



10.2.2015, täydennetty 29.9.2015

**MUNKKIVUORI, ULVILANTIE 10
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS NRO 12334**

Hankenro 0740_31
HEL 2013-008259

SISÄLLYS

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos
nähtävillä 20.8.–10.9.2014**

Viranomaisyhteistyö
– Tiivistelmät viranomaisten kannanotoista ja vastineet

Mielipidekirjeet
– Tiivistelmät mielipidekirjeistä ja vastineet

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 6.3.–9.4.2015

Muistutukset
– Tiivistelmä muistutuksesta ja vastine

Lausunnot
– Tiivistelmät lausunnoista ja vastineet



10.2.2015, täydennetty 29.9.2015

Mielipiteen tai muistutuksen esittäjät on ilmaistu koodein, kun kyseessä on yksityishenkilö. Koska henkilötietojen ja henkilörekisterin esittämistä avoimessa verkossa rajoittavat henkilötietolaki ja laki viranomaistoiminnan julkisuudesta, ei koodien selitystä yksityishenkilöiden osalta ole julkaistu vuorovaikutusraportin internet-versiossa.

Jäljennökset kaikista kannanotoista ja mielipiteistä sekä koodien selitys ovat nähtävissä Helsingin kaupungin kirjaamossa, käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtävillä 20.8.–10.9.2014

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävänä Munkkiniemen kirjastossa, kaupungintalon ilmoitustaululla ja info- ja näyttelytila Laiturilla 20.8.–10.9.2014 sekä viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Rakennusvirasto, Helsingin Energia ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY ilmoittavat, että niillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.

Kiinteistöviraston tonttiosasto ilmoittaa, että kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus on ilmoittanut, että suunnittelussa tulee ottaa huomioon sekä Turunväylän että Ulvilantien liikenteen aiheuttama melu. Asuntojen tulisi voida avautua myös suuntaan, jossa valtioneuvoston päätöksen mukaiset melutason ohjearvot eivät ylity.

Vastine

Kaavamuutosalueen melukartoitus (vuodelta 2004) osoittaa, että ulkotilojen melutason ohjearvot tontilla eivät ylity. Kaavassa on määrätty rakennuksen Ulvilantien ja Turunväylän puoleisille julkisivuille kokonaisääneneristysvaatimus (32 dB) ja samoilla julkisivuilla parvekkeet on määrätty lasitettaviksi.

Kaupunginmuseo on esittänyt kannanotossaan, että esitetty lisärakentaminen olisi vastoin alueen ominaisluonnetta. Olemassa olevia rakennuksia edemmäs katulinjaan työntyvänä uudisrakennus rikkoisi katunäkymää ja -tilaa, joka nykyisellään rakentuu hienovaraisesti muoka-



10.2.2015, täydennetty 29.9.2015

tun luonnon ja vähäeleisesti rakennetun ympäristön välisenä vuoropuheluna.

Vuonna 2005 kaupunginmuseo esitti lausunnossaan Ulvilantie 11 kaavamuutoksesta, että ensin tulisi tehdä Munkkivuoren alueella täydennysrakentamisselvitys ja tuoda vasta siinä löytyvät ratkaisut kaavavalmisteluun. Kaupunginmuseo ilmoittaa edelleen olevansa täydennysrakentamisselvityksen kannalla.

Muutosalueen läheisyydessä rakennukset on sijoitettu niin, että luonnonkalliot ovat jääneet paikoilleen rakennusten vastapainoksi muovaamaan katutilaa. Samalla kaupunkitila on muotoutunut polveilevaksi, sillä näkymät kadulta kortteleiden sisäosiin ja päinvastoin ovat säilyneet. Suunnitelman mukaisesti rakennettaessa Ulvilantien katutila ja -näkömä muuttuisivat tällä kohdin olennaisesti.

Helsingin kaupunginmuseon teettämässä Munkkivuoren inventoinnissa Ulvilantie 10:ä ei varsinaisesti ole esitetty suojelukohteeksi, mutta rakennuksen ja sen ominaispiirteiden säilyminen tulisi turvata riittävin kaavamääräyksin. Myös tontin ja ympäristön ominaisluonteen säilymistä tukevat määräykset ovat tarpeen, jotta turvataan tontin ilmeen ja luonteen säilyminen osana Munkkivuoren kulttuurihistoriallisesti arvokasta kokonaisuutta.

Uudisrakennuksen lisääminen eheään kokonaisuuteen on erittäin haastavaa Munkkivuoren hyvin säilyneen rakennetun kokonaisuuden ja sen vehreän ominaisluonteen kannalta. Munkkivuori on ehjä ja valmis kokonaisuus, joka muodostuu maaston korkeuserot huomioiden väljille tonteille sijoitetuista, yksilöllisesti suunnitelluista, erityyppisistä ja -korkuisista asuinkerrostaloista sekä rivitaloista. Tontteja ympäröivät vihervyöhykkeiden ja yksityisten pihojen väliset raja-alueet lomittuvat hienovireisesti ja ovat vuorovaikutuksessa toisiinsa.

