



32. kaupunginosa Konala

Ristipellontie 11

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12171
PÄIVÄTTY 11.12.2012

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
32. kaupunginosan (Konala)
korttelin 32036 tonttia 10 ja katualuetta

Kaavan nimi: Konalan Ristipellontie 11 asemakaavan muutos
Hankenumero: 0740_22
HEL 2012-003021

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 8.10.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 11.12.2012
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 1.2.–4.3.2013
Selostusta täydennetty 26.8.2013 (asemakaavaosasto)
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Tontti sijaitsee Konalan yritysalueella Vihdintien ja Ristipellontien riste-
yksen kohdalla.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutos
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Maaperä
Vesihuolto
Tietoliikenne ja energia
Viitesuunnitelmakuvia (Arkkitehtitoimisto Sigge Oy)

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Siv Nordström
liikenneinsinööri Pirjo Koivunen (liikennesuunnittelu)
insinööri Peik Salonen (teknistaloudell.)
DI Kaarina Laakso (teknistaloudell.)
DI Heikki Hälvä (melu)
suunnitteluavustaja Jaana Forsman

Helen Sähköverkko Oy:

insinööri Risto Seppänen

Rakennusvirasto:

Jere Saarikko, aluesuunnittelija
Marko Jylhänlehto, suunnitteluinsinööri

Kiinteistövirasto:

tonttiasiamies Henna Vennonen

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksessa nykyinen teollisuustontti (T) muutetaan toimitilatontiksi (KTY) siten, että tontille on mahdollista rakentaa kaksi-kerroksinen drive-in- pikaruokaravintola sekä miehittämätön polttoaineen jakeluasema. Lisäksi tontille jää käyttämätöntä rakennusoikeutta korkeampaa toimitilarakentamista varten. Tontin nykyinen rakennusoikeus säilyy.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Kiinteistö Oy Burger-Talot:n aloitteesta. Yhtiöllä on esisopimus kiinteistökaupasta tontin nykyisen yksityisen tontinomistajan kanssa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalolla ja Pitäjänmäen kirjastossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja muutosluonnoksesta on esitetty kaksi mielipidettä.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Siitä ei tehty muistutuksia. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa ehdotuksesta.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Toteuttaminen tapahtuu kiinteistön haltijan toimesta.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee yksi erityistavoite:

Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Keskuksia ja erityisesti niiden keskusta-alueita kehitetään monipuolisina palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueina.

Kaavaratkaisu monipuolistaa Konalan asuntoalueen olemassa olevan lähipalvelukeskuksen palvelutarjontaa. Uudet palvelut sijaitsevat hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajama-alue.

Yleiskaava

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

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 9726 (hyväksytty 28.2.1990). Kaavan mukaan tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tontin rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 2 754 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua $e = 1,04$. Rakennusten enimmäiskorkeus on 11 metriä. Rakennuksiin saa sijoittaa toimistotiloja enintään 25 % rakennetusta kerrosalasta. Vihdintien ja Ristipellontien reunaan on merkitty istutettavaksi pensas- ja puurivit.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 11.10.2012.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Rakennettu ympäristö

Tontti 32036/10 (Ristipellontie 11) sijaitsee Konalassa Vihdintien ja Ristipellontien risteyksessä. Nykyisellä teollisuustontilla on 1–2-kerroksinen huonokuntoinen teollisuus- ja varastorakennus. Naapuritonteilla on kauppakeskus Ristikko ja Lidlin elintarvikemyymälä. Tontti rajautuu pohjoisessa rakentamattomaan sorapintaiseen teollisuustonttiin, jota käytetään varastointiin.

Lähimmät asuinkerrostalot ovat uudessa nk. Wallinmaan korttelissa, joka sijaitsee kauppakeskus Ristikon eteläpuolella vähimmillään n. 110 metrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Alueen maaperä on savea, jossa savikerroksen arvioitu paksuus tiiviin kerroksen yläpuolella on noin neljä metriä.

Ympäristöhäiriöt

Vihdintien moottoriajoneuvoliikenne aiheuttaa kaava-alueelle melua ja heikentää ilmanlaatua.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin 32036/10 kehittäminen tehokkaan työpaikkatoiminnan käyttöön. Asemakaavan muutoksella halutaan edesauttaa uudisrakentamista ja palvelujen lisäämistä Konalan kauppakeskittymän hyvin näkyvällä paikalla.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa nykyinen teollisuustontti (T) muutetaan toimitilatontiksi (KTY) siten, että tontille on mahdollista rakentaa kaksi-kerroksinen drive-in-pikaruokaravintola sekä miehittämätön polttoaineen jakeluasema. Lisäksi tontille jää käyttämätöntä rakennusoikeutta

korkeampaa toimitilarakentamista varten. Tontin nykyinen rakennusoikeus säilyy. Ajoyhteys tontille on Ristipellontieltä.

Asemakaavan muutos perustuu tontin haltijan teettämään viitesuunnitelmaan, jonka on laatinut Arkkitehtitoimisto Sigge Oy.

Mitoitus

Tontin 32036/10 pinta-ala on 2 651 m². Tontin enimmäiskerrosala on 2 754 k-m² toimitilakerrosalaa. Tämä vastaa tonttitehokkuutta $e = 1,04$.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Teollisuus- ja varastorakennusten (T) tontti muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Tontilla saa rakennukseen sijoittaa toimisto- sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja, kahvila- ja ravintolapalveluja, julkisia palvelutiloja, studio- ja näyttelytiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Maantasokerrokseen saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa myymälätilaa korkeintaan 500 k-m². Uudisrakennuksen enimmäiskerrosluvaksi on merkitty kuusi.

Tontille on suunnitelma kaksikerroksista ravintolarakennusta varten, jolloin rakennusoikeudesta jää yli puolet käyttämättä. Tontin loppuosa käytettäisiin polttoaineen jakeluasemaa ja maantasopysäköintiä varten. Asemakaavan mahdollistama toimitilarakennusoikeus joudutaan myöhemmin rakentamaan kerroksiin, jolloin myös pysäköinnin joutuu ratkaisemaan maanalaisena.

Ristipellontien varteen on tontille merkitty puurivi, ja Vihdintien varteen istutuskaista. Pysäköintialueelle tulee istuttaa 1 puu/4 autopaikkaa. Jalankulkualueet tulee rakentaa korkeatasoisesti.

Autojen pysäköintitiloja, väestönsuojia ja teknisiä tiloja saa tontilla sijoittaa kahteen maanalaiseen kellarikerrokseen tai pihakannen alle, sekä teknisiä tiloja kerroksiin asemakaavassa merkityn kerrosalan estämättä.

Autopaikkamääräys muutetaan Konalan muiden toimitilatonttien mukaiseksi. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat: liiketilat 1 ap/50 k-m², toimistotilat vähintään 1 ap/60 k-m², teollisuustilat 1 ap/80 k-m², julkiset palvelutilat, studio- ja näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan tilat 1 ap/120 k-m², varastotilat vähintään 1 ap/250 k-m².

Polkupyöräpaikkoja tulee sijoittaa tontille vähintään 1 pp/90 k-m².

