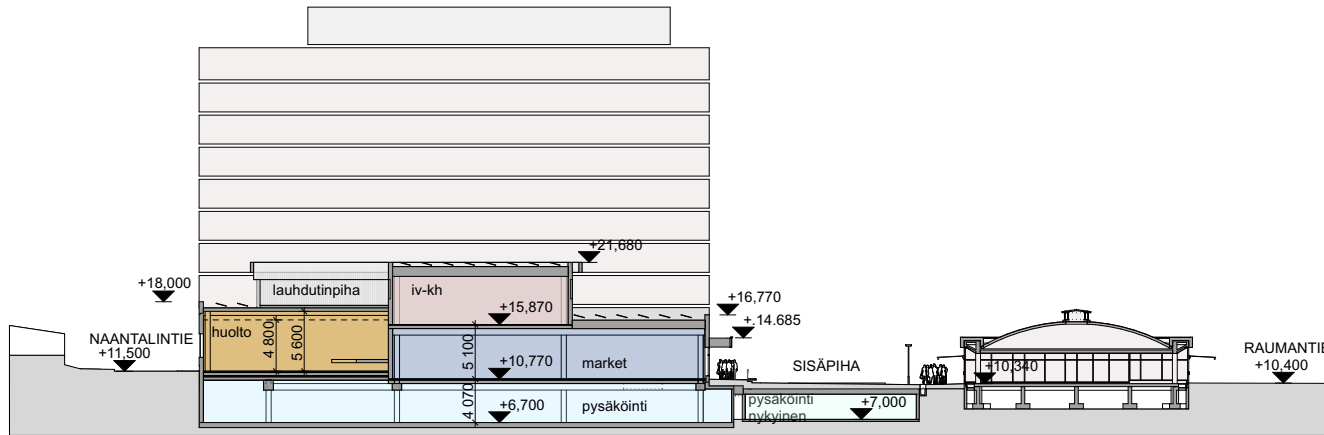




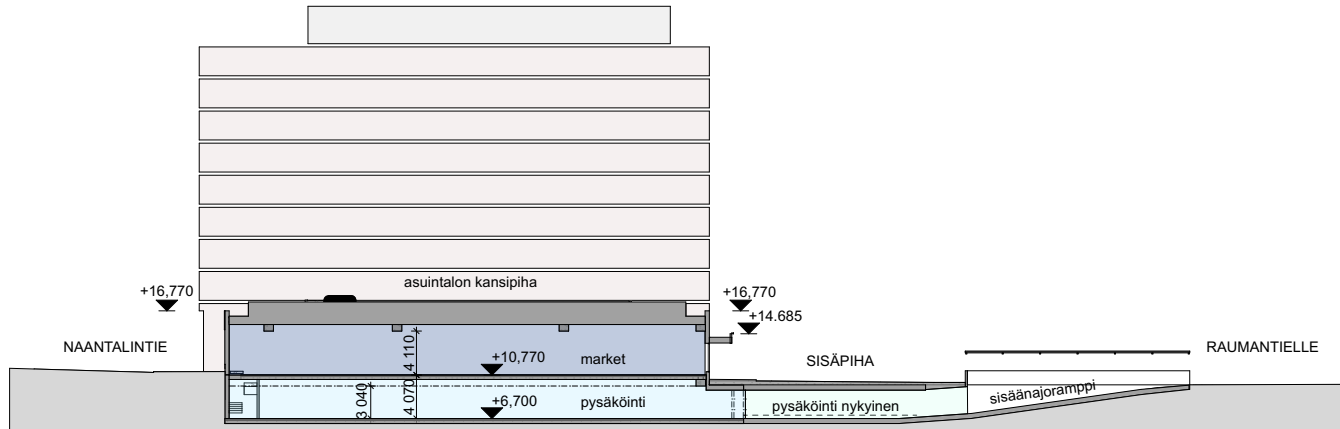




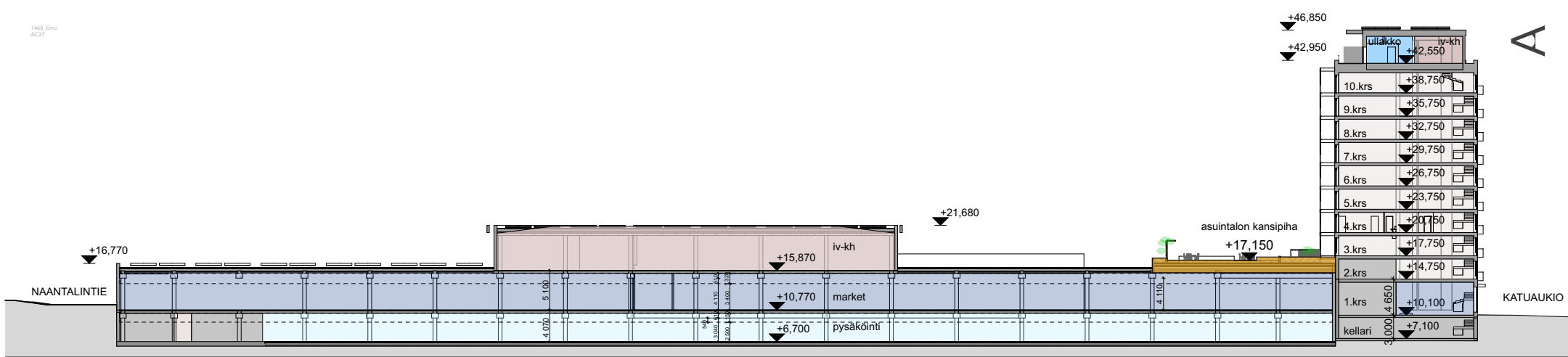
LEIKKAUS 401



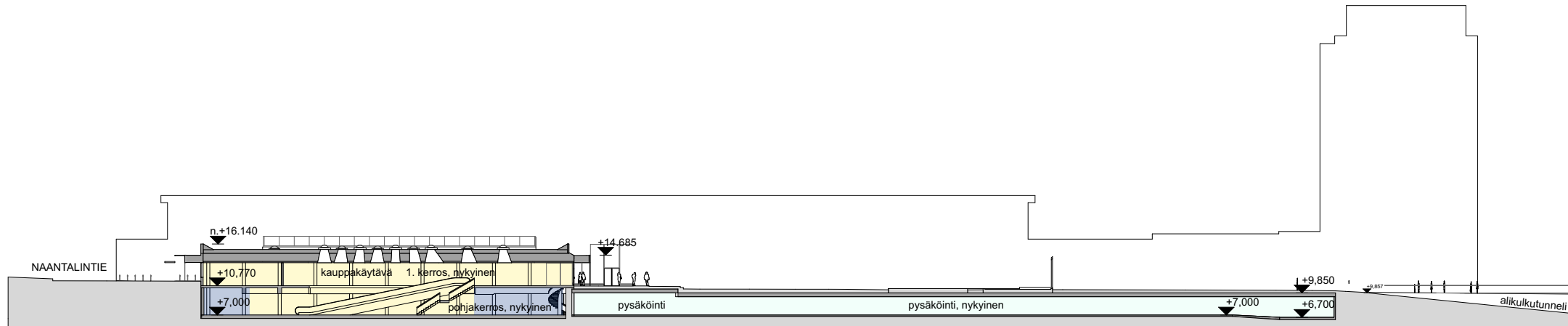
LEIKKAUS 402



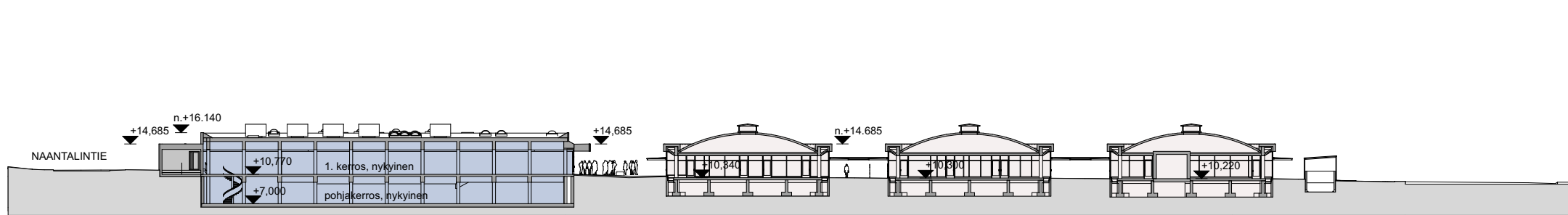
LEIKKAUS 403



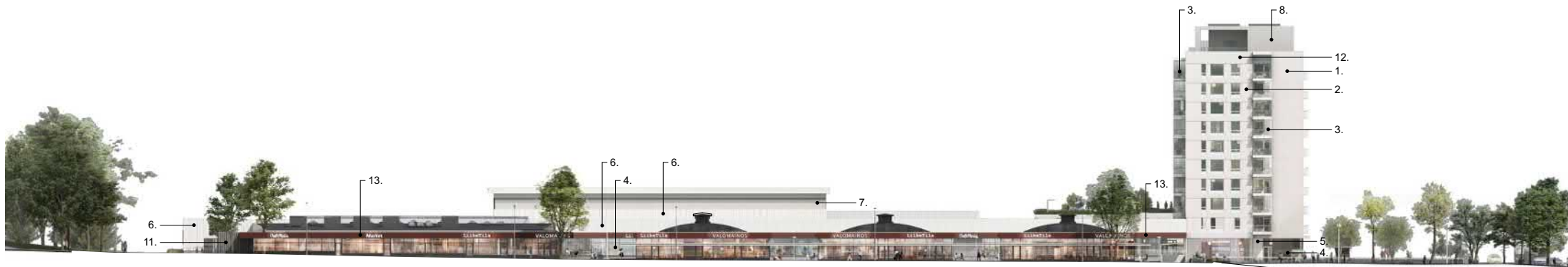
LEIKKAUS 301



LEIKKAUS 302



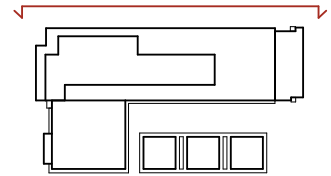
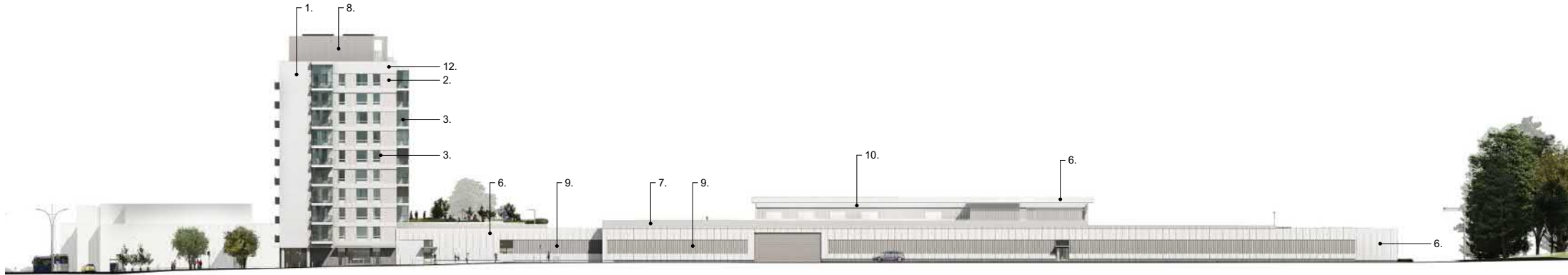
LEIKKAUS 303



JULKISIVUMATERIAALIT

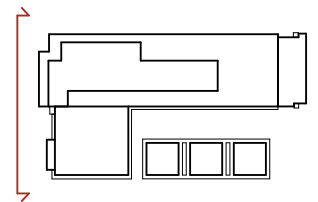
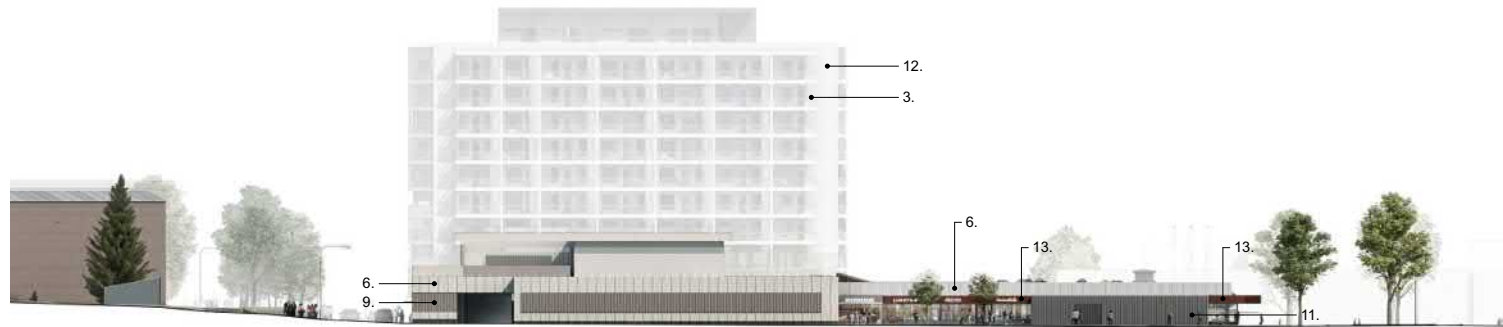
1. RAPPAUS, VALKOINEN
2. TIILI, VALKOINEN
3. METALLI, VALKOINEN
4. LASI
5. LASI, TAUSTAMAALATTU
6. RAKENNUSLEVY, VALKOINEN
7. PROFILOITU METALLILEVY, VAALEANHARMAA
8. PROFILOITU METALLILEVY, VALKOINEN
9. PERFOROITU METALLILEVY, VAALEANHARMAA
10. METALLIPYSTYSÄLEIKKÖ, VALKOINEN
11. PYSTYSÄLEIKKÖ, VAALEANHARMAA
12. VALKOBETONI
13. MAALATTU PIENIPROFIILINEN PELTI

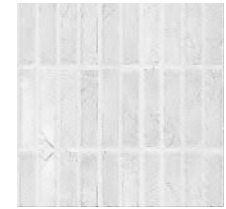




JULKISIVUMATERIAALIT

1. RAPPAAUS, VALKOINEN
2. TIILI, VALKOINEN
3. METALLI, VALKOINEN
4. LASI
5. LASI, TAUSTAMAALATTU
6. RAKENNUSLEVY, VALKOINEN
7. PROFILOITU METALLILEVY, VAALEANHARMAA
8. PROFILOITU METALLILEVY, VALKOINEN
9. PERFOROITU METALLILEVY, VAALEANHARMAA
10. METALLIPYSTYSÄLEIKKÖ, VALKOINEN
11. PYSTYSÄLEIKKÖ, VAALEANHARMAA
12. VALKOBETONI
13. MAALATTU PIENIPROFIILINEN PELTI

