

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO xxxxx  
PÄIVÄTTY x.x.200x

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
28. kaupunginosan (Maunula, Oulunkylä)  
kortteleita 28214, 28219, 28221, 28270, 28271 sekä puisto- ja katualueita

Kaavan nimi: Kuusikkopolun ympäristö  
Hankenumero: Ksv 0583\_1  
HEL 2011-005429

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 21.3 .2011  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: x.x.200x  
Nähtävilläolo (MRL 65 §):  
Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto: muutettu xx.xx.200x  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Suunnittelualueeseen kuuluvat Maunulan yhteiskoulu ja Helsingin matematiikkalukio (Kuusikkotie 3), kolme kerrostalokorttelia (Maunulantie 12, 17–19 ja Metsäpurontie 26–28) kaksi pysäköintitonttia (Kuusikkotie 5 ja Maunulantie 10) sekä puisto- ja katualueita.

## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Seurantalomake

Ilmakuva

Asemakaavan muutos tai sen pienennös

Havainnekuva

Ote maakuntakaavasta

Ote Yleiskaava 2002:sta

Ote ajantasa-asemakaavasta/ Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Ympäristö-, tekniikka- ja taloussuunnitelmat ja muut selvitykset

Liikenteen yleissuunnitelma

Kuvaliite suojelukohteista

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunki

#### Kaupunkisuunnitteluvirasto

toimistopäällikkö, arkkitehti Tuula Helasvuo  
kaavamutoksen valmistelu, arkkitehti Sari Ruotsalainen  
liikennesuunnittelu, diplomi-insinööri Kari Tenkanen  
rakennussuojelu, arkkitehti TkT Riitta Salastie  
maisemasuunnittelu, maisema-arkkitehti Jyri Hirsimäki ja  
maisemasuunnittelu suojelun näkökulmasta, maisema-arkkitehti Maria Karisto  
teknis-taloudelliset asiat, insinööri Peik Salonen  
kaavapiirtäminen, suunnitteluavustaja Tiina Mehtonen  
vuorovaikutus, vuorovaikutussuunnittelija Tiina Antila-Lehtonen ja Maija Mattila

#### Rakennusvalvontavirasto:

Sari Koukku, Marina Fogdell

#### Rakennusvirasto

Petri Arponen, Marko Jylhänlehto

#### Kiinteistövirasto

Risto Lehtonen, Esko Patrikainen

#### Kaupunginmuseo

Mikko Lindqvist

#### Sosiaalivirasto

Inkeri Rehtilä, Riikka Kurki

Maunulan asunnot Oy

Vesa Jurmu

Viipurin Reaalikoulu Oy

Carita Jalasto, rehtori  
Pirjo Kantola, arkkitehti

## 1 TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinrakentamisen Kuusikopolun itäpään ja Maunulantien varteen sekä Maunulan yhteiskoulun laajentamisen nykyisen koulurakennuksen eteläpuolelle. Lisäksi korttelin 28270 rakennukset ja Maunulan yhteiskoulun säilyvät suojeltuina laajan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan 1950-luvun Maunulan aluekokonaisuuden osana.

### Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta. Maunulan yhteiskoulu on hakenut kaavamutosta (10.10.2008) koulun laajentamiseen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty 5 mielipidettä, joista yhden on allekirjoittanut 186 henkilöä.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Maunulan kirjastossa, Kaupungintalolla kaupungin ilmoitustaululla sekä [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Nähtävänä nyt. Muutosluonnoksesta on jätetty x mielipidettä.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä lähes valmiiksi rakennetun katu ympäristön, palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta. Kaava-alue on jokeri-linjan palvelualueelle. Kortteli 28270 sekä Maunulan yhteiskoulu ovat osa 1950-luvun Maunulan asuntoaluetta, joka on valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö (Museoviraston inventointi RKY 2009). Tämän aluekokonaisuuden vaaliminen ja rakennusten ja pihatilojen suojelu asianmukaisin suojelumerkinnöin on otettu suunnittelun yhdeksi tavoitteeksi.

[linkki esimerkeistä: alueidenkäyttötavoitteet](#)

## Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajama-alueita.

## Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta. Alueen länsipuoli on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Aluetta tulee yleiskaavan mukaan kehittää siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät. Nyt laadittu asemakaavan muutosluonnos on yleiskaavan mukainen.

## Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 4330 (vahvistettu 27.3.1958), 6323 (hyväksytty /vahvistettu 12.2.1971), nro 6676 (vahvistettu 8.1.1972) sekä nro 10267 (/vahvistettu 11.8.1995). Asemakaavoihin on merkitty rakennusalat ja enimmäiskorkeudet, Maunulantien varren asuinkerrostalotonteilla ja koulutontilla on lisäksi rakennusoikeudet. Koulutontilla on pihaa ja sisääntuloaulaa koskevia suojelumääräyksiä.

## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin /valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

## Muut suunnitelmat ja päätökset

Maunulan 1950-luvun alueesta on tehty vuonna 2007 selvitys arvottamis- ja kehittämisperiaatteista: *Maunula, arjen kestävää arkkitehtuuria*. (KSV:n julkaisuja 3:2007).

Maunulan yhteiskoulu on esitelty ja arvotettu *Opintiellä, Helsingiläisiä koulurakennuksia*-julkaisussa (Ksv, 2004).

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt Maunulan, Pirkkolan ja Metsälän liikenteenohjaussuunnitelman 13.12.2007.

Rakennusvirasto on tehnyt Maunulan aluesuunnitelman vuonna 2011.

#### Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu x.x.200x.

#### Maanomistus

Kaupunki omistaa suunnittelualueen.

#### Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee kolmen eri rakentamisajan nivelkohdassa. Koillispuolella alkaa uudempi Maunula sen 1960-luvun 4- ja 6-kerroksinen kerrostaloineen. Osa suunnittelualueesta kuuluu kaakkois- ja lounaispuolella alkavan Maunulan 1950-luvun aluekokonaisuuteen. Luoteispuolella on Lamputilantien rintamamiestalo- ja rivistö. Näiden hyvin eriluonteisten alueiden keskellä on paikoin kallioinen metsäalue, jonka läpi kulkee vanha tie, nykyinen Kuusikkopolku.

**Liikenne** Suunnittelualueen moottoriajoneuvoliikenne on ulkosyöttöinen, eikä alueella ole läpiajoliikennettä. Maunulantielle on pääsy alueelliselta kokoojakadulta, Pirkkolantieltä, jonka keskimääräinen liikennemäärä on noin 6 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kuusikkotie ja Metsäpuronkuja ovat paikallisen kokoojakadun, Metsäpurontien, poikittaisia tonttikatuja, joilla on vain vähän liikennettä. Kuusikkotien päästä on jalankulku- ja polkupyöräyhteys lähivirkistysalueelle Kuusikkopolun kautta. Ulkoilureitti jatkuu Metsäpuronkujan päähän ja rinnakkaista reittiä pitkin Pirkkolantielle. Maunulantien ja Kuusikkotien välillä on Maunulanpolku, jalankulku- ja pyörätie, jolla huoltoajo on sallittu. Suunnittelualueen eteläpuolelta Metsäpurontien ja Männikkötien liittymästä alkavaa jalankulku- ja polkupyörätietä pitkin on yhteys suunnittelualueen itäpuolella olevaan Maunulanpuistoon sekä Maunulan pohjois- ja itäosiin.

Metsäpurontien keskimääräinen liikennemäärä on Kuusikkotien liittymän kohdalla noin 1 200 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Metsäpuronkujan kohdalla noin 2 300 ajoneuvoa vuorokaudessa. Maunulantien liikennemäärä on Pirkkolantien puoleisessa päässä keskimäärin noin 1 100 ajoneuvoa vuorokaudessa ja suunnittelualueella keskimäärin noin 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Keskimääräinen liikennemäärä on Kuusikkotiellä noin 300 ajoneuvoa ja Metsäpuronkujalla noin 100 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kortteleiden 28214 ja 28219 autopaikat ovat autopaikkatonteilla kortteleissa 28219 ja 28271.

**Palvelut** Alue on Maunulan vanhan keskustan palvelujen ja Jokeri-linjan tuntumassa. Noin 300 m:n etäisyydellä ovat myös Maunulan uuden kehittyvän keskustan palvelut.

#### Luonnonympäristö

Kaava-alue rajoittuu suurelta osin Kuusikkopuistoon ja myös sijoittuu osittain sen alueelle. Lisäksi kaava-alueeseen sisältyy pieniä osia Maunulanpuistosta.

