



46. Pitäjänmäki, Pitäjänmäen yritysalue

Hiomotie kortteli 46016 tontit 6, 11 ja 14

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12271
PÄIVÄTTY 29.4.2014

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen yritysalue)
korttelin 46016 tontteja 6, 11 ja 14

Hankenumero: 0567_1
HEL 2011-004143

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 20.2.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 29.4.2014
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 23.5.–23.6.2014
Kaupunkisuunnitteluvirasto: täydennetty selostusta 25.8.2014
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Viistoilmakuva
Asemakaavan muutos
Ilmakuva

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Arkkitehti Siv Nordström
liikenneinsinööri Olga Bernitz
insinööri Lauri Sipilä
suunnitteluavustaja Jaana Forsman

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

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 muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty tontin 46016/6 haltijan Kiinteistö Oy Hio-motie Kympin ja tonttien 46016/11 ja 14 omistajan Keskinäinen työeläkevakuuusyhtiö Varman aloitteista.

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

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä 10.3.–28.3.2014 kaupunkisuunnitteluvirastossa, Pitäjänmäen kirjastossa sekä kaupungintalolla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

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

Asemakaavan muutoksen toteutus

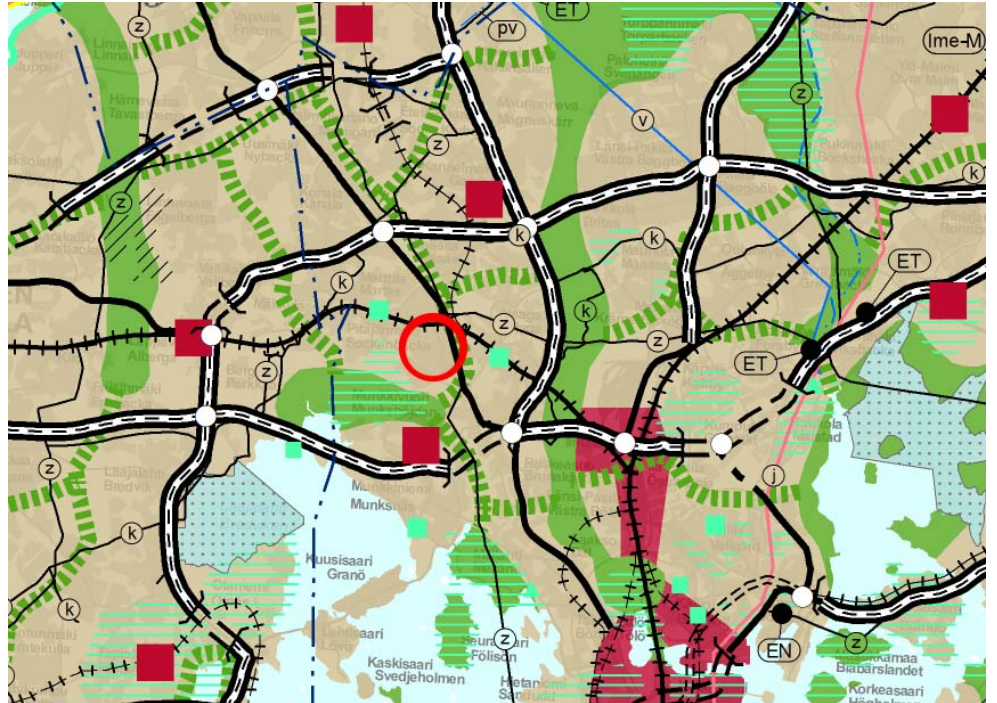
Toteuttaminen tapahtuu kiinteistöjen haltijoiden toimesta.

