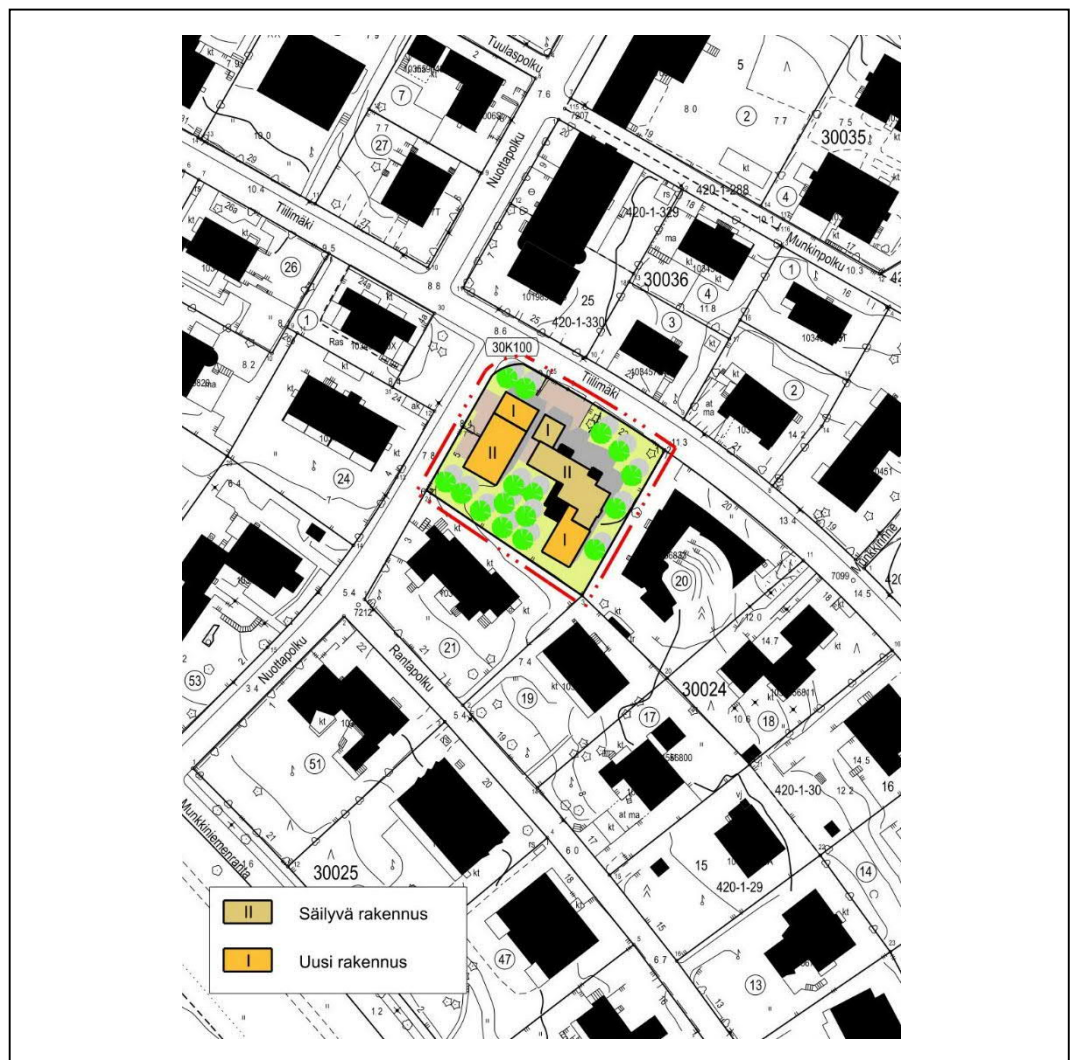


MUNKKINIEMI, TIILIMÄKI 22

30. KAUPUNGINOSA (MUNKKINIEMI, VANHA MUNKKINIEMI),
KORTTELI 30024, TONTTI 23, KATUALUE

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12573
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
30. kaupunginosan (Munkkiniemi),
korttelin 24 tonttia 23 sekä viereistä katualuetta

Kaavan nimi:
Munkkiniemi, Tiilimäki 22

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 7.2.2019

Nähtävilläolo (MRL 65 §):

Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:

Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta

Voimaantulo:

Alueen sijainti:



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Marina Fogdell, arkkitehti

Reetta Nissilä, arkkitehti

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen: Samu Lehtolainen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Eeva Väistö, liikenneinsinööri

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

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö

Rakennusvalvontapalvelut: Markku Lehtinen, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

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

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa

Helen Sähköverkko Oy: Risto Seppänen

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Saara Neiramo

Museovirasto: Helena Taskinen

Hakijataho

Asunto-osakeyhtiö Helsingin Tiilimäki 22

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Pet Michael Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Palvelut	8
Esteettömyys.....	9
Luonnonympäristö.....	9
Ekologinen kestävyys.....	11
Suojelukohteet	11
Yhdyskuntatekninen huolto	13
Maaperän rakennettavuus.....	13
Vaikutukset.....	13
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	15
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	18

LIITTEET

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

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee tonttia, joka sijaitsee asuinrakennusten korttelialueella, jolla ympäristö säilytetään (A/s) sekä tonttiin liitettävää katualueen osaa. Tontti sijaitsee Munkkiniemen kaupunginosassa, osoitteessa Tiilimäki 22.

Tontilla sijaitsee vuonna 1950 valmistunut, osin alkuperäisasuinaan säilynyt asuinrakennus, jonka kerrosala on 329 k-m². Säilytettävä asuinrakennus on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi kaupunginmuseon laatimassa rakennusinventoinnissa vuosilta 2003-2005 ja suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-2.

Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen. Tontin pinta-ala kasvaa 240 m². Kaavaratkaisun myötä tonttitehokkuus, $e = 0.22$, kasvaa tehokkuuteen $e = 0.4$. Tontille voi rakentaa kaksi uutta asuntoa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa kaupunkikuvaan ja luontoon siten, että nykyiselle vehreälle, mutta melko villiintyneelle katualueen osalle sijoittuu uudisrakentamista ja istutettavaksi määrättävää piha-aluetta. Nuottapolulle sijoitetaan uusi tonttiliittymä. Kaavamuutos ei edellytä uusia investointeja teknisen huollon verkostoihin, katuihin tai viheralueisiin.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tonttiin liitettävä katualue on Helsingin kaupungin omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty Asunto-osakeyhtiö Helsingin Tiilimäki 22 hakemuksen johdosta. Hakija on laatinut viitesuunnitelman ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on edistää Helsingin kaupunkistrategian mukaista täydennysrakentamista Munkkiniemessä. Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden asuinrakennuksen rakentamisen ja nykyisen rakennuksen laajentamisen tontilla. Rakennusoikeus lisääntyy, kun tontti laajenee ja tonttitehokkuus nousee. Uudisrakentaminen ohjataan toteutumaan Tiilimäen alueen arvokasta rakennuskantaa ja kaupunkikuvaa, sekä nykyistä suojeltua rakennusta kunnioittaen.

Uuden asuinrakennuksen ja tonttiliittymän sijoittumisessa ja rakentamisen korkeudessa huomioidaan, ettei rakennus hallitse Tiilimäen katukuvaa. Määräykset istutuksista Nuottapolun ja Tiili-

mäen kulmauksessa varmistavat, että katunäkymissä säilyy vehreys. Nykyisen rakennuksen laajennus suunnataan eteläpihan puolelle säilyttäen Tiilimäen puoleinen katujulkisivu koskemattomana. Korkeudessa huomioidaan mahdollisen laajennuksen varjostusvaikutus Alvar Aallon ateljee- ja toimistorakennukseen.

Mitoitus

Tontin 30024/23 nykyinen pinta-ala on 1627 m². Voimassaolevan asemakaavan sallima tonttitehokkuus on $e=0.22$ ja rakennusoikeutta on 360 k-m². Oleva rakennus on kooltaan 329 k-m².

Asemakaavamuutoksen toteutuessa tontin pinta-ala tulee olemaan 1867 k-m². Tonttitehokkuuden noustessa $e=0.4$: ään rakennusoikeutta on 747 k-m². Kaavan sallima kerrosala kasvaa 387 k-m²:llä. 418 k-m² on käytettävissä uudisrakentamiseen.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tiilimäki 22:n tontti sijaitsee nykyisen asemakaavan mukaisella asuinrakennusten korttelialueella, jolla ympäristö säilytetään (A/s). Siihen liitettävä alue on voimassa olevassa kaavassa katualuetta. Suunnittelualue kuuluu laajempaan maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristöön (Paikkatietoaineisto: Uudenmaan liitto 2012). Ympäristö on pääasiassa vanhaa, arvokasta huvila-alueita.

Asemakaavan muutosalueeseen liittyvä katuverkko sekä yleisen alueen ja tonttimaan jako on toteutunut Eliel Saarisen Munkkiniemi-Haaga -suunnitelman (v.1915) mukaisesti. Katualueen osa, joka liitetään nykyiseen tonttiin, kuuluu tähän asemakaavahistoriallisesti arvokkaan suunnitelman aukioon. Aukiosommitelma on näkyvissä vain katu- ja korttelilinjauksena. Aluetta ei ole rakennettu ja ylläpidetty suunnitelmaa vastaavalla tavalla.

Tontilla sijaitsee Ilmari Niemeläisen suunnittelema, vuonna 1950 käyttöön otettu asuinrakennus, joka on osittain säilynyt alkuperäisessä asussaan. Rakennusta on laajennettu ja muutoksia tehty useasti. Säilytettävä rakennus on kaupungin museon inventoinnissa v. 2006 kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi määritetty ja suojeltu nykyisessä asemakaavassa merkinnällä sr-2.

