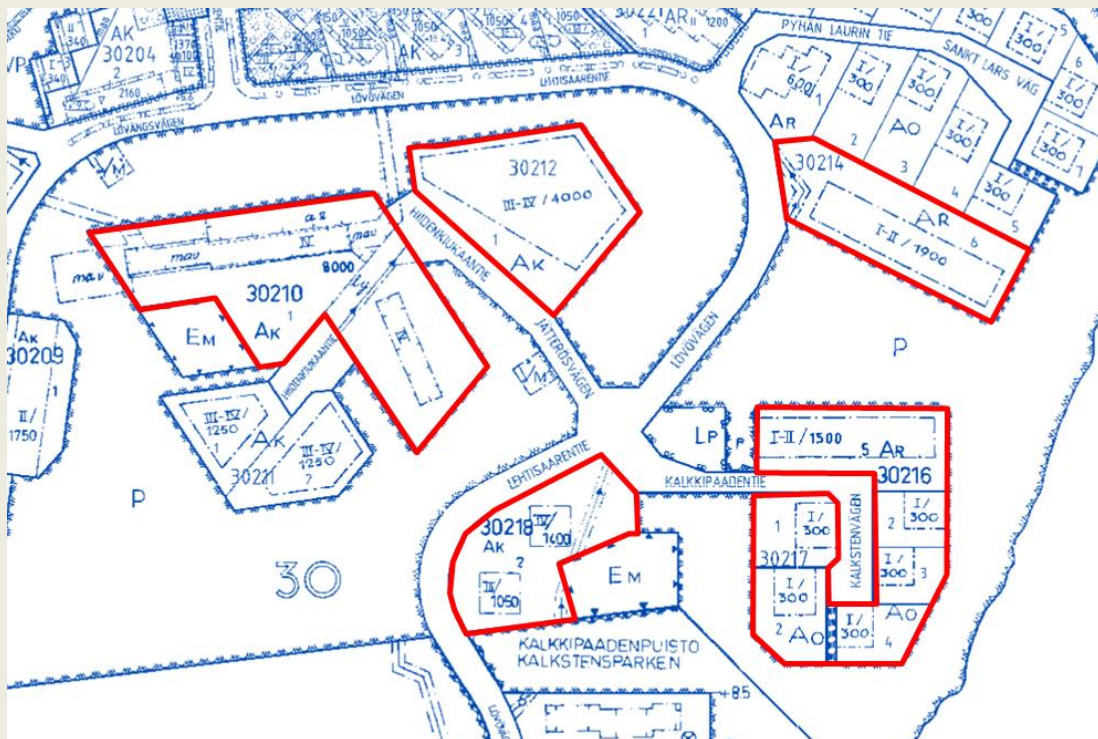


LAUSUNTO RAKENNUSOIKEUKSIEN TASOSTA

LEHTISAARI

14.11.2016



TOIMEKSIANTO

Työn tarkoituksena on määrittää Lehtisaaren alueella Helsingin seurakuntayhtymän omistamien kerrostalo- ja rivitalo/paritalorakennusoikeuden markkina-arvon taso ja vaihteluväli maanvuokraneuvottelu varten.

Lausunto ei vastaa AKA-standardeja. Arvio voidaan tarvittaessa täydentää vastaamaan Keskuskauppakamarin kiinteistönarviointilautakunnan sääntöjä, Hyvää kiinteistöarvointitapaa koskevia määräyksiä sekä Kansainvälisiä kiinteistöarvointistandardeja (IVS).

Lausunnon käyttötarkoitus: Maanvuokraneuvotteluja varten

Toimeksiantaja: Helsingin Seurakuntayhtymä, Kai Heinonen

Lausunnon laatijat: Analyytikko, DI Heini Korpela
Nuorempi analyytikko, Ville Aikala

Katselmus: Jyrki Halomo ja Eeva Härkönen suorittivat
kohteella katselmuksen 27.4.2014

Helsinki 14.11.2016
Newsec Valuation Oy



Heini Korpela
heini.korpela@newsec.fi
+358 50 5673776

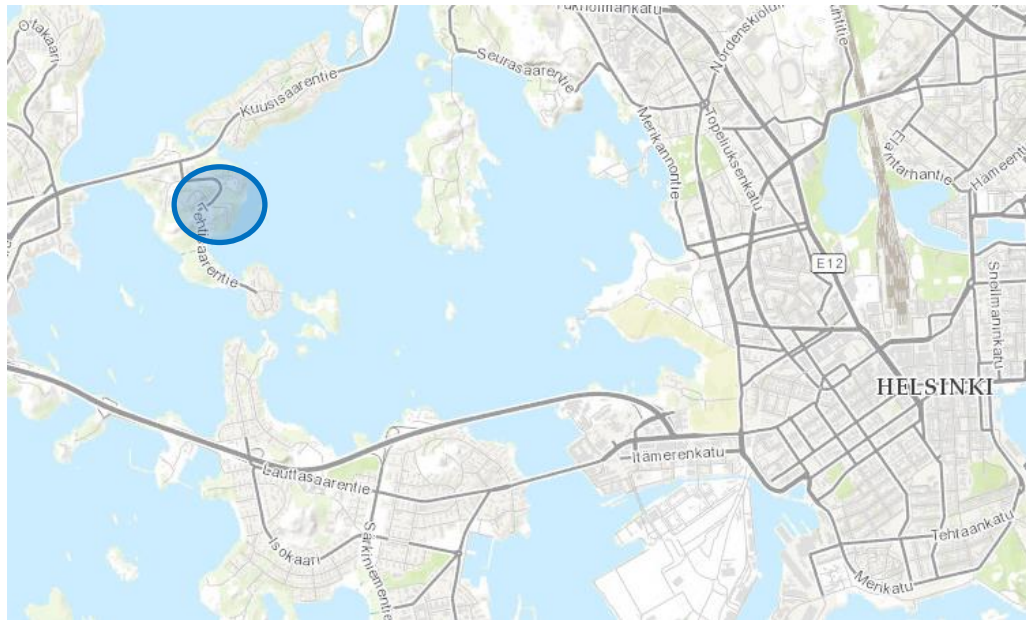
ARVIOINTIMENETELMÄ

Arviointimenetelmänä on käytetty kauppa-arvomenetelmää. Arviointi perustuu vertailukauppoihin, hintasuhdemenetelmällä laskettuun tontin arvoon sekä Newsecin markkinatuntemukseen.

Arvioitava alue sijaitsee Lehtisaarella, Helsingissä. Kohdealueen saavutettavuus on hyvä.

Arvioitavana on seuraavat tontit:

Osoite	Kiinteistötunnus	Pinta-ala (m ²)
Hiidenkiukaantie 1-3	91-30-210-1	11 391
	91-30-212-1	6 229
Lehtisaarentie 6	91-30-214-6	5 185
Lehtisaarentie 8	91-30-218-2	4 674
Kalkkipaudentie 1	91-30-217-1	1 492
Kalkkipaudentie 2	91-30-216-5	3 332
Kalkkipaudentie 3	91-30-217-2	1 594
Kalkkipaudentie 4	91-30-216-2	1 008
Kalkkipaudentie 6	91-30-216-3	480
Kalkkipaudentie 6	91-30-216-3	480
Kalkkipaudentie 8	91-30-216-4	1 149







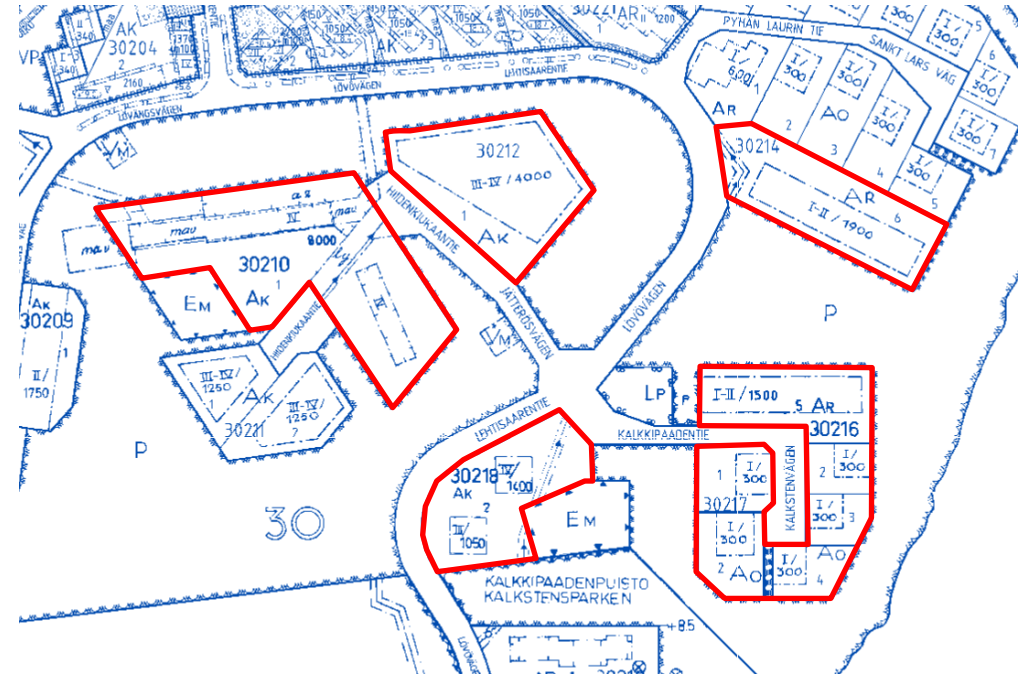
Asemakaavassa arvioitavat tontit on merkitty tunnuksilla:

- AO Enintään kahden perheen talojen korttelialue
- AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue
- AK Asuntokerrostalojen korttelialue

Ajantasa-asemakaava on näytetty vieressä ja kaavat merkintöineen liitteenä.