2 LÄHTÖKOHDAT

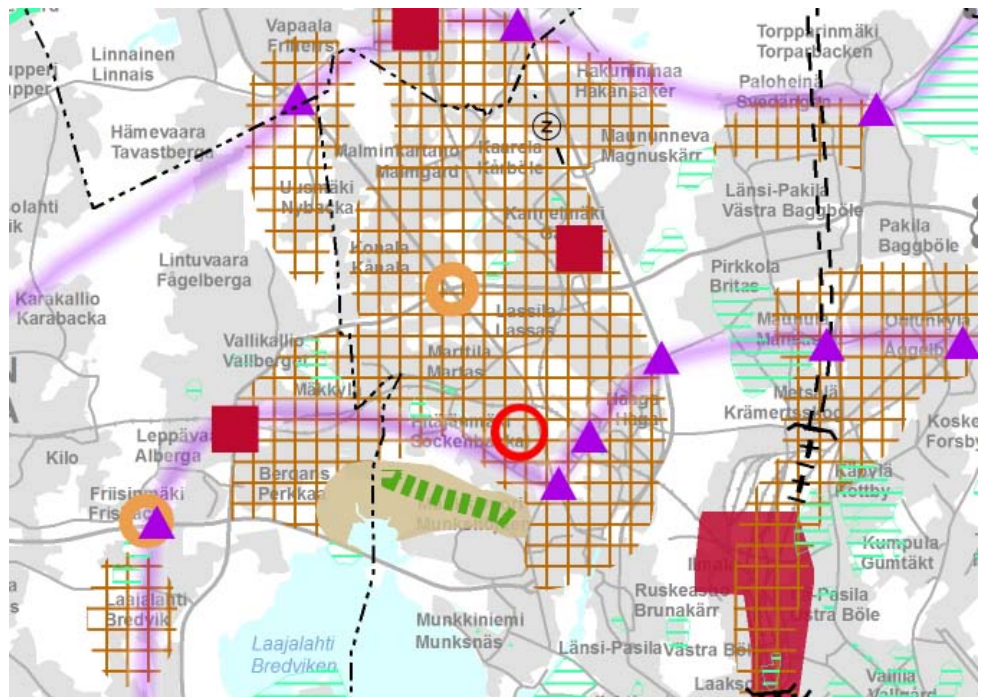
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

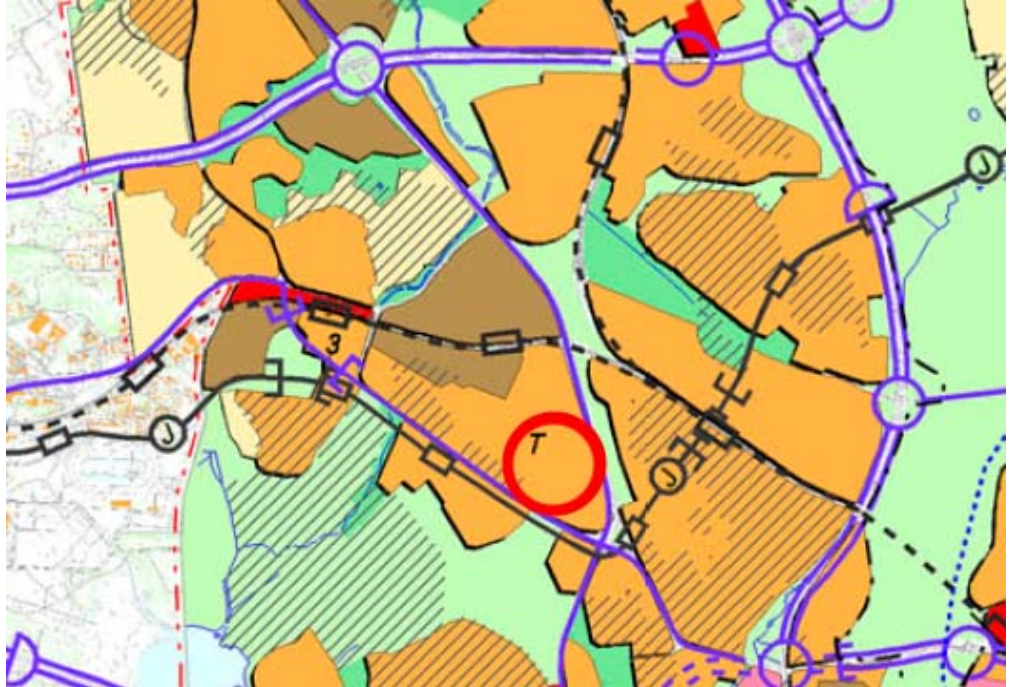


Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajama-alueita.



Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa suunnittelualue on tiivistettävää aluetta.

