



PITÄJÄNMÄKI

TONTTI 46053/10 (KARVAAMOKUJA)

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12109 SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12109
PÄIVÄTTY 27.3.2012

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen teollisuusalue)
korttelin 46053 tonttia 10

Hankenumero: 0567_2
HEL 2011-005422

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 12.1.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 27.3.2012
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 20.4.–21.5.2012
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 11.12.2012
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Tontti sijaitsee Pitäjänmäen yritysalueen itäosassa Vihdintien ja Karvaamokujan risteyksessä.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Asemakaavan muutos
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Maaperä
Vesihuolto
Energiahuolto ja tietoliikenne
Viitesuunnitelmakuvia (arkkitehtitoimisto Larkas & Laine)
Ilmakuva

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Siv Nordström
liikenneinsinööri Pirjo Koivunen (liikennesuunnittelu)
insinööri Peik Salonen (teknistaloudellinen suunnittelu)
DI Kaarina Laakso (teknistaloudellinen suunnittelu)
suunnitteluavustaja Elisabet Hautamäki

Helen Sähköverkko Oy:

insinööri Risto Seppänen

Rakennusvirasto:

aluesuunnittelija Jere Saarikko
suunnitteluinsinööri Marko Jylhänlehto

Kiinteistövirasto:

toimistopäällikkö Juhani Kovanen

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa 5–7-kerroksisen toimitalon rakentamisen nykyisen matalamman teollisuusrakennuksen tilalle. Tontin rakennusoikeus nousee noin 4 060 kerrosalaneliömetrillä siten, että tontin enimmäiskerrosalaksi tulee 10 900 k-m². Tavoitteena on yritysalueen Vihdintien puoleisen rakennusrintaman kohentaminen täydennysrakentamalla. Kun lisäksi tontin käyttötarkoitus muutetaan teollisuustontista toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), tämä mahdollistaa rakennettavan rakennuksen joustavamman käytön muuttuviin tarpeisiin.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty tontin vuokraajan, Peab Oy:n, aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa kaupungintalolla ja Pitäjänmäen kirjastossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja muutosluonnoksesta ei ole esitetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut virallisesti nähtävillä ja siitä on pyydetty lausunnot. Saatujen lausuntojen johdosta kaavakarttaan on tehty teknisuonteinen tarkistus. Muistutuksia ei esitetty.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Toteuttaminen tapahtuu kiinteistön haltijan toimesta.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskevat seuraavat erityistavoitteet:

- on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja.
- tulee edistää kaukolämmön käyttöedellytyksiä.

Näistä kaavan valmistelussa on erityisesti painotettu yritysalueen meluhaittojen vähentämistä täydentämällä rakennusrintamaa Vihdintien reunalla. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajama-alue.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta (asuminen/toimitilat). Aluetta koskee lisämerkintä, toimitilavaltaisena kehitettävä alue. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 10975 (vahvistettu 26.9.2001). Kaavan mukaan tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tontin maanpäällinen sallittu kerrosala 6 841 k-m² vastaa tonttitehokkuutta $e = 1,58$ ja kellarissa sallittu kerrosala 2 012 k-m² tehokkuuslukua $e = 0,46$. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 45 % toimistotiloihin. Tontille saa rakentaa enintään 23 metriä korkean rakennuksen. Karvaamokujan varteen on merkitty istutettava puurivi. Tontin lounaiskulmassa on muuntamovaraus.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 29.11.2011.

Maanomistus

Kaupunki omistaa tontin. Tontin vuokraaja on Peab Oy.

Rakennettu ympäristö

Tontti 46053/10 (Karvaamokuja 1) sijaitsee Pitäjänmäen yritysalueen itäosassa Vihdintien ja Karvaamokujan risteyksessä.

Tontilla on kolmikerroksinen, 1960-luvulla rakennettu teollisuusrakennus sekä pieni muuntamorakennus. Viereiset rakennukset ovat korkeampia, 5–6-kerroksisia toimisto- ja teollisuusrakennuksia. Tontin itäpuolella kulkee vilkasliikenteinen Vihdintie. Tontin ja Karvaamokujan eteläpuolella on Vihdintien puolella osittain rakentumaton toimistokortteli, ns. "Piimäen kärki".

Naapuritonteilla on mm. Halvan makeistehdas ja muuta yritystoimintaa. Lähikortteleissa ei ole asuinkiinteistöjä.

Luonnonympäristö

Tontin ja Vihdintien välissä on kaista suojaviheraluetta, jossa on osittain pihatasoon louhittua avokalliota. Karvaamokujan katualueella on tontin kohdalla muutama täysikasvuinen ja kaupunkikuvassa merkittävä mänty. Vihdintien toisella puolella on Riistavuoren puistoalue, jolla kulkee Vihdintien suuntainen voimajohtolinja.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Tontin lounaiskulmassa sijaitsee Helen Sähköverkon muuntamorakennus.

Maaperä

Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä on suurimmaksi osaksi kallioista kitkamaa-aluetta, jossa kallion pinta on monin paikoin näkyvissä tai hyvin lähellä maanpintaa. Alueen lounaisosassa esiintyy savimaa-alue, jossa savikerroksen arvioitu paksuus on 1–3 metriä.

Ympäristöhäiriöt

Vihdintien moottoriajoneuvoliikenne aiheuttaa kaava-alueelle melua ja heikentää ilmanlaatua.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin 46053/10 kehittäminen tehokkaan työpaikkatoiminnan käyttöön. Asemakaavan muutoksella halutaan edesauttaa täydennysrakentamista hyvin näkyvällä paikalla Pitäjänmäen yritysalueella sekä lisätä rakennuskannan käyttövaihtoehtoja. Lisäksi asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset hyvälle kaupunkikuvalle.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa muutetaan nykyinen teollisuus- ja varastorakennusten tontti (T) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).

Tontille Karvaamokuja 1 suunnitellaan uutta 5–7-kerroksista toimitilarakennusta täydentämään työpaikka-alueetta Pitäjänmäen yritysalueen itäisellä reunalla. Tavoitteena on yritysalueen Vihdintien puoleisen rakennusrintaman kohentaminen täydennysrakentamalla. Autopaikat sijoitetaan maanalaisiin kellarikerroksiin. Ajoyhteys tontille on Karvaamokujalta.

Asemakaavan muutos perustuu tontin haltijan teettämään viitesuunnitelmaan, jonka on laatinut arkkitehtitoimisto Larkas & Laine Oy.

Mitoitus

Muutosalueen eli tontin 46053/10 pinta-ala on $4\,323\text{ m}^2$. Maanpäällistä kerrosalaa nostetaan viitesuunnitelman pohjalta noin $4\,060\text{ k-m}^2$:llä siten, että tontin enimmäiskerrosala on muutetussa asemakaavassa $10\,900\text{ k-m}^2$ toimitilakerrosalaa. Tämä vastaa tonttitehokkuutta $e = 2,52$.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Teollisuus- ja varastorakennusten (T) tontti muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Tontilla saa rakennukseen sijoittaa toimisto-, tutkimus-, näyttely-, koulutus-, ravintola- ja vastaavia tiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja sekä liikuntaa ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Lisäksi tontilla saa maantasokerrokseen sijoittaa kerrosalaan laskettavaa liiketilaa korkeintaan 500 k-m^2 .

Uudisrakennuksen korkeutta on tutkittu viereiseen toimistorakennukseen ja Vihdintien yhtenäiseen aluejulkisivuun sovittaen. Rakennuksen enimmäiskerroslukuku on 7 kerrosta, paitsi Vihdintien tontinrajalla jossa se on 5 kerrosta.

Yritysalueen ajanmukaista ilmettä edistetään sallimalla pienoistuulivoimaloita, aurinkokennoja tms. uusiutuvaa energiaa tuottavia teknisiä laitteita rakennuksen katolle. Karvaamokujan varteen on merkitty istutettava alue.

Autojen pysäköintitiloja, väestönsuojia ja teknisiä tiloja saa tontilla sijoittaa kolmeen maanalaiseen kellarikerrokseen, pysäköintitiloihin johtava ajoramppi maantasokerrokseen sekä teknisiä tiloja ylimpään kerrokseen asemakaavassa merkityn kerrosalan estämättä.

