HELSINGIN KAUPUNKI

ASEMAKAAVOITUS KAAVANRO 12547

30.kaupunginosa Munkkiniemi

Kuusisaari, Kuusisaarenpolku 7

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12547
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
30. kaupunginosan
korttelin 30076 tonttia 15

Kaavan nimi:
Kuusisaari, Kuusisaarenpolku 7

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 8.10.2018
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:
Reetta Nissilä, arkkitehti
Tuomas Eskola, yksikön päällikkö
Kaavapiirtäminen: Samu Lehtolainen, suunnitteluavustaja
Liikenne- ja katusuunnittelu: Eeva Väistö, insinööri
Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:
Aino Leskinen, maisema-arkkitehti
Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti
Teknistaloudelliset asiat: Mikko Juvonen, projektipäällikkö
Yleiskaavoitus: Susa Eräranta, arkkitehti
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:
Kirsi Federley, tiimipäällikkö

Rakennusvalvontapalvelut: Markku Lehtinen, arkkitehti
Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo): Petteri Kummala, tutkija

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa
Helen Sähköverkko Oy: Risto Seppänen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Saara Neiramo

Hakijataho

Asunto-osakeyhtiö Helsingin Kuusisaarenpolku 7

Hankesuunnittelu

Arkkitehti Jari Prunnila

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ 5
ASEMAKAAVAN KUVAUS 5
Tavoitteet 5
Mitoitus 6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet 6
Liikenne 7
Palvelut 8
Esteettömyys 8
Luonnonympäristö 8
Ekologinen kestävyys 9
Suojelukohteet 10
Yhdyskuntatekninen huolto 11
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen 11
Vaikutukset 11
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 13
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET 15

LIITTEET

1 Seurantalomake
2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3 Kuvat ja kartat
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4/A3-koossa)
- Havainnekuva
- Kuvaliite suojelukohteista

4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee asuinrakennusten tonttia (A) Munkkiniemen kaupunginosassa, Kuusisaaressa, osoitteessa Kuusisaarenpolku 7.

Tontilla sijaitsee vuonna 1958 valmistunut asuinrakennus, jonka kerrosala on 457 m^2. Säilytettävä asuinrakennus on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi kaupunginmuseon laatimassa rakennusinventoinnissa vuosilta 2003-2005.

Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen. Kaavaratkaisun myötä tonttitehokkuus, e=0.25 ei kasva. Asuntojen ja asuinrakennusten määrä, korkeus ja rakennusten etäisyydet toisistaan ja naapurin rajoista poikkeavat voimassa olevan asemakaavan määräyksistä.

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei vaikuta merkittävästi kaupunkikuvaan, luontoon tai liikenteeseen. Oleva kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus autotallisiipineen säilyy kokonaisuutena. Kaavamuutos ei edellytä uusia investointeja teknisen huollon verkostoihin, katuihin tai viheralueisiin.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty Asuntoosakeyhtiö Helsingin Kuusisaarenpolku 7 hakemuksen johdosta. Hakija on laatinut viitesuunnitelman ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hänen kanssaan.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on edistää Helsingin kaupunkistrategian mukaista täydennysrakentamista Kuusisaaressa. Kaavaratkaisu noudattaa Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteita (hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.3.2005). Periaatteiden tavoitteena on muun muassa sovittaa uudisrakentaminen Kuusisaaren arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön puistomainen väljyys, vehreys ja luonnonkauneus säilyttäen.

Tavoitteena on suojella tontilla oleva vuonna 1958 valmistunut rakennus kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana merkinnällä sr-2. Asemakaavaratkaisu edistää suojellun rakennuksen, täydennysrakentamisen ja pihapiirin muodostumista yhtenäiseksi kokonaisuudeksi.

Mitoitus

Tontin 30076/15 pinta-ala on 3 200 m^2. Nykyisen asemakaavan sallima tonttitehokkuus on e=0.25 ja rakennusoikeutta on 800 k-m^2. Oleva rakennus on kooltaan 457 k-m^2 ja nykyinen tehokkuus e=0.14. Täydennysrakentamiseen voi käyttää 343 k-m^2. Kaavaratkaisu ei muuta tonttitehokkuutta.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kuusisaarenpolku 7 on asuinrakennusten korttelialueelle (A) sijoittuva merenrantatontti Kuusisaaressa. Tontilla sijaitsee arkkitehtien Jonas Cedercreutz ja Helge Railo suunnittelema vuonna 1958 valmistunut kahden asunnon kaksikerroksinen asuinrakennus. L- muotoinen rakennus avautuu Kuusisaarenpolun suuntaan ja sijoittuu keskelle vehreää, kookaspuustoista tonttia. Säilytettävä asuinrakennus on arvotettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Rakennuksen julkisivu on muurattu punatiilestä ja vesikatto rakennettu kuparista. Uuden laiturin rakentamiselle on myönnetty toimenpidelupa vuonna 2017.

Asemakaavamuutosalueen rajanaapureissa olevat asuinrakennukset ovat asuinrakennus 1950- ja rivitalo 1970-luvuilta. Sekä asemakaavamuutosalue, että lähiympäristö ovat Kuusisaarelle tyypillisiä: rakennuskanta on pääasiassa väljille tonteille yhdestä kahteen kerrokseen rakennettuja kookkaita erillispientaloja ja rivitaloja. Kuusisaaren rakennuksista vanhimmat ovat 1930-luvun lopulta ja uusimmat 2010-luvulta. Tontit näyttäytyvät puutarhamaisina katukuvassa.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Kaavamuutoksella mahdollistetaan tontin täydennysrakentaminen, jossa asuntojen ja asuinrakennusten määrä kasvaa. Tontille saa rakentaa yhden asunnon jokaista tonttimaan 600 m^2 kohti. Asuinrakennuksessa saa olla enintään kaksi kerrosta. Oleva tonttitehokkuus, e=0,25, säilyy. Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi tontille saa rakentaa kaksi yksikerroksista talousrakennusta (t), joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 60 k-m^2. Kevyitä maantasoterasseja ja parvekkeita saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Olevassa asuinrakennuksessa on kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja, joita asemakaavassa suojellaan (sr-2). Tontin täydennysrakentamisen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus olevan rakennuksen ja ympäristön kanssa. Julkisivumateriaaleina käytetään punatiiltä ja kuparia kuten suojeltavassa rakennuksessa. Uudisrakennuksessa tulee olla tummansävyinen tasakatto

tai loiva harja- tai pulpettikatto. Uudisrakennusten enimmäiskorkeudet ovat: kaksikerroksinen asuinrakennus 7,5 metriä, yksikerroksinen asuinrakennus 5 metriä ja talousrakennukset 3,5 metriä.

Kaavaratkaisussa tontin vehreä ilme säilyy. Istutettaviksi määrätään ne tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköimiseen. Istutettavalle alueelle saa sijoittaa asumiselle välttämättömiä kulkuteitä ja oleskelualueita. Tontin vanhaa puustoa vaalitaan ja uudistetaan tarvittaessa. Kadun varrella tulee olla puu- ja pensasistutuksia. Vehreänä säilytettävä ja istutettava alue reunustaa pihaa neljä metriä leveinä vyöhykkeinä tontin naapurirajoja myötäillen ja rannanpuoleista pihaa yhtenäisenä laajana alueena. Tontin Kuusisaarenpolun myötäiselle rajalle saa rakentaa aidan tai kiviaineisen muurin. Aidan ja muurin enimmäiskorkeus on 120 cm.

