

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12523
PÄIVÄTTY 12.6.2018

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
38. kaupunginosan (Malmi, Ylä-Malmi)
korttelin 38181 tonttia 6

Kaavan nimi:
Markkinatie 19

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 30.5.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 27.4.–28.5.2018
Kaupunkiympäristölautakunta: 12.6.2018
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 12.6.2018
Voimaantulo:

Alueen sijainti: Markkinatie 19



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Antti Varkemaa, yksikön päällikkö,
Nina Nynäs-Lundqvist, asemakaavateknikko

Kaavapiirtäminen: Jaana Collanus, suunnitteluavustaja

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Anni Tirri, aluesuunnittelija

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Hanna-Mari Tuominen, diplomi-insinööri

Muut viranomaistahot

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Matti Iiramo

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Esteettömyys.....	6
Suojelukohteet	7
Yhdyskuntatekninen huolto	7
Maanalaiset tilat	7
Vaikutukset.....	8
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	8
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	11

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta
 - Kuvaliite suojelukohteesta
- 4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee Markkinatie 19:ssa sijaitsevaa pientalotonttia. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontilla sijaitsevan rakennuksen suojelun sekä uusien erillispientalojen (4 kpl) rakentamisen.

Tavoitteena on suojella tontilla sijaitseva asuinrakennus Villa Oksanen sr-2-merkinnällä. Alueen eteläreunaan kadun varteen on suunniteltu kolme kaksikerroksista pientaloa sekä niiden lisäksi yksi yksikerroksinen pientalo tontin koillisnurkkaan.

Tontin kerrosala on 850 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 490 k-m².

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta, jossa hakija esitti tontilla sijaitsevan rakennuksen suojelua sekä täydennysrakentamista ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunto kohdistui tontin piha-alueeseen. Muilla tahoilla ei ollut huomautettavaa.

Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa tontilla sijaitsevan rakennuksen suojelu sekä uusien asuntojen täydennysrakentaminen tontille. Asemakaavan määräyksillä on pyritty sopeuttamaan uudisrakentaminen tontilla olevaan funkishuvilaan sekä puistomaiseen ympäristöön.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että se luo edellytyksiä uudelle asuntorakentamiselle ja tiivistää kaupunkia.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2 851 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala on 850 k-m², josta uutta asuntokerrosalaa on 490 k-m², joka vastaa likimäärin tehokkuuslukua $e = 0,30$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijaitsee Malmin keskustan läheisyydessä Markkinatien päässä. Se rajoittuu länsirajaltaan vehreään Malmin kirkkopuistoon, muualta sitä ympäröivät matalahkot kerrostalot. Tontilla on vuonna 1941 valmistunut pientalo.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialueeksi.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Tontti on säilytetty erillispientalojen korttelialueena ja sillä sijaitseva pientalo suojellaan suojelumerkinnällä sr-2. Suojeltavan rakennuksen kerrosalaksi on merkitty 335 k-m², joka vastaa rakennuksen nykyistä kerrosalaa. Markkinatien reunaan, tontin eteläosaan on sijoitettu kolmen kaksikerroksisen pientalon rakennusalat, joille jokaiselle on merkitty rakennusoikeus 135 k-m². Lisäksi on tontin koillisnurkkaan merkitty yksikerroksisen pientalon rakennusala rakennusoikeudella 110 k-m².

Rakennukset on suunniteltava siten, että ne muodon, materiaalien, värien ja julkisivupintojen jäsentelyn suhteen ovat sopusoinnussa tontin vanhan rakennuksen kanssa. Niiden julkisivumateriaalin on oltava vaaleahkolla värisävyllä peittomaalattua lautaa tai vaaleaa rappausta ja niissä on oltava loiva pulpettikatto.

