



PUUSEPÄNKADUN KORTTELIT

43. KAUPUNGINOSA HERTTONIEMI

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN NRO 12366 SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12366
PÄIVÄTTY 2.2.2016

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
43. kaupunginosan (Herttoniemi, Herttoniemen yritysalue)
korttelin 43057 tontteja 7, 8, 10, 11, 12 ja 13,
korttelin 43061 tonttia 6 sekä
katualueita
(muodostuvat uudet korttelit 43077 ja 43081)

Kaavan nimi: Puusepänkadun korttelit
Hankennumero: 1086_6
HEL 2014-004702

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 18.12.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 2.2.2016
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 26.2.–1.4.2016
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 28.6.2016
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Herttoniemen yritysalueen eteläosassa.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 Seurantalomake
 Sijaintikartta
 Ilmakuva
 Asemakaavan muutoksen pienennös
 Havainnekuva
 Ote maakuntakaavasta
 Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 Ote Yleiskaava 2002:sta
 Ote Helsingin uudesta yleiskaavaehdotuksesta (Kslk:n päätös 14.6.2016)
 Ote ajantasa-asemakaavasta
 Maaperä
 Vesihuolto
 Energiahuolto ja tietoliikenne
 Liikennesuunnitelma
 Pelastusajokaavio
 Havainneaineisto
 Korttelikortit
 Meluselvitys
 Linnanrakentajantie 6, viitesuunnitelma 14.11.2014
 Linnanrakentajantie 6, rakennushistoriallinen selvitys 14.11.2014
 Puusepänportti (Puusepänkatu 3–5), viitesuunnitelma 26.11.2015
 Kirvesmiehenkatu 4, viitesuunnitelma 26.10.2015

MUU KAAVAA KOSKEVA AINEISTO

Puusepänkadun korttelin ja sen lähialueen maaperäselvitys, (kartoitus alueen maaperän pilaantuneisuustiedoista), Leppänen, Marja, Kaupunkisuunnitteluvirasto, teknistaloudellinen toimisto, 23.6.2014

Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, Kirvesmiehenkatu 2, Maaperän kunnostuksen toimenpideraportti, Golder Associates Oy, 20.9.2011

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Puusepänkadun korttelit, Vahanen Environment Oy, 5.5.2015

Vuorovaikutusraportti

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Mikko Näveri
toimistopäällikkö Anri Linden
liikenneinsinööri Eeva Väistö (liikennesuunnittelu)
insinööri Peik Salonen (teknillistaloudellinen suunnittelu)
diplomi-insinööri Kaarina Laakso (pilaantuneet maat)
diplomi-insinööri Matti Neuvonen (liikenteen ympäristöhäiriöt)
arkkitehti Leena Makkonen (rakennussuojelu)
suunnitteluavustaja Jaana Collanus
suunnitteluavustaja Sirkka Hinkkanen

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksella korttelin 43057 ohjeelliset tontit 7, 8, 10, 11 ja 12 muutetaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Saman korttelin tontti 9 on jo aikaisemmassa asemakaavan muutoksessa (nro 12346, voimaantulo 4.12.2015) kaavoitettu asuinrakentamista varten.

Nykyisellä tontilla 8 oleva entinen juuresvarasto puretaan osittain ja suojellaan osittain. Kaavamuutos mahdollistaa asuntojen ja liiketilojen rakentamisen suojellun rakennusosan sisälle. Nykyisellä tontilla 7 oleva puhelinasemarakennus puretaan ja sen toiminnot siirretään toisaalle korttelissa.

Nykyisten kortteleiden 43057 ja 43061 läpi linjataan uusi itä-länsi-suuntainen jalankulun ja polkupyöräliikenteen katualue (Sorvaajankuja).

Ammattikoulukäytössä tällä hetkellä olevalla tontilla 43061/6 muutetaan ainoastaan tontin pohjoisosaa raitin linjaamisen vuoksi. Muilta osin tontin käyttö säilyy ennallaan.

Kirvesmiehenkadun itälaitaan rakennetaan yhtenäinen uuteen jalkakäytävään rajautuva parkkipaikkojen ja puuistutusten rivistö. Linnanrakentajantien ja Abraham Wetterin tien risteyksen pohjoislaidalle rakennetaan pieni aukio.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin, maanomistajien ja kiinteistönhaltijoiden aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on esitetty 6 mielipidettä.

Asemakaavan valmisteluaineistoa on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalon ilmoitustaululla, Herttoniemen kirjastossa ja viraston internetsivuilla. Kaavan valmisteluaineistosta on esitetty 6 mielipidettä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on selostettu kohdassa Suunnittelun vaiheet.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee 2 erityistavoitetta:

- Pilaantuneen maa-alueen puhdistustarve on selvitettävä ennen ryhtymistä kaavan toteuttamistoimiin.
- Alueiden käytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Helsingin seudun erityistavoitteita ovat:

- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi on alueiden käytössä varmistettava tonttimaan riittävyys.

Kaavaa muutetaan alueella, jolla asuntotuotannolla on hyvät edellytykset toteutua sekä valmiiksi rakennetun katu ympäristön ja palveluverkon että rakentamisvalmiuden osalta. Kaava-alue sijoittuu metroluikenteen palvelualueelle.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen ja taajamatoimintojen aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta ja tiivistettävää aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on keskustatoimintojen aluetta. Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (Kslk:n päätös 14.6.2016) alue on liike- ja palvelukeskusta-alue. Nyt laadittu asemakaavan

muutos on voimassa olevan yleiskaavan ja uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Suunnitteluperiaatteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Herttoniemen yritysalueen suunnitteluperiaatteet tulevien asemakaavamuutosten pohjaksi 10.11.2015. Kaavan muutosalue sijaitsee suunnitteluperiaatteiden sekoittuneiden toimintojen keskusta-alueella ja on käyttötarkoituksiltaan merkitty asuntovaltaiseksi

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaavat nro 10081 (voimaantulo 24.9.1993) nro 8238 (voimaantulo 25.9.1981) ja 10264 (voimaantulo 28.7.1995). Korttelin 43057 ohjeelliset tontit 7, 8, 10, 11 ja 12 ovat voimassa olevassa kaavassa teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta (TKT). Tonttien tehokkuuslukema on $e = 2,0$. Tontti 43057/13 on autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Korttelin tontti 43061/6 on teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialuetta, tehokkuusluku on $e = 2,0$. Kaavamuutosalue ulottuu vähäisiltä osin asemakaavan nro 10264 katualueelle.

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 (laatimiseksi).

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 2.10.2015.

Maanomistus

Korttelin 43057 tontit 4 ja 5 (olevassa kaavassa ohjeellinen tontti 12) ja 10 ovat yksityisomistuksessa. Muut muutosalueen tontit ja alueet ovat

kaupungin omistuksessa. Tontit 43057/7, 8 ja 11 sekä tontti 43061/6 on vuokrattu pitkäaikaisella sopimuksella.

Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Herttoniemen yritysalueen eteläosassa, missä yritysalueen (entisen teollisuusalueen) toiminnot kohtaavat metroaseman läheisyyteen keskittyneet kaupalliset palvelut ja Herttoniemenrannan asuinalueen. Yritysalueen eteläosaa leimaa yleisesti ottaen kaupunkikuvan keskeneräisyys lukuisten rakentamattomien tai vajaakäyttöisten kiinteistöjen vuoksi.

Rakennettu ympäristö

Korttelin 43057 tilanne on rakennetun ympäristön kannalta hyvin kirjava. Tontilla 4 vielä 2000-luvun alussa ollut rakennuskanta on purettu pois ja tontti on tyhjiillään. Tontilla 5 on 1950-luvulla rakennettu pienteollisuusrakennus, 1960-luvulla valmistunut pieni konttorirakennus ja myöhemmin rakennettu vaatimaton varastohalli. Tontilla 7 on pieni puhelinasemarakennus, jonka ensimmäinen rakennusosa on valmistunut 1940-luvulla. Puhelinasemaa on muutettu ja laajennettu seuranneina vuosikymmeninä. Rakennus on edelleen alkuperäistä vastaavassa käytössä. Tontilla 8 on entisenä juuresvarastona tunnettu rakennus, jonka ensimmäiset rakennusvaiheet sijoittuvat puhelinaseman tapaan 1940-luvulle. Myös juuresvaraston rakennusta on laajennettu ja muutettu vuosien saatossa. Tontilla 10 on pienteollisuustalo 1950-luvulta ja toimistotalo 1990-luvulta. Tontilla 11 on varasto- ja toimistotalo 2000-luvulta.

Kirvesmiehenkadun itäpuolella tontilla 43061/6 on entinen autokaupan rakennus, jossa tällä hetkellä sijaitsee Stadin ammattiopiston kone-, metalli- ja rakennusalan koulutuksen toimipiste. 1960-luvulla rakennettua kiinteistöä on vuonna 2012 laajennettu halliosalla.

Muutosalueen naapurustossa on kooltaan, käytöltään, iältään ja kunoltaan vaihtelevaa rakennuskantaa.

Muutosalueen rakennuksista ja niiden historiasta on lisää tietoja selostuksen liitteenä olevassa kaavamuutoksen havainneaineistossa ja rakennushistoriaselvityksessä.

Liikenne

Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Kävelymatka tonteilta Herttoniemen metroasemalle on noin 500 m. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Linnanrakentajantiellä, Sorvaajankadulla ja Abraham Wetterin tiellä.

Myös pyöräliikenteen yhteydet ovat hyvät. Lähimmät pyöräilyn laatu-käytävät on suunniteltu kulkemaan Itäväylän ja Linnanrakentajantien varressa.

Puusepänkadun liikennemäärä vaihtelee kadun eteläpään noin 500 ajoneuvosta vuorokaudessa 3 500 ajoneuvoon vuorokaudessa. Kirvesmiehenkadun liikennemäärä on noin 500 ajon./vrk, Abraham Wetterin tien noin 12 900 ajon./vrk ja Linnanrakentajantiellä noin 23 400 ajon./vrk. Puusepänkadulla kulkee yritysalueesta johtuen normaalia enemmän raskasta liikennettä.

Suunnittelualueen tonttikatujen pysäköinti on pääosin asiointipysäköintiä ja vähäisemmässä määrin alueen yritysten työntekijöiden pysäköintiä.

Palvelut

Muutosalueen nykyisissä rakennuksissa ja alueen välittömässä läheisyydessä on Herttoniemen yritysalueelle tyypillisiä erikoistavaraliikkeitä ja autokaupan liikkeitä. Metroaseman seutu kaupallisine palveluineen sekä Herttoniemen ala-aste, liikuntahalli ja liikuntapuisto ovat lyhyen kävelyetäisyyden päässä.

Suojelukohteet

Muutosalueen rakennuksia ei ole suojeltu voimassa olevissa kaavoissa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä, kallioperä, pohjavesi sekä niiden pilaantuminen

Alueen itäpuolisen osan maaperä on kitkamaata, jossa maakerroksen paksuus tiiviin kerroksen yläpuolella on yli metri. Keski-alueella esiintyy moreenikerroksen yläpuolinen savialue, jossa maakerroksen arvioitu paksuus on 1–3 metriä. Länsiosassa maaperä on savialueen yläpuolista täytemaata, jossa savikerroksen arvioitu paksuus on 3–7 metriä ja

yläpuolisen täytemaakerroksen 1–3 metriä. Pohjaveden korkeus lähimmissä havaintopisteissä Abraham Wetterin tiellä on vaihdellut välillä +1,02...+1,74.

Alueella on aiemmin toiminut teollisuutta, kuten kattohuopatehdas. Kirvesmiehenkatu 2 tontilla on rakennusten purkutöiden yhteydessä havaittu etupäässä lämmitysöljyllä pilaantunutta maata, joka on osin kunnostettu vuonna 2011. Pilaantuneisuuden arveltiin mahdollisesti levinneen myös viereiselle tontille. Maaperää kuormittavaa toimintaa on ollut myös Abraham Wetterintie 4 tontilla, jolla on aiemmin toiminut autokorjaamo sekä polttonesteen jakeluasema. Jakeluaseman kohdalta on kunnostettu öljyistä maata 1990-luvun lopussa. Yksityisessä omistuksessa olevalta tontilta 43057/4 ei ole ollut käytettävissä maaperän pilaantuneisuuden tutkimustietoja. Puusepänkadun korttelien alue on lähellä Herttoniemenrannan aluetta, jolla on 1990-luvulla kunnostettu maaperää laajamittaisesti aiemman öljysatamatoiminnan loppumisen jälkeen.

Ympäristöhäiriöt

Viereisten katujen ajoneuvoliikenne aiheuttaa kaava-alueelle melua ja heikentää alueen ilmanlaatua. Nykytilanteessa kaavamuutosalue on lähes kauttaaltaan liikenteen melualueita, jossa päiväajan keskiäänitaso ylittää 55 dB. Voimakkainta melu on Linnanrakentajantien varrella, missä päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan lähes 70 dB. Linnanrakentajantien varrella myös liikenneperäisten epäpuhtauksien pitoisuudet ovat suurimmillaan. Typpidioksidin ja hengitettävien hiukasten ohjearvotaso voi ylittyä Linnanrakentajantien kaltaisen vilkkaan kadun lähiympäristössä.

3

TAVOITTEET

Taustaa

Muutosalueen kortteliin 43057 on voimassa olevassa kaavassa suunniteltu rakennettavan useamman tontin kattava, yhteishankkeeseen perustunut toimisto- ja pienteollisuusrakennusten kompleks. Kaupungin omistamalle yleisten rakennusten tontille voimassa olevassa kaavassa on suunniteltu sijoitettavan Energialaitoksen sähköasema ja toinen yleinen rakennus, jota varten kaavaa laadittaessa ei ollut hanketta tiedossa. Asemakaavan voimaantulon jälkeen (1993) uudisrakentamista on kuitenkin tapahtunut vain tontille 11, jonne valmistui vuonna 2006 varasto- ja konttorirakennus. Tonteilta 4 ja 9 on purettu 2000-luvulla

koko rakennuskanta pois, ja tontit ovat nyt tyhjiillään. Voimassa oleva kaava on siten jäänyt pääasiassa toteutumatta.

Tontilla 8 sijaitseva entinen juuresvaraston rakennus on omistajan mukaan tekniseltä kunnoltaan mittavan peruskorjauksen ja modernisoinnin tarpeessa. Omistaja ei pidä investointia rakennuksen ja tontin nykykäytössä taloudellisesti mahdollisena.

Kortteli 43057 kuuluu yleiskaavallisesti Herttoniemen keskusta-alueeseen ja on sijainniltaan näkyvä ja keskeinen, mutta ei rakentamisen tehokkuudeltaan eikä ulkoiselta olemukseltaan vastaa alueen kehittämiseksi asetettuja tavoitteita.

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yhtäältä lisätä asuntorakentamisen mahdollisuuksia erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien ja kattavien palveluiden äärellä ja toisaalta kohentaa alueen kaupunkikuvaa ja yleistä imagoa mahdollistamalla toteutukseen johtavien rakennushankkeiden käynnistämisen korttelissa, jota leimaa keskeneräisyys ja rapistuva rakennuskanta. Kaavamuutoksen tavoitteena on myös alueen kaupunkikuvan ja historian kannalta tärkeän juuresvaraston rakennuksen osittainen säilyttäminen ja suojelu. Lisäksi tavoitteena on alueen jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien parantaminen linjaamalla uusi yleinen raitti korttelien läpi.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksen perusteena on mahdollistaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ja alueen ilmettä kohentavan asuinkerrostalokorttelin rakentaminen, jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien kohentaminen ja alueen historian kannalta arvokkaan rakennuksen osittainen suojeleminen.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 4,5 ha.

Uuden asuinkerrosalan (AK) määrä on yhteensä 56 650 k-m², josta vähintään 1 600 k-m² on mm. liiketiloina käytettäviä monikäyttötiloja. AK-tonttien tehokkuuslukemat vaihtelevat $e = 1,9$ ja $e = 3,4$ välillä. AK-korttelialueiden yhteenlaskettu tehokkuuslukema on $e = 2,3$. Teollisuus-

ja varastorakentamisen (T) rakennusoikeuden määrä pysyy likimääräisesti ennallaan (26 170 k-m²).

Arvioitu muutosalueen asukasmäärä on 1 400.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Puusepänkatuun, Kirvesmiehenkatuun ja Linnanrakentajantiehen rajautuva alue muodostuu kuudesta ohjeellisesta AK-tontista, joille rakennettavat rakennukset muodostavat kaupunkikuvallisen kokonaisuuden. Alueen tonteista yksi (43081/9, Kirvesmiehenkatu 2) on asemakaavoitettu jo aikaisemmin vuoden 2015 aikana. Tontit ovat toteutettavissa erikseen toisistaan riippumatta.

Tonttien kehittäminen asemakaavan mukaisesti edellyttää nykyisen rakennuskannan purkamista lukuun ottamatta Linnanrakentajantie 6:ssa sijaitsevaa juuresvarastorakennusta, josta osa puretaan ja osa suojellaan asemakaavassa.

Asemakaava ohjaa vaihteleviin rakennusten ja rakennusosien korkeuksiin sekä vaihteleviin julkisivujen käsittelyihin. Kerroslukumäärät vaihtelevat pääasiassa 5 ja 8 välillä. Kaupunkikuvallisissa aksenttikohdissa on enintään 9- ja 12-kerroksisia rakennuksia tai rakennusosia.

Asuinkerrostalojen kivijalkakerrokseen on toteutettava näyteikkunallisia monikäyttötiloja, jotka voivat olla liike-, ravintola-, toimisto- tai työtiloja.

Teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialue (T)

Korttelialue muodostuu tontista 43077/1, joka on tällä hetkellä poikkeusluvalla ammattikoulukäytössä. Korttelialueella on säilytetty voimassa olevan asemakaavan määräykset lisäyksellä, että tontille voi sijoittaa myös opetustoiminnan tiloja.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Korttelialue on selostettu alla kohdassa Liikenne ja pysäköinti.

Liikenne ja pysäköinti

Nykyisten kortteleiden 43057 ja 43061 läpi linjataan uusi jalankulun ja pyöräilyn katu (Sorvaajankuja). Uuden asuinkorttelin läpi kulkee tonttien puolella yleiseen jalankulkuun varattu alue, joka luo yhteyden Sorvaajankujan ja Linnanrakentajantien välille.

Kirvesmiehenkadun itälaitaan rakennetaan asemakaavassa 12346 linjatun ratkaisun jatkeeksi uutta jalkakäytävää ja noin 30 uutta poikittaista pysäköintipaikkaa alueen asiointi- ja vieraskäyttöön. Myös Kirvesmiehenkadun länsireunan ja Puusepänkadun varsien pysäköintipaikat varataan asiointi- ja vieraspysäköintiin.

Asuintonttien autopaikat sijoittuvat pääosin tonttikohtaisiin, pihakannen alaisiin pysäköintilaitoksiin. Tonttien 43057/14 ja 43081/3 pysäköintilaitokset on suunniteltu yhdistettäväksi Sorvaajankujan alitse. Tontin 43081/2 monikäyttötilojen autopaikkoja voi sijoittaa myös Linnanrakentajantien varressa olevalle etupihalle.

Kaikkien muutosalueen AK-tonttien autopaikkoja on mahdollista sijoittaa lisäksi korttelin 43057 keskellä sijaitsevalle LPA-tontille, joka toteutetaan runsaan 50 autopaikan, puuistutuksen jäsennehtynä pysäköinti-alueena.

Linnanrakentajantieltä ei jatkossa hyväksytä tonttiliittymiä.

Pelastusteiden ajoreitit ja likimääräiset nostopaikat on esitetty liitteenä olevassa pelastusajokaaviossa. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida pelastusteiden ajoreittien ja nostopaikkojen tarkemmat järjestelyt. Katualueella sijaitsevien nostopaikkojen sijainnista tulee sopia Helsingin rakennusviraston kanssa.

Toimitilat ja kaupalliset palvelut

Kaava ohjaa monikäyttötilojen toteuttamiseen rakennusten pohjakeroksiin. Monikäyttötilat voivat olla liike-, ravintola-, toimisto- ja työtiloja. Toimitiloja sijoittuu lisäksi suojeltavan juuresvarastorakennuksen osiin, jotka eivät ole muutettavissa asunnoiksi. Erilaisia toimitiloja toteutetaan alueelle yhteensä noin 2 900 k-m².

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Hulevesien hallinta

Asemakaavassa on määräys, että AK-korttelialueella vähintään 1/3 katoista on toteutettava hulevesiä pidättävänä viherkattona.

Suojelukohteet

Kaavamuutoksen tontilla 43081/2 on entinen juuresvarastorakennus, joka suojellaan osittain. Kaavamuutoksen mukainen uudisrakentaminen edellyttää juuresvarastorakennuksen itäisen siiven purkamista. Kaavaselostuksen liitteenä on rakennushistoriaselvitys sekä viitesuunnitelma rakennuksen mahdollisesta muutoksesta pääasiassa asuin- ja liiketiläkäyttöön.

sr-2-merkittyä rakennuksen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallisia tai historiallisia arvoja. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennusosien sekä porrashuoneiden ominaispiirteiden säilyttäminen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt tulee suunnitella siten, että ne muodostavat alkuperäistä arkkitehtuuria tasapainoisesti täydentävän kerrostuman. Laajempia korjaus- ja muutostöitä koskevaan lupahakemukseen tulee liittää asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys, josta ilmenevät arvot tulee korjaus- ja muutostöissä ottaa huomioon.

sr-2-merkittyyn rakennukseen saa rakentaa asuntoja, liike-, ravintolatoimisto- ja työtiloja. Lisäksi rakennukseen saa rakentaa yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja.

Kaavamuutoksen tontilla 43081/2, Linnanrakentajantien ja Puusepänkadun kulmassa on todennäköisesti juuresvarastorakennuksen ensimmäisten rakennusvaiheiden yhteydessä toteutettu kivi- ja puurakenteinen aita, joka on säilytettävä. Aitaa korjattaessa ja jatkettaessa tulee käyttää alkuperäisiä materiaaleja. Aitaan saa avata 7 m leveän kulkukäytävän Puusepänkadun puolella.

Nykyisellä tontilla 43057/4 (Puusepänkatu 3) sijaitsee mahdollisesti 1. maailmansodan aikainen, mutta todennäköisemmin 2. maailmansodan aikainen luola. Luola ei näy Museoviraston muinaisjäännösrekisterissä, mutta se esiintyy Sirkku Laineen Helsingin maalinnoituksen sähköisessä aineistossa. Luolan suuaukko on Puusepänkadun puolella. Luola ei estä suunniteltua rakentamista paikalla, mutta ennen rakennusluvan hyväksymistä luvanhakijan on esitettävä Puusepänkadun varrella sijaitsevan luolan rakennushistoriallinen dokumentointi.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto. Korttelin 43081 toteuttaminen edellyttää alueella sijaitsevan 400 mm sekavesiviemärin

siirtämistä. Elisan puhelinkeskus tulee siirtää ennen tontin 43081/2 toteuttamista. Maanalaisten tilojen kuivatus- ja jätevedet tulee johtaa kiinteistökohtaisella pumppaamalla yleiseen viemäriverkostoon.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Alueen maaperän pilaantuneisuustutkimuksia on kaavoituksen yhteydessä täydennetty Helsingin kaupungin omistamilla korttelin 43057 nykyisillä tonteilla 7, 8, 9 ja 13. Tutkimuksia ei päästy tekemään tontin 8 nykyisen rakennuksen ja sen kellarin alapuolelta. Tutkimuksissa havaittiin vain vähäisiä viitteitä jätejakeista. Aistinvaraisesti öljyisiksi arvioituja tutkimuspisteitä todettiin muutamia tonttien 8 ja 9 Linnanrakentajantien ja Abraham Wetterin tien puoleisilla alueilla. Tutkimusten tulokset täydennetään asemakaavan selostukseen niiden valmistuttua. Alue on käytettävissä olevien maaperän pilaantuneisuustietojen perusteella osittain pilaantunut siten, että maaperää on todennäköisesti tarpeen puhdistaa. Toistaiseksi tutkimattomat alueet, kuten korttelin 43057 yksityisomistuksessa oleva tontti 4 ja tontin 8 rakennusten alapuolinen maa, on tarpeen tutkia ennen rakentamiseen ryhtymistä. Asemakaavassa on annettu maaperän pilaantuneisuuden tutkimista ja puhdistamista koskeva määräys.

Ympäristöhäiriöt

Alueen merkittävimmät melunlähteet ovat Linnanrakentajantie, Abraham Wetterin tie ja Laivalahdenkatu. Asemakaavan muutosta varten on tehty meluselvitys. Laskennat on tehty käyttäen vuoden 2035 liikenneennustetta, missä Linnanrakentajantien liikennemäärän on arvioitu olevan lähes 40 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Laskennassa on selvitetty piha-alueille ja rakennusten julkisivuille kohdistuvat päivä- ja yöajan keskiäänitasot. Meluselvityksen valmistumisen jälkeen myös kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu asuinrakentamisen alueeksi. Puusepänkadun ja Kirvesmiehenkadun pohjoisosien melutasot ja niiden edellyttämät kaavalliset ratkaisut ovat kuitenkin olleet arvioitavissa ilman meluselvityksen päivittämistä tältä osin.

Asemakaavassa asuintonttien rakennukset on sijoitettu siten, että niiden takana olevat piha-alueet ovat melukatveessa, jossa melutasot eivät ylitä ohjearvoja. Asuinrakennuksiin kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot ovat Linnanrakentajantien ja Abraham Wetterin tien puoleisilla julkisivuilla suurimmillaan noin 68–71 dB. Puusepänkadun puoleisilla asuinrakennusten julkisivuilla melutaso on korkeimmillaan 63 dB. Kaavassa on annettu Puusepänkadun, Linnanrakentajantien ja Abraham

Wetterin tien varteen tulevien asuinkerrostalon rakenteiden ääneneristävyyttä, asuntojen suuntautumista ja parvekkeiden sijoittamista/lasittamista koskevia määräyksiä.

Tulevaisuudessa lisääntyvä liikenne lisää myös liikenneperäisten epäpuhtauksien pitoisuutta ympäristössä, vaikka samanaikaisesti ajoneuvokannan uudistuessa ja kehittyessä ajoneuvokohtaiset päästöt vähenvätkin. Katuliikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien huomioon ottamiseksi kaavamääräyksellä on kiinnitetty erityistä huomiota asuinrakennusten raittiin sisäilmanoton järjestämiseen siten, että ilman epäpuhtauksille altistuminen olisi mahdollisimman pientä. Ilmanotto tulee järjestää suodatettuna mahdollisimman ylhäältä ja etäältä Linnanrakentajantien sekä Abraham Wetterin tien liikenteestä.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 13.9.2014 esittää uuden jalkakulun ja pyöräilyn yhteyden nimeksi Sorvaajankuja (Svarvaregränden). Nimistötoimikunnan perusteluna on yhteyden liittyminen Sorvaajankatuun.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset ihmisten elinoloihin, terveellisyys- ja turvallisuuteen

Kaavaehdotus luo edellytykset melun ja ilmanlaadun osalta kantakaupunkimaiselle viihtyisälle elinympäristölle. Jatkosuunnittelussa tulee Linnanrakentajantien läheisyydessä kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien ympäristöhäiriöiden vaikutusten minimoimiseen, jotta altistuminen liikennemelulle sekä liikenneperäisille ilman epäpuhtauksille olisi mahdollisimman vähäistä.

Rakennusmassojen varjostava vaikutus on otettu suunnittelussa huomioon siten, että suuresta rakentamistehokkuudesta ja umpikorttelirakenteesta huolimatta kaikilla asutopihoilla on saavutettavissa verraten hyvät valoisuusolosuhteet.

Alueen pilaantuneet maat puhdistetaan uuden käytön edellyttämään tasoon. Kaavassa on annettu maaperän pilaantuneisuutta koskeva määräys.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa yhdyskuntarakennetta tiivistävän asuntorakentamisen kaupunginosakeskuksen ja julkisen liikenteen terminaalin välittömässä läheisyydessä.

Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavan toiminnot lisäävät liikennettä Puusepänkadun eteläpäässä, koska aiemmin kulku tonteille on ollut mahdollista myös Linnanrakentajantien kautta. Asuntojen tuottama liikennemäärä on kuitenkin todennäköisesti pienempi kuin nykyisten toimintojen. Linnanrakentajantien kautta ei sallita tonttiliittymiä.

Puusepänkadulla Puusepänportista pohjoiseen ja Kirvesmiehenkadulla vaikutukset liikennemääriin ovat vähäiset. Kirvesmiehenkadun liittymä Abraham Wetterin tien puolella on suuntaisliittymä, joten lännen suunnasta Kirvesmiehenkadulle pyrkivä liikenne kulkee tonteille Puusepänkadun kautta.

Sorvaajankujan linjaaminen alueen läpi mahdollistaa uuden jalankulun ja pyöräilyn yhteyden syntymisen Sahaajankadun ja Abraham Wetterin tien risteyksestä Suunnittelijankadulle. Tulevan siltayhteyden kautta yhteys jatkuu Herttoniemen metroasemalle, jossa se liittyy Itäväylän varressa kulkevaan pyöräilyn laatukäytävään.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön

Rakentamattomien tai vajaasti rakennettujen tonttien kehittäminen kaavamuuoksen suunnitelman mukaisesti kohentaa kaupunkikuvaa ja alueen yleistä imagoa. Rakeisuudeltaan kirjavaan ja korkeuksiltaan vaihtelevaan massoitteeluun perustuva uudisrakentaminen yhtäältä sopeutuu ympäröivään kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti sekalaiseen rakennuskantaan ja toisaalta luo alueelle uutta esteettistä kerrostumaa.

Vaikutukset kulttuuriperintöön

Voimassa oleva asemakaava perustuu koko nykyisen rakennuskannan purkamiseen. Kaavamuuosta laadittaessa tätä asiaa on tarkasteltu uudelleen ja yhdessä kaupunginmuseon asiantuntijoiden kanssa on rakennuskannan pääasiallinen purkaminen todettu mahdolliseksi. Entisen juuresvarastorakennuksen osittainen suojeleminen turvaa alueen teollisen historian varhaisimpaan vaiheeseen liittyvän rakennuksen arkkitehtonisesti kiinnostavimman osan säilymisen kaupunkikuvassa.

Vaikutukset yhdyskuntatalouteen ja energiatalouteen

Asemakaavan toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia ilman arvonlisäveroa yleisten alueiden rakentamisesta 900 000 euroa ja sekavesiviemärin siirtämisestä 120 000 euroa. Elisan puhelinkeskuksen siirtämisen kustannukset ovat arviolta 2 miljoonaa euroa. Siirrosta aiheutuvien kustannusten jakautuminen kaupungin, tontinhaltijoiden ja Elisan kesken selviää maankäyttöneuvotteluiden ja rakentamisen aikataulujen perusteella. Kustannukset eivät sisällä mahdollisia maaperän kunnostamisesta kaupungille aiheutuvia kustannuksia.

Vaikutukset elinkeinoihin ja yrityksiin

Asemakaavan muutos vähentää alueelta yritystoimintaa varten kaavoitettua tontti- ja kerrosalavarantoa. Valtaosa yritystonteista asuintonteiksi muutettavista kiinteistöistä ovat kuitenkin olleet jo pitkään joko rakentamattomia tai vajaasti rakennettuja tai omistajiensa mukaan vajaa-käytössä. Alueen ulkoisen ilmeen kohentaminen uudisrakentamisella sekä toiminnallisen rakenteen monipuolistaminen ja elävöittäminen on omiaan kohentamaan alueen yleistä arvostusta ja imagoa, millä saattaa olla positiivinen myös vaikutus nykyiseen ja tulevaan yritystoimintaan.

Asuinrakennusten kivijalkakerrokseen rakennettavia monikäyttötiloja voi käyttää monipuolisesti pienliiketoimintaan.

6 TOTEUTUS

Alueelle on laadittu toteuttamista ohjaavat korttelikortit, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Kirvesmiehenkadun ja Puusepänkadun kulmassa (Kirvesmiehenkatu 6) olevan tontin osalta on todennäköistä, että asemakaava toteutuu vasta useiden vuosien kuluttua, sillä nykyinen toimitilarakennus on vasta 10 vuotta vanha ja vuokralaistilanne on vakaa. Kaavan ja viitesuunnitelmien ratkaisuihin on huolehdittu siitä, että nykyinen toiminta Kirvesmiehenkatu 6 kiinteistössä voi jatkua häiriöttä (joitakin työmaa-ajanjaksoja lukuun ottamatta) naapuritonteilla tapahtuvista muutoksista huolimatta.

7

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin, maanomistajien ja kiinteistönhaltijoiden aloitteesta.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 18.12.2012).

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin yleisötilaisuudessa 10.1.2013.

Osallisille lähetettiin asemakaavan valmisteluaineistoa (kirje päiväty 19.8.2014).

Asemakaavan valmisteluaineistoa oli nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalon ilmoitustaululla, info- ja näyttelytila Laiturilla, Herttoniemen kirjastossa ja viraston internetsivuilla. Keskustelutilaisuus järjestettiin 4.9.2014 Herttoniemen kirkon auditoriossa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 20.1.2015 yksimielisesti uudeleen valmisteluun asemakaavan muutosehdotuksen, "joka koskee aluetta jota rajaavat Puusepänkatu, Kirvesmiehenkatu, Linnanrakentajan tie ja Abraham Wetterin tie sekä toisessa korttelissa olevan tontin 43077 niin, että Puusepänkadun, Kirvesmiehenkadun, Linnanrakentajan tien ja Abraham Wetterin tien rajaama kortteli suunnitellaan kokonaisuutena pääosin asuinkäyttöön. Suunnittelualueen läpi suunnitellaan Sorvaajankadulta Puusepänkadulle kevyen liikenteen yhteys.

Suunnittelussa käytetään hyväksi nyt kaupunkisuunnitteluvirastossa valmisteltua kaavaesitystä ja soveltuvilta osin maanomistajien esittämiä vaihtoehtoja. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota kaavatalouteen niin, että erityisesti pysäköintiratkaisusta tehdään nyt esitettyä halvempi. Selvitetään myös mahdollisuudet keventää pysäköintinormia hyväksytyn pysäköintipoliittisen ohjelman antamien mahdollisuuksien mukaan samaan tapaan kuin tehtiin Sompasaassa."

Nyt laadittu kaavaehdotus on lautakunnan palautuspäätöksen mukainen. Ns. Sompasaaren mallin mukainen pysäköintiratkaisu, siltä osin kuin se perustuu alueellisen pysäköintilaitoksen rakentamiseen, todettiin kaavaa uudelleen valmisteltaessa yhdessä kiinteistöviraston ja

muutosalueen yksityisten maanomistajien kanssa taloudellisesti ja tilankäytöllisesti epäsuotuisaksi.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupungin kiinteistöviraston, sosiaali- ja terveysviraston, opetusviraston, varhaiskasvatusviraston, ympäristökeskuksen, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, kaupunginmuseon, asuntotuotantotoimiston, Helen Sähköverkon, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 12 mielipidettä, joista 6 koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja 6 asemakaavan valmisteluaineistoa. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

Mielipiteet kohdistuivat mm. rakennusten suojeluun, senioriasuntojen tarpeeseen, rakennusten korkeuteen ja niiden varjostavuuteen, pihojen ja koululaisten reittien turvallisuuteen, arkkitehtikilpailun tarpeeseen ja pysäköinnin ratkaisuihin. Rakentamisen tehokkuutta ja kaupunkikuvallisia ratkaisuita pidettiin hyvinä, tosin joissakin mielipiteissä toivottiin vielä suurempaa rakentamisen tehokkuutta. Painokkaimmin mielipiteissä käsiteltiin muutosalueen rajausta sekä siihen liittyen asumisen ja yritystoiminnan kaavoittamisen laajuutta ja vaikutuksia.

Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 26.2.–1.4.2016.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin Helen Oy:n, Helen Sähköverkko Oy:n, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY), yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan, ympäristölautakunnan ja kaupunginmuseon lausunnot sekä kiinteistöviraston tonttiosaston kannanotto. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

HSY:n lausunto kohdistui mm. sekavesiviemärin siirtämiseen ja jätehuollon järjestämiseen. Yleisten töiden lautakunnan lausunto kohdistui mm. Sorvaajankujalle rakennettavan kansirakenteeseen. Pelastuslautakunnan lausunto kohdistui pelastusajoneuvojen ajoyhteyksiin, palovestiaseman sijoittamiseen alueelle ja viherhuoneiden paloturvallisuuden huomioimiseen.

Kaupunginmuseon lausunnossa esitettiin, että tontilla 43057/4 (Puusepänkatu 3) sijaitseva mahdollisesti 1. maailmansodan aikainen, mutta todennäköisemmin 2. maailmansodan aikainen luola ei estä suunniteltua rakentamista paikalla, mutta se tulee dokumentoida ennen tuhoutumista.

Kiinteistöviraston tonttiosaston kannanotossa todetaan, että yksityiselle maanomistajalle aiheutuu kaavamuutoksen johdosta kaupunginhallituksen 9.6.2014 (685 §) tekemän maapoliittisen päätöksen mukaista merkittävää hyötyä, joten tonttiosasto käy mainitun päätöksen mukaiset neuvottelut. Kaavamuutoksen käsittelyä ei tule jatkaa ennen kuin neuvottelut on käyty. Kiinteistöviraston puolesta ei ole muuta huomauttamista asemakaavaehdotuksesta nro 12366.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Asemakaavan muutosehdotukseen ja selostukseen on kaupunginmuseon lausunnon johdosta tehty seuraava muutos:

- asemakaavaan on lisätty määräys: *Tontilla 43081/3 on ennen rakennusluvan hyväksymistä luvanhakijan esitettävä Puusepänkadun varrella sijaitsevan luolan rakennushistoriallinen dokumentointi.*
- Selostusta on täydennetty luolaa koskevien tietojen osalta.

Lisäksi kaavaan on tehty muita tarkistuksia:

- Tontilla 43057/16 rakennusalueen leveys on tarkistettu tontinomistajan viitesuunnitelman mukaiseksi (levennys 3 m sisäpihan puolella).
- Katualueen alapuolista pysäköintilaitoksen osaa (Ma-1) koskevaan määräykseen on tehty tekninen tarkistus rakennusviraston kanssa käydyn neuvottelun perusteella.

Kaavaselostusta on lisäksi täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

8

KÄSITTELYVAIHEET

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 2.2.2016 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 28.6.2016 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 28.6.2016

Annukka Lindroos



HERTTONIEMEN YRITYSALUE SUUNNITTELUPERIAATTEET JA ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Suunnittelualue kattaa käytännössä koko Herttoniemen yritysalueen lukuun ottamatta Linnanrakentajantien eteläpuolisia kortteleita. Alue on jaettu neljään osa-alueeseen.

Osa-alue 1, Suunnittelijankadun kortteli (hankenro 1086_7)

Alue (kortteli 43084) rajoittuu idässä Itäväylään, lännessä Insinöörinkatuun, etelässä Suunnittelijankatuun ja pohjoisessa Työnjohtajankatuun.

Osa-alue 2, Puusepänkadun korttelit (hankenro 1086_6)

Alue (kortteli 43057 ja tontti 43061/6) rajoittuu etelässä Linnanrakentajan- ja Abraham Wetterin tiehen, pohjoisessa ja lännessä Puusepäkatuun ja idässä Sorvaajankatuun.

Osa-alue 3, Herttoniemen yritysalue (hankenro 1086_3)

Alueeseen kuuluu koko Herttoniemen yritysalue Linnanrakentajantien ja Viilarintien välissä lukuunottamatta Megahertsin kaupakeskuksen korttelia ja Abraham Wetterintien pohjoispuolella olevaa uutta asuinkorttelia sekä edellä mainittuja osa-alueita 1 ja 2. Alue rajoittuu lännessä Itäväylään ja idässä Roihuvuoren puisto- ja lähivirkistysalueisiin.

Osa-alue 3a, Työnjohtajankadun kortteli (hankenro 1086_5)

Alue (kortteli 43054) rajoittuu idässä Itäväylään, lännessä naapuritontteihin, etelässä

Työnjohtajankatuun ja pohjoisessa Kone-mestarinkatuun.

Nykytilanne

Osa-alue 1, Suunnittelijankadun kortteli

Kortteli on rakentamaton ja sitä on viime aikoinan käytetty muun muassa lumenkaato-paikkana.

Osa-alue 2, Puusepänkadun korttelit

Rakennuskanta suunnittelualueella koostuu pääosin 1–3-kerroksisista teollisuus-, toimitala- ja varastorakennuksista. Tontilla 43057/10 sijaitsee 5-kerroksinen, 1990-luvulla valmistunut tuotanto- ja toimistotalo.

Kaksi suunnittelualueen tonteista, 43057/4 ja 43057/9, ovat rakentamattomia. Korttelin keskellä sijaitseva tontti 43057/13 on entistä rautatiealuetta ja tällä hetkellä toimii huolto-liikenne- ja paikoitusalueena.

Linnanrakentajantien varressa teollisuusalueen vanhinta rakennusperinnettä edustavat SOK:n entinen juurikasvarasto vuodelta 1942 (arkkitehti Erkki Huttunen) ja Herttoniemen puhelinasema, jonka vanhimman osan on suunnitellut Lars Sonck vuonna 1940. Molempia kiinteistöjä on laajennettu ja muutettu runsaasti vuosien varrella. Juurikasvarasto on nyt liike-, toimitala- ja varastokäytössä ja puhelinasema alkuperäisessä käyttötarkoituksessaan.





Kirvesmiehenkadun itäpuolella tontilla 43061/6 on entinen autokaupan rakennus, jossa tällä hetkellä sijaitsee Helsingin teknikan alan oppilaitoksen Heltechin kone-, metalli- ja rakennusalan koulutuksen toimipiste. 1960-luvulla rakennettua kiinteistöä on juuri laajennettu opetustiloina toimivalla halliosalla. Ammattikoulun rakennukset ovat yksityisomistuksessa ja opetuskäytössä määräaikaisella luvalla. Tontilla on myös St1:n automaattiasema.

Osa-alue 3, Herttoniemen yritysalue

Kahden, tulevaisuudessa ehkä kolmen metroaseman vaikutuspiiriin ulottuva Herttoniemen yritysalue on Helsingin suurimpia, ja sen toimialarakenne on monipuolinen. Alue on merkittävä työpaikkakeskittymä ja pääkaupunkiseudun suurin autokaupan keskitymä. Alueella on runsaasti myös muita vähittäiskaupan toimintaa. Teollinen toiminta on viime vuosikymmenien aikana vähentynyt alueella, mutta valmistavaa teollisuutta löytyy edelleen, ja paikoin tuotantoa on jopa laajennettu. Toisaalta alueella on myös vaakaikäytössä olevia toimitilarakennuksia ja monilla alueen tonteilla on runsaasti käyttämättömää rakennusoikeutta.

Niin Herttoniemen yritysalueella yleisesti kuin yritysalueen eteläosaan sijoittuvilla pienemmillä osa-alueilla rakennuskanta on iältään, kunnoltaan ja käytöltään kirjavaa. Alueella on myös tontteja, joiden rakennuskanta on purettu. Ympäristön yleisilme etenkin yritysalueen eteläosassa on keskeneräinen ja hajanainen. Alueen pohjoisosassa, jossa sijaitsee runsaasti mm. autoliikkeitä, varosaliikkeitä ja kooltaan pieniä toimitila- ja varistorakennuksia (Sahaajankadun pohjoisosa) kaupunkirakenne on tiiviimpi.

Asentajanpuisto ja Valurinpuisto muodostavat alueen keskellä sijaitsevan virkitys- ja

viheralueen, joiden läpi kulkee myös kevyen liikenteen reitistö.

Osa-alue 3a, Työnjohtajankadun kortteli

Työnjohtajankadun pohjoispuolella lähinnä Itäväylää sijaitsee G. W. Sohlberg Oy:n 1940-luvulla perustettu ja seuraavien vuosikymmenien aikana moneen otteeseen laajennettu tuotantolaitos varastohalleineen. Tehdaskompleksin vanhin rakennusosa on punatiilinen, 3-kerroksinen hallirakennus vuodelta 1945 (arkkitehti Erkki Huttunen). Kiinteistö rakennuksineen on tällä hetkellä vuokrattu Crown Pakkaus Oy:lle. Osa tehdasrakennuksista on vuokrattu autojen myyntiä harjoittavalle liikkeelle. Kiinteistön omistajan arvion mukaan teollinen toiminta tontilla tulee päättymään viimeistään vuoteen 2018 mennessä.

Mitä alueelle suunnitellaan

Yleistä

Herttoniemen yritysalueen eteläosaa, jonne osa-alueet 1 ja 2 sijoittuvat, on tavoitteena kehittää keskustatoimintojen alueena maankäyttöä tehostaen. Eteläosassa muutos- ja suunnittelun tarve on muuta yritysaluetta suurempi, mikä johtuu läheisestä sijainnista Herttoniemen metroaseman joukkoliikenneterminaaliin ja molemmin puolin Itäväylää ja Linnanrakentajantietä ulottuvan kaupunginosakeskuksen kehittyviin julkisiin ja kaupallisiin palveluihin. Yritysalueen eteläosassa on myös useita pitkäaikaisesti tyhjillään olleita tontteja.

Osa-alue 1, Suunnittelijankadun kortteli

Korttelia kehitetään kaupan, palveluiden, toimitilojen ja ehkä asumisen käyttöön. Tavoitteena on suunnitella alueen kirjava nykytilanne huomioonottava omaleimainen, mo-





nitoimintainen ja tiiviisti rakennettu kokonaisuus, joka kohentaa alueen yleistä ilmettä niin Itäväylän kuin yritysalueen suuntaan. Kortteli suunnitellaan luontevaksi jatkeeksi Megahertsin kauppakeskuksen korttelille, jota koskeva asemankaavan muutos hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa joulukuussa 2011.

Alueelle laaditaan asemakaavan muutos. Koko yritysalueelle laaditaan suunnitteluperiaatteet yhtäaikaaisesti asemakaavan muutoksen suunnittelun kanssa.

Osa-alue 2, Puusepänkadun korttelit

Aluetta kehitetään toimitilojen, kaupan ja osittain asumisen käyttöön. Opetuskäytön mahdollinen vakiinnuttaminen ja laajentaminen nykyisellä ammattikoulun tontilla tutkitaan suunnittelun yhteydessä. Tavoitteena on limittää uudet toiminnot luontevasti läheisiin työpaikka- ja liiketontteihin ja suunnitella alueen historia ja kirjava nykytilanne huomioonottava omaleimainen, monitoimintainen ja tiiviisti rakennettu kokonaisuus.

Alueen läpi suunnitellaan linjattavaksi yleinen kevyen liikenteen väylä, joka luo uuden jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyden Porolahden koulujen ja Herttoniemen metroaseman välille. Väylän itäisen päään alun muodostaa suunnittelualueeseen rajautuva, toistaiseksi rakentamaton Sorvaajanpuisto. Väylä luo hyvät puitteet korttelin 43057 sisäosien kehittämiselle.

Alueelle laaditaan asemakaavan muutos. Koko yritysalueelle laaditaan suunnitteluperiaatteet yhtäaikaaisesti asemakaavan muutoksen suunnittelun kanssa.

Osa-alue 3, Herttoniemen yritysalue

Aluetta kehitetään nykytilanteen pohjalta

kaupan, toimitilojen, teollisuuden ja huoltamotoimintojen käyttöön. Alueen käyttöä voidaan tehostaa tarkistamalla voimassa olevia asemakaavoja käyttötarkoitusten, tonttitehokkuuksien sekä rakennusten enimmäiskorkeuksien ja -kerroslukujen osalta. Asentajanpuiston ja Valurinpuiston kehittämisen lähtökohtana on nykytilanne alueen ytimeen sijoittuvana virkistys- ja viheralueena, Asentajanpuiston pohjoisosaa voidaan harkiten käyttää lisärakentamiseen. Herttoniemen pelastusaseman tontille ei suunnitella muutoksia. Mekaanikonkadun pohjoispäässä olevan sähköaseman siirtoa maanalaisiin tiloihin tutkitaan erikseen.

Alueelle laaditaan ensi vaiheessa ainoastaan suunnitteluperiaatteet käynnissä olevan yleiskaavatyön tueksi ja mahdollisten asemakaavan muutosten suunnittelun pohjaksi. Asemakaavan muutoksia laaditaan tarpeen mukaan. Suunnitteluperiaatteita laaditaan yhtäaikaisesti valmisteilla olevan yleiskaavatyön kanssa.

Osa-alue 3a, Työnjohtajankadun kortteli

Aluetta kehitetään toimitilojen, kaupan, palvelujen ja ehkä asumisen käyttöön. Alueen kehittämisen toiminnalliset periaatteet selvitetään yritysalueetta (osa-alue 3) koskevien suunnitteluperiaatteiden laatimisen yhteydessä. Suunnitteluperiaatteiden valmistuttua alueelle laaditaan asemakaavan muutos.

Aloite

Osa-alue 1, Suunnittelijankadun kortteli

Kaavamuuotos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.





Osa-alue 2, Puusepänkadun korttelit

Kaavamuutos on tullut vireille tonttien 43057/4 ja 5 omistajan sekä kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Osa-alue 3, Herttoniemen yritysalue

Suunnitteluperiaatteiden laatiminen on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Osa-alue 3a

Suunnitteluperiaatteiden laatiminen on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta. Kaavamuutos on tullut vireille tontin omistajan 43054/1 hakemuksesta.

Maanomistus

Osa-alue 1, Suunnittelijankadun kortteli

Helsingin kaupunki omistaa alueen tontit ja katualueet.

Osa-alue 2, Puusepänkadun korttelit

Alueen yhdeksästä tontista kuusi tonttia sekä katu- ja liikennealueet ovat kaupungin omistuksessa. Tontit 43057/4, 5 ja 10 ovat yksityisomistuksessa.

Osa-alue 3, Herttoniemen yritysalue

Alueen 106:sta tontista 22 kpl on yksityisomistuksessa. Muut tontit, puistot ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa. Valtaosa kaupungin omistuksessa olevista tonteista on vuokrattu yksityisille tahoille pitkäaikaisin vuokrasopimuksin.

Osa-alue 3a, Työnjohtajankadun kortteli

Tontti 43054/1 on yksityisessä omistuksessa. Helsingin kaupunki omistaa korttelien 43053 ja 43054 välissä olevan entisen rautatiealueen, joka on tällä hetkellä vuokrattu pakkaustehtaan toimintaa ylläpitävälle yritykselle.

Kaavatilanne

Osa-alue 1, Suunnittelijankadun kortteli

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2000. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on toimistorakennusten korttelialuetta.

Yleiskaava 2002:ssa alue sijoittuu keskusta-toimintojen alueelle.

Osa-alue 2, Puusepänkadun korttelit

Alueella on voimassa asemakaavat vuosilta 1981 (tontti 43061/6) ja 1993 (kortteli 43057). Voimassa olevassa asemakaavassa tontti 43061/6 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Korttelissa 43057 on yksi yleisten rakennusten tontti, muut tontit ovat teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

Yleiskaava 2002:ssa alue sijoittuu keskusta-toimintojen alueelle lukuun ottamatta tonttia 43061/6, joka sijoittuu kerrostalovaltaiselle asumisen ja toimitilarakentamisen alueelle.

Kaikki alueen tontit ja katualueet ovat rakennuskiellossa 20.10.2014 saakka kaupunginhallituksen päätöksellä (3.9.2012) asemakaavojen muuttamista varten.

Osa-alue 3, Herttoniemen yritysalue

Alueella on voimassa lukuisia asemakaavoja vuosilta 1954–2011.





Valtaosa alueen tonteista on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta. Alueella on lisäksi joitakin tontteja, jotka ovat toimitalorakennusten tai huoltoasemarakennusten korttelialuetta. Herttoniemen pelastusasema sijaitsee pelastusaseman korttelialueella ja Herttoniemen sähköasema kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueella.

Yleiskaava 2002:ssa alueen kortteleista 43050, 43052, 43287 ja tontit 43061/1, 43061/5 ja 43067/8 sijoittuvat keskustatoimintojen alueelle, loput alueen tonteista sijoittuvat työpaikka-alueelle.

Osa-alue 3a, Työnjohtajankadun kortteli

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1981. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti 43054/1 on teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialuetta ja korttelien 43053 ja 43054 välissä oleva kaistale on rautatie-alueetta.