Asiakkaan toimittamat tonttien kokonaisrakennusoikeudet sekä käytetty rakennusoikeus on esitetty alla olevassa taulukossa. Rakennusoikeuden määrää ei ole tarkistettu, ja se eroaa hieman kaavan mukaisista tonttien rakennusoikeuden määristä.

Osoite	Kiinteistötunnus	Kaavamerkintä	Pinta-ala (m ²)	e-luku	Rakennusoikeus (k-m ²)	Käytetty rakennusoikeus (k-m ²)
Hiidenkiukaantie 1-3	91-30-210-1	AK	11 391	0,70	7 973	8 055
	91-30-212-1	AK	6 229	0,64	3 986	3 997
Lehtisaarentie 6	91-30-214-6	AR	5 185	0,37	1 918	1 900
Lehtisaarentie 8	91-30-218-2	AK	4 674	0,52	2 430	2 443
Kalkkipaadentie 1	91-30-217-1	AO	1 492	0,20	298	300
Kalkkipaadentie 2	91-30-216-5	AR	3 332	0,45	1 499	1 538
Kalkkipaadentie 3	91-30-217-2	AO	1 594	0,19	303	300
Kalkkipaadentie 4	91-30-216-2	AO	1 008	0,30	302	290
Kalkkipaadentie 6	91-30-216-3	AO	480	0,31	149	150
Kalkkipaadentie 6	91-30-216-3	AO	480	0,31	149	150
Kalkkipaadentie 8	91-30-216-4	AO	1 149	0,26	299	290

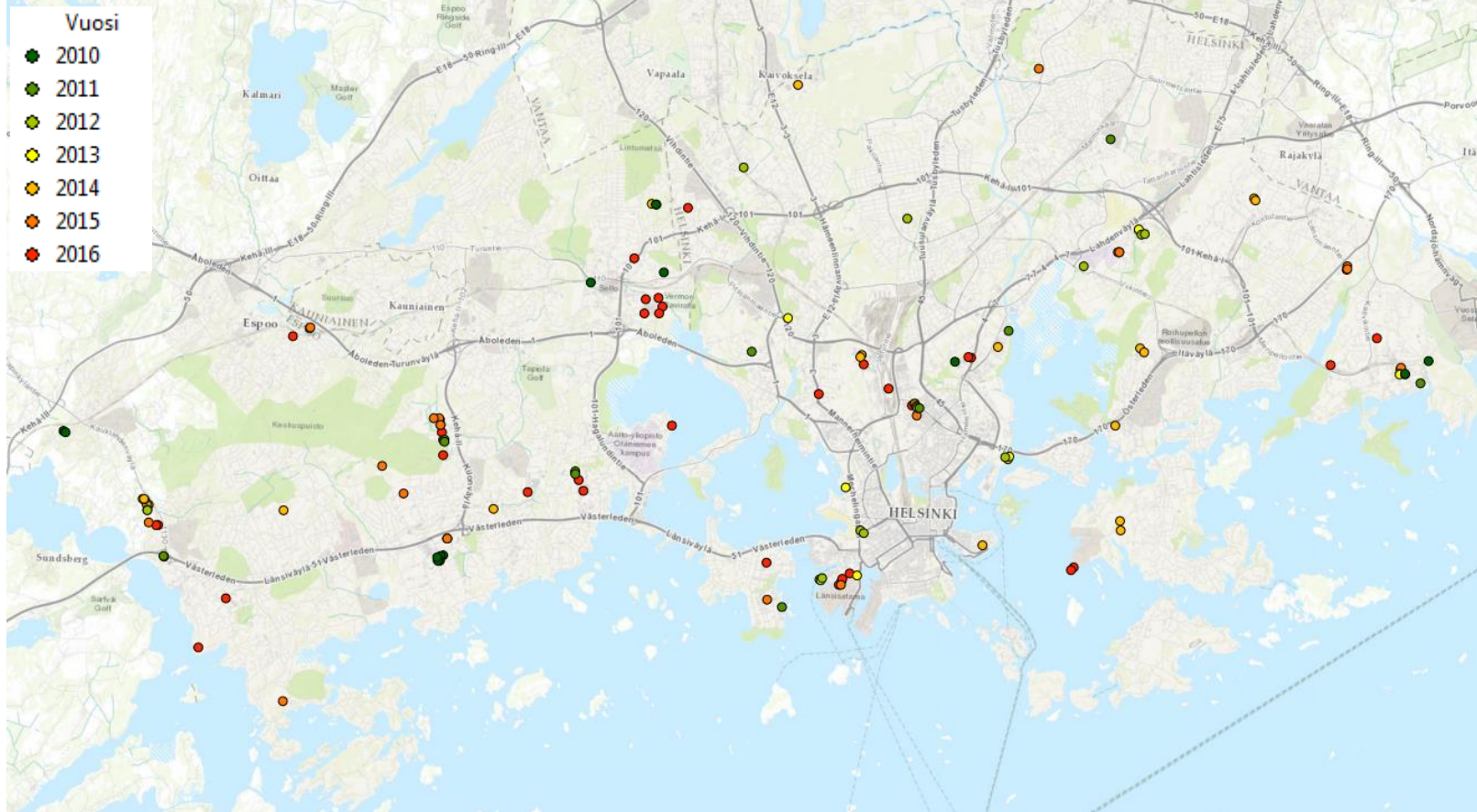


Maanmittauslaitoksen Kiinteistötietopalvelusta haettiin rakentamattomia AK- ja AL- tonttikauppoja* Helsingistä ja Espoosta ajanjaksolta 1.1.2010-10.11.2016. Kauppoja on tehty yhteensä 193 kappaletta, joista 138 arvioitiin vertailukelpoisiksi.

Vertailukelpoisiksi arvioitiin seuraavat kriteerit täyttävät kaupat:

- Pinta-ala yli 1000 m² ja rakennusoikeus yli 1000 k-m²
- Kohteen laatuna asuinrakennus
- Ei tiedossa erikoisia ehtoja, kuten maankäyttösopimuskorvausta

