

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12523

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
38. kaupunginosan (Malmi)
korttelin 38181 tonttia 6

Kaavan nimi:
Markkinatie 19

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 30.5.2017

Nähtävilläolo (MRL 65 §):

Kaupunkiympäristölautakunta:

Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta

Voimaantulo:

Alueen sijainti: Markkinatie 19



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Antti Varkemaa, yksikön päällikkö,

Nina Nynäs-Lundqvist, asemakaavateknikko

Kaavapiirtäminen: Jaana Collanus, suunnitteluavustaja

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Anni Tirri, aluesuunnittelija

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Hanna-Mari Tuominen, diplomi-insinööri

Muut viranomaistahot

Helen Oy:

Helen Sähköverkko Oy:

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Matti Iiramo

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	5
Esteettömyys.....	6
Suojelukohteet	6
Yhdyskuntatekninen huolto	7
Maanalaiset tilat	7
Vaikutukset.....	7
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	8
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	11

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta
 - Kuvaliite suojelukohteesta
- 4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee Markkinatie 19:ssä sijaitsevaa pientalotonttia. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontilla sijaitsevan rakennuksen suojelun sekä uusien erillispientalojen (4 kpl) rakentamisen.

Tavoitteena on suojella tontilla sijaitseva asuinrakennus Villa Oksanen sr-2 merkinnällä. Alueen eteläreunaan kadun varteen on suunniteltu kolme kaksikerroksista pientaloa sekä niiden lisäksi yksi yksikerroksinen pientalo tontin koillisnurkkaan.

Tontin kerrosala on 850 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 490 k-m².

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta, jossa hakija esitti tontilla sijaitsevan rakennuksen suojelua sekä täydennysrakentamista ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa tontilla sijaitsevan rakennuksen suojelu sekä uusien asuntojen täydennysrakentaminen tontille. Asemakaavan määräyksillä on pyritty sopeuttamaan uudisrakentaminen tontilla olevaan funkishuvilaan sekä puistomaiseen ympäristöön.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se luo edellytyksiä uudelle asuntorakentamiselle ja tiivistää kaupunkia.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2 851 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala on 850 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 490 k-m², joka vastaa likimäärin tehokkuuslukua $e = 0,30$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijaitsee Malmin keskustan läheisyydessä Markkinatien päässä. Se rajoittuu länsirajaltaan vehreään

Malmin kirkkopuistoon, muualta sitä ympäröivät matalahkot kerrostalot. Tontilla on vuonna 1941 valmistunut pientalo.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialueeksi.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Tontti on säilytetty erillispientalojen korttelialueena ja sillä sijaitseva pientalo suojellaan suojelumerkinnällä sr-2. Suojeltavan rakennuksen kerrosalaksi on merkitty 335 k-m², joka vastaa rakennuksen nykyistä kerrosalaa. Markkinatien reunaan, tontin eteläosaan on sijoitettu kolmen kaksikerroksisen pientalon rakennusalat, joille jokaiselle on merkitty rakennusoikeus 135 k-m². Lisäksi on tontin koillisnurkkaan merkitty yksikerroksisen pientalon rakennusala rakennusoikeudella 110 k-m².

Rakennukset on suunniteltava siten, että ne muodon, materiaalien, värien ja julkisivupintojen jäsentelyn suhteen ovat sopusoinnussa tontin vanhan rakennuksen kanssa. Niiden julkisivumateriaalin on oltava vaaleahkolla värisävyllä peittomaalattua lautaa tai vaaleaa rappautusta ja niissä on oltava loiva pulpettikatto.