Yleiskaava 2002:ssa alue sijoittuu työpaikka-alueelle.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 3.3.2011 merkitä tiedoksi Herttoniemen yritysalueen eteläosan keskeiset kehittämissuunnitelmat.

Laivalahdenkadulle ja Mekaanikonkadulle on vuoden 2012 aikana laadittu ideakilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta yleissuunnitelmaa Herttoniemen yritysalueen designkauduksi. Suunnitelma valmistuu vuoden 2012 loppuun mennessä ja se otetaan huomioon yritysalueelle laadittavissa suunnitteluperiaatteissa.

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hankijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön, rakennettuun ympäristöön sekä elinkeinoihin ja yrityksiin. Suunnittelun edetessä selvitetään muut mahdollisesti esille tulevat vaikutukset.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloituskvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 21.1.2013**.

Keskustelutilaisuus alueiden muutoksesta järjestetään torstaina 10.1.2013 klo 17–19 Työväenopiston tiloissa, Silkkikutomon rakennuksessa, osoitteessa Laivalahdenkatu 2b A. Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 31.12.2012–21.1.2013:

- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- Herttoniemen kirjastossa, Kettutie 8C
- Roihuvuoren kirjastossa, Roihuvuorentie 2





- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.

Valmisteluvaihe

Osa-alueille 1 ja 2 laaditaan asemakaava-luonnokset vuoden 2013 aikana. Luonnosten nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, (lehti-ilmoituksella) sekä viraston internet-sivuilla ja niistä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Osa-alueita 3 ja 3a koskevat suunnitteluperiaatteet laaditaan vuoden 2013 aikana. Suunnitteluperiaatteiden nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, (lehti-ilmoituksella) sekä viraston internet-sivuilla ja niistä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Suunnitteluperiaatteet esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle alkuvuonna 2014.

Osa-alueelle 3a laaditaan asemakaavan luonnos suunnitteluperiaatteiden hyväksymisen jälkeen vuonna 2014/2015.

Osa-alueelle 3 laaditaan tonttikohtaisia asemakaavamuutoksia tarvittaessa.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnosten ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotukset. Tavoitteena on, että osa-alueita 1 ja 2 koskevat ehdotukset esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuonna 2014 ja osa-aluetta 3a koskeva ehdotus uuden yleiskaavan vahvistumisen jälkeen vuonna 2016/ 2017.

Lautakunnan puoltamat ehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville ja niistä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksista voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että osa-alueita 1 ja 2 koskevat kaavaehdotukset ovat kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä

vuonna 2014/2015 ja osa-aluetta 3a koskeva ehdotus vuonna 2016/ 2017.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja naapuruston maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Herttoniemi-seura ry, Herttoniemenrannan asukastaloyhdistys, Roihuvuori-Seura ry, Roihuvuoren Agenda 21 ryhmä ry, Tammisaloseura ry, Laajasalo-Degerö Seura ry, Laajasalon Pienkiinteistöyhdistys.
- Helsingin Yrittäjät ry, Itä-Helsingin Yrittäjät ry, Itäisen Helsingin Teollisuusyhdistys ry, Herttoniemen yritysalueen kehitysyhdistys.
- kunnalliset asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusvirasto, sosiaalivirasto, opetusvirasto, kaupunginmuseo, rakennusvalvontavirasto, pelastuslaitos, ympäristökeskus, talous- ja suunnittelukeskus, Helsingin Energia, Helsingin seudun ympäristöpalvelut, Helsingin kaupungin liikennelaitos.
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskus.

Mistä saa tietoa

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

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

- kirjeillä osallisille (kiinteistö- ja asuntoyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkailla, asukkailla ja kiinteistössä toimiville yrityksille)
- Helsingin uutisissa (itäpainos)





- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävyydellä tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet tulee toimittaa osoitteeseen:

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.

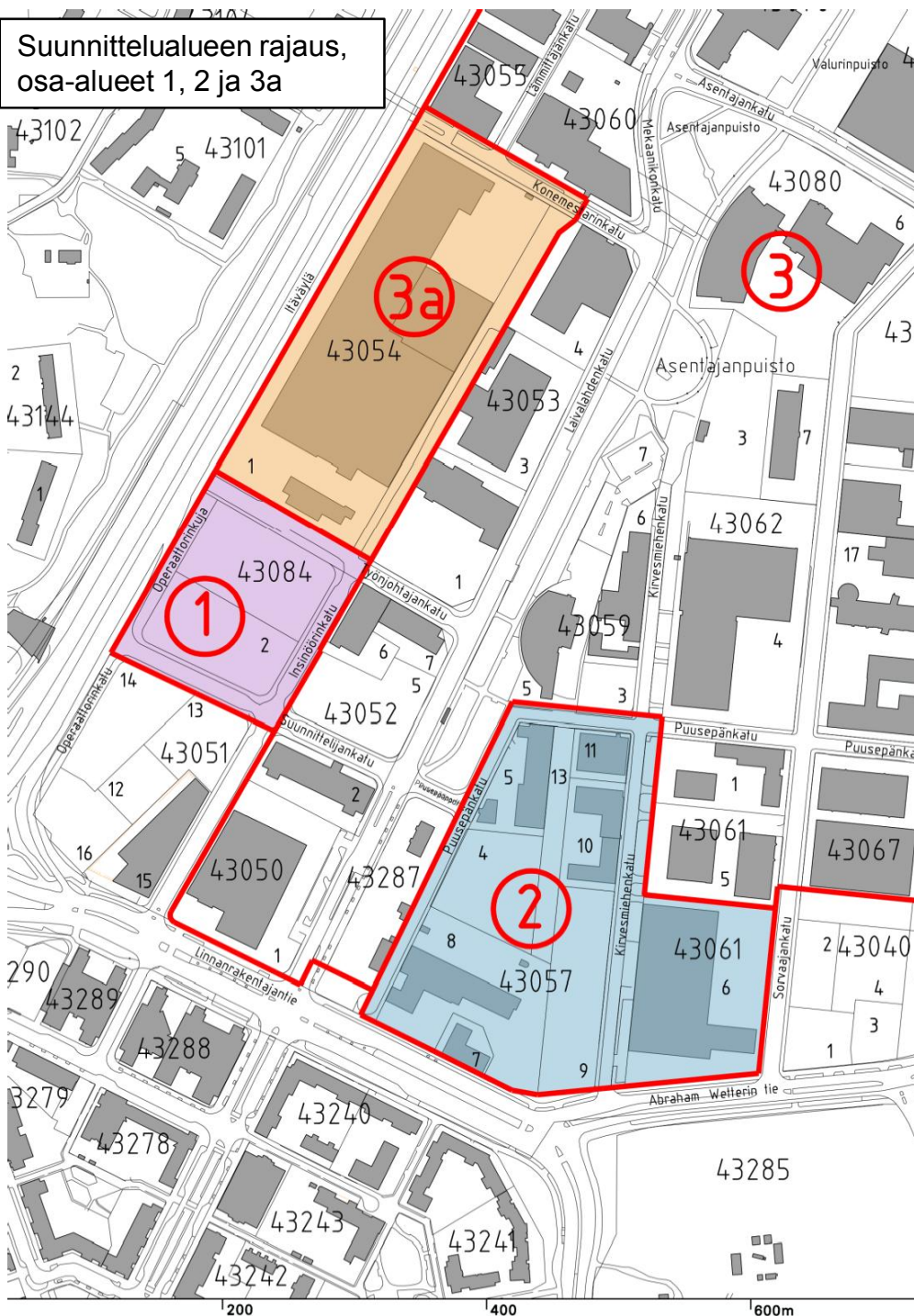
Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavoja ja suunnitteluperiaatteita valmistelee

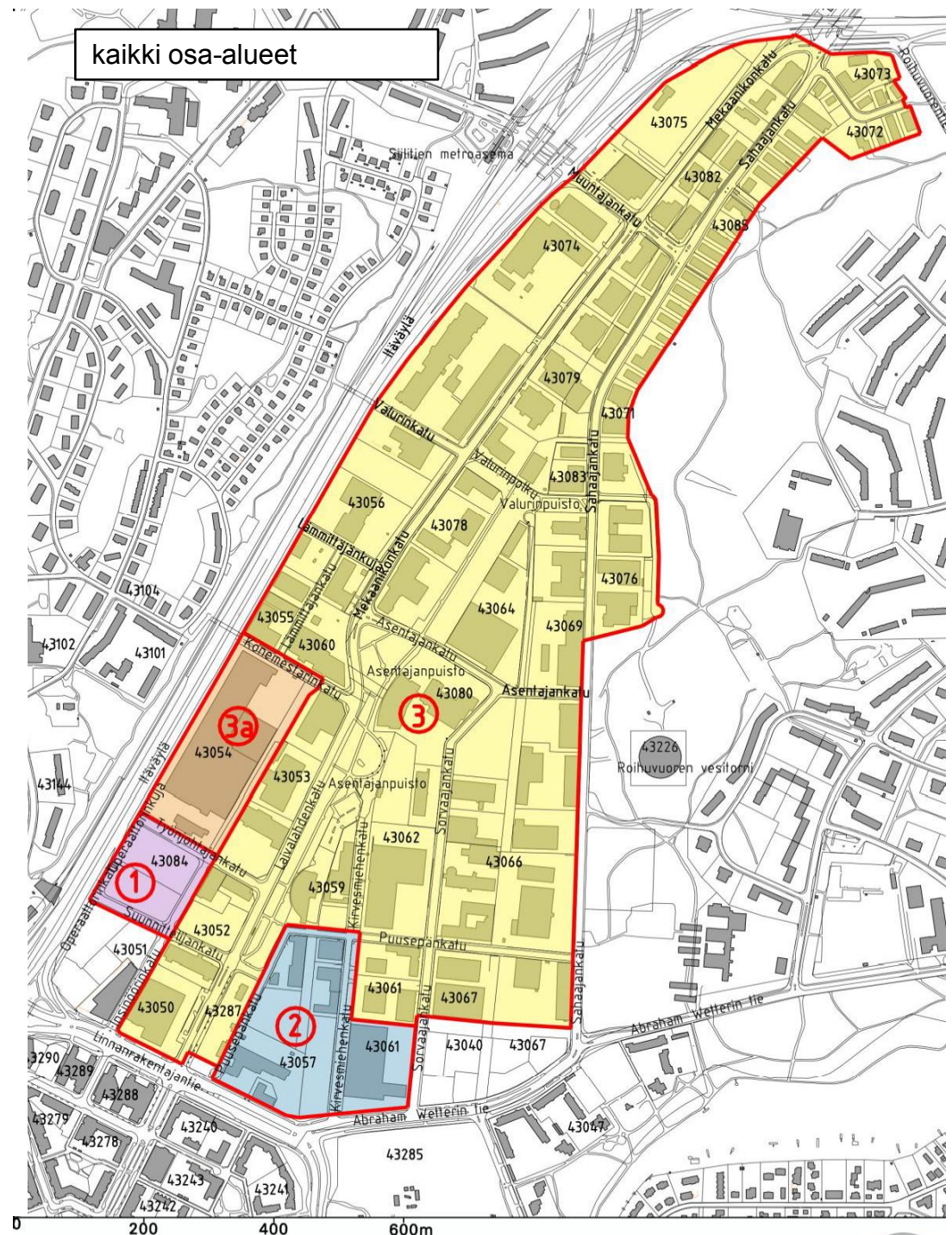
arkkitehti Mikko Näveri
puhelin 09 310 37331
sähköposti [mikko.naveri\(a\)hel.fi](mailto:mikko.naveri(a)hel.fi)



Suunnittelualueen raja-
osa-alueet 1, 2 ja 3a



kaikki osa-alueet



HERTTONIEMEN YRITYSALUE SUUNNITTELUPERIAATTEET JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

Suunnittelualueen raja-
osa-alueet 1, 2 ja 3a

OAS 11/2012, 1086_3, 1086_5, 1086_6, 1086_7, HEL 2012-016144



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 07.01.2016
 Kaavan nimi 43. kaupunginosa, Puusepänkadun korttelit
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 18.12.2012
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 4,5270 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 2,0787 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 4,5270

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	4,5270	100,0	82816	1,83	0,0597	4135
A yhteensä	2,5138	55,5	56650	2,25	2,5138	56650
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,0392	-593
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,3084	28,9	26166	2,00	-2,5960	-51922
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7048	15,6			0,1811	
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	2,0787	45,9		1,3517	

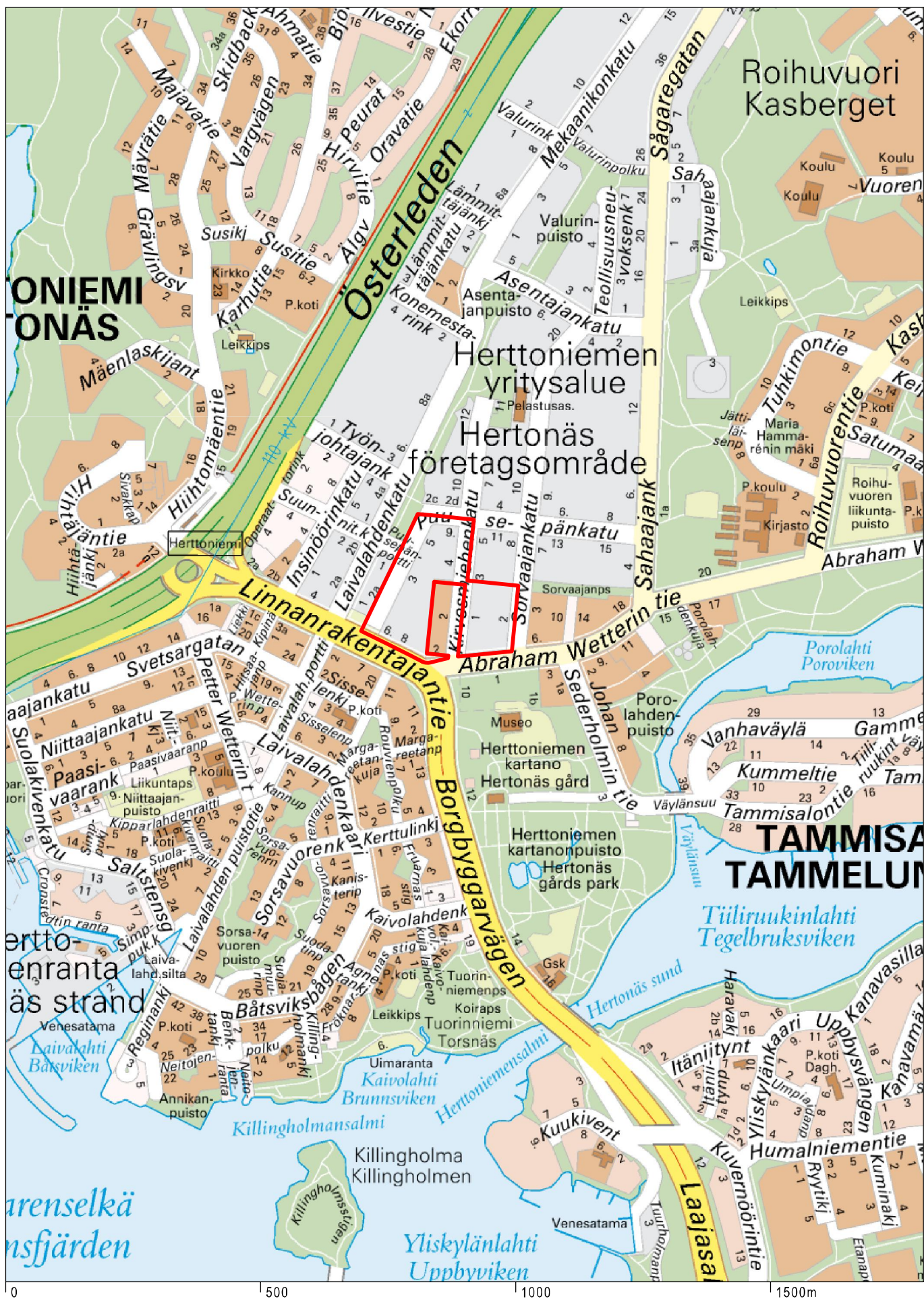
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	3600	1	3600

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,5270	100,0	82816	1,83	0,0597	4135
A yhteensä	2,5138	55,5	56650	2,25	2,5138	56650
AK	2,5138	100,0	56650	2,25	2,5138	56650
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,0392	-593
Y					-0,0392	-593
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,3084	28,9	26166	2,00	-2,5960	-51922
T	1,3084	100,0	26166	2,00	1,3084	26166
TKT					-2,5470	-50940
TTV					-1,3574	-27148
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,7048	15,6			0,1811	
Kadut	0,2231	31,7			-0,0266	
Katuauk./torit	0,0662	9,4			0,0662	
Kev.liik.kadut	0,2573	36,5			0,2573	
LPA	0,1582	22,4			-0,1158	
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	2,0787	45,9		1,3517	
ma				-0,7270	
map	2,0787	100,0		2,0787	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	3600	1	3600
Asemakaava	1	3600	1	3600



Sijaintikartta
Hertonien yritysalue
Puusepänkadun korttelit

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto





Ilmakuva
Herttoniemen yritysalue
Puusepänkadun korttelit

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto



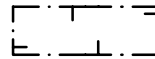
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

+6.2

Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.



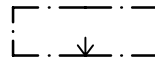
Asuinkerrostalojen korttelialue.



Rakennusala.



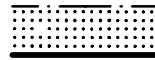
Teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialue.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



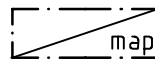
Autopaikkojen korttelialue.



Istutettava tontin tai alueen osa.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



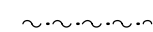
Maanalainen tila, johon saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Alueelle saa sijoittaa lisäksi muutoin maanpinnan alapuolelle rakennettavaksi sallittuja tiloja ja yhdyskuntateknisen huollon tiloja. Ajoyhteys maanalaiseen pysäköintilaitokseen on viereiseltä kadulta. Pysäköintilaitoksen rampeineen saa rakentaa kerrosalan lisäksi.



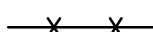
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



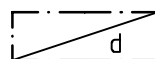
Osa-alueen raja.



Likimääräinen osa-alueen raja.



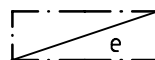
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Rakennusalan osa, jossa ylimpiä asuinkerroksia tulee olla vähintään kahdella eri kerrostasolla.

43081

Korttelin numero



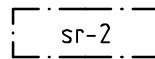
Rakennusalan osa, jossa ylimpiä asuinkerroksia tulee olla vähintään kolmella eri kerrostasolla.

1

Ohjeellisen tontin numero.

SORVAAJAN

Kadun nimi.



Kaupunkikuvallisesti ja kulttuuri-historiallisesti arvokas rakennus.

13000+350

Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asutokerrosalan enimmäismäärän, toinen monikäyttötilan vähimmäismäärän.

Rakennukseen saa rakentaa asuntoja, liike-, ravintola-, toimisto- ja työtiloja. Lisäksi rakennukseen saa rakentaa yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavassa ilmoitetun kerrosalamäärän lisäksi.

17400+600
+3600sr

Lukusarja yhteenlaskettuna ilmoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa sr-2-alueen ulkopuolella sijaitsevan asutokerrosalan enimmäismäärän, toinen sr-2-alueen ulkopuolella sijaitsevan monikäyttötilan vähimmäismäärän, kolmas sr-2-alueella sijaitsevan kerrosalan enimmäismäärän.

Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistyö, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallisia tai historiallisia arvoja.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennusosien sekä porrashuoneiden ominaispiirteiden säilyttäminen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistyöt tulee suunnitella siten, että ne muodostavat alkuperäistä arkkitehtuuria tasapainoisesti täydentävän kerrostuman.

e=2.0

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

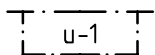
IV

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

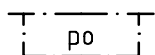
Laajempia korjaus- ja muutostöitä koskevaan lupahakemukseen tulee liittää asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys, josta ilmenevät arvot tulee korjaus- ja muutostöissä ottaa huomioon.



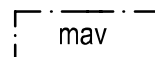
Säilytettävä aita. Aitaa korjattaessa ja jatkettaessa tulee käyttää alkuperäisiä materiaaleja. Aitaan saa avata 7 m leveän kulkuaukon Puusepänkadun puolella.



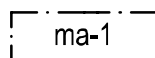
Uloke, jonka alle tulee jäädä vähintään 3,5 m vapaata tilaa.



Katutasolta pihakannen tasolle johtava portaikko.



Katualueen osa, jonne saa sijoittaa maanalaisen väestönsuojan hätäpoistumistunnelin. Hätäpoistumistunneli on huomioitava kadun rakenteissa.



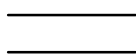
Katualueen alapuolinen pysäköintilaitosta varten tarkoitettu maanalainen tila.

Tilan suunnittelussa tulee ottaa huomioon katujen yhdyskuntateknisen huollon verkostojen tilavaraukset

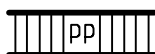
Aluetta koskevista suunnitelmista on neuvoteltava rakennusviraston kanssa ennen suunnittelun aloitusta.



Istutettava puurivi. Sijainti on ohjeellinen.



Katu.



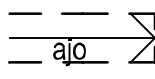
Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu.



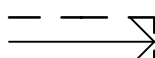
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Jalankululle varattu alueen osa, joka on rakennettava aukioksi ja jolle tulee istuttaa puita. Linnanrakentajantien vieressä olevan aukion suunnittelussa tulee huomioida pelastusajoneuvojen pääsy tontilla 43081/2 olevalle raitille.



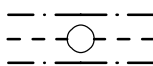
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska, joka on sijainniltaan ohjeellinen.



Pihakannelle johtava ajoluiska, joka on sijainniltaan ohjeellinen.



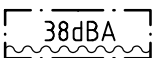
Rakennukseen jätettävä kaksi kerrosta korkea kulkuaukko.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan on asuinhuoneiden, kokoontumistilojen tai vastaavien tilojen osalta oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla dB.

a—b

Välille a-b sijoittuvissa rakennuksissa jokaisen asunnon tulee avautua oleskelupihan suuntaan.

AK-korttelialueella:

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Monikäyttötiloihin voi rakentaa liike-, ravintola- toimisto- ja työtiloja.

Monikäyttötilat tulee varustaa sellaisin lvis-ratkaisuina, että tilojen käyttö käyttötarkoituksen mukaisesti on mahdollista ilman rakenteellisia muutoksia. Tilat tulee suunnitella niin, että niihin on suora pääsy kadulta. Kerroskorkeuden on oltava Linnanrakentajantien ja Abraham Wetterin tien puolella vähintään 4 m ja muualla vähintään 3,5 m. Tiloihin ei saa järjestää huoltoliikennettä oleskelupihan kautta.

Lukuun ottamatta asemakaavassa yli 8-kerroksisiksi merkittyjä rakennusosia, kattokerroksiin saa rakentaa julkisivusta sisäänvedettyjä ilmanvaihtokonehuoneita. Tilat tulee suunnitella ulkonäöltään kappalemaisina ja korttelin kattomaisemaan sopivina.

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja sekä sivukäytäviä asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Jokaiselle asemakaavakarttaan merkitylle tontille on rakennettava sauna ja yhteistila sekä parveke/kattoterassi asukkaiden käyttöön. Tilat on sijoitettava ylimpään kerrokseen. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelialueelle saa sijoittaa enintään 200 m² kokoisen puhelinkeskuksen. Tilat tulee sijoittaa kellariin tai pohjakerrokseen sisäpihan puolelle. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Pihakansille saa kerrosalan lisäksi rakentaa yksikerroksisia, pääosin kivirakenteisia ulkoiluvälinevarastoja.

Asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen pohjakerrokseen ajoneuvoliikennöidyn kadun puolella rakennusta.

Jätehuollon tarvitsemat tilat tulee sijoittaa rakennusten pohjakerrokseen siten, että ne voidaan huoltaa viereiseltä kadulta.

Porrashuoneeseen tulee olla sisäänkäynti sekä kadun että pihan puolelta.

Katualueelle avautuvien porrashuoneiden ulko-ovet on toteutettava vähintään 0,9 m syvennykseen.

Rakennusten julkisivupintojen tulee olla paikalla tiilimuurattuja, paikalla tiilimuurattuja ja rapattuja, paikalla valettua betonia, klinkkerilankkua, lasia, metallia tai puuta.

Vierekkäisten rakennusten ja rakennusten vierekkäisten porraskäytävien tulee poiketa toisistaan kerroslukumäärän sekä julkisivujen materiaalin, värin ja aukituksen sommittelun osalta ellei asemakaavassa ole toisin määrätty.

Rakennusten kadunpuoleisten pohjakerrosten julkisivut tulee rakentaa näyteikkunajulkisivuina.

Parvekkeet tulee lasittaa liikennemelun torjumiseksi. Parvekkeita ei saa sijoittaa niille julkisivuille, joille annettu äänitasoerovaatimus on yli 30 dB. Parvekkeet voi korvata viherhuoneilla, joita saa rakentaa enintään 8 k-m² asuntoa kohden kerrosalan lisäksi.

Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä katuun, aukioon tai jalankulkualueeseen rajautuvilla julkisivuilla. Asemakaavassa yli 8-kerroksisiksi merkittyjen rakennusosien kaikki parvekkeet on rakennettava sisäänvedettyinä.

Rakennuksiin on rakennettava tasakatto, joista vähintään 1/3 on toteutettava hulevesiä pidättävänä viherkattona.

Asuinrakennusten raittiin sisäilmanoton järjestämiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Ilmanotto tulee järjestää suodatettuna mahdollisimman ylhäältä ja etäältä Linnanrakentajantien sekä Abraham Wetterin tien liikenteestä.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetäkulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina, on istutettava.

Sisäpihoilta tulee järjestää pääsy tonteilla 43081/3 ja 43081/2 sijaitsevalle yleiselle jalankululle varatulle alueelle ja Sorvaajankujalle.

Asuntojen yhteis- ja varastotiloja ja autopaikkoja saa sijoittaa viereiselle tontille.

Tonttien 43081/2 ja 43081/3 välistä rajaseinää ei tarvitse rakentaa. Rakennukset on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Tontilla 43081/3 on ennen rakennusluvan hyväksymistä luvanhakijan esitettävä Puusepänkadun varrella sijaitsevan luolan rakennushistoriallinen dokumentointi.

T-korttelialueella:

Tontille 43077/1 voi sijoittaa myös opetustoiminnan tiloja.

Tontin rakennetusta kerrosalasta saa käyttää tontilla tapahtuvalle toiminnalle välttämättömiin toimisto- ja vastaaviin tiloihin sekä tehtaanmyymälätiloihin enintään 25 %.

Rakennusta ei saa sijoittaa lähemmäksi naapuritontin rajaa kuin puolet käytetystä rakennuskorkeudesta, ei kuitenkaan 6 m lähemmäksi.

Liikennealueen rajalla olevaan rakennuksen rajaseinään saa tehdä aukkoja tavarankuljetusta varten sekä ikkunoita.

Tonttien välisille rajoille on rajan molemmille puolille istutettava puita ja pensaita.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa asuinympäristössä hajua tai muuta ilman pilaantumista.

Rakennusten enimmäiskorkeus on 21 m.

LPA-korttelialueilla:

Alue on jäsennöitävä puuistutuksin ja pinta-materiaalein tai vastaavin keinoin.

Alueen suunnittelussa tulee huomioida pelastusajoneuvojen pääsy tontille 43081/3.

Kaikilla alueilla:

Yleisten alueiden ja korttelialueiden suunnittelussa on käytettävä ohjeena asemakaavaselostukseen liitettyjä korttelikortteja.

Katualueeseen rajautuvat korttelialueen jalankulkualueet ja aukiot tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä katualueen kanssa.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Maanalaiset pysäköintitilat saa rakentaa ilman tontin rajaseinää.

Autopaikkojen vähimmäismäärät AK- korttelialueilla:

- Asunnot: 1 ap/130 k-m2
- Myymälät 1 ap/60 k-m2
- Toimistot 1 ap/75 k-m2
- Ravintolatilat 1 ap/120 k-m2

Jos taloyhtiö osoittaa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavalla varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan autopaikkojen vähimmäismäärästä vähentää 5 ap yhteiskäyttöautopaikkaa kontti, yhteensä kuitenkin enintään 10%.

Jos toteutetaan vähintään 50 pysäköintipaikkaa keskitetysti siten, että paikat ovat nimeämättömiä, voidaan autopaikkoja toteuttaa 10 % vähemmän.

Jos tontilla on kaupungin tai ARA-vuokra-asuntoja, voidaan niiden osalta toteuttaa autopaikkoja 20 % määräyksiä vähemmän.

Kaikki asuintonttien autopaikat on sijoitettava maanalaisiin tiloihin tontilla tai LPA-tontille 43057/15.

Tontin 43081/2 mk-tilojen autopaikkoja voi sijoittaa myös Linnanrakentajantien vieressä olevalle etupihalle.

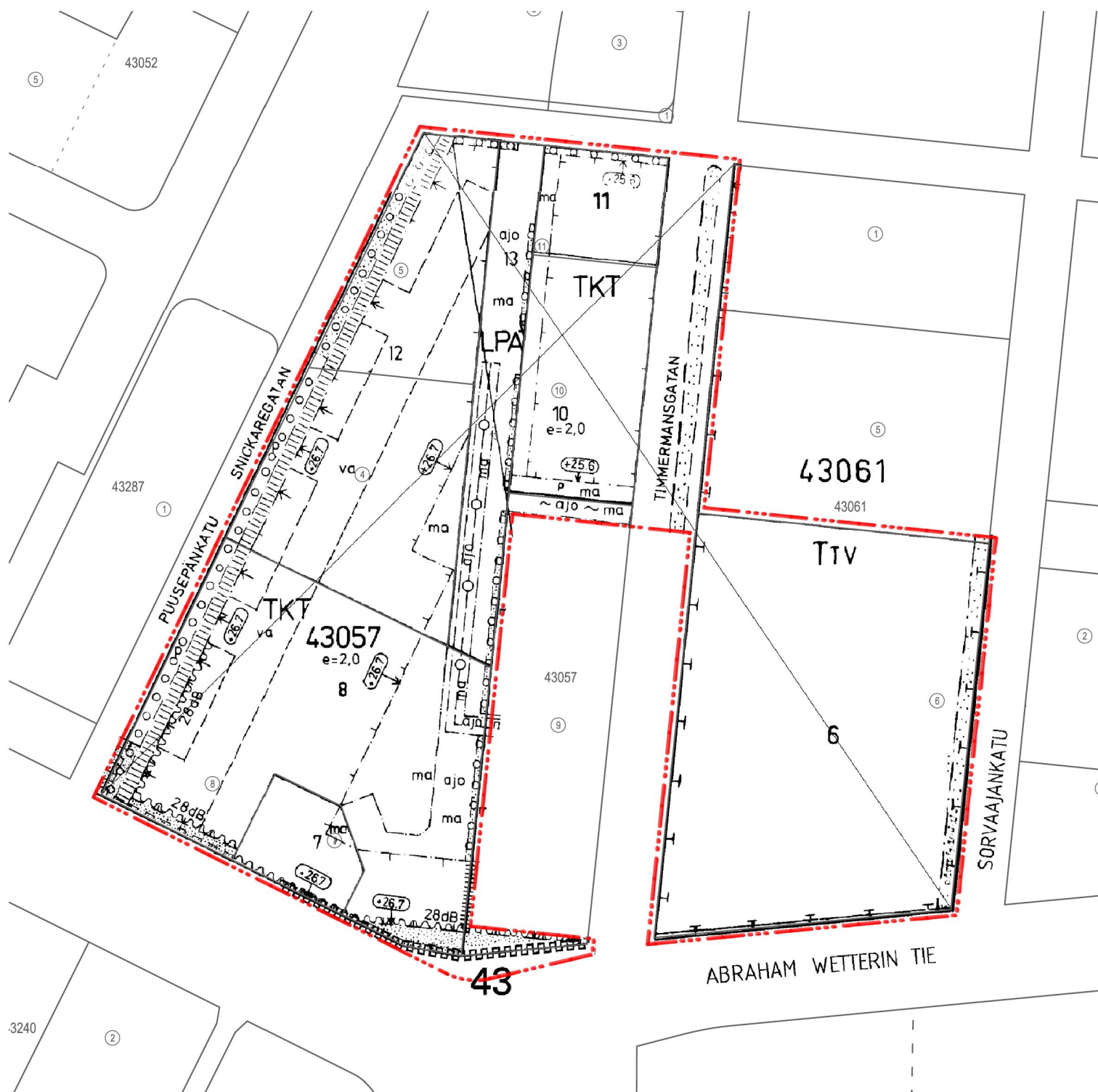
Autopaikkojen vähimmäismäärä T-korttelialueella:
Vähintään 1 ap/300 m2 tontin rakennettua kerrosalaa.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät AK-korttelialueella:

- Asunnot 1pp/30 k-m2
- Monikäyttötilat 1 pp/100 k-m2.

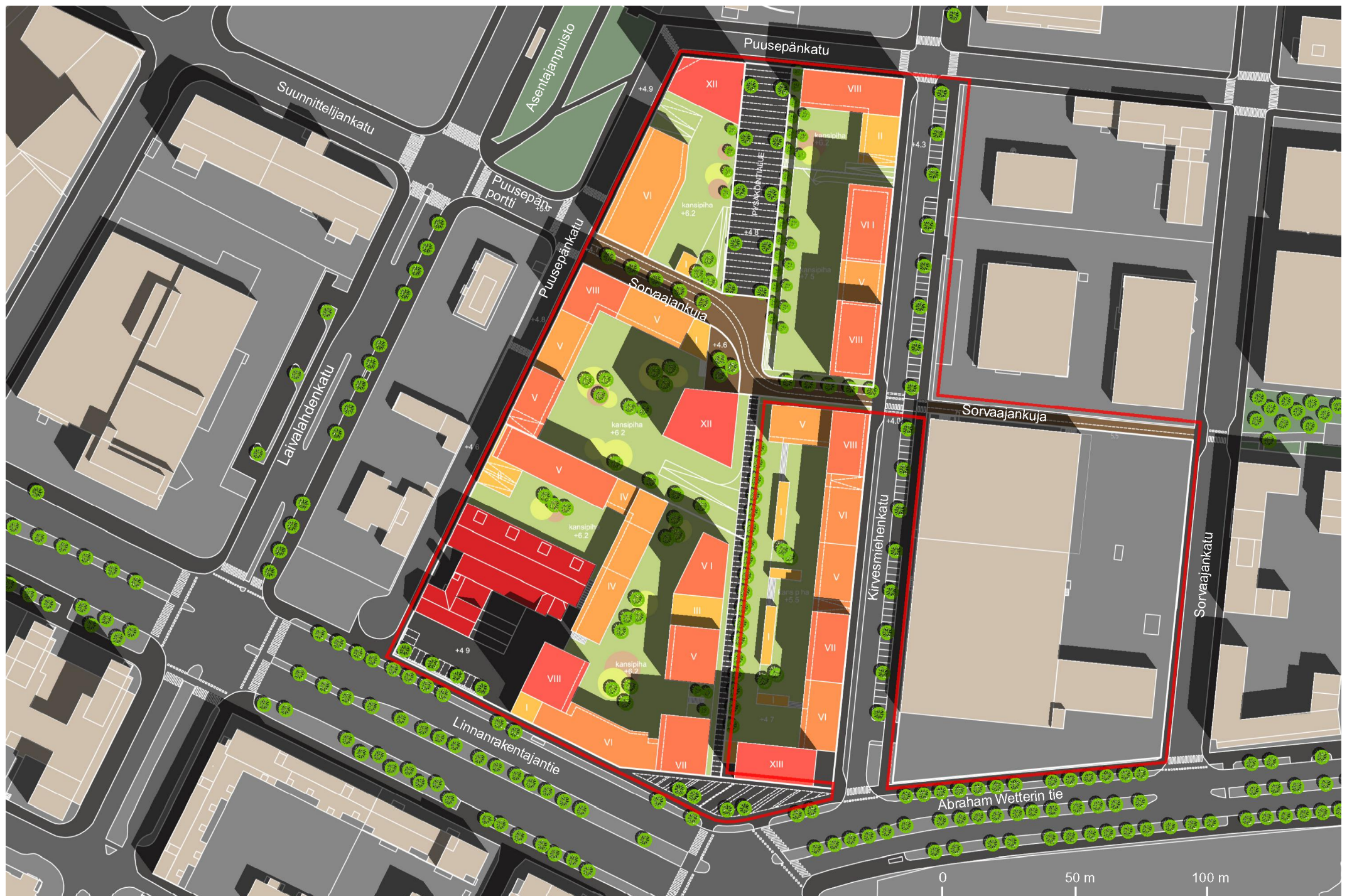
Polkupyöräpaikoista vähintään 75% on sijoitettava asuin- tai ulkorakennuksiin.

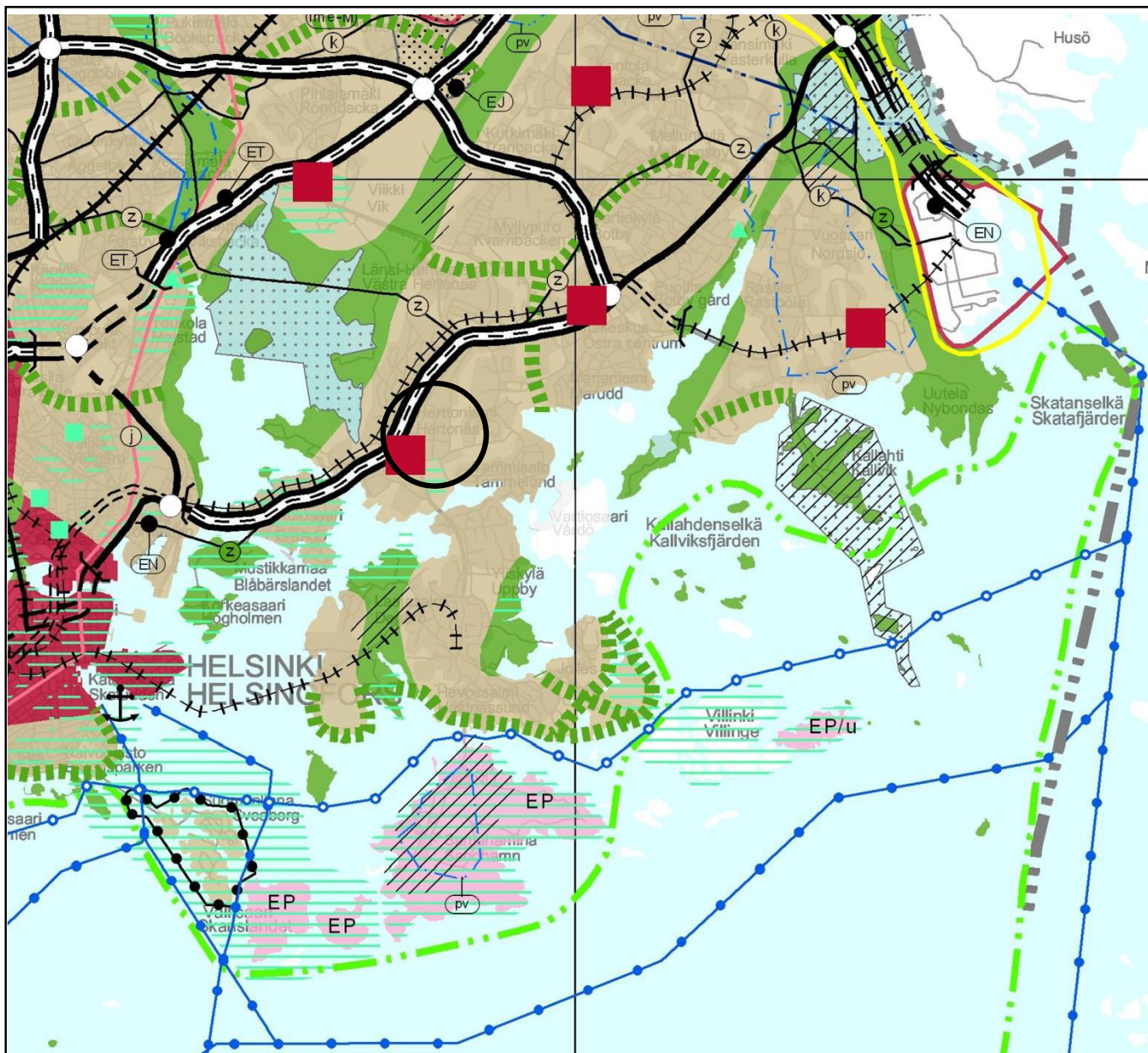
Tällä kaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Asemakaavan nro 8238, 10081 ja 10264 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12366 voimaantullessaan kumoaa.
 Del av detaljplan nr 8238, 10081 och 10264 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12366 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
 De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.





MERKINNÄT

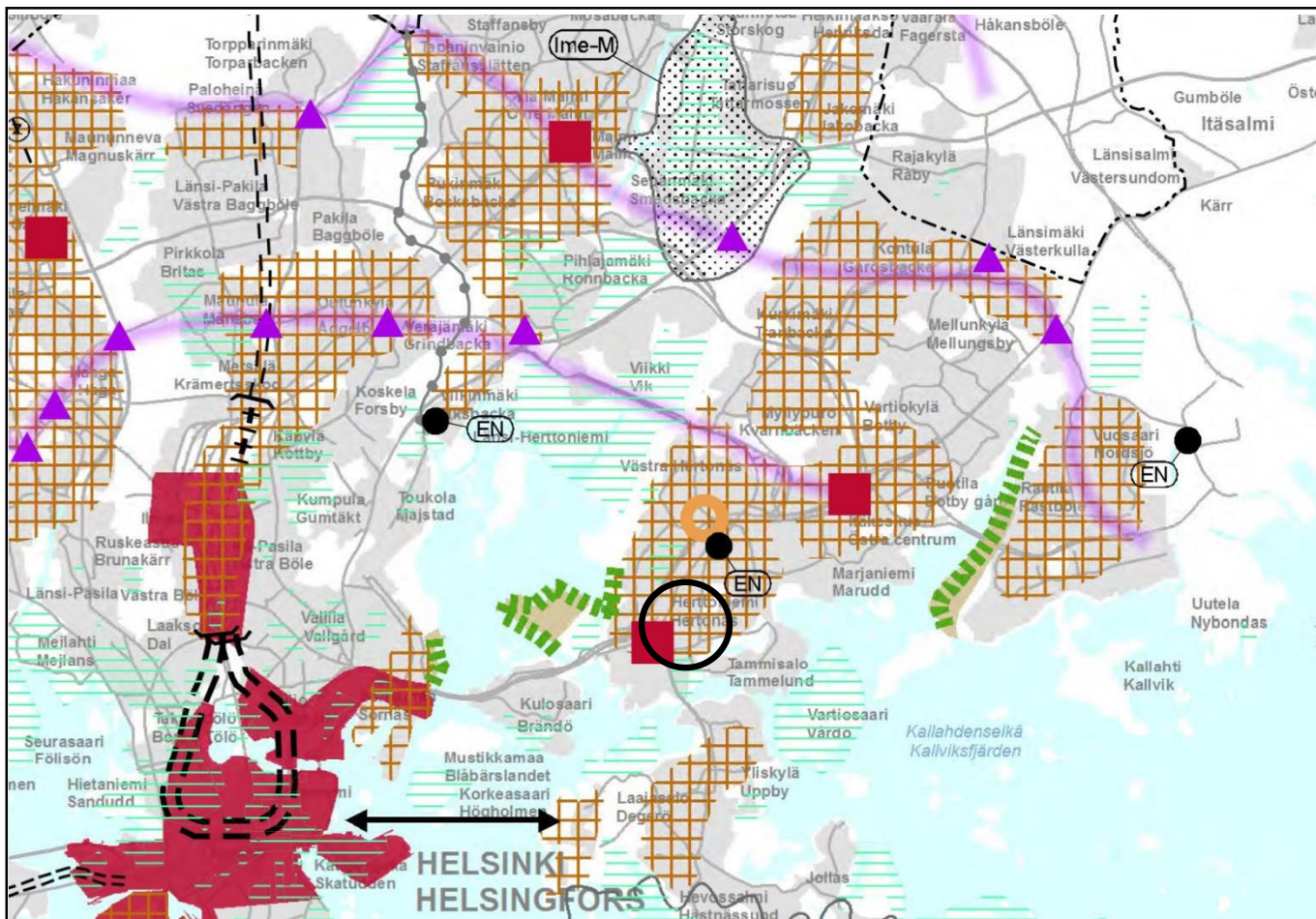
	Taajamatoimintojen alue		Yhdysrata
	Keskustatoimintojen alue		Liikennetunneli
			Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen
	Virkistysalue		400 kV voimalinja
	Viherysteyste		Raakavesitunneli
	Luonnonsuojelualue		Jätevesitunneli
	Energia- ja/tai jätehuoltoon 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		
	Eritasoliittymä		Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
	Päärata		

Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta

Herttoniemen yritysalue

Puusepänkadun korttelit





Merkinnät Beteckningar

Taajamatoimintojen alue
Område för tätortsfunktioner

Tiivistettävä alue
Område som ska tätas

Taajamatoimintojen tai työpaikka-alueiden reservialue
Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplats

Raideliikenteeseen tukeutuva taajamatoimintojen alue
Område för tätortsfunktioner som stöder sig på spår

Raideliikenteeseen tukeutuva asemaseudun kehittäminen
Utvecklingsområde för stationstrakt som stöder sig

Kylä
By

Palvelualue
Område för service

Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus
Område för centrumfunktioner, riksentrum

Keskustatoimintojen alue, seutukeskus
Område för centrumfunktioner, regioncentrum

Keskustatoimintojen alue
Område för centrumfunktioner

Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö
Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse

Työpaikka-alue
Arbetsplatsområde

Teollisuusalue
Industriområde

Virkistysalue
Rekreatiomsområde

Viheryhteystarve
Behov av grönsförbindelse

Luonnonsuojelualue
Naturskyddsområde

Puolustusvoimien alue
Försvarsmaktens område

EP/uj

Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta
Försvarsmaktens område, vars sekundära användningsändamål är rekreation, turism och/eller utbildning

Moottoriväylä
Motorled

Valtatie / Kantatie
Riksväg / Stamväg

Seututie
Regional väg

Yhdistys
Förbindelseväg

Eritasoliittymä
Planskild anslutning

Pääraita
Huvudbana

Yhdysraita
Förbindelsebana

Liikennetunneli
Trafiktunnel

Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus
Trafiktunneln, riktgivande sträckning

Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehdoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen
Trafikled betecknad med streckad linje anger en alternativ lösning eller riktgivande sträckning

Liikenteen yhteystarve
Behov av trafikförbindelse

Joukkoliikenteen vaihtopaikka
Omstigningsplats för kollektivtrafik

Liityntäpysäköintipaikka
Plats för anslutningsparkering

Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli
Tvärgående kollektivtrafikförbindelse i huvudstadsregionen

Ulkolureitti
Friluftsled

400 kV voimajohto
400 kV kraftledning

110 kV voimajohto
110 kV kraftledning

110 kV voimajohdon ohjeellinen linjaus
110 kV kraftledning, riktgivande sträckning

Estlink 1

Estlink 2

110 kV voimajohdon tai merkittävän merikaapelin yhteystarve
110 kV kraftledning eller betydande undervattenskabel, behov av förbindelse

Energiahuollon alue
Område för energiförsörjning

Siirtoviemäri
Avloppsledning

Siirtoviemärin ohjeellinen linjaus
Riktgivande sträckning för avloppsledning

Maakaasun runkoputki
Naturgashuvudledning

Lentomelualue M (L Aeq 7-22 yli 55 db)
Flygbullerområde M (L Aeq 7-22 över 55 db)

Puolustusvoimien melualue (L Aeq 7-22 yli 55 db)
Försvarsmaktens bullerområde (L Aeq 7-22 över 55 db)

Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue
Område som hör till eller föreslagits hör till nätverket Natura 2000

Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009)
Område, väg eller objekt av riksintrasse som är viktigt med tanke på kulturmiljön (RKY 2009)

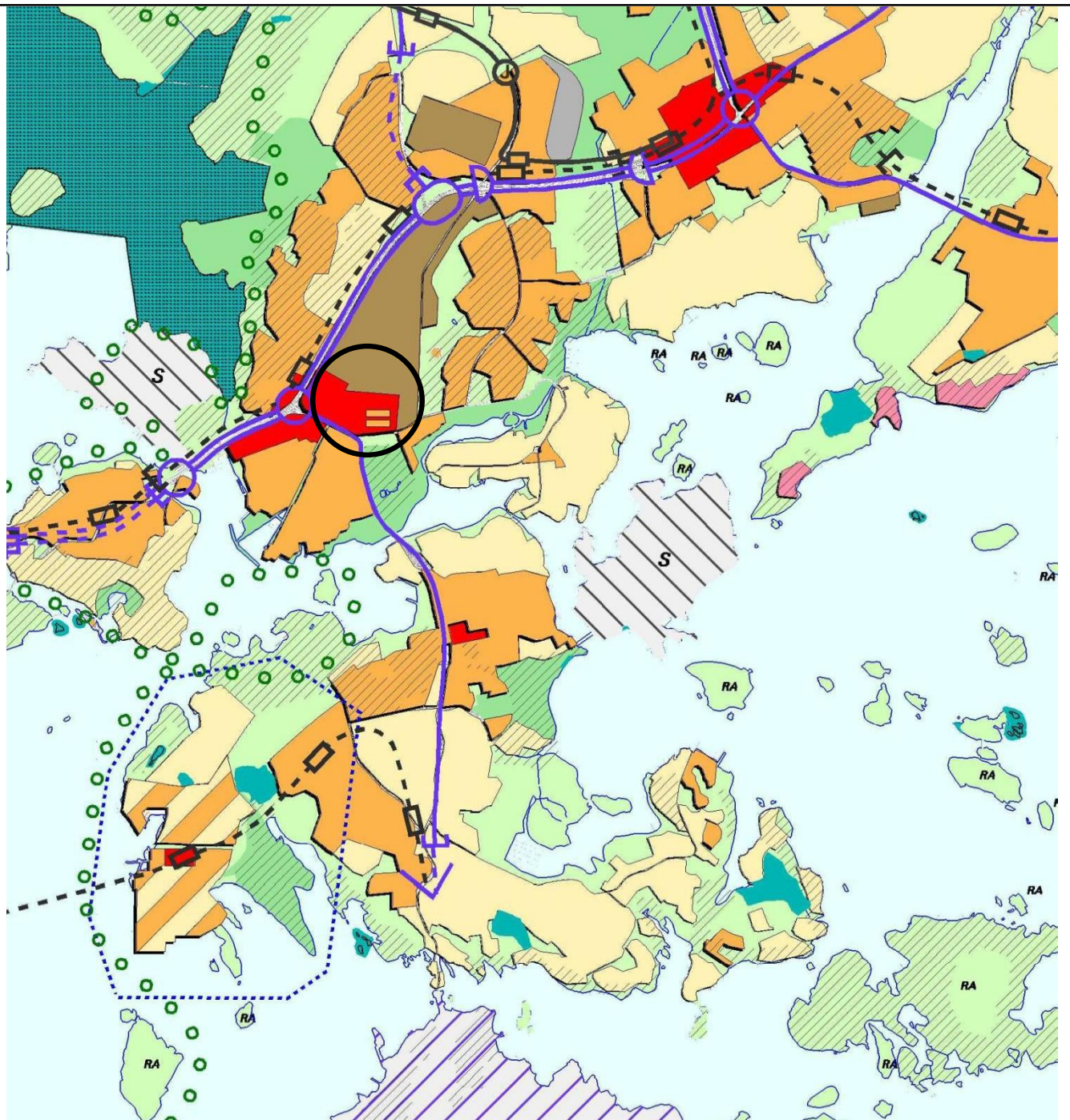
Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma
Värdefullt område eller annan värdefull geologisk formation

Kunnan raja 1.1.2013
Kommungräns 1.1.2013

Maakuntakaava-alueen raja
Gräns för landskapsplanområdet

Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta
Herttoniemen yritysalue
Puusepänkadun korttelit





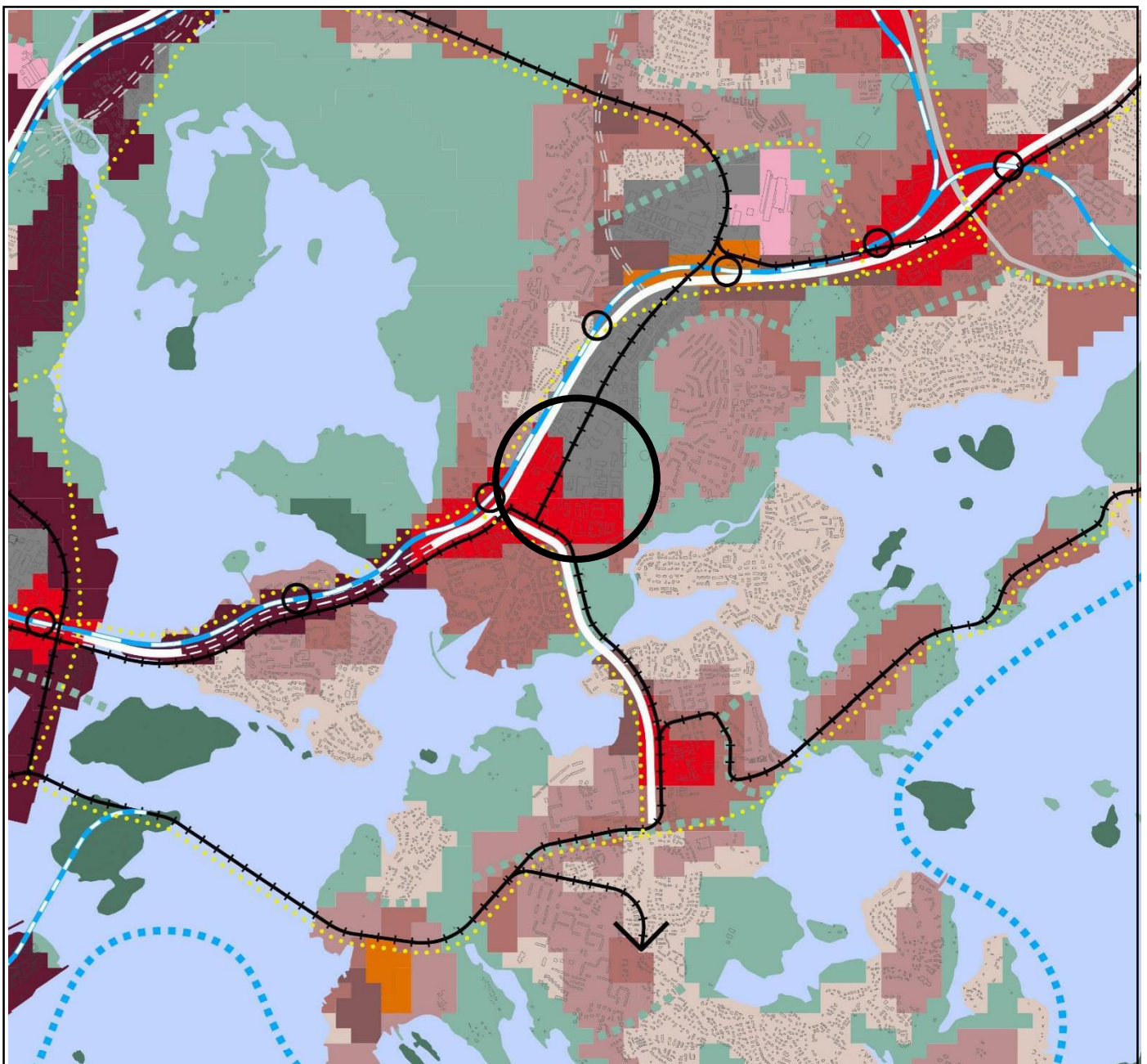
- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
- KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA
- T* Toimitilavaltaisena kehitettävä alue.
- PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN
- HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE
- TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA
- TEKNISEN HUOLLON ALUE
- KAUPUNKIPUISTO
- HUV* Ympärivuotuisena tiivisalueena kehitettävä alue.
- EA* Ekoesumisen kokeilualue.

