



**HAAGA, KIVIHAKA**

**KIVIHAANTIE 1 JA 6**

**ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS**





ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12239  
PÄIVÄTTY 5.11.2013

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
29. kaupunginosan (Haaga, Kivihaka)  
korttelin 29201 tonttia 1, korttelin 29202 tonttia 2 ja katualuetta

Kaavan nimi: Kivihaantie 1 ja 6  
Hankenumero: 0740\_26  
HEL 2012-008850

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 28.5.2013  
Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Nähtävilläolo (MRL 65 §):  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Kivihaan eteläosassa ja siihen kuuluvat asuin-kerrostalo-  
tontit Kivihaantie 1 ja 6.



## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Seurantalomake  
Ilmakuva  
Asemakaavan muutos  
Havainnekuva  
Ote voimassa olevasta asemakaavasta  
Kuvaliite suojelukohteesta

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunki

#### Kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Päivi Sarmaja  
toimistopäällikkö, arkkitehti Tuomas Eskola  
arkkitehti TkT Leena Makkonen (rakennussuojelu)  
liikenneinsinööri Olga Bernitz (liikennesuunnittelu)  
diplomi-insinööri Lauri Sipilä (teknis-taloudellinen suunnittelu)  
insinööri Peik Salonen (teknis-taloudellinen suunnittelu)  
suunnitteluavustaja Marketta Takamäki

#### Kaupunginmuseo:

tutkija Johanna Björkman

#### Rakennusvalvintavirasto:

arkkitehti Paula Roine

#### Hakijoiden konsultti:

rakennusarkkitehti Antti Voutilainen

## 1 TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa Haagan Kivihaantie 1 ja 6 asuin-kerrostalotontille alueen luonteeseen sopivien uusien lisärakennusten sekä Kivihaantie 6:lle rakennukseen sopeutuvien ullakkoasuntojen rakentamisen.

Samalla suojellaan asemakaavamääräyksellä Kivihaantie 6 asuinrakennus, joka on suositeltu suojeltavaksi Haagan rakennukset ja arvotus-inventointiraportissa.

### Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Asunto Oy Kivihaanpuiston ja Asunto Oy Kivihaantie 1:n aloitteista. Suojelun osalta kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalolla ja Etelä-Haagan kirjastossa. Muutosluonnoksesta on annettu yksi lausunto ja jätetty kaksi mielipidettä, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

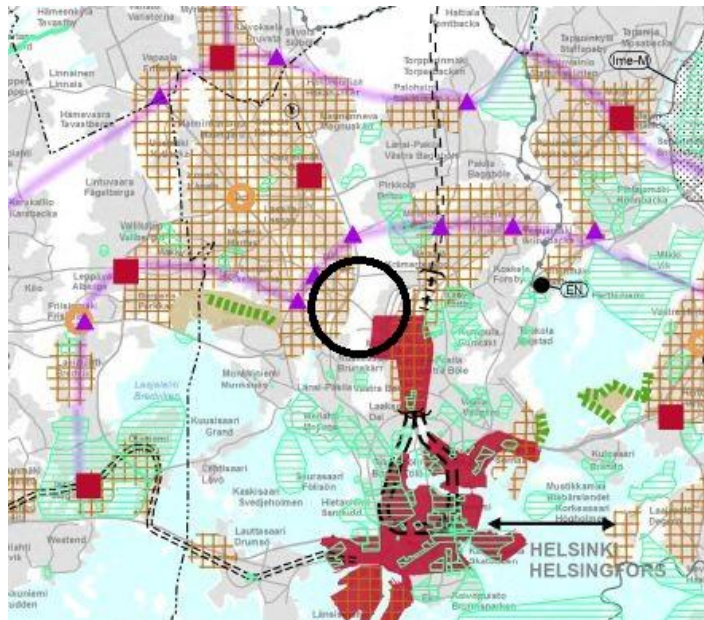
Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotutannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun katu-ympäristön, palveluverkon että tonttien rakentamisvalmiuden osalta.

## Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

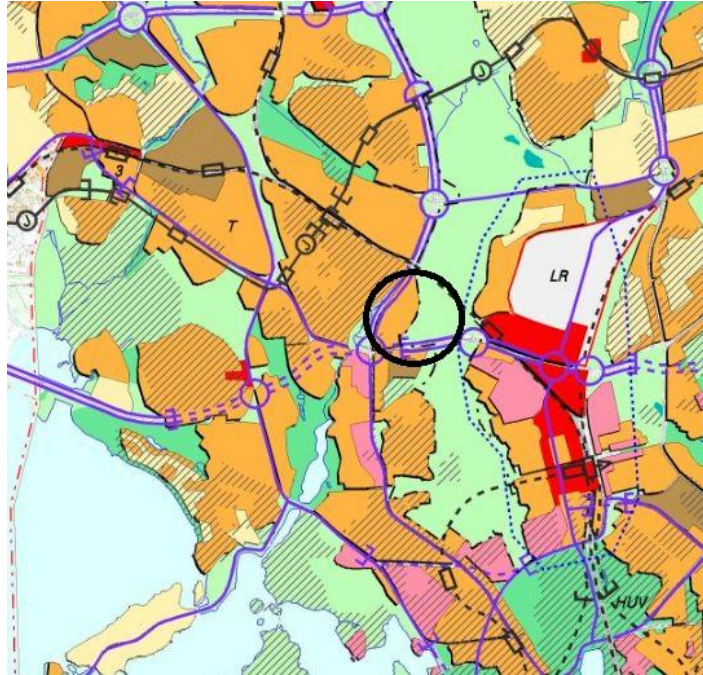


Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta.



## Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi, asuminen/toimitila. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.