Tontin luoteiskulmaukseen on sijoitettu yksikerroksisen talousrakennuksen rakennusala, jolle saa kerrosalan estämättä rakentaa sauna-, työ-, varasto- tms. tiloja. Talousrakennuksen enimmäiskoko on 10 k-m². Autokatoksia, autosuoja- tai varastotiloja ei saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

Piha-alueiden kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat rakenteet ja puusto on säilytettävä. Materiaalien, istutusten, terassien, ulkoportaiden ja valaisinten on oltava alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

Tonttia ei saa aidata. Asuntopihat on aidattava katua vasten pensasaidalla.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Tontilla on vuonna 1941 valmistunut asuinrakennus Villa Oksanen, jonka on suunnitellut arkkitehti Erkki Huttunen Hankkijan Maatalouskonetehtaan johtajan asunnoksi. Se on suurella puutarhamaisella tontilla sijaitseva yksityistalo, jonka olemusta leimaa

arkkitehtoninen laatu. Rakennuksen alkuperäinen valkoinen rappattu julkisivu muutettiin 1960-luvun puolivälissä tiilipintaiseksi arkkitehtitoimisto Mikkola & Lehtiluodon suunnitelman mukaisesti. Rakennus toimi 1980-luvulla Helsingin kaupungin rakennusviraston vuokraamana suunnittelutoimiston tiloina Malmin aluekeskuk- sen suunnittelutöissä. Talo on otettu taas asuinkäyttöön 2000-lu- vulla.

Kaavaratkaisu

Rakennus suojellaan kaavassa määräyksellä sr-2. Määräyksen mukaan rakennus on rakennustaiteellisesti, paikallishistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksen keskeiset alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Rakennuksen ulkoasun korjaus-, muutos- ja lisä- kentämistyöt ja rakennusosien uusiminen on toteutettava raken- nuksen alkuperäisiin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla. Rakennukseen saa sijoittaa myös toimisto- ja työtiloja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maanalaiset tilat

Lähtökohdat

Kaava-alueen pohjoislaidassa kulkee maanalainen ajotunneli, joka johtaa maanalaiseen yhdyskuntateknisen huollon tunneliin.

Kaavaratkaisu

Maanalainen ajotunneli on merkitty kaavakarttaan. Tunnelin lähei- sydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille ai- heutuu haittaa.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustan- nuksia.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen liikenteeseen eikä teknisen huollon järjestämiseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Rakennustaiteellisesti, paikallishistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokkaan rakennuksen arvojen säilyminen varmistetaan.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

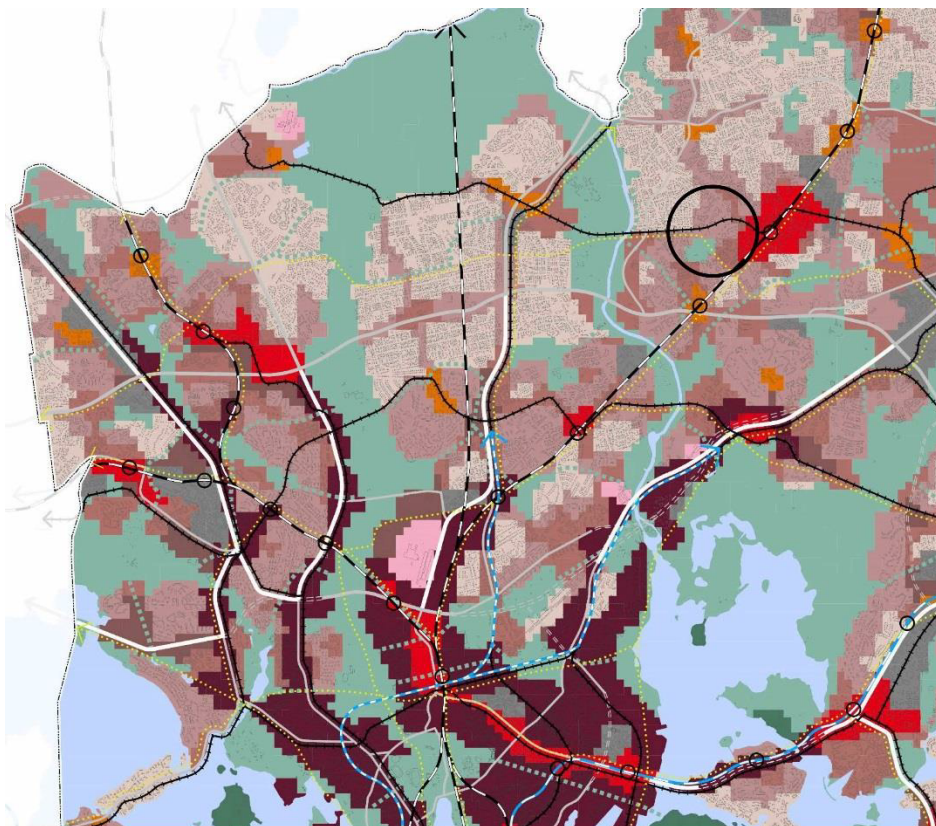
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta, asumiseen (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta). Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on asuntovaltaista aluetta A3. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