Vastine

Kaupunginmuseon kannanotto on otettu kaavan valmistelussa huomioon siten, että viitesuunnitelmaa ja kaavaratkaisua on tarkennettu vastaamaan paremmin Munkkiniemen alueelle asetettuja vaalimistavoitteita. Uudisrakennuksen paikka on määritelty siten, että rakennus noudattaa naapurirakennusten kanssa samaa etäisyyden polveilua, jättää enemmän luonnonmukaisena säilyvää kalliota näkyviin ja uuden rakennuksen korkeus on sama kuin tontin nykyisellä rakennuksella.

Vaikka Munkkivuoren alueen laajamittaisen täydentämisen reunaehtojen tutkiminen edellyttäisi alueellista selvitystä, täytyy yksittäisiä koko-



10.2.2015, täydennetty 29.9.2015

naisuuteen soveltuvia hankkeita voida tutkia myös tapauskohtaisesti aluekokonaisuus ja sen ominaispiirteet huomioon ottaen. Vahvan identiteetin omaava alue kestää muutoksia menettämättä arvoaan kokonaisuutena. Täydennysrakentaminen monipuolistaa asuntotarjontaa ja hyvin suunniteltuna rikastuttaa kaupunkikuvaa, tuo alueelle ajallista kerroksellisuutta sekä ylläpitää alueen toiminnallista elinvoimaisuutta.

Täydennysrakentaminen yhdyskuntia eheyttävänä toimintana on suoje- lunäkökohtien ohella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mu- kaista. Ulvilantie 10 asemakaavatyössä on sovitettu yhteen molempia tavoitteita ja kiinnitetty tässä kehikossa huomiota myös kaupungin asuntorakentamisen tavoitteisiin. Kaupunginvaltuuston hyväksymässä maankäytön ja asumisen ohjelmassa "Kotikaupunkina Helsinki" on ase- tettu tavoite rakentaa vuodessa 5 000 uutta asuntoa, joista 30 % toteu- tetaan täydennysrakentamisena. Asuntotuotanto- ja täydennysraken- tamistavoitteet ovat ohjelman laatimisen jälkeen edelleen nousseet. Ohjelman tavoitteena on myös asuntokannan ja asuinympäristöjen kunnossapidosta huolehtiminen ja elinkaariasumiseen soveltuvan asuntokannan lisääminen. Munkkivuoren 1950-luvun asunnot ovat suu- relta osin hissittömiä ja hygieniatiloiltaan niukkoja eivätkä palvele par- haalla mahdollisella tavalla esim. ikääntyviä.

Ulvilantie 10 kaavamuuotos ei yksityiskohdiltaan ole välttämättä Munkki- vuoren alkuperäisten kaavoitusperiaatteiden mukainen, muttei koko- naisuus huomioon ottaen myöskään ristiriidassa näiden kanssa. To- teuttaessaan osaltaan kaupunginvaltuuston asettamia asuntotuotanto- tavoitteita, on Ulvilantie 10 täydennysrakentamishanke kannatettava. Ympäristöön sopeutetun lisärakentamisen vaikutus kaupunkikuvaan ei ole merkittävä eikä kielteinen eikä se heikennä Munkkivuoren alueko- konaisuuden arvoja tai vaalittavia ominaisuuksia.

Uusi yleiskaava on parhaillaan valmisteltavana. Sen mitoituksellisena lähtökohtana on 250 000 uuden asukkaan sijoittuminen Helsingin alu- eelle. Väestönkasvun edellyttämää täydennysrakentamista on yleis- kaavaluonnoksessa osoitettu mm. Ulvilantien ulkopuolella oleville ny- kyisille viheralueille. Täydennysrakentamisella on vaikutusta koko alu- een yhdyskuntarakenteeseen, joten käynnistettävässä Munkkivuoren kokonaistarkastelussa on tarpeen ottaa huomioon myös yleiskaavalli- set tavoitteet. Kokonais- / täydennysrakentamistarkastelu on tarkoituk- senmukaista tehdä rinnan yleiskaavatyön kanssa siten, että työn tulok- set ovat käytettävissä myös yleiskaavan maankäyttöratkaisujen perus- teluina.



10.2.2015, täydennetty 29.9.2015

Esitetyt mielipiteet ja vastineet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yhteensä 11 mielipidettä koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta.