## Asemakaavat

Tonteilla on voimassa Kivihaan eteläosan asemakaava nro 4552, joka on vahvistettu vuonna 1959. Asemakaavan mukaan tontit ovat asunto- ja liiketontteja. Rakennusoikeudet on osoitettu rakennusaloin ja kerrosluvuin.

Tontille 29201/1 on merkitty nelikerroksisen, enintään 13 m korkean lamellitalon rakennusala, josta saadaan rakentamiseen käyttää enintään 4/5.

Tontille 29202/2, on merkitty kolmikerroksisen, enintään 13 m korkean kulmikkaan rakennuksen rakennusala, josta saadaan rakentamiseen käyttää enintään 4/5. Lisäksi tontin lounaisrajalle on merkitty pienehkö rakennusala yksikerroksista, enintään 4 m korkeata autovajarakennusta varten.

## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

## Rakennuskiellot

Tontti 29202/2 sisältyy Etelä-Haagan rakennuskieltoalueeseen, jolla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

## Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 16.4.1998 Etelä-Haagan kaavoitusperiaatteet, Haagan viheralueet – kaupunkirakenteen tiivistämisen reunaehdot, (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 1999:1) sekä Haagan rakennukset ja arvotus -selvityksen (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 1998:4) ohjeellisina noudatettaviksi alueen asemakaavan muutosehdotuksia laadittaessa. Päätösten mukaan alueen arvokas rakennettu ja luonnon ympäristö suojellaan ja muille alueille osoitetaan ympäristöön sopivaa täydennysrakentamista.

Haagan rakennukset ja arvotus -selvityksessä on rakennus tontilla 29202/2 (Kivihaantie 6) arvioitu 3. luokan suojelukohteeksi arkkitehtonisen ja ympäristöllisen arvonsa vuoksi.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 4.10.2013.

## Maanomistus

Tontti 29202/2 ovat yksityisomistuksessa. Tontti 29201/1 on Helsingin kaupungin omistama ja vuokrattu asunto-osakeyhtiölle.

## Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Kivihaka on pienehkö Haagan osa-alue, joka sijaitsee Hakamäentien, Hämeenlinnanväylän, Keskuspuiston ja rantaradan välissä. Kivihaan rakennuskanta on pääosin peräisin 1960-luvulta. Kivihaka on kaupunkikuvallisesti yhtenäinen alue lehtevän puuston keskellä. Se on rakennettu maastonmuotoja noudattaen. Rakennukset ovat pitkähäkijä, usein taitteisia kolmi-nelikerroksisia asuinkerrostaloja.



Kivihaantie 1 ja 6 sijaitsevat alueen eteläosassa, osana rakennusten muodostamaa porttia alueelle saavuttaessa.

Tontilla 29201/1 on neljä asuinkerrosta ja autotallikerroksen sisältävä asuinkerrostalo, joka on rakennettu 1965. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Eija Saijonmaa.

Tontilla 29202/2 on kolme asuinkerrosta ja autotallikerroksen sisältävä asuinkerrostalo sekä yksikerroksinen autotalli, jotka on rakennettu 1961. Rakennukset on suunnitellut arkkitehti Eino Tuompo.

Kivihaantie kulkee tonttien välissä kauniisti kaartuen mäkisessä maisemassa.

### Suojelukohteet

Asuinkerrostalo tontilla 29202/2 on arvioitu 3. luokan suojelukohteeksi arkkitehtonisen ja ympäristöllisen arvonsa vuoksi Haagan rakennukset ja arvotus -selvityksessä.

### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Tontin 29201/1 poikki on rakennettu maanalainen yleinen sadevesiviemäri, joka johtaa sade- ja hulevedet tontin itäpuoliselta kalliolta Kivihaantien alla olevaan viemäriin.

### Maaperä

Alueen maaperä on pääasiassa hiekkaa tai moreenia. Tontin 29201/1 alueella ja tontin 29202/2 eteläosassa on hiekka/moreenikerroksen yläpuolella ohut, noin 1,0–2,5 metriä paksu savikerros.

Tontin 29201/1 itäosassa maasto nousee kohoten noin 10 metriä korkeaksi kallioksi tontin rajan itäpuolella. Muuten alue on tasaista ja loivaa etelään ja lounaaseen laskevaa rinnettä.

## 3

### TAVOITTEET JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa tonteille ympäristöön sopivaa asuntojen lisärakentamista. Kivihaantie 6 ullakolle on tavoitteena rakentaa ullakkoasuntoja, purkaa pihalla oleva autotalli ja raken-

taa sen paikalle uusi asuinrakennus. Kivihaantie 1 tontin eteläosaan osoitetaan lisärakennus.

Samalla on tavoitteena suojella asemakaavamääräyksellä Kivihaantie 6 asuinrakennus, joka on suositeltu suojeltavaksi Haagan rakennukset ja arvotus -inventointiraportissa.

Etelä-Haagan kaavoitusperiaatteiden mukaisesti on kaavaan merkitty rakennusten julkisivumateriaalit, kattomuodot, julkisivujen ja päätyjen enimmäisleveydet sekä istutusmääräys.

### Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 8 887 m<sup>2</sup>, josta tonttien pinta-ala on 8 141 m<sup>2</sup>. Tontin 29201/1 rakennusoikeus lisääntyy 931 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus nousee arvoon  $e = 1,10$ . Tontin 29202/2 rakennusoikeus lisääntyy 1 321 k-m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuus nousee arvoon  $e = 0,90$ . Tonttien yhteenlaskettu kerrosala lisääntyy 2 252 k-m<sup>2</sup>.

### Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asemakaavan muutoksessa tontin 29202/2 käyttötarkoitus on asuinrakennusten korttelialue (A). Kaavaprosessin aikana on tarkasteltu tontin lisärakentamista sekä uuden rivitalon että pienehkön kerrostalon muodossa. Molemmat vaihtoehdot on todettu sopiviksi mikäli uusi rakennus sijaitsee kadun varressa erillään suojeltavasta kerrostalosta.