Tontin naapurissa, Tiilimäki 20:ssä on valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi arvotettu Alvar ja Aino Aallon vuonna 1955 valmistunut ateljee ja arkkitehtitoimisto. Lähiympäristössä on useita suojeltuja rakennuksia.

Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (A/s)

Kaavamuutoksella mahdollistetaan tontin täydennysrakentaminen. Tonttitehokkuus $e = 0.22$ nousee tehokkuuteen $e = 0.4$, joka vastaa lähialueen tonttien tehokkuuksia. Uusi tonttikoko on 1867 m², kun tonttiin liitetään nykyistä katualuetta.

Käytettävissä oleva rakennusoikeus 418 k-m² jakautuu asemakaavassa osoitetuille rakennusaloille: uudisrakennuksen enimmäiskerrosalaksi muodostuu 340 k-m² ja vanhan rakennuksen enimmäiskerrosalaksi laajennuksineen 407 k-m². Uudisrakennuksen rakennusala määrittää myös uudisrakennuksen sijoittumisen suhteessa Tiilimäen ja Nuottapolun katulinjaukseen. Kevyitä maantasoterasseja ja parvekkeita saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Olevassa asuinrakennuksessa on kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Näitä arvoja suojellaan edelleen asemakaavassa merkinnällä sr-2. Alkuperäiseen Niemeläisen suunnitelmaan kuuluva etelään suuntautuva yksikerroksinen osa alkuperäisrakennuksesta lisätään sr-2 suojelumerkinnän piiriin.

Tontin täydennysrakentamisen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus olevan rakennuksen ja ympäristön kanssa. Julkisivupintojen tulee olla rapattuja. Täydennysrakennuksilla tulee olla harja-, pulpetti- tai aumakatto. Katemateriaalin tulee olla tiiltä tai peltiä. Laajennusosan julkisivun ja vesikaton tulee olla samaa materiaalia suojellun rakennuksen kanssa.

Kaavaratkaisussa Tiilimäen ja Nuottapolun kulmaus halutaan säilyttää vehreänä katukuvassa. Ne tontin osat, joita ei käytetä kulkueinä tai pysäköimiseen, määrätään istutettaviksi tai luonnontilassa hoidettaviksi. Istutettavalle alueelle saa sijoittaa asumiselle välttämättömiä polkuja ja oleskelualueita. Uuden tontinosan rajaukseen saa käyttää enintään 80 cm korkuisia istutuksia. Istutusalueet saa nostaa katutasosta enintään 30 cm korkealla luonnonkivipintaishalla rajauksella.

Liikenne

Lähtökohdat

Tonttia sivuavat Tiilimäki ja Nuottapolku ovat erittäin hiljaisia tonttikatuja. Tiilimäki on 6,5 metriä leveä, yksisuuntainen länteen päin, ja sen liikennemäärä on 430 ajoneuvoa vuorokaudessa. Nuottapolku on 6 metriä leveä, yksisuuntainen etelään ja sen liikennemäärä on noin 60 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tontti rajautuu ajorataan ja tonttiliittymä sijaitsee Tiilimäen puolella. Katujen

varressa, mutta ei suunnittelualueen puolella katua, on 2-2,5 metriset jalkakäytävät. Suojatie Nuottapolun ja Tiilimäen risteyksessä on korotettu. Pysäköinti on sallittu arkisin 4 h rajoituksella tai asukas- ja yrityspysäköintitunnuksella O. Tontilla tulee olla 1 ap/140 k-m².



Tiilimäen ja Nuottapolun risteysalue. (Kuva: Helsingin kaupunki, asemakaavotus)

Kaavaratkaisu

Autopaikkoja tulee olla 1 ap/ asunto ja lisäksi 1 ap/ asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten. Kun asuntoja on kolme, tulee rakentaa vähintään 6 ap/ tontti. Kun asuntoja on kaksi, on autopaikkojen vähimmäismäärä 4 ap/ tontti. Vähintään 1 ap/ asunto tulee sijaita rakennuksessa.

Tonttiin liitetään asemakaavamuutoksessa nykyistä katualuetta, joka ei ole ollut liikenteen käytössä.

Uusi tonttiliittymä sijoitetaan Nuottapolun puolelle ja tonttiliittymien paikat on kaavaratkaisussa merkitty. Tonttiliittymä saa olla enintään 4 m leveä. Nuottapolun ja Tiilimäen rajaamaan kulmaukseen ei saa sijoittaa uuden tontin kulkuyhteyttä tai autopaikkoja.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaavamuutosalueen lähiympäristön rakennuskanta Munkkiniemessä on suurimmaksi osaksi asuinrakentamista. Julkiset palvelut ovat kattavasti saavutettavissa lähietäisyydellä reilun puolen kilometrin säteellä suunnittelualueesta. Päivittäin tarvittavat kaupalliset palvelut ovat saavutettavissa lähes samalla etäisyydellä.

Kävelymatkan päässä on myös kahvila-, ravintola- ja kulttuuritarjontaa.

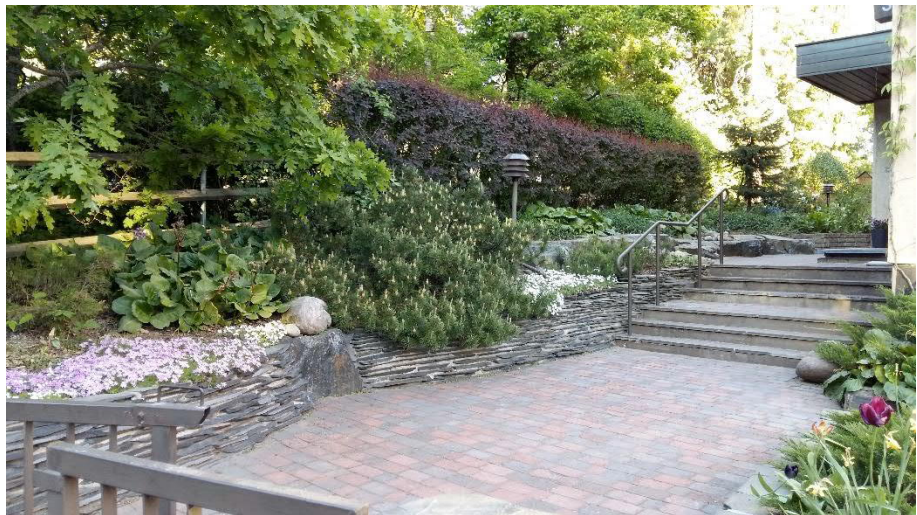
Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Pientalovaltainen Munkkiniemen huvila-alue näyttäytyy hyvin hoidettujen tonttipuutarhojen ansiosta puistomaiselta katukuvassa. Etenkin Tiilimäen varren rakennusten sijoittuminen selkeästi irti katulinjasta mahdollistaa kookkaidenkin puiden kasvamisen kadun puoleisella piha-alueella.



Sisääntulo Tiilimäeltä. (Kuva: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus)

Asemakaavamuutosalueella kasvaa vanhoja mäntyjä sekä Tiilimäen puolella taloa, että talon eteläpuolella. Etelään aukeava piha on pääosin nurmipintainen.

Rakentamattoman katuaukion osa on villiintyneen kasvillisuuden valtaama: alueella kasvaa kookkaita pähkinäpensaita ja koriste-pensaita yhdessä luonnon ruohovartisten kasvien ja levinneiden puutarhaperennojen kanssa. Tontin ja nykyisen katuaukion erottaa korkea, köynnöksen peittämä puuaita ja lyhyellä rajalla korkea tuija-aita.



Villiintynyttä katuaukion osaa Nuottapolulta kuvattuna. (Kuva: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus)

Tiilimäki 22 on kohti länttä viettävä tontti. Korkeimmillaan tontin maanpinta on 11,2 m merenpinnan yläpuolella sen itäisimmässä kulmauksessa Tiilimäen varressa ja matalimmillaan 5,2 m korkeammalla läntisimmässä nurkassa Nuottapolun varressa.

Kaavaratkaisu

Nykyisen asuinrakennuksen laajennus toteutetaan pihan puolelle, jolloin Tiilimäen katunäkymissä säilyvät vanhat männyt ja hoidettu etupiha istutuksineen.

Uusi asuinrakennus tonttiliittymineen sijoitetaan siten, että Nuottapolun ja Tiilimäen kulmaus näyttäytyy istutettuna myös katunäkymissä. Uusiin tonttirajauksiin saa käyttää vain istutuksia ja niihin liittyvää matalaa luonnonkivipintaista rajausta.



Nuottapolun ja Tiilimäen kulmaus nykyasussaan. (Kuva: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus)

Laajennusosa sijoittuu alueelle, jossa pihapiirissä ei kasva vanhoja mäntyjä. Asemakaavamuutosalueen arvokas puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa tehdä puustoa korvaavia istutuksia.



Pihapiirin isokokoisia mäntyjä varjellaan uudisrakennuksen ja laajennuksen sijoituksella. (Kuva: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus)

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Tontilla on laaja läpäisevä nurmipinta. Pihapiirin runsas ja monipuolinen puuvartinen kasvillisuus sitoo ja haihduttaa hulevesiä. Suurikokoiset puut latvuksineen tasaavat tontin lämpötilavaihtelua.