Noin 4,5 ha:n kokoinen Kuusikkopuisto on yksi Maunulan 1950-luvun asemakaavaan sisältyvistä puistometsämäisistä lähipuistovyöhykkeistä. Vanhan asemakaavan mukaiset luontovyöhykkeet työntyvät lännestä Maunulan sisään. Maunulan keskeisin länsi-itä-suuntainen viheryhteys, Keskuspuistosta Sorsapuiston kautta Maunulan itäreunan Suurpuistoon johtava reitti sijoittuu Kuusikkopuiston eteläosaan.

Osaltaan Maunulan vehreän yleisilmeen saavat aikaan vanhan Maunulan kerrostalojen laajat ja hyvin hoidetut piha-alueet sekä koulujen ympärille sijoitetut puistometsämäiset kaistaleet, jotka samalla toimivat viherkäytävinä. Maunulan yläaste sijoittuu kokonaisuudessaan Kuusikkopuiston sisään

Puisto on vielä pääosin sille 1950-luvulla suunnitellussa ilmiössä. Puisto kuuluu HKR:n hoitoluokituksessa luokkaan C 1.2 eli se on luonteeltaan "lähivirkistysmetsää". Puisto on paikoin kulunut ja se kaipaa mm. puuston ja metsiköiden elinvoimaisuuden turvaamiseksi kunnostusta.

Kuusikkopuistossa on joitakin lähimaisemassa näkyviä komeita avokallioalueita, joista kaava-alueella sijoittuu kaksi kalliopaljastumaa jyrkkine rinteineen.

Puisto on kasvupaikkatyypiltään pääosin tuoretta ja lehtomaista kangasta. Keväällä puistossa on paikoin näyttäviä kenttäkerroksen kieli-, valkovuokko- ja sinivuokkokasvustoja. Osittain jo iäkäs puusto koostuu mm. koivuista, kuusista ja haavoista. Kallioalueilla kasvaa mm. pihlajaa. Puiston lehtomaisista osista löytyy myös tuomea.

Kaava-alueella ei ole kaupungin luontotietojärjestelmän mukaan arvokkaita kasvillisuus-, linnusto- tai muita luontokohteita. Suurin osa Kuusikkopuistosta sisältyy Maunulan asuntoalueen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY-alue). Kaava-alue ulottuu pienialaisesti myös tälle alueelle.

### Suojelukohteet

Metsäpurontien varren kortteli 28270 ja Maunulan yhteiskoulu kuuluvat Maunulan eteläosan Helsingin mittakaavassakin laajaan ja poikkeuksellisen yhtenäisenä säilyneeseen 1950-luvun asuinalueeseen, jolle on laadittu alueen arvot turvaava asemakaavan muutos. Metsäpurontien varren kortteli osa arkkitehti Viljo Revellin ja Keijo Petäjän suunnittelemaa Maunulan Kansanasunnot Oy:n kokonaisuutta. Maunulan Yhteiskoulu on arkkitehti Jorma Järven suunnittelema.

### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

### Maaperä

Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä pääosin kallioista kitkamaa-alueita, jossa kallion pinta on paikoitellen näkyvässä tai hyvin lähellä maan pintaa. Maunulanpolun ja Kuusikkotien risteysalueen eteläpuolella esiintyy 1...3 metriä paksu savialue. Alue rajautuu kaakossa savi/moreenimaa-alueeseen.

## 3

### TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on uusien asuntojen rakentaminen olemassa olevien palvelujen läheisyyteen ja koulun laajentaminen, sekä Maunulan Kansanasunnot Oy:n vielä suojelematta olevien korttelien suojeleminen asemakaavalla.

## 4

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

#### Yleisperustelu ja -kuvaus

Kuusikkopolun ympäristöön ja Maunulantien päiväkodin paikalle on suunniteltu uusia asuintontteja ja Maunulan yhteiskoululle on merkitty laajennus. Olemassa olevien kerrostalojen pysäköintitontteja sekä kävely- ja pyöräreittejä on järjestelty uudelleen.

Mitoitus Muutosalueen pinta-ala on 7,1 ha.

Asuinrakennusten korttelialue (A)



Kuusikkotien päähän olemassa olevien 6-kerroksisten pistetalojen kortteliin on merkitty uusi tontti 28214/3, johon on liitetty osa tontista 28214/1 ja viereistä puistoaluetta. Kerrosalaa tontille on merkitty 2 600 k-m<sup>2</sup>. Uusi tontti sijoittuu länsirinteeseen ja avautuu lännessä metsäiseen maisemaan. Tontille on merkitty yksi rakennusala, jolle on rakennettava vähintään kaksi pistemäistä asuintaloa. Asuinrakennuksia voi olla useampikin. Ajatuksena on, että rinteeseen rakennukset pistemäisinä tarjoaisivat metsäisiä näkymiä toistensa lomitse ja säilyttäisivät alueen metsäluontoa. Korttelialueen merkintä A mahdollistaa myös kerrostaloa pienimuotoisemmat uudenlaiset asuntoratkaisut.