Vastineet esitettyihin mielipiteisiin on esitetty aihepiireittäin ja ne ovat mielipiteistä laadittujen tiivistelmien jälkeen kohdassa Vastineet.

Asunto Oy Uudenkaupungintie 5 (Mi1) esittää mm. seuraavaa:

- olisi tärkeätä vaalia Munkkivuoren 50- ja 60-luvun avaria tontteja, puistoja sekä väljyyttä ja lisä- tai uudisrakentamista ei tulisi edistää
- räjäytys- ja louhintatyöt tulisi suorittaa siten, etteivät ne aiheuta vahinkoa tai taloudellista haittaa
- talon arkkitehtuurin tulisi noudattaa tiukasti Munkkivuoren henkeä
- puustoa, pensaita, kalliota ja luontoa tulisi säilyttää mahdollisimman paljon ja naapurien lähetyvillä olevat puut tulisi suojata
- liikenteen sujuvuus ja turvallisuus tulee ottaa huomioon, myös rakennustöiden aikaiset liikennejärjestelyt

Asunto Oy Uudenkaupungintie 3 (Mi2) ja Asunto Oy Ulvilantie 12 (Mi3) ovat lähettäneet pääosin samansisältöiset kirjeet, joissa ne esittävät mm. seuraavia asioita:

- kaavaluonnoksen toteutuminen tarvelisi olennaisella tavalla arvokkaiksi luokiteltuja kulttuurillisia ja maisemakuvallisia ominaispiirteitä, joita on edellytetty vaalittaviksi yleiskaavassa ja eri viranomais- tahojen lausunnoissa (mm. kaupunkisuunnittelulautakunta Asunto Oy Ulvilantie 11 asemakaavamuutoksen käsittelyn yhteydessä 30.10.2008, kaupunginmuseon lausunto 24.2.2009 ja kaupunginmuseon Munkkivuoren rakennusinventointi 2003–2005)
- tuhoutuva luonnonkallio on yksi Munkkivuoren korkeimmista ja kuuluu jääkaudenaikaiseen silokalliomuodostelmaan
- uuden asuinrakennuksen tieltä jouduttaisiin kaatamaan valtaosa tontin puustosta: pihlajia, vaahteroita ja yli 150-vuotiaita mäntyjä
- rakentaminen muuttaisi Uudenkaupungintie 3 taloyhtiön piha alueen ja näkymät asuinrakennuksesta täydellisesti (mukana kaksi liiketuvaa, joissa asiaa selvennetään)
- liian tiheä rakentaminen ilmenee tonttitehokkuudessa, joka poikkeaa huomattavasti alueen muiden tonttien tehokkuudesta
- uuden kerrostalon tulisi sopeutua Munkkivuoren arvokkaaksi luokiteltuun kaupunkikuvaan, joten rakennuksen ulkoasu tulee määrittellä kaavassa tarkasti
- uudisrakennusta ei tule kaavassa sallia olemassa olevaa rakennuskantaa korkeammaksi
- havainnekuva antaa vääristyneen kuvan rakentamisesta



10.2.2015, täydennetty 29.9.2015

- pysäköintipaikkamitoitus on kaavassa liian pieni ja nykyisen talon pihalle on piirretty pysäköintipaikkoja, joita siellä ei nykyisin ole

Asunto Oy Ulvilantie 15 (Mi4) esittää mielipiteessään mm.:

- rakennuksen kerrosmäärä ja rakennuskorkeus uhkaavat alueen kulttuurihistoriallisia, rakennustaiteellisia ja maisemakulttuurisia arvoja
- uudisrakennuksen harjakorkeuden tulee olla enintään sama kuin tontilla jo olevassa rakennuksessa
- As. Oy Ulvilantie 15 joutui parvekesaneeraustyön yhteydessä käyttämään kaupungin asiantuntijoiden vaatimuksesta kulttuurihistorian ja maiseman säilyttämisen takia taloyhtiön ja sen osakkaiden etujen vastaisia ratkaisuja, joten yhdenvertaisuusperiaate ei toteudu, jos sallitaan toisen samalla alueella sijaitsevan taloyhtiön merkittävästi muuttaa kulttuurimaisemaa uudisrakennuksen muodossa

Mielipiteessä (Mi5) esitettyjä asioita:

- kuinka varmistetaan, että louhinta- ja räjäytystyöt eivät aiheuta lähistön taloissa vaurioita ja kuinka mahdolliset vauriot korvattaisiin
- alueen paloturvallisuus saattaisi kärsiä
- uusi talo tuhoaisi Munkkivuoren hengen vihreästä asumisesta

Mielipiteessä (Mi6) esitettyjä asioita:

- talo huonontaisi merkittävästi asuinviihtyvyyttä, veisi esteettömän näkymän merelle ja alentaisi asunto-osakkeen arvoa
- talon harjakorkeus poikkeaa huomattavasti samassa linjassa olevien talojen korkeudesta

