



16.11.2015

Kaj/3

§ 1092

V 25.11.2015, Pitäjänmäen korttelin 46016 tonttien 6, 11 ja 14 asemakaavan muuttaminen (nro 12271, Hiomotie 2-6 ja 10)

HEL 2011-004143 T 10 03 03

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättää hyväksyä 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen yritysalue) korttelin 46016 tonttien 6, 11 ja 14 asemakaavan muutoksen 29.4.2014 päivätyn piirustuksen nro 12271 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12271 kartta, päivätty 29.4.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12271 selostus, päivätty 29.4.2014, täydennetty 25.8.2014
- 3 Viistoilmaukuva, 29.4.2014
- 4 Viistoilmaukuva
- 5 Tilastotiedot
- 6 Osa päätöshistoriaa, Internet-versio

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Liite 1
Liite 2
Liite 3
Liite 4
Liite 5

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



16.11.2015

Kaj/3

Helen Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helen Sähköverkko Oy	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen
Helsingin seudun ympäristöpalvelut-kuntayhtymä/Vesihuolto	Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Päätösehdotus

Päätös on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksessa kolmen tontin käyttötarkoitus muuttuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Asemakaavan muutos mahdollistaa olemassa olevien työpaikkarakennusten joustavamman käytön yritysten muuttuviin tarpeisiin. Alueen rakennusoikeus ei muutu.

Esittelijän perustelut

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Pitäjänmäen yritysalueen keskiosassa.

Lähtökohdat

Tonttien 46016/11 ja 14 omistajaja tontin 46016/6 haltija ovat hakeneet kaavamuutosta kolmelle teollisuustontilleen siten, että tonttien käyttötarkoitus muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Muutos mahdollistaa rakennuksien joustavamman käytön yritysten muuntuviin tarpeisiin.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi, jota kehitetään toimitilavaltaisena.



Tonteilla on voimassa asemakaava vuodelta 1991. Tonttien rakennusoikeudet on määritelty tonttikohtaisesti erikseen maanpäällisenä kerrosalana ja erikseen kellarissa sallittuna kerrosalana. Rakennusoikeudet tonteilla vastaavat tonttitehokkuuslukuja $e = 2,2-2,78$.

Tonteilla on 5–6-kerroksiset, 1980- ja 1990-luvuilla rakennetut teollisuus- ja varastorakennukset. Hiomotiellä ja sen ympäristössä on vastaavia eri vuosikymmenillä rakennettuja työpaikkarakennuksia.

Kaikilla kolmella tontilla rakennusoikeus on käytetty lähes täysmääräisesti. Tontilla 46016/14 (Hiomotie 2-4) on suunnitteilla korjaus- ja muutoshanke pääasiassa toimisto- ja liikekäyttöön.

Asemakaavan muutoksen sisältö ja sen perustelut

Tonttien käyttötarkoitus on muutettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Toimistotilojen aikaisempi enimmäisrajoitus poistuu (45 % rakennetusta kerrosalasta). Aikaisempi rakennuksen enimmäiskorkeusmääräys (23 metriä) on korvattu enimmäiskerroslukumerkinnällä (VII). Autopaikkamääräys muutetaan yritysalueen muiden tonttien uusien asemakaavojen mukaiseksi: toimitilat vähintään 1 ap/100 k-m² ja enintään 1 ap/75 k-m². Tonteille on muutoksen jälkeen mahdollista lisätä autopaikkoja muuttamalla kellaritiloja ja/tai rakentamalla pihakansia. Autopaikkavelvoite ei koske maanalaisia tiloja, joten autopaikkojen vähimmäisvelvoite täyttyy nyt jo toteutetuilla paikoilla. Polkupyöräpaikkoja tulee sijoittaa tontille vähintään 1 pp/90 k-m².

Toimitilarakennuksissa sallitaan liiketilojen sijoittaminen pohjakerrokseen. Päivittäistavaramyymälää saa tontilla olla yhteensä enintään 500 k-m².

Alueella on hyväksytty vastaavanlaisia muutoksia myös muilla teollisuustonteilla.

Pitäjänmäen yritysalueelle valmistellaan kevään 2014 aikana maankäytön periaatteet. Luonnoskartta alueen periaatteista on ollut nähtävänä tammi-helmikuussa 2014, ja siinä kortteli 46016 on esitetty säilytettäväksi työpaikka-alueena. Tämä kaavamuutos on maankäytön periaateluonnoksen mukainen.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Kaavan toteuttaminen monipuolistaa alueen toimintoja. Alueella olevat rakennukset eivät ulkoisesti muutu merkittävästi, pihakansien mahdollinen rakentaminen vaikuttaa kaupunkikuvaan. Autopaikkojen



lisäämismahdollisuus ei olennaisesti vaikuta katuverkon toimivuuteen. Muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia naapureiden ja ympäristön kannalta.