Kivihaantien varteen on tontille merkitty uusi rakennusala. Rakennus- alalle saa rakentaa rakennuksen, jonka julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +27,40 eli rakennus on enintään 9,9 metriä korkea, joten rakennus ei kohtuuttomasti peitä olemassa olevien asuntojen näkymiä. Rakennus voi olla joko rivitalo tai pienehkö asuinkerrostalo, joka sijaitsee Kivihaantien varrella vähintään 2 metrin päässä naapuritontin rajasta.

Olemassa olevalle asuinkerrostalolle on osoitettu suojelumerkintä sr-2, jonka mukaan rakennus on kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallisia tai rakennustaiteellisia 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, tulee se tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Rakennusta muutettaessa on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä hankkeelle museoviranomaisen lausunto.

Korjaus-, lisärakentamis- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen julkisivut, ikkunat, ulko-ovet, vesikatto ja rakenteet tulee kunnostaa alkuperäisen rakennustavan mukaisesti.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi nykytilanteen mukaisesti +28,30. Jotta ullakkoasunnot sopeutuisivat suojelurakennukseen, on kaavaan lisätty määräys, jonka mukaan vinoihin katonlappesiin ei saa tehdä syvennyksiä eikä aukkoja.

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tontin 29201/1 käyttötarkoitus on merkitty nykytilanteen mukaisesti asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin eteläosaan on merkitty uusi enintään nelikerroksisen lisärakennuksen rakennusala. Koko tontin rakennusoikeudeksi on merkitty 4 800 k-m<sup>2</sup>, joten nykyisen kerrostalon lisäksi voidaan uudelle rakennusosalalle rakentaa noin 1 095 k-m<sup>2</sup>.

Tontin poikki rakennusten välissä kulkeva maanalainen yleinen sadevesiviemäri on merkitty kaavakarttaan.

#### Pysäköinti

Tonteilla on jo nykyisin 32 autopaikkaa maantasossa sijaitsevilla autotalleilla. Lisäksi uusiin rakennuksiin on rakennettava autotallit, sillä asemakaavan mukaan autopaikat on sijoitettava rakennusten maantaso- tai kellarikerrokseen autotalleihin tai istutusten avulla jäsenöiden tonteille osoitettaville pysäköintipaikoille. Tonttien ahtaudesta johtuen vain murto-osa uusista autopaikoista on mahdollista sijoittaa tonteille osoitetuille pysäköintipaikoille.

#### Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta suotuisaa aluetta, sillä tontit ovat tasaisia lukuun ottamatta Kivihaantie 1:n eteläosaa, jonne on mahdollista rakentaa uusi rakennus. Uusiin asuinkerrostaloihin joudutaan asentamaan hissit.

## 4

## ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

## Vaikutukset asumiseen

Kaavamuutos mahdollistaa noin 40 uuden asunnon rakentamisen Kivihaantie 1 ja 6 tonteille, olemassa olevan katuverkon ja muun infrastruktuurin varaan.

Uudet rakennukset sijoittuvat siten, että ne eivät juurikaan muuta olemassa olevien asuntojen valoisuutta eikä näkymiä.

## Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Uudet asuinrakennukset ovat Kivihaan olemassa olevien asuinrakennusten kaltaisia, joten ne mukautuvat hyvin Kivihaan rakennettuun ympäristöön. Kivihaantien varsi säilyy vehreänä, kun sen varteen kaavamuutoksen mukaisesti istutetaan puurivit. Kivihaantie 6:n autotalli puretaan.

## Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.

## 5

## SUUNNITTELUN VAIHEET

## Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Asunto Oy Kivihaanpuiston (tontin 29202/2 omistaja) (saapunut 7.2.2013) ja Asunto Oy Kivihaantie 1 (tontin 29201/1 haltija) hakemuksen johdosta (saapunut 11.6.2012).

Suojelun osalta kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä (päivätty 28.5.2013), jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kaupungintalolla, viraston internet-sivuilla [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt") ja Etelä-Haagan kirjastossa 10.–27.6.2013.

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

Asemakaavan muutosluonnosta koskien on kaupunginmuseo antanut lausuntonsa. Lausunnossa esitettiin tontille 29202/2 suunnitellun lisärakennuksen rakennusala siirrettäväksi Kivihaantien varteen kadun suuntaisena.

Lisäksi rakennusvalvontavirasto on neuvotteluissa esittänyt näkemyksensä tontin rajaan kiinni rakentamisen ongelmallisuudesta.

Lausunnon ja neuvottelujen johdosta on rakennusala laajennettu ja siirretty siten, että merkintä mahdollistaa sekä kaupunginmuseon että hakijan esittämän vaihtoehdon.

#### Esitetyt mielipiteet

Asemakaavan muutosluonnosta koskien on asemakaavaosastolle saapunut kaksi mielipidettä. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty nähtävilläolon yhteydessä Etelä-Haagan kirjastossa.

Mielipiteet kohdistuivat lisärakentamisen aiheuttamiin liikenteen haittoihin, suojaavien puiden kaatamiseen, nykyisten pysäköintipaikkojen häviämiseen ja ahtauteen.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että uusien asuntojen pysäköinti on osoitettu autotalleihin ja istutusten rajaamana pihoil- le. Lisäksi pihaille on lisätty puin ja pensain istutettavia alueen osia.

