



## Krämertintie 2

28. KAUPUNGINOSA OULUNKYLÄ

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12345  
PÄIVÄTTY 2.6.2015

Asemakaavan muutos koskee:

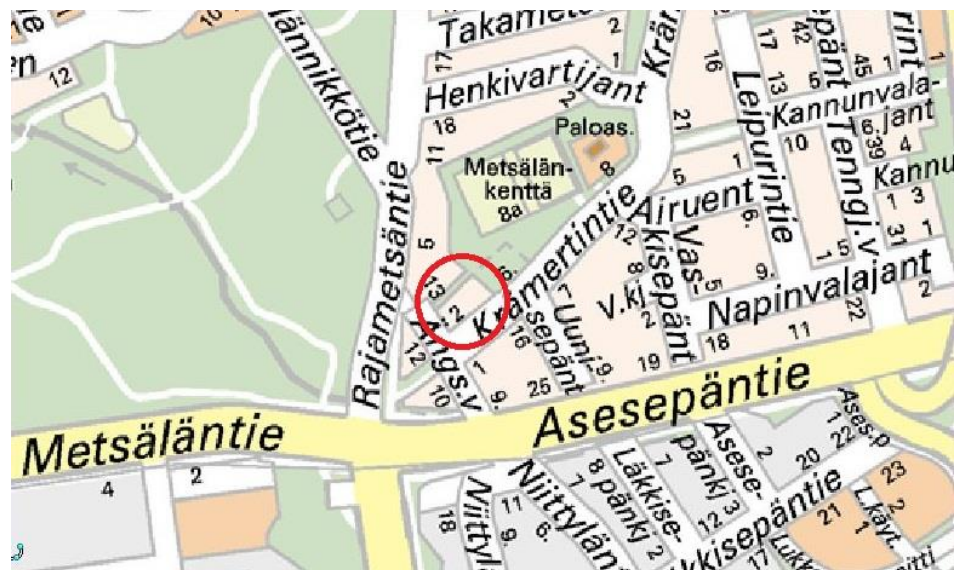
Helsingin kaupungin  
28. kaupunginosan (Oulunkylä, Metsälä)  
korttelin 28264 tonttia 3

Kaavan nimi: Krämertintie 2  
Hankenumero: 0741\_21  
HEL 2014-014894

Laatija:  
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 18.3.2015  
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 2.6.2015  
Nähtävilläolo (MRL 65 §):7.8.–7.9.2015  
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 5.10.2015  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:  
Tontti sijaitsee Krämertintien ja Niityläntien kulmassa.



## LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Seurantalomake  
Sijaintikartta  
Ilmakuva  
Asemakaavan muutos  
Havainnekuva

## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunki

#### Kaupunkisuunnitteluvirasto:

toimistopäällikkö Tuomas Eskola  
kaavamuutoksen valmistelu, arkkitehti Sari Ruotsalainen  
liikennesuunnittelu, liikenneinsinööri Kari Tenkanen  
tekniis-taloudellinen suunnittelu, diplomi-insinööri Jarkko Nyman  
kaavapiirtäminen, suunnitteluavustaja Anne Ojala

#### Rakennusvalvontavirasto:

Sari Koukku

#### Rakennusvirasto:

Petri Arponen, Anni Tirri

#### Kiinteistövirasto:

Pekka Saarinen, Kirsi Federley

## 1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuntorakentamisen tontilla.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty tontin omistajan, Sininauhaliitto ry:n aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, info- ja näyttelytila Laiturilla, kaupungin ilmoitustaululla ja [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) kohdassa Nähtävänä nyt.

Muutosluonnoksesta on jätetty yksi mielipide.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Lausunnoissa ei esitetty huomautuksia. Kaavakarttaan, muutosalueen ympäristöön, on tehty joitain teknisiä korjauksia.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