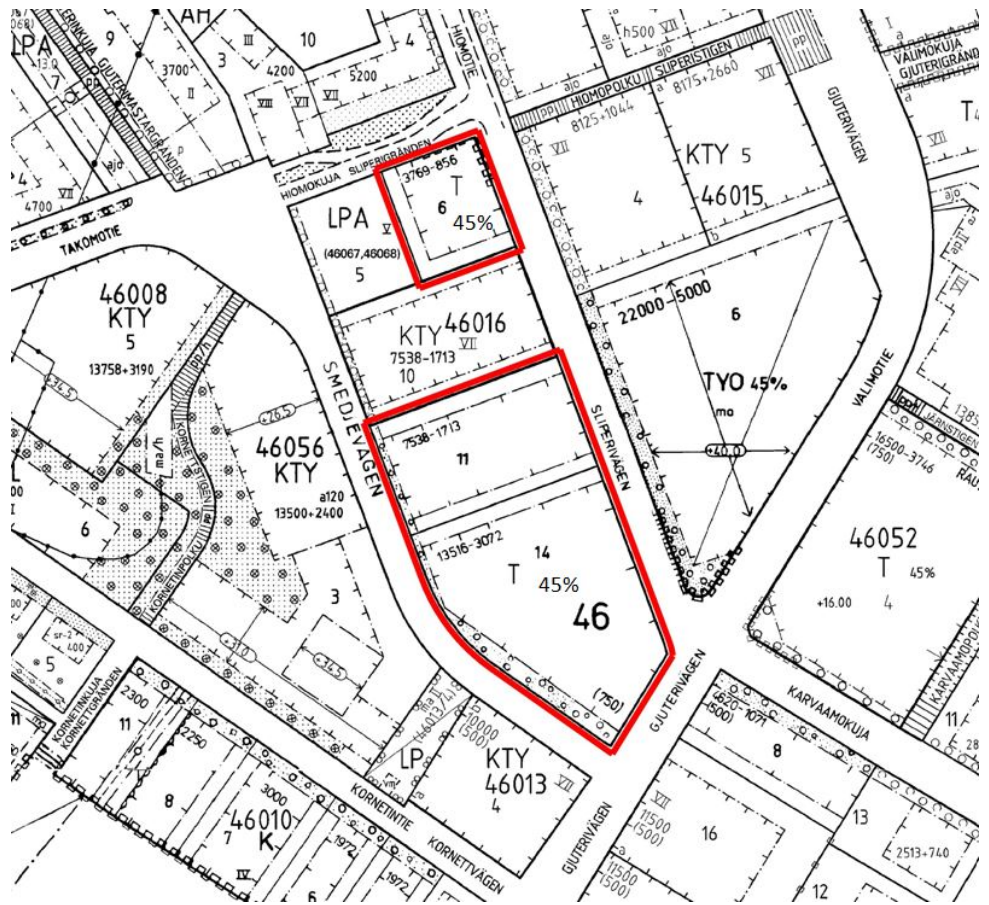
Yleiskaava



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

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 9637 (vahvistettu 20.3.1991). Kaavan mukaan tontit ovat teollisuus- ja varastorakennusten kortteli- aluetta (T). Tonttien rakennusoikeudet on määritelty tonttikohtaisesti erikseen maanpäällisenä kerrosalana ja erikseen kellarissa sallittuna kerrosalana. Tonttitehokkuudet tonteilla vaihtelevat tontin 46016/6 tonttitehokkuusluvusta $e = 2,2$ tontin 46016/14 lukuun $e = 2,78$. Tonteilla on enimmäisrajoitus toimistotiloille (45 % rakennetusta kerrosalasta). Nykyiset autopaikkojen vähimmäis- ja enimmäismäärät ovat: teollisuustilat vähintään 1 ap/200 m² rakennettua kerrosalaa ja enintään 1 ap/200 m² sallittua kerrosalaa, toimistot vähintään 1 ap/100 m² rakennettua kerrosalaa ja enintään 1 ap/100 m² sallittua kerrosalaa.



Ajantasa-asemakaava alueelta

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

Muut suunnitelmat ja päätökset

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 tässä luonnoksessa kortteli 46016 on esitetty säilytettäväksi työpaikka-alueena. Tämä kaavamuutos on siis maankäytön periaateluonnoksen mukainen.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 28.1.2014.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontin 46016/6 (Hiomotie 10). Tontit 46016/14 ja 11 (Hiomotie 2-4 ja 6) ovat yksityisomistuksessa.

Rakennettu ympäristö

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) oleva rakennus on alun perin ollut tietotekniikka-alan käytössä, ja siihen on nyt suunnitteilla korjaus- ja muutoshanke pääasiassa toimisto- ja liikekäyttöön. Tontilla 460016/11 on pääasiassa Ami-Edun opetustoimintaa. Tontilla 46016/6 on sekä toimistoja että teollisuus- ja varastotoimintaa.

Palvelut

Lähialueella on sekä kaupallisia että julkisia palveluja.