Kaavaratkaisu

Rakentamisen seurauksena tontin vettäläpäisevä pinta ja kasvillisuusala vähenevät. Kaavaratkaisun mahdollistama uuden asuinrakennuksen rakentaminen pääosin kahteen kerrokseen säästää maanvaraista pintaa. Vettäläpäisevien pintojen käyttö ajo- ja kulureiteillä, määräykset istutettavista ja luonnontilaisista alueista sekä suurten puiden säilyttäminen tukevat uuden tontin hulevesien imeyttämistä ja kasvillisuuden sekä suotuisan pienilmaston säilymistä tontilla.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Tontilla sijaitsee arkkitehti Ilmari Niemeläisen vuonna 1949 valmistunut asuinrakennus, joka on osittain säilynyt alkuperäisessä

asussaan. Rakennukseen matalaa osaa on korotettu 1950- luvulla ja sitä on laajennettu ja muutettu 1960- luvulla sekä 2000- luvun alussa. Nykyinen autotalli on rakentunut monien muutosvaiheiden kautta. Rakennus on ensimmäisen kerran suojeltu asemakaavassa 10328 vuonna 1996 merkinnällä sr-2. Säilytettävä asuinrakennus on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi kaupunginmuseon vuosina 2003-2006 laatimassa Munkkiniemen rakennusinventoinnissa.



Sisääntulopiha Tiilimäeltä kuvattuna. Etualalla näkyy alkuperäisen rakennuksen korotettu ja laajennettu matala aputilasipi ja siihen kiinni rakennettu ja v. 2001 laajennettu autotalli. (Kuva: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus)

Naapuritontilla, Tiilimäki 20:ssä, sijaitsee valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi arvioitu vuonna 1955 valmistunut Alvar ja Aino Aallon oma ateljee ja arkkitehtitoimisto pihapiireineen.

Tontti sijaitsee A/s korttelialueella, joka kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen laajempaan kulttuuriympäristöön (Paikkatietoaineisto: Uudenmaan liitto 2012).

Kaavaratkaisu

Kaavassa asuinrakennus suojellaan edelleen merkinnällä sr-2. Nykyisen suojelumääräyksen lisäksi suojellaan alkuperäiseen Ilmari Niemeläisen suunnitelmaan kuuluva etelään suuntautuva matala uloke, jolle mahdollinen laajennusosa on jatke. Asuinrakennuksen arkkitehtuurissa nähdään sellaisia aikakaudelle ja alueen kaupunkikuvalle ominaisia piirteitä, joita on syytä varjella. Merkinnällä estetään rakennuksen purkaminen ja sen suojeluarvoa alentavat rakennustoimenpiteet.

Määräykset uudisrakentamisen sopeuttamisesta aikaisempaan rakennustapaan edistävät tontin rakennuskannan näyttäytymistä yhtenäisenä katukuvassa.

Rakennusten suurin sallittu korkeusluku on kaksi. Jotta uudisrakennus ei dominoi kaukonäkymiä Tiilimäen arvoympäristössä, on sen Tiilimäen ja Nuottapolun kulmausta lähinnä oleva pääty merkitty yksikerroksiseksi. Kulmaukseen jäävä tontin nurkka on määrätty istutettavaksi. Rakennukset sijoitetaan sellaiselle etäisyydelle Tiilimäen katulinjauksesta, etteivät ne hallitse kohtuuttomasti katukuvaa. Suojellun rakennuksen Tiilimäelle suuntautuva julkisivu hoidettuine etupihan kasvillisuusalueineen säilytetään ehjänä. Laajennusosa on merkitty pihan puolelle. Yksikerroksisena laajennuksen varjostus ei häiritse valon kiertokulkua Alvar Aallon ateljee- ja toimistorakennuksessa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Uudet rakennukset voidaan liittää nykyiseen yhdyskuntateknisen huollon verkostoon. Nykyisiin tonttijohtoihin joudutaan tekemään muutoksia uuden rakentamisen vuoksi.

Maaperän rakennettavuus

Lähtökohdat

Rakennettavuudeltaan alue on hyvää.

Kaavaratkaisu

Perustamistavat määritellään tarvittavien pohjatutkimusten ja hankkeen suunnittelun myötä.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Helsingin kaupungin rakennusvirasto on laatinut vuonna 2010 Munkkiniemen aluesuunnitelman 2011-2020. Suunnitelma on

yleisten töiden lautakunnan hyväksymä ja ohjeellinen. Suunnitelmassa ei esitetä kaavamuutosalueeseen välittömästi vaikuttavia toimenpiteitä.

Helsingin kaupunginmuseo on laatinut Munkkiniemen rakennusinventoinnin vuosina 2003-2005. Tontilla sijaitseva 1949 valmistunut asuinrakennus on kaupunginmuseon julkaisussa Helsingin rakennuskulttuuri, Munkkiniemen rakennusinventointi, määritelty arvokkaaksi.

Tiilimäki 22:n tontille on laadittu viitesuunnitelma sekä tutkielma laajennusrakentamisen Alvar ja Aino Aallon ateljeerakennukseen suuntautuvasta varjostuksesta. Suunnitelman mukaisen laajennusosan varjo ulottuu toisen kerroksen ikkunoihin syyspäivänsauksen ja kevätpäivänsauksen aikaan kello 18 jälkeen iltapäivällä ja kesäpäivänsauksen aikaan vasta kello 20 jälkeen illalla. Talvipäivänsauksen aikaan aurinko ei valaise julkisivua varjostavasta kulmasta ennen pimeän tuloa.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen edistää täydennysrakentamista ja kasvattaa alueen asuntojen määrää.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Tontin täydennysrakentaminen vähentää maanvaraista piha-aluetta. Uudisrakentaminen sijoittuu Nuottapolun varteen alueelle, joka nykyisin on hoitamattoman kasvillisuuden valtaama. Nuottapolun ja Tiilimäen kulmaus säilyy vehreänä. Myös muut kaavamääräykset istutettavista ja luonnontilaisina hoidettavista tonttialueista tukevat tontin näyttäytymistä puutarhamaisena lähiympäristölleen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Täydennysrakentamisen seurauksena mahdollisesti kasvava päivittäisliikenteen määrä alueella on hyvin vähäinen. Nuottapolun puolelle tulee asemakaavamuutoksen myötä uusi ajoneuvoliikenne.

Tonttikulmaus on mahdollista rajata vain matalin istutuksin, jotta näkyvyys on hyvä käännytessä Tiilimäeltä Nuottapolulle.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Asemakaavamääräyksissä on huomioitu, ettei täydennysrakentaminen muuta kohtuuttomasti kaupunkikuvaa arvokkaassa kulttuuriympäristössä. Materiaalivalinnat, sijoittuminen, etäisyydet, korkeudet sekä määräykset kasvillisuudesta myötäilevät kulttuurihistoriallisen alueen aikaisempaa rakennuskantaa ja tonttivehreyttä katukuvassa.

Tontin kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan asuinrakennuksen suojelumääräys pysyy voimassa. Korttelialueen merkintänä säilyy asuinrakennusten korttelialueena, jolla ympäristö säilytetään (A/s).

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.

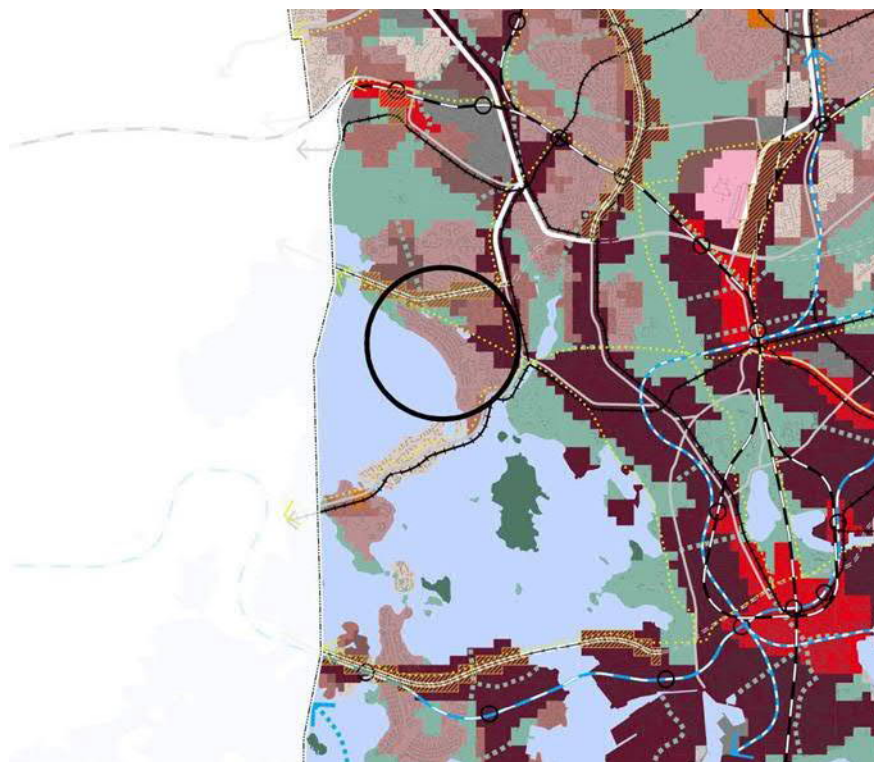
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

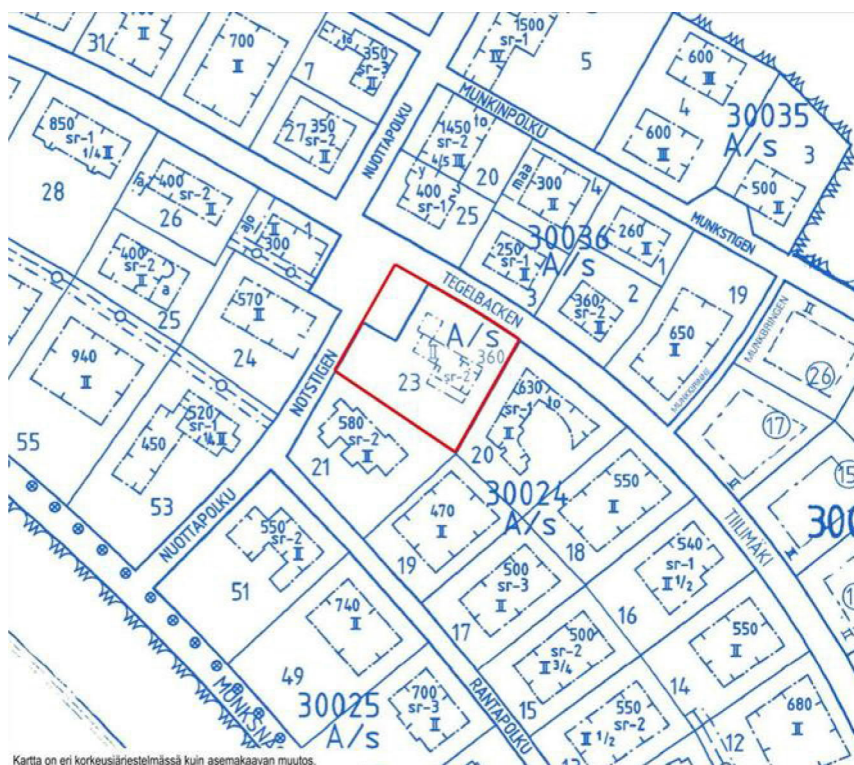
Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A3, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0.4-1.2.



