



## § 296

### Munkkivuoren korttelin 30103 tontti 2 asemakaavan muuttaminen (nro 12334, Ulvilantie 10)

HEL 2013-008259 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Munkkivuori) korttelin 30103 tontin 2 asemakaavan muutoksen 10.2.2015 päivätyn ja 29.9.2015 muutetun piirustuksen nro 12334 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Käsittely

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja esitti selontekona, että keskustelun kuluessa oli valtuutettu Yrjö Hakanen ehdottanut, että kaupunginvaltuusto päättäisi palauttaa asian kaupunginhallitukselle uudelleen valmisteltavaksi siten, että tehdään koko aluetta koskeva täydennysrakentamisselvitys ja alennetaan rakentamisen tonttitehokkuutta.

Puheenjohtaja totesi, ettei valtuutettu Yrjö Hakasen palautusehdotusta ollut kannatettu, joten se raukesi.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12334 kartta, päivätty 10.2.2015, muutettu 29.9.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12334 selostus, päivätty 10.2.2015, päivitetty Ksk:n 29.9.2015 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva, 29.9.2015
- 4 Vuorovaikutusraportti 10.2.2015, täydennetty 29.9.2015
- 5 Tehdyt muutokset
- 6 Osa päätöshistoria, Internet-versio

#### Muutoksenhaku

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

#### Otteet



**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Helen Oy

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Helen Sähköverkko Oy

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Muistutuksen tehnyt, joka on pyytänyt tietoja kaavan käsittelyn etenemisestä

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Tiivistelmä**

Asemakaavan muutos mahdollistaa kerrostalotontin lisärakentamisen Munkkivuoren kerrostaloalueen erityispiirteitä kunnioittaen. Olemassa oleva viisikerroksinen rakennus säilyy nykyisellään (1 845 k-m<sup>2</sup>) ja tontin länsiosaan on merkitty rakennuspaikka nelikerroksiselle asuinkerrostalolle (1 000 k-m<sup>2</sup>). Pysäköintipaikat ovat olemassa olevan talon kellarissa ja pihalla rakennusten eteläpuolella.

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

F10680001200062637

**Alv.nro**

F102012566



## Esittelijän perustelut

Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden ja oikeusvaikutteisen Helsingin yleiskaava 2002:n mukainen sekä edesauttaa valtuuston päätösten mukaisten kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista.

Tontti on asunto-osakeyhtiön omistuksessa. Olemassa oleva rakennus säilyy nykyisellään ja länsiosaan on osoitettu rakennusala uudelle nelikerroksiselle asuintalolle.

Alue on hyvä täydennysrakentamisalue, koska kaavamuutos ei edellytä uusia investointeja teknisen huollon verkostoihin, katuihin tai viheralueisiin ja uudet asukkaat sijoittuvat valmiiksi rakennettujen hyvien palvelujen piiriin. Liikenne ei lisäännä merkittävästi. Kaupunkikuvan muutos on paikallinen ja uusi rakennus rikastuttaa lähiympäristöä.

Kaavaratkaisun tarkemmat lähtökohdat ja perustelut ilmenevät liitteenä olevasta selostuksesta.

## Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Asunto Oy Ulvilantie 10:n hakemuksen johdosta. Kaavamuutos on laadittu hakijan teettämän viitesuunnitelman pohjalta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

## Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Asemakaavan muutosluonnos laadittiin hakijan teettämän viitesuunnitelman pohjalta, jossa uudisrakennuksessa oli viisi kerrosta ja rakennusoikeuden määrä 1 200 k-m<sup>2</sup>. Runsaan palautteen ja jatkosuunnittelussa tarkentuneiden lähtökohtien pohjalta ratkaisua kehitettiin siten, että uudisrakennus sopeutuu mahdollisimman hyvin alueen kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävään ympäristöön. Kaavaehdotuksessa uudisrakennuksen kerrosluku on neljä ja rakennusoikeutta on 1 000 k-m<sup>2</sup>.

## Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä asianomaisten hallintokuntien, liikelaitosten ja kuntayhtymien kanssa.