Liikenne

Alue sijoittuu Vihdintien ja Ristipellontien väliselle alueelle. Vihdintie on pääkatu, jonka liikennemäärä tässä kohdassa on 32 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vihdintien ja Ristipellontien liittymä toimii valo-ohjattuna. Liittyminen tontille sallitaan ainoastaan Ristipellontien puolelta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on tarvittava teknisen huollon verkosto. Mikäli kiinteistö halutaan liittää kaukolämpöverkoston, tulee Ristipellontielle olemassa olevaa kaukolämpöverkostoa jatkaa noin 50 metriä.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Olemassa olevan tiedon mukaan alueen maaperä on savea. Rakennukset perustetaan tukipaaluin kantavan kerroksen varaan tai vaihtoehtoisesti massan vaihdon avulla.

Maaperää pilaavaa toimintaa ei tontilta ole tiedossa. Rakennusten purkuvaiheessa maaperän laatua on syytä tarkkailla mahdollisen aiemman öljylämmityksen tai muun syyn aiheuttamien piilevien vahinkojen varalta. Mahdolliset maaperävahinkoepäilyt on ilmoitettava Helsingin kaupungin ympäristökeskukselle.

Kaavamääräyksen mukaan maaperän pilaantumista koskeva tutkimustarve on selvitettävä ennen maanrakentamiseen johtavan rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä.

Ympäristöhäiriöt

Toimitilatontin itäpuolella kulkee vilkkaasti liikennöity Vihdintie, jonka liikenne aiheuttaa melua ja heikentää alueen ilmanlaatua. Tämän johdosta kaavassa on määräys, jonka mukaan Vihdintien puoleisten julkisivujen, ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB.

Rakennukset tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jonka tuloilman ottokohtaa ei saa järjestää Vihdintien puoleiselta julkisivulta.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttaminen monipuolistaa alueen palvelutarjontaa. Uudisrakentamisen myötä Vihdintien ja Ristipellontien risteyksen katu ympäristö eheytyy ja siistiytyy Konalan lähipalvelukeskuksen sisääntulon kohdalla.

Asemakaavan toteuttaminen vahvistaa olemassa olevan teknisen huollon verkoston käyttöä. Tontin uusi toiminta tuo lisää liikennettä ympäröivään katuverkkoon noin 700–1500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Alueen toteuttaminen edellyttää yksityisen kiinteistön haltijan toimenpiteitä. Hankkeen toteuttamiselle ei ole esitetty aikataulua.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Kiinteistö Oy Burger-Talot:n hakemukselta (saapunut 22.2.2012). Hakijalla on kiinteistökaupan esisopimus tontin yksityisen omistajan kanssa.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos (päivätty 8.10.2012).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Pitäjänmäen kirjastossa sekä kaupungintalolla 15.10.–2.11.2012 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston tonttiosaston, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, ympäristökeskuksen, pelastuslaitoksen, Helen Sähköverkko

Oy:n, Helsingin Energia -liikelaitoksen sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut/vesihuolto -kuntayhtymän kanssa.

Ympäristökeskus on 24.10.2012 päivätyssä kannanotossaan todennut, että kaavaluonnoksen mukaan tontille saa sijoittaa asuinhuoneistoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Vihdintien välittömän läheisyyden ja sen liikenteen aiheuttamien melu- ja ilmanlaatuhaittojen vuoksi tontti ei sovellu asuinkäyttöön, joten määräyksestä tulee luopua.

Ympäristökeskuksen kannanoton perusteella asuinhuoneistojen sijoittamisen mahdollistava määräys on poistettu asemakaavan muutosehdotuksesta.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse kaksi mielipidettä, joista toisessa kannatettiin sinänsä kaavahanketta, mutta toivottiin uudisrakennuksen sijoittelussa sen takana olevan kauppakeskuksen näkyvyyden huomioimista Vihdintielle. Toisessa mielipiteessä vastustettiin kaavaluonnoksen mahdollistamaa polttoaineen jakeluasemaa vetoamalla mm. hankkeen terveys- ja hajuhaittoihin, tulipalovaaraan sekä palvelun tarpeettomuuteen alueella.

Mielipiteet eivät ole antaneet aihetta kaavaehdotuksen muutoksiin. Vihdintien suuntaisena sijoitettu uudisrakennus suojaa takana olevaa aluetta melulta, eikä tätä hyötyä haluta estää rajoittamalla rakennuksen sijoitusmahdollisuuksia tontilla. Lisäksi rakennusten sijoittaminen Vihdintien pitkästäisuuntaan on yleisimmin käytetty sijoitteluperiaate tällä tieosuudella.

Hankkeen terveys- tai hajuhaitat alueella eivät ole merkittäviä, koska suunniteltu jakeluasema sijaitsee noin 110 metriä lähimmästä asuinrakennuksesta. Hankkeessa noudatetaan jakeluasemista annettuja turvallisuusetäisyysvaatimuksia. Ristipellontie 11 tontti on vuonna 2012 hyväksytyssä Helsingin jakeluasemaselvityksessä esitetty tonttivarauksena uutta jakeluasemaa varten. Paikka soveltuu hyvin, koska se täydentää Vihdintien varren jakeluasemaketjua.

Asemakaavan muutosehdotuksesta annetut lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 1.2.–4.3.2013. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Ympäristökeskuksella, Helen Sähköverkko Oy:llä, Helsingin Energialla ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella ei ollut muutosehdotukseen huomautettavaa. Kiinteistöviraston tonttiosasto ilmoitti, ettei kaavamuutos aiheuta maankäytösopimusneuvotteluja. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esitti lausuntonaan, että "Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä." Rakennusvirasto puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä ja ilmoitti, ettei ehdotuksesta aiheudu kustannuksia rakennusvirastolle.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutos esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 11.12.2012, ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotusta ei ole muutettu julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä 26.8.2013

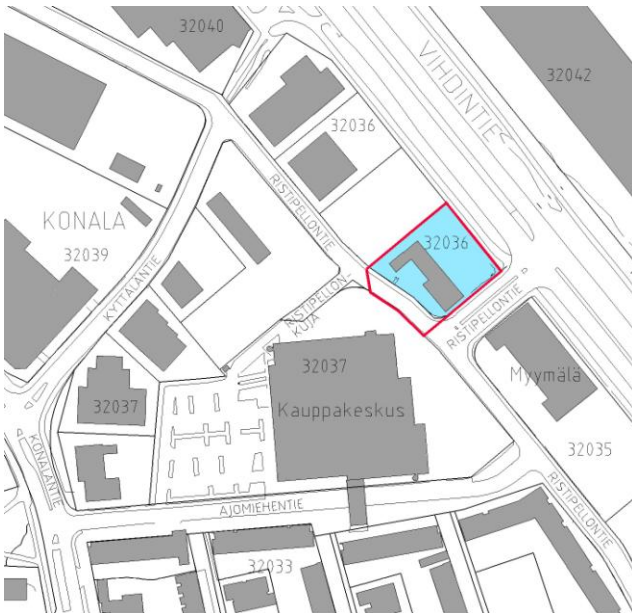
Olavi Veltheim



KONALA, RISTIPELLONTIE 11 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee tonttia 32036/9 Konalan keskuksessa. Tontti sijaitsee osoitteessa Ristipellontie 11 Vihdintien ja Ristipellontien risteyksessä.



Nykytilanne

Nykyisellä teollisuustontilla on 1–2 -kerroksinen huonokuntoinen teollisuus- ja varastorakennus. Naapuritonteilla on kauppa-keskus Ristikko ja Lidlin elintarvikemyymälä. Tontti rajautuu pohjoisessa rakentamattomaan sorapintaiseen teollisuustonttiin, jota käytetään varastointiin.

