

Helsinki

MUNKKIVUOREN JA TALINRANNAN SUUNNITTELUPERIAATTEET

SELOSTUS 24.10.2023



SISÄLTÖ

Johdanto

Suunnitteluperiaatteiden tarkoitus

Suunnittelualue

Suunnittelun tavoite

Yleiskaavan tavoitteet, kaupungin strategiset tavoitteet

Alueen kuvaus

Kaavoitus, alueen rakentuminen

Suojeluarvot

Alueen asukkaat

Asuminen

- Korttelitehokkuus, hallintamuodot, asunnot

- Munkkivuoren asuinkorttelit

- Talinrannan asuinkorttelit

Palvelut

Viherrakenne ja luonnon monimuotoisuus

- Viheralueverkosto

- Luontoarvot

- Puistot, reitit ja virkistyspalvelut

Liikkuminen

Yhdyskuntatekniikka

- Yhdyskuntatekninen huolto

- Maaperä, pohjarakentaminen, pilaantuneet maat

- Korkeusasema ja tulvaeräkyys

Suunnitteluperiaatteet

1. Asumisen periaatteet

- Nykyiset asuinkorttelit

- Uudet asuinkorttelit U1 – U6

2. Palveluiden periaatteet

3. Viherrakenteen ja julkisten ulkotilojen periaatteet

4. Liikkumisen periaatteet

5. Teknisen toteutettavuuden periaatteet

- Yhdyskuntatekninen huolto

- Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen, pilaantuneet maat

- Tulvasuojaus

6. Ekologisen kestävyysperiaatteet

Suunnitteluperiaatteiden vaikutukset

Vuorovaikutus, tiedottaminen ja yhteistyö

Tehdyt muutokset suunnitteluperiaateluonnoksen nähtävilläolon jälkeen

Tehdyt selvitykset

Maisemaselvitys

Täydennysrakentamisen paikat

Munkkivuori, taustaselvitys

Korttelikortit

Talin liikuntapuiston hulevesiselvitys

Munkkivuoren hulevesiselvitys

Talinrannan alueen tulvasuojauksen periaatteet

Talinrannan pohjarakentamisen esisuunnitelma, alueet U1+U2

Talinrannan esisuunnittelu, pysäköintiratkaisujen vertailu

Kuvat

Helsingin kaupunki, ellei toisin mainita

Munkkivuoren ja Talinrannan suunnitteluperiaatteet

Diaarinumero HEL 2022-002404

Hankenumero 0740_79

Yhteyshenkilöt

Helsingin kaupunki

Kaupunkiympäristön toimiala

Maankäyttö ja kaupunkirakenne

Asemakaavoitus

Marina Fogdell, arkkitehti

Miika Vuoristo, arkkitehti

Heidi Siitonen, arkkitehti

Mikko Reinikainen, tiimipäällikkö

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö

Liikenne

Eetu Saloranta, liikenneinsinööri

Juha Väisänen, tiimipäällikkö

Kaupunkitila ja maisema

Anna Böhling, tiimipäällikkö

Teknistoloudellinen suunnittelu

Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti

Yleiskaavoitus

Saija Miettinen-Tuoma, johtava yleiskaavasuunnittelija

Johdanto

Suunnitteluperiaatteiden tarkoitus

Suunnitteluperiaatteissa tulkitaan ja tarkennetaan yleiskaavaan 2016 tavoitteita ja sovitetaan yhteen suunnittelualueelle kohdistuvia tavoitteita, joita ovat mm. täydennysrakentamisen sijoittuminen, viheralueiden ja -yhteyksien kehittäminen, luontoarvojen ja rakennetun ympäristön arvojen säilyminen. Suunnitteluperiaatteet ovat ns. välitason suunnitelma, joka tarkoittaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan tavoitteita alueellisesti ennen yksityiskohtaisempia asemakaavan muutoksia. Suunnitteluperiaatteet toimivat kaupungin sisäisenä ohjeena, jotka ohjaavat alueen tulevaa asemakaavoitusta, liikenne- ja katusuunnittelua, puistosuunnittelua sekä



Suunnittelualue



Suunnittelualueen rajaus.

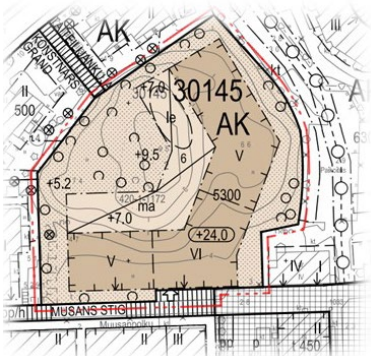
Länsi-Helsingissä sijaitseva suunnittelualue rajautuu idässä Huopalahdentiehen, etelässä Turunväylään, lännessä Iso Huopalahteen ja pohjoisessa Talin liikuntapuiston ja Talin golfalueen laajoihin viheralueisiin.

Munkkivuori ja Talinranta ovat laajojen viheralueiden ympäröimät vehreät asuinalueet. Asuinalueet rajautuvat selväpiirteisinä kokonaisuuksina ympäristöstään. Munkkivuoren 1950-luvun ja Talinrannan 1990-luvun alueet edustavat oman aikakautensa suunnitteluperiaatteita ja ihanteita. Alueiden saavutettavuus on hyvä. Joukkoliikenneyhteydet paranevat lähitulevaisuudessa Huopalahden pikaraitioyhteyden valmistuttua. Liikunta- ja harrastusmahdollisuudet ovat erinomaiset. Asuinalueilta pääsee suoraan luontoon ranta- ja metsäalueita kiertäville reiteille. Talin liikuntapuiston ja Talin golfalueen palvelut sijaitsevat alueiden naapurissa. Asuinalueilla on sisäisiä leikkipuistoja ja pelikenttiä. Munkkivuoren ostoskeskus tarjoaa monipuolista palvelua ja ostoskeskus tulee säilymään tärkeänä alueellisena kaupallisena keskuksena. Alueella on kirkko, kaksi koulua ja päiväkotia.

Yleiskaava



Suunnitteluperiaatteet



Asemakaava

Suunnittelun tavoite

Suunnittelun tavoite on ohjata nykyisten Munkkivuoren ja Talinrannan asuinalueiden kehitystä ja vahvistaa alueiden elinvoimaisuutta osana tiivistävää kaupunkia. Helsingin kaupungin maankäytön suunnittelun keskeiset tavoitteet on määritelty mm. yleiskaavassa 2016, Helsingin kaupungin strategiassa 2021–2025, asumisen ja siihen liittyvän

maankäytön toteutusohjelmassa, AM-ohjelmassa 2020, Helsingin liikkumisen kehittämissuunnitelmissa sekä Helsingin viher- ja virkistysverkoston kehittämissuunnitelma VISTRA:ssa.

Suunnitteluperiaatteiden tärkeimmiksi teemoiksi on nostettu

1. Laajojen luonto- ja virkistysalueiden ja nykyisen rakennetun ympäristön säilyttäminen sekä täydennysrakentamisen tavoitteiden yhteensovittaminen kestäväällä tavalla luonto-, virkistys- ja kulttuuriympäristöarvoihin
2. Ilmastonmuutoksen ja siihen sopeutumisen huomioiminen sekä ekologisesti ja teknisesti kestävien ratkaisujen esittäminen koko alueelle
3. Toimivan ja turvallisen ympäristön edellytysten varmistaminen
4. Nykyisten alueiden ominaispiirteiden ja arvojen säilyttäminen ja uuden, nykyisiä alueita täydentävän ja monipuolistavan, ympäristön suunnittelu

Täydennysrakentamisen tavoitteena on tarjota useammalle kaupunkilaiselle mahdollisuuden asua luonnonläheisessä ympäristössä hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyydessä. Alueen maisemalliset arvot, luonto- ja virkistysarvot sekä rakennetun ympäristön arvot ja ominaispiirteet on selvitetty osana suunnitteluperiaatteiden valmistelutyötä. Työssä on myös selvitetty liikkumista alueella ja alueen palvelurakenteen tulevaisuutta. Selvityksistä saatu tieto on ollut suunnittelun tärkeä lähtökohta. Työssä on tutkittu mahdollisia

täydennysrakentamisen paikkoja. Tavoitteena on sijoittaa uudisrakentaminen yleiskaavan mukaisesti siten, että luonnolle ja nykyiselle rakennetulle ympäristölle aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa. Tavoitteena on myös täydentää olemassa olevia korttelialueita omien lähtökohtiensa ehdoilla. Olemassa olevan ympäristön täydentäminen, jossa on valmiiksi rakennettu infra ja palvelut, on ekologisesti kestävä ratkaisu.

Yleiskaavan tavoitteet, kaupungin strategiset tavoitteet

Helsingin yleiskaavassa 2016 Munkkivuoren ja Talinrannan rakennetut alueet on osoitettu asuntovaltaisiksi alueiksi A3, jonka mukaan alueita kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Olemassa olevien alueiden korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2, perustellusti voi esittää korkeampaa korttelikohtaista tehokkuutta. Munkkivuoren ja Talinrannan välinen alue on osoitettu asuntovaltaisiksi alueiksi siten, että Taiteentekijäntien eteläpuoli on A1-alueita, jolla korttelitehokkuuden tulee pääasiassa olla yli 1,8 ja Taiteentekijäntien pohjoispuoli on A2-alueita, jolla korttelitehokkuuden tulee olla 1,0–2,0. A1- ja A2-alueiden keskeisten katujen varsilla sijaitsevien rakennusten maantasokerrokseen tulee varata tiloja liike- ja muuta toimitilaa varten.

Suunnittelualueen läntiset ja pohjoiset reuna-alueet on yleiskaavassa 2016 merkitty viher- ja



Suunnittelualue katsottuna etelästä.

virkestysalueeksi, jota tulee kehittää merkittävänä virkestys-, ulkoilu-, liikunta-, luonto- ja kulttuurialueena. Viher- ja virkestysalueet kytkeytyvät seudulliseen viherverkostoon ja merelliseen virkestysvyöhykkeeseen. Virkestys- ja viheralueiden kehittämisessä huomioidaan yleiskaavan teemakartalla esitetty metsäverkosto. Suunnittelussa tulee turvata kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen sekä ottaa huomioon ja turvata luonnon monimuotoisuuden, ekosysteemipalvelujen kehittämisen, luonnonsuojelun ja ekologisen verkoston sekä metsäverkoston kannalta tärkeät alueet. Munkkivuoren ja Talinrannan väliin on yleiskaavassa merkitty viheryhteys. Yleiskaavan viheryhteydet ovat laajojen virkestysalueiden välisiä, sijainniltaan ohjeellisia yhteyksiä, viherakseleiden tai puistojen sarjoja, jotka palvelevat virkestys- ja/ tai ekologisina yhteyksinä. Alueiden suunnittelussa viheralueet tulee liittää luontevasti toisiinsa. Kulttuuri-, maisema- ja luontoarvojen säilyminen, viheryhteyksien yhtenäisyys ja jatkuvuus sekä ekologinen kytkeytyneisyys on otettava huomioon. Yhteyden luonne voi vaihdella rakennetusta puistomaiseen ja luonnonmukaiseen. Tarvittaessa rakennetaan vihersiltoja tai -alikulkuja.

Huopalahdentien bulevardin varrella olevat korttelit sekä Munkkivuoren ostoskeskuksen alue on yleiskaavassa 2016 osoitettu kantakaupunkialueeksi C2, jolla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8. Huopalahdentien bulevardin varrella olevat alueet on rajattu pois suunnitteluperiaatteiden suunnittelualueesta, koska Huopalahdentien varrelle laaditaan erilliset asemakaavat, jotka perustuvat kaupunkiympäristölautakunnan hyväksymiin suunnitteluperiaatteisiin (2018) ja kaavarunkoon (2019).

Turunväylä kuulu niihin yleiskaavan aluevarauksiin, jotka korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä kumottiin ja alueella on voimassa yleiskaava 2002. Turunväylän varrella olevien alueiden kehittäminen on siirtynyt pidemmälle tulevaisuuteen. Turunväylän itäisin osa, Professorinsillalta Huopalahdentielle, on mukana asemakaavan muutoksessa, joka koskee Huopalahdentien katualueita ympäristöineen. Turunväylän tämän katuosuuden pohjoispuolella olevat korttelit on otettu mukaan suunnitteluperiaatealueeseen.



Ote yleiskaavasta 2016.

Helsingin kaupungin strategiassa 2021–2025 on 12 painopistettä, joissa on nostettu kaupungin kehitykseen vaikuttavia tärkeitä tekijöitä - oppiminen, kunniahimoinen ilmastovastuu ja luonnonsuojelu, taide ja kulttuuri, yhdenvertaisuus ja kansainvälisyys, kaupunginosien omaleimaisuus ja turvallisuus, toimivuus ja kauneus, älykkäät liikeneratkaisut, hyvinvointi ja terveys, vastuullinen talous, kaupungin henkilöstöstä huolehtiminen sekä kansallinen edunvalvonta ja kansainvälinen yhteistyö. Erityisesti strategian painopisteet ”kunniahimoinen ilmastovastuu ja luonnonsuojelu”, ”Helsingin kaupunginosien omaleimaisuuden ja turvallisuuden vaaliminen”, ”toimiva ja kaunis kaupunki” sekä ”älykkäät liikeneratkaisut” liittyvät suunnitteluperiaatteiden edellä mainittuun neljään teemaan. Valittujen teemojen ja tavoitteiden pohjalta laadittu suunnitelma vaikuttaa jatkossa, joko suoraan tai välillisesti, myös moneen muuhun strategian painopisteeseen ja tavoitteeseen, esim. mahdollisuuteen kehittää koulu- ja kokoon-tumistiloja, luoda paikkoja taiteen ja kulttuurin tapahtumille, parantaa asukkaiden hyvinvointia ja terveyttä.

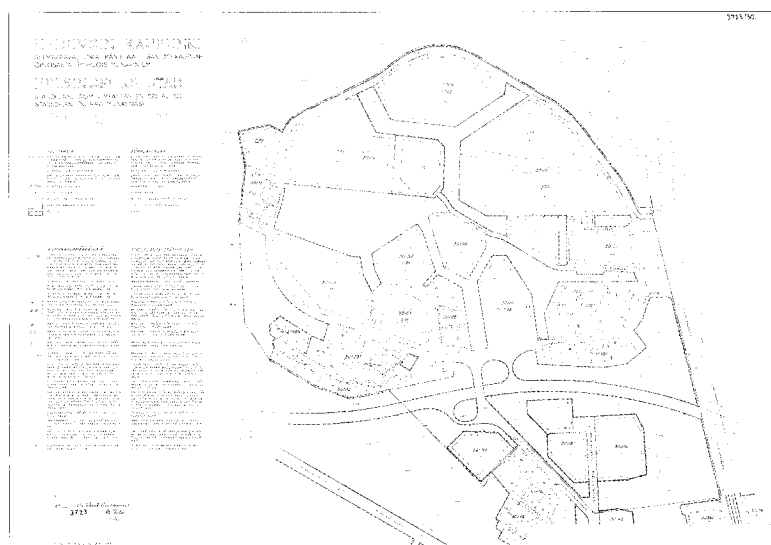
AM-ohjelman tavoitteita liittyen mm. asunto-tuotannon hallintamuotoihin, huoneistotyyppi-jakautumaan ja perheasuntojen rakentamiseen, kestäväan rakentamiseen HNH 2035 toimenpide-ohjelman mukaisesti, puurakentamiseen, asukas-lähtöiseen rakentamiseen sekä asumisvaihtoeh-toihin eri-ikäisille ja eri elämänvaiheessa oleville kaupunkilaisille voidaan toteuttaa olemassa olevien alueiden täydennysrakentamisessa.

Alueen kuvaus

Kaavoitus, alueiden rakentuminen

Suunnittelualueella on voimassa useita asema-kaavoja vuosilta 1954–2018. Suurimmalla osalla Munkkivuorta on vielä voimassa 1950-luvulla laadittuja asemakaavoja. Talinrannassa on kahta korttelia lukuun ottamatta voimassa asemakaava vuodelta 1989.