Tontin luoteiskulmaukseen on sijoitettu yksikerroksisen talousrakennuksen rakennusala, jolle saa kerrosalan estämättä rakentaa sauna-, työ-, varasto- tms. tiloja. Talousrakennuksen enimmäiskoko on 10 k-m². Autokatoksia, autosuoja- tai varastotiloja ei saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

Piha-alueiden kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat rakenteet ja puusto on säilytettävä. Materiaalien, istutusten, terassien, ulkoportaiden ja valaisinten on oltava alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

Tonttia ei saa aidata. Asuntopihat on aidattava katua vasten pensaidalla.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Tontilla on vuonna 1941 valmistunut asuinrakennus Villa Oksanen, jonka on suunnitellut arkkitehti Erkki Huttunen Hankkijan Maatalouskonetehtaan johtajan asunnoksi. Se on suurella puutarhamaisella tontilla sijaitseva yksityistalo, jonka olemusta leimaa arkkitehtoninen laatu. Rakennuksen alkuperäinen valkoinen rappu julkisivu muutettiin 1960-luvun puolivälissä tiilipintaiseksi arkkitehtitoimisto Mikkola & Lehtiluodon suunnitelman mukaisesti. Rakennus toimi 1980-luvulla Helsingin kaupungin rakennusviraston vuokraamana suunnittelutoimiston tiloina Malmin aluekeskusten suunnittelutöissä. Talo on otettu taas asuinkäyttöön 2000-luvulla.

Kaavaratkaisu

Rakennus suojellaan kaavassa määräyksellä sr-2. Määräyksen mukaan rakennus on rakennustaiteellisesti, paikallishistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksen keskeiset alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohdana. Rakennuksen ulkoasun korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt ja rakennusosien uusiminen on toteutettava rakennuksen alkuperäisiin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla. Rakennukseen saa sijoittaa myös toimisto- ja työtiloja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maanalaiset tilat

Lähtökohdat

Kaava-alueen pohjoislaidassa kulkee maanalainen ajotunneli, joka johtaa maanalaiseen yhdyskuntateknisen huollon tunneliin.

Kaavaratkaisu

Maanalainen ajotunneli on merkitty kaavakarttaan. Tunnelin läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

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

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Rakennustaiteellisesti, paikallishistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokkaan rakennuksen arvojen säilyminen varmistetaan.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

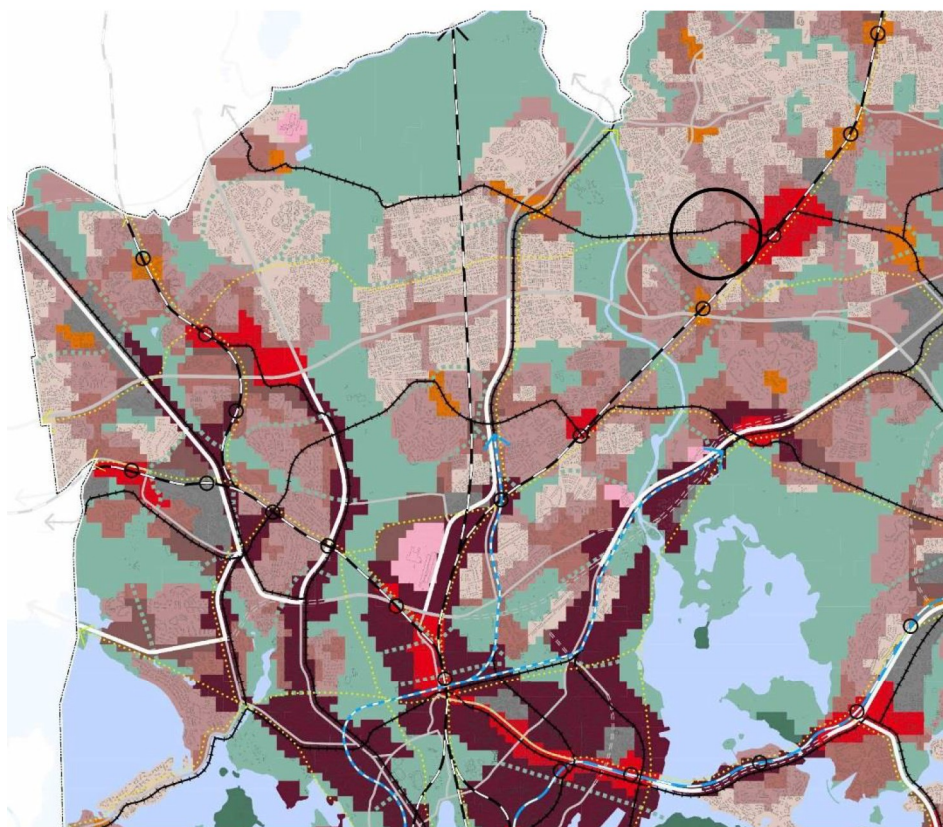
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