Autopaikkamääräys muutetaan yritysalueen muiden toimitilatonttien mukaiseksi: toimitilat vähintään 1 ap/100 k-m² ja enintään 1 ap/75 k-m². Liiketilojen autopaikkamääräys on 1 ap/60 k-m². Polkupyöräpaikkoja tulee sijoittaa tontille vähintään 1 pp/90 k-m².

Liikenne

Ajoyhteys tontille on Karvaamokujalta. Kaavamuutos mahdollistaa kahden ajoneuvoliittymän rakentamisen tontille. Toinen liittymistä on suuntaisliittymä ja tarkoitettu tontin saattoliikenteen käyttöön.

Luonnonympäristö

Karvaamokujan katualueella tontin rajan tuntumassa kasvaa kolme täysikasvuista mäntyä, joilla on kaupunkikuvallista merkitystä. Viite-suunnitelma mahdollistaa kahden männyn säilymisen. Viereiselle istutettavalle alueen osalle tontilla on määrätty, että istutukset tulee sopeuttaa katualueella oleviin mäntyihin.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Tontin lounaisosassa sijaitsee Helen Sähköverkon erillismuuntamo, joka palvelee lähialueen sähkönjakelua. Kaavassa on määrätty, että tontille tulee sijoittaa 20 m² muuntajatilaa.

Tontin 46053/11 (Karvaamokuja 3) kaukolämpöliittymä on järjestetty Karvaamokuja 1 tontin kautta. Kaukolämpöjohdon kohdalla on kaavassa maanalaisen johdon aluevarausmerkintä.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Uusi rakennus perustetaan maan tai kallion varaan.

Maaperää pilaavaa toimintaa ei tontilta ole tiedossa. Rakennusten purkuvaiheessa maaperän laatua on syytä tarkkailla mahdollisen aiemman öljylämmityksen tai muun syyn aiheuttamien piilevien vahinkojen varalta. Mahdolliset maaperävahinkoepäilyt on ilmoitettava Helsingin kaupungin ympäristökeskukselle ja kiinteistöviraston tonttiosastolle.

Ympäristöhäiriöt

Toimitilatontin itäpuolella kulkee vilkkaasti liikennöity Vihdintie, jonka liikenne aiheuttaa melua ja heikentää alueen ilmanlaatua. Tämän johdosta kaavassa on määräys, jonka mukaan Vihdintien puoleisten julkisivujen, ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Rakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jonka tuloilman ottokohtaa ei saa järjestää Vihdintien puoleiselta julkisivulta.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttaminen monipuolistaa alueen toimintoja. Keskeisesti sijaitsevan Pitäjänmäen yritysalueen imago ja kaupunkikuva kohenee, kun asemakaava mahdollistaa julkisivurintamaa täydentävää uudisrakentamista Vihdintien varteen.

Uudisrakentaminen tuottaa liikennettä alueen katuverkkoon noin 1 900 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tontin nykyinen toiminta tuottaa liikennettä noin 900 ajoneuvoa vuorokaudessa, joten uudisrakennuksen valmistuttua Karvaamokujan liikennemäärät lisääntyvät nykyisestä 4 800:sta noin 5 800 ajoneuvoon vuorokaudessa. Kaavamuutoksen vaatimat muutokset Karvaamokujan nykyisiin liikennejärjestelyihin ovat vähäisiä ja tarvittavat muutokset tehdään muutosten aiheuttajan eli kiinteistön kustannuksella. Toteuttaminen ei aiheuta muutoksia liikenteen pääverkkoon.

Kaavamuutoksen toteuttamisen ei arvioida aiheuttavan merkittävää meluhäiriötä tai muita häiritseviä muutoksia ympäröivien rakennusten olosuhteisiin. Kaavamuutos ei myöskään aiheuta merkittäviä muutostöitä nykyisiin yhdyskuntateknisiin verkostoihin.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Viitesuunnitelmassa on esitetty nykyisen, tontilla olevan jakelumuuntamon siirtämistä uuden toimitilarakennuksen kellariin. Korvaavan jakelumuuntamon sijoittamisesta toimitaloon aiheutuu kustannuksia ilman arvonlisäveroa noin 100 000 euroa, siirtokulut eivät sisällä tilakustannuksia. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee kustantaa muuntamon siirtokustannus täysimääräisenä. Tämä koskee myös Karvaamokuja 3 tontin kaukolämpöliittymän mahdollisia muutostöitä.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen edellyttää yksityisen kiinteistön haltijan toimenpiteitä. Hankkeen toteuttamiselle ei ole esitetty aikataulua.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Peab Oy:n (tontin 46053/10 haltija) hake muksen johdosta (saapunut 24.2.2011). Tontille on haettu rakennusoi keuden nostamista siten, että nykyaikaisten toimistorakennusten sijoit taminen tontille olisi mahdollista kaavamuutosvaiheessa laadittavien suunnitelmien perusteella.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston ase makaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja ar viointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos (päivätty 12.1.2012).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallis tumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan muutosluon nos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluviras tossa, Pitäjänmäen kirjastossa sekä kaupungintalolla 23.1.–10.2.2012.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin Energia-liikelaitoksen ja kiinteistöviraston tonttiosaston kanssa.

Ympäristökeskuksella ei ollut huomauttamista kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen ei ole esitetty mielipiteitä.

Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehty muutos

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 20.4.–21.5.2012.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Helsingin Energia -liikelaitos ja Helsingin Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, kiinteistövirasto, yleisten töiden lautakunta ja ympäristökeskus. Rakennusvalvontavirasto ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ilmoittivat, etteivät anna hankkeesta lausuntoa. Muis-
tutuksia ei esitetty.

Ympäristökeskuksella, kiinteistövirastolla, yleisten töiden lautakunnalla ja HSY:n vesihuollolla ei ollut huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Helsingin Energia -liikelaitos ja Helsingin Sähköverkko Oy totesi lausunnossaan, että tontin 46053/10 länsipuolella on kaukolämpöjohto, joka palvelee sekä kohdekiinteistöä Karvaamokuja 1:tä, että naapuritonttia Karvaamokuja 3:a. Kaavaselostuksessa on viitteellinen maininta kaukolämpöjohdon sijainnista tontilla ja sen huomioimisesta rakennushankkeen suunnittelussa. Koska kaavaselostus ei ole juridinen asiakirja, mainitun teknisen verkosto-osuuden sijainti tontilla on varmennettava merkinnöillä asemakaavakartassa ja selitetekstillä kaavamääräyksissä.

Asemakaavan muutosehdotukseen on 11.12.2012 lausunnon johdosta lisätty maanalaisen johdon aluevarausmerkintä tontille 46053/10.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 27.3.2012 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä muutti ehdotustaan seuraavasti: "Esityslistatekstin kohdan Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut alakohtaan Toimitilarakennusten korttelialue (KTY) viimeisen kappaleen toiseksi viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: 'Liiketilojen autopaikkamääräys on 1 ap/60 k-m2.' Esityslistatekstissä lukee tässä kohdassa 'Liiketilojen autopaikkamääräys on 1 ap/50 k-m2.'

Vastaava korjaus on tehty asemakaavan muutosehdotuksen selostukseen kohdan Asemakaavan muutoksen kuvaus alakohtaan Toimitilarakennusten korttelialue (KTY) viimeisen kappaleen toiseksi viimeiseen virkkeeseen.

Asemakaavan muutosehdotuksen autopaikkoja ja polkupyöräpaikkoja koskevaan määräykseen lisätään liiketiloja koskeva osio. Muutettuna määräys on seuraava:

Auto- ja polkupyöräpaikkojen määrät ovat:

- toimitilat vähintään 1 ap/100 k-m2 enintään 1 ap/75 k-m2
- liiketilat 1 ap/60 k-m2
- vähintään 1 pp/90 k-m2."

