



39. Kaupunginosa Tapaninkylä, Tapanila

Kortteli 39238 tontit 23 ja 24

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12433
PÄIVÄTTY 22.11.2016

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
39. kaupunginosan (Tapaninkylä, Tapanila)
korttelin 39238 tontteja 23 ja 24

Kaavan nimi:
Tapanilan Ala-aste, Veljestenpiha 7- 9:n asemakaavan muutos

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 15.6.2016

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

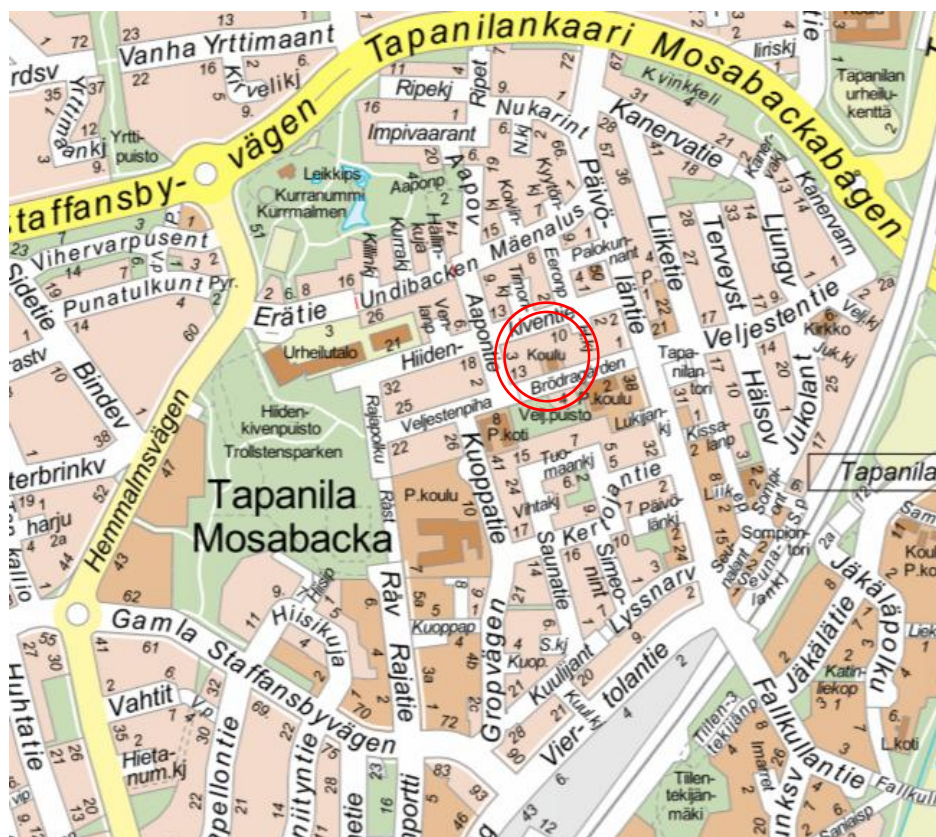
Nähtävilläolo (MRL 65 §):

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Alue sijaitsee vanhassa Tapanilassa osoitteessa Veljesten-
piha 7-9.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Maankäyttö: Susan Niemelä, arkkitehti

Liikenne: Juha Ruonala, insinööri

Teknistaloudelliset asiat: Jarkko Nyman, insinööri

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Vuorovaikutus: Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija

Kaavapiirtäminen: Anne Ojala, suunnitteluavustaja

Rakennusvalvontavirasto

Päivi Tuomola, arkkitehti

Rakennusvirasto

Anni Tirri, aluesuunnittelija

Kiinteistövirasto, Tilakeskus

Heidi Autiosuo, myyntineuvottelija

Irmeli Grundström, hankepäällikkö

Muut viranomaistahot

Helen Sähköverkko Oy

Hakijataho

Helsingin kaupunki, Kiinteistöviraston Tilakeskus

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	5
Uuden ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	6
Tavoitteet	6
Alueen käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
ALY/s-korttelialue	7
AP-korttelialue	8
Liikenne.....	9
Palvelut	10
Esteettömyys.....	10
Suojelukohteet	11
Yhdyskuntatekninen huolto	12
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	12
Ympäristöhäiriöt	12
Vaikutukset.....	12
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT (ratkaisua ohjaavat lähtökohdat).....	14
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	16

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta
 - Havainnekuva
 - Viitesuunnitelma (suojeltava kohde)

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee kahdeksi tontiksi jaettua Tapanilan YL-tonttia osoitteessa Veljestenpiha 7-9.

Koulutontilla on 1920-luvulla rakennettu kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas puinen koulurakennus. Koulutoiminta on lakkautettu rakennuksessa v. 2014. Tarkoituksena on sallia vanhassa koulurakennuksessa julkisen käytön lisäksi myös asuinkäyttö ja pienimuotoinen yritystoiminta sekä suojella entinen koulurakennus suojelumääräyksellä.

Koulun pihasta muodostetulle tontille on suunniteltu täydentävää asuinrakentamista. Kaavamääräyksillä ohjataan suunnittelua siten, että pihan avoin luonne ja Tapanilan alueen erityispiirteet säilyvät.

Uutta kerrosalaa on 470 k-m² ja vanhassa koulurakennuksessa on lisäksi 400 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen rakennuskanta täydentyy ja vanha koulurakennus saadaan säilytettyä.

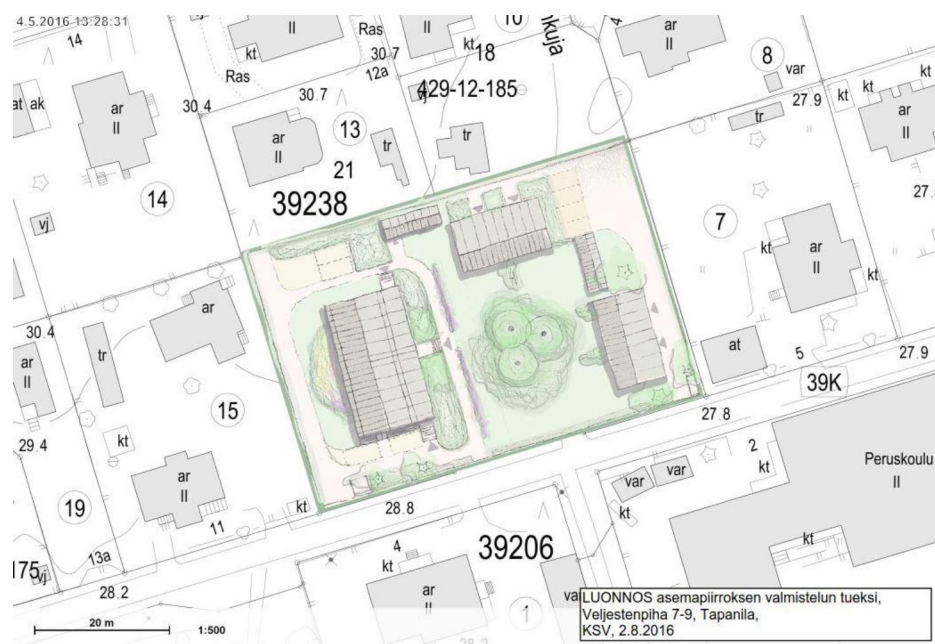
Helsingin kaupunki omistaa koulun ja tontin. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta.

Asemakaavamuutoksen rinnalla on valmisteltu myös poikkeamis päätöstä, jonka mukaan haetaan mahdollisuutta ottaa koulurakennus asuin- tai liiketilakäyttöön kaavamuutosta nopeammassa aikataulussa.

UUDEN ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on suojella vanha koulurakennus ja monipuolistaa koulurakennuksen käyttömahdollisuuksia sekä luoda edellytykset maankäytön tehostamiselle osoittamalla koulun piha-alue täydennysrakentamiseen.