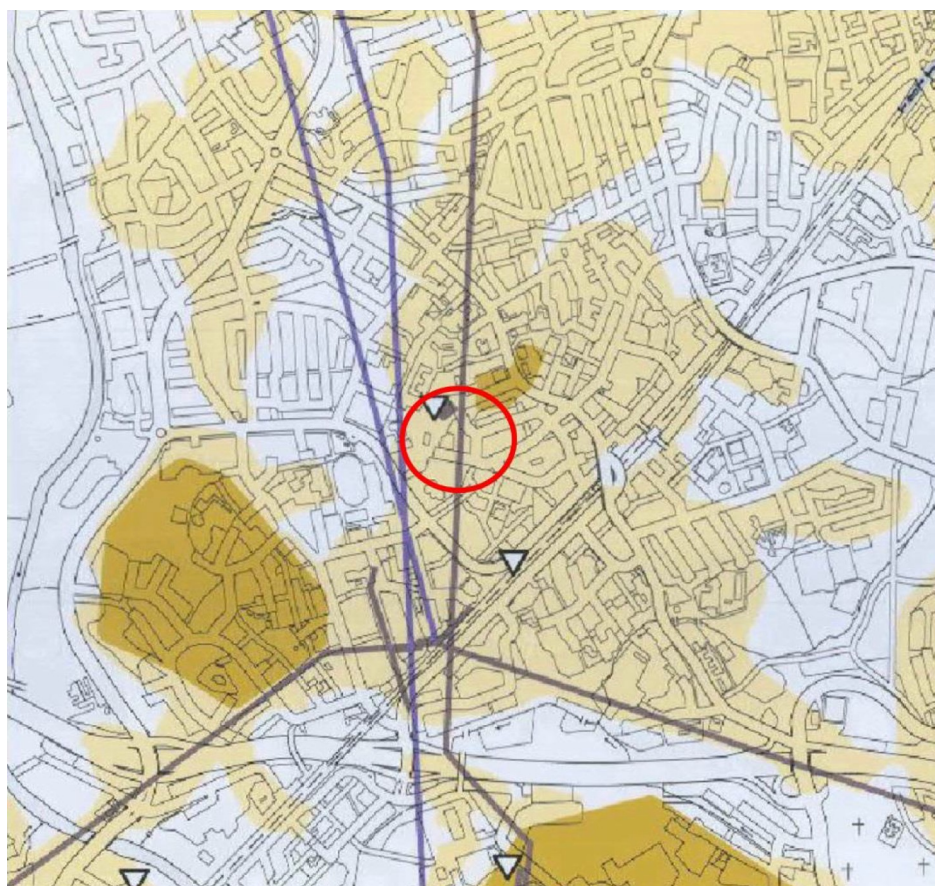
Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta, asumiseen (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta). Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on asuntovaltaista aluetta A3. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