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 11.12.2012 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 11.12..2012

Olavi Veltheim

PITÄJÄNMÄKI, KARVAAMOKUJA 1 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Karvaamokujan ja Vihdintien kulmauksessa olevaa teollisuustonttia 46053/10 osoitteessa Karvaamokuja 1.

Nykytilanne

Tontilla on kolmikerroksinen, 1960-luvulla rakennettu teollisuusrakennus sekä muuntaamo. Naapuritonteilla on korkeampia, 5–6-kerroksisia toimisto- ja teollisuusrakennuksia. Tontin itäpuolella kulkee vilkasliikenteinen Vihdintie. Tontin ja Karvaamokujan eteläpuolella on Vihdintien puolella rakentamaton toimistokortteli, ns. "Piimäen kärki".

Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle on suunnitteilla 5–7-kerroksinen toimitalo nykyisen matalamman rakennuksen tilalle. Uudisrakennus eheyttäisi nykyisen työpaikkakorttelin eteläkulman, ja se toimisi yhtenä Pitäjänmäen yritysalueen porttirakennuksena Karvaamokujan ja Vihdintien kulmauksessa. Tavoitteena on yritysalueen Vihdintien puoleisen rakennusrintaman kohentaminen täydennysrakentamalla.



Näkymä toimitalosuunnitelmasta Vihdintiellä
(Arkkitehtitoimisto Larkas & Laine Oy)



Tontin sijainti Pitäjänmäen yritysalueella



Autopaikat sijoitetaan maanalaisiin kerroksiin. Ajoyhteys tontille on Karvaamokujalta.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille osoitteessa Karvaamokuja 1 olevan tontin haltijan hakemuksesta. Hakija on teettänyt kaavamuutoksen pohjaksi uuden toimitalon viitesuunnitelman. Tontille haetaan maanpäällisen rakennusoikeuden nostamista noin 4 060 kerrosalaneliömetrillä (k-m²) siten, että tontin enimmäiskerrosala olisi muutetussa asemakaavassa 10 900 k-m². Samalla haetaan tontin käyttötarkoituksen muuttamista toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), mikä mahdollistaa rakennuksen tilojen monipuolisemman käytön.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontin. Tontti on vuokrattu Peab Oy:lle.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 2001 tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tontin maanpäällinen sallittu kerrosala 6 841 k-m² vastaa tonttitehokkuutta $e = 1,58$ ja kellarissa sallittu kerrosala 2 012 k-m² vastaa tehokkuuslukua $e = 0,46$. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 45 % toimistotiloihin. Tontille saa rakentaa enintään 23 metriä korkean rakennuksen. Karvaamokujan varteen on merkitty istutettava puurivi.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty toimitilavaltaiseksi kerrostaloalueeksi.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut tarvittavat asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen toiminnallisia, liikenteellisiä, teknisiä ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 23.1.–10.2.2012:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- Pitäjänmäen kirjastossa, Jousipolku 1
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 10.2.2012** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo,
Pohjoisesplanadi 11–13)
tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.





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

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 syksyllä vuonna 2012.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Pitäjänmäki-Seura ry, Pitäjänmäen Teollisuusyhdistys ry.
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, rakennusvalvontavirasto, ympäristökeskus, Helsingin Energia
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/ vesihuolto.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille. Kiinteistöyhtiön omistajaa ja isännöitsijää pyydetään toimittamaan tieto kaavoituksesta

osakkaille ja kiinteistössä toimiville yrityksille.

- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt)

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

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Siv Nordström
puhelin 310 37322
sähköposti [siv.nordstrom\(a\)hel.fi](mailto:siv.nordstrom@hel.fi)

insinööri Peik Salonen
puhelin 310 37248
sähköposti [peik.salonen\(a\)hel.fi](mailto:peik.salonen@hel.fi)

liikennesuunnittelija Pirjo Koivunen
puhelin 310 37128
sähköposti [pirjo.koivunen\(a\)hel.fi](mailto:pirjo.koivunen@hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	07.02.2012
Kaavan nimi	PITÄJÄNMÄEN TONTIN 46053/10 (KARVAAMOKUJA 1) ASEMAKAAVAN MUUTOS		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		12.01.2012
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		09112109
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4323	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4323

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

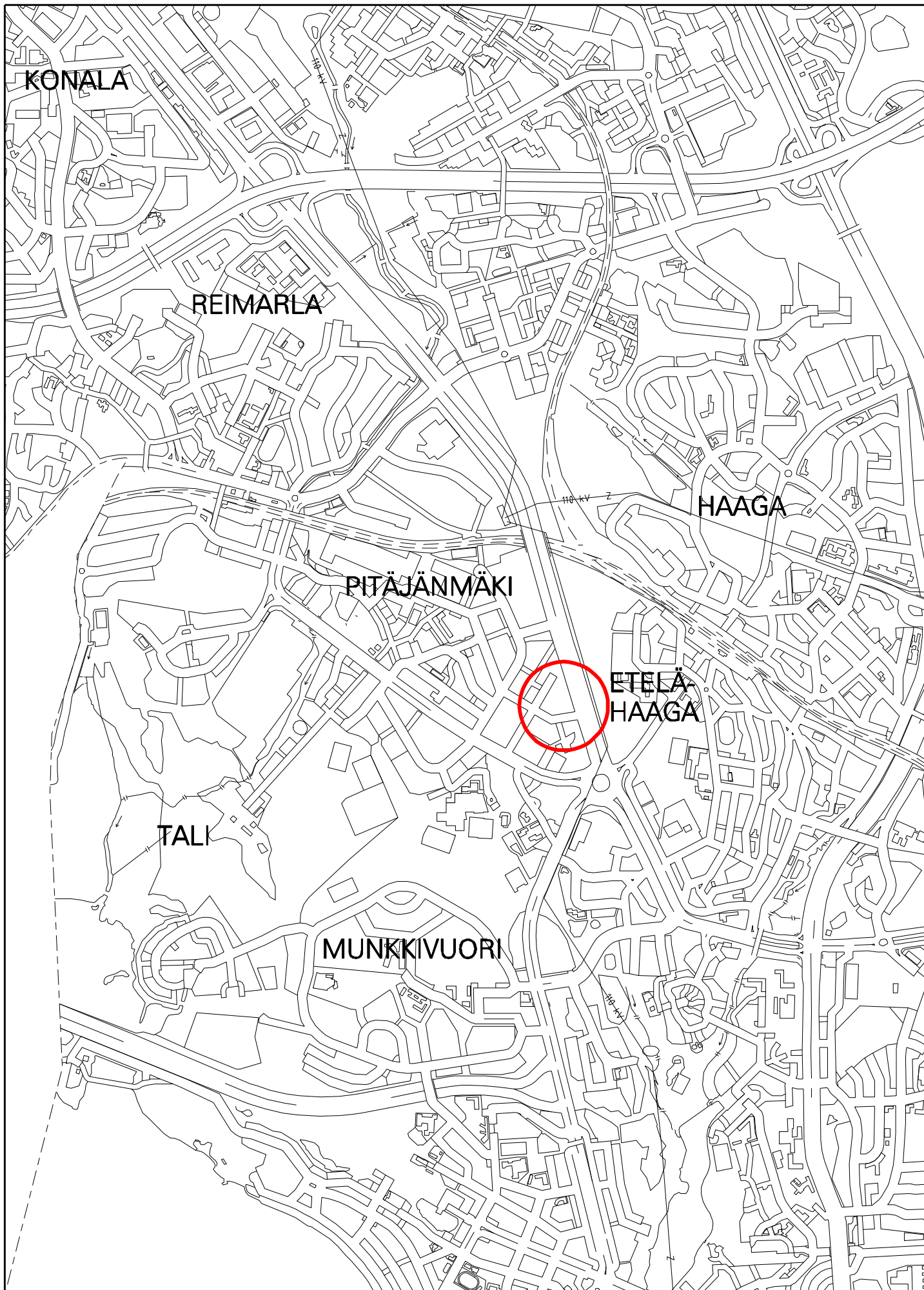
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4323	100,0	10900	2,52	0,0000	4059
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4323	100,0	10900	2,52	0,4323	10900
T yhteensä					-0,4323	-6841
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4323	100,0	10900	2,52	0,0000	4059
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,4323	100,0	10900	2,52	0,4323	10900
KTY	0,4323	100,0	10900	2,52	0,4323	10900
T yhteensä					-0,4323	-6841
T					-0,4323	-6841
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



