



**MUNKKINIEMEN PUISTOTIE 25**  
**30. KAUPUNGINOSA MUNKKINIEMI, KORTTELI 30093**  
**ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS**





ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12205  
PÄIVÄTTY 4.6.2013

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi)  
korttelia 30093 sekä katu- ja puistoalueita

Kaavan nimi: Munkkiniemen puistotie 25  
Hankenumero: 3182\_1  
HEL 2011-002770

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 19.1.2011  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 4.6.2013  
Nähtävilläolo (MRL 65 §):  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Kaavamuutosalue sijaitsee Munkkiniemen puistotien päässä, Munkkiniemen puistossa.



## LIITTEET

- Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2: Seurantalomake
- Liite 3: Ilmakuva
- Liite 4: Asemakaavan muutoksen pienennös
- Liite 5: Havainnekuva
- Liite 6: Ote ajantasa- asemakaavasta
- Liite 7: Viitesuunnitelma
- Liite 8: Maisemasuunnitelma
- Liite 9: Varjostustutkielma
- Liite 10: Maaperä
- Liite 11: Vesihuolto
- Liite 12: Energiahuolto ja tietoliikenne
- Liite 13: Liikenteen yleissuunnitelma
- Liite 14: Kuvaliite suojelukohteesta

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunki

#### Kaupunkisuunnitteluvirasto

arkkitehti Anu Kuutti  
toimistopäällikkö, arkkitehti Tuula Helasvuo  
arkkitehti, TkT Riitta Salastie (rakennussuojelu)  
maisema-arkkitehti Eila Saarainen  
liikenneinsinööri Olga Bernitz  
insinööri Peik Salonen

#### Rakennusvirasto, katu- ja puisto-osasto:

aluesuunnittelija Jere Saarikko  
suunnitteluinsinööri Marko Jylhänlehto

#### Rakennusvalvontavirasto

arkkitehti Paula Roine  
arkkitehti Peter Westerlund

#### Kaupunginmuseo

kulttuuriympäristöyksikön päällikkö Anne Mäkinen

#### Kiinteistövirasto

apulaisosastopäällikkö Esko Patrikainen

Hakija

Janne Seeste, Auratum Asunnot Helsinki Oy

Hakijan konsultti

Tapio Saarelainen, Arkkitehtitoimisto A6 Oy

## 1 TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa osoitteessa Munkkiniemen puistotie 25 olevan toimistorakennuksen muuttamisen asumiseen, kahden lisäkerroksen rakentamisen sen katolle ja uuden rivitalon rakentamisen tontille Munkkiniemen puistotien varteen.

### Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Auratum Asunnot Helsinki Oy:n aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kolme viranomaisten kannanottoa ja jätettiin neljä mielipidettä.

Kaavan valmistelun pohjaksi järjestettiin arkkitehtuurikilpailu. Ennen kilpailun ratkaisemista työt olivat nähtävillä yleisölle ja töistä järjestettiin keskustelutilaisuus. Tilaisuudessa keskusteltiin niin kaavahankkeesta yleisesti kuin myös yksittäisistä ehdotuksista. Yleisesti ottaen lisärakentamisen suhteen oltiin kriittisiä, mutta sitä kannattaviakin puheenvuoroja kuultiin. Kilpailutöistä saatiin viisi mielipidekirjettä.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä kaupungintalon ilmoitustaululla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Munkkiniemen kirjastossa. Luonnoksesta saatiin viisi viranomaisten kannanottoa ja kolmetoista mielipidettä. Mielipiteet on otettu huomioon niiltä osin kuin ovat kaavan tavoitteiden kanssa yhdenmukaisia.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

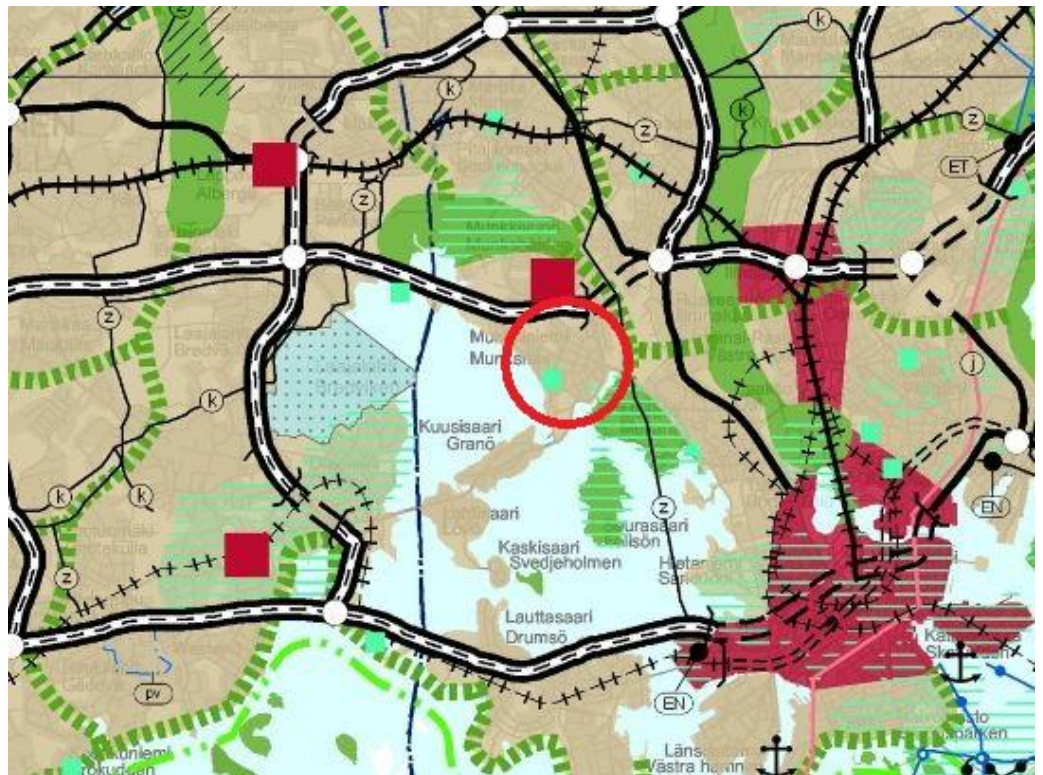
Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun yhdyskuntateknisen huollon ja palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta.

## Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

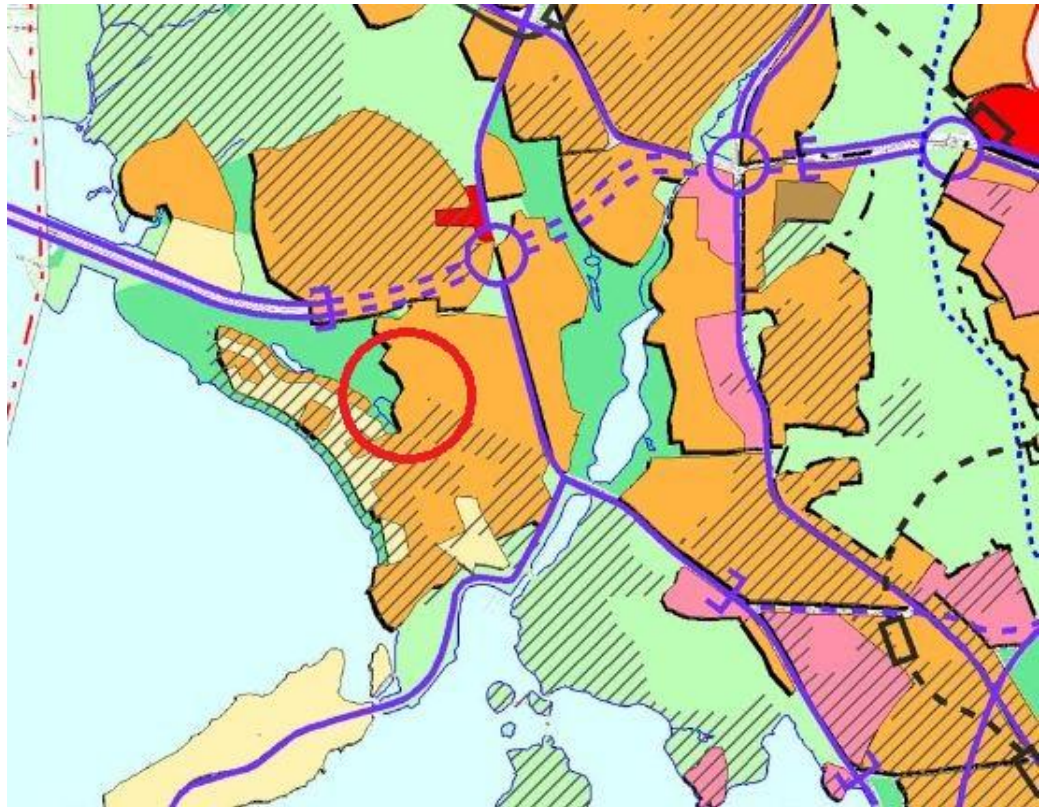
1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 22.6.2010. Kaavassa tarkastellaan toimintoja, joilla on merkittäviä ympäristövaikutuksia ja jotka edellyttävät keskinäistä yhteensovittamista.

2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty maakuntavaltuustossa 20.3.2013. Kaavassa sovitetaan yhteen toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne, sitä tukeva liikennejärjestelmä ja kaupan palveluverkko. Lisäksi kaavassa määritellään maakunnalliset kylät ja hajarakentamisen periaatteet.



## Yleiskaava

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty asumiseen ja toimitilaksi tarkoitettu kerrostalovaltaisiksi alueeksi. Rakennuksen luoteispuolella oleva Munkinpuisto on kaupunkipuistoa ja rakennuksen eteen johtava Munkkiniemen puistotie on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

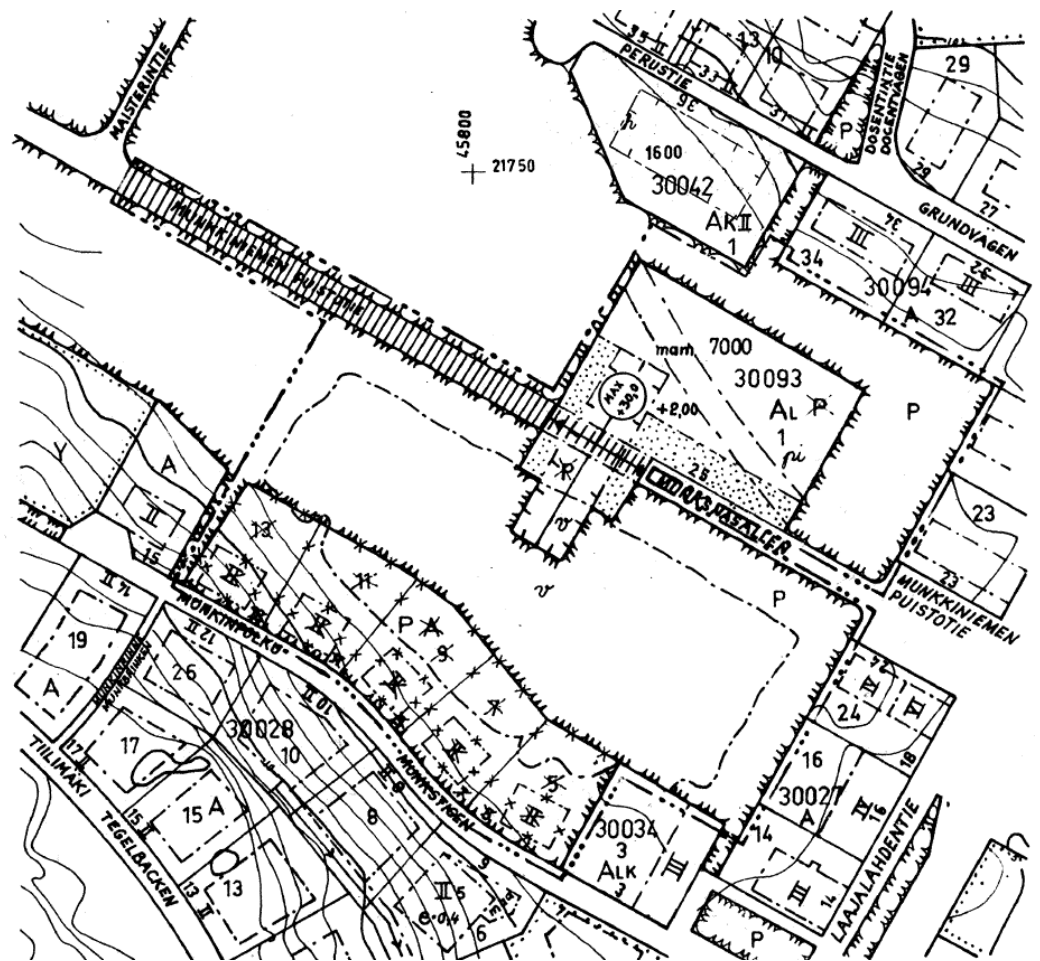




## Asemakaavat

Voimassa olevassa kaavassa nro 5974 (vuodelta 1971) tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 7 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen ali kulkeva raitti on merkitty kaavaan ja tontin koillisosa varattu pysäköimiseen. Lisäksi kaavamuutosalueessa on mukana vähäisiä puistoalueita muista asemakaavoista. Ajantasa-  
asemakaava on tämän selostuksen liitteenä.

Alla ote asemakaavasta nro 5974



## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

## Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa puisto- ja katualueet.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 27.3.2013.

## Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Koneen entinen toimistorakennus sijaitsee porttina laajalle ja keskeiselle Munkinpuiston virkistysalueelle. 7-kerroksinen rakennus sijaitsee keskeisesti Munkkiniemen puistotien näkymäakselilla ja on alueelle tunnusomainen maamerkki. Munkinpuisto on laaksossa Tiilimäen harjanteen ja Munkkivuoren korkeamman maaston välissä ja sijaitsee muutaman metrin merenpintaa korkeammalla. Puiston ympärillä on pääasiassa asuinkerrostaloja tai rivitaloja sekä lisäksi kaksi päiväkotia ja musiikkiopiston toimitilat. Laaja puistoalue rajautuu luoteisosassa Turunväylään.

Munkkiniemen puistotie on alueen keskeisin ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä puistokatu. Puistotien varren asuinkerrostalot ovat yleensä kuusikerroksisia. Talojen pohjakerrokset ovat liiketiloina.

## Palvelut

Alueen kaupalliset palvelut keskittyvät lähinnä Munkkiniemen puistotien varteeseen, suuremmat päivittäistavara-kaupat ovat Munkkivuoren puolella. Alueella on koulu-, päiväkotia-, ja terveydenhuollon palvelut.

## Luonnonympäristö

Munkinpuisto on laaja avoin puistoalue, jonka eteläreunassa on osittain kaava-alueeseen kuuluva laajempi lampi ja muita kosteita painanteita. Puisto rajautuu molemmilta sivuiltaan korkeampiin harjanteisiin ja Munkkivuoren suuntaan laakson katkaisee Turunväylä. Munkinpuistossa osittain Koneen talon alla oleva lammikko on merkitty Helsingin kaupungin luontotietojärjestelmään linnustollisesti arvokkaaksi kohteeksi (kohde 24/2019) ja Munkinpuisto lepakkokohteeksi (kohde 25/03).

## Suojelukohteet

Ns. Koneen rakennusta ei ole sisällytetty kaupunginmuseon Munkkiniemen kaupunginosainventoinnin arvokohteisiin, inventointi on vuodelta 2005. Kaupunginmuseo on kaavan valmistelun yhteydessä todennut rakennuksen olevan kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja arkkitehtonisesti merkittävän.

Toimistorakennus on valmistunut vuonna 1973 Kone Oy:n ja Partekin konttorirakennukseksi ja sen on suunnitellut arkkitehti Keijo Petäjä. Rakennus on betonirunkoinen. Julkisivumateriaalina on käytetty vaaleaa sileää betonia, tummaa pesubetonia sekä eloksoitua alumiinia. Alunperin julkisivumateriaalin vaihtoehtona tutkittiin myös graniittia. Rakennuksen ruudukkojulkisivu perustuu kaksoispilarijärjestelmään ja ruutujaon muodostamiin tummiin kenttiin. Pilareille nostettu pohjakerroksen läpikuljettavuus puistoon oli jo alun alkaen keskeisiä suunnittelun lähtökohtia.

Rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Munkkiniemen puistotien päätteellä. Ympäristöineen rakennus muodostaa alueelle identiteettiä ja toimii avoimena olevan pohjakerroksen ansiosta porttirakennuksena puistoon. Rakennuksen asema kaupunkirakenteessa on julkiselle rakennukselle ominainen – muusta rakennuskannasta mittakaavaltaan poikkeava rakennus puistossa.

Kohde sijaitsee Munkinpuistossa, pitkän avoimen laaksomaiseman itäpäässä, lähellä Laajalahden aukiota. Rakennuksen läpi kulkeva raitti on osa Meilahdesta Munkkiniemen Puistotien kautta Munkinpuistoon ja sieltä edelleen Tarvon saaren kautta Tarvaspään johtavaa ulkoilutietä. Rakennuksen ja puiston suhdetta korostaa rakennuksen eteläpäädyn pilareiden ulottaminen luonnonmukaisena säilytetyn lammen päälle. Alkuperäisen puistosuunnitelman on laatinut puutarha-arkkitehti Auli Hietakangas 1964. Muutoksia ja täydennyksiä suunnitelmaan on tehnyt 1971 (Harald Carstens), 1984 (Mikko Koivistoinen), 2003 (Näkymä Oy).

Rakennus ja sen suhde puistoon ilmentää vahvaa aikaansa sidottua identiteettiä.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

## Maaperä

Maaperä on savialueen yläpuolista täytemaata, alueen pohjoisosassa esiintyy kitkamaakerroksen yläpuolista savialuetta.

## Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

## 3

### TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on rakentaa laadukkaita asuntoja entiseen toimistorakennukseen sekä luoda kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti hyvää asuinympäristöä.

## 4

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

#### Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa entinen toimistorakennus osoitetaan ja laajennetaan asuinkäyttöön. Lisäksi, pääasiassa nykyisen pysäköinti-alueen tilalle, rakennetaan uusi kolmikerroksinen rivitalo.

#### Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 14 945 m<sup>2</sup>, josta tontin koko on 6 044 m<sup>2</sup>. Tontille on osoitettu yhteensä 11 300 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta (uutta rakennusoikeutta 4 300 k-m<sup>2</sup>), 9 000 k-m<sup>2</sup> entiseen Koneen toimistotalolle korotuksineen 2 300 k-m<sup>2</sup> rivitalolle. Katualuetta kaavamutoksessa on 860 m<sup>2</sup> ja puistoa 8 041 m<sup>2</sup>.

#### Asuinrakennusten korttelialue (AKR)

Kaavamutosalueen tontti osoitetaan asuinkerrostalojen ja rivitalojen sekä muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AKR). Entiselle toimistotalolle ja rakennettavalle rivitalolle on osoitettu omat rakennusalat. Entiselle toimistorakennukselle on osoitettu rakennusala nykyisen rakennuksen julkisivulinjojen mukaisesti. Katolle on osoitettu julkisivulinjasta sisäänvedetty pienempi rakennusala rakennuksen korotukselle, 8. ja 9. kerros. Ylintä kerrosta kiertävä lasinen julkisivuosuus on merkitty kaavaan ulokkeella, joka tulee rakentaa.

