



§ 556

Munkkivuoren ja Talinrannan suunnitteluperiaatteet

HEL 2022-002404 T 10 03 06

Hankenumero 0740_79

Päätös

Kaupunkiympäristölautakunta päätti

- hyväksyä liitteen nro 3 mukaiset 24.10.2023 päivätyt Munkkivuoren ja Talinrannan suunnitteluperiaatteet asemakaavan muutosten pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Lisäksi kaupunkiympäristölautakunta päätti

- Täydennyskaavoja taloyhtiöiden tonteille tehdään vain kyseisen yhtiön hakemuksesta.
- Leikkipuisto Ulvilan ja leikkipaikka Ulvilanpuiston toimintaedellytykset turvataan. Leikkipuisto Ulvilan ympäristön tulevissa suunnitelmissa haetaan ratkaisuja joissa vaikutukset Ulvilanpuostoon ovat mahdollisimman vähäisiä.
- Hulevesien hallintaa suunnitellaan ensi sijassa luonnonmukaisiin ratkaisuihin perustuen.
- Koulujen saattoliikenne ohjataan Munkkivuoren sisäosan ulkopuolelle, esimerkiksi ostarin yhteyteen.
- Golf-rangelle etsitään U1-korttelin kaavoituksen yhteydessä korvaava ratkaisu golfkentältä tai lähialueelta yhteistyössä Golfklubin kanssa.
- Jatkosuunnittelussa selvitetään mahdollisuutta toteuttaa Talinrannan alueelle uusi pelikenttä tai vastaava alueen lasten ja nuorten käyttöön.



- Mahdollinen tulvasuojaus pyritään toteuttamaan siten, ettei se kasvanna arvokasta rantametsää eikä alueen muita arvokkaita metsä- ja luontokohteita.

Käsittely

Esteelliset: Otto Meri (hallintolain 28 §:n 1 momentin 7 kohta)

Asian aikana kuultavina olivat arkkitehti Marina Fogdell, yksikön päällikkö Tuomas Eskola, diplomi-insinööri Valtteri Lankiniemi, liikenneinsinööri Eetu Saloranta ja tiimipäällikkö Anna Böhling. Asiantuntijat poistuivat kuulemisensa jälkeen kokouksesta.

Palautusehdotus:

Risto Rautava: "Kaupunkiympäristölautakunta päättää palauttaa Munkkivuoren ja Talinrannan suunnitteluperiaatteet uuteen valmisteluun niin, että:

- nykyisen golf-kentän alueen rajojen sisäpuolelle ei rakenneta asuntoja tai muita rakennelmia, mitkä haittaavat kentällä golfin harrastamisen mahdollisuuksia.
Golfkentän harjoituslyöntialueen säilymisellä on vaikutusta siihen, että kenttäkokonaisuus palvelee mahdollisimman moninaisen käyttäjäkunnan harrastusta". Talin golfalueella on myös merkittävä rooli kansallisessa ja kansainvälisessä golfvalmennuksessa.
- alustavasti suunniteltu, poistuva asuntomäärä suunnitellaan muualle suunnittelualueella"

Kannattaja: Silja Borgarsdottir Sandelin

Vastaehdotus:

Mika Raatikainen: Lisätään päätösehdotukseen seuraava kappale: "Alueelle suunnitellut kevyen liikenteen ym. väylät pyritään toteuttamaan siten, että Munkkivuoren ostoskeskuksen ulkona sijaitsevat moottoriajoneuvojen pysäköintipaikat eivät vähene."

Kannattaja: Risto Rautava

Vastaehdotus 1:

Otso Kivekäs: Lisätään päätösehdotukseen seuraava kappale: "Täydennyskaavoja taloyhtiöiden tonteille tehdään vain kyseisen yhtiön hakemuksesta."

Kannattaja: Jenni Hjelt

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehdotuksen 1 mukaan muutetun ehdotuksen.



Vastaehdotus 2:

Otso Kivekäs: Lisätään päätösehdotukseen seuraava kappale: "Leikkipuisto Ulvilan ja leikkipaikka Ulvilanpuiston toimintaedellytykset turvataan. Leikkipuisto Ulvilan ympäristön tulevissa suunnitelmissa haetaan ratkaisuja joissa vaikutukset Ulvilanpuostoon ovat mahdollisimman vähäisiä."

Kannattaja: Jenni Hjelt

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehdotuksen 2 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 3:

Otso Kivekäs: Lisätään päätösehdotukseen seuraava kappale: "Hulevesien hallintaa suunnitellaan ensi sijassa luonnonmukaisesti ratkaisuihin perustuen."