Viranomaisten kannanotot kohdistuivat Munkkivuoren alueen kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen huomioonottamiseen, liikenteen meluun ja asuntojen suuntaukseen.

Viranomaisten ilmoittamat asiat on otettu huomioon kaavaehdotusta valmisteltaessa.

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 11 mielipidettä. Mielipiteissä korostettiin Munkkivuoren kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten arvojen huomioonottamisen tärkeyttä ja ennakoitiin liikenne- ja pysäköintiongelmien lisääntymistä.

Saapuneet mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että luonnoksessa esitettyä ratkaisua on kehitetty soveltumaan paremmin alueen luonteeseen.

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 6.3.–9.4.2015.

Ehdotuksesta on tehty yksi muistutus. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kaupunginmuseon johtokunta, kiinteistövirasto, pelastuslautakunta, ympäristökeskus, yleisten töiden lautakunta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä ja Helen Sähköverkko Oy. Helen Oy:ltä pyydettyä lausuntoa ei ole saatu. Lautakuntien lausuntojen käsittelyyn ei ole liittynyt äänestyksiä.

#### Muistutus

Asunto Oy Ulvilantie 12 vastustaa muutoksen hyväksymistä. Yhtiön mielestä kaavan mukainen täydentäminen on ympäristöön sopimatonta, tuhoaa luonto- ja kulttuuriympäristön arvoja, tuottaa liian tiivistä kaupunkirakennetta ja pysäköintiongelmia, eikä kaavamuutos takaa riittävän laadukasta rakentamista.

Muistutuksen johdosta kaavamuutosehdotusta ja havainnekuva on tarkistettu. Rakennuksen kerrosluvut on määritelty tarkemmin ja rakennuksen ulkoasusta on annettu määräys, jolla määrätään rakennus sopeutumaan alueen rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan. Havainnekuvasa esitettyä uutta rakennusta on suurennettu. Havainnekuva vastaa tilannetta, jossa kaikki mahdollinen lisärakentamisoikeus käytetään ja rakennus täyttää koko rakennusalan.



## Lausunnot

Kaupunginmuseon johtokunnan lausunnossa ei vastustettu itse täydennysrakentamista, mutta johtokunta näkee yksittäiset asemakaavan muutokset uhkana alueen ominaisuuteen säilymiselle. Johtokunta katsoo, että alueesta tulisi tehdä ympäristöhistoriallinen selvitys ja arvotus sekä laatia täydennysrakentamisselvitys ja tuoda vasta siinä löytyneet ratkaisut kaavavalmisteluun.

Muissa lausunnoissa ei esitetty muutoksia ehdotukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta katsoo vastineessaan että yksittäisiä kokonaisuuteen soveltuvia hankkeita täytyy 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 suojelunäkökohtien ohella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista. Ulvilantie 10:n asemakaavatyössä on sovitettu yhteen molempia tavoitteita ja kiinnitetty tässä viitekehyksessä huomiota myös kaupungin asuntorakentamisen tavoitteisiin.

Ympäristöön sopeutetun lisärakentamisen vaikutus kaupunkikuvaan ei ole merkittävä eikä kielteinen eikä se heikennä Munkkivuoren aluekokonaisuuden arvoja tai vaalittavia ominaisuuksia.

Vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät muistutuksesta ja lausunnoista sekä niiden vastineet laajemmin.

## Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaavamuutokseen ei liity maankäytösopimusmenettelyä. Kiinteistövirasto toteaa lausunnossaan, ettei kaavamuutos korota tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä tontinomistajan kanssa.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan tarkistetun esityksen mukainen. Lautakunnan päätös oli yksimielinen.