KÖNÄLÄ

REIMARLA

HAAGA

PITÄJÄNMAKI

ETELÄ-
HAAGA

TALI

MUNKKIVUORI

Sijaintikartta

Liite kaavaan nro 12109 (Karvaamokuja)



12109 / 27.3.2012

46053
KTY

HÖYLÄMÖPOLKU
HYLLERIVÄGEN
HÖYLÄMÖPOLKU
HÖYLÄMÖPOLKU

8256+2203

KTY

46053

HÖYLÄMÖTIE
HÖYLÄMÖTIE
HÖYLÄMÖTIE

13

T

TY 045%

46
46053
KTY
10900

4896+1440

3168+932

3182+936

KARVAAMOKUJA

GARVERIGRÄNDEN

46025
KTY

46025
KT 13
19750

4528+1332

5300+1421

LPA

29

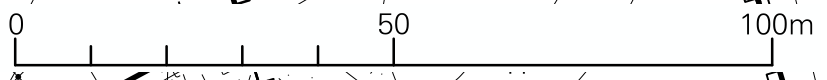
Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

0 50 m 1:1000

Tasokoordinaatio: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatio
Plankoordinaatio: Helsingfors stads lokala koordinatsystem
Korkeusjärjestelmä: NN
Höjdsystem: NN

alue/område: F5	karttoitus: kartläggning: 11/2011
n:o/nr: 56/11	Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen nr 1284/1999

29.11.2011 dipl.ins/dipl.ling. (1284/1999 § 9)



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER



Toimitilarakennusten korttelialue.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.



Kaupunginosan raja.

Stadsdelsgräns.



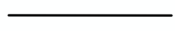
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



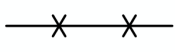
Osa-alueen raja.

Gräns för delområde.



Ohjeellinen tontin raja.

Riktgivande tomtgräns.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

46

Kaupunginosan numero.

Stadsdelsnummer.

46053

Korttelin numero.

Kvartersnummer.

10

Ohjeellisen tontin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

10900

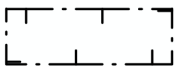
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

VII

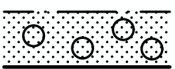
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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



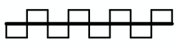
Rakennusala.

Byggnadsyta.



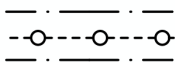
Istutettava alueen osa, johon tulee istuttaa viereisen katualueen mäntyihin sopeutettuja puita ja pensaita.

Del av område som ska planteras med träd och buskar som anpassas till tallarna på intilliggande gatuområde.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

För underjordisk ledning reserverad del av område.

KTY- korttelialueella:

- saa rakennuksiin sijoittaa toimisto-, tutkimus-, näyttely-, koulutus-, ravintola- ja vastaavia tiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Maantasokerrokseen saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa liiketilaa korkeintaan 500 k-m².

På KTY-kvartersområde:

- får i byggnaderna förläggas kontors-, forsknings-, utställnings-, skolnings-, restaurang- och motsvarande utrymmen, utrymmen för ickemiljöförstörande industri- och lagerverksamhet samt idrotts- och fritidsverksamhet. I markplanet får placeras högst 500 m² vy affärsutrymme, som inräknas i våningsytan.

- saa autojen pysäköintitiloja, väestönsuojia ja teknisiä tiloja sijoittaa kolmeen maanalaiseen kellarikerrokseen, pysäköintitiloihin johtavan ajorampin maantasokerrokseen sekä teknisiä tiloja ylimpään kerrokseen asemakaavassa merkityn kerrosalan estämättä.

- maanalaisia väestönsuoja- ja autojen pysäköintitiloja sekä maantason alapuolelle johtavia ajoluiskia saadaan sijoittaa koko tontin alueelle, jota ei ole merkitty istutettavaksi. Maanalaisten tilojen yläpuolinen pihataso ei kuitenkaan saa ylittää tontin kulmapisteiden maaston ylintä korkeusasemaa.

- saa tontin sisäisiä katettuja lasitettuja yhteyskäytäviä rakentaa 3.-7. kerrokseen yhteensä enintään 600 k-m² asemakaavassa merkityn kerrosalan estämättä.

- saa katolle sijoittaa pienoistuulivoimaloita, aurinkokennoja tms. uusiutuvaa energiaa tuottavia teknisiä laitteita. Katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden tulee sopia koko rakennuksen ulkonäköön.

- tulee Vihdintien puoleisten julkisivujen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan olla vähintään 35 dB.

- tulee rakennukset varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jonka tuloilman otto-kohtaa ei saa järjestää Vihdintien puoleiselta julkisivulta.

- tulee 20 m² muuntajatilaa sijoittaa tontille 46053/10.

Auto- ja polkupyöräpaikkojen määrät ovat:

- toimitilat vähintään 1 ap/100 k-m²
enintään 1 ap/75 k-m²
vähintään 1 pp/90 k-m².

- polkupyöräpaikkojen tulee pääasiassa sijaita sosiaalitilojen läheisyydessä.

- asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse varata auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.

- får bilparkeringsutrymmen, befolkningsskydd och tekniska utrymmen placeras i tre underjordiska källarvåningar, en bilramp till parkeringsutrymmena placeras i markplansvåningen samt tekniska utrymmen i översta våningen utan hinder av i detaljplanen angiven våningsyta.

- får underjordiska befolkningskydd och bilparkeringsutrymmen samt körramper som leder nedanför markytan placeras på hela tomtens yta där inte plantering av området är angiven. Nivån på gårdsdäck ovanför underjordiska utrymmen får dock inte överskrida högsta nivån i terrängen för tomtens hörnpunkter.

- får på tomten i 3.-7. våningen byggas inglasade och täckta förbindelsegångar högst 600 m² vy utan hinder av i detaljplanen angiven våningsyta.

- får på taket placeras miniatyrvindkraftverk, solceller el.motsv. tekniska anläggningar för produktion av förnyelsebar energi. Tekniska utrymmen och installationer på taket ska anpassas till hela byggnadens utformning.

- ska den totala ljudisoleringsförmågan mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar, fönster och andra konstruktioner mot Vichtisvägen vara minst 35 dB.

- ska byggnaderna förses med maskinell till- och frånluftsventilation, vars friskluftsintag ej får placeras på fasad mot Vichtisvägen.

- ska 20 m² transformatorutrymmen placeras på tomten 46053/10.