Kannattaja: Jenni Hjelt

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehdotuksen 3 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 4:

Otso Kivekäs: Lisätään päätösehdotukseen seuraava kappale: "Lautakunta korostaa, että Staran varikon alue suunnittelun ulkopuolella on tulevaisuudessa mahdollinen täydennysrakentamisen painopiste Munkkivuoren ympäristössä ja sen tulevaa käyttöä tulisi edistää, jos yleiskaavalliset edellytykset saadaan ratkaistua ja varikkotoiminnan kannalta tästä alueesta luopuminen on tarkoituksenmukaista."

Kannattaja: Anni Sinnemäki

Vastaehdotus 5:

Otso Kivekäs: Lisätään päätösehdotukseen seuraava kappale: "Koulujen saattoliikenne ohjataan Munkkivuoren sisäosan ulkopuolelle, esimerkiksi ostarin yhteyteen."

Kannattaja: Jenni Hjelt

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehdotuksen 5 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus 6:

Otso Kivekäs: Lisätään päätösehdotukseen seuraava kappale: "Golf-rangelle etsitään U1-korttelin kaavoituksen yhteydessä korvaava ratkaisu golfkentältä tai lähialueelta yhteistyössä Golfklubin kanssa."

Kannattaja: Jenni Hjelt



Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Otso Kivekkään vastaehdotuksen 6 mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Jenni Hjelt: Lisätään päätösehdotukseen seuraava kappale: "Jatko-suunnittelussa selvitetään mahdollisuutta toteuttaa Talinrannan alueelle uusi pelikenttä tai vastaava alueen lasten ja nuorten käyttöön."

Kannattaja: Jenni Pajunen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Jenni Hjel-tin vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Katri Penttinen: Lisätään päätösehdotukseen seuraava kappale: "Mahdollinen tulvasuojaus pyritään toteuttamaan siten, ettei se kavenna arvokasta rantametsää eikä alueen muita arvokkaita metsä- ja luontokoh-teita."

Kannattaja: Jenni Pajunen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti yksimielisesti hyväksyä Katri Pent-tisen vastaehdotuksen mukaan muutetun ehdotuksen.

Vastaehdotus:

Risto Rautava: Lisätään päätösehdotukseen seuraava kappale: "Kau-punkiympäristölautakunta päättää poistaa Munkkivuoren ja Talinrannan suunnitteluperiaatteista rakentamisalueen, joka on rangen alueella.!"

Kannattaja: Silja Borgarsdottir Sandelin

1 äänestys

JAA-ehdotus: Asian käsittelyä jatketaan

Ei-ehdotus: Risto Rautavan palautusehdotuksen mukaisesti muutettu-na.

Jaa-äännet: 7

Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Jenni Hjelt, Otso Kivekäs, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Anni Sinnemäki

Ei-äännet: 6

Silja Borgarsdottir Sandelin, Jenni Pajunen, Katri Penttinen, Mika Raa-tikainen, Risto Rautava, Joona Turtiainen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 7–6.



2 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Otso Kivekkään vastaehdotuksen 4 mukaisesti muutettuna.

Jaa-äännet: 10

Silja Borgarsdottir Sandelin, Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Jenni Hjelt, Tuomas Nevanlinna, Jenni Pajunen, Katri Penttinen, Mika Raatikainen, Risto Rautava, Joonas Turtiainen

Ei-äännet: 3

Otso Kivekäs, Amanda Pasanen, Anni Sinnemäki

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen äänin 10–3.

3 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Risto Rautavan vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna.

Jaa-äännet: 7

Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Jenni Hjelt, Otso Kivekäs, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Anni Sinnemäki

Ei-äännet: 6

Silja Borgarsdottir Sandelin, Jenni Pajunen, Katri Penttinen, Mika Raatikainen, Risto Rautava, Joonas Turtiainen

Tyhjä: 0

Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen äänin 7–6.

4 äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Mika Raatikaisen vastaehdotuksen mukaisesti muutettuna.