6  
KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 5.11.2013 ja se päätti...

Helsingissä 5.11.2013

Olavi Veltheim

# ETELÄ-HAAGA, KIVIHAANTIE 1 JA 6 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

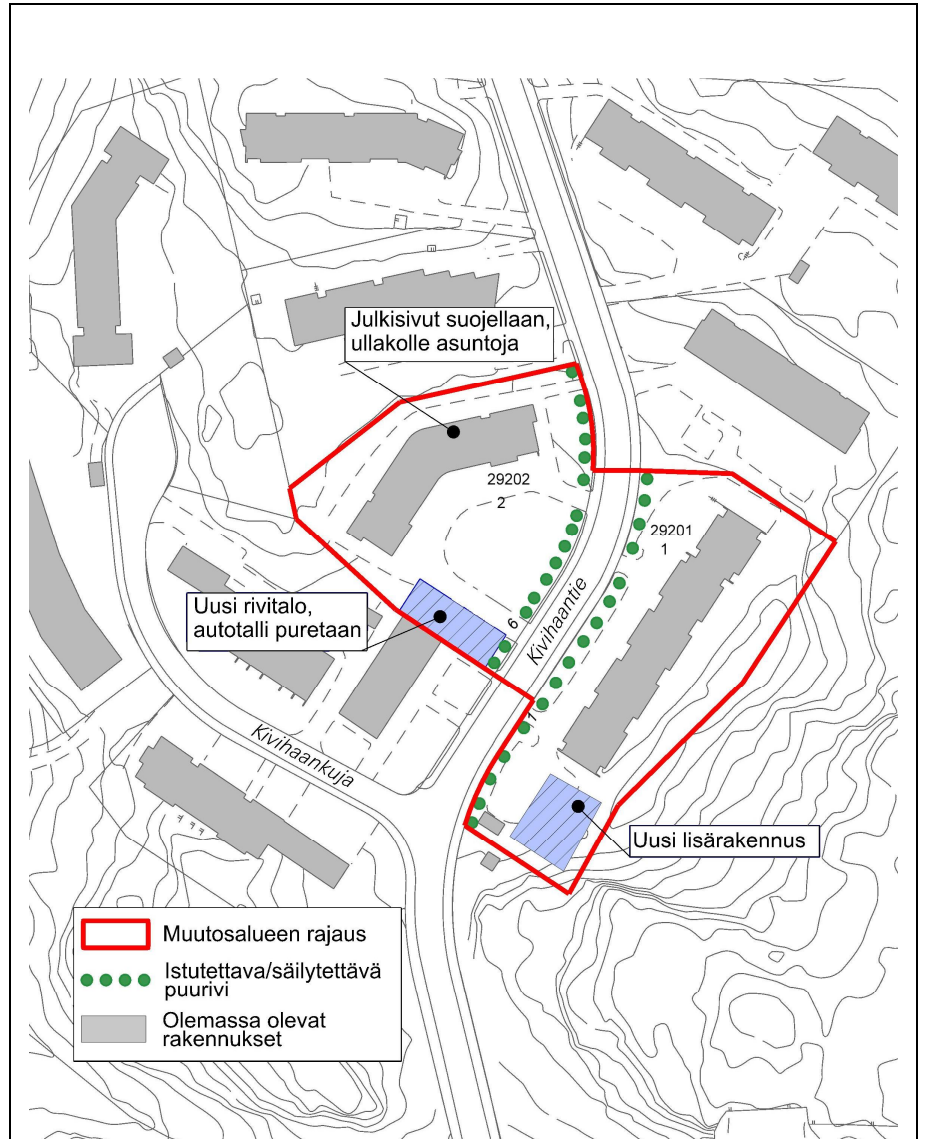
Suunnittelualueeseen kuuluvat asuinkerrostalotontit Kivihaantie 1 ja 6 Kivihaan eteläosassa.

## Nykytilanne

Tontilla 29201/1, Kivihaantie 1, on neljä asuinkerrosta ja autotallikerroksen sisältävä asuinkerrostalo, joka on rakennettu 1965. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Eija Saijonmaa.

Tontilla 29202/2, Kivihaantie 6, on kolme asuinkerrosta ja autotallikerroksen sisältävä asuinkerrostalo ja yksikerroksinen autotalli, jotka on rakennettu 1961. Rakennukset on suunnitellut arkkitehti Eino Tuompo.

Kivihaantie kulkee tonttien välistä kauniisti kaartuen mäkisessä maisemassa.



## Mitä alueelle suunnitellaan

Tonteille on suunnitteilla asuntojen lisärakentamista. Kivihaantie 6 ullakolle on tavoitteena rakentaa ullakkoasuntoja, purkaa pihalla oleva autotalli ja rakentaa sen paikalle rivitalo. Kivihaantie 1 tontin eteläosaan osoitetaan lisärakennus.

Samalla on tavoitteena suojella asemakaavamääräyksellä Kivihaantie 6 asuinrakennus, joka on suositeltu suojeltavaksi Haagan rakennukset ja arvotus -inventointiraportissa.



## Aloite

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet Asunto Oy Kivihaanpuisto ja Asunto Oy Kivihaantie 1.

Suojelun osalta kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

## Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa asuinkerrostalotontin Kivihaantie 1 ja se on vuokrattu yksityiselle taloyhtiölle Asunto Oy Kivihaantie 1. Kivihaantie 6 on yksityisen taloyhtiön Asunto Oy Kivihaanpuiston omistuksessa.

## Kaavatilanne

Tonteilla on voimassa Kivihaan eteläosan asemakaava vuodelta 1959, jonka mukaan tontit ovat asunto- ja liiketontteja. Asemakaavamerkinnot tonteilla ovat nykytilanteen mukaiset.

Tontille 29201/1, Kivihaantie 1, on merkitty nelikerroksisen, enintään 13 m korkean lamellitalon rakennusala, josta saadaan rakentamiseen käyttää enintään 4/5.