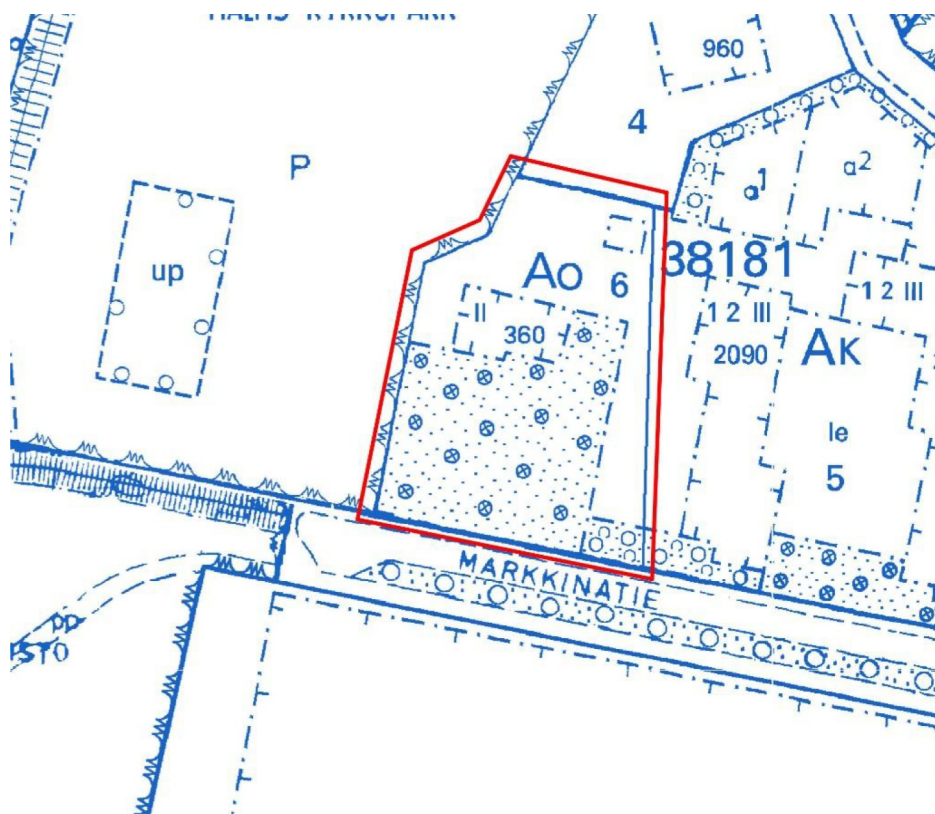


Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on esikaupungin pintakallioaluetta. Maanalaisessa yleiskaavassa alueen läheisyyteen on osoitettu nykyinen, erityisen tärkeä kulkuyhteys teknisen huollon maanalaiseen tilaan tai tunneliin. Lisäksi alueen itäpuolelle on osoitettu nykyinen maanalainen tila. Alueen länsipuolelle on osoitettu suunniteltu maanalainen tila. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.



Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 8050 (vahvistettu 17.3.1980). Kaavan mukaan alue on erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialuetta. Tontilla sijaitsevalle rakennukselle on merkitty kaksikerroksisen rakennuksen rakennusala ja rakennusoikeus 360 k-m². Yksikerroksisen autojensäilytyspaikan rakennusala on osoitettu tontin koillisnurkkaan. Tontilla on laajahko säilytettäväksi merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaan puuston alue.



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Alue on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 12.6.–11.8.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Malmin kirjastossa, osoite Ala-Malmin tori 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kaupunginmuseon kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui suojeltavaan rakennukseen sekä uudisrakennusten sopeuttamiseen tontille. Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että olemassa oleva rakennus suojellaan sr-2 merkinnällä ja uudisrakennusten kokoa ja ulkonäköä ohjataan asemakaavamääräyksillä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ei saatu mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 27.4.–28.5.2018

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnossa esitetty huomautus kohdistui tontin piha-alueeseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kirjoitusvirhe on korjattu kaavakartasta ja kaavaselistuksesta.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupungin uusi hallintosääntö 1.6.2017 alkaen on laajentanut lautakunnan toimivaltaa asemakaavojen osalta. Poiketen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetusta, kaavan hyväksyy kaupunginvaltuuston sijaan kaupunkiympäristölautakunta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 12.6.2018 hyväksyä Markkinatie 19:n asemakaavan muutoksen 12.6.2018 päivätyn piirustuksen numero 12523 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmevin perustein.