Mielipiteessä (Mi7) esitettyjä asioita:

- alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi
- talo tuhoaa kallionäkymän ja vie osalta asukkaita merinäköalan
- rakentaminen tiivistäisi liikaa Ulvilantietä sekä poistaisi luonto- ja kallionäkymän talojen välistä
- kaavamuutos aiheuttaisi lisää liikennettä ja pysäköintiongelmia
- mikäli kaava etenee, tulee rakennuksesta poistaa viides kerros
- onko museoviraston mielipidettä kysytty

Mielipiteessä (Mi 8) esitettyjä asioita:

- kalliokumpare on harvinaisuus jopa luonnonläheisyydestä tunnetulle Munkkivuorelle ja kymmenien lasten suosittu päivittäinen leikkipaikka



10.2.2015, täydennetty 29.9.2015

- nykyisen asuinrakennuksen pihassa mainitaan olevan kuusi auto-paikkaa, mutta siellä ei ole yhtään parkkipaikkaa ja pysäköinti on liikennemerkillä kiellettyä
- motiivi lisärakentamiseen on linjasaneerauksen rahoittaminen
- olemassa olevien asuinrakennusten arvo laskee
- lisärakentamisella tuhotaan yli 50 vuotta vanha huolella suunniteltu makroarkkitehtuuri
- uudisrakennus johtaa liikenneongelmien ja vaarojen lisääntymiseen
- havainnekuvat antavat todellisuutta vääristävän käsityksen luonnonkallion säilymisestä
- Ulvilantie 12 - 18 välin voisi kaavoittaa uudisrakentamiseen

Mielipiteessä (Mi 9) esitetyjä asioita:

- rakentaminen rikkoo kaavaa ja muuttaisi asuinympäristöä
- kallio on toiminut lasten leikkikenttänä ja uusien taitojen harjoittelupaikkana 60 vuotta ja kalliota pitävät kotinaan esim. kettu, lumikko, jänis, orava, liito-orava, kanahaukka yms.
- tonttitehokkuus olisi liian suuri
- uusi liittymä haittaa muuta liikennettä, tekee pääsyn kouluun vaaralliseksi ja Ulvilantieltä poistuu muutama asukaspysäköintipaikka
- havainnekuvan mukainen talo ei sovi nykyiseen ilmeiseen
- ei ole määritelty montako asuntoa ja autopaikkaa on tulossa ja mihin sijoitetaan lumet

Mielipiteessä (Mi 10) esitetyjä asioita:

- alue on merkitty yleiskaavaan kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi ja Munkkivuoren alue on määritelty myös esimerkiksi tyypillisestä 50-luvun lähiörakentamisesta
- havainnekuvan rakennus on erittäin moderni ja rakennus muuttaisi merkittävästi maisemaa
- naapuruston asukkaat joutuisivat muutosta hakevan taloyhtiön putkiremontin maksajiksi
- entuudestaan ongelmia pysäköintipaikkojen riittävyyden kanssa
- rakennuspaikka on ahdas ja kalliosta ei jäisi paljontaan jäljelle

Mielipiteessä (Mi 11) esitetyjä asioita:

- vihreys ja yhtenäinen rakennuskanta ovat tärkeitä Munkkivuorelle
- käynnistäkö muutos trendin, että taloyhtiöt rahoittavat remonttinsa lohkomalla tontteja ja myymällä niitä rakennusyhtiöille
- uudisrakennus pilaa maisemaamme ja alentaa asuntomme arvoa
- millainen on kaupunginmuseon kanta
- lisääkö kaupunki päivähoitopaikkoja alueelle
- melu-, parkki- ja turvallisuushaitat pahenevat



10.2.2015, täydennetty 29.9.2015

Vastineet

Vastineet esitettyihin mielipiteisiin on esitetty aihepiireittäin.

Munkkivuoren alueen kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai maisemakulttuurin kannalta merkittävät arvot

Yleiskaava 2002:ssa aluetta koskee määräys: "Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät." Määräys ei estä alueen täydennysrakentamista. Alueen erityisarvot on otettu kaavan valmistelussa huomioon ja viitesuunnitelmaa ja kaavaratkaisua on muokattu alueelle paremmin sopivaksi. Uudisrakennus on kooltaan vaatimaton. Sen paikka on määritelty siten, että rakennus noudattaa naapurirakennusten kanssa samaa etäisyyden polveilua Ulvilantien katulinjasta, jättää luonnonmukaisena säilyvää kalliota näkyviin kadun ja naapuritontin suuntaan ja rakennuksen korkeus on sama kuin tontin nykyisellä rakennuksella.

