



# KIVIORTINTIE 3

VARTIOKYLÄ, VARTIOHARJU, KORTTELI 45264, TONTTI 2

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12337  
PÄIVÄTTY 31.3.2015

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
45. kaupunginosan (Vartioharju)  
korttelin 45264 tonttia 2

Kaavan nimi: Kiviportintie 3  
Hankenumero: 4386\_1  
HEL 2011-006815

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 11.9.2014  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 31.3.2015  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 5.5.–3.6.2015  
Kaupunkisuunnitteluvirasto: selostusta täydennetty 26.6.2015  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Alue sijaitsee Vartiokylässä osoitteessa Kiviportintie 3.

## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Seurantalomake  
Sijaintikartta  
Ilmakuva  
Asemakaavan muutos  
Havainnekuva  
Pohjapiirrosesimerkki  
Ote maakuntakaavasta  
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta  
Ote Yleiskaava 2002:sta  
Ote voimassa olevasta asemakaavasta



## 1 TIIVISTELMÄ

### Asemakaavan muutoksen sisältö

Yksityinen tontin omistaja haluaa käyttämättömän osan hyötykäyttöön, koska teletekniikkaa varten ei tarvitse varautua tilalaajennuksiin. Yleisten rakennusten korttelialue (YT) jaetaan kahteen osaan niin, että olemassa olevalle puhelinkeskukselle muodostetaan nykyistä pienempi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Loppuosa alueesta muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP) tonttitehokkuudella  $e = 0,25$ . Puhelinkeskuksen alueen pinta-alaksi tulee  $631 \text{ m}^2$  ja asuintontin pinta-alaksi tulee  $1\,289 \text{ m}^2$ . Uudeksi asuinrakennusoikeudeksi tulee  $322 \text{ k-m}^2$ . Asuintontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisen rakennuksen. Lisäksi tontille saa rakentaa autosuoja-, varasto- tms. tiloja sisältävän yksikerroksisen talousrakennuksen.

### Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty tontin omistajan Elisa Oyj:n aloitteesta.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, esittelytila Laiturilla ja kaupungin ilmoitustaululla. Muutosluonnoksesta on jätetty yksi mielipide, joka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä, jolloin siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Asemakaavan muutosehdotukseen ei tehty muutoksia.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

## Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta.

Laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

## Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on pientalovaltaista asuin- aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

## Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 4933 (vahvistettu 16.2.1962). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (YT). Kiviportintien varressa on leveää istutettavaksi merkitty tontin osa.

## 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 14.5.2014.

## Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

## Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Tontilla sijaitsee vuonna 1953 valmistunut vaaleaksi rapattu puhelin-keskusrakennus, linkkimasto ja autopaikkoja. Tontilla on täysikasvuista

puustoa. Tontin pohjoispuolella sijaitsee Vartiokylän kirkko ja sen vehreä piha-alue leikkipaikkoineen. Kiviportintien eteläpuolella on pienkerrostaloja. Muualla lähiympäristössä on pientaloasutusta.

#### Palvelut

Peruskoulun ala-aste ja päiväkoti sijaitsevat vastapäisessä korttelissa osoitteessa Kiviportintie 10. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee sadan metrin päässä Itäväylän varressa. Itäkeskuksen monipuoliset palvelut ovat lähellä helposti saavutettavissa.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

#### Maaperä

Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä on kitkamaata.

### 3

#### TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa puhelinkeskuksen laajentamiselle varattu tarpeeton alue asuinrakentamiseen ja edistää täydennysrakentamista.

### 4

#### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

##### Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa tontti on jaettu kahteen osaan niin, että puhelinkeskukselle muodostetaan nykyistä pienempi alue. Loppuosa tontista muutetaan asuinpientalotontiksi. Asuintontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisen rakennuksen. Lisäksi tontille saa rakentaa autosuoja-, varasto- tms. tiloja sisältävän yksikerroksisen talousrakennuksen.

##### Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 1 920 m<sup>2</sup>. Puhelinkeskuksen alueen pinta-alaksi tulee 631 m<sup>2</sup> ja asuintontin pinta-alaksi tulee 1 289 m<sup>2</sup>. Uudeksi asuinrakennusoikeudeksi tulee 322 k-m<sup>2</sup> tonttitehokkuudella e = 0,25.

### Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Tontin pohjoisreunaan on merkitty rakennusala, jonka etäisyys kirkon tontin rajoista on neljä metriä ja itäpuolen pientalotonttien rajoista kahdeksan metriä. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Kahden metrin etäisyydelle tontin luoteisrajasta on merkitty rakennusala, jolle saa rakentaa autosuoja-, varasto tms. tiloja sisältävän yksikerroksisen talousrakennuksen (ta).

Tontin Kiviportintien vastaiselle rajalle on merkitty viisi metriä leveä istutettava alueen osa.

Tontille saa asemakaavakartassa tehokkuusluvulla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa autotalleja, -katoksia, varastotiloja, lasikuisteja ja kasvihuonetilaa yhteensä enintään 30 % sallitusta asuinkerrosalasta, kuitenkin siten, että lasikuistien ja kasvihuoneiden kerrosala ei ylitä 7 % sallitusta asuinkerrosalasta.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava, käyttäen myös puita ja pensaita, tai pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa.

### Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Alueelle on merkitty yksikerroksinen rakennusala puhelinkeskuksen rakennuksen alaa noudattaen. Kiviportintien ja etäpuolisen naapuritontin suuntaan on merkitty vähintään viisi metriä leveä istutettava alueen osa. Alueelle sijoittuu olemassa oleva linkkimasto.

### Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

### Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitettävissä olemassa olevaan teknisen huollon verkostoon.

Asuinpientalojen korttelialueen itäreunassa sijaitsevalle tietoliikennekaapelille on asemakaavaan esitetty johtokuja.

### Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alueen maaperä on moreenia, maakerroksen paksuus tiiviin kerroksen yläpuolella on yli metrin. Rakennukset perustetaan anturoilla maan tai kallion varaan.

Olemassa olevan tiedon mukaan aluetta ei ole käytetty sellaisiin toimintoihin josta olisi aiheutunut maaperän pilaantuneisuutta.

## 5

## ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja asumisoloihin

Kaavan toteuttaminen tiivistää Vartiokylän pientaloaluetta. Korttelin 45264 erillispientalotonteilla tonttitehokkuus  $e = 0,25$ . Kaavamuutos noudattaa ympäristön rakentamistehokkuutta. Rakentamisen takia tontilta kaadetaan puustoa, joka maisemassa on liittynyt viereisen kirkon pihaan. Uudisrakennuksen pääty tulee lähelle tontin 45264/11 asuinpientaloa ja muuttaa asukkaiden näkymiä luoteeseen. Uudisrakennuksen etäisyys asuinpientalon tonttiin on kahdeksan metriä ja lyhin etäisyys julkisivuun on 12,4 metriä.

Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen

Suunniteltu lisärakentaminen toteutuessaan vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

## 6

## SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Elisa Oyj:n (tontin 45264/2 omistaja) hakemuksen johdosta (saapunut 24.10.2011).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos (päivätty 11.9.2014).

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla, kau-

punkisuunnitteluvirastossa, esittelytila Laiturilla ja kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla 29.9.–13.10.2014.

#### Viranomaisyhteistyö

Ennen lautakuntakäsittelyä pyydettiin lausunnot rakennusvirastolta, kiinteistövirastolta ja Helsingin Energialta, joilla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai kaavaluonnoksesta.

#### Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja kaavaluonnoksessa suunniteltu tonttitehokkuus oli Elisa Oyj:n kaavamutoshakemuksen mukainen  $e = 0,30$  ja rakennusala oli neljän metrin päässä korttelin 45264 tontin 13 rajasta. Kaavamutosehdotuksessa rakennusalan raja on siirretty kahdeksan metrin päähän naapuritontin rajasta ja tonttitehokkuus on laskettu  $e = 0,25$ :een. Naapurin asuinrakennus ja ulkoterrassi ovat noin kolme metriä muutosaluetta alempana. Tontin reuna-alue on naapurin suuntaan laskevaa jyrkähköä rinnettä. Suunnitelmaa on muutettu, koska neljän metrin päähän rakentaminen olisi haitannut kohtuuttomasti naapurin asuinolosuhteita varjostaen ulko-oleskelualueita.

#### Esitetyt mielipiteet

Kaavamutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide, joka koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastapaamisessa tontilla ja puhelimitse.

Mielipiteessä vastustettiin kaavamutosta, koska se muuttaa naapuritontin asumisolaja merkittävästi peittäen ilta-auringon ja näkymän kirkolle. Naapuritontin todettiin olevan 2,5-3 metriä alempana Elisan tonttia. Neljän metrin päähän tontin rajasta rakennettava 7,5 metriä korkea rakennusta pidettiin kohtuuttomana. Tonttitehokkuutta  $e = 0,30$  pidettiin liian suurena ottaen huomioon vanhan nykyisen rakennuksen ja uuden tontin muodon ja sijainnin. Linkkimaston todettiin olevan ulompana kuin 2 metriä puhelinkeskuksen seinästä ja maisemalle haitta.

Mielipide on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että rakennusalueen rajaa on siirretty kaavamutosehdotuksessa kahdeksan metrin päähän tontin rajasta. Tonttitehokkuus on laskettu  $e = 0,25$ :een. Puhelinkeskuksen alueen rajaa on siirretty niin, että linkkimasto on kokonaan alueen sisällä.

## Lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 5.5.–3.6.2015.

Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta, Helsingin ympäristökeskus, Helen Sähköverkko Oy, ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä.

Kiinteistölautakunnalla (23.6.2015), pelastuslautakunnalla (9.6.2015), yleisten töiden lautakunnalla (9.6.2015), ympäristökeskuksella (11.6.2015) ja Helen Sähköverkko Oy:llä (10.6.2015) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (2.6.2015) toteaa, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Asemakaavan muutosehdotukseen ei tehty muutoksia.

## 7

### KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 31.3.2015 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto totesi (26.6.2015) kirjeessään kaupunginhallitukselle, etteivät annetut lausunnot anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 26.6.2015