Helsingin yleiskaava 2016 (Kuva: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus)

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11299 (tullut voimaan 29.10.2004). Tontti sijaitsee asuinrakennusten korttelialueella, jolla ympäristö säilytetään (A/s). Tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisia asuinrakennuksia. Oleva asuinrakennus on suojeltu kaupunkikuvallisesti arvokkaana merkinnällä sr-2. Asemakaava määrää, että uudisrakentaminen tulee sovittaa olevaan arvokkaaseen rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan. Lisäksi kaavassa on määräyksiä istutettavista alueista, rakentamistavasta ja materiaalivalinnoista.



Ote kaavamuutosalueen sijoittumisesta asemakaavaan nro 30024. (Kuva Helsingin kaupunki, asemakaavoitus)

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa. Tonttiin liitettävä katualueen osa on Helsingin kaupungin omistuksessa.

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
- Museovirasto

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 25.2.–15.3.2019 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen huomioimiseen tontilla ja sen ympäristössä täydennysrakentamista suunniteltaessa. Täydennysrakentamisen toteuttamista tontilla pidetään mahdollisena.

Kannanotot on otettu huomioon kaavatyössä määräyksin julkisivu- ja kattomateriaaleista, rakentamisen enimmäiskorkeuksista, istutettavasta ja säilytettävästä kasvillisuudesta sekä uudisrakentamisen sijoituksesta suhteessa Tiilimäkeen.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaupunkikuvallisiin, asemakaava- ja kulttuurihistoriallisiin sekä ekologisiin muutoksiin. Mielipiteissä pyydettiin tutkimaan varjostusvaikutusta Alvar Aallon ateljeerakennukseen ja esitettiin tiivistämistä nykyisen tontin rajojen sisällä.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä. Erityistä huomiota on kiinnitetty sellaisiin kaavamääräyksiin, joilla alueen historiallinen kerroksellisuus ja huvilakulttuurille tyypillinen puutarhamainen kaupunkikuvakokonaisuus säilyisivät mahdollisimman eheänä asemakaavamuutoksen toteutuessa. Määräykset koskevat uudisrakentamisen pintamateriaaleja, korkeutta, sijaintia tontilla sekä istutettavaa ja säilytettävää kasvillisuutta. Varjostusvaikutuksesta on esitetty kaavaehdotuksen liitteenä oleva tutkielma. Varjostus ei ole merkittävä.

Vastineet mielipiteisiin 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/kaupunginmuseo
- Museovirasto
- Alvar Aalto -säätio

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 23.5.2019

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 04.04.2019
Kaavan nimi Munkkiniemi, Tiilimäki 22
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 07.02.2019
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112573
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,1867 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,1867

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	0,1867	100,0	747	0,40	0,0000	387
A yhteensä	0,1867	100,0	747	0,40	0,0240	387
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000				-0,0240	
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					

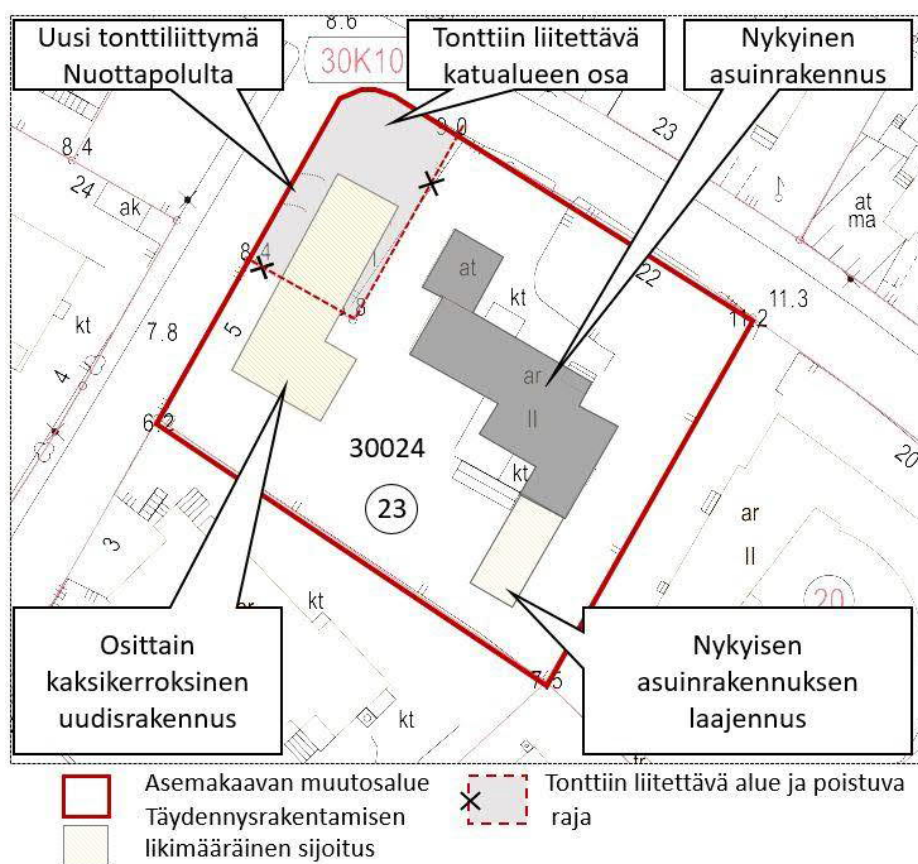
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,1867	100,0	747	0,40	0,0000	387
A yhteensä	0,1867	100,0	747	0,40	0,0240	387
A/s	0,1867	100,0	747	0,40	0,0240	387
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000				-0,0240	
Katualue	0,0000				-0,0240	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

MUNKKINIEMI, TIILIMÄKI 22 ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Asuinrakennusten tontille osoitteessa Tiilimäki 22 suunnitellaan uutta asuinrakennusta ja olevan sr-2 -merkinnällä suojellun asuinrakennuksen laajennusta. Suunnitelma on viitteellinen ja täydentyy asemakaavaprosessin aikana.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen ja tontin laajentamisen. Ratkaisulla tonttiin liitetään osa viereistä katualuetta. Nykyinen tonttitehokkuus $e = 0.22$ nostetaan tonttitehokkuuteen $e = 0.4$. Tämä vastaa muutosalueen lähitonttien tehokkuutta.

Tontin nykyinen koko on 1 627 m² ja siihen liitettävän alueen koko on n. 240 m². Asemakaavamuutoksen jälkeen tontilla on täydennysrakentamiseen käytävissä olevaa rakennusoikeutta 418 k-m². Osa rakennusoikeudesta on mahdollista käyttää uudisrakentamiseen ja osa nykyisen rakennuksen laajentamiseen.

Uusi, enintään kaksikerroksinen asuinrakennus suunnitellaan Nuottapolun varteen. Tontin täydennysrakentaminen suunnitellaan kaupunkikuvaan ja ympäristöön sopivalla tavalla. Uusi tonttiliittymä on suunniteltu sijoitettavaksi Nuottapolun puolelle.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (hakijan laatima viitesuunnitelma) on esillä 25.2.–15.3.2019 Helsingin kaupungin verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma–to klo 9–16, pe 10–15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 15.3.2019**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma–pe klo 8.15–16) 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
 - Museovirasto
-

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/kaupunginmuseo

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa 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. Tonttiin liitettäväksi esitettävä alue on Helsingin kaupungin omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa 11299 (v. 2004) alue on merkitty asuinrakennusten kortteliksi, jolla ympäristö säilytetään (A/s). Tontin esitetty laajennusosa on voimassa olevassa asemakaavassa 10328 (v.1996) katualuetta.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (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.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Helsingin rakennuskulttuuri, Munkkiniemen rakennusinventointi (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2006)
- Munkkiniemen rakennusinventointi 2003–2005 (Kaupunginmuseo)
- Munkkiniemen aluesuunnitelma 2011–2020 (Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2010:11)
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt 2012 (Paikkatiedon ylläpitäjä: Uudenmaan liitto)

Asemakaavamuutosalueeseen liittyvä katuverkko sekä yleisen alueen ja tonttialueen jako on toteutunut Eliel Saarisen Munkkiniemi-Haaga -suunnitelman (v.1915) mukaisesti. Tonttiin liitettävä katualue on osa tähän asemakaavahistorialliseen suunnitelmaan kuuluvaa katuaukiota, jota ei ole toteutettu.

Tontin 30024/23 koko on 1 627 m². Voimassa olevassa asemakaavassa tontin rakennusoikeus on 360 k-m² (tonttitehokkuus e = 0.22). Rakentamisen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Asemakaavassa on määräyksiä tontin uudisrakentamisen kattomuodoista, julkisivuista ja rakennusmateriaaleista sekä istutettavista alueista. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 140 k-m².

