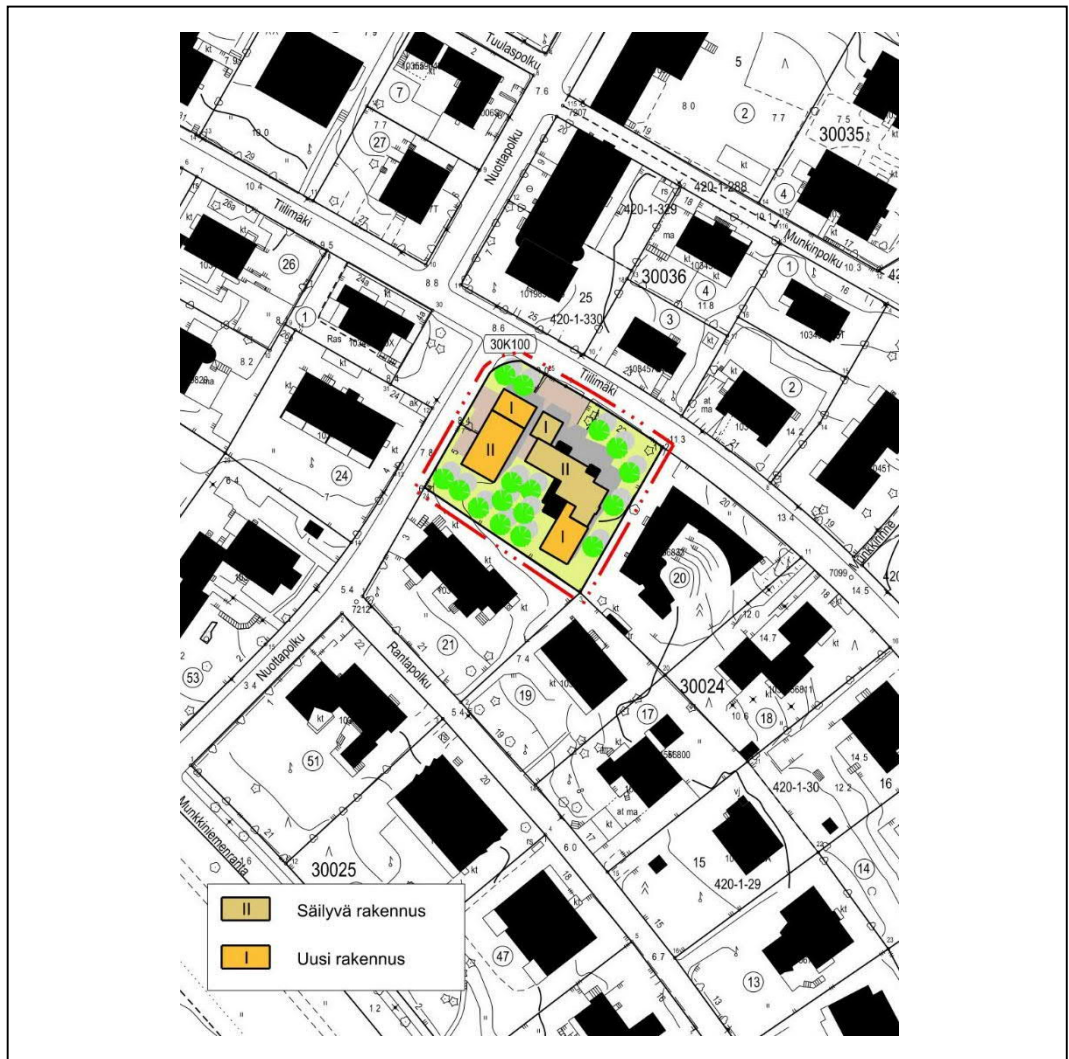


# MUNKKINIEMI, TIILIMÄKI 22

30. KAUPUNGINOSA (MUNKKINIEMI, VANHA MUNKKINIEMI),  
KORTTELI 30024, TONTTI 23, KATUALUE

## ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12573  
PÄIVÄTTY 22.10.2019

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
30. kaupunginosan (Munkkiniemi, Vanha Munkkiniemi),  
korttelin 30024 tonttia 23 ja katualuetta

Kaavan nimi:  
Munkkiniemi, Tiilimäki 22

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 7.2.2019  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 23.5.–24.6.2019  
Kaupunkiympäristölautakunta: 22.10.2019  
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 22.10.2019  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

**Asemakaavoitus:** Marina Fogdell, arkkitehti

Reetta Nissilä, arkkitehti

Tuomas Eskola, yksikön päällikkö

**Kaavapiirtäminen:** Samu Lehtolainen, suunnitteluavustaja

**Liikenne- ja katusuunnittelu:** Eeva Väistö, liikenneinsinööri

**Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:** Aino Leskinen, maisema-  
arkkitehti

**Rakennussuojelu:** Sakari Mentu, arkkitehti

**Teknistaloudelliset asiat:** Mikko Juvonen, projektipäällikkö

**Yleiskaavoitus:** Susa Eräranta, arkkitehti

**Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:**

Kirsi Federley, tiimipäällikkö

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö

Rakennusvalvontapalvelut: Markku Lehtinen, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo): Petteri Kum-  
mala, tutkija

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa

Helen Sähköverkko Oy: Risto Seppänen

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Saara Neiramo

Museovirasto: Helena Taskinen

Hakijataho

Asunto-osakeyhtiö Helsingin Tiilimäki 22

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Pet Michael Oy

---

## SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	6
Tavoitteet .....	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	6
Liikenne.....	8
Palvelut .....	9
Esteettömyys.....	9
Luonnonympäristö.....	9
Ekologinen kestävyys.....	11
Suojelukohteet .....	12
Yhdyskuntatekninen huolto .....	13
Maaperän rakennettavuus.....	13
Vaikutukset.....	14
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	16
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET .....	18

---

## LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
  - Ilmakuva
  - Asemakaavakartta
  - Havainnekuva
  - Varjotutkielma
  - Kuvaliite suojelukohteesta
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Vanhan Munkkiniemen kaavanmukainen tonttitehokkuus

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

## TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee tonttia, joka sijaitsee asuinrakennusten korttelialueella, jolla ympäristö säilytetään (A/s) sekä tonttiin liitettävää katualueen osaa. Tontti sijaitsee Munkkiniemen kaupunginosassa, osoitteessa Tiilimäki 22.

Tontilla sijaitsee vuonna 1950 valmistunut, osin alkuperäisassuunsa säilynyt asuinrakennus, jonka kerrosala on 329 k-m<sup>2</sup>. Säilytettävä asuinrakennus on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi kaupunginmuseon laatimassa rakennusinventoinnissa vuosilta 2003–2005 ja suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-2.

Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen. Tontin pinta-ala kasvaa 240 m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisun myötä tonttitehokkuus,  $e = 0.22$ , kasvaa tehokkuuteen  $e = 0.4$ . Tontille voi rakentaa kaksi uutta asuntoa.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa kaupunkikuvaan ja luontoon siten, että nykyiselle vehreälle, mutta melko villiintyneelle katualueen osalle sijoittuu uudisrakentamista ja istutettavaksi määrättävää piha-aluetta. Nuottapolulle sijoitetaan uusi tonttiliittymä. Kaavamuutos ei edellytä uusia investointeja teknisen huollon verkostoihin, katuihin tai viheralueisiin.

Tontti on yksityisomistuksessa. Tonttiin liitettävä katualue on Helsingin kaupungin omistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty Asunto-osakeyhtiö Helsingin Tiilimäki 22 hakemuksen johdosta. Hakija on laatinut viitesuunnitelman ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen sijoitukseen ja sen vaikutuksiin asemakaavahistoriallisiin, kaupunkikuvallisiin ja rakennushistoriallisiin arvoihin sekä luonnonympäristöön, ekologiseen kestävyYTEEN, ilmastonmuutokseen ja asukkaiden yhdenvertaiseen kohteluun. Muistutuksissa katsotaan, että suunnitelmassa ei ole otettu huomioon kaupungin strategisia tavoitteita riittävästi.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat alueen asemakaavahistoriaan liittyvään Eliel Saarisen Munkkiniemi–Haaga-suunnitelman aukiosommitelmaan. Kaavaehdotukseen ei tehty muutoksia.

---

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on edistää Helsingin kaupunkistrategian mukaista täydennysrakentamista Munkkiniemessä. Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden asuinrakennuksen rakentamisen ja nykyisen rakennuksen laajentamisen tontilla. Rakennusoikeus lisääntyy, kun tontti laajenee ja tonttitehokkuus nousee. Uudisrakentaminen ohjataan toteutumaan Tiilimäen alueen arvokasta rakennuskantaa ja kaupunkikuvaa, sekä nykyistä suojeltua rakennusta kunnioittaen.

Uuden asuinrakennuksen ja tonttiliittymän sijoittumisessa ja rakentamisen korkeudessa huomioidaan, ettei rakennus hallitse Tiilimäen katukuvaa. Määräykset istutuksista Nuottapolun ja Tiilimäen kulmauksessa varmistavat, että katunäkymissä säilyy vehreys. Nykyisen rakennuksen laajennus suunnataan eteläpuolelle säilyttäen Tiilimäen puoleinen katujulkisivu koskemattomana. Korkeudessa huomioidaan mahdollisen laajennuksen varjostusvaikutus Alvar Aallon ateljee- ja toimistorakennukseen.

### Mitoitus

Tontin 30024/23 nykyinen pinta-ala on 1627 m<sup>2</sup>. Voimassaolevan asemakaavan sallima tonttitehokkuus on  $e=0.22$  ja rakennusoikeutta on 360 k-m<sup>2</sup>. Oleva rakennus on kooltaan 329 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavamuutoksen toteutuessa tontin pinta-ala tulee olemaan 1867 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta on yhteensä 740 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa lähialueen kaavanmukaista tonttitehokkuutta  $e=0.4$ . Kaavan sallima kerrosala kasvaa 380 k-m<sup>2</sup>:llä.

### Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tiilimäki 22:n tontti sijaitsee nykyisen asemakaavan mukaisella asuinrakennusten korttelialueella, jolla ympäristö säilytetään (A/s). Siihen liitettävä alue on voimassa olevassa kaavassa katualuetta. Suunnittelualue kuuluu laajempaan maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristöön (Paikkatietoaineisto: Uudenmaan liitto 2012). Ympäristö on pääasiassa vanhaa, arvokasta huvila-alueita.

Asemakaavan muutosalueeseen liittyvä katuverkko sekä yleisen alueen ja tonttimaan jako on toteutunut Eliel Saarisen Munkkiniemi–Haaga-suunnitelman (v.1915) mukaisesti. Katualueen osa,



joka liitetään nykyiseen tonttiin, kuuluu tähän asemakaavahistoriallisesti arvokkaan suunnitelman aukioon. Aukiosommitelma on näkyvissä vain katu- ja korttelilinjauksena. Aluetta ei ole rakennettu ja ylläpidetty suunnitelmaa vastaavalla tavalla.

Tontilla sijaitsee Ilmari Niemeläisen suunnittelema, vuonna 1950 käyttöön otettu asuinrakennus, joka on osittain säilynyt alkuperäisessä asussaan. Rakennusta on laajennettu ja muutoksia tehty useasti. Säilytettävä rakennus on kaupungin museon inventoinnissa v. 2006 kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi määritelty ja suojeltu nykyisessä asemakaavassa merkinnällä sr-2.

Tontin naapurissa, Tiilimäki 20:ssä on valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi arvoitettu Alvar ja Aino Aallon vuonna 1955 valmistunut ateljee ja arkkitehtitoimisto. Lähiympäristössä on useita suojeltuja rakennuksia.

#### Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (A/s)

Kaavamuutoksella mahdollistetaan tontin täydennysrakentaminen. Tonttitehokkuus  $e=0.22$  nousee tehokkuuteen  $n. e=0.4$ , joka vastaa lähialueen tonttien tehokkuuksia. Uusi tonttikoko on  $1867 \text{ m}^2$ , kun tonttiin liitetään nykyistä katualuetta.

Käytettävissä oleva rakennusoikeus  $411 \text{ k-m}^2$  jakautuu asemakaavassa osoitetuille rakennusaloille: uudisrakennuksen enimmäiskerrosalaksi muodostuu  $340 \text{ k-m}^2$  ja vanhan rakennuksen enimmäiskerrosalaksi laajennuksineen  $400 \text{ k-m}^2$ . Uudisrakennuksen rakennusala määrittää myös uudisrakennuksen sijoittumisen suhteessa Tiilimäen ja Nuottapolun katulinjaukseen. Kevyitä maantasoterasseja ja parvekkeita saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Olevassa asuinrakennuksessa on kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Näitä arvoja suojellaan edelleen asemakaavassa merkinnällä sr-2. Alkuperäiseen Niemeläisen suunnitelmaan kuuluva etelään suuntautuva yksikerroksinen osa alkuperäisrakennuksesta lisätään sr-2 suojelumerkinnän piiriin.

Tontin täydennysrakentamisen tulee muodostaa yhtenäinen kokonaisuus olevan rakennuksen ja ympäristön kanssa. Julkisivupintojen tulee olla rapattuja. Täydennysrakennuksilla tulee olla harja-, pulpetti- tai aumakatto. Katemateriaalin tulee olla tiiltä tai peltiä. Laajennusosan julkisivun ja vesikaton tulee olla samaa materiaalia suojellun rakennuksen kanssa.

Kaavaratkaisussa Tiilimäen ja Nuottapolun kulmaus halutaan säilyttää vehreänä katukuvassa. Ne tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköimiseen, määrätään istutettaviksi tai luonnontilassa hoidettaviksi. Istutettavalle alueelle saa sijoittaa asumiselle

välttämättömiä polkuja ja oleskelualueita. Uuden tontinosan rajaukseen saa käyttää enintään 80 cm korkuisia istutuksia. Istutusalueet saa nostaa katutasosta enintään 30 cm korkealla luonnonkivipintaisella rajauksella.

## Liikenne

### Lähtökohdat

Tonttia sivuavat Tiilimäki ja Nuottapolku ovat erittäin hiljaisia tonttikatuja. Tiilimäki on 6,5 metriä leveä, yksisuuntainen länteen päin, ja sen liikennemäärä on 430 ajoneuvoa vuorokaudessa. Nuottapolku on 6 metriä leveä, yksisuuntainen etelään ja sen liikennemäärä on noin 60 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tontti rajautuu ajorataan ja tonttiliittymä sijaitsee Tiilimäen puolella. Katujen varressa, mutta ei suunnittelualueen puolella katua, on 2–2,5 metriset jalkakäytävät. Suojatie Nuottapolun ja Tiilimäen risteyksessä on korotettu. Pysäköinti on sallittu arkisin 4 h rajoituksella tai asukas- ja yrityspysäköintitunnuksella O. Tontilla tulee olla 1 ap/140 k-m<sup>2</sup>.



Tiilimäen ja Nuottapolun risteysalue. (Kuva: Helsingin kaupunki, asemakaavotus)

### Kaavaratkaisu

Autopaikkoja tulee olla 1 ap/asunto ja lisäksi 1 ap/asunto auton tilapäistä säilyttämistä varten. Kun asuntoja on kolme, tulee rakentaa vähintään 6 ap/tontti. Kun asuntoja on kaksi, on autopaikkojen vähimmäismäärä 4 ap/tontti. Vähintään 1 ap/asunto tulee sijaita rakennuksessa.

Tonttiin liitetään asemakaavamuutoksessa nykyistä katualuetta, joka ei ole ollut liikenteen käytössä.

Uusi tonttiliittymä sijoitetaan Nuottapolun puolelle ja tonttiliittymien paikat on kaavaratkaisussa merkitty. Tonttiliittymä saa olla enintään 4 m leveä. Nuottapolun ja Tiilimäen rajaamaan kulmaukseen ei saa sijoittaa uuden tontin kulkuyhteyttä tai autopaikkoja.

## Palvelut

### Lähtökohdat

Kaavamuutosalueen lähiympäristön rakennuskanta Munkkiniemessä on suurimmaksi osaksi asuinrakentamista. Julkiset palvelut ovat kattavasti saavutettavissa lähietäisyydellä reilun puolen kilometrin säteellä suunnittelualueesta. Päivittäin tarvittavat kaupalliset palvelut ovat saavutettavissa lähes samalla etäisyydellä. Kävelymatkan päässä on myös kahvila-, ravintola- ja kulttuuritarjontaa.

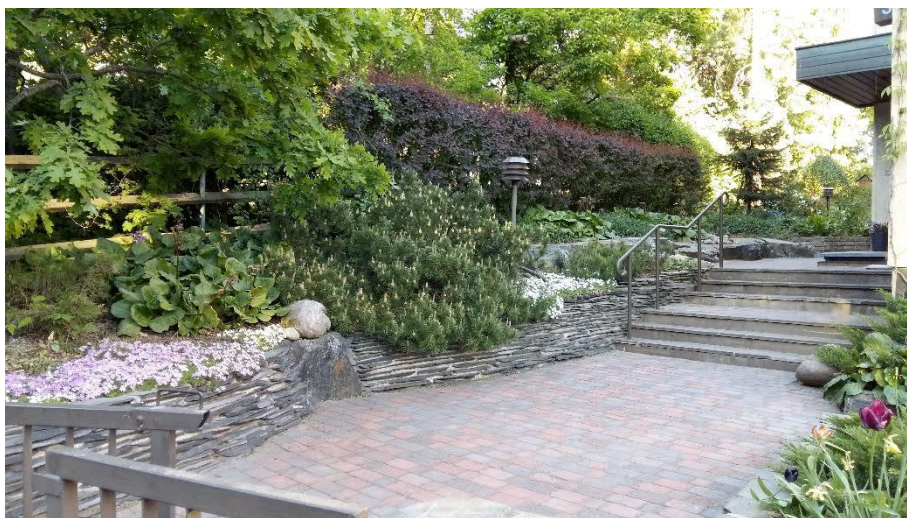
## Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## Luonnonympäristö

### Lähtökohdat

Pientalovaltainen Munkkiniemen huvila-alue näyttyy hyvin hoidettujen tonttipuutarhojen ansiosta puistomaiselta katukuvassa.



Puistomainen piha osoitteessa Nuottapolku 3 (Kuva: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus)

Etenkin Tiilimäen varren rakennusten sijoittuminen selkeästi irti katulinjasta mahdollistaa kookkaidenkin puiden kasvamisen kadun puoleisella piha-alueella.



Asemakaavamuutosalueella kasvaa vanhoja mäntyjä sekä Tiilimäen puolella taloa, että talon eteläpuolella. Etelään aukeava piha on pääosin nurmipintainen.

Rakentamattoman katuaukion osa on villiintyneen kasvillisuuden valtaama: alueella kasvaa kookkaita pähkinäpensaita ja koriste- pensaita yhdessä luonnon ruohovartisten kasvien ja levinneiden puutarhaperennojen kanssa. Tontin ja nykyisen katuaukion erottaa korkea, köynnöksen peittämä puuaita ja lyhyellä rajalla korkea tuija-aita.



Villiintynyttä katuaukion osaa Nuottapolulta kuvattuna. (Kuva: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus)

Tiilimäki 22 on kohti länttä viettävä tontti. Korkeimmillaan tontin maanpinta on 11,2 m merenpinnan yläpuolella sen itäisimmässä kulmauksessa Tiilimäen varressa ja matalimmillaan 5,2 m korkeammalla läntisimmässä nurkassa Nuottapolun varressa.

### Kaavaratkaisu

Nykyisen asuinrakennuksen laajennus toteutetaan pihan puolelle, jolloin Tiilimäen katunäkymissä säilyvät vanhat männyt ja hoidettu etupiha istutuksineen.

Uusi asuinrakennus tonttiliittymineen sijoitetaan siten, että Nuottapolun ja Tiilimäen kulmaus näyttäytyy istutettuna myös kaukonäkymissä. Uusiin tonttirajauksiin saa käyttää vain istutuksia ja niihin liittyvää matalaa luonnonkivipintaista rajausta.



Nuottapolun ja Tiilimäen kulmaus nykyasussaan. (Kuva: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus)

Laajennusosa sijoittuu alueelle, jossa pihapiirissä ei kasva vanhoja mäntyjä. Asemakaavamuutosalueen arvokas puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa tehdä puustoa korvaavia istutuksia.



Pihapiirin isokokoisia mäntyjä varjellaan uudisrakennuksen ja laajennuksen sijoituksella. (Kuva: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus)

## Ekologinen kestävyys

### Lähtökohdat

Tontilla on laaja läpäisevä nurmipinta. Pihapiirin runsas ja monipuolinen puuvartinen kasvillisuus sitoo ja haihduttaa hulevesiä. Suurikokoiset puut latvuksineen tasaavat tontin lämpötilavaihtelua.



### Kaavaratkaisu

Rakentamisen seurauksena tontin vettäläpäisevä pinta ja kasvillisuusala vähenevät. Kaavaratkaisun mahdollistama uuden asuinrakennuksen rakentaminen pääosin kahteen kerrokseen säästää maanvaraista pintaa. Vettäläpäisevien pintojen käyttö ajo- ja kulureiteillä, määräykset istutettavista ja luonnontilaisista alueista sekä suurten puiden säilyttäminen tukevat uuden tontin hulevesien imeyttämistä ja kasvillisuuden sekä suotuisan pienilmaston säilymistä tontilla.

### Suojelukohteet

#### Lähtökohdat

Tontilla sijaitsee arkkitehti Ilmari Niemeläisen vuonna 1949 valmistunut asuinrakennus, joka on osittain säilynyt alkuperäisessä asussaan. Rakennukseen matalaa osaa on korotettu 1950-luvulla ja sitä on laajennettu ja muutettu 1960-luvulla sekä 2000-luvun alussa. Nykyinen autotalli on rakentunut monien muutosvaiheiden kautta. Rakennus on ensimmäisen kerran suojeltu asemakaavassa 10328 vuonna 1996 merkinnällä sr-2. Säilytettävä asuinrakennus on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi kaupunginmuseon vuosina 2003–2006 laatimassa Munkkiniemen rakennusinventoinnissa.



Sisääntulopiha Tiilimäeltä kuvattuna. Etualalla näkyy alkuperäisen rakennuksen korotettu ja laajennettu matala aputilasiipi ja siihen kiinni rakennettu ja v. 2001 laajennettu autotalli. (Kuva: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus)

Naapuritontilla, Tiilimäki 20:ssä, sijaitsee valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi arvioitu vuonna 1955 valmistunut Alvar ja Aino Aallon oma ateljee ja arkkitehtitoimisto pihapiireineen.

Tontti sijaitsee A/s korttelialueella, joka kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen laajempaan kulttuuriympäristöön (Paikkatietoaineisto: Uudenmaan liitto 2012).

#### Kaavaratkaisu

Kaavassa asuinrakennus suojellaan edelleen merkinnällä sr-2. Nykyisen suojelumääräyksen lisäksi suojellaan alkuperäiseen Ilmari Niemeläisen suunnitelmaan kuuluva etelään suuntautuva matala uloke, jolle mahdollinen laajennusosa on jatke. Asuinrakennuksen arkkitehtuurissa nähdään sellaisia aikakaudelle ja alueen kaupunkikuvalle ominaisia piirteitä, joita on syytä varjella. Merkinnällä estetään rakennuksen purkaminen ja sen suojeluarvoa alentavat rakennustoimenpiteet.

