

MUUSANPOLKU 1-3

30. MUNKKINIEMI KORTTELI 30145 TONTTI 2

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12467
PÄIVÄTTY 7.11.2017

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Talinranta)
korttelin 30145 tonttia 2

Kaavan nimi:
Muusanpolku 1-3

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 21.9.2016
Kaupunkiympäristölautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Munkkiniemen Talinrannan asuinalueella, joka rajautuu pohjoisessa Talin golfkentän alueeseen, idässä Munkki-
vuoren alueeseen, etelässä Kielosaarenpuistoon ja lännessä Isoon Huopalahteen. Tontti 30145/2 sijaitsee Talinrannan alueen
keskellä Muusantorin pohjoisreunalla.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Mikko Reinikainen, arkkitehti, tiimipäällikkö

Miika Vuoristo, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Leena Heino, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Eeva Väistö, liikenneinsinööri

Olli Haanperä, insinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Anu Lämsä, maisema-arkkitehti

Jere Saarikko, aluesuunnittelija

Teknistoloudelliset asiat: Jarkko Nyman, insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Minja Mäkelä, kiinteistölakimies

Ilkka Vähäaho, maa- ja kallioperä, yksikön päällikkö

Vuorovaikutus (viestintäpalvelut):

Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija

Asuntotuotanto: Jussi Hyvärilä, rakennuttaja-arkkitehti

Rakennusvalvontapalvelut: Jyrki Kauhanen, arkkitehti

Ulla Vahtera, tiimipäällikkö

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Pelastuslaitos: Markku Holopainen, palomestari

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kasvatuksen ja koulutuksen toimialan varhaiskasvatus:

Carola Harju, erityissuunnittelija

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kulttuuriympäristöyksikkö:

Anne Salminen, tutkija

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa, kiinteistöpäällikkö

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:

Saara Neiramo, aluepäällikkö

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL):

Petteri Kantokari, liikennesuunnittelija

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne	7
Palvelut	8
Esteettömyys	8
Luonnonympäristö	8
Ekologinen kestävyys	9
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	9
Pelastusturvallisuus	10
Vaikutukset	10
TOTEUTUS	12
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	12
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	14

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta
- Havainnekuva
- Rakeisuuskartta
- Ote Yleiskaava 2002:sta
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Maaperäkartta
- Pelastuskaavio
- Massoitteluesimerkit, versiot 1–3
- Valokuvasovitukset

4 Korttelikortit

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta, joka sijaitsee Talinrannan asuntoalueella Munkkiniemessä. Kaavaratkaisu mahdollistaa kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YY) muuttamisen asuintontiksi.

Tavoitteena on muuttaa rakentamattoman tontin 30145/2 asema-kaavaa niin, että siihen voidaan rakentaa aluetta täydentävä asuinkerrostalojen kortteli. Suunnitelman tavoitteena on kaupunkirakennetta täydentämällä parantaa Muusantorin ja Muusanpolun kaupunkitiloja. Tontille suunnitellaan 4–6-kerroksisia asuinkerrostaloja. Tontilla olevan mäen lakialue säilytetään rakentamattomana ja istutettuna. Pysäköinti (53 ap) sijoitetaan korttelipihan puolelle pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Ajoneuvoliittymä tontille sijoitetaan Muusanpolun itäpäätyyn.

Uutta asuntokerrosalaa on 5 300 k-m². Asukasmäärän lisäys on n. 130–150 asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että rakentamaton tontti Talinrannan alueen keskellä muuttuu aluetta täydentäväksi asuinkerrostalojen tontiksi. Korttelin kaakkosnurkka rajaa alueen keskeistä julkista ulkotilaa, Muusantoria. Talinrannan alueen korkein kohta, puustoinen mäki muuttuu rakennusten rajaaman korttelipihan osaksi. Alueelle muuttaa n. 130–150 uutta asukasta (lisäys n. 12 %), jotka vahvistavat alueen väestöpohjaa.

Helsingin kaupunki omistaa tontin 30145/2. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on täydentää Talinrannan alueen kaupunkirakennetta aivan alueen keskustassa. Rakentamatta jäänyt yleisten rakennusten tontti (YY-kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue) muutetaan asuinkäyttöön.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään täydennysrakentamista, toteutetaan AM-ohjelman asuntotuotantotavoitteita ja edistetään uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 5 615 m². Asuinkerrostalojen korttelialueen pinta-ala on 5 550 m². Nykyisen tontin (5 615 m²) pinta-

alasta 65 m² muuttuu Muusanpolun itäpään liitettäväksi katu-alueeksi. Kaavaratkaisun myötä tontin 30145/2 asuinkerrosala kasvaa 5 300 k-m², jolloin tontin tehokkuus on 0,95. Asukasmäärän lisäys on n. 130–150 asukasta.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Talinrannan alue on osa Munkkivuorta, mutta erottuu kuitenkin selvästi omana kaupunkirakenteeltaan Munkkivuoresta poikkeavana kokonaisuutenaan. Talinrannan ja Munkkivuoren väliin jää leveähkö viheralue ja osa Talin golfkentästä, jonka johdosta Talinranta on erillinen saarekemainen asuinalue. Alueen korttelirakenteessa on tavoiteltu kaupunkimaisuutta ja toisaalta pientä mittakaavaa. Talinrannassa asuu nykyisin n. 1 000 asukasta. Alueen pienestä koosta johtuen Talinrannassa on niukasti palveluja. Alueella toimii päiväkotia, ravintola ja muutama muu liikehuoneisto.

Alueella on pääosin 1990-luvulla rakennettuja asuinrakennuksia. Suurin osa korttelirakenteesta on III–V-kerroksista kerrostalorakentamista. Alueen länsi- ja eteläreunat muodostuvat II-kerroksisista pari- ja rivitaloista. Alueen keskellä on Muusantori-niminen aukio, jonka eteläreunaan ulottuu Isoon Huopalahteen johtava kanaava.

Talinrannan korttelit asettuvat kolmen kadun varrelle. Alueelle johtaa Munkkivuoren kautta Taiteentekijäntie, joka päättyy Talinrantaan. Kaareva Mesenaatintie sekä eteläosan kortteleita palveleva Mesenaatinkuja ovat tonttikatuja. Taiteentekijäntien päässä Muusantorin vieressä sijaitsee bussilinjan 18 päätepysäkki. Tontti 30145/2 sijaitsee pysäkin vieressä. Muita joukkoliikenneyhteyksiä ei Talinrantaan nykyisin ole. Viheralueiden ympäröimälle alueelle on hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet ulkopuolelta.

Tontti 30145/2 on nykyisin kokonaan rakentamaton. Tontilla on mäki, jonka korkeimman kohdan korko on +9,5. Mäki kohoaa noin 6,5 metriä sitä ympäröivien katujen yläpuolelle ja on Talinrannan alueen korkein maaston kohta. Tontti on pääosin ruohikon peittävä ja sen reunoilla ja mäen laella kasvaa joitakin puita.

Tontilla on nykyisen asemakaavan laatimisen aikana sijainnut käytöstä poistetut Talin jätevedenpuhdistamon konehalli sekä kaksi lietesiltoa, jotka suunniteltiin kunnostettavaksi taide- ja käsityötarkoituksiin. Rakennukset on sittemmin purettu ja tontin maaperä kunnostettu. Asemakaavassa osoitettu käyttötarkoitus ei ole enää ajankohtainen, minkä vuoksi Helsingin kaupungin kiinteistövirasto on pyytänyt kaupunkisuunnitteluvirastoa valmistelemaan asemakaavamuutosta tontin muuttamiseksi asuinkäyttöön.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Korttelialueella sijaitsee Talinrannan korkein kohta, joka on kaavassa säilytetty tontin istutettuna ja vihreänä sisäpihana. Rakennukset on sijoitettu tontin etelä- ja itäreunoille rajaamaan sisäpihaa. Uudet rakennukset ovat 4–6-kerroksisia. Asemakaava mahdollistaa joitakin toisistaan hieman poikkeavia tapoja rakentaa tontin itäreunaa mukailevalle rakennusalueelle kuitenkin niin, että rakennusoikeus tulee jakaa vähintään kolmeen eri rakennukseen. Rakennusryhmän rajaaman sisäpihan ja tontin ulkosivun välille syntyy yhden kerroksen korkuinen tasoero. Pihakansi ja tontilla oleva mäki liitetään saumattomasti toisiinsa ilman korkeita tukimuureja ja pysäköintilaitoksen seinää ei jätetä korttelissa näkyviin. Rakennusten julkisivut tulee rakentaa muurattuina, rapattuina tai puujulkisivuina.

Katualue

Noin 65 m² kokoinen alue tontista 30145/2 muuttuu katualueeksi osaksi Muusanpolkua, jolla huoltoajo on sallittu. Muusanpolun leventtäminen Muusantorin päässä mahdollistaa ajon Muusantorin ja Muusanpolun kautta tontilla sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Liikenne

Lähtökohdat

Taiteentekijäntien liikennemäärä on Talinpuiston kohdalla 1 600 ajon./vrk. Pääosa autoliikenteenteestä jakautuu asuinalueen ulkokehille Mesenaatintielle ja Mesenaatinkujalle. Bussi 18 kulkee Talinrannan keskelle Muusantorille. Sen päätepysäkki sijaitsee Muusankujan eli Taiteentekijänkatu 9 kohdalla. Pysäkki on n. 130 metrin etäisyydellä tontista 30145/2. Taiteentekijäntien jatkeena on Muusantori ja Muusanpolku, joka on jalankululle ja pyöräilylle varattu väylä, jolla on huoltoajo sallittu.

Kaavaratkaisu

Muusanpolkua on suunniteltu levennettäväksi 3,6 metriä noin 19 metrin matkalta. Uudisrakentamisen pysäköinti (53 ap) on suunniteltu pihakannen alle pysäköintilaitokseen tasolle +3,3. Pysäköintiin ajo on Muusanpolulta noin 55 metriä Muusantorin kääntöpaikasta. Tontin sisäpihalle johtaa porrasyhteyksiä ja pelastustie Muusanpolun kautta.

Palvelut

Lähtökohdat

Talinrannan alueella on niukasti julkisia ja kaupallisia palveluita. Alueella toimii päiväkotikorttelissa 30146. Muusantorin pohjoisreunalla sijaitsee ravintola yksikerroksisessa erillisessä rakennuksessa. Alueella on lisäksi joitakin pohjakerroksiin sijoitettavia liiketiloja.

Kaavaratkaisu

Korttelin 30145 pohjakerrokseen on suunniteltu vähintään 100 k-m² Muusantorille avautuvaa tilaa, jossa voi olla esim. liiketilaa.

Esteettömyys

Asemakaava-alueella syntyy pihatason ja katutasen välille kerroksen korkuinen tasoero. Esteetön kulku pihatasolta katutasolle ja tontin itäreunan tasolle +3,3 on järjestetty hissillisten porrashuoneiden kautta. Tontin länsireunaan on mahdollista toteuttaa esteetön (1:20) jalankulkureitti.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Tontti 30145 on rakentamaton ja kallioinen. Tontin keskellä on kukkula, joka nousee tontin reunoilta noin korosta +3,0 korkoon +9,5. Laella on muutamia suurikokoisia puita ja pieni kalliopaljastuma. Myös tontin reunoilla on jonkin verran säilynyttä kasvillisuutta. Kukkulaa peittää nurmi.

Kaavaratkaisu

Tontin keskiosa mäen lakialueella säilyy maanvaraisena, istutettuna ja vihreänä. Kalliota joudutaan todennäköisesti louhimaan. Tontilla olevaa puustoa on joitakin osin mahdollista säilyttää. Tontin itäosassa oleva maisemallisesti merkittävä mänty on merkitty säilytettäväksi. Tontin rakentamattomille osille ja myös piha-kannen päälle istutetaan mahdollisimman paljon kasvillisuutta. Pihakansi pyritään sovittamaan maastoon luontevasti. Tontin viherkertoimen tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Tontti on nykyisin istutettu nurmialue, jonka laella on täysikasvuisia puita ja pieni kalliopaljastuma. Myös tontin reunoilla kasvaa puita.

Kaavaratkaisu

Olemassa olevan kaupunkirakenteen täydentäminen ja tiivistäminen alueen sisällä toteuttaa kestävän kaupunkirakenteen tavoitteita. Tontin viherkertoimen tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Hulevesiä tullaan viivyttämään erilaisin viivytyksratkaisuilla sekä viherkatoilla.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei edellytä uutta kadunrakentamista tai uusien yhdyskuntateknisen huollon verkostojen rakentamista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva mäki on maaperältään kalliosta, jonka päällä olevan täytemaakerroksen paksuus on noin 1–3 metriä. Kallioisen mäen eteläpuolella on moreenialue, jonka päällä on täytemaakerros. Täytemaakerroksen paksuus on noin 1–3 metriä ja alapuolisen moreenikerroksen paksuus vähintään 3 metriä.

Tontilla on toiminut Talin jätevedenpuhdistamo vuosina 1957–1986. Yhdyskunta- ja teollisuusjätevesien käsittelyn lisäksi on alueella varastoitu öljyisiä jätevesiä ja -lietteitä. Jätevedenpuhdistamon rakennukset on pääosin purettu 1990-luvun alussa ja viimeiset rakennukset vuoden 2003 aikana, lukuun ottamatta vanhaa hautomosäiliötä, jonka todettiin sisältävän ongelmajätepitoista liettä. Tontin maaperä kunnostettiin vuonna 2007 ja hautomosäiliö purettiin työn yhteydessä.

Kaavaratkaisu

Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää tai tavanomaista. Rakennukset ovat perustettavissa kallionvaraisesti tai maanvaraisesti tiiviin pohjamaan varaan.

Maaperä on kunnostettu pääosin tavoitepitoisuuksiin. Alueen maaperään jääneet yli tavoitetason jäännöspitoisuudet eivät riskitarkastelun perusteella aiheuta ympäristö- tai terveyshaittaa kunnostetulla alueella eikä lähialueella.

Asemakaavassa on määräys alueelle jääneiden pilaantuneiden maiden huomioon ottamisesta rakentamiseen ryhtyessä.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Tontilla ei ole olemassa olevia rakennuksia, joten sinne ei ole rakennettu pelastusteitä.