Tontilla sijaitsee arkkitehti Ilmari Niemeläisen suunnittelema vuonna 1949 valmistunut asuinrakennus, joka on osittain säilynyt alkuperäisessä asussaan. Rakennukseen on tehty korotus- ja laajennustöitä 1950- ja 1960-luvuilla sekä 2000-luvun alussa. Säilytettävä asuinrakennus on määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kaupunginmuseon laatimassa rakennusinventoinnissa vuodelta 2006.

Naapuritontilla, Tiilimäki 20:ssa, sijaitsee valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi arvotettu Alvar ja Aino Aallon 1955 valmistunut oma ateljee ja arkkitehtitoimisto. Kaavamuutosalue on myös osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (Paikkatietoaineisto: Uudenmaan liitto 2012).

Lisätiedot suunnittelijoilta

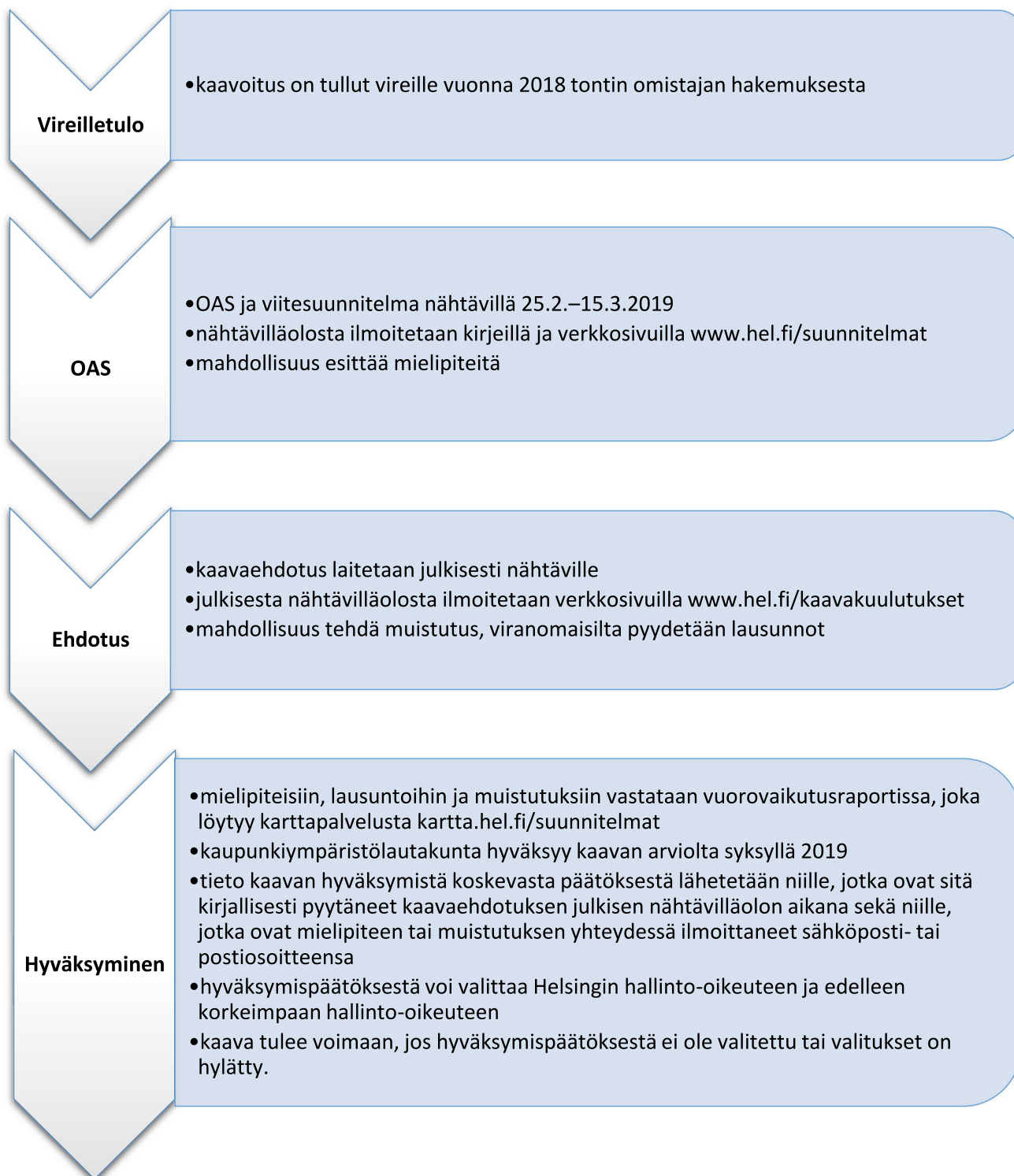
Maankäyttö

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.

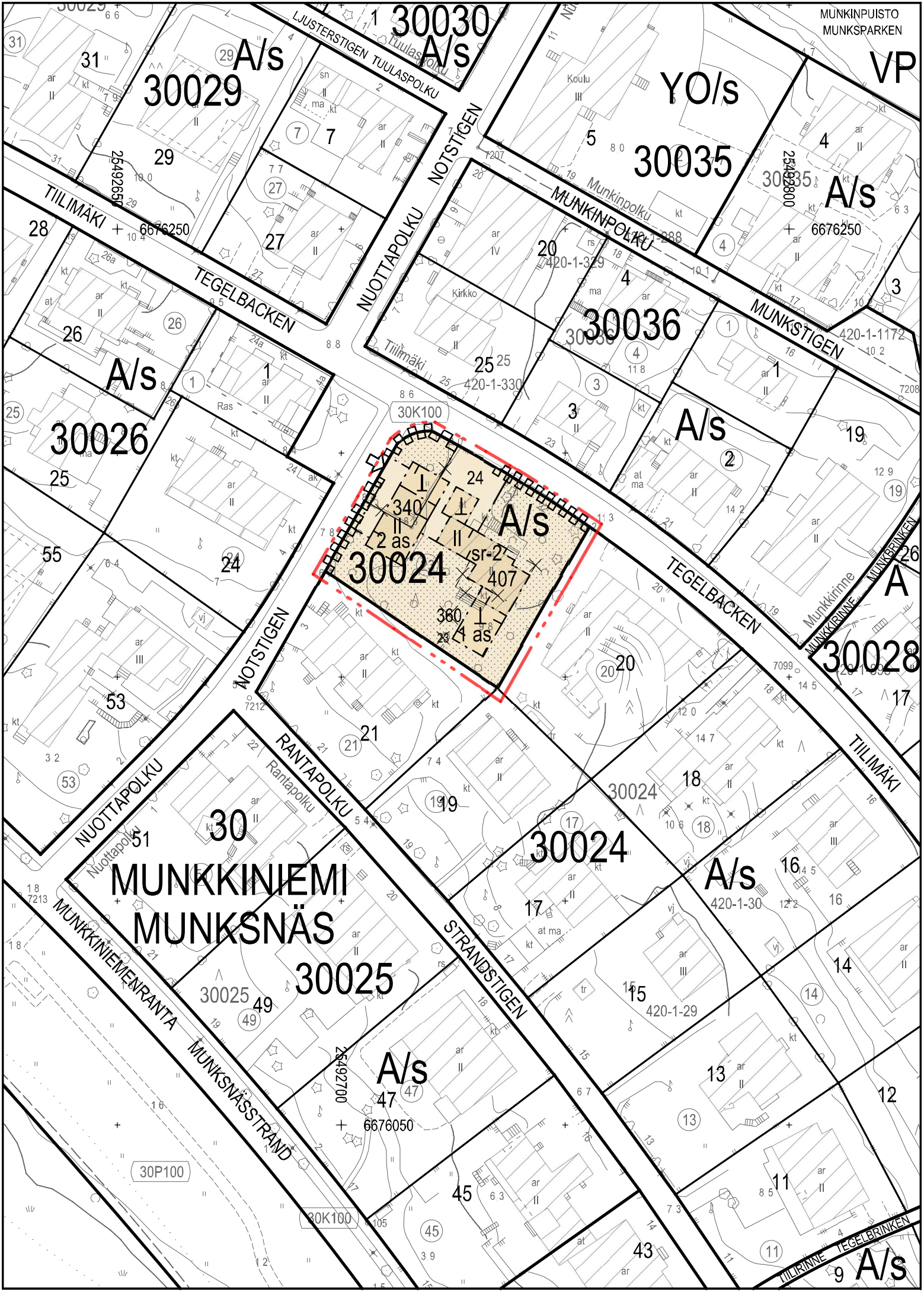
Kaavoituksen eteneminen





Ilmakuva
Munkkiniemi, Tiilimäki 22
Kaava-alueen nro 12573 rajaus

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen yksikkö



30029

A/s

30030

A/s

YO/s

30035

A/s

VP

A/s

30026

30036

A/s

30024

A/s

30028

A

MUNKKINIEMI
MUNKSNÄS

30025

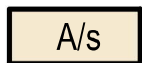
30024

A/s

A/s

A/s

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Tontille saa sijoittaa myös lähetystö- tai vastaavia edustustiloja.

Kvartersområde för bostadshus där miljön ska bevaras. På tomten får man placera beskicknings- eller motsvarande representationsutrymmen.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



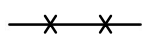
Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Ohjeellinen tontin raja.

Gräns för riktgivande tomt.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

30024

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

24

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

340

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

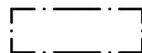
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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

I

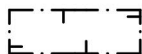
Alleiviivattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

Den understreckade romerska siffran anger antalet våningar, som ovillkorligen ska iäktas.



Rakennusala.

Byggnadsyta.



Rakennusala.

Byggnadsyta.