Luonnonympäristö

Alue on rakennettua työpaikka-aluetta.

Suojelukohteet

Alueella ei ole suojelukohteita.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä, kallioperä, pohjavesi sekä niiden pilaantuminen

Tontit on rakennettu viime vuosikymmeninä, eikä tietoa ole niiden maaperän pilaantumisesta.

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole työpaikka-alueen normaalista toiminnasta poikkeavia ympäristöhäiriöitä.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa työpaikkarakennusten joustava käyttö elinkeinojen kehittyviä ja muuttuvia tarpeita vastaavasti.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa kolmen tontin käyttötarkoitus muuttuu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on yhteensä 11 116 m². Tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 24 823 k-m² maanpäällistä kerrosalaa ja 5 641 k-m² kellarikerrokseen sallittua kerrosalaa. Tonttien rakennusoikeudet eivät muutu.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

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.

Liikenne

Autopaikkojen lisäämismahdollisuus ei olennaisesti vaikuta katuverkon toimivuuteen.

Palvelut

Yritystoiminnan monipuolistuminen voi lisätä osaltaan alueen palveluja.

Esteettömyys

Asemakaava koskee jo olemassa olevaa rakennettua korttelialuetta, joka osittain sijaitsee mäkisen maaston kohdalla ja jossa tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaavan toteuttaminen ei edellytä muutoksia yhdyskuntateknisen huollon osalta.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Alueen maaperä on normaalisti rakennettavaa aluetta.

Ympäristöhäiriöt

Muutoksesta ei aiheudu ympäristöhäiriötä.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

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

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Autopaikkojen lisäämismahdollisuus ei olennaisesti vaikuta katuverkon toimivuuteen.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Muutoksesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Muutos monipuolistaa alueen työpaikkarakennetta.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Alueen toteuttaminen edellyttää yksityisen kiinteistön omistajan tai haltijan toimenpiteitä.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille tontin 46016/6 haltijan Kiinteistö Oy Hio-motie Kympin ja tonttien 46016/11 ja 14 omistajan Keskinäinen työelä-kevuutusyhtiö Varman hakemusten johdosta (saapuneet 10.12.2013, 8.11.2010 sekä 26.9.2011).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston ase-makaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja ar-viointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos (päivätty 20.2.2014).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallis-tumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan muutosluon-nos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluviras-tossa, kaupungintalolla sekä Pitäjänmäen kirjastossa 10.3.–28.3.2014.

Viranomaisyhteistyö

Kaavam muutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyö-tä Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n,

HSY/Vesihuollon ja kaupungin ympäristökeskuksen, rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston sekä rakennusvalvontaviraston kanssa.

Rakennusvirastosta, ympäristökeskuksesta ja HSY/Vesihuollosta on ilmoitettu, ettei niillä ole huomauttamista kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä kaavaluonnoksesta.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen ei ole esitetty mielipiteitä.

Lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 23.5.–23.6.2014.

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

Asemakaavan muutosehdotukseen ei tehty muutoksia.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 29.4.2014 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto totesi (25.8.2014) kirjeessään kaupunginhallitukselle, etteivät annetut lausunnot anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 25.8.2014

Olavi Veltheim

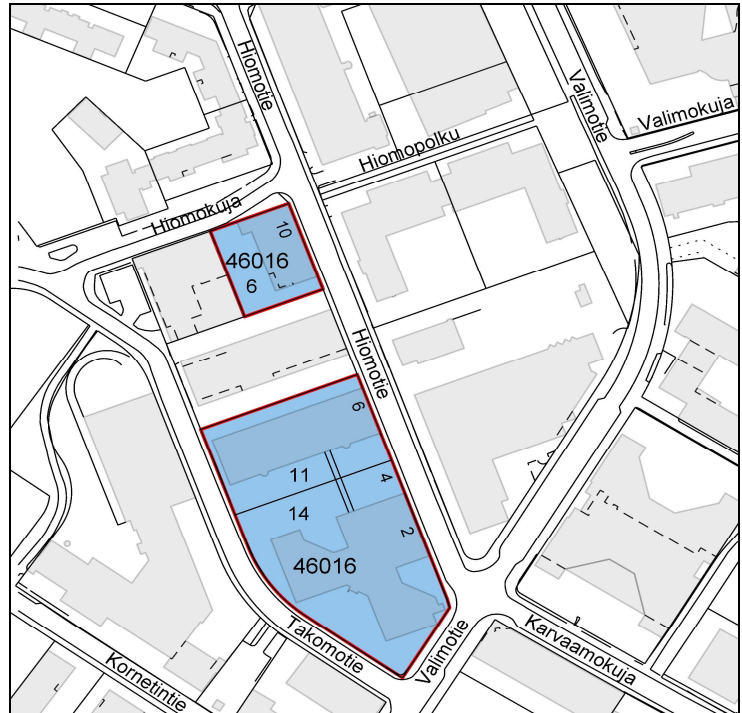
PITÄJÄNMÄKI, TONTIT 46016/6,11 JA 14 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee kolmea teollisuustonttia Pitäjänmäen yritysalueen keski-osassa. Tontit sijaitsevat osoiteissa Hiomotie 2–4, 6 ja 10.