Vertailukelpoiset kaupat



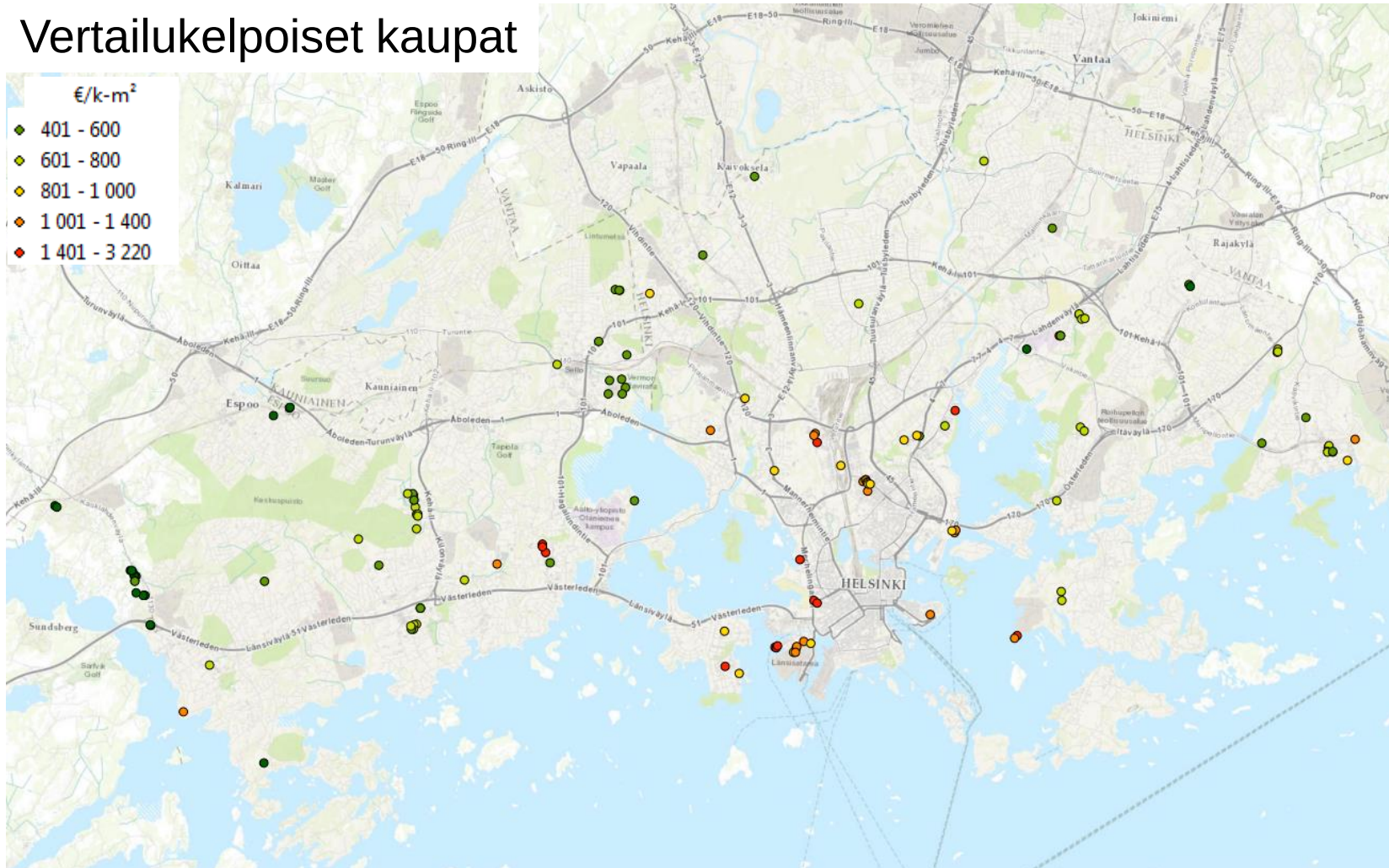
* AK = Asuinkerrostalojen korttelialue

AL = Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Oheisessa taulukossa ja kartassa on esitetty kauppojen hintatietoja.

	Lkm	m ² Mediaani	k-m ² Mediaani	€ Mediaani	€/m ² Alakvartiili Mediaani Yläkvartiili	€/k-m ² Alakvartiili Mediaani Yläkvartiili
Espoo	62	2 957	4 293	2 544 674	398 733 1 296	392 506 695
Helsinki	76	2 365	3 998	3 603 075	1 015 1 301 2 325	642 908 1 091
Yhteensä	138	2 547	4 153	3 077 760	536 1 118 1 846	483 673 971

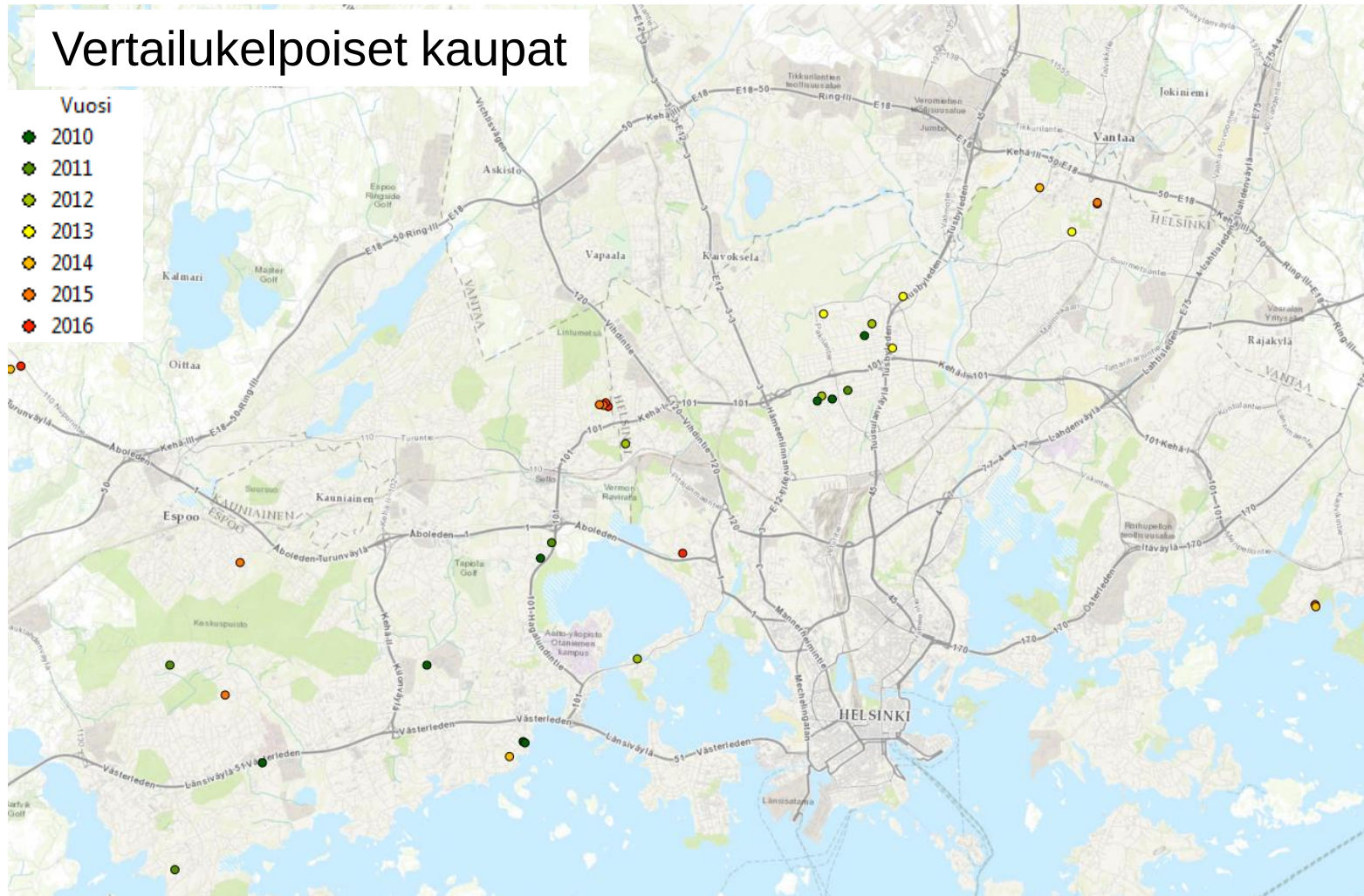
Vertailukelpoiset kaupat



Maanmittauslaitoksen Kiinteistötietopalvelusta haettiin rakentamattomia AR-tonttikauppoja* Helsingistä ja Espoosta ajanjaksolta 1.1.2010-10.11.2016. Kauppoja on tehty yhteensä 117 kappaletta, joista 37 arvioitiin vertailukelpoisiksi.

Vertailukelpoisiksi arvioitiin seuraavat kriteerit täyttävät kaupat:

- Pinta-ala yli 500 m² ja rakennusoikeus yli 100 k-m²
- Kohteen laatuna asuinrakennus
- Ei tiedossa erikoisia ehtoja, kuten maankäyttösopimuskorvausta