Liikenne

Lähtökohdat

Kuusisaarenpolku, jonka varrella tontti sijaitsee, on päättyvä tonttikatu. Katu on leveähkö ja sen kummallakin puolella on pysäköinti sallittu. Kuusisaarenpolun liikenne on vähäistä: noin 160 ajoneuvoa vuorokaudessa. Nopeusrajoitus on 30 km/h.

Kuusisaarenpolku jatkuu kevyen liikenteen väylänä ja on osa tavoitteellista rantoja kiertävää virkistysreittiä (VISTRA osa II, 2016). Kuusisaaren pääkatu, Kuusisaarentie, toimii pyöräliikenteen baanayhteyden osana. HSL:n linja-autoreittiliikenteen lähin pysäkki sijaitsee noin 250 metrin päässä kaavamuutosalueesta, Kuusisaarentien varressa.

Voimassa olevan kaavan mukaan pysäköinnin tulee toteutua pääasiassa tontilla. Olevaan asuinrakennukseen liittyy autotallisiipi, johon on mahdollista pysäköidä kaksi autoa. Tontilla on yksi liittymä Kuusisaarenpolulle.

Kaavaratkaisu

Tontilla tulee olla vähintään kaksi autopaikkaa ja neljä pyöräpaikkaa asuntoa kohden. Vähintään yksi asuntokohtainen autopaikka tulee sijoittaa asuinrakennukseen.

Kaavaratkaisu säilyttää virkistysreittinä käytettävän Kuusisaarenpolun näkymiä vehreänä.

Tontille saa olla yksi enintään kolme metriä leveä liittymä. Tonttiliittymän paikka ei muutu.

Palvelut

Lähtökohdat

Kuusisaaren rakennuskanta on suurimmaksi osaksi asuinrakentamista. Alueella sijaitsee myös suurlähetystöjä. Kuusisaaressa on kulttuuritarjontaa: Didrichsenin ja Gyllenbergin taidemuseot. Muilta osin alue tukeutuu lähialueen palveluihin. Lähimmät kaupalliset palvelut, koulut ja liikuntapalvelut sijaitsevat Lehtisaaressa noin puolen kilometrin ja Munkkiniemessä noin kahden kilometrin päässä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei vaikuta alueen palvelutarjontaan.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta**.**

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Pientalovaltainen ja pääosin väljästi suurille tonteille rakentunut Kuusisaari on yleisilmeeltään puutarhamaisen vehreä. Vaikka yleisiä puistoalueita saaressa on vain vähän, istutetut ja luonnonpuustoiset pihat avautuvat katunäkymiin. Myös merenpuoleisilla pihoilla kasvaa suurelta osin kookkaita luonnonpuita.

Kuusisaarenpolku 7 on kohti luodetta ja merenrantaa suuntautuva, loivasti ja melko tasaisesti viettävä tontti. Korkeimmillaan tontin maanpinta on 5,5 m merenpinnan yläpuolella Kuusisaarenpolun varressa. Kaava-alueella kasvaa paljon iäkkäitä kookkaita mäntyjä sekä lehtipuita. Piha on laajalti nurmipintainen. Puu-, pensas- ja perennaistutukset tukeutuvat ryhminä pääasiassa rakennukseen.

Kuusisaarenpolku 7:n merenpuoleinen julkisivu. Istutusaltaat tukeutuvat oleskeluterassiin. (Kuva: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus)

Kaavaratkaisu

Pihan vanhaa ja arkkitehtuurin kanssa yhtenäistä ilmettä varjellaan säilyttämällä puustoa kokonaisuudessaan ja uudistamalla sitä tarvittaessa. Puustoiset näkymät mereltä säilyvät. Kuusisaarenpolkua lähellä olevan piha-alueen tulee näyttäytyä puu- ja pensasvaltaisena, mikä on edistämässä virkistyskäytössäkin olevan tonttikadun vehreää katukuvaa.

Kuusisaarenpolku 7:n rantaan avautuvaa pihaa. Kuusisaarelle omaleimaista ovat puustoiset rannat. (Helsingin kaupunki, asemakaavoitus)

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alueen maaperä on pääosin kalliota. Tontilla on paljon kasvillisuutta ja vettä läpäisevää pinnoitetta, jotka imeyttävät osin hulevesiä.

Kaavaratkaisu

Rakentamisen seurauksena tontin läpäisevä pinta vähenee. Kaavaratkaisun mahdollistama uuden asuinrakennuksen rakentaminen kahteen kerrokseen, vettä läpäisevien pintojen käyttö ajo- ja kulkureiteillä, määräykset istutettavista ja luonnontilassa säilytettävistä alueista sekä suurten puiden säilyttäminen tukevat hulevesien imeyttämistä tontilla.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Helsingin kaupunginmuseo on vuosina 2003–2005 tehdyssä Munkkiniemen rakennusinventoinnissa määritellyt vuonna 1958 valmistuneen asuinrakennuksen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Rakennus on autotallisiipeä lukuun ottamatta kaksikerroksinen, L-muotoinen, julkisivumateriaaliltaan punatiilinen ja siinä on kuparinen vesikatto. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehdit Jonas Cedercreutz ja Helge Railo.

Suojeltavan asuinrakennuksen sisäänkäynti Kuusisaarenpolulta päin. (Kuva: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus)

Kaavaratkaisu

Kaavassa asuinrakennus autotallisiipineen suojellaan merkinnällä sr- 2. Arkkitehtuurissa nähdään sellaisia aikakaudelle ja alueen kaupunkikuvalle ominaisia piirteitä, joita on syytä varjella. Merkinnällä estetään rakennuksen purkaminen ja sen suojeluarvoa alentavat rakennustoimenpiteet.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Uudet rakennukset voidaan liittää nykyiseen yhdyskuntateknisen huollon verkostoon.

Korkealta merenpinnalta suojautuminen

Suunniteltaessa ja rakennettaessa rakennuksia korkeustason +3,0 alapuoliselle alueelle, tulee rakennusten käyttöikää suunniteltaessa ottaa huomioon ohjeet merenpinnalta suojautumisesta: Ympäristöopas 2014, Tulviin varautuminen rakentamisessa – Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kalliopinnan päällä on ohuehko kitkamaakerros.

Kaavaratkaisu

Alue on rakennettavuudeltaan hyvää.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteet on laadittu kaupunkisuunnitteluvirastossa vuonna 2005. Periaatteiden tarkoituksena on ollut varmistaa yksittäisten asemakaavamuutosten yhtenäinen linja ja Kuusisaaren rakentamisen laatu ja omaleimaisen ilmeen säilyminen.

Helsingin kaupungin rakennusvirasto on laatinut vuonna 2013 Lehtisaaren, Kuusisaaren ja Kaskisaaren aluesuunnitelman 2013–2022. Suunnitelma on yleisten töiden lautakunnan hyväksymä ja ohjeellinen. Suunnitelmassa ei esitetä kaavamuutosalueeseen välittömästi vaikuttavia toimenpiteitä.

Helsingin kaupunginmuseo on laatinut Munkkiniemen rakennusinventoinnin vuosina 2003–2005. Inventoinnissa on määritelty arvokkaaksi tontilla sijaitseva 1958 valmistunut asuinrakennus.