Alueen käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontit sijaitsevat vanhan Tapanilan puutalovaltaisella ja vehreällä asuinalueella. Tapanila on vanhin säilynyt 1800-1900 -lukujen vaihteen puutaloasutusryhmä Helsingin esikaupunkialueilla. Kaava-alueeseen kuuluu puutalo-alueen sisällä oleva käytöstä poistetun koulun tontti (julkiseen rakentamiseen varattu tontti). Tontin lähialueella on mm. Tapanilan ala-asteen koulu ja päiväkoti.

Korttelialueet

Tontilla on v. 1923 rakennettu koulurakennus, joka on poistunut koulukäytöstä vuonna 2014 sekä siihen liittyvä koulun piha, joka on pääasiassa hiekkakenttää.

Nykyisen asemakaavan mukainen julkisten rakennusten tontti (YL), jolla on rakennusoikeutta 600 m² on jaettu kahdeksi tontiksi, jotka on merkitty asumiseen ALY/s ja AP-merkinnöillä.

Suunnittelualan pinta-ala ja rakennusoikeus:

Tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on 2 338 m².

Kaavaratkaisun myötä tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeudellinen pinta-ala on $400+470=870$ k-m². Lisäksi saa rakentaa yhteensä 50 m² talousrakennuksia.

ALY/s-korttelialue

ALY/s on asuin- ja liikerakennusten sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Vanhaa koulurakennusta saa käyttää julkisen lähipalvelun toiminnan lisäksi asuntona ja siihen voi liittyä pienimuotoista yritystoimintaa. Vanha koulu suojellaan suojelumerkinnällä sr-2. Sen julkisivuihin ei saa tehdä muutoksia.

Taitekaton eteen pihan puoleisen lappeen päälle saadaan kuitenkin rakentaa parvekkeet, joiden leveys on max 2,5m. Kevytrakenteisen kaiteen tulee olla metallia ja väriltään sama kuin kattopinnoitteen väri. Parvekkeiden on tarkoitus tuoda asuinmukavuutta, koska pihan oleskelualueet ovat rajalliset.

Rakennusta ei saa laajentaa. Enimmillään rakennuksessa saa olla 2-3 kaksikerroksista perheasuntoa, jossa eri asunnot eivät ole päällekkäin. Tällöin välipohjaan ei kohdistu rakenne-, palo- ja ääneneristysvaatimuksia.

Tontin takaosaan saa kerrosalan estämättä rakentaa yhden talousrakennuksen (t), jonka enimmäiskoko on 25 k-m². Talousrakennus voi olla sauna-, työ-, varasto- tms. tiloja sisältävä yksikerroksinen rakennus, jonka muodon, materiaalin ja värin tulee sopia asuinrakennukseen. Sen kattomuodon on oltava harjakatto tai pulpettikatto. Sen katemateriaalin tulee olla sileä ja tummasävyinen. Rakennuksen enimmäiskorkeus voi olla 3 m.

Tontille voi tehdä yhden enintään 3 m leveän ajoaukon tieltä näkyvän päädyn vasemmalle puolelle. Alueelle ei saa rakentaa autokatoksia tai autotalleja. Autopaikat voidaan päällystää betonisilla nurmikivillä. Muuten tontilla olevien väylien on oltava pääasiassa sorapintaisia. Piha-alueen kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat rakenteet ja puusto on säilytettävä.

Tontti on aidattava muita tontteja sekä katua vastaan puusäleaidalla, johon liittyy pensasaita. Puusäleaita tulee maalata tummasävyiseksi peittomaalilla. Aidan enimmäiskorkeus on 1,2 m. Korttelin 39238 ohjeellisten tonttien numero 23 ja 24 välisellä rajalla ei saa olla aitaa tai muuta rajaavaa elementtiä.

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap/asunto ja lisäksi 1 ap/asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten. Jos kiinteistössä on liiketilaa, tarvitaan 1 autopaikka/ 60m² liiketilaa varten.

Tontin 24 pinta-ala on 1172 m² ja rakennusoikeus on 400 k-m² (vanhan koulun pinta-ala). Lisäksi saa rakentaa yhden talousrakennuksen 25 m² (ro:n ulkopuolella).

AP-korttelialue

AP on asuinpienalojen korttelialue.

Koulun pihana toimineelle tontille (nro 23) saa rakentaa enintään kaksi kaksikerroksista asuintaloa (470 k-m²) ja yhden yhteisen talousrakennuksen (25 m²) kerrosalan estämättä.

Asuinrakennuksien tulee olla kaksi kerrosta korkeita. Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa enintään 7 % rakennusoikeudesta kuistitilaa. Kuistin seinäpinnasta tulee vähintään kaksikolmasosaa olla lasia. Julkisivujen on oltava pääosin verhottu peittomaalatulla puulla, eri rakennuksissa keltaisen eri sävyin. Rakennuksiin ei saa rakentaa ulokeparvekkeita. Asuinrakennuksissa on oltava harjakatto tai taitekatto.

Vanhan pihatontin uudisasuinrakennukset ovat täydennysrakentamista, jonka tulee sopia massoiltaan vanhan koulun yhteyteen ja samalla muodostaa pihapiiri ja tila, jossa päähuomion saa vanha koulurakennus. Rakennusalat on merkitty niin, että vanha koulu näkyy myös kadulle.

Rakennuksien vähimmäisetäisyys tontin rajasta on 4 m, ellei rakennusrajoin toisin osoiteta. Asuinrakennusten enimmäispituus on 14 m, päädyn enimmäisleveys on 8 m ja enimmäiskorkeus on 7m.

Tontin takaosaan saa kerrosalan estämättä rakentaa yhden talousrakennuksen (t), jonka enimmäiskoko on 25 m². Talousrakennusta koskevat samat määräykset kuin ALY/ s tontilla.

Vanhaa koulurakennusta vastapäätä, rakennusmassojen keskelle jää pihatila. Piha-alue suunnitellaan yhteispihana, jolla on hedelmäpuita ja oleskelualueita. Jokaiselle uudisasuinrakennuksien

huoneistolle voidaan rajata oma pieni ulko-oleskelutila asuinrakennuksen kyljestä kasvillisuuden avulla.

Tonttien 23 ja 24 väliselle rajalle ei saa sijoittaa aitaa. Visuaalisesti pihan on muodostettava yhtenäinen tila koulutontin pihan kanssa riippumatta siitä, että alueella on kahden tontin välinen raja.

Tontille voi tehdä yhden enintään 3 m leveän ajoaukon tieltä katsottuna oikealle. Myös autopaikkoja, väyliä ja tontin aitausta koskevat samat määräykset kuin ALY/s tontilla.

Tontin 23 pinta-ala on 1166 m² ja rakennusoikeus on 470 m². Lisäksi saa rakentaa yhden talousrakennuksen 25 m² (ro:n ulkopuolella).



Liikenne

Lähtökohdat

Tontti rajautuu Veljestenpiha-nimiseen kapeaan sorapintaiseen katuun, jossa on sorapintainen jalkakäytävä graniittisin reunakivin. Veljestenpiha on luonteeltaan rauhallinen ja vähän liikennöity päättyvä tonttikatu, joka liittyy Päivöläntien paikalliseen kokoojakuuun. Veljestenpiha on voimassa olevan asemakaavan nro 8850 mukaan pihakatu, mutta katua ei ole päätetty merkitä tai rakentaa pihakaduksi kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.11.2002 käsittelyn jälkeen. Katu on ajoradaltaan noin 3,7 metrin levyinen. Kadun nykyinen liikennemäärä on muutama kymmentä ajoneuvoa vuorokauden aikana. Kaavoituskohte sijaitsee alle 400 metrin

päässä Tapanilan rautatieasemasta ja lähimmälle linja-auto-pysäkillä on noin 100 metrin matka.