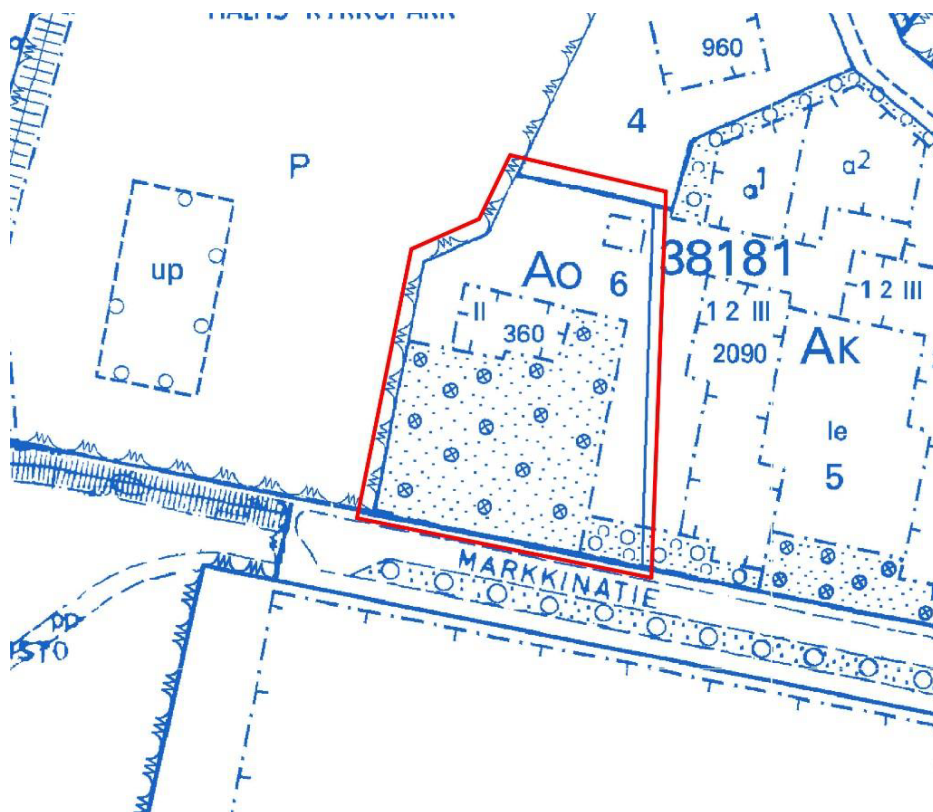


Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Maanalaisessa yleiskaavassa alueen läheisyyteen on osoitettu nykyinen, erityisen tärkeä kulkuyhteys teknisen huollon maanalaiseen tilaan tai tunneliin. Lisäksi alueen itäpuolelle on osoitettu nykyinen maanalainen tila. Alueen länsipuolelle on osoitettu suunniteltu maanalainen tila. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.



Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 8050 (vahvistettu 17.3.1980). Kaavan mukaan alue on erillisten, enintään kaksi-asuntoisten pientalojen korttelialuetta. Tontilla sijaitsevalle rakennukselle on merkitty kaksikerroksisen rakennuksen rakennusala ja rakennusoikeus 360 k-m². Yksikerroksisen autojensäilytyspaikan rakennusala on osoitettu tontin koillisnurkkaan. Tontilla on laajahko säilytettäväksi merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaan puuston alue.



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushpalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Alue on yksityisomistuksessa.

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 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

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 verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 12.6.–11.8.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Malmin kirjastossa, osoite Ala-Malmin tori 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisen kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui suojeltavaan rakennukseen sekä uudisrakennusten sopeuttamiseen tontille. Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että olemassa oleva rakennus suojellaan sr-2 merkinnällä ja uudisrakennusten kokoa ja ulkonäköä ohjataan asemakaavamääräyksillä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ei saatu mielipiteitä.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
-

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 20.4.2018

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 09.04.2018
Kaavan nimi 38. Malmi kortteli 38181 tontti 6 (Markkinatie 19)
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 30.05.2017
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112523
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,2851 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,2851

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	0,2851	100,0	850	0,30		490
A yhteensä	0,2851	100,0	850	0,30		490
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	335		-25

Alamerkinnot

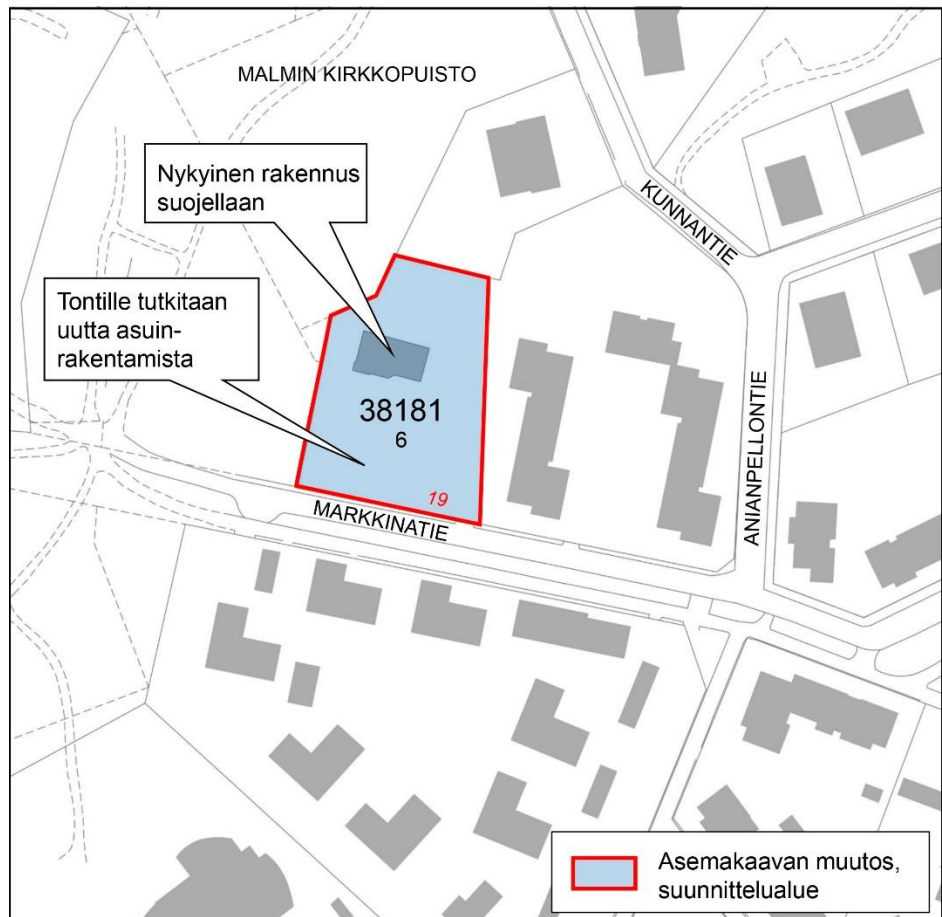
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,2851	100,0	850	0,30		490
A yhteensä	0,2851	100,0	850	0,30		490
AO	0,2851	100,0	850	0,30		490
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	335		-25
Asemakaava	1	335		-25