Asemakaavan muutoksesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille tontin 46016/6 haltijan Kiinteistö Oy Hiomotie Kympin ja tonttien 46016/11 ja 14 omistajan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman hakemusten johdosta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Valmisteluaineisto on ollut nähtävillä myös Pitäjänmäen kirjastossa.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen ei ole esitetty mielipiteitä.

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä asianomaisten hallintokuntien, liikelaitosten ja kuntayhtymien kanssa.

Viranomaisten kannanotoissa ei ollut huomauttamista osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan eikä kaavaluonnokseen. Kiinteistöviraston tonttiosasto on ilmoittanut, että maankäyttösopimusneuvottelut tulee käydä ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä. Viranomaisten kannanotot ja lausunnot ovat liitteenä.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 23.5.–23.6.2014. Ehdotuksesta ei ole esitetty muistutuksia.

Lausunnot

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristökeskus, rakennusvalvontavirasto, Helsingin Energia -liikelaitos, Helen Sähköverkko Oy sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä. Rakennusvalvontavirasto on ilmoittanut, ettei sillä ole lausuttavaa asiaan. Lautakuntien lausuntojen käsittelyyn ei ole liittynyt äänestyksiä.

Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta. Asemakaavan muutosehdotusta ei ole ollut muutoinkaan tarvetta tarkistaa.

Lopuksi

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään rekisteriin kuulumatonta aluetta.



16.11.2015

Kaavamuutokseen liittyy maankäyttösopimusmenettely. Tonttien 46016/11 ja 14 omistajan kanssa tehty sopimus on allekirjoitettu 28.10.2015.

Päätösehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisen esityksen mukainen. Kaupunkisuunnitteluvirasto on täydentänyt asemakaavan selostusta lausuntojen osalta.

Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja
Anni Sinnemäki

Lisätiedot

Katri Erroll, hallintoasiantuntija, puhelin: 310 36045
katri.erroll(a)hel.fi

Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12271 kartta, päivätty 29.4.2014
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12271 selostus, päivätty 29.4.2014, täydennetty 25.8.2014
- 3 Viistoilmakuva, 29.4.2014
- 4 Viistoilmakuva
- 5 Tilastotiedot
- 6 Osa päätöshistoriaa, Internet-versio

Oheismateriaali

- 1 Sijaintikartta
- 2 Ilmakuva
- 3 Sopimus 3815

Otteet

Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Otteen liitteet

Esitysteksti
Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Liite 1

Liite 2

Liite 3

Liite 4

Liite 5

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen

Kunnallisvalitus, yleiskaavan,

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



16.11.2015

Kaj/3

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Helsingin seudun
ympäristöpalvelut-
kuntayhtymä/Vesihuolto

asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen
Kunnallisvalitus, yleiskaavan,
asemakaavan,
rakennusjärjestyksen
hyväksyminen

Tiedoksi

Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kiinteistölautakunta
Pelastuslautakunta
Rakennuslautakunta
Yleisten töiden lautakunta
Ympäristölautakunta

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnitteluvirasto 25.8.2014

HEL 2011-004143 T 10 03 03

Ksv:n hankenumero 0567_1

46. kaupunginosan (Pitäjänmäen yritysalue) korttelin 46016 tontteja 6, 11 ja 14 koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi 29.4.2014 asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutoksessa kolmen tontin käyttötarkoitus muuttuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Asemakaavan muutos mahdollistaa olemassa olevien työpaikkarakennusten joustavamman käytön yritysten muuttuviin tarpeisiin. Alueen rakennusoikeus ei muutu.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 23.5.–23.6.2014.



Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristökeskus, rakennusvalvontavirasto, Helsingin Energia -liikelaitos, Helen Sähköverkko Oy sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei lausunnoissa esitetty muutoksia asemakaavan muutosehdotukseen.

Kiinteistölautakunta (26.6.2014) toteaa, että kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tonttien 46016/11 ja 14 omistajan kanssa on tehty sopimus.