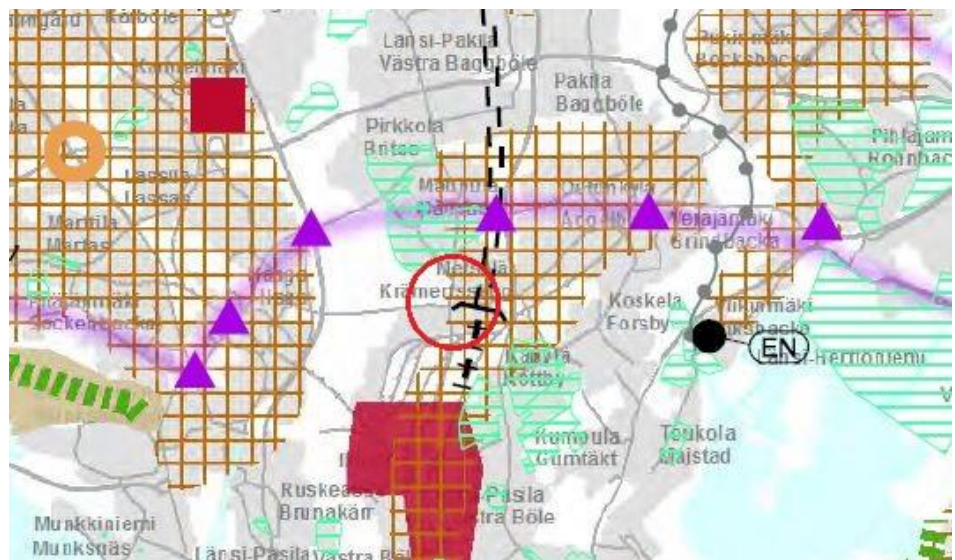
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

## Maakuntakaava



Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajama-alueita.



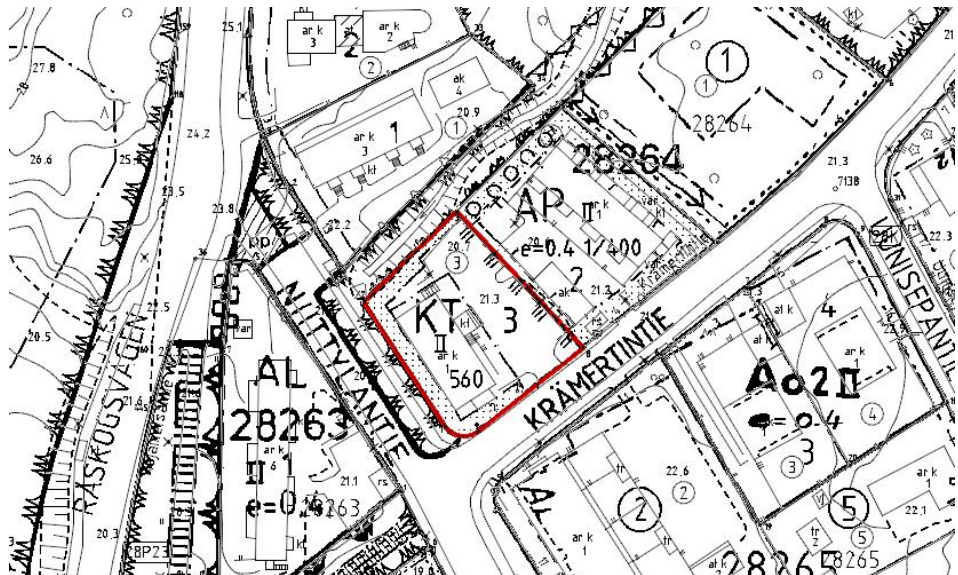
Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta.

## Yleiskaava



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

## Asemakaavat



Alueella on voimassa asemakaava nro 10599, hyväksytty 17.6.1998. Kaavan mukaan tontti on toimistorakennusten korttelialuetta (KT), tontin kerrosala 560 k-m<sup>2</sup> ja enimmäiskerrosluku kaksi. Kellarikerrokseen saa kerrosalan lisäksi sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia ruokala- ja edustusaunatiloja.

## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

## Muut suunnitelmat ja päätökset

Oulunkylän ja Koskelan viheraluesuunnitelma 2003–2012 (Hkr 2003), Oulunkylän renessanssi, lähtötiedot ja kehittämistavoitteet (Ksv, 2011)

## Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 16.3.2015.

## Maanomistus

Sininauhaliitto ry omistaa tontin.

## Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Tontti 28264/3 (KT) sijaitsee Metsälän pientaloalueen länsilaidassa. Tontilla on kaksikerroksinen punatiilinen toimistorakennus, joka on toiminut Sininauhaliiton toimistona. Rakennus on hyväkuntoinen. Tontin pohjoispuolen kapealla puistoalueella kulkee oja. Tontin länsipuolella on kaavaan merkitty kapea puistoalue, joka on rakennettu Niittyläntien katualueeksi.

Tontin pohjois- ja itäpuolella on kaksikerroksisia rivitaloja. Kaakkois- ja länsipuolen tontit ovat asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontteja (AL). Kaakkoispuolen tontilla on liiketilaa rakennuksen 1. kerroksessa. Eteläpuolen tontti on enintään nelikerroksisten toimitilarakennusten kortteli-alueita (KTY). Tontti ei ole rakentunut kaavan mukaisesti, vaan tontilla on vanhoja asuinrakennuksia. Pientaloalue rajoittuu etelässä Metsälän työpaikka-alueeseen ja Käpylän asemansetuun.

## Liikenne

Tontille ajetaan Krämertintien puolelta. Krämertintien keskimääräinen liikennemäärä on noin 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Niittyläntien kautta on yhteys alueen pääkadulle Asesepäntielle ja edelleen muuhun pääkatuverkkoon. Niittyläntien keskimääräinen liikennemäärä on noin



500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja Asesepäntien keskimääräinen liikennemäärä on noin 20 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Metsälän katuverkon kautta on yhteys myös Maunulaan. Alueen vieritse kulkevat bussilinjat 62 ja 66 Helsingin keskustaan sekä poikittaiset bussilinjat 50 ja 56. Lähimmät linja-auton pysäkit sijaitsevat Rajametsäntiellä ja Asesepäntiellä lyhyen kävelymatkan päässä.

#### Palvelut

Lähimmät päivittäistavarakaupat ovat Maunulan keskustassa ja Käpylän aseman tuntumassa.

#### Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

#### Maaperä, kallioperä, pohjavesi sekä niiden pilaantuminen

Tontti sijoittuu eteläosastaan kitkamaa-alueelle ja pohjoisosastaan savialueelle, jossa savien paksuus on 1–3 metriä. Tontilta ei ole tiedossa maaperän mahdollisesti pilannutta toimintaa.

### 3

#### TAVOITTEET

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa toimistotontti asuintontiksi.

### 4

#### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

##### Yleisperustelu ja -kuvaus

On perusteltua muuttaa pieni yksittäinen toimistotontti asumiseen, koska tontti sijaitsee asuinalueen laidalla, jossa liike- ja toimistorakennusten kysyntä on osoittautunut vähäiseksi. Kysyntä lähialueilla keskittyy viereiselle Metsälän teollisuusalueelle ja Käpylän aseman ympäristöön, joiden näkyvyys ja saavutettavuus on selvästi parempi.

Asemakaavan muutoksessa toimistorakennusten tontti muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontille saa rakentaa kerrostalon tai rivitalon. Enimmäiskerrosluku on kaksi ja ullakon tasolle saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa tilaa enintään 1/3 alemman kerroksen alasta.

Tontin pinta-ala on 1 276 m<sup>2</sup> ja uutta asuinkerrosalaa on 650 k-m<sup>2</sup>.

## Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asemakaavan muutokseen on merkitty asuinrakennuksen rakennusala Niittyläntien varteen.

Tontille saa rakentaa enintään 15 % kerrosalasta asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja kerrosalan lisäksi.

Kellarikerrokseen on mahdollista rakentaa enintään 100 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto ja työtilaa kerrosalan lisäksi. Asuntojen enimmäismääräksi on merkitty kahdeksan.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat, talosauna ja harraste-, kokoontumis- tai vastaava yhteistila.

Rakennuksen tulee olla pääosin tiilestä puhtaaksimuurattu. Uusien parvekkeiden tulee perustua ulokelaattaan ilman parvekkeesta toiseen tai maahan asti ulottuvia rakenteita.

Tontin kadun- ja puistopuoleiset reunat on merkitty puilla ja pensailla istutettaviksi.

Hakija tarkoituksena on säilyttää nykyinen hyväkuntoinen ja linjakas tiilirakennus. Hakemuksen liitteenä oli viitesuunnitelma.