Munkkivuori ja Talinranta ovat rakentuneet Talin kartanon ympäristön avoimesta suurmaisemasta erottuville puustoisille selänteille. Munkkivuoren lähiö rakentui nopeasti 1950-luvulla laadittujen asemakaavojen mukaan. Alueen ensimmäinen suurpiirteinen asemakaava on vuodelta 1954 (Väinö Tuukkanen, Olavi Terho). Metsälähiön suunnitteluihanteiden mukainen kaavoitusperiaate on esitetty tiiviisti kaavaselostuksen muutamassa lauseessa: ”Maasto on melko vaihtelevaa: kukku-loita, jotka osittain olivat kalliopintaisia ja alavah-koja laaksomuodostelmia. Melkein koko alue oli metsän peittämä, lukuun ottamatta Huopalahden-tien varrella olevaa niittyaukiota. Pääperiaatteena asemakaavan suunnittelussa oli pyrkimys erottaa ajoneuvo- ja jalankulkijaliikenne mahdollisuuksien mukaan. Sen takia ajoneuvoliikenne keskitettiin yhdelle ainoalle kokoojakadulle, Ulvilantielle, joka kiertää melkein koko asuinalueen sen äärimmäisiä rajoja myöten. Vaan etelässä ja lännessä on maas-tosuhteista ja ilmasuunnista johtuen kolme kort-telia sijoitettu Ulvilantien ulkopuolelle”. ”Asuin-



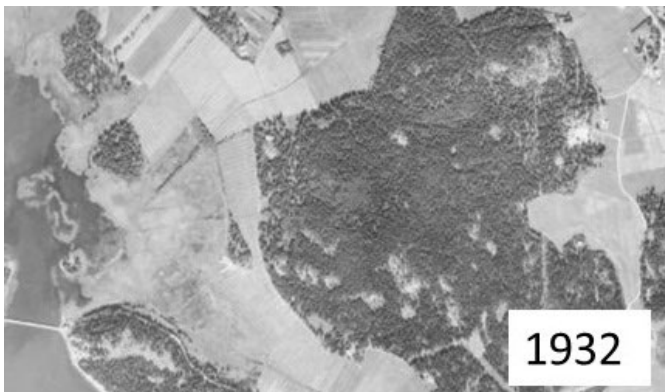
Munkkivuoren (nro 3723) ja Talinrannan (nro 9420) ensimmäiset asemakaavat.

korttelit on yleensä sijoitettu maaston kohokohtiin ja välillä olevat laaksopaikat, joissa maaperä on vähemmän sovelias rakentamiselle, on ehdotettu puistokaistoiksi. Täten asuinkorttelit muodostava vihervyöhykkeiden erottamia asuinsoluja, jotka sijaitsevat pääasiassa Ulvilantien äärellä, ja joista jalankulkijat voivat autoliikenteen häiritsemättä päästä puistotietä myöten alueen keskiosissa sijaitseville koulu- ym. yleisten rakennusten tonteille sekä Huopalahdentien äärelle sijaitsevaan liikekeskukseen”.

Alueelle kaavoitettiin sekä suurehkoina kokonaisuuksina toteutettavia asuinsoluja, joihin ei merkitty erillisten rakennusten paikkoja, sekä pienemmiksi tonteiksi jaettuja osia. Suurissa asuinsoluissa määriteltiin ainoastaan ulkoinen rakennusala, tonttitehokkuus sekä rakentamiseen käytettävä tontin enimmäispinta-ala ja rakennusten kerros-luku. Alueen asukasluvuksi arvioitiin 12 500–15 000 asukasta.

Myös Talinrannan alue rakentui nopeasti 1990-luvun alussa vuonna 1989 vahvistetun asemakaavan (Tuomas Rajajärvi) mukaan. Ennen asuinrakentamista Talinrannassa sijaitsi jätevedenpuhdistamo. Puhdistamo oli toiminnassa vuosina 1957-1986, jonka jälkeen puhdistamon rakenteita purettiin

asuinrakentamisen tieltä. Asemakaavaselostuksen mukaan kaava-alueen parhaat osat varattiin asu-
totuotantoa varten omalla liikenneyhteydellään Munkkivuoren pohjoispuolelta. Tekniselle huol-
lolle osoitettiin laaja alue läntisen moottoritien melualueelta. Muu alue varattiin viher- ja virkistyskäyttöön. Talinrannan kokoojakatu ja toriaukio (Muusantori) muodostavat alueen keskuksen. Torin länsipuolelle suunniteltiin taide- ja virkistystoimintakeskus, jota oli tarkoitus sijoittaa entisen jätevedenpuhdistamon vanhoihin rakennuksiin ja kortteliin 30146. Alueen vallitsevaksi kerros-
luvaksi määrättiin 2–3-kerrosta, tehokkaampaa rakentamista ehdotettiin torin ja kokoojakadun varrelle sekä itäisen puistoalueen reunalle. Alueen eteläosaan varattiin paikka päiväkodille. Alueelle suunniteltiin orgaaniset rakennusmassat ja pihat suunnattiin etelään. Palveluiden osalta alue tukeu-
tui pääosin Munkkivuoren ostoskeskuksen tarjoamiin palveluihin. Palveluiden saavutettavuutta helpottamaan suunniteltiin suora poikittaissuun-
tainen kevyeen liikenteen yhteys Munkkivuoren ostoskeskukseen. Muusantorin ja Taiteentekijän-
tien varteen suunniteltiin toimisto- ja liiketiloja. Suurin osa kaava-alueen autopaikeista sijoitettiin omalle tontille maantasoon.



1932



1964



1993



2022

Suunnittelualueen ilmavalokuvat 1932, 1964, 1993 ja 2022. ensimmäiset asemakaavat.

Suojeluarvot

Munkkivuoren alue on kokonaisuudessaan merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Munkkivuorta on kuvailtu 1950-luvun hyvin säilyneenä asuntoalueena, jossa lamelli-, rivi- ja pistetalot vuorottelevat väljästi maaston ehdoilla. Hyvin säilyneeseen kokonaisuuteen kuuluu ostoskeskus. Ulvilanpuisto ja Ulvilantie ovat alueen arvoympäristöjä. Ulvilanpuisto on metsäkaupunki-ideologiaa edustava asuinalueen sisäinen puistovyöhyke, joka edustaa aikakautensa tyylipiirteitä. Ulvilantie on Helsingin esikaupunkien kehityshistorian kannalta merkittävä 1950-luvun kokoojakatu, joka edustaa nk. ulkosyöttöistä liikennetarkaisua. Munkkivuoren kortteleiden 30110 ja 30113 alkuperäiset asuinrakennukset sekä ostoskeskuksen osia on suojeltu 2000-luvulla laadittujen kaavojen yhteydessä. Talinrannan 1990-luvun rakennuskantaa ei ole inventoitu. Alueiden rakennusten ja ympäristön suojeluarvot tulee määrittellä tulevien asemakaavamuutosten yhteydessä.



Munkkivuoren kortteli 30107.



Näkymä Tateentekijäntieltä Muusantorille.

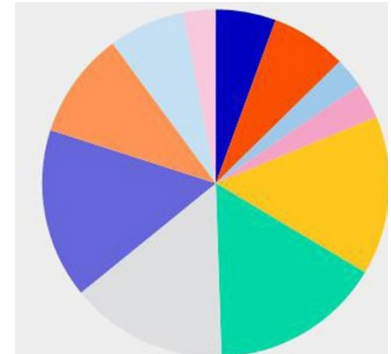


Ulvilanpuiston kävely- ja pyöräilyreitti.

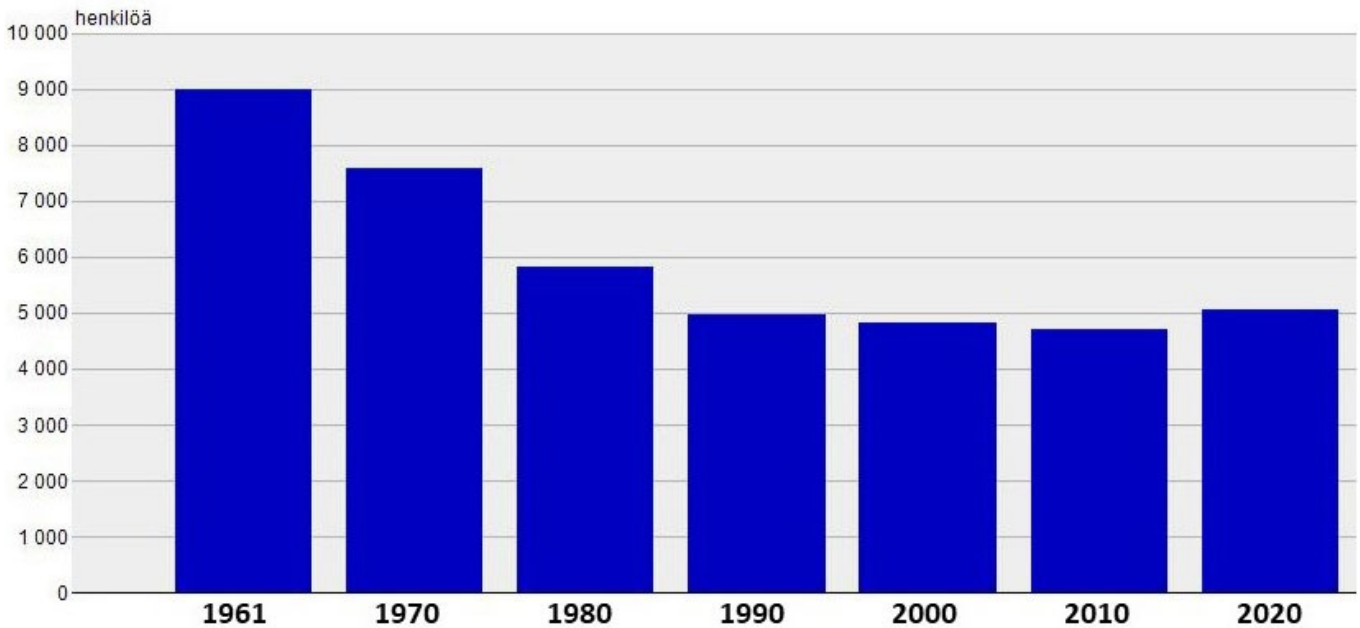
Alueen asukkaat

Suunnittelualueella asuu tällä hetkellä n. 6 100 asukasta. Munkkivuorella on yhteensä n. 5 000 asukasta ja Talinrannassa yhteensä n. 1 100. Asukasmäärä on laskenut molemmilla alueilla ja ikäjakauma on muuttunut alueiden valmistusajankohtaan verrattuna.

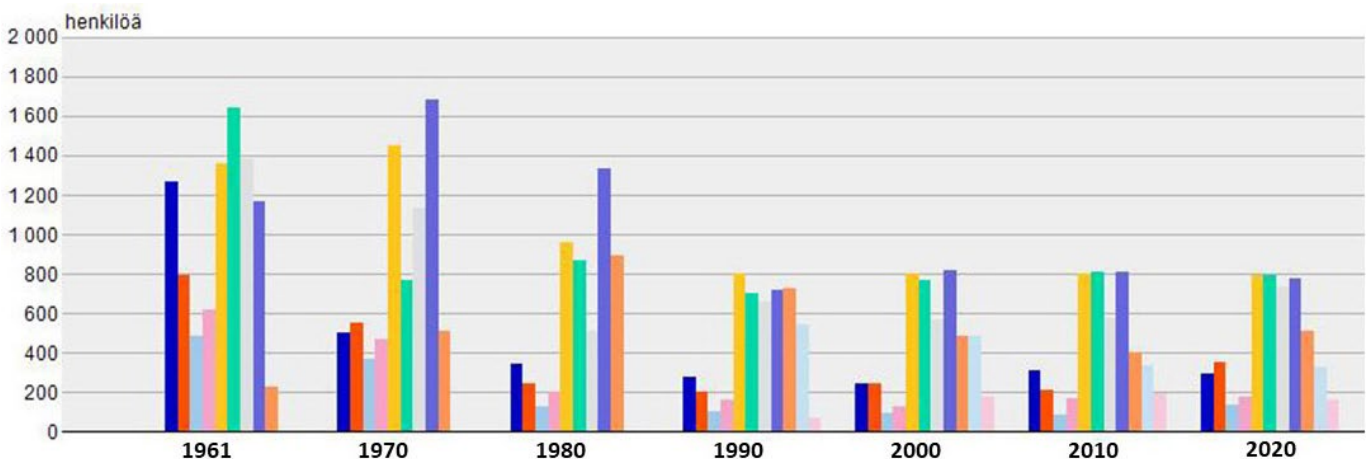
Munkkivuorella oli 9 000 asukasta vuonna 1961. Asukasmäärä laski melko tasaisesti vuosituhannen vaihteeseen asti, jonka jälkeen asukasmäärä on ollut lievässä nousussa. Munkkivuori oli alussa lapsiperheiden alue, keski-ikäisiä (30–39 v) oli yli 1 600 ja lapsia lähempänä 1 300. Vastaavat luvut ovat tänään 792 ja 294. Alue on edelleen hyvin lapsiystävällinen mm. luonnonläheisyyden, liikuntamahdollisuuksien, turvallisen liikennejärjestelyn sekä alueen koulujen ja päiväkotien takia.



Munkkivuori, ikäjakauma 2020, Tilastokeskus, aluesarjat.



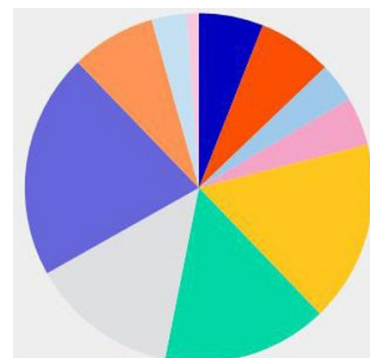
Munkkivuori, väestömäärät v. 1961–2020, Tilastokeskus, aluesarjat.



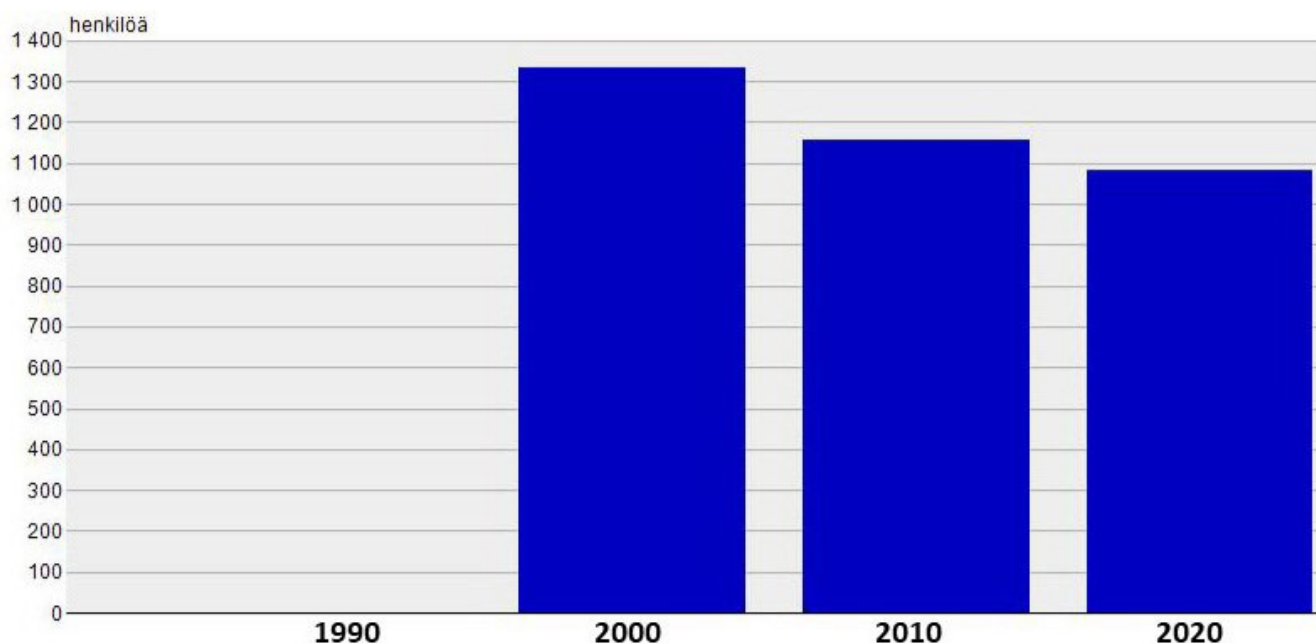
Munkkivuori, väestömäärät ikäryhmittäin v. 1961–2020, Tilastokeskus, aluesarjat.