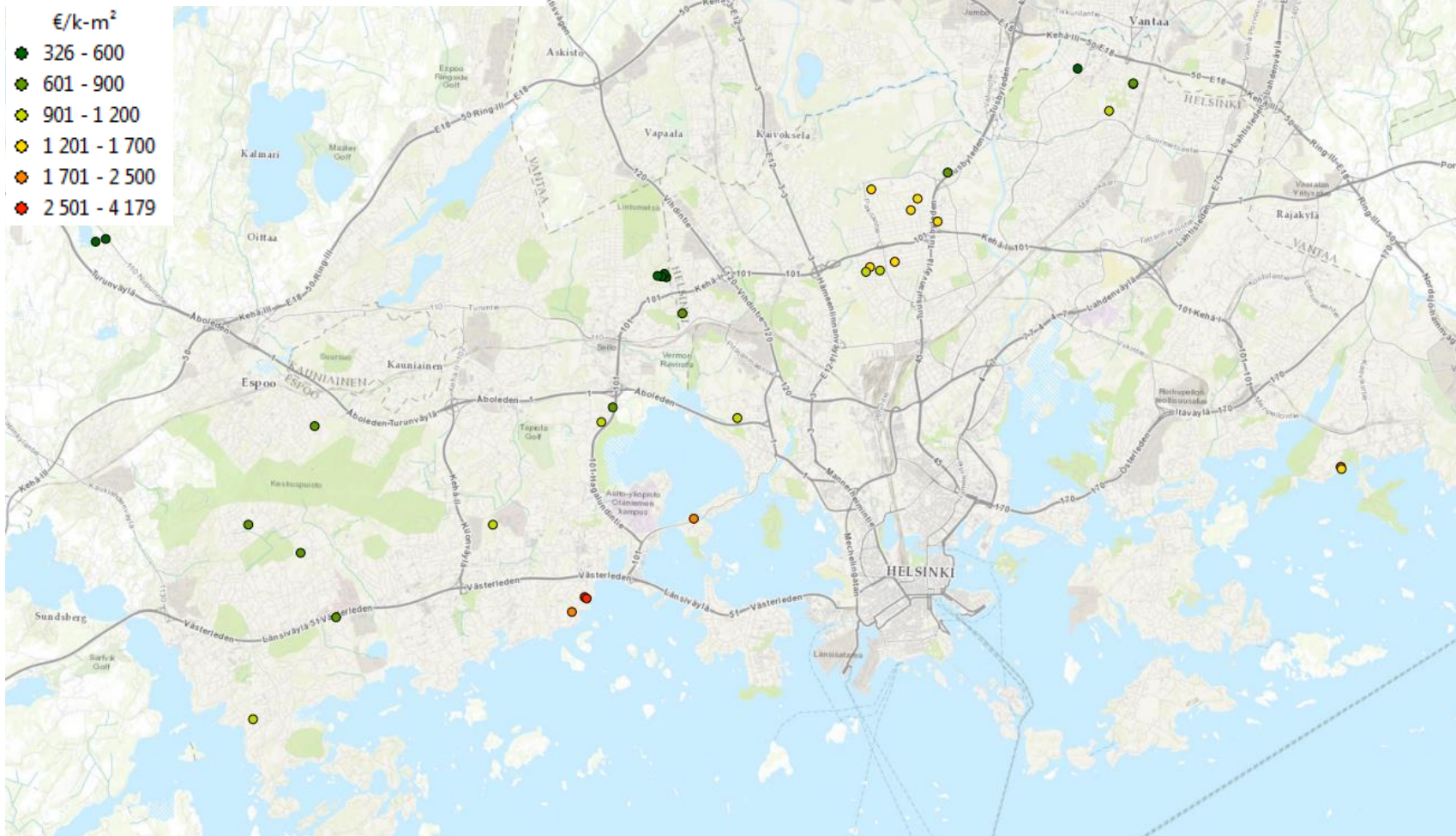


* AR = Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue

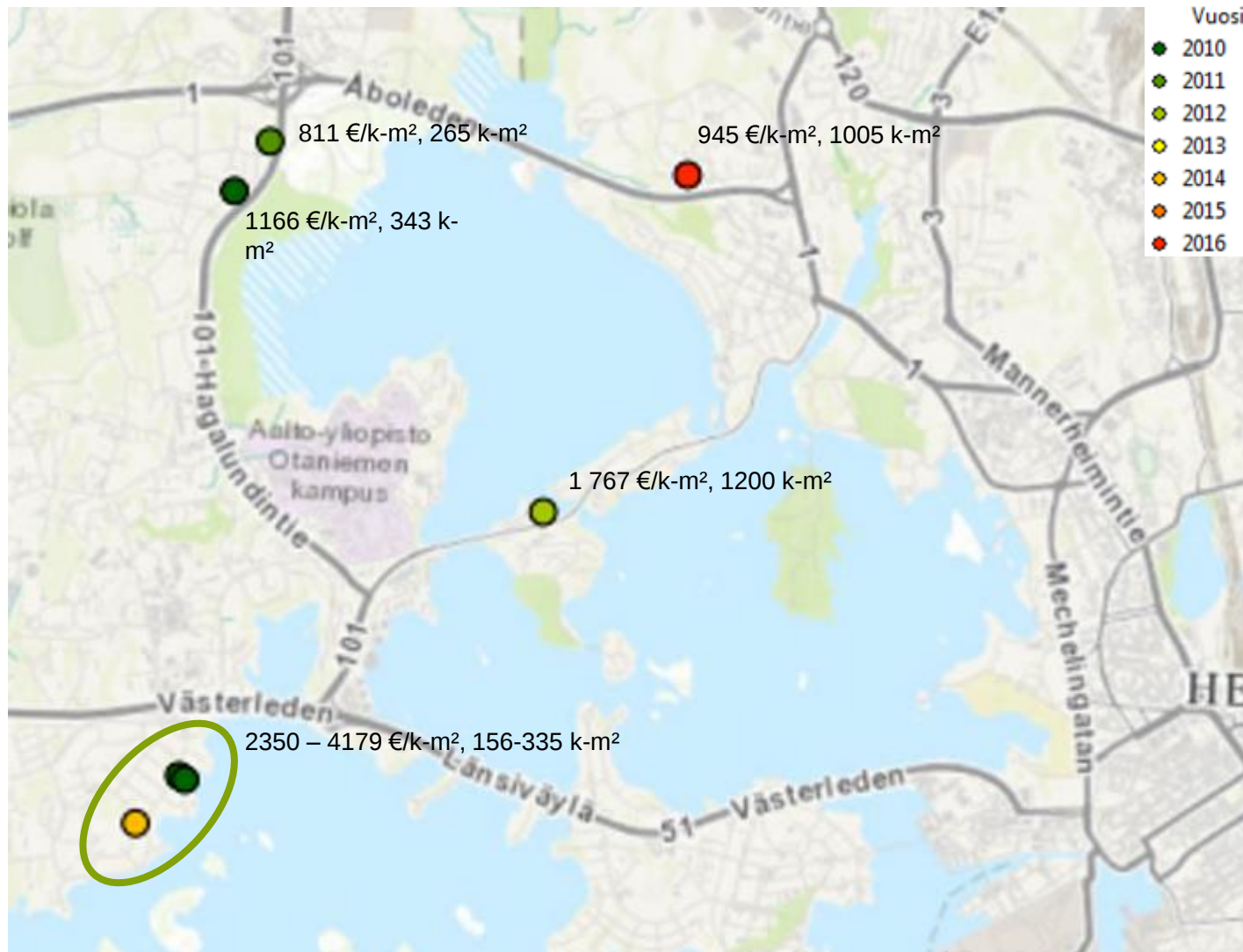
Oheisessa taulukossa ja kartassa on esitetty kauppojen hintatietoja.

	Lkm	m ²	k-m ²	€	€/m ²			€/k-m ²		
		Mediaani	Mediaani	Mediaani	Alakvartiiili	Mediaani	Yläkvartiiili	Alakvartiiili	Mediaani	Yläkvartiiili
Espoo	17	1 241	343	535 000	157	214	350	417	811	1 079
Helsinki	20	1 008	299	342 500	267	361	436	840	1 195	1 404
Yhteensä	37	1 202	302	450 000	184	295	418	686	945	1 333

