



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS (LUONNOS)
 ASEMAKAAVAKARTTA NRO xxxxxx
 PÄIVÄTTY x.x.20xx

Asemakaavan muutos koskee:

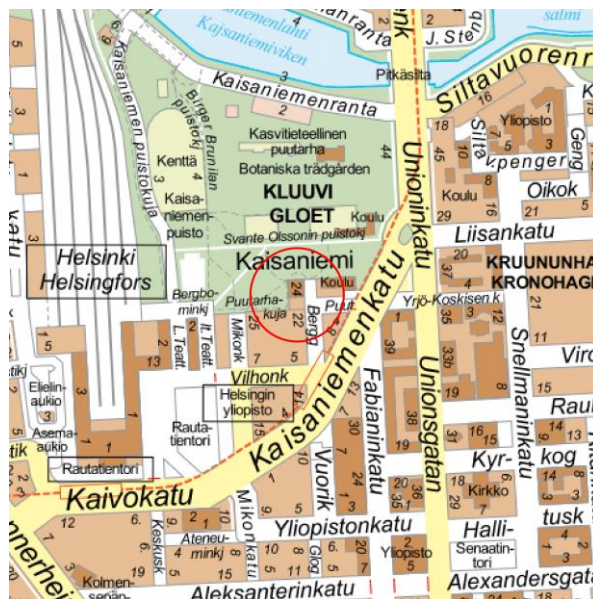
Helsingin kaupungin
 2. kaupunginosan (Kluuvi)
 korttelin 40 tonttia 14 sekä katualueita

Kaavan nimi:
 Säätalon asemakaavan muutos

Laatija:
 Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: x.x.20xx
 Kaupunkisuunnittelulautakunta:
 Nähtävilläolo (MRL 65 §): x.x.xxxx
 Kaupunkisuunnittelulautakunta /-virasto:
 Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
 Voimaantulo:

Alueen sijainti: Säätalo sijaitsee Helsingin keskustassa Kaisaniemen puiston eteläpuolella (Vuorikatu 24).



KAAVASELOSTUKSESSA esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Maankäyttö: Ilpo Forssén, projektipäällikkö,
Juho Palviainen, suunnittelija,

Liikenne: Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri

Teknistaloudelliset asiat: Raila Hoivanen, diplomi-insinööri

Julkiset ulkotilat, maisema, suojele: Sakari Mentu, arkkitehti

Vuorovaikutus: Maija Mattila, vuorovaikutussuunnittelija
Pia Havia, suunnitteluavustaja



SISÄLLYSLUETTELO

ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne ja pysäköinti	7
Palvelut	8
Esteettömyys.....	8
Suojelukohteet	8
Maanalaiset tilat ja yhdyskuntatekninen huolto	9
Asemakaavan vaikutukset.....	9
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	10
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	12



LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4/A3-koossa)
- Havainnekuva
- Ote maakuntakaavasta
- Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
- Ote Yleiskaava 2002:sta
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavaehdotuksesta (Kslk:n päätös 10.11.2015)
- Ote voimassa olevista asemakaavoista



TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos mahdollistaa Säättalon käytön toimitilarakennuksena, turvaa jalankulkuyhteydet Kaisaniemen puistoon sekä Puutarhakadun linjalla olevan korttelirintaman edustan itä-länsi-suuntaisen jalankulkuraitin jatkuvuuden tontin kohdalla. Kaavamuuotos mahdollistaa myös yleiskaavaan merkityt maanalaiset tilavaraukset. Kerrosalaa muodostuu yhteensä 7100 k-m², joka on kokonaisuudessaan toimitilaa. Tontin eteläreunassa oleva kävely-yhteys merkitään katualueeksi, joka varataan jalankulkuun. Katualueeksi muuttuvan alueen pinta-ala on n. 87 m².

Helsingin kaupunki omistaa asemakaavamuutoksen kohteena olevan tontin 40/14 sekä katualueet. Tontilla olevan rakennuksen omistaa Senaatti-kiinteistöt. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin ja Senaatti-kiinteistöjen aloitteesta.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa tontilla olevan rakennuksen käyttö ja kehittäminen toimitilarakennuksena, turvata jalankulkuyhteydet Kaisaniemen puistoon sekä mahdollistaa yleiskaavaan merkityt maanalaiset tilanvaraukset.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että hankkeessa varataan alueita yritystoiminnan tarpeisiin, kehitetään kaupunginosaa monipuolisesti ja vahvistetaan Helsingin erityispiirteitä.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 1762 m².

Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritelty rakennusoikeutta. KTY-alueen pinta-ala on 1396 m². Rakennusoikeus on 7100 k-m², joka on olemassa olevan rakennuksen kerrosala (6850 k-m²) täydennettynä ensimmäisen kerroksen arkadin muuttamisella sisätilaksi. Katualueen pinta-ala on 366 m², josta uutta katualuetta on 87 m². Määritettäessä tontilla sijaitsevan rakennuksen enimmäiskorkeutta sekä alinta louhintatasoa on otettu huomioon nykyisen rakennuksen korkeus sekä maanalaiset olemassa olevat rakenteet ja eri kaavatasoihin merkityt tilavaraukset.



Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontin 40/14 käsittävä kaavamuutosalueen osa on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi. Asemakaavan mahdollistamille kahdeksan- ja kaksikerroksisille rakennuksille ei ole osoitettu rakennusoikeutta kerrosalana. Olemassa olevan rakennuksen on suunnitellut Veli Valorinta ja se on valmistunut vuonna 1966 Ilmatieteen laitoksen keskustoimipaikaksi. Rakennuksen eri osiin on aikaisemmin ollut sijoitettuna sään havainnoimiseen käytettäviä laitteita ja niihin liittyviä rakennelmia. Rakennuksen kaksi maanalaista kerrosta sijoittuvat koko tontin alueelle sekä myös tontilla olevan jalankulkuyhteyden alle. Tällä hetkellä rakennuksen omistava Senaatti-kiinteistöt haluaa mahdollistaa myös yksityisten toimijoiden sijoittumisen rakennukseen. Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sijoittuva arkadi ja sitä rajaavat pilarit hallitsevat katunäkymää tarkasteltaessa rakennusta Puutarhakadulta ja Vuorikadulta.

Tontin eteläosaan rakennuksen pihalle sijoittuu ajoramppi, josta on kulku rakennuksen maanalaisiin huoltotiloihin sekä pysäköintipaikoille. Tontin etelärajaa pitkin kulkee kapea jalankulkuyhteys ja rappuset Kaisaniemen puistoon. Jalankulkuyhteys sijoittuu kokonaisuudessaan tontille, mutta reitti on ollut yleisessä käytössä. Epäselvä ja epäjohtonmukainen tilanne on aiheuttanut ongelmia jalankulkualueen kunnossapitoon liittyvissä kysymyksissä. Rakennuksen itäpuolella sijaitsee hieman leveämpi etelästä pohjoiseen kulkeva jalankulkuyhteys puistoon.

Kaavamuutosalueen läheisyydessä on laadittu useita asemakaavamuutoksia, joilla on selkeytetty ja ajanmukaistettu vanhoja kaavoja vastaamaan nykytilannetta. Alueen itäpuolella sijaitsevan Kaisaniemen koulun peruskorjaus ja siihen liittyvä koulun toimintojen osittainen väliaikainen sijoittuminen Kaisaniemen puiston alueelle parakkirakennusten muodossa on muuttanut lähialueen ympäristöä siksi aikaa, kunnes peruskorjaus valmistuu.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Tontti on toimitilarakennusten korttelialuetta. Rakennukseen saa sijoittaa toimisto-, hotelli- ja hoivapalveluita sekä vastaavanlaisia toimintoja. Kaavamerkinnällä on pyritty säilyttämään tontin nykyisen toiminnan luonne kuitenkin laajentaen sen käyttömahdollisuuksia nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Tontin käytön suunnittelussa on erityisesti otettu huomioon sen sijoittuminen



RKY-alueelle sekä tonttiin olennaisesti kuuluva katunäkymä Puutarhakadulta Eduskuntatalolle. Kaavamääräyksillä ja rakennus-
alalla on pyritty säilyttämään katunäkymät sekä minimoimaan
maisemaan negatiivisesti vaikuttavat muutokset. Tonttia ja sillä
sijaitsevaa rakennusta tulee käsitellä kokonaisuutena, jolloin muu-
tokset olemassa olevan rakennuksen hahmoon ja julkisivuun pyri-
tään pitämään mahdollisimman lievinä. Rakennukseen ja tontin
ympäristöön kohdistuvat uudistukset tulee toteuttaa korkealaatui-
sena, jotta ne sopivat kaupunkikuvaan sekä kulttuuriympäristön
vaalimisen kannalta tärkeään, valtakunnallisesti merkittävään ym-
päristöön.