Kuusisaarenpolku 7:n tontille on laadittu viitesuunnitelma sekä viitteellinen pihasuunnitelma.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen edesauttaa täydennysrakentamista ja kasvattaa alueen asuntojen määrää. Suunnitelma noudattaa alueen asemakaavan muutosperiaatteiden linjauksia, jossa rakentaminen sovitetaan arvokkaaseen pientaloympäristöön.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Tontin täydennysrakentaminen vähentää maanvaraista piha-aluetta. Kaavamääräykset istutettavista ja luonnontilaisina säilyvistä alueista säilyttävät tontin vehreänä myös lähiympäristölleen. Tontin säilymistä puustoisena varmistetaan määräyksellä kookkaan puuston varjelemisesta ja tarpeenmukaisesta uudistamisesta. Uudisistutukset edistävät hulevesien imeytymistä ja viipymistä tontilla.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Täydennysrakentamisen seurauksena mahdollisesti kasvava päivittäisliikenteen määrä alueella on hyvin vähäinen. Vehreiden katunäkymien edistäminen on linjassa Kuusisaarenpolun virkistyskäyttötavoitteiden kanssa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisu on osaltaan tukemassa alueen katukuvan ja rantojen säilymistä puustoisina ja vehreinä.

Tontin kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas asuinrakennus suojellaan.

Määräykset uudisrakentamisen sopeuttamisesta aikaisempaan rakennustapaan edistävät tontin rakennuskannan näyttäytymistä yhtenäisenä Kuusisaarenpolun katukuvassa. Muurin tai aidan enimmäiskorkeus jättää näkymät tontille avoimiksi. Kun asuntokohtaisista autopaikoista toinen sijaitsee rakennuksessa, ei pihan autopysäköinti hallitse katunäkymiä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Hulevesiä imeyttävä pinta vähenee kaavaratkaisun myötä. Uudet puu- ja pensasistutukset sitovat ja haihduttavat sadevettä. Kasvillisuuden säilyttäminen ja lisääminen, vettäläpäisevät kulkureitit ja liikennöidyt pihan alueet edistävät hulevesien imeytymistä tontilla.

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

Kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta terveyteen, turvallisuuteen tai eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin.

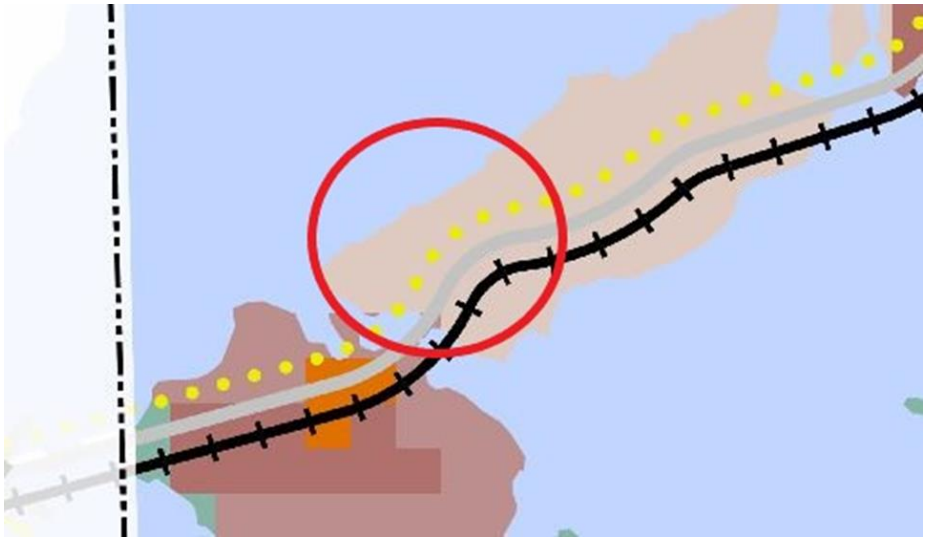
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

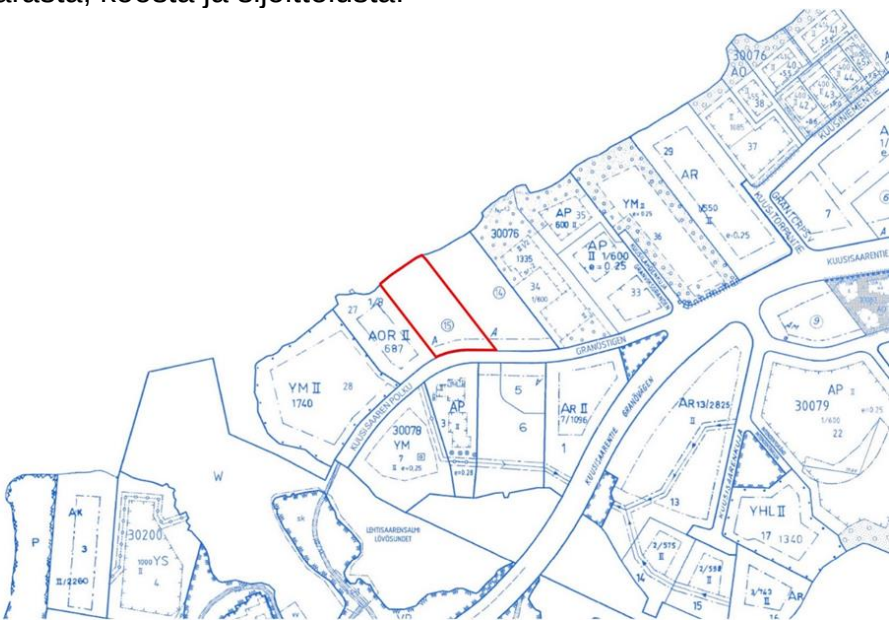
Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) mukainen. Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on asuntovaltaista aluetta A4, jonka mukaan aluetta kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön.



Helsingin uusi yleiskaava 2016 (Kuva: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus)

Asemakaavat

Alueella on voimassa ensimmäinen asemakaava nro 4040 (vahvistettu 9.7.1956). Tontti sijaitsee asuntokorttelialueella (A). Tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisia ja enintään seitsemän metriä korkeita asuinrakennuksia. Tontin pinta-alasta saa käyttää rakentamiseen enintään 1/8. Alle 4 000 m^2 suuruisille tonteille saa rakentaa vain yhden asuinrakennuksen. Jokaista tontin 1 000 m^2 kohti sallitaan yksi asunto. Asuinrakennus saa olla enintään kaksikerroksinen ja enintään seitsemän metriä korkea. Lisäksi voimassa olevassa kaavassa on määräyksiä talousrakennusten määrästä, koosta ja sijoittelusta.



Ote kaavamuutosalueen sijoittumisesta asemakaavaan nro 4040. (Kuva Helsingin kaupunki, asemakaavoitus)

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet 10.3.2005. Nyt laadittu asemakaavan muutos on periaatteiden mukainen.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tontti 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 vuonna 2018 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 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 8.10.–2.11.2018 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kaupunginmuseo toteaa lausunnossaan kaavamuutoksen olevan linjassa kulttuuriympäristön vaalimisen suhteen. Lausunnossa suositellaan tutkittavan mahdollisuutta toteuttaa Kuusisaarenpolun rajan suuntainen muuri tiilipintaisena ja kevyempihenkisenä Kuusisaarenpolku 5 tapaan.

Muilla kannanottonsa ilmaisseilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Kaupunginmuseon kannanotto on otettu huomioon kaavatyössä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl. Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui täydennysrakentamisen sijoittumiseen suhteessa naapuritontin rajaan.

Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä ja vastine siihen on esitetty vuorovaikutusraportissa.

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/kaupungin museo

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 21.11.2018
Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	**Täyttämispvm**	07.11.2018
Kaavan nimi	Kuusisaarenpolku 7 nro 12547		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	08.10.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	09112547
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3200	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,3200

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3200**	**100,0**	**800**	**0,25**	**0,0000**	**0**
A yhteensä	0,3200	100,0	800	0,25	0,0000	0
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

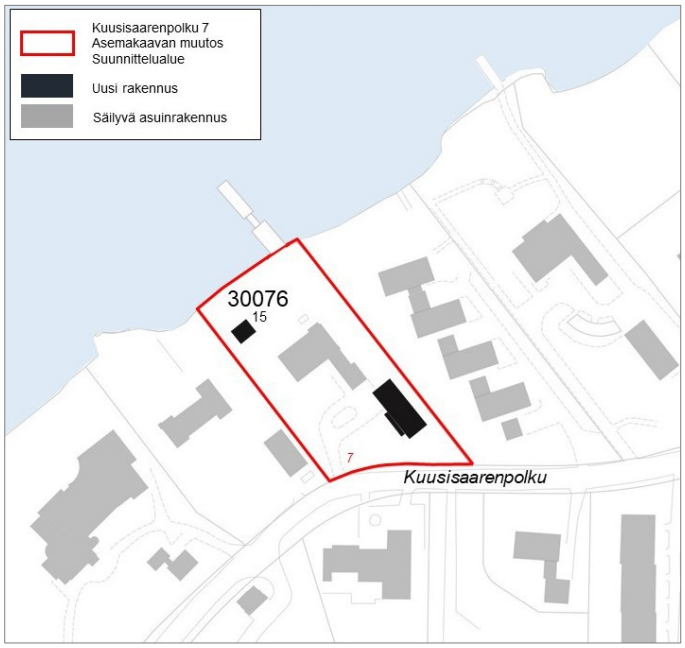
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3200**	**100,0**	**800**	**0,25**	**0,0000**	**0**
A yhteensä	0,3200	100,0	800	0,25	0,0000	0
A					-0,3200	-800
AO	0,3200	100,0	800	0,25	0,3200	800
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

KUUSISAARI, KUUSISAARENPOLKU 7, ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asuinrakennusten tontille osoitteessa Kuusisaarenpolku 7 suunnitellaan uutta asuin-/talousrakennusta ja saunaa. Säilyvä asuinrakennus suojellaan.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen. Viitesuunnitelman mukainen lisärakentaminen nostaa tontin nykyistä tehokkuutta e=0,14 tonttitehokkuuteen e=0,22. Uudisrakennusten sijainti ja asuinrakennusten lukumäärä poikkeavat voimassa olevasta asemakaavasta.

Uusi asuin-/talousrakennus ja sauna sijoitetaan siten, että piha-alue voidaan säilyttää yhtenäisenä ja vehreänä. Uudisrakennusten etäisyydet naapureiden rajoihin ovat nykyisten määräysten, asetusten ja pientaloalueilla nykyään yleisesti sovellettujen periaatteiden mukaisia. Rantaalue säilytetään luonnonmukaisena. Katunäkymä säilytetään vehreänä puu- ja pensasistutuksin. Nykyinen asuinrakennus suojellaan asemakaavassa.

Viitesuunnitelma on Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteiden mukainen. Periaatteet on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 10.3.2005.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (hakijan laatima viitesuunnitelma) on esillä 8.10.–2.11.2018 Helsingin kaupungin 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 2.11.2018.** Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, 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.

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
  - Munkinseutu ry
  - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/kaupunginmuseo

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (v. 1956) alue on merkitty asuinrakennusten kortteliksi (A).

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pientaloval-taiseksi alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A4, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0.4.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Kuusisaaren asemakaavan muutosperiaatteet, Aos/ Ksv (kaupunkisuunnittelulautakunta 10.3.2005)
- Helsingin rakennuskulttuuri, Munkkiniemen rakennusinventointi (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2006)
- Lehtisaaren, Kuusisaaren ja Kaskisaaren aluesuunnitelma 2013–2022 (Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2013:3)

Tontin 30076/15 koko on 3200 m^2. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin rakennusoikeus on 800 k-m^2 (tonttitehokkuus e=0,25). Tontille saa rakentaa yhden enintään 7 metriä korkean kaksikerroksisen asuinrakennuksen ja kaksi enintään 3 metriä korkeata yksikerroksista talousrakennusta. Talousrakennuksiin saa käyttää enintään 150 k-m^2 tontin rakennusoikeudesta. Tontille saa rakentaa 3 asuntoa.

Tontin pinta-alasta rakentamiseen saa käyttää enintään 1/8. Rakennusten etäisyydet naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 10 metriä ja samalla tontilla sijaitsevien asuinrakennusten etäisyyden toisistaan tulee olla vähintään 20 metriä. Rakentamatta jäävät tontin osat pitää istuttaa. Autopaikkojen määrästä ja sijoittamisperiaatteesta ei ole määräyksiä voimassa olevassa asemakaavassa.

Tontilla sijaitsee vuonna 1958 valmistunut asuinrakennus. Säilytettävä asuinrakennus on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi kaupunginmuseon laatimassa rakennusinventoinnissa vuodelta 2006. Uuden laiturin rakentamiselle on myönnetty toimenpidelupa 2017.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö
Reetta Nissilä, arkkitehti, p. (09) 310 23693, reetta.nissila@hel.fi

Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajan hakemuksesta

OAS

- OAS ja viitesuunnitelma nähtävillä 8.10.–2.11.2018
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- mahdollisuus esittää mielipiteitä

Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot

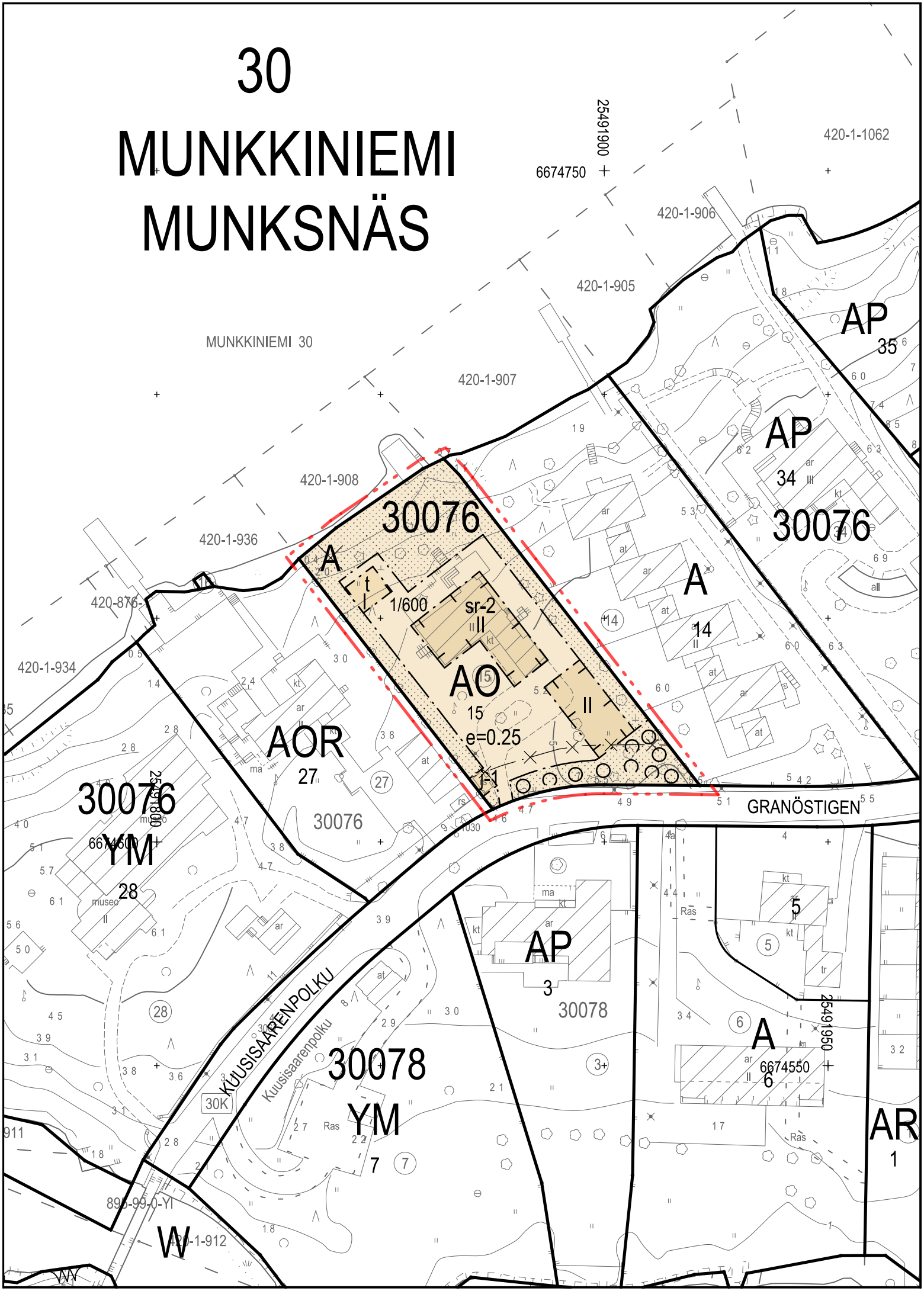
Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta keväällä 2019
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

Ilmakuva
Kuusisaari, Kuusisaarenpolku 7
Kaava-alueen nro 12547 rajaus

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö

30
MUNKKINIEMI
MUNKSNÄS



	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
AO	Erillispientalojen korttelialue.	Kvartersområde för fristående småhus.
	2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 2 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja.	Gräns för delområde.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
30076	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
15	Ohjeellisen tontin numero.	Nummer på riktgivande tomt.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
1/600	Merkintä osoittaa, että tontille saa rakentaa asunnon tonttimaan jokaista täyttä 600 m2 kohti.	Beteckningen anger att på tomten får byggas en bostad per varje fulltalig 600 m2 tomtyta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
j-1	Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätesuojan.	Byggnadsyta där sopskydd får placeras.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
	Istutettava tai luonnontilassa säilytettävä alueen osa.	Del av område, som ska planteras eller bevaras naturenligt.
	Istutettava alueen osa, jolla on oltava puita ja pensaita.	Del av område, som ska planteras med träd och buskar.
sr-2	Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.	Kulturhistoriskt och stadsbildmässigt värdefull byggnad.
	Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.	Byggnad eller del därav får inte rivas och i den får inte heller utföras sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten, som försvagar byggnadens arkitektoniska, historiska eller stadsbildsmässiga värde eller ändrar arkitekturens särdrag.
	Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.	Utgångspunkten för reparationerna ska vara bevarande av byggnadens ursprungliga eller med dessa jämförbara konstruktioner och byggnadsdelar samt deras detaljer, material och färger.

AO-KORTTELIALUEELLA

Talousrakennuksen ja jätesuojan, joiden yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 60 k-m2, saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Maantasoterasseja ja kevyitä parvekkeita saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Asuinrakennuksen julkisivumateriaalin tulee pääosin olla suojellun päärakennuksen kanssa yhtenevä punatiili ja kupari.

Rakennuksissa tulee olla tasakatto tai loiva harja- tai pulpettikatto. Katemateriaalin tulee olla tummasävyinen.

Rakennusten enimmäiskorkeudet:
- kaksikerroksinen asuinrakennus 7,5 metriä
- yksikerroksinen asuinrakennus 5 metriä
- jätehuolto- ja saunarakennus 3,5 metriä

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköimiseen tulee istuttaa. Piha-alueen arvokas puusto on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava.

Rakennukset tulee sijoittaa tontille maaston muodot huomioiden. Tontin louhintoja ja täyttöjä tulee välttää.

Hulevesimäärää tulee minimoida käyttämällä vettä läpäiseviä pinnoitteita ajo- ja kulkureiteillä.

Tontin kadunpuoleiselle rajalle saa rakentaa aidan tai kiviaineisen muurin. Aidan ja muurin enimmäiskorkeus on 120 cm.

Tontille saa olla enintään yksi ajoaukko, jonka enimmäisleveys saa olla 3 metriä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
2 ap / asunto, joista vähintään puolet tulee sijoittaa asuinrakennuksiin.

Tontille tulee rakentaa vähintään 4 polkupyöräpaikkaa / asunto.

PÅ AO-KVARTERSOMRÅDE

Ekonomibyggnad och sopskydd får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan. Den sammanlagda maximivåningsytan är 60 m2 vy.

Terrasser i marknivå och lätta balkonger får placeras utanför byggnadsytan.

Bostadshusets fasadmaterial ska i huvudsak vara rödtegel och koppar i enlighet med den befintliga, skyddade byggnaden.

Byggnaderna ska ha platt tak eller ett svagt sluttande ås- eller pulpettak med takmaterial i en mörk nyans.

Byggnadernas maximihöjder:
- bostadsbyggnad i två våningar 7,5 meter
- bostadsbyggnad i en våning 5 meter
- ekonomibyggnad 3,5 meter

Obebyggda tomtdelar, som inte används som gångvägar eller för parkering ska planteras. Gårdsområdets värdefulla trädbestånd ska bevaras och vid behov förnyas.

Byggnaderna ska placeras på tomten med beaktande av terrängens formationer. Tomtens schaktning och utfyllnad ska undvikas.