Vertailukelpoiset kaupat

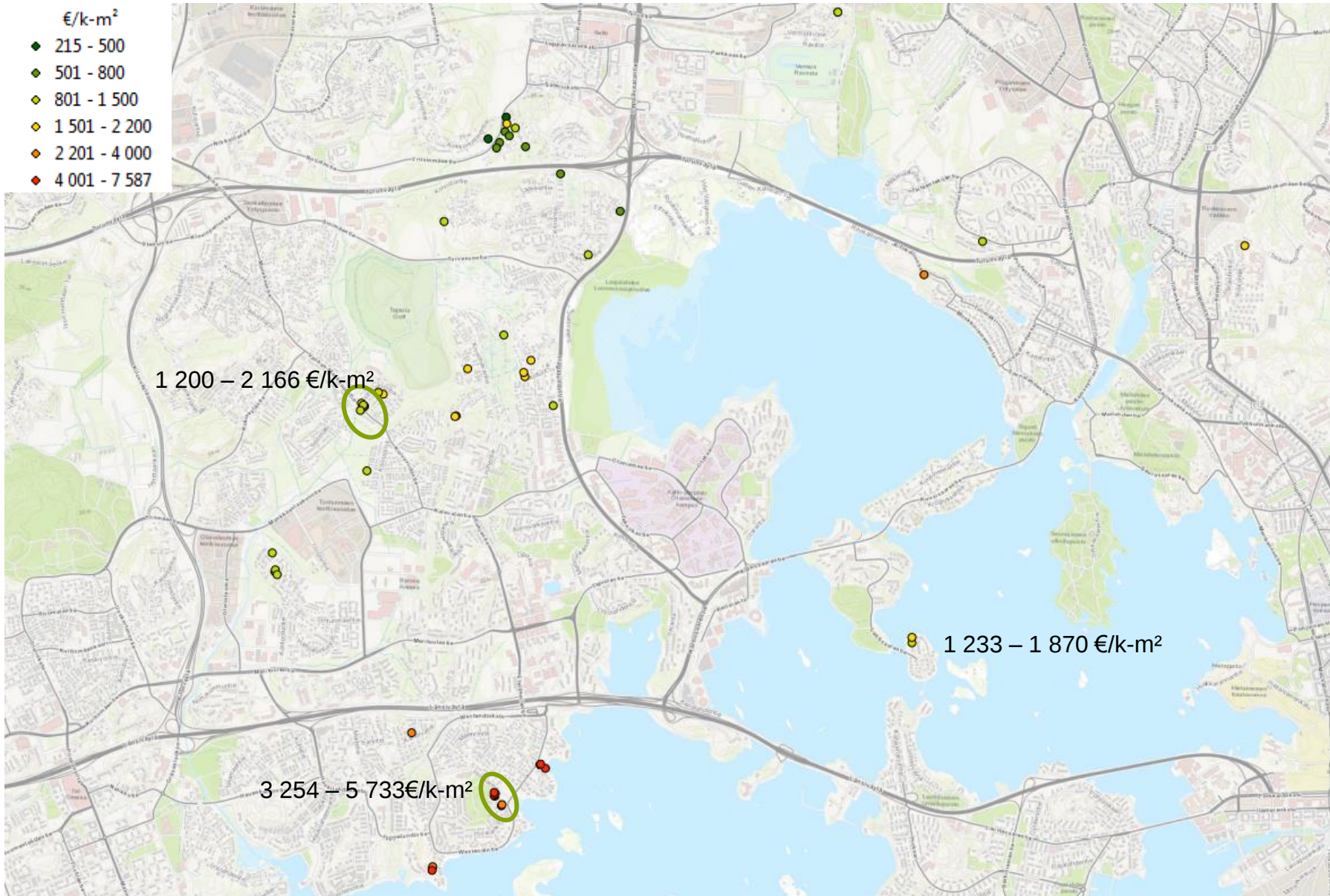


Oheisessa kartassa on esitetty lähimpien kauppojen hintatietoja sekä kauppojen ajankohdat.



Maanmittauslaitoksen Kiinteistötietopalvelusta haettiin rakentamattomia AP- tonttikauppoja* 5000 m etäisyydeltä kohdealuetta ajanjaksolta 1.1.2010-10.11.2016. Kauppoja on tehty yhteensä 60 kappaletta, joista 46 arvioitiin vertailukelpoisiksi. Vertailukelpoisiksi arvioitiin kaupat, joissa pinta-ala oli yli 400 m² ja rakennusoikeus yli 100 k-m².

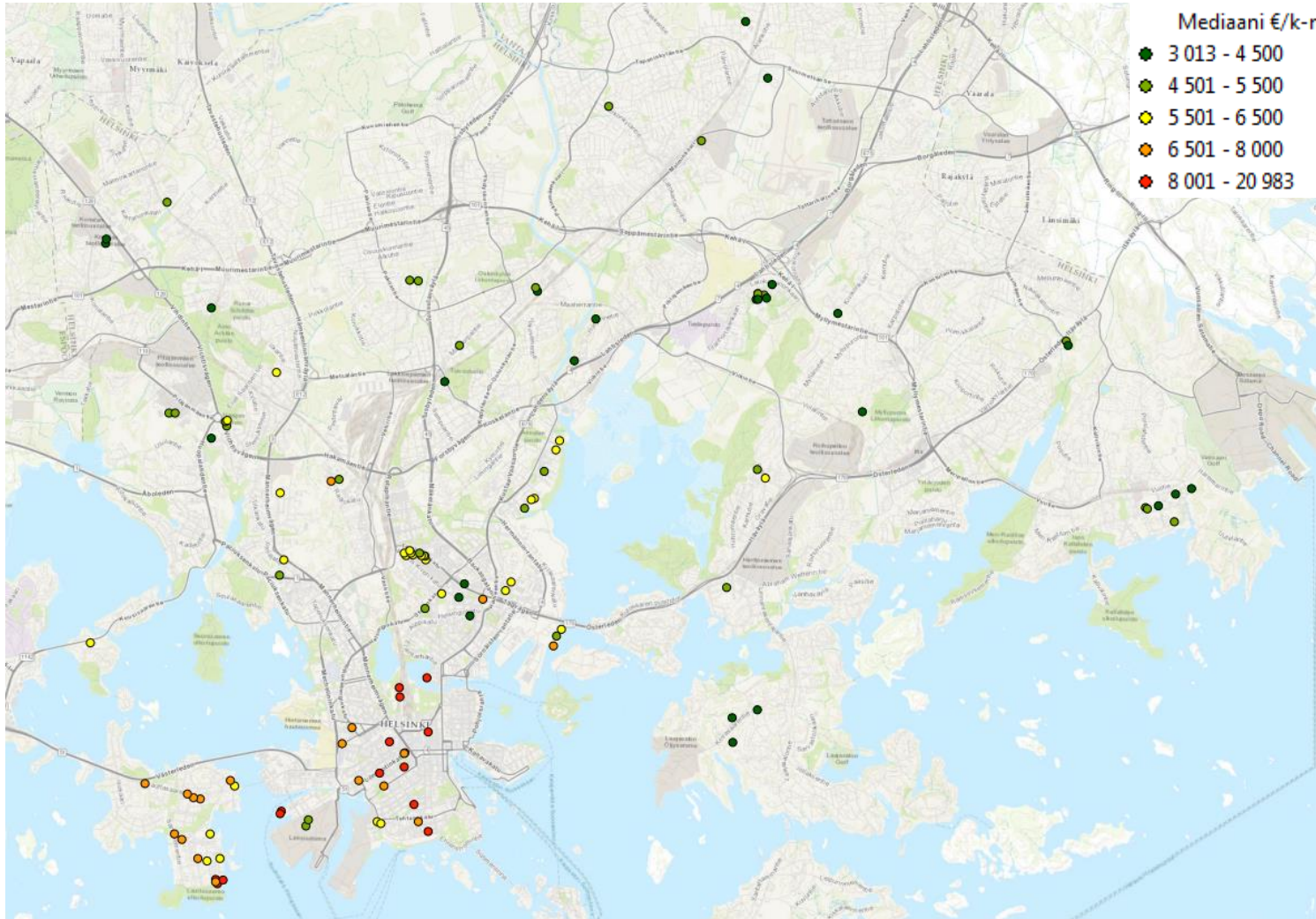
Alla on esitetty näiden kauppohen rakennusoikeuden määrä sekä rakennusoikeuden hinta. Rakennusoikeuden hinnan mediaani on noin 1525 €/k-m².



* AP = Asuinpienalojen korttelialue

HSP Hintaseurantapalvelusta haettiin käyttämättömien kerrostalohuoneistojen kauppia Helsingistä ajanjaksolta 1.1.2014 – 10.11.2016. Kauppoja oli yhteensä 1 914 kappaletta 121 eri osoitteesta. Kauppojen hinnat vaihtelivat 2006 – 20 983 €/h-m² välillä ja niiden mediaanihinta on 5 553 €/h-m².

Alla olevassa kartassa on esitetty rakennuksissa tehtyjen kauppia mediaanihinta (€/h-m²). Lehtisaaresta on myyty osoitteesta Lehtisaarentie 2 käyttämättömiä kerrostalohuoneistoja 9 kappaletta. Näiden neliöhinnat vaihtelivat 5 500 – 6 199 €/h-m². Kaupat on tehty ajanjaksolla 1/2014 – 9/2014.



Alla olevassa kartassa on esitetty rakennuksissa tehtyjen kauppojen mediaanihinta (€/h-m²).

Hintasuhdemenetelmä

Hintasuhdemenetelmällä tontteja arvioidaan toteutuneiden asuinkerrostaloasuntojen hintojen kautta.

Tontin osuus asunnon hinnasta (%) voidaan määrittää seuraavalla kaavalla:

$$TOS = \frac{ROH}{ASHINTA} * \frac{KALA}{HALA} * 100, \text{ missä}$$

TOS = tontin osuus asunnon hinnasta (%)

ROH = edustavien AK tai AR –tonttien rakennusoikeuden neliometriä kohden laskettu kauppahinta (€/k-m²)

ASHINTA = asuinhuoneiston neliometriä kohden laskettu kauppahinta (€/h-m²)

HALA = huoneistoala

KALA = kerrosala

Huoneistoalan ja kerrosalan suhdelukuna on käytetty 1.

Tunnusluku vaihtelee Helsingin 33 % ja syrjäisten kuntien 2 % välillä. Suurissa kunnissa kunnan sisäinen vaihtelu on suurta.

Viereisessä taulukossa on esitetty yksittäisiä hintasuhteita. Hintasuhteet vaihtelevat riippuen pitkälti tontin laadusta (AK tai AR) ja sijainnista, mutta hintasuhteeseen vaikuttaa myös esim. tontin omistus ja suhdannetilanne. Helsingissä hintasuhteet ovat vaihdelleet 8-33 %:n välillä ja Espoossa hintasuhteet ovat vaihdelleet 6-29 %:n välillä.