Nykytilanne

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



Mitä alueelle suunnitellaan

Tonttien käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Muutos mahdollistaa rakennuksien joustavamman käytön yritysten muuntuviin tarpeisiin. Kaikilla kolmella tontilla rakennusoikeus on käytetty lähes täysmääräisesti. Tontilla 46016/14 (Hiomotie 2–4) oleva rakennus on alun perin ollut tietotekniikka-alan käytössä, ja siihen on nyt suunnitella korjaus- ja muutoshanke pääasiassa toimisto- ja liikekäyttöön. Tontilla 46016/11 on pääasiassa Ami-Edun opetustoimintaa. Tontilla 46016/6 on sekä toimistoja että teollisuus- ja varastotoimintaa. Asemakaavasta on tarkoitus poistaa nykyinen toimistotilojen enimmäisrajoitus (45 % rakennetusta kerrosalasta). Autopaikkamääräys muutetaan yritysalueen muiden tonttien uusien asemakaavojen mukaiseksi: toimitilat vähintään 1 ap/100 kerrosalaneliometriä ja enintään 1 ap/75 kerrosalaneliometriä. Tonteille on muutoksen jälkeen mahdollista lisätä autopaikkoja muuttamalla kellaritiloja ja/tai rakentamalla pihakansia.



Aloite

Kaavamuuotos on tullut vireille tontin 46016/6 haltijan Kiinteistö Oy Hiomotie Kympin ja tonttien 46016/11 ja 14 omistajan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varman hakemuksista. Kaavamuuotksella halutaan selkeyttää kiinteistöissä tehtävien kehittämistöiden lupamenettelyä ja hallintaa.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontin 46016/6 (Hiomotie 10). Tontit 46016/14 ja 11 (Hiomotie 2-4 ja 6) ovat yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1991 tontit ovat teollisuus- ja varatorakennusten korttelialuetta (T). Tonttien rakennusoikeudet on määritelty tonttikohdaisesti erikseen maanpäällisenä kerrosalana ja erikseen kellarissa sallittuna kerrosalana. Tonttitehokkuudet tonteilla vaihtelevat tonttitehokkuusluvusta $e = 2,2$ tontilla 46016/6 lukuun $e = 2,78$ tontilla 46016/14. Nykyiset autopaikkojen vähimmäis- ja enimmäismäärät ovat: teollisuustilat vähintään 1 ap/200 m² rakennettua kerrosalaa ja enintään 1 ap/200 m² sallittua kerrosalaa. Toimistot vähintään 1 ap/100 m² rakennettua kerrosalaa ja enintään 1 ap/100 m² sallittua kerrosalaa.

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

Muut suunnitelmat ja päätökset

Alueella on hyväksytty vastaavanlaisia muutoksia myös muilla teollisuustonteilla.

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

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia liikenteeseen ja kaupunkirakenteen toimivuuteen kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 10.–28.3.:

- Pitäjänmäen kirjastossa, Jousipolku 1
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- 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 31.3.2014** kirjallisesti osoitteeseen:





20.2.2014

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoises-
planadi 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. Ta-
voitteena on, että ehdotus esitellään kau-
punkisuunnittelulautakunnalle keväällä
2014.

Lautakunnan puoltama ehdotus aset-
taan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään
(tarvittaessa) viranomaisten lausunnot.
Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuk-
sen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on
kaupunginhallituksen ja kaupunginval-
tuuston käsiteltävänä syksyllä vuonna
2014.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat,
asukkaat ja yritykset
- Pitäjänmäen Teollisuusyhdistys ry,
Pitäjänmäki Seura ry
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
kiinteistövirasto, rakennusvirasto, ra-
kennusvalvontavirasto, ympäristökes-
kus, Helsingin Energia
- muut asiantuntijaviranomaiset: Hel-
singin seudun ympäristöpalvelut /
vesihuolto.