Mitä alueelle suunnitellaan

Tontille haetaan käyttötarkoituksen muutosta mahdollisimman monipuoliseen käyttöön

siten, että nykyinen rakennusoikeus säilyy. Tontille on nyt suunnitteilla kaksikerroksinen drive-in pikaruokaravintola sekä miehittämättömän polttoaineen jakeluasema. Ajoneuvoliikenne tontille ohjataan Ristipellontieltä.



suunnitelman valokuvasoitus Vihdintieltä katsottuna
arkkitehtitoimisto Sigge Oy

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille Kiinteistö Oy Burger-Talot:n hakemuksesta. Hakijalla on kiinteistökaupasta esisopimus tontin nykyisen omistajan kanssa.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1990 tontti on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tontin rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 2 754 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua $e = 1,04$. Rakennusten enimmäiskorkeus on 11 metriä. Rakennuksiin saa sijoittaa toimistotiloja





enintään 25 % rakennetusta kerrosalasta. Vihdintien ja Ristipellontien reunaan on merkitty istutettavaksi pensas- ja puurivit.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty toimintalavaltaisena kehitettäväksi alueeksi.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut osalliset asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen toiminnallisia, liikenteellisiä, teknisiä ja kaupunkikuvallisia vaikutuksia kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 15.10.–2.11.:

- 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 5.11.2012** kirjallisesti osoitteen:

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 vuoden 2012 lopulla.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään tarvittaessa viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä keväällä 2013.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Konala-Seura ry, Pitäjänmäki-Seura ry, Konalan Teollisuus- Liike- ja Kiinteistöyhdistys ry, Helsingin Yrittäjät ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusvirasto, rakennusvalvontavirasto, ympäristökeskus, pelastuslaitos, Helsingin Energia,
- muut asiantuntijaviranomaiset: Helsingin seudun ympäristöpalvelut/ vesihuolto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Mistä saa tietoa

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





Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (kiinteistöosakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille, asukkaille sekä kiinteistössä toimiville yrityksille)
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt!)

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Metro-lehdessä 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@hel.fi)

insinööri Peik Salonen
puhelin 310 37248
sähköposti [peik.salonen\(a\)hel.fi](mailto:peik.salonen@hel.fi)

liikennesuunnittelija Pirjo Koivunen
puhelin 310 37128
sähköposti [pirjo.koivunen\(a\)hel.fi](mailto:pirjo.koivunen@hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	09.11.2012
Kaavan nimi	32.kaupunginosa Konala kortteli 32036 tontti 10		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	08.10.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112171
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3219	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3219

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

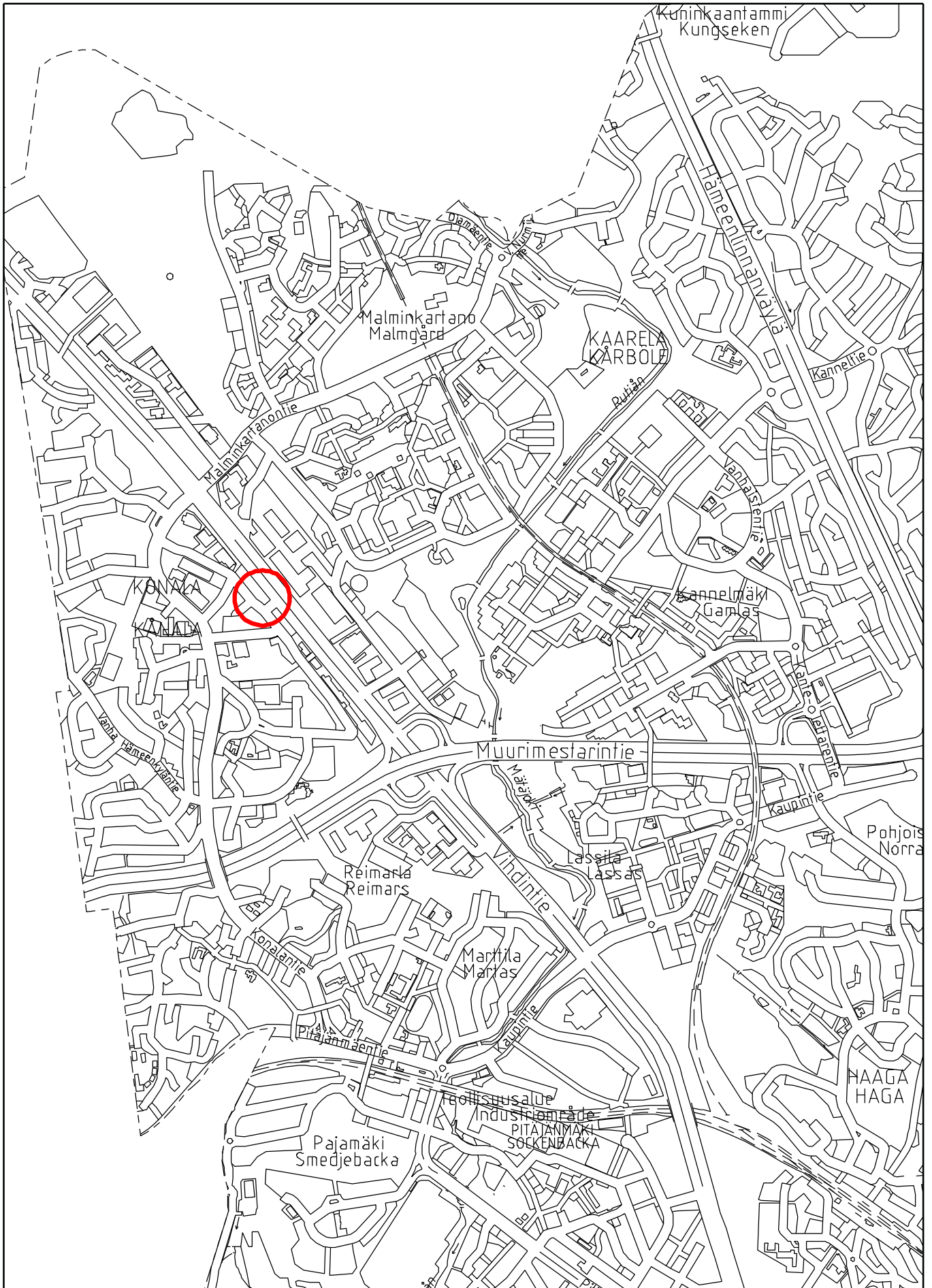
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3219	100,0	0		0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2651	82,4	0		0,2651	2754
T yhteensä					-0,2651	-2754
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0568	17,6				
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				