Istutettava tai luonnontilaisena hoidettava alueen osa, jolla on oltava puita ja pensaita.

Del av område, som ska planteras eller bevaras och skötas i naturtillstånd. På området ska det finnas träd och buskar.



Tonttiliittymän likimääräinen sijainti.

Ungefärligt läge för in- och utfart.



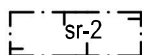
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää tonttiliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

1 as

Luku osoittaa asuntojen enimmäislukumäärän rakennusosalalla.

Talet anger maximiantalet bostäder på byggnadsytan.



Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus-, lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen julkisivujen tai vesikaton kaupunkikuvallista arvoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, rakennus on lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Stadsbildmässigt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas och där får inte heller utföras sådana reparations-, tillbyggnads- eller ändringsarbeten, som fördärvar fasadernas eller yttertaket stadsbildmässiga värde. Ifall sådana åtgärder tidigare vidtagits i byggnaden, skall man i samband med tillbyggnads- eller ändringsarbeten sträva efter att stilriktigt istandsättas byggnaden.

A/s-KORTTELIALUEELLA

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa kaupunkikuvaan ja olemassa olevaan arvokkaaseen rakennuskantaan.

Maantasoterasseja ja kevyitä parvekkeita saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Julkisivupintojen tulee olla rapattuja. Laajennuksen julkisivujen tulee olla samaa materiaalia kuin vanhassa rakennuksessa.

Uudisrakennuksissa tulee olla harja-, pulpetti- tai aumakatto. Katemateriaalin tulee olla peltiä tai tiiltä.

Rakennusten enimmäiskorkeudet:

- yksikerroksiset asuinrakennukset 4 metriä
- kaksikerroksiset asuinrakennukset 8 metriä

Piha-alueen arvokas puusto on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava siten, että tontin vehreys ja luonnonmukaisuus säilyvät. Puita ei saa vahingoittaa työmaan aikana.

Asuinrakennukset tulee sijoittaa tontille maaston muodot huomioiden. Tontin louhintoja ja täyttöjä sekä asuntopihojen pengerryksiä ja aitauksia tulee välttää.

Tontin kadunpuoleiset rajat saa rajata vain korkeintaan 80 cm korkein istutuksin.

Istutusalueet saa rajata kadusta vain korkeintaan 30 cm korkuisella luonnonkivipintaisella rajauksella.

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

Tontille saa olla kaksi ajoliittymää, joiden enimmäisleveys saa olla 4 metriä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

1 ap / asunto ja lisäksi 1 ap / asunto auton tilapäistä säilytystä varten.

Vähintään 1 ap / asunto tulee sijoittaa asuinrakennuksessa.

PÄÄ A/s-KVARTERSOMRÅDE

Nybyggnation ska anpassas till stadsbilden och till det befintliga, värdefulla byggnadsbeståndet.

Terrasser i marknivå och lätta balkonger får placeras utanför byggnadsytan.

Fasaderna ska vara putsade. Tillbyggnadens fasader ska vara av samma material som den gamla byggnaden.

Nybyggnaderna ska ha sadel-, pulpet- eller valmtak. Takmaterialet ska vara plåt eller tegel.

Byggnadernas maximihöjder:

- bostadsbyggnader i en våning 4 meter
- bostadsbyggnader i två våningar 8 meter

Gårdsområdets värdefulla trädbestånd ska bevaras och vid behov förnyas så att tomtens grönska och naturenlighet bevaras. Träd får inte skadas under byggtiden.

Bostadshusen ska placeras på tomten med beaktande av terrängens formationer. Tomtens schaktning och utfyllnad samt bostadsgårdarnas terrasseringar och staket ska undvikas.

Tomtgränserna mot gatan får avgränsas endast med 80 cm höga planteringar.

Område som ska planteras får avgränsas med en högst 30 cm hög avgränsning av natursten.

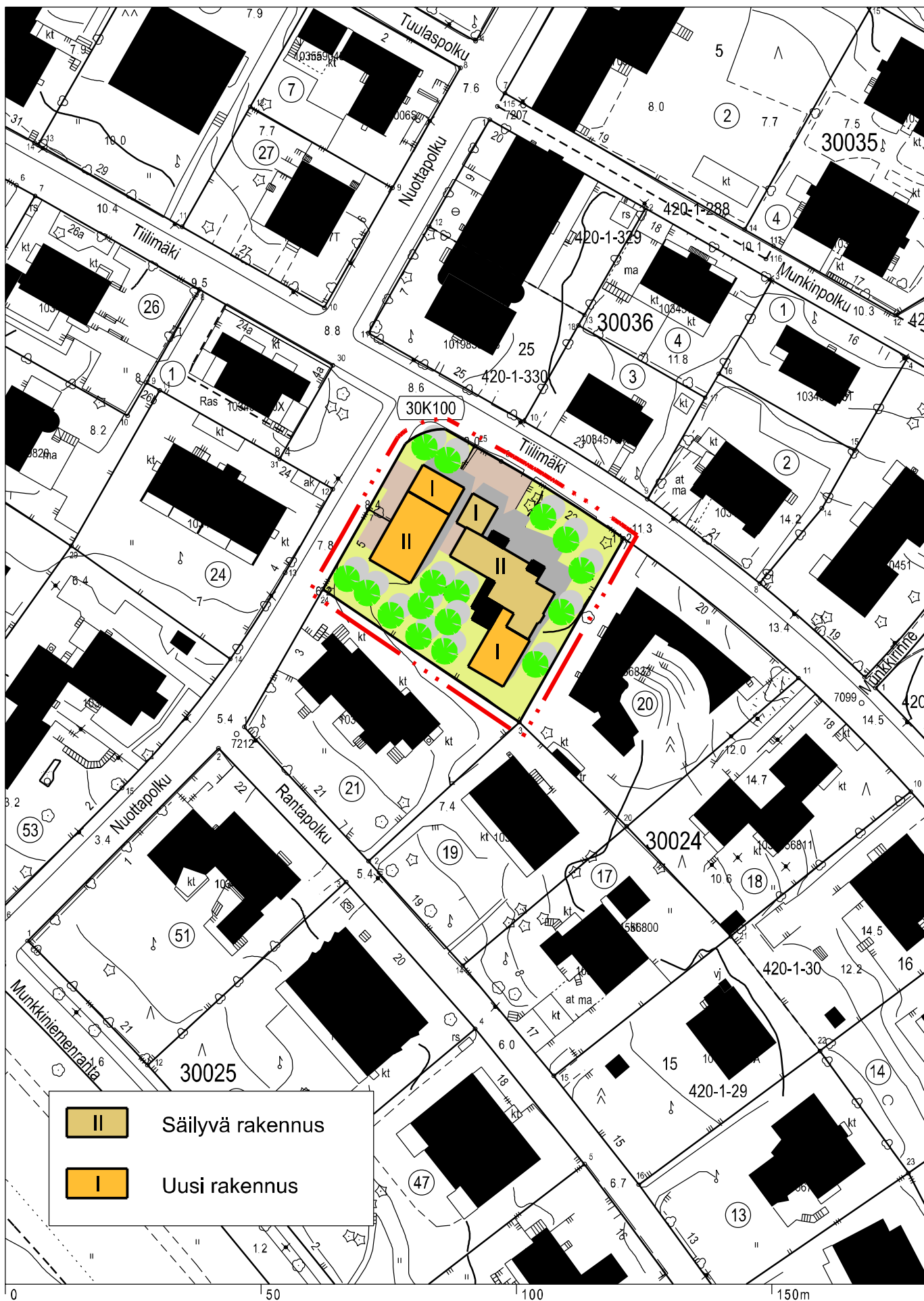
Dagvattenvolym ska minimeras genom att använda för vatten genomsläppliga beläggningar på kör- och gångytor.

Till tomten får finnas högst två infarter, vilkas bredd får vara högst 4 meter.

Minimiantal bilplatser:

1 bp / bostad och därtill 1 bp / bostad för tillfällig parkering av en bil.

Minst 1 bp / bostad ska placeras i bostadshuset.



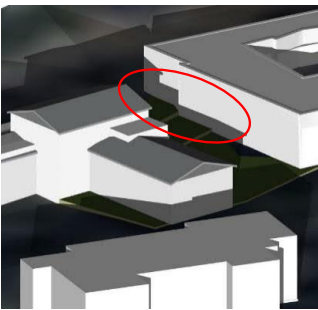
Havainnekuva
Munkkiniemi, Tiilimäki 22

1 : 1 0 0 0

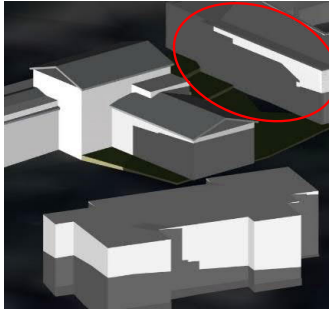
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Läntinen alueyksikkö

Tiilimäki 22:n viitteellisen laajennusosan varjostusvaikutus Alvar Aallon ateljee- rakennuksen julkisivuun syyspäiväntasaus- ja talvipäivänseisauspäivinä.

Syyspäiväntasaus klo 18.00.



Syyspäiväntasaus klo 19.00.



Talvipäivänseisaus klo 15.30. Talvipäivänseisaus klo 16.30.



Kuvat: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus

Syyspäiväntasaus klo 18.00.



Talvipäivänseisaus klo 15.00.



Kuvat:

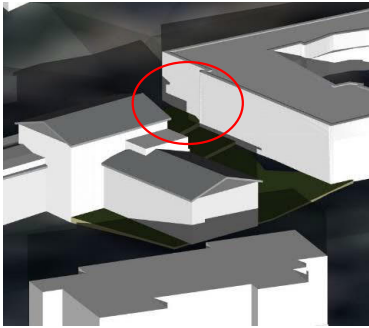


Syyspäiväntasaus 21.9. Varjostus julkisivuun lisääntyy klo 18-19 välillä.