*Kuva. Asunnoiksi muutettu rakennus, viitesuunnitelma.*

## Liikenne

Liikenne tontille ohjataan nykyiseen tapaan Krämertintien kautta. Uudesta rakentamisesta aiheutuu vain vähän lisää liikennettä.

Tontille on merkitty autopaikkojen vähimmäismääräksi kerrostalolle suurempi luvuista 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> tai 0,70 ap/asunto ja pientaloille, joissa on enemmän kuin kaksi asuntoa, suurempi luvuista 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> tai 1ap/asunto. Liiketilän autopaikkamääräksi on merkitty 1 ap/liiketila. Määrät perustuvat kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymään autopaikkojen laskentaohjeeseen.

## Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## Ekologinen kestävyys

Kaava mahdollistaa olemassa olevan hyväkuntoisen rakennuksen säilyttämisen.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Alue on liitettävissä nykyisiin yhdyskuntahuollon verkostoihin.

## Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen

Tontille ei ole suunniteltu merkittävää uutta rakentamista. Tontin eteläosa on rakennettavuudeltaan parempi kuin pohjoisosa.

## 5

### ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja liikenteeseen

Kaavan muuttaminen lisää omakotialueella alueen keskipinta-alaa pienempien asuntojen määrää. Muutos ei oleellisesti muuta kaupunkikuvaa, rakennettua ympäristöä tai lisää liikennettä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Vanha rakennus on mahdollista säilyttää.

## Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille kustannuksia.

6

## SUUNNITTELUN VAIHEET

### Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Sininauhaliitto ry:n hakemuksen johdosta (saapunut 10.12.2014).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavamuuosluonnos (päivätty 18.3.2015).

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, info- ja näyttelytila Laiturilla, Kaupungintalolla sekä internetissä 30.3.–17.4.2015.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavamuuoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tonttiosaston ja tilakeskuksen, rakennusvalvontaviraston ja rakennusviraston, pelastuslaitoksen ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) kanssa.

Kiinteistöviraston tonttiosastolla ja tilakeskuksella, rakennusvalvontavirastolla, rakennusvirastolla, pelastuslaitoksella eikä HSY:llä ole huomauttavaa kaavamuuosluonnokseen.

### Esitetyt mielipiteet

Kaavamuuoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide, joka koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta.

Helsingin yrittäjät - Keski-Helsinki ry (28.3.2015) pitää huolestuttavana kehityksenä yritystoiminnalle sopivien kiinteistöjen poistumista. Toisaalta yhdistys ymmärtää, ettei ole järkevää väkisin pitää yllä rakenteita, jotka eivät kiinnosta yrityksiä. He eivät näe estettä kaavamuuokselle yritystoiminnan kannalta.

## Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 7.8.–7.9.2015.

Ehdotuksesta lausuntonsa antaneilla yleisten töiden lautakunnalla (18.8.2015), pelastuslautakunnalla (1.9.2015), Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä (26.8.2015), Helen Oy:llä (17.8.2015) ja Helen Sähköverkko Oy:llä (4.8.2015) ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kiinteistövirasto (27.8.2015) totesi lausunnossaan, ettei kaavamuutos korota tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä tontinomistajan kanssa. Kiinteistövirastolla ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutokseen.

Kaavakarttaan, muutosalueen ympäristöön, on tehty joitain teknisiä korjauksia.

## 7

### KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 2.6.2015 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 5.10.2015 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 5.10.2015