MARKKINATIE 19 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee Markkintie 19:sta sijaitsevaa pientalotonttia (38181/6). Tavoitteena on mahdollistaa tontilla sijaitsevan rakennuksen suojele asemakaavamääräyksellä sekä uusien asuntojen täydennysrakentaminen tontille.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (ideasuunnitelmia) on esillä 12.6.–11.8.2017 seuraavissa paikoissa:

- Malmin kirjastossa, Ala-Malmin tori 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 11.8.2017** Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

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

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Malmi-Seura
 - Malmin Seudun Omakotiyhdistys ry
 - Malmin seudun yritysyhdistys ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - pelastuslaitos
 - kaupunginmuseo

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1980) alue on merkitty erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialueeksi.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A3.

Tontilla sijaitsee nykyisin kaksikerroksinen toimistorakennus.

Lisätiedot suunnittelijoilta

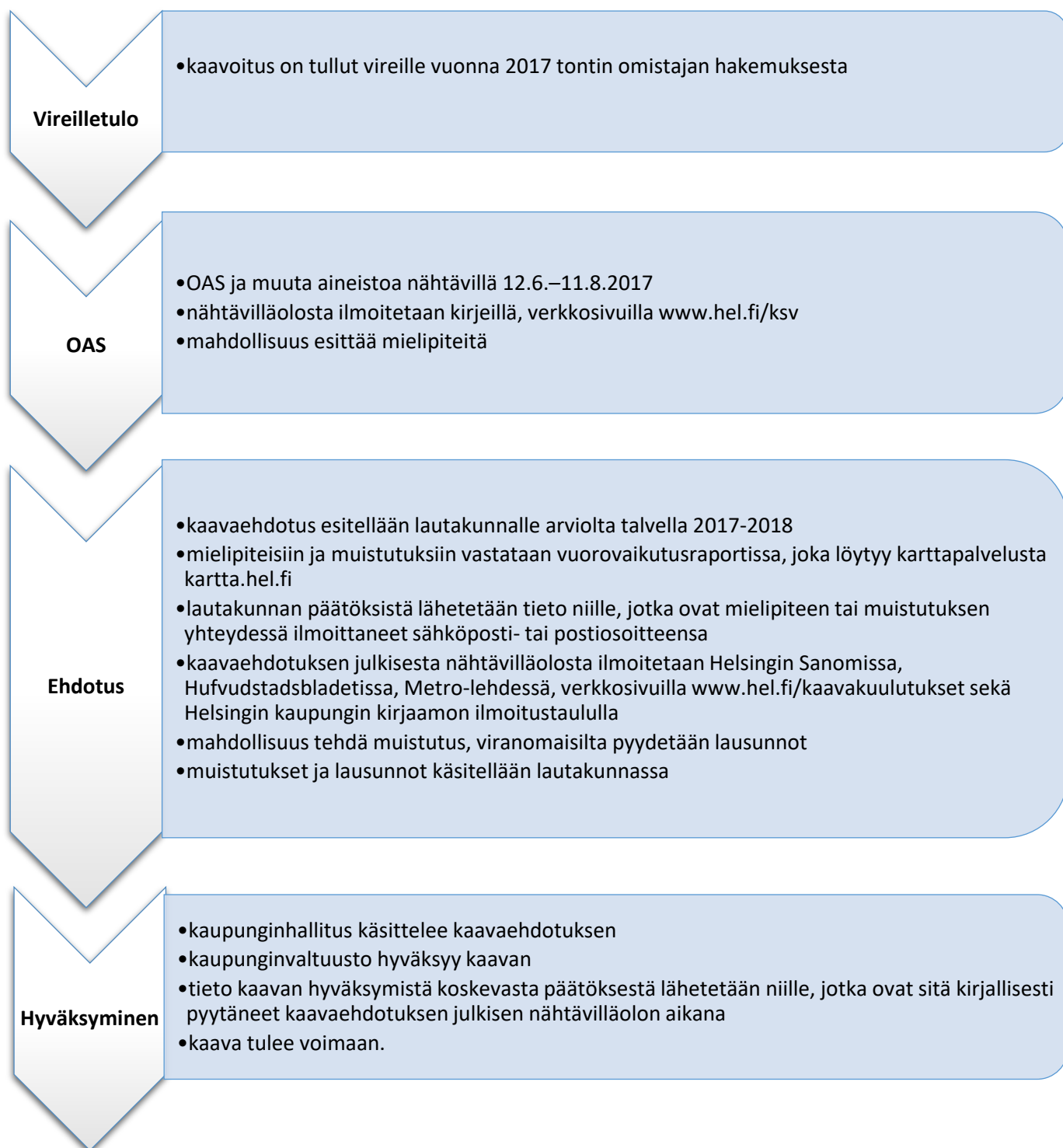
Antti Varkemaa, arkkitehti, p. (09) 310 37053,
antti.varkemaa@hel.fi