Kunta	Alue	Käyttötarkoitus	Hintasuhde
Helsinki	Vuosaari	AK	13-18 %
Helsinki	Viikki	AK	17-19 %
Helsinki	Malmi	AK	8-14 %
Helsinki	Kalasatama	AK	16-26 %
Helsinki	Jätkäsaari	AK	20-21 %*
Helsinki	Arabia	AK	15-18 %
Helsinki	Vallila	AK	17-19 %
Helsinki	Oulunkylä	AK	13 %
Helsinki	Haaga	AK	16 %
Helsinki	Munkkivuori	AK	28 %*
Helsinki	Etu-Töölö	AK	19-28 %
Helsinki	Munkkisaari	AK	19 %
Helsinki	Länsisatama	AK	33 %
Helsinki	Lauttasaari	AK	10-15 %
Helsinki	Myllypuro	AL	12,8-17,4%
Helsinki	Lehtisaari	AOR	33 %*
Helsinki	Itä-Pakila	AOR	30,6%*
Helsinki	Länsi-Pakila	AOR	34,7-43,0%*
Helsinki	Paloheinä	AOR & AO/s	39,7%*
Helsinki	Konala	A	22,6%*
Helsinki	Lehtisaari	AR	33,3%*
Helsinki	Meri-Rastila	AR	33%*
Helsinki	Von Daehnin katu 32	AP	17 %
Helsinki	Erik Lönnrothin kuja 6	AP	16 %
Espoo	Saunalahti	AK, A	6-11 %
Espoo	Kilo	AK	16-17 %
Espoo	Matinkylä	AK	11-15 %
Espoo	Leppävaara	AKR	14-15 %
Espoo	Tapiola	AK	26 %
Espoo	Saunalahti	AR	13-15 %
Espoo	Tuomarila	AR	24%*
Espoo	Karhusuo	AR/AR-1	13-29 %
Espoo	Haukilahti	AR	12 %
Espoo	Espoonlahti	AR	20 %

* Ei huoneistokaupat ei myyty samalta tonttilat kuin vertailtava tonttimyynti

Asuinkerrostalotontin arvo

Keskustassa asuinkerrostalotonttien arvot nousevat vertailukauppojen perusteella jopa 2400 €/k-m². Tapiolan keskustasta on luovutettu muutama pieni tontti, joiden hinnat olivat lähes 1700 €/k-m². Pasilassa vertailukauppojen hinnat ovat vaihdelleet 1000 €/k-m² ympärillä. Jätkäsaaresta AK-tontteja on myyty 1 000 €/k-m² molemmin puolin. Munkkiniemestä on myyty tontti hintaan 1400 €/k-m². Aivan arvioitavien kohdetonttien läheisyydestä ei ole tehty asuinkerrostalotonttien kauppia.

Helsingissä uusien kerrostalohuoneistojen hinnat vaihtelivat 2006 – 20 983 €/h-m²:n välillä. Lehtisaassa vuokratontilla sijaitsevasta rakennuksesta myytyjen asuntojen hinnat vaihtelivat 5500 - 6199 €/h-m²:n välillä. Lehtisaassa vanhojen asuntojen neliöhintojen mediaani on 3 493 €/h-m². Lauttasaassa myytyjen käyttämättömien asuntojen hintojen mediaani on 6 807 €/h-m², kun vanhojen asuntojen neliöhintojen mediaani on 5 068 €/h-m². Arvioimme uuden asunnon keskimääräiseksi hinnaksi Lehtisaassa noin 5600 - 6600 €/h-m² ja hintasuhteeksi 20-22 %. Näin laskettuna tavanomaisen asuinrakennusoikeuden arvoksi alueella muodostuisi noin 1100 – 1450 €/k-m².

Kohteena olevat asuinkerrostalotontit sijaitsevat rannan läheisyydessä ja osalla asunnoista on merinäköala. Rannan läheisyys sekä merellinen ympäristö vaikuttavat tonttien hintaan korottavasti. Toisaalta etäisyys keskustasta sekä joukkoliikennedyteyksistä laskee tonttien arvoja.

Perustuen tehtyihin vertailukauppoihin, hintasuhdemenetelmällä laskettuun arvoon sekä Newsecin markkinatuntemukseen arvioimme **koko Lehtisaaren** alueella sijaitsevien tonttien arvoksi noin **1000-1500** €/k-m². Vaihteluvälit tonteittain on esitetty seuraavalla sivulla.

Rivitalotontin arvo

Rannan läheisyydessä sijaitsevia vertailukelpoisia rivitalotontteja on myyty Helsingissä ja Espoossa vain vähän. Lehtisaassa on luovutettu AR-tontti lokakuussa 2012 hintaan 1767 €/k-m². Rakennusoikeutta myytiin 1200 k-m². Tontti rajoittuu lähes rantaan ja sijaitsee joukkoliikennepysäkin lähellä. Westendin rannasta on myyty useampia AR-tontteja. Rakennusoikeudeltaan suuret tontit ovat hinnaltaan noin 3400-4200 €/k-m². Kehä I seututien läheisyydestä suhteellisen läheltä Turunväylää on luovutettu muutama tontti hintaan 800-1200 €/k-m².

Helsingissä uusien rivitalohuoneistojen arvot vaihtelivat 2 167 – 6 544 €/h-m²:n välillä. Munkkiniemestä rivitalohuoneistojen mediaanihinta oli 6 544 €/h-m². Arvioimme uuden asunnon keskimääräiseksi hinnaksi Lehtisaassa noin 6000-7000 €/h-m² ja hintasuhteeksi 20-25 %. Näin laskettuna tavanomaisen asuinrakennusoikeuden arvoksi alueella muodostuisi noin 1200 – 1750 €/k-m².

Perustuen tehtyihin vertailukauppoihin, hintasuhdemenetelmällä laskettuun arvoon sekä Newsecin markkinatuntemukseen arvioimme **koko Lehtisaaren** alueella sijaitsevien tonttien arvoksi **1200-1700** €/k-m². Vaihteluvälit tonteittain on esitetty seuraavalla sivulla.

Asuinpientalo- ja paritalotontin arvo

Helsingissä ja Espoossa tehtyjä rantaan rajoittuvia tai rannan läheisyydessä olevia pientalotontteja on myyty vain muutamia. Kaskisaaresta on luovutettu muutama AP-tontti hinnoin 1 223 ja 1 870 €/k-m². Westendin rannassa hinnat ovat nousseet jopa lähelle 8 000 €/k-m². Vuonna 2011 on tehty kiinteistökauppa Kuusisaassa osoitteessa Krogiuksentie 7. Kauppa koski 5 297 m² kiinteistöä, jolla oli 1 695 k-m² rakennusoikeutta. Kohteen neliöhinta oli 2 006 €/k-m². Kiinteistön ostajana oli Saudi Arabian kuningaskunta ja myyjänä ulkomainen talousyksikkö. Myyntihetkellä tontti oli kaavoitettu merkinnällä AP, mutta tontille on sittemmin haettu kaavamutosta, joka astui voimaan tammikuussa 2016. Kaavamutoksen jälkeen tontti on kaavoitettu merkinnällä YH (Lähetystörakennusten korttelialue). Rakennusoikeutta on kaavamutoksen jälkeen yhteensä 4 600 k-m² ja tontille saa rakentaa vieraan valtion edustamiseen tarkoitettuja rakennuksia sekä tarpeellisia virka-asuntoja.

Perustuen tehtyihin vertailukauppoihin sekä Newsecin markkinatuntemukseen arvioimme **koko Lehtisaaren** alueella sijaitsevien tonttien arvoksi **1900-2100** €/k-m². Vaihteluvälit tonteittain on esitetty seuraavalla sivulla.

Vertailukauppoja ei ole indeksikorjattu.