Toimistotalo on merkitty kaavaan suojelumerkinnällä sr-3. Toimistorakennuksen olemassa olevan osan on tarkoitus säilyttää nykyinen hah-

monsa, vaikka muutostyön yhteydessä julkisivut tullaankin uusimaan ja ikkunapintoja suurentamaan. Julkisivujen alkuperäinen rasterimainen julkisivuidea ja julkisivujen pintajaon suhteet tulee säilyttää. Asuntoihin rakennetaan viherhuonetyyppiset parvekkeet, mutta ne tehdään rakennukseen sisäänvedettyinä ja myös niiden kohdalla julkisivun mittasuhteet säilytetään.

Rakennuksen katolle on mahdollista rakentaa kaksi lisäkerrosta. Viite-suunnitelman mukaisesti kerrokset koostuvat kahdeksasta kaksikerroksisesta asunnosta. Uusien kerrosten kaupunkikuvallinen ilme syntyy ylintä kerrosta ympäriinsä kiertävästä kapeasta lasijulkisivuisesta ulokeesta. Ylimmät kerrokset ja etenkin ylin valaistava lasijulkisivu tulee näkymään Munkinpuiston avoimen maiseman ja Munkkiniemen puistotien akselin takia pitkälle.

Entisen toimistorakennuksen ali kulkeva pyöräily- ja jalankulkuraitti säilyy. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen porrashuoneissa säilytetään nykyinen läpinäkyvä ilme. Porrashuoneille on merkitty rakennusalat ensimmäiseen kerrokseen. Pohjoisempi porrashuoneen rakennusala mahdollistaa porrashuoneen laajentamisen Munkkiniemen puistotien suuntaan. Tämä siksi, että nykyisen porrashuoneen alla on erittäin paksu betonilaatta, jonka läpi hissikuilun vieminen maanalaisiin kerroksiin on mahdotonta. Hissikuilu joudutaan rakentamaan laatan viereen. Hissiltä rakennetaan maanalainen yhteys pysäköintitalon -2 kellariin.

Uusi rivitalo rajaa entisen Koneen talon eteen aukiomaisen tilan. Viite-suunnitelman mukainen rivitalo on veistoksellinen moderni vaalea rakennus ja arkkitehtuurikieleltään on sukua aikansa hyvinkin modernille Koneen talolle. Rivitalo on selkeästi Koneen taloa pienempi ja tuo Koneen talon eteen pienimittakaavaisempaa rakentamista, mitä on myös muualla munkkiniemeläisessä rakentamisessa. Rivitalon yksityiset piha-alueet on jonkin verran maantasosta nostettuja, joten piha-alueet ovat melko yksityisiä vaikka avautuvatkin etelään kohti aukiomaista rakennusten edustaa. Rivitalon eteen jää luonteeltaan puolijulkista piha-alueita, joka väljentää aukion mittakaavaa. Rivitalo voi olla kolmekerroksinen ja sen vesikaton korkein sallittu korkeusasema on +14,8.

Tontin koko pysyy suurin piirtein nykyisen mukaisena, mutta tontti pitee kaakkoon kohti Laajalahden aukiota. Vastaavasti tontti kapenee ja sen koillispuolelle jää ehjempi yhtenäinen puistoalue.

Tonttia laajennetaan hieman lammen rantaan ulottuvalta osalta. Tämä siksi, että talon alle on mahdollista rakentaa kapea laiturimainen uloke lammen rannan suuntaisesti, jossa talon asukkaat voivat istuskella veden äärellä. Yhteensä puistoaluetta muutetaan tontiksi 64 m<sup>2</sup>, josta noin 15 m<sup>2</sup> on vesialuetta.

## Liikenne

Laajalahden aukiolta entisen toimistotalon eteen johtava osuus Munkkiniemen puistotiestä muuttuu siten, että tällä osalla sallitaan jatkossa vain kevyt- ja huoltoliikenne. Ajoliikenne tontille ohjataan Laajalahdenaukiolta alueen kaakkoisosasta maanalaiseen pysäköintiin. Ajoyhteys on suunniteltu siten, että se mahdollisimman vähän risteää alueen jalankulun ja pyöräliikenteen kanssa.

Rivitalon alle ja sen nykyisestä maantasosta hieman nousevan jalustan alle sijoitettavaan pysäköintikellariin ohjataan kaikki tontin pysäköinti- paikat. Maanalaiseen tilaan sallitaan rakennettavaksi neljä kerrosta pysäköintiä. Tämä siksi, että maaperästä johtuen pysäköinnin rakenteet joudutaan joka tapauksessa kaivamaan aina kovaan maahan saakka ja useammasta pysäköintikerroksesta ei koidu kohtuuttomia lisäkustannuksia.

Huoltoliikenne tapahtuu Laajalahdenaukiolta nykyisen Munkkiniemen puistotien kautta. Katuosuus muutetaan jalankulku ja pyöräliikenteelle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu.

Munkkiniemen puistotietä Espoon suuntaan kulkee pyöräilyn pääreitti. Yhteys kuuluu kaupunkisuunnittelulautakunnan 19.2.2013 hyväksymään pyöräliikenteen laatukäytävien (baanojen) verkkosuunnitelmaan. Asemakaavan mukaisessa suunnitelmassa on otettu huomioon pyöräliikenteen laatukäytävien suunnitteluohjeet. Entisen Koneen rakennuksen ali kulkeva pyöräily- ja jalankulkuväylä erotetaan sisäänkäyntialueista tasoerolla. Pyöräliikenteen erottelu jalankulusta toteutetaan nopakivirivillä. Valaistusta parannetaan.

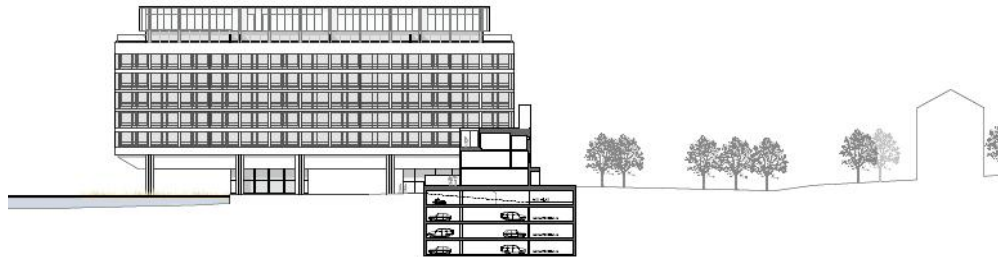
Kaavan autopaikka vaatimus on suurempi luvuista 1 ap/125 k-m<sup>2</sup> tai 0,7 ap/asunto ja lisäksi tulee asukkaiden vieraspysäköintiä varten rakentaa vähintään 1 ap/1000 k-m<sup>2</sup>. Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp/30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa, eli arvioilta reilut 300 pyöräpaikkaa. Vaatimukset ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymien laskentaohjeiden mukaiset. Rakennusoikeus tuottaa vähintään 101 autopaikan tarpeen. Viitesuunnitelmassa rivitalon alla on suunniteltu pysäköintiä neljään tasoon ja autopaikkoja yhteensä 159. Polkupyörärien pysäköintipaikat on myös suunniteltu maan alle.

## Luonnonympäristö

Nykyisestä pysäköintikäytöstä vapautuva puistoalue on tarkoitus rakentaa avaraksi maisemapuistikoksi. Nykyisen tontin rajalla kasvava puurivi

korvataan uusilla vapaammin maastoon sijoittuvilla puilla. Puistoalueen koilliskulmalla sijaitsevat puut on tarkoitus säilyttää.

Puistorakentamisen alustavien suunnitelmien mukaan sen tasausta muutetaan siten, että puistoalueen keskikohta jää matalimmaksi ja maasto nousee pikkuhiljaa rivitalolle päin. Näin rivitalon alla olevan pysäköintitilan katto-/terassipinta saadaan samaan tasoon maaston kanssa eikä tilan koillispuolen rajaseinä jää näkyviin.



Tämän selostuksen liitteenä on alustava puistoalueiden suunnitelma.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Asemakaavan toteuttaminen edellyttää tontilla sijaitsevan seka-vesiviemärin siirtämisen uuden rakennusalan läheisyydestä. Seka-vesiviemärin siirto tulee toteuttaa hankkeeseen ryhtyvän kustannuksella täysimääräisenä. Teknisen huollon verkoston osille on asemakaavaan esitetty johtokujat niiden sijaitessa tontilla tai puistossa.

#### Suojelukohteet

Entinen Koneen konsernikonttori on suojeltu sr-3 merkinnällä: "Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen julkisivut voidaan uusita siten, että julkisivuissa säilyy niiden alkuperäinen rasteerimainen suunnitteluidea ja julkisivun pintajaon suhteet. Julkisivumateriaalien tulee olla lasia ja pesu- tai läpivärjättyä betonia. Parvekkeet eivät saa tulla ulos rakennuksen muusta julkisivulinjasta." Rakennuksen ominaispiirteisiin kuuluva ensimmäisen kerroksen läpinäkyvyys ja läpikuljettavuus on varmistettu sillä että ensimmäisen kerroksen porashuoneille on osoitettu rakennusalat ja ali kulkeva raitti on merkitty jalankululle ja pyöräilylle varatuksi alueen osaksi.

Laajempia korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa tulee hankkeeseen ryhtyvän teettää rakennuksesta asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys, joka on liitettävä lupahakemukseen."

## Esteettömyys

Kaavamuutosalue on hyvinkin tasaista maata eikä esteettömien sisäänkäyntien ja ratkaisujen järjestäminen ole kovin hankalaa. Entiseen toimistotalon porrashuoneisiin on esteetön pääsy ja kaikkiin kerroksiin päästään hisseillä.

Rivitaloon on suunniteltu Munkkiniemen puistotien puolelle reilun metrin verran maatasoa korkeammalla oleva terassikerros. Tasoero on oleellinen osa suunnitelman luonnetta ja tarpeen myös vilkkaan kevyenliikenteen reitin vierellä olevien oleskelupihojen yksityisyyden turvaamiseksi. Rakennuksen koillispuolella puistoaluetta tasataan niin, että tasoero maastoutuu puistoalueeseen ja koillispuolen pääsisäänkäynneille on järjestettävissä esteetön kulku.

Kolmikerroksinen rivitalo on viitesuunnitelmissa suunniteltu niin, että kaikkiin asuntoihin on tehty hissivaraus aina rakennuksen alla olevasta pysäköintitilasta ylimpään kerrokseen saakka. Autohallista on myös maanalainen yhdyskäytävä entisen toimistorakennukseen ja sen pohjoiseen porrashuoneeseen. Rakennuksessa on kaksi porrashuonetta ja porrashuoneesta toiseen voi talossa vaihtaa läpi talon menevien käytävien kautta.

## Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alueen maaperä on savialueen yläpuolista täytemaakerrosta, jossa täytemaakerroksen alapuolisen savikerroksen paksuun on 3–8 metriä. Rakennukset perustetaan tukipaaluin kantavan kerroksen varaan.

Alueella on laajoja pääosin saven päälle tehtyjä täyttöjä. Täyttöaineksen laadusta ei ole käytettävissä tarkkoja tietoja. Maaperän laatua on selvitettävä tarkemmin, jotta voidaan varmistua sen soveltuvuudesta asuinkäyttöön.

## Kaavaehdotuksen kustannusvaikutus

Kaavaehdotus on kustannuksiltaan tavanomaista kalliimpi. Kiinteistön omistajan ja tulevan rakennuttajan tavoitteena on tarjota korkeatasoinen asumisvaihtoehto.

Asemakaavan muutos monipuolistaa alueen asuntokantaa. Koneen talon asema Munkkiniemen puistotien päätteenä korostuu rakennukseen



rakennettavien kahden lisäkerroksen myötä. Rakentaminen tiivistää ja tehostaa jossain määrin alueen rakennetta, mutta sen arvokkaat ominaispiirteet säilyvät.

Rakennuksen korotus lisää hieman rakennuksen varjostavuutta, mutta koska välimatkat olemassa olevaan rakennuskantaa ovat pitkät, muutos ei ole suuri.

Liikenne Laajalahden aukion ja entisen Koneen talon välisellä osuudella vähenee, koska nykyisellä tontilla olevat autopaikat poistuvat ja pysäköinti siirtyy maan alle ja ajoyhteys lähemmäksi Laajalahden aukiota. Asumisen aiheuttama liikennekuorma jakautuu tasaisemmin päivän mittaan kuin nykyinen toimistokäytön mukanaan tuoma liikenne, joka aiheuttaa liikennettä eniten aamuisin ja iltapäivisin.

Uusi asemakaava tuo muutoksia Laajalahdenaukion liikennejärjestelyihin. Pysäköintipaikkojen määrä (19 kpl) Laajalahdenaukion luoteisella paikoitusalueella säilyy.

Pyöräliikenteen ja jalankulun olosuhteet parannevat.

Puistoalueiden määrä säilyy suurin piirtein nykyisellään. Uusi rivitalo kaventaa ja sulkee jonkin verran alueen näkymiä.

Asemakaavan muutos tuo uusia asumisvaihtoehtoja alueelle, jossa muutoin on harvoin tarjolla mahdollisuutta uuden asunnon hankintaan. Kaavan rakentuminen monipuolistaa alueen ja myös koko Helsingin asuntotarjontaa, koska suunnitelman mukaisia melko kookkaita rivi- tai townhouse-tyyppisiä asuntoja ei juuri ole tarjolla näin kantakaupunkimaisessa ympäristössä. Helsingissä on ylitarjontaa toimistotilaksi, joten toimistotilan poistumisesta ei kaupungin mittakaavassa ole haittaa.

Uusia asukkaita alueelle tulee arvioilta 250–300.

#### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa katualueen muutoksista 100 000 euroa sekä puistoalueen toteuttamisesta 160 000 euroa. Sekavesiviemärin arvioitu siirtokustannus ilman arvonlisäveroa on noin 15 000 euroa, joka hankkeeseen ryhtyvän tulee maksaa täysimääräisenä.

## 6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

### Rakentamisaikataulu

Alue tultaneen rakentamaan pian kaavan voimaan tulon jälkeen.

## 7 SUUNNITTELUN VAIHEET

### Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Kiinteistö Oy Munkkiniemen puistotie 25 / Auratum Kiinteistöt Oy:n (tontin 30093/2 omistaja) hakemuksen johdosta (saapunut 19.8.2011).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 19.9.2011).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa.

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

Tontin omistaja järjesti toimistorakennuksen muutoksesta asuinrakennukseksi ja tontin lisärakentamisesta arkkitehtuurikilpailun. Kilpailutöistä järjestettiin esittely- ja keskustelutilaisuus 16.2.2012 kaupunkisuunnitteluviraston infokeskus Laiturilla.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla ja Munkkiniemen kirjastossa 26.11.2012–4.1.2013. Luonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin 3.12.2012 Ravintola Fondissa, osoitteessa Munkkiniemen puistotie 25, 6. krs.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, kiinteistöviraston, ympäristökeskuksen, pelastuslaitoksen ja kaupunginmuseon sekä Helsingin Energian ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä HSY:n kanssa.

## Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Asemakaavamuutoksen eri vaihtoehtoja tutkittiin alueesta järjestetyn arkkitehtuurikilpailun kautta. Kilpailu järjestettiin ns. rajoitettuna yleisenä kilpailuna. Kilpailusta kiinnostuneiden 50 arkkitehtitoimiston joukosta valittiin kilpailuun mukaan 28 toimistoa – osa referenssien perusteella ja osa arpomalla.

Kilpailuun saatiin yhteensä 30 ehdotusta. Kilpailu tuotti mielenkiintoisen ja vaihtelevan tuloksen, jossa suunnittelutehtävää oli lähestytty monin eri tavoin. Lisärakentamisen määrää ei kilpailuohjelmassa ohjattu. Kilpailun ratkaisussa päädyttiin melko maltilliseen lisärakentamiseen. Toimistorakennuksen korjauksessa todettiin myös maltillisen vanhaa kunnioittavan linjan tuottavan ympäristön kannalta parhaan lopputuloksen.

Asemakaavan muutos on laadittu voittaneen kilpailutyön pohjalta yhteistyössä sen laatineen arkkitehtitoimiston kanssa.

## Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 24.10. – 11.11.2011. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin neljä mielipidettä. Mielipiteissä pidettiin hyvänä toimistorakennuksen muuttamista asumiseen, mutta vastustettiin lisärakentamista alueelle, niin nykyisen rakennuksen korottamista kuin pysäköintialueelle rakentamista. Lisäksi kannettiin huolta nykyisten puistoalueiden viihtyisyydestä ja luontokohteiden säilymisestä.

Kaava-alueesta järjestetyn arkkitehtuurikilpailun työt olivat yleisölle nähtävänä ja kommentoitavana 14.2 – 3.3.2012. Mielipiteitä arkkitehtuurikilpailuun osallistuneista töistä saatiin viisi. Mielipiteissä vastustettiin lisärakentamista ja lisäksi kommentoitiin tarkemmin jotakin kilpailutöitä. Lisäksi saatiin mielipide Lintutieteelliseltä yhdistykseltä. Mielipiteessä korostettiin Munkinpuiston lampien merkitystä linnustolle ja etenkin liejukanalle.

Töistä järjestettiin keskustelutilaisuus 16.2.2012. Tilaisuudessa keskusteltiin niin kaavahankkeesta yleisesti kuin myös yksittäisistä ehdotuksista. Yleisesti ottaen lisärakentamisen suhteen oltiin kriittisiä, mutta sitä kannattaviakin puheenvuoroja kuultiin.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 26.11.2012 – 4.1.2013. Luonnoksesta jätettiin 13 mielipidettä. Yleisesti mielipiteissä katsottiin hankkeen heikentävän alueen viihtyisyyttä ja hankaloittavan liikennettä ja pysäköintiä. Muutosta pidettiin ympäristön kannalta kohtuuttomana.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon mm. arkkitehtuurikilpailun arviointiyön yhteydessä. Mielipiteet on otettu huomioon niiltä osin kuin ne ovat kaavan tavoitteiden kanssa yhdenmukaisia. Mielipiteitä on otettu huomioon mm. asemakaavan pienissä yksityiskohdissa sekä asemakaavamääräysten laatimisessa. Osa mielipiteistä oli jyrkästi rakentamista ja muutosta vastaan.

## 8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 4.6.2013 ja se päätti ...

Helsingissä

Olavi Veltheim

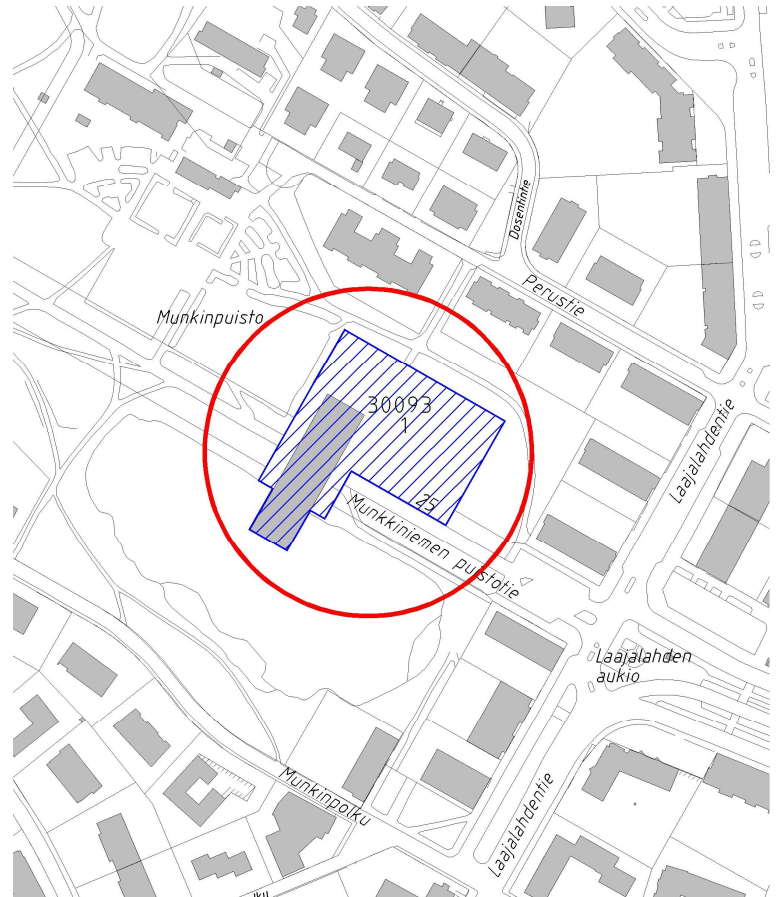
# MUNKKINIEMEN PUISTOTIE 25 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

Suunnittelualueeseen kuuluu osoitteessa Munkkiniemen puistotie 25 oleva Kone Oyj:n entisen pääkonttorin tontti 30093/1 ja vähäisesti sen lähiympäristöä. Tontti sijaitsee Munkkiniemen puistotien luoteispäässä Munkinpuistossa olevan lammen tuntumassa.