Helsingissä 12.6.2018

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	09.04.2018
Kaavan nimi	38. Malmi kortteli 38181 tontti 6 (Markkinatie 19)		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	30.05.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112523
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2851	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2851

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	0,2851	100,0	850	0,30		490
A yhteensä	0,2851	100,0	850	0,30		490
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-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	335		-25

Alamerkinntät

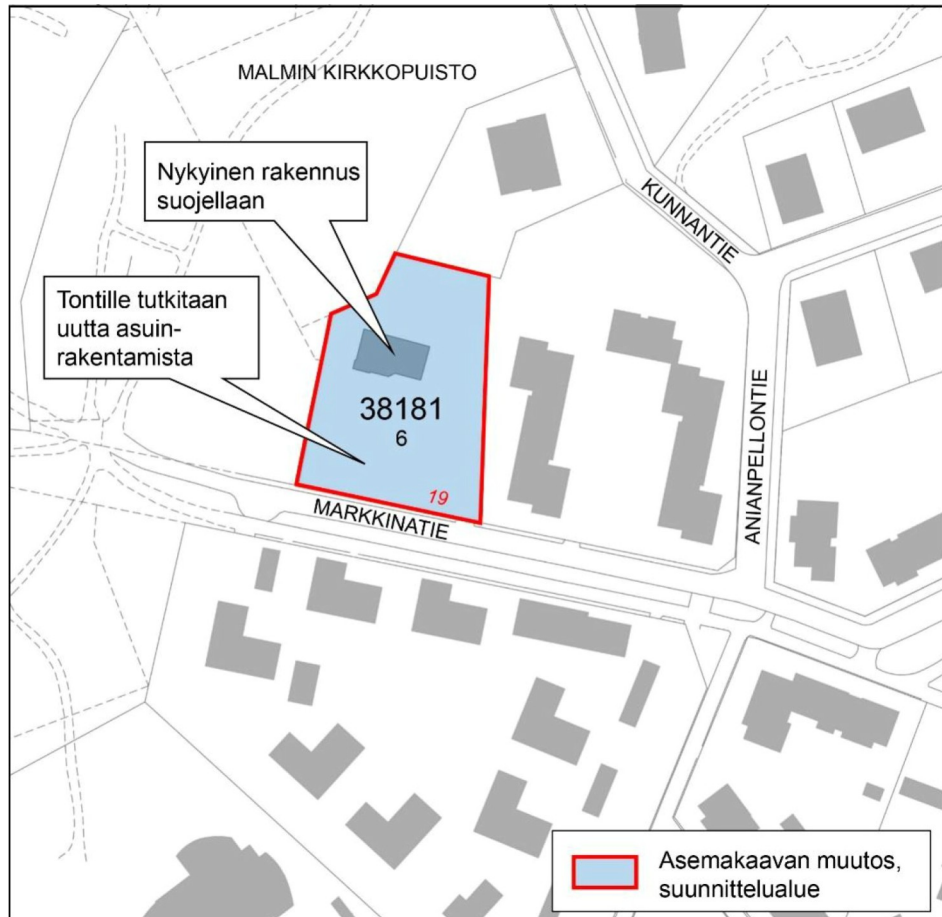
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2851	100,0	850	0,30		490
A yhteensä	0,2851	100,0	850	0,30		490
AO	0,2851	100,0	850	0,30		490
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
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	335		-25
Asemakaava	1	335		-25

MARKKINATIE 19 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee Markkintie 19:sta sijaitsevaa pienitalotonttia (38181/6). Tavoitteena on mahdollistaa tontilla sijaitsevan rakennuksen suojelu asemakaavamääräyksellä sekä uusien asuntojen täydennysrakentaminen tontille.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (ideasuunnitelmia) on esillä 12.6.–11.8.2017 seuraavissa paikoissa:

- Malmin kirjastossa, Ala-Malmin tori 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 11.8.2017** Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla hel-sinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Malmi-Seura
 - Malmin Seudun Omakotiyhdistys ry
 - Malmin seudun yritysyhdistys ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - pelastuslaitos
 - kaupunginmuseo

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1980) alue on merkitty erillisten, enintään kaksiasuntoisten pientalojen korttelialueeksi.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A3.

