



29.04.2014

Akp/6

§ 132

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys Pitäjänmäen yritysalueen tonttien Hiomotie 2-6 ja 10 asemakaavan muutokseksi (nro 12271)

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.
- 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

Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12271 kartta, päivätty 29.4.2014](#)



29.04.2014

Akp/6

- 4 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12271 selostus, päivätty 29.4.2014](#)
5 [Viistoilmakuva, 29.4.2014](#)
6 [Tilastotiedot](#)
7 [Kustannukset](#)
8 [Päätöshistoria](#)
9 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12271 selostus, päivätty 29.4.2014, päivitetty Kslk:n 29.4.2014 päätöksen mukaiseksi](#)

Otteet

Ote

Hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti

Hallintovalitus, tavallinen tiedoksianto

Muutoksenhakukielto, valmistelu

Liite 6

Liite 7

Esitysehdotus

Esitys on ehdotuksen mukainen.

Tiivistelmä

Asemakaavan muutoksessa kolmen tontin käyttötarkoitus muuttuu teollisuus- ja varistorakennusten 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 omistaja ja tontin 46016/6 haltija ovat hakeneet kaavamuutosta kolmelle teollisuustontilleen siten, että tonttien käyttötarkoitus muutetaan teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueesta (T) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Muutos mahdollistaa rakennuksien joustavamman käytön yritysten muuttuviin 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.

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 (saapuneet 10.12.2013, 8.11.2010 sekä 26.9.2011).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 20.2.2014) sekä asemakaavan muutosluonnos.

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

Viranomaisyhteistyö

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.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen ei ole esitetty mielipiteitä.

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään rekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energia liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistöviraston, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston ja ympäristökeskuksen lausunnot sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisen maanomistajan kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.



29.04.2014

Akp/6

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää
kaupunginvaltuusto.

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

Liitteet

- 1 [Sijaintikartta](#)
- 2 [Ilmakuva](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12271 kartta, päivätty 29.4.2014](#)
- 4 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12271 selostus, päivätty 29.4.2014](#)
- 5 [Viistoilmakuva, 29.4.2014](#)
- 6 [Tilastotiedot](#)
- 7 [Kustannukset](#)
- 8 [Päätöshistoria](#)

Otteet

Ote
Hakijat

Otteen liitteet

Esitysteksti
Hallintovalitus, tavallinen
tiedoksianto
Muutoksenhakukielto, valmistelu
Liite 6
Liite 7

Tiedoksi

Kaupunginhallitus
Kaupunginkanslia/Suvi Rämö
Kaupunginkanslia/Kirsi Hakola
Kaupunkisuunnitteluvirasto/Koski

Päätöshistoria

[Rakennusvirasto 5.3.2014](#)

HEL 2011-004143 T 10 03 03



29.04.2014

Akp/6

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