Määräykset uudisrakentamisen sopeuttamisesta aikaisempaan rakennustapaan edistävät tontin rakennuskannan näyttäytymistä yhtenäisenä katukuvassa.

Rakennusten suurin sallittu korkeusluku on kaksi. Jotta uudisrakennus ei dominoi kaukonäkymiä Tiilimäen arvoympäristössä, on sen Tiilimäen ja Nuottapolun kulmausta lähinnä oleva pääty merkitty yksikerroksiseksi. Kulmaukseen jäävä tontin nurkka on määrätty istutettavaksi. Rakennukset sijoitetaan sellaiselle etäisyydelle Tiilimäen katulinjauksesta, etteivät ne hallitse kohtuuttomasti katukuvaa. Suojellun rakennuksen Tiilimäelle suuntautuva julkisivu hoidettuine etupihan kasvillisuusalueineen säilytetään ehjänä. Laajennusosa on merkitty pihan puolelle. Yksikerroksisena laajennuksen varjostus ei häiritse valon kiertokulkua Alvar Aallon ateljee- ja toimistorakennuksessa.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

##### Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

##### Kaavaratkaisu

Uudet rakennukset voidaan liittää nykyiseen yhdyskuntateknisen huollon verkostoon. Nykyisiin tonttijohtoihin joudutaan tekemään muutoksia uuden rakentamisen vuoksi.

#### Maaperän rakennettavuus

##### Lähtökohdat

Rakennettavuudeltaan alue on hyvää.

---

### Kaavaratkaisu

Perustamistavat määritellään tarvittavien pohjatutkimusten ja hankkeen suunnittelun myötä.

### Vaikutukset

#### Yhteenveto laadituista selvityksistä

Helsingin kaupungin rakennusvirasto on laatinut vuonna 2010 Munkkiniemen aluesuunnitelman 2011–2020. Suunnitelma on yleisten töiden lautakunnan hyväksymä ja ohjeellinen. Suunnitelmassa ei esitetä kaavamuuotosalueeseen välittömästi vaikuttavia toimenpiteitä.

Helsingin kaupungin museo on laatinut Munkkiniemen rakennusinventoinnin vuosina 2003–2005. Tontilla sijaitseva 1949 valmistunut asuinrakennus on kaupungin museon julkaisussa Helsingin rakennuskulttuuri, Munkkiniemen rakennusinventointi, määritelty arvokkaaksi.

Tiilimäki 22:n tontille on laadittu viitesuunnitelma sekä tutkielma laajennusrakentamisen Alvar ja Aino Aallon ateljeerakennukseen suuntautuvasta varjostuksesta. Suunnitelman mukaisen laajennusosan varjo ulottuu toisen kerroksen ikkunoihin syyspäiväntasauksen ja kevätpäivänseisauksen aikaan kello 18 jälkeen iltapäivällä ja kesäpäivänseisauksen aikaan vasta kello 20 jälkeen illalla. Talvipäivänseisauksen aikaan aurinko ei valaise julkisivua varjostavasta kulmasta ennen pimeän tuloa.

#### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

#### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen edistää täydennysrakentamista ja kasvattaa alueen asuntojen määrää.

#### Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Tontin täydennysrakentaminen vähentää maanvaraista piha-alueita. Uudisrakentaminen sijoittuu Nuottapolun varteen alueelle, joka nykyisin on hoitamattoman kasvillisuuden valtaama. Nuottapolun ja Tiilimäen kulmaus säilyy vehreänä. Myös muut kaava-

---



määräykset istutettavista ja luonnontilaisina hoidettavista tonttialueista tukevat tontin näyttäytymistä puutarhamaisena lähiympäristölleen.

#### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Täydennysrakentamisen seurauksena mahdollisesti kasvava päivittäisliikenteen määrä alueella on hyvin vähäinen. Nuottapolun puolelle tulee asemakaavamuutoksen myötä uusi ajoneuvoliittymä.

Tonttikulmaus on mahdollista rajata vain matalin istutuksin, jotta näkyvyys on hyvä käännyttäessä Tiilimäeltä Nuottapolulle.

#### Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Asemakaavamääräyksissä on huomioitu, ettei täydennysrakentaminen muuta kohtuuttomasti kaupunkikuvaa arvokkaassa kulttuuriympäristössä. Materiaalivalinnat, sijoittuminen, etäisyydet, korkeudet sekä määräykset kasvillisuudesta myötäilevät kulttuurihistoriallisen alueen aikaisempaa rakennuskantaa ja tonttivehreyttä katukuvassa.

Tontin kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan asuinrakennuksen suojelumääräys pysyy voimassa. Korttelialueen merkintänä säilyy asuinrakennusten korttelialueena, jolla ympäristö säilytetään (A/s).

#### Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Hulevesiä imeyttävä pinta vähenee kaavaratkaisun myötä. Uudet puu- ja pensasistutukset sitovat ja haihduttavat sadevettä. Kasvillisuuden säilyttäminen ja lisääminen, vettäläpäisevät kulkureitit ja liikennöidyt pihan alueet edistävät hulevesien imeytymistä tontilla.

#### Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin

Kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta terveyteen, turvallisuuteen tai eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin.

---

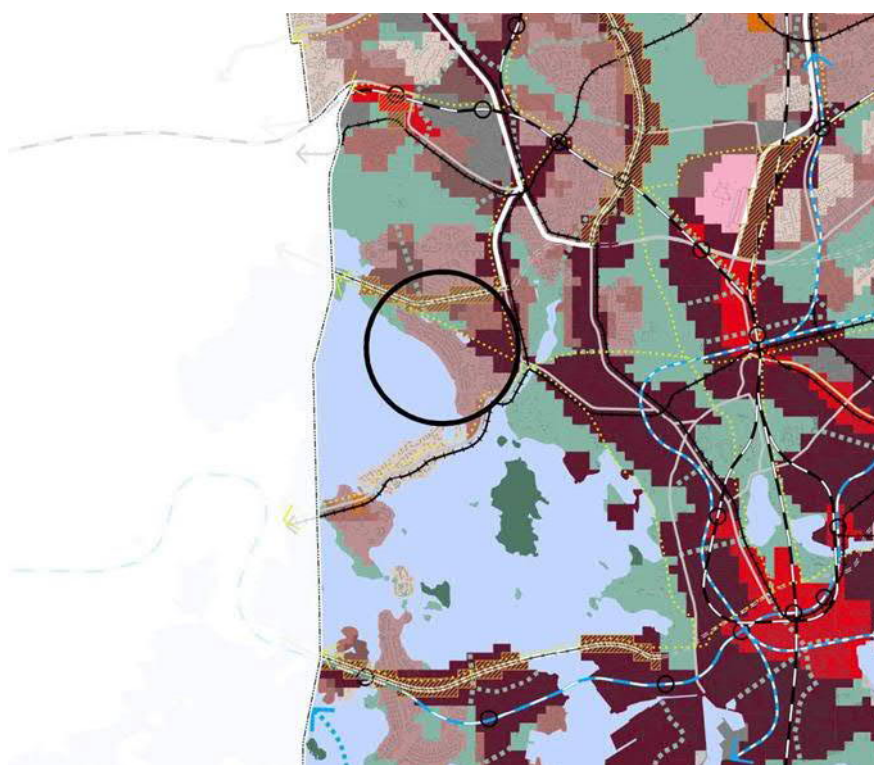
## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Yleiskaava

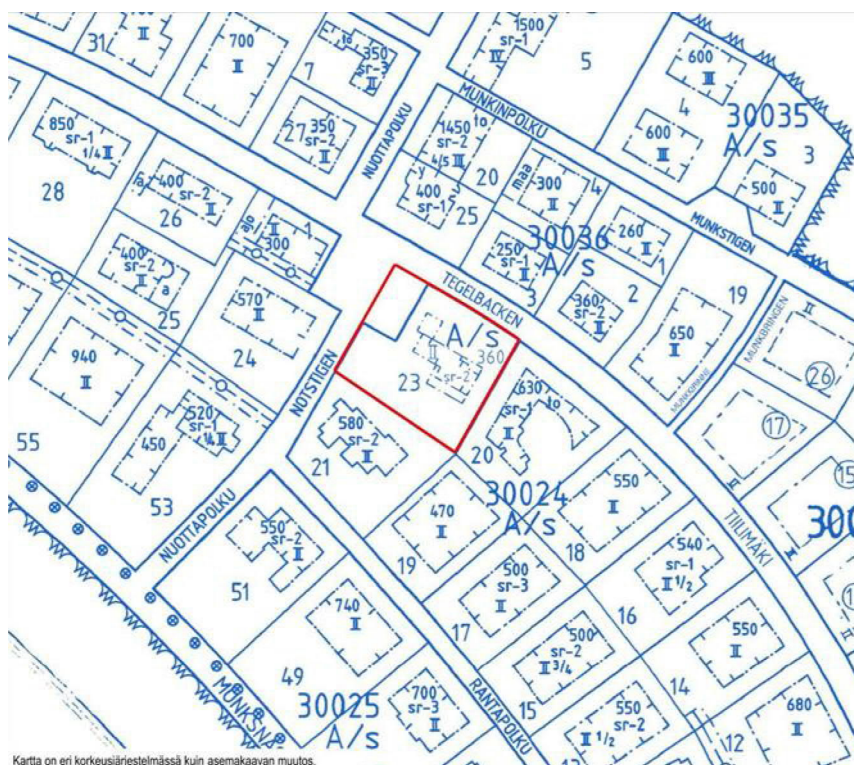
Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A3, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0.4–1.2.



Helsingin yleiskaava 2016 (Kuva: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus)

### Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11299 (tullut voimaan 29.10.2004). Tontti sijaitsee asuinrakennusten korttelialueella, jolla ympäristö säilytetään (A/s). Tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisia asuinrakennuksia. Oleva asuinrakennus on suojeltu kaupunkikuvallisesti arvokkaana merkinnällä sr-2. Asemakaava määrää, että uudisrakentaminen tulee sovittaa olevaan arvokkaaseen rakennuskantaan ja kaupunkikuvaan. Lisäksi kaavassa on määräyksiä istutettavista alueista, rakentamistavasta ja materiaalivalinnoista.



Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Ote kaavamuutosalueen sijoittumisesta asemakaavaan nro 30024. (Kuva Helsingin kaupunki, asemakaavoitus)

## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan.

## Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa. Tonttiin liitettävä katualueen osa on Helsingin kaupungin omistuksessa.

## Muut lähtökohdat

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

## SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

### Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 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
- Museovirasto

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman 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](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 25.2.–15.3.2019 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Viranomaisten kannanotot kohdistuivat kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen huomioimiseen tontilla ja sen ympäristössä täydennysrakentamista suunniteltaessa. Täydennysrakentamisen toteuttamista tontilla pidetään mahdollisena.

