



§ 296

Detaljplaneändring för tomten 2 i kvarteret 30103 i Munkshöjden (nr 12334, Ulfsvägen 10)

HEL 2013-008259 T 10 03 03

Beslut

Stadsfullmäktige beslutade i enlighet med stadsstyrelsens förslag godkänna detaljplaneändring för tomten 2 i kvarteret 30103 i 30 stadsdelen (Munksnäs, Munkshöjden) enligt ritning nr 12334, daterad 10.2.2015 och ändrad 29.9.2015, och på de grunder som framgår av detaljplanebeskrivningen.

Behandling

Efter att ha förklarat diskussionen om återremiss avslutad anförde ordföranden såsom redogörelse att ledamoten Yrjö Hakanen under diskussionen hade föreslagit att ärendet skulle återremitteras till stadsstyrelsen för ny beredning utgående från att det görs en utredning om kompletteringsbyggande som gäller hela området och att tomtexploateringsstalet för byggandet sänks.

Ordföranden konstaterade att ledamoten Yrjö Hakanens förslag om återremiss inte hade understötts, varvid det förföll.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Bilagor

- 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

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, godkännande av
generalplan_detaljplan_byggnadsordning

Utdrag

Postadress
PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

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

Telefon
+358 9 310 1641
Telefax
+358 9 655 783

FO-nummer
0201256-6
Kontonr
FI0680001200062637
Moms nr
FI02012566



Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Bilagor till utdrag

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Bilaga 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

Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Sammandrag

Detaljplaneändringen gör det möjligt att tillbygga på en tomt för flervåningshus med beaktande av särdragen för flervåningshusområdet i Munkshöjden. Den befintliga byggnaden i fem våningar bevaras som sådan (1 845 m² vy) och i västra delen av tomten anges en byggplats för ett flervåningshus i fyra våningar (1 000 m² vy). Bilplatserna är



belägna i den befintliga byggnadens källare och på gården söder om husen.

Föredragandens motiveringar

Detaljplaneändringen stämmer överens med de riksomfattande målen för områdesanvändningen och Generalplan 2002 för Helsingfors. Den bidrar dessutom till att stadens strategiska mål uppfylls i enlighet med stadsfullmäktiges beslut.

Tomten är i ett bostadsaktiebolags ägo. Den befintliga byggnaden bevaras som sådan och en byggnadsyta för ett nytt bostadshus i fyra våningar anges i västra delen av tomtens.

Det är fråga om ett område som bra lämpar sig för kompletteringsbyggande eftersom detaljplaneändringen inte förutsätter nya investeringar i näten för teknisk försörjning, gator eller grönområden och de nya invånarna flyttar till ett område som har färdigt byggd god service. Trafiken ökar inte avsevärt. Förändringen i stadsbilden är lokal och den nya byggnaden berikar närmiljön.

Mer detaljerade utgångspunkter för och motiveringar till detaljplanen framgår av den bifogade beskrivningen.

Planeringsfaser och växelverkan

Planläggningen blev aktuell på anhållan (daterad 5.6.2013) av bostadsaktiebolaget Asunto Oy Ulvilantie 10 (ägaren till tomtens 30103/2). Detaljplaneändringen har utarbetats på basis av en referensplan som sökanden låtit göra.

Deltagandet och växelverkan ordnades i enlighet med programmet för deltagande och bedömning.

Alternativa detaljpanelösningar

Utkastet till detaljplaneändring utarbetades på basis av en referensplan som sökanden låtit göra. I referensplanen har nybyggnaden fem våningar och byggrätt på 1 200 m² vy. Lösningen vidareutvecklades utifrån den stora responsen och de under den fortsatta planeringen preciserade utgångspunkterna utgående från att nybyggnaden i så hög grad som möjligt anpassas till den kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla miljön. I förslaget till detaljplaneändring är nybyggnadens våningstal fyra och byggrätten uppgår till 1 000 m² vy.

Myndighetssamarbete



Under beredningen av detaljplaneändringen bedrevs myndighetssamarbete med de berörda förvaltningarna, affärsverken och samkommunerna.

Myndigheternas ställningstaganden gällde beaktandet av de kulturhistoriska och arkitektoniska värdena för Munkshöjden, bullret från trafiken och bostädernas riktning.

De frågor som myndigheterna tagit upp har beaktats under beredningen av förslaget till detaljplan.

Åsikter

Under beredningen av detaljplaneändringen fick detaljplaneavdelningen 11 skrivelser med åsikter. I åsikterna betonades vikten att beakta de kulturhistoriska och arkitektoniska värdena för Munkshöjden, och ökade trafik- och parkeringsproblem förutsågs.

Åsikterna beaktades i planläggningen så att lösningen i utkastet har vidareutvecklats så att den bättre lämpar sig för områdets karaktär.

I den bifogade rapporten om växelverkan anges åsikterna i sammandrag och gemälena till dessa mer i detalj.

Förslaget till detaljplaneändring hölls offentligt framlagt 6.3–9.4.2015.

