



MUNKKINIEMI

Tontti 30008/22 (Kartanontie 22)

Asemakaavan muutoksen nro 12255 selostus



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12255
PÄIVÄTTY 21.10.2014

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi)
korttelin 30008 tonttia 22

Kaavan nimi: Kartanontie 22
Hankenumero: 0740_21
HEL 2011-006696

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 26.4.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 21.10.2014
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 14.11.–15.12.2014
Kaupunkisuunnitteluvirasto: täydennetty selostusta 2.3.2015
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Tontti sijaitsee Vanhan Munkkiniemen alueella, Kartanontien ja Kadetintien kulmauksessa.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutos
Havainnekuva

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

arkkitehti Eeva-Liisa Hamari
arkkitehti Riitta Salastie (suojeluasiat)
projektipäällikkö Anu Kuutti
maisema-arkkitehti Niina Strengell

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa kirkollisten toimintojen käyttöön kaavoitetun tontin (YK/s) muuttamisen tontin alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaisesti asumiseen. Asemakaavan muutos turvaa asemakaavassa suojellun rakennuksen säilymisen ja ohjaa käyttämättömän rakennusoikeuden toteuttamista suojeltuun ympäristöön sopivaksi. Rakennusoikeus säilyy entisellään (770 k-m²) ja se vastaa alueen muiden vastaavien tonttien tehokkuutta.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty tontinomistajan aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty kaksi mielipidettä.

Muutosluonnoksen nähtävillä olosta ilmoitettiin kaupunkisuunnitteluviraston kirjeellä ja Munkinseutu-lehdessä. Muutosluonnos ja muu valmisteluaineisto olivat nähtävänä 4.–22.2.2013. Muutosluonnoksesta on jätetty 105 mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Tarkennetun muutosluonnoksen nähtävilläolosta ilmoitettiin osallisille kaupunkisuunnitteluviraston kirjeellä ja Munkinseutu-lehdessä. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto olivat nähtävänä 15.9.–3.10.2014. Luonnosta koskeva kaavapäivystystilaisuus pidettiin kaavamuuoskohteessa. Tarkennetusta muutosluonnoksesta on jätetty yksi kirjallinen mielipide.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Saaduissa lausunnoissa ei esitetty muutoksia asemakaavan muutosehdotukseen.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

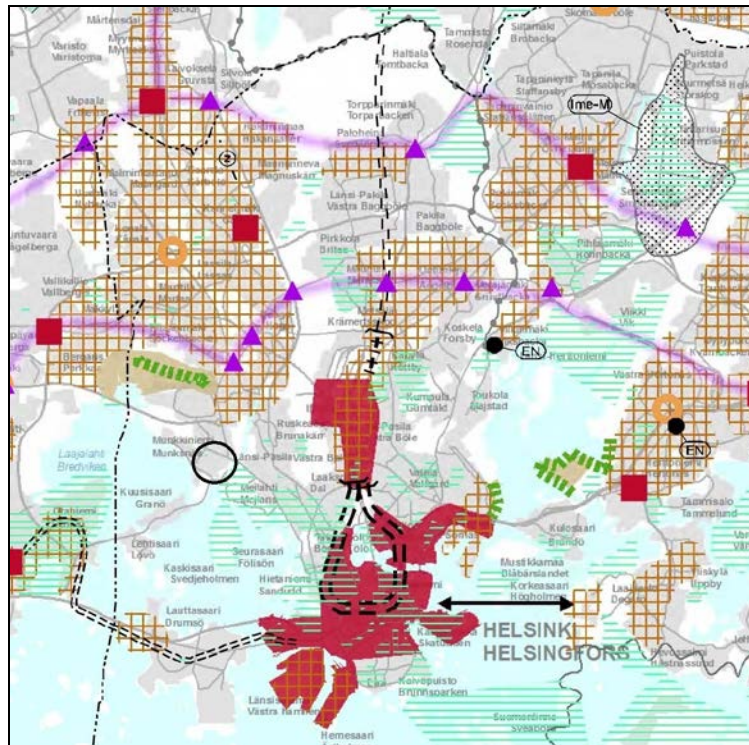
Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.



Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueella ei ole merkintöjä.



Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) tontti on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävällä pientalovaltaisella alueella. Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.



Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 10872 (hyväksytty 10.1.2003). Tontti on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten kortteli-alueetta (YK/s), jolla ympäristö tulee säilyttää. Tontilla olevan suojellun rakennuksen (sr-2) rakennusoikeudeksi on merkitty 380 k-m² ja kaksi-kerroksisen laajennuksen rakennusoikeudeksi 390 k-m² (yhteensä 770 k-m²).



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, joka on tarkistettu 5.9.2014.

Maanomistus

Tontti on rekisteröidyn yhdistyksen omistuksessa.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Tontti sijaitsee Vanhan Munkkiniemen kaupunkikuvallisesti arvokkaalla asuntoalueella, jossa on monenlaisia, eri vuosikymmeninä toteutettuja ja aikansa tyylin mukaisia rakennuksia. Piha-alueet ovat kasvustoltaan reheviä ja puistomaisia. Korttelin muut tontit ovat asuinrakennusten korttelialuetta (A/s), jolla kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset on suojeltu ja ympäristö on säilytettävä. Tonttia vastapäätä Kadetintien ja Kartanontien varressa olevissa kerrostaloissa on 3–6 kerrosta.

Palvelut

Lähiympäristössä on kattavat palvelut.

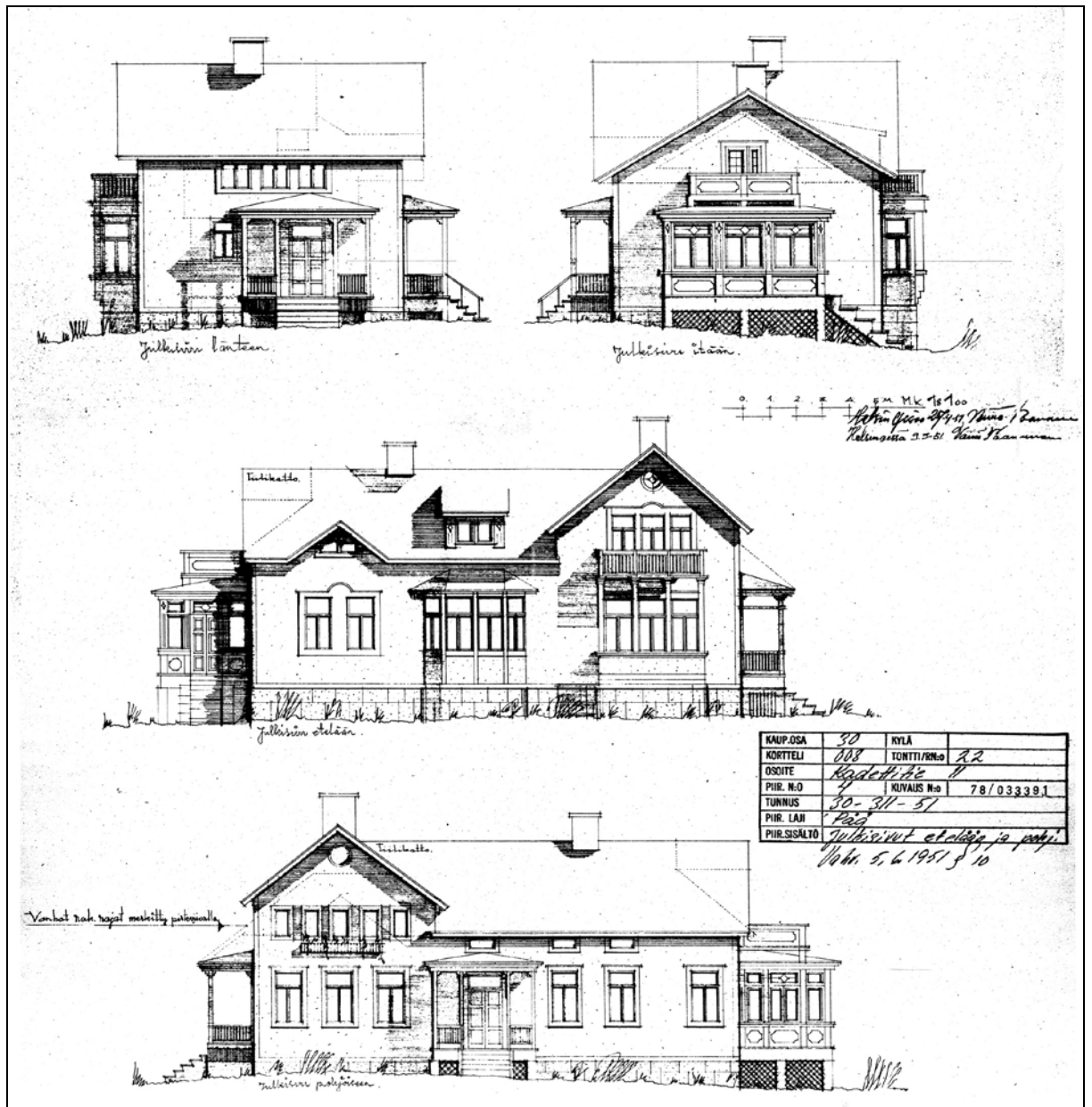
Suojelukohteet

Tontilla on vuonna 1917 rakennettu kaksikerroksinen huvila, joka on toiminut viime vuodet kristillisen järjestön toimitilana. Rakennus on hirsirunkoinen, julkisivut ovat keltaiseksi maalattua rappausta ja rakennus on katettu punaisella savitiilellä. Rakennuksen alkuperäisiä piirustuksia ei ole löytynyt, mutta Helsingin kaupunginarkistossa on muutospiirustukset vuodelta 1919.

Rakennus on suojeltu asemakaavassa (nro 10872/10.1.2003) merkinnällä sr-2, suojeltava rakennus. Rakennus on kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas, sitä ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis-, korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, rakennus on pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Samassa asemakaavassa tontille on annettu merkintä YK/s, kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Rakennukseen on haettu mm. seuraavia muutoksia:

- Vuonna 1951 haettiin lupaa rakennuksen sisustamiseen toisin kuin ennen (rakennusmestari V. Paananen).



Rakennuslupakuva vuodelta 1951.

- Vuonna 1978 haettiin lupaa kokoontumissalin rakentamiselle rakennuksen koillispäähän, keskiosan portaan purkamiseen, keittiön tekemiseen nykyiselle terassille, uuden portaan rakentamiseen rakennuksen lounaispäähän, sisäänkäynnin muuttamiseen sekä toisen kerroksen väliseinämuutokseen ja autotallin rakentamiseen talon lounaispäädyn terassin alle (sisustusarkkitehti Pekka Euro).
- Vuonna 1983 haettiin lupaa 1. ja 2. kerroksen väliseinämuutokseen (sisustusarkkitehti Pekka Euro).

Kaupunginmuseon arvotuskriteerit (HKM2/2006):

- Rakennuksen arkkitehtuuri on harkittua ja viimeisteltyä.
- Rakennukseen liittyy merkittäviä paikallishistoriallisia arvoja.
- Rakennus on säilynyt osin alkuperäisessä asussaan.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa tontti alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaisesti asuinkäyttöön sekä turvata kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on kirkollisten toimintojen korttelialuetta (YK/s), jolla ympäristö tulee säilyttää. Kaavan mukaan tiloja voidaan laajentaa suojellun rakennuksen yhteyteen. Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on turvata vanhan rakennuksen säilyminen, muuttaa kiinteistö takaisin asuinkäyttöön ja ohjata käyttämättömän rakennusoikeuden toteuttamista siten, että uudisrakentaminen sopeutuu mahdollisimman hyvin suojelurakennukseen ja arkkitehtonisesti arvokkaaseen ympäristöön. Rakennusoikeus säilyy entisellään ja se vastaa alueen muiden vastaavien tonttien tehokkuutta.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 1 914 m². Kokonaisrakennusoikeus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena (770 k-m²) ja vastaa tonttitehokkuutta $e = 0,4$.

Asuinrakennusten korttelialue (A/s)

Tontti on merkitty korttelin 30008 muiden tonttien mukaisesti kaksikerroksisten asuinrakennusten korttelialueeksi (A/s), jolla ympäristö säilytetään aluekokonaisuuden osana.