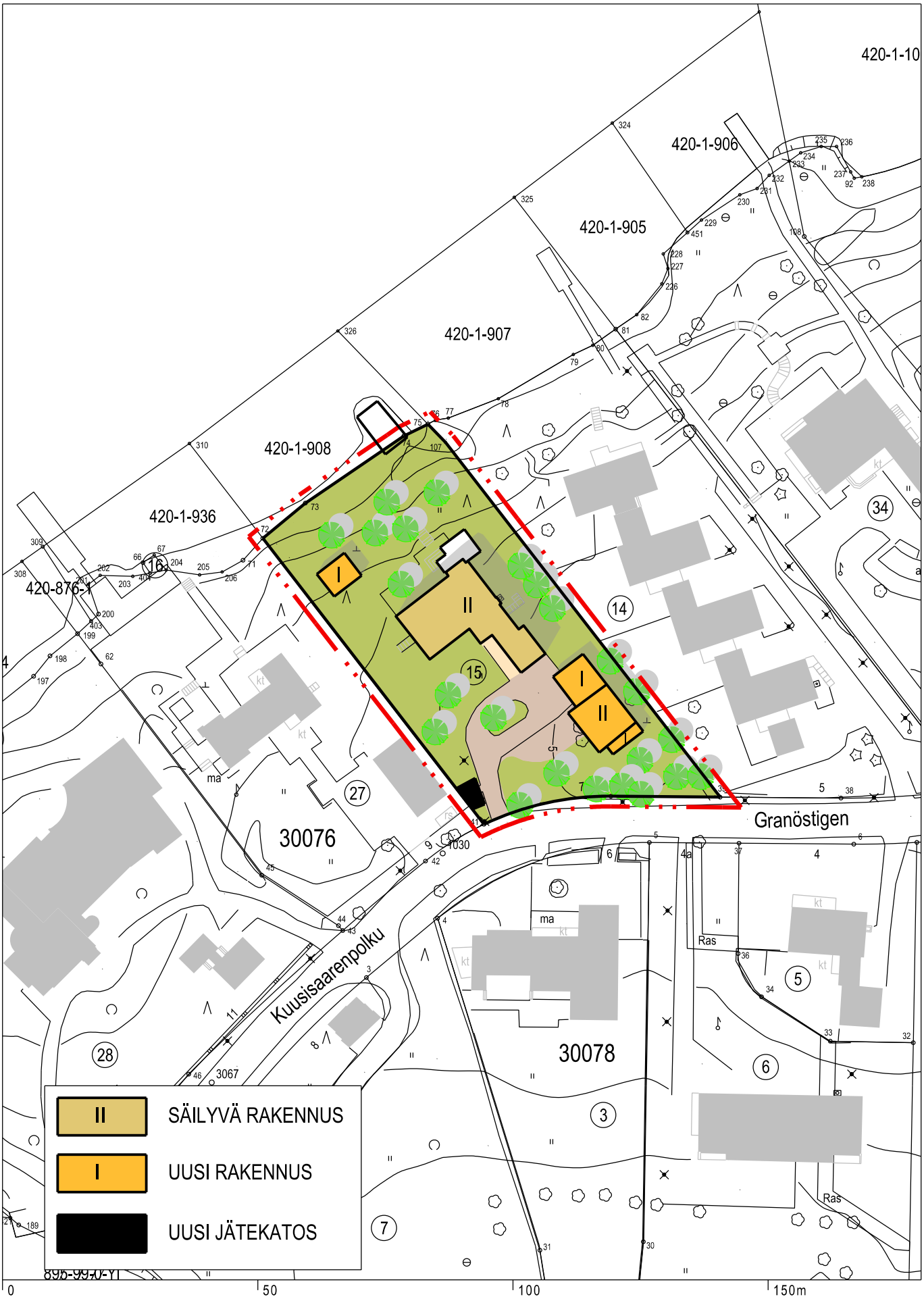
Dagvattenvolym ska minimeras genom att använda för vatten genomsläppliga beläggningar på kör- och gångytor.

Längs tomtgränsen mot gatan får man bygga staket eller mur i stenmaterial. Maximihöjd för staket och mur är 120 cm.

Till tomten får finnas högst en infart vars maximibredd får vara 3 meter.

Minimiantal bilplatser:
2 bp / bostad, varav minst hälften ska placeras bostadsbyggnaderna.

På tomten ska byggas minst 4 cykelplatser / bostad.



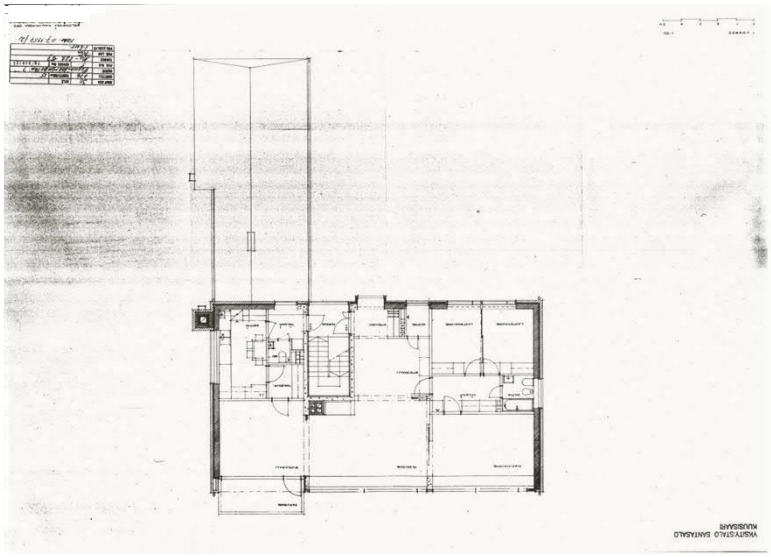
HAVAINNEKUVA
Kuusisaari, Kuusisaarenpolku 7

1 : 1 0 0 0

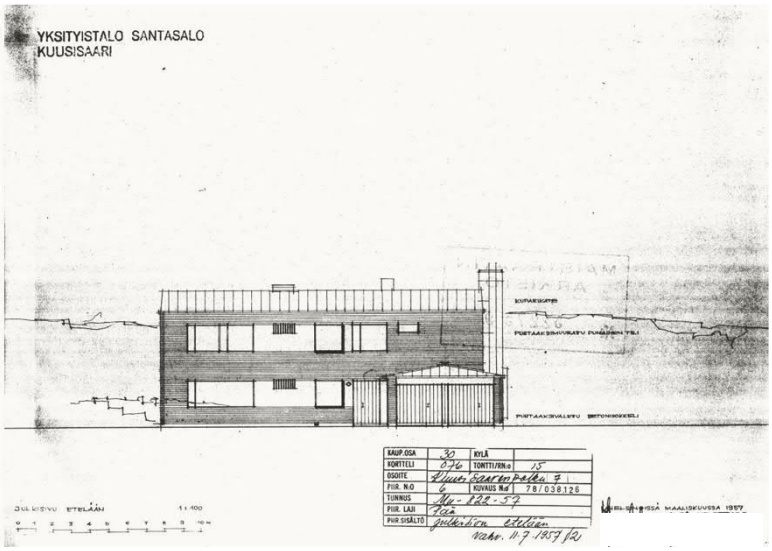
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö

Kuusisaarenpolku 7, kuvaliite suojelukohteesta

Tontin nykyinen asuinrakennus on arkkitehtien Jonas Cedercreutz ja Helge Railo v. 1957 suunnittelema yksityistalo Santasalo. Kaupunginmuseon inventoinnissa v.2003-2005 rakennus on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas kohde arvotuskriteereillä: ”Rakennuksen arkkitehtuuri on harkittua ja viimeisteltyä. Rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan tai tehdyt muutokset on onnistuneesti sopeutettu olemassaolevaan rakennukseen.”