Tässä raportissa asia on selostettu tarkemmin kaupunginmuseolle annetussa vastineessa ja samasta yhteydestä selviää myös kaupunginmuseon kanta.

Kallio ja luonto

Kallion ja kasvillisuuden suuri merkitys tämänhetkisessä maisemassa ja katukuvassa on tiedostettu. Muutos on otettu huomioon kaavamutoksen valmistelussa mm. siten, että rakennusala on rajattu mahdollisimman pieneksi ja ulkopuolelle jäävää kalliota ja tontin kasvillisuutta on määrätty säilytettäväksi luonnonmukaisena.

Kallio on luonnollisesti mieluinen leikkipaikka ja niin lasten kuten aikuisienkin vapaa liikkuminen Munkkivuoren alueella on vanhaa perua oleva hyvä käytäntö. Yksityisessä omistuksessa olevaa tonttialuetta ei kuitenkaan voida osoittaa yleiseen käyttöön.

Alueella ei ole luontotietojärjestelmän mukaan mitään erityisiä eläimiin tai kasvillisuuteen liittyviä suojeluarvoja, joten kallion ja luonnon arvot ovat maisemallisia.

Motiivi ja tasapuolisuus

Kaupungin tavoitteena on edistää täydennysrakentamista olemassa olevilla asuinalueilla ja tonteilla. Yksityisiä taloyhtiöitä kannustetaan li-



10.2.2015, täydennetty 29.9.2015

särakentamisen toteuttamiseen. Se kuinka taloyhtiö käyttää lisärakentamisesta saatavan hyödyn, on taloyhtiön sisäinen asia. Putkiremontit ovat taloyhtiöiden taloutta rasittavia korjauksia, joiden kustannuksiin täydennysrakentamisesta saatava hyöty voi tuoda helpotusta.

Täydennysrakentamisen mahdollisuudet ja tonttitehokkuuden arvo eri tonteilla ovat erilaiset ja kaavamuutos saattaa korottaa joidenkin tonttien arvoa merkittävästi. Kiinteistövirasto käy tontin omistajan kanssa maapoliittiset neuvottelut mahdollisesta arvonnousun aiheuttamasta korvauksesta kaupungille.

Rakennuksen arkkitehtuuri

Rakennuksen arkkitehtuuria ja ulkoasua koskevia määräyksiä on kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen tarkennettu ottamaan paremmin huomioon ympäristön erityisluonne. Rakennuksen kerrosluku on pudotettu viidestä neljään, jolloin talon korkeus on sama kuin olemassa olevalla rakennuksella ja rakennusoikeuden vähennys johtaa myös autopaikkojen vähenemiseen ja piha-alueen vehreyden lisääntymiseen. Rakennusala on rajattu niin, että luonnonkalliota ja kasvillisuutta jää luonnonmukaiseksi laajemmin kuin luonnoksessa oli esitetty. Katto-
muodon tulee olla harjakatto.

Naapuriasuntojen arvon alennus

Täydennysrakentamisella ei välttämättä ole suoraa vaikutusta naapuruston asuntojen hintoihin. Jossain tapauksissa täydennysrakentaminen saattaa nostaa alueen yleistä hintatasoa ja silloin myös olemassa olevien asuntojen arvoa. Täydennysrakentaminen muuttaa väistämättä jossain määrin olemassa olevaa ympäristöä ja muutokset kohdistuvat epätasaisesti. Asuntojen näkymät, esim. meri- tai puistonäköala vaikuttavat yksittäisten asuntojen arvoon, mutta eniten asunnon arvoon vaikuttavat muut tekijät, kuten sijaintialue ja asunnon ominaisuudet. Hyvin suunniteltu täydentäminen ei huononna asuinalueen viihtyisyyttä.

Liikenne ja pysäköinti

Uusien asukkaiden määrä ei aiheuta merkittäviä muutoksia alueen liikenteeseen ja pysäköintiin. Rakennustyön aikaiset liikennejärjestelyt kuuluvat rakennustöiden valvontaan. Asioista voidaan luonnollisesti tehdä myös naapurien välisiä sopimuksia.

Nykyisen asuinrakennuksen pihassa ei ole autopaikkoja, mutta kaavamuutoksen mukaisen rakennusluvan yhteydessä edellytetään, että niitä rakennetaan kaavamääräysten mukainen määrä eli kuusi uutta paik-



10.2.2015, täydennetty 29.9.2015

kaa. Asemakaavan muutosehdotuksen pysäköintimääräyksessä on noudatettu kaupunkisuunnitteluviraston hyväksymää autopaikkamäärän laskentaohjetta. Autopaikat tulee sijoittaa tontille ja niitä on oltava suurempi luvuista 1 ap/125 k-m² tai 0,5 ap/asunto.