Tontille 29202/2, Kivihaantie 6, on merkitty kolmikerroksisen, enintään 13 m korkean kulmikkaan rakennuksen rakennusala, josta saadaan rakentamiseen käyttää enintään 4/5. Lisäksi tontin lounaisrajalle on merkitty pienehkö rakennusala yksikerroksista, enintään 4 m korkeata autovajarakennusta varten.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi, asuminen/toimitila.

## Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 16.4.1998 hyväksynyt Etelä-Haagan kaavoitusperiaatteet, Haagan viheralueet – kaupunkirakenteen tiivistämisen reunaehdot, (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 1999:1) sekä Haagan rakennukset ja arvotus -selvityksen (Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 1998:4) ohjeellisina noudatettaviksi alueen asemakaavan muutosehdotuksia laadittaessa. Päätösten mukaan alueen arvokas rakennettu ja luonnon ympäristö suojellaan ja muille alueille osoitetaan ympäristöön sopivaa täydennysrakentamista.

Haagan rakennukset ja arvotus -selvityksessä on rakennus tontilla 29202/2 (Kivihaantie 6) arvioitu 3. luokan suojelukohteeksi arkkitehtonisen ja ympäristöllisen arvonsa vuoksi.

Tontti 29202/2 sisältyy Etelä-Haagan rakennuskieltoalueeseen, jolla rakennuskielto on voimassa 13.11.2014 saakka.

## Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia asumiseen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön kaavan valmistelun yhteydessä.

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä **10.–27.6.2013**:

- Etelä-Haagan kirjastossa, osoite Isonnevantie 16 b
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 4. krs







28.5.2013

- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa keski-  
viikkona 19.6.2013 klo 17–20 Etelä-  
Haagan kirjastossa, osoite Isonnevantie  
16 b ja kaupunkisuunnitteluvirastossa so-  
pimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta  
sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mie-  
lipiteen **viimeistään 27.6.2013** kirjallisesti  
osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,  
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoises-  
planadi 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.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö  
järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen  
pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Ta-  
voitteena on, että ehdotus esitellään kau-  
punkisuunnittelulautakunnalle syksyllä  
2013.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetee-  
taan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään  
(tarvittaessa) viranomaisten lausunnot.  
Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuk-  
sen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on  
kaupunginhallituksen ja kaupunginval-

tuuston käsiteltävänä vuoden 2014 alku-  
puolella.

### Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Pro Haaga ry.
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: rakennusvirasto, kiinteistöviraston tonttiosasto, kaupunginmuseo.

### Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kau-  
punkisuunnitteluviraston internet-  
palvelusta: [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa  
Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-  
osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään  
isännöitsijöille, joiden toivotaan toimit-  
tavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä  
nyt").

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtä-  
villäolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka  
julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvud-  
stadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston  
internet-sivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).

### Kaavaa valmistelee

arkkitehti Päivi Sarmaja  
puhelin 09-310 37279  
sähköposti [paivi.sarmaja\(a\)hel.fi](mailto:paivi.sarmaja(a)hel.fi)



## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

<b>Kunta</b>	091 Helsinki	<b>Täyttämispvm</b>	14.10.2013
<b>Kaavan nimi</b>	29.kaupunginosa Kivihaka, nro 12239		
<b>Hyväksymispvm</b>		<b>Ehdotuspvm</b>	
<b>Hyväksyjä</b>		<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	28.05.2013
<b>Hyväksymispykälä</b>		<b>Kunnan kaavatunnus</b>	09112239
<b>Generoitu kaavatunnus</b>			
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	0,8887	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	
<b>Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]</b>		<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	0,8887

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	<b>Omarantaiset</b>	<b>Ei-omarantaiset</b>

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,8887</b>	<b>100,0</b>	<b>8200</b>	<b>0,92</b>	<b>0,0000</b>	<b>2252</b>
<b>A yhteensä</b>	0,8141	91,6	8200	1,01	0,0000	2252
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0746	8,4				
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>2031</b>	<b>1</b>	<b>2031</b>

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,8887</b>	<b>100,0</b>	<b>8200</b>	<b>0,92</b>	<b>0,0000</b>	<b>2252</b>
A yhteensä	0,8141	91,6	8200	1,01	0,0000	2252
A	0,3772	46,3	3400	0,90	0,3772	3400
AK	0,4369	53,7	4800	1,10	0,4369	4800
AL					-0,8141	-5948
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0746	8,4				
Kadut	0,0746	100,0				
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>2031</b>	<b>1</b>	<b>2031</b>
Asemakaava	1	2031	1	2031