Annukka Lindroos

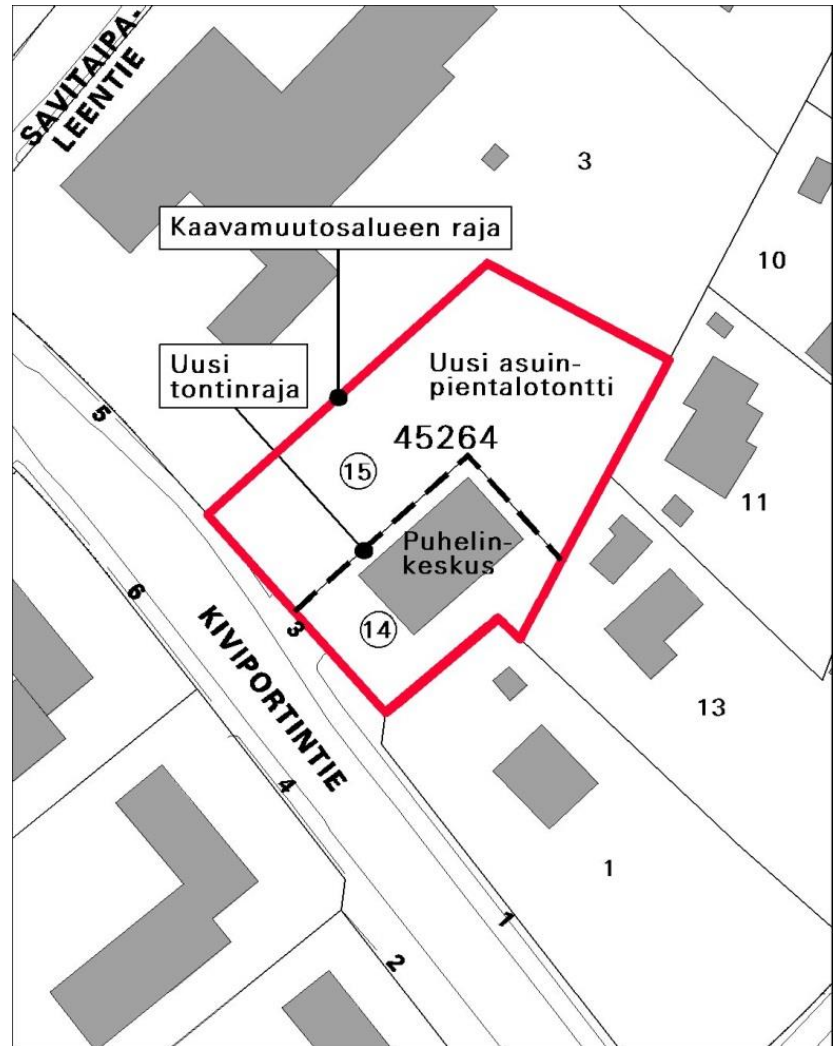
# KIVIORTINTIE 3 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Elisa Oyj:n Vartiokylän puhelinkeskustonttia osoitteessa Kiviortintie 3.

## Nykytilanne

Tontilla sijaitsee vuonna 1953 valmistunut vaaleaksi rapattu puhelinkeskusrakennus, linkkimasto ja autopaikkoja. Tontilla on täysikasvuista puustoa. Tontin pohjoispuolella sijaitsee Vartiokylän kirkko ja sen vehreä piha-alue. Kiviortintien eteläpuolella on pienkerrostaloja. Muualla lähiympäristössä on pientaloasutusta.



## Mitä alueelle suunnitellaan

Koska teletekniikkaa varten ei tarvitse varautua tilalaajennuksiin, halutaan tontin käyttämätön osa hyötykäyttöön. Tontti jaetaan kahteen osaan niin, että puhelinkeskukselle muodostetaan nykyistä pienempi tontti. Loppuosa tontista muutetaan asuin-pientalotontiksi tonttitehokkuudella  $e=0,30$ . Puhelinkeskuksen tontin pinta-alaksi tulee  $605 \text{ m}^2$  ja asuintontin pinta-alaksi tulee  $1315 \text{ m}^2$ . Uudeksi asuinrakennusoikeudeksi tulee  $394,5 \text{ k-m}^2$ . Asuintontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisen rakennuksen. Lisäksi tontille saa rakentaa autosuoja-, varasto-, tms. tiloja sisältävän yksikerroksisen talousrakennuksen.





## Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille tontin omistajan Elisa Oyj:n hakemuksesta.

## Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

## Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1961 alue on yleisten rakennusten korttelialuetta (YT). Kiviportintien varressa on leveä istutettavaksi merkitty tontin osa.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi.

## Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan tontinomistajan kanssa käyvässä neuvotteluissa.

## Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkivaan, asumisoloihin ja teknisen huollon järjestämiseen kaavan valmistelun yhteydessä.

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 29.9.–13.10.:

- esittelytila laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13

- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 13.10.2014** 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 joulukuussa 2014.

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

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä keväällä 2015.





## **Ketkä ovat osallisia**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Puotila-seura ry, Vartio- ja Mellunkylän Omakotiyhdistys ry
- Helsingin Yrittäjät, Itä-Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto ja rakennusviraston katu- ja puisto-osasto

## **Mistä saa tietoa**

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

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)

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

## **Kaavaa valmistelee**

arkkitehti Timo Karhu  
puhelin 310 37332  
sähköposti [timo.karhu\(a\)hel.fi](mailto:timo.karhu(a)hel.fi)



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	26.01.2015
Kaavan nimi	Kiviportintie 3	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	11.09.2014
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112337
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1920	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]0,1920

### 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> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,1920</b>	<b>100,0</b>	<b>322</b>	<b>0,17</b>	<b>0,1920</b>	<b>322</b>
A yhteensä	0,1289	67,1	322	0,25	0,1289	322
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0631	32,9	0		0,0631	0
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>0,1920</b>	<b>100,0</b>	<b>322</b>	<b>0,17</b>	<b>0,1920</b>	<b>322</b>
<b>A yhteensä</b>	0,1289	67,1	322	0,25	0,1289	322
AP	0,1289	100,0	322	0,25	0,1289	322
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>	0,0631	32,9	0		0,0631	0
ET	0,0631	100,0	0		0,0631	0
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