Kannanotot on otettu huomioon kaavatyössä määräyksin julkisivu- ja kattomateriaaleista, rakentamisen enimmäiskorkeuksista, istutettavasta ja säilytettävästä kasvillisuudesta sekä uudisrakentamisen sijoituksesta suhteessa Tiilimäkeen.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

---

## Yhteenveto mielipiteistä

Kirjallisia mielipiteitä saapui 4 kpl. Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaupunkikuvallisiin, asemakaava- ja kulttuurihistoriallisiin sekä ekologisiin muutoksiin. Mielipiteissä pyydettiin tutkimaan varjostusvaikutusta Alvar Aallon ateljeerakennukseen ja esitettiin tiivistämistä nykyisen tontin rajojen sisällä.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä. Erityistä huomiota on kiinnitetty sellaisiin kaavamääräyksiin, joilla alueen historiallinen kerroksellisuus ja huvilakulttuurille tyypillinen puutarhamainen kaupunkikuvakokonaisuus säilyisivät mahdollisimman eheänä asemakaavamuutoksen toteutuessa. Määräykset koskevat uudisrakentamisen pintamateriaaleja, korkeutta, sijaintia tontilla sekä istutettavaa ja säilytettävää kasvillisuutta. Varjostusvaikutuksesta on esitetty kaavaehdotuksen liitteenä oleva tutkielma. Varjostus ei ole merkittävä.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/kaupunginmuseo
- Museovirasto
- Alvar Aalto -säätio

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 23.5.–24.6.2019

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin kaksi muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat mm. uudisrakennuksen sijoitukseen ja sen vaikutuksiin asemakaavahistoriallisiin, kaupunkikuvallisiin ja rakennushistoriallisiin arvoihin sekä luonnonympäristöön, ekologiseen kestävyYTEEN, ilmastonmuutokseen ja asukkaiden yhdenvertaiseen kohteluun. Toisessa muistutuksessa huomautetaan alueellisesta tonttitehokkuudesta, liikeneratkaisusta ja uudisrakennuksen varjostavasta vaikutuksesta. Muistutuksessa katsotaan myös, että muut kuin täydennysrakentamiseen liittyvät kaupungin strategiset tavoitteet, kuten kaupunginosien omaleimaisuus, vuorovaikutus sekä kaupunkiluonnon monimuotoisuus, ovat kaavamuutoksen valmistelussa jääneet

liian vähälle huomiolle. Toisessa muistutuksessa huomautetaan selostuksen virheellisestä kuvamateriaalista.

#### Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Museoviraston lausunnossa esitetyt huomautukset kohdistuivat Eliel Saarisen Munkkiniemi-Haaga-suunnitelman aukiosommitelmaan. Lausunnossa todetaan, että pienempi, yhden asunnon uudisrakennus olisi mahdollistanut katualueen säilyttämisen muistumana Munkkiniemi-Haaga-suunnitelmasta. Kaupunginmuseon lausunnossa todetaan, että kaupunginmuseon OAS-vaiheen kannanottoja on huomioitu kaavaehdotuksen kaavamääräyksissä. Kaupunginmuseo suosittelee lausunnossaan Eliel Saarisen Munkkiniemi-Haaga-suunnitelman aukiosommitelman säilymistä tutkimista. Helen Oy:llä, Helen Sähköverkko Oy:llä ja Helsingin seudun ympäristöpalveluilla ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Alvar Aalto -säätöillä ei ollut lausuttavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

#### Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja 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:

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Kaavakartan nykyisen rakennuksen rakennuslupalla olevaa rakennusoikeuslukua on pyöristetty 407 k-m<sup>2</sup>:stä 400 k-m<sup>2</sup>:iin
  - Uudisrakennuksen julkisivumääräystä on tarkennettu siten, että julkisivujen on oltava paikalla muurattuja ja rapattuja
  - Tontin käsittelyä koskevaa kaavamääräystä on täydennetty siten, että erillisiä rakennelmia ei saa sijoittaa tontille
-

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselostuksen rakennusoikeuslukuja on korjattu vastaamaan kaavakartan muutosta
- kaavaselostuksen kuvatekstiä sivulla 9 on korjattu muistutuksen johdosta
- kaavaselostukseen liitteisiin on lisätty liite 5 ”Vanhan Munkkiniemen kaavanmukainen tonttitehokkuus”
- kolme kirjoitusvirhettä on korjattu kaavakartasta.

## Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 22.10.2019 hyväksyä Munkkiniemi, Tiilimäki 22:n asemakaavan muutoksen 22.10.2019 päivätyn piirustuksen numero 12573 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä 22.10.2019

Marja Piimies  
asemakaavapäällikkö

---

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	05.09.2019
Kaavan nimi	Munkkiniemi, Tiilimäki 22		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.02.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112573
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1867	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1867

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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> +/-]
Yhteensä	0,1867	100,0	740	0,40	0,0000	380
A yhteensä	0,1867	100,0	740	0,40	0,0240	380
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000				-0,0240	
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> +/-]
Yhteensä					

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

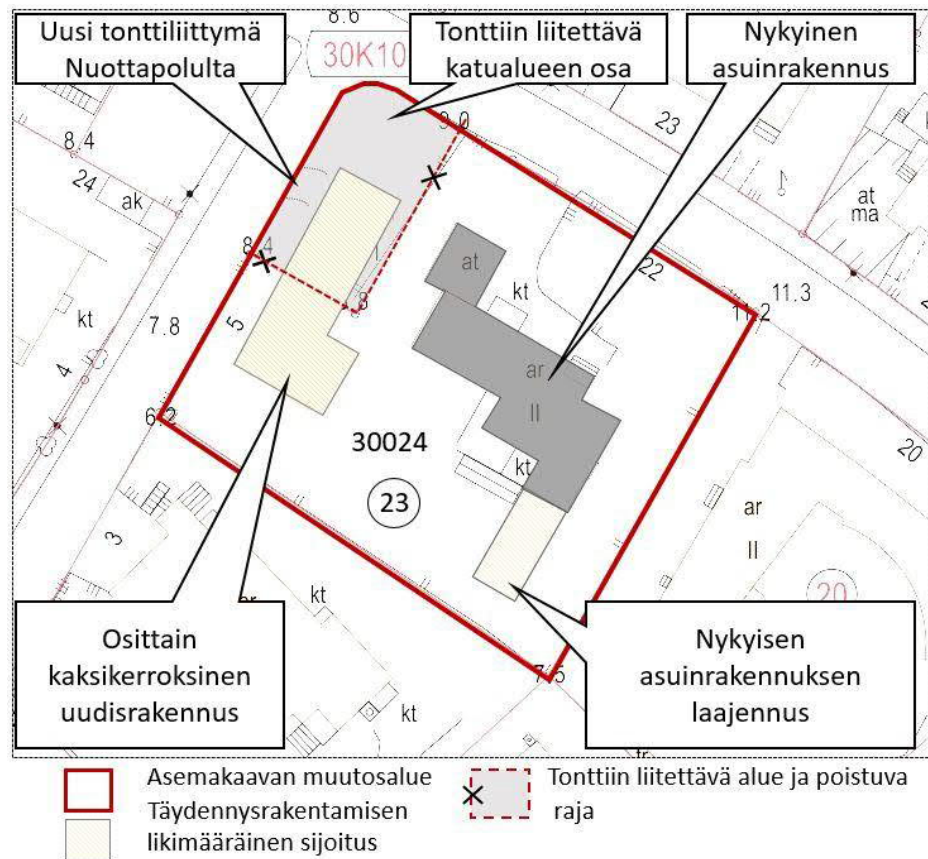


## Alamerkinntät

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>0,1867</b>	<b>100,0</b>	<b>740</b>	<b>0,40</b>	<b>0,0000</b>	<b>380</b>
A yhteensä	0,1867	100,0	740	0,40	0,0240	380
A/s	0,1867	100,0	740	0,40	0,0240	380
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000				-0,0240	
Katualue	0,0000				-0,0240	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

**MUNKKINIEMI, TIILIMÄKI 22 ASEMAKAAVAN MUUTOS****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

**Asuinrakennusten tontille osoitteessa Tiilimäki 22 suunnitellaan uutta asuinrakennusta ja olevan sr-2 -merkinnällä suojellun asuinrakennuksen laajennusta. Suunnitelma on viitteellinen ja täydentyy asemakaavaprosessin aikana.**

**Suunnittelun tavoitteet ja alue**

Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen ja tontin laajentamisen. Ratkaisulla tonttiin liitetään osa viereistä katualuetta. Nykyinen tonttitehokkuus  $e = 0.22$  nostetaan tonttitehokkuuteen  $e = 0.4$ . Tämä vastaa muutosalueen lähitonttien tehokkuutta.

Tontin nykyinen koko on 1 627 m<sup>2</sup> ja siihen liitettävän alueen koko on n. 240 m<sup>2</sup>. Asemakaavamuutoksen jälkeen tontilla on täydennysrakentamiseen käytettävissä olevaa rakennusoikeutta 418 k-m<sup>2</sup>. Osa rakennusoikeudesta on mahdollista käyttää uudisrakentamiseen ja osa nykyisen rakennuksen laajentamiseen.

Uusi, enintään kaksikerroksinen asuinrakennus suunnitellaan Nuottapolun varteen. Tontin täydennysrakentaminen suunnitellaan kaupunkikuvaan ja ympäristöön sopivalla tavalla. Uusi tonttiliittymä on suunniteltu sijoitettavaksi Nuottapolun puolelle.

## Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (hakijan laatima viitesuunnitelma) on esillä 25.2.–15.3.2019 Helsingin kaupungin verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma–to klo 9–16, pe 10–15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat).

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 15.3.2019**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma–pe klo 8.15–16) tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo@hel.fi).

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

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
    - Munkinseutu ry
    - Helsingin Yrittäjät
  - asiantuntijaviranomaiset
    - Helen Oy
    - Helen Sähköverkko Oy
    - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
    - Museovirasto
-

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala/kaupunginmuseo

## Vaikutusten arviointi

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

## Suunnittelun taustatietoa

Tontti on yksityisomistuksessa. Tonttiin liitettäväksi esitettävä alue on Helsingin kaupungin omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa 11299 (v. 2004) alue on merkitty asuinrakennusten kortteliksi, jolla ympäristö säilytetään (A/s). Tontin esitetty laajennusosa on voimassa olevassa asemakaavassa 10328 (v.1996) katualuetta.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi alueeksi A3, jota kehitetään pääasiassa asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä lähipalvelujen käyttöön. Korttelitehokkuus on pääasiassa 0.4–1.2.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Helsingin rakennuskulttuuri, Munkkiniemen rakennusinventointi (Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja 2/2006)
- Munkkiniemen rakennusinventointi 2003–2005 (Kaupunginmuseo)
- Munkkiniemen aluesuunnitelma 2011–2020 (Helsingin kaupungin rakennusviraston julkaisut 2010:11)
- Missä maat on mainiommat, Uudenmaan kulttuuriympäristöt 2012 (Paikkatiedon ylläpitäjä: Uudenmaan liitto)

Asemakaavamuutosalueeseen liittyvä katuverkko sekä yleisen alueen ja tonttialueen jako on toteutunut Eliel Saarisen Munkkiniemi-Haaga -suunnitelman (v.1915) mukaisesti. Tonttiin liitettävä katualue on osa tähän asemakaavahistorialliseen suunnitelmaan kuuluvaa katuaukiota, jota ei ole toteutettu.

Tontin 30024/23 koko on 1 627 m<sup>2</sup>. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin rakennusoikeus on 360 k-m<sup>2</sup> (tonttitehokkuus e = 0.22). Rakentamisen suurin sallittu kerrosluku on kaksi.

Asemakaavassa on määräyksiä tontin uudisrakentamisen kattomuodoista, julkisivuista ja rakennusmateriaaleista sekä istutettavista alueilta. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / 140 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla sijaitsee arkkitehti Ilmari Niemeläisen suunnittelema vuonna 1949 valmistunut asuinrakennus, joka on osittain säilynyt alkuperäisessä asussaan. Rakennukseen on tehty korotus- ja laajennustöitä 1950- ja 1960-luvuilla sekä 2000-luvun alussa. Säilytettävä asuinrakennus on määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kaupunginmuseon laatimassa rakennusinventoinnissa vuodelta 2006.