Kaavaratkaisu

Tontilla sijaitsee Talinrannan alueen korkein kohta ja tontin taseroit säilyvät suunnitelmassa. Pelastustie sisäpihan puolelle on suunniteltu tontin länsireunaa pitkin. Pelastaminen on mahdollista myös korttelin itä- ja eteläsivuilta.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja tonttien myymisestä, rakennusoikeuden myynnistä ja vuokraamisesta.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa Talinrannan yhdyskuntarakenteeseen niin, että suurimmaksi osaksi 1990-luvulla toteutunut kaupunkirakenne täydentyy uudella kerrostumalla alkuperäisen suunnitelman mukaiselle tontille. Tontin käyttötarkoitus muuttuu ja tontti rakennetaan alkuperäistä suunnitelmaa tehokkaammin ja tiiviimmin. Kaupunkirakenne muuttuu keskeisiltä osiltaan nykyistä kaupunkimaisemmaksi ja Muusantorin ja Muusanpolun tori- ja katutilat muuttuvat tiiviimmiksi. Uusi kaupunkirakennetta

täydentävä kortteli muodostuu osaksi Talinrannan keskustaa ja luo alueelle uutta identiteettiä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Uusien asuinrakennusten ja pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen tieltä joudutaan tontilta kaatamaan puita ja mahdollisesti louhimaan kalliota. Toisaalta tontin reunoilla ja keskiosassa on maanvaraisia pihan osia, joissa olevia puita voi säilyä ja uusia istuttaa. Avoin rakentamaton kumpare Talinrannan alueen keskiosassa pienenee ja kummusta tulee osa uuden asuintontin sisäpihaa. Rakennusten väliin jäävistä aukoista tontin korkeusero näkyy edelleen myös korttelin ulkopuolelle.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Rakennettavan tontin tuottama liikenne on noin 100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennettä joudutaan johtamaan jalankululle ja pyöräilylle varattua Muusanpolkua pitkin noin 15 metrin matkalla. Ajonopeudet eivät ehdi merkittävästi nousta tällä matkalla.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Uuden korttelin suunnittelun lähtökohtana on sen asettuminen luontevaksi osaksi 1990-luvulla suunniteltua ja toteutettua aluekokonaisuutta. Talinrannan alue täydentyy puuttuvalla korttelilla ja Muusanpolku ja Muusantorin rajautuvat nykyistä kaupunkimaisemmin korttelin reunaan ja julkinen kaupunkitila rajautuu selvästi puolijulkisesta pihatilasta. Korttelin muoto noudattaa Talinrannan alueella tyyppillisiä pientä suorakulmaisesta koordinaatistosta poikkeavaa ja polveilevaa korttelirakennetta.

Alueen keskellä oleva kukkula ei enää näy Muusanpolulle ja Muusantorille yhtä avoimesti, mutta rakennusten välissä olevien aukkojen kautta se kuitenkin edelleen näyttäytyy myös uuden korttelin ulkopuolelle. Nykyinen tyhjä tontti ei enää ole julkisesti käytävissä vaan siitä muodostuu asuinkorttelin puolijulkinen sisäpiha.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Talinrannan täydennysrakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja uusi kortteli täydentää nykyistä kaupunkirakennetta sen sisällä. Talinranta sijaitsee lähellä kantakaupunkia, jossa lähes kaikki kaupungin palvelut ovat helposti tavoitettavissa joukkoliikennettä tai polkupyörää käyttäen. Olevaa kaupunkirakennetta täydentävä rakentaminen vähentää liikkumiseen tarvittavan energian kulutusta eikä vaadi raskaita ja energiaa kuluttavia investointeja infrastruktuuriin.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Uuden korttelin tuoma asukasmäärä tukee alueen palvelujen säilymistä, mutta ei ole niin suuri, että synnyttäisi tarvetta uusille julkisille palveluille Talinrannassa.

TOTEUTUS

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Alueella sijainneen jätevedenpuhdistamon vuoksi tulee alueelle jääneet pilaantuneet maat ottaa huomioon rakentamiseen ryhtyessä. Tontin pilaantunut maaperä on pääosin kunnostettu.

Rakentamisaikataulu

Rakentaminen voidaan aloittaa, kun kaavalliset edellytykset sille ovat olemassa arviolta vuonna 2018.

Korttelikortit

Alueelle on laadittu toteuttamista ohjaavat korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee kolme erityistavoitetta:

- Asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata.
- Uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Näistä tavoitteista voidaan poiketa, jos tarve- ja vaikutus selvityksiin perustuen pystytään osoittamaan, että alueen käyttöönotto on kestävä kehityksen mukaista.
- Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.

Asemakaavaa koskee erityisesti Helsingin seudun erityistavoite:

- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueiden käytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaavat

Helsingin Yleiskaava 2002 (kaupunginvaltuusto 26.11.2003) on tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004. Yleiskaava 2002:ssa sekä asemakaavamuutoksen alue, että tarkastelualue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi. Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on asuntovaltaista aluetta (A3). Aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 9420 (vahvistettu 6.4.1989). Kaavan mukaan tontti 30145/2 on osoitettu kulttuuritoimintoja palvelevien rakennusten korttelialueeksi merkinnällä YY. Tontin rakennusoikeus on 2 000 k-m².

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuone on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontin 30145/2.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 kaupungin aloitteesta. Kiinteistövirasto on lausunnossaan vuonna 2008 todennut, että asemakaavassa osoitettu käyttötarkoitus ei ole enää ajankohtainen ja asemakaavaa tulisi muuttaa niin, että asuntorakentaminen on tontille mahdollista.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- pelastuslaitos
- kaupunkiympäristötoimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) mukaisesti.

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Munkinseutu-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 3.10.–28.10.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 12.10.2016 Talinrannassa ravintola Muusan Krouvissa (Muusantori 5) klo 16.00–18.00.

Koko Talinrannan aluetta koskevien suunnitteluperiaatteiden laatimista jatketaan.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamisen sopeutumiseen osaksi Talinrannan aluekokonaisuutta, pelastusteiden suunnitteluun, alueen luontoarvoihin, meluun, joukkoliikenneyhteyksiin, maaperään ja teknisen huollon verkostoon.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudisrakentaminen noudattaa materiaaleiltaan ja mittakaavaltaan Talinrannan alueen henkeä ollen kuitenkin selvästi uusi kerrostuma kaupunkirakenteessa. Rakennusoikeus on jaettu vähintään kolmeen eri rakennukseen alueelle tyypillisen rakeisuuden saavuttamiseksi. Tontin keskiosan maastonmuoto on säilytetty ja alue on määrätty istutettavaksi alueen osaksi niin että korttelin vehreys säilyisi. Asemakaavassa on määrätty, että tontin viherkertoimen tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku. Tontille on laadittu suunnitelma pelastusreiteistä. Tontin rakentaminen ei vaaranna viitasammakon tai liito-oravien elinolosuhteita.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä ei saapunut. Suullisia mielipiteitä esitettiin asukastilaisuudessa. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakentamisen korkeuksiin ja mittakaavaan, kävely-yhteyksiin alueella, mäen lakialueeseen, tulvasuojeluun, maaperän pilaantuneisuuteen ja laajempiin täydennysrakentamistavoitteisiin alueella.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudisrakennukset on sijoitettu tontin reunoille ja tontin keskiosan kumpu on säilytetty rakentamattomana istutettuna sisäpihana. Uudisrakentaminen tulee jakaa asemakaavan mukaisella rakennusalalla kolmeen eri rakennukseen niin, että rakennusten mittakaava säilyy alueelle sopivana. Asemakaavan sallimien julkisivumateriaalien lähtökohta on alueella olevat julkisivumateriaalit, jolla on niin ikään tavoiteltu sovittamista olemassa olevaan ympäristöön. Asemakaavassa on määräys alueelle jääneiden pilaantuneiden maiden huomioon ottamisesta rakentamiseen ryhtyessä.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Luonnosaineiston erillinen nähtävilläolo

Luonnosaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Munkinseutu-lehdessä.

Luonnosaineisto oli nähtävillä 22.5.–12.6.2017 seuraavissa paikoissa:

- www.hel.fi/suunnitelmat

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Luonnosaineiston nähtävilläolo järjestettiin erikseen, jolloin viranomaisten kannanotot kohdistuivat rakentamisen sopeutumiseen luontevaksi osaksi Talinrannan aluekokonaisuutta, kaavan toteuttavuuteen, tulvasuojeluun, pilaantuneiden maiden käsittelyä koskevan kaavamääräyksen muotoon ja alueen luontoarvoihin.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uusi korttelirakenne noudattelee Talinrannan aluekokonaisuuden rakentamistapaa, jossa suhteellisen väljä piha-alue on rajattu reunoiltaan julkiseen kaupunkitilaan ja viereiseen piha-alueeseen. Rakennusmassojen mittasuhteissa on haettu alueelle sopivaa mittakaavaa ja rakennusten välistä on avattu näkymiä vihreälle sisäpihalle. Rakentamisen korkeustasoissa on noudatettu Helsingin tulvavesistrategian mukaisia rakentamisen alimpia korkeusasoja.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteestä

Luonnosaineiston erillisen nähtävilläolon yhteydessä saatiin yksi kirjallinen mielipide. Mielipide kohdistui uudisrakentamisen korkeuteen. Maksimissaan 5- ja 6-kerroksisia rakennuksia pidettiin alueelle liian korkeina.

Mielipide on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudisrakentaminen noudattaa luonteeltaan Talinrannan alueen rakentamistapaa, jossa rakennuskorkeudet ovat maltillisia. Rakennusryhmät rajaavat suhteellisen väljiä vihreitä sisäpihoja kuitenkin niin, että kaduilta aukeaa näkymiä pihatiloihin. Rakennusoikeus on uudisrakentamisen tontilla jaettu asemakaavamääräyksellä vähintään kolmeen erilliseen rakennukseen, jolla on pyritty sopeuttamaan yksittäisen rakennuksen koko ja mittakaava luontevaksi osaksi alueen kaupunkirakennetta. Mahdolliset julkisivumateriaalit on niin ikään valittu asemakaavassa olemassa olevaan rakenteeseen sopivaksi.

Vastine mielipiteeseen on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Tontille 30145/2 esitettiin Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston ollessa nähtävillä kolmea alustavaa suunnitelmavaihtoehtoa, joista on saadun palautteen ja jatko-suunnittelun perusteella valmisteltu asemakaavan muutosluonnos.

Asemakaava on tarkoitettu laatia niin, että siinä määriteltyjen reuna-
naehtojen ja periaatteiden mukaisesti tontti on mahdollista suunnitella
jollakin vaihtoehtoisella tavalla. Kaavan mukaisia massoitte-
luvaihtoehtoja on kuvattu asemakaavaselostuksen liitteessä
(massoitte-
luesimerkit, versiot 1–3). Periaatteena kaikissa tontin-
käyttövaihtoehdoissa on rakennusten sijoittaminen tontin itä- ja
eteläreunaa rajaamaan, pysäköinnin sijoittaminen pihakannen alle
ja rakennusoikeuden jakaminen vähintään kolmeen rakennuk-
seen. Tontin keskiosan kumpu on säilytetty istutettuna sisäpihana
ja rakennusten korkeus vaihtelee neljän ja kuuden välillä.

**Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen
nähtävilläolon jälkeen.**

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä, 7.11.2017

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	17.10.2017
Kaavan nimi	30.Kaupunginosa Munkkiniemi Talinranta Muusanpolku 1-3		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.09.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112467
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5615	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5615

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5615	100,0	5300	0,94	0,0000	3300
A yhteensä	0,5550	98,8	5300	0,95	0,5550	5300
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,5615	-2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0065	1,2			0,0065	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0992	17,7			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5615	100,0	5300	0,94	0,0000	3300
A yhteensä	0,5550	98,8	5300	0,95	0,5550	5300
AK	0,5550	100,0	5300	0,95	0,5550	5300
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,5615	-2000
YY					-0,5615	-2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0065	1,2			0,0065	
Kadut	0,0065	100,0			0,0065	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0992	17,7			
ma	0,0992	100,0			



MUUSANPOLKU 1–3 ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TALINRANNAN TÄYDENNYSRAKENTAMISEN SUUNNITTELUPERIAATTEET

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osoitteessa Muusanpolku 1–3 sijaitsevalle rakentamattomalle tontille 30145/2 suunnitellaan asuinkerrostaloja. Pysäköinti suunnitellaan pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Ajoneuvoliittymä tontille sijoitetaan Muusantorin luoteiskulmaan.

Koko Talinrannan alueelle laaditaan suunnitteluperiaatteet, joissa tarkastellaan alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee Munkkiniemen Talinrannan tonttia 30145/2 (ks. liitekartta). Tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen nykyisin tyhjiällä olevalle tontille, joka on voimassa olevassa asemakaavassa (v. 1989) osoitettu kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi merkinnällä YY.

Tontilla on nykyisen asemakaavan laatimisen aikana sijainnut käytöstä poistetut Talin jätevedenpuhdistamon konehalli sekä kaksi lietesiltoa, jotka suunniteltiin kunnostettavaksi taide- ja käsityötarkoituksiin. Rakennukset on sittemmin purettu ja tontin maaperä kunnostettu. Asemakaavassa osoitettu käyttötarkoitus ei ole enää ajankohtainen, minkä vuoksi Helsingin kaupungin kiinteistövirasto on pyytänyt kaupunkisuunnitteluvirastoa valmistelemaan asemakaavamuutosta tontin muuttamiseksi asuinkäyttöön.

Tontilla pysäköinti suunnitellaan pihakannen alaiseen pysäköintilaitokseen. Ajoneuvoliittymä tontille sijoitetaan Muusantorin luoteiskulmaan.

Täydennysrakentamisen suunnitteluperiaatteet koskevat tarkastelualueetta (ks. liitekartta), joka käsittää koko Talinrannan olemassa olevan kaupunkirakenteen sekä osan Kielosaarenpuistosta. Alue rajautuu pohjoisessa Talin golfkenttään, lännessä ja etelässä Kielosaarenpuistoon ja idässä Talinpuistoon. Suunnitteluperiaatteiden tarkoituksena on kaupunkirakenteen tiivistäminen ja kaupunkikuvan eheyttäminen etsimällä täydennysrakentamiseen soveltuvia paikkoja kerros- ja pientalorakentamiselle. Samalla pyritään lisäämään piha-alueiden viihtyisyyttä pysäköintiä keskittämällä. Täydennysrakentaminen pyritään sopeuttamaan Talinrannan olemassa olevaan kaupunkikuvaan.



Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 3.10.–28.10.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Suunnittelijat ovat tavattavissa ravintola Muusan Krouvissa, Muusantori 5, keskiviikkona 12.10.2016 klo 16–18.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 28.10.2016**.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Munkinseutu ry.
 - Helsingin Yrittäjät ry
 - Helsingin Golfklubi ry.
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - Espoon kaupunki
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Liikennevirasto
 - asuntotuotantotoimisto (ATT)



- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston geotekninen osasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- liikuntavirasto
- nuorisoasiainkeskus
- opetusvirasto
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto
- sosiaali- ja terveysvirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- ympäristökeskus

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, luontoon, virkistykseen, maisemaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa sekä asemakaavan muutosalueen että tarkastelualueen maa-alueet. Rakennettu tonttimaa on vuokrattu asunto-osakeyhtiöille. Rakentamattoman tontin kaavoitus on tullut vireille kiinteistöviraston aloitteesta muuttaa tontin 30145/2 käyttötarkoitusta vastaamaan paremmin alueen nykyisiä tarpeita. Samalla on tullut ajankohdaiseksi tutkia täydennysrakentamista laajemmin koko Talinrannan alueella.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1989) tontti 30145/2 on osoitettu kulttuuritoimintoja palvelevien rakennusten korttelialueeksi merkinnällä YY. Tarkastelualueella tontit on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) lukuun ottamatta Mesenaatinkujan eteläpäädyssä sijaitsevaa julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta (YL) sekä alueen länsireunalla Kielosaarenpuistoon rajautuvia asuinrakennusten korttelialueita (AR). Lisäksi Muusantorin länsipuolella sijaitsevaa korttelia 30146 koskee asemakaavan muutos (1992), jossa alue on osoitettu asuntolatyyppisten asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AKS) sekä auto-paikkojen korttelialueeksi (LPA).