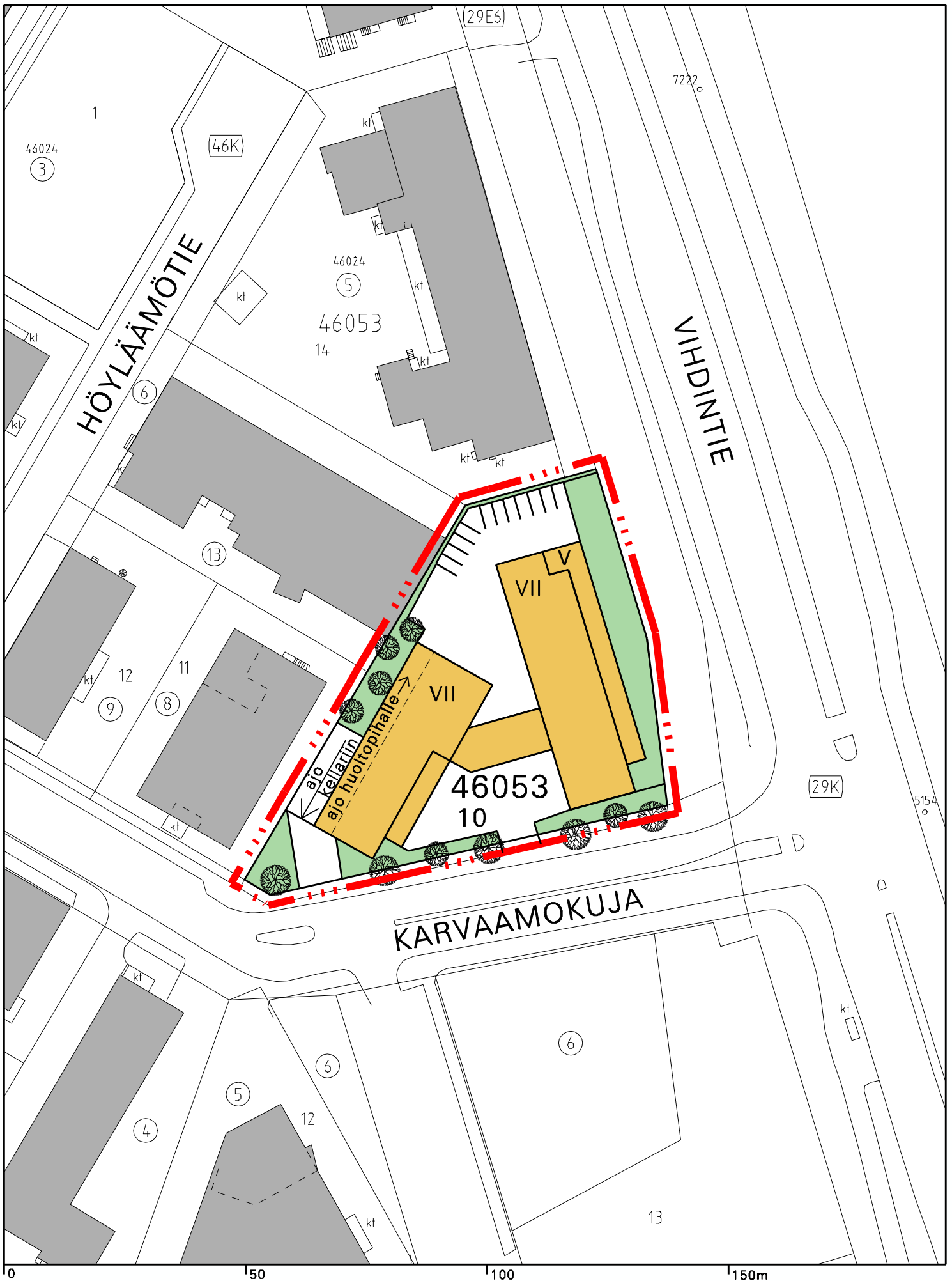
Bil- och cykelplatsernas antal är:

- verksamhetsutrymmen minst 1 bp/100 m² vy
högst 1bp/75 m² vy
minst 1 cp/90 m² vy.

- cykelplatserna ska huvudsakligen placeras i närheten av socialutrymmen.

- för utrymmen som byggs utöver i detaljplanen angiven våningsyta behöver inte reserveras bil- eller cykelplatser.

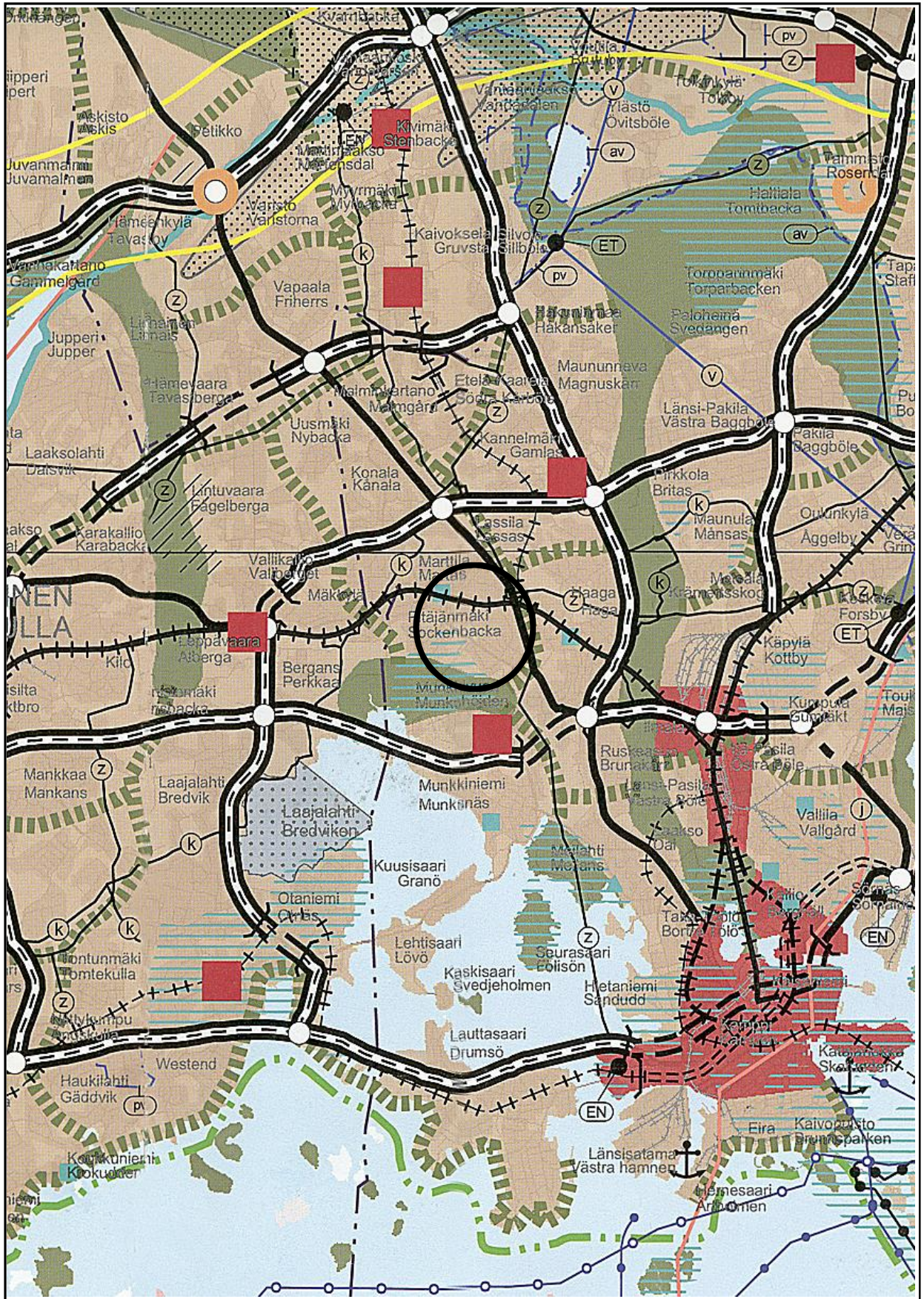
På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet uppgöras en separat tomtindelning.



PITÄJÄNMÄKI, KARVAAMOKUJA 1
 Tontti 46053/10
 Havainnekuva, liite kaavaan nro 12109

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto/ läntinen toimisto
 Siv Nordström/ Elisabet Hautamäki