## Esittelijä



Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

**Liitteet**

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12334 kartta, päivätty 10.2.2015, muutettu 29.9.2015
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12334 selostus, päivätty 10.2.2015, päivitetty Ksk:n 29.9.2015 päätöksen mukaiseksi
- 3 Havainnekuva, 29.9.2015
- 4 Vuorovaikutusraportti 10.2.2015, täydennetty 29.9.2015
- 5 Tehdyt muutokset
- 6 Osa päätöshistoria, Internet-versio

**Oheismateriaali**

- 1 Sijaintikartta

**Otteet**

**Ote**

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helsingin seudun ympäristöpalvelut-

**Otteen liitteet**

Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Liite 6

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan,



kuntayhtymä/Vesihuolto

Muistutuksen tehnyt, joka on  
pyytänyt tietoja kaavan  
käsittelyn etenemisestä

rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen  
Esitysteksti  
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,  
asemakaavan,  
rakennusjärjestyksen  
hyväksyminen

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunginmuseon johtokunta  
Kiinteistölautakunta  
Pelastuslautakunta  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristölautakunta  
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 02.11.2015 § 1030

HEL 2013-008259 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 30. kaupunginosan  
(Munkkiniemi, Munkkivuori) korttelin 30103 tontin 2 asemakaavan  
muutoksen 10.2.2015 päivätyn ja 29.9.2015 muutetun piirustuksen nro  
12334 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Anni Sinnemäki

### Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045  
katri.erroll(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.09.2015 § 268

HEL 2013-008259 T 10 03 03

Ksv 0740\_31, Ulvilantie 10, karttaruutu F4/&S4

### Esitys

---

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 10.2.2015 päivätyn ja 29.9.2015 muutetun 30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Munkkivuori) korttelin 30103 tontin 2 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12334 hyväksymistä ja etteivät tehty muistutus ja annetut lausunnot anna aiheita muihin toimenpiteisiin. Muutokset ilmenevät yksityiskohtaisesti esityslistan liitteestä ja kaavaselostuksesta
- ettei kaavan muutosehdotusta aseteta uudelleen nähtäville.

Lisäksi lautakunta päätti

- antaa kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä ja vuorovaikutusraportista ilmenevät vastaukset kaupungin perusteltuna kannanottona tehtyyn muistutukseen.

10.02.2015 Ehdotuksen mukaan

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Anu Kuutti, projektipäällikkö, puhelin: 310 37154  
anu.kuutti(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 28.5.2015

HEL 2013-008259 T 10 03 03

Karttalehti s.87/676492, Ulvilantie 10

Kiinteistövirasto toteaa, että asemakaavan muutosalueen tontti on yksityisomistuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus mahdollistaa olemassa olevan asuinkerrostalotontin lisärakentamisen, kun tontin länsiosaan on merkitty rakennuspaikka uudelle 1 000 k-m<sup>2</sup>:n suuruiselle asuinkerrostalolle.

Kaavamuuotos ei korota tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä tontinomistajan kanssa.

Kiinteistövirasto puoltaa alueen täydennysrakentamista, eikä sillä ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen suhteen.

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566





Lisätiedot

Kirsi Federley, tonttiasiamies, puhelin: 310 36451  
kirsi.federley(a)hel.fi

Kaupunginmuseon johtokunta 28.04.2015 § 39

HEL 2013-008259 T 10 03 03

Lausunto

Kaupunginmuseon johtokunta antoi seuraavan lausunnon Ulvilantie 10:ä, Munkkivuoren korttelin 30103 tonttia 2 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta:

Asemakaavan muutos on käynnistynyt tontin omistajan aloitteesta tavoitteena mahdollistaa asuinkerrostalotontin täydennysrakentaminen. Tontilla olevan viisikerroksisen asuinrakennuksen rakennusoikeus säilyy nykyisellään, minkä lisäksi tontin länsiosasta on osoitettu rakennuspaikka uudelle nelikerroksiselle asuinkerrostalolle. Pysäköintipaikat on osoitettu olemassa olevan talon kellariin ja pihalla rakennusten eteläpuolelle. Kaavaehdotuksessa rakennusten pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi on määritelty punatiili, enimmäiskorkeus on sama kuin tontilla jo olevan rakennuksen ja kattomuodon tulee olla harjakatto. Uudisrakennukselle osoitetun rakennusalan ympärille on määritelty alueen osa, jossa kallio ja kasvillisuus on säilytettävä luonnonmukaisena. Olemassa olevan rakennuksen kadun puoleiset tontin osat sekä suunnittelualueen eteläreuna on määritelty istutettavaksi alueen osaksi.

Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että nyt esillä oleva suunnittelualue on erittäin haastava erityisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen ja maaston antamien reunaehtojen suhteen. Munkkivuori on ehjä ja valmis kokonaisuus, joka muodostuu maaston korkeuserot huomioiden väljille tonteille sijoitetuista, yksilöllisesti suunnitelluista, erityyppisistä ja -korkeuksista asuinkerrostaloista sekä rivitaloista. Tontteja ympäröivät vihervyöhykkeiden ja yksityisten pihojen väliset raja-alueet lomittuvat hienovireisesti ja ovat vuorovaikutuksessa toisiinsa. Uudisrakennusten lisääminen tähän eheään kokonaisuuteen on erittäin haastavaa. Edellä mainitusta näkökulmasta tarkasteltaessa esillä olevaa Ulvilantie 10:n asemakaavan muutosehdotusta ei voidakaan pitää esimerkillisenä eikä hankkeessa käytettyä tonttikohtaista tarkastelua toivottavana toimintatapana Munkkivuoressa. Suunnittelualueella sijaitsevan, arkkitehti Kaj Saleniuksen suunnitteleman ja vuonna 1958 valmistuneen asuinrakennuksen säilymistä ei ole turvattu varsinaisin suojelumääräyksin. Ulvilantie 10 kuuluu Munkkivuoren ensimmäisen,



vuonna 1955 vahvistetun asemakaavan mukaiseen aluekokonaisuuteen ja alueen alkuperäiseen rakennusvaiheeseen. Alkuperäisessä kaavaratkaisussa kyseisellä katuosuudella rakennukset on pyritty nimenomaan sijoittamaan niin, että luonnonkalliot ovat jääneet paikoilleen rakennusten vastapainoksi muovaamaan katutilaa. Samalla kaupunkitila on muotoutunut polveilevaksi, sillä näkymät kadulta kortteleiden sisäosiin ja päinvastoin ovat säilyneet. Asemakaavan muutos tulee johtamaan katunäkymässä erittäin merkittävän ja koko aluetta ajatellen tärkeän luonnonkallion räjäyttämiseen lähes kokonaan uudisrakennuksen tieltä. Samalla muutoin alkuperäisenä niin kaavalliselta ratkaisultaan kuin rakennuskannaltaan säilyneeseen katunäkymään työntyy uudisrakennus, joka sijoittuu tontilla olevaa asuinrakennusta edemmäs ja lähemmäs katulinjaa.

Kaupunginmuseon johtokunta toteaa, ettei se vastusta Munkkivuoren alueen täydennysrakentamista. Se näkee kuitenkin uhkana Munkkivuoren ainutlaatuisen ominaisuutensa säilymiselle alueen kehittämisen tonttikohtaisten kaavojen kautta, jolloin alueen alkuperäinen kokonaissuunnitelmaan perustuva, luonnon ja rakennusten välisen vuoropuheluun rakentuva teema alkaa hämärtyä. Helsingin toistaiseksi voimassa olevassa yleiskaava 2002:ssa Munkkivuori on osoitettu kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten, että sen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Tämä edellyttää asemakaavoitettaessa ja täydennysrakentamisen suunnittelussa alueiden arvojen tarkempaa määrittelyä ja arvojen huomioon ottamista. Myös Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Munkkivuori on mukana arvokkaana kulttuuriympäristönä sillä perusteella, että se edustaa hyvin säilynyttä 1950-luvun asuntoaluetta, jossa lamelli-, rivi- ja pistetalot vuorottelevat väljästi maaston ehdoilla.

Helsingin uuden yleiskaavan 2050 valmisteluaineistoon liittyvässä selvityksessä Kaupungin muutos ja kulttuuriympäristöt (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2014:17) Munkkivuori on mainittu yhtenä tärkeänä esimerkkinä Helsingin esikaupunkien 1940-, 1950- ja 1960-lukujen kerrostaloalueista, metsälähiöistä. Kehittämistavoitteiksi ja tarpeiksi näillä alueilla on esitetty seuraavaa: ”Tarkemmat kehittämissperiaatteet tutkitaan tarvittaessa aluekohtaisesti. Kehittämisen lähtötietoaineistoksi teetetään arvotus ja ympäristöhistoriallinen selvitys.” Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että näin tulee jatkossa myös menetellä. Kaupunginmuseon johtokunta esittää täydennysrakentamisselvityksen tekemistä Munkkivuoren alueella ja vasta siinä löytyvien ratkaisujen tuomista kaavavalmisteluun.