Muuta

Kaavassa on määrätty, että vähintään puolet asunnoista tulee toteuttaa perheasuntoina, joiden keskimääräinen pinta-ala on vähintään 80 huoneistoneliometriä. Asuntojen lukumäärää ei ole määrätty, mutta viitesuunnitelmissa talossa on 13 asuntoa.

Uudisrakennuksen aiheuttama asukasmäärän nousulla ei ole olennaista vaikutusta päivähoitopaikkojen mitoitukseen.

Pihoille on merkitty kaavaan leikkiin ja oleskeluun tarkoitettut alueet tarkoituksenmukaisimpiin paikkoihin

Louhinta- ja räjäytystöiden suorittamiseen on säädökset ja niiden noudattamista valvotaan rakennustöiden aikana.

Paloturvallisuus on huomioitu suunnittelussa ja sen toteuttamisesta ja valvonnasta vastaavat asianomaiset viranomaiset ja muut tahot.

Lumitilaa ei ole tapana merkitä kaavaan, mutta rakennusluvan yhteydessä asia otetaan pihajärjestelyissä huomioon.

Havainnekuvat esittävät tulevan rakennuksen kolmiulotteisen hahmon ympäristössä. Yksityiskohtaisemmin rakennuksen ulkonäkö tarkentuu rakennuslupavaiheessa tehtävän rakennussuunnittelun yhteydessä.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRL 65 §) 6.3.–9.4.2015

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 6.3.–9.4.2015.

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



10.2.2015, täydennetty 29.9.2015

Muistutuksen tiivistelmä ja vastine

Asunto Oy Ulvilantie 12 (Mu1) ilmoittaa (8.4.2015) vastustavansa asemakaavan muutoksen hyväksymistä. Muistutuksessa mainitaan useita seikkoja, jonka vuoksi asemakaavaa ei tulisi hyväksyä:

- Munkkivuoren kulttuurihistorialliset arvot on todettu useassa yhteydessä (mm. yleiskaava 2002, kaupunginmuseon rakennusinventointi v. 2003–2005), muutos ei sopeudu arvokkaaseen kaupunkikuvaan.
- Talo on tontilla ahtaammin kuin mikään muu rakennus Munkkivuorella.
- Talo ei ole alkuperäisten asemakaavaperiaatteiden mukainen.
- Talon vuoksi joudutaan kaatamaan puustoa, mikä muuttaa alueen ominaisluonnetta.
- Liian tiheä rakentaminen näkyy korkeana tonttitehokkuutena.
- Havainnekuva antaa vääristyneen kuvan rakennuksen koosta verrattuna kaavakarttaan.
- Kaavassa säilytettäväksi määrättyä kalliota ei ole mahdollista säilyttää, talon alle jäävä kallio ei ole luonnonmukaista ympäristöä.
- Kaava sallii kallion tuhoamisen, koska kallio jää rakennusalan sisään.
- Kaavassa ei ole riittävän tarkasti määritelty rakennuksen ulkonäköä. Kaavamääräyksissä ei edellytetä havainnekuvan mukaisesta pilarirakennuksesta.
- Pysäköintipaikkoja on esitetty paikoille, joilta se nyt on liikenne-merkillä kielletty.
- Uusien paikkojen rakentaminen merkitsee puiden kaatamista Ulvilantie 10 piha-alueelta.
- Uudisrakennuksen pysäköintiä koskeva mitoitus on liian pieni, mikä tulee ruuhkauttamaan kadunvarsipysäköintiä.

Vastine

Muistutuksessa aiheet ovat pääpiirteissään jo aiemmin mielipiteissä esiin tuotuja näkökohtia.

Kaavatilanne ja rakennusinventointi, rakennuksen soveltuminen ympäristöön

Yleiskaava 2002:ssa aluetta koskee määräys: "Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät." Määräys ei estä alueen täydennysrakentamista. Alueen erityisarvot on



10.2.2015, täydennetty 29.9.2015

otettu kaavan valmistelussa huomioon ja viitesuunnitelma ja kaavaratkaisu on muokattu alueelle sopivaksi. Uudisrakennus on kooltaan vaatimaton. Sen paikka on määritelty siten, että rakennus noudattaa naapurirakennusten kanssa samaa etäisyyden polveilua Ulvilantien katulinjasta, jättää luonnonmukaisena säilyvää kalliota näkyviin kadun ja naapuritontin suuntaan ja rakennuksen korkeus on sama kuin tontin nykyisellä rakennuksella.

Kaavakarttaan on lisätty seuraava määräys: Uudisrakennuksen tulee sopeutua olemassa olevaan arvokkaaseen rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan.