## Nykytilanne

Tontilla sijaitsee vuonna 1973 valmistunut arkkitehti Keijo Petäjän suunnittelema toimistorakennus. Rakennus toimi 2000-luvulle saakka Kone Oyj:n pääkonttorirakennuksena. Nyttemmin rakennus on ollut muussa toimistokäytössä.



Rakennus on rakennettu pilareiden varaan ja osittain myös veden päälle. Ensimmäisessä kerroksessa on kaksi pohjapinta-alaltaan pientä, osin lasista, porrashuonetta. Toinen kerros on kokonaan ikkunaton huoltotilakerros. Ylimmät viisi kerrosta ovat toimistotilaa.

Rakennus on kooltaan huomattava, kerrosalaa siinä on noin 7 000 m<sup>2</sup>. Rakennus edustaa 1970-luvun selväpiirteistä ja melko karuakin elementtirakentamista. Julkisivujen kantavat rakenteet ovat sileää vaaleanharmaata betonia ja elementtien keskiosa tummaa vihertäväharmaata pesubetonia. Ikkunat ovat tummapuitteisia.

Rakennus sijaitsee porttina laajalle ja keskeiselle Munkinpuiston virkistysalueelle. Munkinpuisto sijaitsee laaksossa Tiilimäen harjanteen ja Munkkivuoren korkeamman maaston välissä ja on vain muutaman metrin merenpintaa korkeammalla. Puiston ympärillä on pääasiassa melko pienikokoisia asuinrakennuksia sekä lisäksi kaksi päiväkotia ja musiikkiopiston toimitilat. Laaja puistoalue rajautuu luoteisosassa Turunväylään.



## Mitä alueelle suunnitellaan

Rakennus on tarkoitus muuttaa asuin-käyttöön. Samalla mietitään onko sen yhteyteen mahdollista sijoittaa jonkin verran lisärakentamista. Todennäköisesti tontin autopaikat tullaan sijoittamaan maan alle ja lisärakentamista voidaan sijoittaa nykyisen pysäköintikentän kohdalle.

Kaavamuutoksessa otetaan kantaa myös käyttötarkoituksen muutoksen mukanaan tuomiin julkisivumuutoksiin. Esimerkiksi siihen minkä tyyppisiä ja kokoisia parvekkeita rakennukseen sallitaan.

Rakennuksen ali kulkeva raitti säilyy.

## Aloite

Asemakaavan muutosta on hakenut rakennuksen ja tontin nykyinen omistaja Auratum Asunnot Helsinki Oy.

## Maanomistus

Tontin ja rakennuksen omistaa Auratum Asunnot Helsinki Oy. Helsingin kaupunki omistaa ympäröivät katu- ja puistoalueet.

## Kaavatilanne

Voimassa olevassa kaavassa (1971) tontti on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi ja rakennusoikeutta sille on osoitettu 7 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen ali kulkeva raitti on merkitty kaavaan ja tontin koillisosa varattu pysäköimiseen.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty asumiseen ja toimitilaksi tarkoitetuksi kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Rakennuksen luoteispuolella oleva Munkinpuisto on kaupunkipuistoa ja rakennuksen eteen johtava Munkkiniemen puistotie on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustai-

teellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

## Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Munkkiniemen rakennusinventointi, kaupunginmuseo 2003–2005

## Maankäytösopimus

Kiinteistövirasto valmistele asema-kaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

## Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja puistoalueisiin kaavan valmistelun yhteydessä.

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

### Aloitusvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä nykytilannetta havainnollistavia kuvia on esillä 24.10.–11.11.2011.:

- Munkkiniemen kirjastossa, Riihitie 22 kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 4 krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Nähtävänä nyt.

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 11.11.2011**. Kaavan valmistelija on tavattavissa erikseen sovittavana ajankohtana kaupunkisuunnitteluvirastossa.





Tontin omistaja Auratum Asunnot Helsinki Oy järjestää yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa arkkitehtikilpailun rakennuksen muuttamisesta asumiseen ja tontin lisärakentamisesta. Kilpailuaika on 24.10.2011–20.1.2012.

Kilpailutyöt laitetaan esille kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytilaan Laiturille sekä internetsivuille ja osallisilla on mahdollisuus kommentoida niitä. Kilpailutoista järjestetään esittely- ja keskustelutilaisuus. Näyttelystä ja keskustelutilaisuudesta ilmoitetaan osallisille erillisellä kirjeellä.

#### *Valmisteluvaihe*

Asemakaavaluonnos laaditaan syksyllä 2012. Luonnoksen nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä osallisille, lehti-ilmoituksella sekä viraston internetsivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Tarvittaessa järjestetään keskustelutilaisuus. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

#### *Ehdotusvaihe*

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle talvella 2012–13.

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

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

#### **Ketkä ovat osallisia**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Munkinseutu ry
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupungin museo, rakennusvalvontavirasto, kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, ympäristökeskus, Helsingin Energia, opetusvirasto, sosiaalivirasto
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Helsingin Seudun ympäristöpalvelut (HSY) Vesi

#### **Mistä saa tietoa**

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

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille
- Munkin Seutu-lehdessä
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Nähtävänä nyt
- Helsingin kaavoituskatsauksessa 2012.

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

#### **Mielipiteet**

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:





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

tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo(a)hel.fi  
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti  
kaavan valmistelijalle.

### **Kaavaa valmistelee**

arkkitehti Anu Kuutti  
puhelin 310 37348  
sähköposti anu.kuutti(a)hel.fi

arkkitehti Riitta Salastie  
puhelin 310 37218  
sähköposti riitta.salastie(a)hel.fi

maisema-arkkitehti Eila Saarainen  
puhelin 310 37225  
sähköposti eila.saarainen(a)hel.fi





## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	02.05.2013
Kaavan nimi	30.kaupunginosa Munkkiniemi nro 12205		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.09.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112205
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4945	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,4945

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

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>1,4945</b>	<b>100,0</b>	<b>11300</b>	<b>0,76</b>	<b>0,0000</b>	<b>4300</b>
A yhteensä	0,6044	40,4	11300	1,87	0,0064	4300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,8041	53,8			-0,0064	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0860	5,8				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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>	<b>0,3848</b>	<b>25,7</b>	<b>15392</b>	<b>0,3848</b>	<b>15392</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>7000</b>	<b>1</b>	<b>7000</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>1,4945</b>	<b>100,0</b>	<b>11300</b>	<b>0,76</b>	<b>0,0000</b>	<b>4300</b>
A yhteensä	0,6044	40,4	11300	1,87	0,0064	4300
AL					-0,5980	-7000
AKR	0,6044	100,0	11300	1,87	0,6044	11300
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
V yhteensä	0,8041	53,8			-0,0064	
VP	0,8041	100,0			-0,0064	
<b>R yhteensä</b>						
L yhteensä	0,0860	5,8				
Kadut	0,0860	100,0				
<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>	<b>0,3848</b>	<b>25,7</b>	<b>15392</b>	<b>0,3848</b>	<b>15392</b>
ma	0,3848	100,0	15392	0,3848	15392

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>7000</b>	<b>1</b>	<b>7000</b>
Asemakaava	1	7000	1	7000



## ILMAKUVA

Kaava-alueen nro 12205 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Läntinen toimisto



12205 / 4.6.2013



Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 50m 1:1000	
Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: ETRS-GK25	
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
alue/område: 676492c 676493a	karttointu: kartläggning: 3/2013 Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskartan tyller föreskrifterna i förordningen nr 1284/1999
n:o/m:n 19/13	27.3.2013 dipi.ins/dipi.ins (1284/1999_98)

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
-MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen, rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.



Puisto.



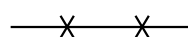
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

30093

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

MUNKKINIE

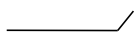
Kadun tai puiston nimi.

9000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IX

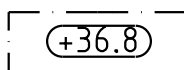
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

+4.4

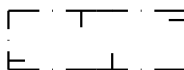
Maanpinnan tai kansitason likimääräinen korkeusasema.



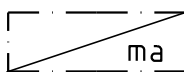
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

u

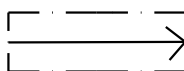
Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävään rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.



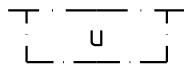
Rakennusala.



Maanalainen tila.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. Kaakoisjulkisivu tulee rakentaa viherseinänä.



Uloke.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH  
-BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus, radhus och andra kopplade bostadshus.

Park.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdes gräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Namn på gata eller park.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Ungefärlig höjd för markyta eller gårdsdäck.

Högsta höjd för byggnadens vattentak.

Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen ska iakttas.

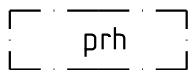
Byggnadsyta.

Underjordiskt utrymme.

Körkamp till underjordisk utrymme. Den sydöstra fasaden ska byggas som en grönvägg.

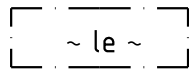
Utsprång.

Genomfartsöppning i byggnad.



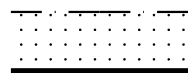
Ensimmäisen kerroksen porrashuoneen rakennusala.

Byggnadsyta för trapphus i första våningen.



Likimääräinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Ungefärlig för lek och utevistelse reserverad del av område.



Istutettava alueen osa.

Del av område som ska planteras.



Istutettava puurivi.

Trädrad som ska planteras.



Istutettava ja muotoon leikattava pensasaita, jonka enimmäiskorkeus on 1 m.

Häck som ska planteras och formklippas, så att dess höjd är högst 1 m.



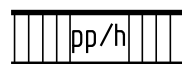
Säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava puurivi.

Trädrad som ska bevaras och vid behov förnyas.



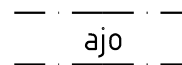
Katu.

Gata.



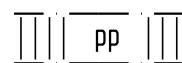
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.



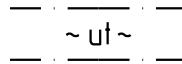
Ajoyhteys.

Körförbindelse.



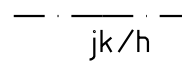
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

För gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



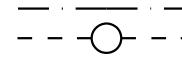
Likimääräinen ulkoilutie.

Ungefärlig friluftsväg.



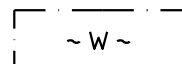
Jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

För gångtrafik reserverad del av område, där servicetrafik är tillåten.



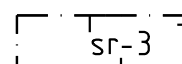
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För underjordiskt ledning reserverad del av område.



Likimääräinen vesialueeksi varattu alueen osa.

Ungefärlig för vattenområde reserverad del av område.



Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen julkisivut voidaan uusia siten, että julkisivuissa säilyy niiden alkuperäinen rasterimainen suunnitteluidea ja julkisivun pintajaon suhteet. Julkisivumateriaalien tulee olla lasia ja pesu- tai läpivärjättyä betonia. Parvekkeet eivät saa tulla ulos rakennuksen muusta julkisivulinjasta.

Kulturhistoriskt, arkitektoniskt och för stadsbildens värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. Byggnadens fasader får förnyas så, att fasaderna behåller sin ursprungliga rasterlika planeringsidé och proportionerna i indelningen av fasadytan. Fasadmaterialet ska vara glas och tvättad eller pigmenterad betong. Balkonger får inte sträcka sig utanför byggnadens övriga fasadlinje.

Laajempia korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa tulee hankkeeseen ryhtyvän teettää rakennuksesta asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys, joka on liitettävä lupahakemukseen.

Vid planering av omfattande reparations- och ändringsarbeten ska byggherren låta en expert uppgöra en byggnadshistorisk utredning, som bifogas till bygglovsansökan.

AKR-korttelialueella:

- saa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, saunoja, talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, väestönsuojia, teknisiä tiloja, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja rakentaa suojellun rakennuksen toiseen kerrokseen ja uudisrakennuksessa yksikerroksiseen luoteispäätyyn sekä maanalaisiin tiloihin. Ilmanvaihtokonehuoneita saa rakentaa suojellun rakennuksen toiseen kerrokseen ja uuden rakennuksen maanalaisiin tiloihin. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

På AKR-kvartersområde:

- får för invånarna avsedda, utom bostaden belägna förråd, bastur, tvättstugor, tork- och soprum, skyddsrum, tekniska utrymmen, hobby-, samlings- eller motsvarande gemensamma utrymmen byggas andra våningen i byggnaden som skyddas och i nybyggnadens nordvästra gavel i ett plan samt i underjordiska utrymmen. Ventilationsmaskinrum får byggas i andra våningen i byggnaden som skyddas och i nybyggnadens underjordiska utrymmen. Dessa utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

- saa maanalaiseen tilaan rakentaa enimmillään neljä kerrosta. Maanalaiseen tilaan johdavan ajoluiskan tulee olla ovella suljettu tila.

- tulee rakennusten pääasiallisen julkisivumateriaalin olla lasia ja läpivärjättyä- tai pesubetonia tai rappausta.

- tulee suojellun rakennuksen päälle rakennettävien 8. ja 9. kerroksen julkisivujen olla pääasiassa lasia. Ylimmän kerroksen ulokkeen julkisivun tulee olla lasia, joka tulee valaista yhtenäisesti ja hillitysti. Ulokkeen saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- saa uuden rakennuksen kaksikerroksisen osan päälle rakentaa viherhuonetilaa yhteensä enintään 90 k-m<sup>2</sup>.

- rakennusten kattopinnat tulee mahdollisuuksien mukaan käyttää terasseina. Ellei yksikerroksisten rakennusosien päällä olevilla katoilla ole terassia, ne tulee kattaa viherkatolla.

- esteettömät sisäänkäynnit uuteen rakennukseen tulee rakentaa rakennuksen koillispuolelle.

- tonttien ja puistoalueen välisiä rajoja ei saa rajata muutoin kuin kasvillisuudella.

- tontin osat joita ei käytetä kulkuteinä tai leikialueina tulee hoitaa nurmialueina.

- tontilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m<sup>2</sup>.

- tontin ja rakennusten julkisivujen valaistuksesta tulee laatia valaistusasiantuntijan tekemä suunnitelma yhteistyössä kaupungin puistosuunnittelun kanssa.

- rakennusten välille saadaan rakentaa maanalaisten yhdyskäytävä.

#### Autopaikat:

- tulee korttelialueelle rakentaa autopaikkoja vähintään suurempi luvuista 1 ap/125 k-m<sup>2</sup> tai 0,7 ap/asunto

- tulee asukkaiden vieraspysäköintiä varten rakentaa 1 ap/1000 k-m<sup>2</sup>.

Korttelialueelle tulee sijoittaa polkupyöräpaikkoja vähintään 1 pp/30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 50 % on sijoitettava rakennuksiin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

- får underjordiska utrymmen byggas i högst fyra våningar. Körramp som leder till underjordiska utrymmen ska vara avgränsad med dörr.

- ska byggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl vara glas och pigmenterad eller tvättad betong eller rapping.

- ska fasaderna i 8. och 9. våningen som byggs ovanpå byggnaden som skyddas utföras huvudsakligen i glas. Utsprånget i översta våningen ska ha fasad av glas, som ska belysas enhetligt och diskret. Utsprånget får byggas utöver i detaljplanen angivna våningsytan.

- får ovanpå den nya byggnadens två våningar höga del byggas utrymmen för grönrums totalt högst 90 m<sup>2</sup> vy.

- ska byggnaders taktytor i mån av möjlighet användas som terrasser. Om inte taken ovanpå en våning höga byggnadsdelar används som terrass, ska gröntak anläggas på dem.

- ska tillgängliga ingångar till den nya byggnaden byggas på byggnadens nordöstra sida.

- får inte gränser mellan tomter och parkområde avgränsas på annat sätt än med växtlighet.

- ska tomtdelar som inte används som gångvägar eller lekomyråden skötas som gräsmattor.

- på tomten ska minst 50 % av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta utgöras av bostäder som förutom kök/kökutrymme har minst tre bostadsrum. Den genomsnittliga ytan för dessa bostäder ska vara minst 80 m<sup>2</sup> ly.

- ska en plan för belysningen av tomten och byggnadernas fasader uppgöras av en belysningsexpert i samarbete med stadens parkplanering.

- mellan byggnader får byggas en underjordisk förbindelsegång.

#### Bilplatser:

- ska i kvartersområdet byggas bilplatser minst det större av talen 1 bp/125 m<sup>2</sup> vy eller 0,7 bp/bostad

- ska för invånarnas gästparkering byggas 1 bp/1000 m<sup>2</sup> vy.

I kvartersområdet ska placeras cykelplatser minst 1 cp/30 m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta. Minst 50 % av dem ska placeras i byggnader.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tontinledning.