Yleiskaava 2002:ssa sekä asemakaavamuutoksen alue että tarkastelualue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi.

Helsingin uudessa, tarkistetussa yleiskaavaehdotuksessa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi (A3), jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0,4–1,2. Perustellusti korttelikohtainen tehokkuus voi olla tätä suurempikin.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia:

- Muusantorin peruskorjaus (aluesuunnitelma), (WSP Finland Oy, 2016)
- Munkkiniemen aluesuunnitelma 2011–2020 (Helsingin kaupungin rakennusvirasto, 2010)

Tontti 30145/2 liittyy etelässä Muusantoriin ja Muusanpolkuun. Pohjoisessa ja lännessä tonttia reunustavat asuinkerrostalotontit 30145/3–30145/5, joille on rakennettu kaksikerroksisia asuinrakennuksia. Idässä tontti rajautuu pääosin asuinkerrostalotontin 30145/1 pysäköintialueeseen, jonka eteläpuolella nelikerroksinen asuinkerrostalo sijaitsee lähes kiinni tontin 30145/2 rajassa.

Tontti 30145/2 on nykyisin kokonaan rakentamaton. Tontilla on mäki, jonka korkeimman kohdan korko on +9,5. Mäki kohoaa noin 6,5 metriä sitä ympäröivien katujen yläpuolelle. Tontti on pääosin ruohikon peittäjä ja sen reunoilla ja mäen laella kasvaa puita.

Tarkastelualueella toteutuneet kerrosalat ja tonttitehokkuudet vastaavat pääosin asemakaavoissa osoitettuja. Joitakin asemakaavassa osoitettuja rakennusaloja on jätetty kokonaan tai osittain rakentamatta, mikä osaltaan kertoo alueen täydennysrakentamispotentiaalista. Lisäksi alueen eteläosassa sijaitseva yleisten rakennusten tontti numero 30140/1 on kokonaan rakentamaton. Alueella on myös joitakin muita täydennysrakentamiseen sopivia vajaakäyttöisiä paikkoja.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Miika Vuoristo, arkkitehti, p. (09) 310 37192, miika.vuoristo@hel.fi

Mikko Reinikainen, projektipäällikkö, arkkitehti, p. (09) 310 37206, mikko.reinikainen@hel.fi



Liikenne

Olga Veikkolainen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37280,
olga.veikkolainen@hel.fi

Pilaantuneet maat

Kaarina Laakso, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37250,
kaarina.laakso@hel.fi

Vuorovaikutus

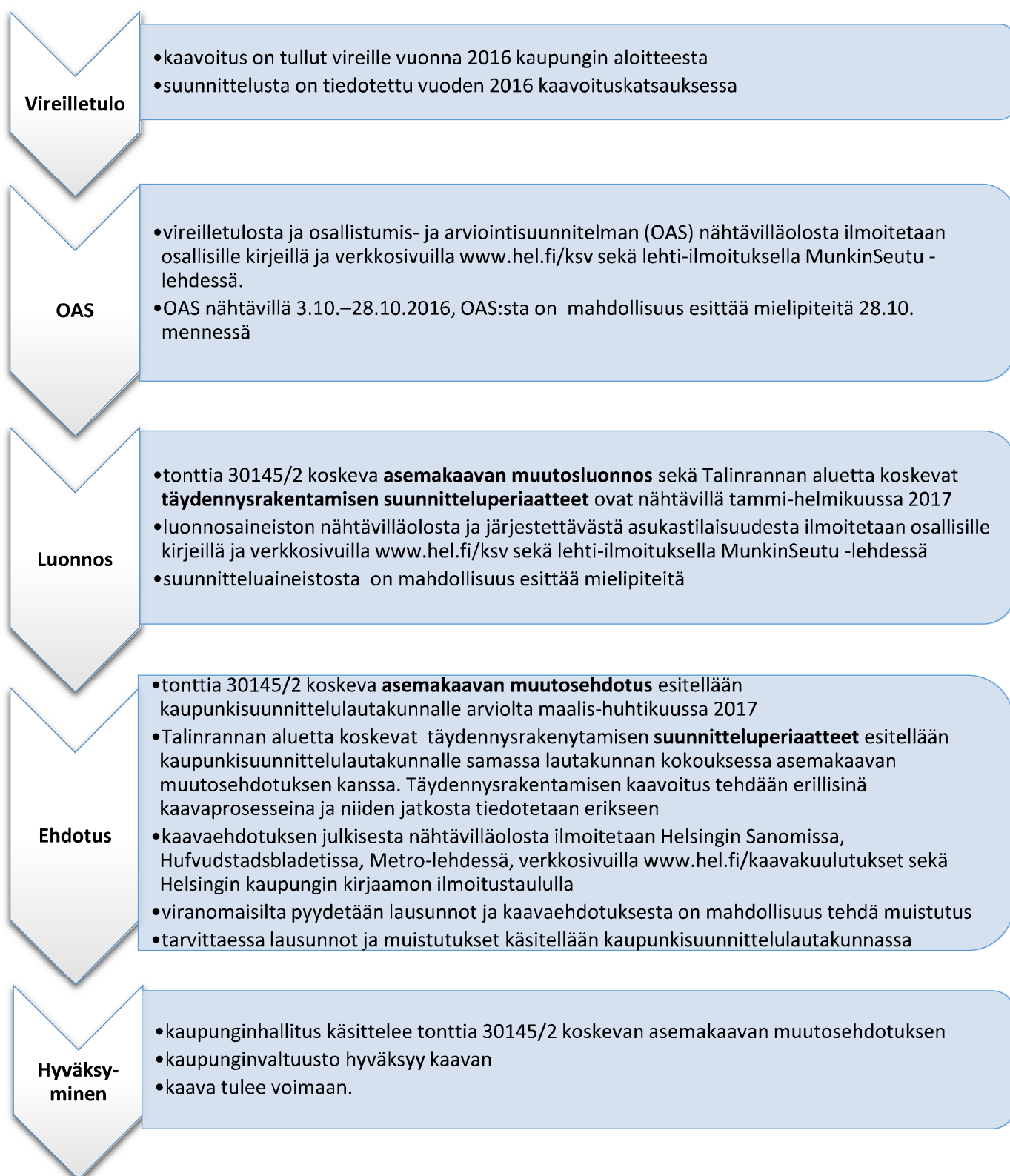
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37403,
juha-pekka.turunen@hel.fi

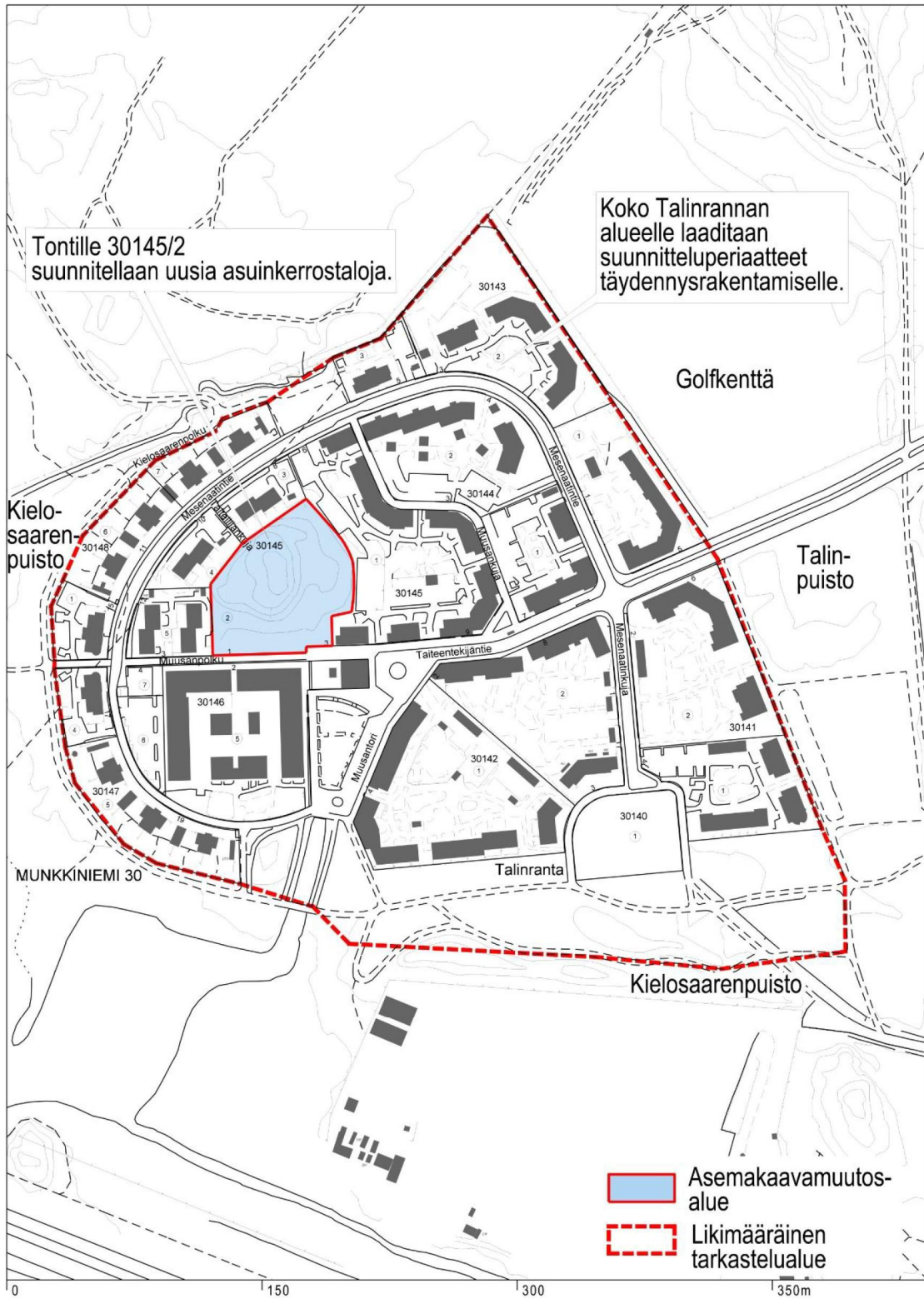


Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).



Kaavoituksen eteneminen





Talinranta
Kortteli 30145 tontti 2
Asemakaavamuutosalueen sijainti
OAS 9/2016

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Koivusaari-projekti





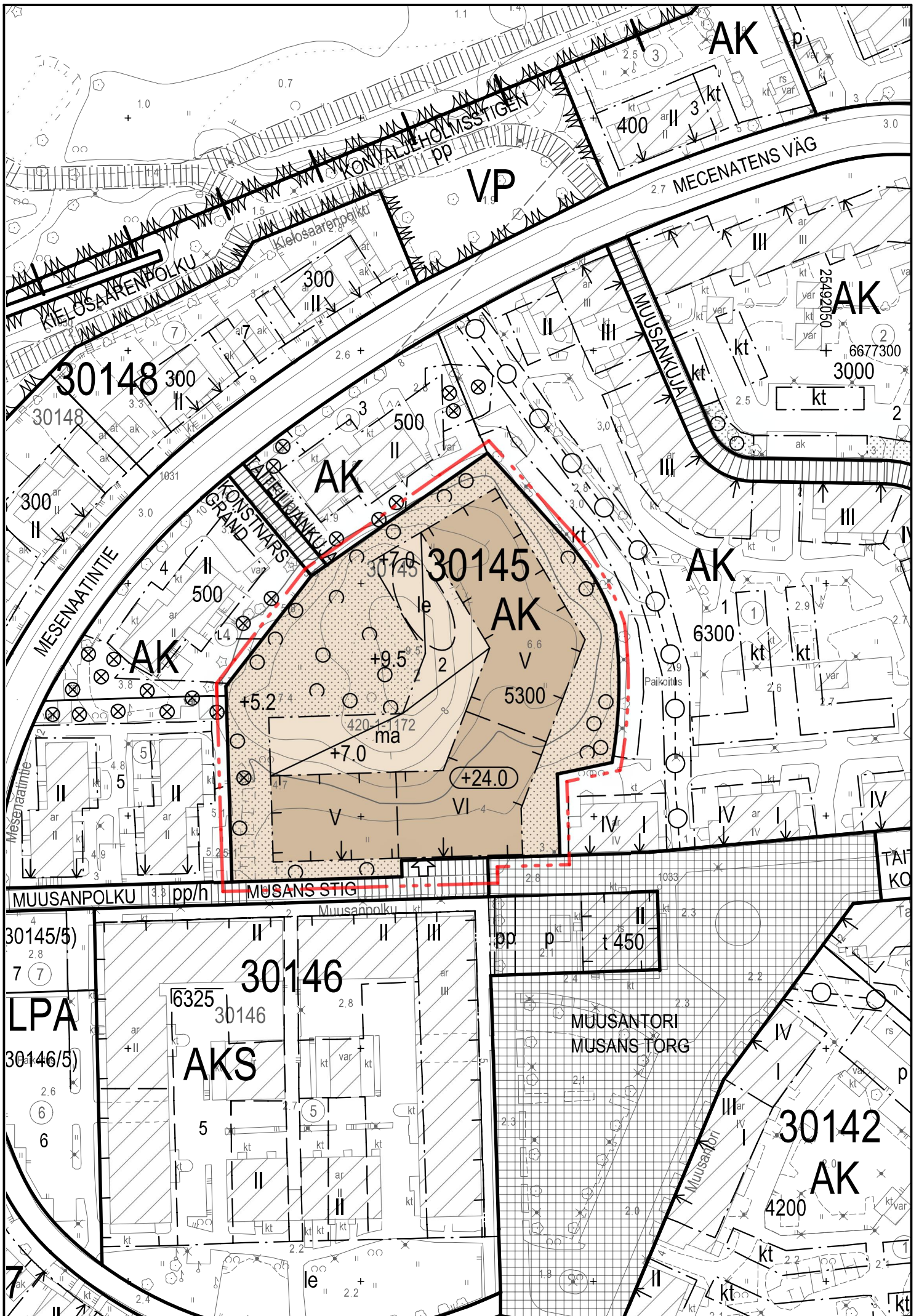
Sijaintikartta
 30. kaupunginosa Munkkiniemi, Talinranta
 Muusanpolku 1-3