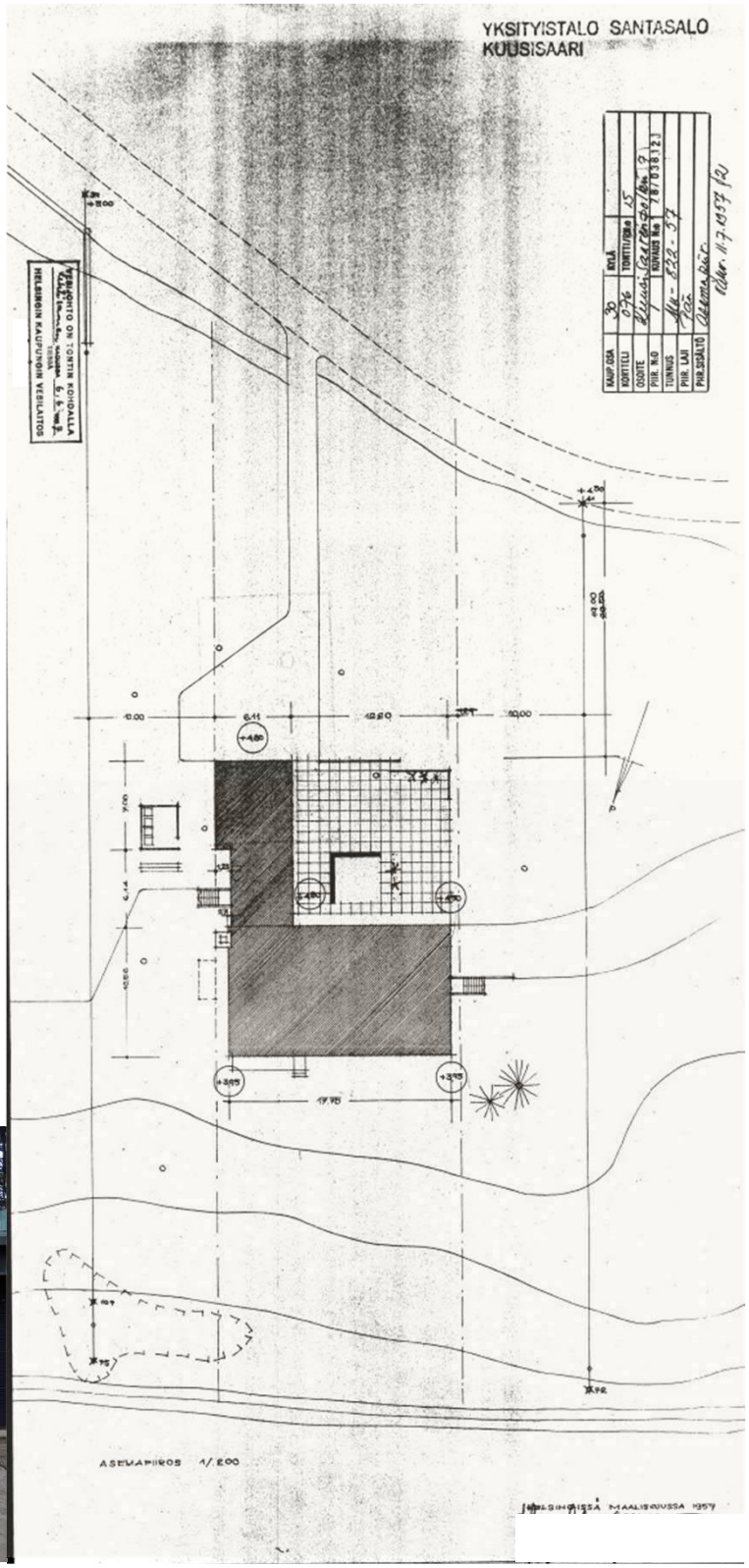
1.Krs v.1957



Julkisivu etelään v.1957

Julkisivu etelään v.2018 (Helsingin kaupunki, asemakaavoitus)

Rakennuslupakuvia v.1957



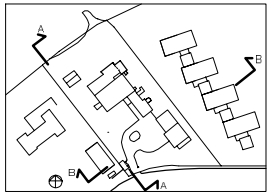
Asemapiirros v.1957

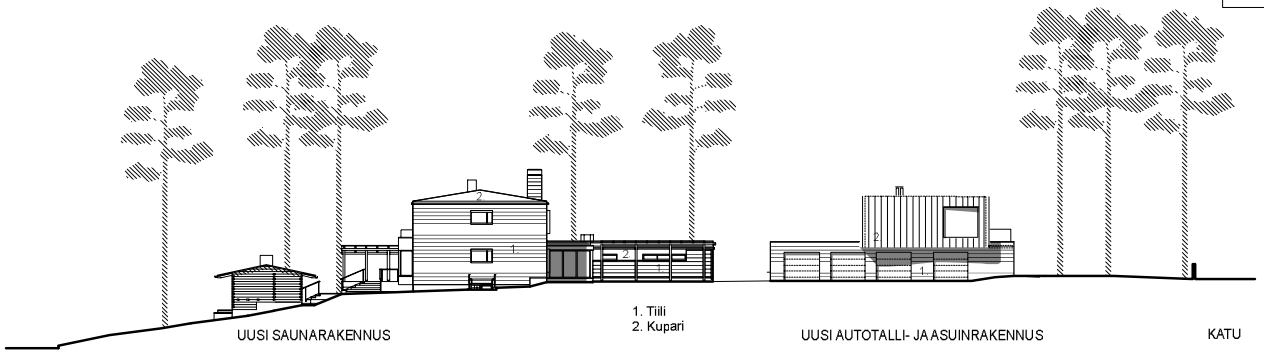
RAKENNUSOIKEUSLASKELMA:

Vanha rakennus	459,0 m²
Uusi autotalli- ja asuinrakennus	220,0 m²
Uusi talousrakennus (sauna)	40,0 m²
Uusi jätekatos	20,0 m²
Yhteensä	***739,0 m²***