Kaavaratkaisu

Uudisrakentamisen tuottama liikennemäärä kadulle on varsin vähäinen. Odotettavissa on vain muutaman kymmenen ajoneuvon kasvu vuorokauden aikana. Arvion mukaan katu kestää kasvavan liikennemäärän ja siksi katu on haluttu pitää nykyisellään. Kaavaan on jätetty vanhan kaavan mukainen kohtaamispaikan tila tonttien eteen, koska katutila on hyvin kapea. Kohtaamispaikan tila ja kadun vastakkaisen puolen puistokäytävän tila mahdollistavat tontin eteen kuorma-autolle mitoitettun kääntöpaikan suunnittelun. Jos kadun kapea ajorata tuottaa tulevaisuudessa merkittäviä ongelmia, katutila mahdollistaa ajoradan leventämisen 4,5 metriin, jolla kohtaaminen on helpompaa.

Kadulle ei tulla sallimaan pysäköintiä. Kaikki asukkaiden autopaikat tulee sijoittaa tonteille.

Palvelut

Tontti on julkisten lähipalvelurakennusten korttelialuetta. Rakennuksen koulutoiminta on lakkautettu vuonna 2014. Palvelut ovat siirtyneet alueen muihin toiminnassa oleviin koulurakennuksiin.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Suojelukohteet



Rakennus suojellaan kaavassa määräyksellä sr-2. Määräyksen mukaan rakennus on kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Sr-2 merkinnällä osoitettua 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.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

Koulu on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan eikä merkittäviä muutoksia ole tehty lukuun ottamatta saniteettitilojen lisäyksiä. Koulu on luokiteltu korkeimpaan arvoluokkaan (1+) Opintielä-Helsinkiä koulurakennuksia 1880-1980 -raportissa. Yhtenä harvoista säilyneistä helsinkiläisistä puukouluista Tapanilan Ala-asteen Pikkukoulu on varsin merkittävä.

Rakennuksessa on kaksi kerrosta, joista ylempi sijoittuu pääosin mansardikaton suojaan. Puuverhotuissa julkisivuissa on listoin erotettuja pystylaudoitettuja kenttiä. Rakennus on maalattu keltaiseksi ja katto mustaksi. Julkisivu on symmetrinen ja siinä on vaaka- ja pystylistoituksia. Ikkunat ovat pääosin 16-ruutuisia ja alkuperäisiä. Rakennuksen heloitus sekä kattopaneelit ja puulattiat ovat myös alkuperäisiä. Rakennukseen on sisäänkäynti sekä päädyistä että keskeltä.

Rakennus kuuluu tärkeänä osana vanhaan Tapanilaan, sen rakennusperintöön ja alueen kulttuurihistoriaan.

Kouluun liittyy koulun pääjulkisivun edessä aukeava pihatontti. Se on pääosin hiekkakenttää ja tontin laidalla on muutama mänty sekä kiviröykkiö. Tontin ulkolaidoilla on pystysuuntainen säleaita, joka on tyypillinen aitatyyppi Tapanilassa.

Rakennuksen pihapiiri suojellaan kaavassa merkinnällä ALY/s.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Veljestenpiha -kadulla on tavanomaisten yhdyskuntateknisten verkostojen lisäksi 600 mm runkovesijohto, joka sijaitsee aivan kaavamuutosalueen eteläreunassa.

Kaavaratkaisu ei edellytä teknisen huollon rakentamista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Kaavamuutosalue sijoittuu kitkamaa-alueelle, jossa maakerroksen paksuus on arviolta yli metrin. Pohjaveden pinnan korkeudesta ei ole tuoreita havaintoja. Ei ole tiedossa toimintaa, joka olisi aiheuttanut maaperän pilaantumista alueella.

Maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää. Uudisrakennus on perustettavissa tiiviin pohjamaan varaan.

Ympäristöhäiriöt

Kaava sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman Helsingin yli suuntautuvien lentoreittien läheisyydessä, mistä johtuen alueelle kohdistuu ajoittaista lentomelua. Kaavamuutosalue sijaitsee kuitenkin selvästi Helsinki-Vantaan nykyisen sekä ennustetilanteen melualueen LDEN yli 55 dB ulkopuolella ja kaavamuutosalueen on tulkittu sijaitsevan myös ennustetilanteen melualueen LDEN yli 50 dB ulkopuolella. Lentomelu ei edellytä kaavassa määrättäviä ääneneristävyysvaatimuksia.

Vaikutukset

Asemakaavan mukainen rakentaminen täydentää jo rakennettua ympäristöä. Kaupunkikuvallisesti Veljestenpihan katuilme muuttuu hieman rakennetummaksi mutta näköyhteys kadulta vanhaan

koulurakennukseen säilyy. Myös koulurakennuksen eteen jää avoin tila, sillä uudisrakentaminen on ohjattu rakennusaloin suhteellisen etäälle koulurakennuksesta.

Asuntojen lisääminen tukee alueen palveluiden säilymistä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

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

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavoittamalla käyttöä vailla oleva rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas koulurakennus julkisen lähipalvelun lisäksi asuin- tai liiketiläkäyttöön ja samalla suojelemalla se mahdollistetaan sen säilyminen hyvässä kunnossa ja mahdollisimman alkuperäisessä asussaan.

Muutamalta naapuritontilta katsottuna näkymät muuttuvat. Ympäröivästä alueesta poiketen hieman tiiviimpi rakentamistapa tuo alueelle mielenkiintoista vaihtelua ja hieman suuremmat massat sopivat hyvin koulurakennuksen läheisyyteen.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT (RATKAISUA OHJAAVAT LÄHTÖKOHDAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

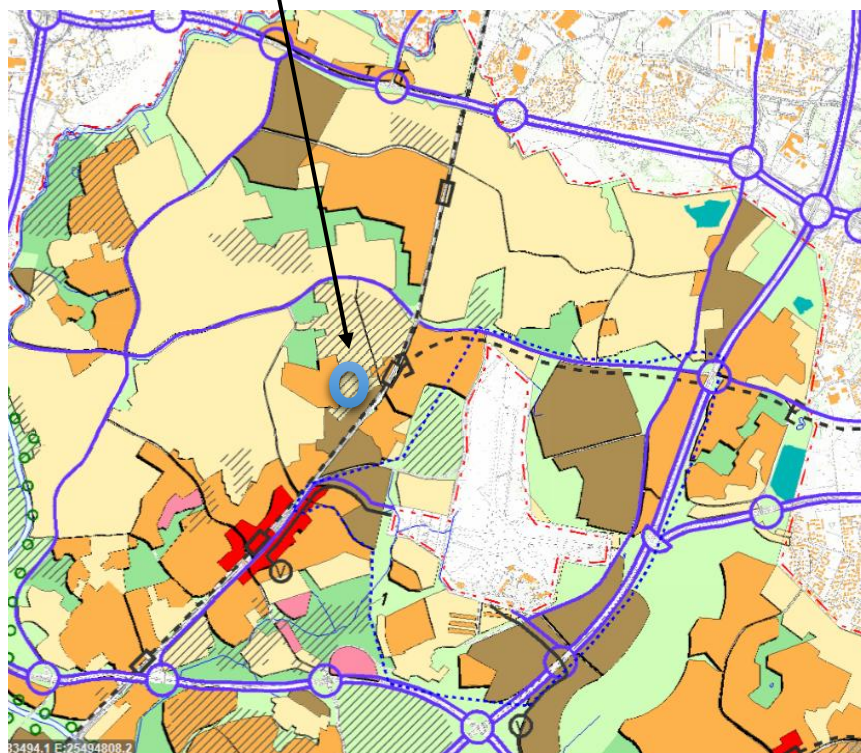
Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueella ei ole merkintää.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on asumiseen tarkoitettua pientalovaltaista aluetta, joka on myös kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti sekä maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue, jota kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Nyt laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.

Veljestenpiha 7-9



Helsingin uudessa yleiskaavassa (Kvsto 26.10.2016)) alue on asuntovaltaista aluetta, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata. Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan mukainen.