- VIRKISTYSALUE
- Helsinki-puistona kehitettävä alue.
- LR* LIIKENNEALUE
- LS* SATAMA-ALUE
- SOTILASALUE
- (A)* Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
- LUONNONSUOJELUALUE
- KULTTUURIHISTORIALISESTI, RAKENNUS- TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE
- MAAILMANPERINTÖKOHDE

- VESIALUE
- KESKUSPUISTON ALUE
- SUUNNITTELUALUE
- SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
- MOOTTORIKATU
- PÄÄKATU
- METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEN
- JOUKKOJÄRJESTELMÄN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
- PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
- VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
- KÄVELYKESKUSTA

Ote yleiskaava 2002:sta
Herttoniemen yritysalue
Puusepänkadun korttelit



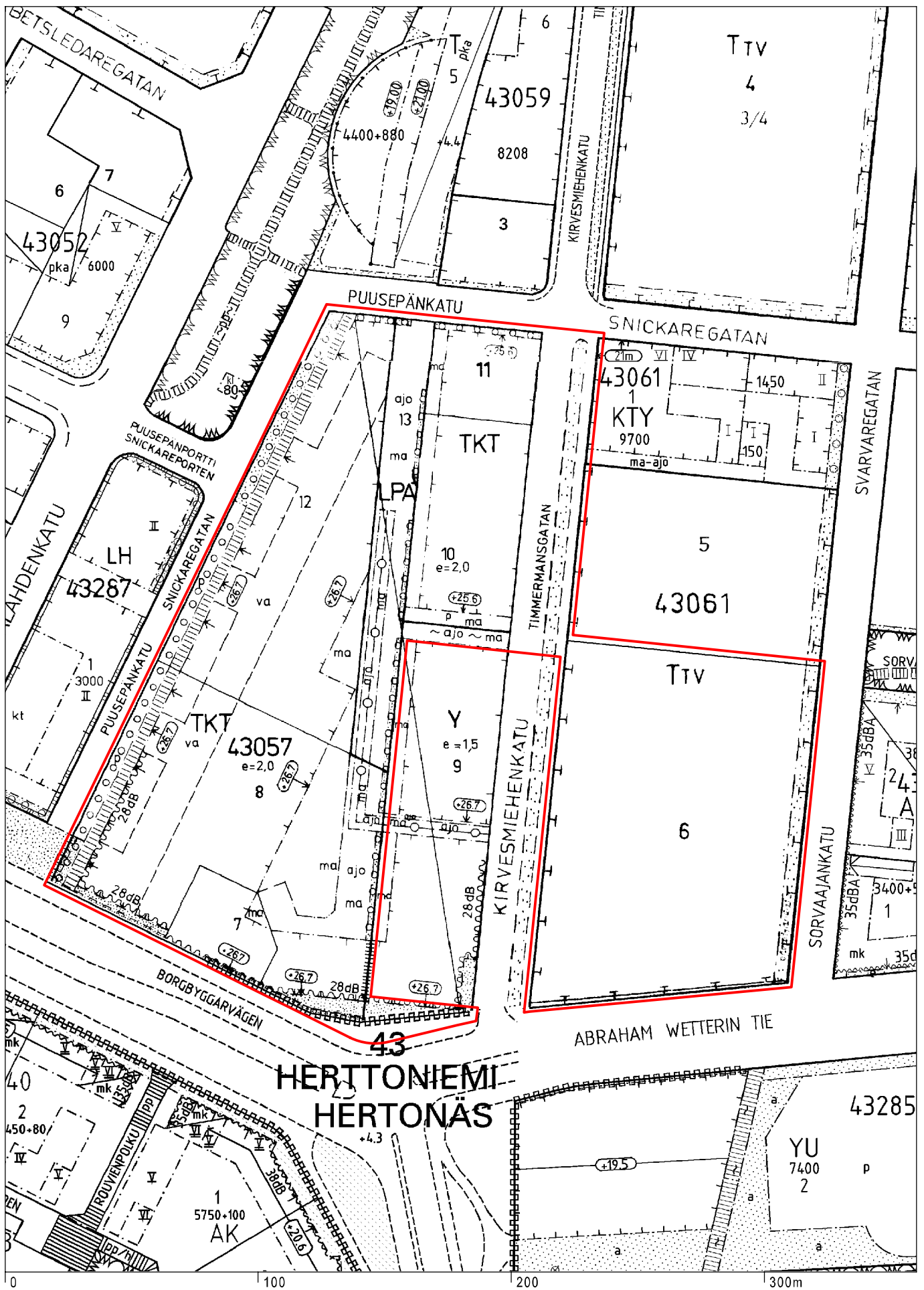


	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistys- ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poisluken Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		

Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
 Kaupunkikaava, ehdotus (KsIk 14.6.2016)
 Herttoniemen yritysalue, Puusepänkadun korttelit

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Itäinen toimisto

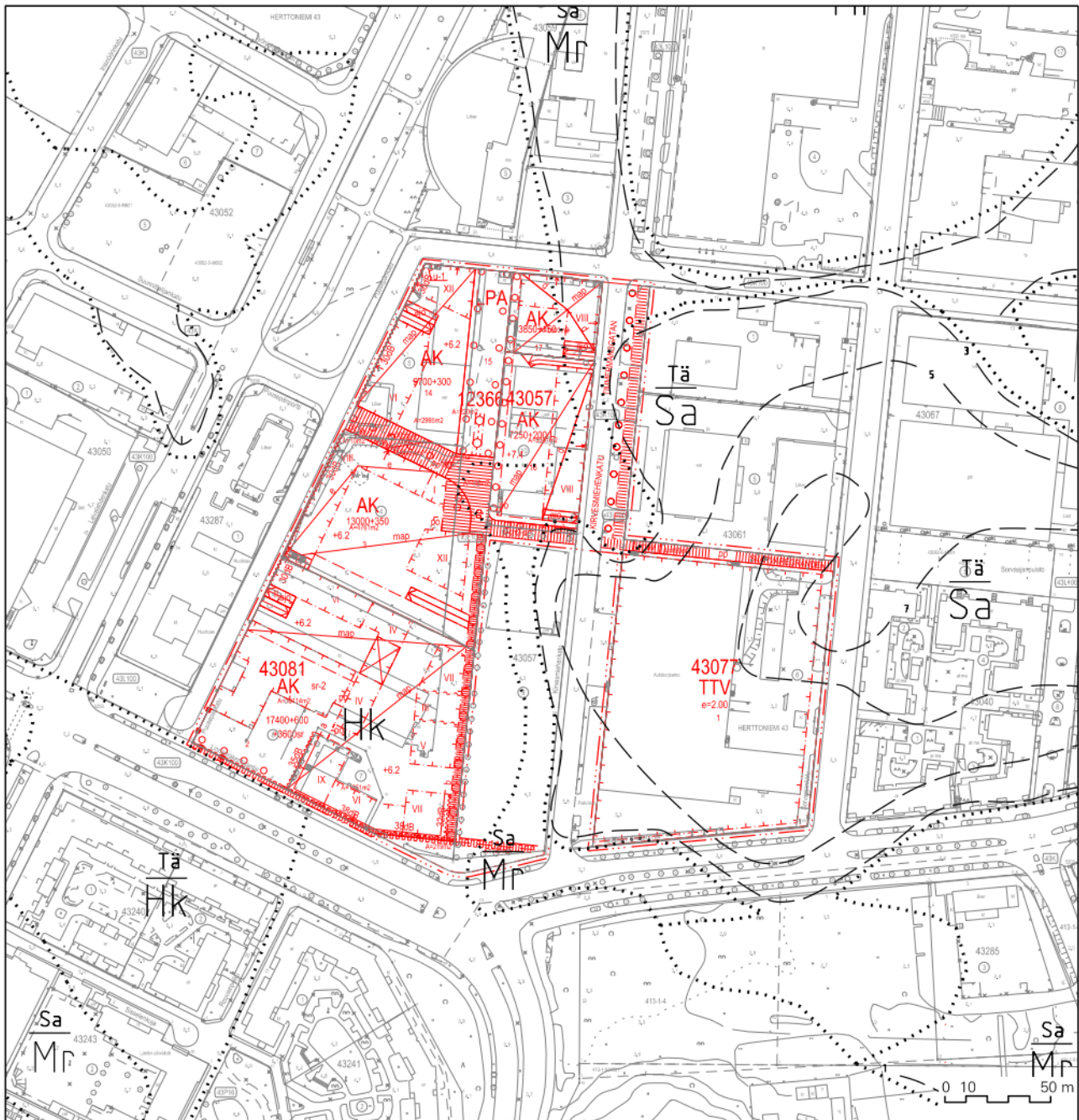




Ajantasa-asemakaava
Herttoniemen yritysalue
Puusepänkadun korttelit

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Itäinen toimisto





PUUSEPÄNKATU Maaperä

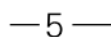
1 : 3000



KALLIOPALJASTUMA



MAALAJIALUEEN RAJA



SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU
SYVYYS MAANPINNASTA

Hk

HIEKKA-ALUE, MAANKERROKSEN
PAKSUUS YLI 3m

Sa
Mr

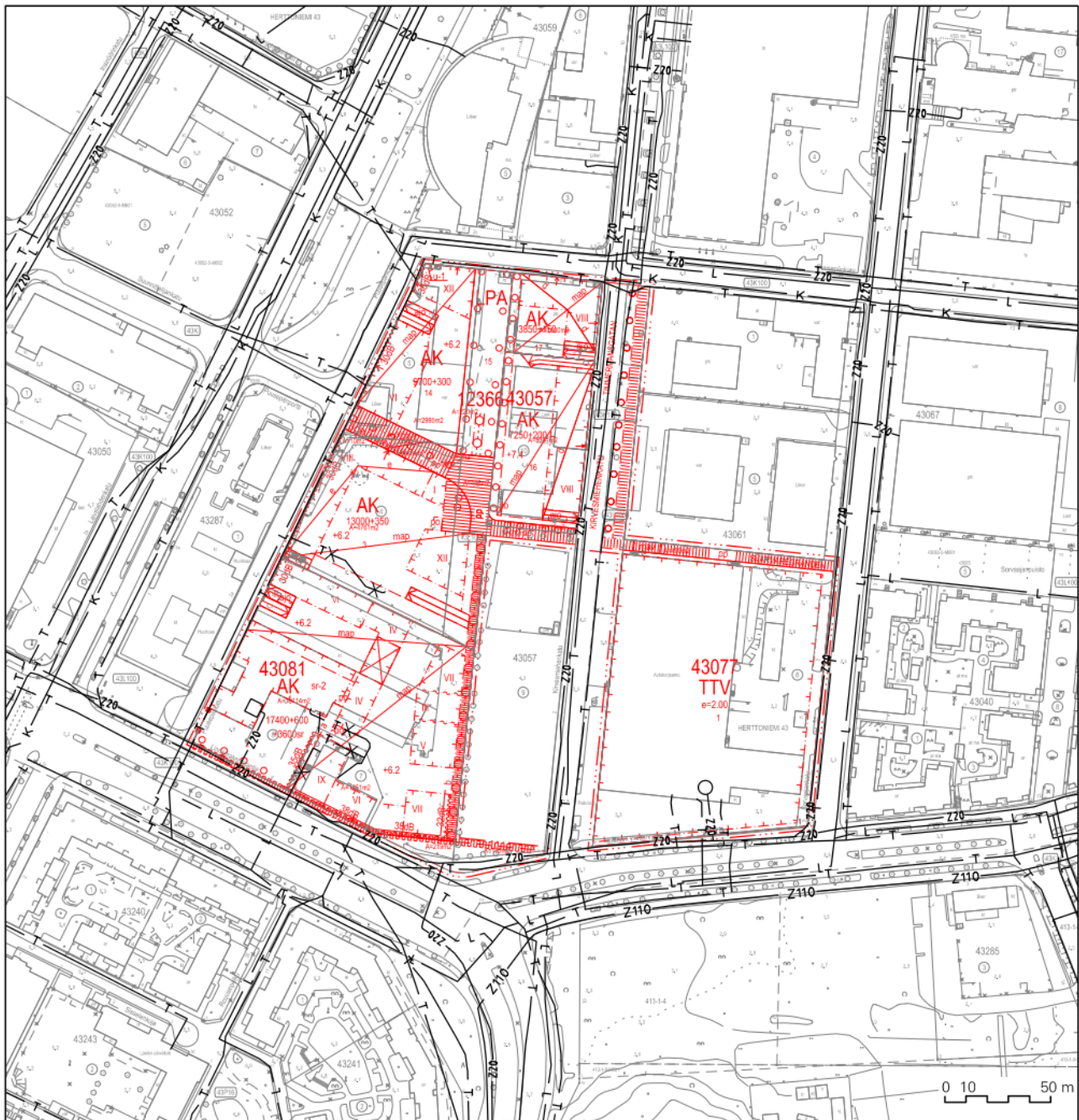
SAVIALUE, SAVIKERROKSEN
PAKSUUS 1-3m

Tä
Hk

TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN
PAKSUUS 1-3m

Tä
Sa

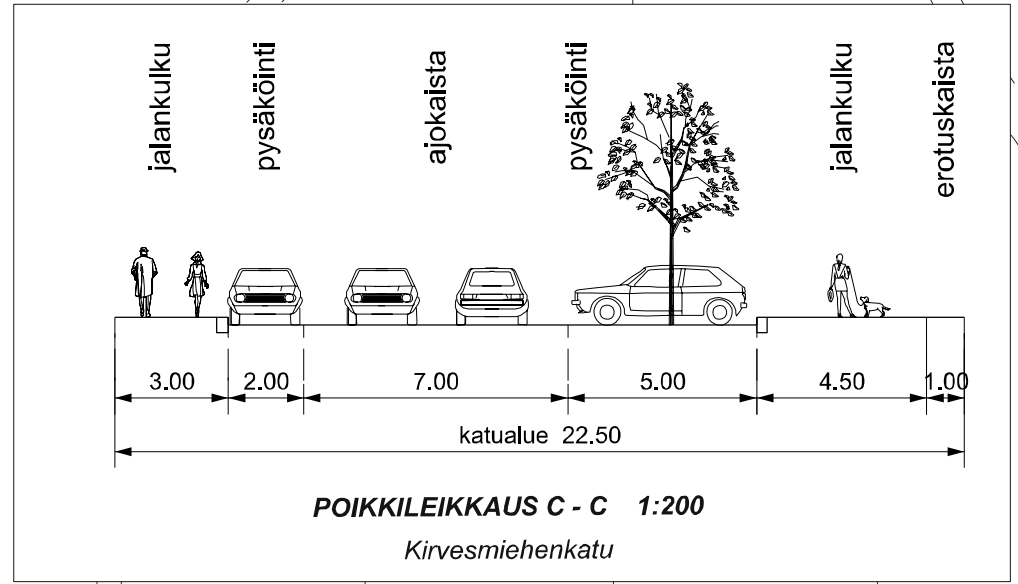
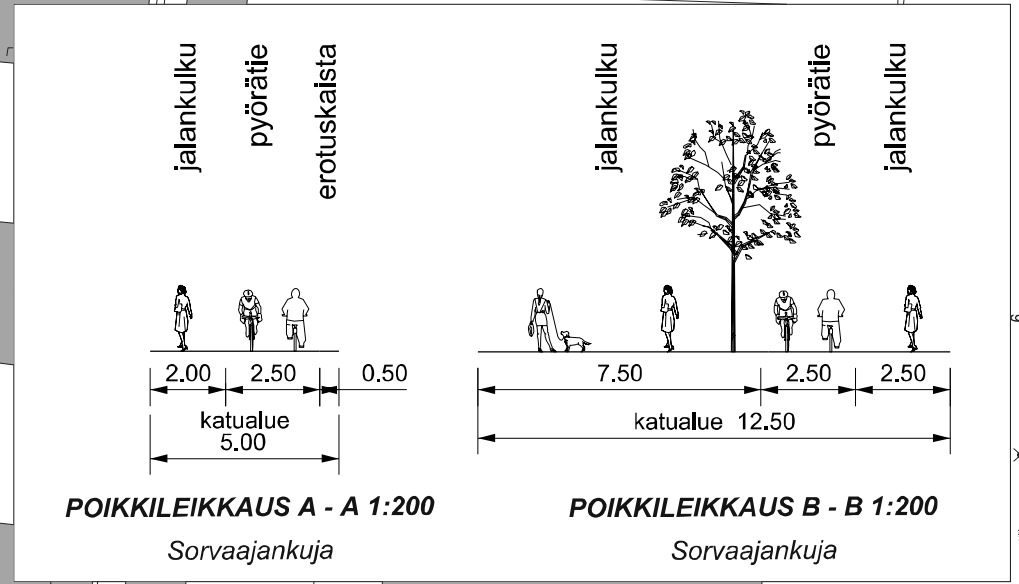
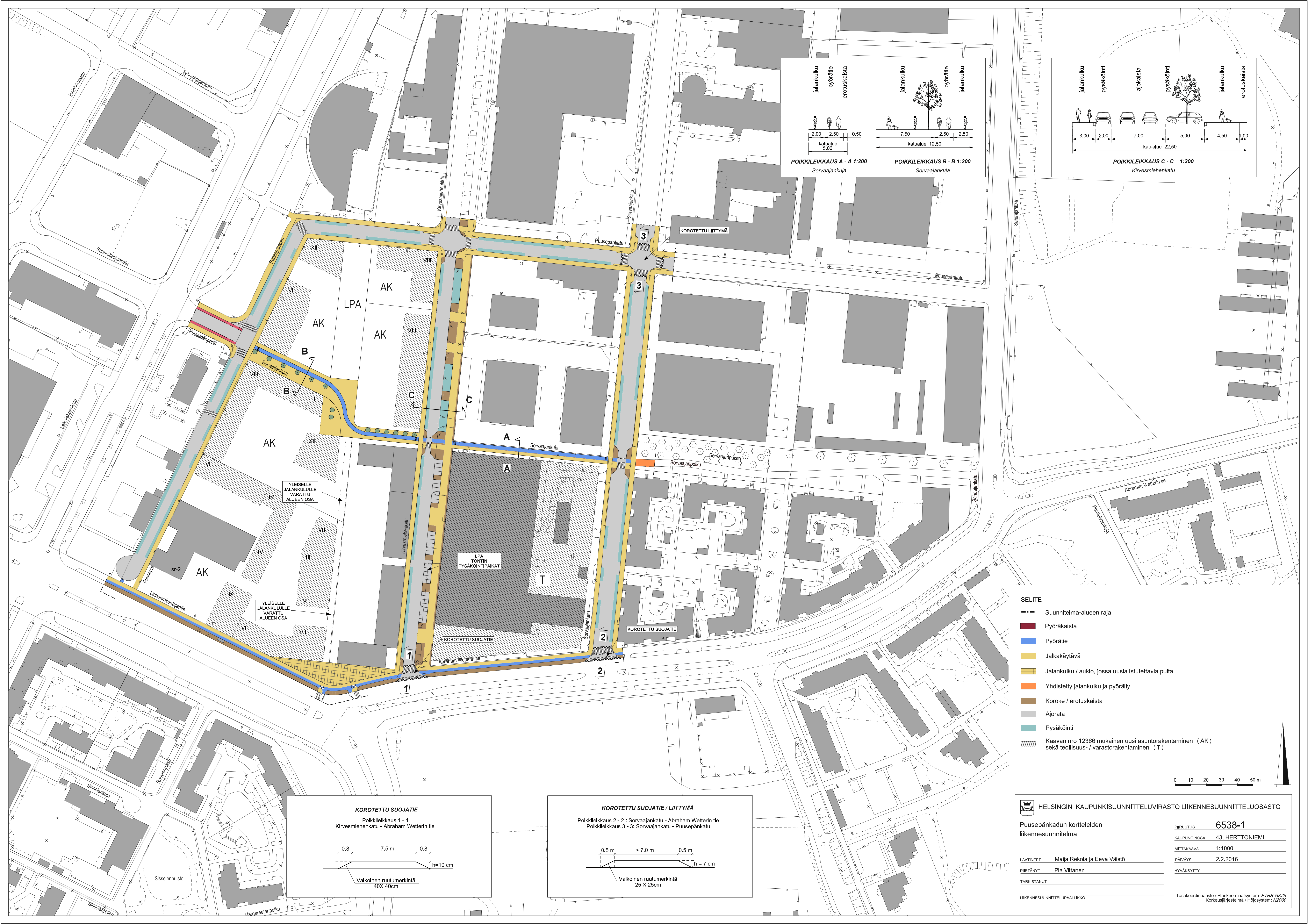
TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN
PAKSUUS 1-3m



PUUSEPÄNKATU Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 3000

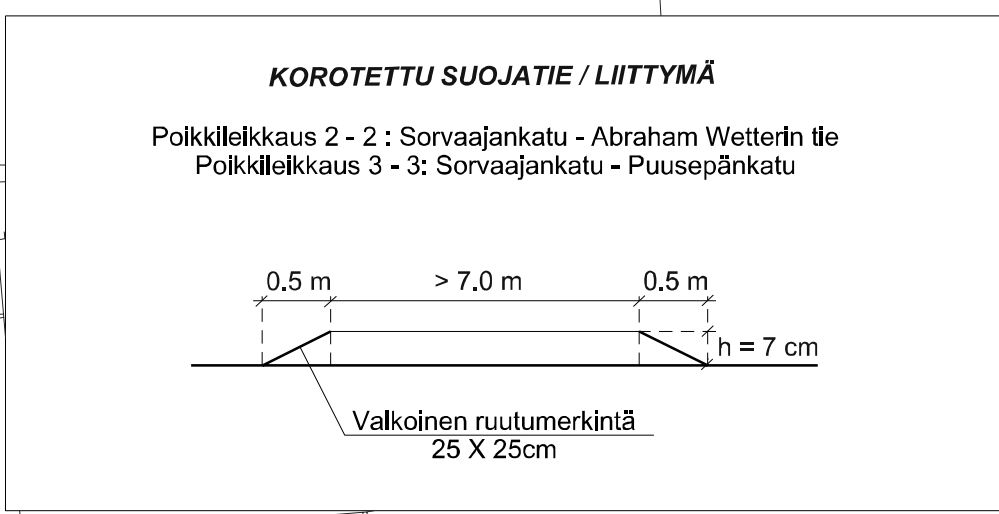
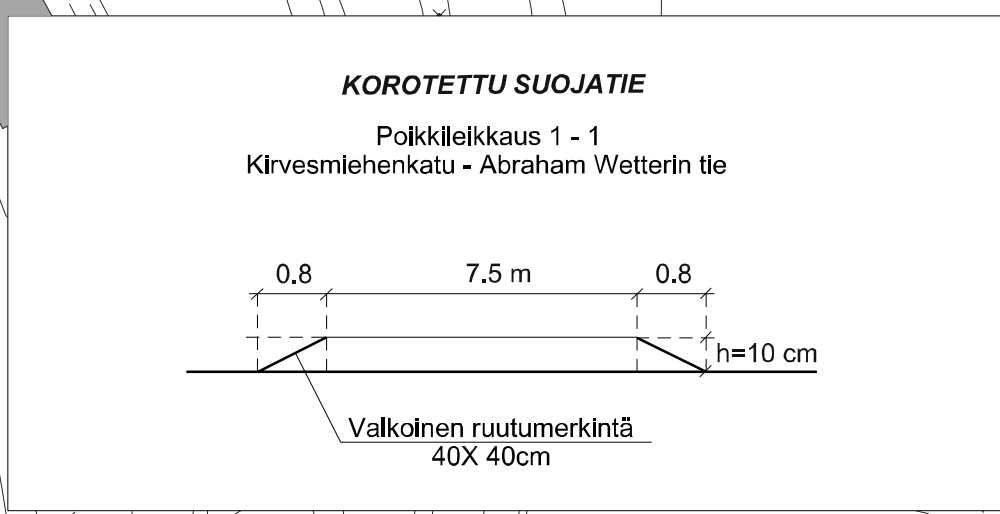
- | | | | |
|----------|-----------------------------------|-------|----------------------------|
| — T — | NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI | □ | NYKYINEN MUUNTAMO |
| — L — | NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO | ○ | NYKYINEN KULUTTAJAMUUNTAMO |
| — K — | NYKYINEN KAASUPUTKI | —X—X— | KÄYTÖSTÄ POISTUVA |
| — 220 — | NYKYINEN 20 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI | | |
| — 2110 — | NYKYINEN 110 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI | | |



SELITE

- Suunnitelma-alueen raja
- Pyöräkaista
- Pyörätie
- Jalkakäytävä
- Jalankulku / aukio, jossa uusia istutettavia puita
- Yhdistetty jalankulku ja pyörätie
- Koroke / erotuskaista
- Ajorata
- Pysäköinti
- Kaavan nro 12366 mukainen uusi asunorakentaminen (AK) sekä teollisuus- / varastorakentaminen (T)

0 10 20 30 40 50 m



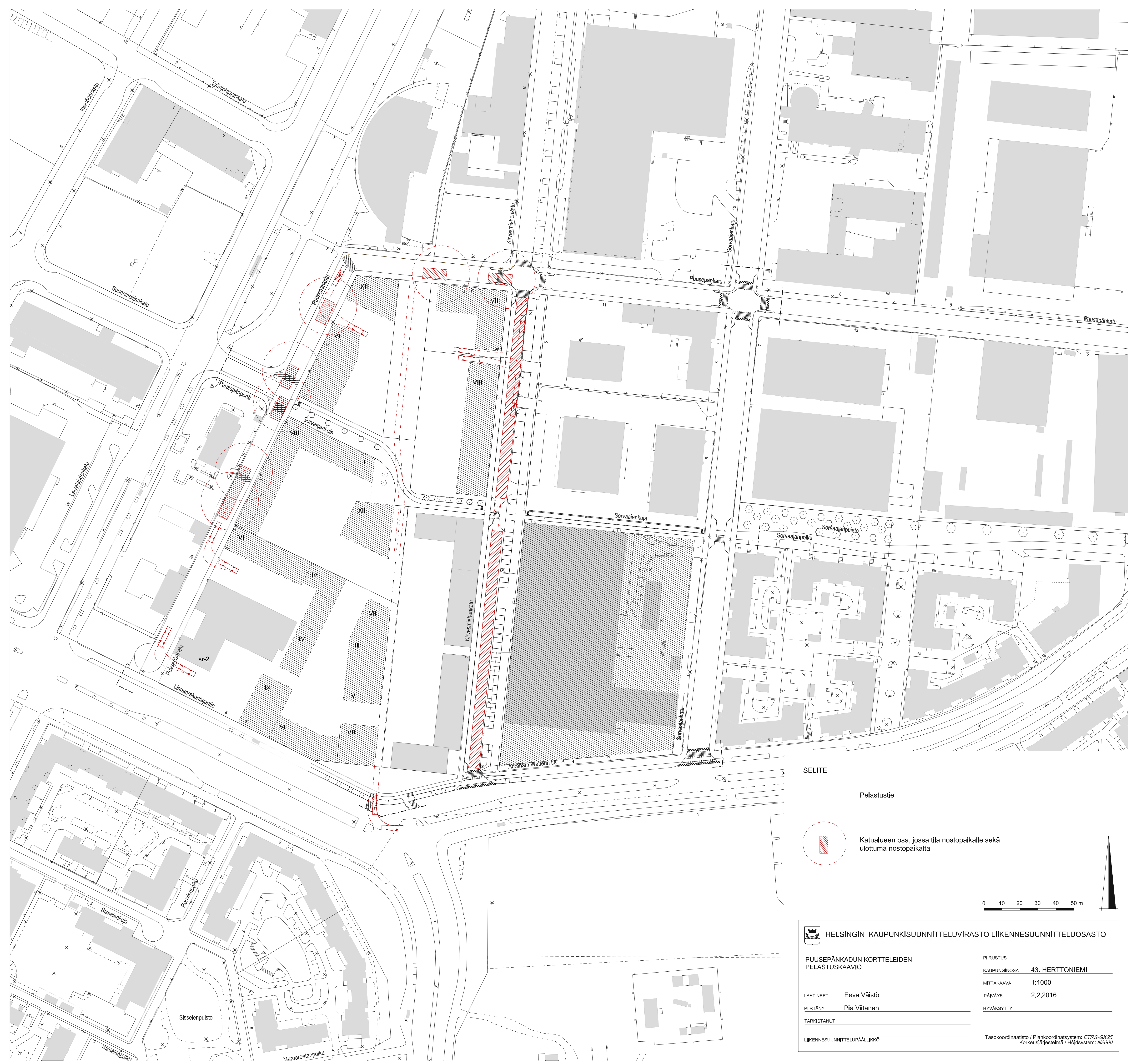
HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO

Puusepänkadun kortteleiden liikennesuunnitelma

LAATINEET Majja Rekola ja Eeva Väistö
PIIRTÄNYT Pia Vitanen
TARKISTANUT

PIIRUSTUS **6538-1**
KAUPUNGINOSA 43. HERTTONIEMI
MITTAKAAVA 1:1000
PÄIVÄYS 2.2.2016
HYVÄKSYTTY

Tasokoordinaattisto / Plankoordinaattijärjestelmä: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000



SELITE

--- Pelastustie

 Katualueen osa, jossa tlla nostopaikalle sekä ulottuma nostopaikalta

0 10 20 30 40 50 m

 HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO LIIKENNESUUNNITTELUOSASTO

PUUSEPÄNKADUN KORTTELEIDEN
PELASTUSKAAVIO

LAATINEET Eeva Väistö

PIIRTÄNYT Pia Viitanen

TARKISTANUT

LIIKENNESUUNNITTELU-PÄÄLLIKKÖ

PIIRUSTUS

KAUPUNGINOSA 43. HERTTONIEMI

MITTAKAAVA 1:1000

PÄIVÄYS 2.2.2016

HYVÄKSYTTY

Tasokoordinaattisto / Plankoordinaattisystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000

PUUSEPÄNKADUN KORTTELIT

KAAVAMUUTOKSEN HAVAINNEAINEISTO



Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto / Aos / itäinen tsto / MNä
KSV 1086_6
HEL 2014-004702
Asemakaavan muutokartta 12366

2.2.2016

LÄHTÖKOHTIA

HERTTONIEMEN YRITYSALUE

LÄNSI-HERTTONIEMI

Metroaseman joukkoliikenneterminaali ja sen läheisyyteen keskittyneet kaupalliset palvelut ovat 400-600 metrin etäisyydellä muutosalueesta.

Herttoniemen metroasema



SUUNNITTELUALUE

Suunnittelijankatu

Laivalahdenkatu

Puusepänkatu

Puusepänkatu

Kirvesmiehenkatu

Linnanrakentajantie

Abraham Wetterin tie

ITÄVÄYLÄ

HERTTONIEMENRANTA

Herttoniemen kartano

1950-luvun alussa Herttoniemen teollisuusalue oli historiansa alkuvaiheessa. Muutosalueen nykyisestä rakennuskannasta kuvasta erottuu Linnanrakentajantien varressa sijaitsevat SOK:n juuresvarasto (1942) ja Helsingin puhelinyhdistyksen puhelinaseman ensimmäinen rakennusosa (1941). Juuresvarastolle johtaa pohjoisesta pistoraide. Alueen itäosa on edelleen viljelysmaata.

pistoraide

juuresvarasto

puhelinasema

Alue on tiivistynyt tuotanto- ja varastorakennuksilla ja myös autokaupan toiminnalla. Kirvesmiehenkadun ja Abraham Wetterin tien kulmassa, osin entisen kattohuopatehtaan tiloissa sijaitsee Herttoniemen poliisiasema.

Herttoniemen teollisuusalueen teollinen toiminta saavutti huippunsa 1980-luvulla ennen öljysataman ja sinne johtavan Viikin radan sulkemista.

Ikas Oy, vesikatto-
tuotteiden valmistusta

Oy Tekno-Montan Ab,
laitevalmistusta

Ossi Mäkinen Oy

autokauppa- ja korjaamo

laajennettu
puhelinasema

poliisiasema



Alueella on tapahtunut edellisen kehitysvaiheen jälkeen sekä tyhjentymistä että täydentymistä: Entiset Tekno-Montanin ja poliisiaseman tontit on purettu tyhjilleen 2000-luvun puolella. Juuresvaraston takapihan varastohallien tilalla on autokaupan paikoitusalue. Abraham Wetterin tien varrella olevassa entissä autokorjaamossa on nyt Stadin ammattiopiston tiloja, joiden laajennusosa valmistui vuonna 2012.

erikoistavarakauppaa,
varastointia, konttoritiloja

1990- ja 2000-luvulla valmistuneet
toimitilarakennukset

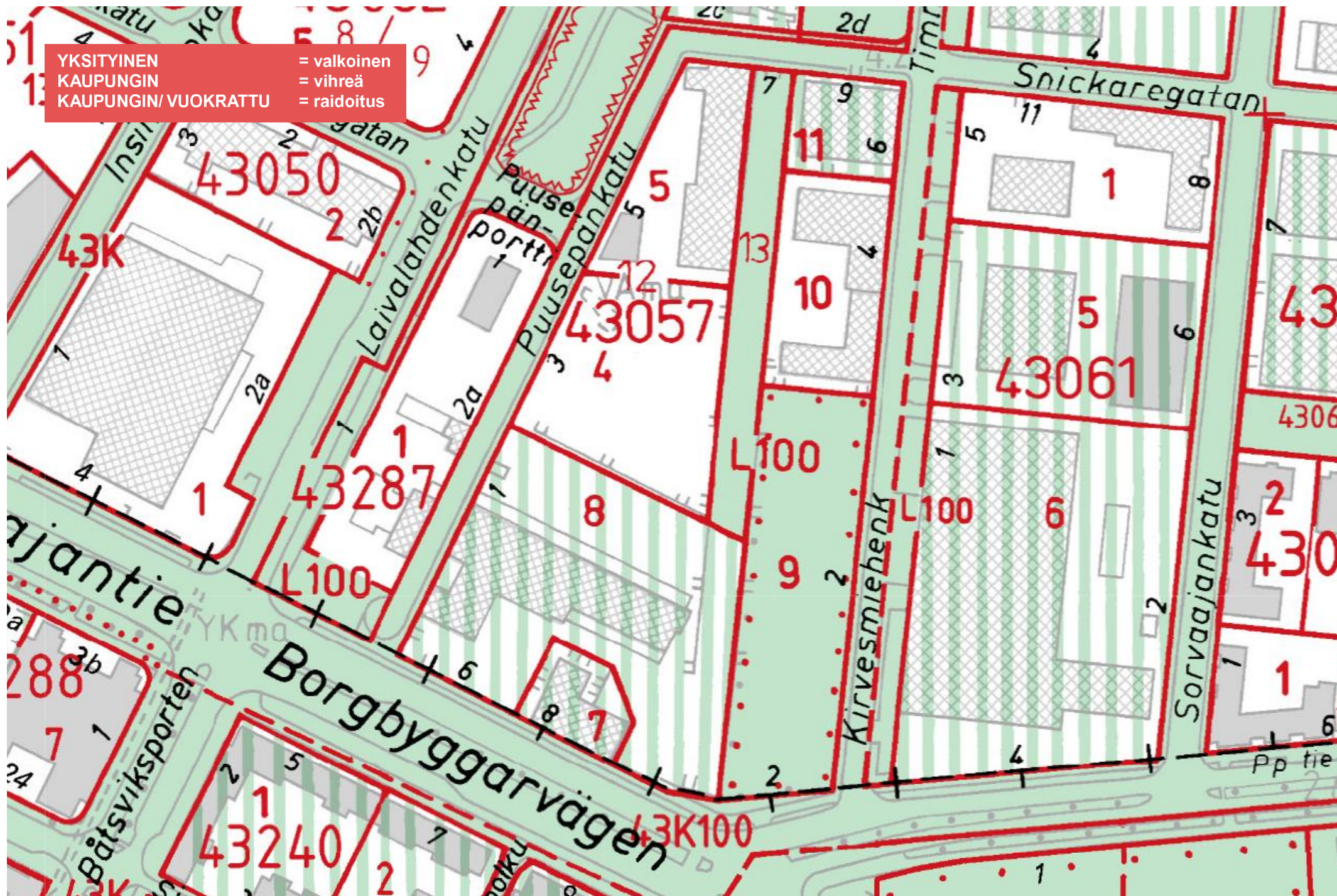
entinen juuresvarasto
varastohotellina ja liike-
ja toimistotiloina

ammattikoulu

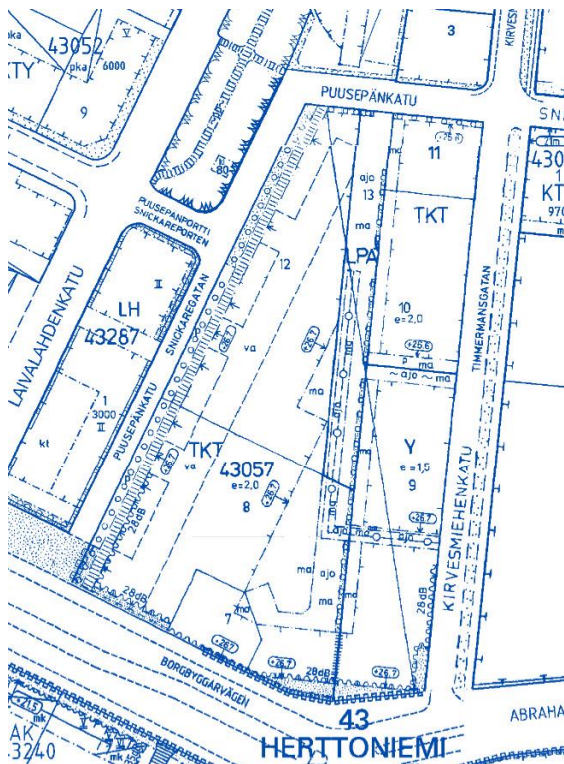
Elisan
puhelinkeskus

YKSITYINEN
KAUPUNGIN
KAUPUNGIN/ VUOKRATTU

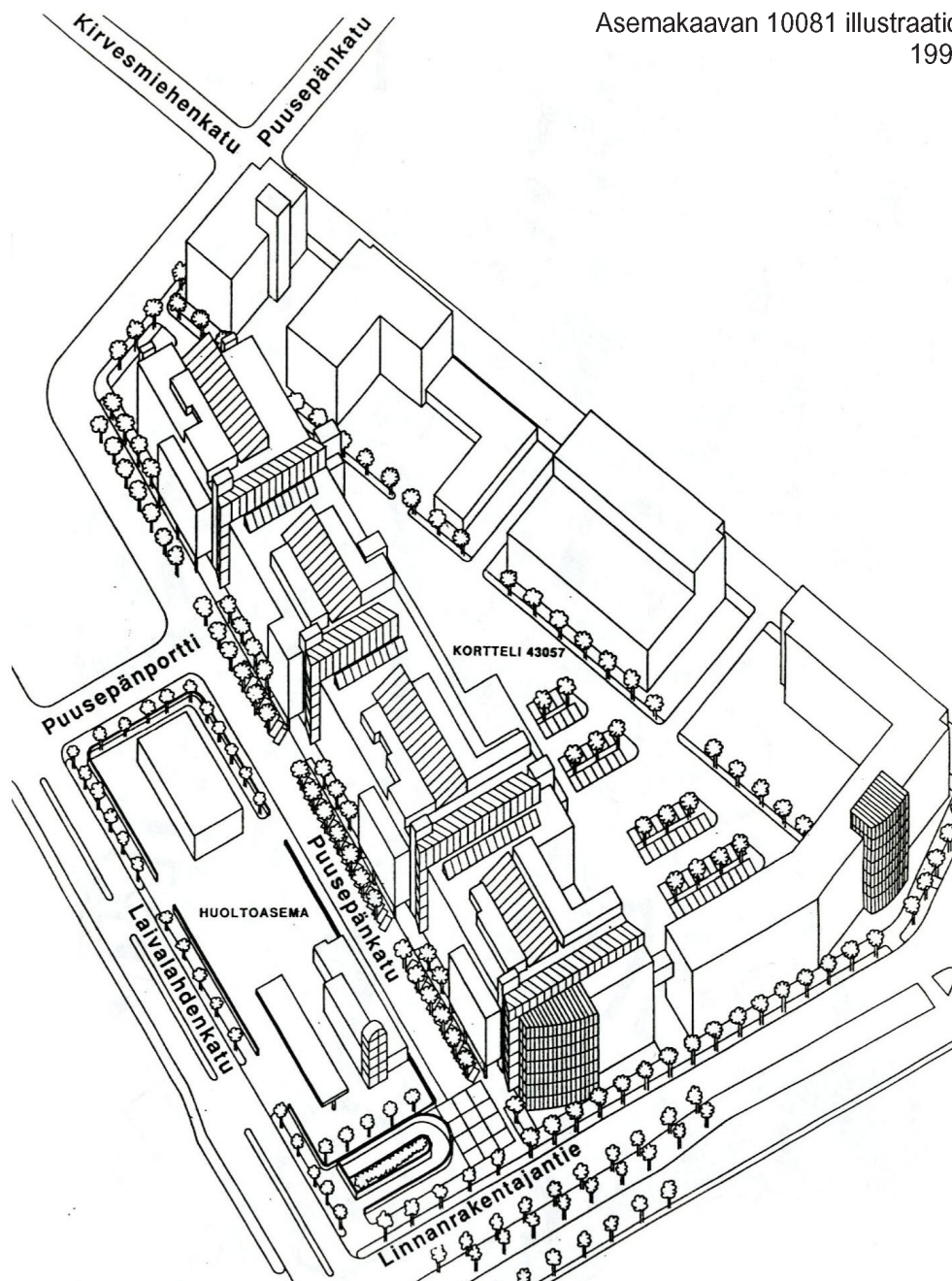
= valkoinen
= vihreä
= raidoitus



Korttelin 43057 kaupunkikuvallisesti sekasotkuinen nykytilanne on seurausta vain vähäisiltä osin toteutuneesta asemakaavasta vuodelta 1993. Kaavan perusratkaisu on perustunut yksityiseen, yli puolet korttelin alasta nielaisevaan pienteollisuus- ja toimistalohankkeeseen sekä kaupungin hallinnassa olevalle tontille sijoitetuville, kaavoitusvaiheessa tarkentamattomille julkisille rakennushankkeille. Kyseiset hankkeet ovat jääneet vaille toteutusta.



Asemakaavan 10081 illustraatio, 1993



Keskusta-alueen suunnitteluperiaatteet

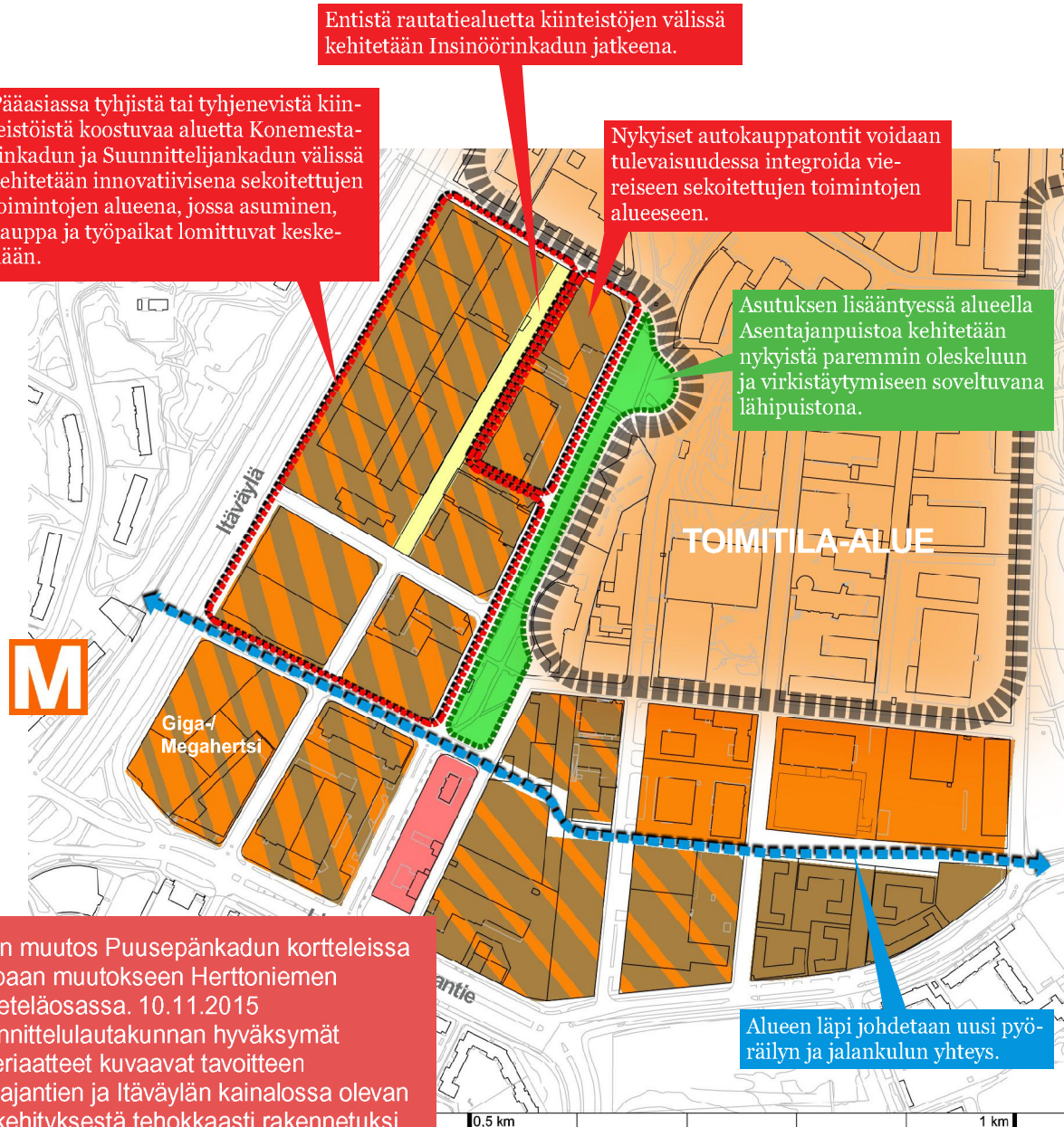
Aluetta kehitetään tehokkaasti rakennettuna ja kaupunkimaisena sekoitettujen keskustatoimintojen ympäristönä, jossa asumisen määrä suhteessa muihin toimintoihin vaihtelee sijainnista, kiinteistön ja naapuruston nykytilanteesta ja arvioituista tulevaisuuden näkymistä riippuen.

Erityisesti asumisen suunnittelussa tavoitteena on kaupunkikuvallisesti yksilöllisen alueen kehittäminen alueen teollinen historia huomioon ottaen. Uuden rakentamisen tulee sekä sopeutua alueen nykyiseen kirjavaan rakennuskantaan että rikastuttaa sitä.

Rakennusten kadunpuoleisiin kivijalkakerroksiin osoitetaan pääasiassa liike- tai työtiloja.

Alueelle ei sijoiteta päivittäistavarakaupan suuryksiköitä Giga-/Megahertsin korttelia lukuun ottamatta.

Lisää periaatteista viereisen kartan tekstilaatikoissa.