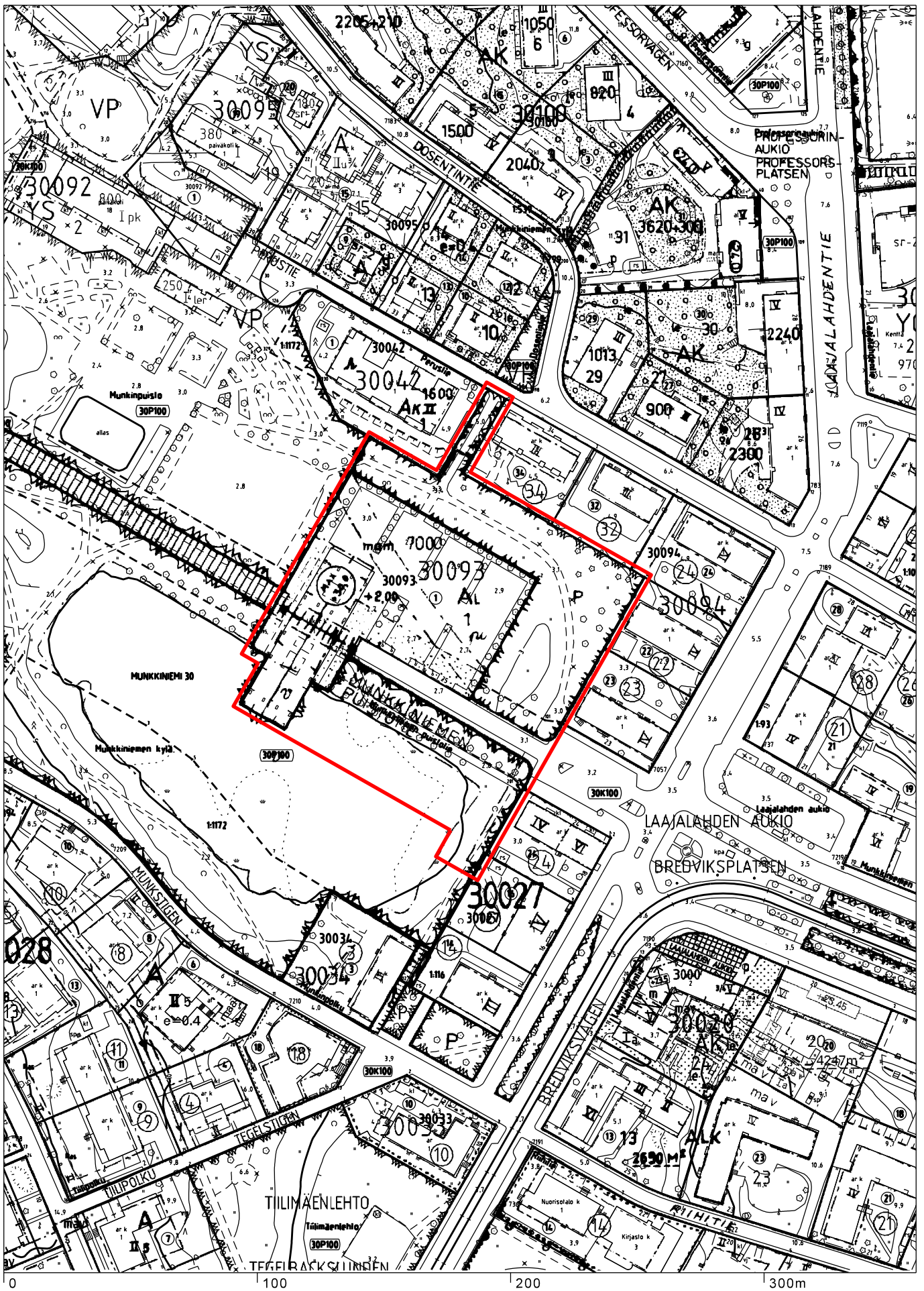
# HAVAINNEKUVA

Munkkiniemen puistotie 25  
 Kslk 4.6.2013/12205

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto, läntinen toimisto  
 Anu Kuutti, Marketta Takamäki







**OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA**  
 Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin  
 asemakaavamuuos  
 Munkkiniemen puistotie 25

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto  
 Läntinen toimisto



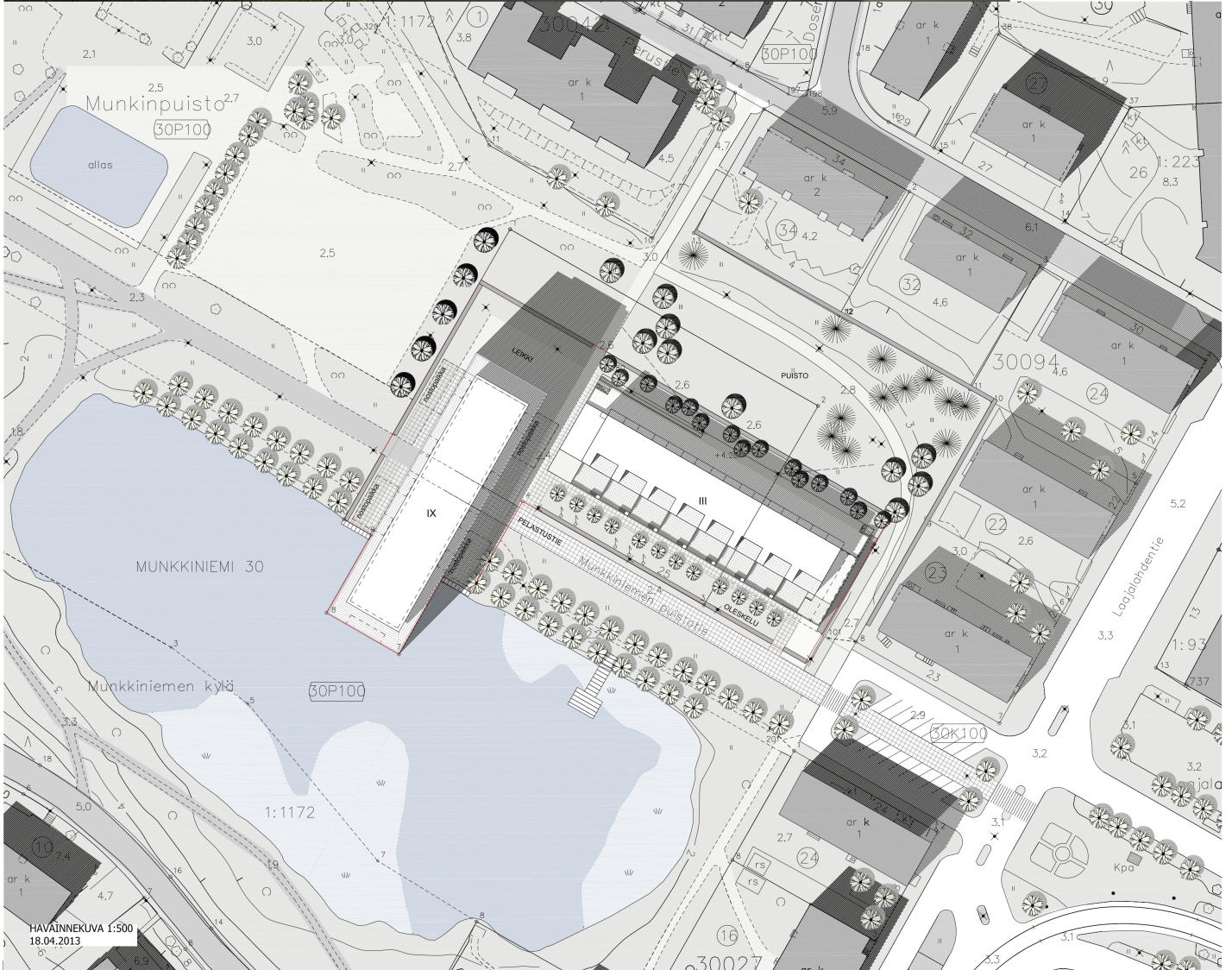


- Rivitalo**
- kerrosala 2.275 km<sup>2</sup> + viheralueet 80,0 m<sup>2</sup>
  - maankäytöllinen bruttoala 2.420 hkm<sup>2</sup>
  - maanlainen bruttoala 8,040 hkm<sup>2</sup>
  - huoneistoala 5.816,0 hkm<sup>2</sup>
- Kerrostalo**
- Nykyinen rakennus 1.-7.kerros
  - kerrosala 7.255 km<sup>2</sup>, sisätilien viheralueet 555 m<sup>2</sup>
  - maankäytöllinen bruttoala 8,694 hkm<sup>2</sup>
  - maanlainen bruttoala 94 hkm<sup>2</sup>
  - huoneistoala 5.500,0 hkm<sup>2</sup>
- Katolajennus 8.-9.kerros**
- kerrosala 1,680 km<sup>2</sup> + parvekevyöhyke 132,0 m<sup>2</sup>
  - bruttoala 1,872 hkm<sup>2</sup>
  - huoneistoala 1,196,0 hkm<sup>2</sup>
- Kokonaiskerrosala 8.945 + parvekevyöhyke 179,0 m<sup>2</sup>**  
**Kokonaishuoneistoala 10,660 hkm<sup>2</sup>**  
**Kokonaismuunnostila 6,096,0 hkm<sup>2</sup>**
- Yhteensä**
- Kokonaiskerrosala 11,220 km<sup>2</sup>
  - Maankäytöllinen bruttoala 12,946 hkm<sup>2</sup>
  - Maanlainen bruttoala 8,134 hkm<sup>2</sup>
  - Huoneistoala 8,512,0 hkm<sup>2</sup>
- autopaikat 1ap / 125 km<sup>2</sup> => 89 ap
  - autotasoilla 1 - 4 yhteensä 159 ap
- Tontin pinta-ala 5.950 m<sup>2</sup>**
- Huoneistoluettelo**

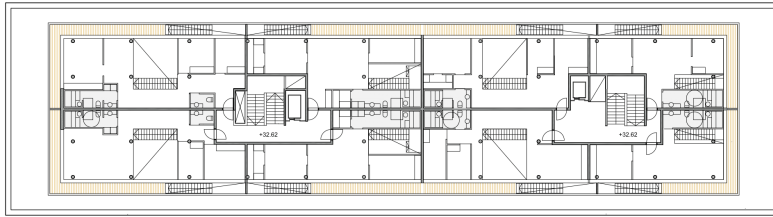


- Rivitalo**
- 5 - 6h+k+s 227,0m<sup>2</sup> 8 kpl
- Kerrostalo**
- 3.-7.kerros
  - 2 - 3h+k+s 73,5m<sup>2</sup> 10 kpl
  - 2 - 3h+k+s 80,5m<sup>2</sup> 5 kpl
  - 2 - 3h+k+s 84,5m<sup>2</sup> 5 kpl
  - 3 - 4h+k+s 124,0m<sup>2</sup> 10 kpl
  - 4h+k+s 131,5m<sup>2</sup> 10 kpl
  - 4h+k+s 138,5m<sup>2</sup> 10 kpl
  - pinta-aloissa mukana viheralueet a' 10,5m<sup>2</sup>
- 8.-9.krs**
- 3 - 4h+k+s 108,0m<sup>2</sup> 1 kpl
  - 3 - 4h+k+s 110,0m<sup>2</sup> 1 kpl
  - 4 - 5h+k+s 145,0m<sup>2</sup> 1 kpl
  - 4 - 5h+k+s 158,0m<sup>2</sup> 1 kpl
  - 5 - 6h+k+s 160,0m<sup>2</sup> 1 kpl
  - 5 - 6h+k+s 163,0m<sup>2</sup> 1 kpl
  - 5 - 6h+k+s 172,0m<sup>2</sup> 1 kpl
  - 5 - 6h+k+s 180,0m<sup>2</sup> 1 kpl
- Rivi- ja kerrostalossa asuntoja yhteensä 64 kpl**  
 18.04.2013

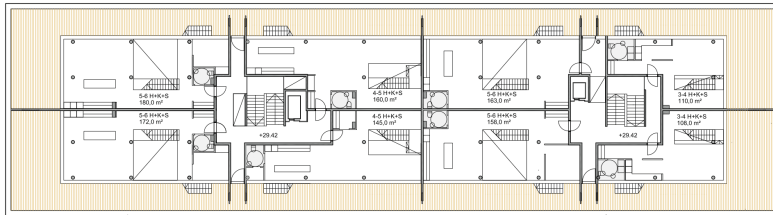
**"PARK AVE"**  
 ARKITEHTIYRHMÄ A6 OY  
 PURSIMEHKATU 29 A 00150 HELSINKI  
 BATSMANGATAN 29 A 00150 HELSINGFORS  
 PUHTEL 010 424 3200 FAX 010 424 3222  
 e-mail etunimi.sukunimi@a6oy.fi



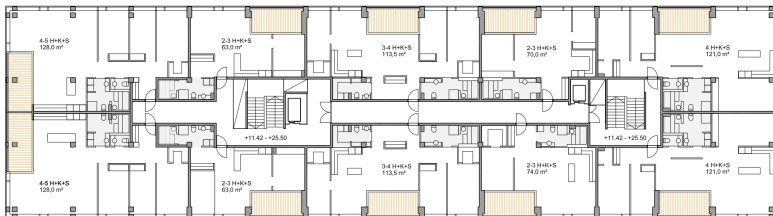
HAVAINNEKUVA 1:500  
 18.04.2013



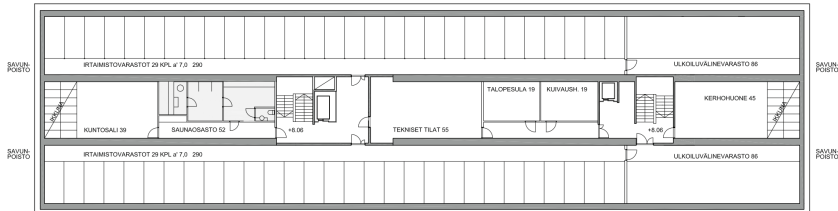
9. KERROS



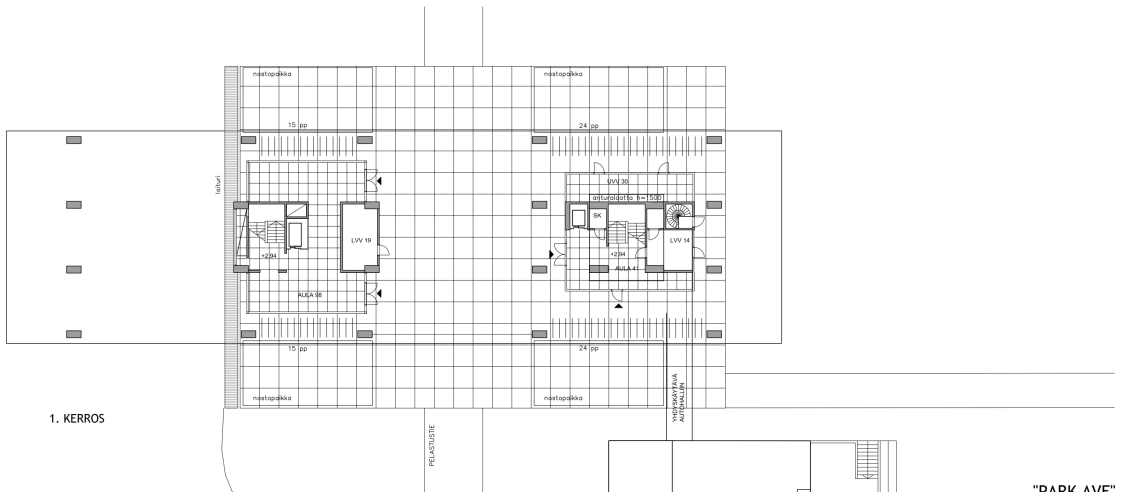
8. KERROS



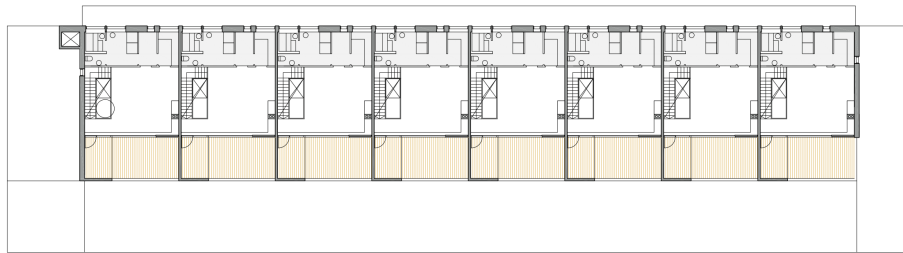
3-7. KERROS



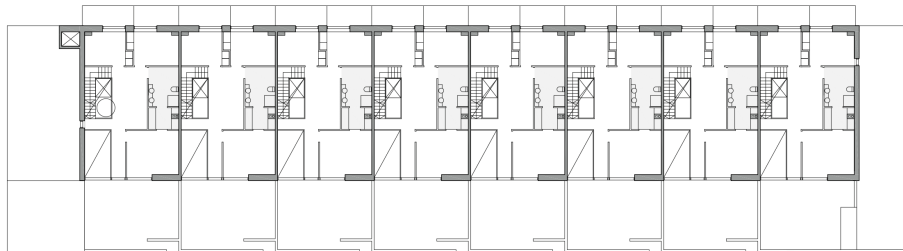
2. KERROS



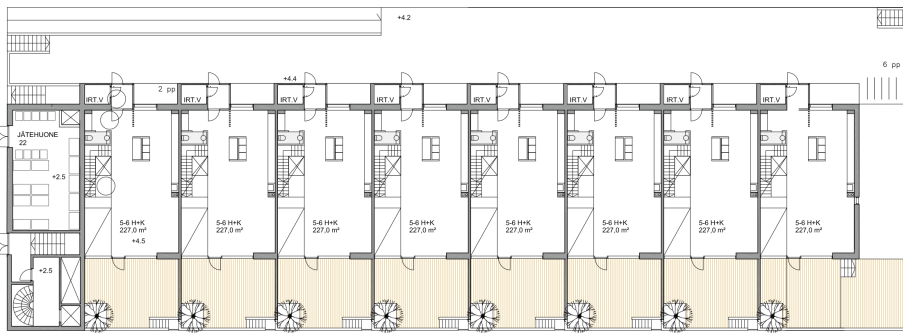
1. KERROS



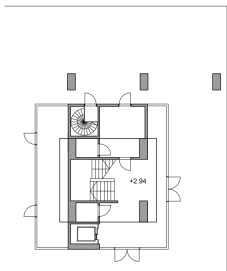
3.KERROS +10.90

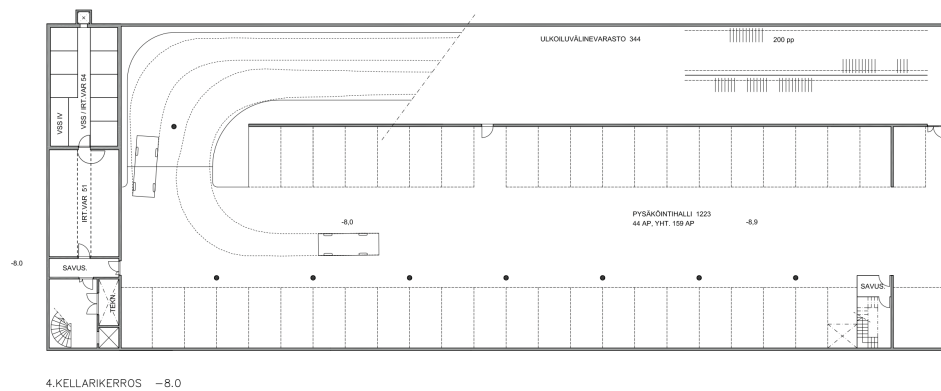
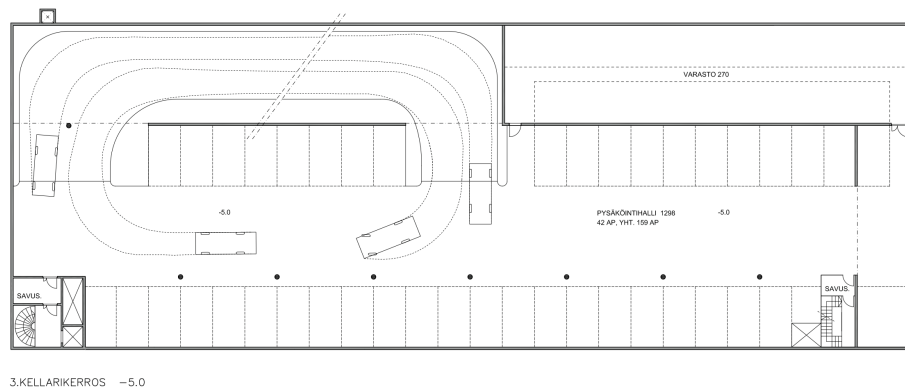
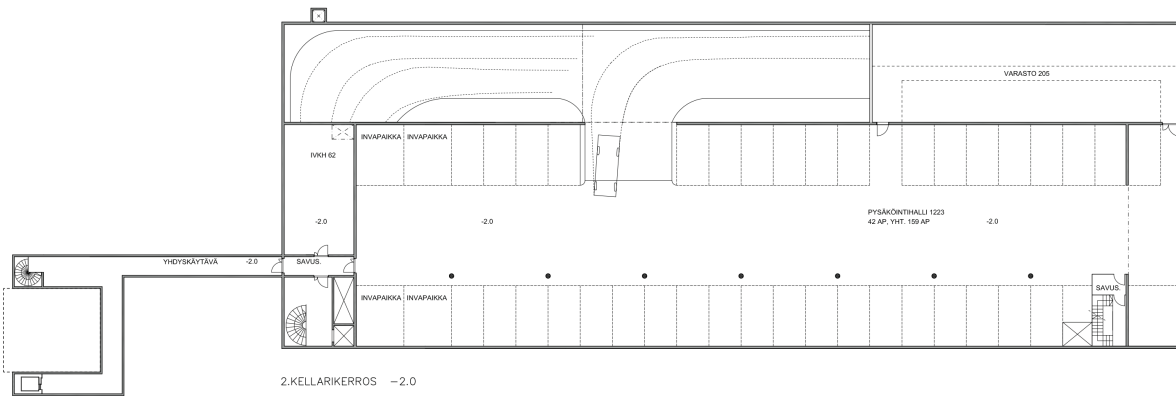
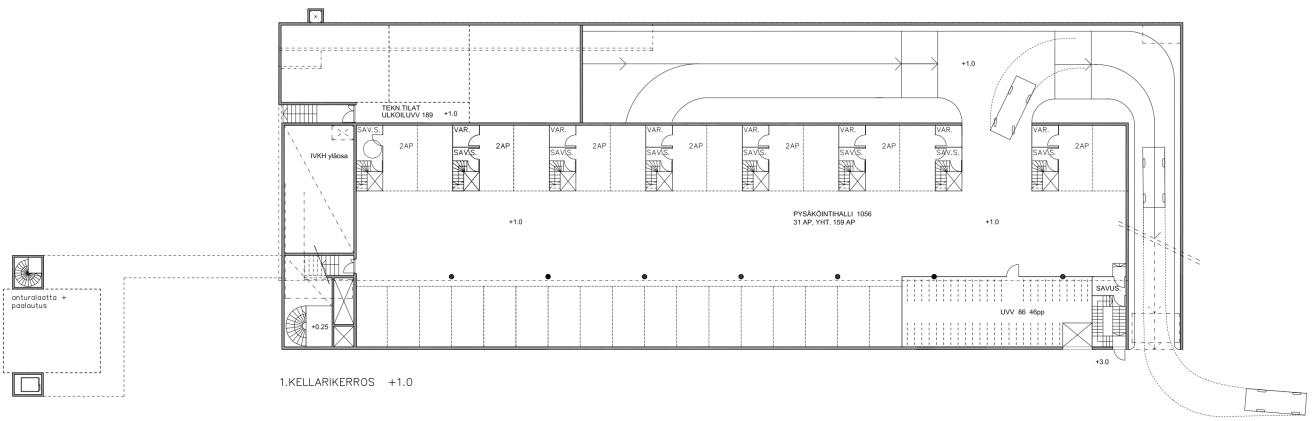