Talinrantaan muutettiin 1990-luvun alkupuolella. Vuonna 2000 alueella oli runsaat 1300 asukasta. Asukasmäärä on laskenut myös Talinrannassa. Lapsiperheiden määrä väheni vuoteen 2010 asti, mutta on sen jälkeen pysynyt melko samana. Luonnonläheisyys, liikuntamahdollisuudet, turvalliset liikennejärjestelyt sekä koulujen ja päiväkotien läheisyys tekevät myös Talinrannan ympäristöstä lapsiystävällisen.

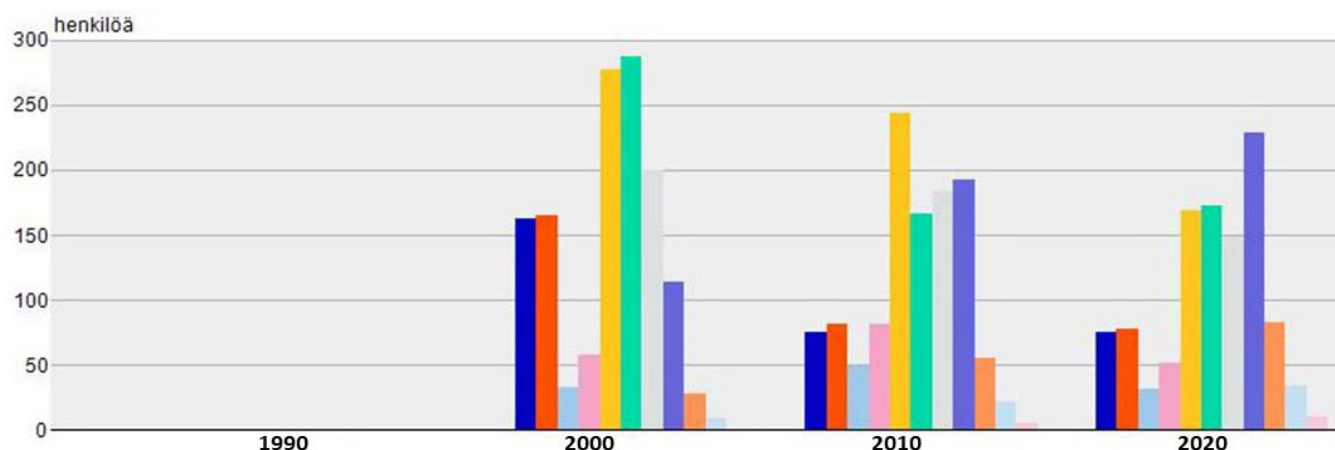
- 0-6 vuotiaat
- 7-12 vuotiaat
- 13-15-vuotiaat
- 16-19-vuotiaat
- 20-29-vuotiaat
- 30-39-vuotiaat
- 40-49-vuotiaat
- 50-64-vuotiaat
- 65-74-vuotiaat
- 75-84-vuotiaat
- Yli 85-vuotiaat



Talinranta, ikäjakauma 2020, Tilastokeskus, aluesarjat.



Talinranta, väestömäärät v. 2000–2020, Tilastokeskus, aluesarjat.



Talinranta, väestömäärät ikäryhmittäin v. 2000–2020, Tilastokeskus, aluesarjat.

Asuminen

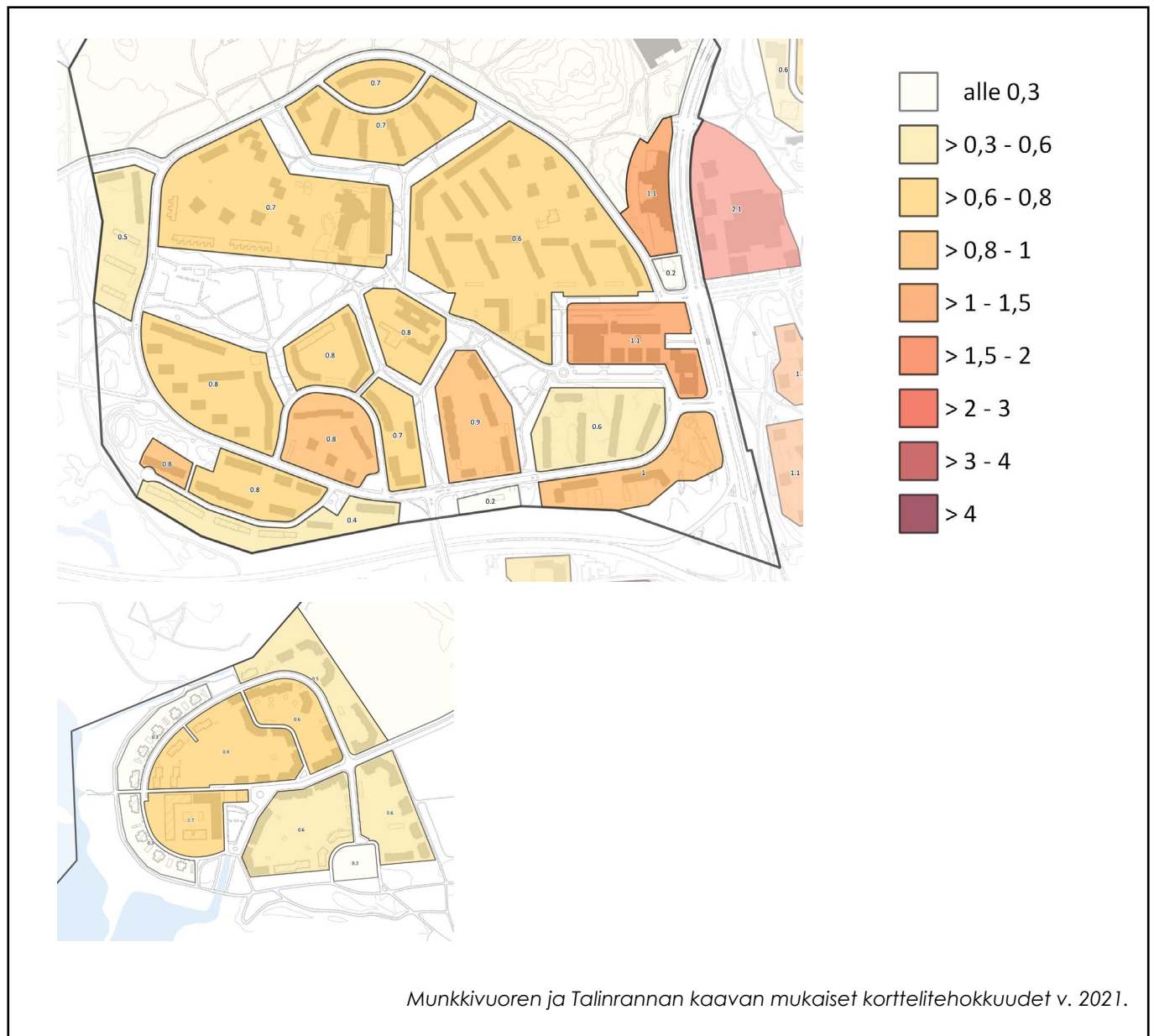
Korttelitehokkuus, hallintamuodot, asunnot

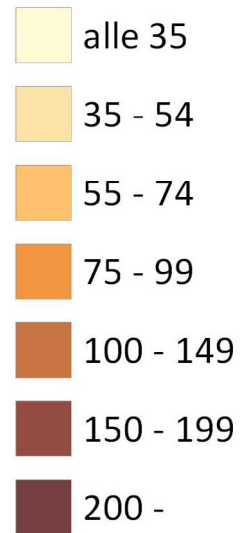
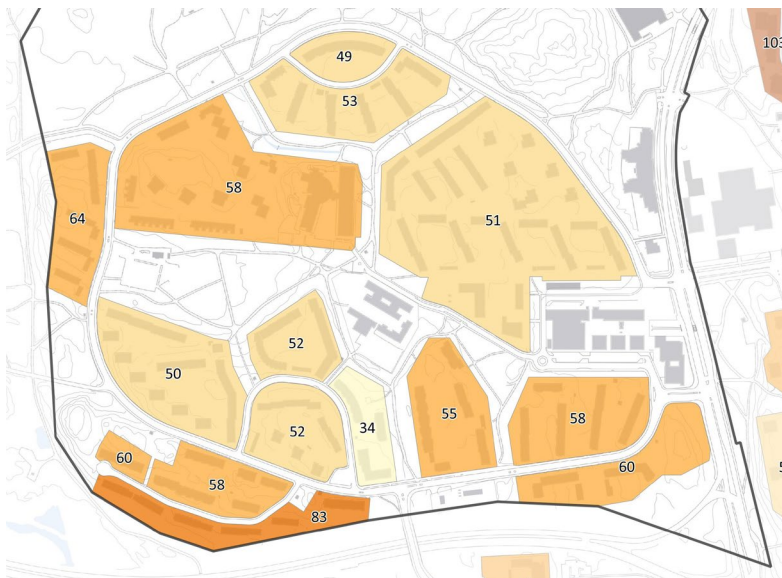
Munkkivuoren asuinkortteleiden tehokkuus vaihtelee $e=0,4$ ja $0,9$ välillä. Korttelitehokkuus Talinrannassa on $e=0,3$ ja $0,8$ välillä.

Helsingin kaupunki omistaa suurimman osan Munkkivuoren asuinkorttelialueiden tonteista, Talinrannan kaikkien asuinkortteleiden tontit sekä molempien alueiden kaikki yleisten rakennusten tonttimaat, kirkon ja ranskalaisen koulun tontteja lukuun ottamatta, sekä puistot ja viheralueet. Kaupunki vuokraa asuintontit taloyhtiöille pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla. Munkkivuorella on

sääntelemätöntä omistus- tai vuokra-asumista, kun taas Talinrannassa on hitas- ja/tai asumisoikeusasuntoja, opiskelija-asuntoja sekä aravuokra-asuntoja.

Asuntojen keksikoko on pieni Munkkivuorella, kerrostalokortteleissa keskipinta-ala on $50-60$ m^2 :n välillä. Munkkivuoren länsi- ja eteläosan rivi- ja kerrostalokortteleiden keskipinta-ala on korkeampi. Talinrannan kerrostalojen keskipinta-ala on pääosin yli 60 m^2 , länsiosan paritaloissa keskipinta-ala on yli 100 m^2 . Suurin osa alueiden rakennuksista ovat hissittömiä





Munkkivuoren ja Talinrannan asuntojen keskipinta-alat kortteleittain v. 2019.



Huom. Tieto on viitteellinen. Rakennus luetaan hissilliseksi, jos yhdessäkin rapussa on hissi.



Munkkivuoren ja Talinrannan hissilliset asuinrakennukset v. 2022.

Munkkivuoren asuinkorttelit

Munkkivuori rakennettiin lyhyessä ajassa 1950–1960-luvun taitteessa, jonka seurauksena alueen ilme on hyvin yhtenäinen siitä huolimatta, että kortteleita oli suunnittelemassa lukuisia eri arkkitehteja. Yhtenäisyyteen vaikuttivat mm. koko alueen suunnitteluperiaatteena oleva metsälähiö-hanke sekä yhtenäiset rakentamistavat ja nykyistä suppeampi materiaalivalikoima. Munkkivuoren asuinkorttelit, lukuun ottamatta Uudenkaupungin varrella olevia kortteleita, sijoittuvat maaston korkeimpiin kohtiin. Kortteleiden luonne vaihtelee. Alueella on kallioisia mäntymetsäisiä kortteleita ja myös tasaisempaan maastoon rakennettuja vehreitä kortteleita. Useat korttelit, esim. Ulvilantie 17, Ulvilantie 19, Ulvilantie 29 ja Porintie 5 ovat yhden suunnittelijan suunnittelemia laajoja kokonaissommitelmia. Myös pienempiin tontteihin jaetut korttelit, esimerkiksi Teljätien alue, on sommiteltu kokonaisvaltaisen idean mukaan. Rakennukset ja avarat pihat muodostavat eheän kokonaisuuden, jota on haastavaa muuttaa ilman, että alkuperäinen sommitelma särkyi. Asuinrakennukset on inventoitu ja arvotettu Munkkiniemen rakennusinventoinnissa (Kaupunginmuseo v. 2005).

1950-luvun metsäkaupungin tunnelma on säilynyt Munkkivuoren alueella tähän päivään asti. Alueelle on 1950–1960-lukujen jälkeen tehty ostoskeskuksen sekä muutaman asuinkorttelin asemakaavamuutoksia. Uusien kaavojen mukaan on toteutettu kaksi uutta asuinrakennusta osoitteissa Ulvilantie 10b ja Ulvilantie 11c. Ostoskeskuksen muutoksia ei ole toteutettu v. 2011 kaavan



Näkymiä Munkkivuoresta.

mukaan ja alueella on tällä hetkellä vireillä uusi kaavamuuotos. Munkkivuoren kaavoitushistoriaa on esitetty tarkemmin Munkkivuori, taustaselvitys -liitteessä.

Talinrannan asuinkorttelit

Myös Talinranta rakennettiin lyhyessä ajassa 1990-luvun alussa silloisten suunnitteluihanteiden mukaisesti. Asuinkorttelit on ryhmitetty kapeiden, kylämäisten katujen ja raittien varrelle. Rakennukset ovat toteutuneet asemakaavan tavoitteiden mukaisesti matalina, pääosin 2–3-kerroksisina, orgaanisina rakennusmassoina. Rakennusten detaljointi on rikasta ja värikästä. Alueen kokoojakadun Taiteentekijäntien päätepisteenä on alueen keskellä sijaitseva Muusantori. Tori avautuu jätevedenpuhdistamon ajan jätteenä säilyneen kanavan suuntaan. Asemakaavan yksi keskeinen idea oli hyödyntää jätevedenpuhdistamon alkuperäisiä rakennuksia ja rakentaa alueen keskelle virkistys- ja taidetoimintakeskus. Idea ei toteutunut ja Muusantorin länsipuolelle rakennettiin opiskelija-asuntoja vuonna 1992 vahvistunen kaavamuuotoksen mukaan. Alueen keskellä oli pitkään rakentamaton yleisten rakennusten kortteli, joka muutettiin asuinkortteliksi kaavamuuotoksella vuonna 2018.

Talinrannan ominaispiirteet, pienimittakaavaisuus, monimuotoinen ympäristö ja kylämäiset kadut ja raitit ovat säilyneet tähän päivään asti. Rakennusten arkkitehtuuri on monimuotoista ja ajalleen tyyppillistä. Uusi kortteli alueen keskellä täydentää alueen keskiosaa onnistuneesti.



Näkymiä Talinrannasta.

Palvelut

Munkkivuoren kirkon ja ostoskeskuksen asema-kaava on vuodelta 1962. Ostari ja kirkko muodostavat yhdessä alueen sisääntulon ja maamerkin. Alueella on kaksi koulu, kaksi päiväkotia, ja leikkipuiston kerhotila, jotka sijaitsevat alueen keskiosassa alkuperäisen 1950-luvun asemakaavan periaatteen mukaisesti. Asuinkortteleista pääsee turvallisia reittejä pitkin kouluihin, päiväkoteihin, kirkolle ja ostoskeskukseen ilman vilkkaasti liikennöityjen katujen ylityksiä. Alkuperäinen periaate on säilynyt, mutta koulujen huoltoliikenne, joka hoidetaan Ulvilan puistossa kulkevan Raumantien kautta on ristiriidassa tämän selkeän periaatteen kanssa. Ulvilantien, Teljäntien ja Porintien varrella olevien rakennusten pohjakerroksiin suunniteltiin kadulle avautuvia liiketiloja, jotka pääosin ovat säilyneet liiketilakäytössä.