Mistä saa tietoa

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

Suunnittelusta tiedotetaan kirjeillä osalli-
sille. Asunto- ja kiinteistösaakeyhtiöiden
kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden
toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja
asukkaille.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtä-
villäolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka
julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvud-
stadsbladetissa 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(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	18.03.2014
Kaavan nimi	Pitäjänmäen tonttien 46016/6, 11 ja 14 asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.02.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112271
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1116	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1116

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

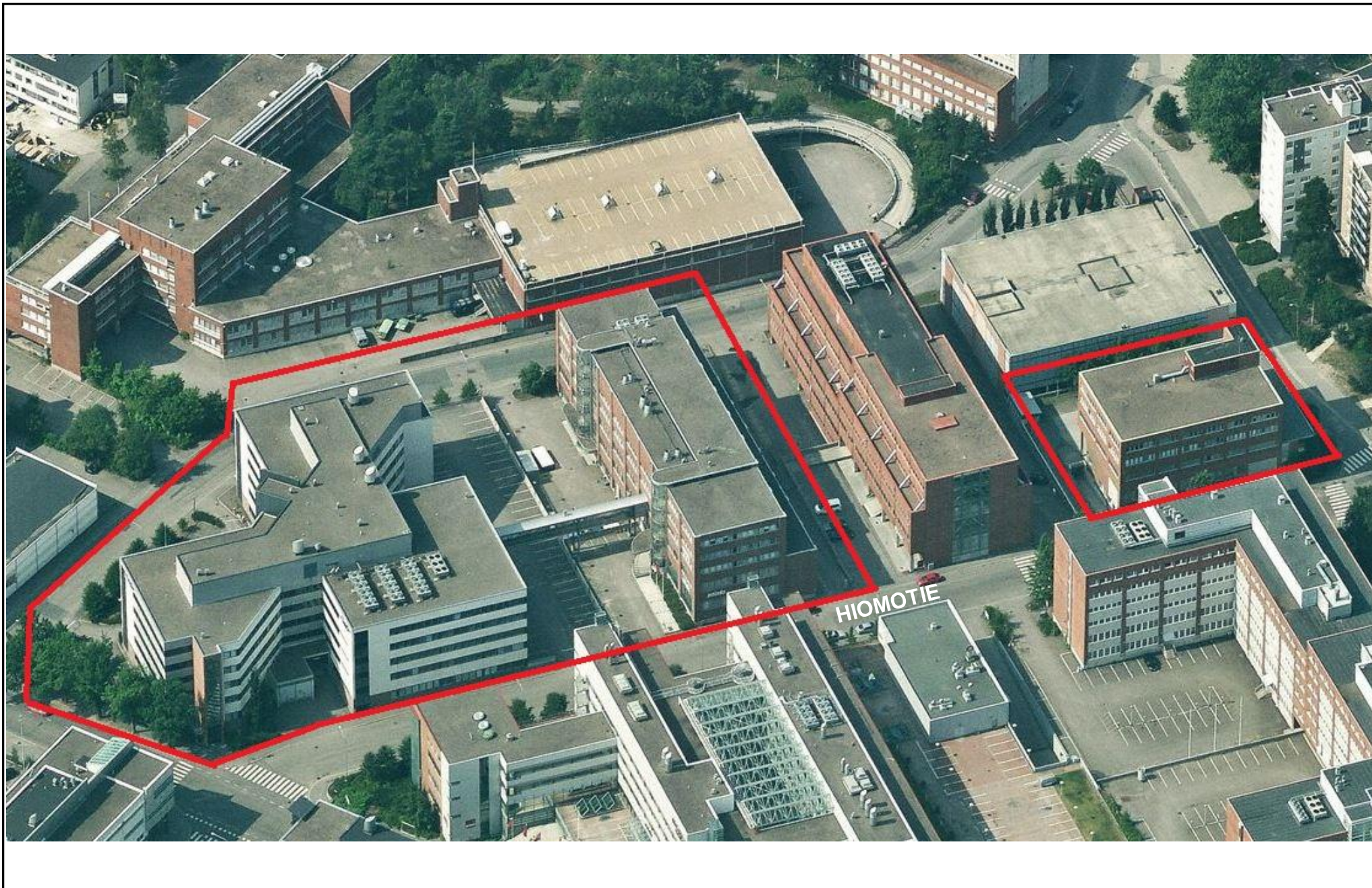
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1116	100,0	30464	2,74	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,1116	100,0	30464	2,74	1,1116	30464
T yhteensä	0,0000		0		-1,1116	-30464
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	1,1116	100,0	30464	2,74	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,1116	100,0	30464	2,74	1,1116	30464
KTY	1,1116	100,0	30464	2,74	1,1116	30464
T yhteensä	0,0000		0		-1,1116	-30464
T	0,0000		0		-1,1116	-30464
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Pitäjänmäki
Kortteli 46016 tontit 6, 11 ja 14
Viistoilmakuva