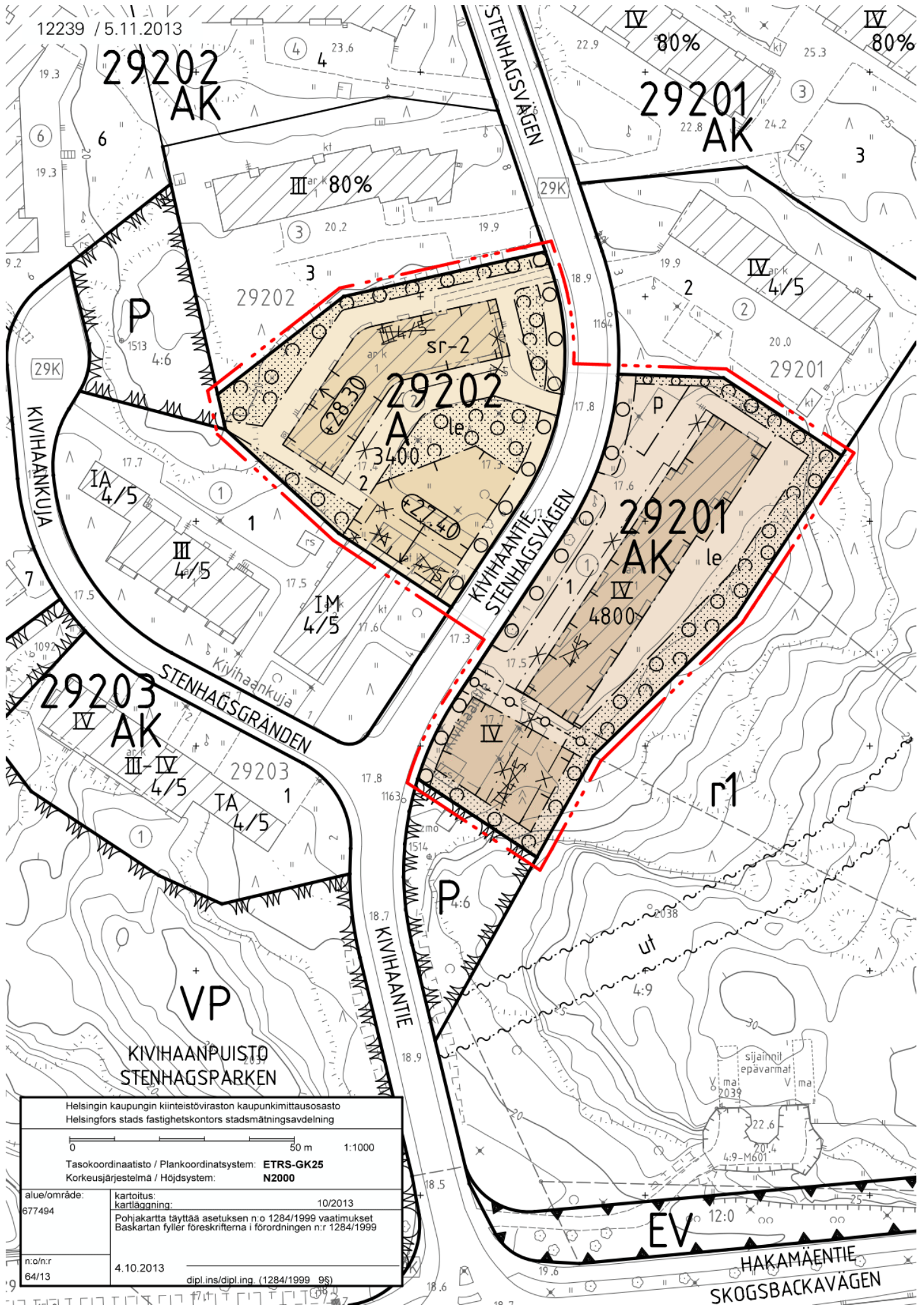


Ilmakuva  
Kaava-alueen nro 12239 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Läntinen toimisto



12239 / 5.11.2013



29202  
AK

29201  
AK

29202  
A

29201  
AK

29203  
AK

VP  
KIVIHAANPUISTO  
STENHAGSPARKEN

EV 12:0

HAKAMAENTIE  
SKOGSBACKAVÄGEN

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto  
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

0 50 m 1:1000

Tasokoordinaatio / Plankoordinaatiosysteemi: **ETRS-GK25**  
Korkeusjärjestelmä / Höjdsysteemi: **N2000**

alue/område: 677494

kartoitus: 10/2013  
karttallagning: 10/2013  
Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset  
Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen n:r 1284/1999

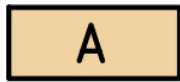
n:o/n:r 64/13

4.10.2013

dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 9§)

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
- MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH  
-BESTÄMMELSER



Asuinrakennusten korttelialue.

Kvartersområde för bostadshus.



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.



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.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

29201

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

1

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

KIVIHAANTIE

Kadun nimi.

Namn på gata.

3700

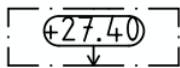
Rakennusoikeus kerrosalometreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

IV

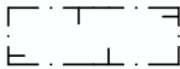
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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



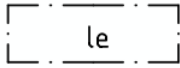
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.



Rakennusala.

Byggnadsyta.



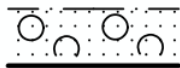
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

För lek och utvistelse reserverad del av område.



Säilytettävä/istutettava puurivi.

Trädrad som ska bevaras/planteras.



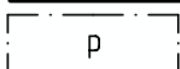
Puilla ja pensailta istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras med träd och buskar.



Katu.

Gata.



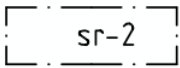
Pysäköimispaikka. Alue on erotettava muusta piha-alueesta puu- ja pensasistutuksin.

Parkeringsplats. Området ska avskiljas från det övriga gårdsområdet med träd- och buskplanteringar.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För ledning under markplanet reserverad del av område.



Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus.

Stadsbildsmässigt och arkitektoniskt värdefull byggnad.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallisia tai rakennustaiteellisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Byggnaden eller en del av den får inte rivas och i den får inte heller utföras sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten som försvagar byggnadens stadsbildsmässiga eller arkitektoniska värde eller ändrar arkitekturens särdrag.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

Utgångspunkten vid reparationsarbeten ska vara bevarandet av byggnadens ursprungliga eller med dessa jämförbara konstruktioner och byggnadsdelar samt deras detaljer, material och färger.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, tulee se tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Rakennusta muutettaessa on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Korjaus-, lisärakentamis- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen julkisivut, ikkunat, ulkoverkko, vesikatto ja rakenteet tulee kunnostaa alkuperäisen rakennustavan mukaisesti.