Viheralueet ja luonnonkalliot

Kallion ja kasvillisuuden suuri merkitys tämänhetkisessä maisemassa ja katukuvassa on tiedostettu. Muutos on otettu huomioon kaavamutoksen valmistelussa mm. siten, että rakennusala on rajattu mahdollisimman pieneksi ja ulkopuolelle jäävää kalliota ja tontin kasvillisuutta on määrätty säilytettäväksi luonnonmukaisena.

Kaavakartan enimmäiskerroslukumääräystä on täsmennetty siten että se varmemmin ohjaa viitesuunnitelman mukaiseen ratkaisuun. Rakennusosalalle on osoitettu kaksi eri kerroslukua. Säilytettäväksi määrätyn luonnonkallion päälle on osoitettu rakennettavaksi kolme kerrosta ja rakennusalan itäpähän neljä kerrosta. Ratkaisussa ensimmäinen sisääntulokerros on katutasossa ja talon länsipääty alkaa kerrosta korkeammalta kallion päältä. Kallion rakennusalan ulkopuoliset osat on kaavakartassa osoitettu I-merkinnällä: "Alueen osa, jossa kallio ja kasvillisuus säilytetään luonnonmukaisina." Säilyvä osa kalliosta jää kadun varteen osaksi katunäkymää ja siitä tulee myös osa rakennuksen arkkitehtonista ilmettä. Luonnontilaisena kallio ei säily. Rakennusta ei ole tarkoitus rakentaa pilareille.

Rakennus

Asemakaavassa rakennuksen arkkitehtuuria ohjataan kaavakartan merkinnöillä ja sanallisilla määräyksillä. Havainnekuva on yksi näkemys mahdollisesta toteutuvasta rakennuksesta. Asemakaavassa pyritään määrittämään hyvän lopputuloksen kannalta olennaisimmat asiat, kuten tässä tapauksessa rakennuksen kolmiulotteista hahmoa määrittävät asiat (rakennusala, kerrosluvut, vesikaton ylin korkeusasema, katon muoto) sekä pääasiallinen julkisivumateriaali. Viimekädessä onnistuneen rakennuksen syntyminen on kiinni arkkitehdin näkemyksestä ja ammattitaidosta.



10.2.2015, täydennetty 29.9.2015

Tarkat asemakaavamääräykset eivät ole ehdoton edellytys hyvän ympäristön syntymiselle. Munkkivuoren nyt arvostettu ja yhtenäinen alue on rakentunut aikana, jolloin asemakaavoissa ei ollut lainkaan arkkitehtuuria koskevia määräyksiä. Ajalle tyypillisen rakennustavan noudattaminen, rakennusmateriaalien niukkuus, käsin tekemisen kulttuuri ja huolellinen suunnittelu ovat johtaneet onnistuneisiin yksittäisiin rakennuksiin ja yhtenäiseen alueeseen.

Havainnekuvan harhaanjohtavuus

Kaavakartan uuden rakennuksen rakennusala on kuuden metrin päässä tontin länsirajasta. Havainnekuvassa rakennus oli piirretty noin kolme metriä lyhempänä. Kaavassa annetaan mahdollisuus rakentaa asukkaita palvelevia tiloja kaavakartassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Riippuen rakennusoikeuden lisäksi tulevien tilojen määrästä, on kaavalla osoitettu rakennusoikeus (1 000 k-m²) sijoitettavissa lyhempään tai pidempään rakennukseen. Havainnekuva on kuitenkin korjattu havainnollistamaan koko rakennusalan mahdollistama rakennuksen koko.

Liian tiheä rakentaminen

Munkkivuoren tonttien tonttitehokkuus vaihtelee yleensä noin $e = 0,6$ ja $e = 0,8$ välillä. Jollakin tonteilla on myös yli 1:n tonttitehokkuuksia, kuten esimerkiksi osoitteessa Ulvilantie 13 ja edellisen täydennysrakentamiskaavan Ulvilantie 11 tontilla. Kaavamuutoksen tonttitehokkuus ei ole Munkkivuoressa mitenkään poikkeuksellinen eikä rakentaminen erityisen tiheää.

Liikenne ja pysäköinti

Uusien asukkaiden määrä ei aiheuta merkittäviä muutoksia alueen liikenteeseen ja pysäköintiin. Nykyisen asuinrakennuksen pihassa ei ole autopaikkoja, mutta kaavamuutoksen mukaisen rakennusluvan yhteydessä edellytetään, että niitä rakennetaan kaavamääräysten mukainen määrä eli kuusi uutta paikkaa. Asemakaavan muutosehdotuksen pysäköintimääräyksessä on noudatettu kaupunkisuunnitteluviraston hyväksymää autopaikkamäärän laskentaohjetta. Autopaikat tulee sijoittaa tontille ja niitä on oltava suurempi luvuista 1 ap/125 k-m² tai 0,5 ap/asunto.