Talinrannan Muusantorin ympäristön alkuperäisen suunnitelman mukainen virkistys- ja taidetoimintakeskus jäi toteuttamatta, jonka takia Muusantorilla on tällä hetkellä vaan matala yksikerroksinen liikerakennus, jossa toimii ravintola Muusankrouvi. Alueella on päiväkotia ja ryhmäperhepäiväkotia. Taiteentekijäntien varrella on liiketiloja.



Ranskalainen koulu.



Ulvilantien asuinrakennuksen pohjakerroksen liiketiloja.

Viherrakenne ja luonnon monimuotoisuus

Munkkivuoren ja Talinrannan asuinalueiden vetovoima perustuu merkittävästi alueen vehreyseen korttelipihoihin ja alueita ympäröiviin monipuolisiin ja yhteen kytkeytyneihin viher- ja virkistysalueisiin. Alueen asukkaat arvostavat luonnonläheisyyttä ja ovat asukaspalautteissa tuoneet esille, että alueen luonnonläheisyys ja vehreys on ollut tärkeimpiä syitä muuttaa alueelle.

Alueen viherympäristön arvojen tunnistamisen ja kehittämisen taustaksi on tehty Munkkivuori-Talinrannan maisemaselvitys (10.2.2023 MASU Planning Oy).



Kuva: Maisemaselvitys 2023, MASU Planning Oy.

Viheralueverkosto

Talinranta ja Munkkivuori perustuvat keskenään vastakkaisille viheraluerakenteille. Talinrannan kortteleita ympäröi yhteenkytkeytyneiden viheralueiden kehä. Näitä Talinrannan viheraluerakenteen osia ovat Kielosaarenpuisto, Talinpuisto ja Talin golfkenttä sekä merenrannan puistovyöhyke. Munkkivuoressa viheralueet levittäytyvät verkostomaisina sakaroina korttelialueiden väliin ja luovat Munkkivuoreen vihreän ytimen, joka kytkeytyy viheraluesakaroiden avulla ympäröiviin viheralueisiin. Alueen keskeiset aukiot, Talinrannan Muusantori ja Munkkivuoren ostoskeskuksen aukio, sekä alueen keskeiset jalankulun reitistöt kytkeytyvät luontevasti osaksi viheralueiden kokonaisuutta.

Talinrannan ja Munkkivuoren viheralueet liittyvät hyvin laajempaan viheralueverkostoon. Munkkivuoren ja Talinrannan pohjoispuolella sijaitsevat Talin liikuntapuisto metsineen ja niittyineen sekä Talin golfkentän alue kartanomäkinen ja rantametsineen. Talin golfkenttä on osin rajoitetun käytön aluetta, joten siellä liikkuminen ei kaikkialla ole mahdollista, mutta alueella on julkisiakin

kulkureittejä. Talinrantaa ympäröivä viheralueiden ketju liittyy etelässä Munkkiniemen viheralueisiin. Tässä suunnassa Turunväylä muodostaa estevai-
kutuksen, jolloin kulku keskittyy kahteen ali- ja ylikulkupaikkaan.

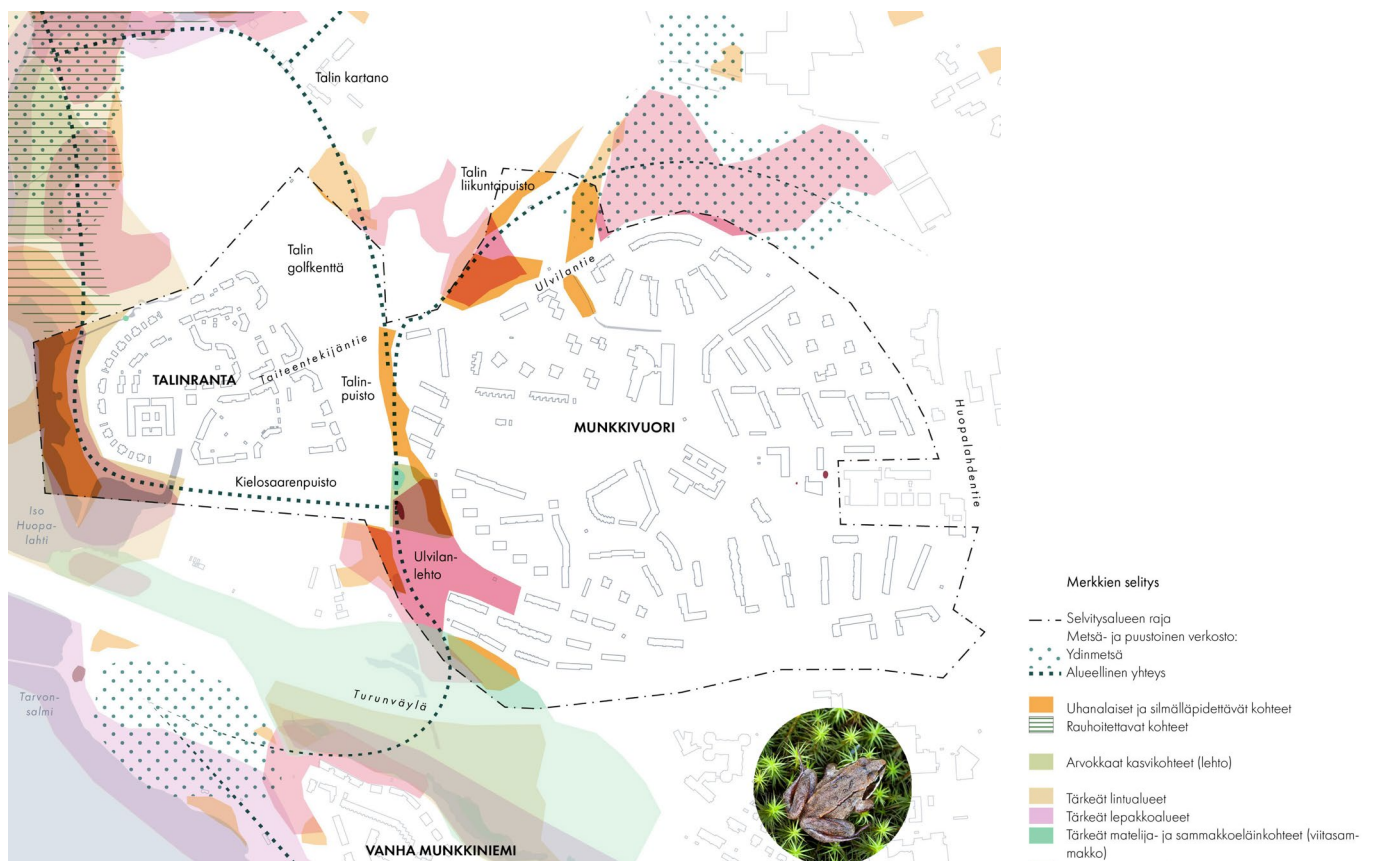
Luontoarvot

Alueen viherympäristössä on paljon arvokkaiksi todettuja luontoarvoja ja alueen viheralueet ovat myös osa ekologisia verkostoja. Arvokkaat luontoarvot liittyvät erityisesti alueen metsäalueisiin sekä vesistöjen rantoihin. Näillä alueilla on arvokkaita kasvikohteita, lintualueita, lepakoalueita, viitasammakkoalue sekä liito-oravan ydinalueita. Lisäksi Ulvilanlehdon pohjoispään silokallioalue on mainittu arvokkaana geologisena kohteena.

Alueen puustoiset alueet ovat osa Helsingin metsä- ja puustosta verkostoa. Tätä samaa verkostoa käyttää myös luonnonsuojelulain suojaama liito-orava, jonka ydinalueita on Ulvilanlehdossa, Ulvilanpuistossa, Ulvilantien pohjoispuolella ja laajemmin Talinrannan ja Munkkivuoren etelä- ja pohjoispuolisilla viheralueilla. Erityisen tärkeä puustoinen latvusyhteys on Talinrannan eteläpuolella, Munkkivuoren pohjoispuolella sekä Talinrannan ja Munkkivuoren välillä pohjois-eteläsuunnassa.

Puistot, reitit ja virkistyspalvelut

Alueen puistot ovat Ulvilanpuisto, Ulvilanlehto, Talinpuisto ja Kielosaarenpuisto. Ulvilanpuisto on luokiteltu arvoympäristöksi, arvoluokkaan II. Arvon perusteluna on arvoympäristöselvityksessä esitetty, että puisto on aikakautensa suunnitteluhanteita edustava puisto ja keskeinen osa 1950-luvun asemakaavan kaavallista viherrakennetta ja Munkkivuoren asemakaavallista kokonaisratkaisua. Ulvilanpuiston yhtenäisen verkoston kokonaisuus muodostuu kortteleiden välisillä alavilla maastonkohdilla säilyneistä viheralueista. Puiston kapeissakin sakaroissa syntyy vehreän puistomainen vaikutelma, ja kulkureiteiltä avautuu vaihtelevia näkymiä korttelipihoille sekä puistoverkoston ”sakaroiden” suuntaan. Kasvillisuuden luonne vaihtelee luonnontilaiselta vaikuttavasta metsästä hoidettuun puistoon nurmipintoinen ja pensasryhmineen. Alueen puusto on laajalti vartunutta ja kookasta. Ulvilanlehto sijaitsee Munkkivuoren lounaisosassa. Metsäisessä puistossa on merkittäviä luontoarvoja, alue on mm. liito-oravan ydinaluetta. Talinpuisto sijaitsee Munkkivuoren ja Talinrannan välissä ja muodostaa keskeisen pohjois-eteläsuuntainen viher- ja virkistysyhteyden sekä ekologisen yhteyden alueiden välissä. Taiteentekijäntien eteläpuolella on niittymäinen alue



Luontoarvot. Kuva: Maisemaselvitys 2023, MASU Planning Oy.

sekä hiekkakenttä. Munkkivuoren puustoinen rinte rajaa avointa maisematilaa. Kielosaarenpuisto kiertää Talinrannan etelä- ja länsipuolta. Puisto on keskeinen osa alueen viher- ja virkistysverkostoa sekä tärkeä reitti Espoon suuntaan. Eteläosa on avoin ja puistomainen kun taas rannanpuoleinen osuus on puustoinen. Ranta-alueella on merkittäviä luontoarvoja.

Alueen sisällä on toimiva ja autoliikenteeltä suojattu kevyen liikenteen verkosto. Alueen pääreitit ovat pohjois-eteläsuuntainen reitti Munkkiniemestä Talin kartanoalueen suuntaan sekä itä-länsisuuntainen reitti Talinrannasta Munkkivuoren ostoskeskukseen. Ulvilanpuiston raitteja pitkin pääsee asuinkortteleista alueen kouluihin, päiväkoteihin ja ostoskeskukseen. Asuinalueilta pääsee suoraan alueita ympäröiville laajoille virkistysalueille. Suunnittelualueella on kolme pelikenttää, Ulvilanpuiston leikkipuisto kerhorakennuksineen ja useita pienempiä leikkialueita. Ulvilantien pohjoispuolella oleva kalliometsä on paljon käytetty lähiluonto- ja virkistysalue.



Ulvilanpuiston eteläosan kävelyreitti.



Ulvilanpuiston kävelyreitti korttelin 30107 itäpuolella.

Liikkuminen

Munkkivuori on 1950-luvun ihanteita noudatteleva kaupunginosa, jossa on ajan hengen mukainen ulkosyötteen liikenne. Asuinkortteleita yhdisti ehjä tähtimäinen puisto, joka tarjosi kevyelle liikenteelle rauhalliset, autoliikenteestä eriytyneet yhteydet eri toimintojen välille. Koska bussilinja kulki aluksi vain sisäkaarteiden puolella, olivat pysäkit luonnostaan asutuksen puolella eikä Ulvilantietä tarvinnut ylittää. Munkkivuoresta tulikin Helsingin liikenneturvallisin osa-alue.



Ulvilantien bussipysäkki 1960-luvulla.

Raumantien jatke on rakennettu koulujen ja päiväkodin huoltoajotarpeen vuoksi. Talinrannan rakentamisen yhteydessä 1980-luvulla bussi rupesi liikennöimään Ulvilantietä kahteen suuntaan, jolloin rakennettiin vastapuolen pysäkkien kohdille suojateitä. Munkkivuoren pyörätiet kulkevat Ulvilanpuistossa ja Talinpuistossa. Kadunvarren pysäköintipaikkojen täytyessä, Munkkivuoressa otettiin käyttöön vuonna 2018 asukaspysäköintijärjestelmä. Kaupunkipyöräasemia on neljä: Huopalahdentien alikulun kohdalla, Porintien pysäköintialueella, Talinpuiston reunalla ja Ta-



Ulvilanpuistossa kulkeva Raumantie.

linrannassa. Omien pyörien pysäköintipaikkoja on ostoskeskuksen lähellä riittävästi. Ulvilantien risteysalueet Huopalahdentien lähellä (pohjoinen ja eteläinen) ovat ahtaita, koska niissä on kaksi risteystä lähemmäs eikä ryhmittymistiloja ole riittävästi.

Asukkaille järjestetyssä kyselyssä kävi ilmi, että matkoista 73 % (883 kpl) tehdään kestäväillä kulkumuodoilla ja 19 % (228) autolla tai autokyydillä (8 % muu). Vastanneista autoilijoista 60 % käyttää autoa, kun asioi Munkkivuoren-Talinrannan ulkopuolella, 5 % käyttää autoa myös asioidessaan alueen sisällä ja 36 % ei käytä autoa ollenkaan. Vastanneista autollisista 16 % (33 kuljettajaa) pysäköi kadun varteen, lopuilla 84 % (177 kuljettajaa) on autopaikka tontilla. Munkkivuoren kadunvarren autopaikkojen käyttöaste on 58 % (laskenta 7.3.2023 klo 21).

Ulvilantie on lähes ympyrän muotoinen (halkaisija 700–900 m) paikallinen kokoojakatu, jonka nopeusrajoitus on 40 km/h. Läpiajoliikennettä on erityisesti Munkkiniemestä Professorintien ja Huopalahdentien välisellä osuudella, jossa liikennemäärä on 8200 ajon. /vrk. Se on 2–4 kertaa enemmän kuin muualla Ulvilantiellä (2400–4200 ajon. /vrk). Suojatiet Ulvilantien rauhallisemmalla osuudella ovat pysäkkien kohdilla ja keskisaarekkeellisia. Professorintien risteuksen suojatie on valo-ohjattu. Ulvilantien kadunvarret ovat pysäköintikäytössä eikä pyöräteitä ole.

Raumantie on yhteensä 500 metriä pitkä käyttö-tarkoitukseltaan kaksiosainen tonttikatu, jonka nopeusrajoitus on 30 km/h. Kiertoliittymän itäpuolinen osa palvelee ostoskeskuksen asioin-



Koulujen välissä oleva Raumantien käänköpaikka.

ti- ja huoltoliikennettä pysäköintialueineen sekä runkolinjojen 20 ja 500 päätepysäkinä. Sen liikennemäärä on noin 6000 ajoneuvoa/vrk, joista busseja on noin 450. Kiertoliittymän länsipuolinen osa palvelee kirkon, päiväkodin ja kahden koulun liikennettä, mutta pääasiassa sen tarkoitus on olla jalankulun ja pyöräilyn yhteys Munkkivuoren ja Talinrannan asuinalueille. Katuosalla on taksiasema. Liikennemäärä on arviolta 200–600 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Naantalintie on ostoskeskuksen länsi- ja pohjoisreunaan rajautuva tonttikatu, jonka nopeusrajoitus on 30 km/h. Jalkakäytävä on vain kadun ulko-reunalla. Pyöräily on ajoradalla, ja kadun varressa on muutama asiointipaikka sekä lähibussin ja kirjastoauton pysäkki. Yksityisen pysäköintialueen tonttiliittymä on Naantalintien ja Ulvilantien ahtaalla risteysalueella. Voimassa olevan asemakaavan mukaan ostoskeskus voisi laajentua pohjoiseen, jolloin Naantalintie siirtyisi vastaavasti noin 20 metriä. Laajennusosan alle tulisi mahdollisesti pysäköintilaitos ja yksityinen pysäköintialue poistuisi.