Olemassa olevan rakennuksen suojelumerkintä (sr-2) ja rakennusala säilyvät entisellään ja kaavamutoksen mukaan rakennuksessa saa olla korkeintaan kolme asuntoa. Uudisrakennuksen rakennusala on rajattu siten, että kadun varressa olevaa puustoa ja muita istutuksia voidaan säilyttää, ja tarvittaessa ne tulee korvata samankaltaisilla istutuksilla. Rakennus tulee toteuttaa erillispientalona ja siinä saa olla korkeintaan kaksi asuntoa. Rakennuskorkeus on määritelty matalammaksi kuin nykyinen rakennus, julkisivujen tulee olla rapatut ja kattomateriaalina tulee käyttää punaista tiiltä tai konesaumattua peltiä. Rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristön olemassa olevaan arvokkaaseen rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan.

Tontille on järjestettävä vähintään 1 autopaikka/asunto ja lisäksi yksi vieraspaikka. Piha-alueen kulkuväylät ja pysäköintipaikat tulee toteuttaa sorapintaisina.

Suojelukohteet

Olemassa olevan rakennuksen suojelumääräys säilyy entisellään. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen julkisivujen tai vesikaton kaupunkikuvallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Lisäksi tonttia koskee määräys A/s, asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään aluekokonaisuuden osana ja jossa uudisrakentaminen tulee sopeuttaa olemassa olevaan rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutos turvaa kohteen erityisarvojen säilymisen sekä jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttämisen ympäristöön soveltuvalla tavalla. Kaupunkikuvaan sopeutuminen on turvattu kadunvarsi-istutusten säilyttämisellä ja uudisrakennuksen rakentamistapaa koskevilla määräyksillä. Tontin käyttötarkoitus muuttuu kokoontumistiloista asuinkäyttöön, joten liikennemäärä vähenee.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Suomen Kristiyhteisö ry Helsingin seurakunnan (tontin 30008/22 omistaja) hakemuksen johdosta (saapunut 18.10.2011).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (päiväty 26.4.2012). Kirjeen mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka oli nähtävillä Munkkiniemen kirjastossa, kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalolla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa 21.5.–8.6.2012 sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty kaksi mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Muutosluonnoksen nähtävillä olosta ilmoitettiin osallisille kaupunkisuunnitteluviraston kirjeellä (päiväty 17.1.2013), jonka mukana lähetettiin havainnekuva. Muutosluonnos ja muu valmisteluaineisto olivat nähtävänä 4.–22.2.2013 Munkkiniemen kirjastossa, kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalolla ja kaupunkisuunnitteluvirastossa sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla. Muutosluonnoksesta on jätetty 105 mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Tarkennetun muutosluonnoksen nähtävillä olosta ilmoitettiin osallisille kaupunkisuunnitteluviraston kirjeellä (päiväty 5.9.2014). Nähtävillä olosta ja kaavan valmistelijan tapaamismahdollisuudesta ilmoitettiin myös Munkinseutu-lehdessä. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto olivat nähtävänä Munkkiniemen kirjastossa, kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalolla ja info- ja näyttelytila Laiturilla 15.9.–3.10.2014 sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla.

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kaupunginmuseon, Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, Helsingin Energia -liiketoimittajan ja Helen Sähköverkko Oy:n sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut/vesihuollon kanssa.

Kaupunginmuseo korosti lausunnoissaan, että asemakaavan muutoksessa tulee ottaa riittävästi huomioon olemassa oleva, kulttuurihistoriallisesti merkittävä rakennus ja sovittaa uudisrakennus siihen sopeutuen. Ensimmäisen kaavaluonnoksen ratkaisua kaupunginmuseo piti alueelle soveltumattomana. Lausunto otettiin huomioon ja kaavamuutoksesta valmisteltiin tarkennettu kaavaluonnos, jonka kaupunginmuseo katsoi ottavan alueen arvot paremmin huomioon.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Ensimmäinen kaavaluonnos laadittiin hakijan teettämän viitesuunnitelman pohjalta, jossa kokonaisrakennusoikeutta oli nostettu 130 k-m². Uudisrakennus oli suunniteltu voimassa olevan kaavan mukaisesti nykyiseen rakennukseen liittyväksi laajennukseksi. Laajennusosa oli pienkerrostalo ja siinä oli kuusi asuntoa. Autopaikat (9 kpl) oli sijoitettu tontin luoteiskulmaan. Luonnoksesta saadussa palautteessa suunnitelmaa vastustettiin soveltumattomana alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Viitesuunnitelman mukaista ratkaisua pyrittiin ensin kehittämään saadun palautteen perusteella, mutta todettiin, että kerrostaloratkaisu tarvittavine autopaikkoineen ei turvaa tontin kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä.