#### ASEMAKAAVASSA OSOITETUN KERROSALAN LISÄKSI SAA RAKENTAA:

- esteettömyyden saavuttamiseksi tarvittavia ympäristön luonteeseen sopivia lisärakennuksia ja -rakenteita rakennusten pihasivuille

- kaikissa kerroksissa saa porrashuoneen 20 m<sup>2</sup> ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuontyyppien kehittämisessä

- rakennuksissa olevat autotallit tai pysäköintitilat rampeineen asemakaavassa osoitetulle autopaikkojen vähimmäismäärälle, enintään 15 m<sup>2</sup>/autopaikka, myös sallitun kerrosluvun yli estämättä

- väestönsuojat, teknisen huollon tiloja ja asumiselle tarpeellisia varastotiloja

- jätteiden lajitteluun tarvittavat tilat, ei kuitenkaan istutettavalle alueen osalle.

#### JULKISIVUT JA KATOT:

- rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla punatiili, rappaus tai puu

- rakennuksissa tulee olla harja-, taite-, vino- tai pulpettikatto. Katemateriaalin on oltava punatiili tai harmaa pelti. Kattokaltevuuden tulee olla 6-25 astetta

- olemassa olevaa rakennusta korjattaessa saadaan käyttää olemassa olevan rakennuksen kattomuotoa, julkisivu- ja katemateriaalia

- vinoihin katonlapeisiin ei saa tehdä syvennyksiä eikä aukkoja

- päädyn enimmäisleveys on 8 metriä lukuun ottamatta alle 8 metrin etäisyydellä toisistaan sijaitsevia päätyjä

Ifall ursprungliga byggnadsdelar måste förnyas av tvingande skäl, ska dessa göras i enlighet med originalutförandet.

Vid ändring av byggnaden ska ett utlåtande inhämtas av museimyndighet innan bygglov beviljas.

I samband med reparations-, tillbyggnads- och ändringsarbeten ska byggnadens fasader, fönster, ytterdörrar, vattentak och konstruktioner istandsättas enligt ursprungligt byggnadssätt.

#### UTÖVER DEN I DETALJPLANEN ANGIVNA VÅNINGSYTAN FÅR BYGGAS:

- till omgivningen anpassade tilläggsbyggnader eller -konstruktioner på byggnadernas gårdsfasader för att åstadkomma tillgänglighet

- i alla våningar får utöver den i detaljplanen angivna våningsytan byggas de delar av trapphusutrymmen som överstiger 20 m<sup>2</sup> om det ökar trivsamt och förbättrar rumsplaneringen och om trapphusets varje våning får tillräckligt med dagsljus. I våningar ovanför entréplan får överstigningen av byggrätten ändå inte vara sammanlagt mera än 5 % av den i detaljplanen angivna våningsytan. Överstigningen kan vara större än detta om man har särskild nytta av den i utvecklandet av byggnads- och bostadstyper

- i byggnader sådana garage- och parkeringsutrymmen inklusive ramper som omfattar det minimiantal bilplatser som är angivet i detaljplanen, högst 15 m<sup>2</sup>/bilplats, också oavsett det tillåtna våningsantalet

- skyddsrum, utrymmen för tekniskt underhåll och nödvändiga lagerutrymmen för bostäder

- utrymmen för sortering av avfall, dock inte på delar av område som ska planteras.

#### FASADER OCH TAK:

- byggnadernas fasadmateriäl ska vara rödtegel, puts eller trä

- byggnaderna ska ha åstak, brutet tak, snedtak eller pulpettak. Takmaterialet ska vara rödtegel eller grå plåt. Taklutningen ska vara 6-25 grader

- vid reparation av existerande byggnad får användas samma fasad- och takmateriäl samt takform som använts i den existerande byggnaden

- på lutande tak får ej byggas fördjupningar eller öppningar

- gavelbredden får vara högst 8 meter, med undantag av gavlar som ligger på mindre avstånd än 8 meter från varandra

- rakennusten päätyihin tulee myös sijoittaa ikkunoita lukuun ottamatta suojeltavaa rakennusta, jossa ikkunoita ei saa lisätä päätyyn

- parvekkeet saavat ulottua 2 m rakennusalan ulkopuolelle. Parvekerakenteet eivät saa ulottua maantasoon asti.

#### PIHA- JA TONTTIALUEET:

- tonteilla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 tontin pinta-alan 100 m<sup>2</sup> kohti

- jalankulku tonttien läpi tulee sallia.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa vähintään seuraavat yhteistilat:

- pesutupa ja kuivaustiloja 6 m<sup>2</sup>/tontti
- talosauna 1 kpl/tontti
- harraste-, kokoontumis- ja vastaavia yhteistiloja 1,5 % tontin kerrosalasta.
- riittävät varastotilat.

Em. tilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi ja ne voidaan sijoittaa rakennuksiin tai erillisiin mataliin huoltorakennuksiin, myös rakennusalan ulkopuolelle. Kiinteistöt voivat rakentaa tiloja yhteisellä sopimuksella.

Rakentamatta jäävällä alueen osalla, jota ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi tai liikenteeseen, on olemassa olevat puut säilytettävä ja alue hoidettava puistomaisena istutuksin.

#### AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

- asunnot: suurempi luvuista 1 ap/125 k-m<sup>2</sup> tai 0,5 ap/asunto

Autopaikat on sijoitettava rakennusten maantaso- tai kellarikerrokseen autotalleihin tai istutusten avulla jäsennöiden tonteille.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> asunto-kerrosalaa. Näistä 75% on sijoitettava rakennuksiin tai talousrakennuksiin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

- byggnadernas gavlar ska också förses med fönster med undantag av gavlar av den skyddade byggnaden där fönster får inte ökas

- balkonger får sträcka sig 2 m utanför byggnadsytan. Balkongernas konstruktioner får inte sträcka sig ända till markytan

#### GÅRDS- OCH TOMTOMRÅDEN:

- på tomterna ska träd bevaras eller planteras så att deras antal är minst 1 per 100 m<sup>2</sup> tomtyta

- gångtrafik genom tomterna ska tillåtas

För invånarnas bruk ska byggas minst följande gemensamma utrymmen:

- tvättstuga och torkrum 6 m<sup>2</sup>/tomt
- 1 gemensam bastu/tomt
- hobby-, samlings- och motsvarande gemensamma utrymmen 1,5 % av tomtens våningsyta
- tillräckliga lagerutrymmen.