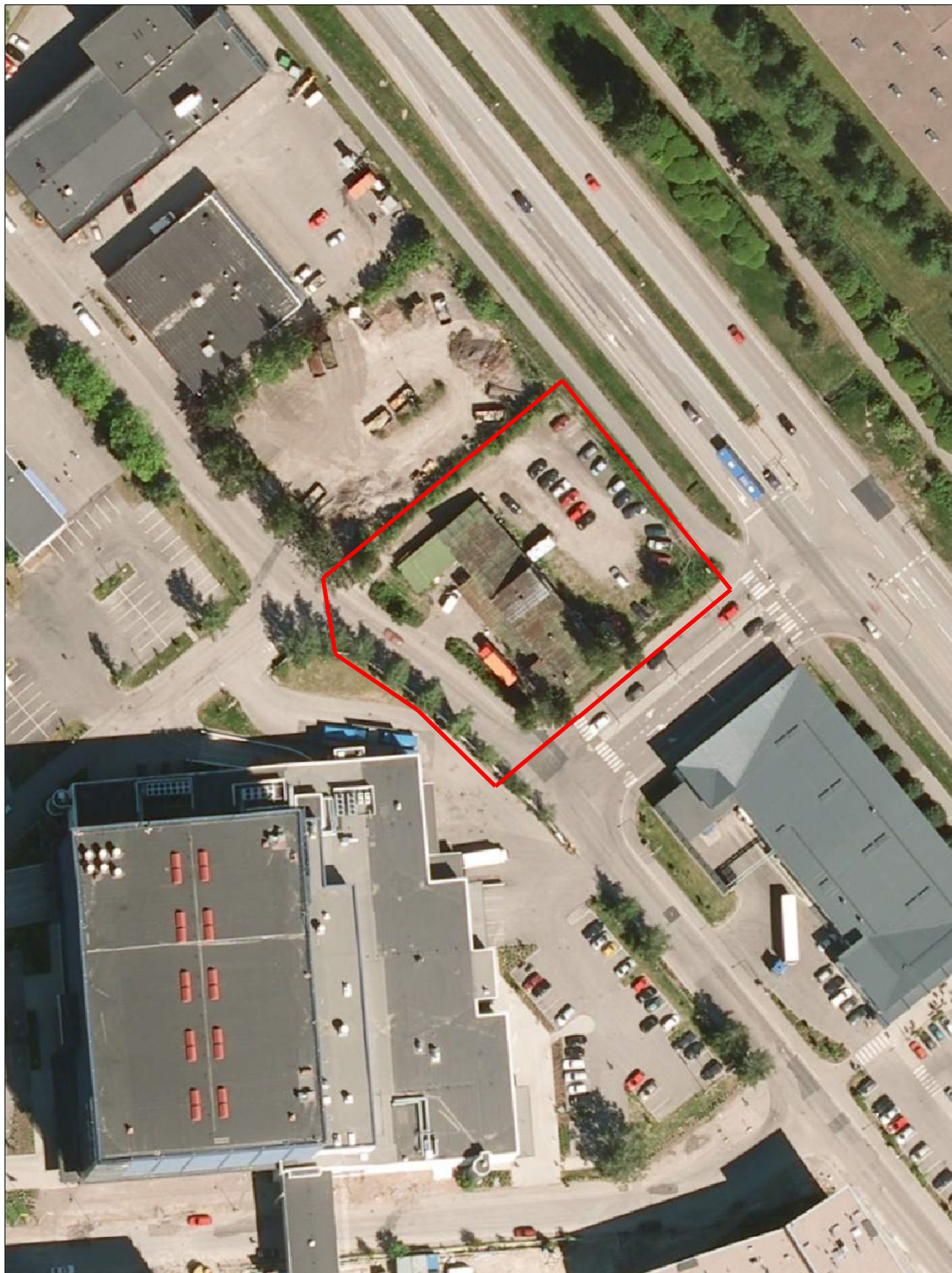
Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3219	100,0	0		0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2651	82,4	0		0,2651	2754
KTY	0,2651	100,0	0		0,2651	2754
T yhteensä					-0,2651	-2754
T					-0,2651	-2754
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0568	17,6				
Kadut	0,0568	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Sijaintikartta
Ristipellontie 11





ILMAKUVA

Kaava-alueen nro 12171 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Läntinen toimisto



12171 / 11.12.2012

32042
T-ATK
e=1.00

32036

T
e=1.00

7

VIHDINTIE

VICHTISVÄGEN

RISTIPELLONTIE

KTY
e=1.00

32037

32036
KTY
2754

LT

RISTIPELLONKUIJA
KORSÄKERSVÄGEN

RISTIPELLONTIE
KORSÄKERSVÄGEN

RISTIPELLONTIE
KORSÄKERSVÄGEN

32037
KL
m9500
li6500

32035
KTY
e=1.00

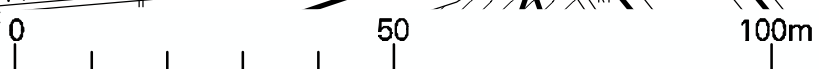
Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

0 50 m 1:1000

Tasokoordinaatisto: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatisto
Plankoordinaatistystem: Helsingfors stads lokala koordinat system
Korkeusjärjestelmä: NN
Höjdsystem: NN

alue/område:	F6 R3	kartoitus: kartläggning:	10/2012
no/nr	40/12	Pohjakartta löydyttyä asetuksen no 1284/1999 vaatimukset Baskarten tyller föreskrifterna i förordningen nr 1284/1999	
no/nr	11.10.2012	dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 § 9)	

AJOMIEHENTIE
KÖRKARLSVÄGEN



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Kadun nimi.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.

Pensasaidalla istutettava alueen osa.

Istutettava puurivi.

Katu.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

KTY-korttelialueella:

- saa rakennuksiin sijoittaa toimisto- sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja, kahvila- ja ravintolapalveluja, julkisia palvelutiloja, studio- ja näyttelytiloja sekä liikunta- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Maantasokerrokseen saa sijoittaa kerrosalaan laskettavaa myymälätilaa korkeintaan 500 k-m².

- saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi kattaa pihatiloja, sijoittaa teknisiä tiloja rakennusten kerroksiin, rakentaa varasto- ja autosuojatiloja kellarikerrokseen ja rakentaa teknisiä tiloja sekä väestön- ja autosuojatiloja pihakannen alle kahteen tasoon.

- saa tontille rakentaa kaksi kellarikerrosta.

- saa ylimmän kerroksen yläpuolelle sijoittaa teknisiä tiloja suurimman sallitun kerrosluvun estämättä. Julkisivulinjaan tai sen lähelle sijoituvat ja kaupunkikuvassa näkyvät tekniset tilat tulee suunnitella osaksi julkisivua. Katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden on sovitava koko rakennuksen ulkonäköön.

- tulee pysäköintialueelle istuttaa 1 puu/4 autopaikkaa.

- tulee lastaus-, jäte- ja muut huoltotilat sijoittaa rakennusten sisään.

- tulee jalankulkualueiden olla korkeatasoisesti rakennettuja.

- tulee Vihdintien puoleisten julkisivujen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänen-eristävyyden liikennemelua vastaan olla vähintään 32 dB.

- tulee rakennukset varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jonka tuloilman ottokohdasta ei saa järjestää Vihdintien puoleiselta julkisivulta.