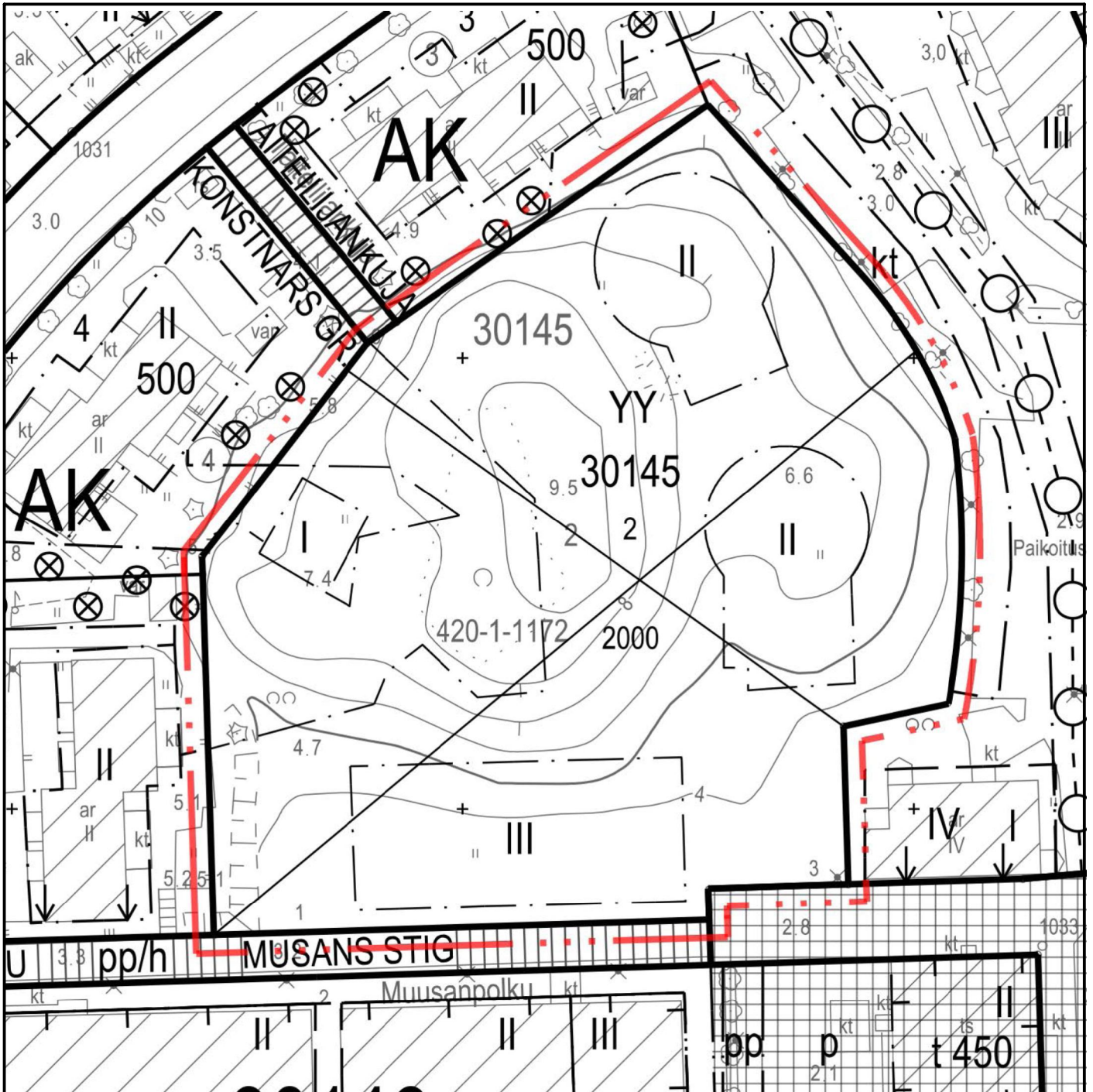
Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Läntinen alueyksikkö



Ilmakuva
30. kaupunginosa Munkkiniemi, Talinranta
Muusanpolku 1-3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö





Asemakaavan nro 9420 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12467 voimaantullessaan kumooa.

Del av detaljplan nr 9420 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12467 träder i kraft.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

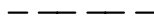
Asuinkerrostalojen korttelialue.



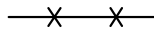
2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

30145

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

5300

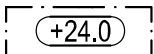
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

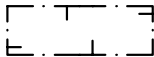
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+7.0

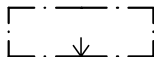
Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.



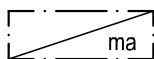
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



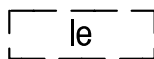
Rakennusala.



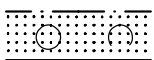
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Kannenalainen tila, jonne saa rakentaa autopaikkoja ja teknisiä tiloja yhteen tasoon.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu ohjeellinen alueen osa.



Puilla ja pensaille istutettava tai istutettavana pidettävä maanvarainen alueen osa.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Suojeltava puu.

Paloteknisiä ratkaisuja suunniteltaessa on korttelia käsiteltävä yhtenä kokonaisuutena riittävän turvallisuustason saavuttamiseksi. Pysäköintilaitoksessa ei tarvitse rakentaa tontin rajaseiniä.

Tontin pilaantunut maaperä on pääosin kunnostettu. Alueelle jääneet pilaantuneet maat tulee ottaa huomioon rakentamiseen ryhtyessä.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Riktgivande gräns för del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Ungefärliga höjdläge för markplan eller gårdsdäck.

Högsta höjd för byggnadens vattentak.

Byggnadsyta.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Utrymme under däck där bilplatser och tekniska utrymmen i en nivå får byggas.

För lek och utevistelse reserverad riktgivande del av område.

Del av obebyggt område där planteringar bibehålls eller där träd och buskar ska planteras.

Ungefärligt läge för in- och utfart.

Träd som skall skyddas.

Vid planering av brandtekniska lösningar ska kvarteret behandlas som en helhet för att uppnå en tillräcklig säkerhetsnivå. I parkeringsanläggningen behöver inte skiljeväggar byggas vid tomtgränsen.

Tomtens kontaminerade mark har i huvudsak sanerats. Den kontaminerade jord som lämnats på området ska beaktas vid byggandet.

ASUINRAKENNUKSET

Tontin rakennusoikeus tulee jakaa vähintään kolmeen erilliseen asuinrakennukseen.

Asuinrakennuksilla tulee olla keskenään erilaisia pohjamuotoja ja/tai kerroslukuja.

Julkisivumateriaalin on oltava pääosin paikalla muurattu tiili, muuratun pinnan päälle tehty rappaus tai slammaus, tai puu.

Rakennusten tulee olla julkisivumateriaaleiltaan yhteneviä, mutta värisävyjen vaihtelu on sallittua. Pihan puolelle jäävien julkisivujen materiaali voi poiketa muista julkisivuista ja olla sävyltään vaaleampi.

Jätehuoneet tulee sijoittaa rakennukseen tai pysäköintihalliin.

Kaikissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi varasto- ja huoltotiloja, tarvittaessa myös erityistarpeisiin kuten polttopuiden säilytykseen kuivina.

Kaikissa 1 200 k-m² suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajantiloja ja vähintään 1 talopesula.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesulatilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Muusantorin laidalla sijaitsevan rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tulee olla vähintään 100 k-m² Muusantorille avautuvia, suurilla ikkunoilla varustettuja liike-, toimi-, työ-, tai yhteistiloja.

Porrashuoneesta tulee olla esteetön yhteys katutasolle (n. +3,3) ja pihakannelle (n. +7,0).

Asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 m viereisen katualueen pinnan yläpuolella.

Muusanpolun puolella on maantasokerroksessa oltava suuret ikkunat.

Muusantorin laidalla sijaitsevasta rakennuksesta tulee avautua ikkunoita ja parvekkeita Muusantorille.

Parvekkeiden on oltava ripustettuja tai sisäänvedettyjä. Ulokeparvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Tontin ulkoreunoilla on parvekkeet rakennettava kokonaisuudessaan sisäänvedettyinä.

Parvekkeet saavat ulottua rakennusalan yli.

BOSTADSBYGGNADER

Tomtens byggrätt ska fördelas på minst tre separata byggnader.

Bostadsbyggnaderna ska ha sinsemellan olika planlösningar och/eller våningstal.

Fasadmaterialet ska huvudsakligen vara på platsen murat tegel, rappning eller slammaus påmurad yta, eller trä.

Byggnadernas fasadmaterial ska vara enhetligt, men färgnyanserna får variera. Fasadmaterialet mot gården kan avvika från övriga fasader och vara ljusare till sin nyans.

Avfallsutrymmen ska placeras i byggnaden eller i parkeringshall.

I alla bostadsprojekt ska det byggas tillräckligt med förräds- och serviceutrymmen för invånarna, vid behov också för speciella ändamål som till exempel förvaring av ved.

I alla bostadsprojekt som överstiger 1 200 m² våningsyta ska det byggas tillräckligt med gemensamma fritidsutrymmen och minst en tvättstuga för invånarna.

Invånarnas gemensamma förräds-, service- och fritidsutrymmen samt tvättstugor får byggas utöver detaljplanens våningsyta.

I byggnaden invid Musans torg ska i första våningen finnas minst 100 m² vy affärs-, verksamhets-, arbets- eller gemensamma utrymmen med stora fönster mot Musans torg.

Trapphuset ska ha en tillgänglig utgång till gatunivån (c. +3,3) och till gårdsdäcket (c.+7,0).

Bostadsrummens golv ska ligga minst 0,7 m över intilliggande gatas nivå.

Mot Musans stig ska finnas stora fönster i markplansvåningen.

Byggnaden invid Musans torg ska ha fönster och balkonger som öppnar sig mot Musans torg.

Balkongerna ska vara upphängda och indragna. Utskjutande balkonger får inte stödjas från marken.

Vid tomtens yttre gräns ska balkongerna byggas helt indragna.

Balkonger får sträcka sig utanför byggnadsytan.

Ulkoseinien eteen saa rakentaa kerrosalan lisäksi viherhuoneita, lasikuisteja, lasitettuja parvekkeita ja luhtikäytäviä, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Tekniset tilat ja laitteet, kuten ilmanvaihtokonehuoneet, tulee rakentaa kokonaisuudessaan osoitetun vesikaton korkeimman sallitun korkeusaseman alapuolelle.

Katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden on sovittava rakennuksen arkkitehtuuriin.

Uusiutuvan energian tuotantoon tarvittavien teknisten laitteistojen integroiminen rakennuksiin on sallittua.

PIHA-ALUEET

Tontin maanvarainen keskiosa tulee säilyttää tai rakentaa pihakannen korkeusaseman yläpuolelle nousevana mäkenä. Mahdollista paljastuvaa avokalliota tulee säästää.

Maanpinnan ja pihakannen korkeusasemat tulee suunnitella siten, että ne liittyvät toisiinsa mahdollisimman luonnollisesti ja saumatomasti luiskin ja terrassoinnin, joihin liittyy istutuksia. Korkeita tukimuureja tulee välttää.

Pihakannelta tulee olla pääsy tontin korkeimmalle kohdalle.

Tukimuurien on oltava luonnonkivipintaisia.

Kansirakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon kasvualustan, kannenpäällisten maamassojen ja pelastusajoneuvon paino.

Pihakannelle tulee johtaa vähintään kaksi ulkoporrasyhteyttä, joista yhdestä on luonteva kulkuyhteys Muusantorille.

Pihakansi on pääosin rakennettava ja istutettava leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi.

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoitetaso.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkureitteinä, leikkipaikkoina, oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava.

Pihan puolella tulee osaan asunnoista liittyä matalalla muurilla, pergolalla tai aidalla sekä istutuksiin suojattu asuntopiha.

Kansipihalle tulee istuttaa pensaita ja/tai pieniä puita.

Kansipihan kasvualustan paksuuden tulee olla riittävä pensaille ja pienille puille.

Tontin keskellä sijaitsevalle maanvaraiselle pihan osalle tulee istuttaa runsaasti puita.

Framför ytterväggarna får utöver våningsytan byggas grönrums, glasverandor, inglasade balkonger och loftgångar, för vilka inte behöver byggas bilplatser.

Tekniska utrymmen och installationer, t.ex. ventilationsrum, ska i sin helhet byggas nedanför angiven högsta tillåtna höjd för vattentaket.

Tekniska utrymmen och installationer ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Tekniska installationer som behövs för produktion av förnybar energi får integreras i byggnaderna.

GÅRDSOMRÅDENA

Den obebyggda delen i mitten av tomten ska bevaras eller byggas som en kulle som stiger från gårdsdäckets nivå. Kalt berg som möjligen friläggs ska sparas.

Marknivån och gårdsdäcket ska planeras så att de sammanfogas möjligast naturligt med hjälp av ramper och terrassering med planteringar. Höga stödmurar ska undvikas.

Tomtens högsta punkt ska kunna nås från gårdsdäcket.

Stödmurarnas yta ska vara av natursten.

Vid dimensionering av däckskonstruktionerna och deras höjdläge ska speciellt beaktas belastningen av växtunderlag, jordmassor på däck och räddningsfordon.

Till gårdsdäcket ska leda minst två yttertrappor, av vilka den ena ska utgöra en naturlig förbindelse med Musans torg.

Gårdsdäcket ska huvudsakligen byggas och planteras till lek och utevistelseplatser.

Tomtens gröneffektivitet ska uppfylla grönkoefficientens målsättningsnivå i Helsingfors.

Obebyggda delar av tomt, som ej används som gångvägar, lekplatser eller för parkering, ska planteras.

På gårdssidan ska för en del av bostäderna byggas en bostadsgård, som skyddas med en låg mur, pergola eller staket och planteringar.

På gårdsdäcket ska planteras buskar och/eller små träd.

Tjockleken på gårdsdäckets växtunderlag ska vara tillräcklig för buskar och små träd.

Rikligt med träd ska planteras på den obebyggda gårdsdelen i tomtens mitt.

Kaikissa rakennuksissa, joiden kattokulma on alle 20 astetta, tulee pääosin rakentaa viherkatto. Kylmissä talusrakennuksissa ja katoksissa tulee olla viherkatto.

Hulevesien määrää vähennetään kaava-alueella minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku- ja oleskelualueilla.

Hulevesiä tulee käsitellä ja viivyttaa painanteissa, säilöissä ja muissa viivytysratkaisuissa sekä viherkatoilla.

Rakentamisaikaisia vesiä ei saa päästää puhdistamatta Mätäjoen vesistöön.

Pihamaalla sijaitsevia tonttien rajoja ei saa aidata.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap /100 k-m².

Vieras pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 1000 k-m².

Autopaikat on tontilla sijoitettava pihakan-
nen alle.

Vieras pysäköintipaikat voidaan sijoittaa tontin ulkopuolelle.

Pysäköintilaitoksesta tulee johtaa porras- ja hissiyhteyks rakennuksiin.

Maanalaisten autonsäilytystilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp / 30 m² asuinkerrosalaa. Näistä vähintään 75% on sijoitettava rakennuksiin ja/tai talousrakennuksiin.

Jos tontilla on kaupungin tai ARA vuokra-asuntoja, niiden osalta voidaan käyttää 20% pienempää autopaikkamääräystä kuin vastaavissa omistusasunnoissa.

Autopaikkojen kokonaismäärää voidaan vähentää kannustimien avulla kaupungin tai ARA vuokra-asuntojen osalta enintään 40% ja muun asumisen osalta 25%. Näitä kannustimia ovat:

- Jos vähintään 50 autopaikkaa toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä, voidaan kokonais paikkamäärää vähentää 10%.

Alla byggnader vars taklutning underskrider 20 grader ska huvudsakligen ha gröntak. Kalla ekonomibygnader och skyddstak ska ha gröntak.