Naapuritontilla, Tiilimäki 20:ssa, sijaitsee valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi arvotettu Alvar ja Aino Aallon 1955 valmistunut oma ateljee ja arkkitehtitoimisto. Kaavamuutosalue on myös osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (Paikkatietoaineisto: Uudenmaan liitto 2012).

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### Maankäyttö

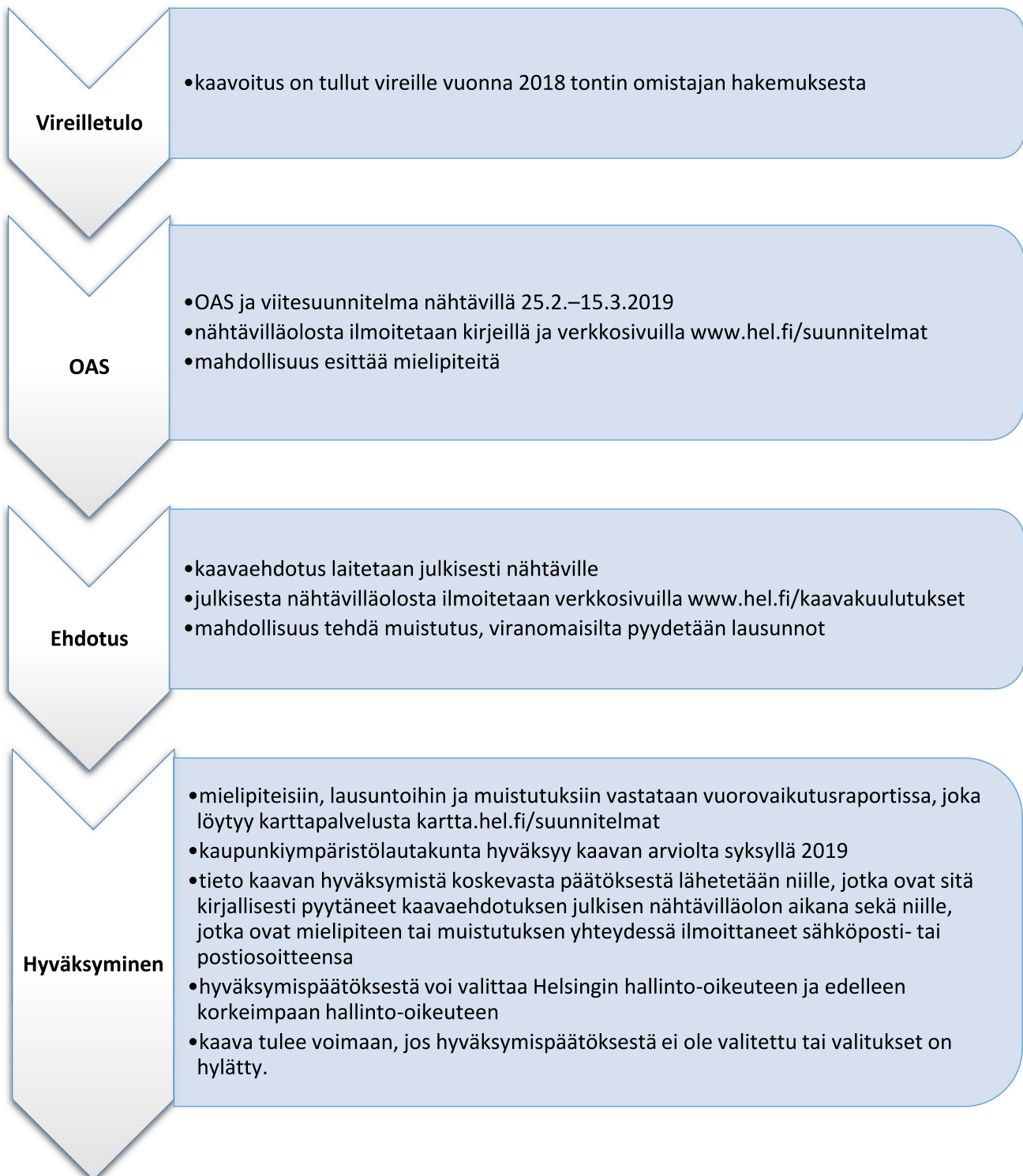
Reetta Nissilä, arkkitehti, p. (09) 310 23693, reetta.nissila@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta [www.hel.fi/suunnitelmavahti](http://www.hel.fi/suunnitelmavahti).

---

## Kaavoituksen eteneminen



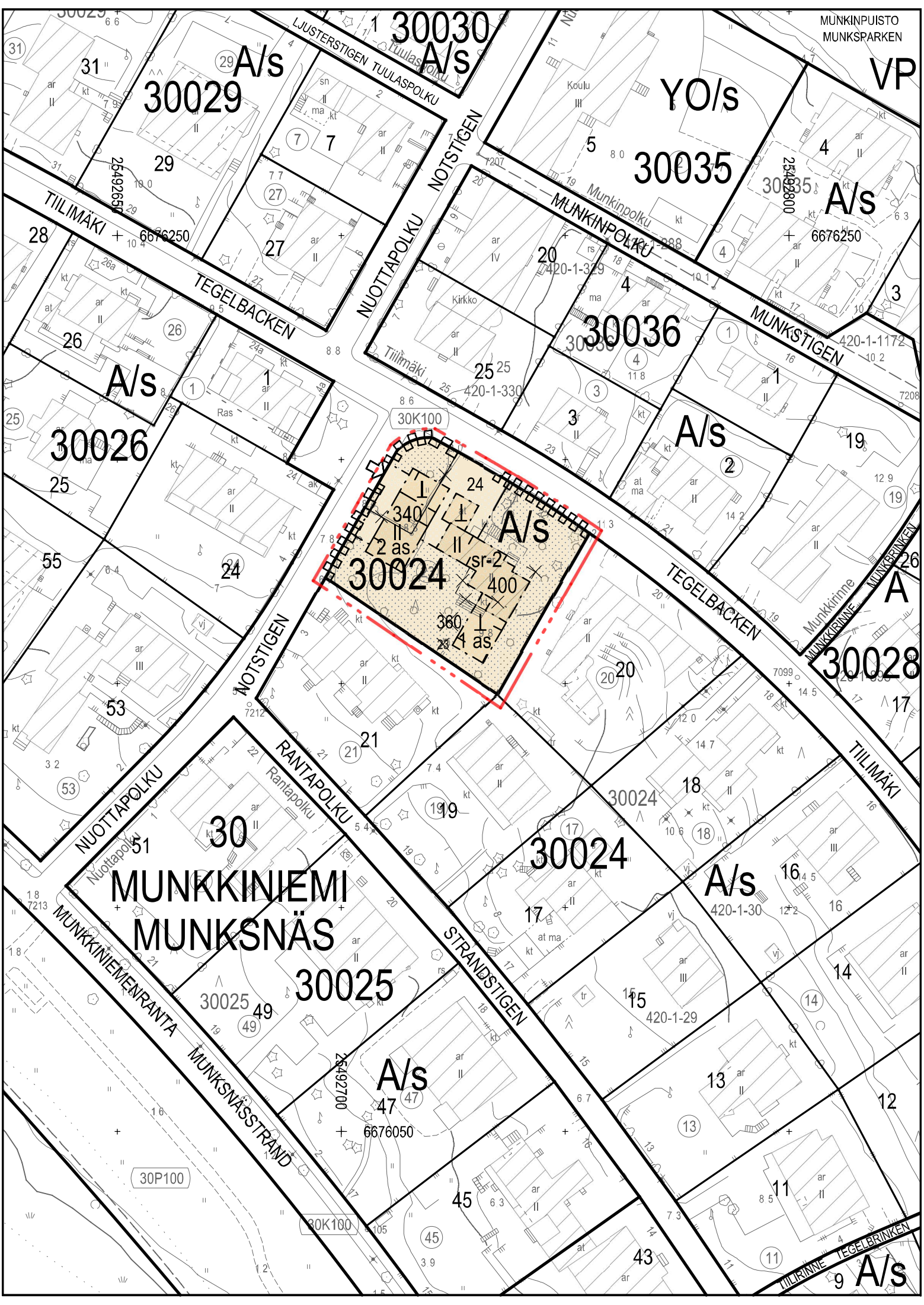




Ilmakuva  
Munkkiniemi, Tiilimäki 22  
Kaava-alueen nro 12573 rajaus

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Läntinen yksikkö





30029

A/s

30030

A/s

YO/s

30035

A/s

VP

30026

A/s

30036

A/s

30026

30024

A/s

30028

A

MUNKKINIEMI  
MUNKSNÄS

30025

30024

A/s

A/s

30025

A/s



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

A/s

Asuinrakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Tontille saa sijoittaa myös lähetystö- tai vastaavia edustustiloja.

Kvartersområde för bostadshus där miljön ska bevaras. På tomten får man placera beskicknings- eller motsvarande representationsutrymmen.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



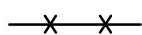
Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Ohjeellinen tontin raja.

Gräns för riktgivande tomt.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

30024

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

24

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

340

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

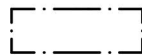
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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



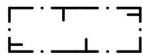
Alleiviivattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävään kerrosluvun.

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



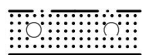
Rakennusala.

Byggnadsyta.



Rakennusala.

Byggnadsyta.



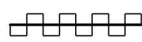
Istutettava tai luonnontilaisena hoidettava alueen osa, jolla on oltava puita ja pensaita.

Del av område, som ska planteras eller bevaras och skötas i naturtillstånd. På området ska det finnas träd och buskar.



Tonttilliittymän likimääräinen sijainti.

Ungefärligt läge för in- och utfart.



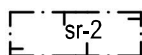
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää tonttilliittymää.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

1 as

Luku osoittaa asuntojen enimmäislukumäärän rakennusalalla.

Talet anger maximiantalet bostäder på byggnadsytan.



Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus-, lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen julkisivujen tai vesikaton kaupunkikuvallista arvoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, rakennus on lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Stadsbildmässigt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas och där får inte heller utföras sådana reparations-, tillbyggnads- eller ändringsarbeten, som fördärvar fasadernas eller yttertakets stadsbildmässiga värde. Ifall sådana åtgärder tidigare vidtagits i byggnaden, skall man i samband med tillbyggnads- eller ändringsarbeten sträva efter att stilriktigt istandsätta byggnaden.

## A/s-KORTTELIALUEELLA

Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa kaupunki-kuvaan ja olemassa olevaan arvokkaaseen rakennuskantaan.

Maantasoterasseja ja kevyitä parvekkeita saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Uudisrakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattuja ja rapattuja. Laajennuksen julkisivujen tulee olla samaa materiaalia kuin vanhassa rakennuksessa.

Uudisrakennuksissa tulee olla harja-, pulpetti- tai aumakatto. Katemateriaalin tulee olla peltiä tai tiiltä.

Rakennusten enimmäiskorkeudet:

- yksikerroksiset asuinrakennukset 4 metriä
- kaksikerroksiset asuinrakennukset 8 metriä

Piha-alueen arvokas puusto on säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava siten, että tontin vehreys ja luonnonmukaisuus säilyvät. Puita ei saa vahingoittaa työmaan aikana.

Asuinrakennukset tulee sijoittaa tontille maaston muodot huomioiden. Tontin louhintoja ja täyttöjä sekä asuttopihojen pengerryksiä ja aitauksia tulee välttää. Tontille ei saa sijoittaa erillisiä rakennelmia.

Tontin kadunpuoleiset rajat saa rajata vain korkeintaan 80 cm korkein istutuksin ja korkeintaan 30 cm korkuisella luonnonkivipintaisella rajauksella.