Taiteentekijäntie on Talinrantaan johtava paikallinen kokoojakatu, jonka liikennemäärä on 1600 ajon. /vrk ja nopeusrajoitus 30 km/h. Kadun ensimmäistä 300 metriä reunustaa Talin golfkenttä. Kadun reunalla on puurivi ja erillinen jalankulun ja pyöräilyn yhdistetty väylä. Seuraavat 200 metriä kulkee asuinalueen keskellä. Katu päättyy kääntöpaikkaan, jossa ei ole bussipysäkkiä. Aluetta palvelee runkolinja 20 kunnes pikaraitiotie valmistuu. Asukaspysäköintijärjestelmä ei ole voimassa Talinrannassa

Yhdyskuntatekniikka

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on kattavien yhdyskuntateknisten verkostojen piirissä lukuun ottamatta kaukojäähdytystä, jota suunnittelualueella ei ole. Joillakin kiinteistöillä on hyödynnetty maalämpöä energian tuotannossa. Osa alueen kunnallisteknisistä verkoista sijoittuu yleisten alueiden ulkopuolelle rajoittaen täydennysrakentamista. Suunnittelualueella sijaitsee kaksi yhdyskuntateknisen huollon tunnelia.

Maaperä, pohjarakentaminen, pilaantuneet maat

Alueen maaperä on rakennettavuudeltaan vaihtelevaa. Munkkivuoren alueen maaperä koostuu pääosin kallioisista alueista, mutta Ulvilanpuiston ympäristössä maaperä koostuu moreenista ja hiekasta. Kallioalueiden päällä on laajoilta osin täyttömaita. Rakennettavuus Munkkivuoren alueella on hyvä.

Talinrannan rakennettu alue koostuu osittain kalliosta, moreenista ja savimaaperästä, joiden päällä on täyttökerroksia. Alueella on toiminut jätevedenpuhdistamo vuosina 1957-1986 ja uudisrakentamisen yhteydessä on havaittu maaperään jääneitä jätevedenpuhdistamon rakenteita. Kerättyjen tietojen perusteella on oletettavaa, että vanhoja rakenteita on maaperässä edelleen erityisesti korttelin 30146 alueella. Rakennettavuus on vaihtelevaa ollen parasta kallioisilla alueen osilla.

Talinrannan ja Munkkivuoren rakennettujen alueiden väliin jää alue, jossa on syvempiä savikerroksia. Savikerroksen paksuus vaihtelee kyseissä kohdassa noin 3-13 metrin välillä ja rakennettavuus on heikkoa.

Suunnitteluperiaatteiden alueilla U1 ja U2 tehdyissä tutkimuksissa on havaittu potentiaalista hapanta sulfaattimaata lähes koko laajuudelta. Lisäksi U2 alueen pohjoisosassa esiintyy sekä potentiaalista, että aktiivista hapanta sulfaattimaata. Alueella U1 on havaittu maaperän haitallisten aineiden ohjearvot ylittäviä orgaanisten haitta-aineiden ja kuparin pitoisuuksia. Pilaantuneisuus esiintyy maaperän pintaosassa.

Korkeusasema ja tulvaherkkyys

Suunnittelualue rajautuu länsipuolelta Iso Huopalahteen. Arvioitu turvallinen rakentamiskorkeus on alueella noin +3,2 m kun huomioidaan ennakoitu merivedenpinnan nousu sekä paikallisista olosuhteista riippuvainen aaltoiluvara. Rannan muotoilulla voidaan vaikuttaa aallokon aiheuttamaan veden korkeuteen ja sitä kautta turvalliseen rakentamiskorkeuteen. Talinrannan alueen korkeusasema on nykyisellään lähes kokonaisuudessaan edellä mainitun turvallisen rakentamiskorkeuden alapuolelle.

Suunnitteluperiaatteet

Suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on ohjata nykyisten Munkkivuoren ja Talinrannan asuinalueiden kehitystä ja vahvistaa alueiden elinvoimaisuutta osana tiivistyvää kaupunkia. Huopalahdentien ympäristö kehittyy voimakkaasti, Munkkivuoren ostoskeskus uudistuu tulevaisuudessa ja alueen julkiset liikenneyhteydet muuttuvat pikaraitiotien myötä.

Täydennysrakentaminen alueilla, jotka sijaitsevat hyvien liikenneyhteyksien varrella on yleiskaavan ja kaupungin strategian mukaista. Viheralueiden ja

puustoisuuden säilyttäminen on entistä tärkeämpää. Olemassa olevien alueiden ominaispiirteitä ja arvoja tulee vaalia. Alueiden tulee tarjota uusia ja vaihtoehtoisia asumisen malleja eri-ikäisille ja eri elämäntilanteissa oleville asukkaille. Alueilla tulee taata toimiva ja turvallinen liikkuminen. Suunnittelussa tulee huomioida hiilineutraalisuustavoitteet sekä ilmastonmuutoksen vaikutukset.

Suunnitteluperiaatteissa pyritään sovittamaan yhteen kaikkia asetettuja, usein keskenään ristiriitaisia, tavoitteita.



Suunnittelualue katsottuna luoteesta, nykytilanne.



Suunnittelualue katsottuna luoteesta, esimerkkiluonnos välialueen korttelirakenteesta.

1. Asumisen periaatteet

Munkkivuoren ja Talinrannan asuinkortteleiden yleiskaavan tavoitteiden mukainen korttelitehokkuus on pääosin 0,4–1,2. Yleiskaavan mukaan tehokkuus voi korttelialueilla perustellusti olla tätä suurempi. Munkkivuoren ja Talinrannan välisellä alueella yleiskaavan tavoitteiden mukainen korttelitehokkuus on Taiteentekijäntien pohjoispuolella pääosin 1,8 ja Taiteentekijäntien eteläpuolella 1,0–2,0.

Nykyiset asuinkorttelit

Munkkivuoren ja Talinrannan olemassa olevien kortteleiden tausta, rakentuminen, muutokset ja säilyneisyys on kartoitettu. Korttelit on arvotettu ja arvottamisen pohjalta on laadittu korttelikohtaiset karttamerkinnot ja määräykset. Arvottamisen pohjalta on myös osoitettu olemassa olevien kortteleiden täydennysrakennuspaikat. Taloyhtiöt voivat halutessaan tutkia esitettyjä paikkoja tarkemmin ja hakea kaavamutosta. Kaupunki valmistelee kaavamutoksen yhteistyössä taloyhtiön kanssa ja valmistelun aikana laaditaan tarvittavat selvitykset. Ehdotetut rakennuspaikat on esitetty Täydennysrakentamisen paikat -liitteessä.

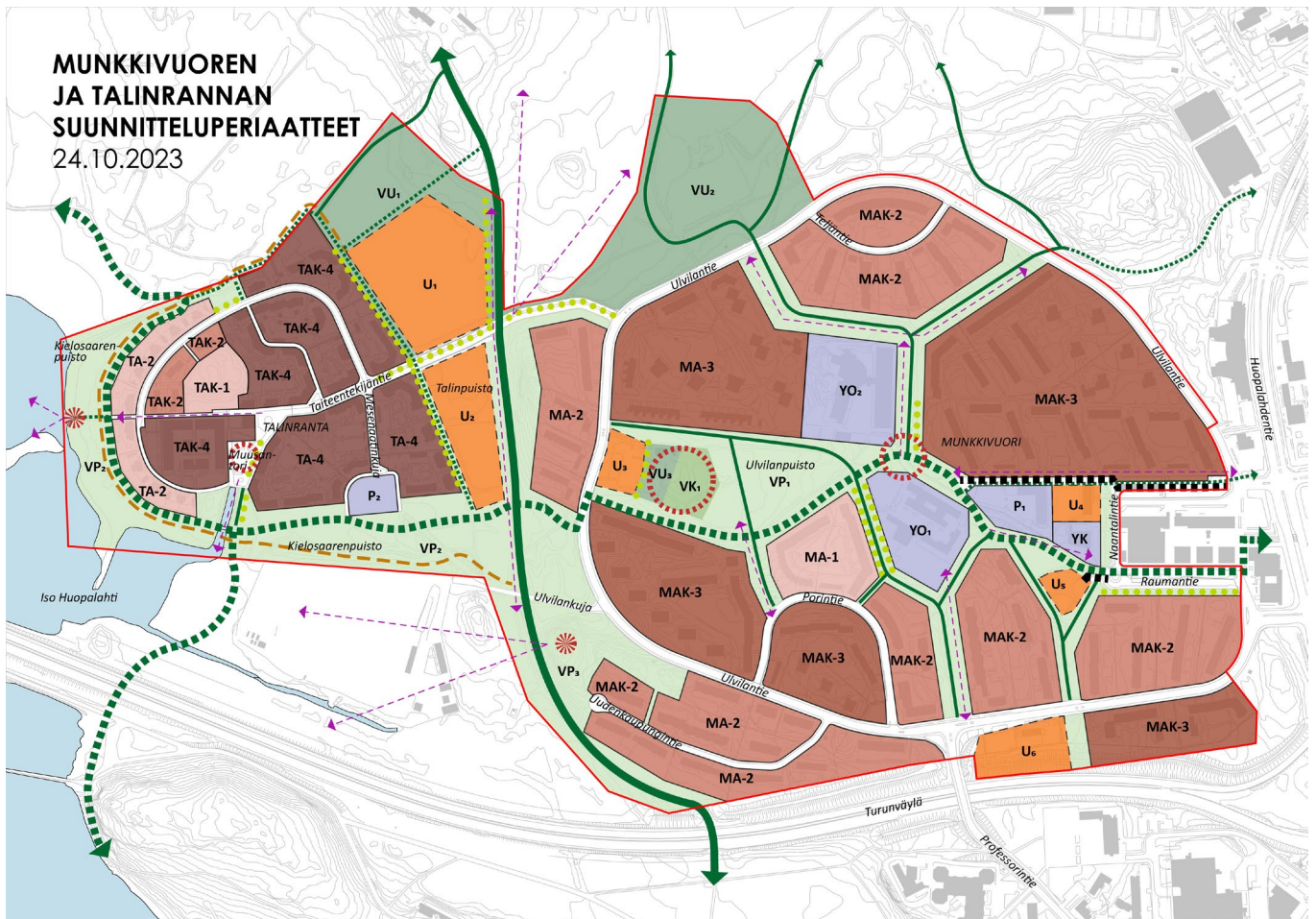
Munkkivuoren asuinkorttelit säilytetään. Nykyisten rakennusten ja piha-alueiden suojeluarvot tulee ajanmukaistaa asemakaavavaiheessa. Kortteleissa on ainoastaan yksittäisiä uudisrakentamiseen sopivia paikkoja, jonka takia yleiskaavan enimmäistehokkuus $e=1,2$ ei ole nykyisten kortteleiden kehittämisen tavoitteena. Munkkivuoren olemassa olevien asuinkortteleiden uudisrakennustyyppi on pääsääntöisesti 4-6-kerroksinen lamelli- ja pistetalo, mutta myös muut rakennustyyppit ovat

mahdollisia, esim. rivitalo ja terassitalo. Uudisrakennuspaikat sijoittuvat pääosin katujen varsille paikoitusalueiden ja autotallien paikoille sekä lämpökeskusten paikoille. Uudisrakennukset eivät saa rikkoa kortteleiden harmonista kokonaisuutta. Uusi rakentaminen tulee sopeuttaa 1950-luvun mittakaavaan ja arkkitehtuuriin, joka tarkoittaa mm. kapeita runkosyvyyksiä, selkeätä massoittelevaa sekä julkisivun eleetöntä käsittelyä, jossa vaan tiettyjä tärkeitä kohtia, kuten sisäänkäyntejä ja räystäitä, korostetaan perusjulkisivusta poikkeavalla materiaalilla ja värillä. Julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla paikalla muurattu tiili tai tiilen päälle tehty rappaus.

Talinranta on rakennettu korkeudelle n. +2.0, joka on alle nykyistä turvallisesti rakentamiskorkeudeksi määriteltyä korkotasoa. Talinrantaan on laadittu esisuunnitelma siitä, miten alue voitaisiin suojata tulevaisuuden merivedennousulta kokonaisuudessaan. Väljästi rakennetuissa kortteleissa on tilaa täydennysrakentamiselle, mutta yksittäisten uudisrakennusten sijoittaminen nykyisten rakennusten korkotasosta poikkeavalle tasolle on haastavaa, koska kaupungin tavoitteena on sijoittaa uudisrakentaminen turvalliselle korolle. Pitkän tähtäimen suunnitelmana on mahdollista tutkia laajempien korttelikokonaisuuksien rakentamista uudelleen turvalliselle rakentamiskorkeudelle, jolloin olisi mahdollista tutkia yleiskaavan mukaista tehokkaampaa rakentamista. Tämä tulee todennäköisesti ajankohtaiseksi vasta kun olemassa olevat rakennukset ovat tulleet elinkaarensa päähän. Talinrannan länsireunan kortteleiden mittakaava ja kaupunkikuvallinen ratkaisu tulee säilyttää.



Munkkiniemen ja Talinrannan täydennysrakentamisen paikat. Vanhat rakennukset on merkitty mustalla ja uudet asuinrakennukset punaisella. Nykyisten alueiden välissä on esitetty luonnos U1- ja U2-alueiden suurkorttelivaihtoehdosta.



Munkkivuoren ja Talinrannan suunnitteluperiaatteiden kartta.

Suunnitteluperiaatteissa olemassa olevat korttelit on luokiteltu neljään ryhmään

- **ryhmä 1**, säilytettävä korttelikokonaisuus
- **ryhmä 2**, kortteli, jota on mahdollista kehittää. Olemassa olevien rakennusten muutokset ja korotukset tulee arvioida tapauskohtaisesti
- **ryhmä 3**, kortteli, jota on mahdollista kehittää ja täydentää. Olemassa olevien rakennusten muutokset ja korotukset tulee arvioida tapauskohtaisesti
- **ryhmä 4**, kortteli, jota on mahdollista kehittää ja täydentää. Täydennysrakentaminen voidaan toteuttaa ainoastaan ehdolla, että uudisrakennukset sijoitetaan turvalliselle rakentamiskorkeudelle

Kortteiden nykyisiä autopakkamääriä on kartoitettu. Kortteiden pysäköintiperiaate ratkaistaan asemakaavavaiheessa noudattaen kaavan valmistelun ajankohtana voimassa olevia autopakkavaatimuksia. Kortteiden mahdollinen täydennysrakentaminen suunnitellaan yhteistyössä taloyhtiöiden kanssa.

Uudet asuinkorttelit U1 – U6

Suunnitteluperiaatteiden valmistelun aikana on tutkittu täydennysrakentamisen paikkoja kaupungin strategian, yleiskaavan 2016 sekä suunnitteluperiaatteiden Johdanto-osassa mainittujen tavoitteiden ja reunaehtojen pohjalta. Uusista kortteista on suunnitteluperiaatteiden valmistelun aikana laadittu lukuisia vaihtoehtoisia luonnoksia. Luonnosten pohjalta on voitu arvioida mm. uusien kortteiden sijainti, maksimitehokkuus, enimmäiskerrosluvut ja autopaikkojen määrät. Suunnitteluperiaatteissa on esitetty muutamia ratkaisumalleja siitä, mitä rakentaminen uusissa kortteissa voisi olla, ks. selostuksen kuvat sekä Täydennysrakentamisen paikat -liite. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat jatkosuunnittelua, mutta lopulliset ratkaisut, kuten rakennustyyppi, rakennusten massoittelu, pihapiirit ja kortteiden liittyminen ympäristöön tutkitaan tarkemmin vasta asemakaavojen valmistelun yhteydessä. Asemakaavojen valmistelun yhteydessä laaditaan myös tarvittavat lisäselvitykset.



Kaksi esimerkkiluonnosta Munkkivuoren ja Talinrannan välialueen uudesta korttelirakenteesta.

Munkkivuoren ja Talinrannan alueiden väliin, Taiteentekijäntien molemmin puolin on suunniteltu yleiskaavan tavoitteiden mukaista tehokkaampaa rakentamista. Uudet korttelit U1 ja U2 sijoitetaan Talinpuistoon sekä Talin golfalueen harjoituskentän eteläosan kohdalle.