Asemakaavan muutos Puusepänkadun kortteleissa liittyy laajempaan muutokseen Herttoniemen yritysalueen eteläosassa. 10.11.2015 kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymät suunnitteluperiaatteet kuvaavat tavoitteen Linnanrakentajan tien ja Itäväylän kinalossa olevan vyöhykkeen kehityksestä tehokkaasti rakennetuksi, sekoitettujen toimintojen alueeksi.

toimitiloja, palveluita ja kauppaa

asuntoja

sekoitettujen toimintojen alue
rasteri osoittaa arviolta asuntojen enimmäismäärän suhteessa muihin keskustatoimintoihin

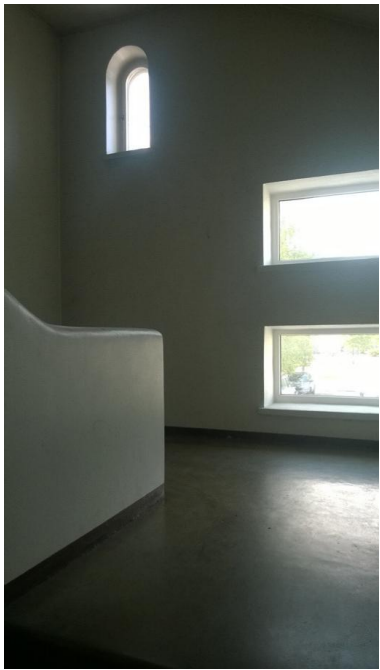
huoltamo ja ravintola

Herttoniemen yritysalueen suunnitteluperiaatteet / osa 2 / 20.10.2015

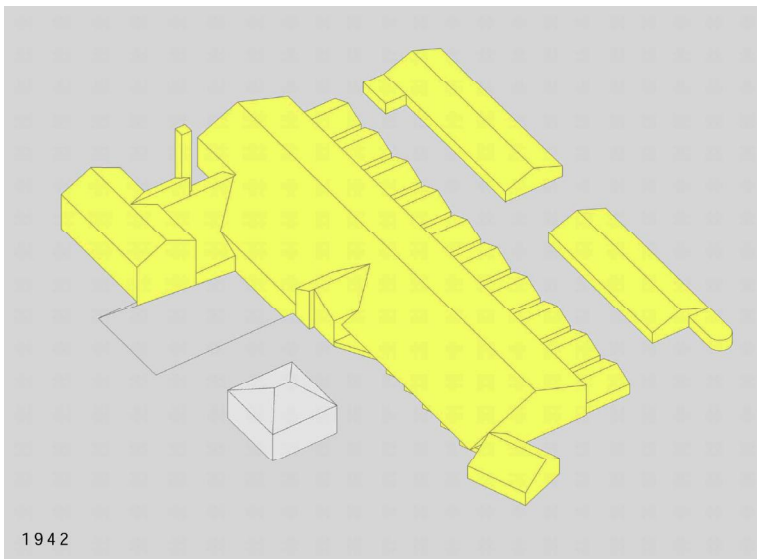


LINNANRAKENTAJANTIE 6, 43057/8

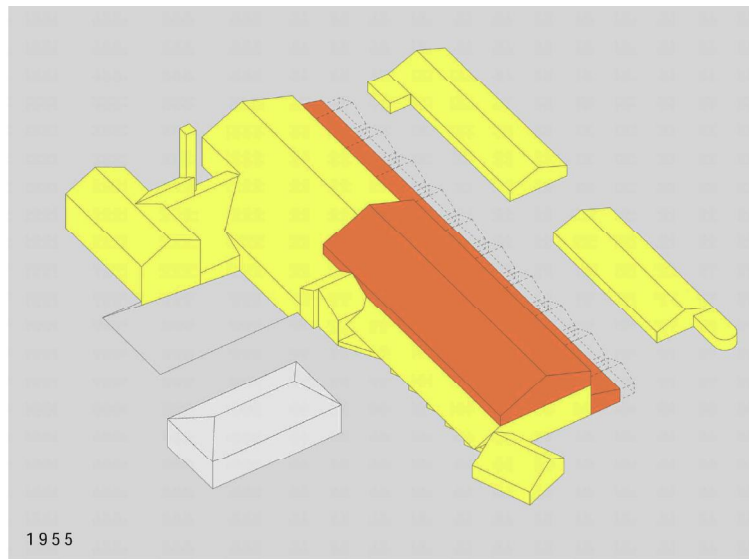
- Entinen SOK:n peruna- ja juuresvarasto.
- Ensimmäinen osa 1942 (arkkitehti Erkki Huttunen).
- Korotettu 1955 ja 1965 (arkkitehti Pauli Lehtinen), lisäksi muita pienempiä muutoksia.
- Nykyinen käyttö varastohotellina ja toimitiloina.
- Persoonallinen rakennus, joka edustaa alueen vanhinta rakentamisen kerrostumaa.
- Tärkeä osa kaupunkikuvaa ja paikallishistoriaa.



LINNANRAKENTAJANTIE 6, 43057/8



1942



1955

1942

-Erkki Huttunen
-Juuresvaraston
alkuperäinen suunnitelma

-Linnanrakentajantie 8:
vanhin osa Lars Sonckin
suunnittelema vuodelta
1941, jonka jälkeen
rakennusta on laajennettu
mm. Sigurd Johanssonin
(1954) ja Martti Danskan
(1974) toimesta

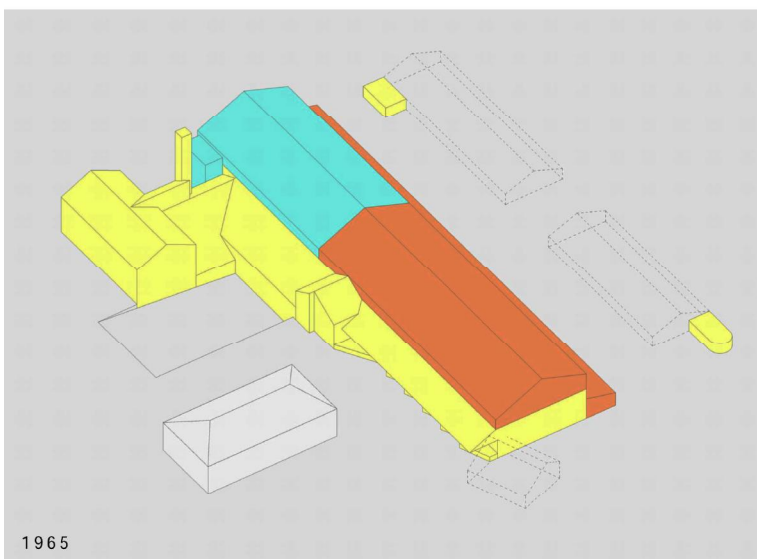
1955

-Pauli Lehtinen

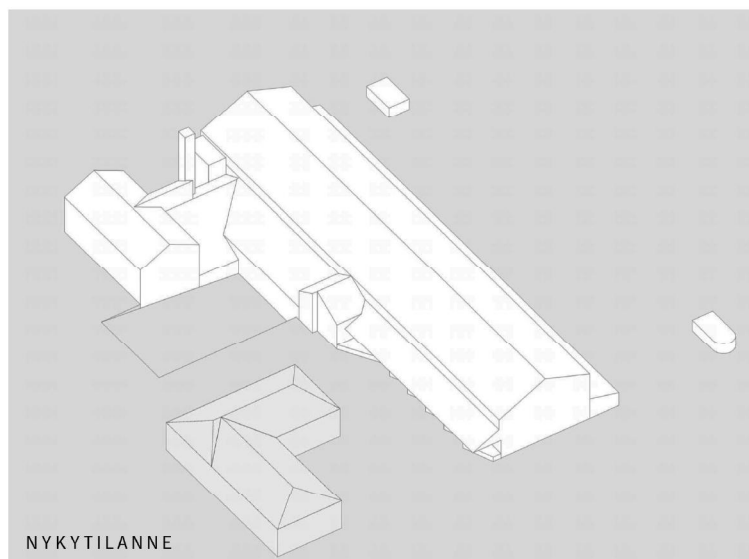
-Juuresvaraston itäpuolen
korotus

korotettuun osaan (2.krs)
toimisto- ja varastotiloja

-puurakenteiset katokset
rakennuksen pohjoispuolella
korvattiin palamattomalla
betonikatoksella



1965



NYKYTILANNE

1965

-Pauli Lehtinen

-Juuresvaraston länsipuolen
korotus

-2.kerroksen toimisto- ja
varastotilojen muutos ja
laajennus

-ullakkokerros pääosin
käyttämätöntä tilaa

-uusi porrashuone
Puusepänkadun puoleiselle
julkisivulle

-osa vanhoista
rakennuksista purettiin

NYKYTILANNE

-rakennus toimii yritys- ja
varastohotellina

LINNANRAKENTAJANTIE 6

ALUSTAVA IDEALUONNOS
ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMAKSI 26.6.2014

JUURESVARASTO - RAKENNUSVAIHEET

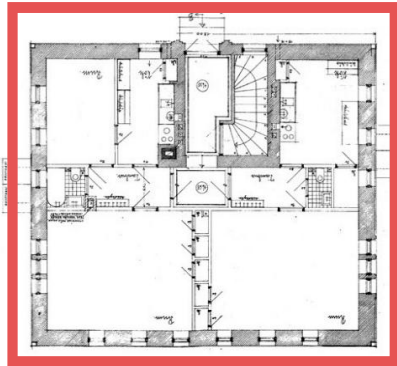
ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA
PÄLKÄNEENTIE 19 B 00510 HELSINKI P. 09-7744 500 F. 09-7744 5055



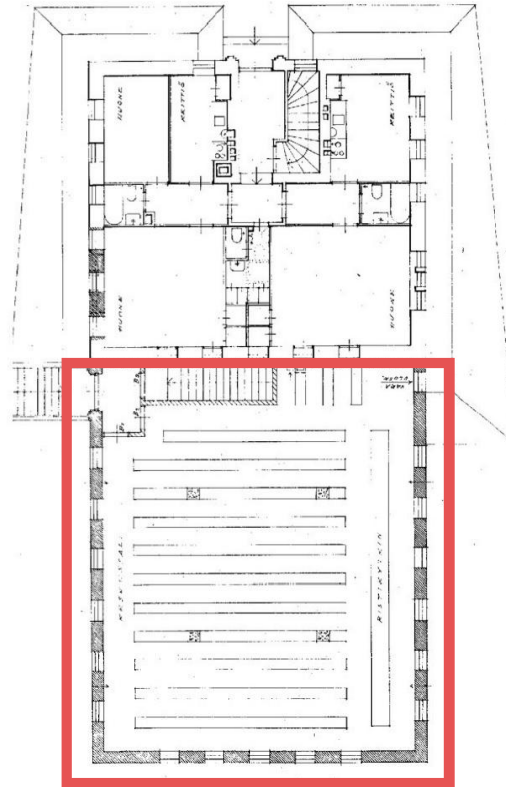
LINNANRAKENTAJANTIE 8, 43057/7

- Alunperin Helsingin puhelinyhdistyksen Herttoniemen keskus, nykyään Elisan puhelinasema.
- Ensimmäinen rakennusosa 1941 (arkkitehti Lars Sonck).
- 1. laajennus ja julkisivujen muutos 1954 (arkkitehti Sigurd Johansson).
- 2. laajennus 1974 (arkkitehti Matti Danska), lisäksi myöhemmin pienempiä muutoksia.

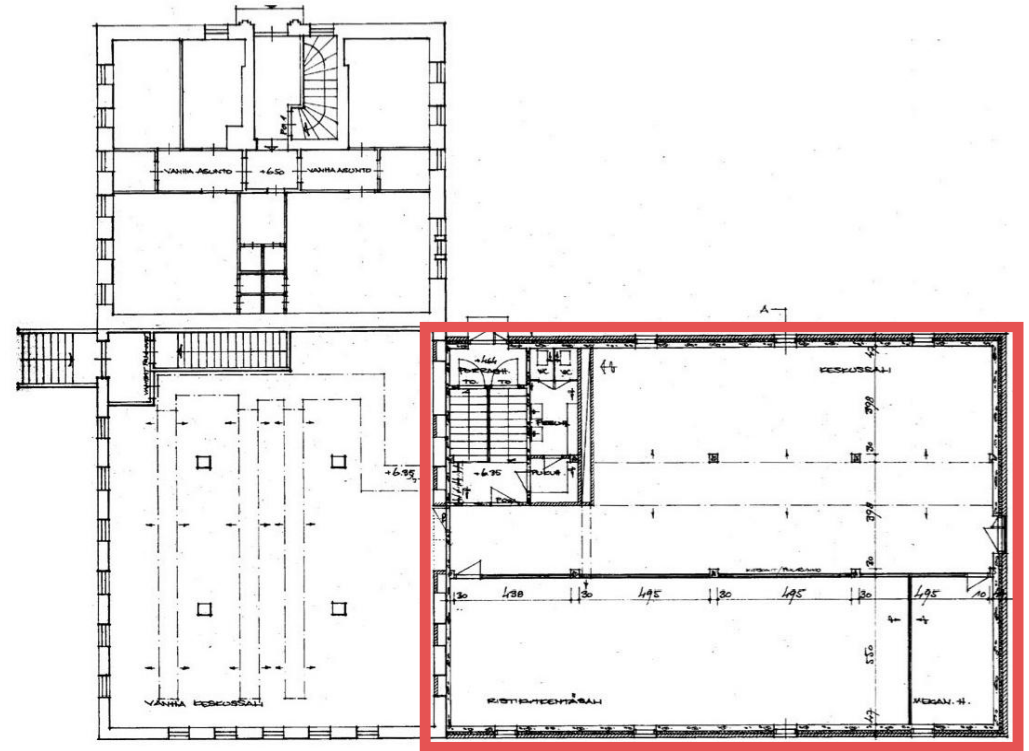
- Rakennuksen ensimmäinen osa (1941) on säilyneiden pääpiirustusten perusteella ollut Lars Sonckin tuotannossa vaatimaton, mutta lajissaan elegantti kohde. Seuraavien rakennusvaiheiden ja muutosten myötä rakennustaiteelliset arvot on kuitenkin menetetty.



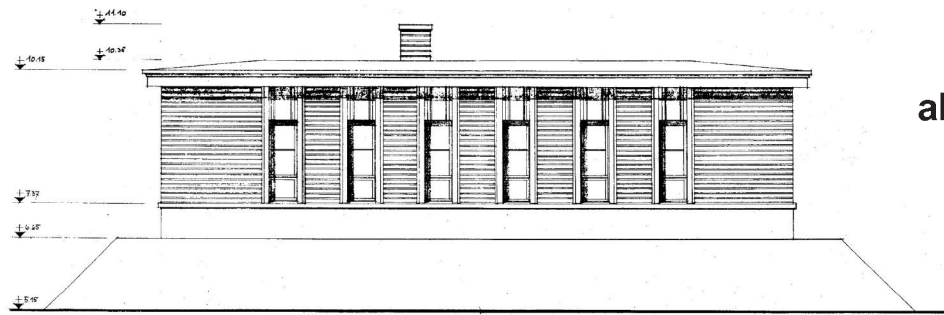
alkuperäinen 1941



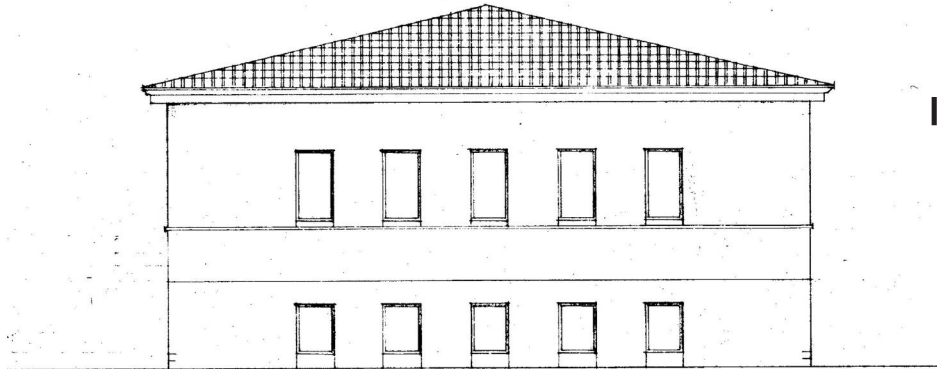
laajennus 1954



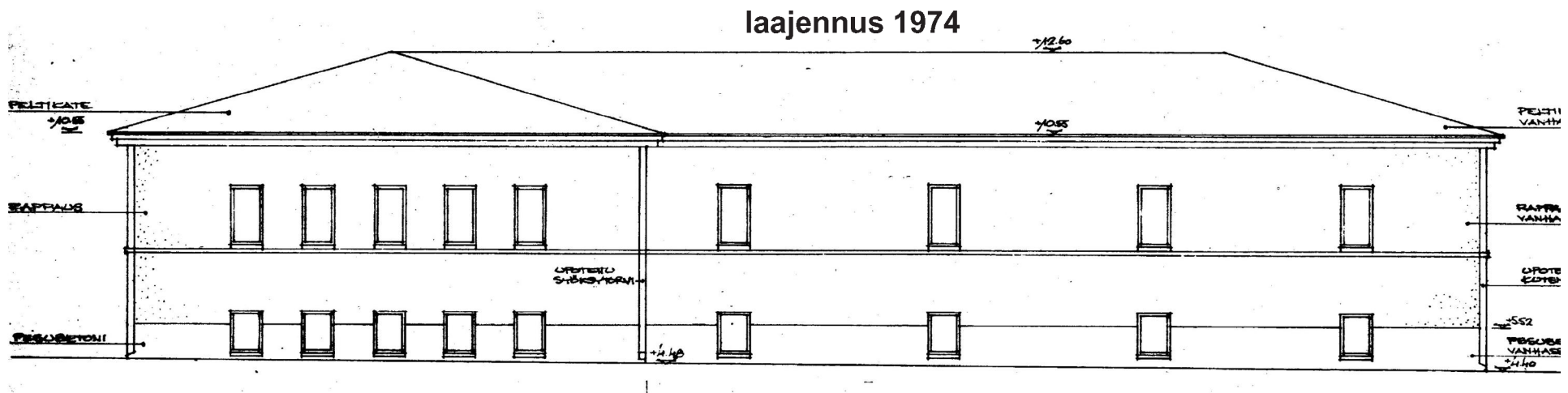
laajennus 1974



alkuperäinen 1941



laajennus ja julkisivumuutokset 1954



laajennus 1974



PUUSEPÄNKATU 5, 43057/5

- Alunperin Ikas O:n konttorirakennus, edelleen toimistokäytössä.
- Rakennettu 1964 (arkkitehti Pentti Lehtiluoto), pieni laajennusosa kadulle 1987 (ark. Patrick Erickson).
- Arkkitehtuuriltaan ajalleen tyypillinen ja tavanomainen.

PUUSEPÄNKATU 5, 43057/5

- Alunperin Ikas O:n tuotanto- ja varastorakennuksia, nykyisin erikoistavaraliikkeen käytössä.
- Kadun kulmassa oleva tillimuurattu rakennus 1955 (arkkitehti Arthur Elg), peltinen varastohalli 1973 (suunnittelija Pentti Lehtiluoto).
- Vanhempi osa tyypillistä oman aikansa pienteollisuusarkkitehtuuria.



KIRVESMIEHENKATU 4, 43057/10

- 2-kerroksinen pienteollisuustalo rakennettu 1955 (suunnittelija P. Tulenheimo).
- 6-kerroksinen toimistotalo rakennettu 1991 (ark. Juha Larkas & Co Ky).
- Molemmat rakennukset arkkitehtuuriltaan ajalleen tyypillisiä ja tavanomaisia.



KIRVESMIEHENKATU 4, 43057/10



KIRVESMIEHENKATU 6, 43057/11

- 3-kerroksinen varasto- ja toimitilarakennus rakennettu 2006 (ark. Matti Rotko ja Pekka Hytönen).
- Ajalleen tyypillistä ja laadukasta pienteollisuusarkkitehtuuria.



ABRAHAM WETTERIN TIE 4, 43061/6

- Alunperin autokorjaamo- ja myymälä ("Fiat-talo"), nykyisin Stadin ammattiopiston koulutustiloina.
- Rakennettu 1966 (arkkitehti Olavi Niemi), laajennus ja julkisivumuutoksia 2012 (PES Arkkitehdit Oy)
- Vanha rakennusosa ajalleen tyypillinen ja arkkitehtuuriltaan linjakas.



Linnanrakentajantie länteen katsottuna



Juuresvarasto Puusepäkadun kääntöpaikan kohdalla



Abraham Wetterin tien ja Kirvesmiehenkadun kulma, tontti (asuntorakentamisen tontille mahdollistava kaavamuutos tullut voimaan 4.12.2015)



Korttelin 43057 sisällä oleva LPA-alue etelään katsottuna



Näkymä Kirvesmiehenkatu 4 sisäpihalta länteen



Näkymä Asentajanpuistosta etelään



Puusepäntätiä pohjoiseen katsottuna

SUUNNITELMA

Tärkeimmät tavoitteet

- Lisätä asuntorakentamisen mahdollisuuksia hyvien joukkoliikenteen yhteyksien ja kattavien palveluiden äärellä.
- Kaupunkikuvan kohentaminen mahdollistamalla pitkään rakentamattomina olleiden, näkyvällä paikalla sijaitsevien tonttien kehittäminen kaupunkimaisella tehokkuudella.
- Yritysalueen kirjavaan ja rosoiseen kaupunkikuvaan sopeutuva ja alueen ulkoista imagoa kohottava asuinkerrostalorakentaminen.
- Paikallishistoriallisesti arvokkaan ja arkkitehtonisesti laadukkaan juuresvarastorakennuksen osittainen säilyttäminen.
- Sorvaajanpuistosta Suunnittelijankadun kadun kautta metroasemalle ulottuvan uuden jalankulun ja pyöräilyn reitin linjaaminen nykyisten kortteleiden läpi.
- Kirvesmiehenkadun itäisen laidan maisemallinen ja toiminnallinen kehittäminen puuistutusten ja kadunvarsiautopaikkojen alueena.



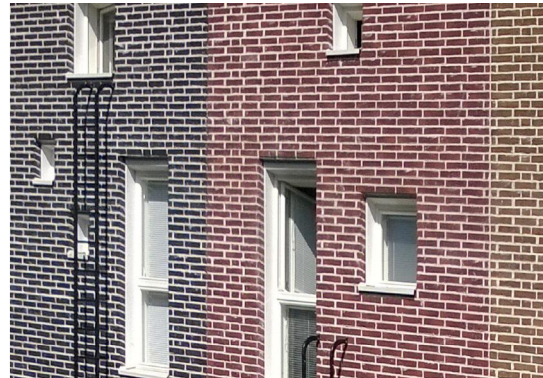
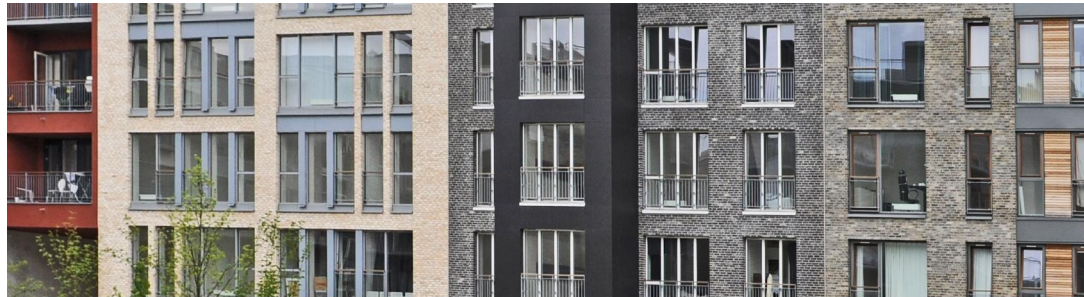
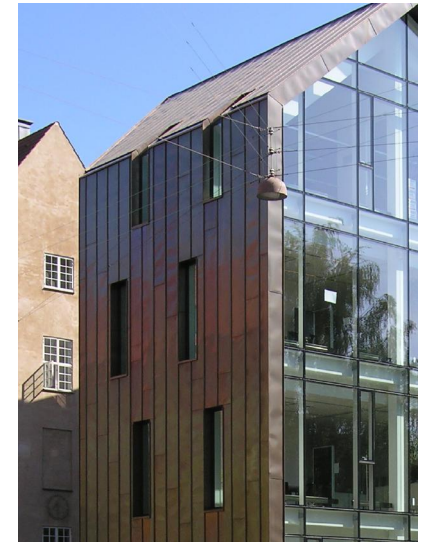
Asuinkorttelin rakentaminen ympäristöltään viimeistelemättömän pienteollisuus- ja toimitila-alueen lomaan on kaupunkikuvallinen ja imagollinen haaste. Asuinkorttelin tulee olla houkutteleva ja viihtyisä, mutta myös sopeutua toiminnallisesti ja ulkoisesti eriparia olevaan naapuristoonsa – ja samalla näyttäytyä koko alueen ilmettä nostattavana rakennusten ryhmänä.

Ei ole tarkoituksenmukaista kopioida Linnanrakentajantien toiselta puolelta yhteinäisen kaupunkikuvan perinteeseen kuuluvaa Herttoniemenrannan korttelirakennetta ja sen kaupunkikuvallisia raameja. Sen sijaan kehitetään suunnitelma, joka ottaa huomioon ympäröivän alueen historian, ominaispiirteet ja olevan rakennustypologisen ja mittakaavojen kirjon. Aluetta leimaavat kirjavuus ja rosoisuus on käännettävä voitoksi.

Asemakaavan ratkaisut ohjaavat vaihteleviin rakennusten ja rakennusosien korkeuksiin, julkisivumateriaaleihin ja aukotussommitelmiin. Alueen teollinen menneisyys ja nykyinen monikasvoisuus ja ulkoinen karheus on uuden rakentamisen inspiraation lähde.



MATERIAALI- JA JULKISIVU- REFERESSEJÄ



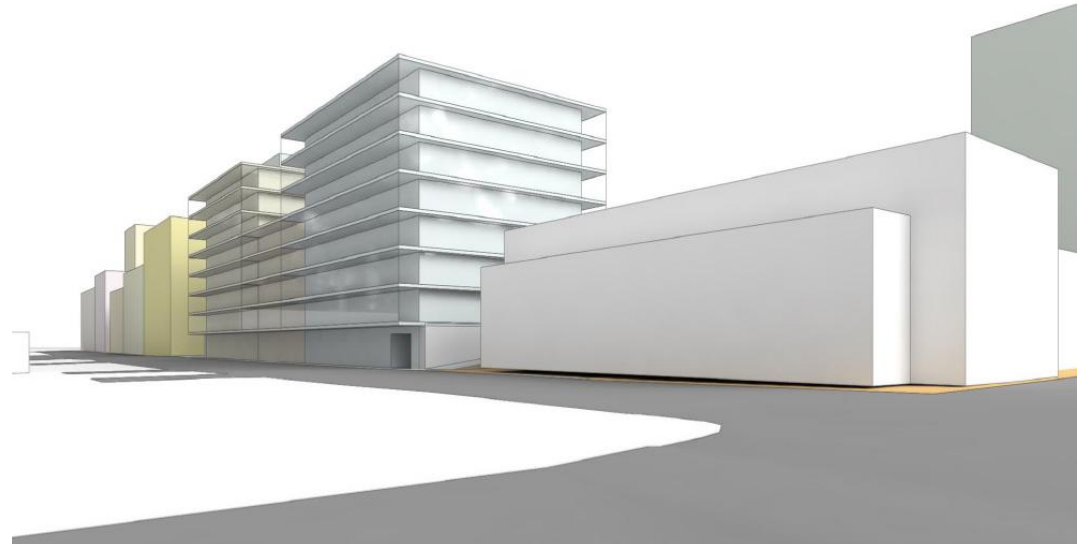
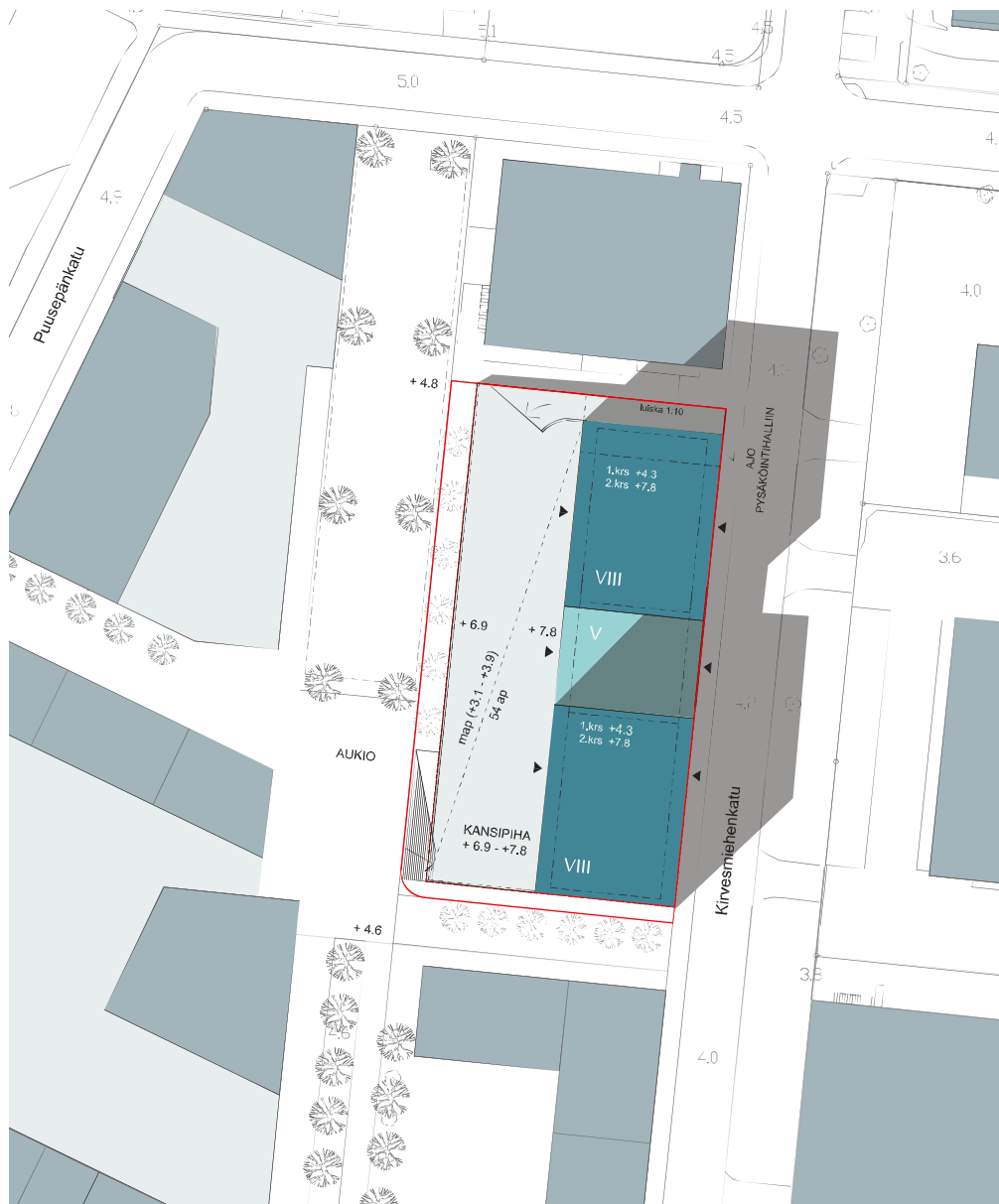
valokuvat V. Heinonen ja M. Näveri



LINNANRAKENTAJANTIE 6 - 8
Arkkittehtitoimisto Brunow & Maunula



PUUSEPÄNKATU 3 - 5
Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy



KIRVESMIEHENKATU 4
Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Korttelikortissa on esitetty tärkeimpiä kuhunkin aihepiiriin liittyviä kaavamääräyksiä ja ohjeita kortteli- ja yleisten alueiden suunnitteluun sekä tontinluovutukseen.

Kortit täydentävät asemakaavaa ja tuovat esille kaavoituksen tavoitteita sekä erityisesti huomioitavia toteutuksen yhteensovituskohtia.

KADUT, AUKIOT, RAITIT JA NIIHIN LIITTYVÄT ALUEET

Sorvaajankuja

Sorvaajanpuistosta Puusepänkadulle johtavasta jalankulun ja pyöräilyn reitistä tehdään mitoitukseltaan ja materiaaleiltaan yhtenäinen.

1a Sorvaajankuja välillä Sorvaajankatu ja Kirvesmiehenkatu

Kaavamääräyksiä:

Katualueen alle ulottuva viereisen kiinteistön väestönsuojan hätäpoistumistunneli (A) on huomioitava kadun rakenteissa.

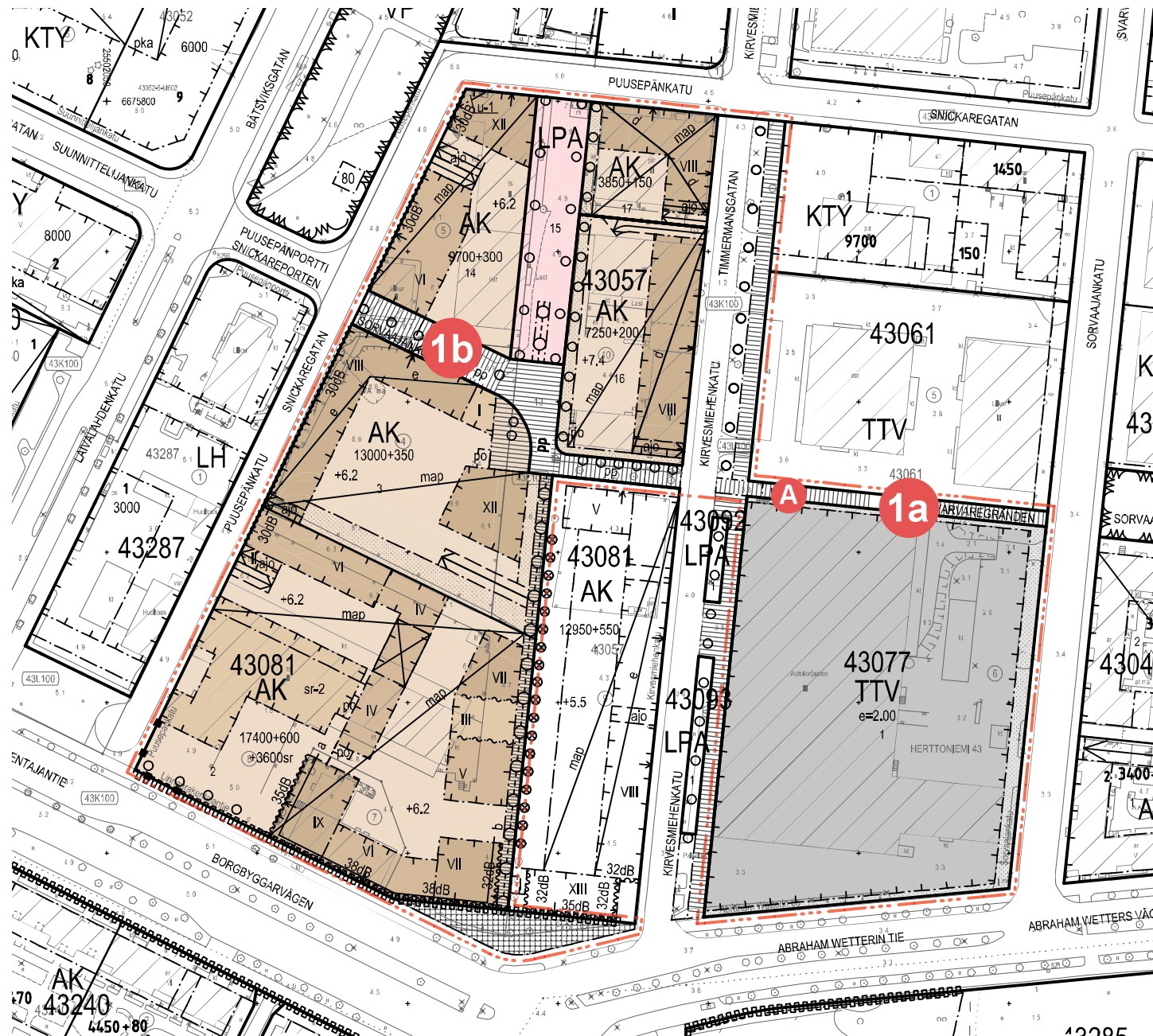
Ohjeita:

Kujan pohjoiselle laidalle rakennetaan uuden reitin näkyvyyttä ja viihtyisyyttä kohentava noin 2 metriä korkea aita. Aita muodostaa yhtenäisen, visuaalisesti kiinnostavan, 100 metriä pitkän graafiseen elementin kujan varrelle. Kujan valaistus integroidaan aitaan.

1b Sorvaajankuja välillä Kirvesmiehenkatu ja Puusepänkatu

Ohjeita:

Sorvaajankujan ali saa rakentaa tonttien 43057/14 ja 43081/3 pysäköintikellarit yhdistävän maanalaisen tilan. Katu rakennetaan kansirakenteena tilan päälle. Kujan keskellä sijaitsevan puurivin/istutusvyöhykkeen on oltava vaihtelevasta katurakenteesta huolimatta visuaalisesti yhtenäinen.



Sorvaajankujan suunnittelussa tulee huomioida pelastustien kulku kujan läpi tontille 43081/3. Pelastustieratkaisut varmistuvat tontin toteutussuunnittelun yhteydessä.

2 Aukio Linnanrakentajantien laidassa

Kaavamääräyksiä:

Alue on rakennettava aukioksi ja varustettava puuistutuksin. Aukion suunnittelussa tulee huomioida pelastusajoneuvojen pääsy tontilla 43081/2 olevalle raitille.

Ohjeita:

Suunnittelussa tulee huomioida paikan kaupunkikuvallisesti tärkeä sijainti näkymäakselien päätteenä sekä läpikuljettavuus useaan suuntaan.

Suunnittelussa tulee varautua pienten terassialueiden sijoittamiseen uudisrakennusten kivijalkatilojen tuntumaan. Istutuksia voi käyttää luomaan suojaavaa vyöhykettä kadun ja aukion välille.

Tontilla 43081/2 sijaitsevaa jalankulkualuetta on mahdollista käyttää palokunnan pelastustienä tontin tarpeisiin. Mahdollinen ajoreitti aukion läpi tulee huomioida aukion suunnittelussa. Pelastustieratkaisut varmistuvat tontin toteutussuunnittelun yhteydessä.

3 Asuintonttien läpi kulkeva raitti

Ohjeita:

Yleiselle jalankululle varattu raitti kahden asuintontin alueella yhdistää Sorvaajankujan ja Linnanrakentajantien varrella olevan aukion toisiinsa. Raitti sijaitsee entisen pistoraitteen paikalla. Tätä historiallista taustaa on mahdollista hyödyntää raitin pinnoituksen ja muun ulkoisen ilmeen suunnittelussa. Raitin tulee olla toteutukseltaan yhtenäinen ja liittyä luontevasti molemmissa päissä oleviin katualueisiin.

4 Tontilla 43081/3 sijaitseva aukio

Kaavamääräyksiä:

Alueen osa, joka on rakennettava aukioksi ja varustettava puuistutuksin. Alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä

katualueen kanssa.

Ohjeita:

Aukio on tornitalon katutasen sisäänkäynnin edustalla oleva ulkotila, joka tulee rakentaa liittymään saumattomasti viereisen Sorvaajankujan pyöräilyn ja jalankulun väylän kanssa.

5 LPA-tontti 43057/15

Kaavamääräyksiä:

Autopaikkojen korttelialue, joka on jäsennöitävä istutuksiin, pinta-materiaalein tai vastaavin keinoin. Suunnittelussa tulee huomioida pelastusajoneuvojen pääsy tontille 43081/3

Ohjeita:

Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen ja Sorvaajankujan luontevaan liittymiseen toisiinsa. Alue sijaitsee entisen pistoraitteen paikalla. Tätä historiallista taustaa on mahdollista hyödyntää ulkoisen ilmeen suunnittelussa

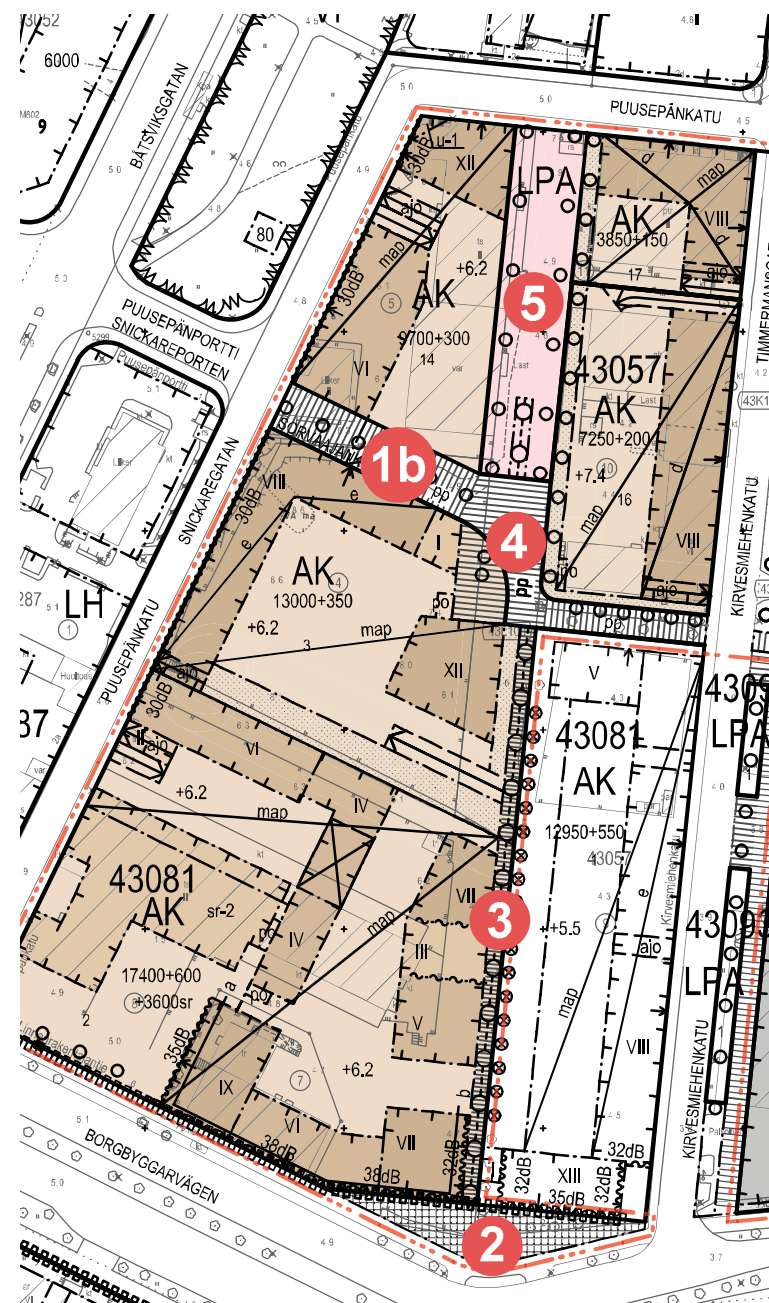
ASUINTONTTIEN PIHAT

Kaavamääräyksiä:

Sisäpihoilta tulee järjestää pääsy korttelin läpi kulkevalle etelä-pohjoissuuntaiselle raitille ja Sorvaajankujalle.

Ohjeita:

Pihoiille tulee istuttaa puita ja pensaita tuulisuuden vähentämiseksi. Kansipihoilta on rakennettava laadukkaat porras- tai ramppiyhteydet etelä-pohjoissuuntaiselle raitille ja Sorvaajankujalle. Tontit on mahdollista aidata korkeintaan 120 cm korkealla pensasaidalla tai teräksisellä pinna-aidalla. Pihakansien tukimuuripintojen ja niihin liittyvien kaiteiden arkkitehtonisen ilmeen laadukkuuteen tulee kiinnittää huomiota.



ASUINTONTTIEN RAKENNUKSET

Tavoite:

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on asuinkerrostalojen kortteli, joka sopeutuu ympäröivään historiallisesti, kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti sekalaiseen rakennuskantaan ja toisaalta luo alueelle uutta esteettistä kerrostumaa. Pitkätkään samalla tontilla sijaitsevat katujulkisivut eivät muodostu monotonisiksi seinämiksi.

Kaavamääräyksiä:

Rakennusten julkisivupintojen tulee olla paikalla tiilimuurattuja, tiilimuurattuja ja rapattuja, paikalla valettua betonia, klinkkerilankkua, lasia, metallia tai puuta.

Vierekkäisten rakennusten ja rakennusten vierekkäisten porrasmallien tulee poiketa toisistaan kerroslukumäärän sekä julkisivujen materiaalin ja värin ja aukotuksen sommittelun osalta ellei asemakaavassa ole toisin määrätty.

Rakennuksiin on rakennettava tasakatto, joista vähintään 1/3 on toteutettava hulevesiä pidättävänä viherkattona.

Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä katuun, aukioon tai jalankulkualueisiin rajautuvilla julkisivuilla.

Lukuun ottamatta asemakaavassa yli 8-kerroksiseksi merkittyjä rakennusosia, kattokerroksiin saa rakentaa julkisivusta sisäänvedettyjä ilmanvaihtokonehuoneita. Tilat tulee suunnitella ulkonäöltään kappalemaisina ja korttelin kattomaisemaan sopivina.

Ohjeita:

Massoitteiden ja materiaalien kirjavuuden vastapainona etenkin katujulkisivuarkkitehtuurissa tulee pyrkiä rauhalliseen ja selkeään ikkuna-aukotukseen.

Viherkatot tulee rakentaa ensisijaisesti matalimpien rakennusten tai rakennusosien katto-osuuksille.

Ilmastointikonehuoneita voi sijoittaa katoille, jos ne eivät aiheuta asukkaille melu- ja näköhaittoja. Mahdolliset konehuoneet tulee sommitella vaihtelevasti ja suunnitella rakennusten arkkitehtuurin sopiviksi.

6 Korttelin maamerkkirakennukset

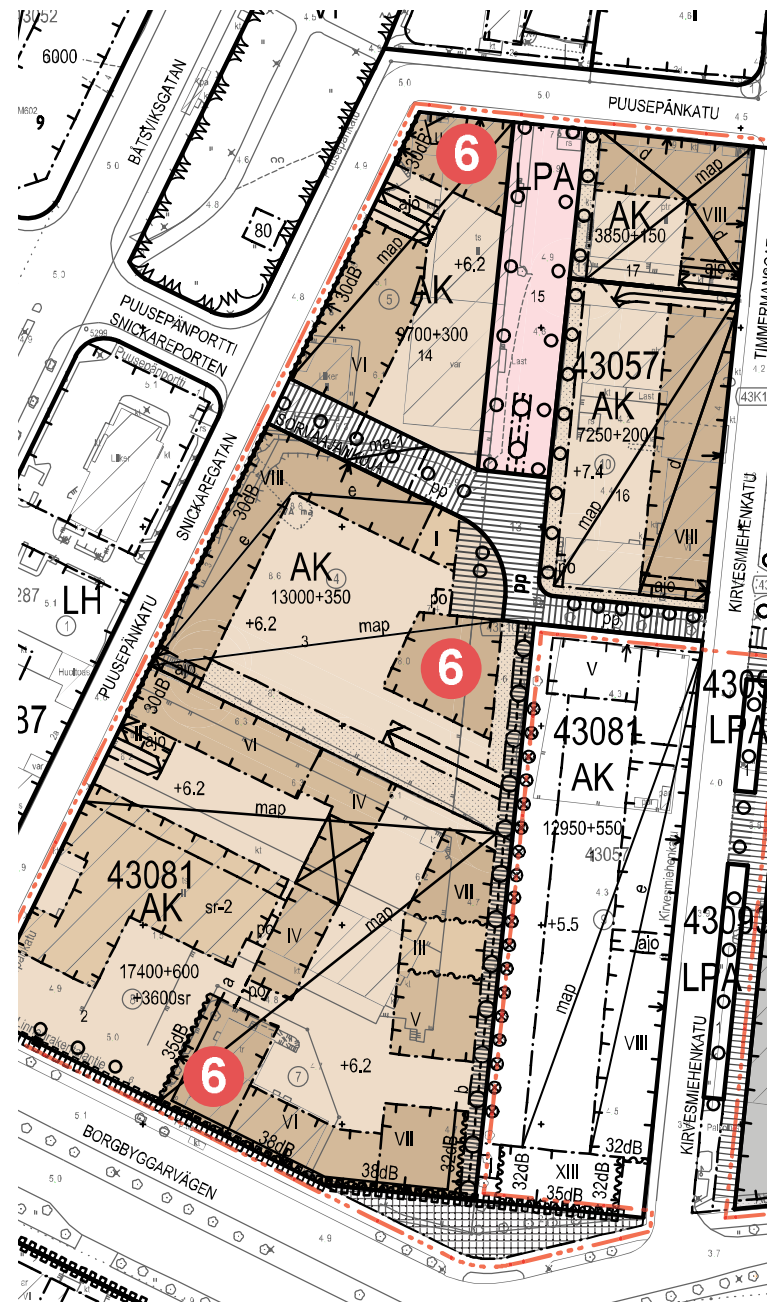
Kaavamääräyksiä:

Yli 8-kerroksiseksi asemakaavassa merkittyjen rakennusosien kaikki parvekkeet on rakennettava sisäänvedettyinä ja ilmastointikonehuoneita ei saa sijoittaa katolle.

Ohjeita:

Alueella on yli 8-kerroksiseksi merkittyjä rakennusosia, jotka tulee suunnitella selkeänä maamerkkimäisenä massana ilman ulokeosia. Ylin kerros tulee suunnitella siten, että yhtenäinen kappalemainen muoto pysyy visuaalisesti ehjänä.

Tontilla 43081/2 sijaitseva korkeintaan 9-kerroksinen rakennusosa voidaan rakentaa tarvittaessa 8-kerroksisena ja viitesuunnitelman tapaan asuinkerrosten osalta kadusta sisäänvedettyinä.



Puusepänkadun korttelin kaava-alueen meluselvitys

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto



Dipl.ins. Jarno Kokkonen

YMP31157

7.11.2014

S **SITO**

1 Taustatiedot

Tässä työssä on selvitetty Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston toimeksiannosta Puusepänkadun uusiin asuinkortteleihin kohdistuvat melutasot. Melulaskennat on tehty vuoden 2035 liikenteen ennustetilanteesta sekä uusien rakennusmassatietojen perusteella (25.9.2014 MNä).

Julkisivumelulaskentojen perusteella kullekin julkisivulle on määritetty äänitasoero-vaatimukset sekä tutkittu parvekkeiden toteuttamismahdollisuutta.

Maastomallina on käytetty Helsingin kaupungin EU-meluselvityksen maastomallia, jota on täydennetty kaava-alueelle suunnitelluilla piha-alueiden korkeusasemilla.

2 Menetelmät ja lähtötiedot

2.1 Melutason ohjearvot

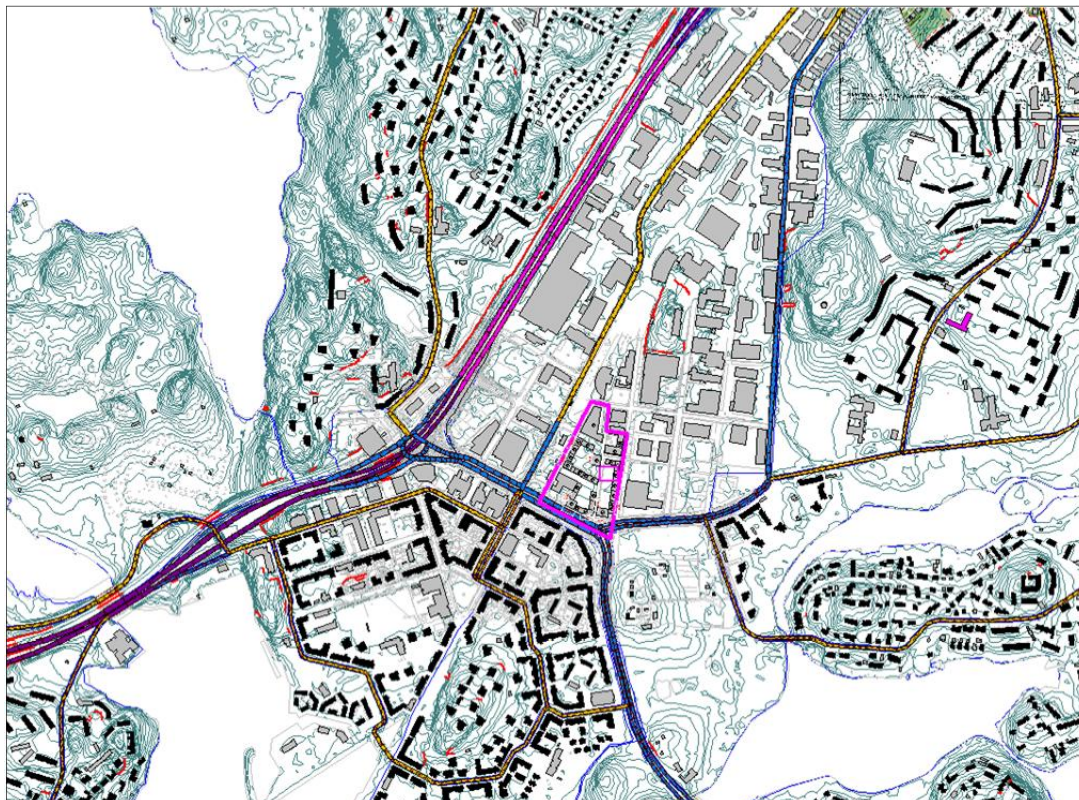
Melulaskennan tuloksena saatuja melutasoja on verrattu valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annettuihin melutason ohjearvoihin. Ohjearvot on annettu erikseen päivä- (klo 7–22) ja yöajan (klo 22–7) melutasoille. Asemakaavamuuotos liittyy nykyisen alueen täydennysrakentamiseen, joten oleskelualueilla sovelletaan päiväajan 55 dB ja yöajan 50 dB ohjearvoa. Liikenteen jakaumasta johtuen päiväajan ohjearvo on mitoittavampi.