Maunulantie 17–19 nykyisen tontin 28214/1 huonokuntoinen päiväkotitoimitus on tarkoitus purkaa ja muodostaa sen paikalle uusi nelikerroksisen asuinrakennuksen tontti 28255/3. Kerrosalaa tontilla on 1 400 k-m<sup>2</sup>.

#### Asuinkeuhkotalojen korttelialue (AK)

Olemassa olevien rakennettujen keuhkotalojen tontit on merkitty asuinkeuhkotalojen korttelialueeksi AK. Tontista 28214/1 on liitetty osia uuteen tonttiin 28255/3 sekä puistoalueeseen. Näin muodostuvalla tontilla 28214/2 keuhkotalo on 12 500 k-m<sup>2</sup>, rakennusaloja neljä ja rakennusten enimmäiskeuhkotalokorkeus kuusi. Viereisen tontista 28219/3 on liitetty pieniä kaistaleita Maunulanpuistoon ja Kuusikkotien katualueeseen. Muodostuvan uuden tontin 28219/5 keuhkotalo on 12 500 k-m<sup>2</sup>, rakennusaloja viisi ja rakennusten enimmäiskeuhkotalokorkeus neljä.

#### Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR)

Kuusikkotien länsipuolelle on merkitty rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tontti ja sille kolme rakennusaloa, joille saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rivitaloja. Kahdelle rinteessä olevalle rakennusosalalle saa rakentaa keuhkotalon lisäksi kellarin tasolle asuintiloja 1/3 suurimman keuhkotalokorkeuden alasta ja yhteen Kuusikkotien varren rivitaloon ulakon tasolle tiloja enintään 1/3 suurimman keuhkotalokorkeuden alasta. Kadun varren rakennuksista on oltava uloskäynti kadun puolelle, mikä elävöittää katukuvaa.

#### A-, AR-, AK-korttelialueilla

Korttelialueilla saa rakentaa enintään 20 % keuhkotalosta asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja rakentaa enintään 20 %. Ensimmäiseen keuhkotalokorkeuteen saa keuhkotaloissa sijoittaa liike-, toimisto-, työ- ja sosiaalipalvelun tiloja enintään puolet keuhkotalokorkeuden alasta. Rakennusoikeudesta vähintään puo-

let on käytettävä kahden tai useamman makuuhuoneen asuntoihin. Näiden asuntojen keskipinta-alan on oltava vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.

Julkisivujen on oltava puulla verhottuja, paikalla puhtaaksi muurattuja tai paikalla muurattuja ja slammattuja tai rapattuja.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK/s), joka on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ja jolla rakennukset sekä katu- ja pihamiljöö säilytetään Maunulan 1950-luvun aluekokonaisuuden osana.

Korttelissa on neljä nelikerroksista asuinkerrostaloa, joille on merkitty rakennusalat. Korttelin rakennuksia koskee seuraava suojelumääräys:

*sr-2: Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- ja lisärakennustöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä palautettava alkuperäistoteutuksen mukaiseen asuun.*

*Rakennuksen säilyneet alkuperäiset rakenteet kuten julkisivut materiaaleineen ja yksityiskohtineen, säilyneet tiilikatot, katokset ja parvekkeet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Uusien ikkunoiden materiaalina on oltava puu.*

*Porrashuoneet ja niiden alkuperäiset rakennusosat, kuten asuntokohdattaiset ovet, materiaalit ja alkuperäiset 1950-luvun värit tulee säilyttää tai palauttaa.*

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO/s), joka on rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta arvokas, ja jolla oleva rakennus sekä kalliorinne säilytetään.

Koulun tontti on muodoltaan muuttunut: siihen on liitetty osia puistosta ja tontinosia on liitetty puistoon. Näillä osien siirroilla on saatu järjestettyä koululle pysäköintialue huoltopihan yhteyteen ja tilaa laajennusmahdollisuuksille. Pysäköintialue on erotettava luonnonkivipintaisella tukimuurilla viereisistä asuin- ja pysäköintitonteista tasoerojen kohdalla.