Jaa-äännet: 8

Mia Haglund, Eveliina Heinäluoma, Jenni Hjelt, Otso Kivekäs, Tuomas Nevanlinna, Amanda Pasanen, Anni Sinnemäki, Joonas Turtiainen

Ei-äännet: 4

Jenni Pajunen, Katri Penttinen, Mika Raatikainen, Risto Rautava



Tyhjä: 1
Silja Borgarsdottir Sandelin
Poissa: 0

Kaupunkiympäristölautakunta päätti hyväksyä esittelijän ehdotuksen äänin 8–4 (1 tyhjä).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 09 310 64271
marina.fogdell(a)hel.fi
Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 22467
valtteri.lankiniemi(a)hel.fi
Anna Böhling, tiimipäällikkö, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 37211
anna.bohling(a)hel.fi
Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 20498
eetu.saloranta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Munkkivuoren ja Talinrannan suunnitteluperiaatteet 24.10.2023
- 4 Munkkivuoren ja Talinrannan suunnitteluperiaatteiden selostus, 24.10.2023
- 5 Munkkivuoren ja Talinrannan suunnitteluperiaatteet, vuorovaikutusraportti 24.10.2024
- 6 Munkkivuori - Talinranta Maisemaselvitys 10.02.2023
- 7 Täydennysrakentamisen paikat
- 8 Munkkivuori, taustaselvitys, 20.3.2023
- 9 Korttelikortit
- 10 Talin liikuntapuiston hulevesiselvitys, 24.11.2021
- 11 Munkkivuoren hulevesiselvitys, 29.3.2022
- 12 Talinrannan alueen tulvasuojauksen periaatteet 2023
- 13 Talinrannan pohjarakentamisen esisuunnitelma, alueet U1+U2, 8.9.2023
- 14 Talinrannan esisuunnittelu, pysäköintiratkaisujen vertailu, 7.9.2023
- 15 Osa päätöshistoriaa

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä OAS:sista esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano



Ne mielipiteensä suunnitteluperiaatteista esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristölautakunta päättää

- hyväksyä liitteen nro 3 mukaiset 24.10.2023 päivätyt Munkkivuoren ja Talinrannan suunnitteluperiaatteet asemakaavan muutosten pohjaksi
- antaa vuorovaikutusraportista ilmenevät vastineet esitettyihin mielipiteisiin ja kannanottoihin. Päätösasiakirjat ja vuorovaikutusraportti ovat luettavissa kaupunkiympäristön toimialan asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8 (puh. 09 310 22111), sekä internet-sivuilla: Päätöksenteko

www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Esittelijän perustelut

Suunnitteluperiaatteiden keskeinen sisältö

Suunnitteluperiaatteet koskevat Munkkivuoren ja Talinrannan nykyisiä asuinkortteleita sekä suunnittelualueen viher- ja virkistysalueita. Suunnittelualue rajautuu idässä Huopalahdentiehen, etelässä Turunväylään, lännessä Isoon Huopalahteen ja pohjoisessa Talin liikuntapuiston ja Talin golfalueen laajoihin viheralueisiin.

Suunnitteluperiaatteet määrittelevät alueen tulevan täydennysrakentamisen tavoitteet. Suunnitteluperiaatteissa tulkitaan ja tarkennetaan yleiskaavan 2016 tavoitteita ja sovitetaan yhteen suunnittelualueelle kohdistuvia tavoitteita, joita ovat mm. täydennysrakentamisen edistäminen, viheralueiden ja -yhteyksien kehittäminen sekä luontoarvojen ja rakennetun ympäristön arvojen säilyminen. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat alueen tulevaa asemakaavoitusta, liikenne- ja katusuunnittelua, puistosuunnittelua sekä alueen muuta kehittämistä.

Suunnitteluperiaatteiden tavoitteena on vahvistaa alueiden elinvoimaisuutta osana tiivistyvää kaupunkia. Olemassa olevan ympäristön täydentäminen, jossa on valmiiksi rakennettu infra ja palvelut, on ekologisesti kestävä ratkaisu. Suunnitteluperiaatteiden tärkeimmiksi teemoiksi on nostettu:



1. Laajojen luonto- ja virkistysalueiden ja nykyisen rakennetun ympäristön säilyttäminen sekä täydennysrakentamisen tavoitteiden yhteensovittaminen kestäväällä tavalla luonto-, virkistys- ja kulttuuriympäristöarvojen kanssa
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.

Alueen täydennysrakentamisen tavoitteena on tarjota nykyistä useammalle kaupunkilaiselle mahdollisuus asua luonnonläheisessä ympäristössä hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyydessä. Työssä on tutkittu mahdollisia täydennysrakentamisen paikkoja. Tavoitteena on sijoittaa uudisrakentaminen yleiskaavan mukaisesti siten, että luonnolle ja nykyiselle rakennetulle ympäristölle aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa. 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.