Dagvattenmängden minskar på planområdet genom att minimera antalet ogenomsläppliga ytor i mån av möjlighet och genom att använda genomsläppliga beläggningar på gång- och vistelseområden.

Dagvattnet ska behandlas och fördröjas med hjälp av sänkor, vattencisterner eller andra fördröjande metoder samt gröntak.

I byggnadsskedet får orenat vatten inte släppas ut i Rutiåns vattensystem.

Tomtgränser på gårdsområde får inte förses med staket.

PARKERING

Minimiantalet bilplatser är 1bp/100 m² vy.

Gästparkeringsplatsernas minimiantal är 1 bp / 1000 m² vy.

Bilplatserna ska placeras under gårdsdäcket.

Gästparkeringsplatserna får placeras utanför tomtens.

Parkeringsanläggningen ska ha hiss- och trappförbindelse till byggnaderna.

Frånluft från de underjordiska billförvarings-
utrymna får ej ledas ut till gårdsplanen.

Minimiantalet cykelplatser på tomten är 1 cp / 30 m² bostadsväningsyta. Minst 75 % av dem ska placeras i byggnaderna och/eller i ekonomibygnaderna.

Om det byggs stadens eller ARA-finansierade hyresbostäder på tomten får man för deras del använda 20 % färre bilplatser än vid motsvarande ägobostadsproduktion.

Bilplatsernas helhetsmängd kan via incitament minskas med högst 40% i stödd hyresproduktion (stadens och ARA-hyresbostäder) och i övrig bostadsproduktion högst 25%. Dessa incitament är:

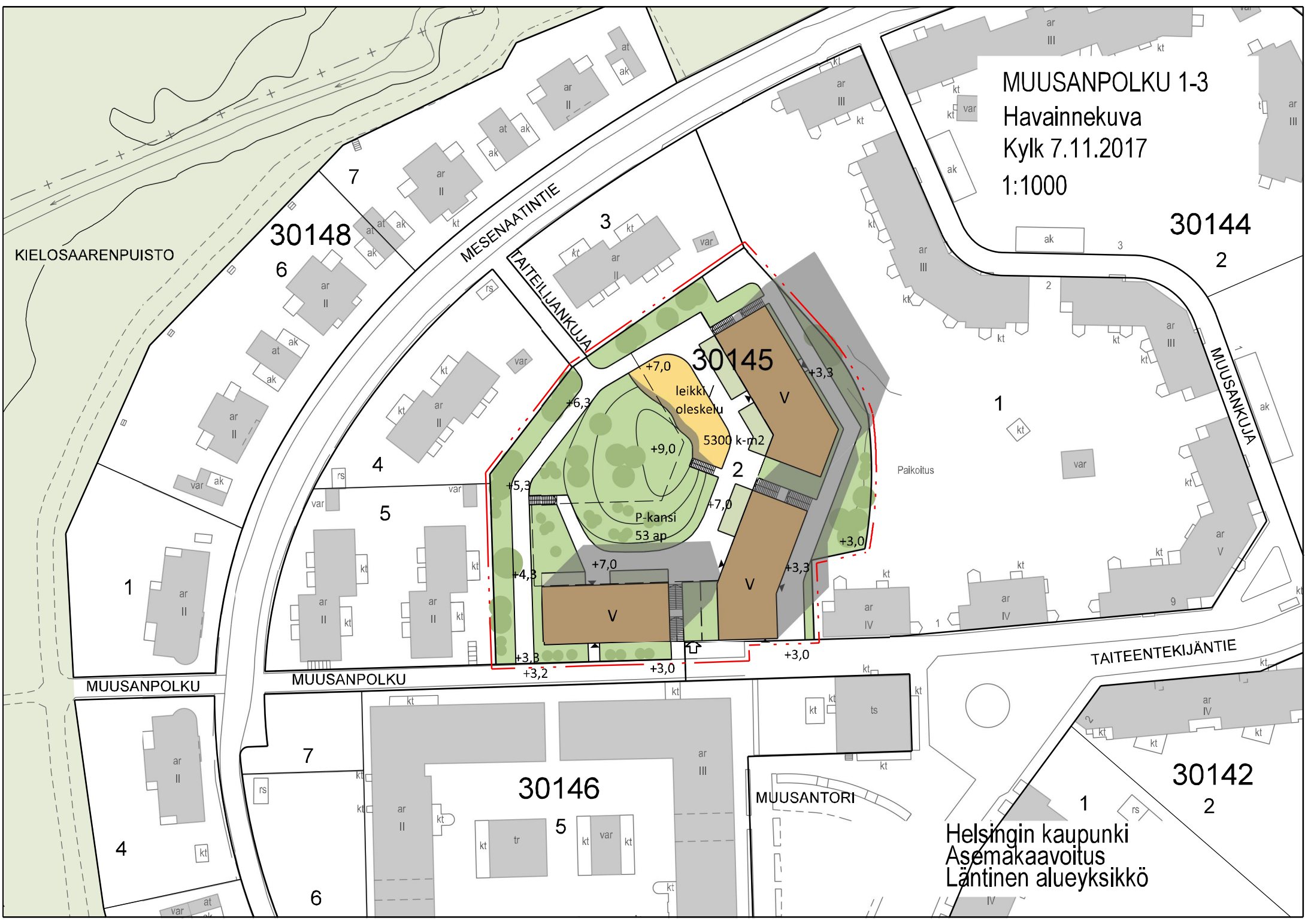
- Ifall minst 50 bilplatser byggs som en helhet utan namngivna platser får 10 % räknas bort från bilplatsermängden.

- Jos tontti liittyy pysyvästi yhteiskäyttöjärjestelmään tai osoittaa muilla tavoin varauksensa asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttö mahdollisuuden, voi kokonaismäärästä vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöpaikkaa kohti, kuitenkin enintään 10 %.
- Jos kerrostaloyhtiö osoittaa pysyvästi vaa-dittua suuremman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun, autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 1 ap kymmentä pyöräpysäköinnin lisäpaikkaa kohden kuitenkin enintään 5 %. Pyöräpaikkojen tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.
- Om tomten varaktigt ansluts till ett sambruksbilsystem eller på annat sätt påvisar att invånarna erbjuder motsvarande service kan bilplatsernas totala antal minskas med 5 bp per sambruksplats, sammanlagt dock max. 10%.
- Om bostadsbolaget varaktigt bygger en större och bättre cykelförvaringslösning än minimikravet, kan bilplatsernas antal minskas med 1 bp per 10 tilläggsplatser för cyklar, dock max. 5%. Cykelplatserna ska placeras i ett förråd för friluftsutrustning i nivå med gården.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueelle laadittava erillinen tonttijako.

På detta detaljplaneområde ska för kvarter-sområdet utarbetas en separat tomtindelning.