Taulukko 1 Melun ohjearvot

Melun keskiäänitason L_{Aeq} enimmäisarvo	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB
Uudet asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja hoitolaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 dB
Loma-asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
Ohjearvot sisällä	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

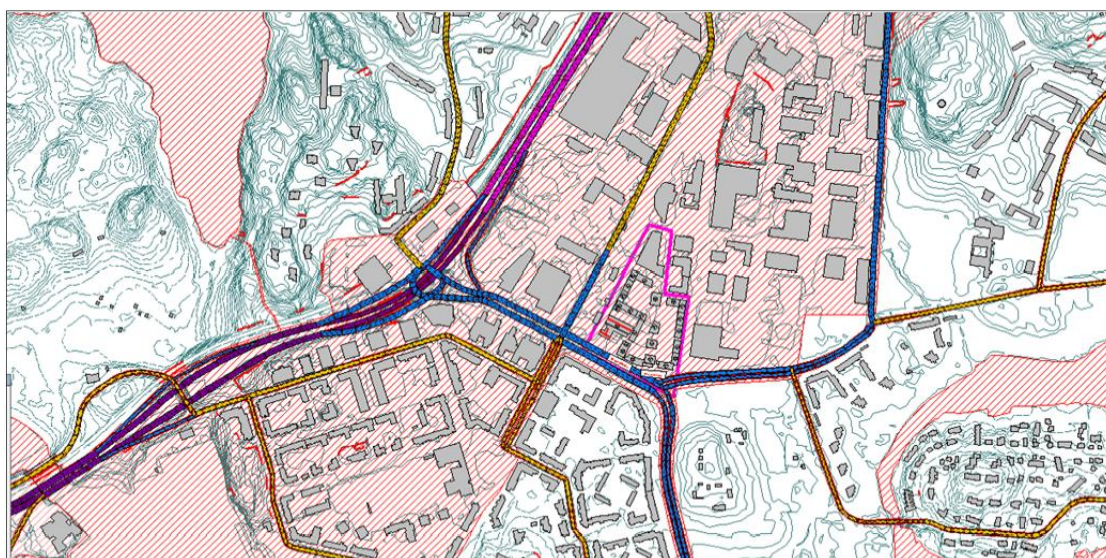
2.2 Maasto- ja laskentamalli

Melulaskenta perustuu melun leviämiseen 3D-maastomallissa, johon on mallinnettu melulähteet, rakennukset, meluesteet, maastonmuodot sekä näiden akustiset ominaisuudet. Maastomalli ulottuu yli 2000 metrin etäisyydelle selvitysalueesta ja sisältää kaikki merkittävät melulähteet. Kuvassa 1 on havainnollistettu melumallin kattavuutta.



Kuva 1 Melulaskentaohjelman melumallin laajuus

Maastomalli on muodostettu laserkeilausaineiston korkeustiedosta sekä arkkitehdin toimittamien rakennusmassoittelukuvien perusteella. Vesistöt, laajat asfalttialueet, kadut sekä rakennukset on mallinnettu akustisesti kovina. Kuvassa 2 on esitetty vesistöt ja laajat asfalttipinnat ($\alpha = 0$).



Kuva 2 Vesistöt ja muut laajat kovat alueet on esitetty punaisella raidoituksella.

Melulaskennat on tehty CadnaA 4.4 -melunlaskentaohjelman pohjoismaisilla tieliikennemelun laskentamallilla [1]. Laskentamallin tarkkuus on tien lähietäisyydellä tyyppillisesti ± 2 dB. Selvityksessä on laskettu päivä- ja yöajan keskiäänitasot (L_{Aeq}) suunnittelualueelle.

Tärkeimmät laskenta-asetukset melulaskennassa:

- Laskentaruudun koko 4 x 4 metriä, jokainen ruutu on laskettu ilman ruutujen interpolointia
- Meluvyöhykkeiden laskentakorkeus 2 metriä
- Laskentasäde 1500 metriä
- Laskennassa mukana 2. kertaluvun heijastukset
- Rakennukset heijastavia 1 dB heijastusvaimennuksella
- Kukin melulähde yksittäisenä emissiolähteenä (pohjoismaisen tiemelumallin mukaisesti)
- Heijastustason määrittelyssä suurin sallittu poikkeama on 1 metri
- Julkisivujen melutasot on laskettu korkeussuunnassa 3 metrin välein
- Julkisivulaskennassa pisteväli vaakasuunnassa 1 – 5 metriä.

2.3 Liikennetiedot

Melutilanteet on laskettu vuoden 2035 ennusteliikennemäärillä. Tieliikenteen liikennetiedot ovat peräisin Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston laatimasta vuoden 2035 liikenne-ennusteesta (niin sanottu niukka ennusteverkko). Melulaskennassa käytetyt liikennemäärät ja nopeudet on esitetty liitteessä 3. Päivä- yöjakaumissa sekä raskaanliikenteen osuuksissa on käytetty katuluokkaan perustuvia arvoja, jotka on esitetty taulukossa 2.

Taulukko 2 Liikenteen jakaumatiedot

Katuluokka	Liikenteen osuus %		Raskas liikenne %	
	Päivä	Yö	Päivä	Yö
1. Maantie	88	12	7,4	8,7
2. Pääkatu	88	12	7,3	8,7
3. Alueellinen kokoojakatu	94	6	6,7	8,3
4. Paikallinen kokoojakatu	94	6	5,8	6,4

3 Tulokset ja johtopäätökset

Melulaskennalla selvitettiin päivä- ja yöajan keskiäänitasot $L_{Aeq, 7-22}$ ja $L_{Aeq, 22-7}$.

Oleskelualueet

Kummallekin tontille jää alueita, jotka ovat uusien asuinrakennusten muodostamassa melukatveessa. Näillä alueilla päivän keskiäänitaso on alle 55 dB. Siten rakennusten välisiin aukkoihin ei ole tarpeen toteuttaa meluesteitä. Kahden metrin korkeudelle lasketut pihamelutasot on esitetty liitteessä 1. Kuvassa 3 on esitetty liikennemelulta suojatut piha-alueet.

Julkisivumelutasot

Julkisivuihin kohdistuvat suurimmat melutasot ovat Linnanrakentajantien puoleisilla julkisivuilla. Melutasot ovat 71 dB, eli melko suuria. Linnanrakentajantien puoleisilla julkisivuilla sopiva äänitasoerovaatimus asuinhuoneistoille on 38 dB, jossa on mukana 2 dB turvamarginaalia. Puusepänkadun puoleisilla julkisivuilla suurimmat julkisivumelutasot ovat 63 dB, joten sopiva äänitasoerovaatimus on 30 dB. Laskentatuloksien perusteella pienempikin vaatimus riittäisi, mutta alle 30 dB vaatimuksia ei ole tapana esittää.

Liike- ja toimistohuoneiden äänitasoerovaatimus on 10 dB pienempi kuin asuinhuoneistoilla. Tämän johdosta vaatimukset ovat selvästi alle 30 dB ja 45 dB ohjearvon

mukaiset ääniolosuhteet saavutetaankin tavanomaisin julkisivurakentein. Linnanrakentajantien puoleisen julkisivun ensimmäisen ja toisen kerroksen kivijalkaliiketilojen osalta on kuitenkin syytä asettaa maltillinen 30 dB äänitasoero vaatimus, jolla varmistetaan hyvät ääniolosuhteet.

Liitteessä 2 on esitetty suurimmat julkisivumelutasot sekä asuinhuoneistojen äänitasoero vaatimukset, joilla täyttyvät päivä- ja yöajan sisämelunohje arvot 35 ja 30 dB.

Parvekemelutasot

Linnanrakentajantien puoleisille julkisivuille kohdistuvat melutasot ovat niin korkeita, ettei avattavalla lasituksella saavuteta riittävää parannusta parvekkeiden melutilanteeseen. Kyseisille julkisivuille ei suositella parvekkeiden toteuttamista. Lasikuisti tai viherhuone tyyppinen ratkaisu, jossa on koneellinen ilmanvaihto esimerkiksi asunnon kautta, on mahdollinen. Muilla julkisivuilla melutasot ovat huomattavasti maltillisemmat, joten parvekkeet voidaan toteuttaa, mikäli ne tarvittaessa suojataan lasituksen avulla.

Kuvassa 4 on esitetty julkisivun ulkopuolella vallitsevat suurimmat melutasot, joissa on mukana julkisivusta heijastunut ääni. Parvekkeen rakenteesta ja kaikuisuudesta riippuen parvekkeella vallitseva melutilanne voi olla myös mallinnettua tilannetta hiukan suurempi. Vihreällä olevissa kohdissa alittuu päiväohjearvo kaikilla korkeuksilla myös ilman parvekelasitusta. Mikäli parvekelasituksen äänieristystä tehostetaan välistöjen avulla, saavutetaan yhteensä noin 11–12 dB parannus parvekkeen melutilanteeseen. Tarvittaessa parvekkeen melutilannetta voidaan vielä parantaa akustoinnin avulla, kuitenkin enintään noin 3–4 dB.



Kuva 3 Suurimmat suojaamattoman avoimen parvekkeen päiväajan melutasot

4 Virhelähteet

Linnanrakentajantie ja läheinen bussipysäkki ovat hyvin lähellä reunimmaisista taloja. Melumallissa ei ole huomioitu linja-autojen kiihdytyksiä ja hyvin lähellä melulähdettä laskentamalli voi antaa hiukan liian pieniä arvoja [2]. Linja-autojen kiihdytyksestä aiheutuva matalataajuinen melu kantautuu tasaista liikennehuminaa helpommin sisätiloihin ja voidaan kokea häiritsevä. Näistä johtuen kyseisessä kohdassa onkin syytä käyttää vähintään 2 dB turvamarginaalia, jollei suoriteta tarkistusmittauksia. Julkisivun äänieristyksen mitoituksessa [3] on jo lähtökohtaisesti huomioitu melutilanteen arvioimiseen liittyvä epävarmuus, joten muilla julkisivuilla ei ole tarpeen asettaa lisä turvamarginaalia, joka liittyy normaaliin mallinnustekniseen tarkkuuteen.

5 Liitteet

Liite 1.1 päiväajan melutilanne

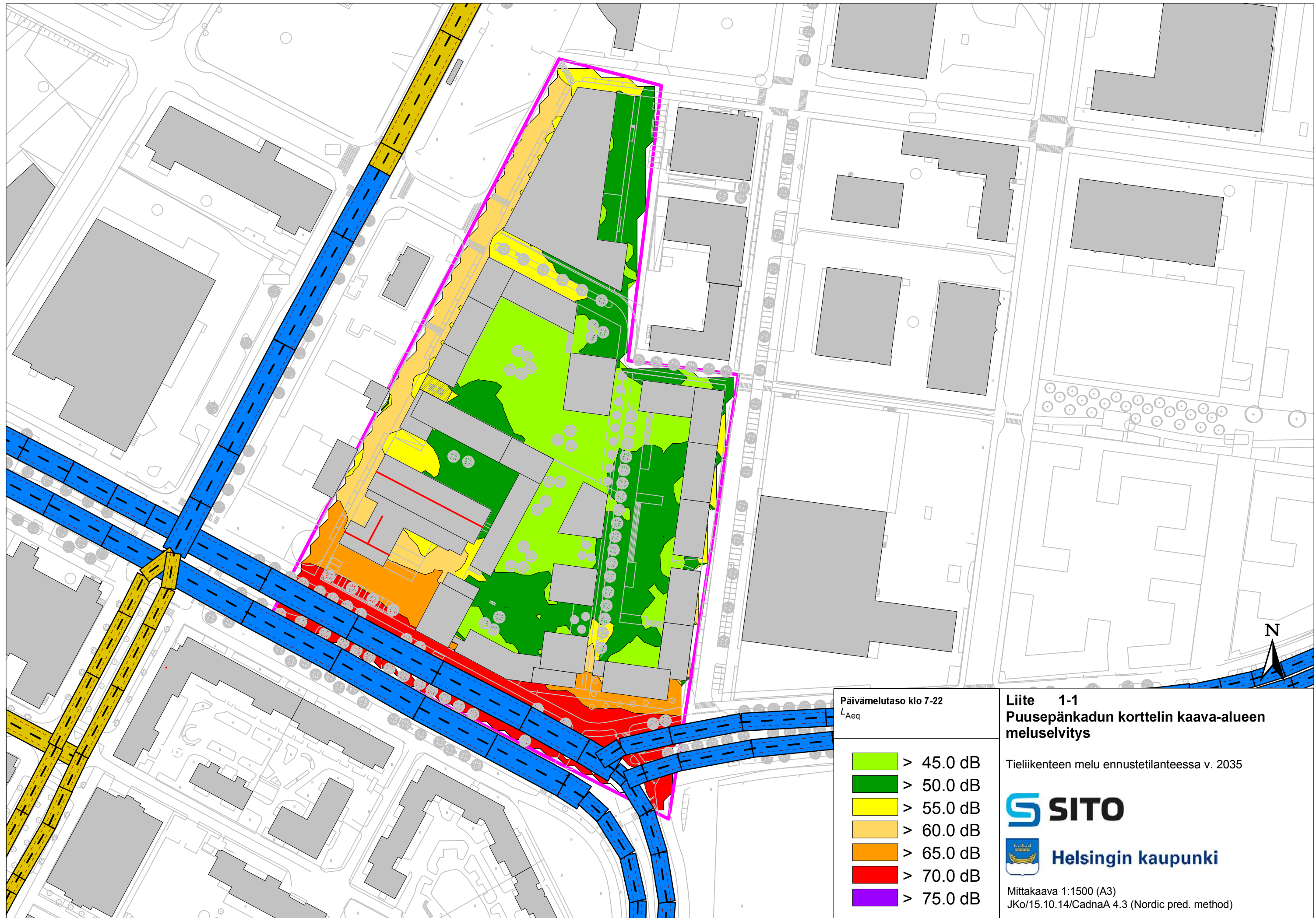
Liite 1.2 yöajan melutilanne

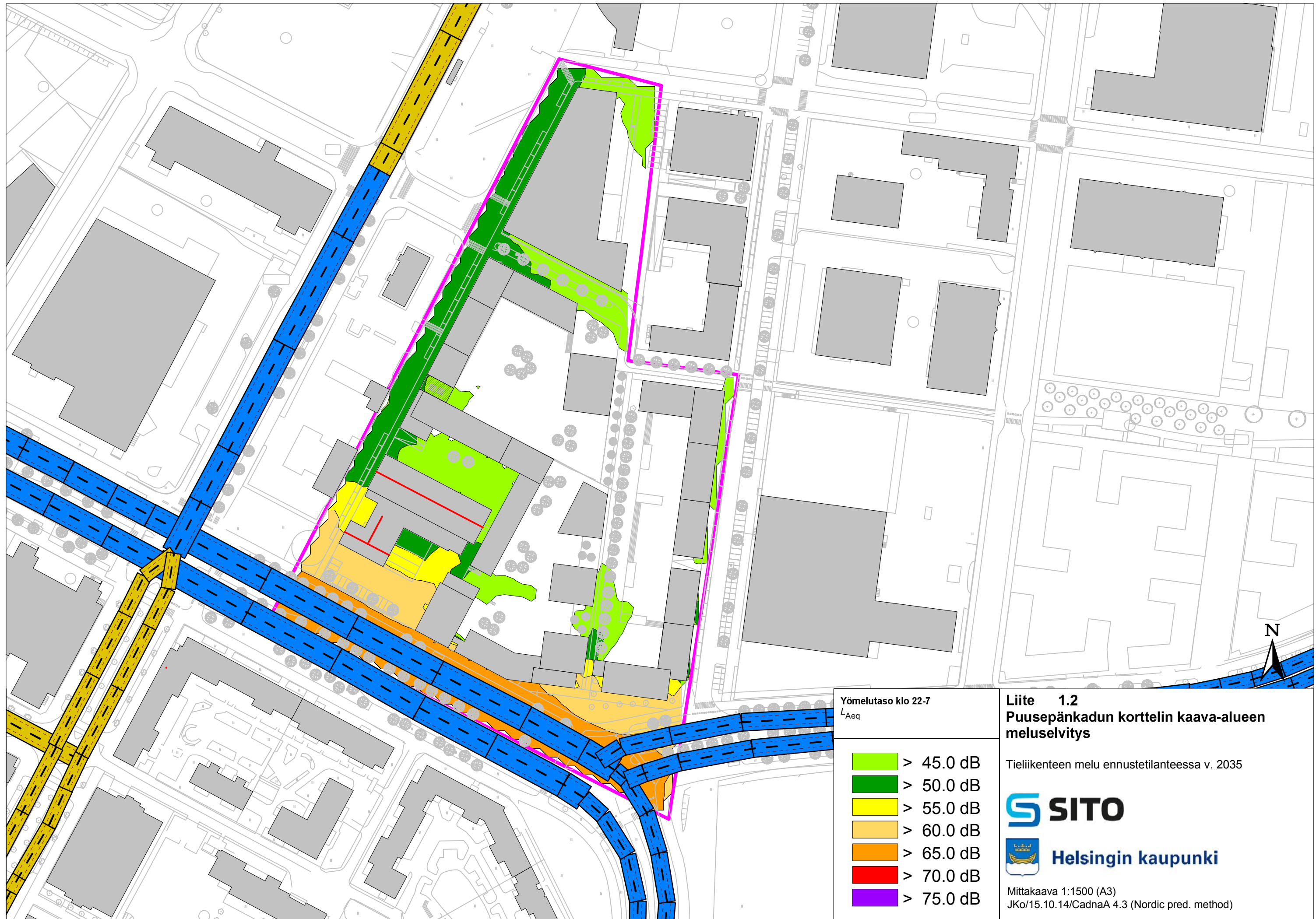
Liite 2 julkisivumelutasot

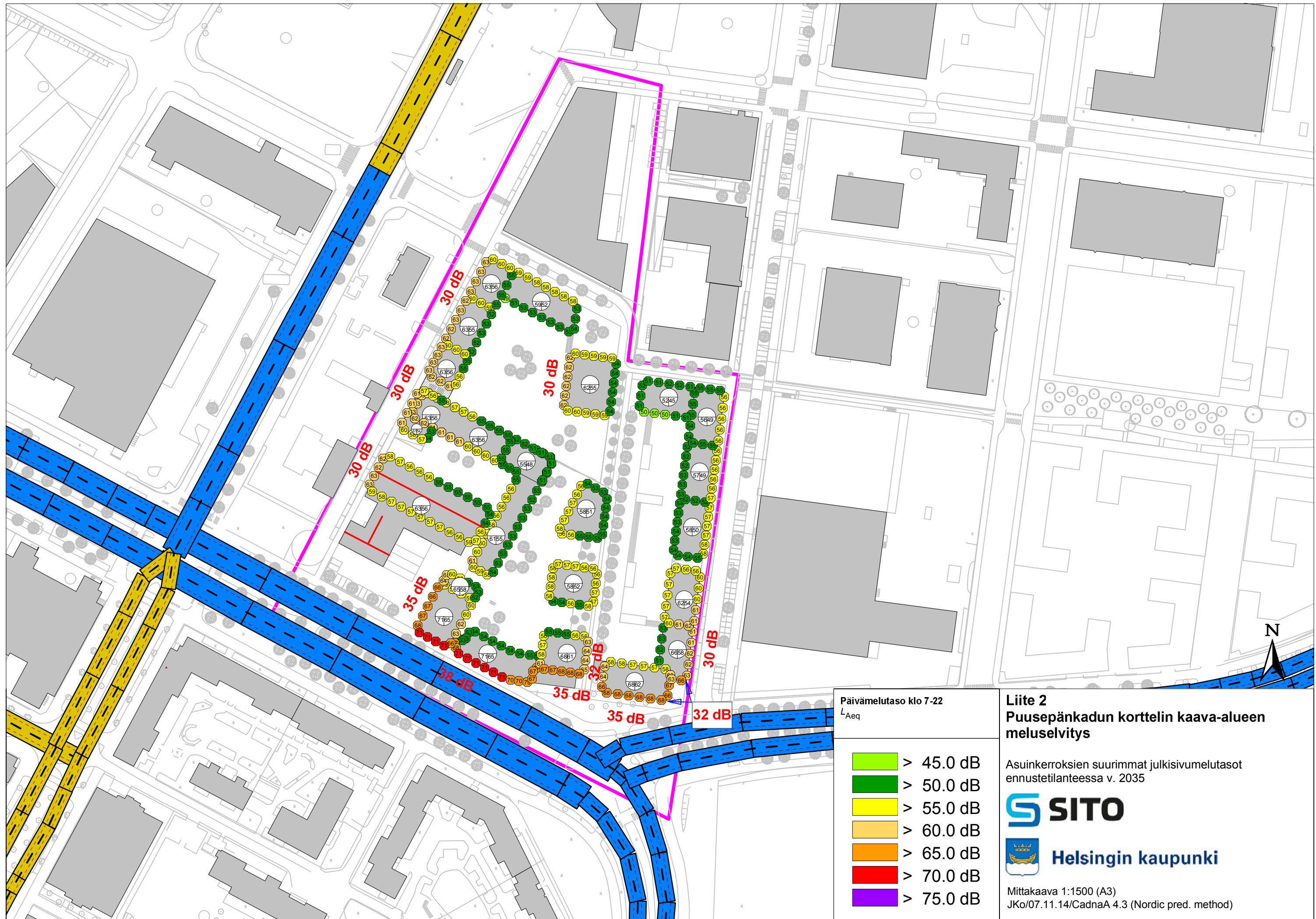
Liite 3 Liikennetiedot

6 Viitteet

- [1] Road traffic noise. Nordic prediction method. TemaNord 1996:525, Nordic Council of Ministers, Kööpenhamina, 1996.
- [2] Kokkonen, J. 2008. Rengasmelun emissio ja leviäminen. Espoo, Diplomityö. Teknillinen korkeakoulu, Signaalinkäsittelyn ja akustiikan laitos
- [3] Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen, Ympäristöministeriö 2003. - 37 s. Ympäristöopas: 108, Helsinki 2003





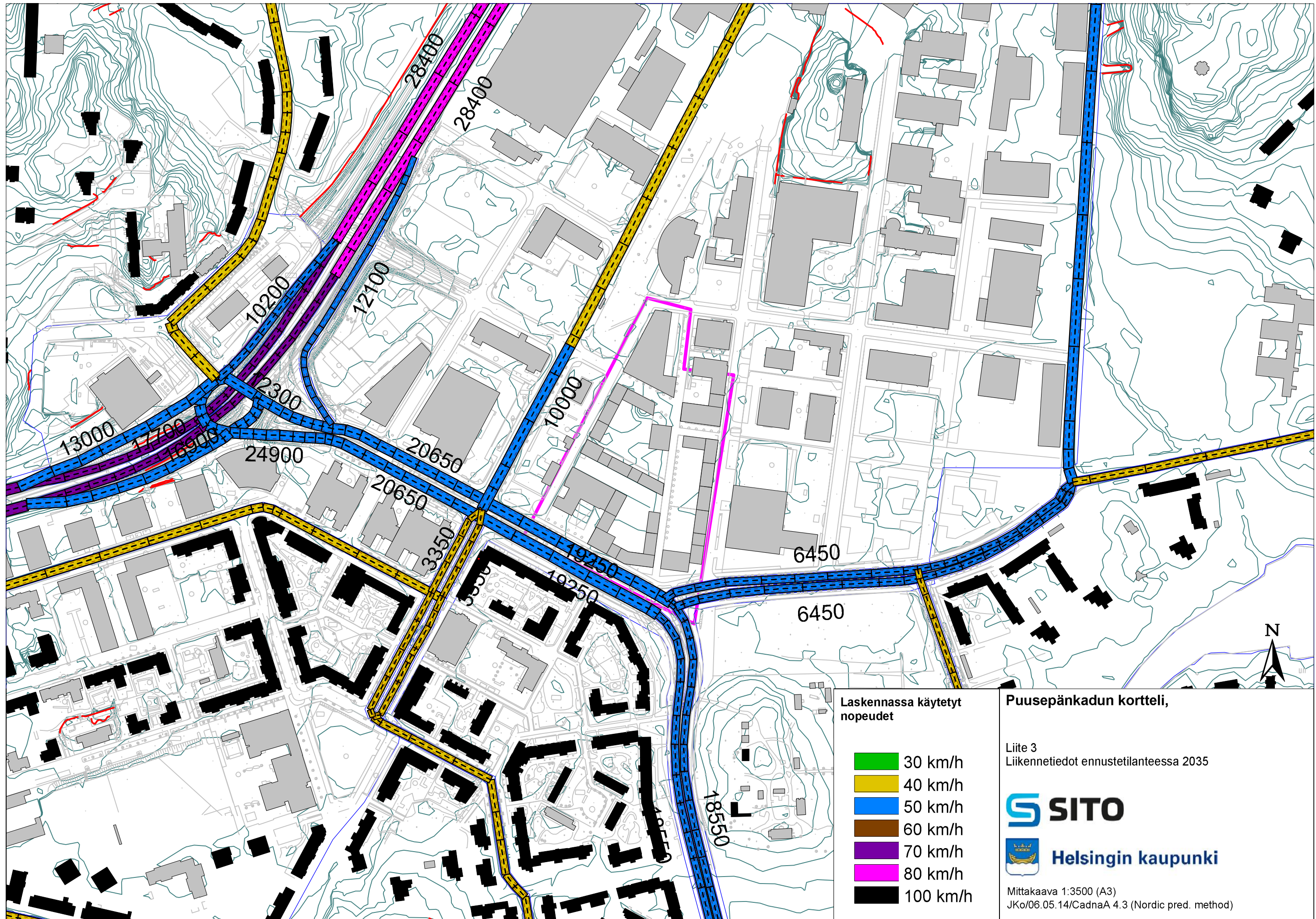


Liite 2
Puusepänkadan korttelin kaava-alueen meluselvitys

Asuinkerroksien suurimmat julkisivumelutasot
ennustetilanteessa v. 2035



Mittakaava 1:1500 (A3)
JKo/07.11.14/CadnaA 4.3 (Nordic pred. method)



LINNANRAKENTAJANTIE 6
ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA 14.11.2014

HAVAINNEKUVA

ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA
PÄLKÄNEENTIE 19 B 00510 HELSINKI P. 09-7744 500 F. 09-7744 5055



LINNANRAKENTAJANTIE 6

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA 14.11.2014

ASEMAPIIRUSTUS 1:1000

ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA
PÄLKÄNEENTIE 19 B 00510 HELSINKI P. 09-7744 500 F. 09-7744 5055



LINNANRAKENTAJANTIE 6

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA 14.11.2014

2.KRS 1:500

ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA
PÄLKÄNEENTIE 19 B 00510 HELSINKI P. 09-7744 500 F. 09-7744 5055



LINNANRAKENTAJANTIE 6

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA 14.11.2014

3.KRS - PERUSKERROS 1:500

ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA
PÄLKÄNEENTIE 19 B 00510 HELSINKI P. 09-7744 500 F. 09-7744 5055

LINNANRAKENTAJANTIE 6

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA 14.11.2014

4.KRS - PERUSKERROS 1:500

ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA
PÄLKÄNEENTIE 19 B 00510 HELSINKI P. 09-7744 500 F. 09-7744 5055



LINNANRAKENTAJANTIE 6

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA 14.11.2014

5.KRS - PERUSKERROS 1:500

ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA
PÄLKÄNEENTIE 19 B 00510 HELSINKI P. 09-7744 500 F. 09-7744 5055

LINNANRAKENTAJANTIE 6

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA 14.11.2014

6.KRS - PERUSKERROS 1:500

ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA
PÄLKÄNEENTIE 19 B 00510 HELSINKI P. 09-7744 500 F. 09-7744 5055



LINNANRAKENTAJANTIE 6

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA 14.11.2014

7.KRS 1:500

ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA
PÄLKÄNEENTIE 19 B 00510 HELSINKI P. 09-7744 500 F. 09-7744 5055





LINNANKATU 6

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA 14.11.2014

8.KRS 1:500

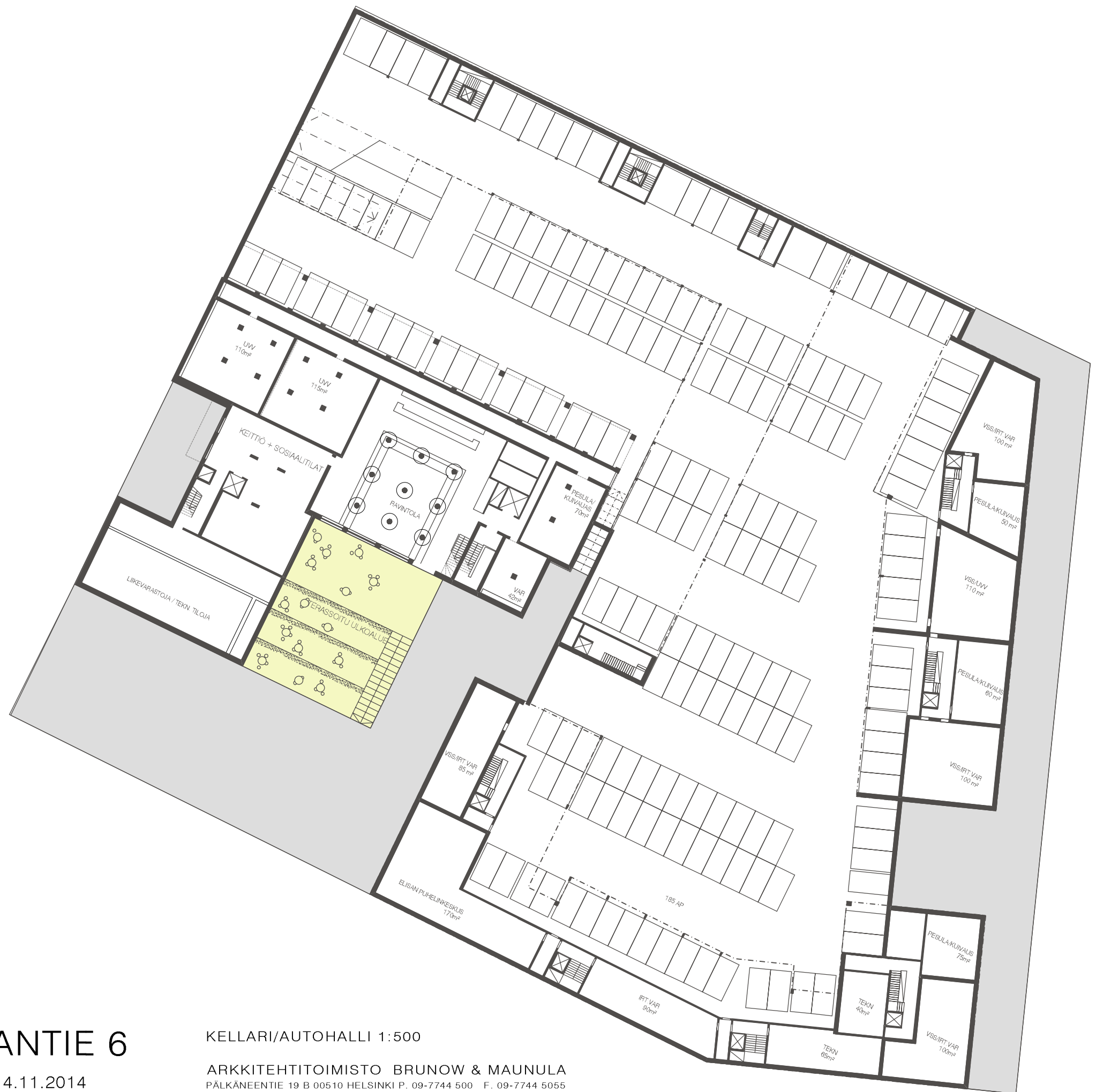
ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA
PÄLKÄNEENTIE 19 B 00510 HELSINKI P. 09-7744 500 F. 09-7744 5055

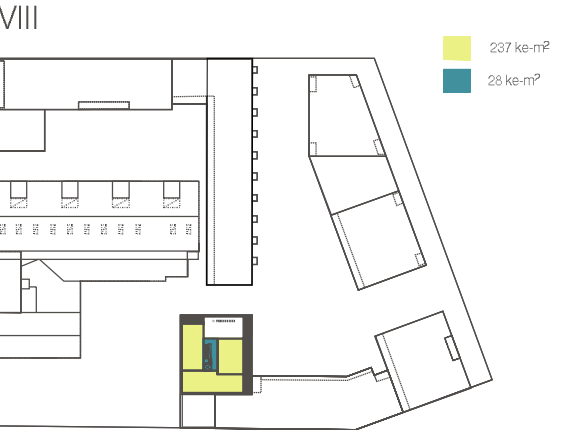
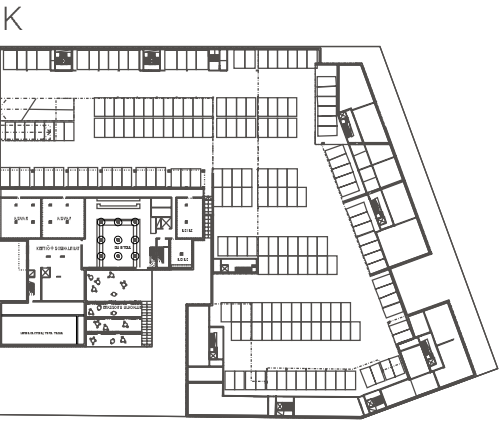
LINNANRAKENTAJANTIE 6

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA 14.11.2014

KELLARI/AUTOHALLI 1:500

ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA
PÄLKÄNEENTIE 19 B 00510 HELSINKI P. 09-7744 500 F. 09-7744 5055





LAAJUUKSET

uudisosa	kem ²	hm ²
asunnot	15 391	13 730
prh	1978	
liiketila	631	624
yht.	18 000 kem ²	14 089 hm ²
bruttoala	21 520 brm ² + autohalli 5 785 brm ²	

237 asuntoa, keskipinta-ala n. 57m2

1H+K/KK(+S)	30-35m ²	60 kpl
2H+K/KK(+S)	43-60m ²	108 kpl
2-3H+K/KK(+S)	67m ²	7 kpl
3H+K/KK(+S)	70-85m ²	47 kpl
3-4H+K/KK(+S)	85-90m ²	10 kpl
4H+K/KK(+S)	105-120m ²	5 kpl

pieniä asuntoja yhdistämällä saadaan suurempia asuntoja.

juuresvarasto	kem ²	hm ²
asunnot	1900	1748
prh	400	
ravintola	835	800
liike/toimistotilaa	487	452

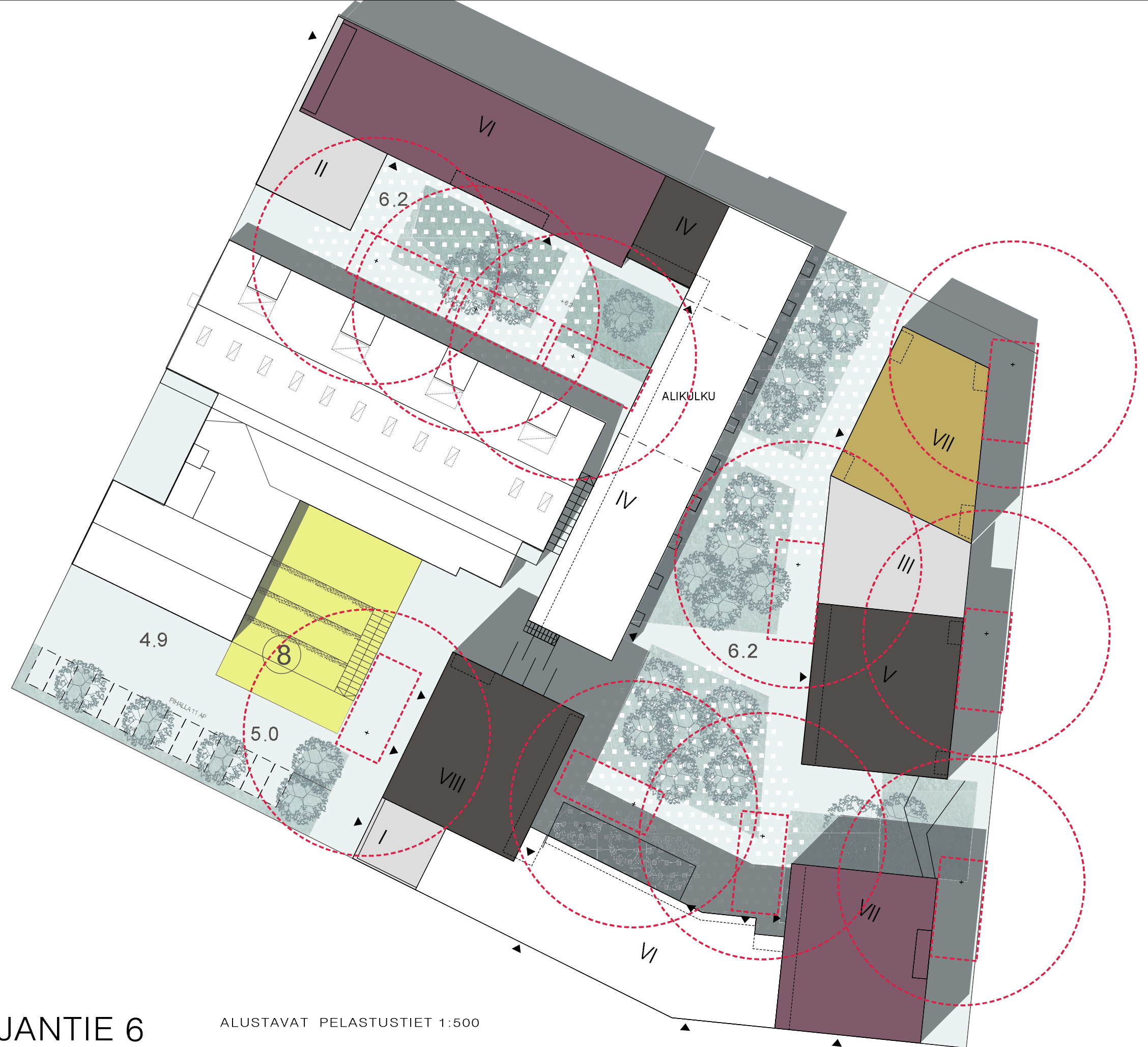
yht.	3 622 kem ²	3000 hm ²
bruttoala	5 623 brm ²	

16 asuntoa, keskipinta-ala 109m2

Rakennusoikeuskerrosala uudisosa 17 370 + monikäyttötilaa 630 kem², juuresvarasto 2300 + monikäyttötilaa 320 kem².

Korttelissa asuntoja yhteensä 253kpl, keskipinta-ala 68m².

Autopaikkalaskelma	
uudisosan asunnot	145
juuresvaraston asunnot	19
monikäyttötilat	20
yht.	184

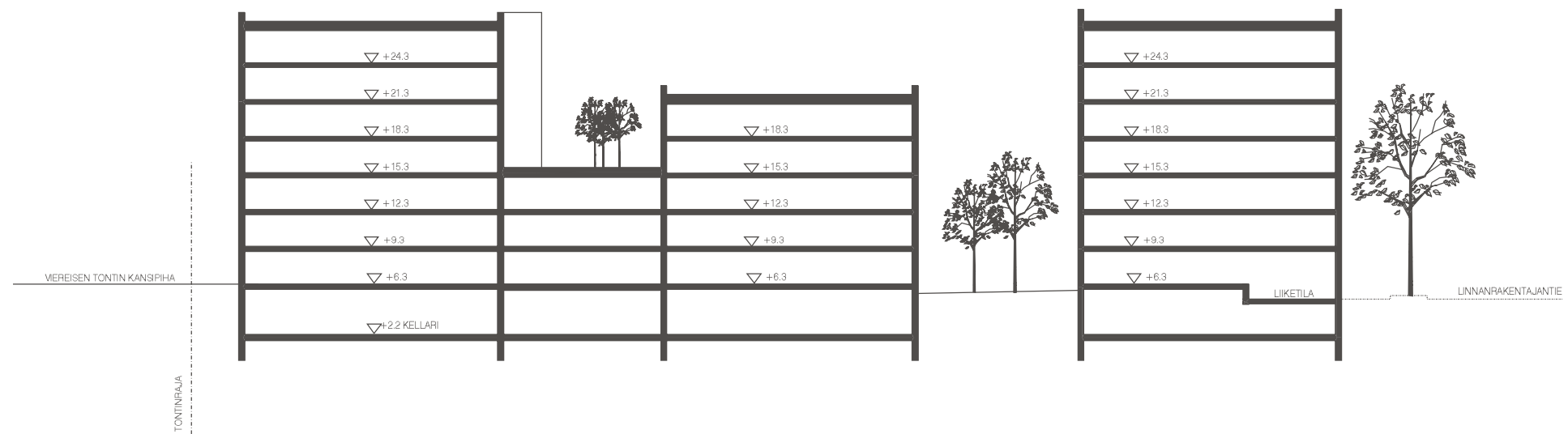
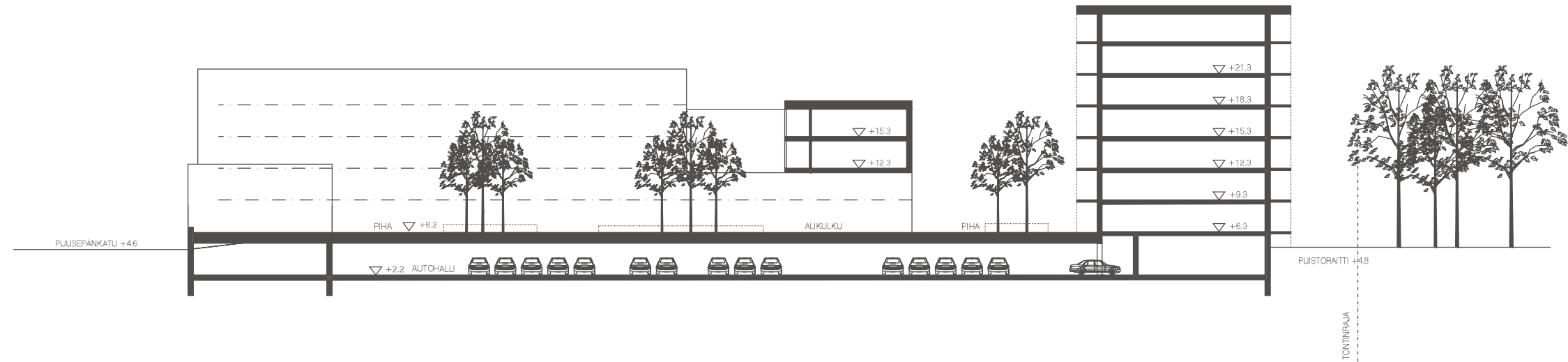


LINNANRAKENTAJANTIE 6

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA 14.11.2014

ALUSTAVAT PELASTUSTIET 1:500

ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA
PÄLKÄNEENTIE 19 B 00510 HELSINKI P. 09-7744 500 F. 09-7744 5055



LINNANRAKENTAJANTIE 6

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA 14.11.2014

LEIKKAUKSET 1:500

ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA
PÄLKÄNEENTIE 19 B 00510 HELSINKI P. 09-7744 500 F. 09-7744 5055

Puusepänkadun korttelin 43057 asemakaavan muutoksen tontteja 7 ja 8 koskeva viitesuunnitelma selostus , 14. 11. 2014
Linnarakentajantie 6-8 , Herttoniemi , Helsinki

YLEISTÄ

Suunnitelman taustana on alueen kiinteistönomistajien ja kaupungin tahto kehittää tehottomassa käytössä olevaa nykyistä teollisuus / liikerakennuskorttelia kaupunkimaiseen, tehokkaaseen ja asuntorakentamiseen painottuvaan käyttöön. Herttoniemen metroaseman läheisyys ja sen ympärille rakentuvat palvelut , sekä liittyminen läheisesti Linnarakentajantien eteläpuolella alkavaan Herttoniemenrannan asuinalueeseen ovat perusteena kaupungin linjaukselle alueen kehittämiseksi asutuspainotteiseksi. Näin Linnarakentajantien katutila saa molemmilta sivuiltaan kaupunkikuvallisesti ehyen ilmeen.

Tämä selostus koskee Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula Oy:n työryhmän laatimaa viitesuunnitelmaa, jonka suunnittelu käynnistettiin huhtikuussa 2014.

SUUNNITTELUTYÖRYHMÄ

Viitesuunnitelma on laadittu Helsingin Kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston ohjauksessa. KSV:sta työryhmään ovat kuuluneet arkkitehti Mikko Näveri ja suojeltavien rakennusten osalta arkkitehti Leena Makkonen, (KSV/ympäristötoimisto /rakennus-suojelu). Suunnitelmaa on ohjattu ja kommentoitu myös KSV:n sisäisissä kokouksissa eri suunnittelualojen taholta.

Viitesuunnitelman toimeksiantajaa, kiinteistönomistaja Nordic Real Estate Partnersia on edustanut Petri Valkama.

Viitesuunnitelman on laatinut Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula, josta työhön ovat osallistuneet arkkitehti Juhani Maunula ja nuoremmat suunnittelijat Anni Vanha-Patokoski ja Antti Canth.

NYKYTILANNE. SÄILYTETTÄVÄT RAKENNUKSET

Muutosalueella nykyisin sijaitsevista rakennuksista on viitesuunnitelman ohessa laadittu erillinen rakennushistoriallinen selvitys. Siinä rakennusten suunnitteluhistoria on esitetty seikkaperäisesti ja perusteltu niille viitesuunnitelmassa esitettävät purku- ja toisaalta suojelutarpeet.

Lyhyesti: Tontilla 7 oleva Elisa Oy:n puhelinkeskusrakennus, jonka ensimmäinen vaihe vuodelta 1941 on rakennettu arkkitehti Lars Sonckin tyyppiirustusten mukaan, mutta joka myöhemmin on laajennettu ja oleellisesti muutettu, ehdotetaan purettavaksi.

Sen sijaan tontilla 8 sijaitseva entinen HOK –Elannon juuresvarasto, jonka ensimmäinen rakennusvaihe vuodelta 1942 on arkkitehti Erkki Huttusen signeeraama, ja jota 1950- ja 1960 luvuilla on korotettu ja muutettu, esitetään länsiosiltaan säilytettäväksi, ulkoasultaan soveltavasti suojeltavaksi ja muutettavaksi pääosin asuinkäyttöön. Itäpää, jossa alkuperäisestä suunnitelmasta ei ole juurikaan mitään jäljellä, esitetään purettavaksi.

TAVOITTEET

Tavoitteena on ollut luoda arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja suojaisa asuinkortteli toisaalta vilkasliikenteisen Linnarakentajantien ja pohjoispuoleltaan teollisuusalueena säilyvän kaupunginosan väliin. Samalla rakennushistoriallisesti mielenkiintoiset korttelissa

säilyvät rakennukset uudessa käytössään antaisivat alueelle omaleimaisuutta ja historiallista perspektiiviä.

Tavoitteena on myös ollut räystäslinjaltaan ja julkisivumateriaaleiltaan vaihtelevalla uusien rakennusten massoittelulla luoda ympäristöön sopivaa ja mittakaavaltaan uuden tyyppistä kiinnostavaa ”rosoista” asuinympäristöä.

Eri rakennustyyppien yhdistämisellä samaan kortteliin on tavoitteena ollut, paitsi ratkaista haastavat melu- ja asuntojen avautumisongelmat, niin synnyttää monipuolinen asuntovalikoima erilaisten käyttäjäryhmien tarpeeseen.

SUUNNITELMAN KAUPUNKIKUVALLINEN RATKAISU

Juuresvaraston säilytettävä osa korttelin lounaiskulmassa on uudisrakennuksilla ikään kuin selkeästi kehystetty omaksi ”keitaakseen”. Lähimmäksi juuresvaraston katkaistua päätyä tuleva luhtitalo on matalana rakennuksena ja luhtijulkisivultaan neutraalina sopeutettu vanhan rakennuksen mittakaavaan ja toimii sille taustaseinämänä.

Uudisrakennukset muodostavat korttelipihaa kiertävän nauhan, jossa kulmakohdat on merkattu korkeimmilla pistetaloilla. Painopiste viitesuunnitelman alueella on Linnarakentajantien puoleisessa lounaisnurkassa, johon on sijoitettu korkein rakennusmassa.

Tontin 8 ja 9 väliin jäävän puurivillä jäsennetyn jalankulkuraitin varressa viitesuunnitelman rakennukset ovat pistetaloja. Tämä antaa korttelipihoille väljyyttä ja laajempia näkymiä, vaikka pihan raja- ja säilyminen selkeänä.

TOIMINNALLINEN RATKAISU LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Korttelin autopaikat sijaitsevat pääosin pihakannen alla, jonne ajo on Puusepänkadulta matalaan siipirakennukseen sijoitetulla ajoluiskalla. Sen viereen on sijoitettu toinen ajoluiska, joka nousee korttelipihalle. Tätä kautta on hoidettu pihalle pelastusajoneuvoliikenne, samoin kuin pihan mahdollinen huolto. Jätehuolto toimii myös Puusepänkadulta, mutta jää kadun varteen, uudisrakennuksen pohjakerrokseen sijoitettavaan jätehuoneeseen.

Ainoat pintapysäköintipaikat sijaitsevat Linnarakentajantien varressa juuresvaraston edessä olevassa n. 20 auton pysäköintitaskussa. Ne on tarkoitettu ainoastaan korttelin liiketilojen lyhytaikaiseen asiakaspysäköintiin.

Pihakannen alla sijaitsevaan korttelin pysäköintihalliin on käynti kaikkien asuinrakennusten porrashuoneista. Halli on mitoitettu siten, että autopaikat eivät ole yksityisesti merkittyjä, liiketilojen paikkoja lukuun ottamatta.

Asuinrakennusten porrashuoneista on käynti sekä pihalle, että kadunvarrella sijaitsevilla taloissa kadulle. Pihakannen korkeusasemasta johtuen nämä käynnit sijoittuvan osittain eri kerroksiin.

ASUNTORATKAISUT, UUDISRAKENNUKSET

Asuntorakenteesta on pyritty muodostamaan monipuolinen, joustava ja vaihteleva. Asuntovalikoimassa on sekä pientasuntoja, että perheasuntoja. Korttelin keskelle sijoittuva luhtitalo tarjoaa jatkosuunnittelussa suurimman mahdollisuuden mukauttaa asuntovalikoimaa kysynnän mukaan pientasuntoihin tai perheasuntoihin painottuvaksi.

Suurin haaste asuntojen ratkaisuille on ollut Linnanrakentajantien varressa olevien rakennusten parvekkeiden ehdoton avautumiskielto kadun puolelle, joka on samalla paras ilmansuunta etelään. Pohjoiseen avautuvista parvekkeista on siksi tehty kapeita ja leveitä, jotta ne eivät varjosta asuntoa, vaan tarjoavat viistoja aurinkohetkiä aamuisin ja iltaisin.

JUURESVARASTON UUDISKÄYTTÖ, SUUNNITELMA

Historiaa

Rakennus on alun perin valmistunut SOK:n juuresvarastoksi 1942. Rakennuslupakuvat on signeerannut arkkitehti Erkki Huttunen. Rakennuksen suunnitteluhistoria ks. erillinen selvitys.

Rakennus toimii nykyisin toimisto- ja varastohotellina. Lisäksi Eteläisen 2-kerroksisen rakennusmassan yläkerrassa on 2 asuntoa ja toimistotilaa. Maantasossa on autokauppa. Toimistotilat ovat tällä hetkellä osittain tyhjiään.

Kellarikerros

Rakennuksen itäpää puretaan pois tulevan asuntorakentamisen tieltä n. 9 metriä keskellä olevan porrashuoneen oikealta puolella olevan pilarilinjan kohdalta. Samalla puretaan koko pohjoissivun pihakansi ja sen päällä seinän vieressä oleva lastauskatos..

Kellarikerroksessa pohjoissivun ulkoseinälinjassa olevasta pilaririvistä joka toinen pilari puretaan ja korvataan teräspalkilla. Näin saatuun pilariväliin saadaan 3 autopaikkaa/väli koko jäljellä olevan rakennuksen matkalle, yhteensä 18 ap.

Rakennuksen eteläpuolella olevaan lastaustilaan on ehdotettu sijoitettavaksi ravintolasali. Hienoine sienipilareineen saliin saadaan juhluvuutta. Lastaustilan keskilattiaa voidaan korottaa n. 50 cm, kuten myös ajoluiskan alapäättä, jotta korkeusero ympäröiviin lattiapintoihin ei ole liian suuri. Oviaukot avataan suuriksi ikkunoiksi.