Nykyisten kortteiden täydennysrakentaminen

Nykyiset korttelit on arvoitettu ja arvottamisen pohjalta on laadittu suunnitteluperiaatteiden korttelikohtaiset karttamerkinnät ja -määräykset. Arvottamisen pohjalta on myös osoitettu olemassa olevien kortteiden mahdolliset täydennysrakentamisen paikat. Täydennysrakentamisen paikat on esitetty tarkemmin liitteessä 7.

Munkkivuoren asuinkorttelit säilytetään. Kortteleissa on ainoastaan yksittäisiä uudisrakentamiseen sopivia paikkoja, jonka takia yleiskaavan enimmäistehokkuus $e=1,2$ ei ole nykyisten kortteiden kehittämisen tavoitteena.

Talinranta on rakennettu korkeudelle n. +2.0, joka on alle nykyisin turvalliseksi rakentamiskorkeudeksi määriteltyä korkotasoa. Suunnitteluperiaatteissa on selvitetty nykyisten kortteiden suojaamista tulvavallil-



la sekä vallin vaikutuksia alueella. Väljästi rakennetuissa kortteleissa on tilaa täydennysrakentamiselle, mutta yksittäisten uudisrakennusten sijoittaminen nykyisten rakennusten korkotasosta poikkeavalle tasolle on haastavaa. Pitkän tähtäimen suunnitelmana olisi mahdollista tutkia Talinrannan laajempien korttelikokonaisuuksien rakentamista uudelleen turvalliselle rakentamiskorkeudelle, jolloin alueelle olisi mahdollista osoittaa yleiskaavan mukaista tehokkaampaa rakentamista. Tämä tulisi todennäköisesti ajankohtaiseksi vasta, kun olemassa olevat rakennukset ovat tulleet elinkaarensa päähän.

Uudet asuinkorttelit

Suunnitteluperiaatteiden valmistelun aikana on tutkittu mahdollisuuksia sijoittaa uusia asuinkortteleita alueelle. Laadittujen selvitysten ja luonnosten pohjalta on voitu arvioida mm. uusien kortteleiden sijaintia, maksimitehokkuutta, enimmäiskerroslukuja ja paikoitusratkaisuja. Suunnitteluperiaatteiden selostuksessa ja liitteessä 7 on esitetty muutamia ratkaisumalleja siitä, mitä rakentaminen uusissa kortteleissa voisi olla.

Suunnitteluperiaatteissa on esitetty, että yleiskaavan mukainen tehokas rakentaminen Munkkivuoren ja Talinrannan välissä olisi mahdollista. Selostuksessa ja liitteessä 7 on esitetty suurkorttelimalli sekä avoin korttelimalli, joiden korttelitehokkuus Taiteentekijäntien pohjoispuoleisessa korttelissa U1 on $e = n. 1,5-1.6$ ja Taiteentekijäntien eteläpuoleisessa korttelissa U2 $e = n. 1,7-1.8$. U1- ja U2-kortteleiden tärkeitä periaatteita, joita tulee noudattaa jatkosuunnitteluvaiheissa, ovat mm. etelä-pohjoissuuntaisen viheryhteyden säilyminen mahdollisimman leveänä, rakennusten korkeuksien sovittaminen olemassa olevaan rakennuskantaan ja Munkkivuoren länsiosan puustoiseen rinteeseen sekä rakennusten sijoittaminen turvalliselle rakentamiskorkeudelle. Alueen vaihtoehtoisia pysäköintiratkaisuja ja kustannuksia on vertailtu (liite 14). Alueen vaativien pohjarakentamisolosuhteiden takia paikoitusratkaisuna esitetään maanpäällistä pysäköintitaloa.

Muut uudet korttelit U3–U6 on sijoitettu Munkkivuoren puolelle. Ulvilanpuiston länsiosan uudelleen järjestely ja leikkipuiston muuttaminen 1960-luvun alkuperäisen ratkaisun suuntaan mahdollistaa uuden asuinkorttelin U3 rakentamisen Ulvilantien varteen. U3-korttelin tärkeimmät periaatteet ovat katutilan vehreyden ja Ulvilanpuiston pohjois- ja eteläreunojen kevyen liikenteen reittien säilyttäminen, leikkipuiston kehittäminen sekä uudisrakennuksen sovittaminen Ulvilantien varrella olevaan rakennuskantaan.