MUUSANPOLKU 1-3
Havainnekuva
Kylk 7.11.2017
1:1000



KIELOSAARENPUISTO

30148

MESENAATINTIE

TAITEILIJANKUJA

30145

leikki/
oleskeru

5300 k-m²

P-kansi
53 ap

30144

MUUSANKUJA

MUUSANPOLKU

MUUSANPOLKU

30146

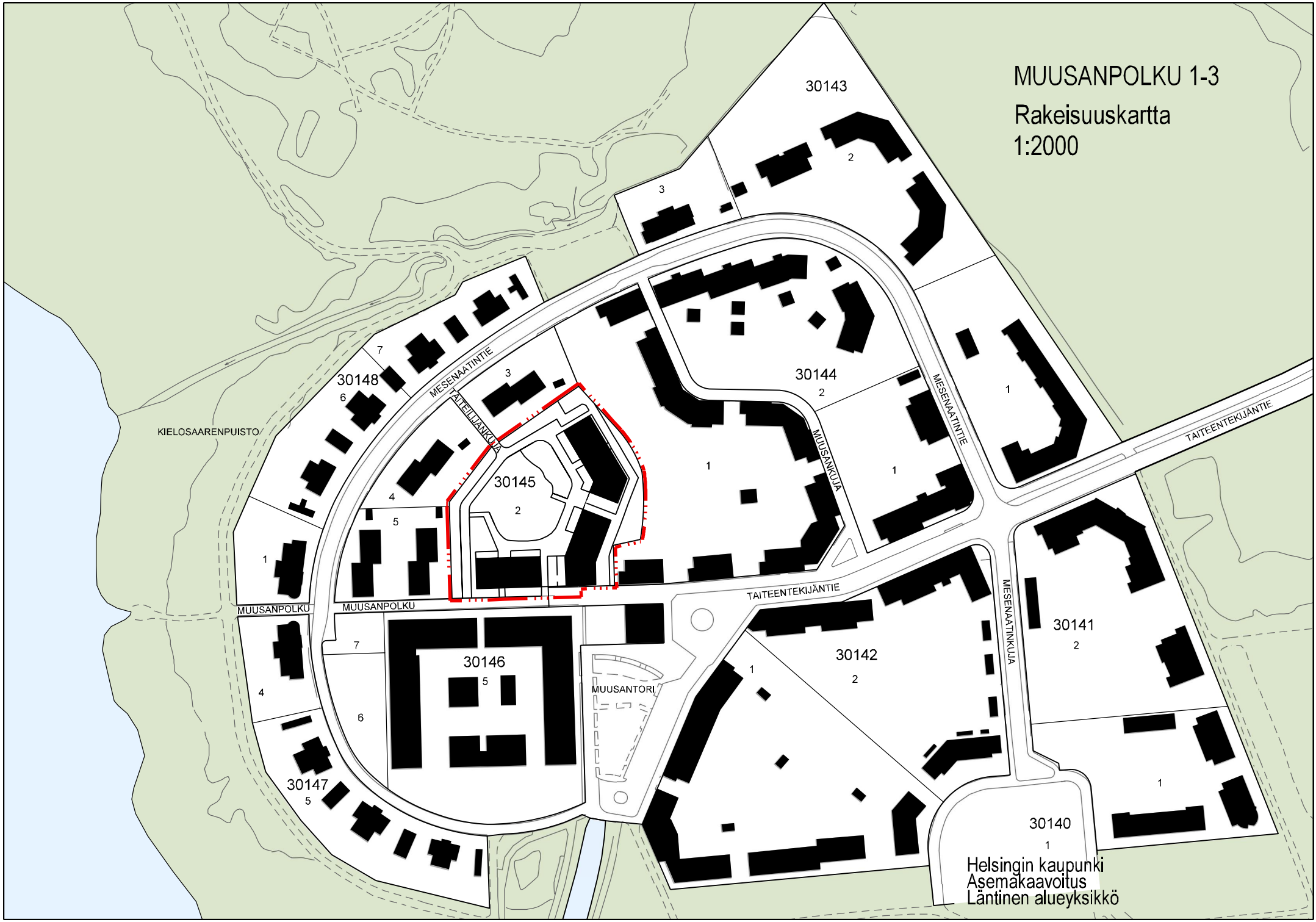
MUUSANTORI

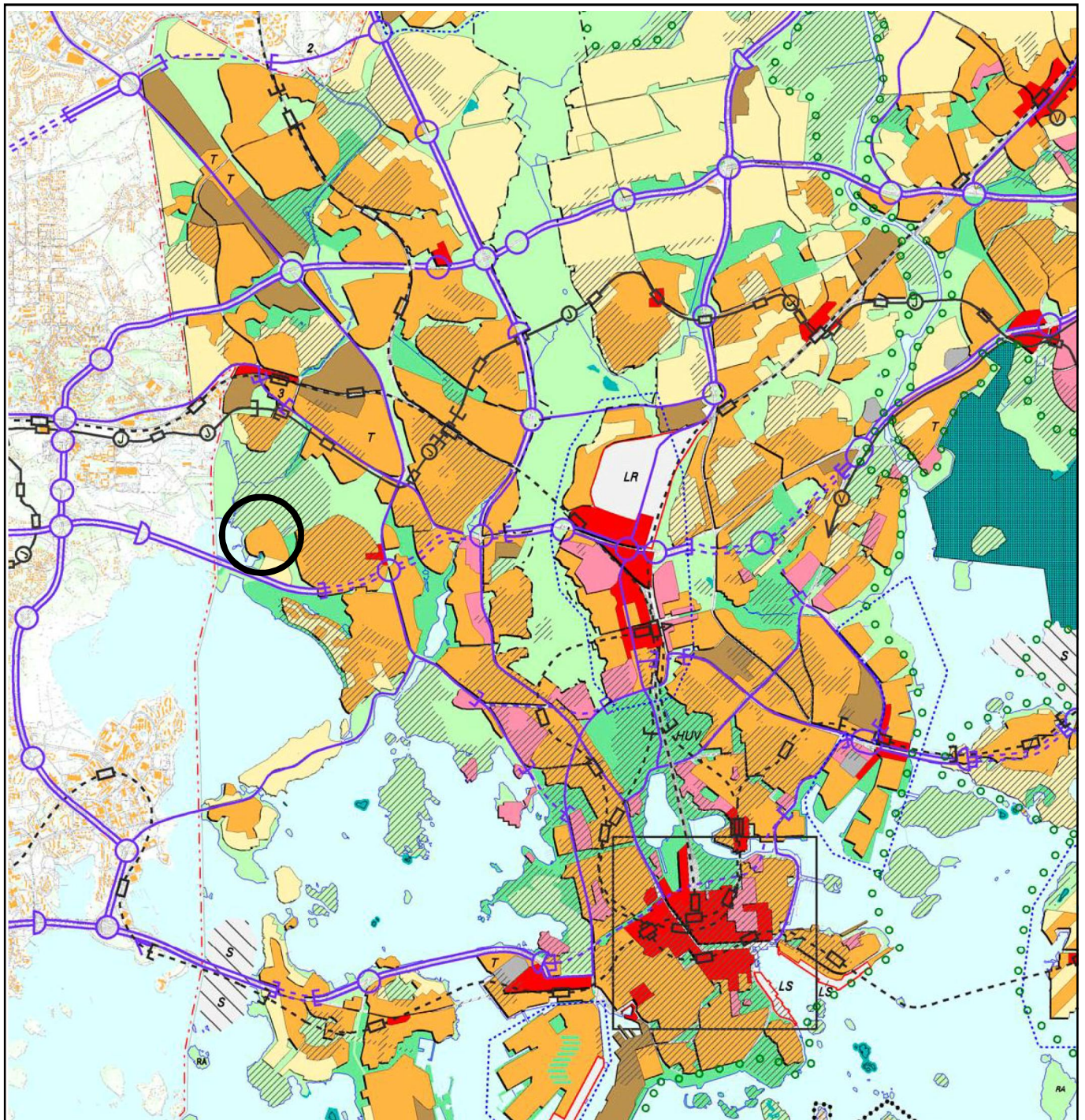
TAITEENTEKIJÄNTIE




























30142

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö

MUUSANPOLKU 1-3
Rakeisuuskartta
1:2000

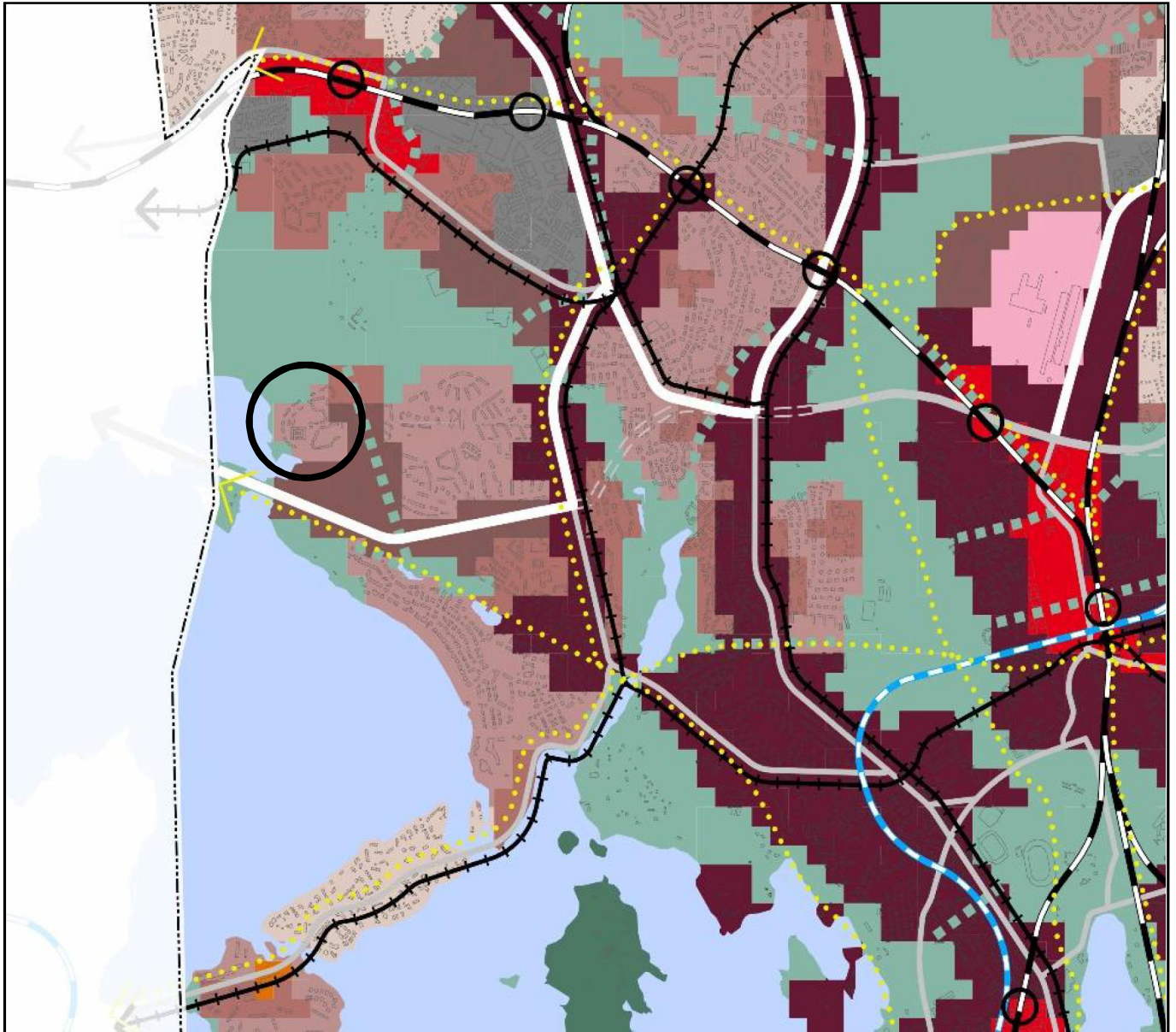























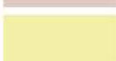

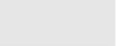



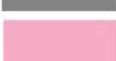



- | | | | | | |
|---|---|---|--|---|--|
|  | KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE |  | VIHKISTYSALUE |  | VESIALUE |
|  | KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA |  | Helsinki-puistona kehitettävä alue. |  | KESKUSPUISTON ALUE |
| <i>T</i> | Toimintavaltaisena kehitettävä alue. |  | LIIKENNEALUE |  | SUUNNITTELUALUE |
|  | PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN |  | SATAMA-ALUE |  | SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA |
|  | HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE |  | SOTILASALUE |  | MOOTTORIKATU |
|  | TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA | (A) | Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalle osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois. |  | PÄÄKATU |
|  | TEKNISEN HUOLLON ALUE |  | LUONNONSUOJELUALUE |  | METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN |
|  | KAUPUNKIPUISTO |  | KULTTUURIHISTORIAALISESTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE |  | JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie) |
| <i>HUV</i> | Ympäri- ja vuotuisena työvoimaluena kehitettävä alue. |  | MAAILMANPERINTÖKOHDE |  | PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS |
| <i>EA</i> | Ekoasumisen kokeilualue. |  | |  | VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS |
| | | | |  | KÄVELYKESKUSTA |

Ote Yleiskaava 2002:sta
30. Kaupunginosa Munkkiniemi, Talinranta
Muusanpolku 1-3

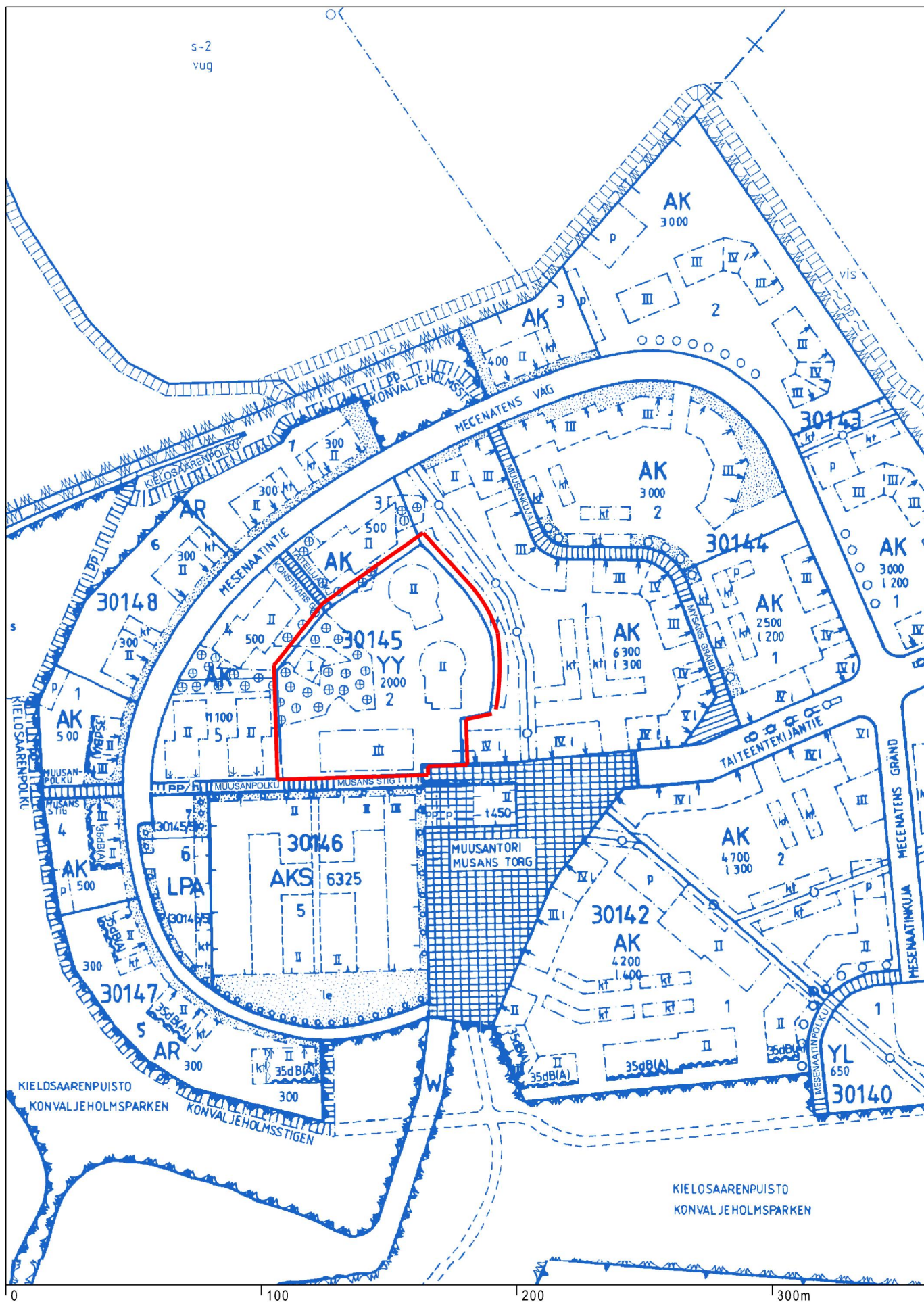
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö



	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		

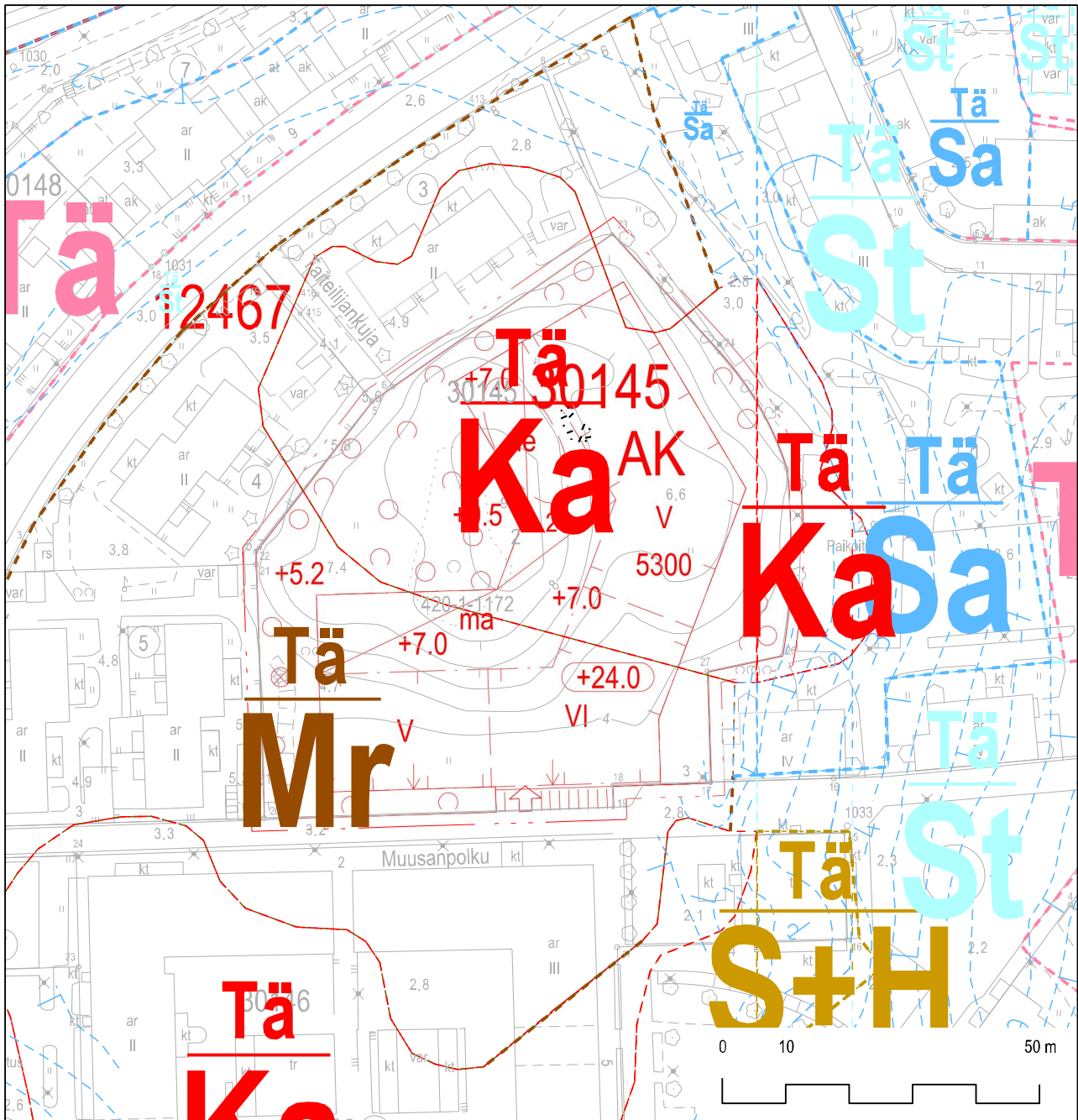
Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
30. Kaupunginosa Munkkiniemi, Talinranta
Muusanpolku 1-3

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö




Ote ajantasa-asemakaavasta
30. kaupunginosa Munkkiniemi, Talinranta
Muusanpolku 1-3
Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin
asemakaavan muutos

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö




Talinranta, kortteli 30145/2 Maaperä

1 : 1000

 Kalliopaljastuma

 Maalajialueen raja

 Saven alapinnan arvioitu taso

Tä Täyterkerroksen paksuus $\geq 3\text{m}$.
Täyte ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Tä
S+H Siltti+hiekkakerroksen päällä olevan täyterkerroksen paksuus on 1-3m.
Siltti+hiekkakerroksen paksuus on $\geq 3\text{m}$.
Täyte ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Tä
St Stabiloitun maakerroksen päällä olevan täyterkerroksen paksuus on 1-3m.
Stabiloitun maakerroksen paksuus on $\geq 3\text{m}$.
Täyterkerros on maanpinnassa tai sen läheisyydessä.

Tä
Sa Savikerroksen päällä olevan täyterkerroksen paksuus on 1-3m.
Savikerroksen paksuus on $\geq 3\text{m}$.
Täyte on maanpinnassa tai sen läheisyydessä.