11.11.2015

Johtokunta puoltaa Ulvilantie 10:n asemakaavaehdotuksen hyväksymistä edellä mainituin ehdoin.

Esittelijä

yksikön päällikkö  
Anne Mäkinen

Lisätiedot

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

Yleisten töiden lautakunta 14.04.2015 § 174

HEL 2013-008259 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee kerrostalotonttia (30103/2) osoitteessa Ulvilantie 10. Tontin itäosassa on vuonna 1958 valmistunut asuinkerrostalo, jossa on neljä asuinkerrosta.

Asemakaavan muutos mahdollistaa olemassa olevan asuinkerrostalotontin lisärakentamisen. Täydennysrakentaminen ei edellytä uusia investointeja teknisen huollon verkostoihin, katuihin tai viheralueisiin. Asemakaavan muutoksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutoksen nro 12334 hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti  
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857  
jere.saarikko(a)hel.fi  
Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
silja.hurskainen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 14.04.2015 § 154

HEL 2013-008259 T 10 03 03

Päätös



Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Juha Korhonen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 32080  
juha.korhonen(a)hel.fi

Pelastuslautakunta 24.03.2015 § 42

HEL 2013-008259 T 10 03 03

Lausunto

Pelastuslautakunta antoi seuraavan lausunnon Munkkivuoren (30.ko) asemakaavan muutoksesta nro 12334 (korttelin 30103 tontti 2, Ulvilantie 10):

Pelastuslautakunnalla ei ole Munkkivuoren (30.ko) asemakaavan muutoksesta mitään lausuttavaa.

Esittelijä

pelastuskomentaja  
Simo Wecksten

Lisätiedot

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

Kaupunginmuseo Kulttuuriympäristöyksikkö 10.9.2014

HEL 2013-008259 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto on ilmoittanut Munkkivuoren Ulvilantie 10:n tonttia koskevan asemakaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja asemakaavaluonnoksen esillä olosta. Kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuurihistorian ja kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja esittää kantanaan seuraavaa.

Esillä olevan asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden asuinkerrostalon rakentaminen Ulvilantie 10:n tontille. Tontilla

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Pohjoisesplanadi 11-13  
Helsinki 17  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



sijaitseva arkkitehti Kaj Saleniuksen vuonna 1958 suunnittelema asuinkerrostalo säilyisi nykyisellään ja uusi viisikerroksinen asuinrakennus esitetään rakennettavaksi tontin länsiosaan. Pysäköintipaikat sijoitettaisiin pihalle talon eteläpuolelle. Selityksen mukaan tontilla näkyvissä olevaa luonnonkalliota jäisi rakennuksen länsipuolelle ja Ulvilantien varteen.

Yleiskaava 2002:ssa Munkkivuori on määritelty kerrostalovaltaiseksi alueeksi ja alue on merkitty myös kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten, että sen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Asemakaavaluonnoksessa Ulvilantie 10 länsipuolelle esitetyn uudisrakennuksen paikka on määritelty siten, että rakennus työntyisi lähemmäs Ulvilantietä kuin kadun varren olemassa olevat rakennukset. Viisikerroksisena se kohoaisi myös näitä korkeammaksi. Nykyisiä lamellitaloja selvästi syvärunkoisempi rakennus asettuisi Ulvilantie 10 ja 12 väliin niin, että rakennusten välinen luonnonkallio käytännössä menetettäisiin. Alkuperäisessä kaavaratkaisussa kyseisellä katuosuudella rakennukset on pyritty nimenomaan sijoittamaan 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 -näkömuuttuisivat tällä kohdin olennaisesti. Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan suunnitelma ei ole alueelle asetettujen vaalimistavoitteiden mukainen.