Kirkon pohjoispuolelle on esitetty uusi asuinkortteli U4, johon on tutkittu sekä seurakuntataloa säilyttävää täydennysrakentamista että kahden



uuden rakennuksen sijoittamista kortteliin. U4-korttelin tärkeimmät periaatteet ovat kirkkorakennuksen kaupunkikuvallisen aseman säilyminen ja arvokkaimpien pihapuiden säilyttämien.

U5-kortteli on sijoitettu Ulvilanpuiston leikkipuiston kohdalle. U5-korttelin tärkeimmät periaatteet ovat alueen arvokkaan puuston säilyttäminen, Ulvilanpuiston olemassa olevien ja kehitettävien kevyen liikenteen reittien huomioiminen sekä ympäröivien rakennusten mittakaavan ja sijoitusperiaatteen noudattaminen.

Turunväylän uusi linjaus mahdollistaa U6-asuinkorttelin sijoittamisen Ulvilantien ja Turunväylän väliin. U6-korttelin suunnittelussa tulee huomioida Turunväylän liikennemelu ja ilmanlaatuongelmat ja toteutuksen ehtona on, että turvalliselle ja terveelliselle asumiselle asetetut ehdot saavutetaan. U6-korttelin tärkeimmät periaatteet on sijoittaa korttelipihaa suojaavia korkeita rakennuksia Turunväylän suuntaan, sovittaa Ulvilantien puoleiset rakennukset Munkkivuoren mittakaavaan sekä huomioida U6-korttelin itäpuolelle ehdotettua täydennysrakentamista siten, että Turunväylän suuntaan muodostuu yhtenäinen kokonaisuus.

Selostuksessa ja liitteessä 7 esitetyissä luonnoksissa kortteleiden U3–U5 korttelitehokkuus on $e=1,0-1,3$. U6-kortteli voi olla Munkkivuoren muita kortteleita tehokkaammin rakennettu. Kortteleissa U3–U5 on maantasossa olevat autopaikat. Tehokkaammin rakennettavassa korttelissa U6 on maanalainen pysäköinti.

Palvelut, luonto, viher- ja virkistysalueet, liikenne ja tekninen toteutettavuus

Julkisia ja kaupallisia palveluita kehitetään. Nykyisiä kouluja ja Ulvilanpuiston päiväkotia on mahdollistaa laajentaa. Talinrannan eteläosaan on mahdollista rakentaa uusi päiväkoti. Ulvilanpuiston leikkipuistoa kehitetään ja nykyisen kerhorakennuksen tilalle ehdotetaan uutta isompaa monikäyttöistä kerhorakennusta. Munkkivuoren ostoskeskus tulee säilymään tärkeänä alueellisena kaupallisena keskuksena. Olemassa olevien rakennusten pohjakerrosten liiketilat ehdotetaan säilytettäväksi. Taiteentekijäntien uudisrakennuksiin on mahdollista sijoittaa kadun suuntaan avautuvia liiketiloja.

Nykyisiä alueita ympäröivät laajat viheralueet ja -yhteydet, virkistysalueet, luontoarvot sekä vehreät korttelipihat säilyvät pääosin. Maisemaselvityksessä esiin tuodut maisemalliset, kulttuurihistorialliset ja virkistykselliset arvot sekä luontoarvot ovat olleet suunnittelun lähtökohtana. Talinpuiston pelikenttä ja niitty, Talin Golfin harjoituskentän eteläosa sekä Ulvilanpuiston itäosan leikkipuisto jäävät uusien kortteleiden alle. Suunnitteluperiaatteissa esitetään suunnittelualueen kenttien ja leikkipuistojen kehittämistä mm. siten, että Ulvilanpuiston itäosan leikkipuist-



toa korvaava alue on esitetty sijoitettavaksi laajennettavan päiväkotipi-
han yhteyteen.

Ulvilantie ja Taiteentekijäntie säilyvät alueen paikallisina kokoojakatui-
na ja kestävät täydennysrakentamisen tuomaa liikenteen lisäystä. Ja-
lankulun ja pyöräilyn pääreittejä säilytetään ja kehitetään. Raumantien
länsiosa muutetaan jalankulun ja pyöräilyn puistomaiseksi raitiksi. Pal-
velurakennusten huoltoliikenne ja henkilökunnan autoliikenne siirtyy
puistomaiselta raitilta Naantalintien jatkeelle. Kadun jatke palvelisi
myös uutta korttelia U4 sekä olemassa olevaa tonttia 30113/2.