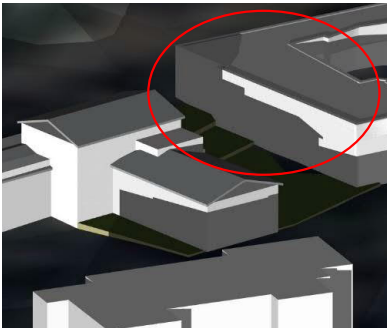
Talvipäivänseisaus 21.6. Aurinko ei ehdi paistaa julkisivua varjostavasta kulmasta ennen pimeän tuloa.

Tiilimäki 22:n viitteellisen laajennusosan varjostusvaikutus Alvar Aallon ateljee- rakennuksen julkisivuun kevätpäiväntasaus- ja kesäpäivänseisäuspäivinä.

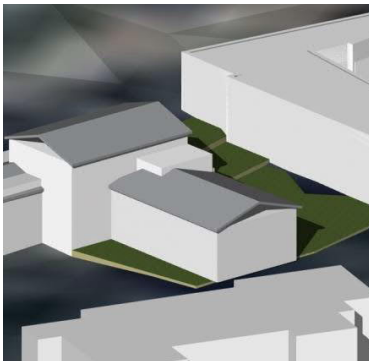
Kevätpäiväntasaus klo 17.00.



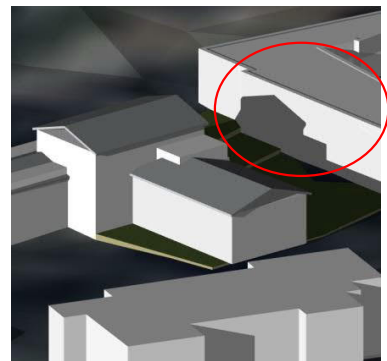
Kevätpäiväntasaus klo 18:00.



Kesäpäivänseisäus klo 18.00.



Kesäpäivänseisäus klo 20:00.



Kuvat: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus

Kevätpäiväntasaus klo 18:00.



Kesäpäivänseisäus klo 18:00.



Kuvat:

arkm.fi ARKKITEHTITOIMISTO PET MICHAEL OY
KOMMETANKUJA 1 B 02210 ESPOO E-MAIL pet.michael@arkm.fi
PUH 09-804 3373 GSM 0400-474 041 www.arkm.fi

Kevätpäiväntasaus 21.3. Varjostus julkisivuun lisääntyy klo 17-18 välillä.

Kesäpäivänseisäus 21.6. Varjostus julkisivuun lisääntyy klo 19 jälkeen.



Kuvat: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus



Varjotutkielman mukaan uusi laajennusosa yksikerroksisena varjostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Alvar Aallon ateljee- rakennuksen 2. kerroksen toimistotiloja kevät- ja syyspäivänseisauksen aikaan vasta sulkemisajan jälkeen iltapäivän myöhäisinä ja kesäpäivänseisauksen aikaan illan tunteina. Talvipäivänseisauksen aikaan varjostusvaikutusta ei ole.

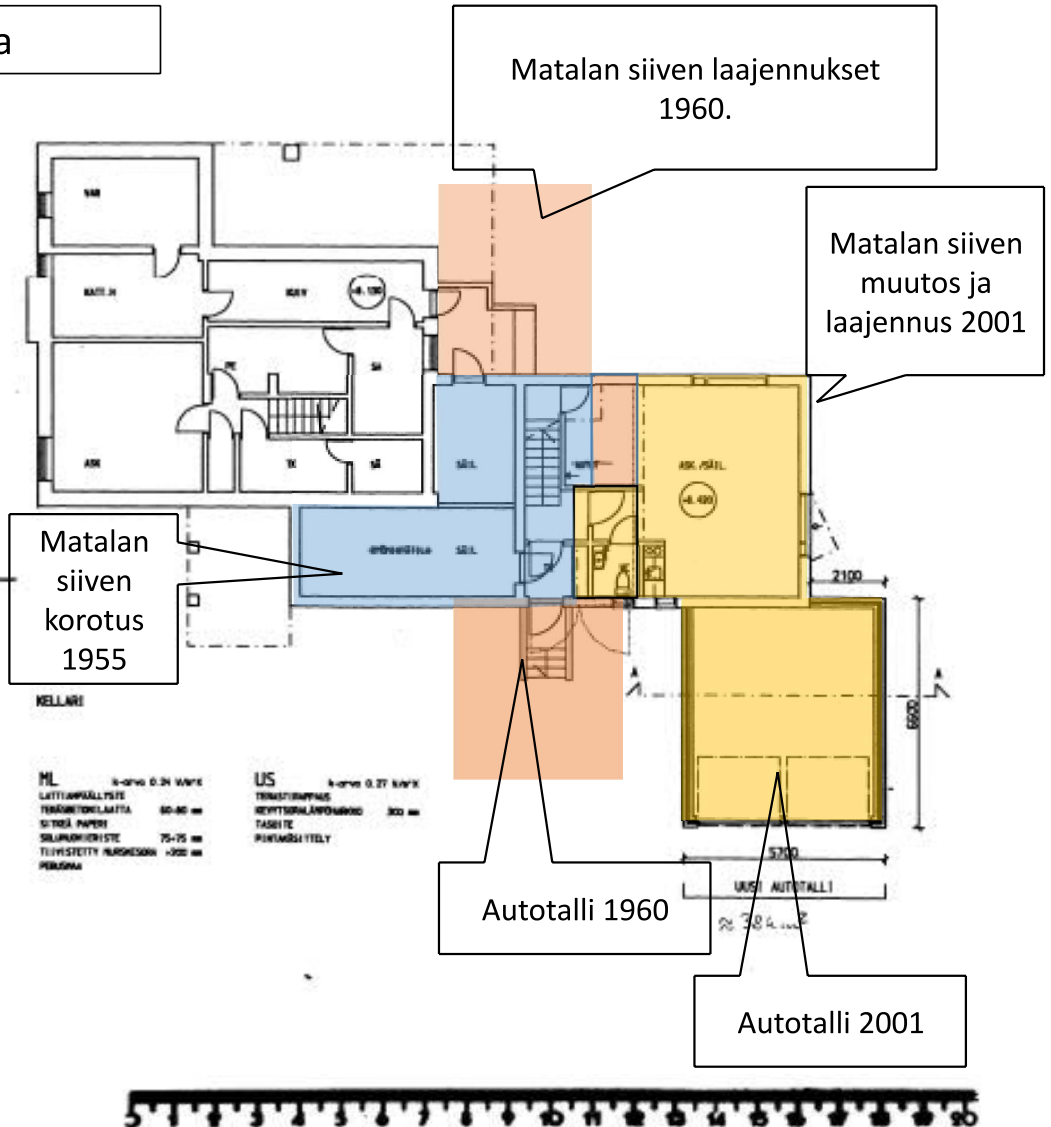
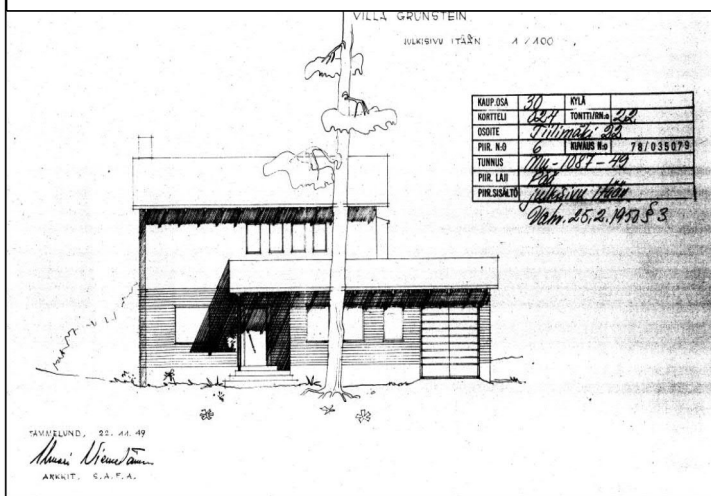
Rajalla kasvaa tällä hetkellä korkeitakin ainavihantia pensaita ja puita.