- maaperän pilaantumista koskeva tutkimustarve on selvitettävä ennen maanrakentamiseen johtavan rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- liiketilat 1 ap/50 k-m²

- toimistotilat 1 ap/60 k-m²

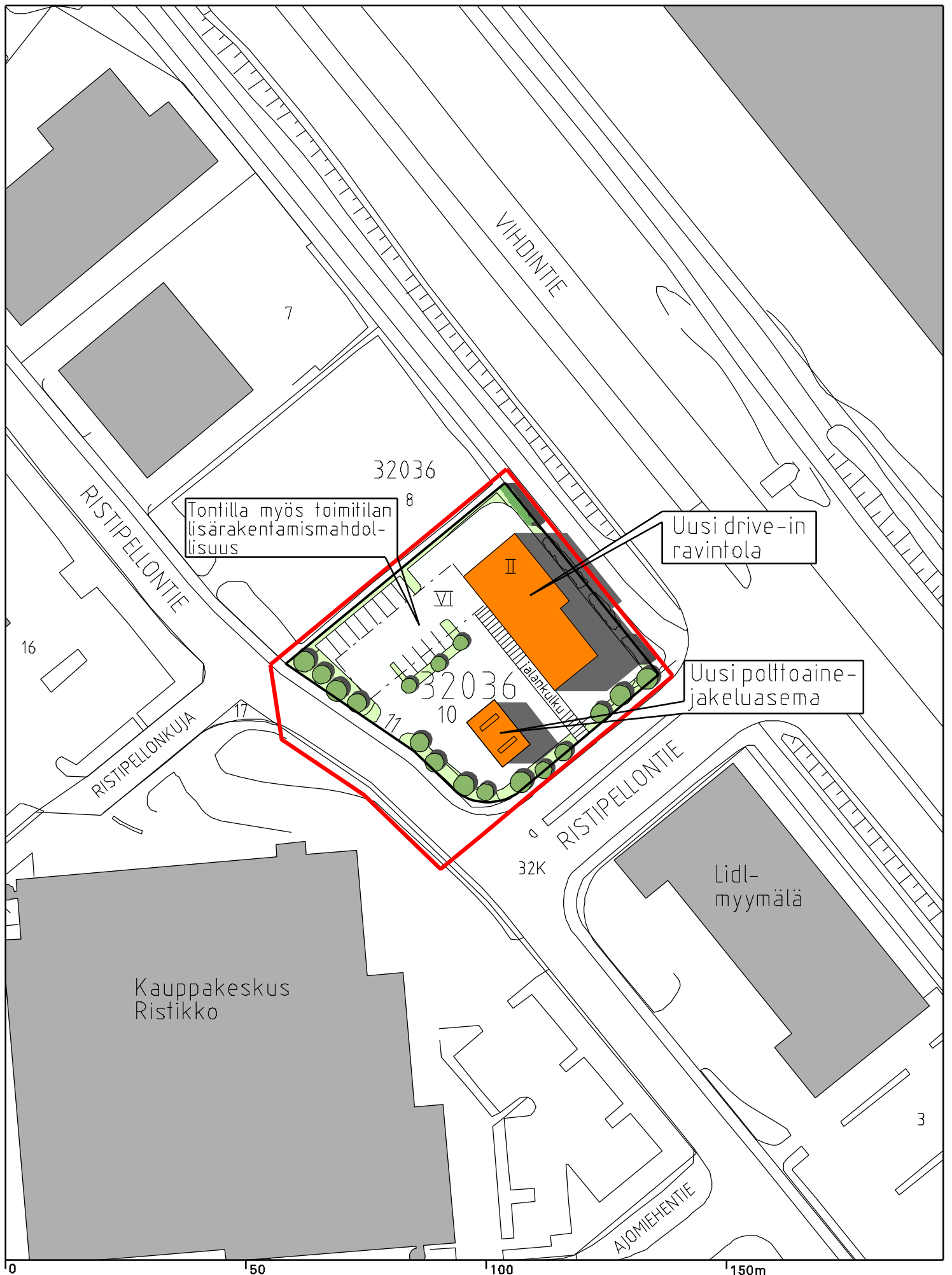
- teollisuustilat 1 ap/80 k-m²

- varastotilat 1 ap/250 k-m²

- julkiset palvelutilat, studio- ja näyttely-, liikunta- ja vapaa-ajan tilat 1 ap/120 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 pp/90 k-m².

Tällä asemakaava-alueella on korttelialueille laadittava erillinen tonttijako.



KONALA Havainnekuva




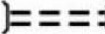


















Ristipellontie 11
Kaava nro 12171

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto/ Läntinen toimisto
Siv Nordström/ JF