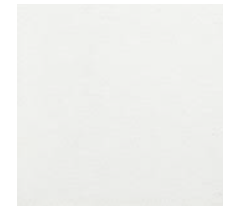




VALKOINEN TIILI



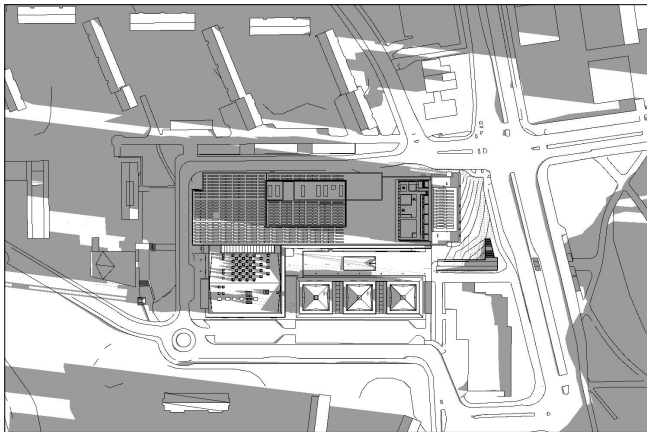
VALKOINEN RAPPAUS



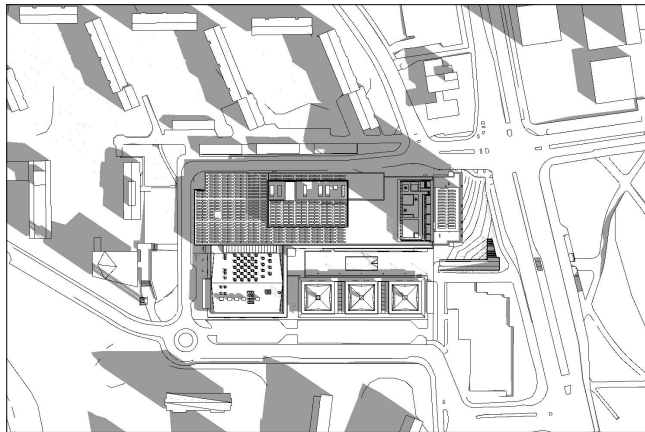
VALKOBETONI



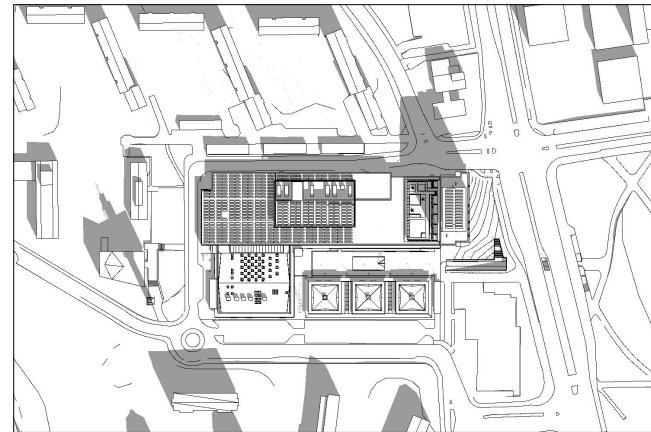
TAUSTAMAALATTU LASI / LASI



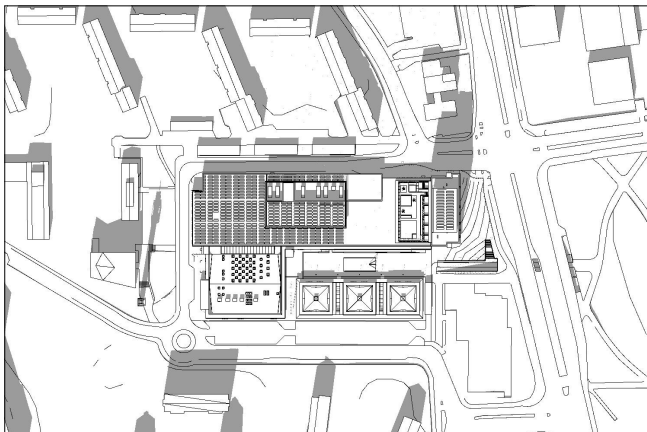
klo 7.00



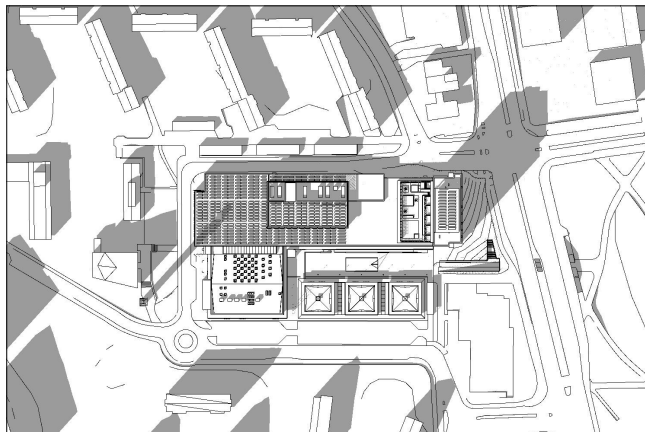
klo 9.00



klo 11.00



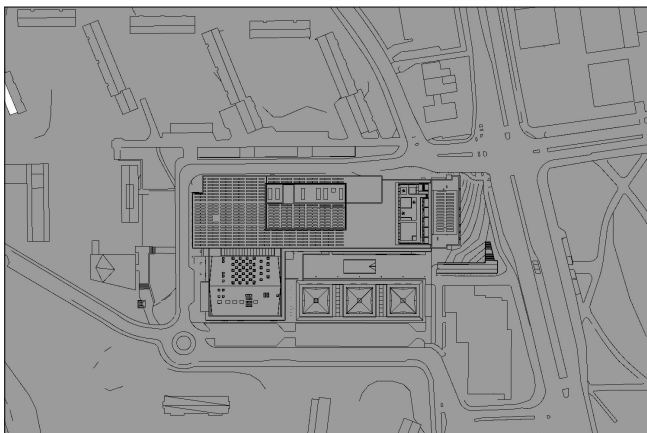
klo 13.00



klo 15.00



klo 17.00



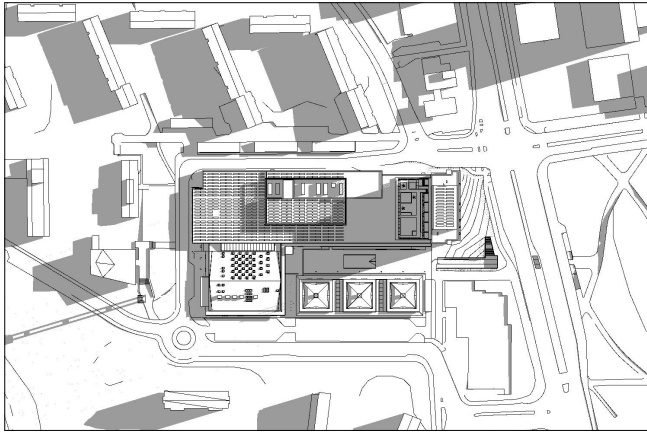
klo 19.00

MUNKKIVUOREN OSTOSKESKUS

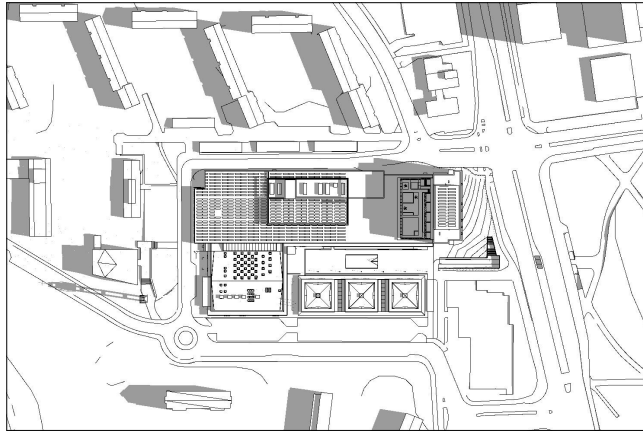
ARCO ARCHITECTURE COMPANY

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA
VARJOTUTKIELMA, KEVÄTPÄIVÄNTASAUS 20.3.

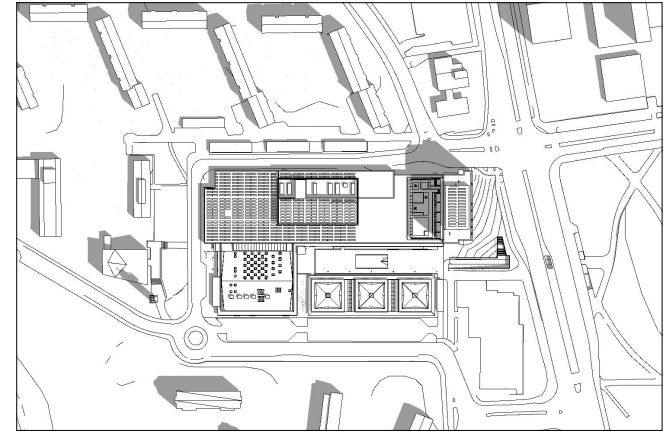
14.3.2025



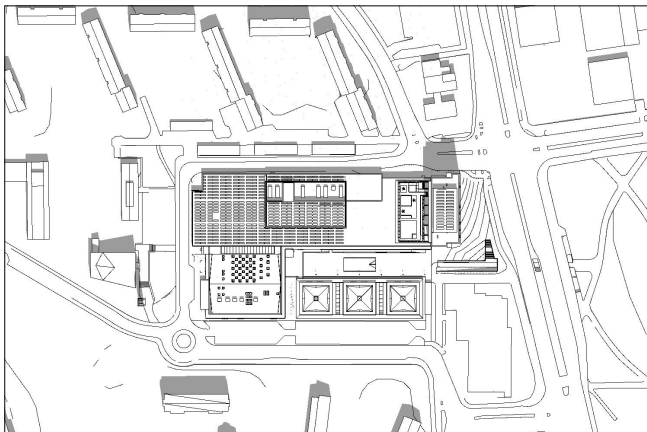
klo 7.00



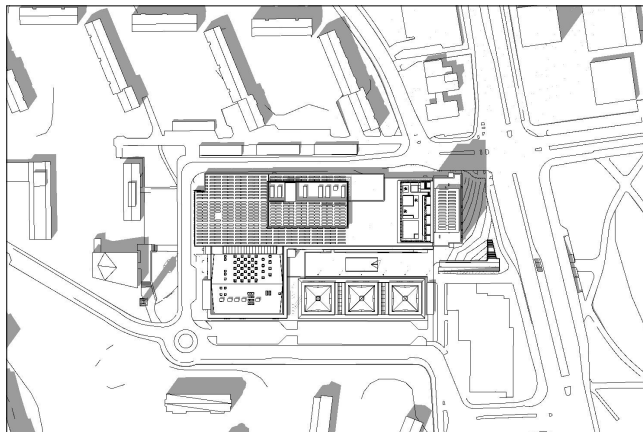
klo 9.00



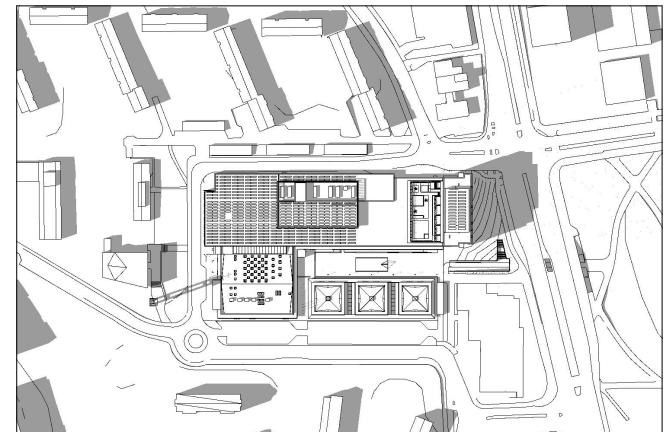
klo 11.00



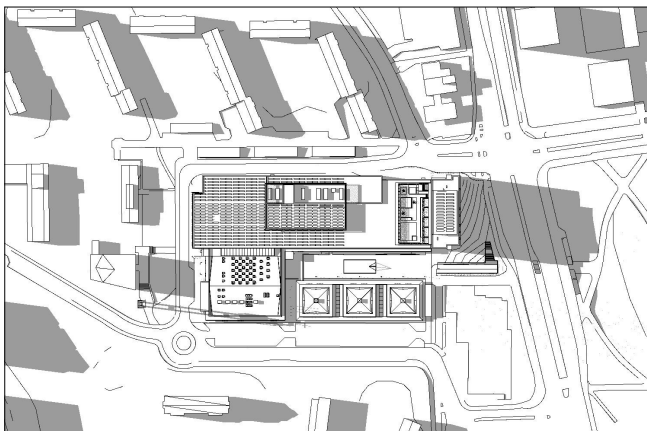
klo 13.00



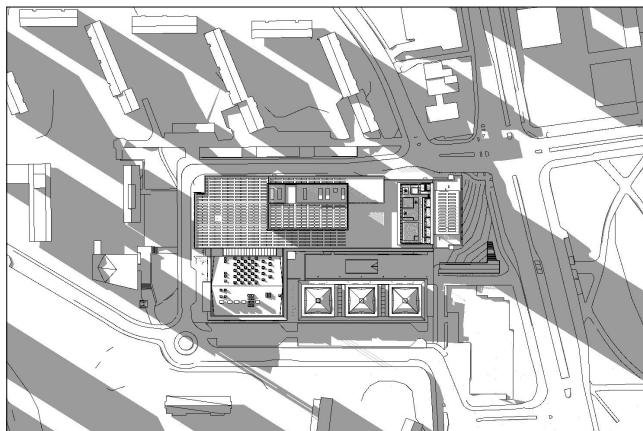
klo 15.00



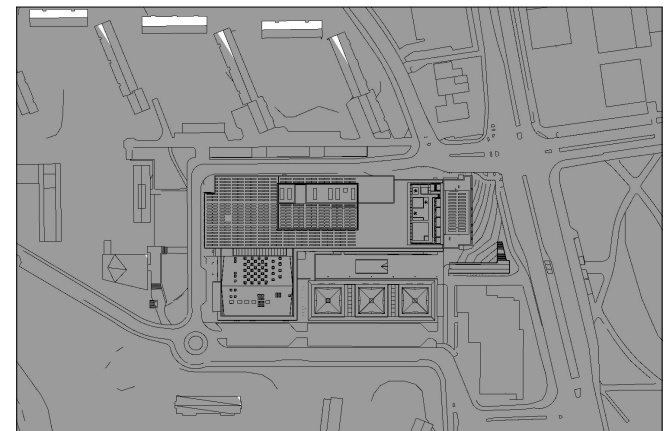
klo 17.00



klo 19.00



klo 21.00



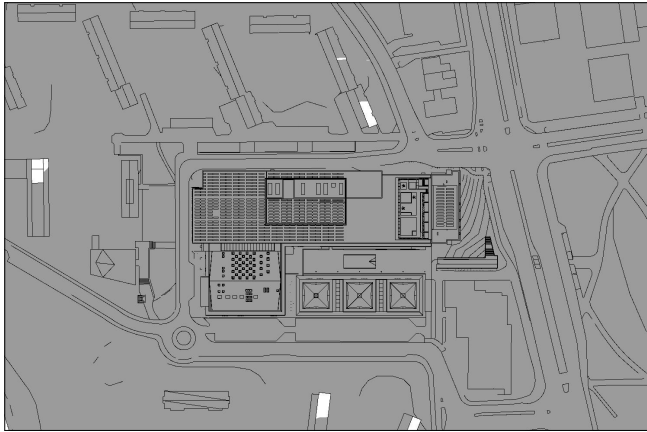
klo 23.00

MUNKKIVUOREN OSTOSKESKUS

ARCO ARCHITECTURE COMPANY

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA
VARJOTUTKIELMA, KESÄPÄIVÄNSEISAU 21.6.