Tontin kaakkoisosassa on uusi rakennusala koulun laajennusta varten. Vanhan koulurakennuksen luoteissiipeä on myös mahdollista leventää. Uuden rakennuksen on oltava alisteinen vanhaan rakennukseen nähden. Tavoitteena on, että vanha suojeltava rakennus säilyttää asemansa tontin kohokohtana. Uuden rakennuksen on oltava puulla verhottu,

paikalla puhtaaksi muurattu tai paikalla muurattu ja slammattu tai rapattu.

Vanha koulu on suojeltu sr-1-merkinnällä:

*sr-1 Rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakennustöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai ominaispiirteitä.*

*Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä palautettava alkuperäistoteutuksen mukaiseen asuun. Rakennuksen säilyneet alkuperäiset rakenteet kuten ulko-ovet, vesikatto materiaaleineen sekä julkisivut yksityiskohtineen, materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää ja niiden säilyttäminen tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Mikäli puuikkunat joudutaan pakottavasta syystä uusimaan, tulee uusien ikkunoiden materiaalina olla puu.*

*Rakennuksen arvokkaiden sisääntuloaulojen alkuperäinen tilasarja ja rakenteet, porrassyöksyt, kaiteet, lattiapinnat, ovet, sisäikkunat, valaisimet ja muut tilan alkuperäiset yksityiskohdat tulee säilyttää ja niiden säilyttämisen tulee olla korjaustöiden lähtökohtana.*

#### Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Suunnittelualueella on kolme autopaikkojen korttelialuetta, jotka on osoitettu tonttien 28214/2 ja 28219/5 käyttöön.

#### Puistoalueet (VP ja VL)

Alueeseen on otettu mukaan pieniä puistoalueita, joille on merkitty likimääräinen ulkoilutie. Maunulanpuistoon on merkitty leikkipuiston henkilökunnalle tarkoitettuja pysäköintipaikkoja. Pysäköintipaikat on rakennettu.

#### Kaikilla korttelialueilla

Rakennuksissa on keveän ilmeen vuoksi oltava avoräystäät ja ripustetut parvekkeet. Tukimuurien on oltava luonnonkivipintaisia ja tonteilla on käytettävä mahdollisimman paljon vettä imevää materiaalia.

#### Liikenne

Kuusikkotietä pidennetään noin 100 metriä ja sen päähän rakennetaan kääntöpaikka. Kuusikkotien länsipuolella olevaa pysäköintialuetta laajennetaan ja Maunulan yhteiskoulun tonttiliittymää siirretään noin 10 metriä etelän suuntaan. Kuusikkopolkua levennetään uusien asuinrakennusten välisellä osuudella niin, että huoltoajo on mahdollista Kuusikkopolun kautta. Kuusikkopolun katualue on tarkoitus jättää hiekkatieksi ja puistomaiseksi. Maunulantien kääntöpaikkaa pienennetään. Lähivirkistysalueen pääreitti siirretään kulkemaan koulun tonttiliittymän ja koulun uuden tontinrajan vierestä. Maunulanpuiston käyttäjille osoitetaan 5 autopaikkaa Maunulanpuiston lounaiskulmasta. Puiston pohjoisosasta rakennetaan uusi jalankulku- ja polkupyöräyhteys suunnitellualueen länsipuolella olevalle lähivirkistysalueelle. Sen tieltä joudutaan poistamaan 9 autopaikkaa, jotka sijoitetaan Maunulantien kääntöpaikan yhteyteen uudelle autopaikkojen korttelialueelle.

Palvelut Koulun laajentaminen mahdollistaa koulupalvelujen paranemisen.

#### Luonnonympäristö

Kuusikkopuiston pinta-ala pienenee hiukan, mutta ei merkittävästi.

Koulun ja Kuusikkopolun pysäköintialueen välinen kapea lähimetsäkaistale poistuu, mutta tämä ei merkittävästi vähennä puiston arvoa ja virkistyskäyttömahdollisuuksia.

Kuusikkopuiston eteläosan länsi-itä-suuntainen tärkeä viheryhteys kaiventuu hiukan, muttei katkea. Kuusikkotien itäpuolinen tärkeä jatkoyhteys ja samalla sisääntulo Maunulan leikkipuistoon vastaavasti levenee nykyisestä.

Tärkeä reittiyhteys Kuusikkopolun pohjoisosasta Kuusikkopuistoon säilyy.