Täydennysrakentamisen sijoittamisessa on huomioitu olemassa olevat
yhdyskuntateknisen verkostot. Talinrannan alueella uudisrakentami-
sessa tulee huomioida alueella aikaisemmin sijainneen jätevedenpuh-
distamon rakenteet, joita on hyvin todennäköisesti jätetty maaperään.
Talinrannan ja Munkkivuoren väliin jäävän alueen rakentaminen edel-
lyttää todennäköisesti raskasta pohjanvahvistusta kuten paalutusta tai
maaperän laaja-alaista stabilointia. Alueelle on laadittu suunnitteluperi-
aatteiden yhteydessä pohjanvahvistuksen esisuunnitelma, jossa on ar-
vioitu soveltuvia pohjanvahvistusmenetelmiä sekä esitetty keinoja poh-
jarakentamisen hiilidioksidikuorman pienentämiseksi. Talinrannan alu-
een matala korkotaso ja meren läheisyys aiheuttavat haasteita täyden-
nysrakentamiselle, jonka takia Talinrantaan on laadittu esisuunnitelma
siitä, miten alue voitaisiin suojata tulevaisuuden merivedennousulta ko-
konaisuudessaan. Suunnitelma perustuu pääosin Talinrannan aluetta
kiertävään tulvavalliin sekä Talinrannan itäpuolelle toteutettavaan koro-
tettuun rakentamisalueeseen.

Päätökset suunnitteluperiaatteiden pohjana

Suunnitteluperiaatteet edesauttavat kaupungin strategisten tavoitteiden
toteutumista siten, että tärkeimmät viher- ja virkistysalueet, viheryhtey-
det, luontoarvot sekä kulttuuriympäristöt säilyvät. Ilmastonmuutoksen
vaikutukset, mm. merenpinnan nousu, on huomioitu esitetyissä ratkai-
suissa. Liikennratkaisuissa painotetaan kevyen liikenteen reittien ja tu-
levan raideliikenteen liityntäliikenteen kehittämistä. Munkkivuoren ja
Talinrannan omaleimasuutta vaalitaan siten, että 1950- ja 1990-luvuilla
suunnitellut alueet säilyvät selväpiirteinä, rajattuina kokonaisuuksina,
joita täydennetään alueiden oman aikakautensa suunnitteluperiaatteita
ja ihanteita kunnioittaen. Nykyisten alueiden väliin esitetään yleiskaav-
van tavoitteiden mukaista tehokkaampaa rakentamista, joka muodos-
taa oman selkeäpiirteisen alueen nykyisten alueiden välissä. Suunnitte-
luperiaatteet ovat Helsingin yleiskaavan 2016 mukaiset.

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne



Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja vuosilta 1954–2018. Suurimmalla osalla Munkkivuorta on vielä voimassa 1950-luvulla laadittuja asemakaavoja. Kaavan mukainen korttelitehokkuus vaihtelee $e=0,4-1,0$ välillä, suurimmassa osassa kortteleita tehokkuus on $e=0,8-0,9$. Talinrannassa on kahta korttelia lukuun ottamatta voimassa asemakaava vuodelta 1989. Talinrannan länsiosan pientalo-/pienkerrostalokortteleiden kaavan mukainen korttelitehokkuus on 0,3, muissa kortteleissa tehokkuus on 0,5–0,8.

Metsälähiön ihanteiden mukaan suunniteltu Munkkivuoren lähiö rakentui nopeasti 1950-luvulla laadittujen asemakaavojen mukaan. Alueen ensimmäinen suurpiirteinen asemakaava on vuodelta 1954 (Vainö Tuukkanen, Olavi Terho). 1950-luvun metsäkaupungin tunnelma on säilynyt Munkkivuoren alueella tähän päivään asti. Munkkivuoren asuinalue on arvoitettu maakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi 1950-luvun hyvin säilyneenä ja asuinalueena. Ulvilanpuisto sekä Ulvilantien katualue on arvoitettu helsinkiläisiksi arvoympäristöiksi. Suunnittelualueella olevat asuinkorttelit 30110 ja 30113, alueen itäosassa olevat puistoalueet sekä Taiteentekijäntien pohjoispuolella oleva urheilu- ja virkistyspalveluiden alue on 2000-luvulla laadittujen asemakaavojen yhteydessä suojeltu merkinnöillä AK/s, VP/s ja VU/s.