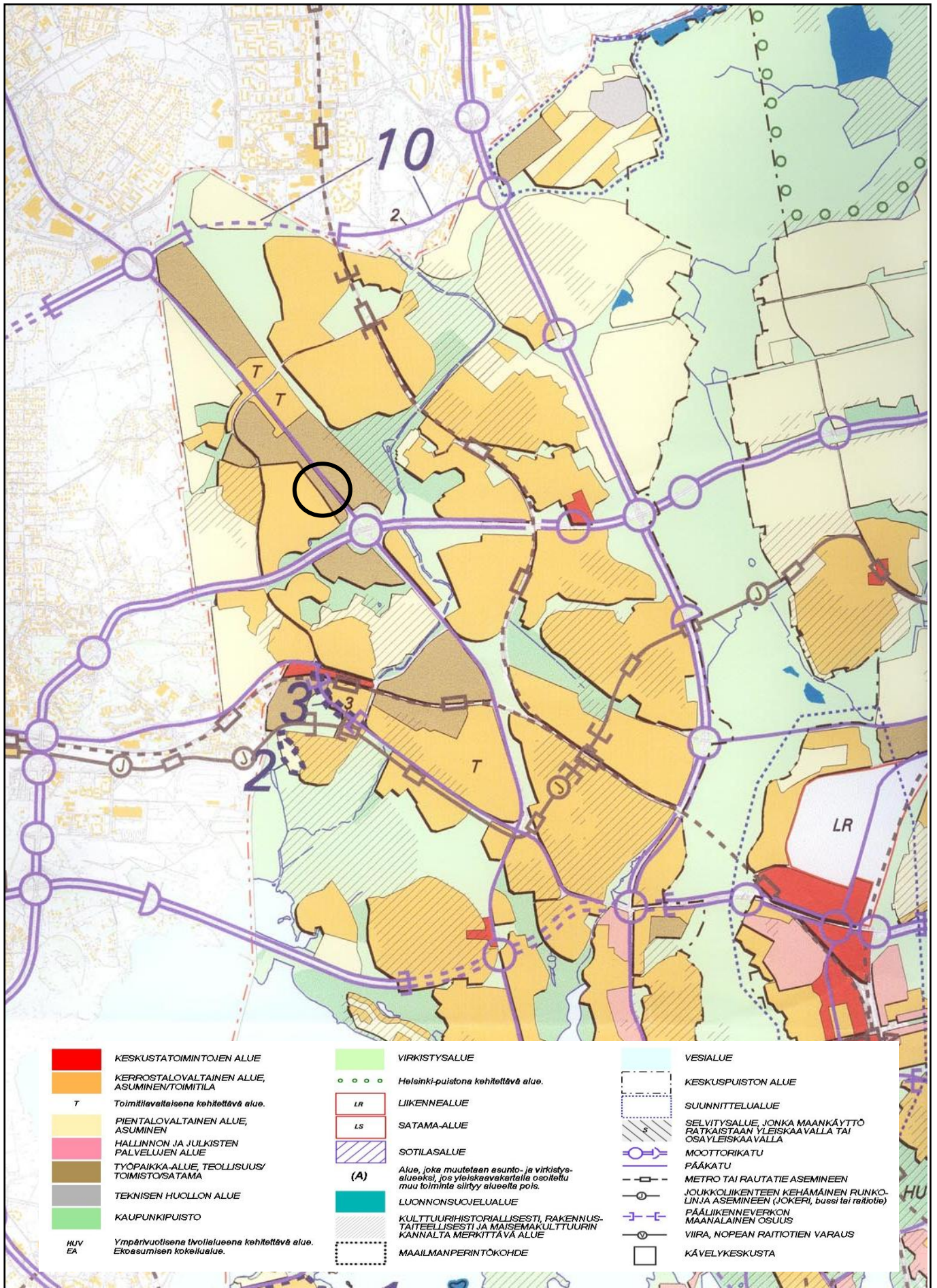




MERKINNÄT

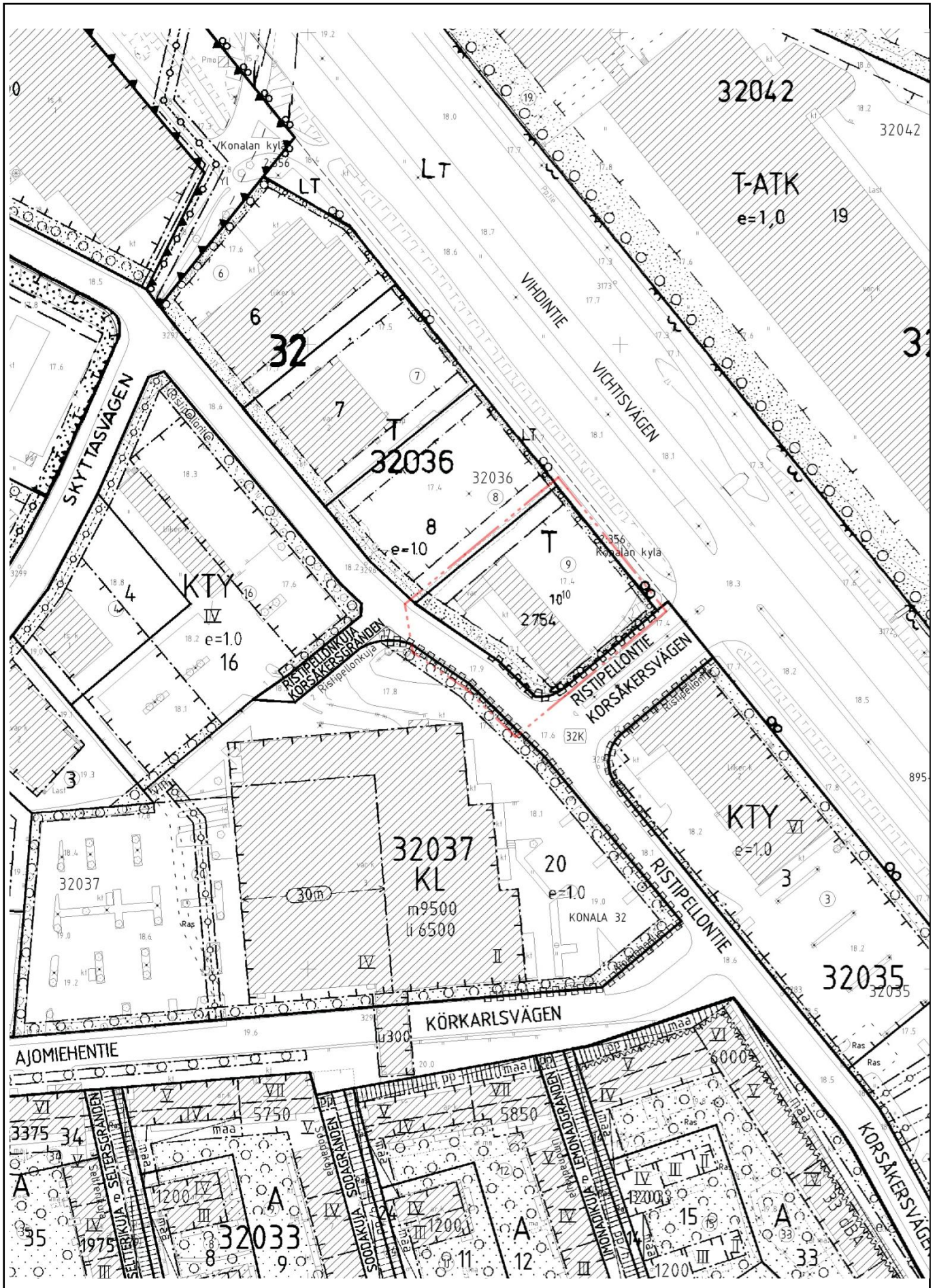
- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Taajamatoimintojen alue |  | Yhdysrata |
|  | Keskustatoimintojen alue |  | Liikennetunneli |
|  | |  | Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen |
|  | Virkistysalue |  | 400 kV voimalinja |
|  | Viheryhteystarve |  | Raakavesitunneli |
|  | Luonnonsuojelualue |  | Jätevesitunneli |
|  | Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue |  | Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue |
|  | Yhdyskuntateknisen huollon alue |  | |
|  | Moottoriväylä |  | Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde |
|  | Valtatie/Kantatie |  | Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös |
|  | Eritasoliittymä | | |
|  | Päärata | | |





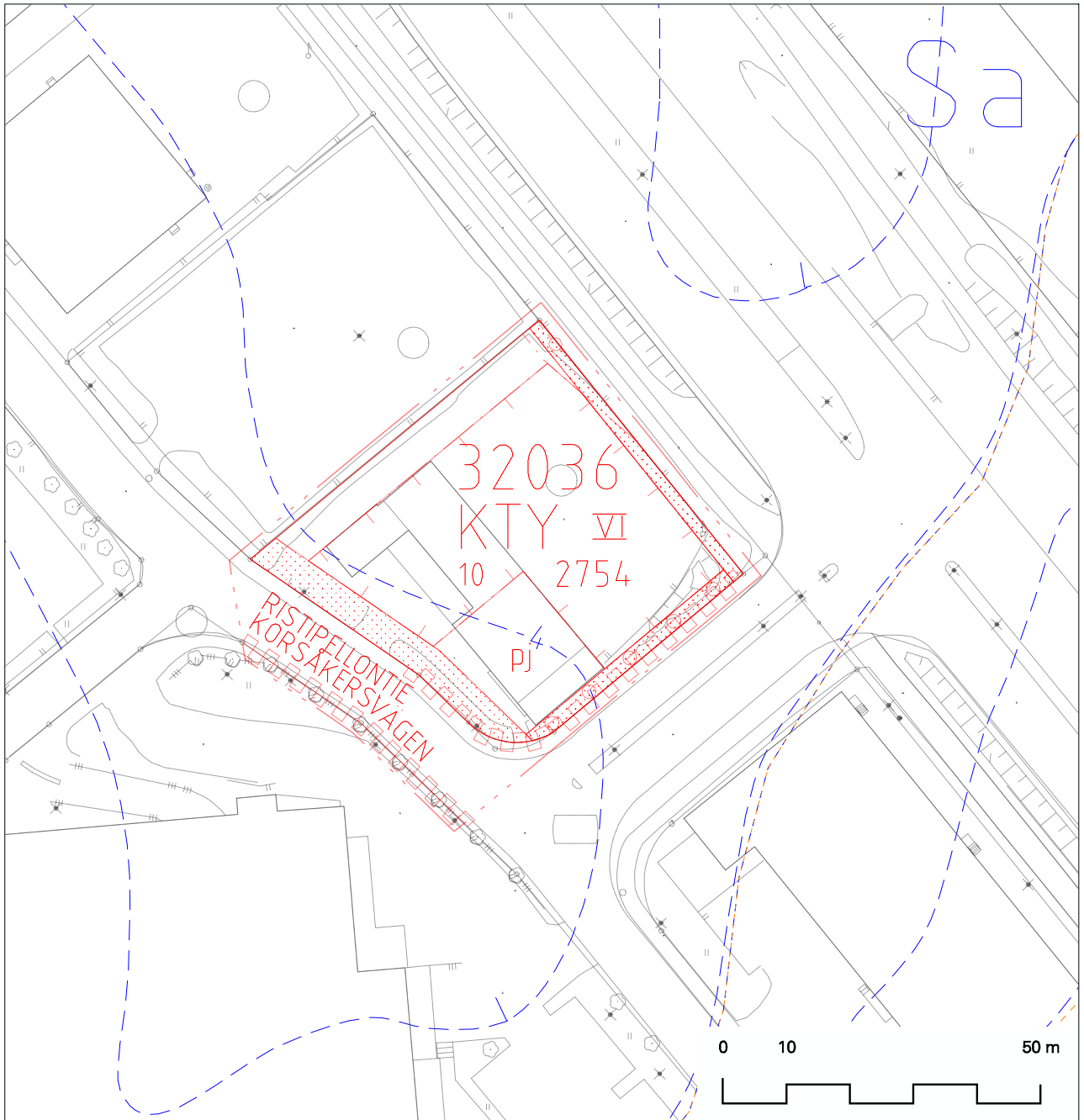
Ote yleiskaava 2002:sta
KONALA Ristipellontie 11
Liite kaavaan nro 12171





