



27.03.2013

Kaj/8

## § 103

### Pitäjänmäen tontin 46053/10 asemakaavan muuttaminen (nro 12109; Karvaamokuja 1)

HEL 2011-005422 T 10 03 03

#### Päätös

Kaupunginvaltuusto päätti kaupunginhallituksen ehdotuksen mukaisesti hyväksyä 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen teollisuusalue) korttelin nro 46053 tontin nro 10 asemakaavan muutoksen 27.3.2012 päivätyn ja 11.12.2012 muutetun asemakaavakartan nro 12109 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

#### Esittelijä

Kaupunginhallitus

#### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

#### Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12109 kartta, päivätty 27.3.2012, muutettu 11.12.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12109 selostus, päivätty 27.3.2012, muutettu 11.12.2012
- 3 Sijaintikartta
- 4 Havainnekuva 27.3.2012
- 5 Ilmakuva
- 6 Osa päätöshistoriaa

#### Otteet

##### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut-  
kuntayhtymä/Vesihuolto

##### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 6

#### Päätösehdotus

##### Postiosoite

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

##### Käyntiosoite

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

##### Puhelin

+358 9 310 1641

##### Faksi

+358 9 655 783

##### Y-tunnus

0201256-6

##### Tilinro

FI0680001200062637

##### Alv.nro

FI02012566



Kaupunginvaltuusto päättäneenä hyväksyä 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen teollisuusalue) korttelin nro 46053 tontin nro 10 asemakaavan muutoksen 27.3.2012 päivätyn ja 11.12.2012 muutetun asemakaavakartan nro 12109 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa 5–7-kerroksisen toimitalon rakentamisen nykyisen matalamman teollisuusrakennuksen tilalle. Tontin rakennusoikeus nousee noin 4 060 k-m<sup>2</sup>:llä siten, että tontin enimmäiskerrosalaksi tulee 10 900 k-m<sup>2</sup>. Tavoitteena on yritysalueen Vihdintien puoleisen rakennusrintaman kohentaminen täydennysrakentamalla. Kun lisäksi tontin käyttötarkoitus muutetaan teollisuustontista toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), tämä mahdollistaa suunnitellun rakennuksen joustavamman käytön muuttuviin tarpeisiin.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin 46053/10 kehittäminen tehokkaan työpaikkatoiminnan käyttöön. Asemakaavan muutoksella halutaan edesauttaa täydennysrakentamista hyvin näkyvällä paikalla Pitäjänmäen yritysalueella sekä lisätä rakennuskannan käyttövaihtoehtoja. Lisäksi asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda edellytykset hyvälle kaupunkikivulle.

## Esittelijä

Tontti sijaitsee Pitäjänmäen yritysalueen itäosassa Vihdintien ja Karvaamokujan risteyksessä. Kaupunki omistaa tontin. Tontin vuokraaja on Peab Oy.

Kaavoitustyö on tullut vireille Peab Oy:n (tontin 46053/10 haltija) hakemuksen johdosta. Tontille on haettu rakennusoikeuden nostamista siten, että nykyaikaisten toimistorakennusten sijoittaminen tontille olisi mahdollista kaavamuutosvaiheessa laadittavien suunnitelmien perusteella.

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta (asuminen/toimitilat). Aluetta koskee lisämerkintä, toimitilavaltaisena kehitettävä alue.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2001. Kaavan mukaan tontti on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T). Tontin maanpäällinen sallittu kerrosala 6 841 k-m<sup>2</sup> vastaa tontitehokkuutta  $e = 1,58$  ja kellarissa sallittu kerrosala 2 012 k-m<sup>2</sup> tehokkuuslukua  $e = 0,46$ . Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää enintään 45 % toimistotiloihin. Tontille saa rakentaa enintään 23 metriä korkean



rakennuksen. Karvaamokujan varteen on merkitty istutettava puurivi. Tontin lounaiskulmassa on muuntamovaraus.

Tontilla on kolmikerroksinen, 1960-luvulla rakennettu teollisuusrakennus sekä pieni muuntamorakennus. Viereiset rakennukset ovat korkeampia, 5–6-kerroksisia toimisto- ja teollisuusrakennuksia. Tontin itäpuolella kulkee vilkasliikenteinen Vihdintie. Tontin ja Karvaamokujan eteläpuolella on Vihdintien puolella osittain rakentumaton toimistokortteli, ns. "Piimäen kärki".

#### Asemakaavan muutoksen sisältö ja tavoitteet

Tontille suunnitellaan uutta 5–7-kerroksista toimitilarakennusta täydentämään työpaikka-aluetta Pitäjänmäen yritysalueen itäisellä reunalla. Autopaikat sijoitetaan maanalaisiin kellarikerrokseen. Ajoyhteys tontille on Karvaamokujalta. Maanpäällistä kerrosalaa nostetaan noin 4 060 k-m<sup>2</sup>:llä siten, että tontin enimmäiskerrosalaksi tulee 10 900 k-m<sup>2</sup> toimitilakerrosalaa. Tämä vastaa tonttitehokkuutta  $e = 2,52$ .