Myös Talinrannan alue rakentui nopeasti 1990-luvun alussa vuonna 1989 vahvistetun asemakaavan mukaan (Tuomas Rajajärvi). Talinrannan ominaispiirteet, pienimittakaavaisuus, monimuotoinen ympäristö ja kylämäiset kadut ja raitit ovat säilyneet tähän päivään asti. Rakennusten arkkitehtuuri on monimuotoista ja ajalleen tyypillistä. Alueen kokoojakadun Taiteentekijäntien päätepisteenä on alueen keskellä sijaitseva Muusantori.

Suunnittelualueen puistot Ulvilanpuisto, Kielosaarenpuisto, Talinpuisto, Ulvilanlehto sekä viher- ja virkistysalueet muodostavat yhdessä asuinalueiden korttelipihojen kanssa vehreän kokonaisuuden.

Alkuperäinen liikenneratkaisu, jossa Ulvilantie ja Taiteentekijäntie toimivat paikallisina kokoojakatuina, toimii edelleen suunnittelualueella. Ulvilantien ja Huopalahdentien risteysalueiden kehittäminen on mahdollistettu Huopalahdentie katualueen asemakaavamuutoksessa.

Suunnittelualueen maaperä on rakennettavuudeltaan vaihtelevaa. Rakennettavuus Munkkivuoren alueella on hyvä. Talinrannan rakennettavuus on vaihtelevaa ollen parasta kallioisilla alueen osilla. Arvioitu turvallinen rakentamiskorkeus on alueella noin +3,2 m, kun huomioidaan ennakoitu merivedenpinnan nousu sekä paikallisista olosuhteista riippuvainen aaltoiluvara. Talinrannan alueen korkeusasema on nykyisel-



lään lähes kokonaisuudessaan edellä mainitun turvallisen rakentamiskorkeuden alapuolelle.

Helsingin kaupunki omistaa suurimman osan Munkkivuoren asuinkorttelialueiden tonteista, Talinrannan kaikkien asuinkortteleiden tontit sekä molempien alueiden kaikki yleisten rakennusten tontit, kirkon ja ranskalaisen koulun tontteja lukuun ottamatta, sekä puistot ja viheralueet.

Kustannukset

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 rakennusoikeuden arvoksi on arvioitu noin 50 miljoonaa euroa.

Vuorovaikutus suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään yhteenvedot suunnitteluperiaatteiden valmisteluaikana saaduista viranomaisten kannanotoista ja osallisten mielipiteistä sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja täydennysrakentamiseen sekä liikenteeseen ja ympäristötek-



niikkaan. Kannanotot on otettu huomioon suunnitteluperiaatteiden valmistelussa siten, että OAS-suunnitelman nähtävilläolon jälkeen on laadittu julkisia ulkotiloja koskeva maisemaselvitys, Talinrannan tulvasuojaus selvitys sekä korttelikortit, joihin on koottu tarkempaa tietoa asuinkortteleiden rakennuksista ja piha-alueista. Olemassa olevat johtoreiitit on huomioitu suunnittelussa.

Suunnitteluperiaateluonnos oli nähtävillä 20.3.–18.4.2023. Viranomaisien kannanotot 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. Kannanotot on otettu huomioon suunnitteluperiaatteissa siten, että täydennysrakentamisen paikkoja on tutkittu tarkemmin, suunnitteluperiaatekartan merkintöjä ja määräyksiä on täydennetty ja täsmennetty ja Vaikutukset-osa on lisätty selostukseen. Kannanotoissa esiin tulleet asiat tullaan huomioimaan tarkemmin seuraavassa suunnitteluvaiheessa, ts. asemakaavahankkeissa ja asemakaavojen valmistelun aikana laadittavissa selvityksissä sekä toteutussuunnittelu- ja rakennuslupavaiheessa.

Mielipiteet

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat luontoon, virkistys-, liikunta- ja kohtaamispaikkoihin, yleisten alueiden hoitoon, rakennettuun ympäristöön ja täydennysrakentamiseen, ilmastonmuutoksen huomioimiseen, liikenteeseen ja palveluihin.

Mielipiteet on otettu huomioon suunnittelussa siten, että osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen laadittiin julkisia ulkotiloja koskeva maisemaselvitys, Talinrannan tulvasuojaus selvitys sekä korttelikortit, joihin on koottu tarkempaa tietoa asuinkortteleiden rakennuksista ja piha-alueista. Suunnittelualan vaihtoehtoisia täydennysrakennuspaikkoja tutkittiin ja esitettiin suunnitteluperiaateluonnoksessa. Karttakyselyn tuloksia analysoitiin. Kyselyn tulokset ja johtopäätökset aihepiireittäin sekä keväällä 2022 järjestetyn kaavakävelyn yhteenveto olivat luettavissa vuorovaikutusraportissa, joka oli nähtävillä keväällä 2023. Kirjallisia mielipiteitä saapui 21 kpl.