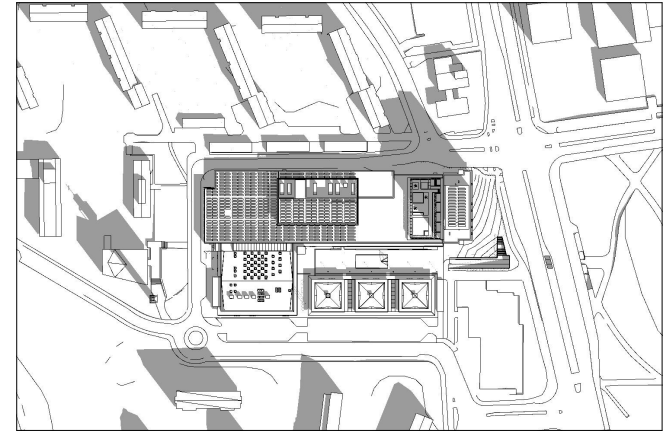
14.3.2025



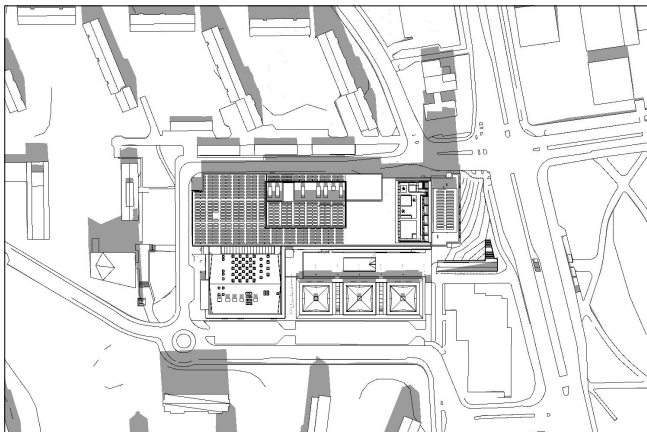
klo 7.00



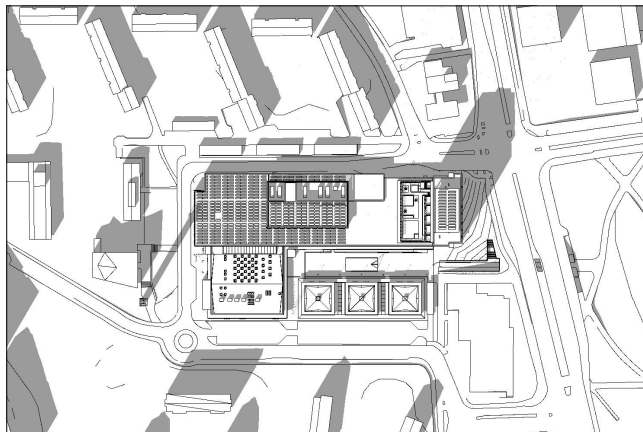
klo 9.00



klo 11.00



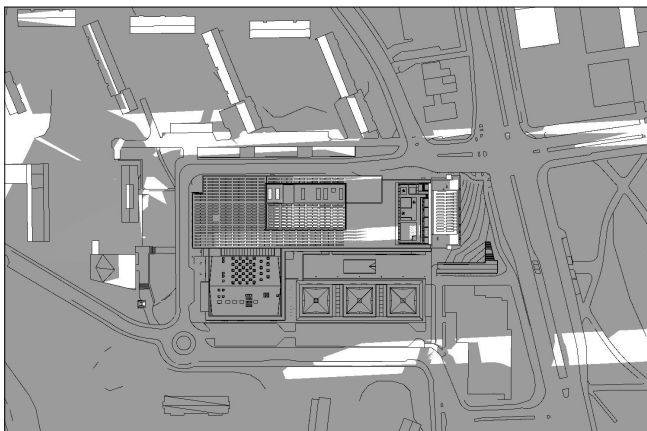
klo 13.00



klo 15.00



klo 17.00



klo 19.00



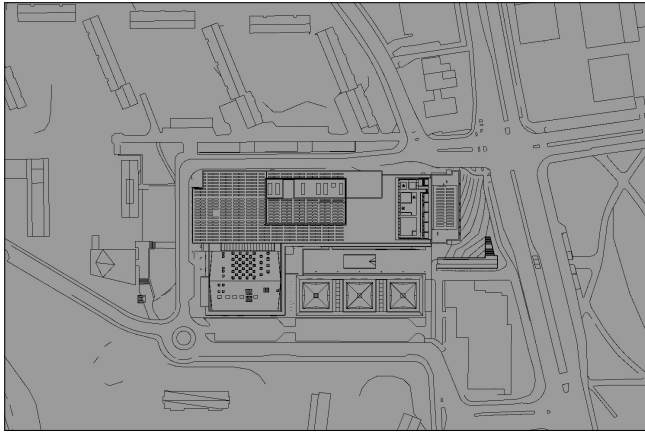
klo 21.00

MUNKKIVUOREN OSTOSKESKUS

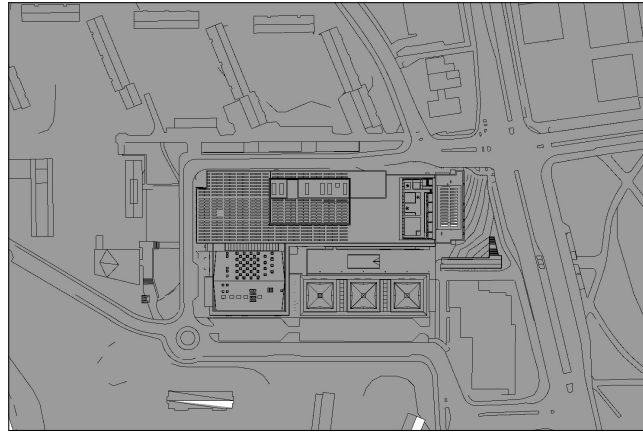
ARCO ARCHITECTURE COMPANY

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA
VARJOTUTKIELMA, SYYSPÄIVÄNTASAUUS 22.9.

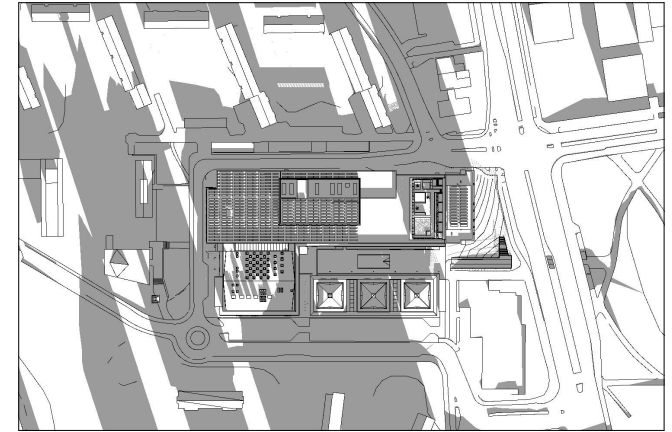
14.3.2025



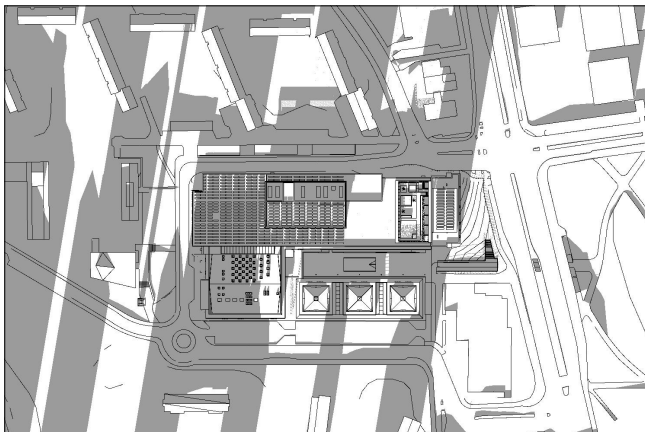
klo 7.00



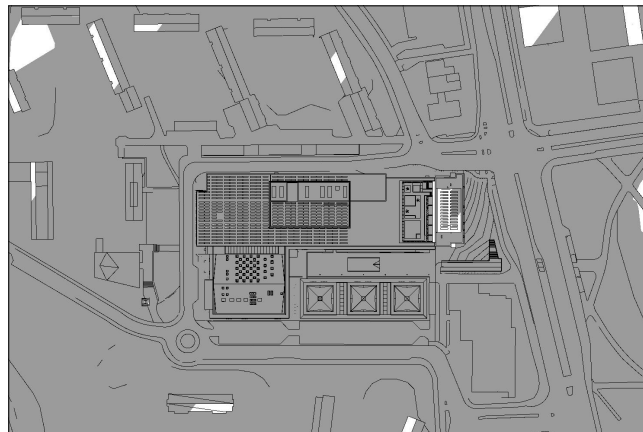
klo 9.00



klo 11.00



klo 13.00



klo 15.00



klo 17.00

NCC Suomi Oy

LIIKENNEMELUSELVITYS

Asemakaavan muutos, Munkkivuoren ostari, Helsinki



Tilaaaja:
NCC Suomi Oy
Vesa Ahlroos

Liikennemeluselvitys

Kohde:
Asemakaavan muutos, Munkkivuoren ostari, Helsinki

Raportin numero:
PR10443-Y01

Raportin päiväys:
9.5.2022

Kirjoittaja(t):
Matias Virta, insinööri (AMK)
puh. 050 525 6509
sp. matias.virta@promethor.fi

Olli Laivoranta, DI (akustiikka)
puh. 041 506 3418
sp. olli.laivoranta@promethor.fi

Tarkastanut:
Jani Kankare, FM
puh. 040 574 0028
sp. jani.kankare@promethor.fi

Sisällysluettelo

1	Yleistä.....	4
2	Kohteen sijainti ja ympäristö	4
3	Melutason tavoitearvot	5
3.1	Ohjearvot.....	5
3.2	Enimmäisäänitaso	5
3.3	Oleskeluparvekkeen toteutettavuus	5
4	Arviointimenetelmät ja lähtötiedot.....	5
4.1	Laskentamenetelmät.....	5
4.2	Maastomalli ja rakennukset	6
4.3	Liikennetiedot.....	6
4.4	Laskentasuureet	7
5	Laskentatulokset.....	7
5.1	Oleskelupiha-alueen melutaso	7
5.2	Asuinrakennusten ulkovaippaan kohdistuva melutaso	7
5.2.1	Tie- ja raitiotieliikennemelun keskiäänitaso	7
5.2.2	Raitiotieliikennemelun enimmäisäänitaso	8
5.3	Ulkovaipan äänitasoerovaatimukset.....	8
5.4	Vaikutus ympäristön melutasoon	9
6	Tulosten tarkastelu	10
7	Kirjallisuus.....	10

Liitteet:

Liite 1	Tie- ja raitiotieliikennemelun päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 1B) nykyisellä maankäytöllä ja ennusteliikenteellä.
Liite 2	Tie- ja raitiotieliikennemelun päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 2B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennusteliikenteellä.
Liite 3	Tie- ja raitiotieliikennemelun päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 3A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 3B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennusteliikenteellä. Meluntorjuntaa lisätty oleskelualueen suojaksi.
Liite 4	Ulkovaippaan kohdistuvan tie- ja raitiotieliikennemelun päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 4A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 4B) suunnitellulla maankäytöllä ja ennusteliikenteellä. Meluntorjuntaa lisätty oleskelualueen suojaksi.
Liite 5	Ulkovaippaan kohdistuvan yöaikaisen raitiotieliikennemelun enimmäisäänitaso L_{AMmax} suunnitellulla maankäytöllä ja ennusteliikenteellä. Meluntorjuntaa lisätty oleskelualueen suojaksi.

1 YLEISTÄ

Tässä selvityksessä tarkastellaan liikenteen aiheuttamaa melutasoa ja sen vaikutuksia asemakaavan muutostohteessa *Munkkivuoren ostari, Helsinki*. Alueelle ollaan laatimassa asemakaavan muutosta, jossa Naantalintien linjausta siirretään pohjoisemmaksi ja Naantalintien nykyiselle paikalle sekä nykyisen liikerakennuksen tontille sijoitetaan uusi liikerakennus sekä uusi kerrostalo. Naantalintien linjauksen siirtäminen pohjoisemmaksi on otettu huomioon jo nykyisessä asemakaavassa (kaavatunnus 11920, voimaantulo 7.10.2011, Helsingin kaupunki).

Meluselvitys on tehty Helsingin kaupungin liikennemeluselvityksen laadintaohjetta noudattaen [1]. Selvityksessä esitetään ulkoalueiden melutaso sekä meluntorjunnan tarve. Lisäksi esitetään julkisivuihin kohdistuva melutaso ja sen perusteella määritetyt ulkovaipan äänitasoerovaatimukset ja parvekkeiden toteutettavuus.

Melun laskennallinen mallinnus on tehty ohjelmalla Datakustik CadnaA 2022 käyttäen yhteispohjoismaisia tie- ja raideliikennemelumalleja [2, 3]. Melutasojen tarkastelussa ja äänitasoerovaatimusten määrittämisessä on käytetty meluselvityksen laadintaohjeessa esitettyjä tavoitearvoja.

Selvityksen tilaaja on NCC Suomi Oy yhteyshenkilönä Vesa Ahlroos. Helsingin kaupungin meluasiantuntijayhteyshenkilö on Anu Haahla. Selvityksen laadintaan ovat osallistuneet Matias Virta, Olli Laivoranta ja Jani Kankare Promethor Oy:stä.

2 KOHTEEN SIJAINTI JA YMPÄRISTÖ

Kaava-alue sijaitsee Helsingin Munkkivuorella Huopalahdentien länsipuolella Naantalintien ja Rauman tien rajaamalla alueella. Naantalintien linjausta on tarkoitus siirtää tulevaisuudessa hieman pohjoisemmaksi. Kohteessa sijaitsee nykytilanteessa Munkkivuoren ostoskeskuksen liikerakennuksia. Kaava-alueelle on suunniteltu rakennettavan kaksikerroksinen liikerakennus nykyisten liikerakennusten yhteyteen sekä kymmenkerroksinen asuinkerrostalo liikerakennuksen itäpuolelle Huopalahdentien viereen. Asuinkerrostalon oleskelualue on suunniteltu toteutettavan asuinkerrostalon länsipuolelle liikerakennuksen katolle. Vihdintien pikaraitiotien linjaus on suunniteltu kulkemaan Huopalahdentiellä. Merkittävimmät melulähteet tarkastelualueen melutason kannalta ovat Huopalahdentien, Ulvilantien ja Naantalintien tieliikenteet.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti on karkeasti rajattu punaisella (Kartan lähde: Paikkatietoikkuna).

3 MELUTASON TAVOITEARVOT

Melutason tavoitearvot perustuvat meluselvityksen laadintaohjeeseen.

3.1 Ohjearvot

Melutasoja verrataan valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 annettuihin melutason ohjearvoihin [4]. Ohjearvot on annettu erikseen päiväajan (klo 7–22) ja yöajan (klo 22–7) melutasoille.

Helsingin kaupungissa sovelletaan ulko-oleskelualueiden päiväajan 55 dB(A) ja pääsääntöisesti yöajan 50 dB(A) ohjearvoja, koska rakentaminen on useimmiten olemassa olevan alueen täydennysrakentamista.