Ajoluiskan laskeva pinta ehdotetaan terassoitavaksi ulkoilmaravintolaksi, jonka vierestä loivia luiskamaisia portaita pitkin saapuminen ravintolaan on juhlavaa.

Kellarikerroksen keskelle jäävät ikkunattomat tilat jäävät asuntojen irtaimistovarastoiksi koko korttelin käyttöön ja niihin on käynti autohallin tai itäpäässä olevan porrashuoneen kautta kellarikäytävältä.

Maantasokerros (1.kerros)

Alaravintolasta on avoporrasyhteys ylempään kerrokseen sijoitettavaan ravintolasaliin. Molempia ravintolan osia huolletaan Puusepänkadun puolelle jäävän lastauksen ja keittiötilojen kautta.

Myös tässä kerroksessa syvän rungon keskelle jäävä ikkunaton vyöhyke esitetään varattavaksi asuntojen varastoiksi koko korttelin tarpeisiin.

Pohjoispuolelle jäävältä uudelta pihakannelta avataan sisäänkäynnit rivitalomaisten asuntojen sisääntulokerrokseen. Sinne sijoittuu yksi asuinhuone ja eteis- ja saunatilat. Pohjakerroksesta on lisäksi käynnit irtaimistovarastojen käytävälle ja hissillä autohalliin.

Linnanrakentajankadun varteen jäävän entisen henkilökuntarakennuksen pohjakerros (alunperin autotalli) ehdotetaan käytettäväksi liiketilaksi, kuten nykyisin.

2. kerros

Koko pitkän rungon matkalta tämä rakennus esitetään muutettavaksi asunnoksi. Kapeiden rivitalomaisten asuntojen pääkerros, leveydeltään n. k/k 4500 käsittää pohjoissivulla 1-2 makuuhuonetta, keskellä saniteettitilat, porras ja keittiö ja eteläsivulla korkea olohuone ja parveke. Parveke on ajateltu tehtäväksi lattiatasoon leikkaamalla edessä olevan viiston katonlappeen ullakko-osasta vyöhyke ja rakentamalla parvekkeet sen päälle. Linnanrakentajantien varrelle jäävän erillisen rakennuksen 2. kerros esitetään peruskorjattavaksi ja käytettäväksi edelleen toimisto- tai liiketilana.

3. kerros (ullakkokerros)

Ullakkokerros on ehdotettu muutettavaksi lämpimäksi tilaksi eristämällä. Eteläpuoli ullakosta on yhdistetty alapuolen asuntoihin, joihin saadaan olohuoneeseen korkeutta ja ilmatilaa. Lisäksi saadaan makuuparvi, josta on poistumismahdollisuus ullakon käytävälle.

Pohjoinen puoli ullakkokerroksesta on esitetty rakennettavaksi pientasunnoiksi joihin kuljetaan itäpään porrashuoneesta ja hissillä. Pohjoissivun katonlappeelle esitetään avattavaksi lappeeseen upotetut parvekkeet, jota reunustavien ikkunaseinien kautta asunnot saavat luonnonvaloa. Eteläiselle katonlappeelle esitetään makuuparvi-kohtalle lapeikkunoita.

ARKKITEHTUURI, MATERIAALI JA VÄRIT

Rakennusten arkkitehtuurin tavoitteena on tukea kaupunkikuvallista ideaa ja toisaalta liittää uudisrakennukset olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön.

Julkisivumateriaalien, samoin kuin julkisivusommittelun edellytetään vaihtuvan vierekkäisten talojen välillä. Kaavoittajan tavoite on eräänlainen hallittu ja kiintoisa kaaos. Julkisivumateriaaleina pyritään käyttämään erilaisia aitoja materiaaleja, kuten tiiltä, rappautta, betonia, puuta tai metallia. Väritykset voivat olla kontrastisia, kunhan kokonaisuus jotenkin sointuu yhteen.

Suojellun juuresvarastorakennuksen kattomuotona on nykyinen. Eteläsivun parvekkeiden johdosta lappeita jatketaan samalla kulmalla parvekkeiden leveydeltä. Parvekkeiden lattian kohdalla alempi lape vastaavasti lyhenee. Uudet kerrostalot ovat tasakattoisia.

Helsingissä 14.11.2014

Juhani Maunula , Arkkitehti SAFA
Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula Oy

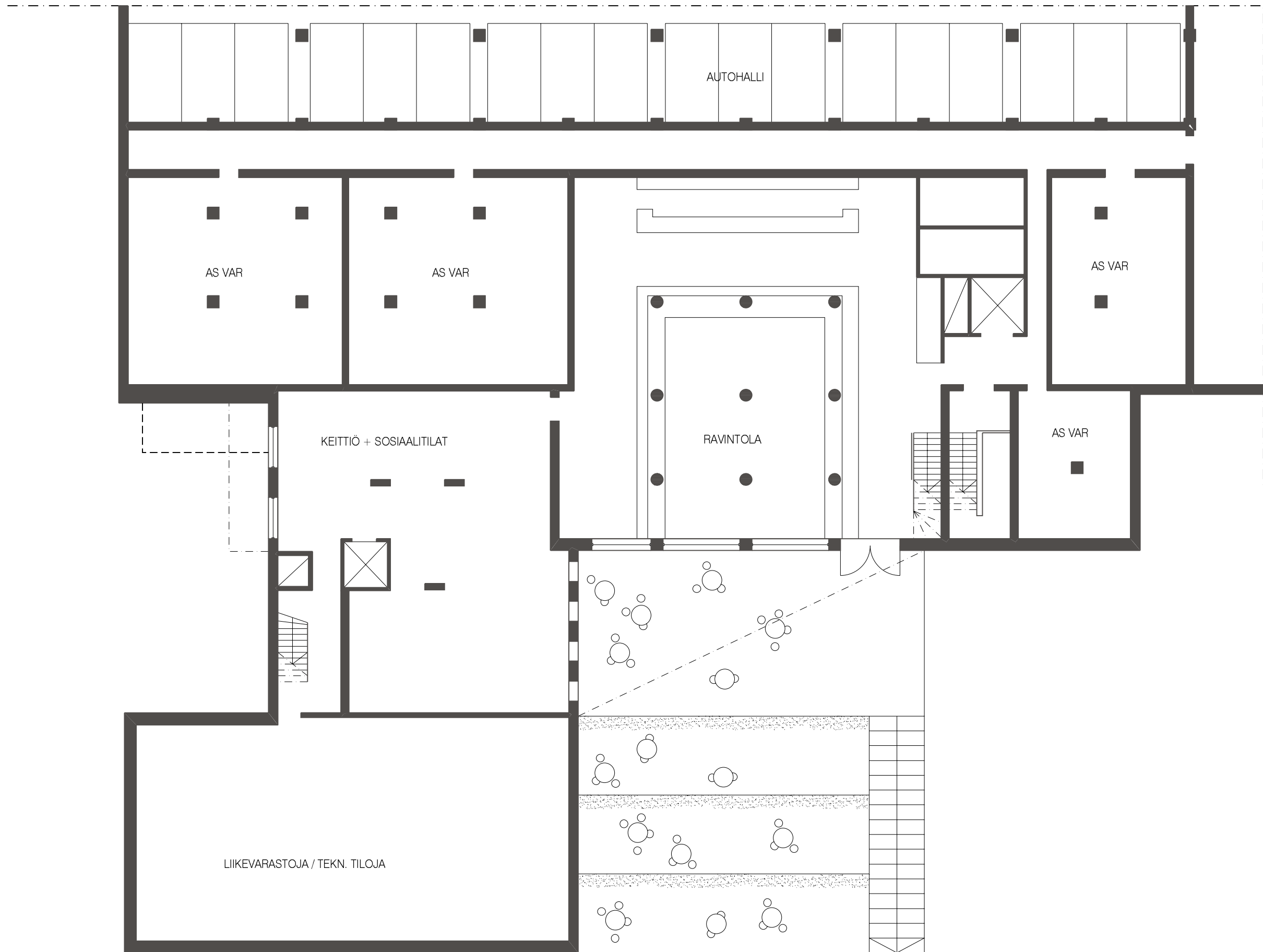


LINNANRAKENTAJANTIE 6

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA 14.11.2014

HAVAINNEKUVA

ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA
PÄLKÄNEENTIE 19 B 00510 HELSINKI P. 09-7744 500 F. 09-7744 5055



LINNANRAKENTAJANTIE 6

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA 14.11.2014

JUURESVARASTO - KELLARIKERROS 1/200

ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA
PÄLKÄNEENTIE 19 B 00510 HELSINKI P. 09-7744 500 F. 09-7744 5055

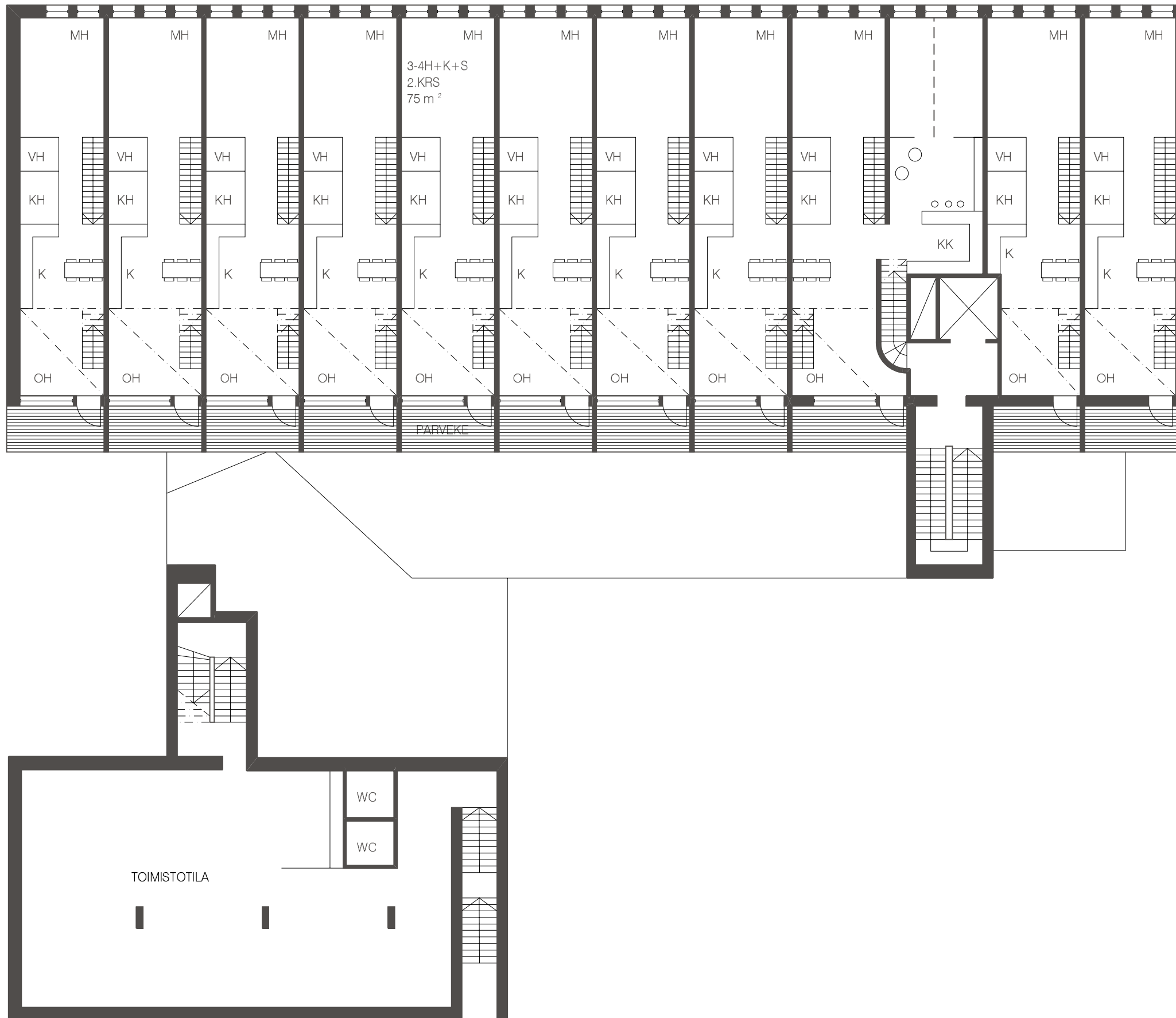


LINNANRAKENTAJANTIE 6

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA 14.11.2014

JUURESVARASTO - 1.KRS 1/200

ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA
PÄLKÄNEENTIE 19 B 00510 HELSINKI P. 09-7744 500 F. 09-7744 5055



LINNANRAKENTAJANTIE 6

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA 14.11.2014

JUURESVARASTO - 2.KRS 1/200

ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA
PÄLKÄNEENTIE 19 B 00510 HELSINKI P. 09-7744 500 F. 09-7744 5055

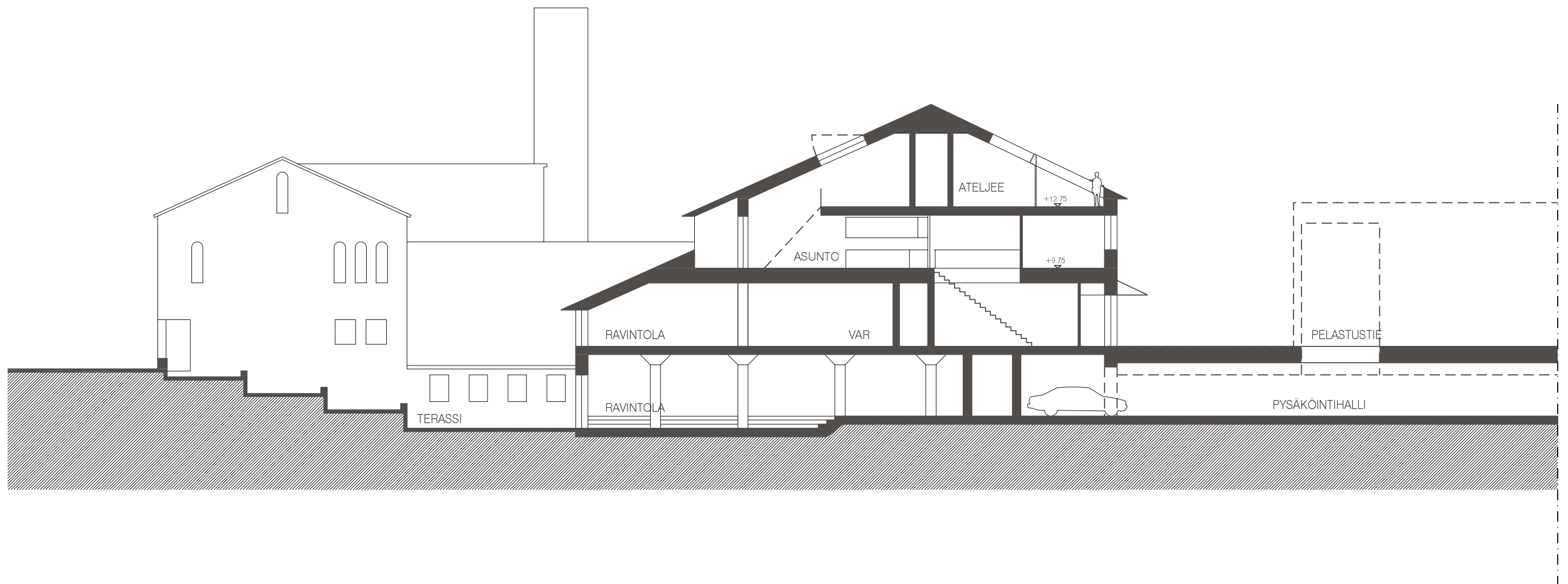


LINNANRAKENTAJANTIE 6

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA 14.11.2014

JUURESVARASTO - 3. KRS 1/200

ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA
PÄLKÄNEENTIE 19 B 00510 HELSINKI P. 09-7744 500 F. 09-7744 5055

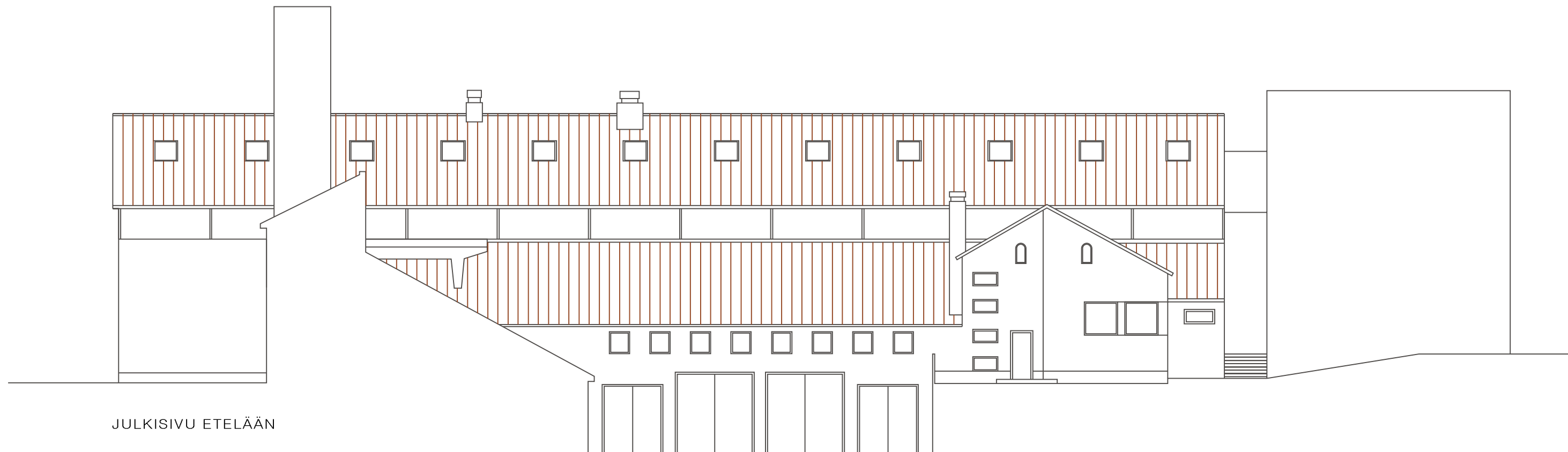


LINNANRAKENTAJANTIE 6

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA 14.11.2014

JUURESVARASTO - LEIKKAUS 1/200

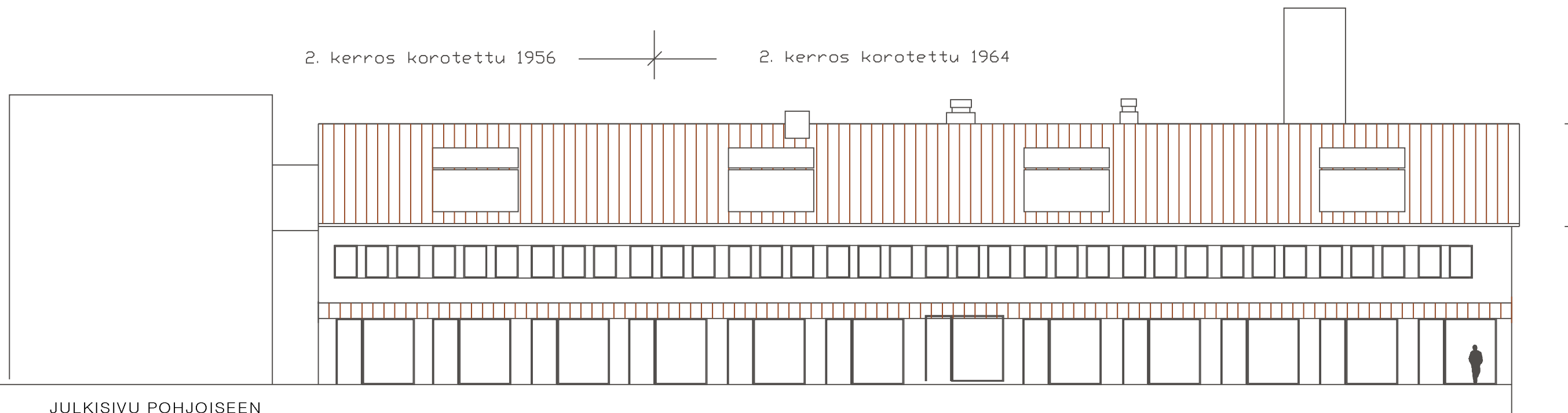
ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA
PÄLKÄNEENTIE 19 B 00510 HELSINKI P. 09-7744 500 F. 09-7744 5055



JULKISIVU ETELÄÄN

2. kerros korotettu 1956

2. kerros korotettu 1964



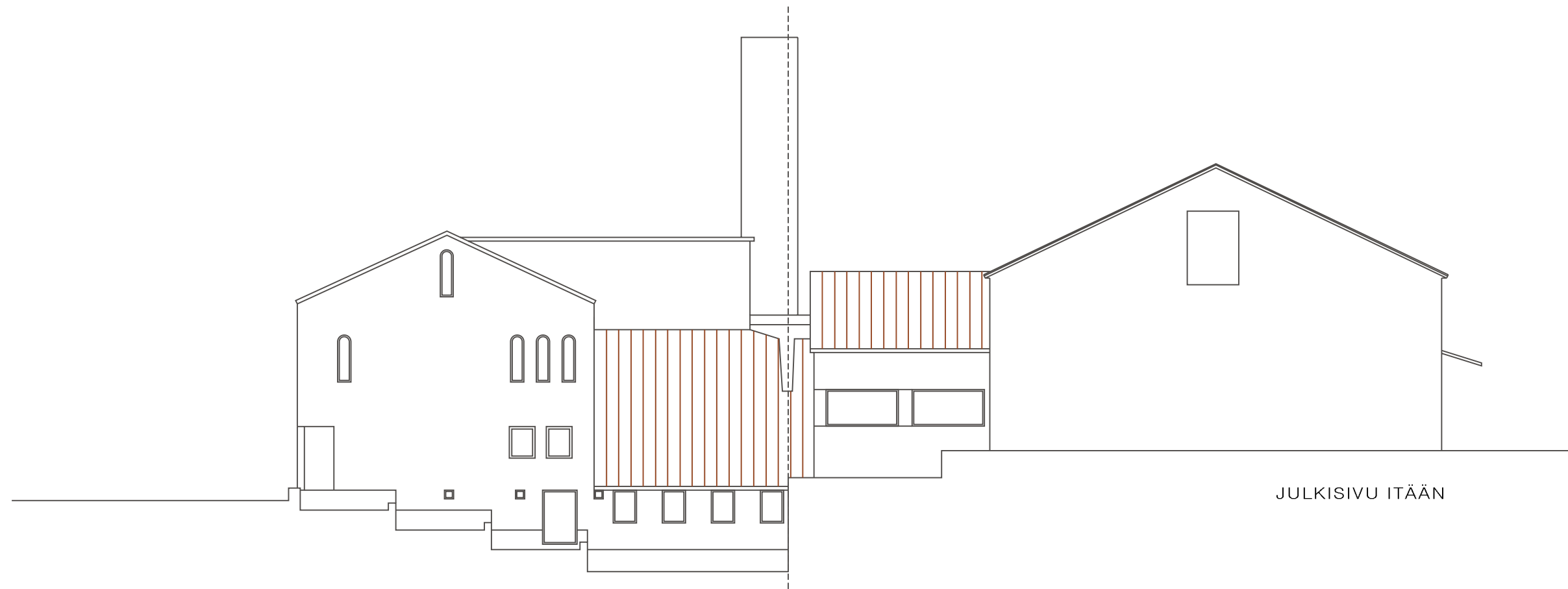
JULKISIVU POHJOISEEN

LINNANRAKENTAJANTIE 6

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA 14.11.2014

JULKISIVUT ETELÄÄN JA POHJOISEEN 1:200

ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA
PÄLKÄNEENTIE 19 B 00510 HELSINKI P. 09-7744 500 F. 09-7744 5055



JULKISIVU ITÄÄN



JULKISIVU LÄNTEEN

LINNANRAKENTAJANTIE 6

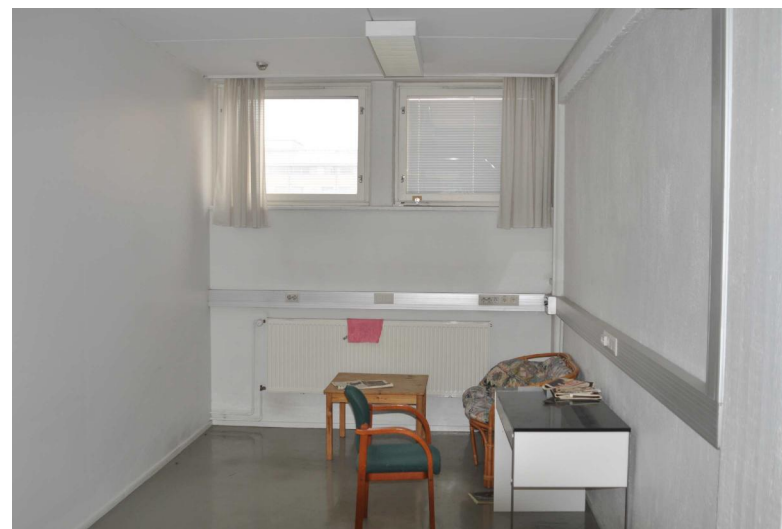
ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA 14.11.2014

JULKISIVUT ITÄÄN JA LÄNTEEN 1:200

ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA
PÄLKÄNEENTIE 19 B 00510 HELSINKI P. 09-7744 500 F. 09-7744 5055



2.krs näkymä pohjoiseen



2.krs näkymä etelään - suunnitelmassa parvekkeen ikkunaseinä lattiaan asti



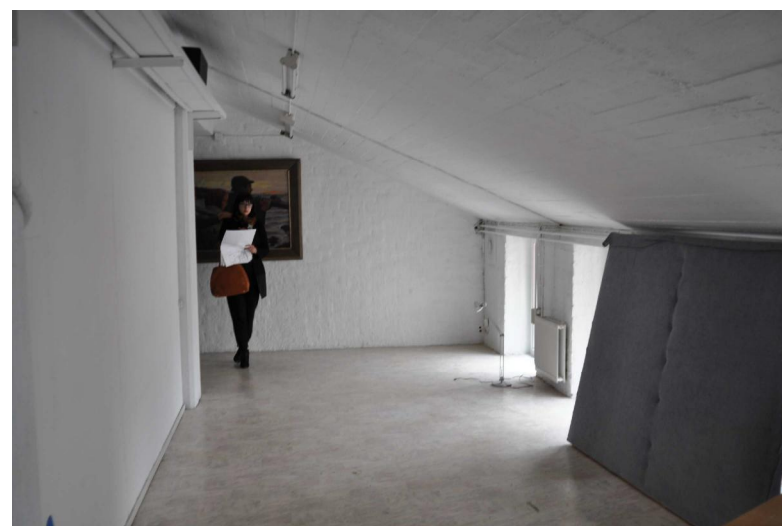
Nykyisiä sisätiloja



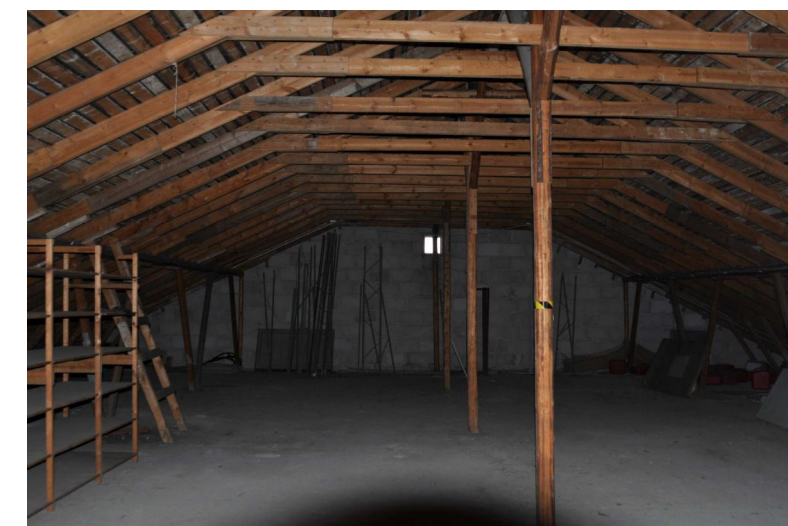
Kellari - suunnitelmassa ravintolasalin sijainti



Nykyisiä kellarin sisätiloja



1.krs - suunnitelmassa ravintolan yläkerta



3.krs - ullakko

LINNANRAKENTAJANTIE 6

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA 14.11.2014

JUURESVARASTO - NYKYTILANNE

ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA
PÄLKÄNEENTIE 19 B 00510 HELSINKI P. 09-7744 500 F. 09-7744 5055



Näkymiä Linnanrakentajantieltä



Näkymiä Puusepänkadulta

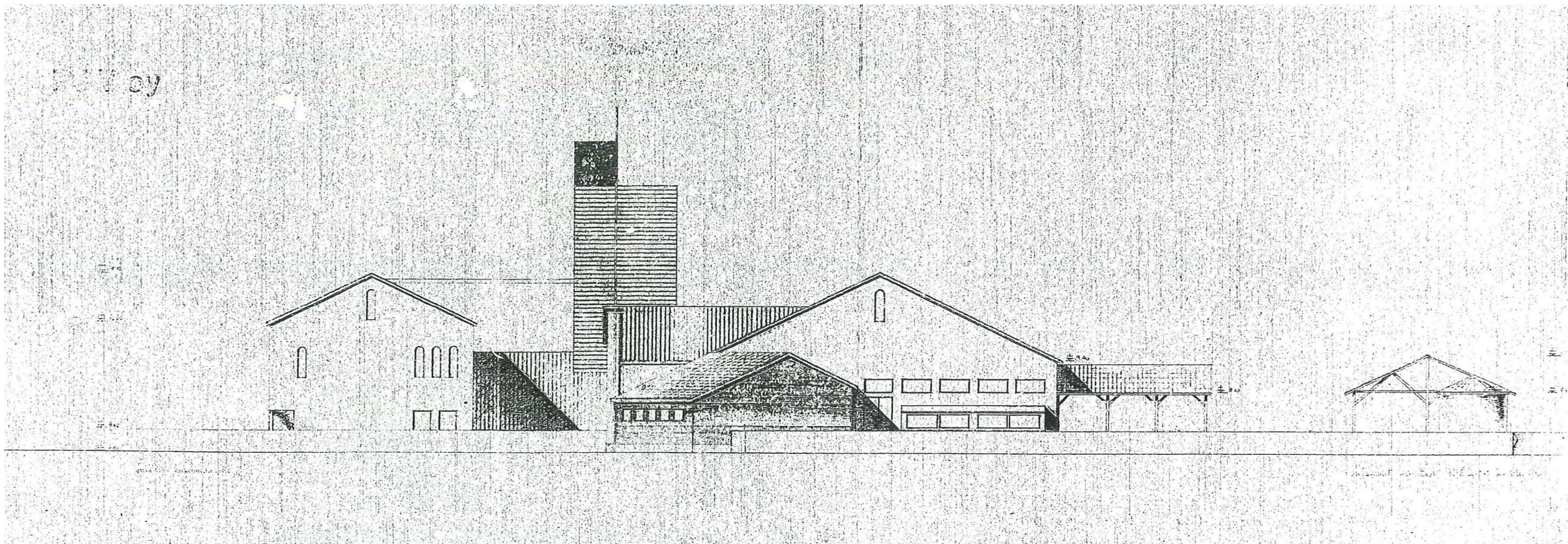


LINNANRAKENTAJANTIE 6

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA 14.11.2014

JUURESVARASTO - NYKYTILANNE

ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA
PÄLKÄNEENTIE 19 B 00510 HELSINKI P. 09-7744 500 F. 09-7744 5055



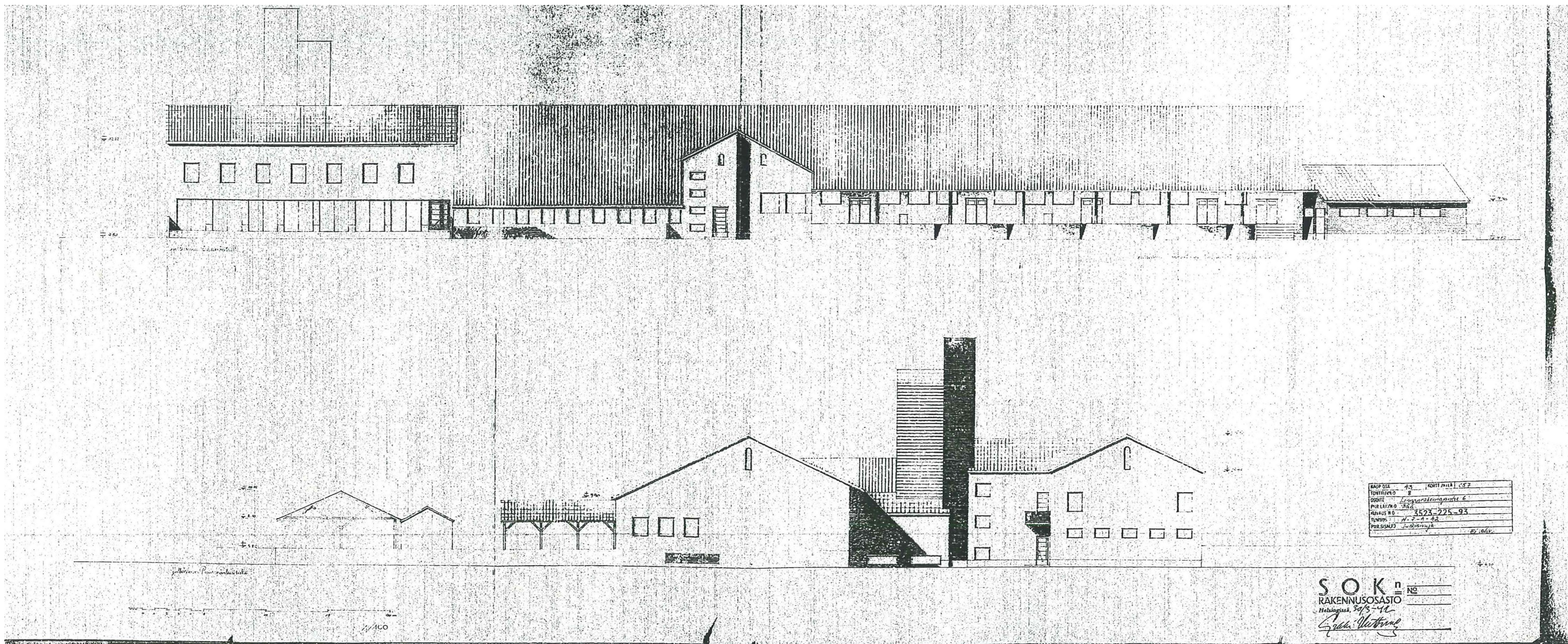
Alkuperäinen päätyjulkisivu itään. Arkkitehti Erkki Huttunen 1942. Piirustuksessa näkyy rakennukselle tyypillinen uusklassisvaikutteinen kiinnostava päätyjulkisivu- ja ikkunasommittelu, joka antaa rakennukselle keskieuropalaista charmia. Kuvalähde: Rakennusvalvonnan arkisto.

HOK-Elannon entisen juuresvaraston alustava
rakennushistoriallinen selvitys

LINNANRAKENTAJANTIE 6

RAKENNUSHISTORIALLINEN SELVITYS

14.11.2014 ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA OY



Juuesvaraston ensimmäisen rakennusvaiheen mukaiset alkuperäiset julkisivut etelään ja itään. 1942. Piirustukset signeerannut arkkitehti Erkki Huttunen. Kuvalähde: Rakennusvalvonnan arkisto.

YLEISTÄ

Selvitys on tehty liittyen Puusepänkadun kortteleiden asemakaavan muutossuunnitteluun.

Asemakaavan muutosluonnoksessa juuesvaraston itäpää ja viereisellä tontilla oleva Elisan puhelinkeskusrakennus esitetään purettaviksi uuden asuinrakentamisen tieltä. Tämän selvityksen taustalla on molempien muutoksen kohteena olevien rakennusten mielenkiintoinen suunnitteluhistoria.

Elisan puhelinkeskuksen rakennuksen vanhimman osan arkkitehtina on ollut 1941 arkkitehti

Lars Sonckin toimisto. Sitten rakennusta on huomattavasti laajennettu ja muutettu arkkitehtien Sigurd Johanssonin (1954) ja Matti Danskan (1974) toimesta, eikä nykyisellä kokonaisuudella katsota olevan enää merkittävää rakennushistoriallista arvoa. Rakennus ei myöskään ole nykyiseen käyttöönsä erityisen tarkoituksenmukainen. Tässä selvityksessä ainoastaan sivutaan tätä kohdetta osana korttelin syntyhistoriaa.

Selvitys keskittyy sen sijaan entisen HOK-Elannon juuesvaraston rakennushistoriaan

ja ennen kaikkea sen ensimmäiseen rakennusvaiheeseen vuodelta 1942, joka on SOK:n rakennusosaston suunnittelema ja arkkitehti Erkki Huttusen signeeraama.

Sitten rakennusta on muutettu ja korotettu SOK:n rakennusosaston arkkitehti Pauli Lehtisen suunnittelemana ensin itäpään korotus 1955 ja myöhemmin länsipään korotus 1965. Alkuperäisen juuesvaraston vanhimman osan arkkitehtoninen ilme ja ominaislaatuisuus on rakennuksessa kuitenkin vielä selvästi tunnistettavissa ja erityisesti sen epätyypillisuus

Erkki Huttusen tuotannossa ja jopa eräänlainen taaksepäin paluu klassisiin aiheisiin ansaitsee selvityksen.

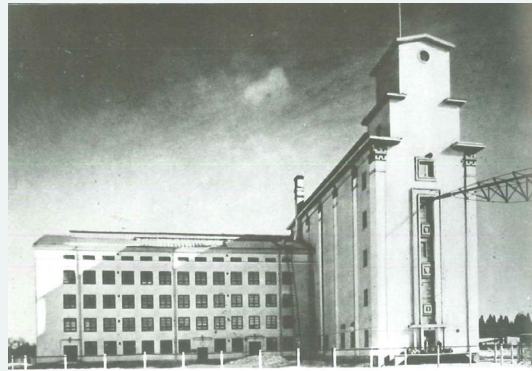
Selvityksen on pyytänyt Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto, jossa työtä valvovat arkkitehdit Leena Makkonen ja Mikko Näveri. Sen on tilannut kiinteistön omistaja Nordic Real Estate Partners Oy / Petri Valkama ja työstä on vastannut asemakaavan viitesuunnitelman laatinut Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula Oy.

LINNANRAKENTAJANTIE 6

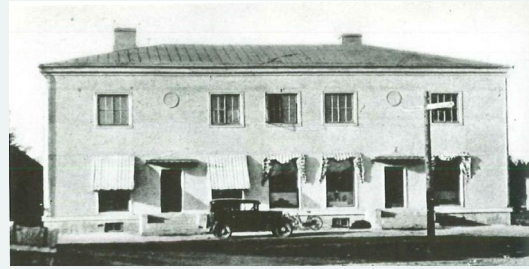
RAKENNUSHISTORIALLINEN SELVITYS

14.11.2014 ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA OY

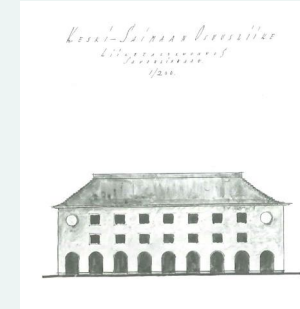
Klassismin kauden töitä
1928-29



SOK:n Toppilan mylly. 1928-29. Oulu.
Kuvälähde: Jokinen, 1992. Kuva 67.

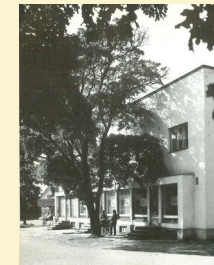


Haapajärven OK:n myymälä. 1928.
Kuvälähde: Jokinen, 1992. Kuva 27.

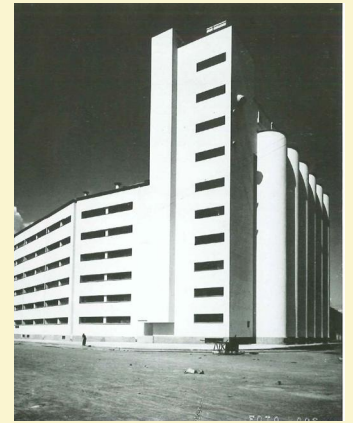


Keski-Saimaan Osuusliike. 1928.
Savonlinna. Kuvälähde: Jokinen,
1992. Kuva 32.

Funkiskauden töitä
1930-38



Aitan Sauvon
myymälä. 1931-33.
Kuvälähde: Jokinen,
1992. Kuva 18.



SOK:n Viipurin mylly. 1930-32. Viipuri.
Kuvälähde: Jokinen, 1992. Kuva 75.

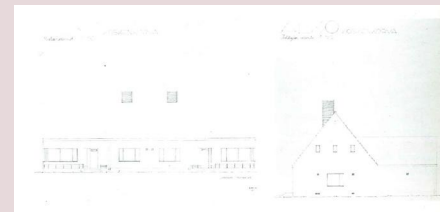


Alkon Rajamäen Tehtaiden asuinalue. Rajamäki.
Kuvälähde: Jokinen, 1992. Kuva 117.



Ranskan suurlähetystö. 1949-52. Helsinki.
Kuvälähde: Jokinen, 1993. Kuva 38.

“Pehmeän” kauden töitä 1939-52



Alkon Koskenkorvan polttimon asunnot. 1939.
Ilmajoki. Kuvälähde: Jokinen, 1992. Kuvat
118-119.



Rauman suojeluskuntatalo Raumanlinna.
1932-33. Rauma. Kuvälähde: Jokinen,
1992. Kuva 101.



Kotkan kaupungintalo. 1933-34. Kotka.
Kuvälähde: Jokinen, 1992. Kuva 94.

TAUSTAA

Erkki Huttunen, joka oli syntynyt 1901, valmistui arkkitehdiksi Polyteekistä joulukuussa 1927. Heti seuraavana keväänä 1928 hänet kiinnitettiin SOK:n Rakennusosastolle nuoreksi arkkitehdiksi osaston johtajan arkkitehti Valde Aulangon alaisuuteen. Hän oli silloin Rakennusosaston toinen arkkitehti, muut työntekijät olivat rakennusmestareita tai piirtäjiä.

Erkki Huttunen aloitti suunnittelutyönsä aluksi pienillä rakennuskohteilla, yleensä maaseudun osuuskauppojen myymälärakennuksilla, kuten Haapajärven Osuuskaupan päämyymälä 1928, mutta siirtyi vähitellen myös tuotantorakennusten suunnitteluun, kuten Oulun Toppilan Mylly. Molemmat kohteet, kuten hänen kaikki suunnitelmansa vielä 1928-29 edustivat arkkitehtuuriltaan selkeästi 1920-luvun uusklassismia, olihan hänen pääaineopettajansa Polyteekissä ollut Armas Lindgren, joka luennoissaan ja yhteisillä ulkomaanmatkoilla ihaili syvästi Italian

renessanssia ja sen mestareita, Brunelleschia, Albertia ja Palladiota.

Varsin pian vuonna 1930 Erkki Huttusen arkkitehtuurissa tapahtui nopea murros. Hänestä tuli eräs merkittävimmistä 1930-luvun ”valkoisen funktionalismin” arkkitehteistä. Käänteentekevä suunnittelukohde oli SOK:n Rauman konttori- ja varasto 1931. Toinen alkuaajan merkittävä kohde oli Viipurin Mylly 1932.

Erkki Huttunen tunnetaan ehkä laajimmin ympäri Suomea levinneistä valkoisista ”laatikko Osuuskaupoistaan”, joille tunnusomaista oli valetasakatto, katusivun leveät näyteikkunat ja pelkistetyt, mutta suhteiltaan äärimmäisen hiotut ja kauniit julkisivut.

Huttunen taiteellisena ja lahjakkaana arkkitehtina sai 1930-luvun kuluessa SOK:n Rakennusosastolla johtavan arkkitehdin aseman ja hän luonnosteli ja signeerasi vähitellen pääosan suunnittelukohteista. 1939 hänen esimiehensä

Valde Aulanko sai lähteä ja Erkki Huttusesta tuli muodollisestikin osaston johtaja. Tätä aikaa kesti kuitenkin lyhyen aikaa, lähdekirjallisuuden mukaan 1941 toukokuuhun asti. Tämän jälkeen osaston johtajuus jaettiin Huttusen kollegoiden Paavo Riihimäen ja Georg Blombergin kesken.

Erkki Huttusella oli 1930-luvun alusta asti toinenkin työpaikka, hänen oma arkkitehtitoimistonsa. Huttunen oli 1931 voittanut yleisen kilpailun Kotkan kaupungintalosta, jonka suunnittelutyö vei ehkä puolet hänen työajastaan. Avustajinaan hänellä oli omassa toimistossaan tuossa vaiheessa mm. Harry W. Schreck ja Aulis Blomstedt ja myöhemmin mm. Eero Jokilehto ja Einari Teräsvirta.

Muista tärkeistä oman suunnittelutoimiston kohteista mainittakoon Rauman suojeluskuntatalo ”Raumanlinna” 1932 ja vuonna 1938 toimiston pääsuunnittelukohteeksi tullut Sokoksen tavaratalo- ja hotellikortteli, joka kuitenkin

seisoi työmaana paketoituna sota-ajan yli ja valmistui lopullisesti 1952 Helsingin olympialaisiin.

Kahden vaativan yrityksen hoitamisesta samanaikaisesti Erkki Huttusen poika Ari Huttunen on kertonut, että isä yleensä oli aamupäivät SOK:lla ja tuli iltapäiväksi ja illaksi omalle toimistolleen.

Erkki Huttusen uralle tuli vielä huipennus, kun hänet 1943 nimitettiin Rakennushallituksen pääjohtajaksi. Tässä virassa hän toimi vuoteen 1953 asti. Taiteellisesti ja intuitiivisesti orientoituneelle arkkitehdille hallinnollinen virka ei kuitenkaan ollut erityisen mieluinen. Huttusen tiedetään loppuvuosinaan kärsineen vakavasta työuupumuksesta. Hänen otteensa oman toimistonsa johtamisesta sanotaan herpautuneen 1950 jälkeen. Erkki Huttunen kuoli 1956 vain 55-vuotiaana.

LINNANRAKENTAJANTIE 6

RAKENNUSHISTORIALLINEN SELVITYS

14.11.2014 ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA OY



Ensimmäisen rakennusvaiheen julkisivu pohjoiseen. Erkki Huttunen 1942. Piirustuksessa näkyy alkuperäinen pohjoispuolen pitkä lastauskatos, joka toteutettiin puurakenteisena todennäköisesti sota-ajan materiaalipulasta johtuen. Kuvalähde: Rakennusvalvonnan arkisto.

HOK- ELANNON JUURESVARASTO ERKKI HUTTUSEN TUOTANNOSSA

Herttoniemen juuresvarastosta ei ole mainintoja Erkki Huttusen arkkitehtuuria käsittelevässä kirjallisuudessa. Toisaalta voidaan sanoa, että tämä kirjallisuus on varsin suppea ja keskittyy ennen kaikkea hänen funktionalistisen ajan tuotantoonsa.

Juuresvaraston suunnittelu aika sijoittuu myös erittäin turbulentiin ajankohtaan Erkki Huttusen uralla. Hän on signeerannut SOK:n Rakennusosaston nimissä laaditut rakennuslupakuvat 30.3. 1942. Todellisuudessa hänen on tiedetty käytännössä lopettaneen uransa SOK:lla vuotta aikaisemmin. Oli jatkosodan hyökkäysvaiheen aika ja Huttunen nimettiin seuraavana vuonna 1943 Rakennushallituksen pääjohtajaksi. Hänen oma toimistonsa oli silti käynnissä.

Varman tiedon puuttuessa joudutaan tyytymään erilaisiin hypoteeseihin suunnitelmien syntyyn vaikuttavista tekijöistä:

1. Suunnitelmat on saattanut laatia joku toinen arkkitehti, tai rakennusmestari SOK:lla ja Huttunen on käynyt vain signeeraamassa piirustukset. Huttusen lähin työtoveri Paavo Riihimäki olisi voinut signeerata suunnitelmat uutena johtavana arkkitehtina 1942. Riihimäki oli myös 1930-luvun alussa ollut pidempään, kuin Erkki Huttunen klassismin kannattaja, mutta siirtyi kuitenkin ”puhtaan” funktionalismin edustajaksi 1930-luvun kuluessa.

2. Erkki Huttusen arkkitehtoninen linja oli pehmentynyt 1930-luvun lopussa. Tästä ovat esimerkkinä mm. ALKO Oy:n Rajamäen tehtaiden asuntoalue 1938 ja Koskenkorvan polttimon johtajan asunto 1939 harjakattoisine pientaloineen. Erityisen tunnusomaista ovat niissä

päätyjen pystyikkunat, jotka toistuvat myös juuresvaraston päädyssä ja pääporrashuoneessa. Huttunen oli myös uransa alkuvaiheissa klassismin aikakaudella 1928-29 käyttänyt kaari-ikkunoita julkisivuissa, esimerkiksi Savonlinnaan suunnitellussa Keski-Saimaan Osuusliikkeen liikelalossa vuodelta 1928.

Useista lähteistä on todettu, että Erkki Huttunen ei ollut teoreetikko, vaan intuitiivinen taiteilija. Hän saattoi muuttaa näkemystään, jos siltä tuntui. On todennäköistä, että lähestyvä sota muutti funktionalistista ilmaisua myös käytännönläheisemmäksi.

Juuresvaraston viereiselle tontille oli vuotta aikaisemmin 1941 rakennettu arkkitehti Lars Sonckin tyyppisuunnitelmilla Helsingin Puhelin-yhdistyksen (Elisa) puhelinkeskus. Tiedetään, että Erkki Huttunen oli hyvä ystävä Lars Sonckin kanssa. Pörssiklubin illanistujaisissa hän

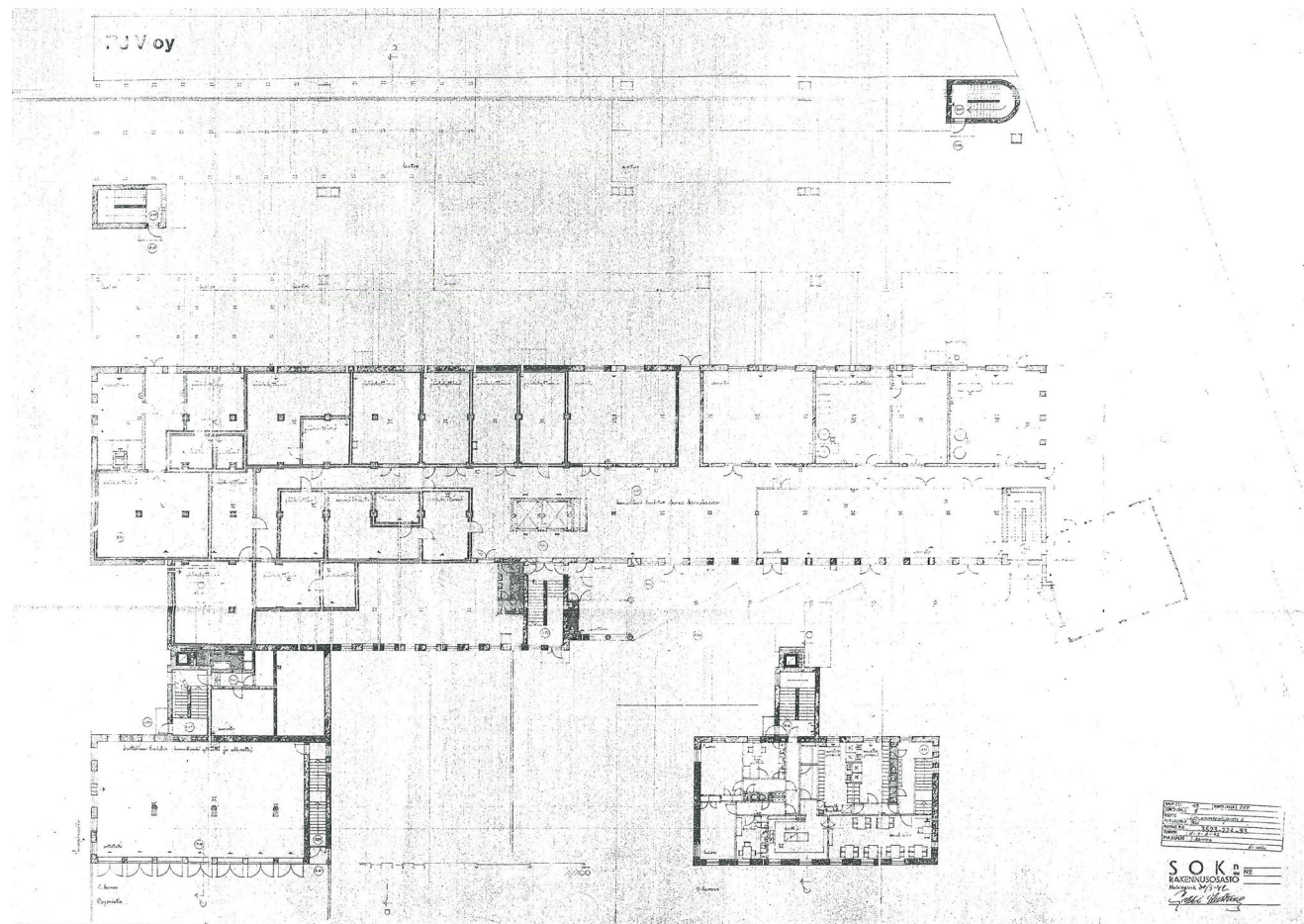
viihtyi Sonckin kanssa enemmän, kuin aikalaisten nuorten arkkitehtien seurassa.