Veljestenpiha 7-9



Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 8850 (vahvistettu 30.1.1985). Asemakaavassa korttelialue on julkisen lähipalvelun kortteli (YL), jolla rakennusoikeutta on 600 k-m². Ehdottomasti käytettävä kerrosluku on vanhan koulun kohdalla kaksi ja vieressä oleva rakennusala sallii maksimissaan kaksikerroksisen lisärakentamisen, jonka mukaan voidaan rakentaa kiinni vanhaan koulurakennukseen.



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 14.10.2016.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontit.

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 2016 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- opetusvirasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman, luonnoksen sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n, luonnoksen sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Koillis-Helsingin Lähi-tiedossa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos, havainnekuva sekä muuta valmisteluaineistoa oli nähtävillä 16.8.2016-6.9.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Tapanilan kirjastossa, osoite Hiidenkiventie 21.
- Kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Kaavamuutoksen nähtävillä olon kanssa yhtäaikaisesti järjestettiin myös kuuleminen koulurakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskevassa poikkeamisasiassa, josta naapureilla oli mahdollisuus esittää muistutus.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

HSY:n kannanotossa todetaan, että alueen vesihuolto on rakennettu valmiiksi eikä kaavan muutos aiheuta vesihuollon rakentamista.

Rakennusvirasto ottaa kantaa katualueella olevaan Veljestenpihan levennykseen, jonka tarve ja sijainti olisi heidän mukaan hyvä arvioida kaavamuutoksen yhteydessä.

Opetusvirasto on luopunut ko. rakennuksesta 2014 ja ilmoittaa etteivät he tarvitse ko. rakennusta jatkossa.

Kaupunginmuseo esittää kantanaan, että vanhan koulurakennuksen käyttö alkuperäisessä käytössä tulee olla ensisijaista. Koulukäytöstä luopuminen on mahdollista vain välttämättömistä syistä. Tällöin alkuperäiseen arkkitehtuuriin soveltuvaa julkista käyttöä tulisi tutkia. Kaupunginmuseo ei puolla vanhan koulurakennuksen muuttamista asuinkäyttöön. Kannanotossa sanotaan, että rakennuksen arvojen vaaliminen edellyttää tilarakenteen ja julkisivujen säilymistä, johon julkinen käyttö tarjoaisi parhaat edellytykset. Kannanotossa sanotaan myös, että kohteen peruskorjauksen ja käyttötavan tarkastelun pohjatiedoksi tarvitaan rakennushistoriallinen selvitys ja inventointi. Rakennus tulee asemakaavassa varustaa sen arvot turvaavalla suojelumerkinnällä. Asemakaava ei saa sallia arvokkaan rakennuksen purkamista. Täydennysrakentamisen tulee sovittautua ympäristöön rakennustyyppien, mittakaavan ja ilmeen osalta.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, luonnosta sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä mm. suojelumääräyksen ja uudisrakentamista koskevien määräysten yksityiskohdissa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa, valmisteluaineistoa sekä luonnosta koskevia mielipidekirjeitä saapui 8 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa.

(Kaavamuutoksen nähtävilläolon yhteydessä järjestettiin myös kuuleminen poikkeusasiassa, josta naapureilla oli mahdollisuus esittää muistutus.)

Mielipiteet kohdistuivat koulurakennuksen erilaisiin käyttötarkoitusehdotuksiin. Muutamassa mielipiteessä vastustettiin asuinkäyttöä.

Tapanilan Kylätila Ry haluaisi ostaa tai vuokrata vanhan koulurakennuksen seuraaviin tarkoituksiin: Harrastuskerhojen tilaksi lapsille, nuorille ja aikuisille, koululaisten aamu- ja iltapäiväkerhojen tilaksi, matalan kynnyksen nuorten tilaksi, etätyöpaikkatilaksi, yhteisöjen kokous- ja juhlatilaksi (pienemmän budjetin juhlatilaisuudet).

Haluttiin myös säilyttää mahdollisuus palata alkuperäiseen koulukäyttöön jos tulevaisuudessa tarvetta ilmenee.

Mielipiteet kohdistuivat myös vanhan koulurakennuksen suojeluun siten, että sitä pidettiin yleisesti hyvänä mutta osittain myös liian sallivana.

Mielipiteitä esitettiin myös tontin jakamisesta ja uuden rakennusoikeuden suuruudesta sekä uuden rakennusoikeuden ohjaamisesta paikkaan sopivaksi. Rajalle toivottiin kasvillisuutta.

Mielipiteet on otettu huomioon mm. kaavaan merkityssä koulurakennuksen käyttötarkoituserkinnässä ja määräysten yksityiskohdissa.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä, 22.11.2016

Olavi Veltheim

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	02.11.2016
Kaavan nimi	39 (Tapaninkylä) Kortteli 39238 tontit 23 ja 24	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	04.08.2016
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112433
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2338

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	0,2338		870	0,37	0,0000	270
A yhteensä	0,2338	100,0	870	0,37	0,2338	870
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2338	-600
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				

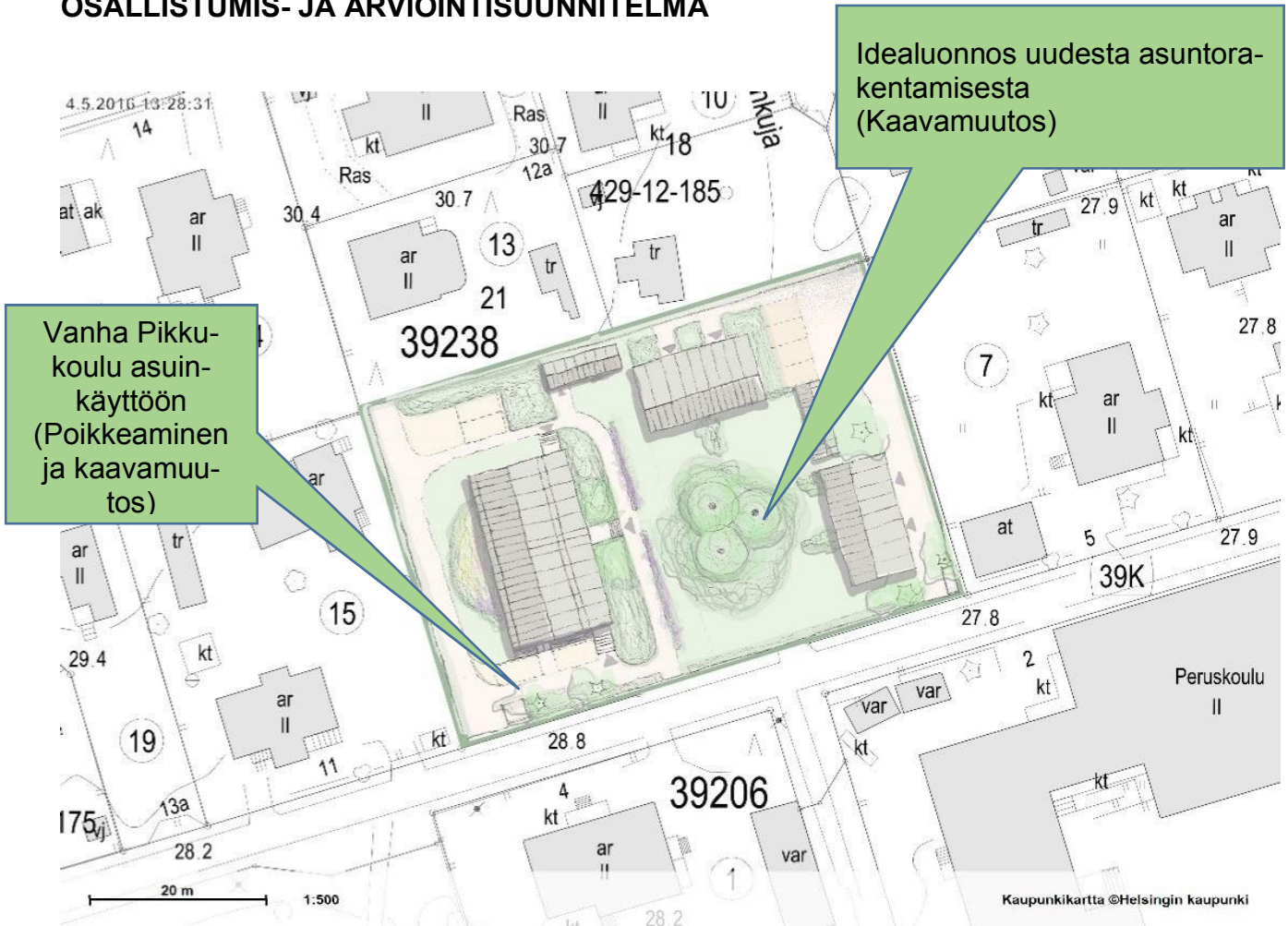
Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2338		870	0,37	0,0000	270
A yhteensä	0,2338	100,0	870	0,37	0,2338	870
AP	0,1166	49,9	470	0,40	0,1166	470
ALY/s	0,1172	50,1	400	0,34	0,1172	400
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2338	-600
YL					-0,2338	-600
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