Julkisivujen äänitasoerovaatimuksen ΔL määrittämiseen sovelletaan asuinhuoneiden osalta päiväajan 35 dB(A) ja yöajan 30 dB(A) sisätilan ohjearvoja.

3.2 Enimmäisäänitaso

Liikenteen¹ aiheuttaman sisämelun enimmäistason suositusarvona sovelletaan enimmäisäänitasoa $L_{Amax} \leq 45$ dB [4]. Tavoitteena on, että L_{Amax} 45 dB ei ylitä yöaikaan lepoon ja nukkumiseen käytettävissä tiloissa. Yksittäinen äänekäs tapahtuma ei vielä tarkoita suositusarvon ylitystä, vaan sallittuja ylityksiä voi olla muutamia.

¹ Ohjeessa tulisi lukea raideliikenteen (sp. 18.9.2019 Matti Neuvonen → Jani Kankare).

3.3 Oleskeluparvekkeen toteutettavuus

Meluselvityksen laatimisohteen [1] mukaan oleskeluparvekkeet, jotka sijoittuvat yli 52 dB(A) päivämelun tai 47 dB(A) yömelun (julkisivuun kohdistuva melutaso ilman heijastusta) julkisivuille, tulee suojata parvekelasituksen avulla. Parvekkeilla, joihin kohdistuva melutaso on välillä 52–64 dB(A), meluntorjunta on mahdollista toteuttaa tavanomaisella parvekelasituksella.

Voimakkaan melutason julkisivuille, joihin kohdistuu 65–69 dB(A) päivämelutaso tai 60–64 dB(A) yömelutaso, ei suositella oleskeluparvekkeita. Tällä melutasolla oleskeluparvekkeiden jatkosuunnittelu vaatii yksityiskohtaisempaa akustiikkasuunnittelua ja parvekkeiden toteuttamiskelpoisuutta on suositeltavaa tarkastella jo asemakaavavaiheessa tarkemmalla alustavalla akustisella mitoituksella.

4 ARVIOINTIMENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

4.1 Laskentamenetelmät

Mallinnus tehtiin laskentaohjelmalla Datakustik CadnaA 2022 käyttäen yhteispohjoismaisia tie- ja raideliikennemelumalleja. Laskentaohjelmassa maastomalli syötetään ohjelmaan kartta- ja paikkatietotiedostoja käyttäen, jolloin maasto muodostuu kolmiulotteisesti. Ohjelmaan voidaan antaa lisäksi syöttötietoina mm. laskenta-alueen maastopinnat ja suunnitellut melusuojaukset.

Laskennassa käytetään lähtötietoina liikennetietoja, joiden perusteella määritetään melulähteiden ns. lähtömelutasot. Lähtötasojen perusteella määritetään äänilähteiden aiheuttama äänenpainetaso tarkastelupisteissä erilaiset ääntä vaimentavat ja vahvistavat tekijät huomioiden. Tekijöinä huomioidaan mm. geometrinen leviäminen, este- ja maavaimennus sekä heijastukset erilaisista pinnoista.

Laskentatulokset vastaavat pitkän ajanjakson keskiäänitasoa. Laskentatuloksen epävarmuus on sitä suurempi, mitä kauempana tarkastelupiste sijaitsee.

Käytetyt laskenta-asetukset ovat meluselvityksen laadintaohjeen mukaiset. Melulaskentojen laskentaruudun kokona on käytetty 3 m × 3 m ja melutason laskentaetäisyytenä 1500 m. Rakennukset ovat heijastavia absorptiokertoimella 0,21. Ulkoalueiden melutasot on laskettu 2 m korkeudelle maanpinnasta ja ulkovaippaan kohdistuvat tasot pystysuunnassa 3 m välein. Laskennassa on otettu huomioon ensimmäisen kertaluvun heijastukset. Maanpinnan akustiset ominaisuudet (kovat ja pehmeät alueet) on huomioitu laskennassa.

4.2 Maastomalli ja rakennukset

Maastomallina laskennoissa on käytetty Helsingin kaupungin kantakartta-aineistoa sekä Maanmittauslaitoksen 2 m x 2 m korkeuspisteaineistoa. Nykyisten rakennusten korkeudet on huomioitu Helsingin kaupungin kantakartta-aineiston mukaan. Suunniteltujen rakennusten sijainnit ja korkeudet on huomioitu suunnitelmamateriaalin perusteella.

4.3 Liikennetiedot

Tie- ja raitiotieliikenteen liikennetiedot on saatu 27.10.2021 Helsingin kaupungin liikennesuunnittelusta. Melutasojen laskennat on tehty käyttäen ennusteliikennetietoja. Nykyliikenteen tiedot ovat pienemmät kuin ennusteliikenteen tiedot. Käytetyt tieliikennetiedot on esitetty taulukossa 1. Yöaikaisen liikenteen osuutena on käytetty meluselvityksen laadintaohjeen [1] mukaisia osuuksia.

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt tieliikennetiedot.

Tie (osuus)	KAVL, ennuste v. 2050 [ajon.]	Yöajan liikenteen osuus [%]	Raskaan liikenteen osuus [%]	Nopeusrajoitus [km/h]
Turunväylä	49300	12	5	60
Huopalahdentie Turunväylä–Munkkiniemen aukio	38300	12	7	40
Huopalahdentie välillä Turunväylän rampit	39000	12	6	40
Huopalahdentie välillä Turunväylä–Ulvilantie	42900	12	4	40
Huopalahdentie välillä Ulvilantie–Lapinmäentie	45900	12	4	40
Huopalahdentie välillä Lapinmäentie–Pitäjänmäentie	29400	12	4	50
Lapinmäentie	23200	6	4	40
Ulvilantie välillä Huopalahdentie–Raumantie	12000	6	2	40
Ulvilantie Raumantie–Professorintie	10900	6	8	40
Ulvilantie Lapinmäentie–Naantalintie	8500	6	9	40
Ulvilantie Naantalintie–Taiteentekijäntie	6400	6	10	40
Naantalintie	3000	6	5	30
Raumantie	6200	6	10	30

Huopalahdentielle on suunniteltu Vihdintien pikaraitiotien linjaus. Raitiotie on sijoitettu Huopalahdentien keskelle kaistojen väliin. Raitiotien nopeutena on käytetty Huopalahdentien mukaista nopeusrajoitusta. Raitiotielle on suunniteltu asema kohteen läheisyyteen. Ajonopeus on hiljainen, joten asemalla pysähtymistä ei ole otettu huomioon. Kohteen läheisyydessä ei ole tällä hetkellä tiedossa olevia vaihteita eikä tiukkoja kaarteita, joten vaihdekolinoita tai kaarrekirkuntaa ei ole huomioitu. Raitiovaunujen melupäästönä on käytetty Artic-vaunun melupäästöä umpiasfalttiradalla. Raitiotiellä käytetyt liikennetiedot on esitetty taulukossa 2.

Taulukko 2. Laskennassa käytetyt raitiotieliikenteen tiedot.

Tyyppi	Päivä [kpl]	Yö [kpl]	Pituus [m]	Nopeus- rajoitus [km/h]
Artic XL-vaunu	300	60	45	40–50

4.4 Laskentasuureet

Mallinnuksella määritettiin 1) tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama päivä- ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ ja $L_{Aeq,22-7}$, 2) raitiotieliikenteen aiheuttama enimmäistaso L_{AMmax} .

5 LASKENTATULOKSET

Seuraavassa on esitetty asuinrakennuksen piha-alueelle ja julkisivuille aiheutuvat melutasot ja näiden perusteella määritetyt meluntorjunta- ja ääneneristävyysvaatimukset.

Tieliikenteen tai raitiotieliikenteen ohiajon melu ei arvion perusteella ole tarkastelualueella luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista. Laskentatuloksiin ei ole tarvetta lisätä 5 dB ennen vertaamista tavoitearvoihin.

5.1 Oleskelupiha-alueen melutaso

Melutaso nykyisellä maankäytöllä ja ennusteliikenteellä on vertailuksi esitetty melukarttaliitteessä 1.

Melukarttaliitteessä 2 on esitetty ennusteliikenteen aiheuttama melutaso suunnitellulla maankäytöllä. Liikerakennuksen katolle suunnitellulla oleskelualueella päiväajan ohjearvo ylittyy pihan pohjois- ja eteläosassa ja yöajan ohjearvo ylittyy pihan pohjoisosassa. Näin ollen oleskelualueiden suojaksi on lisättävä meluntorjuntaa.

Melukarttaliitteessä 3 on esitetty ennusteliikenteen aiheuttama melutaso suunnitellulla maankäytöllä, kun oleskelualueen suojaksi on lisätty meluntorjuntaa. Oleskelupihaan pohjois- ja eteläosaan on meluntorjuntaratkaisuna esitetty 1,4 metriä korkeat meluesteet. Meluntorjunnan kanssa päivä- ja yöajan ohjearvot alittuvat lähes koko oleskelualueella. Oleskelualueen pohjoisosassa päiväajan melutaso ylittää ohjearvon suunnitellun esteen läheisyydessä. Ohjearvojen saavuttamiseksi koko oleskelualueella tulisi pohjoisempaa meluestettä korottaa huomattavasti. Vaihtoehtoisesti oleskelualueet voidaan katolla sijoittaa alueelle, jossa ohjearvot alittuvat.

Melulaskentojen mukaan Huopalahdentien, Ulvilantien ja Naantalintien tieliikenteet ovat kohteen melutasojen kannalta merkittävimmät melulähteet sekä nykyisellä että suunnitellulla maankäytöllä.

5.2 Asuinrakennusten ulkovaippaan kohdistuva melutaso

5.2.1 Tie- ja raitiotieliikennemelun keskiäänitaso

Liitteessä 4 on esitetty uudisrakennusten ulkovaippaan kohdistuvat tie- ja raitiotieliikennemelun päivä- ja yöajan keskiäänitasot $L_{Aeq,7-22}$ ja $L_{Aeq,22-7}$. **Päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 66 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso on suurimmillaan 59 dB(A) asuinkerrostalon koilliskulman julkisivuilla.** Asuinkerrostalon meluisimmilla julkisivuilla melutaso vaihtelee eri kerrosten välillä 2–3 dB(A).

5.2.2 Raitiotieliikennemelun enimmäisäänitaso

Liitteessä 5 on esitetty uudisrakennusten ulkovaippaan kohdistuvan yöaikaisen raitiotieliikennemelun enimmäisäänitaso L_{AMmax} . **Suurimmillaan hetkellinen enimmäisäänitaso on asuin kerrostalon koilliskulmauksen julkisivuilla 66 dB(A).** Enimmäisäänitaso pienenee 2 dB alimman ja ylimmän kerroksen välillä.

5.3 Ulkovaipan äänitasoerovaatimukset

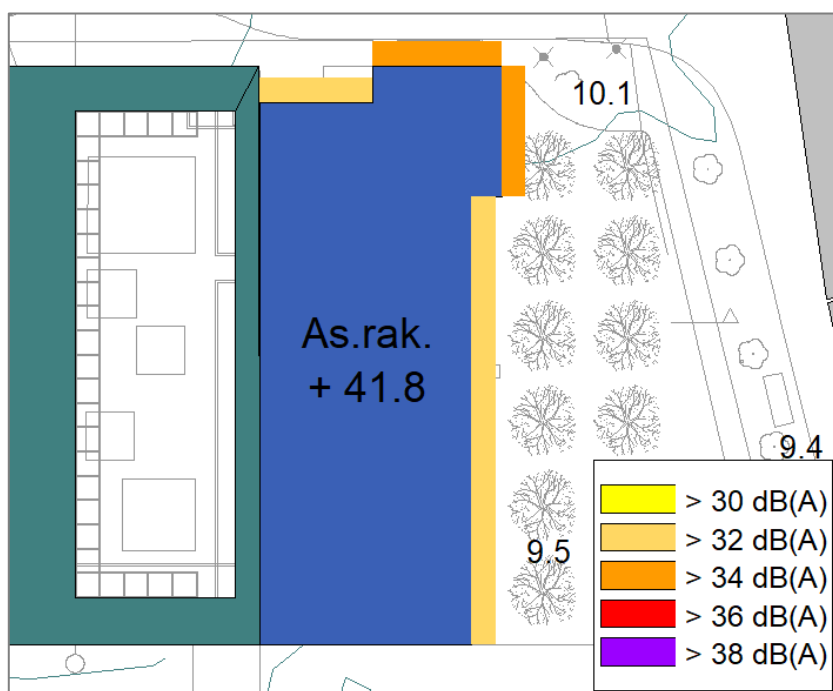
Ulkovaipan äänitasoerovaatimus ΔL on laskettu julkisivuun kohdistuvan äänitason ja sisällä sallitun äänitason erotuksena. Laskennassa on sovellettu keskiäänitasolle asuinhuoneen sisä-äänitason ohjearvoja 35 dB(A) (päivä) ja 30 dB(A) (yö). Enimmäisäänitason osalta on käytetty yöaikaista suositusarvoa 45 dB(A).

Ulkovaipan äänitasoerovaatimukset keskiäänitason perusteella

Ulkovaipan äänitasoerovaatimus ΔL on:

- Ulvilantien puoleisella julkisivulla 32–34 dB(A)
- Huopalahdentien puoleisella julkisivulla 32–34 dB(A).

Vähintään 30 desibeliä olevat äänitasoerovaatimukset on esitetty kuvassa 2. Keskiäänitasoerovaatimusten laskennassa on otettu huomioon varmuusvaraa 2–3 dB. Äänitasoerovaatimukset ovat tieliikenteen melua vastaan. Raitiotieliikenteestä aiheutuva keskiäänitaso on huomattavasti tieliikennettä pienempi.



Kuva 2. Ulkovaipan äänitasoerovaatimus ΔL tieliikennemelun keskiäänitason perusteella määritettynä.

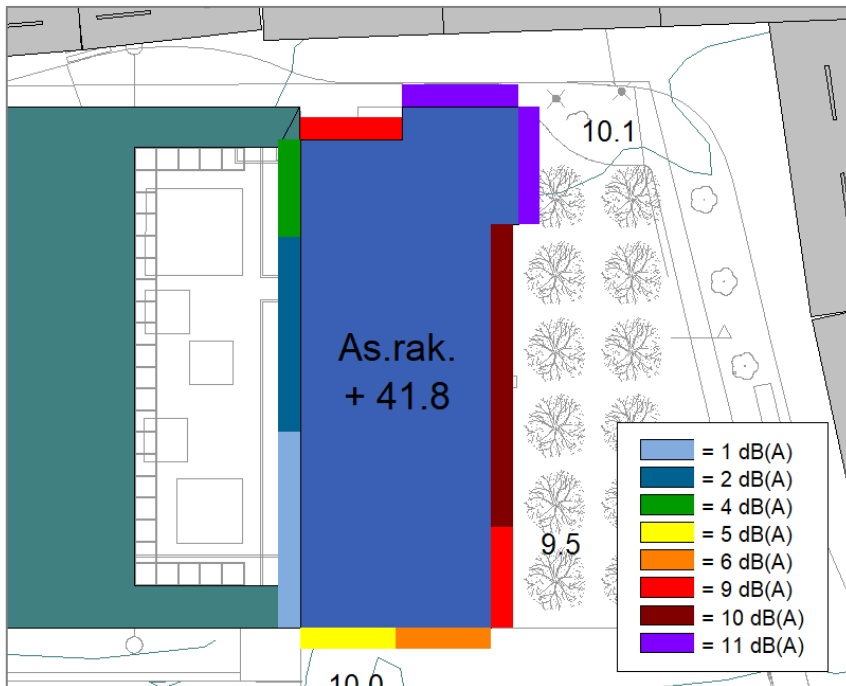
Ulkovaipan äänitasoerovaatimukset enimmäisäänitason perusteella

Enimmäisäänitasot on laskettu raitiotieliikenteelle. Raitiotien liikenteestä aiheutuvat äänitasoerovaatimukset enimmäisäänitason perusteella ovat suurimmillaan 21 dB(A).