Dessa utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan och de kan placeras i byggnader eller i separata låga servicebyggnader, också utanför byggnadsytan. Fastigheterna kan bygga utrymmen på basis av en gemensam överenskommelse.

På obebyggda delar av område som inte används som lekplats, plats för utevistelse eller för trafik, ska existerande träd bevaras och området ska skötas parklikt med planteringar.

#### MINIMIALTAL BILPLATSER:

- bostadshus: det större antalet av 1 bp/125 m<sup>2</sup> vy eller 0,5/bostad

Bilplatserna ska placeras i garage i byggnadernas botten- eller källarvåningar eller, omgivna av planteringar, på tomter.

Minimiantalet cykelplatser på tomten är 1 cp/30m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta. Minst 75% av dem ska placeras i byggnaderna eller ekonomibyggnaderna.

På detta detaljplaneområde skall för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.





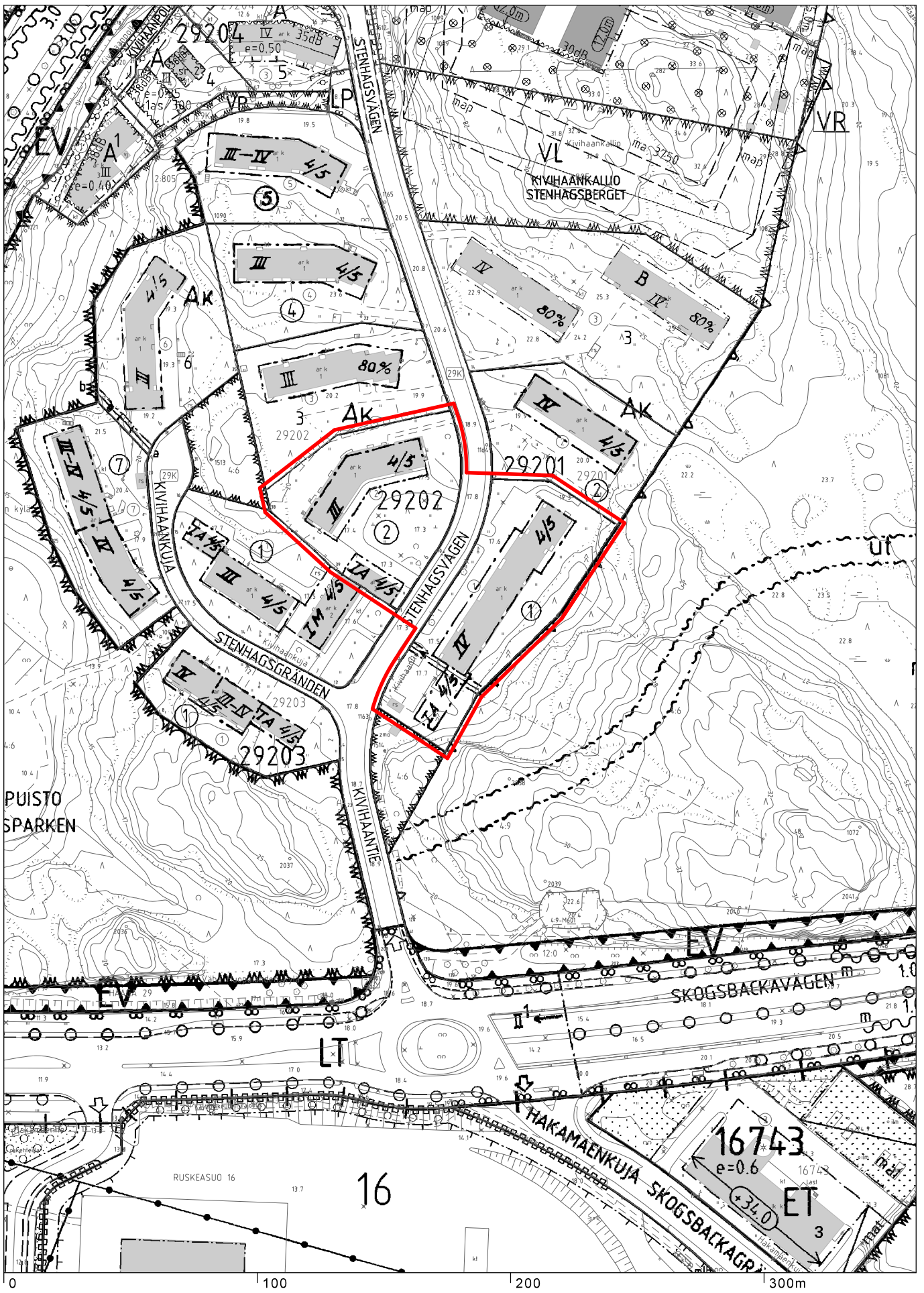
HAVAINNEKUVA

Kivihaantie 1 ja 6

Kslk 5.11.2013 / 12239

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto / Läntinen toimisto  
 Päivi Sarmaja, Marketta Takamäki





Ote ajantasa-asemakaavasta  
 Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin  
 asemakaavamuutos

Liite selostukseen nro 12239

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Läntinen toimisto





KIVIHAANTIE 6 /  
tontti 29202/2

- asuinkerrostalo v. 1960
- arkkitehti Eino Tuompo

Osa julkisivusta kaakkoon  
Kivihaantielle päin



Pääty itään Kivihaantielle päin



Osa julkisivusta pohjoiseen päin