TAPANILAN ALA-ASTEEN, VELJESTENPIHA 7, ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA



Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee osoitetta Veljestenpiha 7, Tapanila. Tontilla on pikkukouluksi kutsuttu vanha arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas koulurakennus. Tarkoituksena on muuttaa koulutontti asuinkäyttöön (pienimuotoinen yritystoiminta asumisen rinnalla mahdollistetaan) ja suojella entinen koulurakennus suojelumääräyksellä.

Koulun pihatontille suunnitellaan täydentävää asuinrakentamista.



Uusilla kaavamääräyksillä on tarkoitus ohjata suunnittelua siten, että pihan avoin luonne ja Tapanilan alueen erityispiirteet säilyvät.

Samanaikaisesti valmistellaan vanhan koulurakennuksen osalla poikkeamismenettelyä voimassa olevasta asemakaavasta, jotta rakennus saadaan käyttöön kaavamuutosta nopeammassa tahdissa. Poikkeaminen on samansisältöinen kuin tuleva asemakaavamuutos, jolla rakennuksen suojeluarvot pystytään pysyvästi turvaamaan.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos, havainnekuva ja muuta valmisteluaineistoa on esillä ti 16.08.- ti 06.09.2016 seuraavissa paikoissa:

- Tapanilan kirjastossa, Hiidenkiventie 21
- Info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Esittely- ja keskustelutilaisuus pidetään ti 23.8.2016 klo 17.30-19.30 Tapanilan ala-asteen ruokasalissa, os. Veljestenpiha 2.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavaluonnosaineistosta, havainnekuvasta sekä muusta valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään to 19.09.2016**

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, 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.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Tapanila-Seura, Tapanilan Kiinteistöyhdistys
 - Tapanilan Kylätila ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy



- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin seudun liikenne (HSL)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tilakeskus
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- opetusvirasto
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa elinympäristöön, kaupunkikuvaan, rakennussuojeluun ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Helsingin kaupunki omistaa maan ja koulurakennuksen. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1984) alue on merkitty julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty asumiseen tarkoitetuksi pientalovaltaiseksi alueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (2015) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,4. Alueen pinta-alasta keskimäärin 70 % tai enemmän on korttelimaata.

Tontilla sijaitsee nykyisin tyhjillään oleva Tapanilan Ala-asteen ns. pikkukoulu, joka on vuonna 1923 valmistunut puurakenteinen, 2-kerroksinen rakennus. Sen alakerrassa on kolme luokkasalia ja yläkerta on ollut osin asuinkäytössä ja osin kylmää vinttitilaa.

Rakennus on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussa ja siinä on paljon alkuperäisiä rakennusosia.

Koulutoiminta rakennuksessa on loppunut vuonna 2014.



Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Susan Niemelä, arkkitehti, p. (09) 310 370 49, susan.niemela@hel.fi

Vuorovaikutus

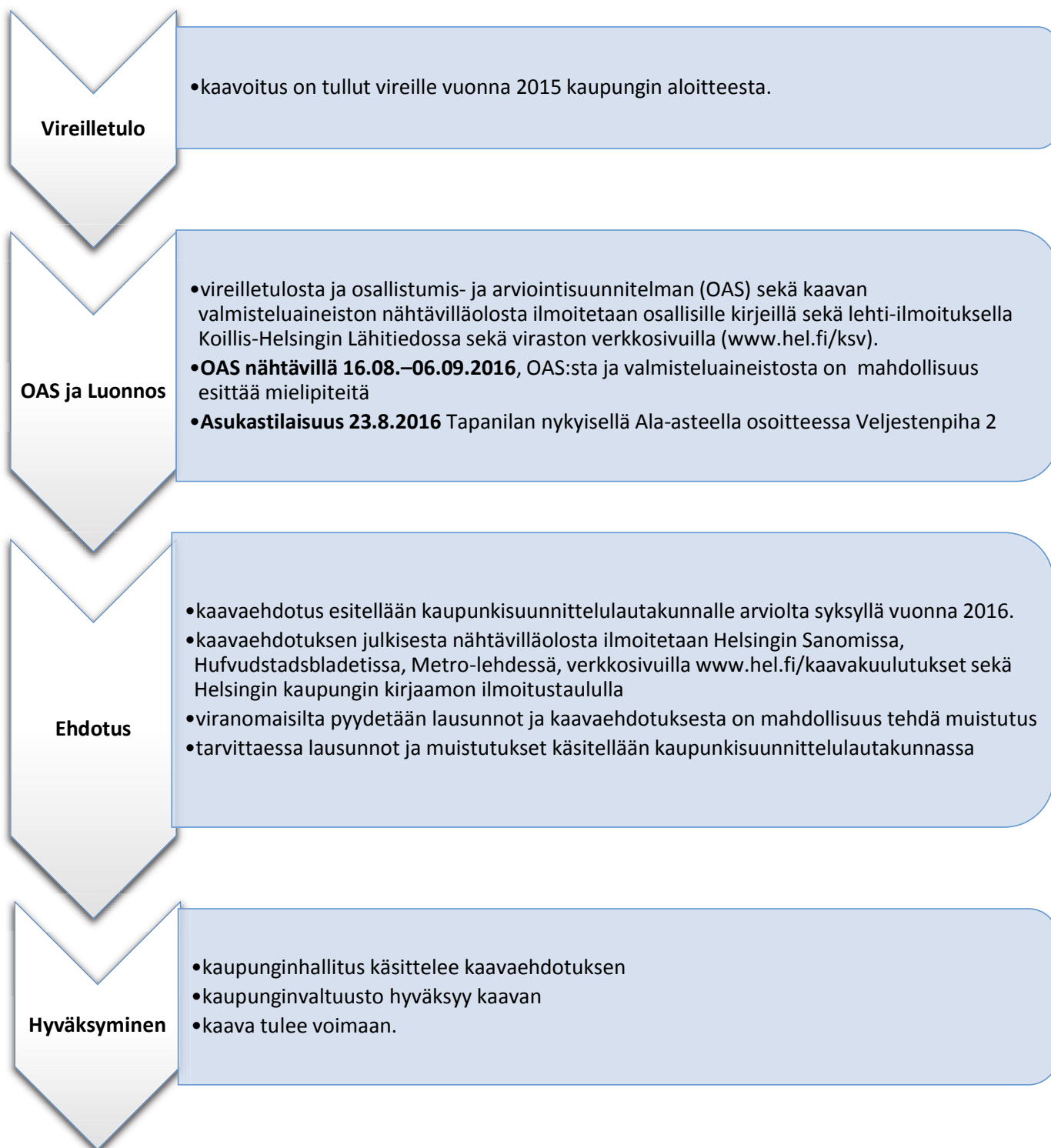
Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37436
tiina.antila-lehtonen@hel.fi