Hulevesimäärää tulee minimoida käyttämällä vettä läpäiseviä pinnoitteita ajo- ja kulkureiteillä.

Tontille saa olla kaksi ajoliittymää, joiden enimmäisleveys saa olla 4 metriä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

1 ap / asunto ja lisäksi 1 ap / asunto auton tilapäistä säilytystä varten.

Vähintään 1 ap / asunto tulee sijaita asuinrakennuksessa.

## PÅ A/s-KVARTERSOMRÅDE

Nytt byggande ska anpassas till stadsbilden och till det befintliga, värdefulla byggnadsbeståndet.

Terrasser i marknivå och lätta balkonger får placeras utanför byggnadsytan.

Nybyggnadens fasadmaterial ska vara platsbyggnadens fasadmaterial. Tillbyggnadens fasader ska vara av samma material som den gamla byggnaden.

Nybyggnaderna ska ha sadel-, pulpet- eller valmtak. Takmaterialet ska vara plåt eller tegel.

Byggnadernas maximihöjder:

- bostadsbyggnader i en våning 4 meter
- bostadsbyggnader i två våningar 8 meter

Gårdsområdets värdefulla trädbestånd ska bevaras och vid behov förnyas så att tomtens grönska och naturenlighet bevaras. Träd får inte skadas under byggtiden.

Bostadshusen ska placeras på tomtens beaktande av terrängens formationer. Tomtens schaktning och utfyllnad samt bostadsgårdarnas terrasseringar och staket ska undvikas. Separata konstruktioner får inte placeras på tomtens.

Tomtgränserna mot gatan får avgränsas endast med 80 cm höga planteringar och med en högst 30 cm hög avgränsning av natursten.

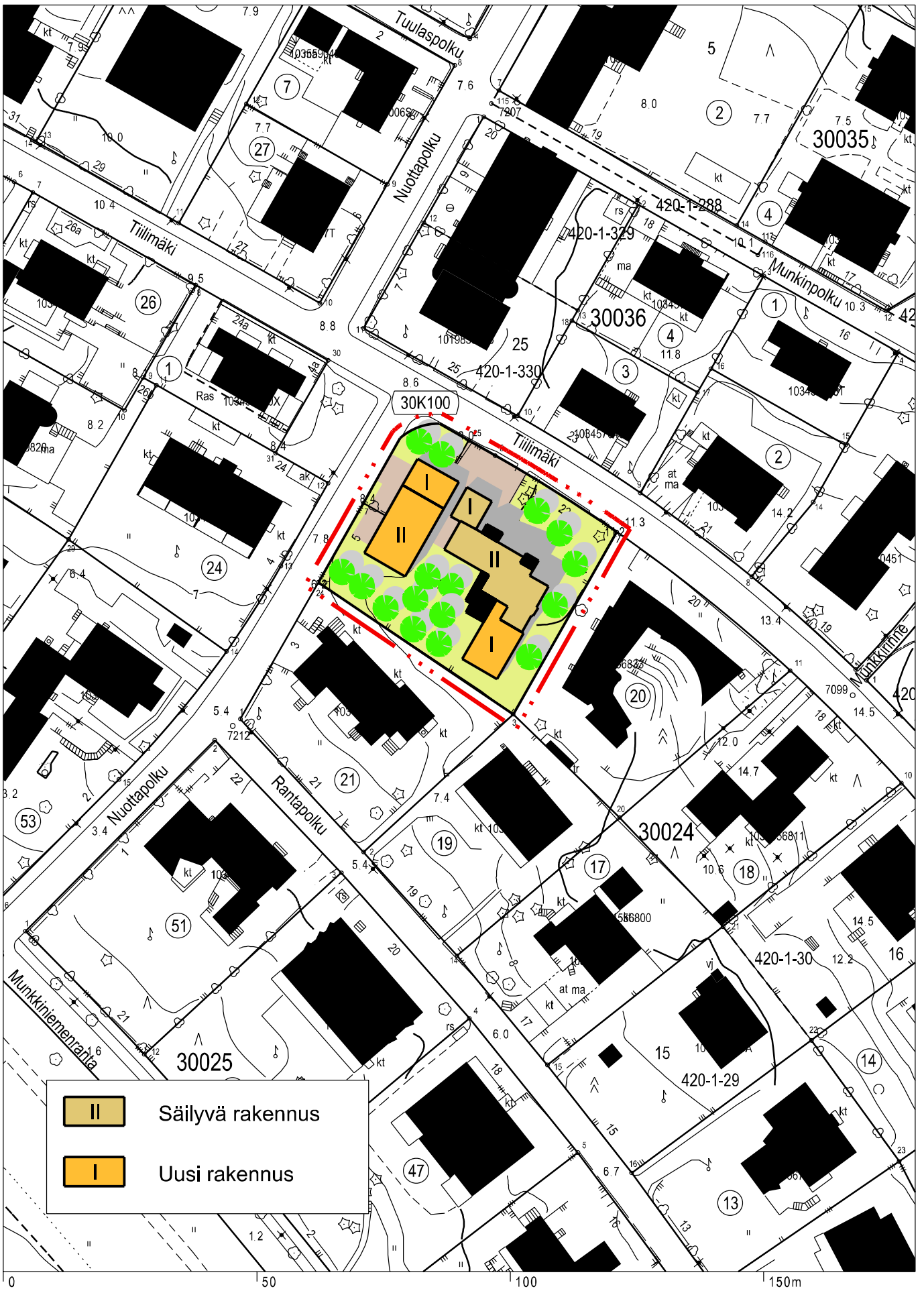
Dagvattenvolym ska minimeras genom att använda för vatten genomsläppliga beläggningar på kör- och gångtor.

Till tomtens får finnas högst två infarter, vilkas bredd får vara högst 4 meter.

Minimiantal bilplatser:

1 bp / bostad och därtill 1 bp / bostad för tillfällig parkering av en bil.

Minst 1 bp / bostad ska placeras i bostadshuset.



II	Säilyvä rakennus
I	Uusi rakennus

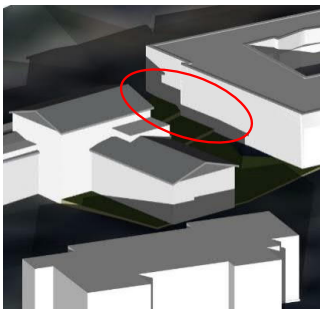
Havainnekuva  
Munkkiniemi, Tiilimäki 22

1 : 1 0 0 0

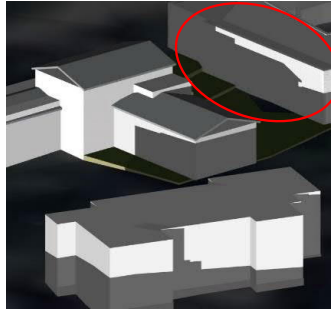
Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Läntinen alueyksikkö

**Tiilimäki 22:n viitteellisen laajennusosan varjostusvaikutus Alvar Aallon ateljee- rakennuksen julkisivuun syyspäiväntasaus- ja talvipäivänseisäuspäivinä.**

Syyspäiväntasaus klo 18.00.



Syyspäiväntasaus klo 19.00.



Talvipäivänseisäus klo 15.30.



Talvipäivänseisäus klo 16.30.



Kuvat: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus

Syyspäiväntasaus klo 18.00.



Talvipäivänseisäus klo 15.00.



Kuvat:

**arkm.fi** ARKKITEHTITOIMISTO PETR MICHAEL OY  
KOMEETANKUJA 1B 02210 ESPOO E-MAIL petr@michael@arkm.fi  
PUH 09 - 804 3373 GSM 0400 - 474 041 www.arkm.fi

**Syyspäiväntasaus 21.9.** Varjostus julkisivuun lisääntyy klo 18-19 välillä.

**Talvipäivänseisäus 21.6.** Aurinko ei ehdi paistaa julkisivua varjostavasta kulmasta ennen pimeän tuloa.

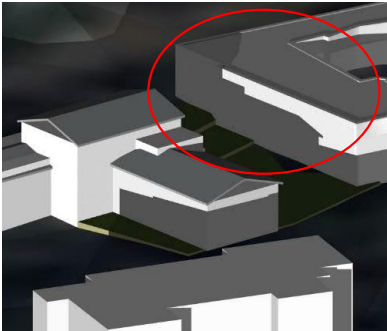


Tiilimäki 22:n viitteellisen laajennusosan varjostusvaikutus Alvar Aallon ateljee- rakennuksen julkisivuun kevätpäiväntasaus- ja kesäpäivänseisäuspäivinä.

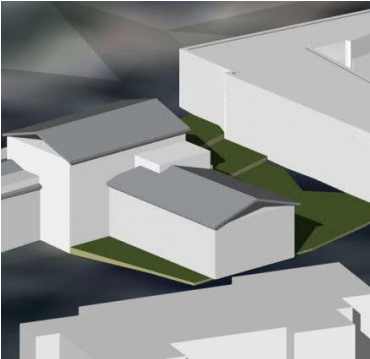
Kevätpäiväntasaus klo 17.00.



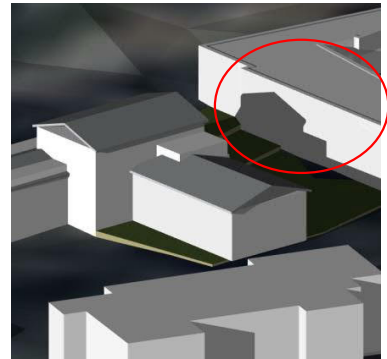
Kevätpäiväntasaus klo 18:00.



Kesäpäivänseisäus klo 18.00.



Kesäpäivänseisäus klo 20:00.



Kuvat: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus

Kevätpäiväntasaus klo 18:00.



Kesäpäivänseisäus klo 18:00.



Kuvat:

**arkm.fi** ARKKITEHTITOIMISTO PET MICHAEL OY  
KOMEETANKUJA 1 B 02210 ESPOO E-MAIL pet@michael@arkm.fi  
PUH 09 - 804 3373 GSM 0400 - 474 041 www.arkm.fi

**Kevätpäiväntasaus 21.3.** Varjostus julkisivuun lisääntyy klo 17-18 välillä.

**Kesäpäivänseisäus 21.6.** Varjostus julkisivuun lisääntyy klo 19 jälkeen.



Kuvat: Helsingin kaupunki, asemakaavoitus



Varjotutkielman mukaan uusi laajennusosa yksikerroksisena varjostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Alvar Aallon ateljee- rakennuksen 2. kerroksen toimistotiloja kevät- ja syyspäivänseisauksen aikaan vasta sulkemisajan jälkeen iltapäivän myöhäisinä ja kesäpäivänseisauksen aikaan illan tunteina. Talvipäivänseisauksen aikaan varjostusvaikutusta ei ole.

Rajalla kasvaa tällä hetkellä korkeitakin ainavihantia pensaita ja puita.