Parvekkeiden äänitasoeron tavoitearvot

Parvekkeiden ääneneristävyyden tavoitearvot äänitasoerolukuna on esitetty kuvassa 3. Äänitasoeroluku on määritetty käyttäen parvekkeen päiväajan keskiäänitason $L_{Aeq,7-22}$ tavoitearvona 55 dB(A). Äänitasoerolukujen määrittämisessä on huomioitu, että seinäheijastus nostaa parvekkeen äänitasoa keskimäärin kolme desibeliä ja näin ollen parveke on tarpeen lasittaa, kun julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso ylittää 52 dB(A).

Vaatus on varmuudeksi esitetty kaikille julkisivuille, vaikka kaikille julkisivuille ei oltaisi suunniteltu parvekkeita. Laskennan perusteella parvekkeet tulee lasittaa kaikilla julkisivuilla liikenteen melua vastaan. Äänitasoero on suurimmillaan 11 dB(A) rakennuksen koilliskulman julkisivuilla. Suunnitelmamateriaalin perusteella kyseiselle julkisivuosalle ei kuitenkaan ole suunnitteilla parvekkeita.



Kuva 3. Asuinhuoneistojen parvekkeiden äänitasoeroluvun tavoitearvot liikenteen melua vastaan.

5.4 Vaikutus ympäristön melutasoon

Naantalintien linjauksen muuttaminen lähemmäs tien pohjoispuolella sijaitsevia asuinrakennuksia nostaa pohjoispuolen asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvaa melutasoa. Melutaso nousee enimmillään 4 dB rakennusten julkisivuilla. Julkisivuihin kohdistuva melutaso ei kuitenkaan uuden linjauksenkaan vaikutuksesta nouse päiväaikaan yli 60 dB(A):n, joten keskiäänitason ohjearvojen voidaan arvioida alittuvan rakennuksen sisätiloissa edelleen. Pohjoispuolen asuinrakennusten ulko-oleskelualueille kantautuu hieman enemmän melua, mutta sekä päivä- että yöajan ohjearvot alittuvat alueilla edelleen selvästi.

Suunniteltujen uudisrakennusten heijastusvaikutus nostaa Naantalintien pohjoispuolella sijaitsevien rakennusten Naantalintien puoleisilla julkisivuilla melutasoa yhden (1) desibelin. Muuten heijastuksista ei aiheudu laskentojen perusteella kasvua ympäristön olemassa olevien asuinrakennusten ulko-oleskelualueiden melutasossa eikä myöskään asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuvissa melutasossa.

6 TULOSTEN TARKASTELU

Oleskelupiha-alue

Ilman meluntorjuntaa tie- ja raitiotieliikennemelun keskiäänitaso ylittää ennustetilanteessa päiväajan ohjearvon 55 dB(A) ja yöajan ohjearvon 50 dB(A) asuinrakennuksen länsipuolelle liikerakennuksen katolle suunnitellulla oleskelualueella sen pohjois- ja eteläosassa. Oleskelualueen meluntorjunnaksi on esitetty 1,4 metriä korkeaa meluestettä oleskelualueen pohjois- ja eteläreunaan. Meluntorjunnalla melutaso alittaa ohjearvot lähes koko oleskelualueella. Oleskelualueen pohjoisosassa päiväajan ohjearvo ylittyy enää meluesteen läheisyydessä. Varsinaiset melulle herkäät oleskelualueet suositellaan sijoittamaan sopivalle etäisyydelle meluesteestä.

Ulkovaipan äänitasoerovaatimus

Ulkovaipan äänitasoerovaatimus määräytyy keskiäänitasojen perusteella. Asuinhuoneistojen ulkovaipan äänitasoerovaatimus ΔL on sekä Ulvilantien että Huopalahdentien puolella suurimmillaan 34 dB(A). Ääneneristävyysvaatimukset ovat tieliikennemelua (C_{tr}) vastaan.

Parvekkeet

Julkisivuun kohdistuva liikennemelun päiväajan keskiäänitaso on kaikilla julkisivuilla yli 52 dB(A). Parvekkeet tulee lasittaa kaikilla julkisivuilla. Parvekkeiden äänitasoeron tavoitearvo on kaikki julkisivuosat huomioiden suurimmillaan 11 dB(A). Parvekkeiden todennäköiset sijainnit huomioiden äänitasoeron tavoitearvo on suurimmillaan 9 dB(A).

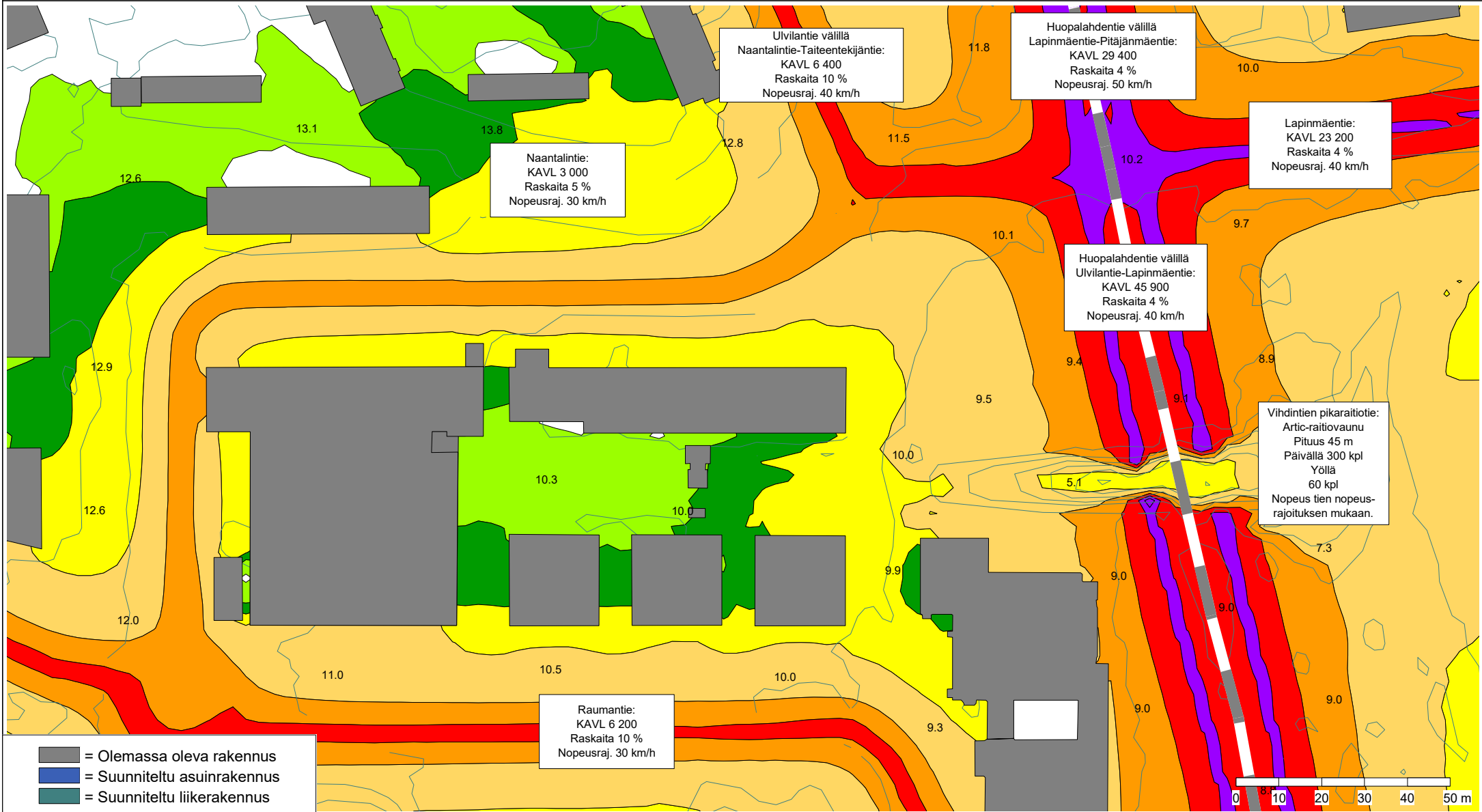
Epävarmuustarkastelu

Mallinnustuloksiin ei arvioida sisältyvän tavanomaista suurempaa epävarmuutta lähtötietojen tarkkuuden, erikoismelulähteiden tai muiden tekijöiden vaikutuksesta. Kaava-alueeseen sisältyy liikerakennus, jota laajennetaan. Liikerakennuksen toiminnasta aiheutuu jonkin verran melua parkkialueella ja -hallissa käyvistä autoista ja kauppaan tavaroita tuovista jakeluautoista. Näiden meluvaikutuksen arvioidaan kuitenkin olevan alueen kokonaismelutilanne huomioiden vähäinen. Ulkovaipan äänitasoerovaatimusten määrittämisessä on käytetty 2–3 dB:n varmuusvaraa.

7 KIRJALLISUUS

- [1] Helsingin kaupunki. Liikennemeluselvityksen laatiminen maankäytön suunnitteluun, Helsingin kaupunki, Maankäytön yleissuunnittelun ohje 9.9.2019.
- [2] Nielsen H. L et al., Road traffic noise. Nordic prediction method. TemaNord 1996:525. Århus 1996. 74 s. + liitt. 36 s.
- [3] Nielsen H. L et al., Railway Traffic Noise. The Nordic Prediction Method. TemaNord 1996:524. Århus 1996. 65 s. + liitt. 8 s.
- [4] Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992.
- [5] Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen, Ympäristöopas: 108, Ympäristöministeriö 2003.

Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22



Liite
1A

Liikennemeluselvitys.

Ak muutos Munkkivuoren ostari, Helsinki.

Nykyinen maankäyttö ja vuoden 2050 ennusteliikenne + suunniteltu Vihdintien pikaraitiotie.
Tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

Raportti nro: PR10443-Y01

9.5.2022

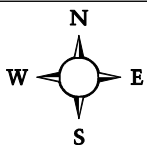
PROMETHOR

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Mittakaava 1:1200 (A4)
Laskentaruudun koko: 3 m x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000



Liite
1B



Liikennemeluselvitys.

Ak muutos Munkkivuoren ostari, Helsinki.

Nykyinen maankäyttö ja vuoden 2050 ennusteliikenne + suunniteltu Vihdintien pikaraitiotie.
Tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

Raportti nro: PR10443-Y01

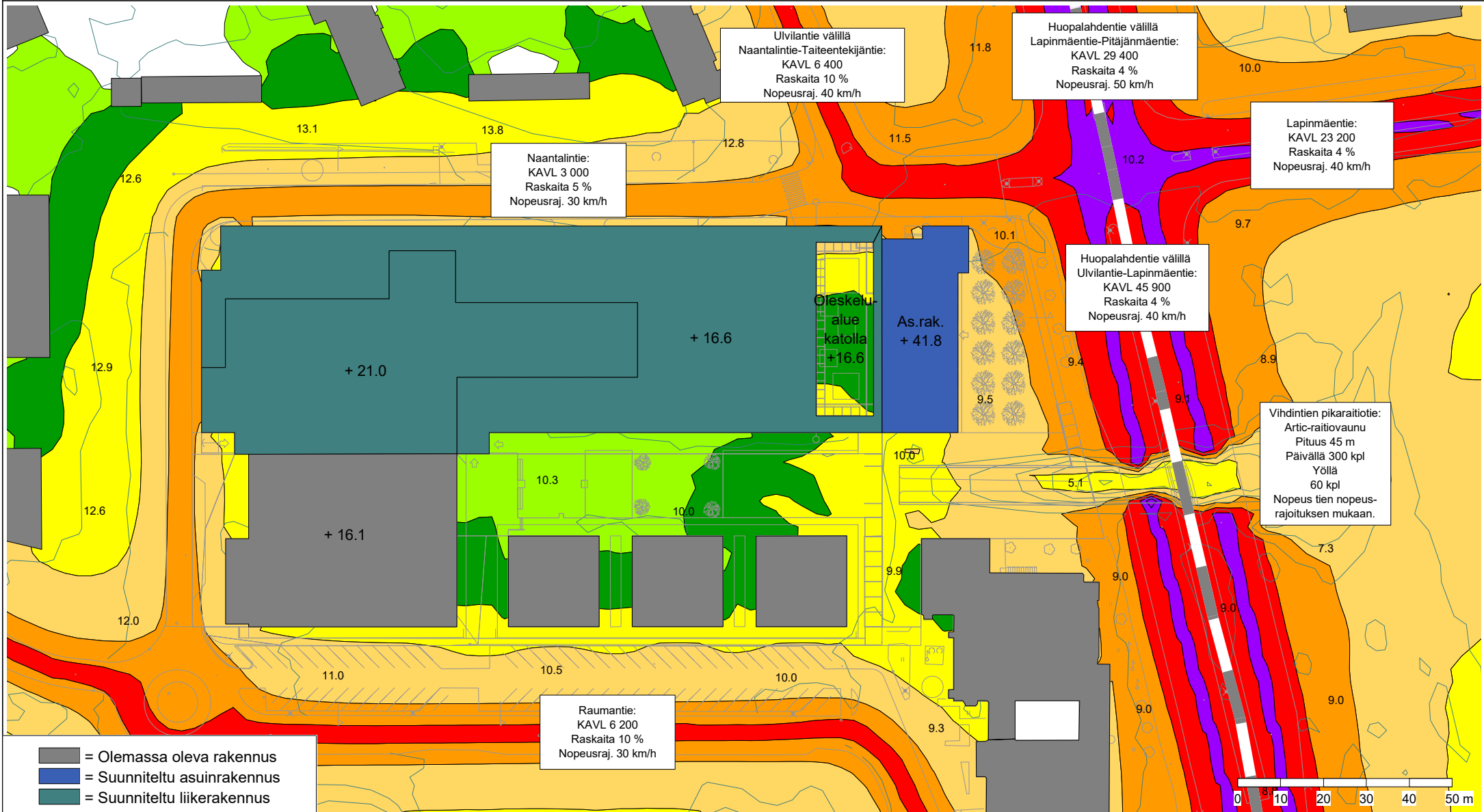
9.5.2022

PROMETHOR

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Mittakaava 1:1200 (A4)
Laskentaruudun koko: 3 m x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22



Liite
2A

Liikennemeluselvitys.

Ak muutos Munkkivuoren ostari, Helsinki.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2050 ennusteliikenne + suunniteltu Vihdintien pikaraitiotie.
Tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22.