Olavi Veltheim

# OULUNKYLÄ, METSÄLÄ, KRÄMERTINTIE 2 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

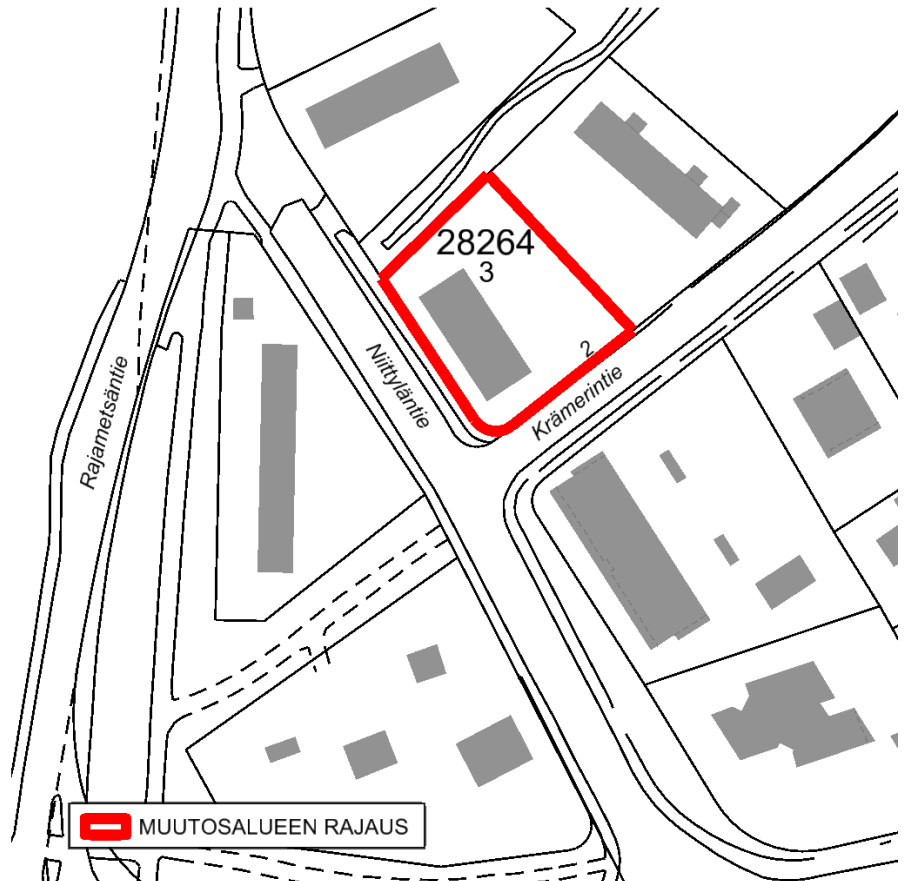
## Suunnittelualue

Asemakaavaa muutetaan Krämertintien ja Niityläntien kulmatontilla osoitteessa Krämertintie 2 (28264/3).

## Nykytilanne

Suunniteltavalla tontilla on kaksikerroksinen punatiilinen toimistorakennus. Rakennus on jäämässä tyhjilleen, koska toimistokäytölle ei enää ole tarvetta. Tontille ajo on Krämertintien puolelta. Tontin pohjoispuolen kapealla puistoalueella kulkee avo-oja.

Tontin pohjois- ja itäpuolella on kaksikerroksisia rivitaloja. Etelä- ja länsipuolen tontit ovat asuin-, liike- ja toimistorakennusten tontteja, jotka ovat rakentuneet kaksikerroksisin rivitaloin. Eteläpuolen rakennuksessa on 1. kerroksessa liiketiloja. Lounaispuolen tontti on enintään nelikerroksisten toimitilarakennusten korttelialuetta. Tontti ei ole rakentunut kaavan mukaan vaan tontilla on kaksi vanhaa pientaloa.



## Mitä alueelle suunnitellaan

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitusta niin, että tontille voi rakentaa asuntoja. Toimistorakentaminen keskittyy Asesepäntien eteläpuolelle Metsälän teollisuusalueelle ja Käpylän aseman ympäristöön, jolloin pientaloalueella oleva pieni toimistotontti voidaan perustellusti muuttaa asuinkäyttöön. Omistajan tarkoituksena on säilyttää nykyinen hyväkuntoinen rakennus, koska se runkosyvyydeltään soveltuu hyvin asuintaloksi.



## Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

## Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

## Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1998 tontti on merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Kerrosalaa tontilla on 560 k-m<sup>2</sup> ja enimmäiskerrosluku kaksi. Kellarikerrokseen saa kaavan mukaan sijoittaa kerrosalan lisäksi pääkäyttötarkoituksen mukaisia ruokala- ja edustusaunatiloja. Rakennusalueen raja on merkitty Niittyläntien varteen.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty pientalovaltaiseksi alueeksi.

## Tehdyt selvitykset

- Oulunkylän ja Koskelan viheralue-suunnitelma 2003–2012 (HKR 2003)
- Oulunkylän renessanssi, lähtötiedot ja kehittämistavoitteet (Ksv, 2011)

## Maankäyttösopimus

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

## Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto (ja tarvittaessa) muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia asumiseen ja liikenteeseen kaavan valmistelun yhteydessä.