Tontin rakennusoikeus on 7100 k-m². Luku sisältää maanalaisiin
tiloihin sijoittuvan ja arkadialueelle täydennettävän pääkäyttötar-
koituksen mukaisen kerrosalan. Rakennuksen maanalaiset työ-,
huolto- ja varastotilat saavat sijoittua rakennusalueelle sekä ma-mer-
kinnällä varustetulle tontin osalle ja katualueelle.

Kellaritilojen lousintataso saa ulottua likimääräiseen tasoon + 1.5,
joka vastaa nykytilannetta.

Yleiskaavaan merkitty maanalainen tilavaraus otetaan asemakaa-
van muutoksessa huomioon erillisellä kaavamääräyksellä ja mer-
kinnöillä. KTY-korttelialueelle saa sijoittaa yleiskaavaan merkityn
pääliikenneverkon maanalaisen osuuden sekä valtakunnallisesti
tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai
pääkadun maanalaisen tai katetun osuuden vaatimia liikennöinti-,
huolto-, kulku- ja tekniseen ylläpitoon liittyviä tiloja sekä porrasyh-
teyksiä ja raitisilmakuiluja suojavyöhykkeineen. Edellä mainittujen
tilojen toteutuminen ei saa estyä korttelialueella tapahtuvien ra-
kennus-, muutos- ja kunnostustöiden takia. Porrasyhteyden ja rai-
tisilmakuilun sijainti merkitään karttaan ohjeellisena alueena.

Katualueet

Katualueiden yleiselle jalankululle varatut osat merkitään erillisellä
merkinnällä jk. Merkinnällä turvataan jalankulkuyhteyksien säily-
minen puistoon sekä selkeytetään kunnossapitovastuuseen liitty-
vät kysymykset.

Liikenne ja pysäköinti

KTY-korttelin autopaikkojen enimmäismäärä on 1 ap / 500 k-m²,
jolloin pysäköintipaikkojen määräksi tulee 14. Kaikki autopaikat
tulee sijoittaa KTY-alueella korttelin maanalaisiin tiloihin. Mitoitus
on nykyisen ydinkeskustan alueella noudatetun laskentaohjeen
mukainen.



Polkupyöräpaikkoja tontilla tulee olla vähintään 25 pp. Määrä perustuu tontille toteutettavissa olevien pyöräpaikkojen enimmäismäärään. Pyöräpaikat saa sijoittaa sekä katutasoon että maanalaisiin tiloihin.

Palvelut

Kaava-alue sijaitsee keskustan palvelujen ulottuvilla.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen eteläosassa sijaitseva jalankulkuyhteys on esteettömyyden kannalta vaativa alue tasoerojen takia. Olemassa olevat rappuset eivät ole jyrkkyytensä vuoksi muutettavissa esteettömiksi ilman huomattavaa ympäristömuokkausta. Esteetön kulku Kaisaniemen puistoon on mahdollista olemassa olevan rakennuksen itäpuolelta. Muutoin kaava-alue on esteettömyyden kannalta perustason aluetta.

Suojelukohteet

Kaava-alue on osa Kaisaniemen puiston kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää, valtakunnallisesti merkittävää aluetta (RKY 2009). Olemassa olevaan rakennukseen ei kohdistu suojelutarpeita. Rakennus sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla puiston laidassa.

KTY-korttelin ja katualueiden kaupunkikuvassa näkyvät rakenteet on käsiteltävä rakennuksen arkkitehtuurin osana sovittaen ne Kaisaniemen puiston kaupunkitilakokonaisuuteen, kaupunkikuvaan ja pitkiin kaupunkinäkymiin sekä ympäröivien kortteleiden näkymiin. Erityistä kaupunkikuvallista huomiota on kiinnitettävä olemassa olevaan rakennukseen kohdistuvien rakennus-, muutos- ja kunnostustöiden yhteydessä siihen, että rakennuksen hahmo ja julkisivut pyritään säilyttämään alkuperäisen kaltaisina.