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



Kaavoituksen eteneminen





Ilmakuva
Tapanila, Veljestenpiha 7 ja 9
Kaava-alueen nro 12433 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Läntinen toimisto

12433 / 22.11.2016

39240
AO

HIDENKIVENTIE

TROLLSTENSVÄGEN

HIDENKIVENKUJAN
TROLLSTENSGÅRDEN

AO

PÄINLÄNTIE
PÄINLÄKIVÄGEN

AO

39238

39238

ALY'S

AP

39K

AL-294

AO

AAPONTIE
AAPOVÄGEN

429-12-175

VELJESTENPIHA

Peruskoulu

Veljestenpiha

AO

13

39206

39206

A

39

39215

YO

39215

VP

VELJESTENPUISTO
BRÖDRAPARKEN

KYLA 39

Veljestenpuisto

Lukija

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmåtningsavdelning	
0 25 m 1:500	
Tasokoordinaatio / Plankoordinatsystem:	ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:	N2000
alue/område:	683501
karttietojen karttegränser:	10/2016
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen	
reol/nr:	14.10.2016
Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmåtningsavdelning	

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

ALY/s

Asuin- ja liikerakennusten sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

— ••• —

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— · — · —

Osa-alueen raja.

— — — —

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

————

Tontin raja.

— x — x —

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

39238

Korttelin numero.

23

Ohjeellisen tontin numero.

·····

Istutettava alueen osa.

⊙ ⊙ ⊙

Istutettava puutarhamainen alueen osa, jossa keskellä on hedelmäpuita ja mahdollisuus oleskeluun ja leikkiin. Visuaalisesti pihan on muodostettava yhtenäinen tila riippumatta siitä, että alueella on kahden tontin välinen raja.

470

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

Alleviivattu roomalainen numero osoittaa asuinrakennuksissa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

sr-2

Rakennusala, jolla kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

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.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

t

Rakennusala, jolle saa kerrosalan estämättä rakentaa sauna-, työ-, varasto- tms. tiloja sisältävän yksikerroksisen talousrakennuksen. Talousrakennuksen enimmäiskoko on 25 k-m².

p

Auton säilytyspaikka. Alueelle ei saa rakentaa autokatoksia tai autotalleja.

↓

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader samt för byggnader för offentlig närservice, där miljön ska bevaras.

Kvartersområde för småhus.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Del av område som ska planteras.

Del av planterat trädgårdsaktigt område med fruktträd och möjlighet till vistelse och lek i områdets mittparti. Trots att gränsen mellan två tomter går genom området ska gården visuellt bilda ett enhetligt rum.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Den understreckade romerska siffran anger antalet våningar i bostadshus, som ovillkorligen ska iakttas.

Byggnadsyta, där kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull byggnad som ska skyddas.

Byggnad eller del av byggnad 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.

Utgångspunkten för reparationsarbeten ska vara bevarandet av byggnadens ursprungliga eller med dessa jämförbara konstruktioner och byggnadsdelar samt deras detaljer, material och färger. Ifall ursprungliga byggnadsdelar av tvingande skäl måste förnyas, ska dessa anpassas till byggnadens särdrag.

Byggnadsyta, där ekonomibygnad i en våning, för bastu-, arbets- och förrådsutrymmen e.dyl., får byggas utöver våningsytan. Ekonomibygnaden får vara högst 25 m² vy.

Byggnadsyta för bilförvaringsplats. Garage eller biltak får inte byggas på området.

Ungefärligt läge för in- och utfart.

KAIKILLA KORTTELIALUEILLA:

- katemateriaalin tulee olla sileä ja tummasävyinen.

- talusrakennusten muodon, materiaalin ja värin tulee sopia asuinrakennuksiin.
- talusrakennusten enimmäiskorkeus on 3 m.
- talusrakennuksissa on oltava harjakatto tai pulpettikatto.

- on tontilla olevien väylien oltava pääasiassa sorapintaisia. Vähäisessä määrin voidaan käyttää betonisia nurmikiviä autopaikkojen yhteydessä.

- saa kullekin tontille tehdä yhden enintään 3 m leveän ajoaukon.

- tontit on aidattava muita tontteja sekä katua vastaan puusäleaidalla, johon liittyy pensasaita. Puusäleaita tulee maalata tummasävyiseksi peittomaalilla. Aidan enimmäiskorkeus on 1,2 m. Korttelin 39238 ohjeellisten tonttien numero 23 ja 24 välisellä rajalla ei saa olla aita tai muuta rajaavaa elementtiä.

- on materiaalien, istutusten, terrassien, ulkoportaiden, pihan varusteiden ja valaisinten oltava alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

AP-KORTTELIALUEELLA:

- asuinrakennusten enimmäiskorkeus on 7m ja päädyn enimmäisleveys on 8m.

- saa kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa enintään 7% rakennusoikeudesta kuistitilaa. Kuistin seinäpinnasta tulee vähintään 2/3 olla lasia.

- tontille saa rakentaa kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi yksikerroksisen talusrakennuksen. Talusrakennuksen enimmäiskoko on 25 m².

- asuinrakennuksissa on oltava harjakatto tai taitekatto.

- on julkisivujen oltava pääosin verhottu peittomaalatulla puulla kukin rakennus keltaisen eri sävyillä.

- ei saa rakentaa ulokeparvekkeita.

ALY/s -KORTTELIALUEELLA:

- saa asuinrakennukseen sijoittaa enintään kolme asuntoa. Eri huoneistoja ei saa sijoittaa päällekkäin.

- yksikerroksisen pihan puoleisen osan päälle saa rakentaa enintään 2,5 m leveitä parvekkeita. Kevytrakenteisen kaiteen tulee olla metallia ja väriltään sama kuin kattopinnoitteen väri.

- on piha-alueiden kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat rakenteet ja puusto säilytettävä.

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

- autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 ap / asunto ja lisäksi 1ap / asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten.
- 1 ap / 60 k-m² liiketilaa varten.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

PÄÄLLÄ KVARTERS OMRÅDENA:

- ska takmaterialet vara slätt och i en mörk nyans.

- ekonomibyggnaderna bör anpassas till bostadshusen vad gäller form, material och färg.
- ekonomibyggnadernas maximihöjden är 3 m.
- ekonomibygganderna ska förses med åstak eller pulpettak.

- ska vägarna på tomten grusbeläggas. I anslutning till parkeringsplatserna får betongsten med grästog användas i mindre mängd.

- får varje tomt förses med en högst 3 m bred öppning för in- och utfart.

- ska tomterna mot övriga tomter och mot gatan avgränsas med spjälstaket och häckar. Spjälstaket ska täckmålans i en mörk nyans. Staketets maximihöjd är 1,2 m. Gränsen mellan de riktgivande tomterna 23 och 24 i kvarteret 39238 får inte förses med staket eller övriga avgränsande element.

- material, planteringar, terrasser, utetrappor, gårdsutrustning och lampor ska anpassas till områdets särdrag.

PÄÄLLÄ AP-KVARTERSOMRÅDET:

- bostadshusens maximihöjden 7 m och gavelbredden högst 8 m.

- utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan får farstubyggnader, som är högst 7 % av byggrätten, byggas. Minst 2/3 av farstuns ytterväggyta ska vara av glas.

- utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan får man bygga en separat ekonomibyggning i en våning. Ekonomibyggningens maximistorlek är 25 m².

- ska byggnaderna ha åstak eller brutet tak.

- ska nybyggnadernas fasaderna huvudsakligen vara brädfodrade och husen ska målas i inbördes avvikande gula nyanser.
- får inte byggas utskjutande balkonger.

PÄÄLLÄ ALY/s -KVARTERSOMRÅDET:

- får i bostadshus placeras högst tre bostäder. Separata lägenheter får inte placeras ovanpå varandra.