Jatkotoimenpiteet

Kaava-alueeseen tai sen osaan liittyy maankäytösopimusmenettely, joka tulee saattaa päätökseen ennen kaavan hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, ettei asemakaavan muutosehdotukseen ole tehty muutoksia, joten ehdotusta ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322
siv.nordstrom(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 26.06.2014 § 377

HEL 2011-004143 T 10 03 03

Lausunto

Kiinteistölautakunta antoi kaupunkisuunnittelulautakunnalle asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12271 seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos kohdistuu Pitäjänmäen yritysalueen tonttiin 46016/6, jonka haltijana on Kiinteistö Oy Hiomotie Kymppi, sekä tontteihin 46016/11 ja 14, jotka omistaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma. Asemakaavan muutoksella tonttien käyttötarkoitus muuttuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Tonttien rakennusoikeudet eivät muutu.

Käyttötarkoituksen muutos korottaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman omistamien tonttien arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa.



Kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tonttien 46016/11 ja 14 omistajan kanssa on tehty sopimus.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotuksen johdosta.

Esittelijä

osastopäällikkö
Juhani Tuuttila

Lisätiedot

Henna Vennonen, tonttiasiamies, puhelin: 310 36464
henna.vennonen(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 10.06.2014 § 195

HEL 2011-004143 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antoi ympäristökeskus.

Tähän päätökseen ei voi hakea muutosta, koska se koskee asian valmistelua (KuntaL 91 §).

Esittelijä

ympäristönsuojelupäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, johtava ympäristöasiantuntija, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Yleisten töiden lautakunta 10.06.2014 § 242

HEL 2011-004143 T 10 03 03

Lausunto

Yleisten töiden lautakunta antoi kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Asemakaavan muutos koskee kolmea teollisuustonttia Pitäjänmäen yritysalueen keskiosassa. Tontit sijaitsevat osoitteissa Hiomotie 2–4, 6 ja 10.

Tonteilla on 5–6-kerroksiset, 1980- ja 1990-luvuilla rakennetut teollisuus- ja varastorakennukset. Tonttien käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T)

Postiosoite

PL 10
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunginkanslia@hel.fi

Käyntiosoite

Pohjoisesplanadi 11-13
Helsinki 17
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

Puhelin

+358 9 310 1641

Faksi

+358 9 655 783

Y-tunnus

0201256-6

Tilinro

FI0680001200062637

Alv.nro

FI02012566



toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Muutos mahdollistaa rakennuksien joustavamman käytön elinkeinojen kehittyviä ja muuttuvia tarpeita vastaavasti. Tonttien nykyiset rakennusoikeudet eivät muutu.

Asemakaavan muutokseen ei sisälly yleisiä alueita eikä siitä aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle eikä se vaikuta yleisten alueiden viihtyisyyteen tai toimivuuteen.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Esittelijä

kaupunginarkkitehti
Jukka Kauto

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.04.2014 § 132

HEL 2011-004143 T 10 03 03

Ksv 0567_1, Hiomotie 2-6 ja 10, karttaruutu F5/S3

Esitys

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- 29.4.2014 päivätyn 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen yritysalue) korttelin 46016 tonttien 6, 11 ja 14 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12271 hyväksymistä
- asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Samalla lautakunta päätti

- että kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
- valtuuttaa kaupunkisuunnitteluviraston tekemään ehdotukseen vähäisiä muutoksia ja tarkistuksia, jotka eivät olennaisesti muuta ehdotuksen sisältöä.



16.11.2015

- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijoilta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Esittelijä

asemakaavapäällikkö
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322
siv.nordstrom(a)hel.fi
Olga Bernitz, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37280
olga.bernitz(a)hel.fi
Lauri Sipilä, diplomi-insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37094
lauri.sipila(a)hel.fi

Rakennusvirasto 5.3.2014

HEL 2011-004143 T 10 03 03

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää rakennusviraston kannanottoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 1143-00/14 sekä kaavaluonnokseen 31.3.2014 mennessä.

Asemakaavan muutos koskee kolmea teollisuustonttia Pitäjänmäen yritysalueen keskiosassa. Tontit sijaitsevat osoitteissa Hiomotie 2–4, 6 ja 10. Tonteilla on 5–6-kerroksiset, 1980- ja 1990-luvuilla rakennetut teollisuus- ja varistorakennukset.

Tonttien käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueesta (T) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Muutos mahdollistaa rakennuksien joustavamman käytön yritysten muuntuviin tarpeisiin.

Rakennusvirastolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä asemakaavaluonnoksesta.

Rakennusviraston yhdyshenkilöinä toimivat lisätiedonantajat.

Lisätiedot

Jere Saarikko, aluesuunnittelija, puhelin: 310 39857
jere.saarikko(a)hel.fi
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri, puhelin: 310 38237
marko.jylhanlehto(a)hel.fi