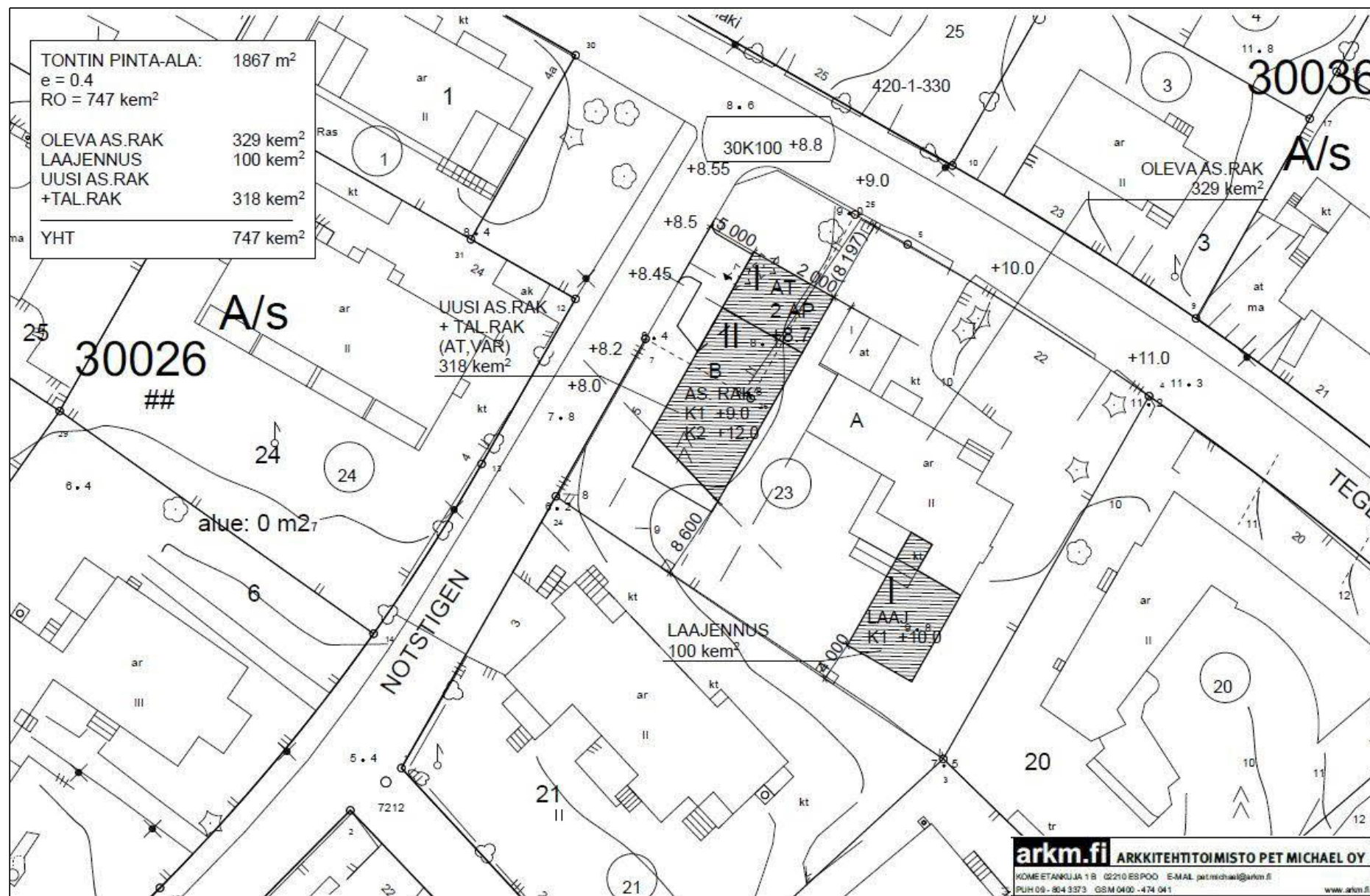
Suojeluliite: sr-2 merkinnällä suojeltavan rakennuksen vaiheita

Autotallin laajennus, muutossuunnitelma 2001



Ilmari Niemeläisen alkuperäisen suunnitelman Tiilimäen katukuvaan aukeava julkisivu.



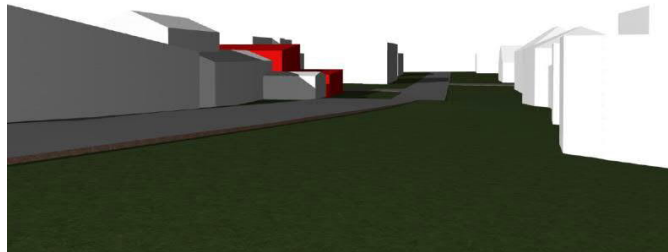


Täydennysrakentaminen katunäkymissä

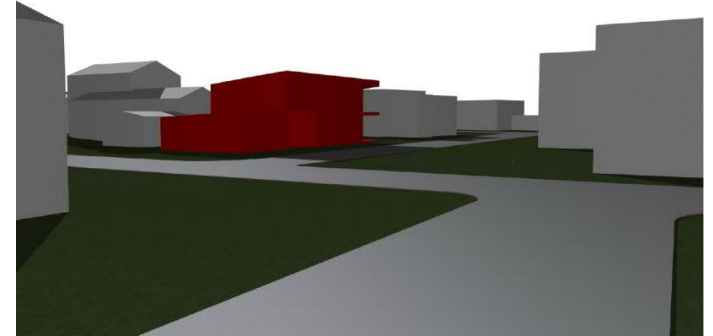
Tiilimäki kaakkoon



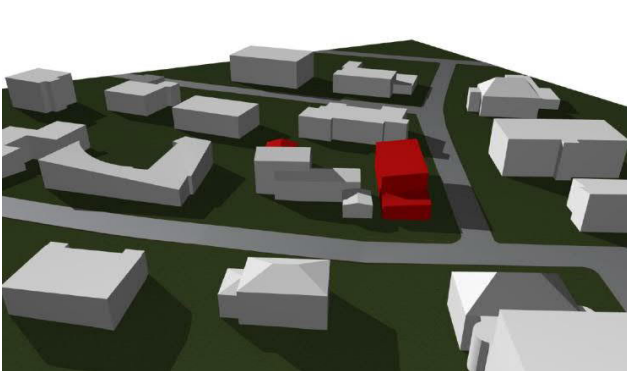
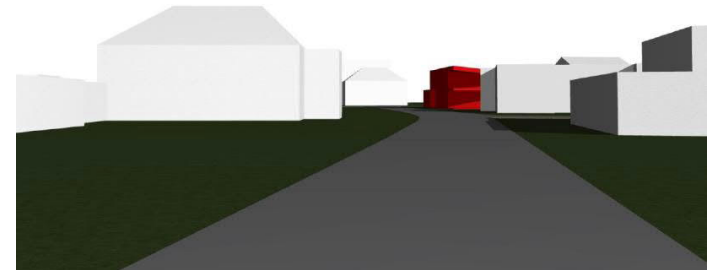
Tiilimäki luoteeseen

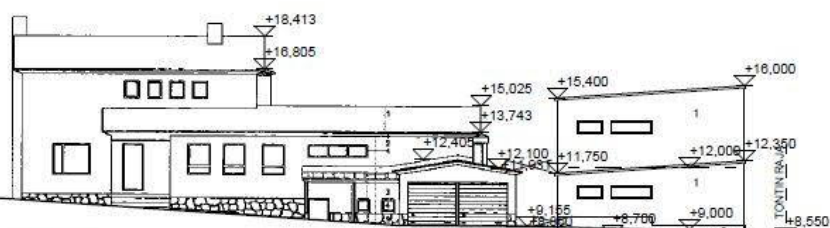


Nuottapolku lounaaseen



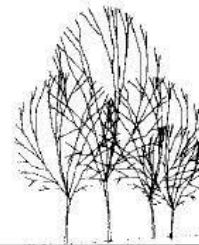
Nuottapolku koilliseen



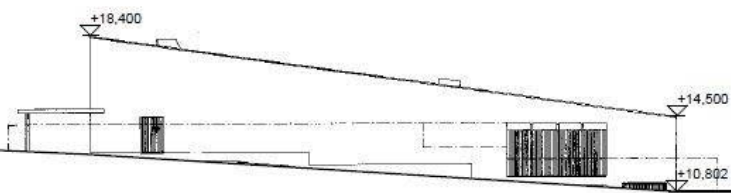


KOILLISEEN
KATUJULKISIVU - TIILIMÄKI

NUOTTAPOLKU

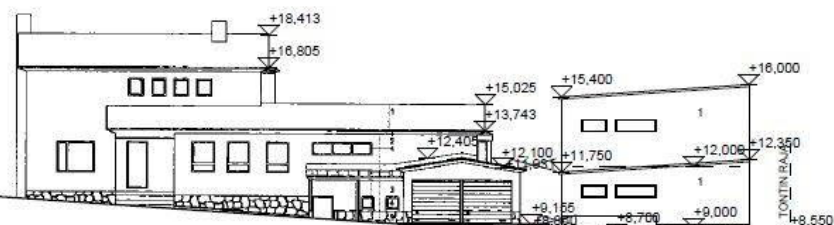


+17,8257
+17,8257



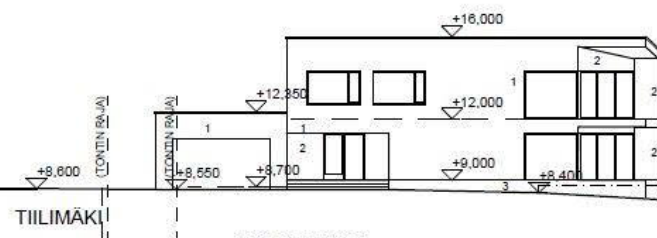
JULKISIVUMATERIAALIT JA VÄRIT:

1. RAPPAUS, TAITETTU VALKOINEN
2. RAPPAUS, TUMMANHARMAA
3. LUONNONKIVILAATTA, MUSTA



KOILLISEEN
KATUJULKISIVU - TIILIMÄKI

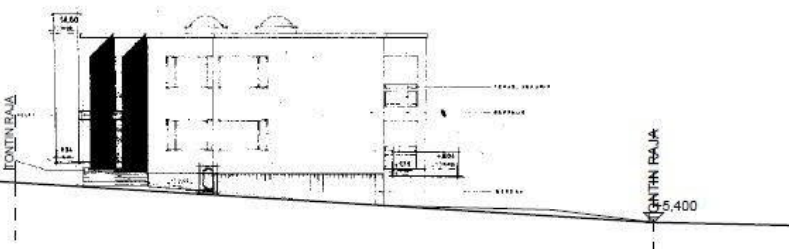
NUOT



TIILIMÄKI

LUOTEeseen

KATUJULKISIVU - NUOTTAPOLKU



1547 OKT TIILIMÄKI 22

VIITESUUNNITELMA

KATUJULKISIVUT 1:300
LUONNOS 5.4.2019

L1

arkm.fi ARKKITEHTITOIMISTO PET MICHAEL OY

KOMEETANKUJA 1 B 02210 ESPOO E-MAIL pet.michael@arkm.fi
PUH 09 - 804 3373 GSM 0400 - 474 041

www.arkm.fi