Tarkennetun kaavaluonnoksen lähtökohdiksi otettiin nykyisen kaavan mukainen rakennusoikeus (770 k-m²) ja kadunvarren vehreyden säilyttäminen. Uudisrakennus muutettiin kerrostalosta pientaloksi ja asuntojen lukumäärä tontilla pienennettiin yhdeksästä viiteen.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kaksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevaa ja 105 asemakaavan ensimmäistä muutosluonnosta koskevaa mielipidekirjetä. Saadut mielipiteet kohdistuivat kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen huomioonottamiseen ja rakennusoikeuden korotukseen.

Mielipiteet otettiin kaavoitustyössä huomioon siten, että laadittiin tarkennettu kaavaluonnos, jossa kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymiseen kiinnitettiin erityistä huomiota ja rakennusoikeus palautettiin nykyisen kaavan mukaiseksi.

Tarkennetusta muutosluonnoksesta saatiin yksi kirjallinen mielipide, jossa annettiin positiivista palautetta.

Lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.11.–15.12.2014.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kaupunginmuseon, kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, ympäristökeskuksen, Helen Oy:n ja Helen Sähköverkko Oy:n sekä Hel-

singin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kiinteistölautakunta totesi lausunnossaan, että asemakaavan muutos ei korota tontin 30008/22 arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä. HSY totesi lausunnossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

7

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin 21.10.2014 kaupunkisuunnittelulautakunnalle, ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto totesi (2.3.2015) kirjeessään kaupunginhallitukselle, etteivät annetut lausunnot anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 2.3.2015

Olavi Veltheim

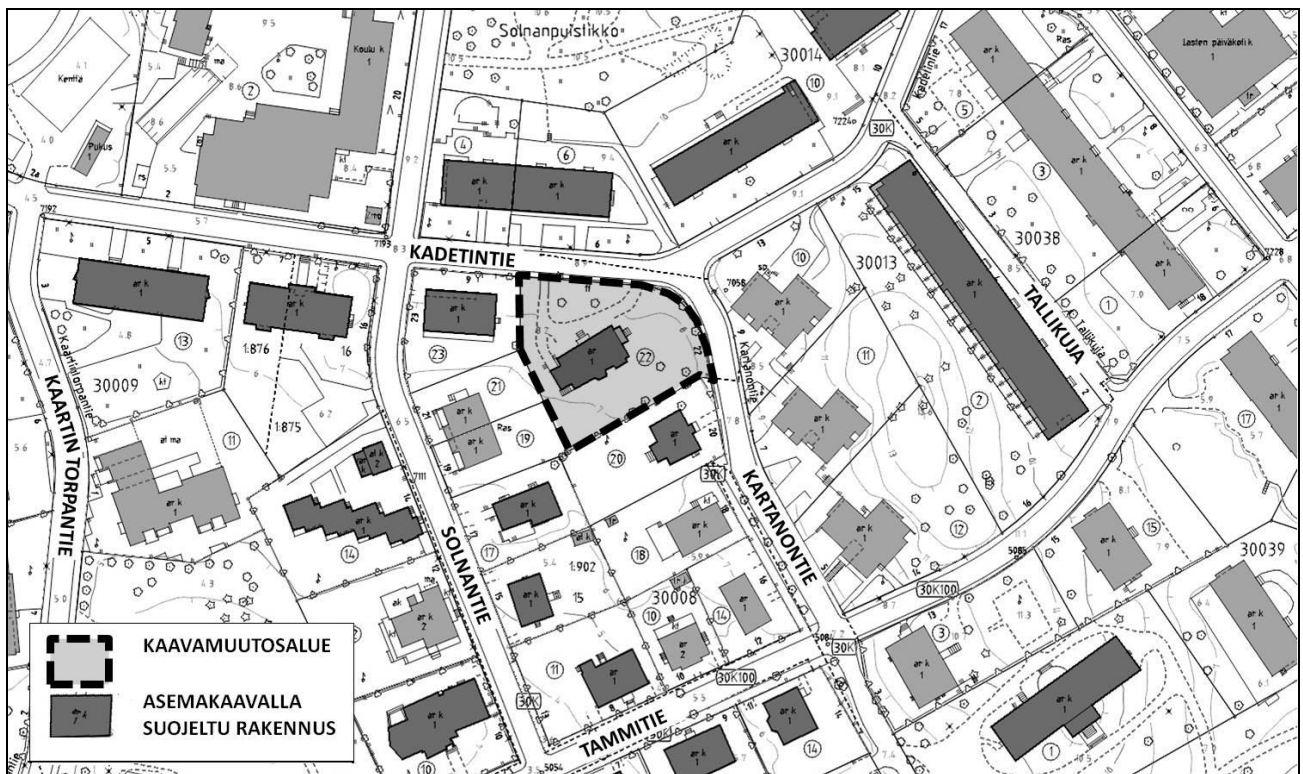
VANHA MUNKKINIEMI, KARTANONTIE 22 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Tontti (30008/22) sijaitsee Kartanontien ja Kadetintien kulmauksessa.