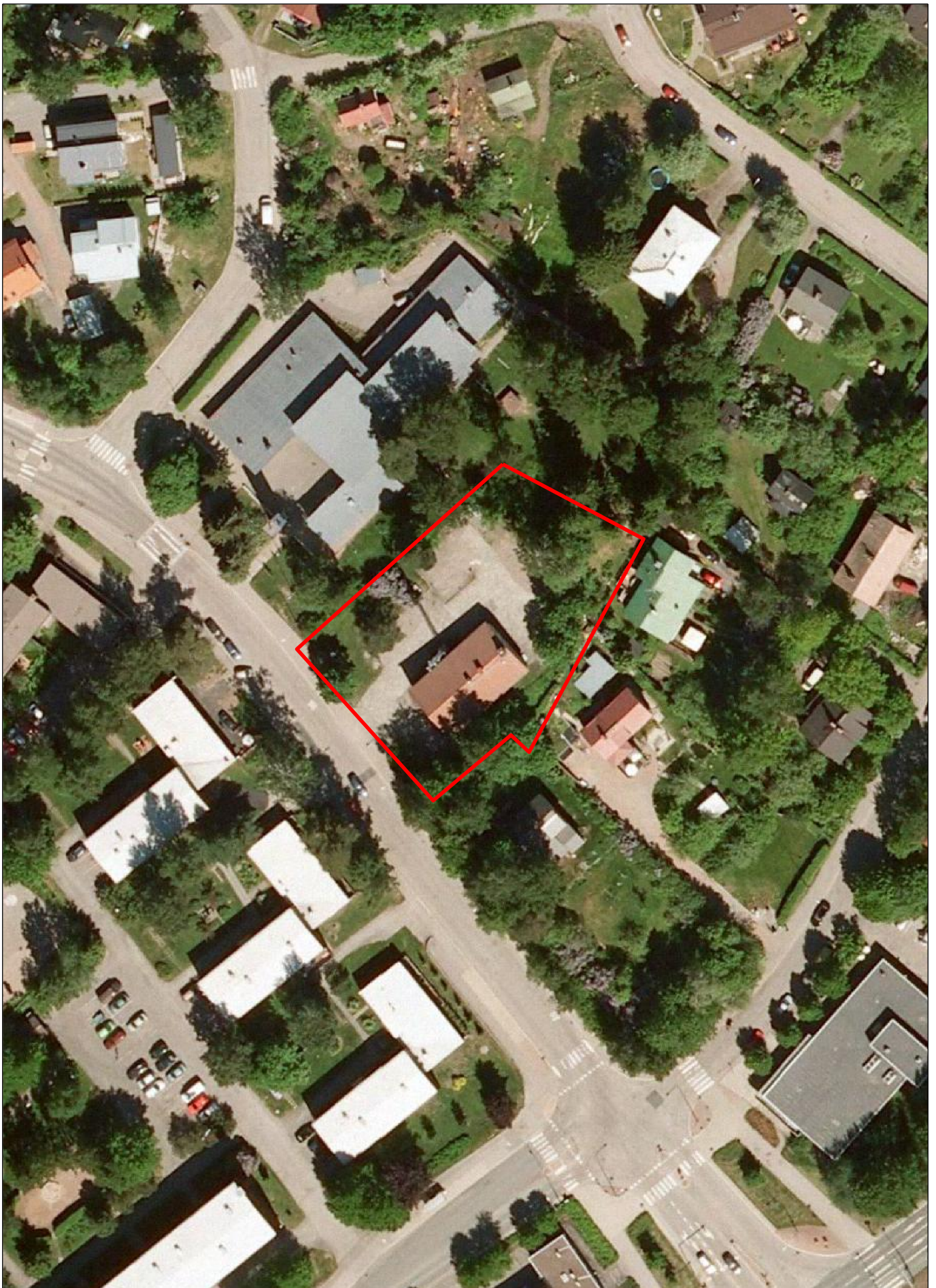


Sijaintikartta  
Kiviportintie 3

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Itäinen toimisto





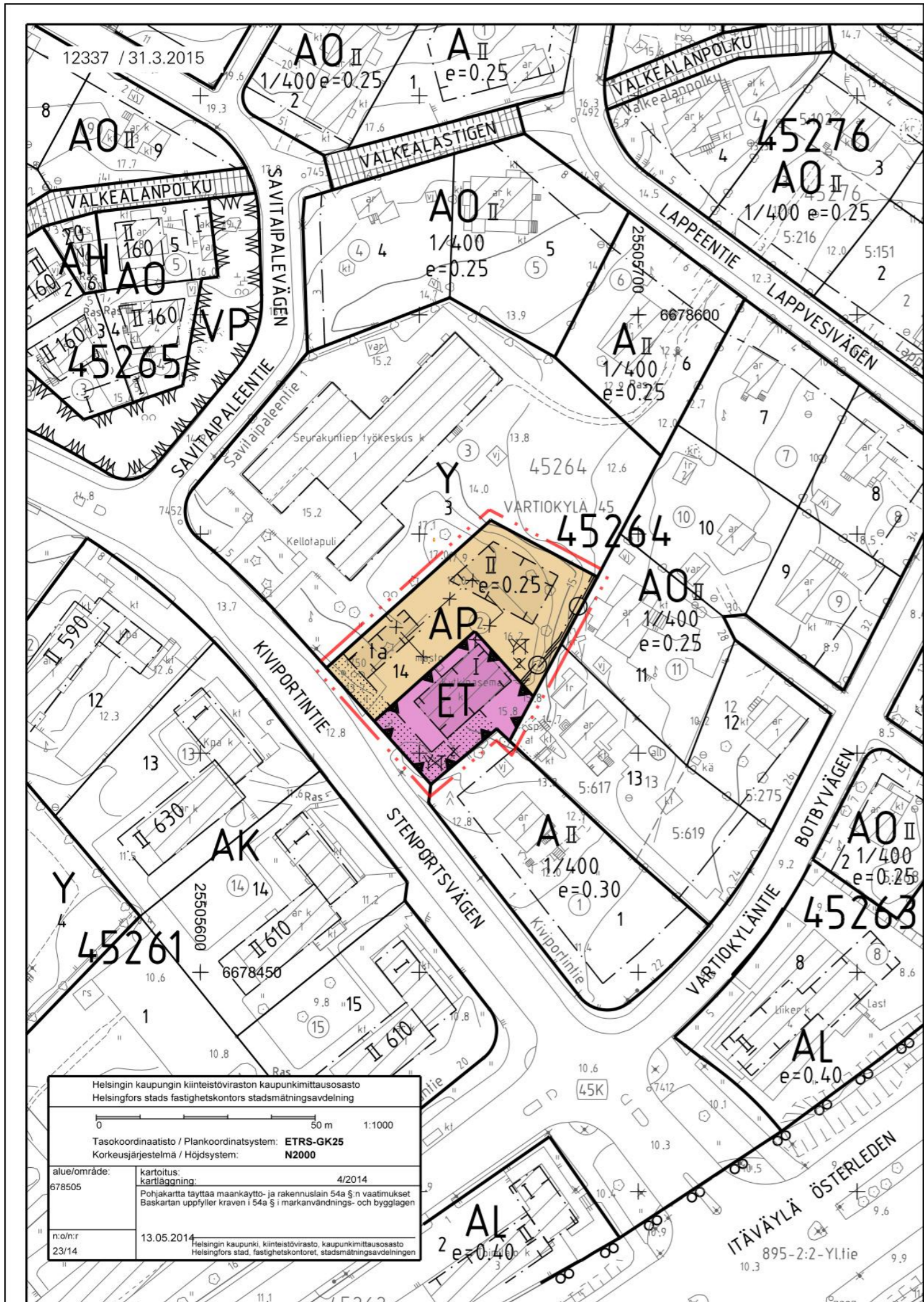


ILMAKUVA, Kiviportintie 3  
Alueen rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Itäinen toimisto





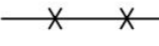
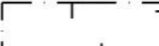
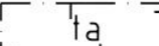
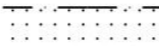
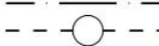






HELSINKI, 45. kaupunginosa  
 Vartiokylä, Vartioharju  
 Kortteli 45264, tontti 2  
 Asemakaavan muutos 1:1000

**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA  
 -MÄÄRÄYKSET**

-  AP Asuinpienalojen korttelialue.
-  ET Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
-  2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
-  Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
-  Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 45264 Korttelin numero.
- 14 Ohjeellisen tontin numero.
- II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e=0.25 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
-  Rakennusala.