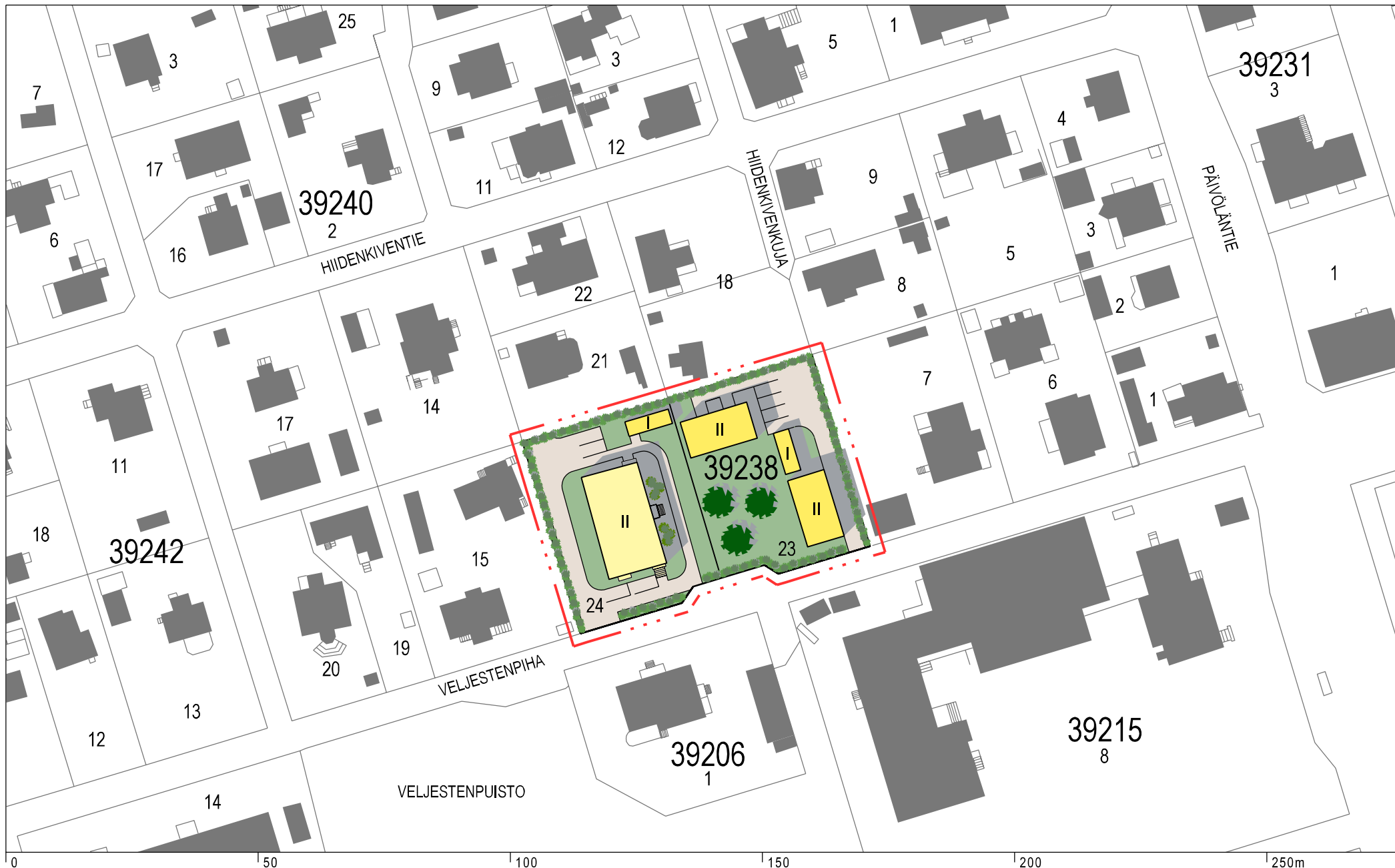
- ovanpå den envåningiga delen mot gården får man bygga balkonger, som är högst 2,5 m breda. Räckets i lätt konstruktion ska vara av metall och målas i samma färg som taket.

- ska gårdarnas kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefulla konstruktionerna och trädbestånd bevaras.

BILPLATSERNAS MINIMIALTAL:

- bilplatser bör byggas minst 1 bp / bostad samt 1 bp / bostad för tillfällig parkering.
- för affärslokaler 1 bp / 60 m² vy.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



Havainnekuva

Tapanila, Veljestenpiha 7 ja 9
Kslk 22.11.2016

- Nykyinen rakennus
- Uusi rakennus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Läntinen toimisto





VELJESTENPIHA 7

muutos asuinkäyttöön

luonnos

Veljestenpiha 7
00730 Helsinki

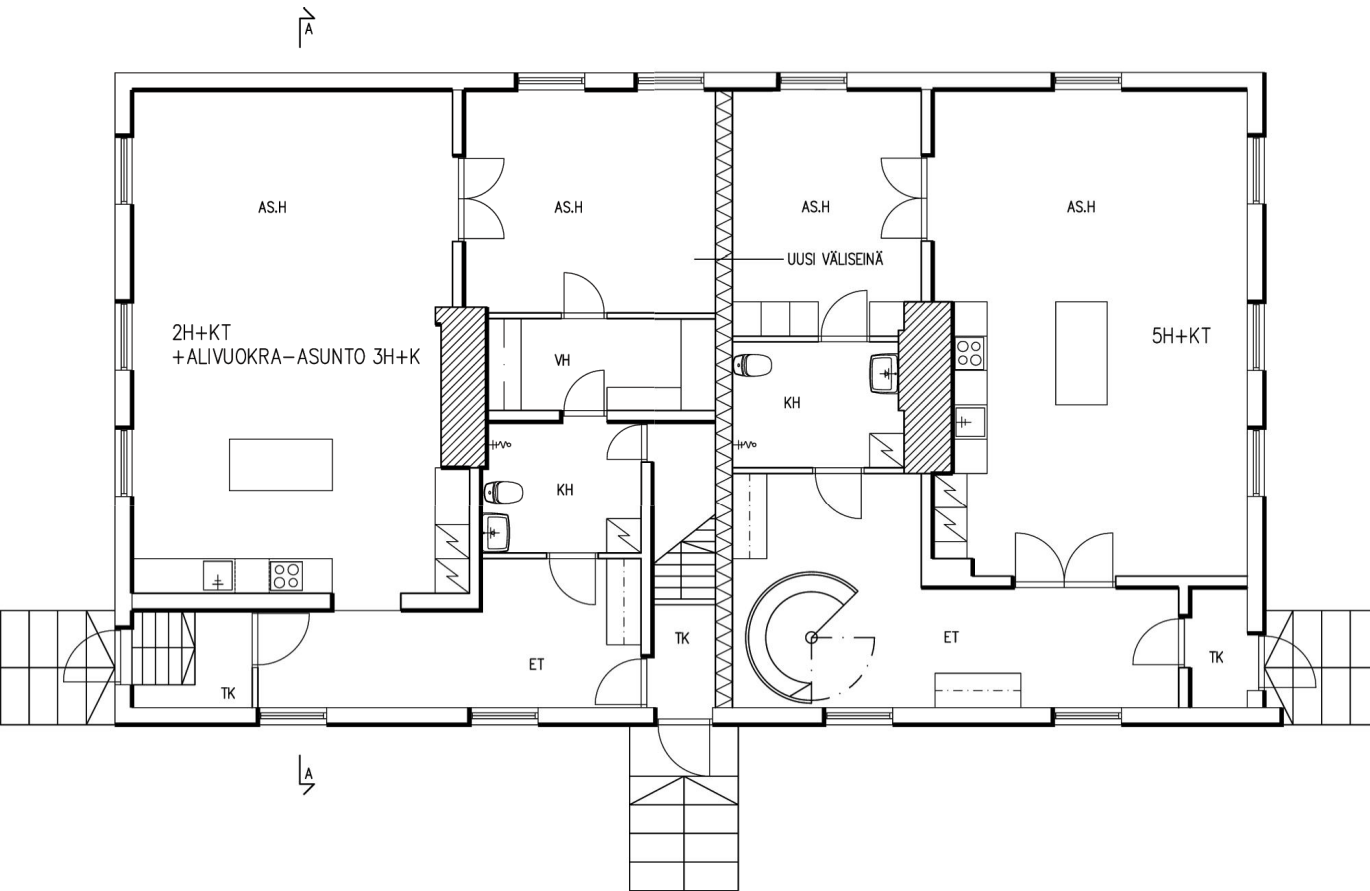
kaupunginosa 39 kortteli 39238 tontti 429-12-177