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto/ Läntinen toimisto
Siv Nordström/ JF



12271 / 29.4.2014

46068

5200

A

46016

3769+856

LPA

(46067, 46068)

KTY

KTY

7538+1713

46

7538+1713

46056

KTY

13500+2400

46016

KTY

VII

13516+3072

46013

KTY

KTY

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 50 m 1:1000	
Tasokoordinaatio / Plankoordinaatsystem: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
alue/område: 678493	kartoitus: kartläggning: 1/2014 Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskarten fyller föreskrifterna i förordningen n:r 1284/1999
n:o/nr: 3/14	28.1.2014 dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 9S)

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET


KTY

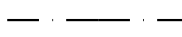
Toimitilarakennusten korttelialue.

Rakennuksiin saa sijoittaa julkisia palvelutiloja, liike-, toimisto-, opetus-, koulutus-, tutkimus- ja kokoontumistiloja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja, studio- ja näyttelytiloja, kahvila- ja ravintolatiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

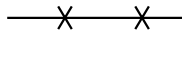
Rakennuksen pohjakerrokseen saa sijoittaa myymälätiloja. Päivittäistavaramyymälätilaa saa tontilla olla enintään 500 k-m².

 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

 Ohjeellinen tontin raja.

 Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

46 Kaupunginosan numero.

46016 Korttelin numero.

14 Ohjeellisen tontin numero.

3769+856 Luku, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennus-
alalle sallitun enimmäiskerrosalan ja jossa ensimmäinen luku osoittaa neliömetreinä rakennus-
alalle sallitun maanpäällisen enimmäiskerrosalan ja jälkimmäinen luku neliömetreinä kellarikerrok-
sessa sallitun enimmäiskerrosalan, joka kuiten-
kaan ei saa sisältää työhuoneiksi laskettavaa
kerrosalaa.

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

 Rakennusala.

 Puilla ja pensilla istutettava alueen osa.

 Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa
järjestää ajoneuvoliittymää.

KTY- korttelialueella :

- asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi
saa kattaa pihatiloja, rakentaa kylmiä porras-
huoneita ja rakentaa teknisiä tiloja sekä maan-
alaisia väestö- ja autosuojatiloja pihakannen
alle kahteen tasoon. Maanalaisia tiloja sekä
maantason alapuolelle johtavia katettuja ajo-
luiskia saa sijoittaa koko tontin sille alueelle,
jota ei ole merkitty istutettavaksi.

- saa rakentaa kaksi kellarikerrosta. Kellariker-
rosten ala- tai yläpuolelle saa sijoittaa tele- tai
 muita teknisiä tiloja sekä väestönsuojatiloja.

- rakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta
tulee olla vähintään puolet sen korkeudesta.
Katoksen saa naapurin suostumuksella raken-
taa kiinni tontin rajaan.

- kullekin tontille saa tehdä enintään 2 ajoyhte-
yttä kadunpuoleisen rajan ensimmäistä 50 m
kohti ja jokaista seuraavaa täyttä 50 m kohti
yhden ajoyhteyden.

- tontille saa sijoittaa asuinhuoneistoja kiinteis-
tön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökun-
taa varten. Kutakin asuntoa kohti on rakennet-
tava 30 m² suojattua leikki- ja oleskelutilaa, kui-
tenkin siten, että pihan vähimmäiskoko on 50
m². Asuntoihin ja niiden pihaille tulee järjestää
tontin muista toiminnoista ja liikenteestä erilli-
nen kulkuyhteys.

- asuntojen sekä opetus-, koulutus- ja kokoon-
tumistilojen osalta tulee ulkoseinien kokonais-
ääneneristävyyden melua vastaan olla vähin-
tään 35 dB(A).

- ullakolle saa sijoittaa kerrosalaan laskettavia
tiloja.