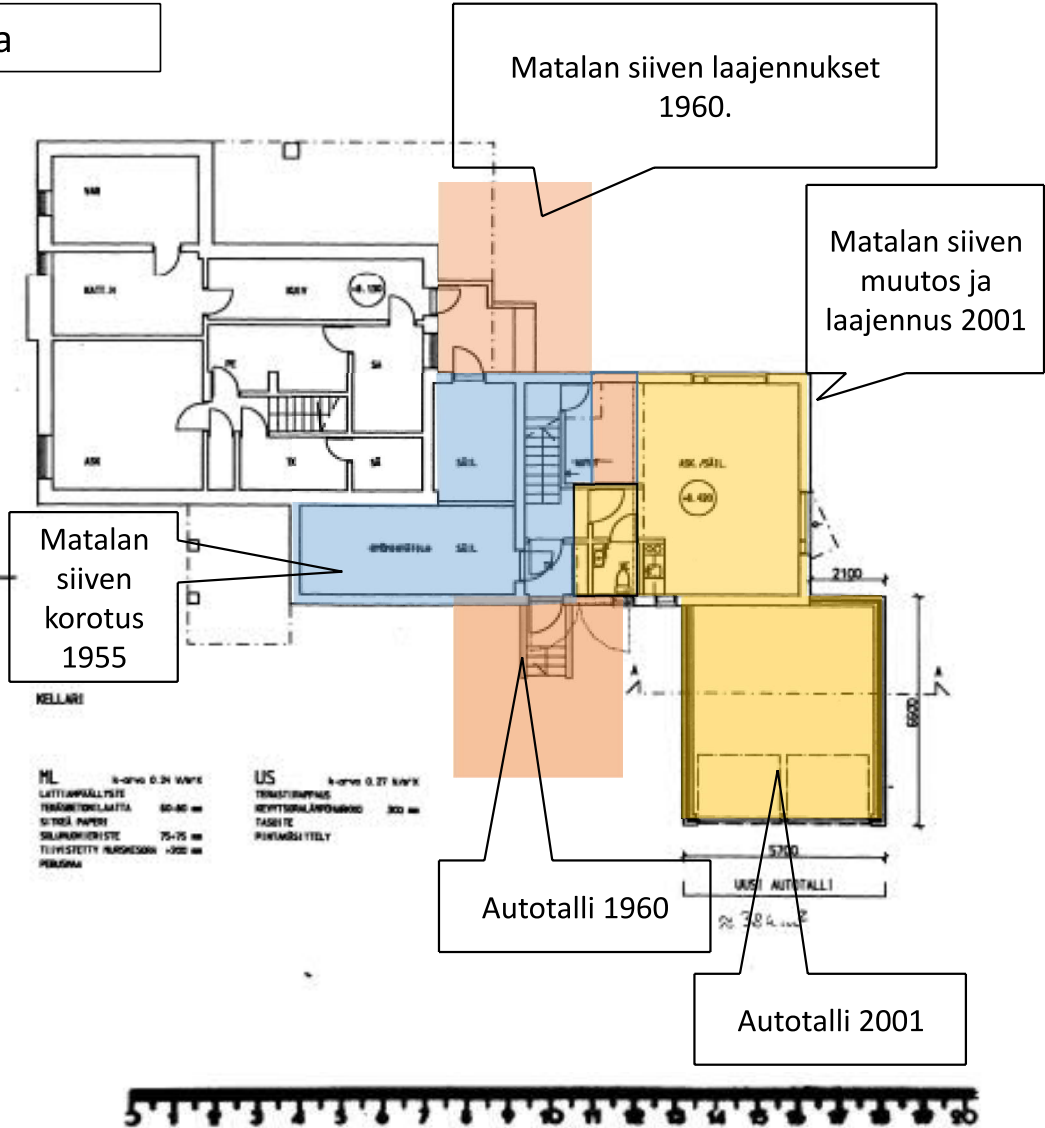
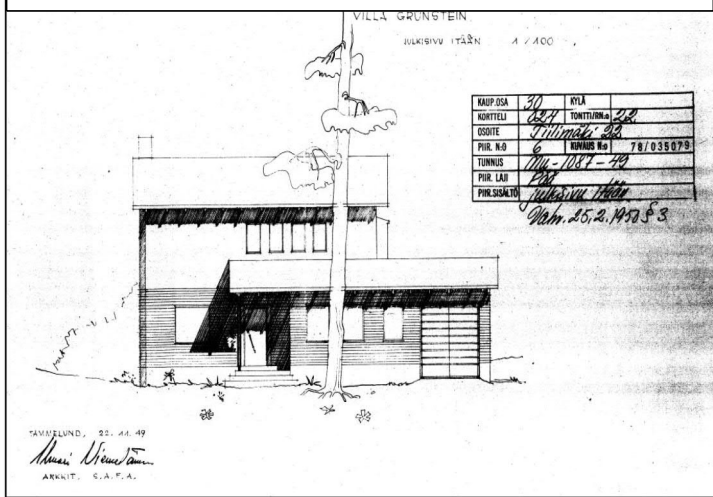


Suojeluliite: sr-2 merkinnällä suojeltavan rakennuksen vaiheita

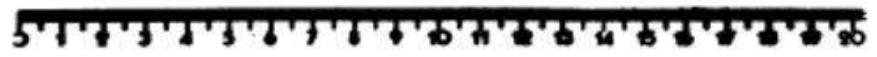
Autotallin laajennus, muutossuunnitelma 2001

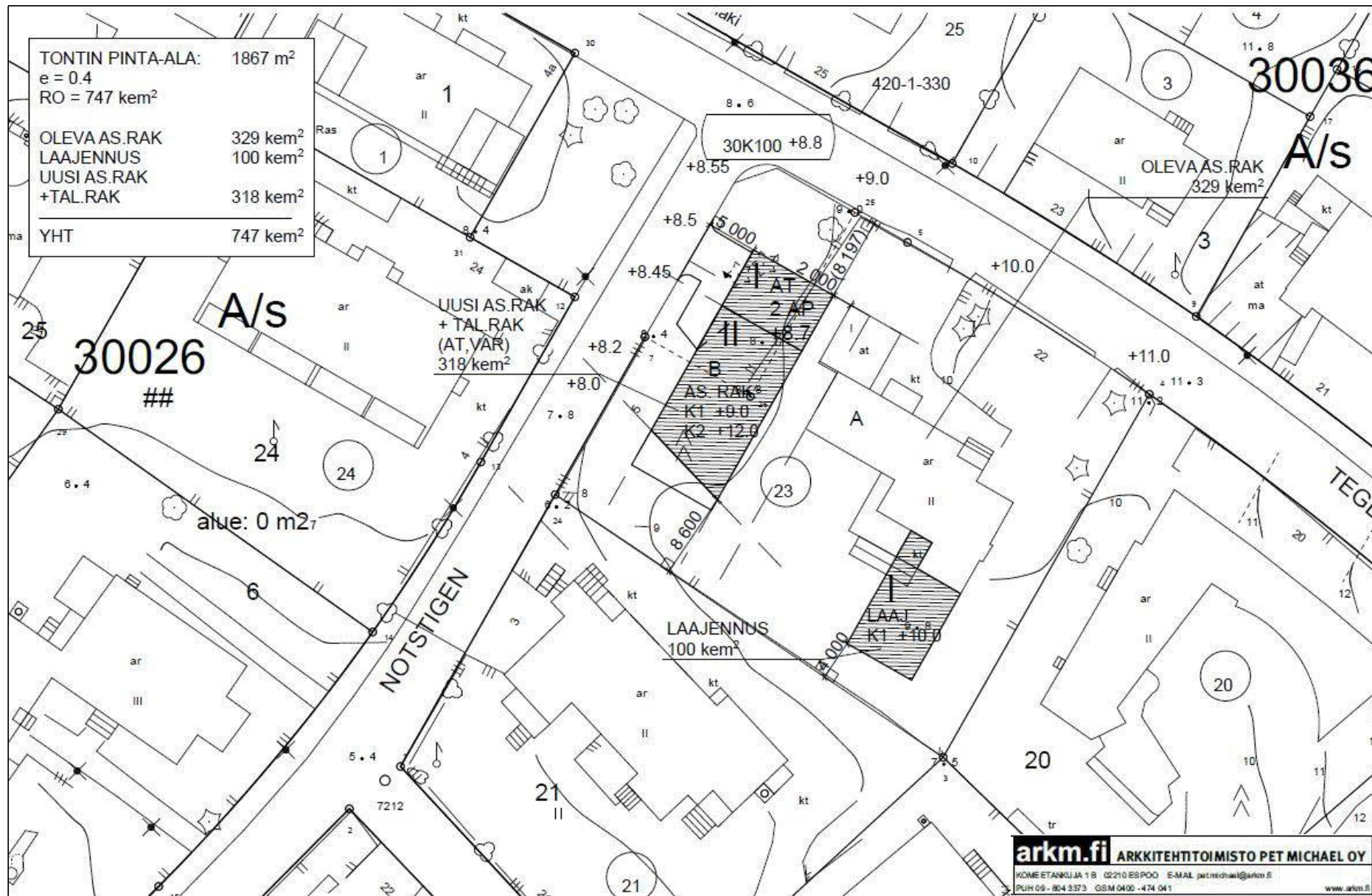


Ilmari Niemeläisen alkuperäisen suunnitelman Tiilimäen katukuvaan aukeava julkisivu.



<b>YP</b>	h-ono 0.16 RAKK	<b>ML</b>	h-ono 0.24 RAKK	<b>US</b>	h-ono 0.27 RAKK
YHDESKÄÄNTÖ	27 mm	LATTIAPÄÄLLE	50-60 mm	TERÄSRAUTAPALAS	300 mm
ALUSLÄPPI		TERÄSRAUTAPALAS	50-60 mm	REIKKILÄINEN	
KATTORAKENNITTAUS		SITREÄ PAPERI	75-75 mm	TASITE	
- TÄLLETTÖ SIVELLÄ	50 mm	SILURAKENNITTE	100 mm	PIKIRAKENNITTE	
- TÄLLETTÖ SIVELLÄ	3x75 mm	TUUNNETTU RAKENNUS	100 mm		
- LÄPPOKIVIT		PUROKKA			
HELVINKIVIT					
ODOLAS h 40mm	27 mm				
RAKENTAMISEN	13 mm				
PIKIRAKENNITTE					





TONTIN PINTA-ALA:	1867 m <sup>2</sup>
e = 0.4	
RO = 747 kem <sup>2</sup>	
OLEVA AS.RAK	329 kem <sup>2</sup>
LAAJENNUS	100 kem <sup>2</sup>
UUSI AS.RAK	
+TAL.RAK	318 kem <sup>2</sup>
YHT	747 kem <sup>2</sup>

UUSI AS.RAK  
+ TAL.RAK  
(AT,VAR)  
318 kem<sup>2</sup>

LAAJENNUS  
100 kem<sup>2</sup>

OLEVA AS.RAK  
329 kem<sup>2</sup>

30026

30036

alue: 0 m<sup>2</sup>

NOTSTIGEN

**arkm.fi** ARKKITEHTITOIMISTO PET MICHAEL OY

KOMETANKUJA 1B 02210 ESPOO E-MAIL pet.michael@arkm.fi  
PUH 09 - 804 3373 GSM 0400 - 474 041

www.arkm.fi



L1

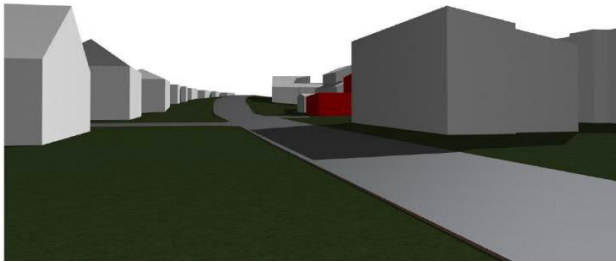
**arkm.fi** ARKKITEHTITOIMISTO PET MICHAEL OY

KOMEETANKUJA 1 B 02210 ESPOO E-MAIL pet.michael@arkm.fi  
PUH 09 - 804 3373 GSM 0400 - 474 041