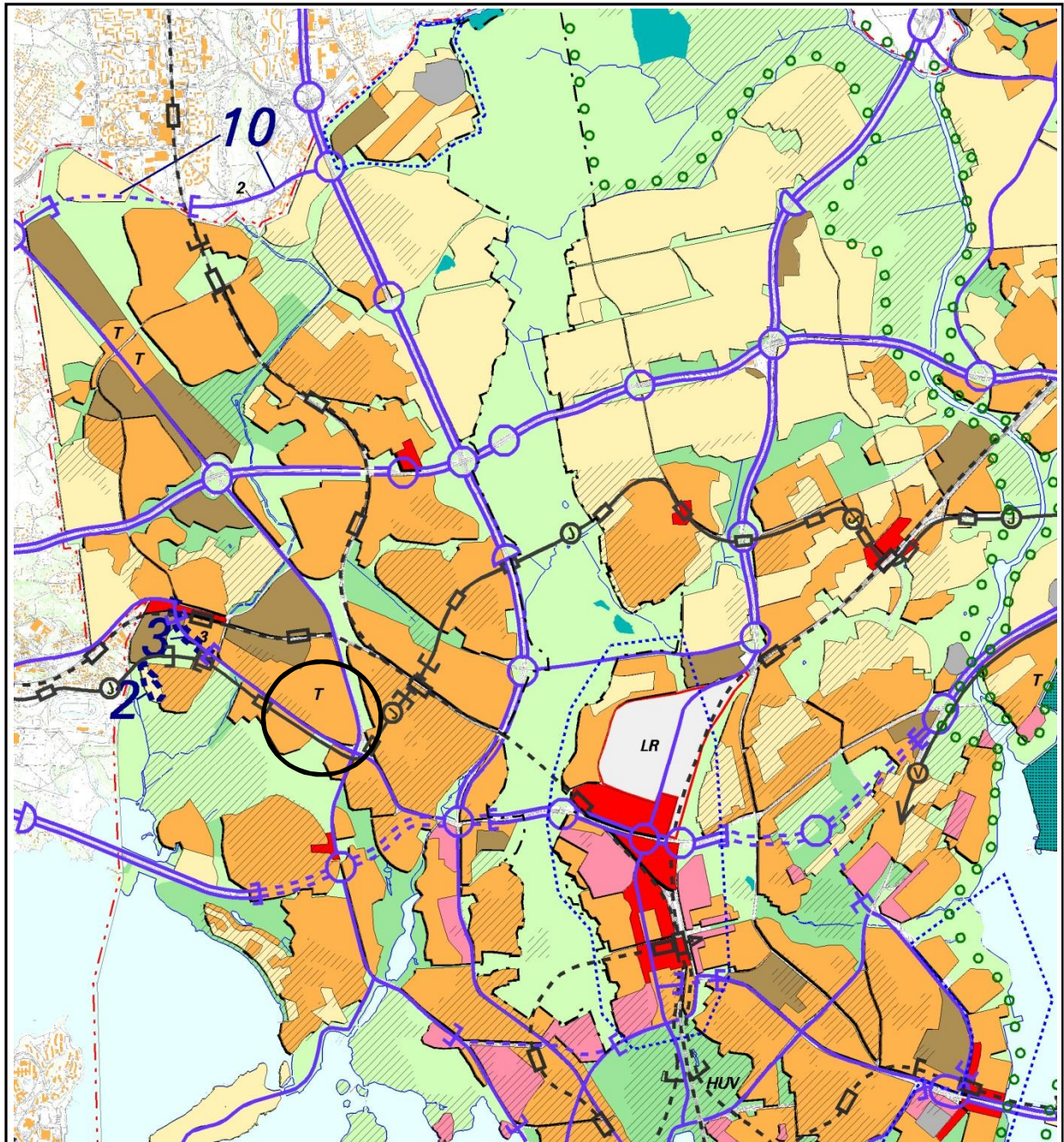
Maakuntakaava
 PITÄJÄNMÄKI, tontti 46053/10 (Karvaamokuja)



**Merkinnät
Beteckningar**

	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		Vierassatama Gästhamn
	Yhdyskuntarakenteen laajenemissuunta Utvidgningsriktning för bebyggelsen		Moottoriväylä Motorled
	Kylä By		Valtatie / Kantatie Riksväg / Stamväg
	Keskustatoimintojen alue Område för centrumfunktioner		Seututie Regional väg
			Yhdistie Förbindelseväg
	Palvelujen alue Område för service		Eritasoliittymä Planskild anslutning
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse		Päärata Huvudbana
	Teollisuusalue Industriområde		Yhdysrata Förbindelsebana
	Virkistysalue Rekreatiomsområde		Paikallisiikenteen rata Bana för lokaltrafik
	Viheryhteystarve Behov av grönförbindelse		Liikenteen yhteystarve Behov av trafikförbindelse
	Luonnonsuojelualue Naturskyddsområde		Liikennetunneli Trafiktunnel
	Puolustusvoimien alue Försvarsmaktens område		Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehdoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande linjeföring
	Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning		Laivaväylä Fartygsled
	Puolustusvoimien alue, jossa tulee erityisesti ottaa huomioon toiminnasta aiheutuvat melu- ym. häirit Försvarsmaktens område, där särskild vikt skall fästas vid buller- o.dyl. olägenheter som förorsakas av verksamheten		Veneväylä Småbåtsled
	Energiahuollon alue Område för energiförsörjning		Ulkoilureitti Friluftsled
			400 kV voimalinja 400 kV kraftledning
	Jätteenkäsittelyalue Område för avfallshantering		400 kV voimalinjan ohjeellinen linjaus 400 kV kraftledning, riktgivande linjeföring
			110 kV voimalinja 110 kV kraftledning
	Eritysalue, jonka käyttö on tarkoitus määrittellä yksityiskohtaisemmassa kaavoituksessa Specialområde, vars användningsändamål är avsett att definieras i mera detaljerad planläggning		110 kV voimalinjan tai tasavirtakaapelin ohjeellinen linjaus 110 kV kraftledning eller likströmskabel, riktgivande linjeföring
	Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue Område reserverat för energiförsörjning och/eller avfallshantering		Maakaasun runkoputki Naturgashuvudledning
	Yhdyskuntateknisen huollon alue Område för samhällsteknisk försörjning		Maakaasun runkoputken ohjeellinen linjaus Riktgivande linjeföring för naturgashuvudledning
	Liikennealue Trafikområde		Maakaasun siirtoputken yhteystarve Behov av förbindelse för naturgasöverföring
	Liikennealue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on taajamatoimintojen alue Trafikområde, vars sekundära användningsändamål är område för tätortsfunktioner		Raakavesitunneli Råvattentunnel
	Lentoasema tai lentokenttä Flygstation eller flygplats		Jätevesitunneli Avloppstunnel
	Satama Hamn		Siirtoviemäri Avloppsledning
			Tuulivoiman tuotantoon soveltuva alue Område lämpligt för produktion av vindkraft





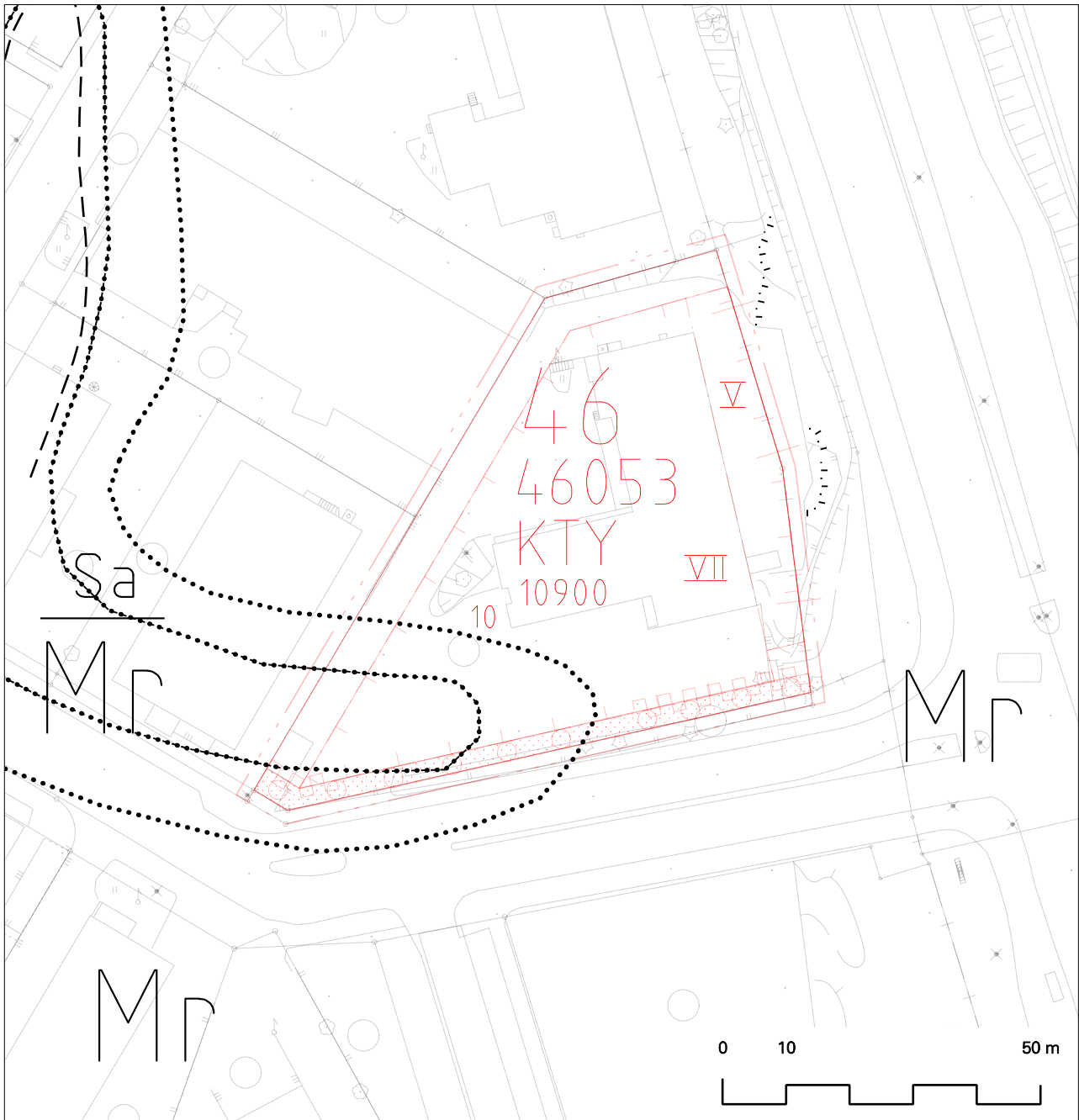
- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
- KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA
- T Toimintalavalleisena kehitettävä alue.
- PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN
- HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE
- TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTOSATAMA
- TEKNISEN HUOLLON ALUE
- KAUPUNKIPIIUSTO
- HUV Ympärivuotuisena työalueena kehitettävä alue.
- EA Ekosumisen kokeilualue.