Nykytilanne

Tontilla on vuonna 1917 rakennettu, asemakaavalla suojeltu rakennus, joka toimii kristillisen järjestön kokoontumistilana.



Mitä alueelle suunnitellaan

Tontti muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi. Nykyisen kaavan mukaiset määräykset ympäristön ja rakennuksen suojelusta säilyvät. Kartanontien puolelle voi nykyisen kaavan mukaan rakentaa kaksikerroksisen laajennuksen. Tarkoituksena on lisätä laajennusosan rakennusoikeutta noin 130 kerrosalaneliometriä ($k\text{-m}^2$) ja sallia kaksikerroksisen, enintään 6 asuntoa käsittävän pienkerrostalon (noin $520 k\text{-m}^2$) rakentaminen. Tontin rakennusoikeus on nykyisin yhteensä $770 k\text{-m}^2$ ja kaavamuutoksen jälkeen noin $900 k\text{-m}^2$.



Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

Maanomistus

Tontin omistaa Suomen Kristiyhteisö ry.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2003 tontti on kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten kortteli-alueetta (YK/s), jolla ympäristö tulee säilyttää. Tontilla oleva rakennus on suojeltu (sr-2) ja sen rakennusoikeus on 380 k-m². Kaavan mukaan rakennukselle saa rakentaa kaksikerroksisen laajennuksen, jonka rakennusoikeus on 390 k-m².

Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta, joka on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, kulttuuriperinnön säilymiseen ja liikenteeseen kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloituskvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 8.6.2012**.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 21.5.–8.6.2012:

- Munkkiniemen kirjastossa, Riihitie 22
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos laaditaan syksyllä 2012. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, sekä viraston Internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotuskvaihe

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle loppuvuodesta 2012.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2013.





Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Munkinseutu ry
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: rakennusvirasto, kiinteistövirasto, rakennusvalvontavirasto, kaupunginmuseo, ympäristökeskus ja Helsingin Energia -liikelaitos
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut / Vesihuolto

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo,
Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaa valmistelevat

arkkitehti Eeva-Liisa Hamari
puhelin 310 37300
sähköposti [eeva-liisa.hamari\(a\)hel.fi](mailto:eeva-liisa.hamari(a)hel.fi)

arkkitehti Riitta Salastie (suojeluasiat)
puhelin 310 37218
sähköposti [riitta.salastie\(a\)hel.fi](mailto:riitta.salastie(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	29.09.2014
Kaavan nimi	Kartanontie 22		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	12255
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1914	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1914

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	0,1914	100,0	770	0,40	0,0000	0
A yhteensä	0,1914	100,0	770	0,40	0,1914	770
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1914	-770
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	380	0	0