Nina Nynäs-Lundqvist, asemakaavateknikko, p. (09) 310 37298,
nina.nynas@hel.fi



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

Kaavoituksen eteneminen





Ilmakuva
Malmi, Markkinatie 19
Kortteli 38181 tontti 6

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö

418-7-74

AK

P

AK
5

38181
AO

38181

2090
1/2 III

38K

MARKKINATIE

MARKNADSVÄGEN

AK

$$7000 + 1000 + 0$$

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO

Erillispientalojen korttelialue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

Rakennustaiteellisesti, paikallishistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksen keskeiset alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Rakennuksen ulkoasun korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt ja rakennusosien uusiminen on toteutettava rakennuksen alkuperäisiin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla. Rakennukseen saa sijoittaa myös toimisto- ja työtiloja.

Rakennusala, jolle saa kerrosalan estämättä rakentaa sauna-, työ-, varasto- tms. tiloja sisältävän yksikerroksisen talousrakennuksen. Talousrakennuksen enimmäiskoko on 10 k-m².

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

AO-korttelialueella:

Rakennukset on suunniteltava siten, että ne muodon, materiaalien, värien ja julkisivupintojen jäsentelyn suhteen ovat sopusoinnussa tontin vanhan rakennuksen kanssa.

Rakennusten julkisivumateriaalin on oltava vaaleaa rappausta tai vaaleahkolla värisävyltä peittomaalattua lautta.

Rakennuksissa on oltava loiva pulpettikatto.

Asuinrakennusten enimmäiskorkeudet ovat 2-kerroksisilla 7 m ja 1-kerroksisilla 4 m.

Autokatoksia, autosuoja- tai varastotiloja ei saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

Piha-alueiden kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat rakenteet ja puusto on säilytettävä. Materiaalien, istutusten, terassien, ulkoportaiden, pihavarusteiden ja valaisinten on oltava alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Hulevesien määrää vähennetään minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku- ja oleskelualueilla.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen on istutettava.

Tonttia ei saa aidata. Asuntopihat on aidattava katua vasten pensasaidalla

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- 1 ap/ 100 k-m²

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Kuvaliite suojelukohteesta
Malmi, Markkinatie 19

KERROSALALASKELMA

TALO 1: 133,0 m² + VARASTO: 4,5 m²

TALO 2: 133,0 m² + VARASTO: 4,5 m²

TALO 3: 133,0 m² + VARASTO: 4,5 m²

TALO 4: 106,0 m²

YHTEENSÄ: 518,5 m²



**ARKKITEHTITOIMISTO
MATTI IIRAMO**

KIRKKOKALLIONTIE 6 01740 VANTAA
PUH (09) 2764560 FAX (09) 27645630