U1- ja U2-kortteleiden rakentamisen reunaehdot ovat mm.

- Munkkivuoren ja Talinrannan välissä kulkeva pohjois-eteläsuuntaisen reitin Talin kartanon alueelta Munkkiniemeen tulee säilyä leveänä viheryhteytenä
- uudisrakennukset tulee sijoittaa turvalliseen rakentamiskorkeudelle n. + 3.2
- rakennusten korkeudet tulee sovittaa olemassa olevaan rakennuskantaan sekä Munkkivuoren puustoiseen rinteeseen
- pysäköinti tulee, alueen vaativista perustamisolosuhteista johtuen, toteuttaa maanpäällisenä ratkaisuna
- hiilineutraalisuustavoitteet ja ilmastonmuutos tulee huomioida rakentamistavassa, pihojen suunnittelussa ja energiaratkaisuissa

Uudet korttelit U1 ja U2 muodostavat kolmannen selkeäpiirteisen oman alueen kahden nykyisen alueen välissä. Uusi alue yhdistää tällä hetkellä toisistaan erillään olevat alueet toisiinsa. Uudisra-

kentämiselle osoitetut korttelialueet ja määritelty tehokkuus mahdollistavat monenlaisia kortteliratkaisuja, esim. laajan korttelipihan ympärille rakentuvan suurtalon tai ympäristöönsä avautuvan avoimen korttelirakenteen tai näiden välimuotoja.

Taiteentekijäntien pohjoispuolella olevan U1-korttelin tutkituissa vaihtoehdoissa korttelitehokkuus on $e=1,5$ ja $e=1,6$ välillä. Kadun eteläpuolella olevan U2-korttelin tutkituissa vaihtoehdoissa korttelitehokkuus on $e=1,7$ ja $e=1,8$ välillä. Tutkituissa vaihtoehdoissa kerrosluku vaihtelee 3-8 kerroksen välissä.

Rakentaminen voidaan toteuttaa ekologisesti kestäväällä tavalla rakentamalla esimerkiksi puurakenteisia, viherkattoisia taloja, panostamalla pihasuunnitteluun, pihapuiden istuttamiseen, hulevesien hallintaan ja paikallisesti tuotettuun energiaan. Kortteleihin voidaan suunnitella uusia kohtaamispaikkoja, parvekkeita, maantason asuntopihoja ja kattoterasseja. Uudet rakennukset ovat hissillisiä ja asunnot ovat esteettömiä. Rakennuksiin voidaan suunnitella uudenlaisia asuntoja, jotka täydentävät olemassa olevaa rakennuskantaa ja soveltuvat eri-ikäisille ja eri elämänvaiheissa oleville ihmisille. Taiteentekijäntien varrella olevien rakennusten pohjakerrokseen sijoitetaan kadun suuntaan avautuvia liiketiloja ja/tai yhteistiloja. Pysäköintitaloon voidaan integroida esim. liikunta- tai liiketiloja.



Pohjois-eteläsuuntainen reitti Talinpuiston kohdalla.



Talinpuiston pelikenttä katsottuna koillisesta.



Taiteentekijäntie katsottuna idästä.

Uvilanpuiston länsireunaan on suunniteltu uusi asuinkortteli U3. Puiston reunaan on tutkittu kahden pistetalon sijoittamista siten, että uudet rakennukset muodostavat jatkeen Ulvilantie 17:n viisikerroksisten pistetalojen maastossa porrastuvalle pistetalorivistölle, sekä neljäkerroksisen lamellitalon sijoittamista Ulvilantien varteen. U3-korttelin suunnittelussa tulee huomioida mm. leikkipuiston kehittäminen, Ulvilanpuiston tärkeät säilytettävät reitit ja Ulvilantie vehreä katunäkymä. U3-korttelin tutkittujen vaihtoehtojen tehokkuus on e=n. 1,0-1,4.



Uvilanpuiston länsireunan lamellitalon. asemapiirustus.



Uvilantien rivitalo, uusi 4-kerroksinen lamellitalo ja Ulvilanpuisto. Näkymä etelästä.

Kirkon viereen on suunniteltu uusi asuinkortteli U4. Uudisrakennuksen suunnittelussa tulee huomioida suhde arvokkaaseen kirkkorakennukseen, ostoskeskuksen läpi kirkolle kulkeva reitti sekä piha-alueen arvokas puusto. U4-kortteliin on tutkittu vaihtoehtoisia ratkaisuja, mm. kahta 3-4 kerroksisen lamellitaloa sekä 4-kerroksista lamellitaloa ja rivitaloa. Kirkon ja asuinkorttelin ajoyhteys olisi jatkettavaksi ehdotetulta Naantalintieltä ja maantasopaikoitus rakennusten länsipuolella. U4-korttelin tutkittujen vaihtoehtojen tehokkuus on e=n. 1,1-1,3.



Kirkon tontin asemapiirustus.



Kirkko ja uudet lamellitalot (edessä 3-4-kerrosta, taaempana 4 kerrosta). Näkymä idästä.

Kirkkoa vastapäätä, Ulvilanpuiston reitin eteläpuolelle on suunniteltu uusi asuinkortteli U5, joka palveluiden läheisyyden takia soveltuisi esim. senioriasumiskohteeksi. Rakennuksen yhteistiloja olisi mahdollista avata Ulvilanpuiston reitin suuntaan. U5-kortteliin on tutkittu vaihtoehtoisia ratkaisuja, mm. kuusikerroksista lamellitaloa, jossa korttelitehokkuus $e = n. 1,3$. Ajoyhteys olisi Raumantien liikenneympyrän kohdalta siten, että kevyen liikenteen reitit ja tontin ajoliikenne erottuvat selkeästi toisistaan. Autopaikat olisivat rakennuksen pohjakerroksessa sekä maantasossa rakennuksen itäpuolella siten, että paikoitusalue voitaisiin rajata kevyen liikenteen väylästä puuistutuksiin.



Ulvilanpuiston itäosan lamellitalon asemapiirustus.



Ulvilantie 11:n asuinrakennukset, uusi 6-kerroksinen lamellitalo, Ulvilanpuiston raitti ja kirkko. Näkymä idästä.

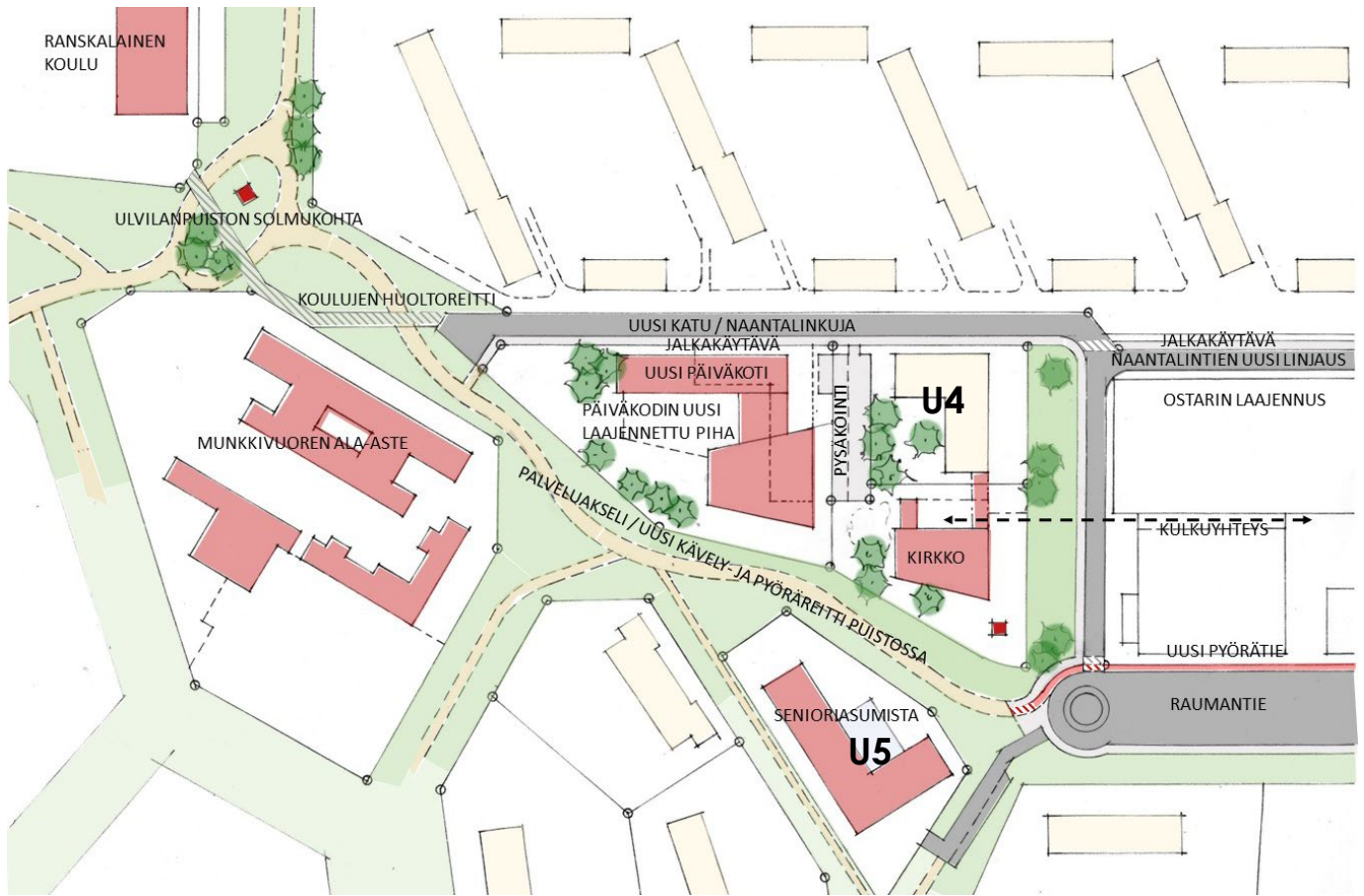
Turunväylän uusi linjaus mahdollistaa uuden asuinkorttelin U6 tutkimista Ulvilantien ja Turunväylän väliin. U6-korttelin suunnitellussa tulee huomioida Turunväylän liikennemelu ja ilmanlaatuongelmat ja toteutuksen ehtona on, että turvalliselle ja terveelliselle asumiselle asetetut ehdot saavutetaan. Turunväylän suuntaan on mahdollista rakentaa korttelipihaa suojaavia korkeita rakennuksia, jolloin U6-korttelin tehokkuus voi olla Munkkivuoren muiden kortteleiden tehokkuutta korkeampi. Ulvilantien puoleiset rakennukset tulee sovittaa olemassa olevan arvokkaan ympäristön ilmeeseen ja mittakaavaan. Viheryteys Ulvilanpuistosta Turunväylälle säilyy.



Ilmavalokuva korttelista U6 sekä nykyisten kortteleiden täydennysrakentamismahdollisuudesta (Turunväylän uusi linjaus punaisella).



Havainnekuva Turunväylän ja Ulvilantien väliin ehdotetusta uudesta korttelista U6 (vasemmalla) ja nykyisten kortteleiden täydennysrakentamisesta. Näkymä kaakosta.



Ulvilanpuiston uusi palveluakseli, luonnos keväältä 2023. U4- ja U5-korttelit, ks. myös Asumisen periaatteet -osa ja Täydennysrakentamisen paikat -liite

- Raumantien länsiosaa muutetaan kävelyn ja pyöräilyn vehräksi puistoreitiksi, Naantalintietä jatketaan länteen
- Ulvilanpuiston palvelurakennukset sijoittuvat reitin varrelle
- Ulvilanpuiston keskikohtaa, puiston sakaroiden "solmukohtaa", kehitetään

2. Palveluiden periaatteet

Munkkivuoren ostoskeskusta kehitetään tärkeänä alueellisena kaupallisena keskuksena, joka jatkosakin tarjoaa monipuolista palvelua alueen kasvavalle asukasmäärälle.

Munkkivuoren alkuperäisen suunnitelman mukaista vihreätä sydäntä, jonka varrelle palvelurakennukset sijoitettiin, vahvistetaan. Vihreä palveluakseli alkaa Munkkivuoren ostarilta, kulkee Ulvilanpuiston uutena kevyen liikenteen reittinä puiston keskellä olevaan solmukohtaan, josta reitti jatkuu kahtena vaihtoehtoisena reittinä Ulvilan metsäpuiston ja Kielosaarenpuiston kautta tai Ulvilanpuiston luoteissakaran, Ulvilantien ja Taiteentekijäntien uuden asuinalueen kautta ja päättyy Talinrantaan. Palvelureitin varrelle, kirkkoa vastapäätä, ehdotetaan uutta senioriasumiseen soveltuvaa korttelia, jossa voisi olla reitin suuntaan avautuvia yhteistiloja. Nykyisiä kouluja sekä päiväkotia ja nuorisotaloa on mahdollista laajen-

taa. Päiväkotirakennusta voi myös korvata uudella rakennuksella. Ehdotettu Raumantien muutos mahdollistaa päiväkodin pihan laajentamista rakennuksen eteläpuolelle sekä U5-korttelin alta poistuvan leikkipuiston siirtämisen päiväkotipihan viereen/yhteyteen. Ulvilanpuiston leikkipuiston nykyisen kerhorakennuksen tilalle ehdotetaan uutta nykyistä hiukan suurempaa monikäyttöistä kerhorakennusta, joka sijoittuisi alkuperäisen 1960-luvun leikkipuiston suunnitelman mukaisesti metsäpuiston länsireunaan. Talinrannan eteläosaan voidaan rakentaa uusi päiväkotia. Taiteentekijäntien uudisrakennusten pohjakerroksiin sijoitetaan liiketiloja. Pitkän aikavälin tavoitteena on uudistaa Muusantorin aluetta ja opiskelijakorttelia siten, että palveluakseli päättyisi kaukomaisemassa näkyvään rakennukseen, jonka pohjakerroksessa olisi torille avautuvia palveluita. Olemassa olevien rakennusten pohjakerrosten liiketilat tulee säilyttää.

3. Viherrakenteen ja julkisten ulkotilojen periaatteet

Alueen viheralueet ja niille sijoittuvat luontoarvot säilyvät pääosaltaan edelleen puistoina ja luonto-alueina. Uutta rakentamista on esitetty Talinpuistoon, Talin golfalueen harjoituskentän eteläosaan, Ulvilanpuiston länsireunaan sekä Ulvilanpuiston itäosaan. Näillä alueilla ei ole todettu arvokkaita luontoarvoja.