Alamerkinät

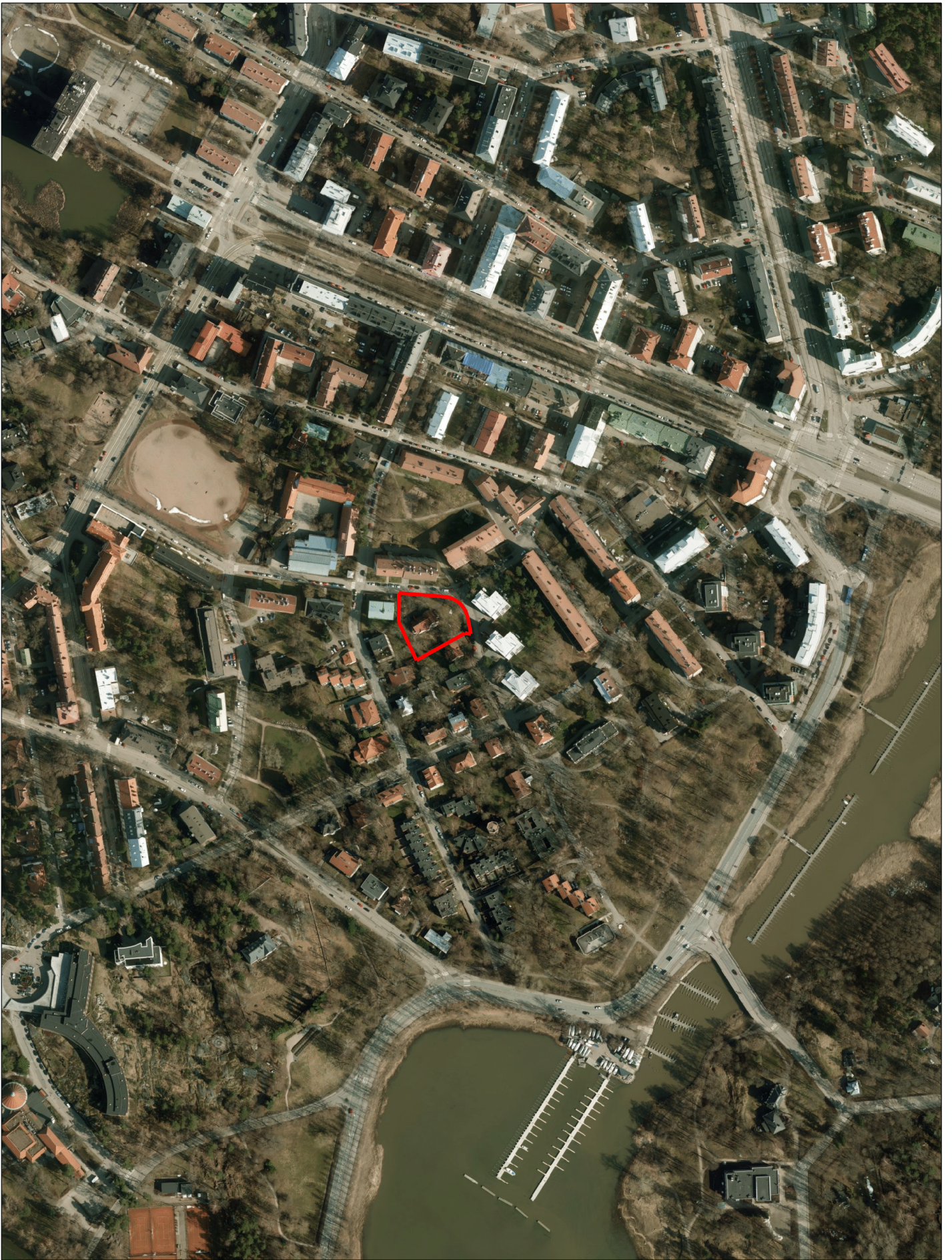
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1914	100,0	770	0,40	0,0000	0
A yhteensä	0,1914	100,0	770	0,40	0,1914	770
A/s	0,1914	100,0	770	0,40	0,1914	770
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1914	-770
YK/s					-0,1914	-770
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	380	0	0
Asemakaava	1	380	0	0



Sijaintikartta
Munkkiniemi, tontti 30008/22 (Kartanontie 22)

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto



Munkkiniemi
Tontti 30008/22
Ilmakuva

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto/läntinen toimisto
Eeva-Liisa Hamari/Elisabet Hautamäki