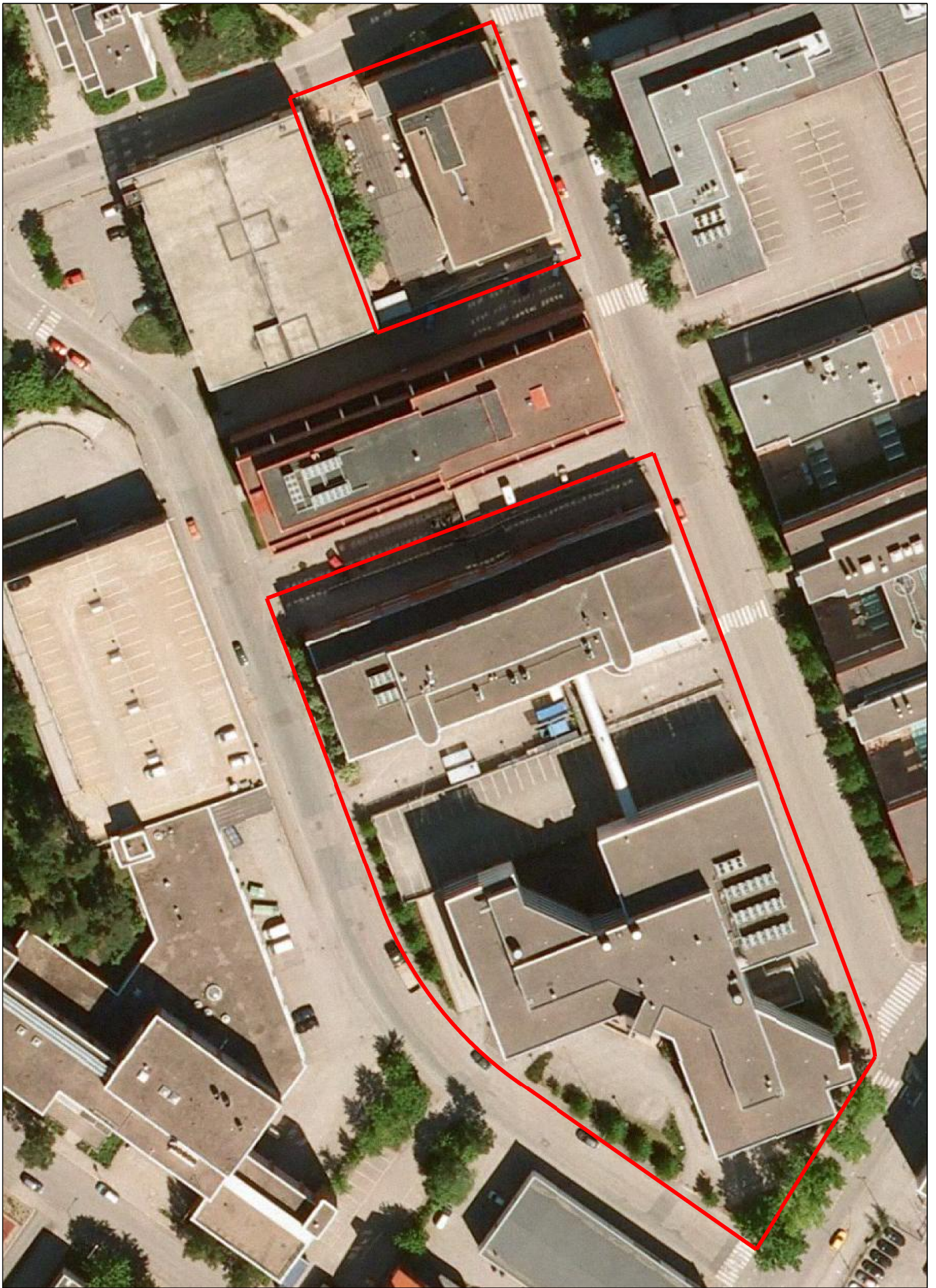
Auto- ja polkupyöräpaikkojen määrät ovat:

- toimitilat vähintään 1 ap/100 k-m²
enintään 1 ap/75 k-m²
- liike- ja myymälätilat vähintään 1 ap/75 k-m²
enintään 1 ap/50 k-m²
- asunnot vähintään 1 ap/asunto

- polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä tontilla
on 1 pp/90 k-m²

- autopaikka- ja polkupyörävelvoite ei koske
maanalaisia tiloja.

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille
laadittava erillinen tonttijako.



Ilmakuva
Kaava-alueen nro 12271 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Läntinen toimisto