Ote ajantasakaavasta
 KONALA Ristipellontie 11
 Liite kaavaan nro 12171



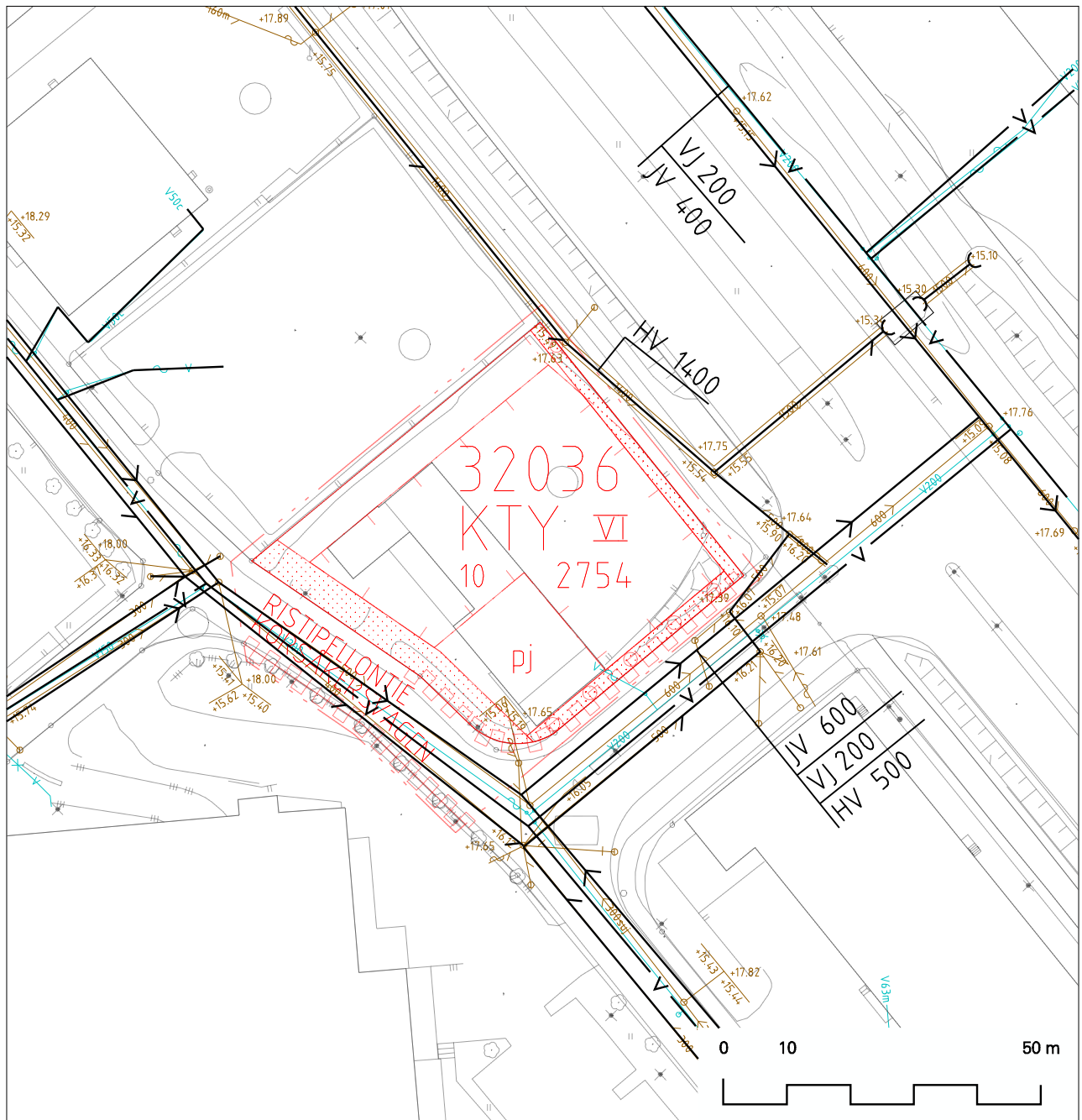


KONALAN TONTIN 32036/10 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Maaperä