12255 / 21.10.2014

30014

AK / S

KADETINTIE

KADETTVÄGEN

30013
ALK

30008

A / S II 22

2as
ap

+16.30

3as

770

Ras

30008

A / S

30008

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

0 25 m 1:500

Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: **ETRS-GK25**
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: **N2000**

alue/område: 675493 kartoitus: karttägning: 9/2014

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset
Baskartan uppfyller kraven i 54a § i marknävändnings- och bygglagen

n:o/nr: 5.9.2014 Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto
Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmättningsavdelningen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään aluekokonaisuuden osana. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa ympäristön ole-massa olevaan arvokkaaseen rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan.



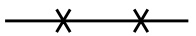
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

30008

Korttelin numero.

22

Ohjeellisen tontin numero.

770

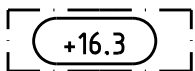
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

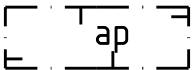
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

2as

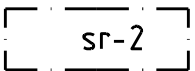
Rakennusallalla sallittava asuntojen enimmäismäärä.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



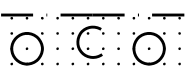
Rakennusala, jolle saa rakentaa asuinpientalon.



Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten rakenteiden säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, tulee se tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.



Pysäköintipaikka.



Istutettava alueen osa. Kaupunkikuvallisesti arvokas puusto, pensaat ja syreeniaidake tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostadshus där miljön bevaras som en del av områdes helheten. Nybyg-gande ska anpassas till områdets befintliga värdefulla byggnadsbestånd och till stadsbilden.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Högsta antalet våningar på byggnadsyta.

Den högsta punkten för byggnadens vattentak.

Byggnadsyta där ett småhus får byggas.

Stadsbildmässigt, arkitektoniskt och lokallistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas och i den får inte heller utföras sådana reparations-, tillbyggnads- eller ändringsarbeten som försvagar byggnadens arkitektoniska, historiska eller stadsbildmässiga värde eller ändrar byggnadens arkitektoniska särdrag. Byggnadens ursprungliga byggnadsdelar ska bevaras och utföra referenser vid reparationsarbeten. Ifall ursprungliga delar måste förnyas av tvingande skäl ska dessa göras i enlighet med originalutförandet.

Parkeringsplats.

Del av område som ska planteras. För stadsbilden värdefulla trädbestånd, buskar och syrenhäck på gården ska bevaras och vid behov förnyas.

Tontille ei saa rakentaa erillisiä varastoja, katoksia tai muita rakennelmia. Varastot ja tekniset tilat tulee sijoittaa rakennuksen kellariin tai maanpäällisiin kerroksiin. Tilat saa rakentaa kerrosalan estämättä.

Julkisivujen pääasiallisena materiaalina tulee olla kellertävä rappaus.

Kattomuodon tulee olla harja- tai pulpettikatto. Katteena tulee olla tiili tai konesaumattu pelti.

Pysäköintipaikka ja kulkutiet on tehtävä sora-pintaisina.

Ajoyhteys tontille tulee järjestää Kadetintieltä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

1 ap/asunto. Lisäksi 1 autopaikka vieraita varten.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueelle laadittava erillinen tonttijako.

På tomten får inte byggas separata förråd, skärmtak eller andra konstruktioner. Förråd och tekniska utrymmen ska placeras i byggnadens källare eller i våningen ovan marken. Utrymmena får byggas utan hinder av våningsytan.

Det huvudsakliga fasadmaterialet ska vara gulaktig puts.

Takformen ska vara ås- eller pulpettak. Takmaterialet ska vara tegel eller maskinfalsad plåt.

Parkeringsområdet och gångvägar ska beläggas med grusyta.

Körförbindelsen ska vara vid Kadettvägen.

Minimiantal bilplatser:

1 bilplats/bostad. Därtill 1 bilplats för gäster.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet uppgöras en separat tomtindelning.

KADETINTIE

KARTANONTIE

30008
22

30008

MUNKKINIEMI

Tontti 30008/22

Havainnekuva, kslk 21.10.2014

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Asemakaavaosasto/läntinen toimisto

Eeva-Liisa Hamari/Elisabet Hautamäki