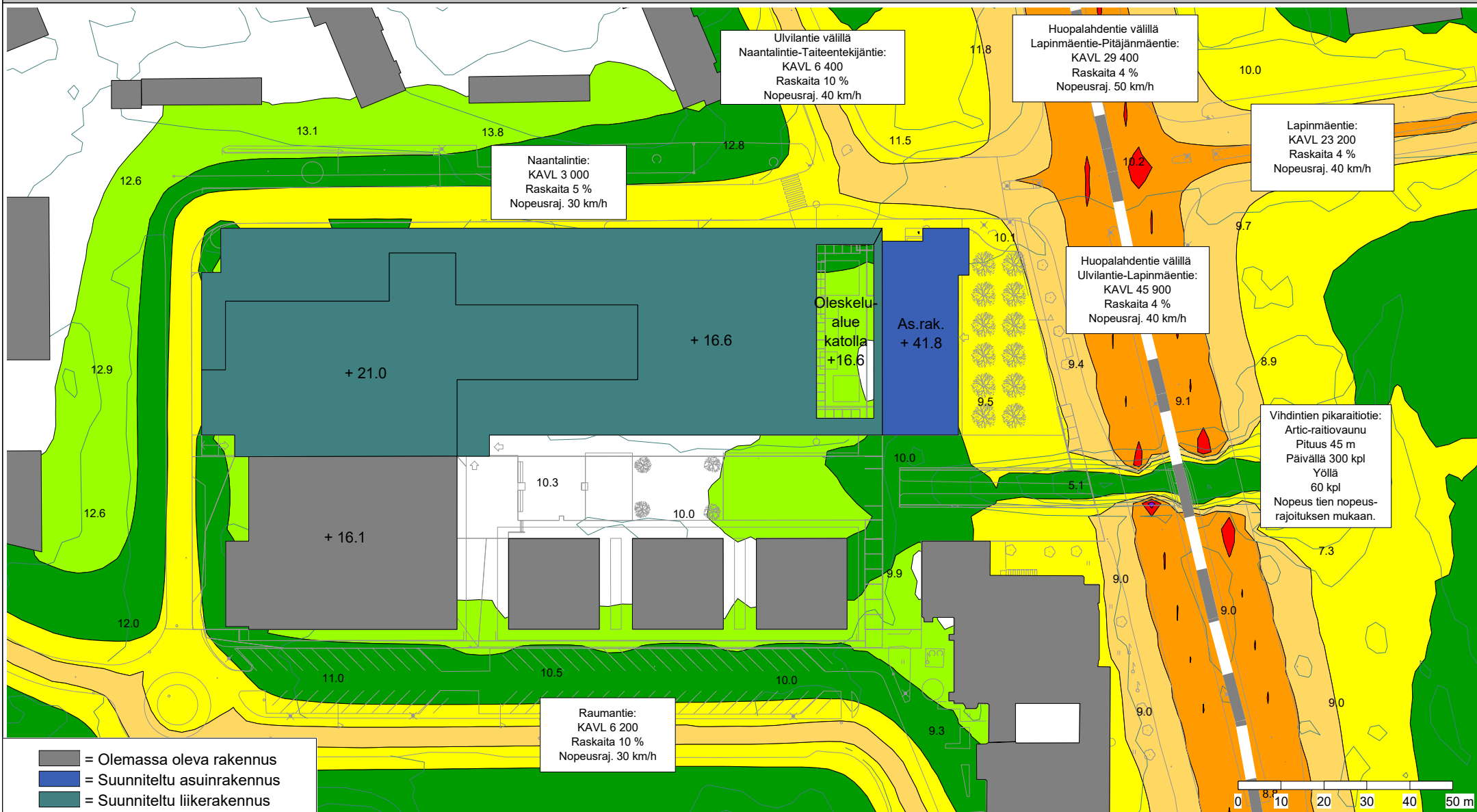
Raportti nro: PR10443-Y01

9.5.2022

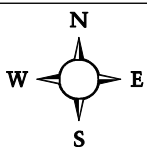
PROMETHOR

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Mittakaava 1:1200 (A4)
Laskentaruudun koko: 3 m x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000



Liite
2B



Liikennemeluselvitys.

Ak muutos Munkkivuoren ostari, Helsinki.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2050 ennusteliikenne + suunniteltu Vihdintien pikaraitiotie. Tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7.

Raportti nro: PR10443-Y01

9.5.2022

PROMETHOR

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Mittakaava 1:1200 (A4)

Laskentaruudun koko: 3 m x 3 m

Melutason laskentaetäisyys: 1500 m

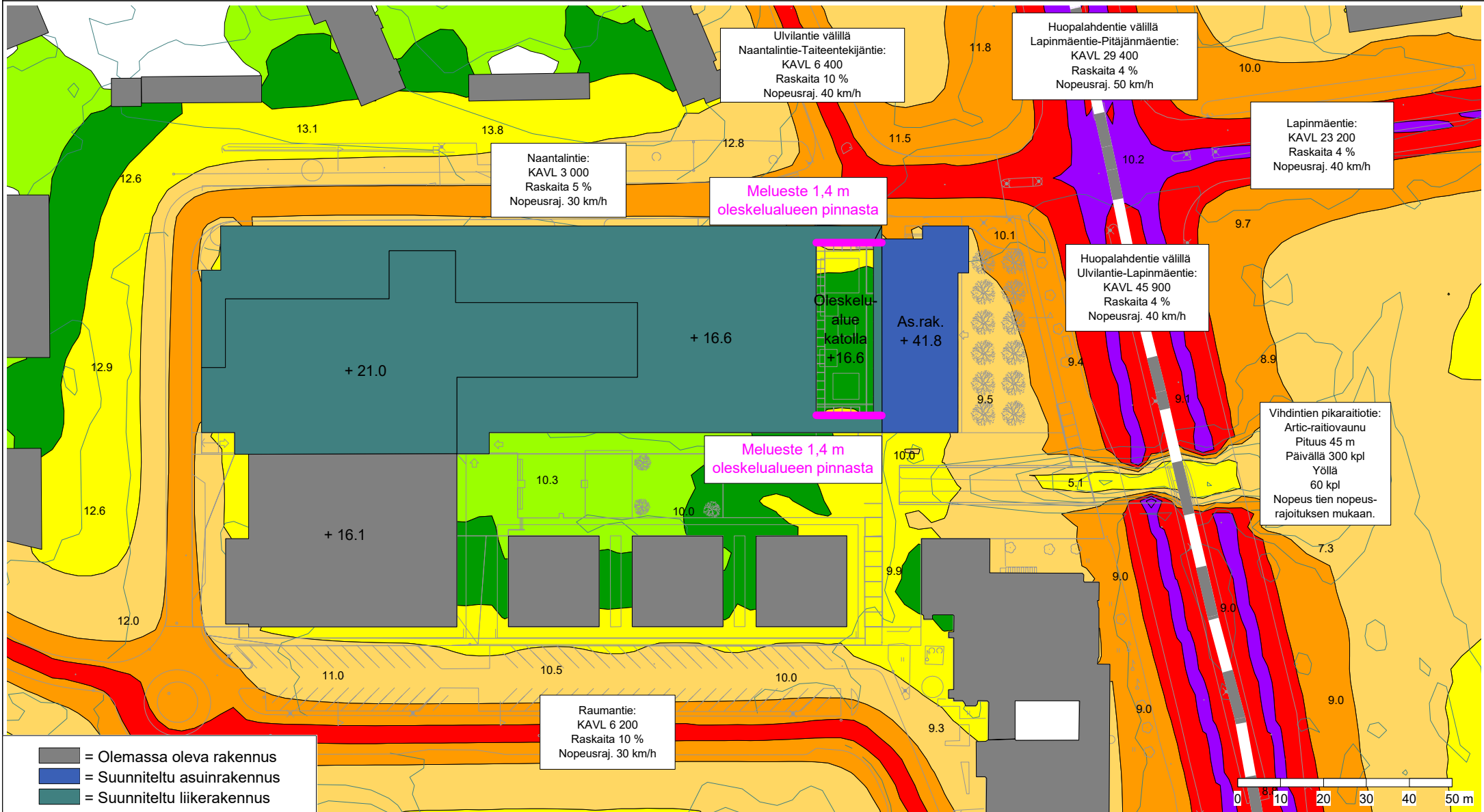
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta

Heijastusten lukumäärä: 1

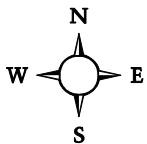
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25

Korkeusjärjestelmä: N2000

Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22



Liite
3A



Liikennemeluselvitys.

Ak muutos Munkkivuoren ostari, Helsinki.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2050 ennusteliikenne + suunniteltu Vihdintien pikaraitiotie. Tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22. Meluntorjuntaa lisätty katon oleskelualueelle.

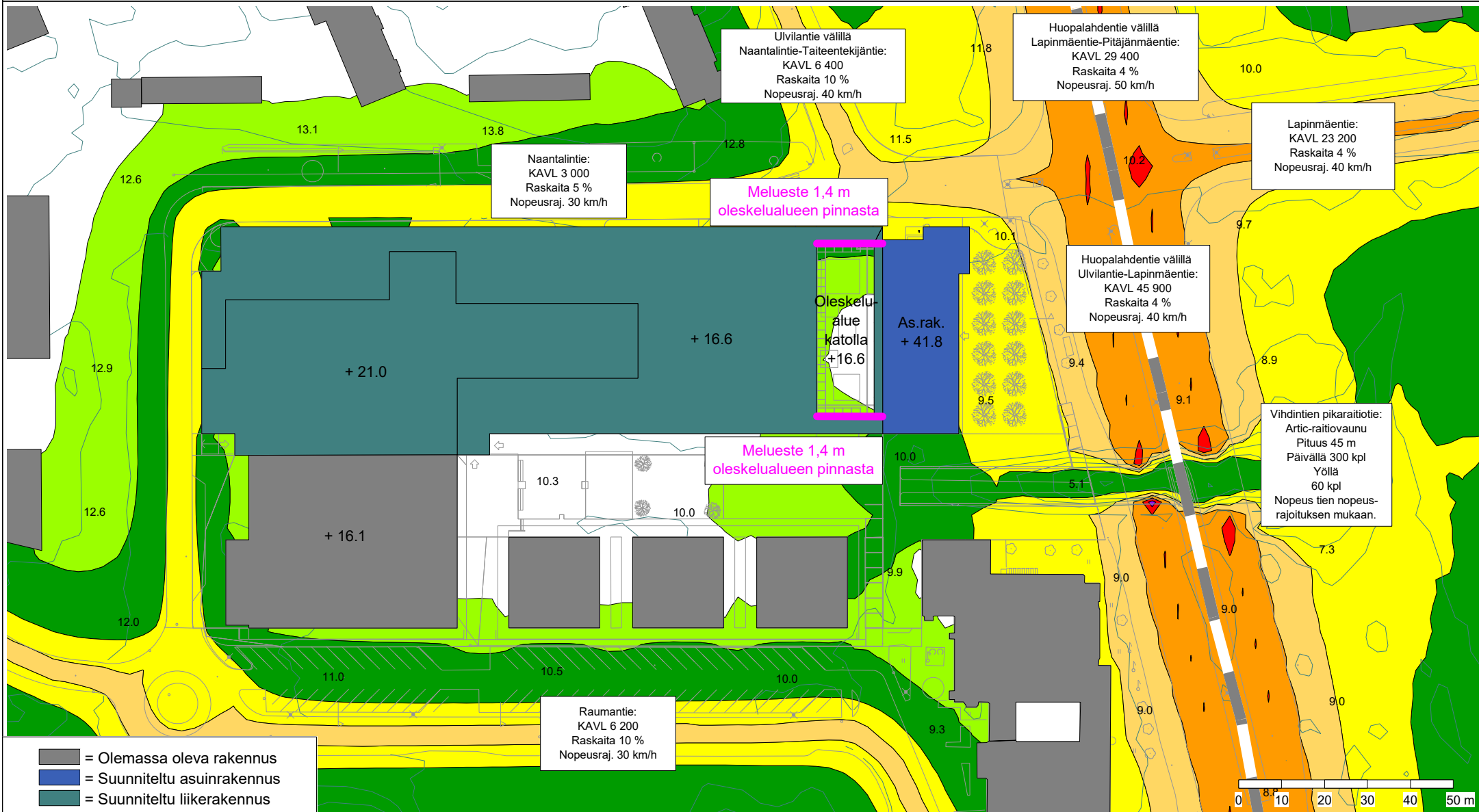
Raportti nro: PR10443-Y01

9.5.2022

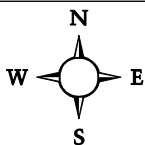
PROMETHOR

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Mittakaava 1:1200 (A4)
Laskentaruudun koko: 3 m x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000



Liite
3B



Liikennemeluselvitys.

Ak muutos Munkkivuoren ostari, Helsinki.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2050 ennusteliikenne + suunniteltu Vihdintien pikaraitiotie. Tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq7-22. Meluntorjuntaa lisätty katon oleskelualueelle.

Raportti nro: PR10443-Y01

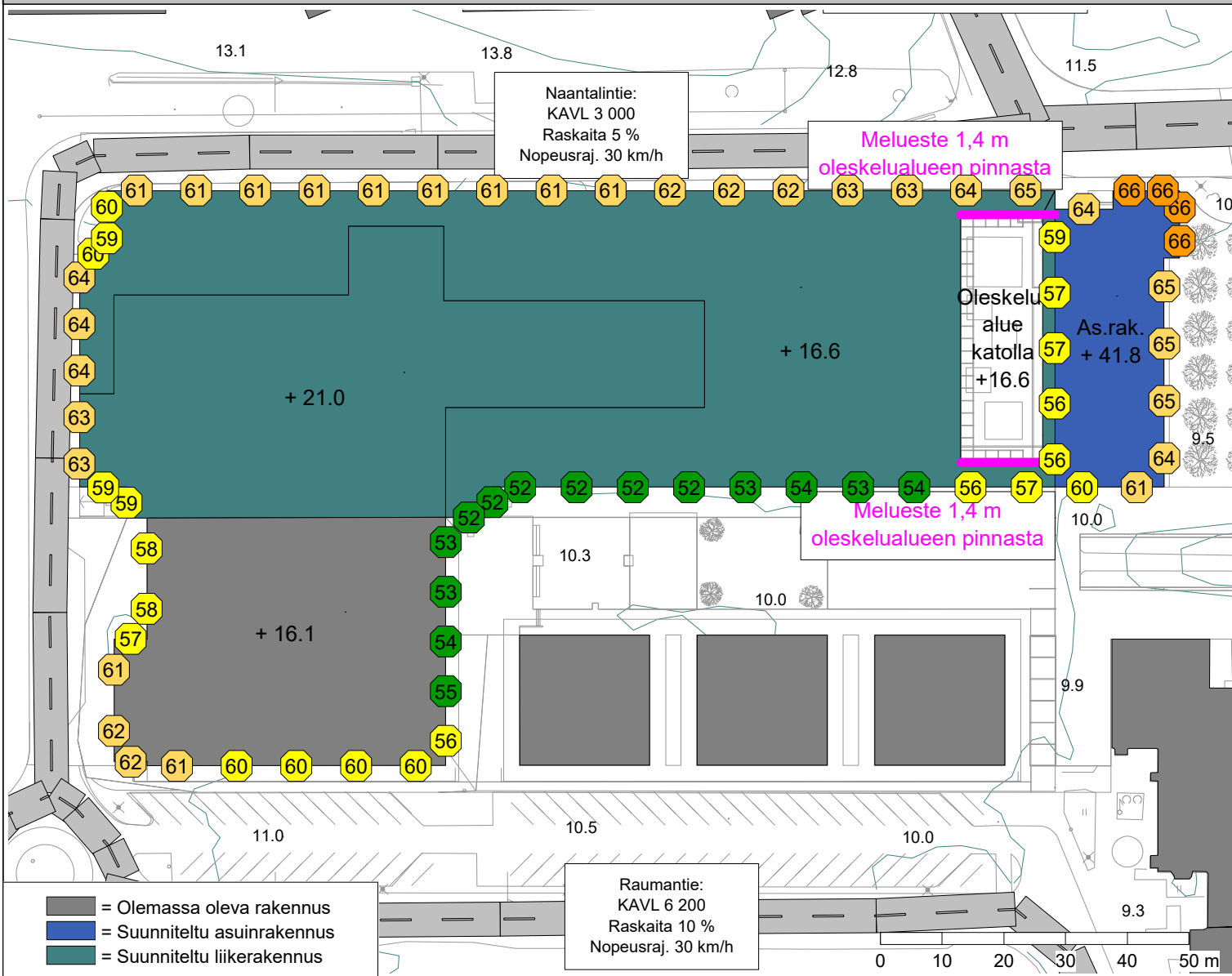
9.5.2022

PROMETHOR

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Mittakaava 1:1200 (A4)
Laskentaruudun koko: 3 m x 3 m
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: 2 m maan pinnasta
Heijastusten lukumäärä: 1
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22



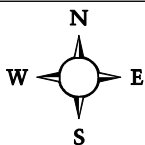
Näkymä koillisesta



Näkymä lounaasta



Liite
4A



Liikennemeluselvitys.