Ilmastointikonehuoneet, ilmakuilut, porrasyhteydet sekä niihin liittyvät osat ja kalusteet on suunniteltava, sijoitettava ja suojattava niin, että ne sopivat rakennuksen arkkitehtuuriin, pihanäkymiin, kaupunkikuvaan ja pitkiin kaupunkinäkymiin. Määräyksellä varaudutaan erityisesti yleiskaavaan merkittyjen maanalaisten tilavarauksen vaatimiin tilavarauksiin tontilla ja katualueella.



KTY-korttelin ja katualueiden rakenteiden, pintamateriaalien, istutusten ja kalusteiden tulee olla kaupunkikuvaan sekä kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeään, valtakunnallisesti merkittävään ympäristöön sopivia.

Maanalaiset tilat ja yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen olemassa olevan katualueen alapuolella on voimassa maanalainen asemakaava 9332 (Kluuvin huoltotunneli).

Kiinteistön tavara- ja jätehuoltotilat tulee sijoittaa korttelin maanalaisiin tiloihin. Kiinteistön huoltoliikennettä ei saa järjestää puistoalueen kautta. Tavara- ja jätehuollon kulku kiinteistön maanalaisiin tiloihin saadaan järjestää Puutarhakadun ja Vuorikadun kautta siltä osin, kun edellä mainitut eivät ole jalankululle varattua aluetta.

Asemakaava mahdollistaa pysty-yhteyksien ja teknisten tilojen tekemisen maanalaisiin tiloihin.

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Jatkosuunnittelussa tulee huomioida olemassa olevien maanalaiden tilojen sekä tulevien tilavarausten aiheuttamat vaikutukset olemassa oleville kantaville rakenteille ja perustuksille.

Asemakaavan vaikutukset

Asemakaavan muutosta koskevat seuraavat erityistavoitteet: olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen, kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttäminen, tavoite varata riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä tavoite verkostojen jatkuvuuden edistämisestä. Kaavaratkaisulla pyritään turvaamaan kaikki mainitut erityistavoitteet. Lisäksi kaavaratkaisu parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä keskustan alueella.

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on arvioitu kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ovat vähäisiä alueen nykytilanteen säilyessä käytännössä ennallaan. Maisemalliset ja kulttuuriperintöön kohdistuvat vaikutukset ovat vähäisiä ja maisemallisiin seikoihin kiinnitetään erityistä huomiota kaavamääräyksillä. Kaavalla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta liikenteeseen tai teknisen huollon järjestämiseen.



SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee neljä erityistavoitetta: olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen, kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttäminen, tavoite varata riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä tavoite verkostojen jatkuvuuden edistämisestä.

Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä ja tavoitetta varata riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten. Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa asema-kaavan vaikutukset.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta, valtakunnan keskusta ja kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää, valtakunnallisesti merkittävää aluetta (RKY 2009).

Maakuntakaavojen tavoitteet on otettu huomioon.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on keskustatoimintojen aluetta sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 10.11.2015) alue on liike- ja palvelukeskus- aluetta C1. Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.



Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 8.11.2011) mukaan alue on suunnitellun liikennetunnelin ja tilojen aluetta. Maanalaisessa yleiskaavassa on tilavaraus maanalaisille tiloille sekä huoltotunnelille. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa useita asemakaavoja. Olemassa olevalla tontilla on voimassa asemakaava nro 4323 (vahvistettu 22.1.1958). Kaavan mukaan tontti on yleisen rakennuksen tontti. Asemakaavaan on merkitty yksi rakennusala 8-kerroksista rakennusta varten ja yksi rakennusala 2-kerroksista rakennusta varten. Yleisen rakennuksen tontilla saa A:lla merkityllä tontinosalla ullakon sisustaa. Asemakaava ei määrittele rakennusoikeutta.

Katualueella on voimassa asemakaava 461 (vahvistettu 23.8.1836), jossa ei ole osoitettu alueen käyttötarkoitusta sekä maanalainen asemakaava 9332 (vahvistettu 21.3.1988), jossa alue on merkitty maanalaiseksi huoltoajoon tarkoitetuksi tilaksi.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 8.4.2016.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa kaavoituksen kohteena olevan tontin. Tontilla olevan rakennuksen omistaa valtion liikelaitos Senaattikiinteistöt.



Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 Senaatti-kiinteistöjen eli rakennuksen omistajan ja kiinteistöviraston tonttiosaston hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Puoli Kaupunkia-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa on nähtävillä 6.6.–1.7.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