Teollisuus- ja varastorakennusten (T) tontti muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Tontilla saa rakennukseen sijoittaa toimisto-, tutkimus-, näyttely-, koulutus-, ravintola- ja vastaavia tiloja, ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja sekä liikuntaa ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Lisäksi tontilla saa maantasokerrokseen sijoittaa kerrosalaan laskettavaa liiketilaa korkeintaan 500 k-m<sup>2</sup>.

Autojen pysäköintitiloja, väestönsuojia ja teknisiä tiloja saa tontilla sijoittaa kolmeen maanalaiseen kellarikerrokseen, pysäköintitiloihin johtava ajoramppi maantasokerrokseen sekä teknisiä tiloja ylimpään kerrokseen asemakaavassa merkityn kerrosalan estämättä.

Autopaikkamääräys muutetaan yritysalueen muiden toimitilatonttien mukaiseksi: toimitilat vähintään 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> ja enintään 1 ap/75 k-m<sup>2</sup>. Liiketilojen autopaikkamääräys on 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>. Polkupyöräpaikkoja tulee sijoittaa tontille vähintään 1 pp/90 k-m<sup>2</sup>.

#### Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 20.4. - 21.5.2012. Muistutuksia ei esitetty.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, kiinteistövirasto, yleisten töiden lautakunta ja ympäristökeskus.



Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen ei ole esitetty mielipiteitä.

Tonttiin kohdistuvaa maanvuokrasopimusta sekä vuokranmäärää tullaan tarkistamaan vastaamaan asemakaavan muutoksen mukaista rakennusoikeutta ja käyttötarkoitusta kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Asemakaavan muutosehdotukseen on Helsingin Energia -liikelaitoksen ja Helen Sähköverkko Oy:n lausuntojen johdosta lisätty tontin 46053/10 länsireunaan maanalaisen johdon aluevarausmerkintä.

Esitys on kaupunkisuunnittelulautakunnan ehdotuksen mukainen.

Esittelijä

Kaupunginhallitus

Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

## Liitteet

- 1 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12109 kartta, päivätty 27.3.2012, muutettu 11.12.2012
- 2 Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12109 selostus, päivätty 27.3.2012, muutettu 11.12.2012
- 3 Sijaintikartta
- 4 Havainnekuva 27.3.2012
- 5 Ilmakuva
- 6 Osa päätöshistoriaa

## Otteet

### Ote

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

### Otteen liitteet

Kunnallisvalitus, yleiskaavan, asemakaavan, rakennusjärjestyksen hyväksyminen  
Esitysteksti  
Liite 1  
Liite 2  
Liite 6

Helen Sähköverkko Oy  
Helsingin seudun  
ympäristöpalvelut-  
kuntayhtymä/Vesihuolto

## Tiedoksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kiinteistölautakunta



27.03.2013

Kaj/8

Rakennuslautakunta  
Helsingin Energia -liikelaitos  
Kiinteistövirasto  
Yleisten töiden lautakunta  
Ympäristökeskus  
Rakennusvalvontavirasto

## Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 18.03.2013 § 292

HEL 2011-005422 T 10 03 03

### Päätös

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että kaupunginvaltuusto päättäisi seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto päättäneen hyväksyä 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen teollisuusalue) korttelin nro 46053 tontin nro 10 asemakaavan muutoksen 27.3.2012 päivätyn ja 11.12.2012 muutetun asemakaavakartan nro 12109 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

### Esittelijä

apulaiskaupunginjohtaja  
Hannu Penttilä

### Lisätiedot

Tanja Sippola-Alho, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 36024  
tanja.sippola-alho(a)hel.fi

Kiinteistövirasto 13.6.2012

HEL 2011-005422 T 10 03 03

Kiinteistökartta F5 T2, Karvaamokuja 1

Pyydettyyn lausuntoon 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki) korttelin 46053 tontin 10 asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12109 kiinteistövirasto toteaa seuraavaa:

Kiinteistövirasto toteaa, että aloitteen teollisuus- ja varastorakennusten tontin (T) muuttamisesta toimitilarakennusten tontiksi (KTY) on tehnyt tontin vuokralainen Peab Oy.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin 46053/10 kehittäminen tehokkaan työpaikkatoiminnan käyttöön. Asemakaavan muutoksella halutaan edesauttaa käyttämättömän rakennusoikeuden



27.03.2013

toteuttamismahdollisuuksia ja lisätä olemassa olevaa rakennusoikeutta. KTY-tontin kokonaiskerrosala tulee olemaan 10 900 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutos korottaa tontin rakennusoikeutta 4 060 kerrosneliömetrillä ja sen käyttötarkoitus muuttuu teollisuus- ja varastokäytöstä toimitilarakentamisen tarkoituksiin.

Kiinteistövirasto toteaa, että tonttiin kohdistuvaa maanvuokrasopimusta sekä vuokranmäärää tullaan tarkistamaan vastaamaan asemakaavan muutoksen mukaista rakennusoikeutta ja käyttötarkoitusta kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

Kiinteistövirastolla ei ole huomauttamista itse kaavamuutosehdotukseen.