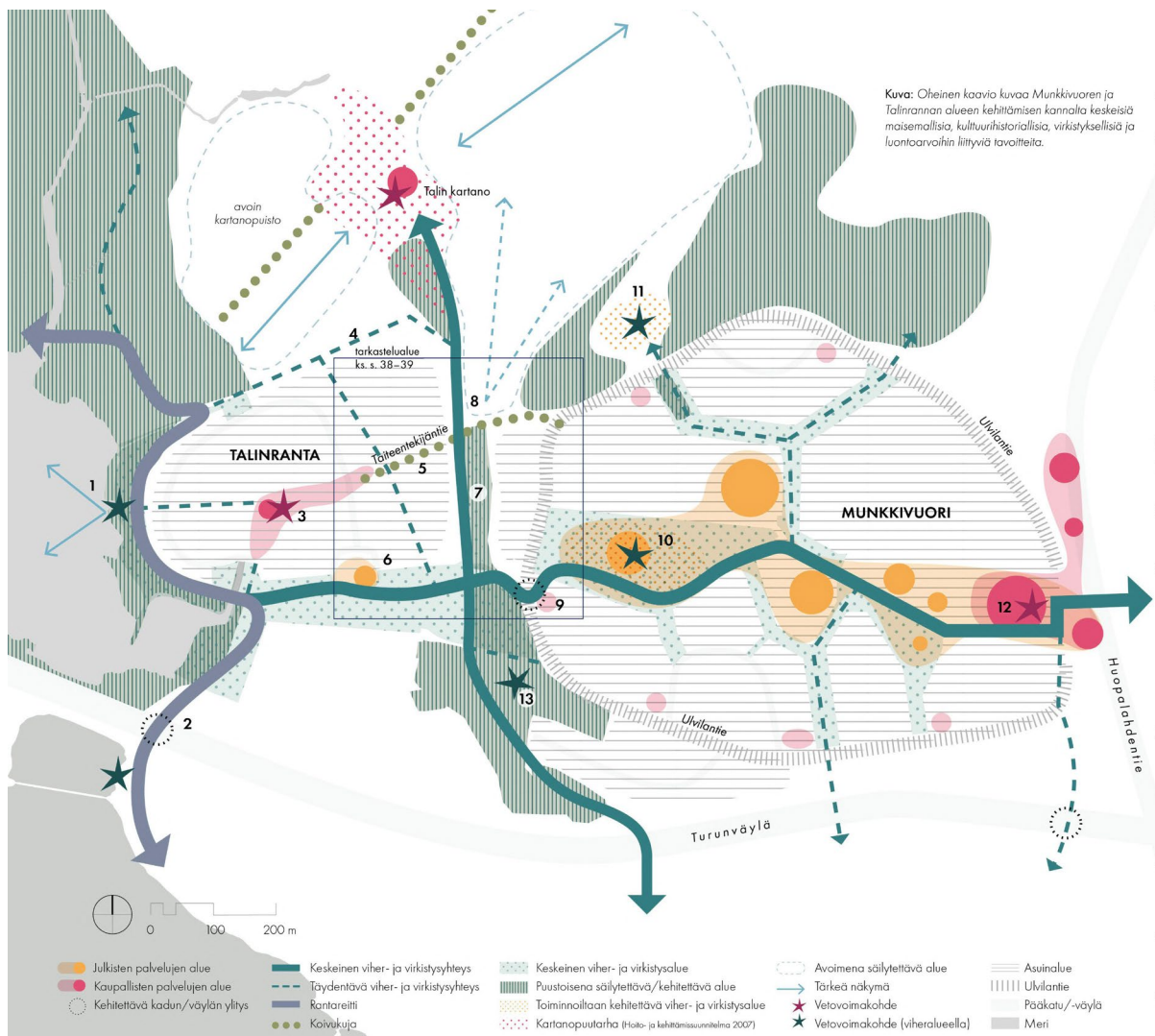
Viheralueiden jatkuvuus ja reitit laajempaan vihervalueverkostoon säilyvät. Viheralueiden reitistön kehittämistä esitetään Talin kartanomäen ja Talinrannan välillä sekä Turunväylän ja rantareitin kohdalla.

Talinpuistoon ja Talin golfalueen harjoituskentän eteläosaan esitetään tiivistä asuinrakentamista. Rakentaminen keskitetään kenttä-, niitty- ja nurmi-alueille. Talinpuiston maisemallisesti ja ekologisesti merkittävä rinnemetsä sekä Talin kartanomäki kokonaisuudessaan säilytetään vihervalueina. Poh-

jois-eteläsuuntainen reitti Talin kartanon alueelta Munkkiniemeen säilyy leveänä viheryhteytenä.

Ulvilanpuiston arvoympäristö säilyy pääosin puistona. Puiston läntisimpään reunaan, Ulvilantien varteen, ehdotetaan uutta rakentamista. Ulvilanpuiston läntinen metsäpuisto säilyy luonnonmukaisena metsänä. Leikkipuiston aluetta kehitetään 1960-luvun alkuperäisen leikkipuistosuunnitelman suuntaan. Uudet rakennukset ja leikkipuiston muutokset tulee suunnitella puistoalueen tärkeät reitit, hulevesiratkaisut ja arvokas puusto huomioiden. Puiston keskikohdasta erkaneville sakaroille esitetään kunnostus- ja hoitotoimenpiteitä. Sakaroiden yhdistymiskohtaa koulukortteleiden välissä, ns. solmukohtaa, selkeytetään.

Alueen itä-länsisuuntaista pääreittiä esitetään kehitettäväksi puistomaisena palveluakselina, jon-



Julkisten ulkotilojen kehittämisperiaatteet. Kuva: Maisemaselvitys 2023, MASU Planning Oy.

ka varrella on palvelurakennuksia, ja joka kytkee puistot ja keskeiset julkiset ulkotilat yhteen. Tämän varrelle on esitetty rakentamista nykyiselle Ulvilanpuiston puisto- ja leikkipaikka-alueelle. Maisemallisesti merkittävät avokallio- ja puustoalueet on rajattu suunnitelualueen ulkopuolelle. Ulvilanpuistossa olevan Raumentien osuutta esitetään muutettavaksi vehreäksi jalankulun ja pyöräilyn reitiksi. Koulujen huoltoliikenne ja henkilökunnan liikenne siirretään Naantalintielle, jota esitetään jatkettavaksi länteen.

Kielosaarenpuisto rantareitteineen säilytetään. Rantareitin länsipuolella oleva luonnonarvoiltaan merkittävä ranta-alue säilyy. Muusantoria kehitetään edelleen Talinrannan keskuksena. Muusanpolun jatkeeksi avataan näkymiä merelle ja rantaan on mahdollista rakentaa näköalapaikka. Espoon suunnalta tulevaa rantareittiä ehdotetaan tulevaisuudessa jatkettavaksi etelän suuntaan Turunväylän yli, jolloin reitti yhdistyy koko Helsinkiä kiertävään rantareittiin.

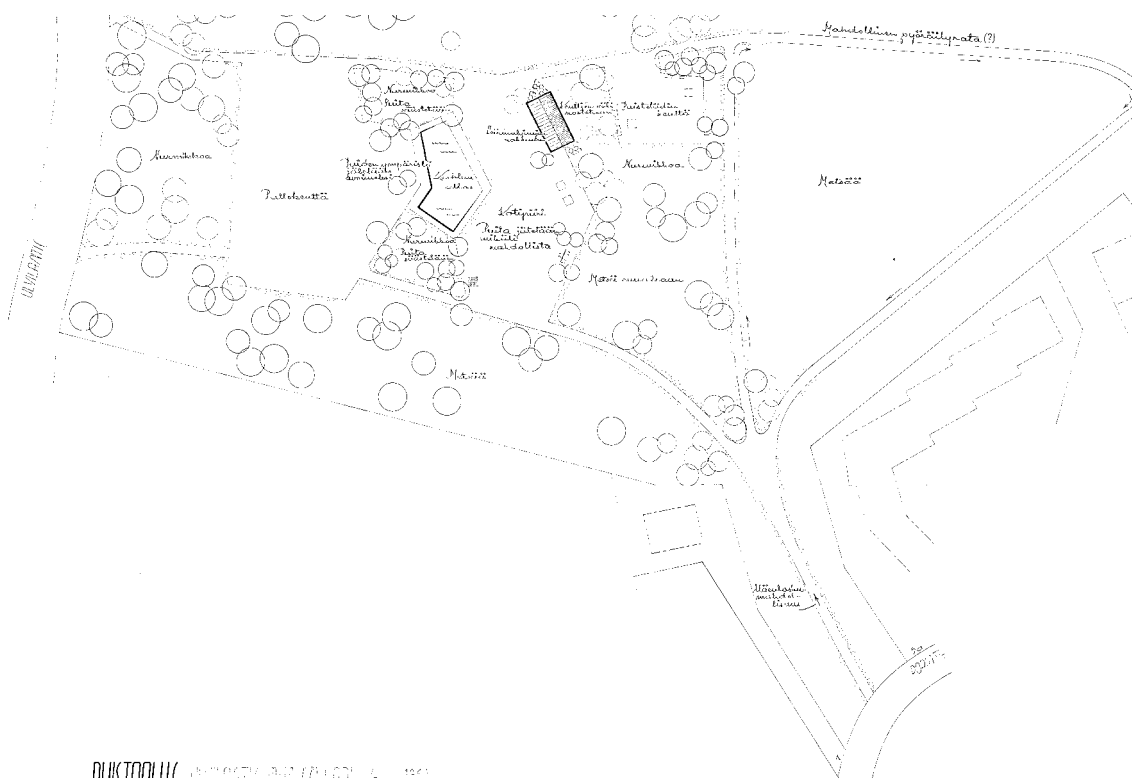
Talin liikuntapuiston ja Ulvilanpuiston pelikenttiä sekä koulujen ja päiväkotien kenttien ja piha-alueiden yhteiskäyttöä kehitetään. Talin kartanomaisemaan liittyviä avoimia näkymiä vaalitaan. Korttelialueiden pihamiljöitä vaalitaan huomioiden rakentamisaikakauden arvokkaat ominaispiirteet, kuten puusto, avokalliot, pensasaidat ja muut elementit.



Leikkipuisto Ulvilan kahluuallas.



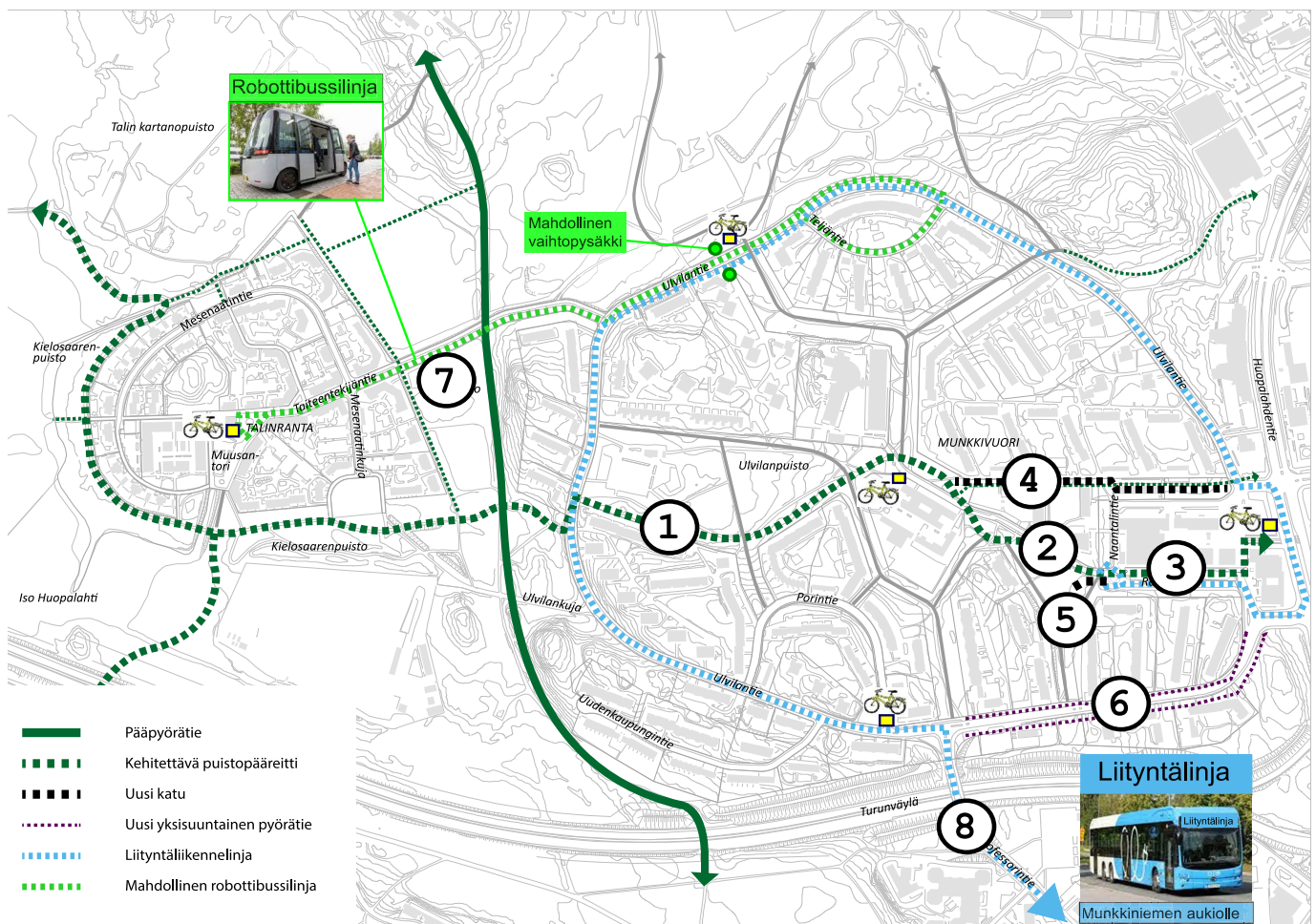
Ulvilanpuiston luonnonmukainen metsäpuisto.



Ulvilanpuiston leikkipuiston alkuperäinen suunnitelma vuodelta 1961.

4. Liikkumisen periaatteet

1. Uusi/kehitettävä jalankulun ja pyöräilyn pääreitti, puistomainen yhteys.
2. Raumantien länsiosa muutetaan jalankulun ja pyöräilyn puistomaiseksi kylänraitiksi.
3. Huopalahdentien alikululta ostoskeskuksen itä- ja eteläreunaa pitkin rakennetaan uusi kaksisuuntainen pyörätie.
4. Raumantie muutetaan puistomaiseksi kyläraitiksi (2) ja autoliikenne siirtyy Naantalintien jatkeelle, josta on yhteydet kirkolle, kouluille, päiväkodille ja uuteen asuinkortteliin. Samalla avautuu uusi pyöräyhteys Lapinmäentieltä Talinrantaan.
5. Raumantien kiertoliittymästä suunnitellaan ajoyhteys Ulvilanpuiston itäosan uuteen asuinkortteliin.
6. Ulvilantielle Professorintien ja Raumantien välille suunnitellaan yksisuuntaisia pyöräteitä/pyöräkaistoja.
7. Uusi jalkakäytävä suunnitellaan Taiteentekijäntien eteläreunalle uusien kerrostalojen edustalle. Pohjoispuolen yhdistetyn pyörätien osalta tutkitaan ratkaisua, jossa se muuttuisi jalkakäytäväksi ja pyöräily siirtyisi ajoradalle. Pääpyöräyhteys ostoskeskukselle kulkee Talinrannan eteläpuolitse.
8. Pikaraitiotien aloitettua liikennöinnin, Munkkivuoreen suunnitellaan liityntälinja ostoskeskuksen ja Munkkiniemen aukion välille. Talinrannan ja Munkkivuoren alueelle suunnitellaan myös robottibussiliikennettä, jonka reitti tarkentuu jatkosuunnittelussa.



Munkkivuoren ja Talinrannan liikkumisen periaatteet.

5. Teknisen toteutettavuuden periaatteet

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueelle osoitettu täydennysrakentaminen voidaan liittää olemassa oleviin yhdyskuntateknisiin verkostoihin. Pääosin täydennysrakentaminen on sijoitettu huomioiden olemassa olevat yhdyskuntateknisen verkostot. Joiltain osin esitetty täydennysrakentaminen saattaa edellyttää johtosiirtoja, joiden tarve selvitetään asemakaavoituksen yhteydessä. Vaikeasti siirrettävien runkolinjojen osalta nykyisjainnille jäävät johdot rajoittavat täydennysrakentamista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen, pilaantuneet maat

Munkkivuoren alueelle tehtävä täydennysrakentaminen ei todennäköisesti edellytä raskaita pohjanvahvistuksia sillä uudisrakennukset voidaan perustaa kallioon tai maanvaraisesti.

Talinrannan alueella uudisrakentaminen saattaa edellyttää pohjanvahvistusta. Vanhan jätevedenpuhdistamon maaperään jääneet rakenteet aiheuttavat hyvin todennäköisesti kustannusnousua täydennysrakentamisen yhteydessä, kun kiinteistöjä saatetaan rakentamiskelpoisiksi. Maaperässä olevat vanhat rakenteet joudutaan poistamaan ainakin osittain mikäli täydennysrakentamista osoitetaan vanhan jätevedenpuhdistamon sijaintiin.