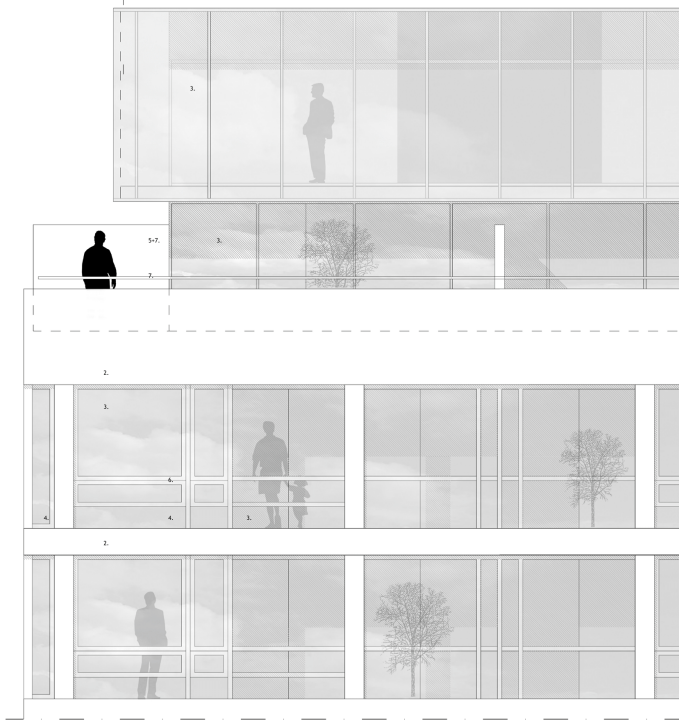
2.KERROS +7.70



1.KERROS +4.50

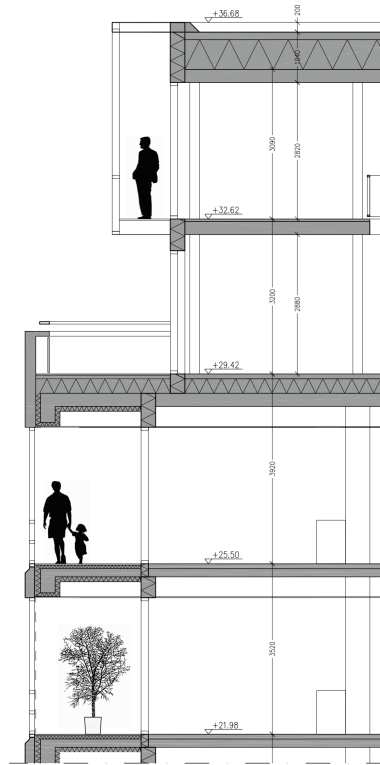




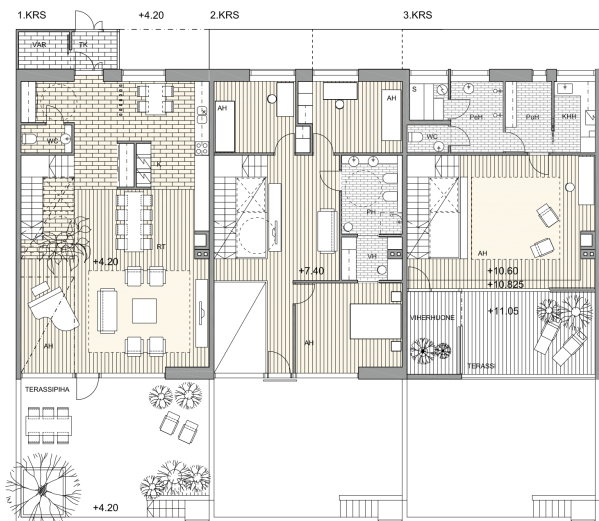


JULKISIVUOTE 1:50

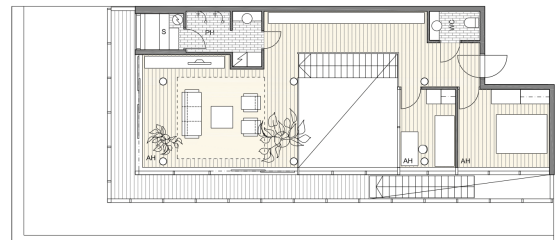
- JULKISIVUMATERIAALI:
1. RAPPALO
  2. PRISIBOTON
  3. LASI
  4. SUKSIKILASSI
  5. OPAILIASE
  6. ALUMIINI
  7. MAALATTU TERÄS



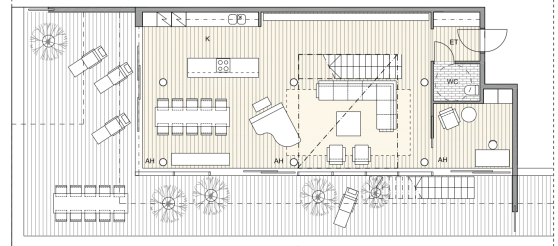
LEIKKAUSOTE 1:50



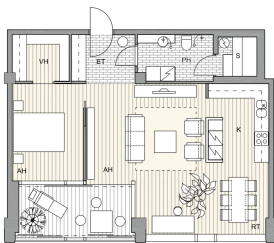
5-6 H+K+S 227,0 m<sup>2</sup> / UUDISRAKENNUS



5-6 H+K+S 172,5 m<sup>2</sup> YLÄKERTA / KONE 9. KRS

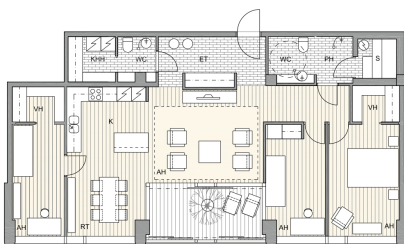


5-6 H+K+S 172,5 m<sup>2</sup> ALAKERTA / KONE 8. KRS

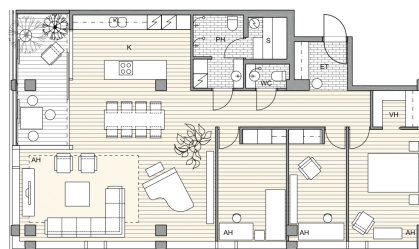


2-3 H+K+S 74 m<sup>2</sup> / KONE 3-7. KRS

3-4 H+K+S 113,5 m<sup>2</sup> / KONE 3-7. KRS



3-5 H+K+S 128 m<sup>2</sup> / KONE 3-7. KRS





JULKISIVU LÖUNÄASEEN 1:200



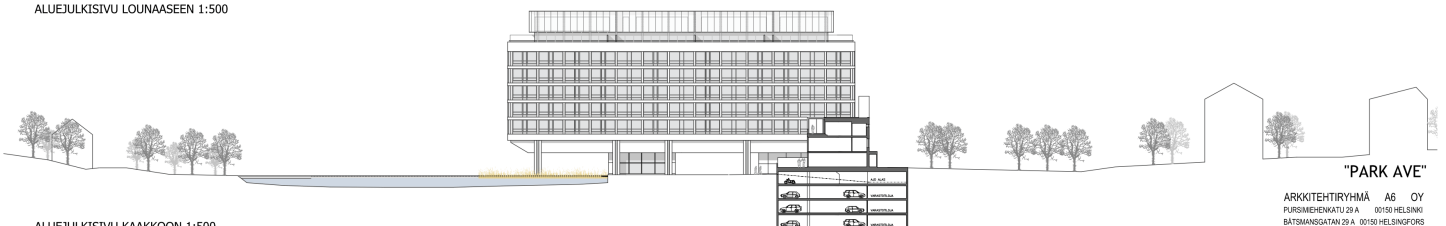
JULKISIVU KOILLISEEN 1:200



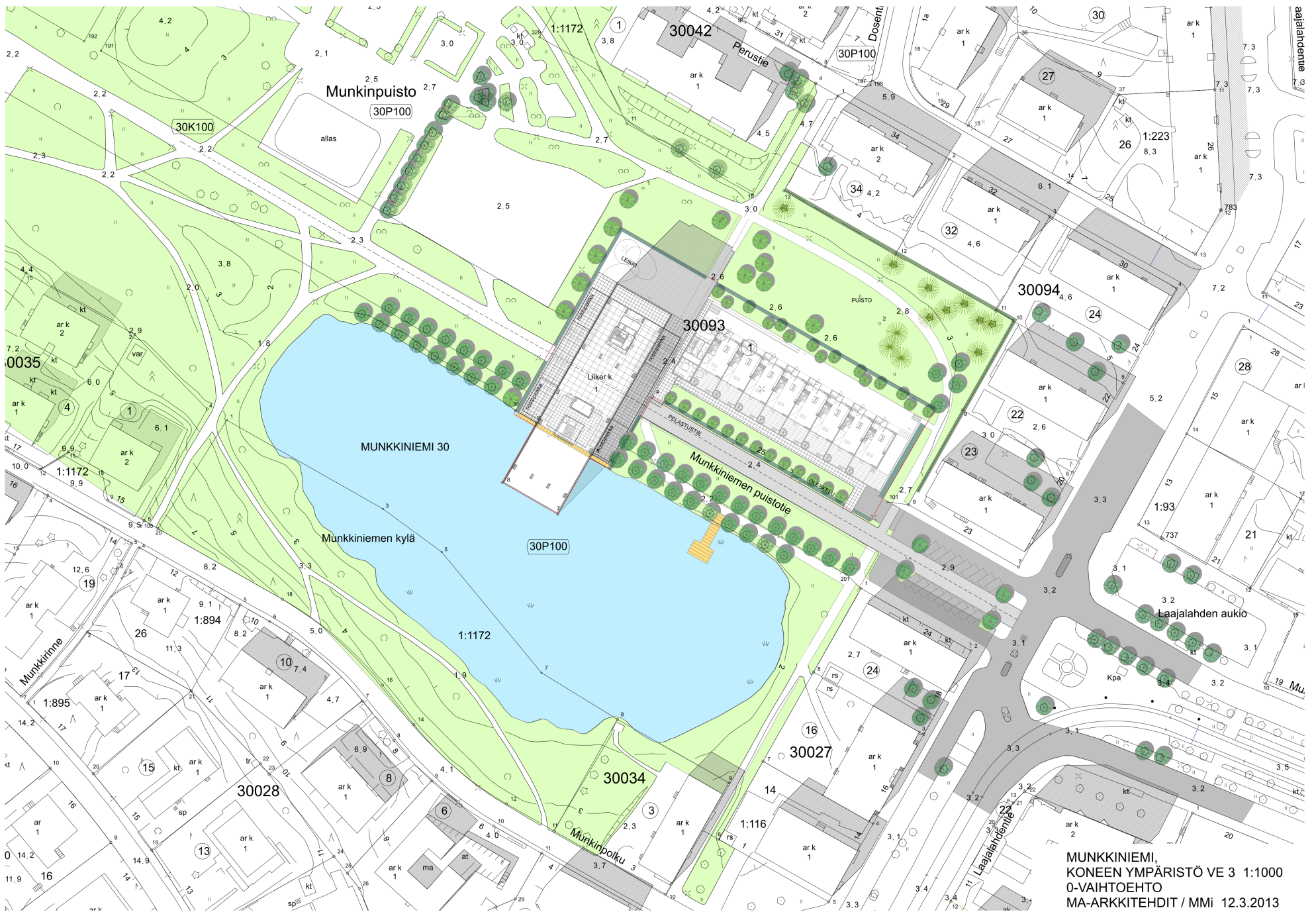
LEIKKAUSJULKISIVU KAAKKOON 1:200



ALUEJULKISIVU LÖUNÄASEEN 1:500

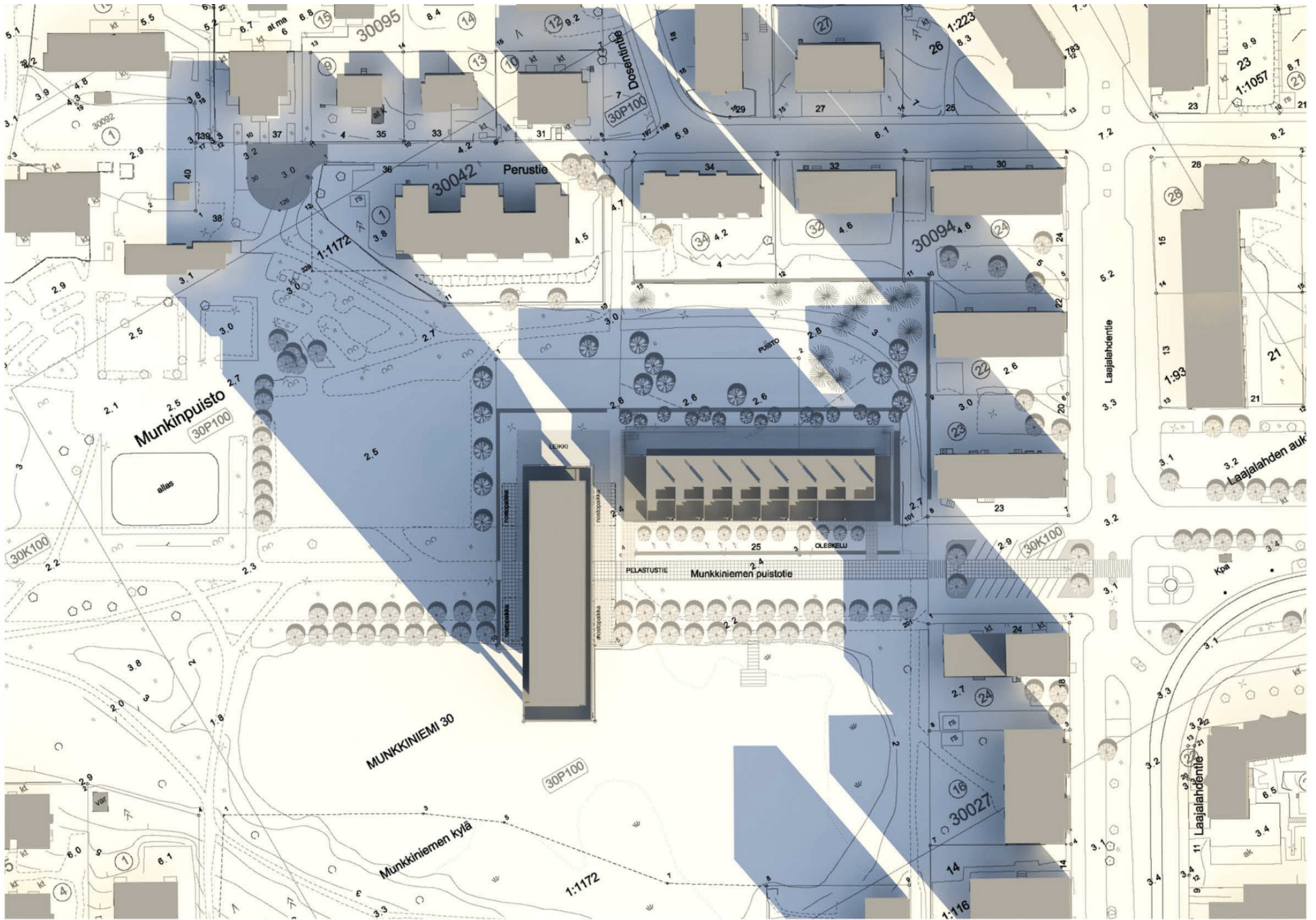


ALUEJULKISIVU KAAKKOON 1:500  
 JULKISIVUT JA LEIKKAUKSET 18.04.2013



MUNKKINIEMI,  
KONEEN YMPÄRISTÖ VE 3 1:1000  
0-VAIHTOEHTO  
MA-ARKKITEHDIT / Mmi 12.3.2013



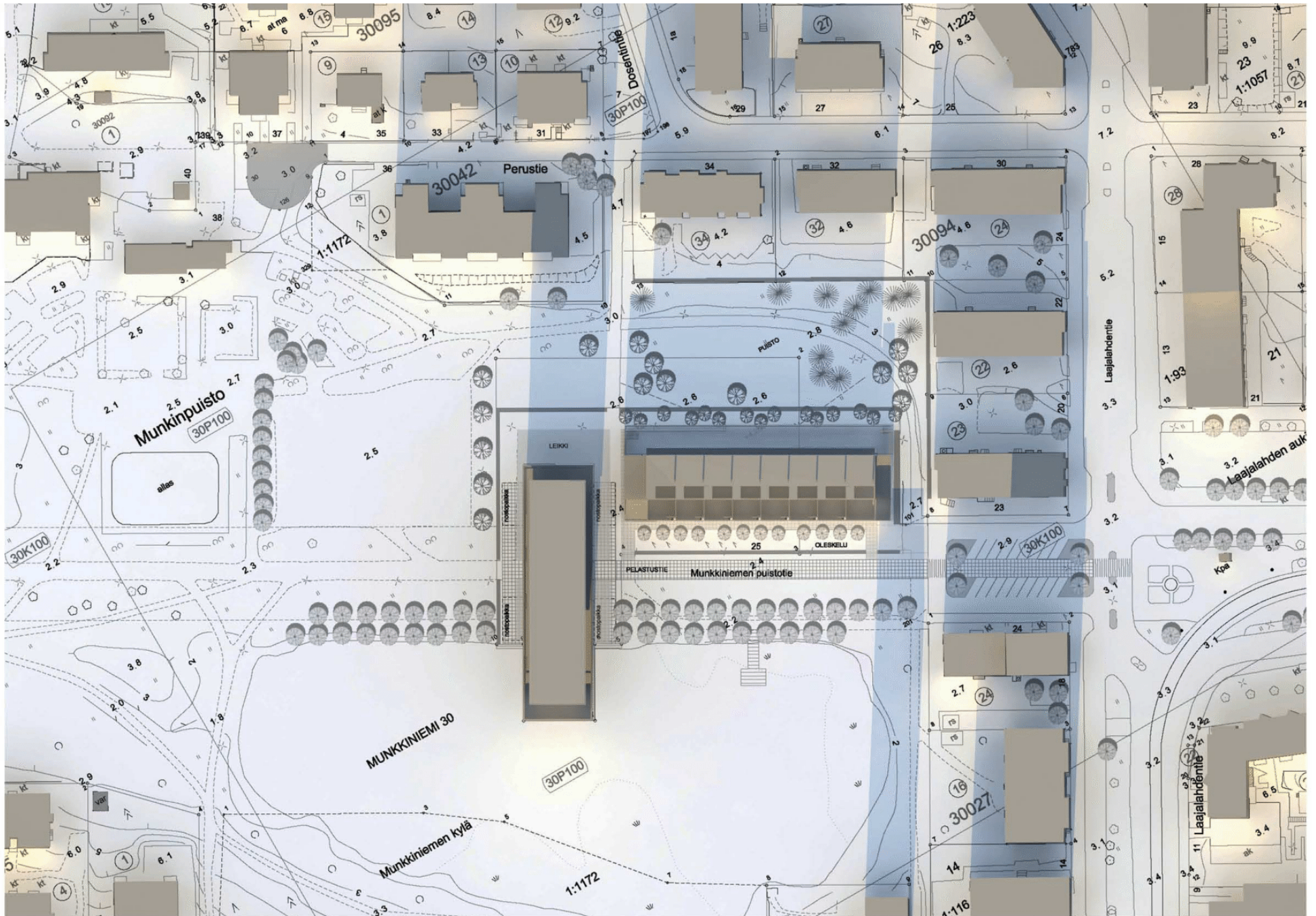


Varjotutkielma - kortteli 300093

PARK AVE.

ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY

helmikuun alku klo12:00

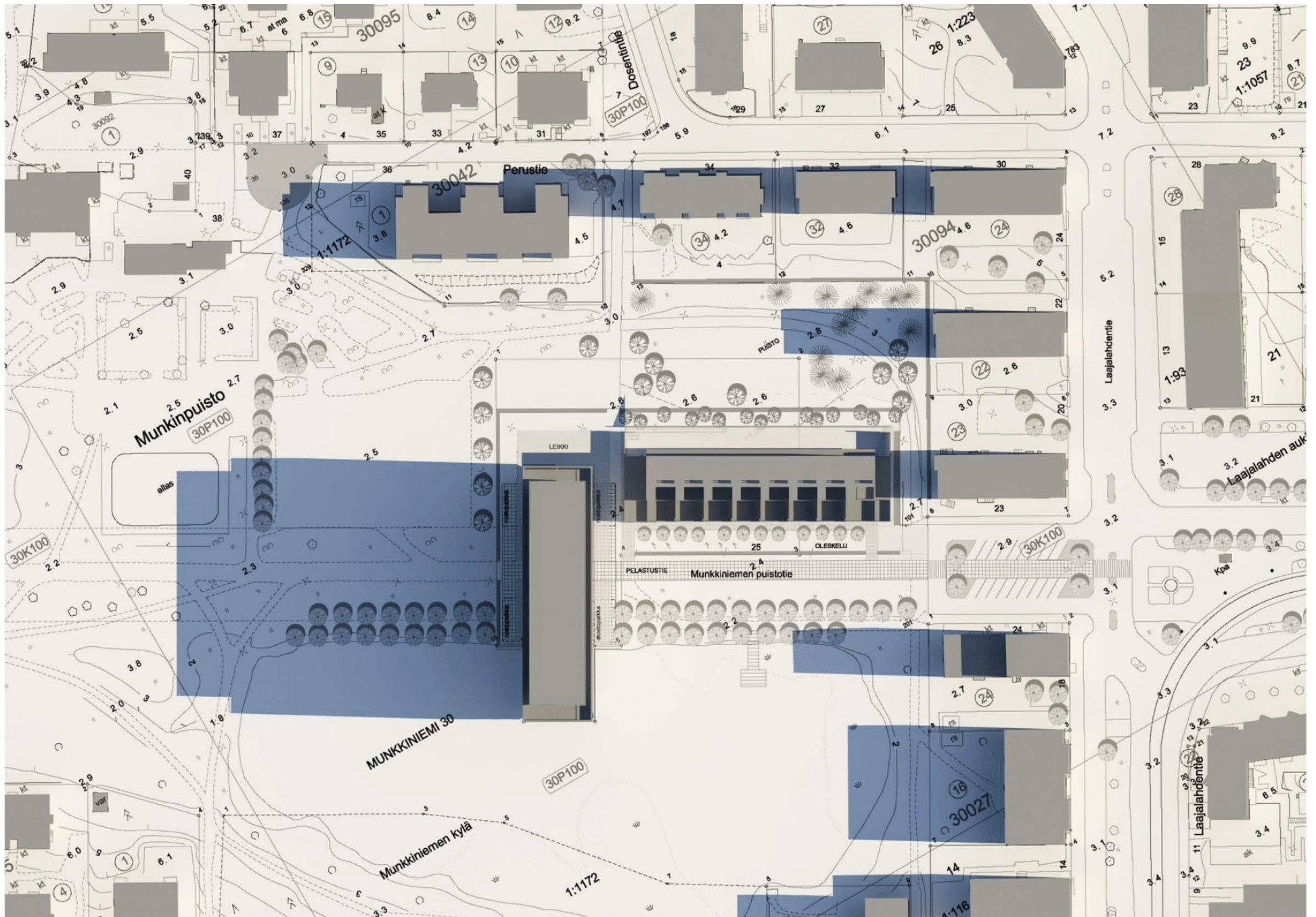


Varjotutkielma - kortteli 300093

PARK AVE.

ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY

helmikuun alku klo15:00

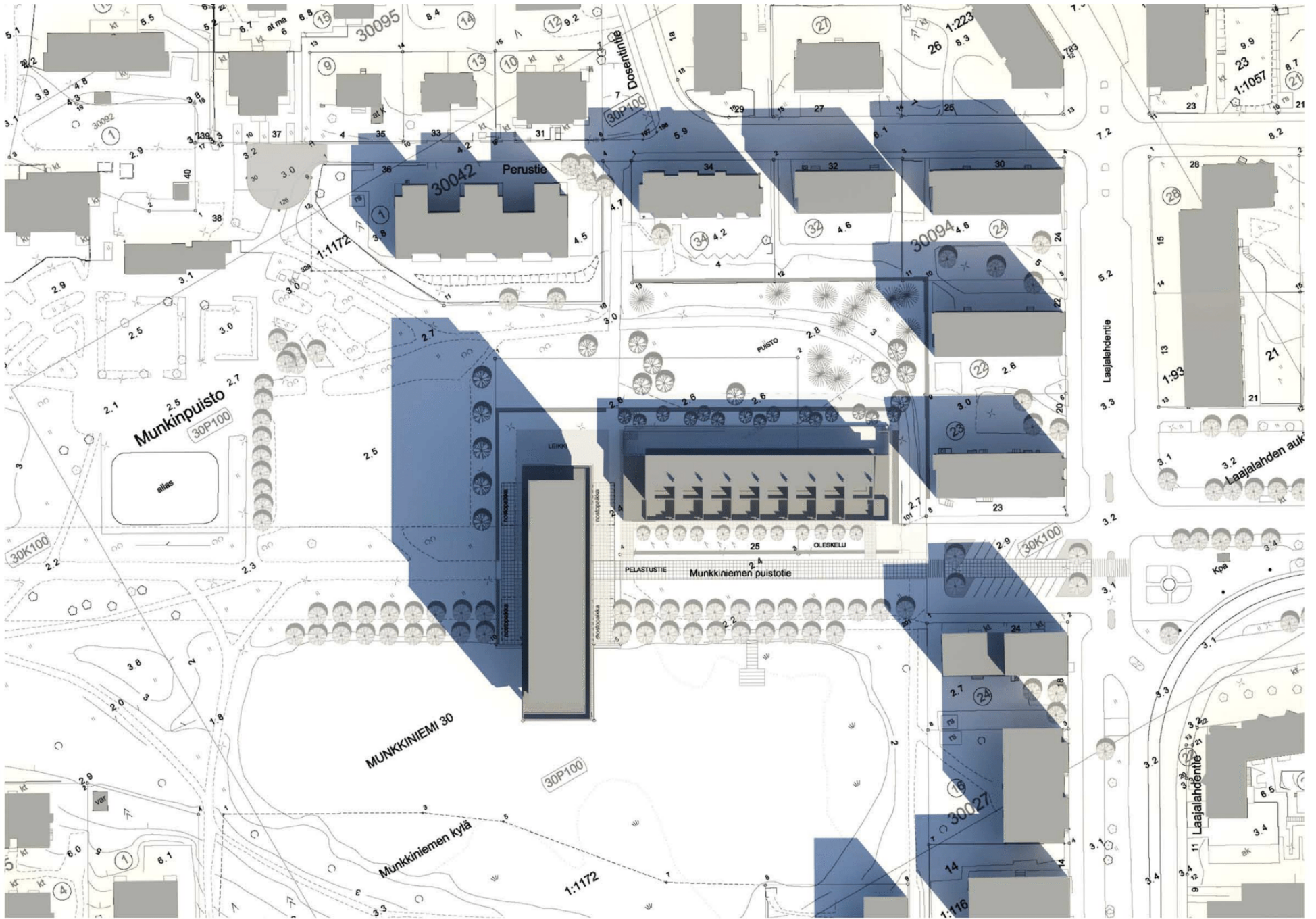


Varjotutkielma - kortteli 300093

PARK AVE.

ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY

syyspäivän/kevätpäivän tasaus klo 9:00

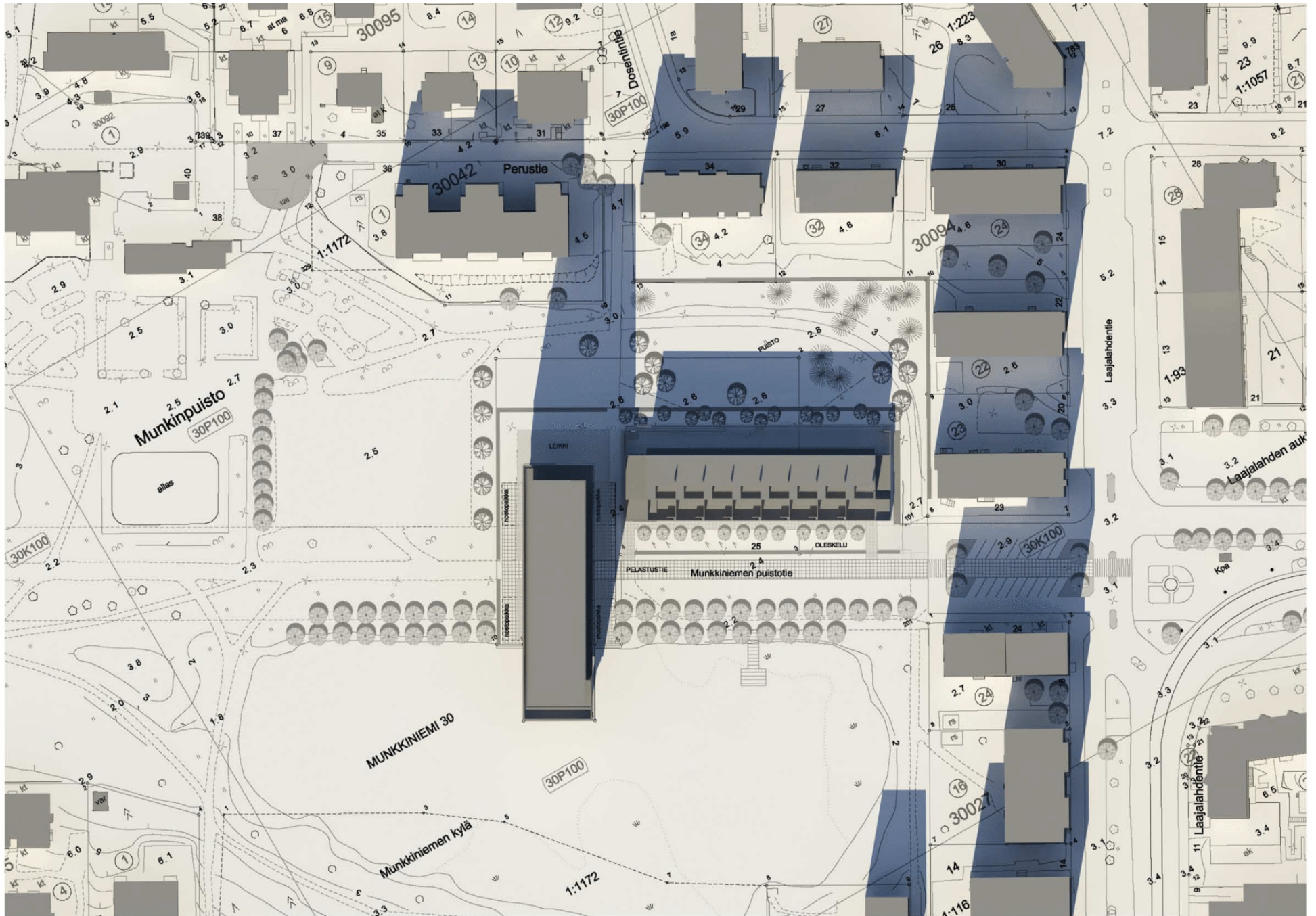


Varjotutkielma - kortteli 300093

PARK AVE.

ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY

syyspäivän/kevätpäivän tasaus klo 12:00

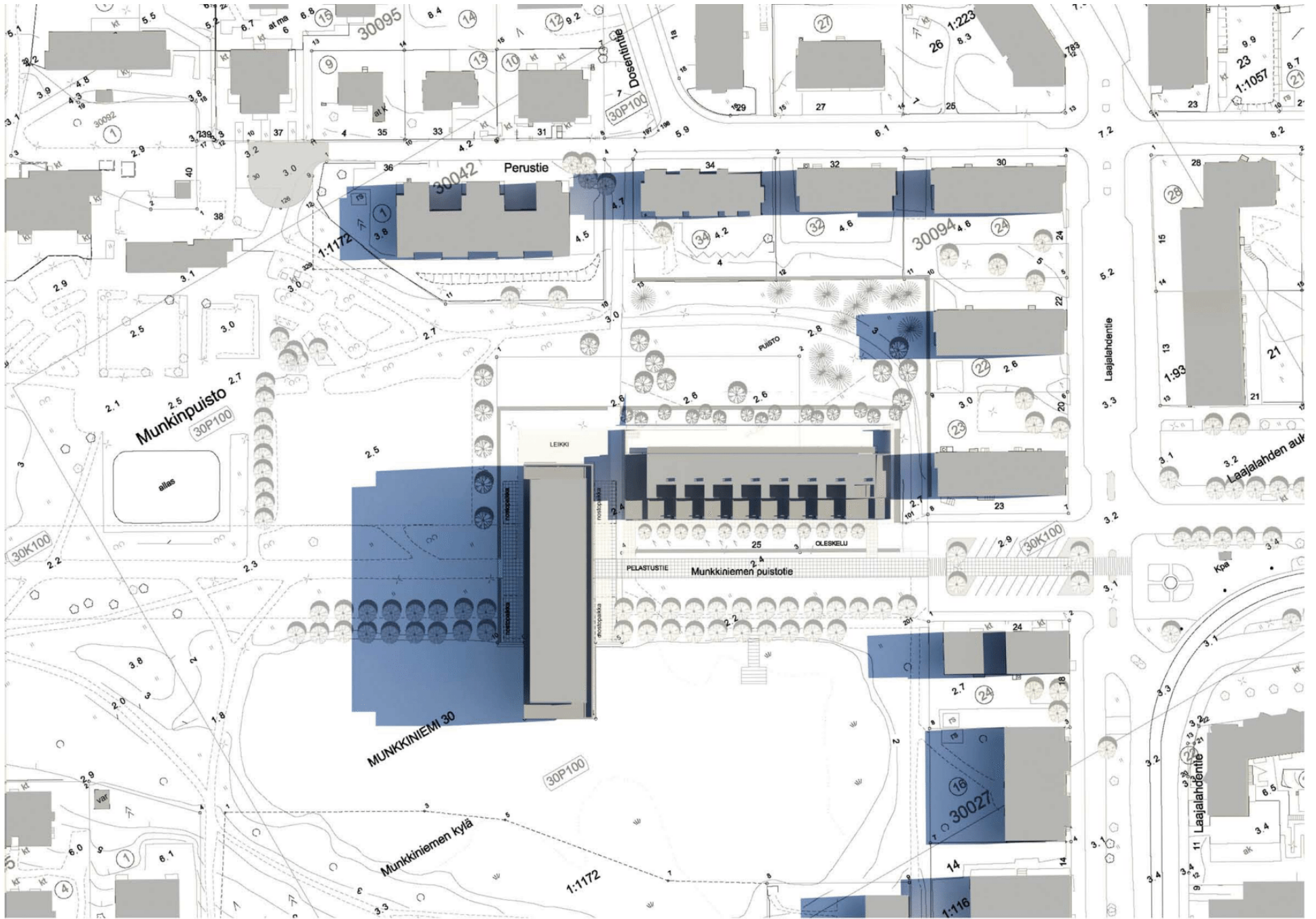


Varjotutkielma - kortteli 300093

PARK AVE.

ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY

syyspäivän/kevätpäivän tasaus klo 15:00



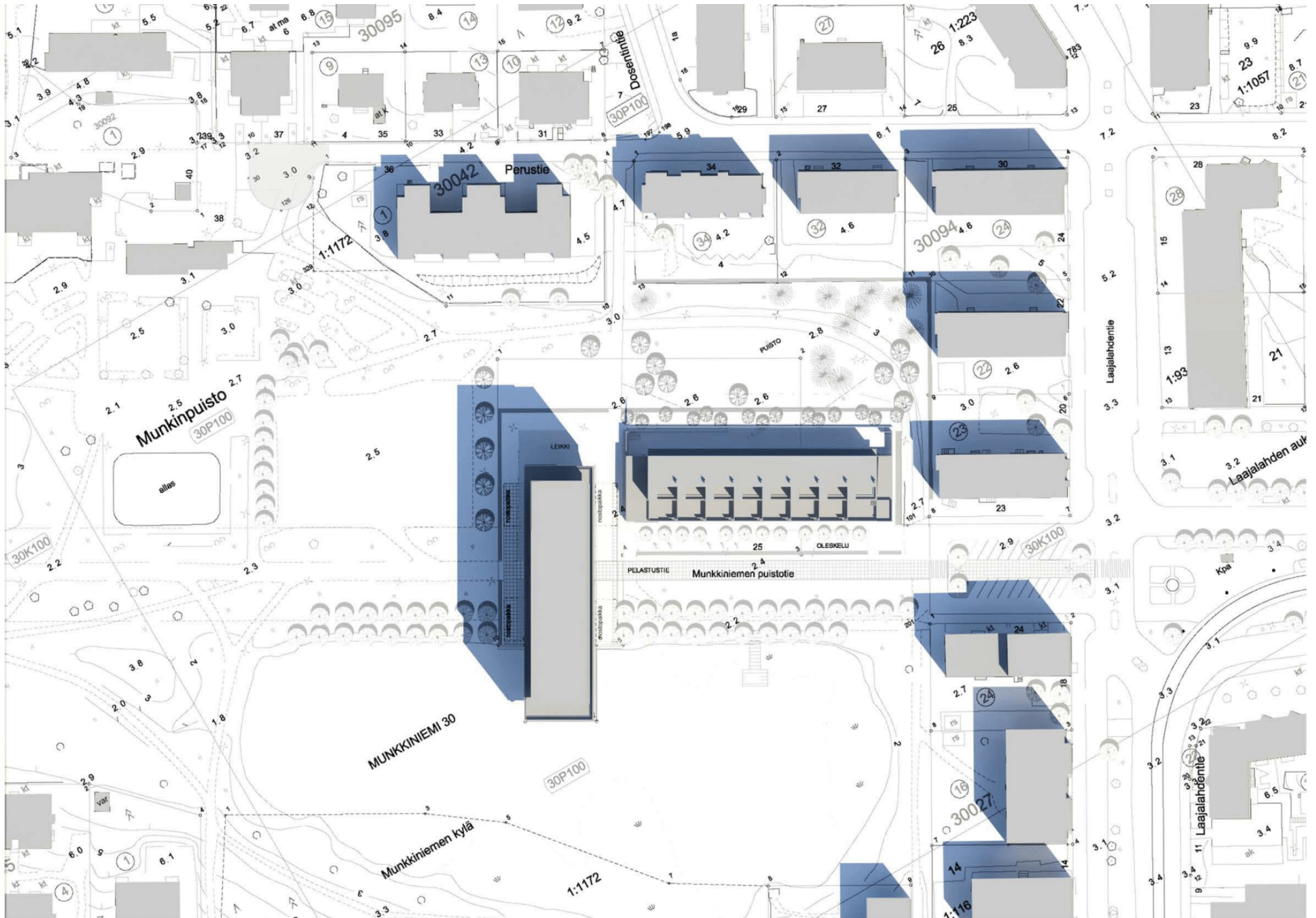
Varjotutkielma - kortteli 300093

PARK AVE.

ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY

Vappu 1.5./12.8.

klo 9:00

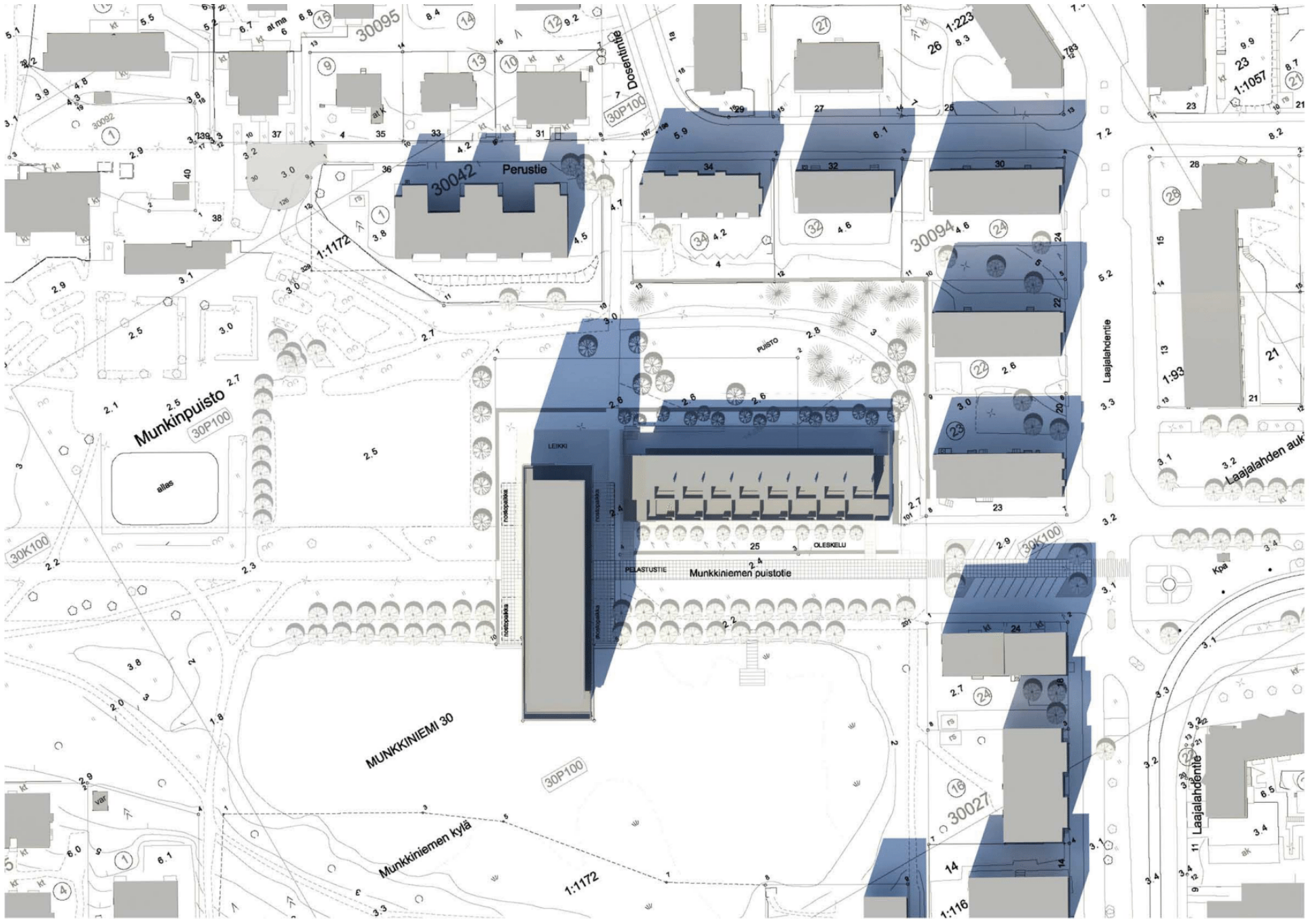


Varjotutkielma - kortteli 300093

PARK AVE.

ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY

Vappu 1.5./12.8. klo 12:00



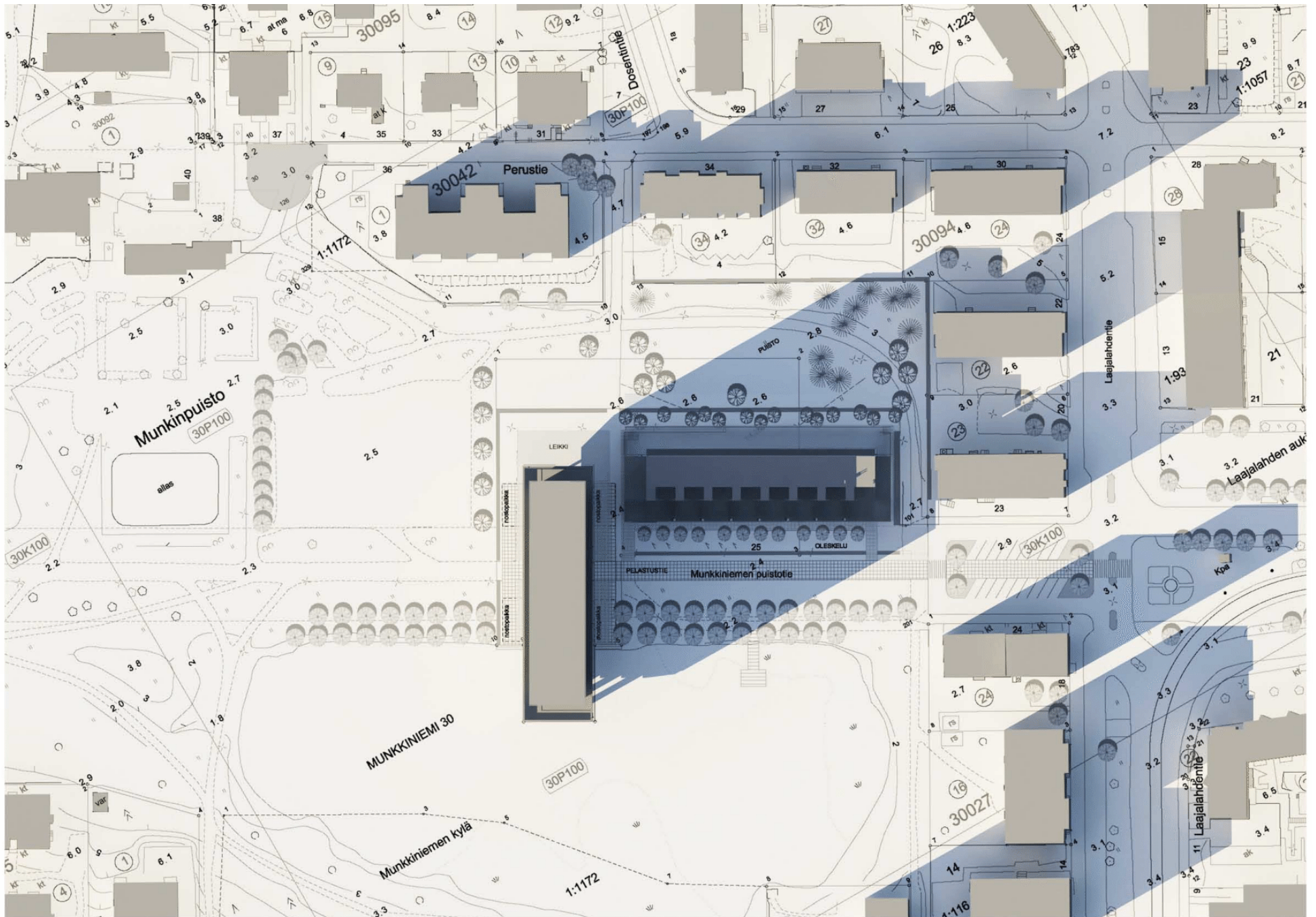
Varjotutkielma - kortteli 300093

PARK AVE.

ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY

Vappu 1.5./12.8. klo 15:00



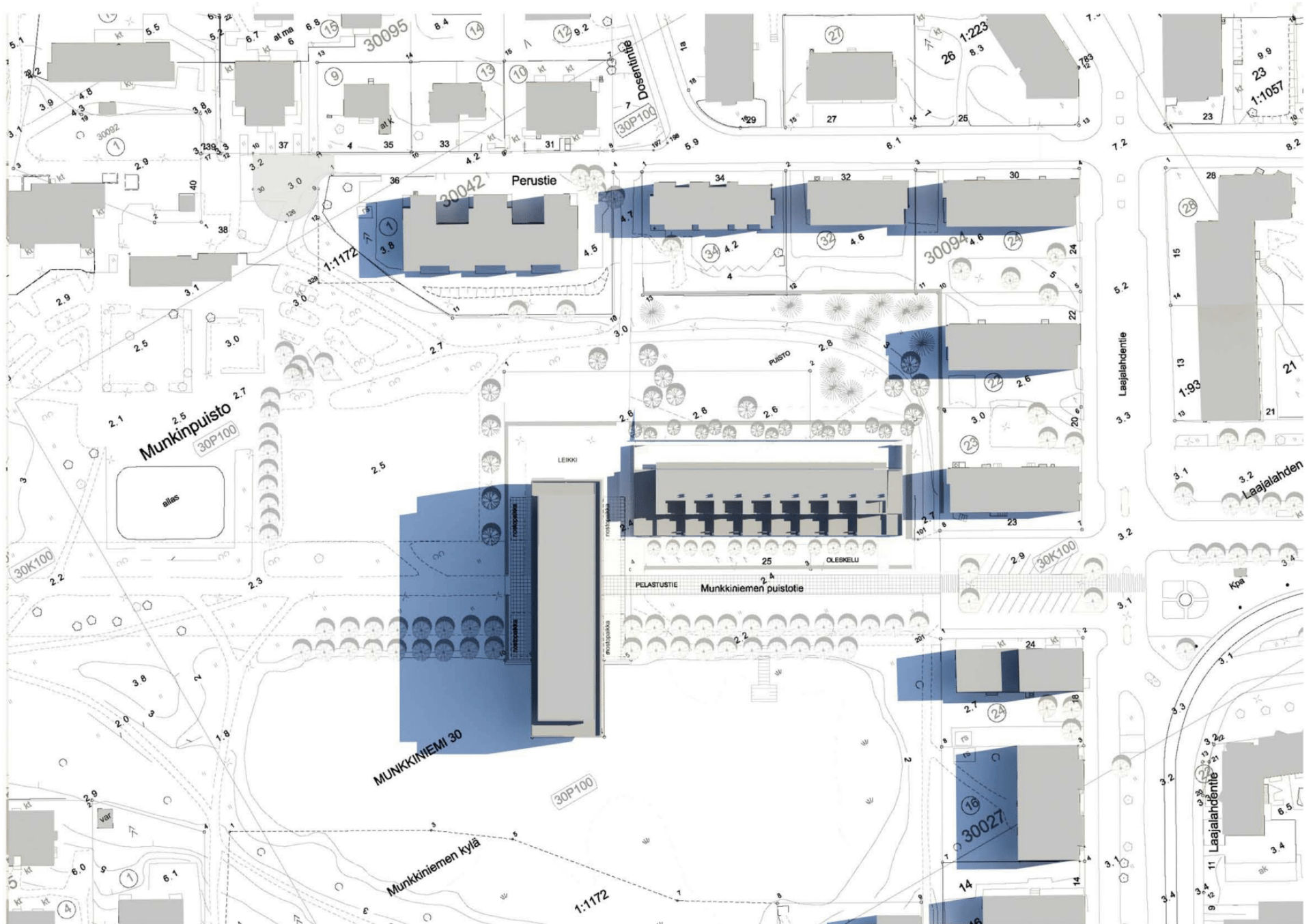


Varjotutkielma - kortteli 300093

PARK AVE.

ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY

Vappu 1.5./12.8. klo 18:00



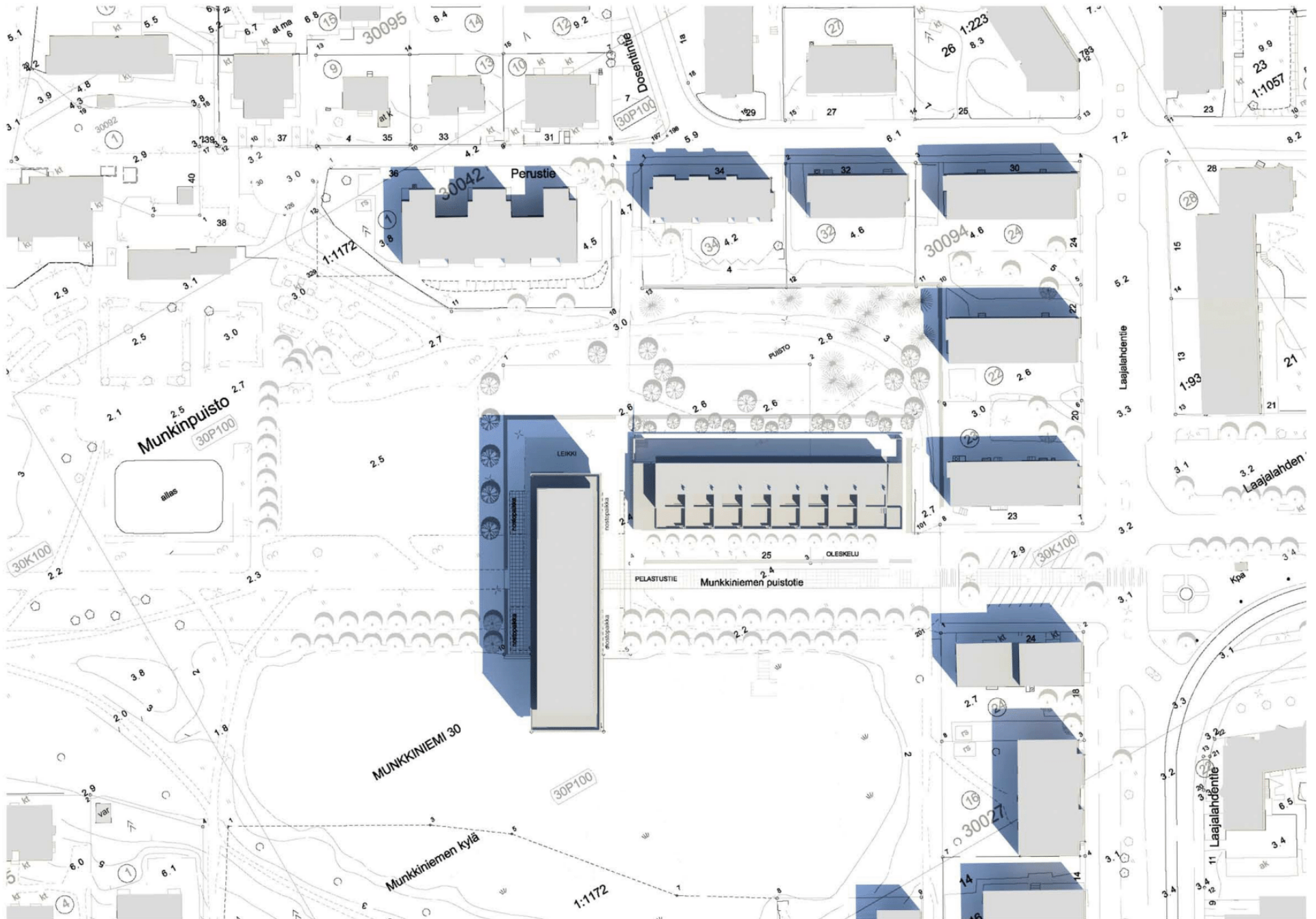
Varjotutkielma - kortteli 30093

PARK AVE.

ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY

kesäpäivän seisaus

klo 9:00



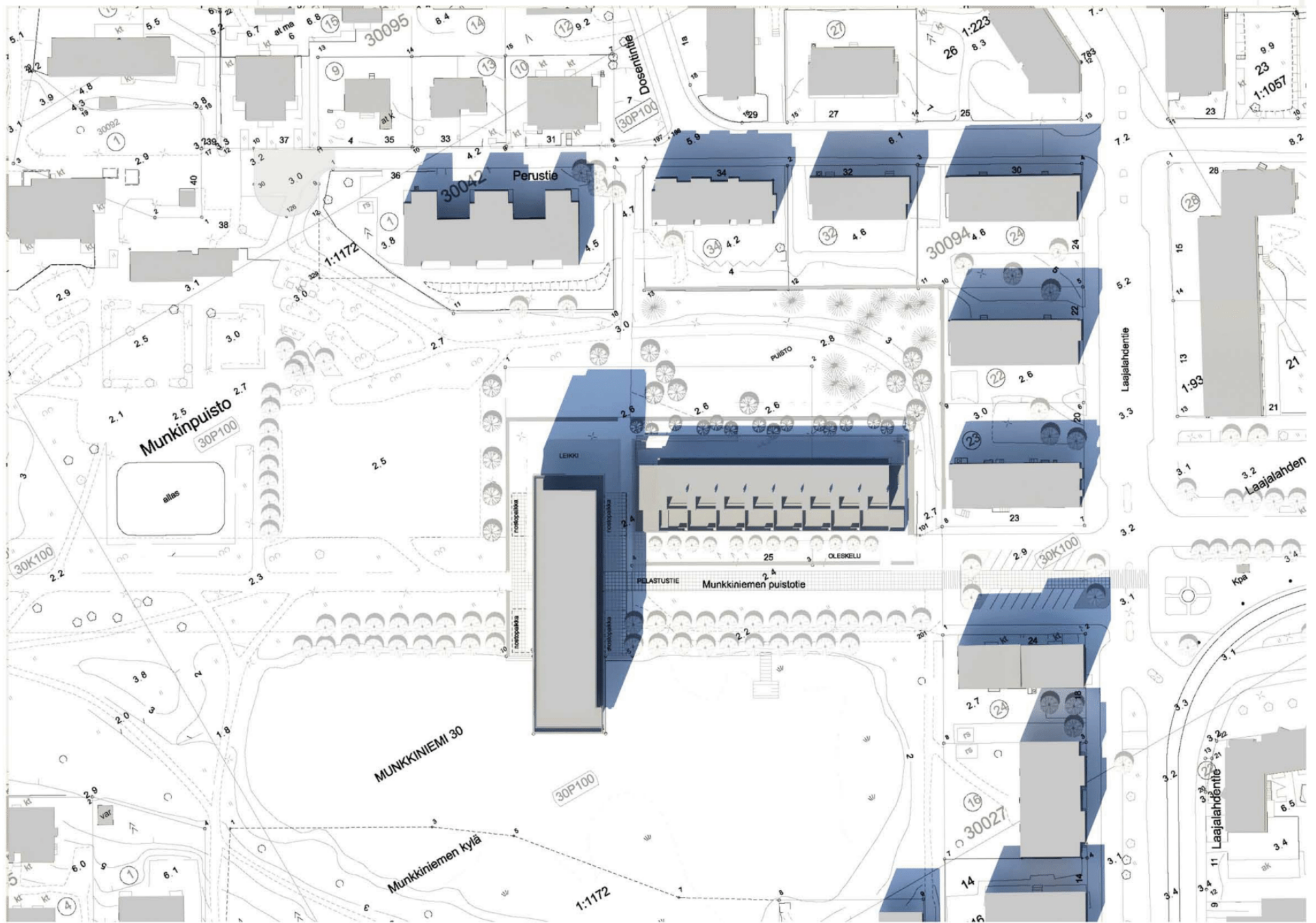
Varjotutkielma - kortteli 30093

PARK AVE.

ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY

kesäpäivän seisaus

klo 12:00



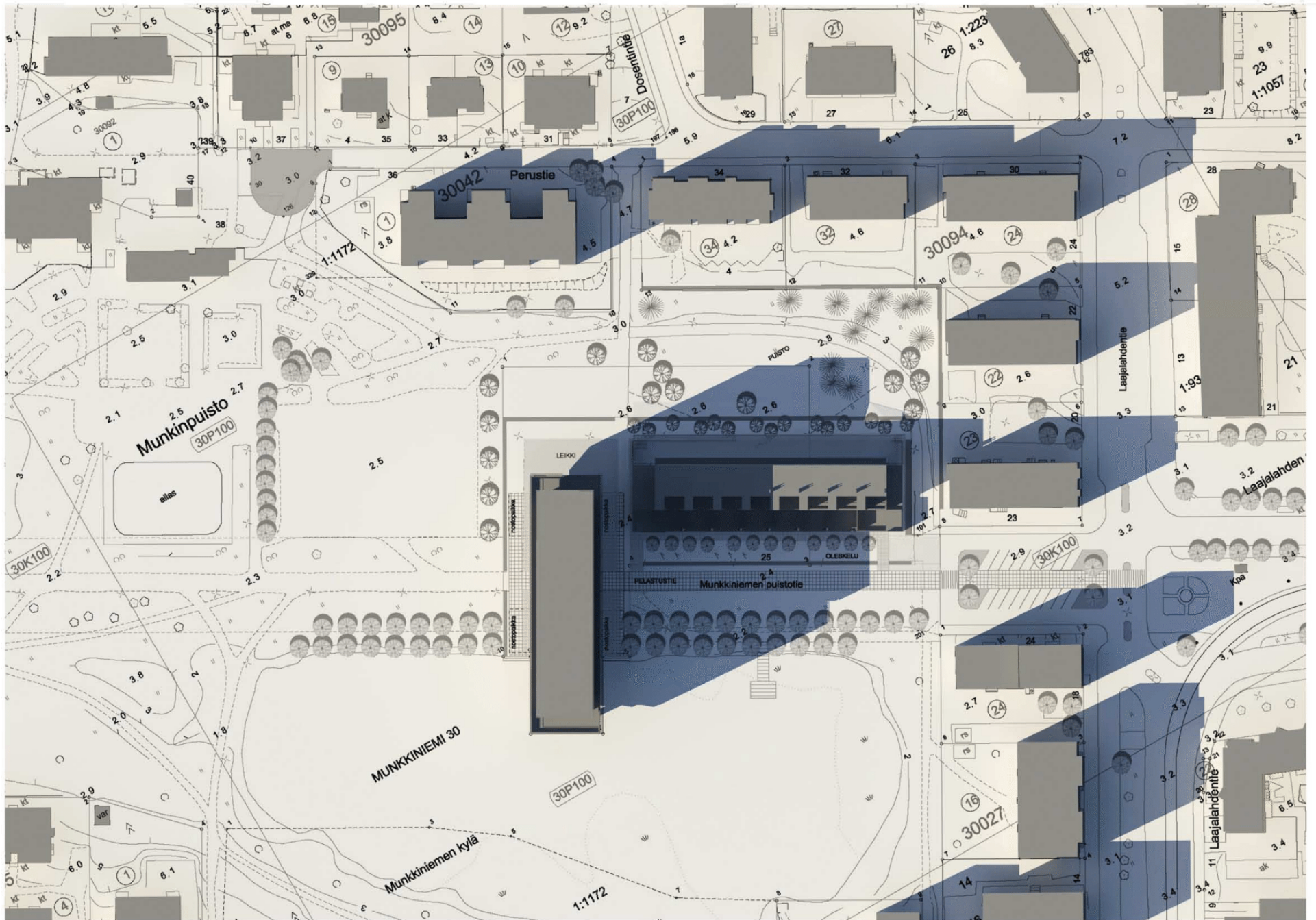
Varjotutkielma - kortteli 300093

PARK AVE.

ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY

kesäpäivän seisaus

klo 15:00

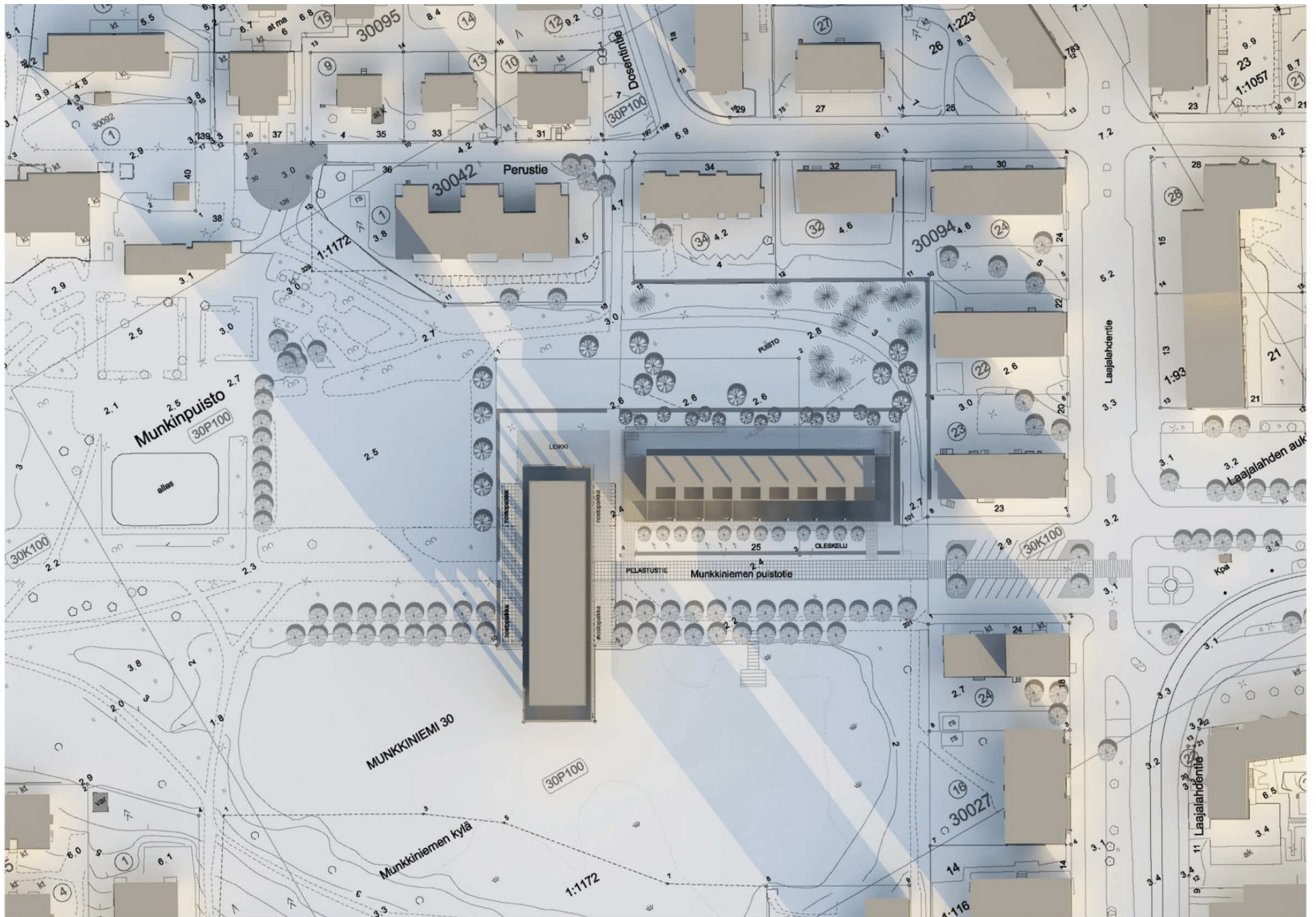


Varjotutkielma - kortteli 30093

PARK AVE.

ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY

kesäpäivän seisaus klo 18:00

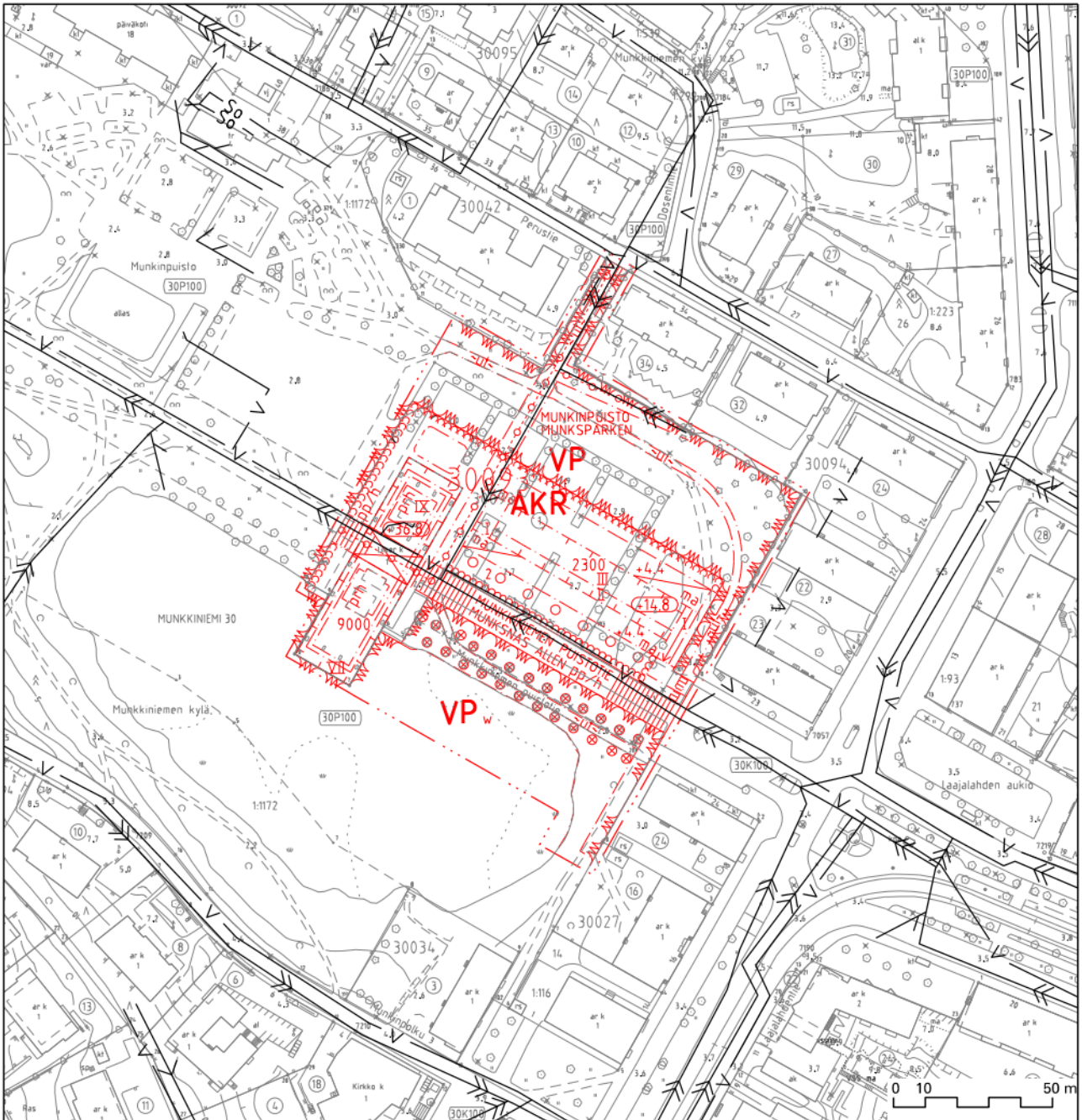


Varjotutkielma - kortteli 300093

PARK AVE.

ARKKITEHTIRYHMÄ A6 OY

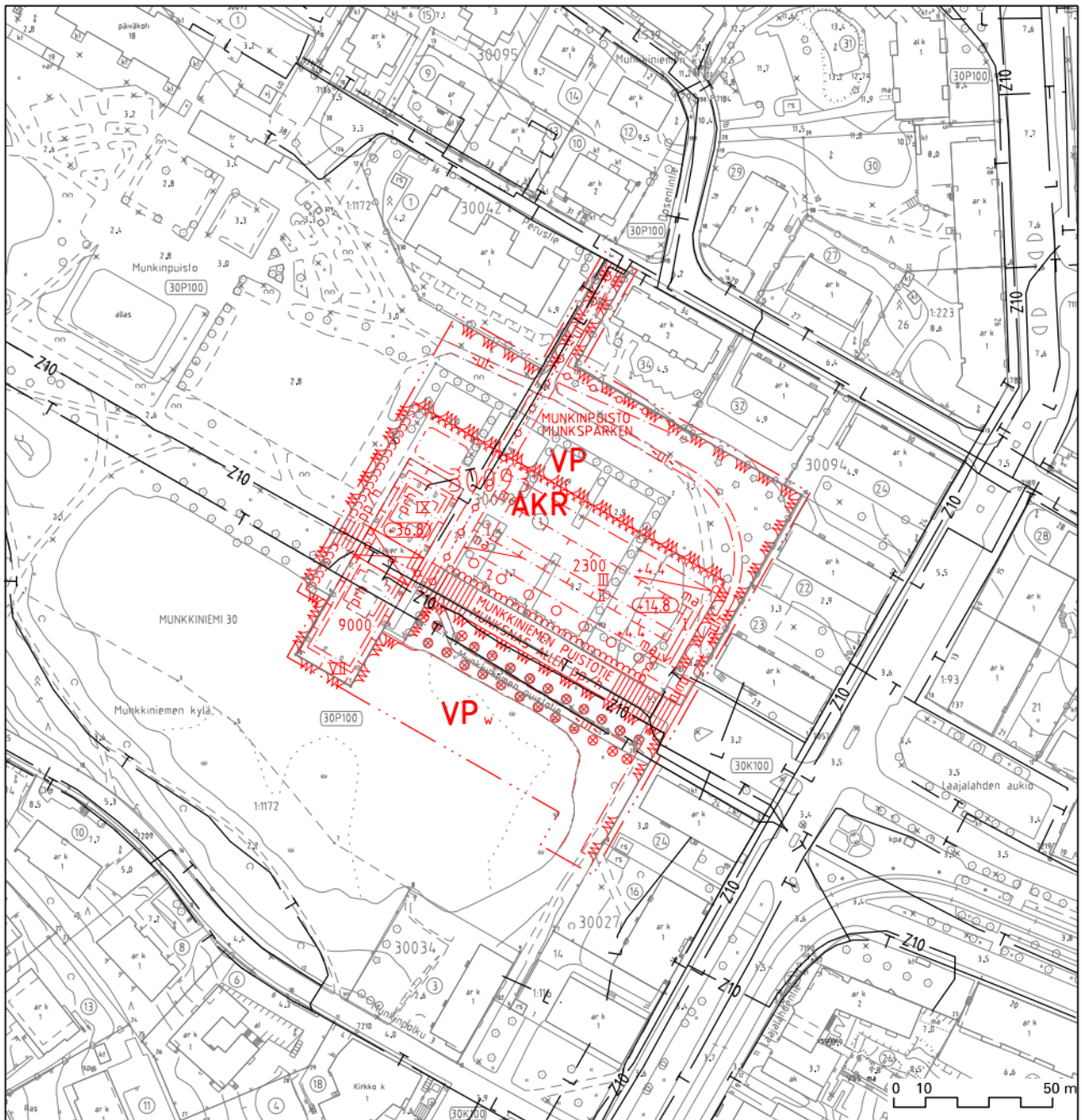
talvipäivän seisaus klo12:00



## Munkkiniemen puistotie 25 Vesihuolto

1 : 2000

- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- > NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI
- \ NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI
- >> NYKYINEN SEKAVESIVIEMÄRI
- So— SALAOJA



## Munkkiniemen puistotie 25 Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 2000





- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- Z10 — NYKYINEN 10 KV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI

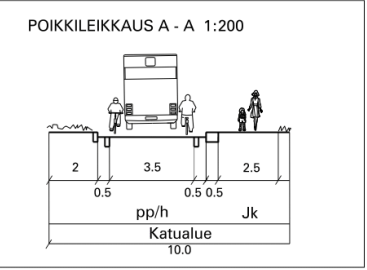




# Munkkiniemen puistotie 25 Maaperä

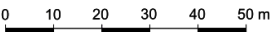
1 : 2000

	KALLIOPALJASTUMA	$\frac{T\ddot{a}}{Sa}$	TÄYTEALUE, TÄYTEROKSEN PAKSUUS 1-3m
	MAALAJIALUEEN RAJA	$\frac{Sa}{Mr}$	SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS 1-3m
	SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA	Sa	SAVIALUE, SAVIKERROKSEN PAKSUUS YLI 3m
	RAKENNUS PERUSTETTU PUUPAALUILLA		



- SELITE**
- Suunnitelma-alueen raja
  - Pyörätie
  - Jalkakäytävä
  - Yhdistetty jalankulku ja pyöräily
  - Istutuskaista
  - Koroke

Tasokoordinaalisto / Plankordinatsystem: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000		Piir. n:o	K.osa
<b>Munkkiniemen puistotie 25 ympäristön liikennesuunnitelma</b>		0000-3	30
		Suhde 1:1000	
<b>ALUSTAVA LUONNOS</b>		Korvaa/Korvattu	
		Ehd.	
Piirt. OB		Laat. OB	Tark. Pvm. 22.05.2013
KSV / LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO			





*Kone Oy:n entinen toimistorakennus Munkkiniemen puistotien näkymäkselin päätteellä.*

*Rakennuksen ali  
kulkeva  
kevyenliikenteen-  
raitti.*



MUNKKINIEMEN PUISTOTIE 25  
VALOKUVAT SUOJELLUSTA KOHTEESTA

asemakaavan muutos nro 12205



Rakennus pysäköintialueelta nähtynä

Rakennus Munkinpuistosta nähtynä



Rakennuksen rasterijulkisivua