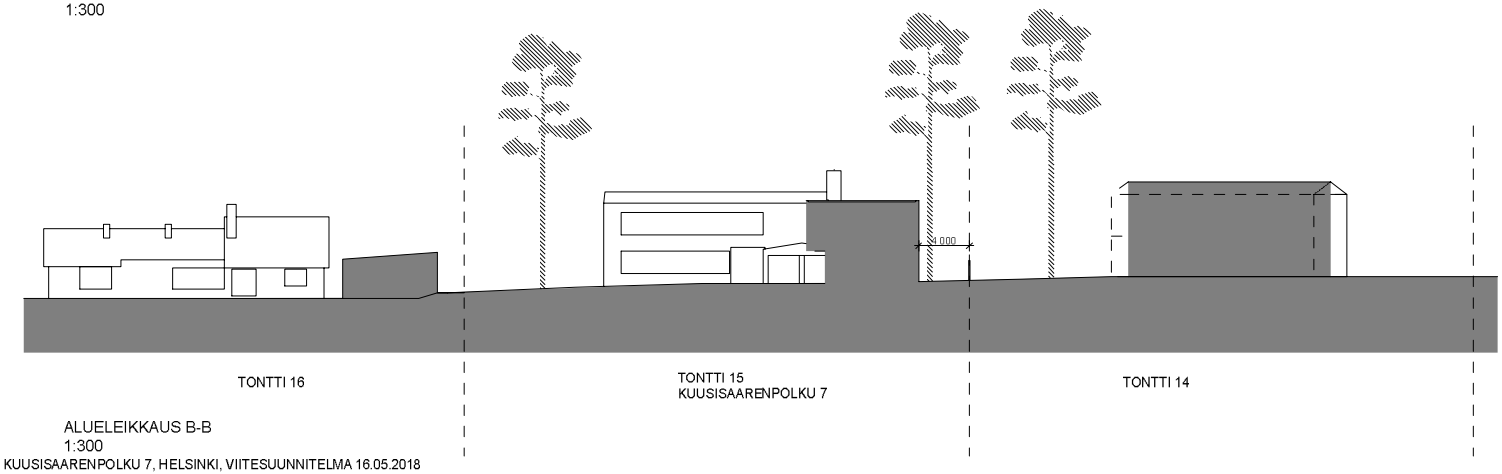
KUUSISAARENPOLKU 7, HELSINKI, VIITESUUNNITELMA 16.05.2018 / ASEMAPIIRROS 1:500

Jani Prunnila, arkkitehti SAFA



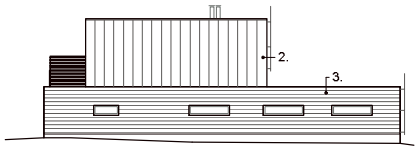


ALUEJULKISIVU A-A
1:300

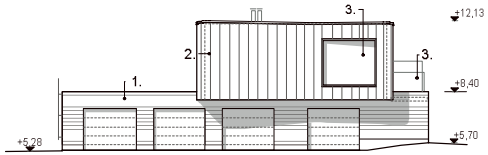


ALUELEIKKAUS B-B
1:300

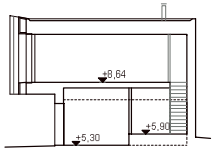
KUUSISAARENPOLKU 7, HELSINKI, VIITESUUNNITELMA 16.05.2018



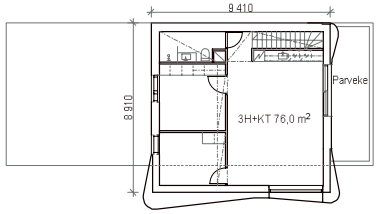
JULKISIVU KOILLISEEN



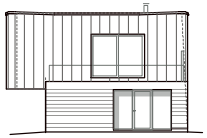
JULKISIVU LOUNAASEEN



JULKISIVU LUOTEESEEN

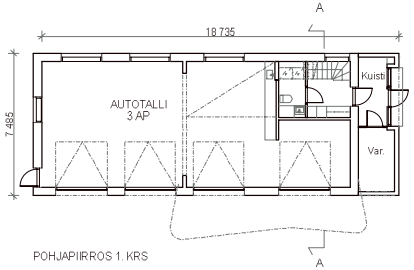


POHJAPIIRROS 2. KRS



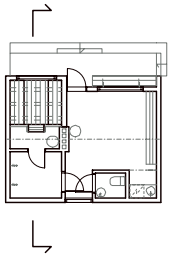
JULKISIVU KAAKKOON

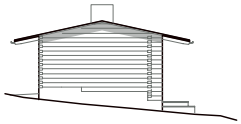
1. PUNATIILI (KUTEN VANHA RAKENNUS)
2. KUPARI
3. LASI



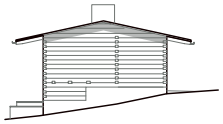
POHJAPIIRROS 1. KRS

KUUSISAARENPOLKU 7, HELSINKI, VIITESUUNNITELMA 16.05.2018 / AUTOTALLI- JA ASUINRAKENNUS 1:200



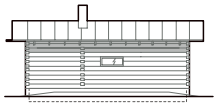


JULKISIVU KOILLISEEN

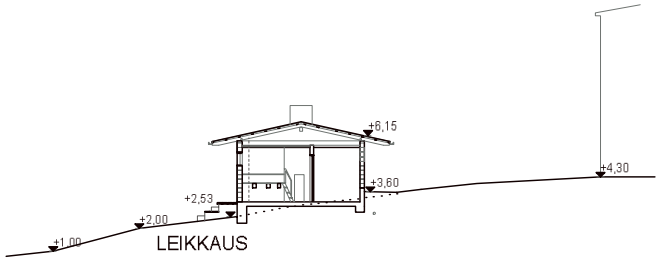


JULKISIVU LOUNAASEEN

JULKISIVU LUOTEESEEN



JULKISIVU KAAKKOON



LEIKKAUS

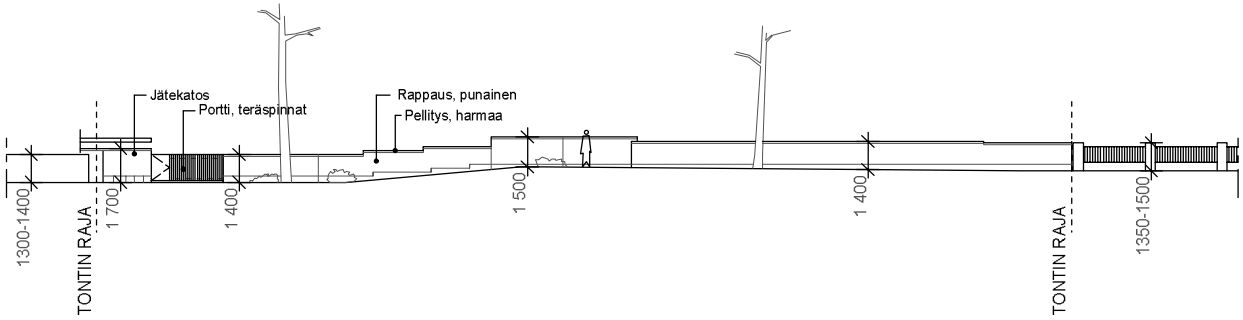
KUUSISAARENPOLKU 7, HELSINKI, VIITESUUNNITELMA 16.05.2018 / SAUNARAKENNUS 1:200

Kuusisaarenpolku 7:n (tontti 15) nykyinen aita on metallirakenteinen, korkeus n. 1200 mm. Uusi aita noudattelee vanhan aidan linjausta. Muurin ja kadun väliin jää viherkaistale.

Kuusisaarenpolku 5:n (tontti 14) aitaa.
Korkeus 1350-1500 mm (tolpat).

Kuusisaarenpolku 9:n (tontti 27) aitaa.
Korkeus 1300-1400 mm.

Kuusisaarenpolku 6:n (tontti 3) aitaa.
Korkeus 1350-1600 mm.



KUUSISAARENPOLKU 7, HELSINKI, VIITESUUNNITELMA 16.05.2018 / PIHAMUURIN PERIAATE 1:200 JA YMPÄRISTÖN MUUREJA

MERKINNÄT

- NYKYINEN MÄNTY
- NYKYINEN LEHTIPUU
- POISTETTAVA PUU (POISTETAAN UUDISRAKENNUSTEN ALTA TAI TURVATAAN KASVUOLOSUHTEET KOMEILLE VANHOILLE PUILLE)
- RAPATTU AITA/MUURI, KORKEUS 1400
- NUPUKIVIREUNUS
- kivituhka KIVITUHKA
- NURMISAUMATTU LUONNONKIVEYS
- PERENNA-ALUE
- POLLARIVALAISIN

Kaupunki 30	Korttelin 30076	Tontin 15	Rakennuksen rekisteröintitunnus
Rakennuspaikka Uudisrakennus			Piirustus Pääpiirustuslite — Jaksonro
Rakennuksen rekisteriosoite Asunto Oy Helsingin Kuusisaarenpolku 7, Kuusisaarenpolku 7, 00340 Helsinki			Piirustuksen otsikko Pihasuunnitelma — Mittakaava 1:200
Suunnittelun vastuuhenkilö ja suunnittelutoimisto MA-ARKKITEHDIT			Suunnitelmatunnus, oltava numero ja piirustuksen nimeno MARK - 1222 - 001 — Muutos

13.4.2017 MM