Kuusikkopuiston pohjoisosassa viheryhteys siirtyy hiukan, jolloin suora yhteys Maunulan leikkipuiston pohjoisosaan paranee.

Kaava-alueen puistoon sijoittuvat kalliot säilyvät suurimmalta osaltaan, samoin kuin koulun piha-alueella oleva kalliorinne.

#### Suojelukohteet

Jorma Järven suunnittelema Maunulan yhteiskoulun rakennus ja sen piha on suojeltu, samoin Viljo Revellin suunnittelemaat asuinrakennukset pihoineen Metsäpurontie 26–28:ssa.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto. Tontin 28314/1 uuden rakennusalan toteuttaminen edellyttää tontilla sijaitsevan kaukolämpöjohdon siirtämistä.

#### Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Rakennukset perustetaan savialueella tukipaaluin tai massan vaihdon avulla, muualla anturoilla maan tai kallion varaan.

Olemassa olevan tiedon mukaan alueella ei ole syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta.

### 5

#### ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

##### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa perheasuntojen lisäämisen hyvien palvelujen ja liikenneyhteyksien äärellä. Kuusikkotien varren jäsenymättömän pysäköinti- ja huoltoalueen hallitsema katunäkymä muuttuu puurivin ja rivitalojen rajaamaksi kaduksi. Koulupalvelujen lisääntyminen parantaa alueen palvelutasoa. Rakennussuojelulla varmistetaan Maunulan 1950-luvun laajan aluekokonaisuuden säilyminen.

##### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Uuden asuinrakentamisen arvioidaan lisäävän Kuusikkotien henkilöautoliikennettä noin 200 ja Maunulantien henkilöautoliikennettä noin 50 ajoneuvolla vuorokaudessa. Myös jalankulku- ja polkupyöräliikenne lisääntyvät, mutta lisäys on pieni. Jalankulku- ja polkupyöräliikenteen sujuvuus paranee uusien reittien myötä.

##### Vaikutukset virkistysalueisiin

Kaavan mukainen rakentaminen ei merkittävästi heikennä Maunulan ja Kuusikkopuiston ekologisia, virkistyksellisiä tai kaupunkikuvallisia arvoja.

##### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa tontilla 28314/1 sijaitsevan kaukolämpöjohdon siirrosta noin 30 000 euroa.

## 6

## SUUNNITTELUN VAIHEET

## Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta sekä Viipurin Reaalikoulu Oy (Maunulan yhteiskoulu ja matematiikkalukio) hakemuksen johdosta (saapunut 10.10.2008).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 21.3.2011).

Vireilletulosta ilmoitettiin vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökoh-  
tia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 18.4.2011.

Osallisille lähetettiin kirje kaavaluonnoksen nähtävilläolosta ja täyden-  
netty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (kirje päiväty 14.3.2012).

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä Maunulan kirjastossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalossa sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla 12.4.–4.5.2012. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 23.4.2012.

## Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kaupungin museon, rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja tilakeskuksen, sosiaaliviraston sekä opetusviraston kanssa.

## Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse xx mielipidettä, joista 5 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja x asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet kohdistuivat puistoalueille ehdotettuun rakentamiseen sekä koulun laajennuksen paikkaan. Mielipiteissä toisaalta toivottiin alueen kehittämistä ja uusia perheasuntoja suunnittelualueelle. Metsäpurontien mutkan puistoaluetta toivottiin jätettäväksi reserviin myöhempää keskustan suunnittelua varten. Autoliikenteen lisääntymistä ja viherreittien vähenemistä pidettiin huonona, toisaalta toivottiin kadun rakentamista Kuusikkotieltä Metsäpuronkujalle. Lamputilantien asukkaat pitivät vuorovaikutusta puutteellisena.

Mielipiteet on otettu huomioon jättämällä suurin osa Kuusikkopolun puistoalueesta ja Metsäpurontien mutkan puistoalue myöhempää tarkastelua varten.

## 7 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle x.x.20xx ja se päätti ... puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. /Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti asian pöydälle ja päätti x.x.20xx puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä

.  
/ Asemakaavan muutos esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle x.x.20xx ja se päätti hyväksyä asemakaavan muutoksen.

/ Kaupunkisuunnitteluvirasto on x.x.20xx muuttanut asemakaavan muutosehdotusta.

/Kaupunkisuunnitteluvirasto totesi (xx.xx.20xx) kirjeessään kaupunginhallitukselle, etteivät annetut lausunnot anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä

Olavi Veltheim