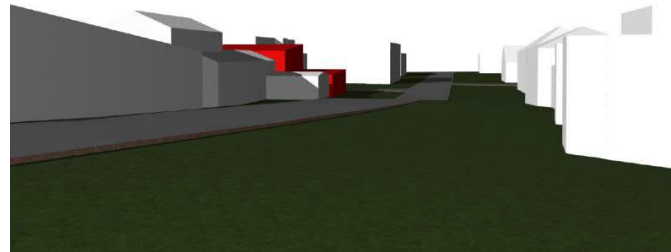
www.arkm.fi

## Täydennysrakentaminen katunäkymissä

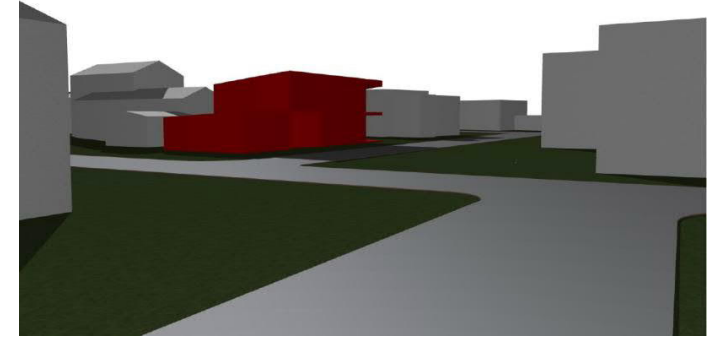
Tiilimäki kaakkoon



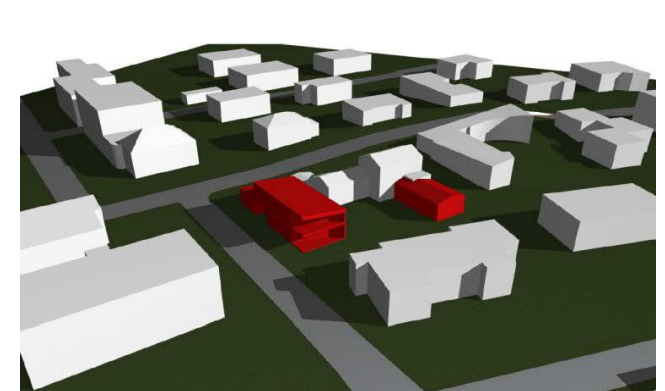
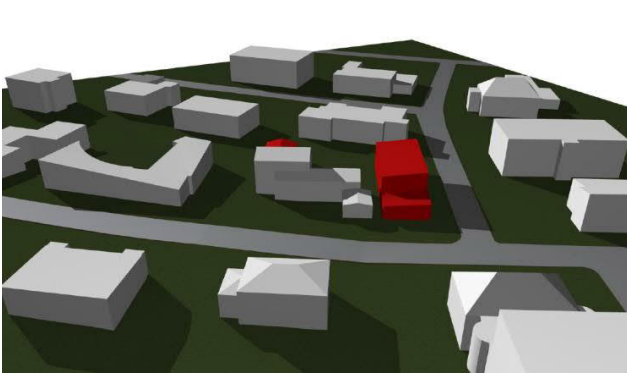
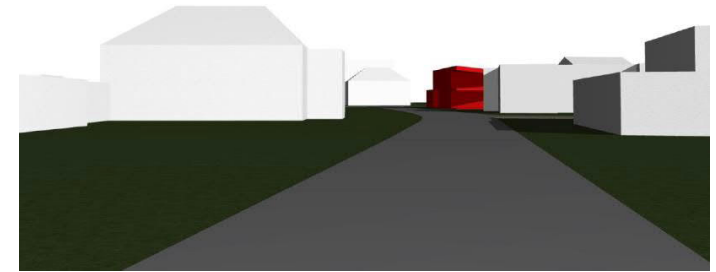
Tiilimäki luoteeseen

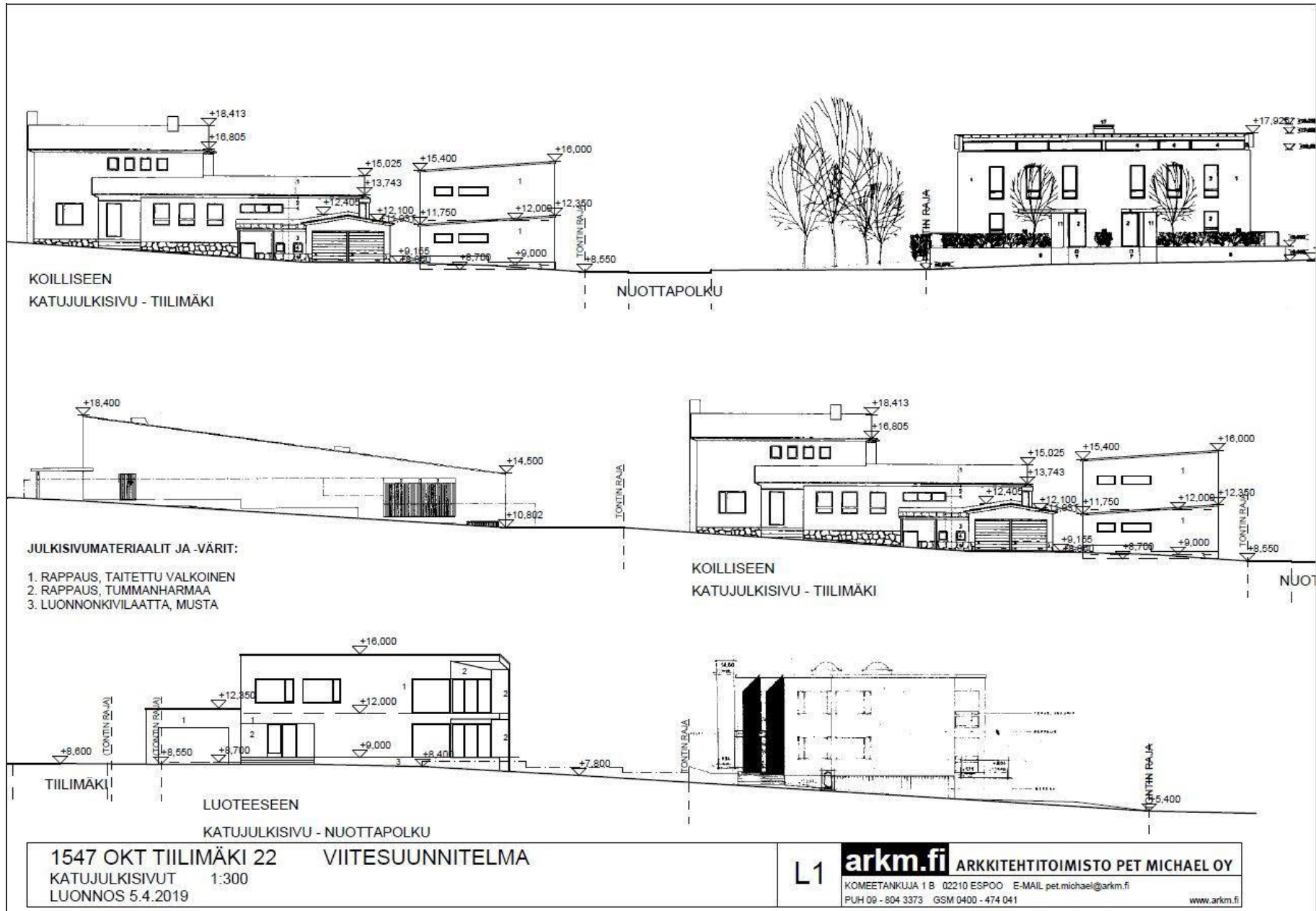


Nuottapolku lounaaseen



Nuottapolku koilliseen

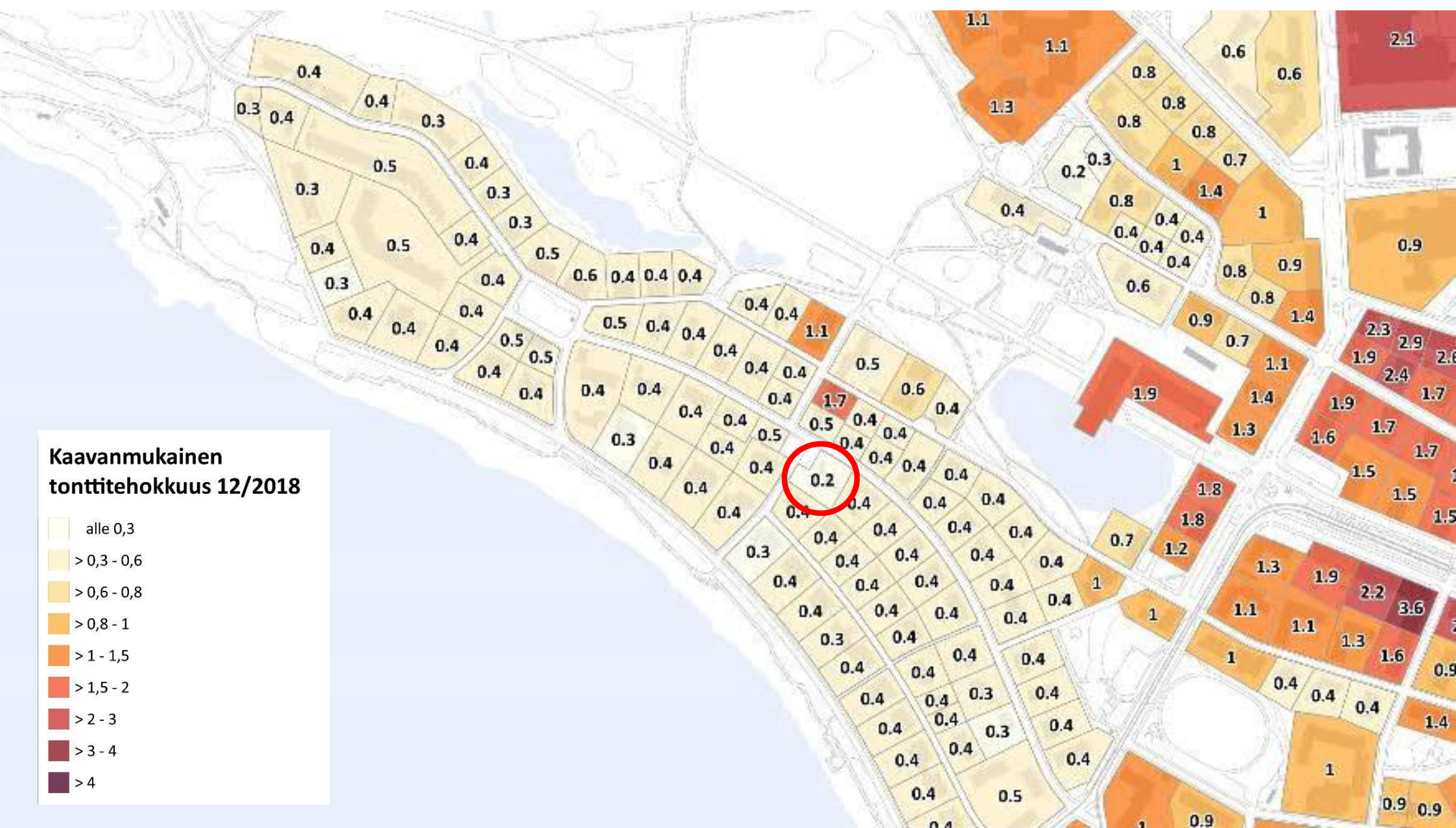






### Kaavanmukainen tonttitehokkuus 12/2018

- alle 0,3
- > 0,3 - 0,6
- > 0,6 - 0,8
- > 0,8 - 1
- > 1 - 1,5
- > 1,5 - 2
- > 2 - 3
- > 3 - 4
- > 4



Karttaote / Vanha Munkkiniemi, kaavanmukainen tonttitehokkuus 12/2018