-  Rakennusala, jolle saa rakentaa autosuoja-, varasto- tms. tiloja sisältävän yksikerroksisen talousrakennuksen.
-  Istutettava alueen osa.
-  Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

**AP-KORTTELIALUEELLA**

Tontille saa asemakaavakartassa tehokkuusluvulla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa autotalleja, -katoksia, varastotiloja, lasikuisteja ja kasvihuonetilaa yhteensä enintään 30 % sallitusta asuntokerrosalasta, kuitenkin siten, että lasikuistien ja kasvihuoneiden kerrosala ei ylitä 7 % sallitusta asuntokerrosalasta.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin, on istutettava, käyttäen myös puita ja pensaita, tai pidettävä luonnonmukaisessa puistomaisessa kunnossa.

Rakennusten vähimmäisetäisyys tontin rajoista on, ellei rakennusrajojen toisista osoiteta:

- kadun puoleisesta rajasta 5 m
- muista tontin rajoista 4 m.
- autotallin tai -katoksen ja talousrakennuksen vähimmäisetäisyys naapuritontin puoleisesta rajasta on 2 m.

Rakennusten enimmäiskorkeudet ovat:

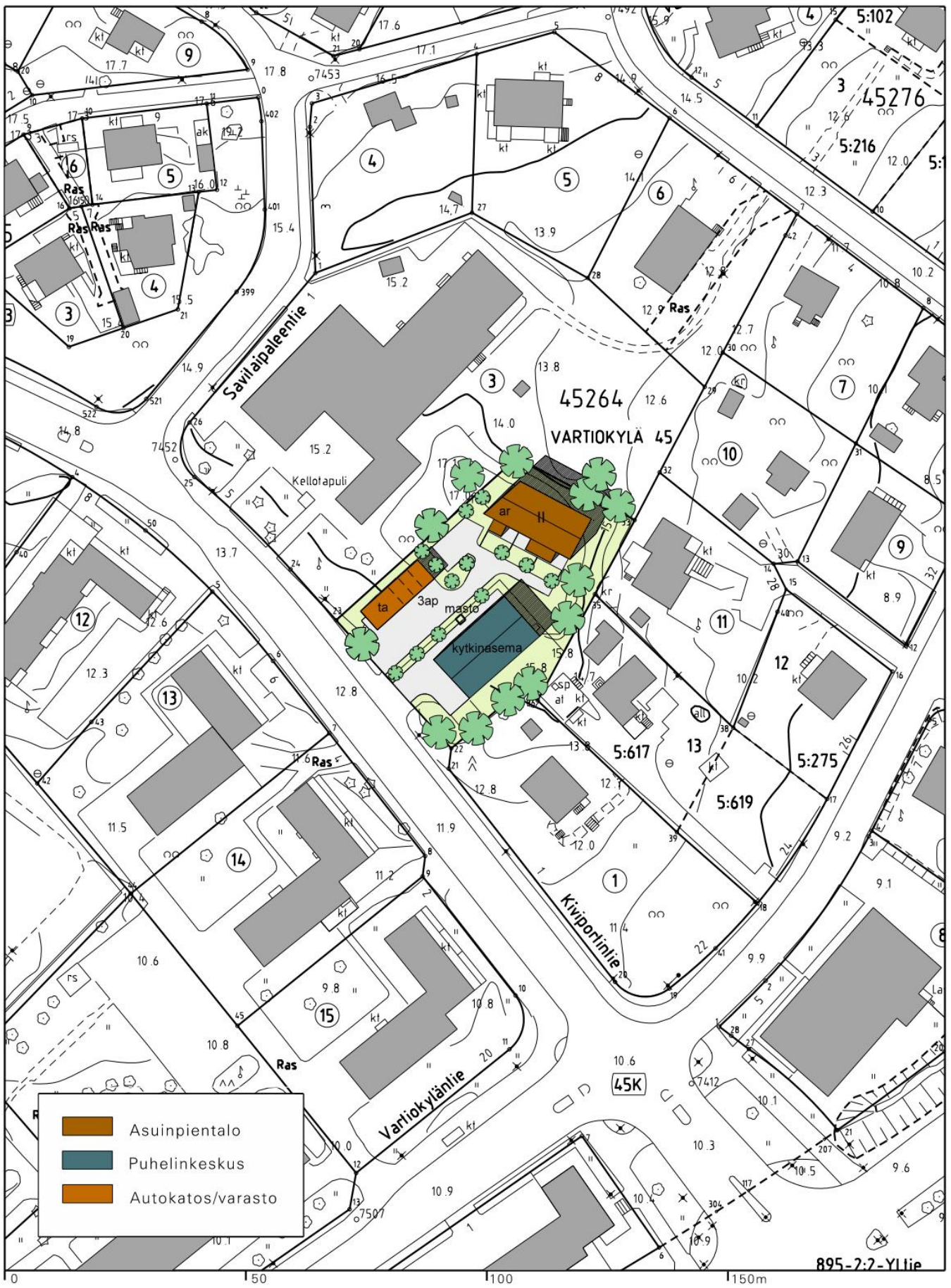
- autosuoja tai talousrakennus 3,5 m
- 1-kerroksinen asuinrakennus 5,0 m
- 2-kerroksinen asuinrakennus 7,5 m

Autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla on suurempi luvuista 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> tai 1 ap /asunto.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on tehtävä erillinen tonttijako.

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
Tasokoordinaatio / Plankoordinaatiosystem: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
alue/område: 678505	kartoitus: karttaggning: 4/2014 Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen
n.o/n.r 23/14	13.05.2014 Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmättningsavdelningen





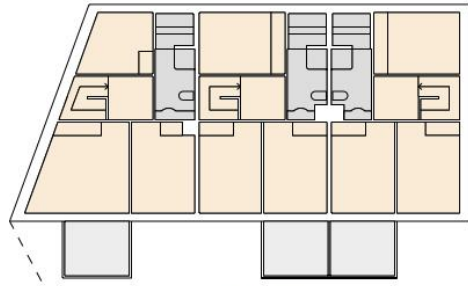
KIVIORTINTIE 3  
HAVAINNEKUVA 1:1000

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto/itäinen toimisto  
Timo Karhu / SH





2. kerros

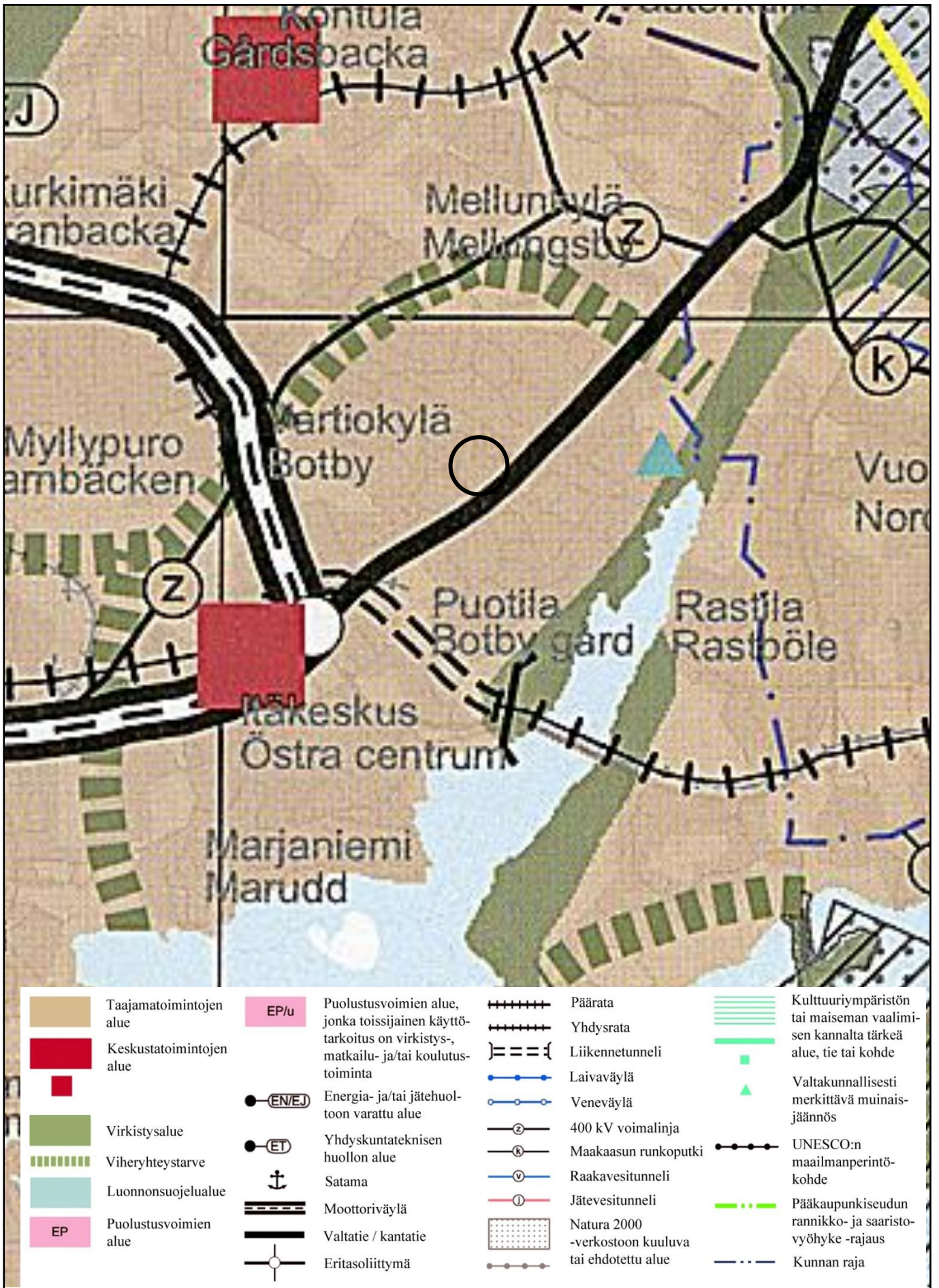


1. kerros



Kiviportintie 3

Pohjapiirrosesimerkki 1:300



Ote maakuntakaavasta  
 Kiviportintie 3  
 Liite kaavaan nro 12337





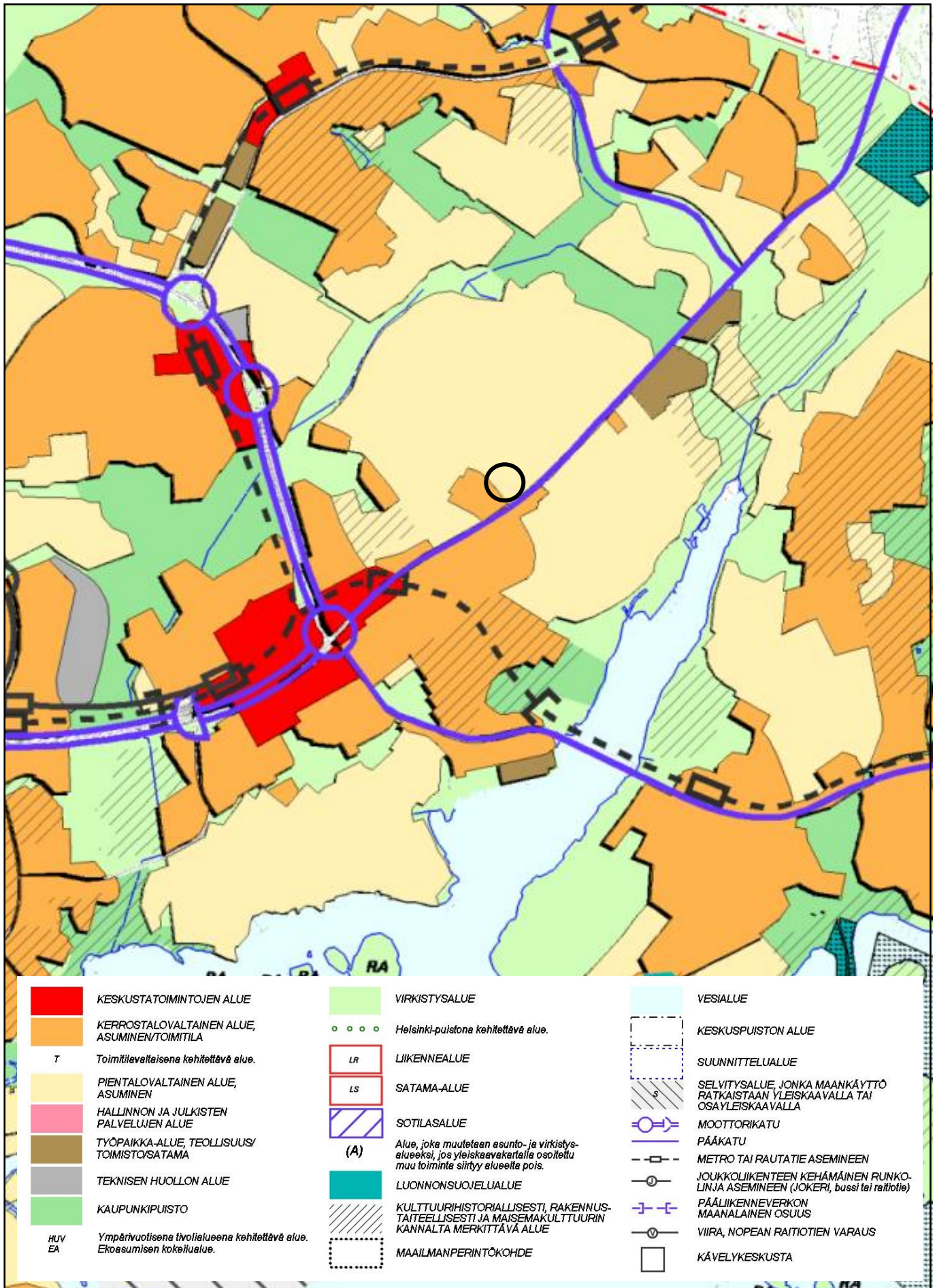


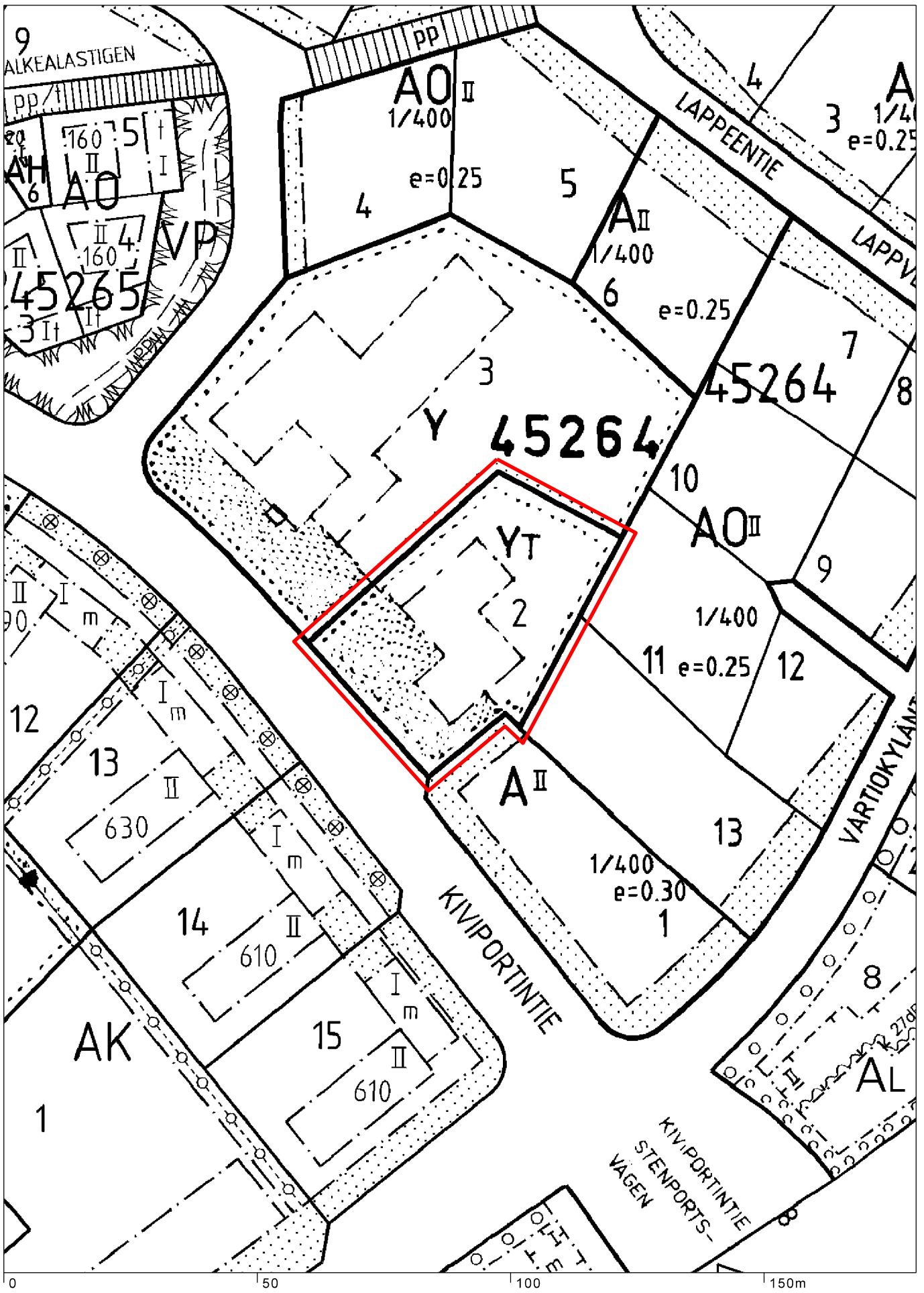
### Merkinnät Beteckningar

	Taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner		EP/EPu Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning		110 kV voimajohto 110 kV kraftledning
	Tiivistettävä alue Område som ska förtätas		Moottoriväylä Motorled		110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus 110 kV kraftledning, riktgivande sträckning
	Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplats		Valtatie / Kantatie Riksväg / Stamväg		Estlink 1
	Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spå		Seututie Regional väg		Estlink 2
	Raideliikenteeseen tukeutuva asemansuodun kehitysalue Utvecklingsområde för stationstrakt som stöder sig		Yhdistie Förbindelseväg		110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve 110 kV kraftledning eller betydande undervattenskabel, behov av förbindelse
	Kylä By		Eritasoliittymä Planskild anslutning		Energiahuollon alue Område för energiförsörjning
	Palvelujen alue Område för service		Päärata Huvudbana		Siirtoviemäri Avloppsledning
	Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus Område för centrumfunktioner, riksentrum		Yhdysrata Förbindelsebana		Siirtoviemärin ohjeellinen linjaus Riktgivande sträckning för avloppsledning
	Keskustatoimintojen alue, seutukeskus Område för centrumfunktioner, regioncentrum		Liikennetunneli Trafiktunnel		Maakaasun runkoputki Naturgashuvudledning
	Keskustatoimintojen alue Område för centrumfunktioner		Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus Trafiktunnel, riktgivande sträckning		Lentomelualue M (L <sub>Aeq,7-22</sub> yli 55 db) Flygbullerområde M (L <sub>Aeq,7-22</sub> över 55 db)
	Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse		Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehdoitosen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning		Puolustusvoimien melualue (L <sub>Aeq,7-22</sub> yli 55 db) Försvarsmaktens bullerområde (L <sub>Aeq,7-22</sub> över 55 db)
	Työpaikka-alue Arbetsplatsområde		Liikenteen yhteystarve Behov av trafikförbindelse		Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000
	Teollisuusalue Industriområde		Joukkoliikenteen vaihtopaikka Omstigningsplats för kollektivtrafik		Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) Område, väg eller objekt av riksintresse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009)
	Virkistysalue Rekreatiomsområde		Liityntäpysäköintipaikka Plats för anslutningsparkering		Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma Värdefull ås eller annan värdefull geologisk formation
	Viheryhteystarve Behov av grönförbindelse		Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen		Kunnan raja 1.1.2013 Kommungräns 1.1.2013
	Luonnonsuojelualue Naturskyddsområde		Ulkoliikenteen Friluftsled		Maakuntakaava-alueen raja Gräns för landskapsplaneområdet
	Puolustusvoimien alue Försvarsmaktens område		400 kV voimajohto 400 kV kraftledning		









OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA  
Kiviportintie 3

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Itäinen toimisto