Tontilla sijaitsee nykyisin kaksikerroksinen toimistorakennus.

Lisätiedot suunnittelijoilta

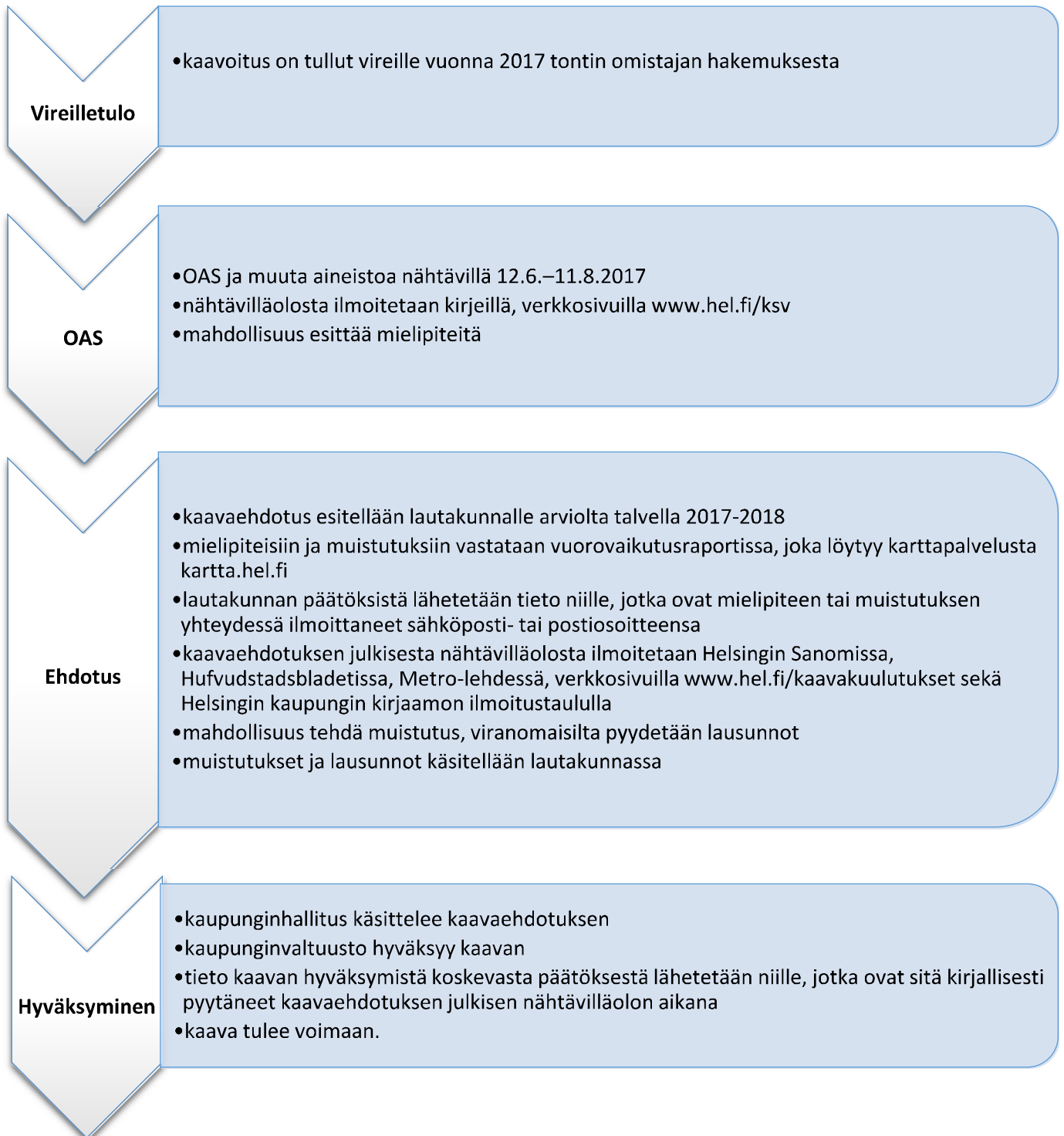
Antti Varkemaa, arkkitehti, p. (09) 310 37053,
antti.varkemaa@hel.fi