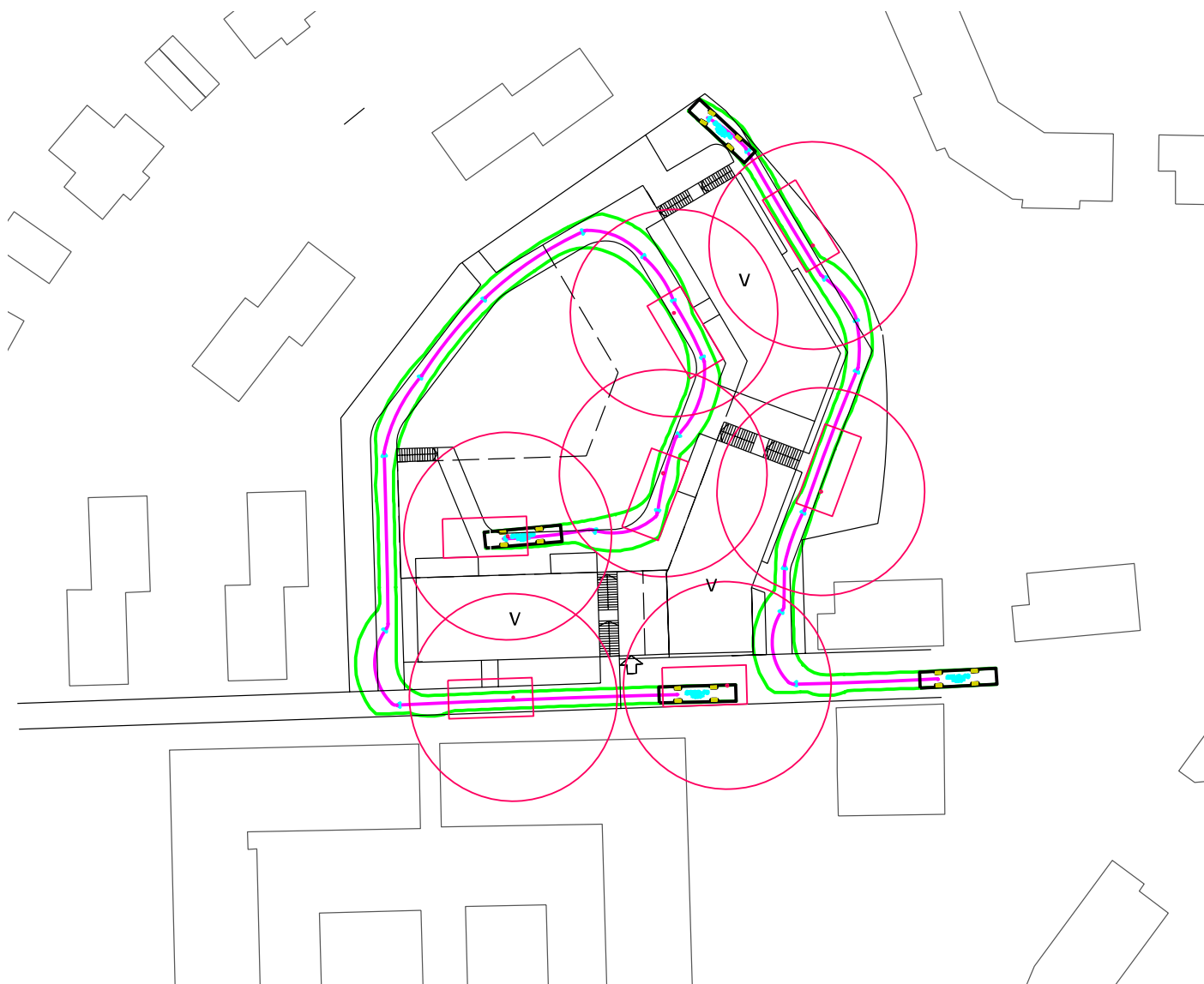
Tä
Mr Moreenikerroksen päällä olevan täyterkerroksen paksuus on 1-3m.
Moreenikerroksen paksuus on $\geq 3\text{m}$.
Täyterkerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Tä
Ka Kallion päällä olevan täyterkerroksen paksuus on 1-3m.
Täyterkerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen

MUUSANPOLKU 1-3, ASEMAKAAVAN MUUTOS

30. kaupunginosa Munkkiniemi, Talinranta, kortteli 30145, tontti 2

PELASTUSKAAVIO

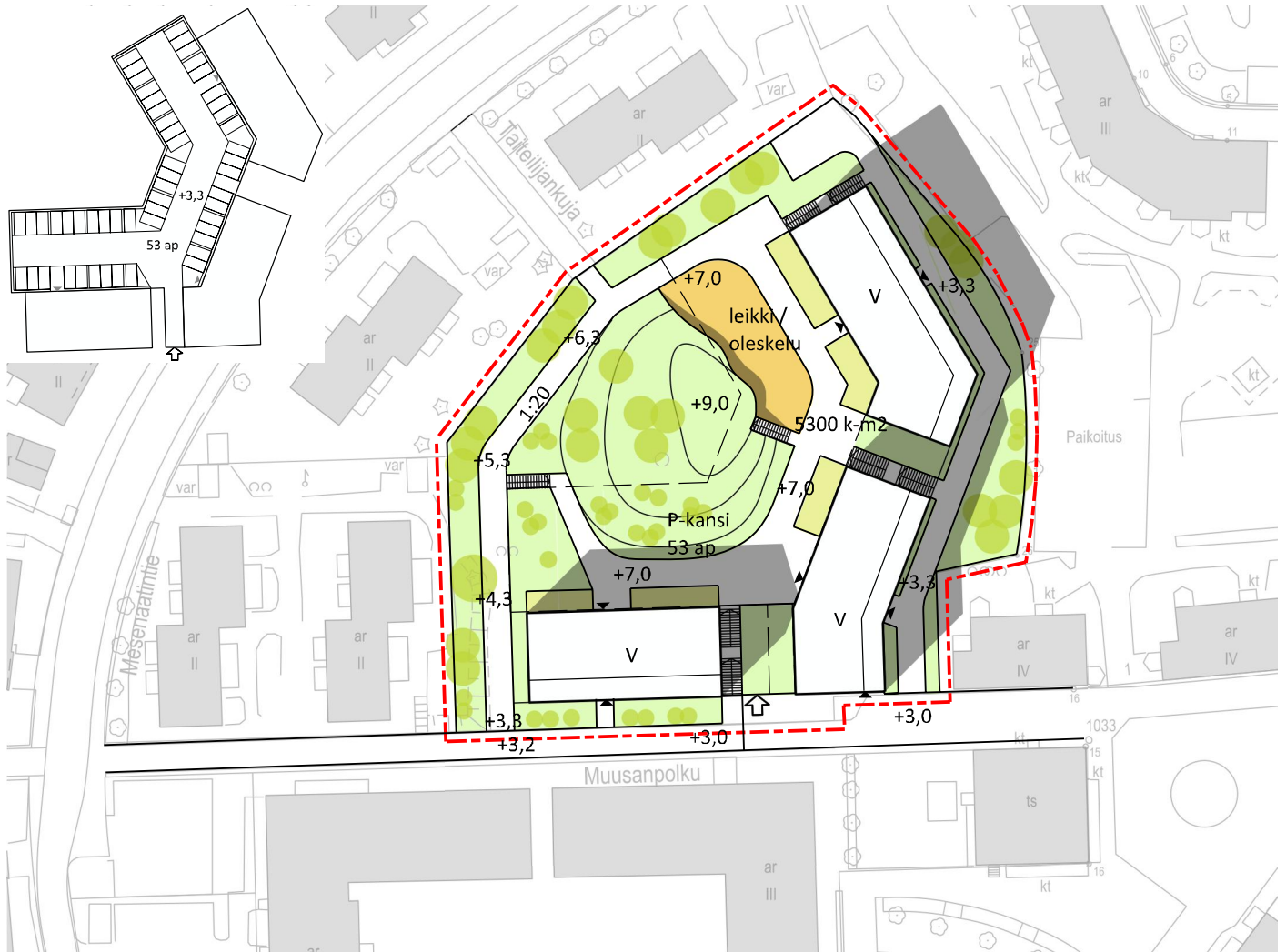


Pelastuskaavio 1:1000

MUUSANPOLKU 1-3, ASEMAKAAVAN MUUTOS

30. kaupunginosa Munkkiniemi, Talinranta, kortteli 30145, tontti 2

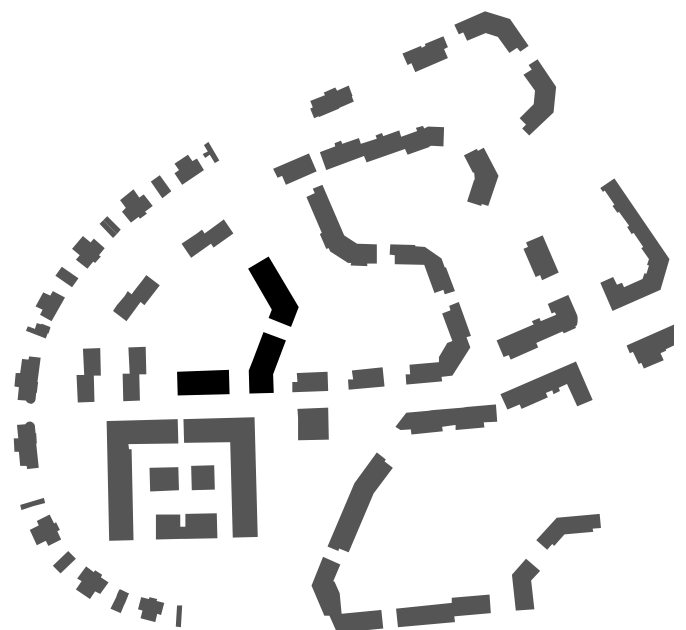
MASSOITTELUESIMERKIT — VERSIO 1



Havainnekuva 1:1000 ja pysäköintikaavio 1:1500



Näkymäkuva kaakosta

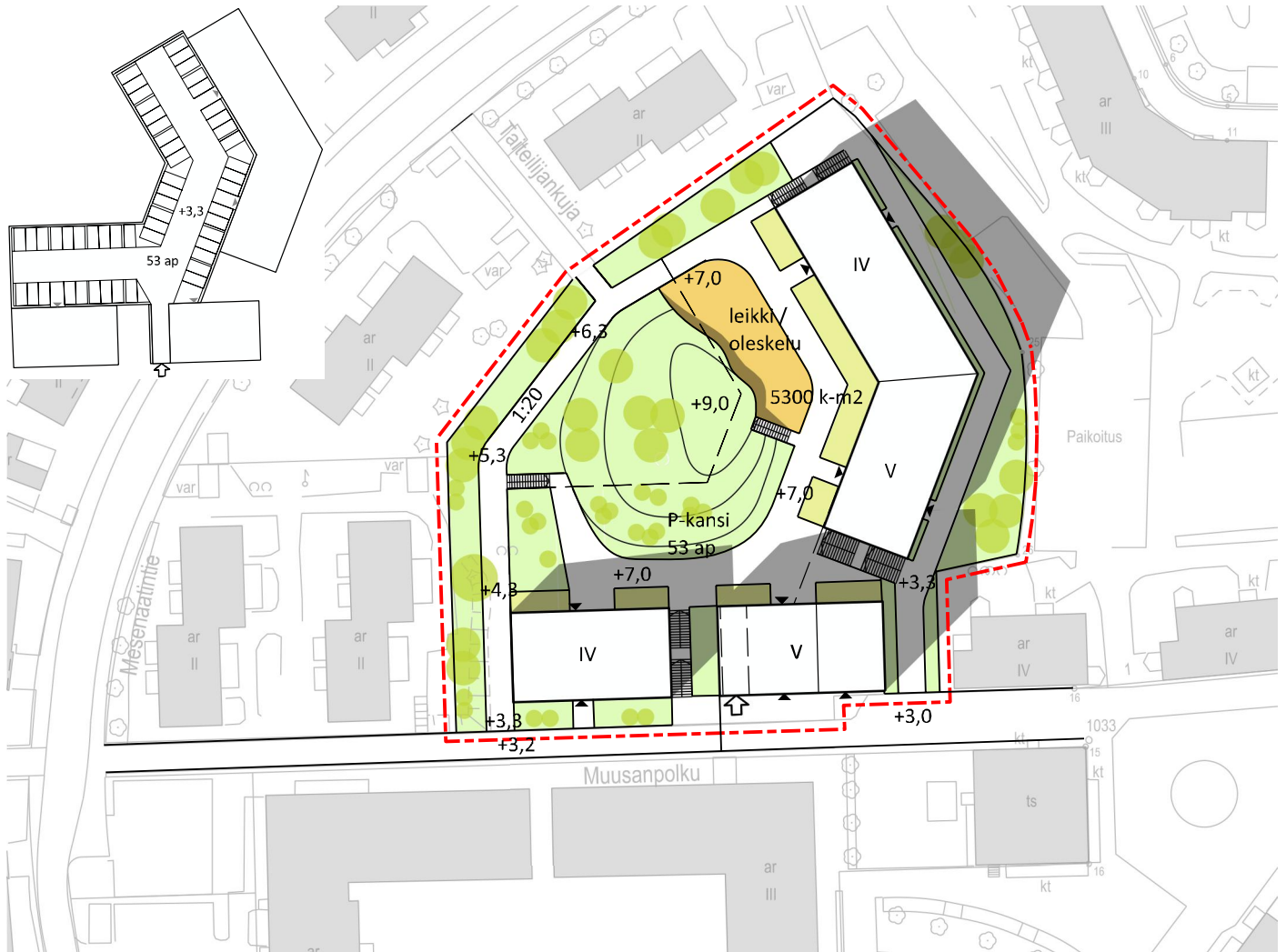


Rakeisuuskaavio 1:5000

MUUSANPOLKU 1-3, ASEMAKAAVAN MUUTOS

30. kaupunginosa Munkkiniemi, Talinranta, kortteli 30145, tontti 2

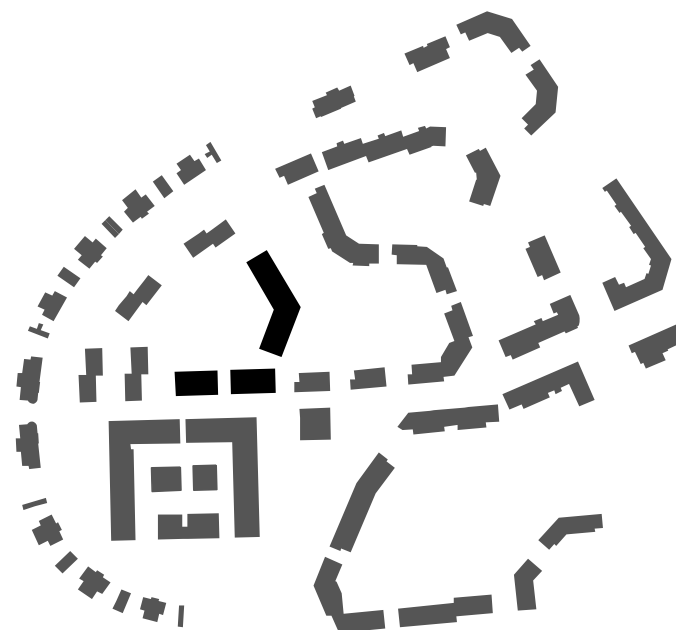
MASSOITTELUESIMERKIT — VERSIO 2



Havainnekuva 1:1000 ja pysäköintikaavio 1:1500



Näkymäkuva kaakosta

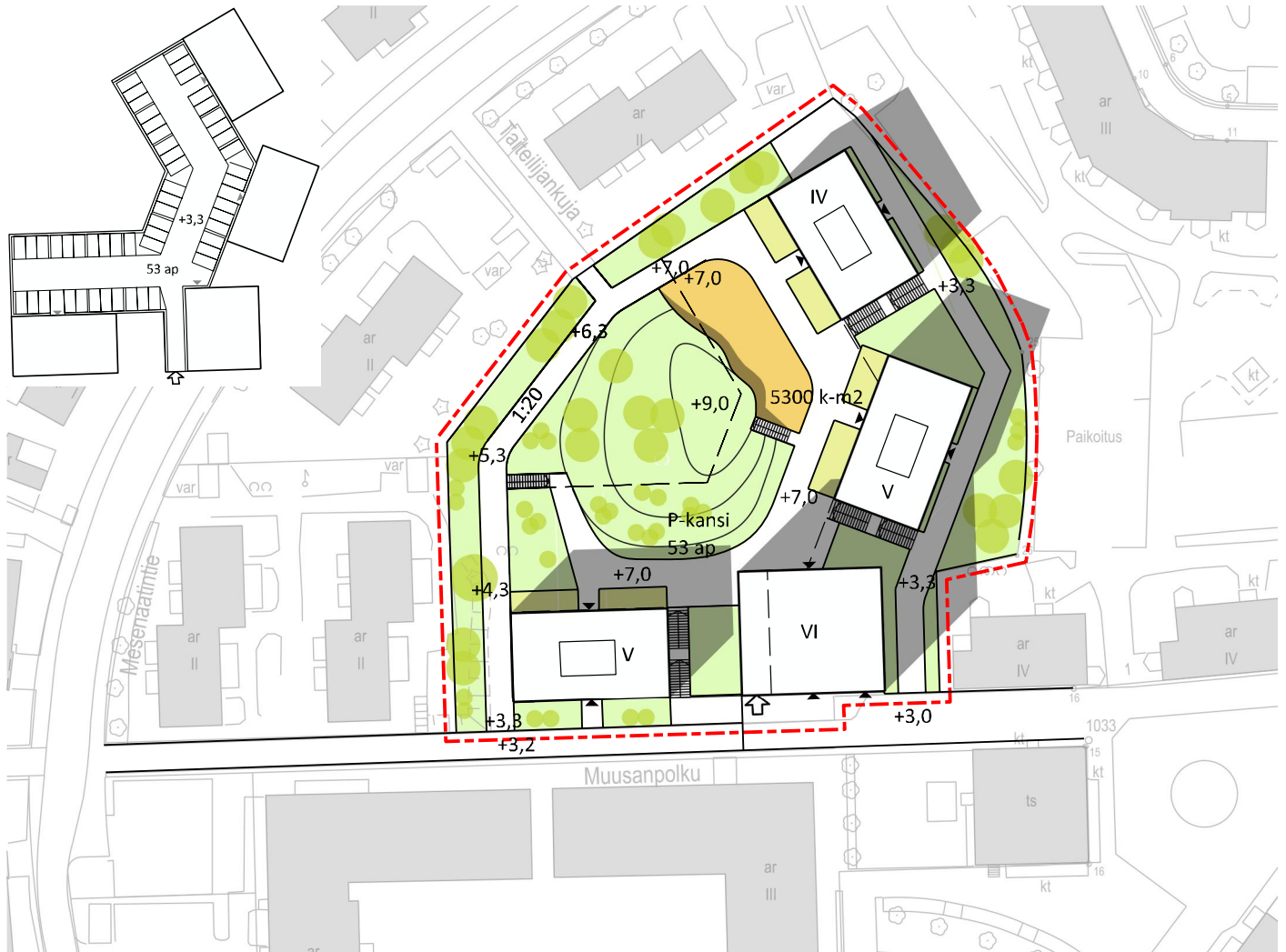


Rakeisuuskaavio 1:5000

MUUSANPOLKU 1-3, ASEMAKAAVAN MUUTOS

30. kaupunginosa Munkkiniemi, Talinranta, kortteli 30145, tontti 2

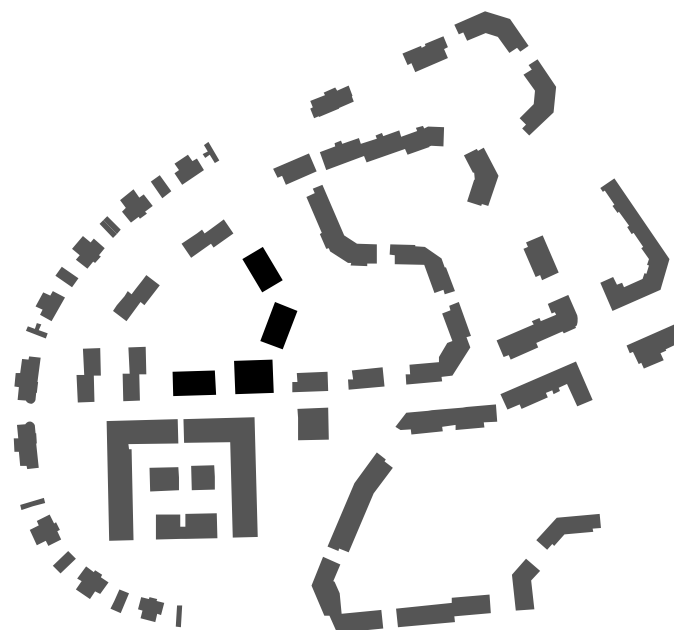
MASSOITTELUESIMERKIT — VERSIO 3



Havainnekuva 1:1000 ja pysäköintikaavio 1:1500



Näkymäkuva kaakosta



Rakeisuuskaavio 1:5000

MUUSANPOLKU 1-3, ASEMAKAAVAN MUUTOS
30. kaupunginosa Munkkiniemi, Talinranta, kortteli 30145, tontti 2
VALOKUVASOVITUKSET



Näkymä Taiteentekijäntieltä Muusantorin käänköpaikalta



Näkymä Muusantorin eteläpuolelta



Näkymä Muusanpolulta

MUUSANPOLKU 1-3, ASEMAKAAVAN MUUTOS

30. kaupunginosa Munkkiniemi, Talinranta, kortteli 30145, tontti 2

KORTTELIKORTTI — RAKENNUKSET



Kuva 1. Korttelijulkisivu etelästä Muusapolulta 1:750

MASSOITTELU

Suunnittelun tavoitteena on luoda Talinrantaan kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti uusi, mutta olemassaolevaa ympäristöä täydentävä ja kunnioittava kerrostuma.

Rakennusoikeus tontilla tulee jakaa vähintään kolmeen erilliseen rakennukseen siten, että rakennukset hahmottuvat riittävän lyhyinä, alueen ilmeeseen sopivina massoina. Rakennukset muodostavat tontille suojaisan korttelipihan, mutta niiden väleistä avautuu pihalle näkymiä ja porrasyhteyksiä.

Muusantorin laidalla sijaitsevan, tontin kaupunkikuvallisesti tärkeän kaakkoiskulman suunnitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennusmassoihin luodaan hillittyä variaatota esimerkiksi vaihtelevilla kerrosluvuilla, pohjamuodoilla tai talotyypeillä.

JULKISIVUT

Julkisivuissa käytetään korkealuokkaisia materiaaleja, paikalla muuratua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuta. Tontin rakennukset muodostavat julkisivumateriaaleiltaan yhtenäisen kokonaisuuden, mutta niiden sommittelu ja värisävyt voivat vaihdella esimerkiksi tiilen eri sävyjen tai murrettujen, alueelle sopivan sävyisten rappausten avulla. Sisäpihan puoleiset julkisivut voivat poiketa materiaaleiltaan muista julkisivuista ja esimerkiksi olla ilmeeltään valoisampia.

KATOT JA ULLAKOT

Katot ovat tasakattoja, harjakattoja tai pulpettikattoja. Ilmanvaihtokonehuoneet sijoitetaan joko ullakkokerrokseen katon lappeen alle tai vaihtoehtoisesti tasakaton päälle, jolloin konehuone tulee sovittua huolellisesti rakennuksen massoitteeluun ja arkkitehtuuriin (kuva 2). Konehuoneiden yhteyteen voidaan sijoittaa yhteistiloja, esim. talosauna. Lappeen alle voidaan sijoittaa myös asuintiloja.

PARVEKKEET

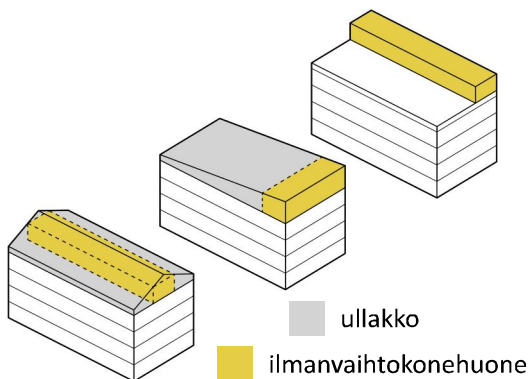
Korttelin ulkoreunoilla Muusapolulle ja tontille 30145/1 avautuvilla julkisivuilla parvekkeet toteutetaan sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina. Sisäpihan puolella parvekkeet voidaan toteuttaa myös ripustettavina ulokeparvekkeina, joita ei saa kannattaa maasta.

MAANTASOKERROS

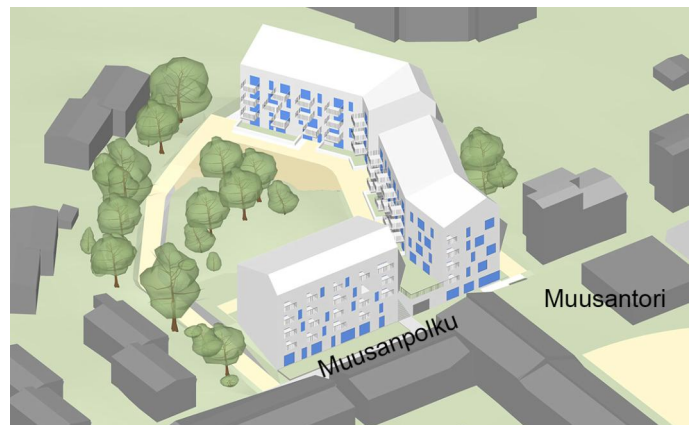
Porraskäytävistä on esteetön pääsy sekä katutasolle että pihakannelle.

Tontin kaakkoiskulmaan Muusantorin laidalle sijoitetaan ilmeeltään avoin yhteis- työ- tai liiketila, jonka suuret ikkunapinnat avautuvat Muusantorille.

Jätehuoneet integroidaan rakennuksiin tai pysäköintilaitokseen niin, että ne on helppo tyhjentää Muusapolun puolelta, mutta eivät hallitse maantasokerroksen julkisivua Muusantorilta katsottuna.



Kuva 2. Mahdollisia ilmanvaihtokonehuoneen sijoituspaikkoja.



Kuva 3. Aksonometrinen periaatekuva korttelista.

MUUSANPOLKU 1-3, ASEMAKAAVAN MUUTOS

30. kaupunginosa Munkkiniemi, Talinranta, kortteli 30145, tontti 2

KORTTELIKORTTI — PIHAT JA KADUT



Kuva 4. Pohjois-etelä -suuntainen periaateleikkaus korttelista. 1:750.

PIHA JA LIITTYMINEN YMPÄRISTÖÖN

Pihakansi sovitaan olemassa-olevaan maastoon yhdistelemällä tukimuureja, luiskattuja rinteitä ja terassointia/porrastusta (kuva 6.). Tukimuureja käytetään ainoastaan silloin, kun se on korkeuserojen ja toimintojen kannalta välttämätöntä. Muurit on suunniteltava mahdollisimman mataliksi. Tontin keskellä sijaitsevan mäen muotoa voidaan muokata, mutta tontin maanvaraisen keskiosan tulee nousta pihakannen koron yläpuolelle mukaillen olemassa olevaa maaston muotoa. Lisäksi on varmistettava, että mahdollisen kallion päällä säilyy riittävä kasvualusta puille. Maanvarainen mäki sovitaan pihakanteen ensisijaisesti tuomalla maata pihakannen päälle (kuvat 4 ja 6). Tämä tulee huomioida pihakannen rakenteiden kantavuutta mitoitettaessa.

Korttelipiha suunnitellaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Pihamaalla olevia mahdollisia tonttien rajoja ei aidata. Korttelipihan puolella pihakannelle sijoitetaan asuntopihoja ja asuntojen sisäänkäyntejä. Pihoihin voi liittyä myös puolilämpimiä lasisia viherhuoneita (kuva 5).



Kuva 5. Esimerkkileikkaus asuntopihasta kansipihan päällä. 1:125.

KULKUREITIT

Rakennusten väleihin rakennetaan pihakannelle johtavia ulkoportaita. Lisäksi kannelle johtaa Muusanpolulta esteetön ulkoreitti tontin länsireunaan pitkin. Reitti tulee voida yhdistää tulevaisuudessa myös Taiteilijankujan kautta Mesenaatintiehen. Tontin itäreunalle suunnitellaan katutasoon asuntoja palveleva esteetön kulkureitti. Pihakannelta tulee olla pääsy tontin keskellä sijaitsevalle maanvaraiselle pihalle.

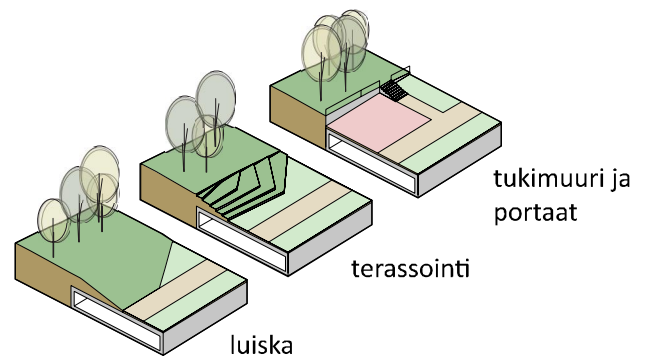
PYSÄKÖINTI JA PELASTUS

Pysäköinti sijoitetaan korttelipihan puolelle pihakannen alle. Pihakansi rakennetaan niin, että tontin keskelle jää maanvaraista pihaa. Pelastusajoneuvo pääsee korttelipihalle ja pihakannelle Muusanpolulta tontin länsireunassa sijaitsevaa loivaa reittiä pitkin. Poistuminen tapahtuu peruuttamalla. Pihakannen rakenteiden mitoituksessa tulee huomioida pelastusajoneuvon paino. Korttelin ulkopuolella pelastus tapahtuu Muusanpolulta tai korttelin itäreunasta.

PINTAMATERIAALIT JA ISTUTUKSET

Korttelipiha jäsenellään pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisäksi leikki- ja ulko-oleskelualueeksi. Kansipihalla varmistetaan istutuksille tarvittava kasvualustasyvyys. Pihatoiminnot sijoitetaan pääasiassa pihakannen päälle. Maanvaraisille pihan osille istutetaan runsaasti puita ja pensaita. Olemassaolevat täysikasvuiset, elinvoimaiset puut pyritään säilyttämään. Tontin reunoille jätetään asuntojen suojaksi puin sekä pensain istutettava vyöhyke.

Tukimuurit ovat luonnonkiveä. Kulkureittien pinnat ovat kivituhkaa, betonikiveä tai maatiiltä. Asuntopihat rajataan yhteisestä pihasta matalilla kivikoreilla tai tiilimuureilla yhdistettynä esim. metallipinnakaiteisiin ja kasvillisuuteen (kuva 5). Maanvaraisilla pihan osilla suositetaan vettä läpäiseviä materiaaleja. Hulevedet tulee käsitellä Helsingin kaupungin hulevesistrategian mukaisesti.



Kuva 6. Pihakansi ja maanvarainen piha sovitaan toisiinsa yhdistelemällä kaaviossa kuvattuja ratkaisuja.