Kun kohteiden rakentamisen aikataulun välillä on vain yksi vuosi, on mahdollista, että Huttunen on kunnioittanut Sonckin suunnitelmaa rävakän modernismin sijaan valitsemalla juuresvarastoon klassisia tyylipiirteitä ja sopeuttanut oman suunnitelmansa siten ympäristöön. Oli vain viisitoista vuotta siitä, kun Huttunen oli jättänyt klassismin, mutta taidot ja opit olivat hänellä varmasti tallella.

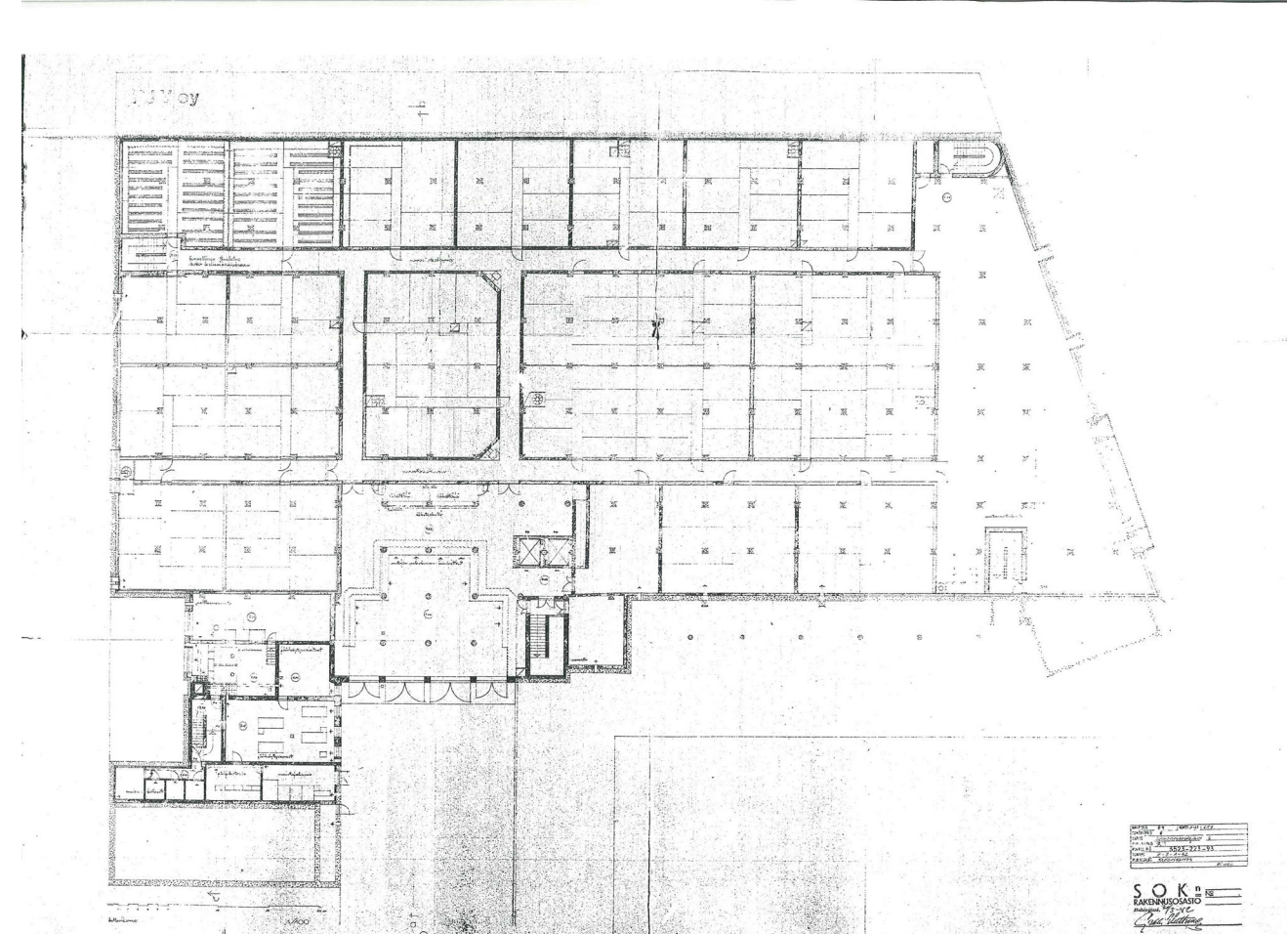
LINNANRAKENTAJANTIE 6

RAKENNUSHISTORIAALLINEN SELVITYS

14.11.2014 ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA OY



Pohjapiirustus, maantasokerros. Erkki Huttunen 1942. Kuvalähde: Rakennusvalvonnan arkisto.

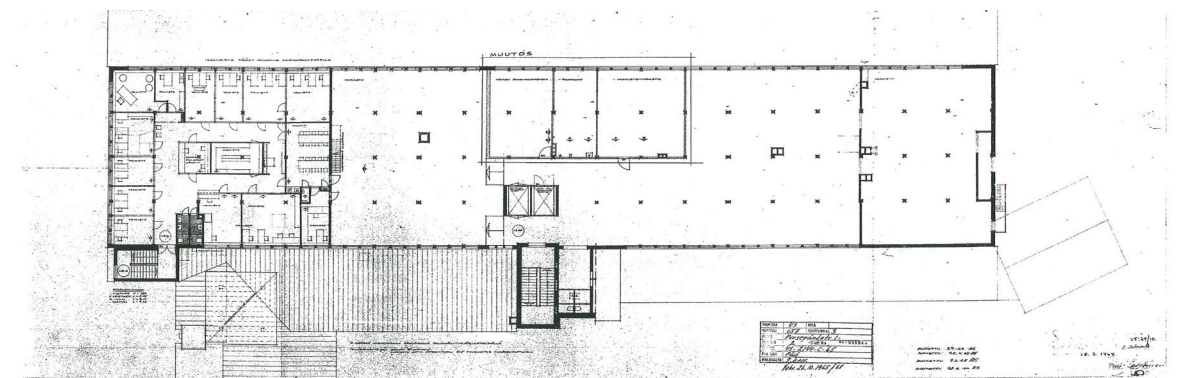


Pohjapiirustus, kellarikerros. Erkki Huttunen 1942. Kuvalähde: Rakennusvalvonnan arkisto.

3. Rakentamisen sijoittuminen sota-aikaan 1942 on merkinnyt myös materiaalipulaa ja vaikuttanut suunnitteluratkaisuihin. Huttusen 1930- luvun funktionalistisille varistorakennuksille oli tunnusomaista pitkät ja jäntevät ulokeelliset betonikatokset ja –lipat, jotka oli vielä suunnattu yläviistoon. Sementtiä on sota-aikana tarvittu varmasti huomattavasti linnoituslaitteisiin rintamilla, koska alkuperäiset katokset juuresvaraston pohjoissivulla olivat ristikkorakenteisia harjakattoisia puukatoksia. Nykyinen betonikatos on rakennettu vasta 1950- luvulla Pauli Lehtisen suunnitelmien pohjalta, eikä sekään muistuta funkiskauden lennokkaita lippoja.

Myös rakennusten loivat peltipintaiset harjakatot, jotka on rakennettu ullakolla olevien puuristikoiden varaan, ovat kaukana funkisajan tasakatoista ja lähempänä perinteistä agraaria rakentamistapaa ja samalla varmasti aikanaan kustannusten ja käytettävissä olevien rakennusmateriaalien sanelema ratkaisu.

Rakennuksen alkuperäisten suunnitelmien päätyjulkisivuissa itään ja jossain määrin myös länteen on kuitenkin nähtävissä harvinaista, ehkä eteläeurooppalaista charmia. Niukasti kaari-ikkunoilla aukotetut päädyt ja niiden keskellä tornimainen vertikaalilaihe, keskuslämmityspiippu sitomassa kompositiota yhteen he-

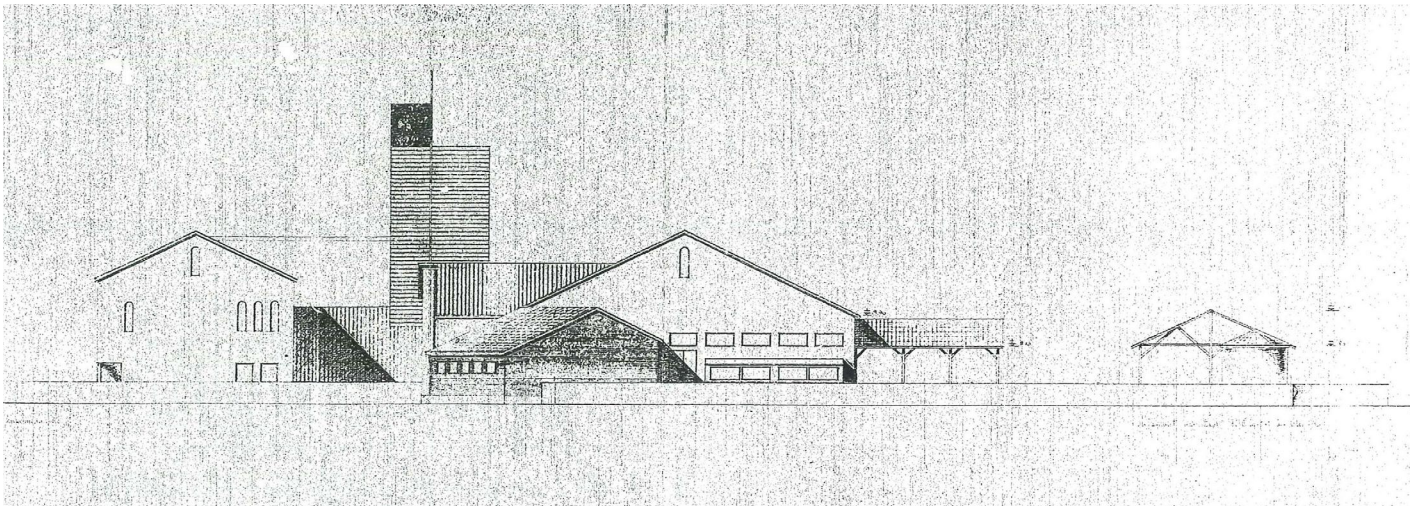


Pohjapiirustus, 2. kerros. Pauli Lehtinen 1965. Kuvalähde: Rakennusvalvonnan arkisto.

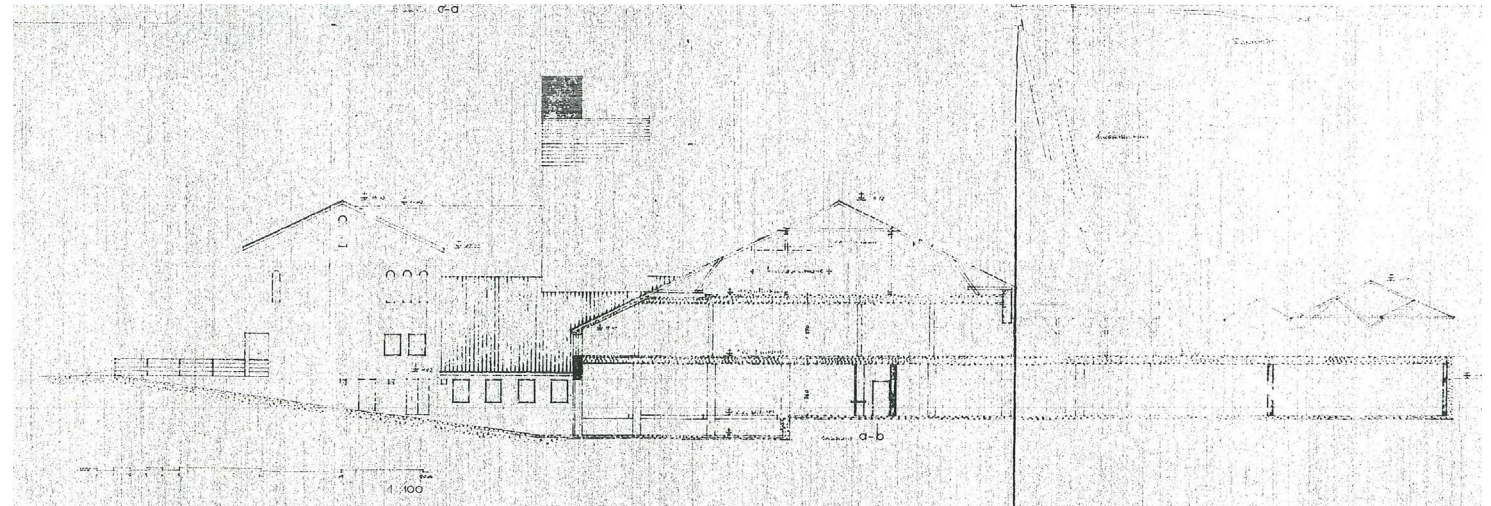
LINNANRAKENTAJANTIE 6

RAKENNUSHISTORIALLINEN SELVITYS

14.11.2014 ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA OY



Päätyjulkisivu itään. Kaari-ikkunat sekä piippu- ja torniaihe erotettavissa. Erkki Huttunen 1942. Kuvalähde: Rakennusvalvonnan arkisto.



Leikkaus kellarin ajoluiskan kohdalta. Erkki Huttunen 1942. Kuvalähde: Rakennusvalvonnan arkisto.

rättää mielikuvan Toscanalaisessa laaksossa sijaitsevasta maalaistalosta, jonka ympäriltä vain sypressit puuttuvat.

Linnanrakentajantien varressa olevan entisen autotalli- ja ruokalarakennuksen itäpäädyssä oleva pitkä päädynsuuntainen porras toiseen kerrokseen on vapauttanut sommittelun niukka- ja samalla kepeään ilmaisuun. Tämä pääty ja juuresvaraston kellarin ajoluiskan vieressä olevan pääporrashuoneen päätyjulkisivu muodostavat säilyttämisen arvoisen kokonaisuuden, joka kertoo meille jälkifunktionalismin murrosvaiheesta ”puhdasoppisen” 1930- luvun jälkeen.

PÄÄTELMIÄ

Erkki Huttusen osuutta HOK- Elannon juuresvaraston alkuperäisiin suunnitelmiin on vaikea tarkasti määritellä huolimatta siitä, että hän on signeerannut alkuperäiset piirustukset, vaikka ei käytännössä olekaan enää ollut SOK:n Rakennusosaston johdossa. Huttunen kuitenkin yleensä oli luonnostellut itse suurimman osan osaston töistä 1930- luvulla. Voidaan päätellä, että hän saattoi olla myös ennen lähtöään SOK:lta tehnyt luonnokset ja käynyt neuvottelut juuresvaraston suunnittelusta, ja siksi hänen haluttiin myös signeeraavan rakennuslupakuvat.

On myös oletettavaa, että mikään edellä esitetyistä hypoteeseista ei yksinään selitä rakennuksen alkuperäisen osan suunnitteluhistoriaa, vaan niillä kaikilla on osuutensa lopputulokseen; Erkki Huttusen arkkitehtonisen näkemyksen pehmentyminen ja hänen vähittäinen siirtyminen pääasiallisesti hallintomieheksi, sota-ajan tuoma materiaali- ja käytännön sanelemat ratkaisut sekä lisäksi SOK:n Rakennusosastolla tehtyt organisaatiomuutokset.

NYKYTILANNE

Juuresvarasto ei ole enää alkuperäisessä käytössään. Kellaritilat ja 1:sen kerroksen tilat toimivat nykyisin pääasiallisesti kiinteistönomistajan ulosvuokrattavina Pelikaanivarastoina.

v2. kerroksen toimistotilat toimivat toimistohotellina, jossa on useita eri vuokralaisia, osittain tilat ovat tyhjillään. 3:n kerroksen ullakko on tyhjillään. Linnanrakentajankadun varressa olevan entisen ruokala- ja sosiaalitarakennuksen maantasossa, alkuperäisissä autotallitiloissa on liiketila ja 2:ssa kerroksessa sosiaalilat ovat toimistona ja sen länsipäädyssä on edelleen kaksi vuokra-asuntoa.

RAKENNUKSEN NYKYASUN SUOJELUSTA

Juuresvaraston Linnanrakentajantien varressa olevaan ruokala- ja sosiaalitarakennuksen ulkoarkkitehtuuriin myöhemmät muutokset eivät ole juuri kajonneet (ehkä ikkunoita lukuun ottamatta), joten sen voisi ulkoarkkitehtuuriltaan suojella Erkki Huttusen 1940- luvun työnä. Siinä oleva itäpäädyn porras kuuluu myös suojeltavaan kokonaisuuteen.

Juuresvaraston pitkä kahteen kertaan korotettu päämassa on erityisesti pohjoissivultaan ja myös Puusepänkadun puoleiselta päätyjulkisivultaan menettänyt viehättävyytensä rationaalien toimistonauhaikkunoidensa johdosta, joten siihen tulisi sallia uuden käyttötarkoituksen edellyttämiä muutoksia.

Päämassan itäpään purkamiselle keskusporrashuoneeseen saakka ei myöskään tulisi asettaa mitään rakennushistoriallisia esteitä. Säilyvässä osassa mielenkiintoisimmat osat ovat juuri keskiporrashuoneen päädyn ja ruokalarakennuksen päädyn muodostama kokonaisuus kellarin ajoluiskan ympärillä.

Korotettuun juuresvaraston päämassaan tulisi myös sallia uuden käyttötarkoituksen mukaisia tarpeellisia parveke- ja kattoikkuna rakenteita edellyttäen, että rakennuksen selkeät katto- muodot säilyvät.

Rakennuksen sisätiloissa pääsisäänkäynnin porrashuone siihen liittyvine toimistohuoneineen tulisi pyrkiä entistämään funkishenkeen. Myös lastaustila muhkeine sienipilareineen tulisi pyrkiä säilyttämään yhtenäisenä kokonaisuutena, mikäli sille löytyy toiminnallinen konsepti.

Helsingissä 10.11.2014

Juhani Maunula, arkkitehti SAFA

Arkkitehtitoimisto Brunow & Maunula Oy

Part of Sweco

Lähteet:

Teppo Jokinen : Funktionalismin läpimurto arkkitehti Erkki Huttusen tuotannossa, Pro gradu- tutkielma Jyväskylän taidehistorian laitoksella 1985

Teppo Jokinen: Erkki Huttunen liikelaitosten ja yhteisöjen arkkitehtina 1928 – 1939, Jyväskylän Yliopiston julkaisu 1992

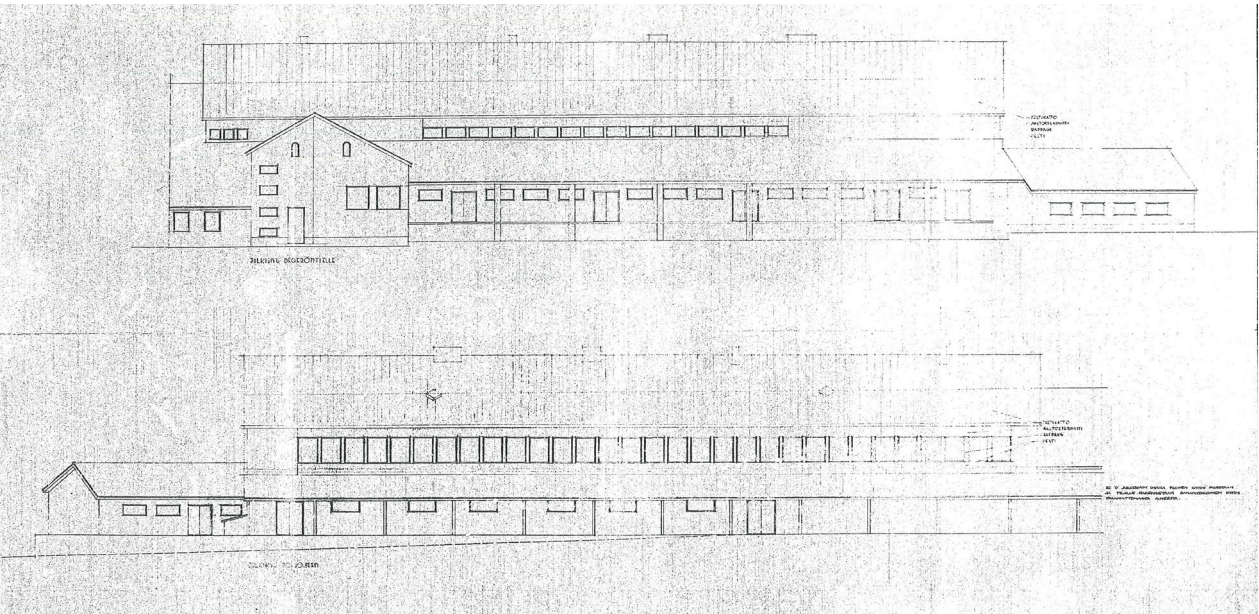
Teppo Jokinen : Erkki Huttunen 1901 – 1956 Arkkitehti , Suomen Rakennustaiteen Museon julkaisu ABACUS sarjassa 1993Helsingin kaupungin Rakennusvalvontaviraston piirustusarkisto

LINNANRAKENTAJANTIE 6

RAKENNUSHISTORIALLINEN SELVITYS

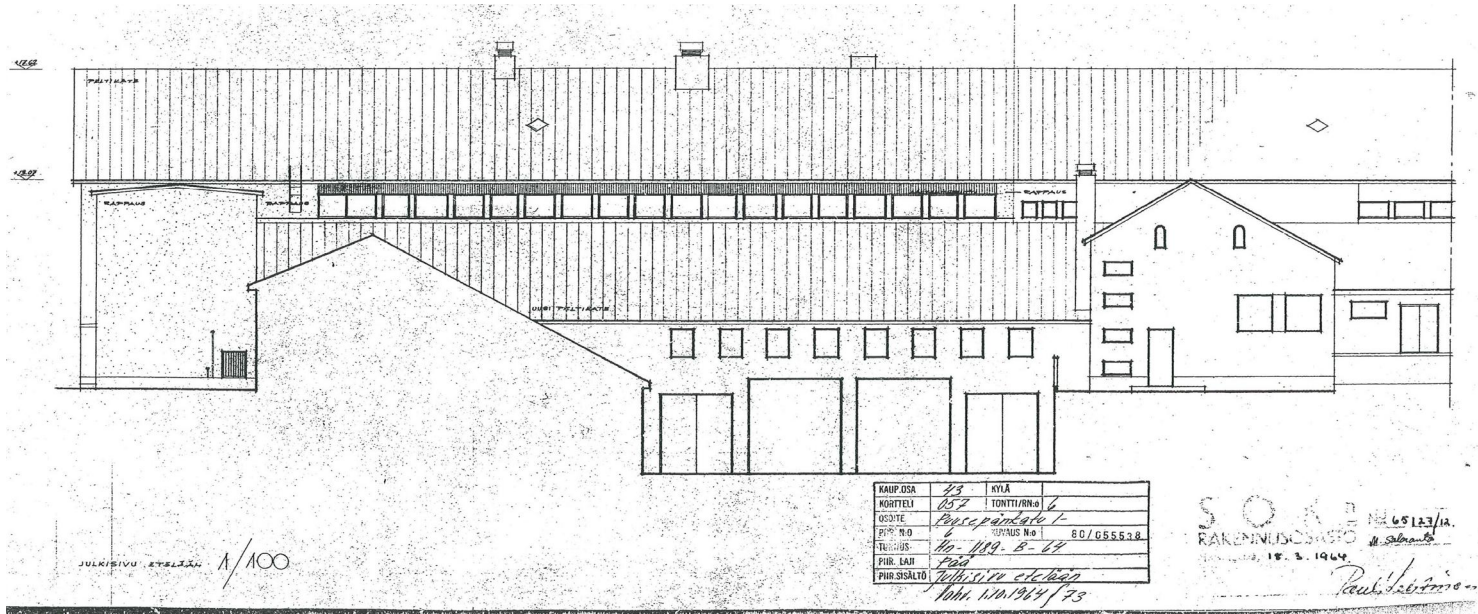
14.11.2014 ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA OY

ITÄPÄÄDYN KOROTUS , 1955-56
Arkkitehti Pauli Lehtinen

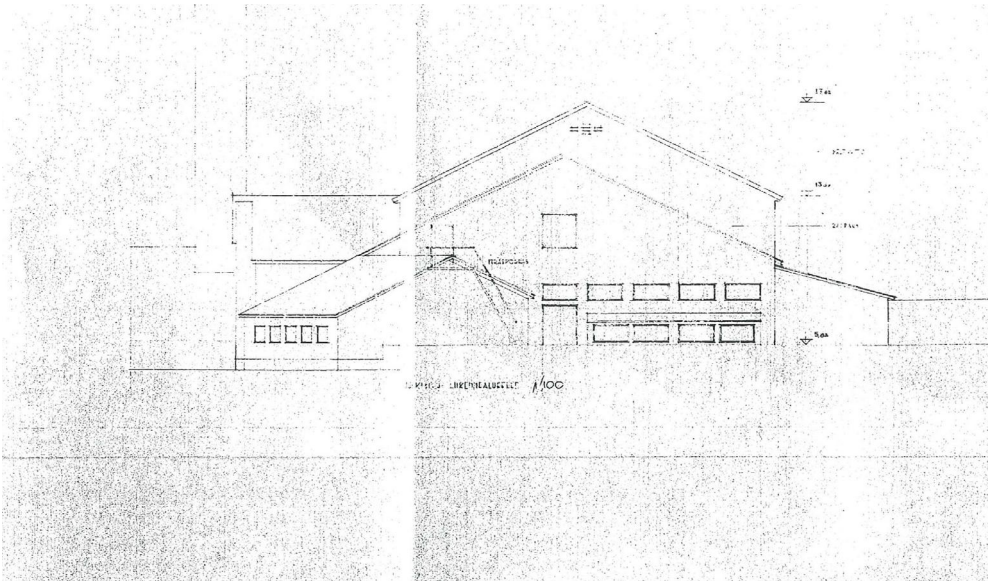


Itäpäädyn etelä- ja pohjoisjulkisivut korotuksen jälkeen. Pauli Lehtinen 1956. Kuvalähde: Rakennusvalvonnan arkisto.

LÄNSIPÄÄDYN KOROTUS , 1964-65
Arkkitehti Pauli Lehtinen



Länsiosan julkisivu etelään korotuksen jälkeen. Pauli Lehtinen 1965. Kuvalähde: Rakennusvalvonnan arkisto.

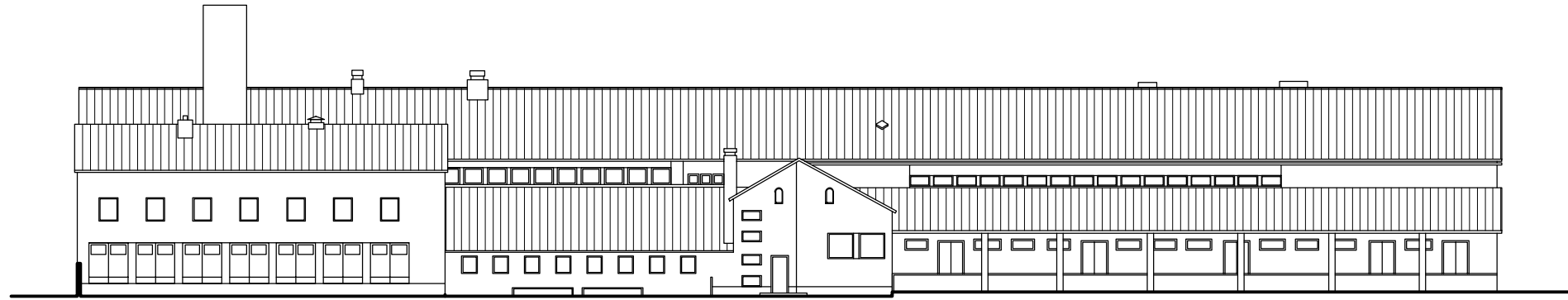


Itäjulkisivu korotuksen jälkeen. Suurin muutos julkisivussa uusi ikkuna toisessa kerroksessa sekä Huttusen alkuperäinen kaaripystyikkuna ullakolle on korvattu pienillä valoaukoilla. Pauli Lehtinen 1956. Kuvalähde: Rakennusvalvonnan arkisto.

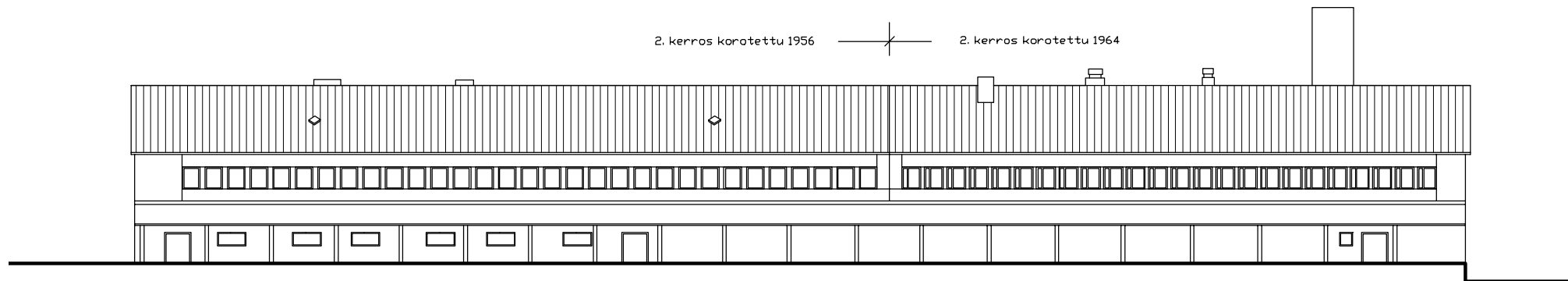


Länsijulkisivu korotuksen jälkeen. Huomaa nauhaikkuna ja uusi porrashuone. Myös länsipäädyssä alkuperäinen kaari-ikkuna ullakolle korvattu pienellä ikkunalla. Pauli Lehtinen 1965. Kuvalähde: Rakennusvalvonnan arkisto.

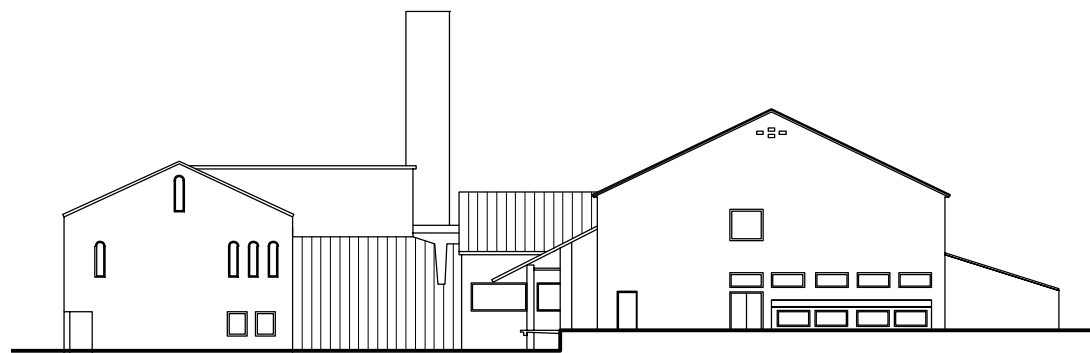
1950-60-luvuilla rakennusta korotettiin kerroksella kahdessa vaiheessa, itä- ja länsipäädyt erikseen. Suunnittelijana toimi SOK:n arkkitehti Pauli Lehtinen. Merkittävin muutos rakennuksen ulkoasussa olivat uuden kerroksen nauhaikkunat kaikilla julkisivuilla paitsi itäjulkisivulla, joka säilyi alkuperäises- sä asussaan lukuunottamatta yhtä uutta ikkunaa. Erityisesti vuosien 1964-65 korotuksessa länsi- päädyn uusi julkisivu, jolle rakennettiin uusi sisäänkäynti ja porrashuone, koki ehkä merkittävimmän muutoksen alkuperäisestä.



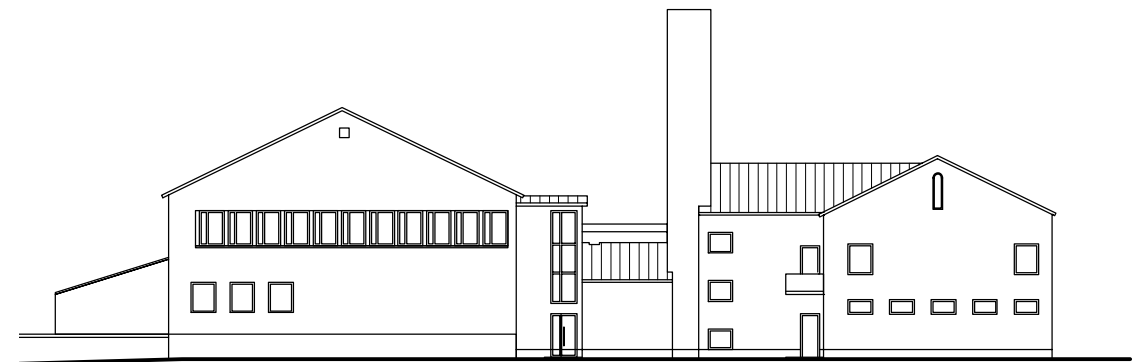
Julkisivuun etelään vuonna 2014. Alkuperäispiirustusten pohjalta koostettu. Arkkitehtitoimisto Brunow&Maunula.



Julkisivuun pohjoiseen vuonna 2014. Alkuperäispiirustusten pohjalta koostettu. Arkkitehtitoimisto Brunow&Maunula.



Julkisivuun itään vuonna 2014.
Alkuperäispiirustusten pohjalta koostettu.
Arkkitehtitoimisto Brunow&Maunula.

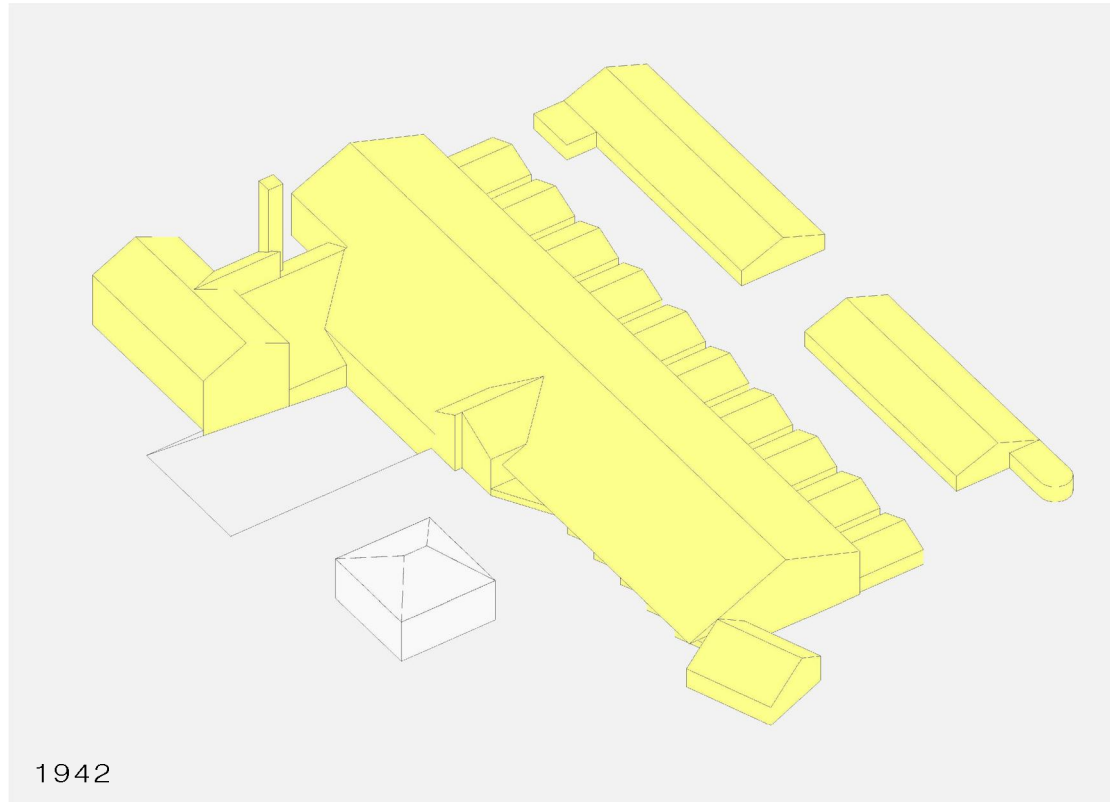


Julkisivuun länteen vuonna 2014. Alkuperäispiirustusten pohjalta koostettu. Arkkitehtitoimisto Brunow&Maunula.

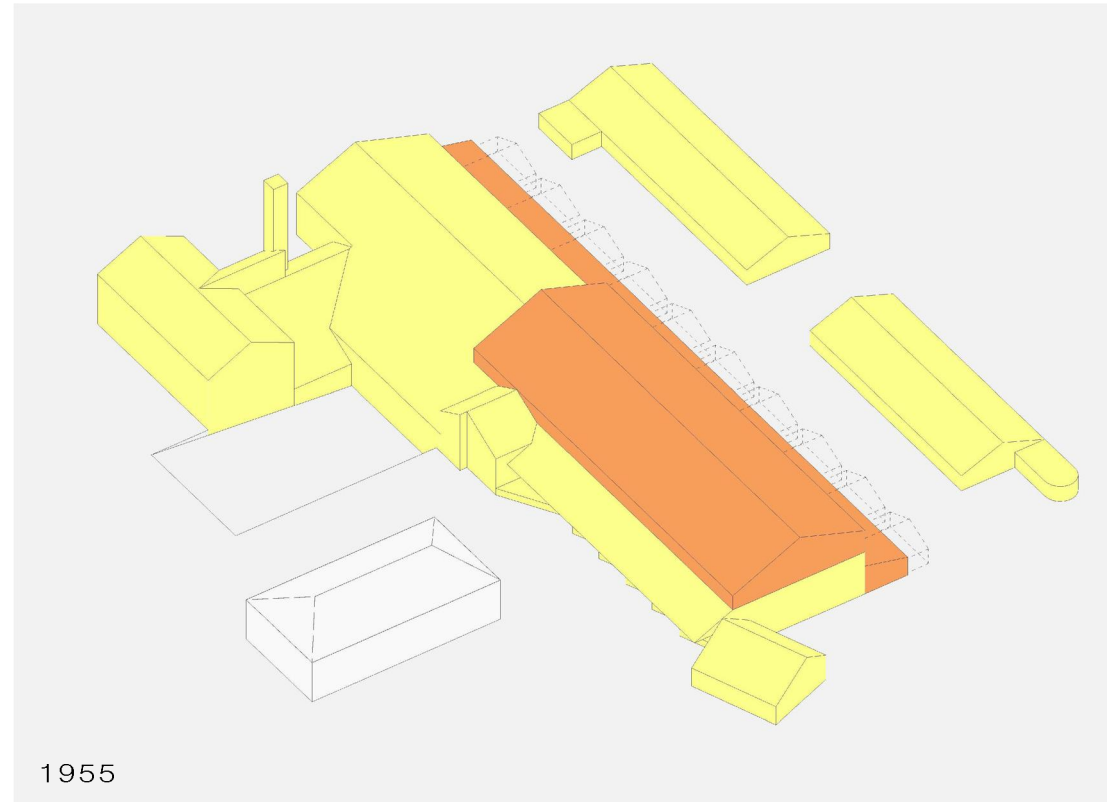
LINNANRAKENTAJANTIE 6

RAKENNUSHISTORIALLINEN SELVITYS

14.11.2014 ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA OY



1942



1955

1942

-Erkki Huttunen

-Juuresvaraston
alkuperäinen suunnitelma

-Linnanrakentajantie 8:
vanhin osa Lars Sonckin
suunnittelema vuodelta
1941, jonka jälkeen
rakennusta on laajennettu
mm. Sigurd Johanssonin
(1954) ja Martti Danskan
(1974) toimesta

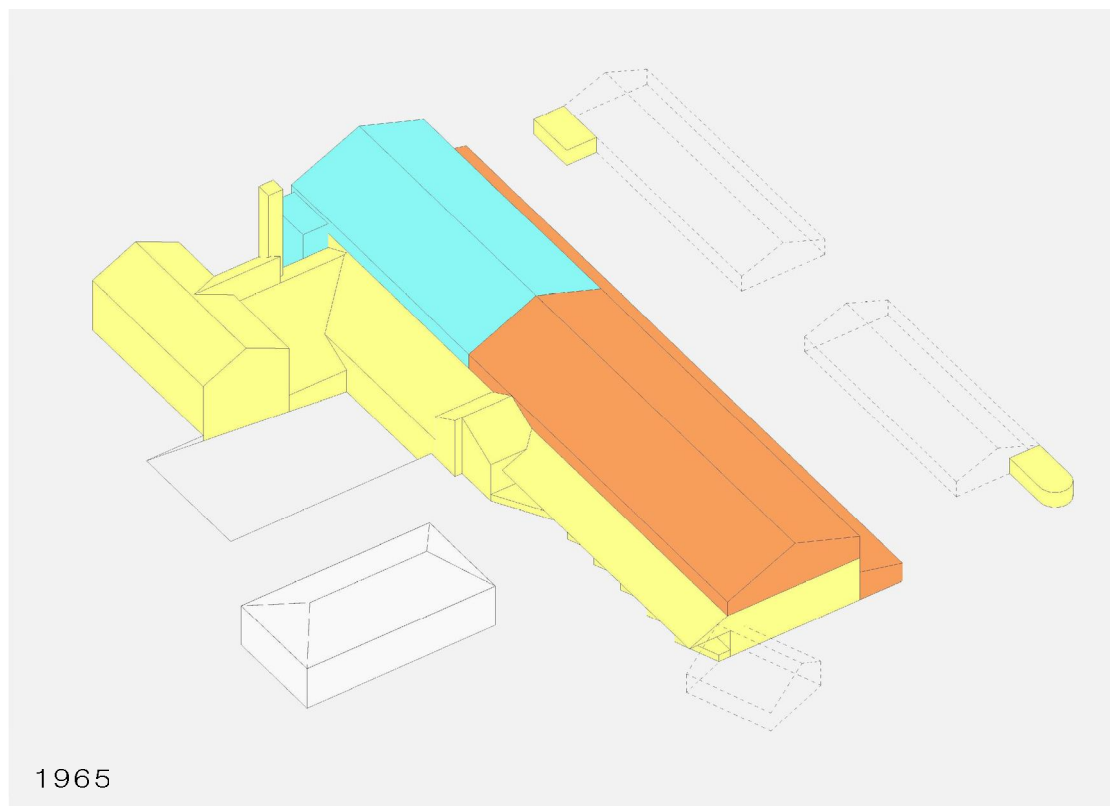
1955

-Pauli Lehtinen

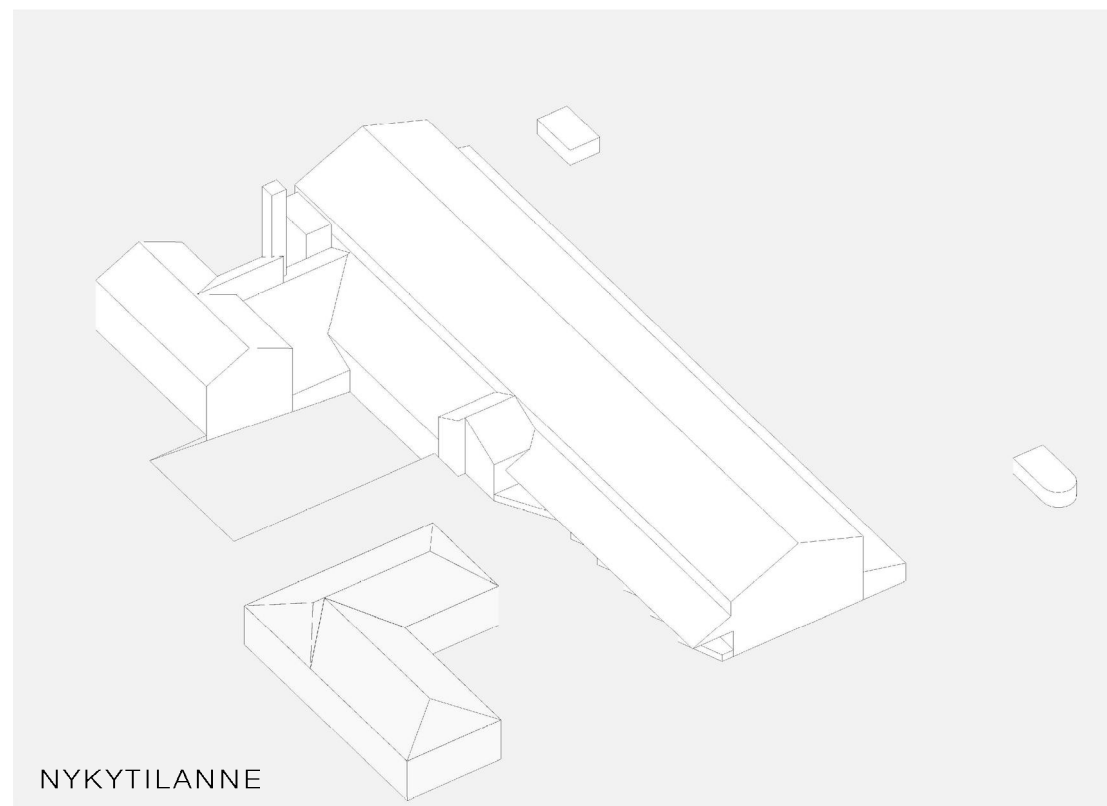
-Juuresvaraston itäpuolen
korotus

-korotettuun osaan (2.krs)
toimisto- ja varastotiloja

-puurakenteiset katokset
rakennuksen pohjoispuolella
korvattiin palamattomalla
betonikatoksella



1965



NYKYTILANNE

1965

-Pauli Lehtinen

-juuresvaraston länsipuolen
korotus

-2.kerroksen toimisto- ja
varastotilojen muutos ja
laajennus

-ullakkokerros pääosin
käyttämätöntä tilaa

-uusi porrashuone
Puusepänkadun puoleiselle
julkisivulle

-osa vanhoista
rakennuksista purettiin

NYKYTILANNE

-rakennus toimii yritys- ja
varastohotellina

LINNANRAKENTAJANTIE 6

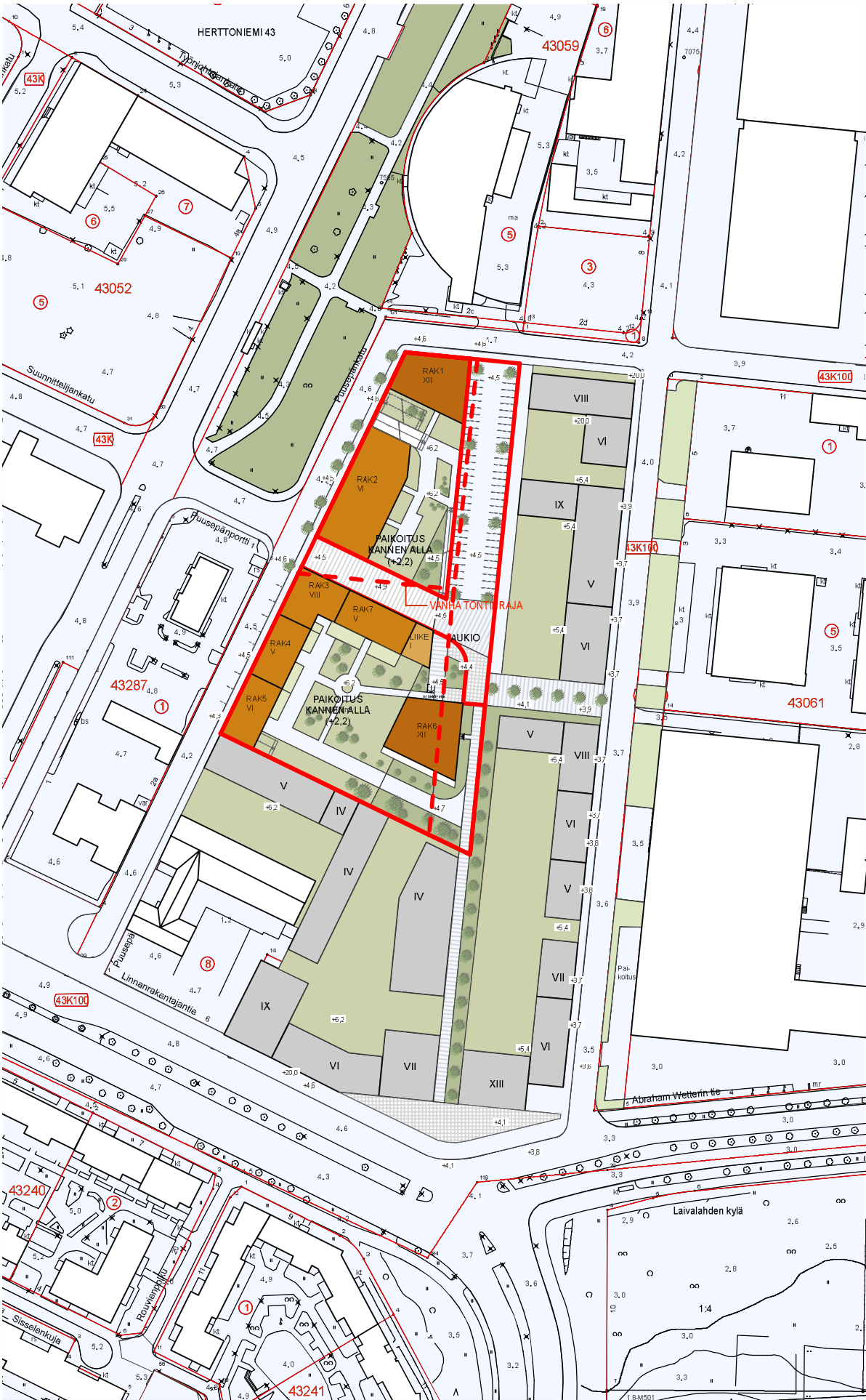
RAKENNUSHISTORIALLINEN SELVITYS

14.11.2014 ARKKITEHTITOIMISTO BRUNOW & MAUNULA OY



PUUSEPÄNPORTTI, 26.11.2015

*Viitesuunnitelma asuinkorttelialueesta
Herttoniemeen.*



KOKONAISUUNNITELMA 1:2000

PUUSEPÄNPORTTI

Rakennukset on sijoitettu tontille urbaanisti rajaamaan Puusepänkatua sekä muita katualueita. Suunnittelualueen pohjoispäässä ja aukion laidalla sijaitsevat XII kerroksiset tornit. Nämä jäsentävät korttelin massoittelua, mutta jäävät silti alisteiseksi korttelin etelälaidassa sijaitsevalle XIII kerroksiselle maamerkkirakennukselle. Muiden rakennusten kansitason päälinen kerrosluku vaihtelee välillä V... VIII.