En anmärkning gjordes mot förslaget. Direktionen för stadsmuseet, fastighetskontoret, räddningsnämnden, miljöcentralen, nämnden för allmänna arbeten, samkommunen Helsingforsregionens miljötjänster och Helen Elnät Ab gav utlåtande om förslaget. Utlåtande begärdes hos Helen Ab men något sådant har inte kommit in. Nämnderna behandlade utlåtandena utan omröstningar.

Anmärkning

Bostadsaktiebolaget Asunto Oy Ulvilantie 12 motsätter sig detaljplaneändringen. Bolaget anser att kompletteringsbyggande enligt detaljplanen inte lämpar sig för miljön, förstör värden för natur- och kulturmiljön och leder till alltför tät stadsstruktur och parkeringsproblem och att detaljplaneändringen inte säkerställer att byggandet är tillräckligt högklassigt.

Med anledning av anmärkningen har förslaget till detaljplaneändring och illustrationen justerats. Byggnadens våningstal har preciserats och en bestämmelse om byggnadens exteriör har lagts till förslaget. Med bestämmelsen vill man anpassa byggnaden efter områdets byggnadsbestånd och stadsbild. Den föreslagna nya byggnaden har förstörats i illustrationen. Illustrationen motsvarar en situation i vilken



den eventuella tilläggsbyggrätten utnyttjas i sin helhet och byggnaden fyller hela byggnadsytan.

Utlåtanden

Direktionen för stadsmuseet motsatte sig inte själva kompletteringsbyggandet i sitt utlåtande men anser att enstaka detaljplaneändringar äventyrar bevarandet av områdets specialkaraktär. Direktionen anser att man ska utarbeta en miljöhistorisk utredning och klassificering över området och göra upp en kompletteringsbyggutredning och ta först de lösningar som man kommer fram till i utredningen upp till beredning.

I de övriga utlåtandena föreslogs det inga ändringar i förslaget.

Stadsplaneringsnämnden anser i sitt genmäle att man ska kunna granska enstaka projekt som lämpar sig för helheten också fall för fall med beaktande av områdeshelheten och dess särdrag. Ett område med en stark identitet tål förändringar bättre utan att förlora sitt värde som helhet. Kompletteringsbyggandet gör bostadsutbudet mångsidigare, och noggrann planering av kompletteringsbyggandet leder till en rikare stadsbild, utvidgar områdets tidsskikt och upprätthåller områdets funktionella livskraft.

Kompletteringsbyggande som samhällsharmoniserande verksamhet följer principerna för områdesanvändning vid sidan av skyddsperspektiven. I arbetet på en detaljplan för Ulfsbyvägen 10 har man fogat samman båda målsättningarna och fäst avseende även på stadens mål för bostadsbyggande inom den aktuella ramen.

Kompletteringsbyggande som anpassas efter miljön har ingen avsevärd eller negativ inverkan på stadsbilden och den försvagar inte värdena för Munkshöjdens områdeshelhet eller de egenskaper som ska värnas om.

I rapporten om växelverkan anges anmärkningen och utlåtandena i sammandrag och genmälena till dessa mer i detalj.

Fortsatta åtgärder

Förslaget gäller inte område i statens fastighetsregister.

Något förfarande med markanvändningsavtal hänför sig inte till detaljplaneändringen. Fastighetskontoret konstaterar i sitt utlåtande att detaljplaneändringen inte höjer tomtens värde avsevärt och därför är det inte nödvändigt att föra underhandlingar med tomtägaren i enlighet med stadsstyrelsens markpolitiska beslut 9.6.2014.



Beslutsförslaget stämmer överens med stadsplaneringsnämndens justerade framställning. Nämndens beslut var enhälligt.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Katri Erroll, förvaltningsexpert, telefon: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Bilagor

- 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

Bilagematerial

- 1 Sijaintikartta

Utdrag

Utdrag

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Bilagor till utdrag

Förslagstext

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Bilaga 1

Bilaga 2

Bilaga 3

Bilaga 4

Bilaga 5

Bilaga 6

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen



11.11.2015

Kaj/8

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto

Muistutuksen tehnyt, joka on
pyytänyt tietoja kaavan
käsittelyn etenemisestä

hyväksyminen
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Förslagstext
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

För kännedom

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

Beslutshistoria

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

Postadress

PB 10
00099 HELSINGFORS STAD
kaupunginkanslia@hel.fi

Besöksadress

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

Telefon

+358 9 310 1641

Telefax

+358 9 655 783

FO-nummer

0201256-6

Kontonr

FI0680001200062637

Moms nr

FI02012566



11.11.2015

Kaj/8

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

Esitys

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-m²:n suuruiselle asuinkerrostalolle.

Kaavamuutos 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.

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 asuinkerrostalontin 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 -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. 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 tontikohtaisten 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 kehittämisperiaatteet 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.

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 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 -näkyvä muuttuisivat 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 tyypillistä, 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 kaavamuutoksesta. 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 tarpeellisena 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.



11.11.2015

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