10.2.2015, täydennetty 29.9.2015

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet

Yleisten töiden lautakunnalla (14.4.2015), **ympäristökeskuksella** (22.4.2015), pelastuslautakunnalla (24.3.2015) ja **Helen Sähköverkko Oy:llä** (16.4.2015) ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

Kiinteistövirasto toteaa (28.5.2015) lausunnossaan, että kaavamuu-
tos ei korota yksityisomistuksessa olevan tontin arvoa merkittävästi, ei-
kä kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen
mukaisia neuvotteluja ole tarpeen käydä tontinomistajan kanssa. Kiin-
teistövirasto puoltaa alueen täydennysrakentamista, eikä sillä ole huo-
mutettavaa asemakaavan muutokseen.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (22.4.2015) to-
teaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu
valmiiksi. Asemakaavan muutos ei edellytä niiden siirtämistä.

Kaupunginmuseon johtokunta toteaa (28.4.2015) lausunnossaan, et-
tä suunnittelualue on erittäin haastava erityisesti rakennetun kulttuu-
riympäristön vaalimisen ja maaston antamien reunaehtojen suhteen.
Munkkivuori muodostuu maaston korkeuserot huomioiden väljille ton-
teille sijoitetuista yksilöllisesti suunnitelluista, erityyppisistä ja -korkui-
sista asuinkerrostaloista sekä rivitaloista. Uudisrakennusten lisääminen
eheään kokonaisuuteen on erittäin haastavaa, eikä Ulvilantie 10:n
asemakaavan muutosehdotusta voida pitää esimerkillisenä eikä hank-
keessa käytettyä tontikohtaista tarkastelua toivottavana toimintatapa-
na. Alkuperäisessä kaavaratkaisussa alueen katuosuudella rakennuk-
set on pyritty sijoittamaan niin, että luonnonkalliot ovat jääneet paikoil-
leen rakennusten vastapainoksi muovaamaan katutilaa. Asemakaavan
muutos tulee johtamaan katunäkymässä erittäin merkittävään ja koko
aluetta ajatellen tärkeään luonnonkallion räjäyttämiseen ja katunäky-
mään työntyy uudisrakennus.

Johtokunta toteaa, ettei se vastusta Munkkivuoren alueen täydennys-
rakentamista, mutta se näkee uhkana alueen ainutlaatuisen ominais-
luonteen säilymiselle alueen kehittämisen tonttikohtaisen kaavojen
kautta.

Kaupunginmuseon johtokunta esittää täydennysrakentamisselvityksen
tekemistä Munkkivuoren alueella ja vasta siinä löytyvien ratkaisujen
tuomista kaavavalmisteluun. Johtokunta puoltaa asemakaavanehdo-
tuksen hyväksymistä edellä mainituin ehdoin.



10.2.2015, täydennetty 29.9.2015

Vastine

Vaikka Munkkivuoren alueen laajamittaisen täydentämisen reunaehtojen tutkiminen edellyttäisi alueellista selvitystä, täytyy yksittäisiä kokonaisuuteen soveltuvia hankkeita voida tutkia myös tapauskohtaisesti aluekokonaisuus ja sen ominaispiirteet huomioon ottaen. Vahvan identiteetin omaava alue kestää muutoksia menettämättä arvoaan kokonaisuutena. Täydennysrakentaminen monipuolistaa asuntotarjontaa ja hyvin suunniteltuna rikastuttaa kaupunkikuvaa, tuo alueelle ajallista kerroksellisuutta sekä ylläpitää alueen toiminnallista elinvoimaisuutta.

Täydennysrakentaminen yhdyskuntia eheyttävänä toimintana on suoje-
lunäkökohtien ohella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mu-
kaista. Ulvilantie 10:n asemakaavatyössä on sovitettu yhteen molempia
tavoitteita ja kiinnitetty tässä viitekehyksessä huomiota myös kaupun-
gin asuntorakentamisen tavoitteisiin.

Ulvilantie 10:n kaavamuuotos ei yksityiskohdiltaan ole välttämättä Munk-
kivuoren alkuperäisten kaavoitusperiaatteiden mukainen, muttei koko-
naisuus huomioon ottaen myöskään ristiriidassa näiden kanssa. Ympä-
ristöön sopeutetun lisärakentamisen vaikutus kaupunkikuvaan ei ole
merkittävä eikä kielteinen eikä se heikennä Munkkivuoren aluekokonai-
suuden arvoja tai vaalittavia ominaisuuksia.

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
HELSINKI 10
<http://www.hel.fi/ksv>

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Tilinumero

800012-62637

Y-tunnus

0201256-6
Alv. nro
FI02012566