Ak muutos Munkkivuoren ostari, Helsinki.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2050 ennusteliikenne + suunniteltu Vihdintien pikaraitiotie. Uudisrakennusten ulkovaippaan kohdistuva tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq7-22. Meluntorjuntaa lisätty katon oleskelualueelle.

Raportti nro: PR10443-Y01

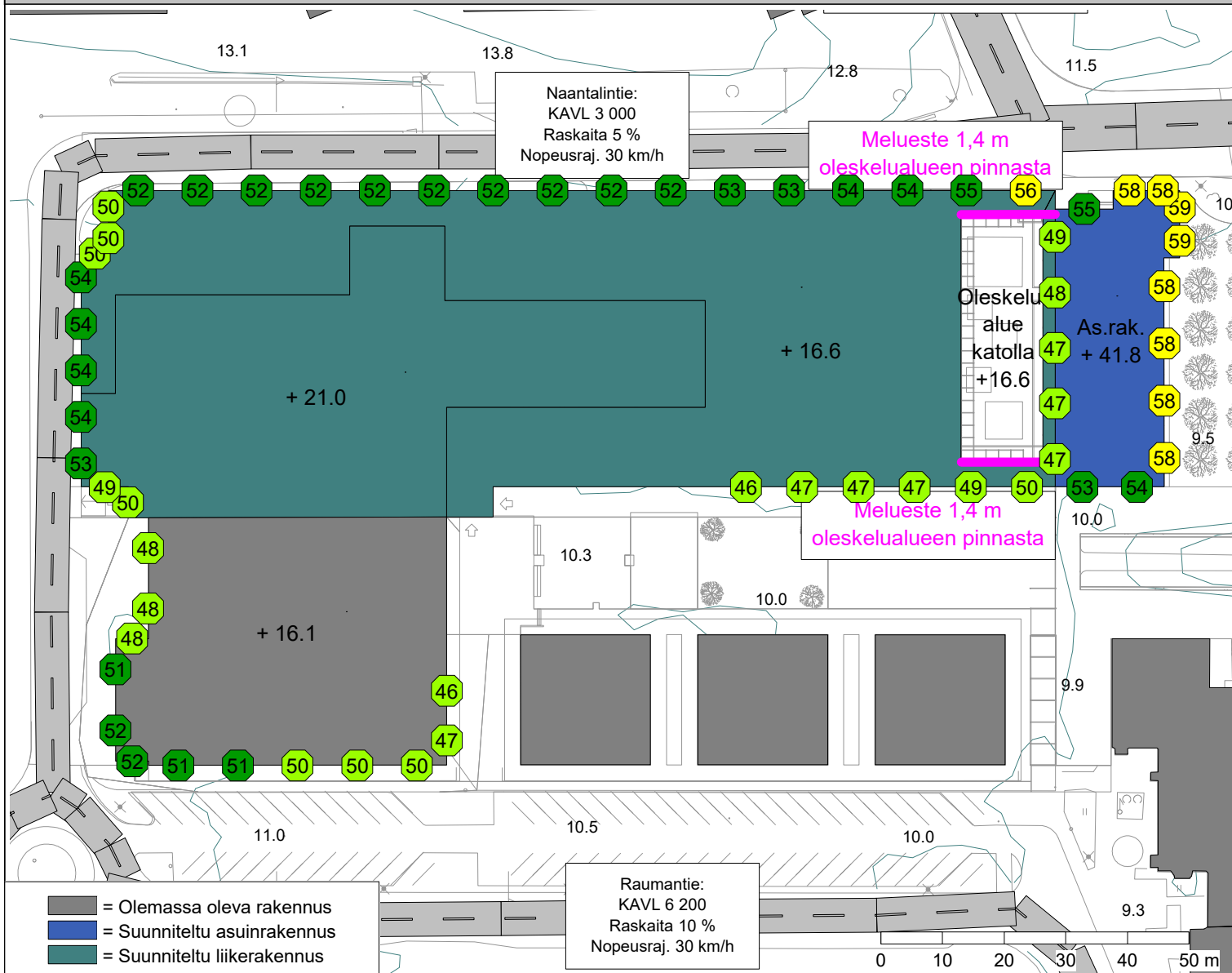
9.5.2022

PROMETHOR

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Mittakaava 1:1000 (A4)
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: Kerroksittain,
kerroskorkeus 3 m
Heijastusten lukumäärä: 1
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

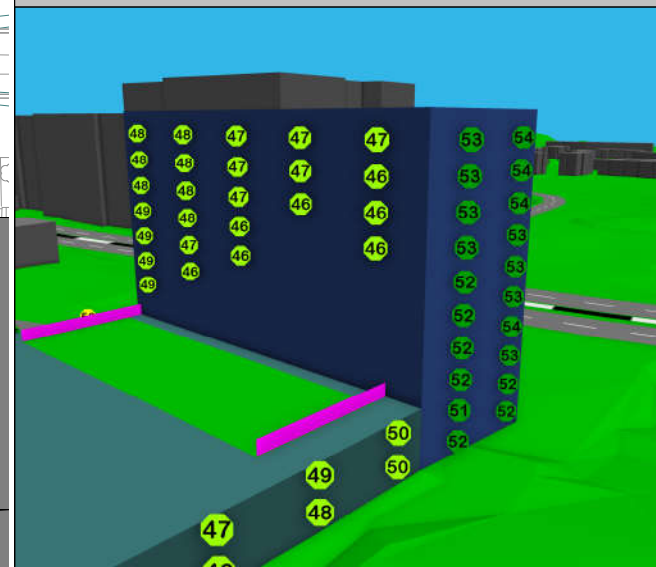
Yöajan keskiäänitaso LAeq22-7



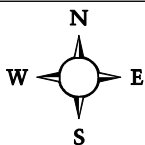
Näkymä koillisesta



Näkymä lounaasta



Liite
4B



Liikennemeluselvitys.

Ak muutos Munkkivuoren ostari, Helsinki.

Suunniteltu maankäyttö ja vuoden 2050 ennusteliikenne + suunniteltu Vihdintien pikaraitiotie. Uudisrakennusten ulkovaippaan kohdistuva tie- ja raitiotieliikenteen aiheuttama yöajan keskiäänitaso LAeq22-7. Meluntorjuntaa lisätty katon oleskelualueelle.

Raportti nro: PR10443-Y01

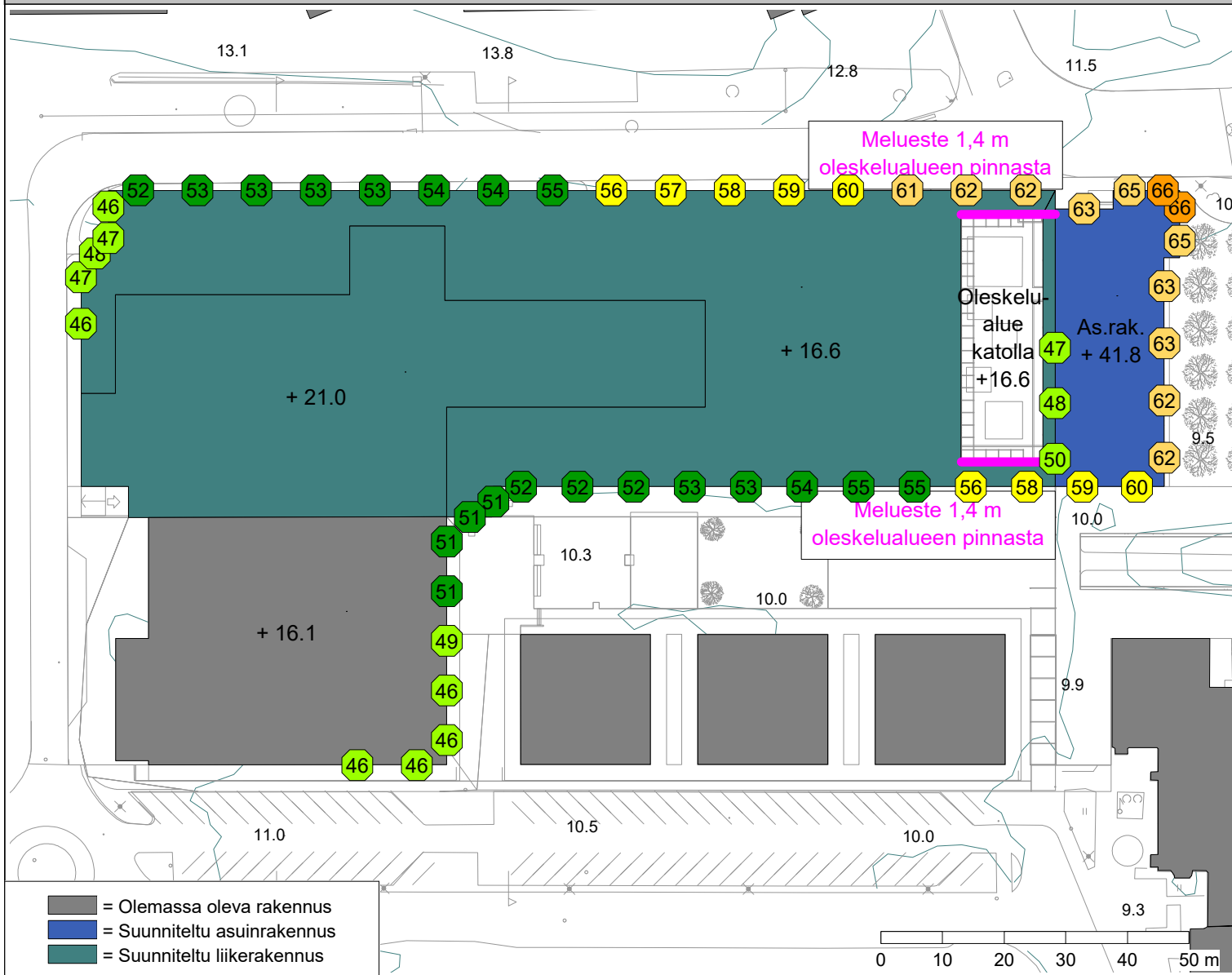
9.5.2022

PROMETHOR

- > 45 dB(A)
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Mittakaava 1:1000 (A4)
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: Kerroksittain,
kerrokorkeus 3 m
Heijastusten lukumäärä: 1
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

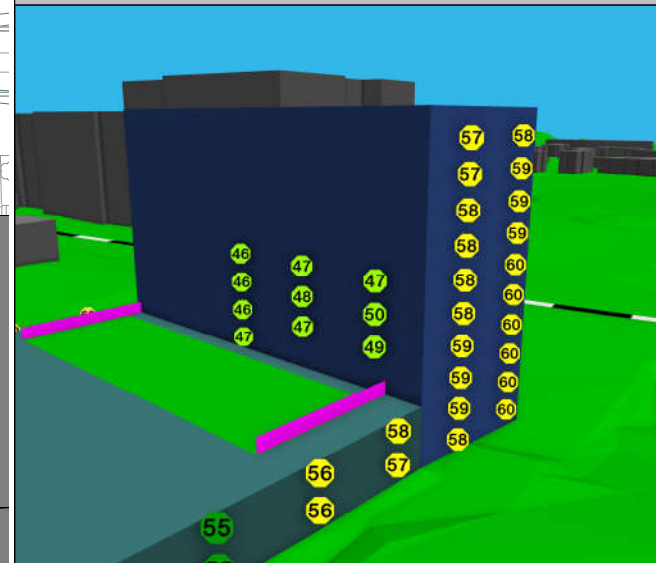
Raitiotieliikenteen yöaikaisen ohiajon aiheuttama hetkellinen enimmäisäänitaso LAMmax



Näkymä koillisesta



Näkymä lounaasta



Liite
5

Liikennemeluselvitys.

Ak muutos Munkkivuoren ostari, Helsinki.

Suunniteltu maankäyttö ja suunniteltu Vihdintien pikaraitiotie.

Uudisrakennusten ulkovaippaan kohdistuva raitiotieliikenteen yöaikaisen ohiajon aiheuttama hetkellinen enimmäisäänitaso LAMmax. Meluntorjuntaa lisätty katon oleskelualueelle.