Lisätiedot

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

Helsingin Energia -liikelaitos 8.6.2012

HEL 2011-005422 T 10 03 03

Helsingin Energian lausunto liitteessä1.

Lisätiedot

Kivirinne Jouni, Yleissuunnitteluinsinööri, puhelin: +358 9 617 2936  
jouni.kivirinne(a)helen.fi

Yleisten töiden lautakunta 29.05.2012 § 294

HEL 2011-005422 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä. Asemakaavan muutosehdotuksesta ei aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

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



27.03.2013

Kaj/8

Ympäristölautakunta 08.05.2012 § 154

HEL 2011-005422 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti, että lausunnon asiasta antaa ympäristökeskus.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö  
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.03.2012 § 125

HEL 2011-005422 T 10 03 03

Ksv 0567\_2, Karvaamokuja 1, karttaruutu F5/T2

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti lähettää 27.3.2012 päivätyn 46. kaupunginosan (Pitäjänmäki, Pitäjänmäen teollisuusalue) korttelin 46053 tontin 10 asemakaavan muutosehdotuksen nro 12109 kaupunginhallitukselle puoltaen sen hyväksymistä.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päiväksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti.

Lisäksi lautakunta päätti kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatimis- ja käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jälkeen.

Lautakunta päätti hyväksyä esittelijän muuttaman ehdotuksen. Esittelijä muutti ehdotustaan seuraavasti:

"Esityslistatekstin kohdan Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut alakohtaan Toimitilarakennusten korttelialue (KTY) viimeisen kappaleen toiseksi viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: 'Liiketilojen autopaikkamääräys on 1 ap/60 k-m2.' Esityslistatekstissä lukee tässä kohdassa 'Liiketilojen autopaikkamääräys on 1 ap/50 k-m2.'



Vastaava korjaus tehdään asemakaavan muutosehdotuksen selostukseen kohdan Asemakaavan muutoksen kuvaus alakohtaan Toimitilarakennusten korttelialue (KTY) viimeisen kappaleen toiseksi viimeiseen virkkeeseen.

Asemakaavan muutosehdotuksen autopaikkoja ja polkupyöräpaikkoja koskevaan määräykseen lisätään liiketiloja koskeva osio. Muutettuna määräys on seuraava:

Auto- ja polkupyöräpaikkojen määrät ovat:

- toimitilat vähintään 1 ap/100 k-m2  
enintään 1 ap/75 k-m2
- liiketilat 1 ap/60 k-m2
- vähintään 1 pp/90 k-m2."

Päätösjakelu:

- kaupunginhallitus
- hallintokeskus/Kaj:n rooteli \*\*\*\*\*
- laskutus, hallintokeskus \*\*\*\*\*
- laskutus, kaupunkisuunnitteluvirasto \*\*\*\*\*

Käsittely

27.03.2012 Esittelijän muutetun ehdotuksen mukaan

Esittelijä muutti ehdotustaan seuraavasti:

"Esityslistatekstin kohdan Asemakaavan muutoksen sisältö ja perustelut alakohtaan Toimitilarakennusten korttelialue (KTY) viimeisen kappaleen toiseksi viimeinen virke muutetaan kuulumaan seuraavasti: 'Liiketilöjen autopaikkamääräys on 1 ap/60 k-m2.' Esityslistatekstissä lukee tässä kohdassa 'Liiketilöjen autopaikkamääräys on 1 ap/50 k-m2.'

Vastaava korjaus tehdään asemakaavan muutosehdotuksen selostukseen kohdan Asemakaavan muutoksen kuvaus alakohtaan Toimitilarakennusten korttelialue (KTY) viimeisen kappaleen toiseksi viimeiseen virkkeeseen.

Asemakaavan muutosehdotuksen autopaikkoja ja polkupyöräpaikkoja koskevaan määräykseen lisätään liiketiloja koskeva osio. Muutettuna määräys on seuraava:

Auto- ja polkupyöräpaikkojen määrät ovat:

- toimitilat vähintään 1 ap/100 k-m2  
enintään 1 ap/75 k-m2





27.03.2013

Kaj/8

- liiketilat 1 ap/60 k-m2
- vähintään 1 pp/90 k-m2."

Esittelijä

asemakaavapäällikkö  
Olavi Veltheim

Lisätiedot

Siv Nordström, arkkitehti, puhelin: 310 37322

siv.nordstrom(a)hel.fi

Pirjo Koivunen, liikenneinsinööri, puhelin: 310 37128

pirjo.koivunen(a)hel.fi

Peik Salonen, insinööri, teknistaloudellinen suunnittelu, puhelin: 310 37248

peik.salonen(a)hel.fi

**Postiosoite**

PL 10  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
hallintokeskus@hel.fi

**Käyntiosoite**

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

**Puhelin**

+358 9 310 1641

**Faksi**

+358 9 655 783

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566