AK 1100 – 1300 -
1500 €/k-m²

AR 1400 – **1550** –
1700 €/k-m²

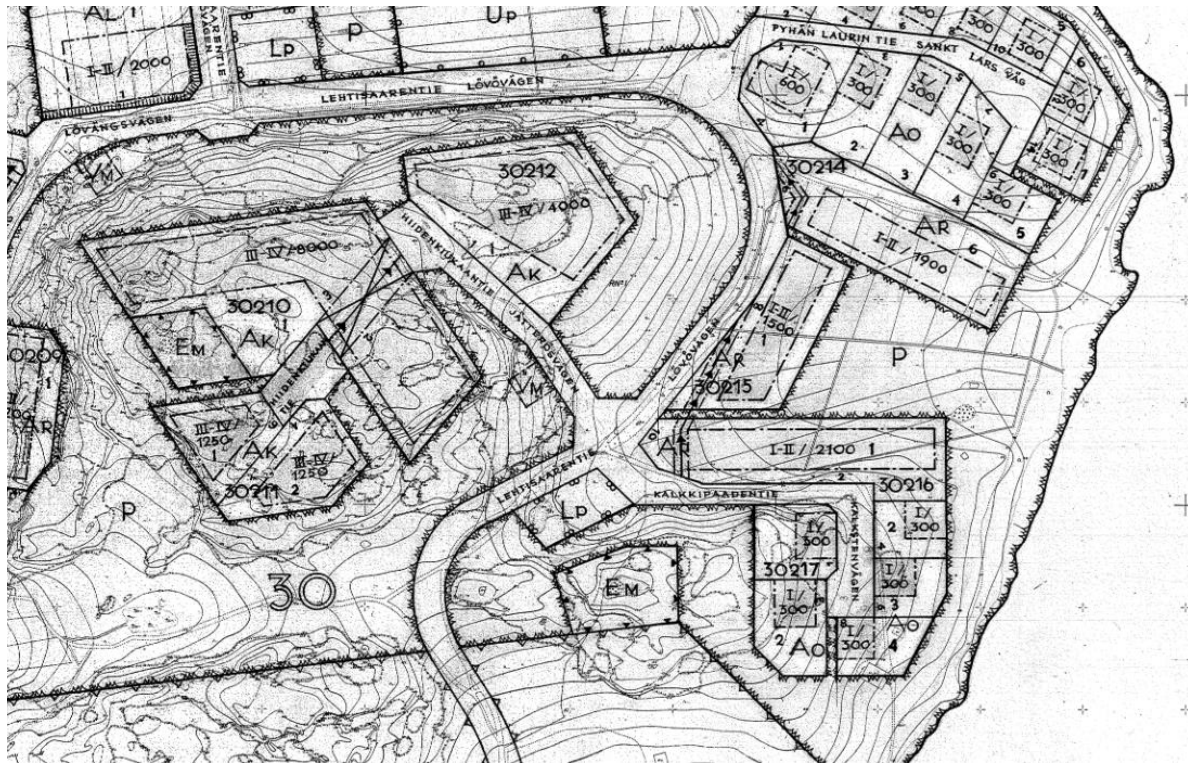
AR 1400 - **1550** -
1700 €/k-m²

AO 1900 - **2000** - 2100 €/k-m²

AK 1100 – **1300** - 1500 €/k-m²



LIITTEET

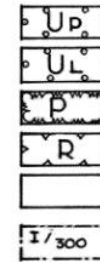


MERKKIEN SELITYKSET:

—+—	3m vahvistettavan asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.
—+—	Kaupunginosan raja.
—+—	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
—+—	Tontin raja.
—+—	Eri asemakaavamäärysten alaisten alueen osien välinen raja.
OTANIEMENT	Kadun nimi.
30	Kaupunginosan numero.
30207	Korttelin numero.
2	Tontin numero.
5	Osoitenumero.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

Yk	Kirkon tai muun seurakunnallisen rakennuksen korttelialue.
Yo	Opetustoimintaa palvelevan rakennuksen korttelialue.
Yt	Kunnallisteknillisen laitoksen tai rakennuksen korttelialue.
AL	Liikerakennusten korttelialue.
Ak	Asutokkerrostalojen korttelialue.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue.
Ao	Enintään kahden perheen talojen korttelialue.
LT	Kaikkikulkutie suoja-alueineen.
LP	Pysäköimisalue.
EM	Muinaismuistialue.



Palkokenttäalue.

Leikkikenttäalue.

Puistoalue.

Retkeily ja loma-alue.

Vesialue.

Rakennusala, mille rakennettavassa rakennuksessa tulee olla rakennuslalle merkityn roomalaisen luvun mukainen määrä kerroksia ja kerosalaa enintään niin monta neliometriä, kuin arabialainen luku osoittaa.

Yleisessä rakennuksessa saa olla enintään kolme asuinhuoneistoa laitoksen toiminnalla tarpeelliselle henkilökunnalle.

Liikerakennuksessa saa olla asuinhuoneistoja vain sen huollosta huolehtivaa henkilökuntaa varten.

Sellaisella tontilla, mille rakennettavan rakennuksen sallittu kerosala on 4000 m² tai sitä suurempi, saa olla yksi myymälähuoneisto kutakin 4000 kerosneliometriä kohti.

Retkeily ja loma-alueelle saa rakentaa yleistä käyttöä palvelevia enintään kaksikerroksisia rakennuksia, kuitenkin yhteensä enintään 1 m² kerosalaa kutakin alueen 50 m² kohti.

Kullekin asuin- ja liikerakennuksen tontille tulee varata autopaikkoja siten, että asuintontilla on yksi autopaikka jokaista täyttä tai alkavaa kerosalan 150 m² kohti ja liikerakennuksen tontilla yksi autopaikka jokaista täyttä tai alkavaa kerosalan 50 m² kohti.

Kullekin asuin- ja liikerakennuksen tontille tulee varata autopaikkoja siten, että asuintontilla on yksi autopaikka jokaista täyttä tai alkavaa kerosalan 150 m² kohti ja liikerakennuksen tontilla yksi autopaikka jokaista täyttä tai alkavaa kerosalan 50 m² kohti.

Tontteja ei saa aidata lukuunottamatta enintään kahden perheen talojen ja rivitalojen tontteja.

Milloin enintään kahden perheen talo rakennetaan kiinni naapuritontin rajaan, tulee tämä sivu käsitellä julkisivun tapaan. Milloin taas enintään kahden perheen talo rakennuslalla sijoitetaan irti naapuritontin rajasta, tulee se rakentaa vähintään kahden metrin päähän siitä jolloin rajaan päin olevalla sivulla saa olla ikkunoita.

Rakennusten tulee täyttää sisäasiainministeriön paloluokittelusta annettujen päätösten mukaiset vaatimukset.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä eikä paikoitukseen on istutettava.

Yleiselle jalankutulle varattu korttelin osa.

Tontinosa, minkä kautta tulee johtaa yleinen kulkuväylä. Rakennukseen on jätettävä vähintään 10 m leveä ja 3,8 m korkea kulkukukko.

Yleistä viemärijohtoa varten varattu tontinosa.

Muuntaja-alue.

NEWSEC

SELITYKSIÄ:

- 3 M SEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA VAHVISTAMINEN KOSKEE.
- ERI ASEMAKAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEEN OSIEN VÄLINEN RAJA.
- 30
30210
1
KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
- Kaupunginosan numero.
- Korttelin numero.
- Tontin numero.
- Kadun nimi.
- A
Asunto- tai liikerakennusten korttelialue.
- Ch P W
Puistoalue.
- E
Erityisalue.
- X
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ:

- Ak
Rakennusala.
- IV
8000
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun.
- Luku, joka osoittaa tontin enimmäiskerrosalan m²:ssä.
- Tontilla saa olla yksi myymälähuoneisto kutsu-
kin 4000 kerroslalan m² kohti.
- Tontilla varattavien autopaikkojen vähimmäis-
määrä:
1 paikka asuntoa kohti
1 --- 100 m² kerroslalan m² kohti
- a2
Kaksitasoinen autopaikkojen rakennusala, jos-
sa alataso saa rakentaa autosuojaksi tai avoka-
tokseksi ja ylätason pysäköimispaikoiksi ja
jonka ylätason ainakin yhdellä sivulla tulee
yhtyä pinnan tasoon.
- Rakentamattomat tontinosat, joita ei käyte-
tä kulkuteinä eikä paikoitukseen, on istu-
tettava.
- Tontille on järjestettävä leikki- ja oleske-
lutilaa vähintään 10 m² asuntoa kohti.
- Tonttia ei saa aidata, lukuunottamatta rajaa kaiteen
tasoon sijoitettujen autopaikkojen kohdalla.
- Tontinosa, minkä kautta tulee johtaa yleinen
kulkuväylä.
- ly
Viemäriä varten varattu tontinosa.
- mau
Maanalaisten yhteisväestönsuoja, jonka laki
on enintään tasossa +9.00 - +11.00 0-tasos-
ta luettuna.

FÖRKLARINGAR:

- Linje 3 M utanför det stadsplanområde fast-
ställselsen avser.
- Gräns mellan delar av område, för vilka olika
stadsplanebestämmelser äro gällande.
- Gräns för kvarter, del av kvarter och område.
- Stadsdelsnummer.
- Kvarternummer.
- Tontnummer.
- Gatunamn.
- Kvarteretsområde för bostads- eller affärsbyggnader.
- Parkområde.
- Specialområde.
- Överkörsning av beteckning anger att beteck-
ningen avlägsnas.