## Kaavan valmisteluun osallistuminen

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos on lähetetty osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat esillä 30.3.–17.4.:

- info- ja näyttelytila 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 17.4.2015** 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 syksyllä 2015.





18.3.2015

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

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä keväällä 2016.

### **Ketkä ovat osallisia**

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Metsälä-Seura, Oulunkylä-Seura, Ogeli-klubi, Maunula-Seura ry., Maunulan asukasyhdistys ry
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: rakennusvirasto, kiinteistöviraston tonttiosasto ja tilakeskus, rakennusvalvontavirasto ja pelastuslaitos
- muut asiantuntijaviranomaiset: Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helen Oy

### **Mistä saa tietoa**

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston verkkopalvelusta: [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)
- [www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv) (kohdassa "Nähtävänä nyt")

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvud-

stadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston Internet-sivuilla ([www.hel.fi/ksv](http://www.hel.fi/ksv)).

### **Kaavaa valmistelee**

arkkitehti Sari Ruotsalainen  
puhelin 310 37373  
sähköposti [sari.ruotsalainen\(a\)hel.fi](mailto:sari.ruotsalainen(a)hel.fi)





# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	24.04.2015
Kaavan nimi	28 (Oulunkylä) kortteli 28264 tontti 3	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	18.03.2015
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112345
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1276	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]0,1276

### 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	0,1276	100,0	650	0,51	0,0000	90
A yhteensä	0,1276	100,0	650	0,51	0,1276	650
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1276	-560
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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>0,1276</b>	<b>100,0</b>	<b>650</b>	<b>0,51</b>	<b>0,0000</b>	<b>90</b>
A yhteensä	0,1276	100,0	650	0,51	0,1276	650
A	0,1276	100,0	650	0,51	0,1276	650
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1276	-560
KT					-0,1276	-560
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Sijaintikartta  
OULUNKYLÄ, Krämertintie 2

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Asemakaavaosasto  
Läntinen toimisto