Suunnitteluperiaateluonnoksen nähtävilläolon (20.3.–18.4.2023) yhteydessä saadut mielipiteet kohdistuivat yleisesti suunnittelualueelle esitettyihin muutoksiin, Munkkivuoren ja Talinrannan nykyisten kortteleiden muutoksiin, uusiin kortteleihin U1–U6, Talin golfalueen muutoksiin, julkisiin ja kaupallisiin palveluihin, luontoon ja viheralueisiin, liikenteen lisääntymiseen, autoiluun, jalankulkuun, pyöräilyyn, joukkoliikentee-



seen, katumuutoksiin, tekniseen toteuttavuuteen, kestävään rakentamiseen ja vuorovaikutukseen.

Mielipiteet on otettu huomioon suunnitteluperiaatteissa siten, että täydennysrakentamisen paikkoja on tutkittu tarkemmin ja 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 selostuksen liitteisiin. Täydennysrakentamisen paikat -liitettä on täydennetty. Selostusta on täydennetty ja korjattu edellä mainittujen muutosten takia. Vaikutukset-osa sekä Tehdyt muutokset suunnitteluperiaateluonnoksen nähtävilläolon jälkeen -osa on lisätty selostukseen. Selostuksen Vuorovaikutus, tiedottaminen ja yhteistyö -osaa on täydennetty. Kirjallisia mielipiteitä saapui 272 kpl.

Tarkemmat perustelut

Tarkemmat perustelut ilmenevät liitteenä olevasta suunnitteluperiaatteiden selostuksesta (liite 4).

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Ville Lehmuskoski

Lisätiedot

Marina Fogdell, arkkitehti, puhelin: 09 310 64271
marina.fogdell(a)hel.fi
Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri, teknistaloudelliset asiat, puhelin: 09 310 22467
valtteri.lankiniemi(a)hel.fi
Anna Böhling, tiimipäällikkö, maisema-arkkitehti, puhelin: 09 310 37211
anna.bohling(a)hel.fi
Eetu Saloranta, liikenneinsinööri, puhelin: 09 310 20498
eetu.saloranta(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Munkkivuoren ja Talinrannan suunnitteluperiaatteet 24.10.2023
- 4 Munkkivuoren ja Talinrannan suunnitteluperiaatteiden selostus, 24.10.2023
- 5 Munkkivuoren ja Talinrannan suunnitteluperiaatteet, vuorovaikutusraportti 24.10.2024
- 6 Munkkivuori - Talinranta Maisemaselvitys 10.02.2023
- 7 Täydennysrakentamisen paikat
- 8 Munkkivuori, taustaselvitys, 20.3.2023
- 9 Korttelikortit
- 10 Talin liikuntapuiston hulevesiselvitys, 24.11.2021
- 11 Munkkivuoren hulevesiselvitys, 29.3.2022



12	Talinrannan alueen tulvasuojauksen periaatteet 2023
13	Talinrannan pohjarakentamisen esisuunnitelma, alueet U1+U2, 8.9.2023
14	Talinrannan esisuunnittelu, pysäköintiratkaisujen vertailu, 7.9.2023
15	Osa päätöshistoriaa

Oheismateriaali

1	Mielipidekirjeet OAS:sta
2	Mielipidekirjeet suunnitteluperiaateluonnoksesta, osa 1/6
3	Mielipidekirjeet suunnitteluperiaateluonnoksesta, osa 2/6
4	Mielipidekirjeet suunnitteluperiaateluonnoksesta, osa 3/6
5	Mielipidekirjeet suunnitteluperiaateluonnoksesta, osa 4/6
6	Mielipidekirjeet suunnitteluperiaateluonnoksesta, osa 5/6
7	Mielipidekirjeet suunnitteluperiaateluonnoksesta, osa 6/6

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Ne mielipiteensä OAS:sista esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
Ne mielipiteensä suunnitteluperiaatteista esittäneet, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Otteen liitteet

Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano
Esitysteksti
Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Päätöshistoria

Kaupunkiympäristölautakunta 24.10.2023 § 531

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 18.4.2023

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala Kulttuuripalvelukokonaisuus Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö 2.6.2022