Talinrannan ja Munkkivuoren väliin jäävän alueen rakentaminen edellyttää todennäköisesti raskasta pohjanvahvistusta kuten paalutusta tai maaperän laaja-alaista stabilointia. Alueelle on laadittu suunnitteluperiaatteiden yhteydessä pohjanvahvistuksen esisuunnitelma, jossa on arvioitu soveltuvia pohjanvahvistusmenetelmiä sekä esitetty keinoja pohjarakentamisen hiilidioksidikuorman pienentämiseksi.

Kaikkien alueiden maaperän ominaisuudet, mahdollinen pilaantuneisuus ja rakennettavuus selvitetään tarkemmin mahdollisen asemakaavoituksen yhteydessä.

Tulvasuojaus

Talinrannan alueen matala korkotaso ja meren läheisyys aiheuttavat haasteita täydennysrakentamiselle sillä uudisrakentaminen tulee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan osoittaa

turvalliseen rakentamiskorkeuteen tai muutoin varmistaa rakennusten tulvasuojaus.

Talinrannan ja Munkkivuoren väliin jäävän alueen täydennysrakentaminen on mahdollista toteuttaa laajana kokonaisuutena, jolloin korttelialueet voidaan kokonaisuudessaan korottaa turvallisen rakentamiskorkeuden yläpuolelle.

Talinrantaan on laadittu esisuunnitelma siitä, miten alue voitaisiin suojata tulevaisuuden merivedennousulta kokonaisuudessaan. Suunnitelma perustuu pääosin Talinrannan aluetta kiertävään tulvavalliin sekä Talinrannan itäpuolelle toteutettavaan korotettuun rakentamisalueeseen. Suunnitteluperiaatteiden osana esitetään tulvavallin toteutusta edistämään täydennysrakentamista sekä suojaamaan nykyistä rakennuskantaa meriveden pinnan ennakoidulta nousulta. Tämän lisäksi esitetään, että Talinrannan täydennysrakentaminen toteutettaisiin korttelikokonaisuuksittain siten, että uusi rakennuskanta sijoitetaan turvallisen rakentamiskorkeuden yläpuolelle. Tulvavalli ja turvallisen rakentamiskorkeuden huomioiminen on esitetty suunnitteluperiaatteiden kartalla sekä määräyksissä.

Munkkivuoren alue sijaitsee kokonaisuudessaan turvallisen rakentamiskorkeuden yläpuolella, joten meriveden nousuun varautumiseen ei ole kyseisen alueen maankäytössä tarvetta.

6. Ekologisen kestävyysperiaatteet

Rakentamisen ja liikenteen ratkaisulla vaikutetaan merkittävästi ilmastonmuutokseen ja kykyyn suojautua muutoksen vaikutuksista. Ilmastonmuutos ja siihen sopeutuminen sekä ekologisesti ja teknisesti kestävien ratkaisujen esittäminen koko alueelle on nostettu suunnitteluperiaatteiden yhdeksi tärkeäksi teemaksi.

Suunnitteluperiaatteiden tärkeä tavoite on ohjata kestäviin ratkaisuihin. Hiilineutraalisuus, ilmastonmuutoksen torjuminen, varautuminen ilmastonmuutoksen vaikutuksiin, energiatehokas rakentaminen, paikallisen energia tuottaminen sekä lähiluonnon varjeleminen on huomioitu edellä olevissa asumisen, palveluiden, viherrakenteen ja julkisten ulkotilojen, liikkumisen ja ympäristötekniikan periaatteissa mm. siten, että täydennysrakentamisessa voidaan hyödyntää valmiiksi rakennettua infraa ja palveluita ja uudisrakentaminen sijoitetaan siten, että laajat viheralueet sekä merkittävät puustoiset alueet ja luontoarvot säilyvät. Jalankulku- ja pyöräreittejä kehitetään. Alue tulee jatkossakin

olemaan vihreä ja väljästi rakennettu kokonaisuus, jossa on mahdollista kehittää ekologisesti ja teknisesti kestäviä ratkaisuja.

Toteutustavat ja menettelyt, joilla päästään asetettuihin tavoitteisiin, ratkaistaan asemakaavoituksessa ja toteutus suunnitteluissa. Asemakaavamuutosten valmistelun yhteydessä ja rakennuslupavaiheessa laaditaan selvityksiä liittyen mm. asemakaavojen vähähiilisyteen (HAVA-laskelma), kortteleiden vehreyteen ja pihojen suunnitteluun (viherkerroinlaskelma), hulevesien käsittelyyn, paikallisen energian tuottamiseen ja energiatehokkuuteen.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Suunnitteluperiaatteiden valmistelun yhteydessä on laadittu Munkkivuoren ja Talinrannan maisemaselvitys, Talin liikuntapuiston hulevesiselvitys, Munkkivuoren hulevesiselvitys, Talinrannan alueen tulvasuojauksen periaatteet sekä Munkkivuoren ja Talinrannan pohjarakentamisen esisuunnitelma (alueet U1 ja U2) ja pysäköintiratkaisujen vertailu. Olemassa olevaa ympäristöä ja taustaa on selvitetty ja kartoitettu (Munkkivuoren taustaselvitys ja Korttelikortit).

Vaikutukset elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan

Olemassa oleviin kortteleihin ehdotetaan maltillista ja alkuperäiseen korttelirakenteeseen sovitettua täydennysrakentamista, jolla ei ole suuria vaikutuksia asukkaiden elinoloihin tai kaupunkikuvaan. Olemassa olevien kortteleiden sopiva rakentamisen määrä, autopaikkamäärät ym. arvioidaan asemakaavavaiheessa.

Munkkivuoren ja Talinrannan väliselle alueelle ehdotetaan tiiviimpää rakentamista (korttelit U1 ja U2). Alueelle on alustavien luonnosten mukaan mahdollista rakentaa n. 48 000 k-m², joka lisäisi asukasmäärää n. 1 200 asukkaalla. Munkkivuoren puolelle ehdotettujen kortteleiden U3, U4 ja U5 alustavien luonnosten yhteenlaskettu kerrosala on 8 000 k-m², joka lisäisi asukasmäärää n. 200 asukkaalla. Turunväylän varrelle ehdotetun korttelin U6 alustavan luonnoksen mukainen kerrosala on n. 10 000 k-m² ja asukasmäärän lisäys n. 250 asukasta. Uusien kortteleiden U1-U6 asukasmäärän lisäys on yhteensä n. 1 650 asukasta. Suunnitteluperiaatteissa esitetään sekä kaupallisten että julkisten palveluiden kehittämistä. Munkkivuoren puolelle sijoitettavat uudisrakennukset tulee sovittaa Munkkivuoren kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Korttelit U1-U2 voivat ilmeeltään poiketa 1950- ja 1990-luvun alueista ja täydentää aluetta oman aikakautensa arkkitehtuuria edustavina alueina. Uusi

rakentaminen toteutetaan ekologisesti kestäväällä tavalla ja uusiin kortteleihin voidaan suunnitella esteettömiä, uudenlaisia asuntoja, jotka täydentävät olemassa olevaa rakennuskantaa ja soveltuvat eri-ikäisille ja eri elämänvaiheissa oleville ihmisille.

Vaikutukset luontoon, virkistykseen ja maisemaan

Suunnitteluperiaatteiden esitetyillä rakentamisalueilla on paikallista vaikutusta alueen vihreään ilmeeseen ja virkistyspalveluiden määrään. Alueen vihreä ilme ja sen arvokkaimmat luonto- ja maisemakokonaisuudet ja yhteydet lähiympäristön laajoihin viheralueisiin säilyvät. Talin golfkentän eteläosan harjoituskenttä pienenee ja sen toiminnot tulee suunnitella uudelleen, mutta golfkenttä säilyy edelleen täysmittaisena 18-reikäisenä kenttänä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Suunnitteluperiaatteet vaikuttavat liikenteeseen siten, että täydennysrakentaminen (U1-U6) lisää autopaikkoja enimmillään n. 500 ap (laskentaperiaate 1 ap/135 k-m²). Autopaikkamäärää voidaan vähentää esim. osittamalla yhteiskäyttöautoja tai parantamalla polkupyöräpysäköintiratkaisuja. Suunnitteluperiaatteissa kehitetään jalankulun ja pyöräilyn reittejä ja parannetaan palveluita alueella, joka vähentää tarvetta liikkua autolla alueen sisällä. Myös Huopalahdentien raideliikenne ja kehitettävä liityntäliikenne vähentää autoilua.

Suunnitteluperiaatteiden toteuttamisella on vähäisiä vaikutuksia teknisen huollon järjestämiseen. Alueelle joudutaan toteuttamaan joitakin täydennysrakentamisen edellyttämää uutta verkostoa, mutta alue tukeutuu kuitenkin kokonaisuuden osalta olemassa oleviin verkostoihin. Suunnitteluperiaatteet mahdollistavat uutta täydennysrakentamista korkeatasoisten yhdyskuntateknisten huollon palveluiden piiriin.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Suunnitteluperiaatteiden toteuttamisen edellyttämä esirakentaminen sekä yleisten alueiden rakentaminen aiheuttaa kaupungille kustannuksia arviolta 17,7 miljoonaa euroa. Tämän lisäksi suunnitteluperiaatteissa esitetyn Talinrannan tulvasuojauksen on arvioitu aiheuttavan noin 12,5 miljoonan euron kaupungille kohdistuvan kustannuksen.

Suunnitteluperiaatteiden toteuttamisen edellyttämät uudet yhdyskuntateknisen huollon verkostot aiheuttavat verkostojen operaattoreille arviota yhteensä noin 1,7 miljoonan euron kustannukset.

Kustannukset on esitetty kustannustasossa 1/2023.

Suunnitteluperiaatteiden mukaisen uuden rakennusoi-keuden arvoksi on arvioitu noin 51,2 miljoonaa euroa.

Vuorovaikutus, tiedottaminen ja yhteistyö

Hanke käynnistyi asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) nähtävillä keväällä 2022 (28.3.–2.6.2022). Nähtävilläolon aikana esiteltiin hankkeen lähtökohtia osana alueellista Uutta Länsi-Helsinkiä-asukastilaisuutta 30.3.2022. OAS:ssa ja asukastilaisuudessa kerrottiin tulevasta vaikuttamisen mahdollisuuksista, kuten mahdollisuudesta esittää kirjallisia mielipiteitä OAS-suunnitelmasta, mahdollisuudesta vastata karttakyselyyn ja mahdollisuudesta osallistua asukkaiden ja kaupungin edustajien yhteiseen kävelyyn suunnittelualueella. Taloyhtiöitä, jotka ovat kiinnostuneita täydennysrakentamisesta, pyydettiin olemaan suoraan yhteydessä kaupungin suunnittelijoihin.

Karttakysely avattiin netissä 4.4.2022 ja kyselyyn oli mahdollista vastata 4.5.2022 asti. Kävely alueella, johon osallistui useita kymmeniä asukkaita, järjestettiin 18.5.2022. Muutama taloyhtiö on ollut yhteydessä kaupungin suunnittelijoihin ja heidän kanssaan on käynnistetty keskustelut mahdollisesta täydennysrakentamisesta.

Nähtävilläoloista, karttakyselystä, asukastilaisuuksista, ilmoitettu osallisille lähetetyssä kirjeessä, Helsingin Uutisissa sekä kaupungin tapahtumakalenterissa ja facebook-sivuilla.

Mielipiteet ja kannatukset OAS-vaiheessa

Viranomaisten kannatukset osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja täydennysrakentamiseen sekä liikenteeseen ja ympäristötekniikkaan. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat luontoon, virkistys-, liikunta- ja kohtaamispaikkoihin, yleisten alueiden hoitoon, rakennettuun ympäristöön ja täydennysrakentamiseen, ilmastonmuutoksen huomioimiseen, liikenteeseen ja palveluihin. Kirjallisia mielipiteitä saapui 21 kpl.

Kannatukset ja mielipiteet on otettu huomioon suunnitteluperiaatteiden valmistelussa siten, että OAS-suunnitelman nähtävilläolon jälkeen on laadittu julkisia ulkotiloja koskeva maisemaselvitys, Talinrannan tulvasuojaus selvitys sekä korttelikortit, joihin koottiin tarkempaa tietoa asuinkorttelien rakennuksista ja piha-alueista. Karttakyselyn tuloksia on analysoitu. Suunnittelualueen vaihto-

ehtoisia täydennysrakennuspaikkoja tutkittu.

Mielipiteet ja kannatukset suunnitteluperiaateluonnoksesta

Suunnitteluperiaateluonnos oli nähtävillä 20.3.–18.4.2023. Viranomaisten kannatukset kohdistuivat täydennysrakentamisen sovittamiseen kulttuuriympäristöön, julkiseen liikenteeseen ja saavutettavuuteen kestäväillä kulkumuodoilla, Raumantien ja Naantalintien muutoksiin, alueen nykyisiin ja uusiin vesihuoltolinjoihin, johtosiirtojen tarpeeseen sekä alueen mahdollisiin kemikaalikohteisiin. Mielipiteet kohdistuivat yleisesti suunnittelualueelle esitettyihin muutoksiin, Munkkivuoren ja Talinrannan nykyisten korttelien muutoksiin, uusiin kortteleihin U1-U6, Talin golfalueen muutoksiin, julkisiin ja kaupallisiin palveluihin, luontoon ja viheralueisiin, liikenteen lisääntymiseen, autoiluun, jalankulkuun, pyöräilyyn, joukkoliikenteeseen, katumuutoksiin, tekniseen toteutettavuuteen, kestävään rakentamiseen ja vuorovaikutukseen. Kirjallisia mielipiteitä saapui 272 kpl.

Kannatukset ja mielipiteet on otettu huomioon suunnitteluperiaatteissa siten, että täydennysrakentamisen paikkoja on tutkittu tarkemmin. Suunnitteluperiaatekartan merkintöjä ja määräyksiä on täydennetty ja täsmennetty. Munkkivuoren ja Talinrannan välisen alueen pohjarakentamisolosuhteita on selvitetty tarkemmin. Talinrannan tulvasuojaus selvityksen ja Talinrannan pohjarakentamisen esisuunnitelman ohjeet on huomioitu suunnitteluperiaatteissa ja selvitykset liitteineen on lisätty liitteisiin. Täydennysrakentamisen paikat -liitettä on täydennetty. Selostusta on täydennetty ja korjattu edellä mainituiden muutosten takia ja Vaikutukset -osa on lisätty selostukseen.

Verkkoasukastilaisuus järjestettiin 23.3.2023. Tilaisuudessa oli 111 osallistujaa.

Tehdyt muutokset suunnitteluperiaateluonnoksen nähtävilläolon jälkeen

Asiakirjoja on tarkennettu ja täsmennetty suunnitteluperiaateluonnoksen nähtävilläolon (20.3.2023 – 18.4.2023) jälkeen.

Suunnitteluperiaatteen karttamerkintöjä ja -määräyksiä on täydennetty

- U1, U3, U5- ja U6-kortteleiden rajauksia on tarkennettu ja U5-korttelin ajoyhteyttä on muutettu
- Talinrannan tulvavallimerkintä on lisätty
- Merkinnät MA-3 ja TA-4 on lisätty ja määräystekstejä on täsmennetty

Talinrannan alueen tulvasuojauksen periaatteet, Talinrannan pohjarakentamisen esisuunnitelma (alueet U1+U2) sekä Talinrannan pysäköintiratkaisujen vertailu on lisätty liitteisiin. Täydennysrakentamisen paikat-liitettä on täydennetty. Korttelikorit -liitteen kuvitusta on täydennetty. Selostusta on täydennetty ja korjattu edellä mainittujen muutosten takia, kortteleiden U3-U6 luonnoksia on lisätty selostukseen ja selostuksen muuta kuvitusta on täydennetty. Vaikutukset -osa on lisätty selostukseen. Yhteenveto suunnitteluperiaatteista 1-6 -osa on poistettu selostuksesta. Selostuksen Vuorovaikutus, tiedottaminen ja yhteistyö -osaa on täydennetty.

Suunnitteluperiaateluonnoksen nähtävilläolo-vaiheen erilliset asiakirjat ”Suunnitteluperiaatteiden karttakysely” ja ”Kävely suunnittelualueella 18.5.2023” on liitetty osaksi vuorovaikutusraporttia.



Helsinki