- VIRKISTYSALUE
- Helsinki-puistona kehitettävä alue.
- LR LIIKENNEALUE
- LS SATAMA-ALUE
- SOTILASALUE
- (A) Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
- LUONNONSUOJELUALUE
- KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE
- MAAILMANPERINTÖKOHDE

- VESIALUE
- KESKUSPIIUSTON ALUE
- SUUNNITTELUALUE
- SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
- MOOTTORIKATU
- PÄÄKATU
- METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
- JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
- PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
- VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
- KÄVELYKESKUSTA

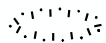
Ote yleiskaava 2002:sta
PITÄJÄNMÄKI, tontti 46053/10 (Karvaamokuja)





Karvaamokuja 1 Maaperä

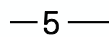
1 : 1000



KALLIOPALJASTUMA



MAALAJIALUEEN RAJA



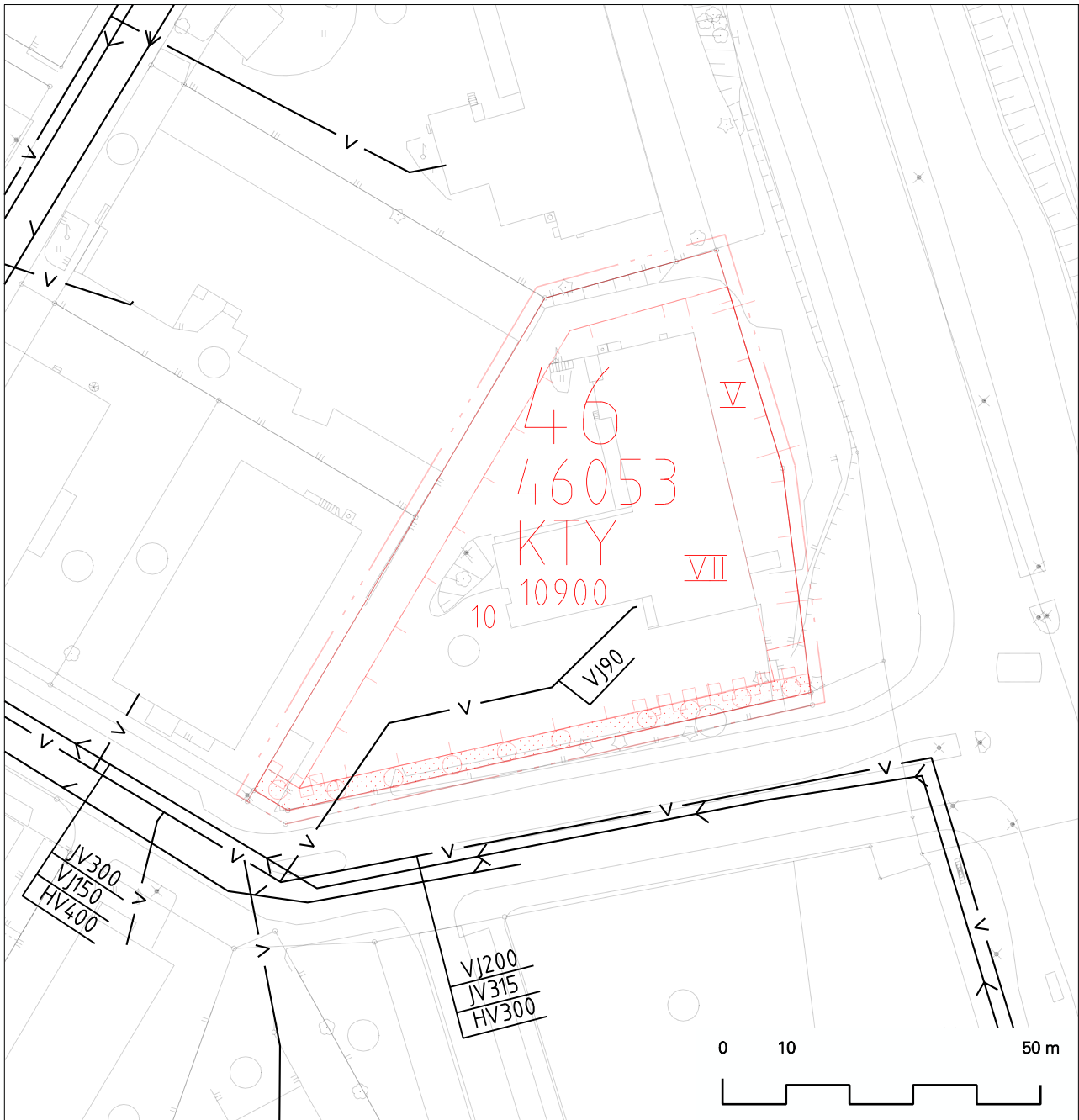
SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU
SYVYYS MAANPINNASTA