ARKKITEHDIT KIRSI KORHONEN JA MIKA PENTTINEN OY

asemapiirros

1:500

Meritullintori 3 A
00170 Helsinki
p 09 856 34567
arkkitechdit@kp-ark.fi



VELJESTENPIHA 7

muutos asuinkäyttöön

luonnos

Veljestenpiha 7
00730 Helsinki

kaupunginosa 39 kortteli 39238 tontti 429-12-177

ARKKITEHDIT KIRSI KORHONEN JA MIKA PENTTINEN OY

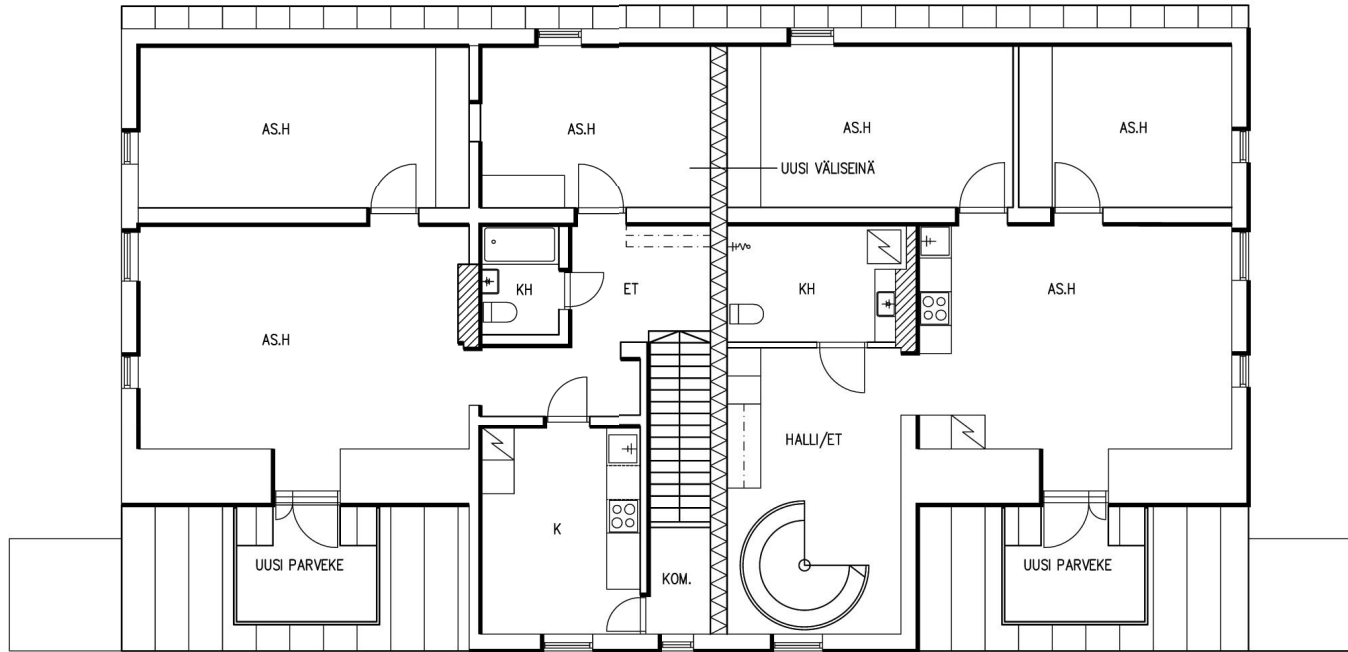
pohjapiirustus

1:100

1.kerros

Mertullintori 3 A
00170 Helsinki
p 09 856 34567
arkkitechdit@kp-ark.fi

↑
A



↓
A

VELJESTENPIHA 7

muutos asuinkäyttöön luonnos

Veljestenpiha 7
00730 Helsinki

kaupunginosa 39 kortteli 39238 tontti 429-12-177

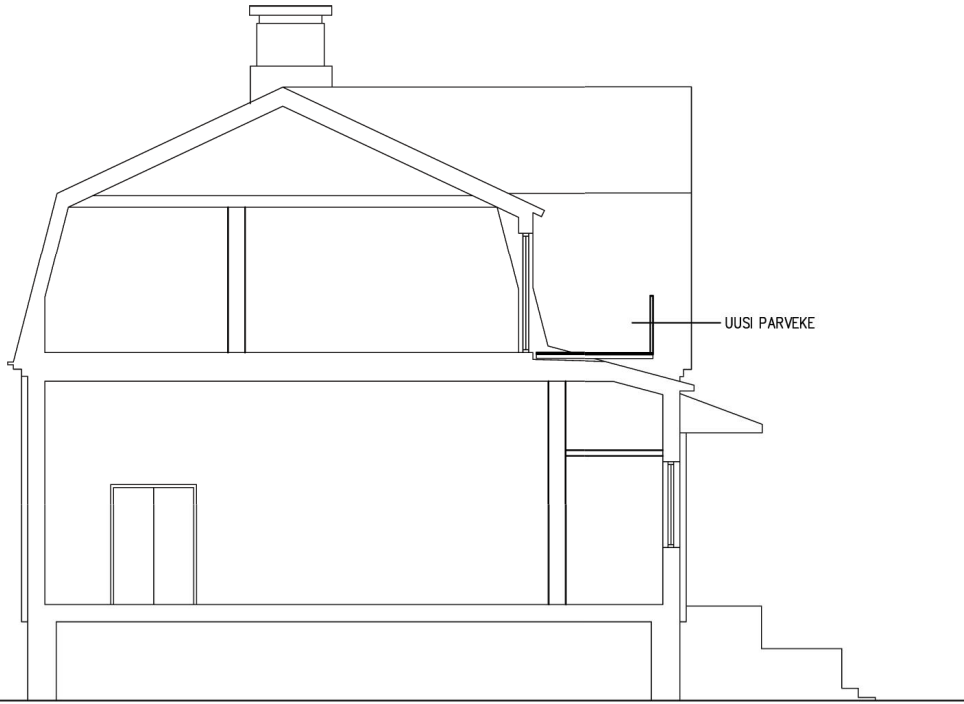
ARKKITEHDIT KIRSI KORHONEN JA MIKA PENTTINEN OY

pohjapiirustus 1:100
2.kerros

Meritullintori 3 A
00170 Helsinki
p 09 856 34567
arkkitehdit@kp-ark.fi

3

17.02.2016



VELJESTENPIHA 7

Veljestenpiha 7
00730 Helsinki

kaupunginosa 39 kortteli 39238 tontti 429-12-177

ARKKITEHDIT KIRSI KORHONEN JA MIKA PENTTINEN OY

Meritullintori 3 A
00170 Helsinki
p 09 856 34567
arkkitehdit@kp-ark.fi

muutos asuinkäyttöön

luonnos

periaateleikkaus A-A

1:100



VELJESTENPIHA 7

Veljestenpiha 7
00730 Helsinki

kaupunginosa 39 kortteli 39238 tontti 429-12-177

ARKKITEHDIT KIRSI KORHONEN JA MIKA PENTTINEN OY

Meritullintori 3 A
00170 Helsinki
p 09 856 34567
arkkitehdit@kp-ark.fi

muutos asuinkäyttöön

luonnos

julkisivu kaakkoon

1:100