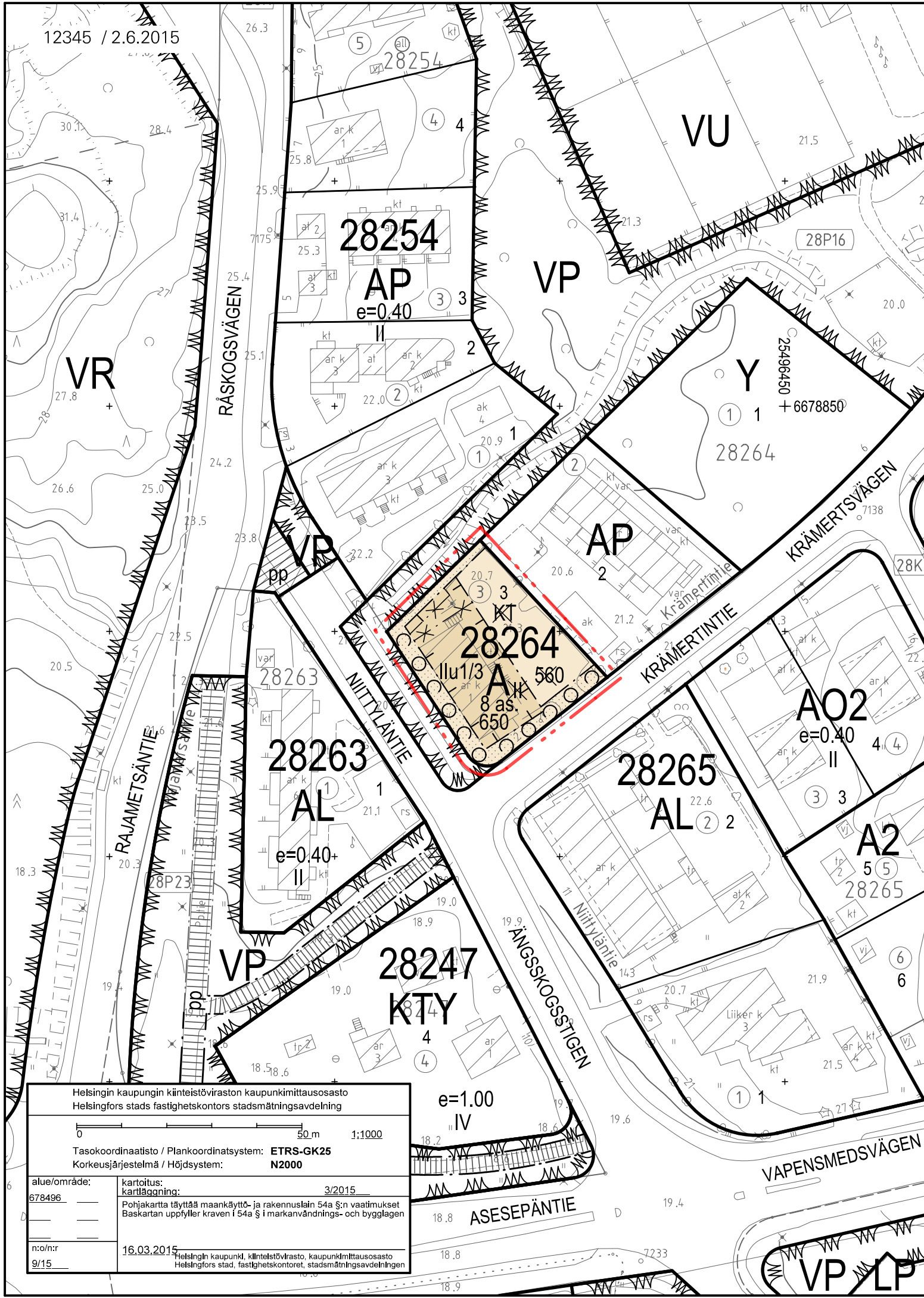
## ILMAKUVA

OULUNKYLÄ, Krämertintie 2  
Kaavan nro 12345 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
Läntinen toimisto  
Asemakaavaosasto



12345 / 2.6.2015



Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 50 m 1:1000	
Tasokoordinaatio / Plankoordinaatsystem: <b>ETRS-GK25</b> Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: <b>N2000</b>	
alue/område: 678496	karttoitus: kartläggning: 3/2015
Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennustain 54a §:n vaatimukset Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen	
n:o/nr 9/15	16.03.2015 Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmättningsavdelningen

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



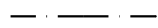
Asuinrakennusten korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

28264

Korttelin numero.

3

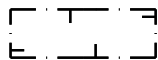
Ohjeellisen tontin numero.

650

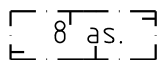
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IIu1/3

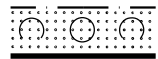
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



Merkintä osoittaa asuntojen enimmäismäärän rakennusosalalla.



Puilla ja pensailta istutettava alueen osa.

Korttelialueella:

- saa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja ja saunoja sekä talopesuloita, kuivaus- ja jätehuoneita, teknisiä tiloja, väestönsuojia, harraste-, kokoontumis- tai vastaavia yhteistiloja rakentaa enintään 15 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- tulee asukkaiden käyttöön rakentaa riittävät varastotilat talosauna ja harraste-, kokoontumis- tai vastaava yhteistila.

- saa kellariin sijoittaa liike-, toimisto- ja työtilaa enintään 100 k-m<sup>2</sup>. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

- on julkisivujen oltava pääosin paikalla puhtaaksi muurattuja.

- on julkisivusta ulostyöntyvien uusien parvekeiden kannatuksen perustuttava ulokelaataan ilman maahan asti tai parvekkeesta toiseen ulottuvia rakenteita.

- on tontilla vältettävä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja ja suosia hulevesiä pidättäviä rakenteita.

- on rakentamatta jäävät tontinosat istutettava.

- ei tonttia saa aidata.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- kerrostalot, suurempi luvuista 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> tai 0,7 ap/asunto

- pientalot, joissa on enemmän kuin kaksi asuntoa, suurempi luvuista 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> tai 1 ap/asunto

- liike-, toimisto- ja työtilat, 1 ap/tila.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennukseen (ja/tai talousrakennuksiin).

Tällä kaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



HAVAINNEKUVA  
 OULUNKYLÄ, Krämerintie 2

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto  
 Asemakaavaosasto / Läntinen toimisto  
 Sari Ruotsalainen / AO