1 : 1000

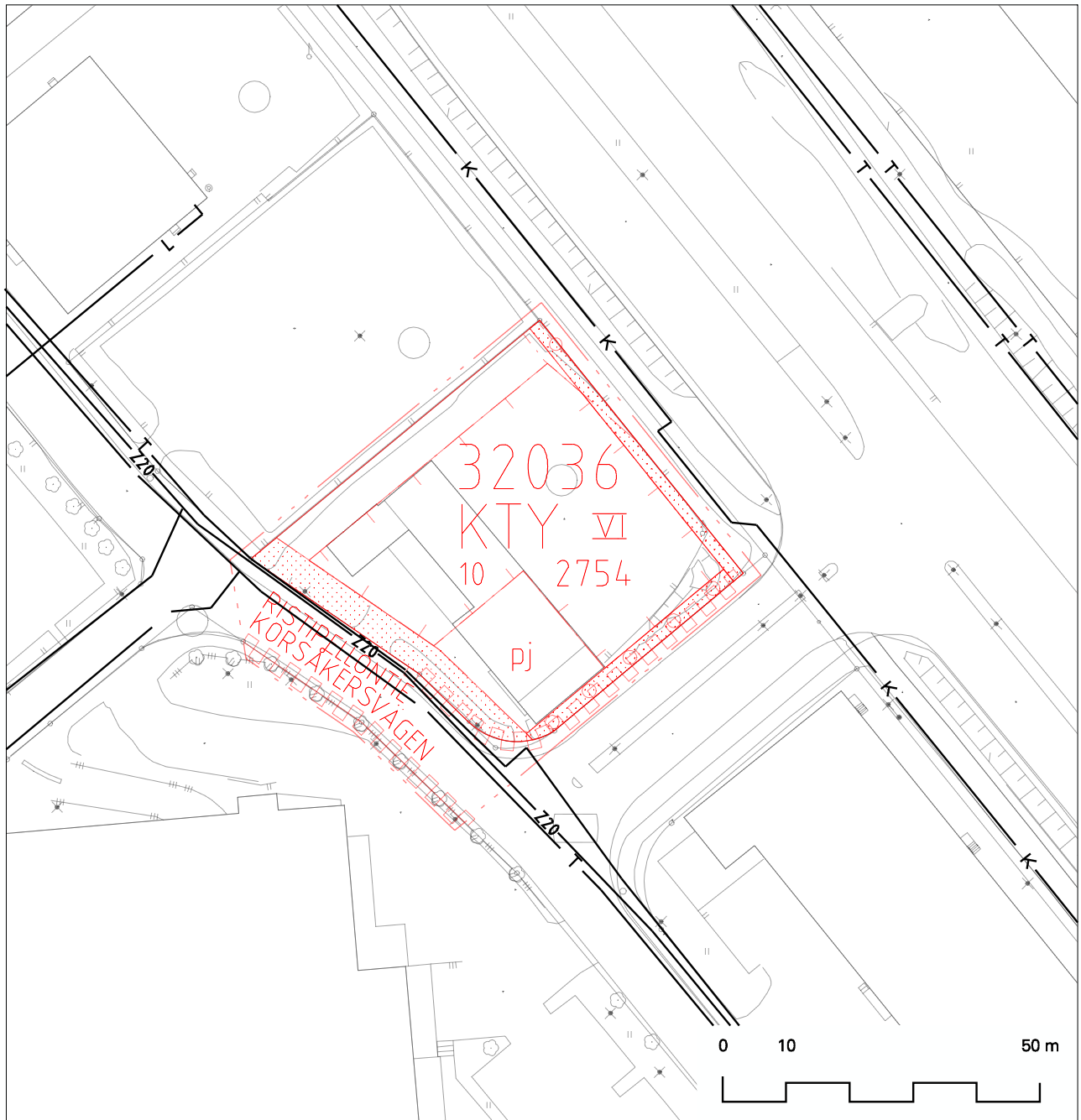
- Sa
SAVIALUE, SAVIKERROKSEN
PAKSUUS YLI 3m
-
MAALAJIALUEEN RAJA
- 5—
SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU
SYVYYS MAANPINNASTA



KONALAN TONTIN 32036/10 ASEMAKAAVAN MUUTOS Vesihuolto

1 : 1000

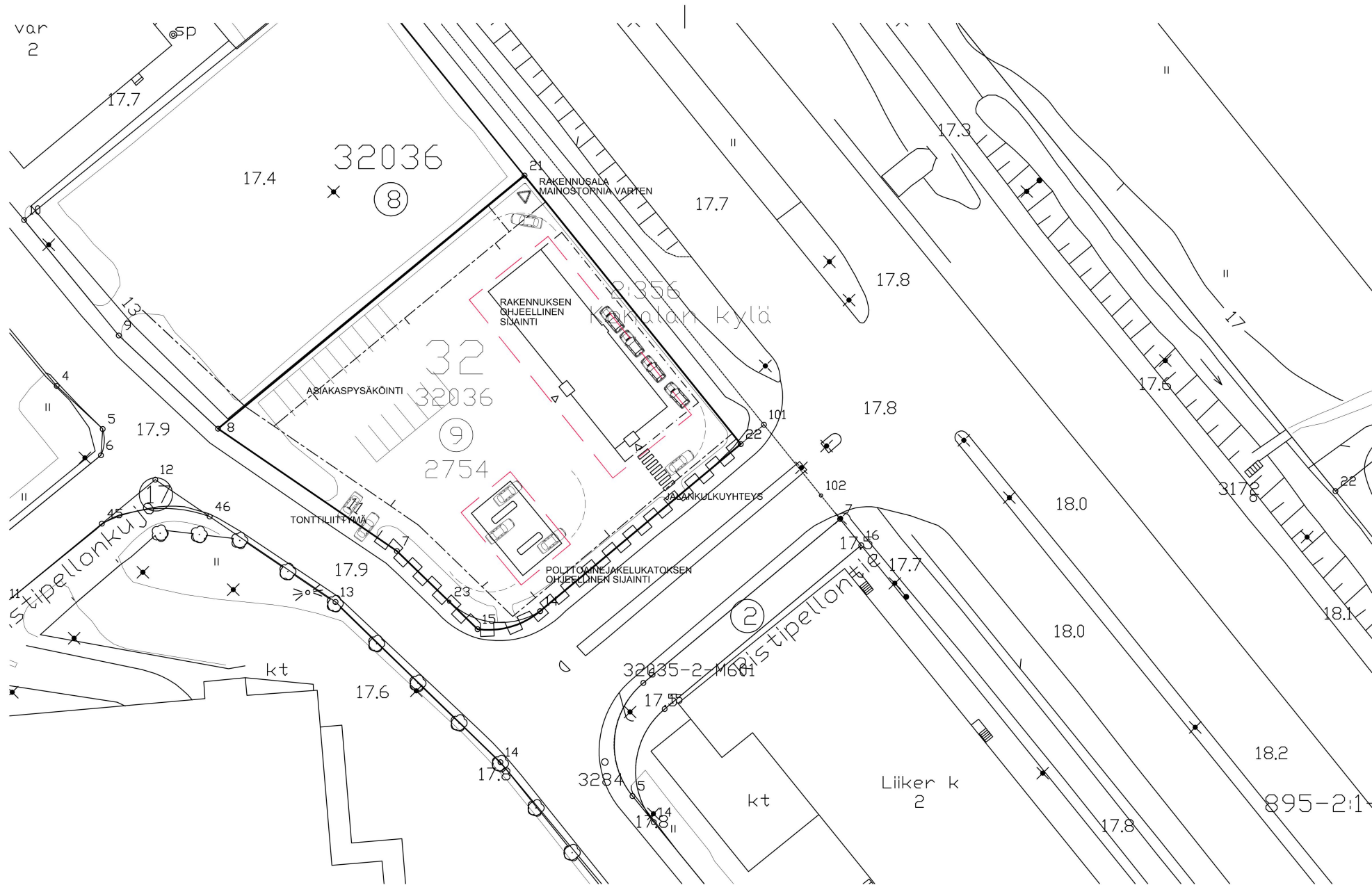
- V — NYKYINEN VESIJOHTO
- > — NYKYINEN HULEVESIVIAMÄRI
- > — NYKYINEN JÄTEVESIVIAMÄRI



KONALAN TONTIN 32036/10 ASEMAKAAVAN MUUTOS Tietoliikenne ja energia

1 : 1000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- Z — NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- K — NYKYINEN KAASUPUTKI



HESBURGER KONALA ALUELUONNOS 1:500 08.02.2012



ARKKITEHTITOIMISTO SIGGE OY

LÄNTINEN RANTAKATU 9 20100 TURKU www.sigge.fi tel +358-2-2781500 fax +358-2-2310500 e-mail sigge@sigge.fi