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

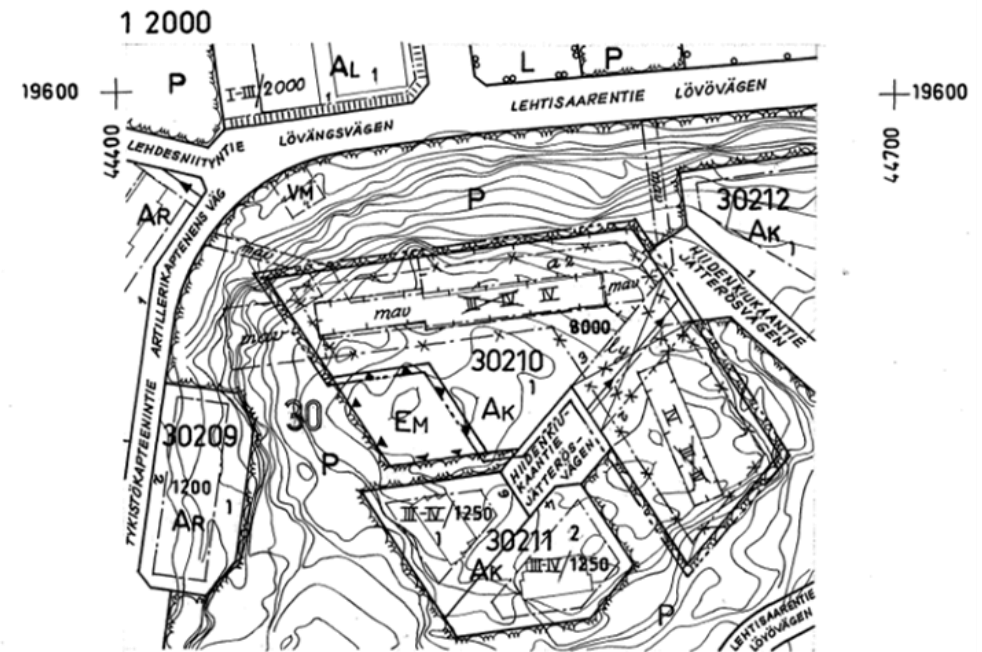
- Kvarteretsområde för bostadsvåningshus.
- Byggnadsområde.
- Römersk siffra anger byggnads största till-
åtna våningstal.
- Tal, som anger tomtens maximivåningsyta i
m².
- På tomten får finnas en butikslägenhet per
varje 4000 m² våningsyta.
- Minimiantal bilplatser, som reserveras på
tomten:
1 plats per bostad
1 --- 100 m² våningsyta för affärs-
utrymmen.
- Byggnadsområde för bilförvaringsplatser i
två plan, där undre planet får bebyggas med
garage eller öppet tak och övre planet använ-
das som parkeringsplats och vars övre planätmin-
stone på en sida bör sammangå med gårdens plan.
- Obebyggda tomtdelar, som ej användas som
väg eller för parkering, bör förseas med
planteringar.
- På tomten bör ordnas plats för lek och utö-
mhusvistelse minst 10 m² per bostad.
- Tomten får ej ingå i undantag av gränsen
vid de i två plan förlagda bilplatserna.
- Tomtdel, varigenom bör ordnas allmän pas-
sage.
- För avloppsledning reserverad del av tomt.
- Underjordiskt gemensamt skyddsrum, vars
högsta är högst på nivån +9.00 - +11.00 RÄK-
NAT FRÅN 0-PLANET.

HELSINKI

30. KAUPUNGINOSA (MUNKKINIEMI,
LEHTISAARI)
KORTTELI 30210 TONTTI 1
ASEMAKAAVAN MUUTOS.

HELSINGFORS

30. STADSDELEN (MUNKSNÄS,
LÖVÖ)
KVARTER 30210 TOMT 1
STADSPLANEÄNDRING.



HELSINKI KAUPUNKI
SUURKAUNNITELUKUNTA
ASEMAKAAVASTO
1715 1167
N:o 5929

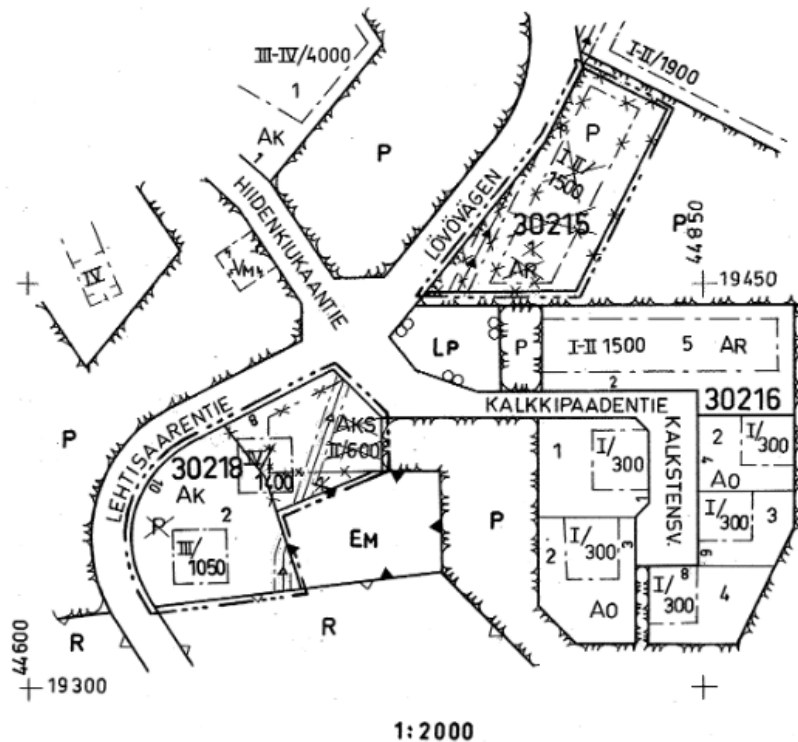
HELSINGFORS STAD
STADSPLANEÄNDRING
STADSPLANEÄNDRINGEN
Blau' Tebo
S. Sdt.
A.A.

HELSINKI

30.KAUPUNGINOSA MUNKKINIEMI
LEHTISAARI
KORTTELI 30215 TONTTI 1
KORTTELI 30218 TONTTI 1
PUISTOALUE
ASEMAKAAVAN MUUTOS

HELSINGFORS

30.STADSELEN MUNKSNÄS
LÖVÖ
KVARTER 30215 TOMT 1
KVARTER 30218 TOMT 1
PARKOMRÅDE
STADSPLANEÄNDRING



SELITYKSIÄ:

- 3M SEN ASEMAKAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA VÄHISTÄININEN KOSKEE.
----- KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
----- TONTIN RAJA
- - - - - ERI ASEMAKAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEEN OSIEN VÄLINEN RAJA.
[A] ASUNTO- TAI LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE.
[P] PUISTOALUE
[E] ERITYISALUE
[R] RETKEILY- JA LEIRIYTYMISALUE
X RISTI MERKINNÄN PÄÄLLÄ TARKOITTAAN MERKINNÄN POISTAMISTA.

FÖRKLARINGAR:

- LINJE 3M UTANFÖR DET STADSPLANEOMRÅDE FASTSTÄLLELSEN AVSEER.
GRÄNS FÖR KVARTER, DEL AV KVARTER OCH OMRADE.
GRÄNS FÖR TOMT
GRÄNS MELLAN DELAR AV OMRADE, FÖR VILKA OLIKA STADSPLANEBESTÄMMELSER ÄRO GÄLLANDE.
KVARTERSOMRÅDE FÖR BOSTADS-ELLER AFFÄRS-BYGGNADER.
PARKOMRÅDE
SPECIALOMRÅDE
UTFLYKTS- OCH SEMESTEROMRÅDE
ÖVERKORSHING AV BETECKNING ANGER, ATT BETECKNINGEN AVLAGSNAS.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSIÄ:

- [Ak] ASUNTOKERROSTALOJEN KORTTELIALUE
[I/1050] RAKENNUSALA, NILLE RAKENNETTAVASSA RAKENNUSSESSA SAA OLLA ENINTÄÄN RAKENNUSALALLE MERKITYN ROOHALAISEN LUVUN MUKAINEN MÄÄRÄ KERROKSIJA JA KERROSALAA ENINTÄÄN NIIN MONTA M² KUIN ARABIALAINEN LUKU OSIITTAA.
TONTILLA ON VARATTAVA VÄHINTÄÄN YKSI AUTO-PAIKKA ASUNTOA KONTI.
RAKENTAMATTOMAT TONTINOSAT, JOITA EI KÄYTETÄ KULKUTEINÄ EIKÄ PAIKOITUKSEEN, ON ISTUTETTAVA.
JONTOJA VARTEN VARATTU TONTINOSA.

STADSPLANEBESTÄMMELSER:

- KVARTERSOMRÅDE FÖR BOSTADSVÄNINGSHUS
BYGGNADOMRÅDE FÖR BYGNAD, SOM FÄR HA HÖGST PÅ OMRADET MED ROMERSKT TAL ANTECKNADE ANTALET VÄNINGAR OCH HÖGST SÅ MÅNGA M² VÄNINGSYTA, SOM ARABISKA TALET ANGER.
PÅ TOMT BÖR RESERVERAS MINST EN BILPLATS PER BOSTAD.
OBEBYGGDA TOMTDELAR, SOM EJ ANVÄNDAS SOM VÄG ELLER FÖR PARKERING, BÖR FÖRSES MED PLANTERINGAR.
TOMTDEL SOM BÖR RESERVERAS FÖR LEDNINGAR.

HELSINGIN KAUPUNGIN
KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO
ASEMAKAAVAOSASTO
19/71 1970
PIIRUSTUS
RITTO
No 6531
HELSINGFORS STADS
STADSPLANEERINGSKONTOR
STADSPLANEÄNDRINGEN
LAATINUT:
UPPFÖRD AV: SSdt
PÄRATYTT:
RITAD AV: TS

PASSION FOR COLLEAGUES
AND CLIENTS

EXCELLENCE INNOVATION INTEGRITY