Mr

MOREENIALUE, MAANKERROKSEN
PAKSUUS YLI 1m

Sa
Mr

SAVIALUE, SAVIKERROKSEN
PAKSUUS 1-3m



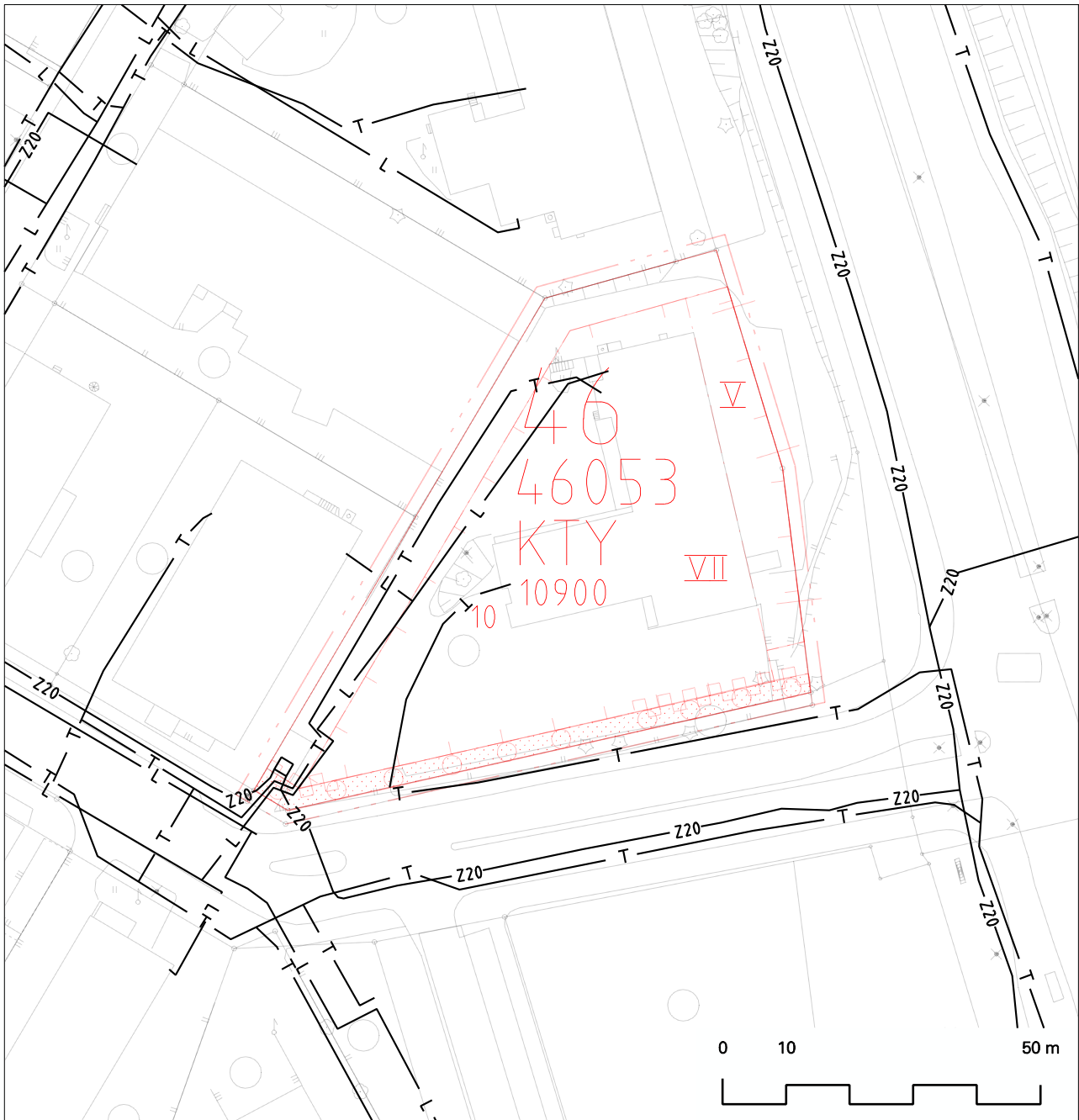
Karvaamokuja 1 Vesihuolto

1 : 1000

— V — NYKYINEN VESIJOHTO

— > — NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI

— < — NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI

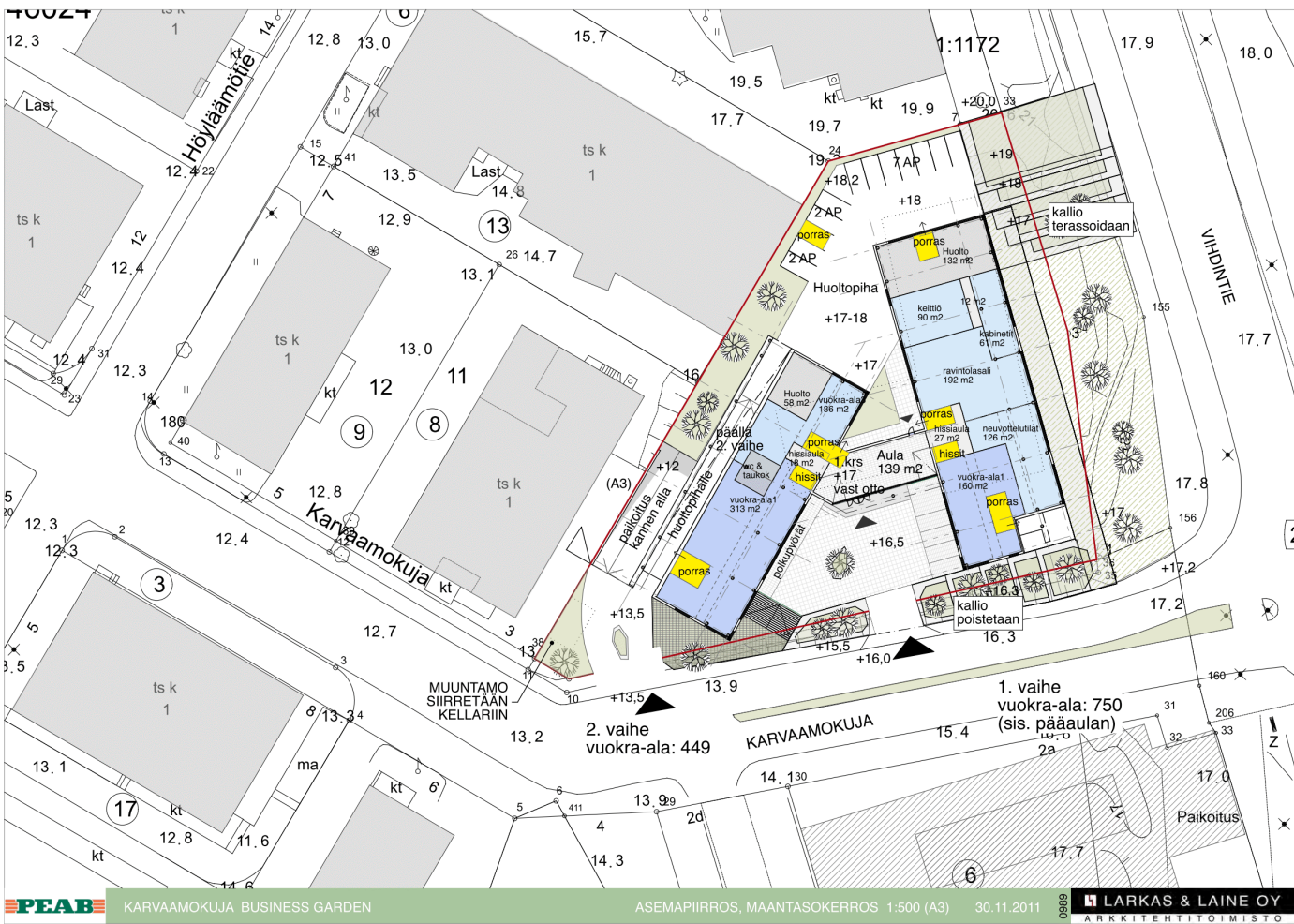


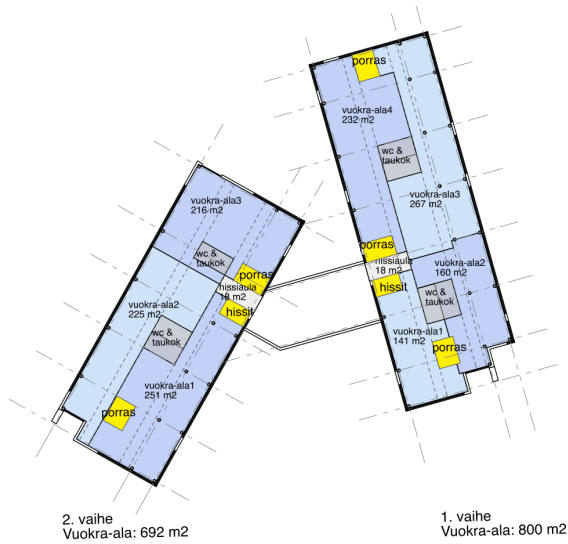
Karvaamokuja 1

Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 1000

- NYKYINEN MUUNTAMO
- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- Z20 — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI





PERUSKERROS 2.-5. KERROS







Pitäjänmäki, tontti 46053/10
Asemakaavan muutosehdotus nro 12109
Ilmakuva

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto/ Läntinen toimisto
Siv Nordström/ Elisabet Hautamäki