Nina Nynäs-Lundqvist, asemakaavateknikko, p. (09) 310 37298,
nina.nynas@hel.fi



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

Kaavoituksen eteneminen





Ilmakuva
Malmi, Markkinatie 19
Kortteli 38181 tontti 6

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö

Malmin kirkkopuisto

418-7-74

III
960

MALMI 38

AK
4

MALMIN KIRKKOPUISTO
MALMS KYRKOPARK

P

AK
5

38181

110

418-7-45-M601
418-7-445

sr-2
335

360

2090
1/2 III

418-2-5-M601

38181
AO

6

135

135

135

rkkinatie

19.0

38K

MARKKINATIE

19.8

MARKNADSVÄGEN

19.5

AK
2

38202

7000+1000

19.3

19.4

19.4

18.8

+ 6682000

+ 25499900

ar

170

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ar

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Erillispientalojen korttelialue.

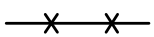
AO-korttelialueella:



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Rakennusten julkisivumateriaalin on oltava vaaleaa rappausta tai vaaleahkolla värisävyllä peittomaalattua lautaa.

38181

Korttelin numero.

Rakennuksissa on oltava loiva pulpettikatto.

6

Ohjeellisen tontin numero.

Asuinrakennusten enimmäiskorkeudet ovat 2-kerroksisilla 7 m ja 1-kerroksisilla 4 m.

335

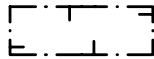
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Autokatoksia, autosuoja- tai varastotiloja ei saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

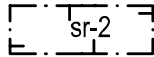
II

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Piha-alueiden kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvan kannalta arvokkaat rakenteet ja puusto on säilytettävä. Materiaalien, istutusten, terassien, ulkoportaiden, pihavarusteiden ja valaisinten on oltava alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.



Rakennusala.

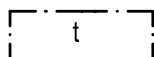


Rakennustaiteellisesti, paikallishistoriallisesti ja aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus.

Hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää tontilla. Hulevesien määrää vähennetään minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku- ja oleskelualueilla.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennuksen keskeiset alkuperäiset ominaispiirteet tulee säilyttää ja niiden tulee olla korjaustöiden lähtökohtana. Rakennuksen ulkoasun korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt ja rakennusosien uusiminen on toteutettava rakennuksen alkuperäisiin ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla. Rakennukseen saa sijoittaa myös toimisto- ja työtiloja.

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikkipaikkoina tai pysäköimiseen on istutettava.



Rakennusala, jolle saa kerrosalan estämättä rakentaa sauna-, työ-, varasto- tms. tiloja sisältävän yksikerroksisen talousrakennuksen. Talousrakennuksen enimmäiskoko on 10 k-m².

Tonttia ei saa aidata. Asuntopihat on aidattava katua vasten pensasaidalla



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- 1 ap/ 100 k-m²



Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä kalliota ei saa porata tai louhia siten, että tunnelille aiheutuu haittaa.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Kuvaliite suojelukohteesta
Malmi, Markkinatie 19