Raportti nro: PR10443-Y01

9.5.2022

PROMETHOR

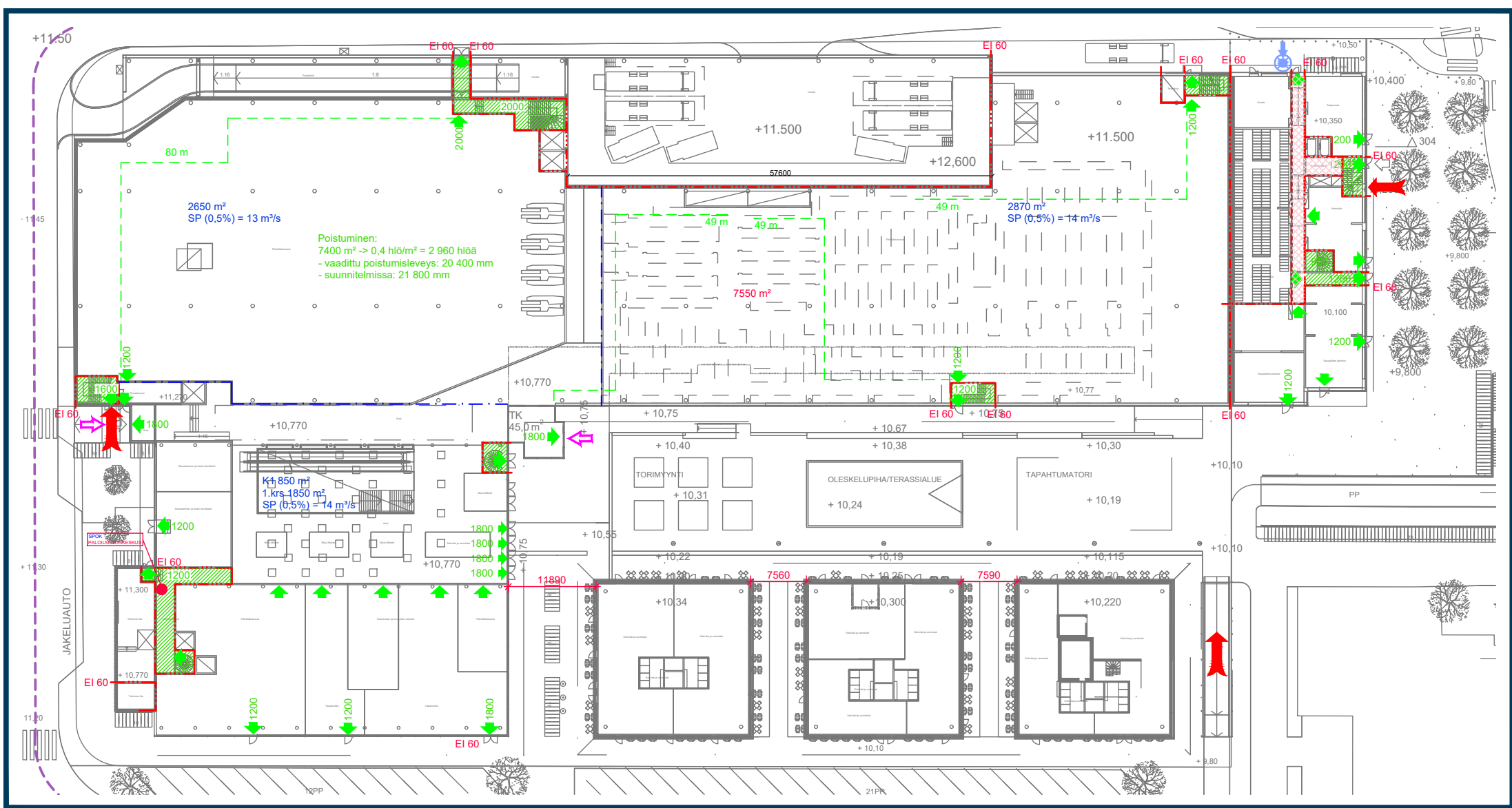
- > 50 dB(A)
- > 55 dB(A)
- > 60 dB(A)
- > 65 dB(A)
- > 70 dB(A)
- > 75 dB(A)

Mittakaava 1:1000 (A4)
Melutason laskentaetäisyys: 1500 m
Laskentakorkeus: Kerroksittain,
kerroskorkeus 3 m
Heijastusten lukumäärä: 1
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä: N2000

Paloturvallisuussuunnitelma liitepiirustukset

KAAVOITUKSEN TARPEISIIN

Rakennusluvan liitteeksi			Munkkivuoren ostoskeskus
Lupnumero:	Rakennustunnus:		
K.osa	Kortteli	Tontti	Helsinki
 JENSEN HUGHES			Työnumero ja revisiotunnus
Suunnittelija / Yhteyshenkilö Niko Kauranen			Päiväys Päivämäärä 25.02.2025
Puhelinnumero 050 360 0512			PALO 22-155



- Palo-osaston raja
- Savuosaston raja
- - - Savulohkon raja
- Pätevyysalueen raja
- Pelastustie

- ← Savunpoisto, painovoimainen
- ↻ Savunpoisto, koneellinen (sijainti ohjeellinen)
- ↺ Korvausilma
- ↻ Korvausilma, koneellinen (sijainti ohjeellinen)
- SP-luukku tai -ikkuna

- ↘1200 Poistumistien suunta ja leveys
- ⊙ Sammutusvesiputkisto, syöttö
- ⊙ Sammutusvesiputkisto, ulosotto
- PPP Pikapaloposti
- Sammutusreitti kellariin

- Uloskäytävä
- Poistumistiematkan ylitys
- Palosulku / Paloltasuojattu uloskäytävä

Savunpoisto käsinavattavien ikkunoiden ja ovien kautta palokunnan toimenpitein

Kuilujen, roilojen ja IV-konehuoneiden palo-osastointi LVISA suunnitelmien mukaan

K.osa Kortt. Tontti

Munkkivuoren ostoskeskus

Helsinki Ratu

Pohjapiirustus, 1. kerros 1:600

(A3)

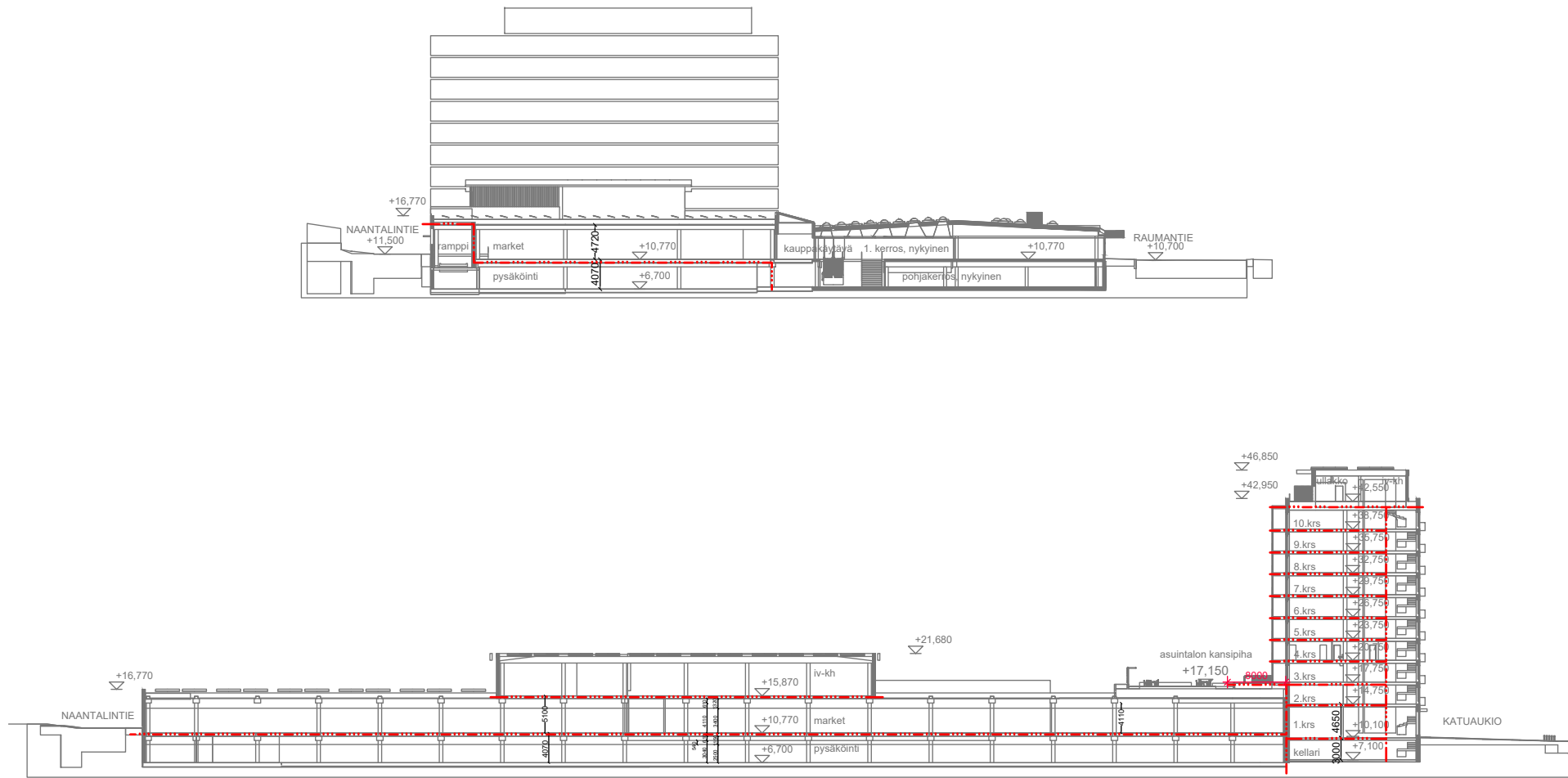
PALOTURVALLISUUSSUUNNITELMA

25.02.2025 Palo 02 Munkkivuoren ostoskeskus 1krs.dwg

PALO 22-155-02

ARK 25.02.2025

Piirtäjä Suunnittelija / Yhteyshenkilö Puhelinnumero
KWA Niko Kauranen 050 360 0512



- Palo-osaston raja
- Savuosaston raja
- Savulohkon raja
- Pätevyysalueen raja

- ← Savunpoisto, painovoimainen
- ← Savunpoisto, koneellinen (sijainti ohjeellinen)
- ← Korvausilma
- ← Korvausilma, koneellinen (sijainti ohjeellinen)
- SP-luukku tai -ikkuna

- 1200 Poistumistien suunta ja leveys
- Sammutusvesiputkisto, syöttö
- Sammutusvesiputkisto, ulosotto
- PPP Pikapaloposti

- Uloskäytävä
- Poistumistiematkan ylitys
- Palosulku / Paloltasuojattu uloskäytävä

Savunpoisto käsinavattavien ikkunoiden ja ovien kautta palokunnan toimenpitein

Kuilujen, raitojen ja IV-konehuoneiden palo-osastointi LVISA suunnitelmien mukaan

K.osa Kortt. Tontti

Munkkivuoren ostoskeskus

Helsinki Ratu

Leikkaus 1:500

(A3)

PALOTURVALLISUUSSUUNNITELMA

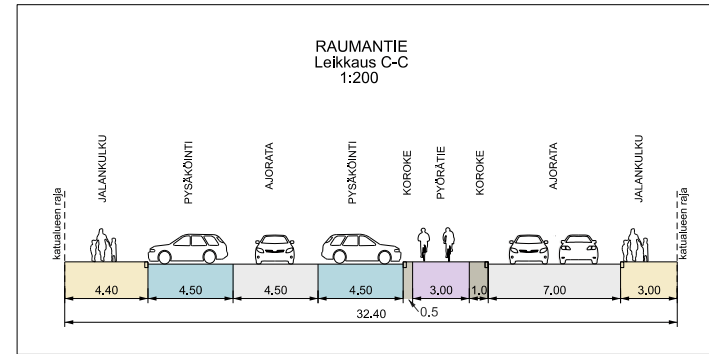
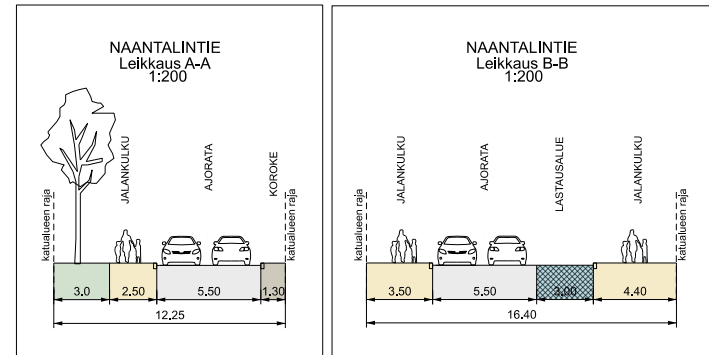
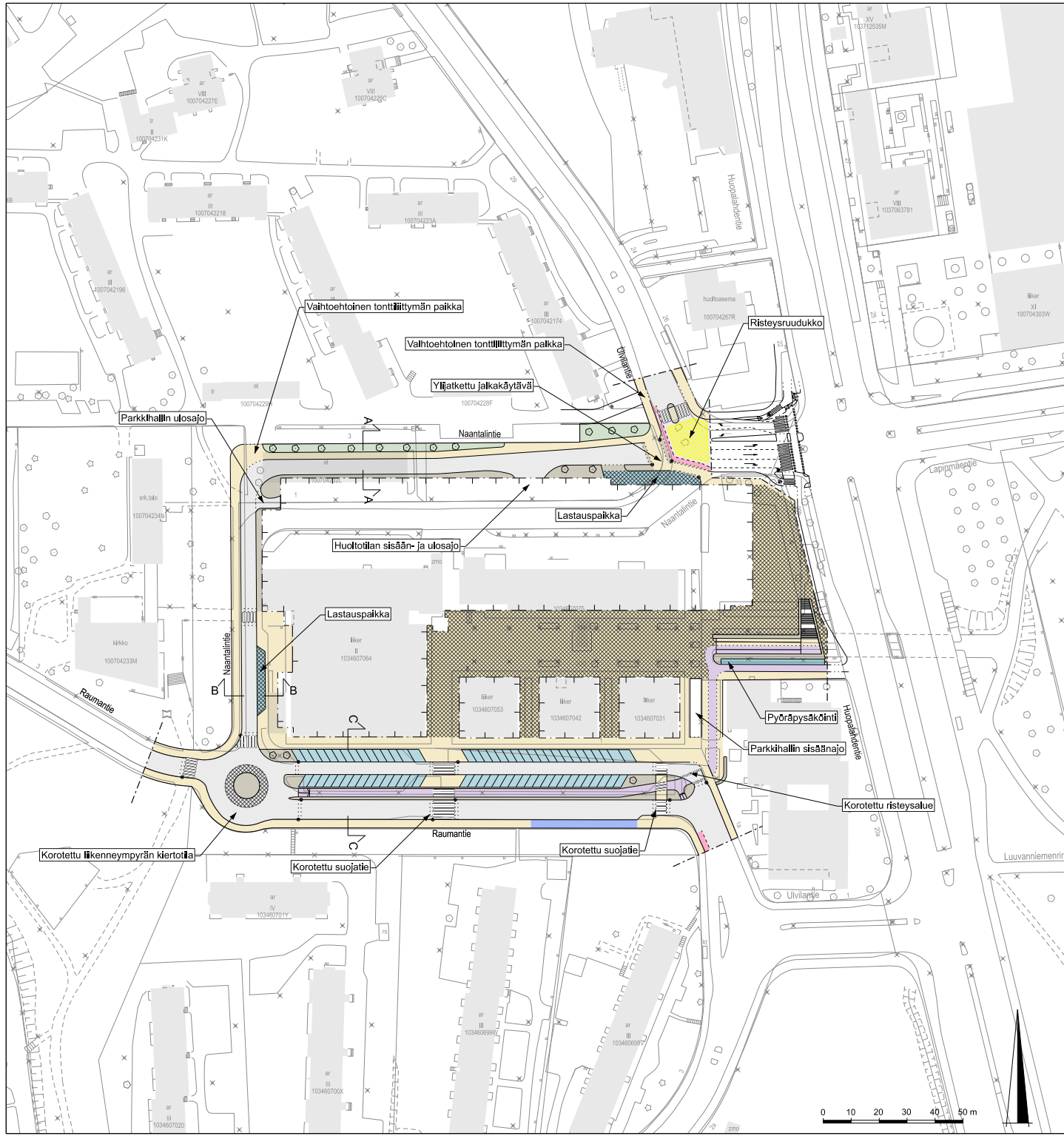
25.02.2025 Palo 04 Leikkaus.dwg

PALO 22-155-04

ARK 25.02.2025

Piirtäjä Suunnittelija / Yhteyshenkilö Puhelinnumero
KWA Niko Kauranen 050 360 0512





Helsinki		Kaupunkiympäristön toimiala		Liikenne- ja katusuunnittelu	
Kaupunginosa 30. Munkkiniemi					
MUNKKIVUOREN OSTOSKESKUKSEN LIIKENNESUUNNITELMA					
Liikennesuunnitelma					
Mittakaava	Diagrammi	HEL 2019-000059	Piirustusno	Päiväys	8.4.2025
1:1000	Hanke	6164_1	7811	Muutettu pvm	
	Asemakaava	12662	Tasokoordinaatio	Hyväksyjä	Reetta Putkonen
	Käyttäjät	XX.XX.2025	ETRS-GK25	Tarkastanut	Jouni Korhonen
			Korkeusjärjestelmä	Laatunut	Eetu Saloranta
			N2000		