Ulvilantie 10 kuuluu Munkkivuoren ensimmäisen, vuonna 1955 vahvistetun asemakaavan mukaiseen aluekokonaisuuteen ja alueen alkuperäiseen rakennusvaiheeseen. Harjakattoinen, katu- ja päätyjulkisivuiltaan puhtaaksimuurattu ja pihan puolelta vaaleaksi rapattu lamellitalo kuparipellyksin edustaa melko tyyppillistä, vähäeleistä, mutta materiaaleiltaan laadukasta 1950-luvun lopun asuinkerrostaloarkkitehtuuria. Vaikka Ulvilantie 10:ä ei Helsingin kaupunginmuseon teettämässä Munkkivuoren inventoinnissa varsinaisesti olekaan esitetty suojelukohteeksi, tulisi rakennuksen ja sen ominaispiirteiden säilyminen turvata riittävin kaavamääräyksin. Rakennukseen liittyvien määräysten lisäksi myös tontin ja ympäristön ominaisluonteen säilymistä tukevat määräykset ovat tarpeen, jotta turvataan tontin ilmeen ja luonteen säilyminen osana Munkkivuoren kulttuurihistoriallisesti arvokasta kokonaisuutta.

Vuonna 2005 kaupunginmuseo antoi lausuntonsa Ulvilantie 11:n tontin lisärakentamisen mahdollistavasta kaavamutoksesta. Kaupunginmuseo ei puoltanut kuusikerroksisen asuinkerrostalon



rakentamisen mahdollistavaa kaavaratkaisua. Tuolloin kaupunginmuseo totesi, että esillä olleen asemakaavaluonnoksen kaltainen täydennysrakentaminen, etenkin laajetessaan, olisi tuhoisa Munkkivuoren hyvin säilyneen rakennetun kokonaisuuden ja sen vehreän ominaisuuteen 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. Uudisrakennusten lisääminen tähän eheään kokonaisuuteen on erittäin haastavaa. Tuolloin kaupunginmuseo myös esitti, että Munkkivuoresta tehtäisiin kokonaistarkastelu, jossa kartoitettaisiin, onko täydennysrakentamista alueella mahdollista toteuttaa turmelematta alueen herkkää ominaisuutta. Ja jos täydennysrakentaminen on mahdollista, niin missä paikoissa ja missä mittakaavassa. Kaupunginmuseo pitää tällaisen kokonaistarkastelun tekemistä edelleen tarpeellisenä lähtötietomateriaalina, mikäli Munkkivuoren alueelle nähdään tarpeelliseksi sijoittaa täydennysrakentamista.

Edellä mainittuun viitaten kaupunginmuseo katsoo, että Ulvilantie 10:n länsipuolelle esitetty lisärakentaminen asemakaavaluonnoksen mukaisesti olisi vastoin alueen ominaisuutta. Olemassa olevia rakennuksia edemmäs katulinjaan työntyvänä uudisrakennus rikkoisi katunäkymää ja –tilaa, joka nykyisellään rakentuu hienovaraisesti muokatun luonnon ja vähäeleisesti rakennetun ympäristön välisenä vuoropuheluna. Kaupunginmuseo esittää edelleen täydennysrakentamisselvityksen tekemistä Munkkivuoren alueella ja vasta siinä löytyvien ratkaisujen tuomista kaavavalmisteluun.

Lisätiedot

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

Rakennusvirasto 18.8.2014

HEL 2013-008259 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa Munkkiniemen, Ulvilantie 10 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta 10.9.2014 mennessä.

Asemakaavan muutos kohdistuu tontille, jonka itäosassa on vuonna 1958 valmistunut asuinkerrostalo, jossa on Ulvilantien puolella neljä ja



pihan puolella viisi kerrosta. Tontin länsiosaan on suunnitteilla uusi viisikerroksinen asuinkerrostalo.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä asemakaavan muutosluonnoksesta.

Rakennusviraston yhdyshenkilöinä toimivat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857  
jere.saarikko(a)hel.fi

Silja Hurskainen, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38939  
silja.savolainen(a)hel.fi