KERROSALALASKELMA

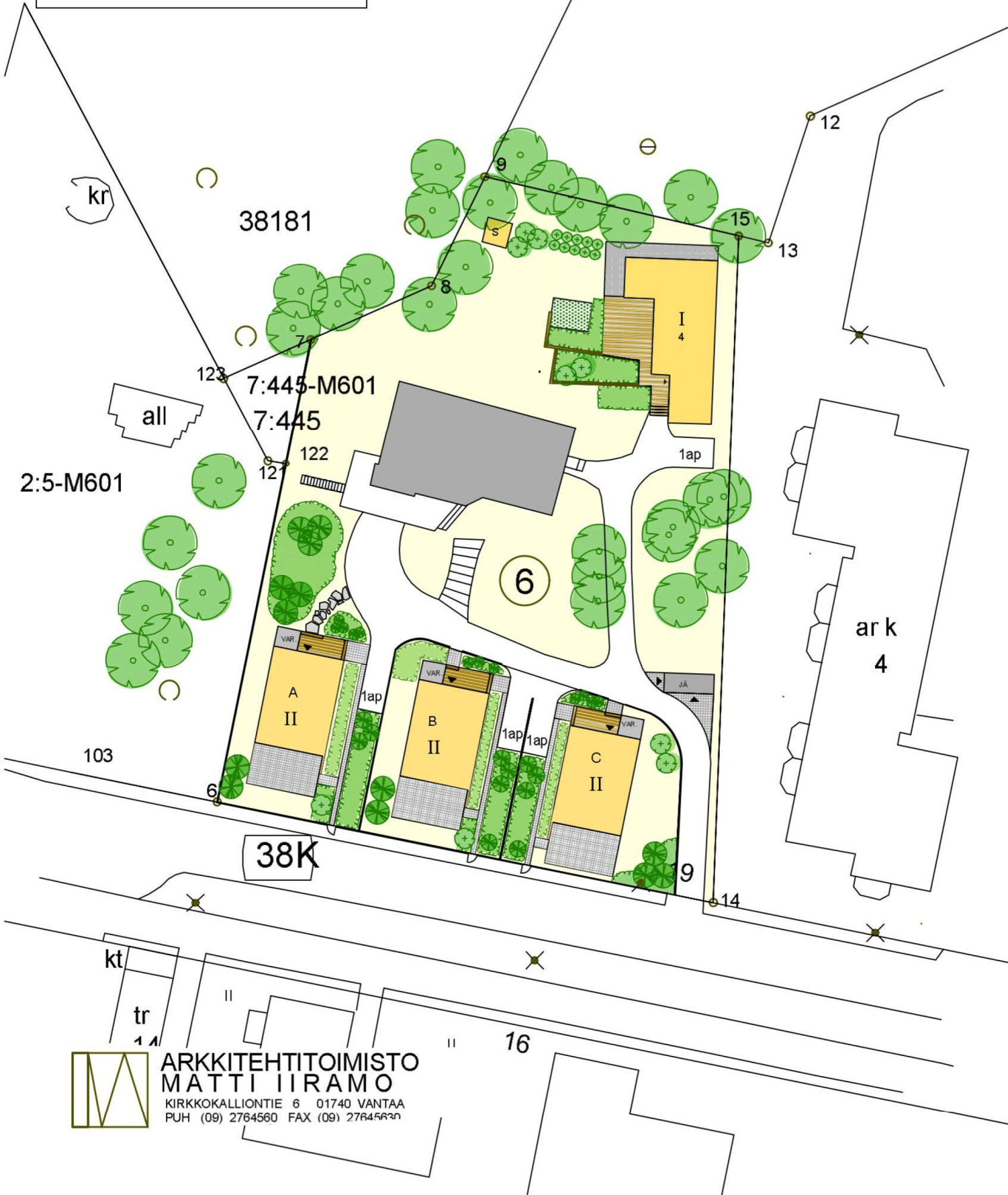
TALO 1: 133,0 m² + VARASTO: 4,5 m²

TALO 2: 133,0 m² + VARASTO: 4,5 m²

TALO 3: 133,0 m² + VARASTO: 4,5 m²

TALO 4: 106,0 m²

YHTEENSÄ: 518,5 m²



**ARKKITEHTITOIMISTO
MATTI IIRAMO**

KIRKKOKALLIONTIE 6 01740 VANTAA
PUH (09) 2764560 FAX (09) 27645630