Piha-alueet sijaitsevat kannella I kerroksen tasossa. Viereinen LPA-alue levittäytyy osittain tontille ja osa sen autopaikoista on asukkaiden käytössä.

Puusepänkadun varrella rakennuksen maantasokerroksen katujulkisivu on kauttaaltaan liiketilojen käytössä yleiskaavan kivi-jalkakauppoja koskevan ohjeistuksen mukaisesti.

LAAJUUSTIEDOT:

	RAK 1	RAK 2	RAK 3	RAK 4	RAK 5	RAK 6	RAK 7	RAK 8
Asuinrakennusoikeus	5174,9	4595,9	2262,6	1375	1633,9	6233,2	1588,7	0
Asukaspysäköintiä mitoitettava kerrosala	4580,5	4302,8	2127,1	1303	1547,3	5707,4	1503,6	
Asuntojen lukumäärä	64	74	29	18	21	84	19	0
Rakennusoikeuden lisäksi aputiloja	501,5	634,5	301,9	113	163,9	582,8	163,1	103
Rakennusoikeuden lisäksi liiketiloja	120	218	84	89	52	0	0	103

YHTEENSÄ

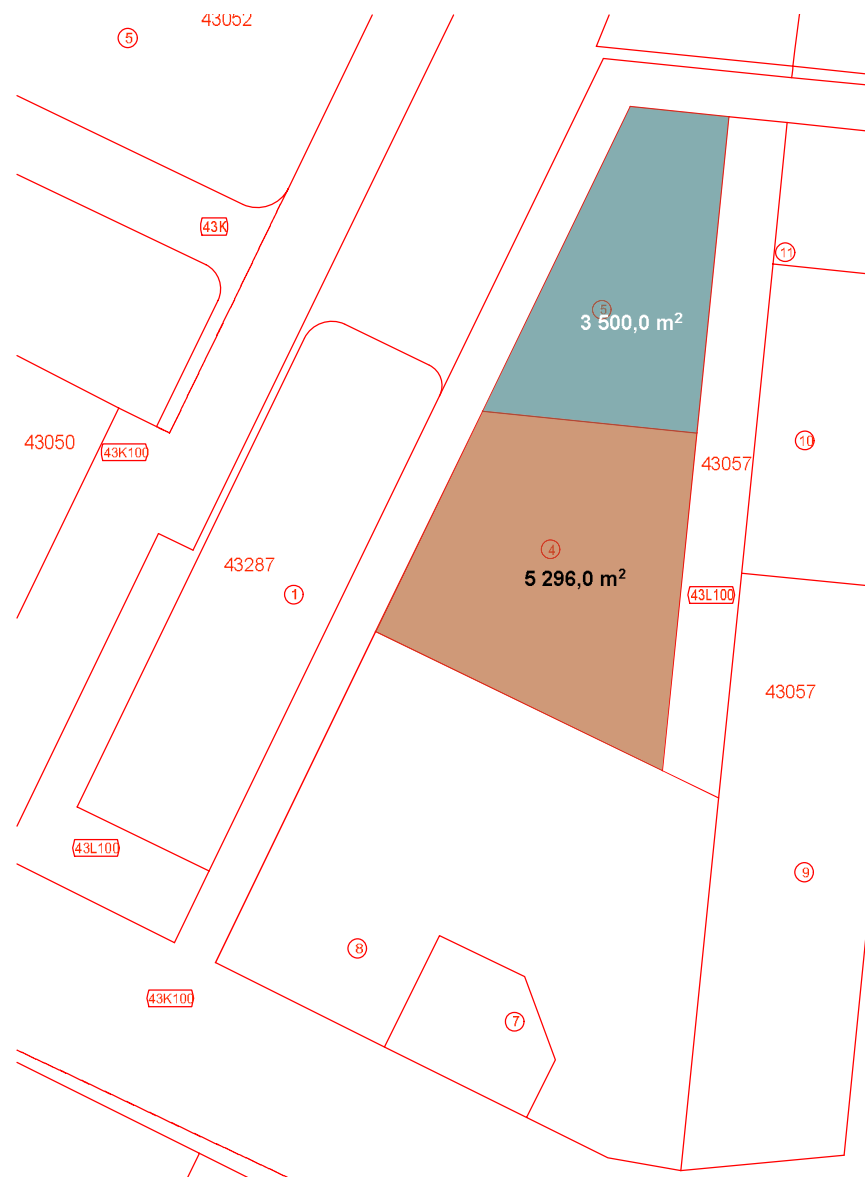
Asuinrakennusoikeus: 22865 ro-kem2

lisäksi:
Aputiloja: 2481 m2
pks vaatimus 2093m²
pks suositus 2955,2m²

Liiketiloja: 666 m2

Bruttoala: 28451 brm2

huoneistoala: 18343,5 hum2
asuntoja: 309 kpl
keskipinta-ala: 59,4 m2
perheasuntoja: 114 kpl,
perheas. huoneistoala: 9181 m2 (50 %)
perheas. keskipinta-ala: 80,54 m2



KIINTEISTÖREKISTERIN MUKAISET RAJAT 1:2000

Kiinteistötunnus 091-043-0057-0005: 3500 m2

Kiinteistötunnus 091-043-0057-0004: 5296 m2

16.11.2015 LUONNOS 1:1000

Alustava tontti 5: 2996 m2

rakennusoikeus: 10081 kem2

tonttitehokkuus: e= 3,36

Alustava tontti 4: 5815 m2

rakennusoikeus: 13390 kem2

tonttitehokkuus: e= 2,3



AUTOPAIKKALASKELMA:

Autopaikkalaskelma tonteille yhteensä

Asukaspysäköintiä mitoittava kerrosala 22 865 (porrashuoneet mukana laskelmassa)
Liiketilojen pysäköintiä mitoittava kerrosala yhteensä: 666 k-m2

Autopaikkannormi asunnoille 1 ap / 130 k-m2 = 22 865 / 130 = 176 ap
Autopaikkannormi liiketiloille 1 ap / 60 k-m2 = 666 / 60 = 11 ap
Tonttitehokkuuden 2,4 ylittävälle osuudelle (Puusepänkatu 5) vieraspaikkoja 1 ap / 1000 k-m2 = 3 ap

KOKONAISAUTOPAIKKATARVE TONTEILLE YHTEENSÄ 190 ap

Mahdolliset vähennykset

- yli 100 paikan halli, nimeämättömät paikat 10 %, vähennys asuntojen autopaikoista = 18 ap
- yhteiskäyttöautot +3 ap, vähennys asuntojen autopaikoista enintään 10 %, = 18·3 = 15 ap

JOS KAIKKI VÄHENNYKSET, TONTEILLE YHTEENSÄ 157 ap

Jos rakennusvalvonnan nykyinen tulkinta porrashuoneiden osalta säilyy , autopaikkatarve vähenee noin 14 ap
(157 · 14 = 143 AP)

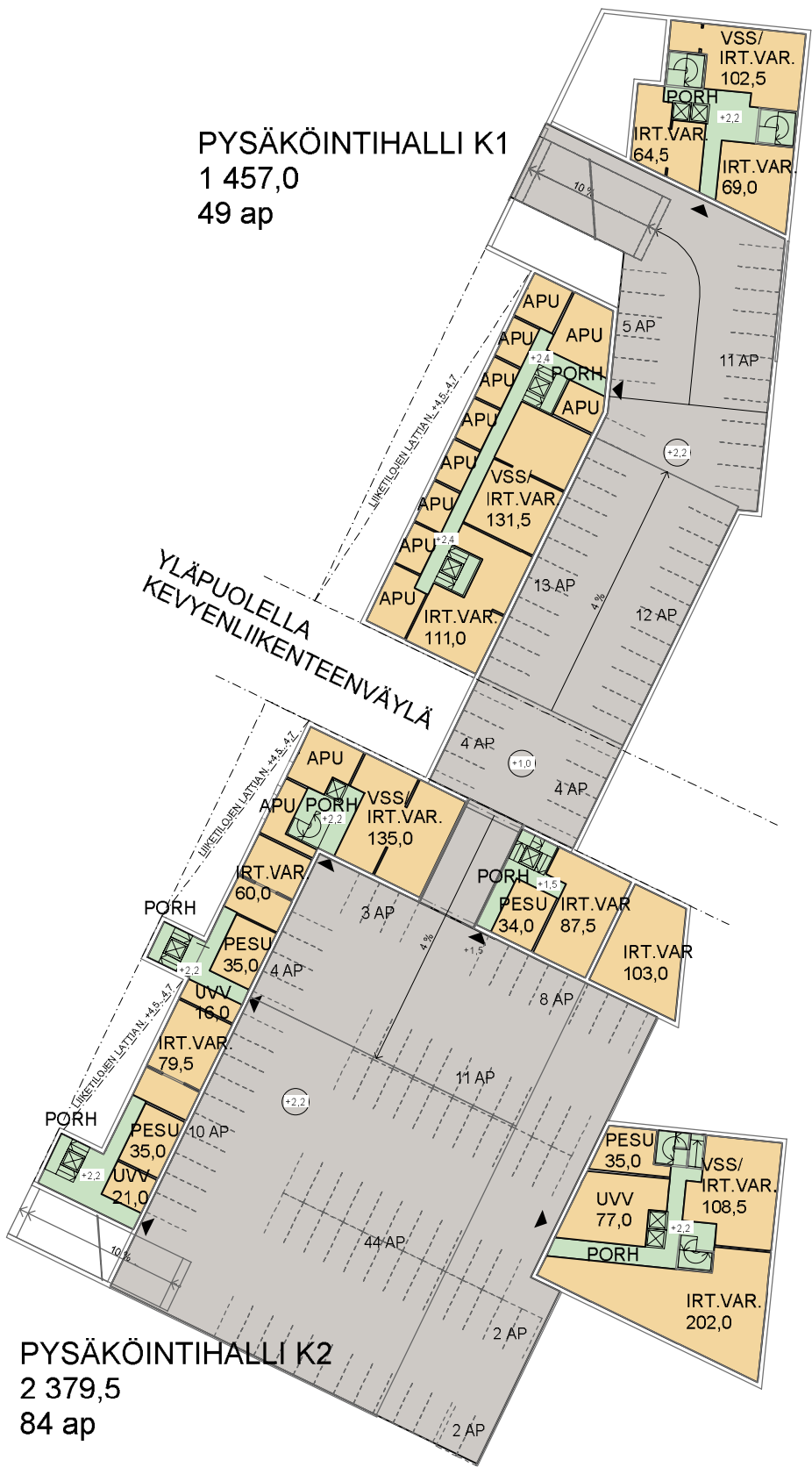
LPA-alueella tulee olemaan autopaikkoja koko korttelin tarpeisiin ATT:n tonttia lukuun ottamatta. Kaavassa ei määrätä, kuinka paljon kullekin tontille on paikkoja tarjolla. Asia siis ratkaistaan kiinteistöjen ja kiinteistövi-raston kesken esim. maankäytösopimusneuvottelujen yhteydessä. Tontin pinta-alaan perustuvan jyvityksen perusteella ... noin 17 paikkaa.

(157 · 17 = 140 AP)

(143 · 17 = 126 AP)

Uusi tontti 4, pinta-ala	5815 m2
Tehokkuusluku	e = 2,30
Uusi tontti 5, pinta-ala	2996 m2
Tehokkuusluku	e = 3,38

* tonttien yhteenlaskettu pinta-ala 8811 m2
tehokkuus e=2,4 --> 21146,4 m2 --> AP-normilla 1/120 --> 176 AP --> +10% vieraspaikkoja -->
18 vieraspaikkaa saa sijoittaa alueen kadunvarsipysäköintipaikoille



AUTOPAIKAT YHT. 49 + 84 = 133 ap

KELLARIKERROS 1:750

12. kerros 1:750

RAK1

Floor plan showing room areas and furniture:

- Top Left Room: AS 80,0 (Furniture: Bed, Wardrobe)
- Top Right Room: AS 80,0 (Furniture: Bed, Wardrobe)
- Left Room: AS 47,5 (Furniture: Bed, Wardrobe)
- Bottom Left Room: AS 31,0 (Furniture: Bed, Wardrobe)
- Bottom Center Room: AS 51,5 (Furniture: Bed, Wardrobe)
- Bottom Right Room: AS 80,0 (Furniture: Bed, Wardrobe)
- Central Hallway: PORH

The floor plan shows a long, narrow corridor with several rooms and porches. The rooms are labeled AS (Apartment) and PORH (Porch). The dimensions for the rooms are as follows:

- RAK3: AS 65,0, AS 49,5, AS 60,0, AS 80,0, AS 47,5, AS 44,0, AS 80,0
- RAK4: AS 80,0, AS 47,5, AS 44,0, AS 80,0
- RAK5: AS 80,0, AS 47,5, AS 80,0
- RAK6: AS 80,5, AS 36,0, AS 4,0
- RAK7: AS 89,0, AS 57,0, AS 43,5, AS 80,0
- RAK8: AS 80,0, AS 47,5, AS 44,0, AS 80,0

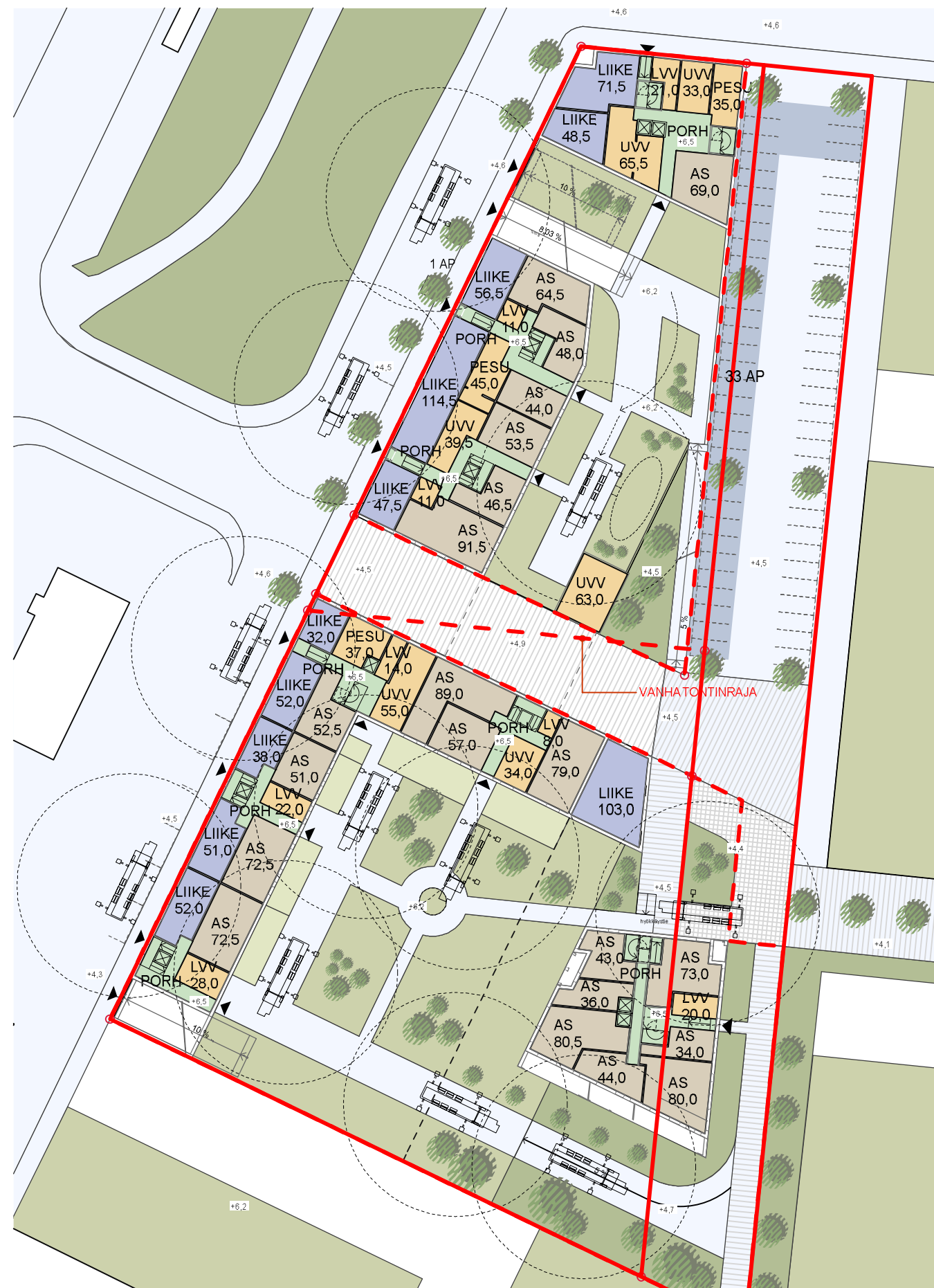
The plan also includes a scale bar indicating 0, 10, and 20 meters.

RAK7

POR

AS 43,5

AS 80,0



VIITEPOHJAPIIRROKSET 1:750

12. KERROS

PERUSKERROS

KANSITASO

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY

776 PUUSEPÄNPORTTI

VIITESUUNNITELMAT

26.11.2015



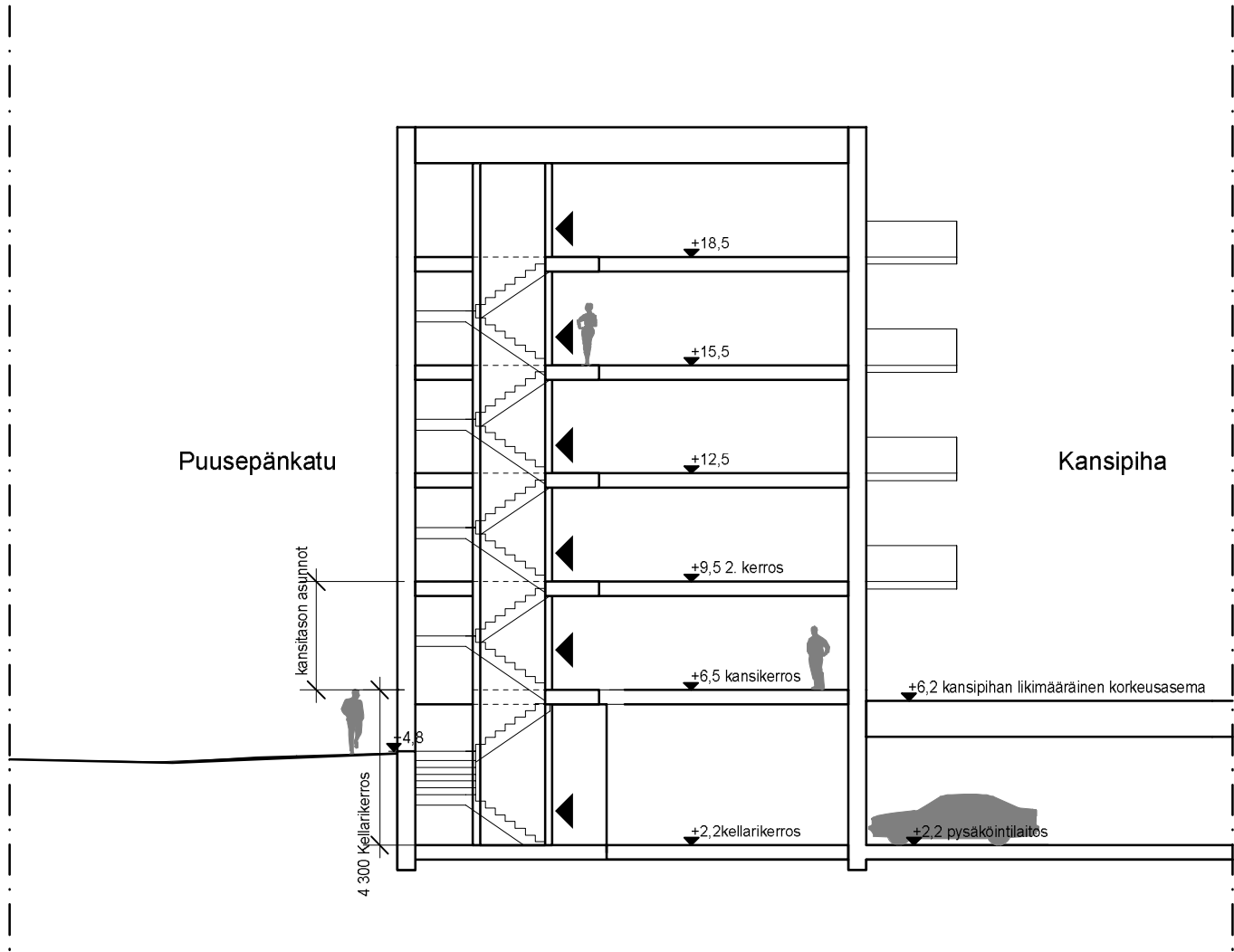
MASSOITTELU KAAKOSTA



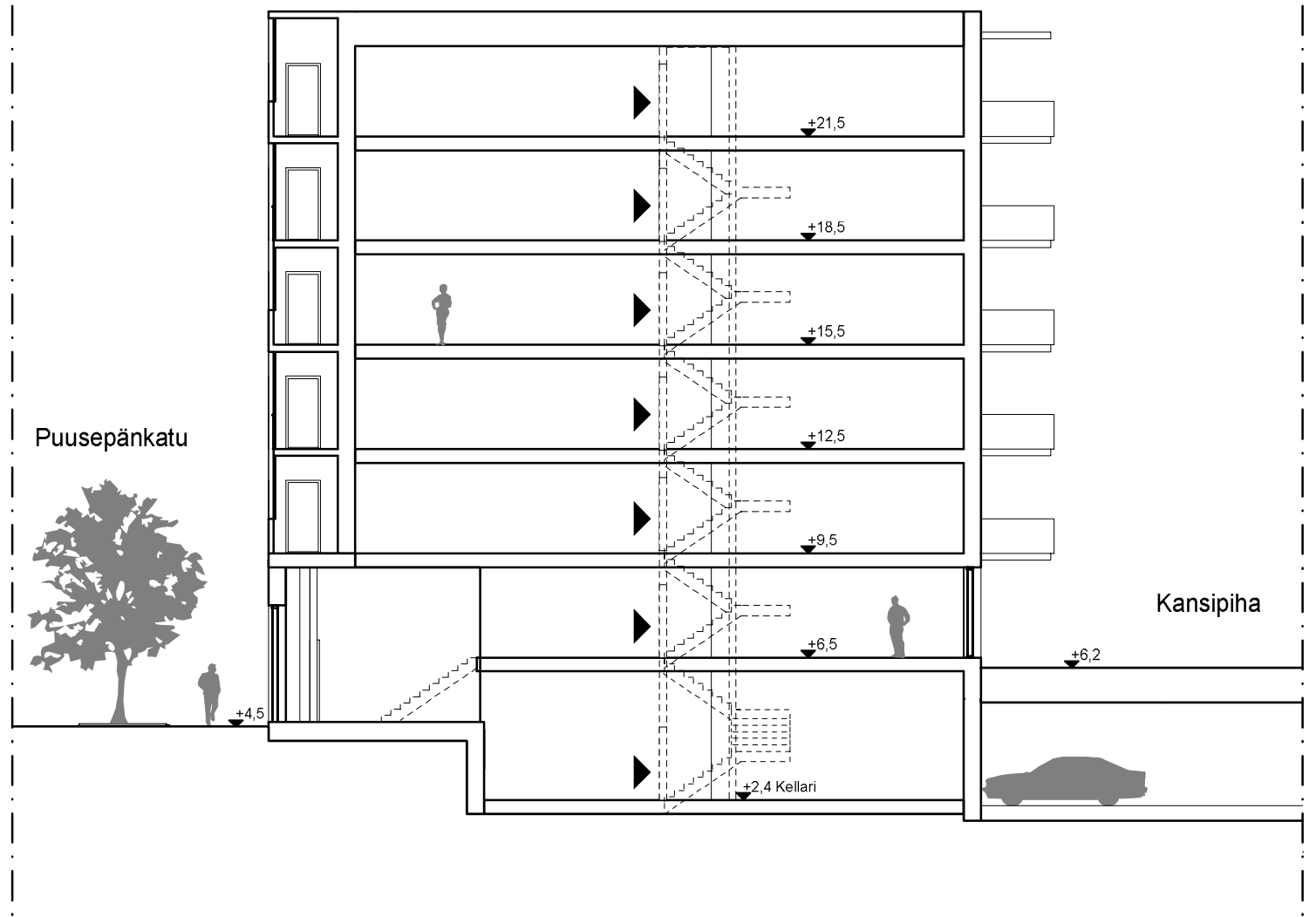
PUUSEPÄNKADUN KATUTILA



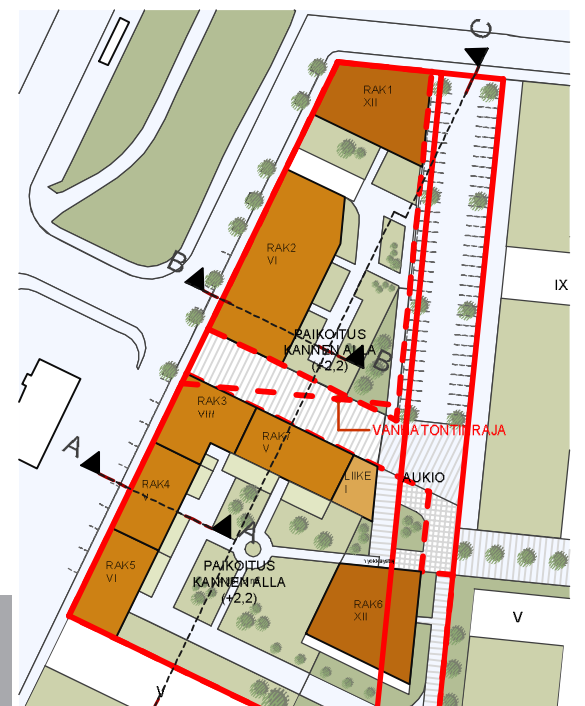
PUUSEPÄNKADUN MYYMÄLÄJULKISIVUNÄKYMÄ



LEIKKAUS A



LEIKKAUS B



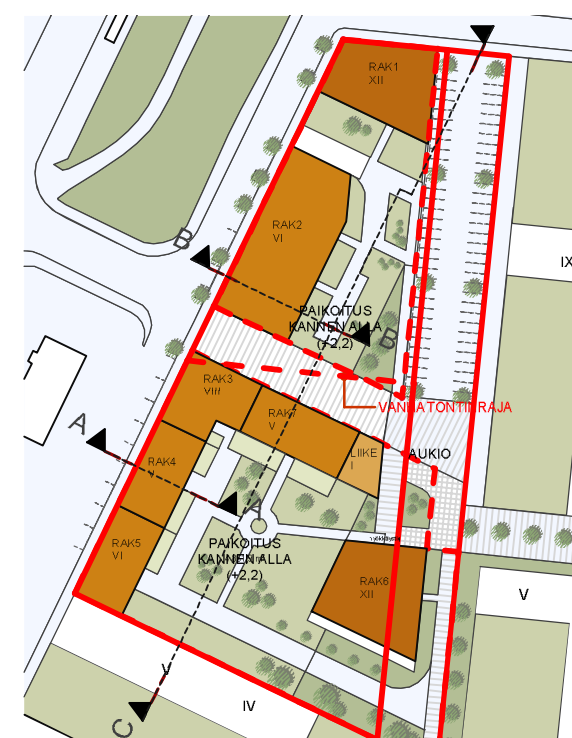
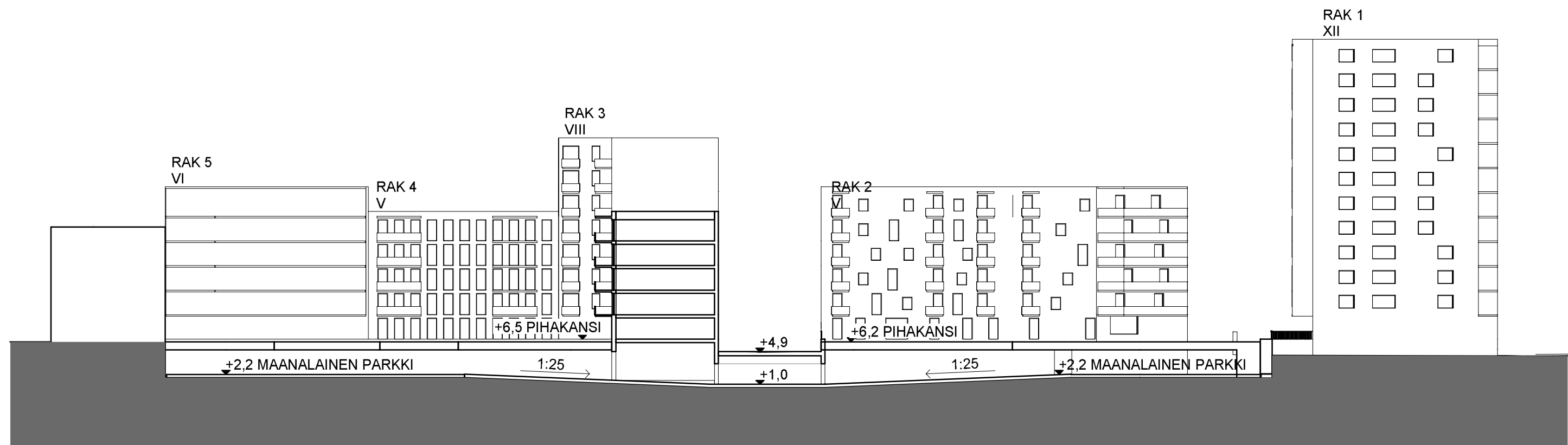
LEIKKAUKSET 1:200

LEIKKAUS RAK4 KOHDALTA

LEIKKAUS RAK2 KOHDALTA



NÄKYMÄLUONNOS AUKIOSTA



LEIKKAUS C 1:500

RAK 1			XII 5180 + m 85 + apu			RAK 2			V 4596 + m 220 + apu					
1. kerros	3h+kt	68,89	7. kerros	1h+kt	31,17	1. kerros	1h+kt	21,53		2h+kt	46,76			
				2h+kt	47,6		1h+kt	22,88		2h+kt	47,94			
2. kerros	1h+kt	31,17		2h+kt	51,36		2h+kt	57,72		3h+kt	63,36			
	2h+kt	47,6		Perheas	79,99		3h+kt	69,52		3h+kt	67,35			
	2h+kt	51,36		Perheas	80,15		3h+kt	72,1		3h+kt	67,98			
	Perheas	79,99		Perheas	80,22		3h+kt	74,16		3h+kt	69,52			
	Perheas	80,15		8. kerros	1h+kt		31,17	2. kerros		1h+kt	36,58	5. kerros	1h+kt	39
	Perheas	80,22			2h+kt		39			1h+kt	39			
3. kerros	1h+kt	31,17		2h+kt	47,6		1h+kt	39		1h+kt	39			
	2h+kt	47,6		2h+kt	51,36		1h+kt	39		1h+kt	39			
	2h+kt	51,36		Perheas	79,99		1h+kt	39		1h+kt	39			
	Perheas	79,99		Perheas	80,15		1h+kt	39		2h+kt	40,99			
	Perheas	80,15		Perheas	80,22		2h+kt	40,99		2h+kt	46,5			
	Perheas	80,22		9. kerros	1h+kt		31,17	2h+kt		46,5	2h+kt	46,76		
4. kerros	1h+kt	31,17	2h+kt		47,6	2h+kt	47,94	3h+kt	63,36					
	2h+kt	47,6	2h+kt	51,36	3h+kt	63,36	3h+kt	67,35						
	2h+kt	51,36	Perheas	79,99	3h+kt	67,35	3h+kt	67,98						
	Perheas	79,99	Perheas	80,15	3h+kt	67,98	3h+kt	69,52						
	Perheas	80,15	Perheas	80,22	3h+kt	69,52	Perheas	85,89						
	Perheas	80,22	10. kerros	1h+kt	31,17	3. kerros	1h+kt	36,58	6. kerros	1h+kt	39			
5. kerros	1h+kt	31,17		2h+kt	47,6		1h+kt	39		1h+kt	39			
	2h+kt	47,6		2h+kt	51,36		1h+kt	39		1h+kt	39			
	2h+kt	51,36		Perheas	79,99		1h+kt	39		1h+kt	39			
	Perheas	79,99		Perheas	80,15		1h+kt	39		2h+kt	40,99			
	Perheas	80,15		Perheas	80,22		1h+kt	39		2h+kt	46,5			
	Perheas	80,22	11. kerros	1h+kt	31,17	2h+kt	40,99	2h+kt	46,76					
6. kerros	1h+kt	31,17		2h+kt	46,5	2h+kt	46,76	3h+kt	63,36					
	2h+kt	47,6		2h+kt	47,94	2h+kt	47,94	3h+kt	67,35					
	2h+kt	51,36		3h+kt	63,36	3h+kt	67,35	3h+kt	67,98					
	Perheas	79,99		3h+kt	67,35	3h+kt	67,98	3h+kt	69,52					
	Perheas	80,15		3h+kt	67,98	Perheas	85,89							
	Perheas	80,22	12. kerros	2h+kt	51,36	4. kerros	3h+kt	69,52						
	2h+kt	47,6		1h+kt	36,58									
	2h+kt	51,36		1h+kt	39									
	Perheas	79,99		1h+kt	39									
	Perheas	80,15		1h+kt	39									
	Perheas	80,22		1h+kt	39									
				RAK 1 yhteensä:						yhteensä:				
			6391,23 brm2						5818,97 brm2					
			5174,9 as-kem2			(sis. prh m2)			4595,88 as-kem2			(sis. prh m2)		
			774,4 prh m2						473,1 prh m2					
			120 liike m2						218,4 liike m2					
			501,51 apu m2						696,7 apu m2					
			64 asuntoa						74 asuntoa					
			3985,29 hum2						3730,55 hum2					
			perheasuntoja: 64,33 %						perheasuntoja: 4,60 %					
			2563,74 hum2						171,78 hum2					

RAK 3			RAK 4			RAK 5		
VIII 2260 + m 85 + apu			V 1375 + m 50 + apu			VI 1630 + m 50 + apu		
1. kerros	2h+kt	52,74	1. kerros	2h+kt	50,92	1. kerros	3h+kt	72,36
2. kerros	2h+kt	49,75	2. kerros	2h+kt	72,36	2. kerros	2h+kt	44,22
	3h+kt	60,02		2h+kt	44,22		2h+kt	47,57
	3h+kt	65,2		Perheas	47,44		Perheas	79,77
	Perheas	79,81		Perheas	79,79		Perheas	79,79
3. kerros	2h+kt	49,75	3. kerros	2h+kt	44,22	3. kerros	2h+kt	44,22
	3h+kt	60,02		2h+kt	47,44		2h+kt	47,57
	3h+kt	65,2		Perheas	79,79		Perheas	79,77
	Perheas	79,81		Perheas	79,9		Perheas	79,79
4. kerros	2h+kt	49,75	4. kerros	2h+kt	44,22	4. kerros	2h+kt	44,22
	3h+kt	60,02		2h+kt	47,44		2h+kt	47,57
	3h+kt	65,2		Perheas	79,79		Perheas	79,77
	Perheas	79,81		Perheas	79,9		Perheas	79,79
5. kerros	2h+kt	49,75	5. kerros	2h+kt	44,22	5. kerros	2h+kt	44,22
	3h+kt	60,02		2h+kt	47,44		2h+kt	47,57
	3h+kt	65,2		Perheas	79,79		Perheas	79,77
	Perheas	79,81		Perheas	79,9		Perheas	79,79
6. kerros	2h+kt	49,75	6. kerros	2h+kt	44,22	6. kerros	2h+kt	44,22
	3h+kt	60,02		2h+kt	47,44		2h+kt	47,57
	3h+kt	65,2		Perheas	79,79		Perheas	79,77
	Perheas	79,81		Perheas	79,9		Perheas	79,79
7. kerros	2h+kt	49,75	7. kerros	2h+kt	44,22	7. kerros	2h+kt	44,22
	3h+kt	60,02		2h+kt	47,44		2h+kt	47,57
	3h+kt	65,2		Perheas	79,79		Perheas	79,77
	Perheas	79,81		Perheas	79,9		Perheas	79,79
8. kerros	2h+kt	49,75	8. kerros	2h+kt	44,22	8. kerros	2h+kt	44,22
	3h+kt	60,02		2h+kt	47,44		2h+kt	47,57
	3h+kt	65,2		Perheas	79,79		Perheas	79,77
	Perheas	79,81		Perheas	79,9		Perheas	79,79
RAK 3 yhteensä:			RAK 4 yhteensä:			RAK 5 yhteensä:		
2825,89 brm2			1773,42 brm2			2172,79 brm2		
2262,6 as-kem2			1375 as-kem2			1633,9 as-kem2		
(sis. prh m2)			(sis. prh m2)			(sis. prh m2)		
255,5 prh m2			147 prh m2			176,6 prh m2		
84 liike m2			89 liike m2			52 liike m2		
301,92 apu m2			132,98 apu m2			163,85 apu m2		
29 asuntoa			18 asuntoa			21 asuntoa		
1836,2 hum2			1128,68 hum2			1329,11 hum2		
perheasuntoja: 30,43 %			perheasuntoja: 56,59 %			perheasuntoja: 60,03 %		
558,67 hum2			638,76 hum2			797,8 hum2		

RAK 6			XII 6230			RAK 7			V 1590			RAK 8		
			+ apu						+ apu					
1. kerros	33,8	1h+kt	6. kerros	33,8	1h+kt	11. kerros	33,8	1h+kt	1. kerros	56,82	2h+kt		119 brm2	
	35,96	1h+kt		35,38	1h+kt		35,38	1h+kt		78,83	Perheas		0 as-kem2	
	43,08	2h+kt		43,79	2h+kt		43,79	2h+kt		89,05	Perheas			
	43,79	2h+kt		79,85	Perheas		79,85	Perheas					0 prh m2	
	73,22	3h+kt		79,99	Perheas		79,99	Perheas	2. kerros	43,47	2h+kt		103 liike m2	
	79,99	Perheas		80,49	Perheas		80,49	Perheas		56,82	2h+kt		103 apu m2	
	80,49	Perheas		80,63	Perheas		80,63	Perheas		80,02	Perheas		0 asuntoa	
2. kerros	33,8	1h+kt	7. kerros	33,8	1h+kt	12. kerros	35,38	1h+kt		89,03	Perheas		0 hum2	
	35,38	1h+kt		35,38	1h+kt		79,85	Perheas	3. kerros	43,47	2h+kt		0	
	35,96	1h+kt		43,79	2h+kt		80,49	Perheas		56,82	2h+kt			
	43,08	2h+kt		79,85	Perheas		80,63	Perheas		80,02	Perheas			
	43,79	2h+kt		79,99	Perheas				4. kerros	43,47	2h+kt			
	79,85	Perheas		80,49	Perheas					56,82	2h+kt			
	79,99	Perheas		80,63	Perheas					80,02	Perheas			
3. kerros	80,49	Perheas	8. kerros	33,8	1h+kt					89,03	Perheas			
	33,8	1h+kt		35,38	1h+kt				5. kerros	43,47	2h+kt			
	35,38	1h+kt		43,79	2h+kt					56,82	2h+kt			
	35,96	1h+kt		79,85	Perheas					80,02	Perheas			
	43,08	2h+kt		79,99	Perheas					89,03	Perheas			
	43,79	2h+kt		80,49	Perheas				9. kerros					
	79,85	Perheas		80,63	Perheas									
4. kerros	79,99	Perheas	9. kerros	33,8	1h+kt									
	80,49	Perheas		35,38	1h+kt									
	33,8	1h+kt		43,79	2h+kt				10. kerros	33,8	1h+kt			
	35,38	1h+kt		79,85	Perheas					35,38	1h+kt			
	35,96	1h+kt		79,99	Perheas					43,79	2h+kt			
	43,08	2h+kt		80,49	Perheas					79,85	Perheas			
	43,79	2h+kt		80,63	Perheas					79,99	Perheas			
5. kerros	79,85	Perheas	10. kerros	33,8	1h+kt					80,49	Perheas			
	79,99	Perheas		35,38	1h+kt					80,63	Perheas			
	80,49	Perheas		43,79	2h+kt									
	80,63	Perheas		79,85	Perheas									
				79,99	Perheas									
				80,49	Perheas									
				80,63	Perheas									
						RAK 6 yhteensä:			RAK 7 yhteensä:			KAIKKI yhteensä:		
						7243,74 brm2			2106,9 brm2			28451,94 brm2		
						6233,2 as-kem2			1588,7 as-kem2			22864,18 as-kem2		
						(sis. prh m2)			(sis. prh m2)					
						705,8 prh m2			160,1 prh m2			2692,5 prh m2		
						0 liike m2			0 liike m2			666,4 liike m2		
						582,84 apu m2			163,1 apu m2			2645,9 apu m2		
						84 asuntoa			19 asuntoa			309 asuntoa		
						5001,21 hum2			1302,06 hum2			18313,1 hum2		
						perheasuntoja: 67,37 %			perheasuntoja: 64,83 %			perheasuntoja: 48,84 %		
						3369,16 hum2			844,08 hum2			8943,99 hum2		

APUTILOJEN MITOITUS			RAK1		RAK2		RAK3		RAK4		RAK5		RAK6		RAK7		YHT
			Kerrosala	5174,9 kem2	Kerrosala	4595,9 kem2	Kerrosala	2262,6 kem2	Kerrosala	1375,0 kem2	Kerrosala	1633,9 kem2	Kerrosala	6233,2 kem2	Kerrosala	1588,7 kem2	22864,2 as-kem2
			Porrashuoneet	1 kpl	Porrashuoneet	2 kpl	Porrashuoneet	1 kpl	Porrashuoneet	1 kpl	Porrashuoneet	1 kpl	Porrashuoneet	1 kpl	Porrashuoneet	1 kpl	
				774,4 kem2		473,1 kem2		255,5 kem2		147,0 kem2		176,6 kem2		705,8 kem2		160,1 kem2	
			Kerrosluku	12	Kerrosluku	6	Kerrosluku	8	Kerrosluku	5	Kerrosluku	6	Kerrosluku	12	Kerrosluku	5	
15 m2/krs/prh			Kerrosala	4580,5 kem2	Kerrosala	4302,8 kem2	Kerrosala	2127,1 kem2	Kerrosala	1303,0 kem2	Kerrosala	1547,3 kem2	Kerrosala	5707,4 kem2	Kerrosala	1503,6 kem2	21071,7 ap-kem2
HUONEISTOJAKAUMA																	
Kerrostalot			1H+K	10	1H+K	28	1H+K		1H+K		1H+K		1H+K	26	1H+K		
Yhteiset aputilat, vähimmäishuonealaa			2H+K	21	2H+K	22	2H+K	8	2H+K	10	2H+K	10	2H+K	15	2H+K	9	
			3H+K	1	3H+K	21	3H+K	14	3H+K		3H+K	1	3H+K	1	3H+K		
Varastotilat			PERHEAS	32	PERHEAS	3	PERHEAS	7	PERHEAS	8	PERHEAS	10	PERHEAS	42	PERHEAS	10	
Irtaimistovarastot (lämmin)			YHT.	64	YHT.	74	YHT.	29	YHT.	18	YHT.	21	YHT.	84	YHT.	19	309 asuntoa
Ovileveys vähintään 800 mm, normaali huonekorkeus, leveys vähintään 1100 mm																	
1h-2h+k			2 m2/asunto		1h-2h+k	62	1h-2h+k	100	1h-2h+k	16 hym2	1h-2h+k	20	1h-2h+k	20	1h-2h+k	18	
Irtaimistovaraston käytävä			1 m2/asunto			31		50		8		10		10		9	
3h+k...			3		3h+k...	99	3h+k...	72	3h+k...	63 hym2	3h+k...	24	3h+k...	33	3h+k...	30	
Irtaimistovaraston käytävä			1,5 m2/asunto			49,5		36		31,5		12		16,5		15	
					yhteensä	241,5 hym2	yhteensä	258 hym2	yhteensä	118,5 hym2	yhteensä	66 hym2	yhteensä	79,5 hym2	yhteensä	72 hym2	
Ulkoiluvälinevarastot																	
1h-2h+k			1,5 m2/asunto		1h-2h+k	46,5	1h-2h+k	75	1h-2h+k	12 hym2	1h-2h+k	15	1h-2h+k	15	1h-2h+k	13,5	
3h+k...			2		3h+k...	66	3h+k...	48	3h+k...	42 hym2	3h+k...	16	3h+k...	22	3h+k...	20	
					yhteensä	112,5 hym2	yhteensä	123 hym2	yhteensä	54 hym2	yhteensä	31 hym2	yhteensä	37 hym2	yhteensä	33,5 hym2	
Lastenvaunut ja apuvälineet (lämmin)																	
1h-2h+k			0,3 m2/asunto		1h-2h+k	9,3	1h-2h+k	15	1h-2h+k	2,4	1h-2h+k	3	1h-2h+k	3	1h-2h+k	2,7	
3h+k...			0,5		3h+k...	16,5	3h+k...	12	3h+k...	10,5	3h+k...	4	3h+k...	5,5	3h+k...	5	
					yhteensä	25,8 hym2	yhteensä	27 hym2	yhteensä	12,9 hym2	yhteensä	7 hym2	yhteensä	8,5 hym2	yhteensä	7,7 hym2	
Polkupyörien säilytys																	
(sääsuojustua tilaa, saa sijaita ulkoiluvälinevarastossa)																	
Kiinteistönhoidon tilat																	
Siivouskomero			1/rakennus	(varusteet mm. kaatoallas, lattiakaivo ja hiekanerotin)													
Kaatoallas			1/porrashuone	(kun ei ole asiallista sisäyhteyttä porrashuoneiden välillä)													
hiekanerottimella																	
Varasto ja työtila (talovarast			1 /porrashuone	5 m2		5 hym2		10 hym2		5 hym2		5 hym2		5 hym2		5 hym2	40,0
																	0,0
Yhteistilat																	0,0
																	0,0
																	0,0
																	0,0
Pesulat ja kuivatustilat																	0,0
(suositeltavat)			(1/20 asuntoa	10 m2)													0,0
Kuivaus			1 /porrashuone	10 m2		10 hym2		20 hym2		10 hym2		10 hym2		10 hym2		10 hym2	80,0
																	0,0
																	0,0
Pesula			5-10 asuntoa	8-12 m2													0,0
			11-30	13-22						18 hym2		18 hym2				18 hym2	54,0
			31-60	23-26		25 hym2		25 hym2				25 hym2		25 hym2			100,0
																	0,0
																	0,0
Vapaa-ajantilat																	0,0
(suositeltavat)																	0,0
Kerhohuone																	0,0
(yli 20 as yhtiöt)			1,50 % kaavan muk. ro:sta		77,6 hym2		68,9 hym2		33,9 hym2		20,6 hym2		24,5 hym2		93,5 hym2		343,0 m2
			min. 20 m2														0,0
Tekninen tila																	0,0
				40 hym2		40 hym2		40 hym2		40 hym2		40 hym2		40 hym2		40 hym2	0,0
Talosaunat, 1 sauna 20 saunatonta asuntoa kohti				35 hym2		35 hym2		35 hym2		35 hym2		35 hym2		35 hym2		35 hym2	245,0
(suositeltavat)																	
Pukuhuone			4 henkilölle														862,0
Pesuhuone			2 suihkua														
Sauna			4 henkilölle														
Ulkoviljoittelu																	2093,2
			APUTILOJEN TARVE YHT.	572,4 hym2		606,9 hym2		327,3 hym2		232,6 hym2		264,5 hym2		706,3 hym2		245,0 hym2	2955,2 m2
			SUUNNITELMASSA	501,5 hym2		634,5 hym2		301,9 hym2		133,0 hym2		163,9 hym2		582,8 hym2		163,1 hym2	2480,7 m2
			ERO	70,9		-27,5		25,4		99,6		100,7		123,5		81,9	474,5
			ERO	12,39 %		-4,53 %		7,77 %		42,83 %		38,05 %		17,48 %		33,44 %	16,06 %
TARVE:																	
VSS-suojahuone			2 % asuinkerrosalasta	103,5 hym2		91,9 hym2		45,3 hym2		27,5 hym2		32,7 hym2		124,7 hym2		31,8 hym2	457,3 hym2



KIRVESMIEHENKATU 4, HERTTONIEMI

Viitesuunnitelma
luonnos 26.10.2015

ANTTINEN OIVA ARKKITEHDIT OY

KERROSALA 7270 k-m2 + mk 220 k-m2
asunto 6530
prh 740
monikäyttötila 220
e = 2.2

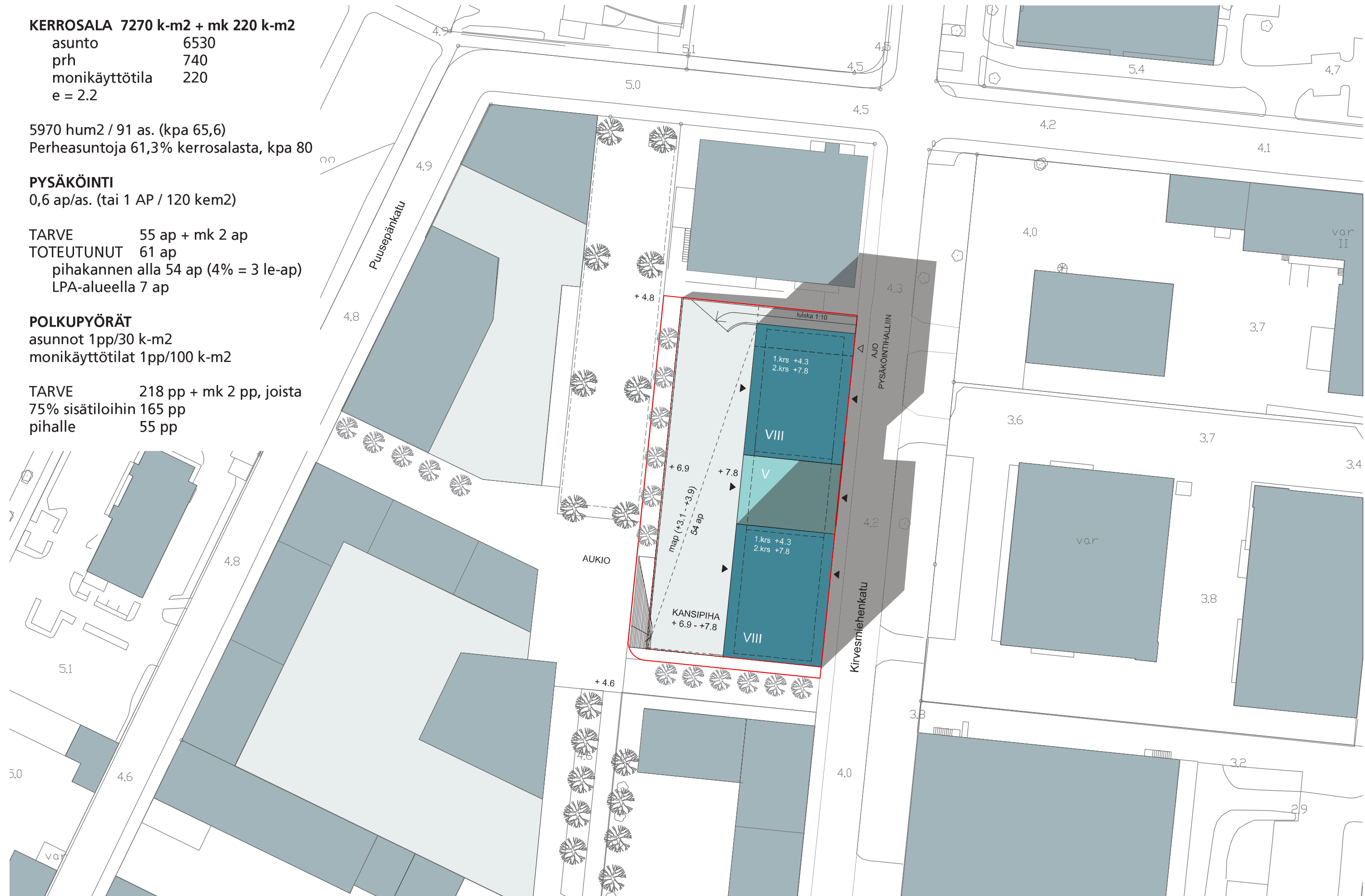
5970 hum2 / 91 as. (kpa 65,6)
Perheasuntoja 61,3% kerrosalasta, kpa 80

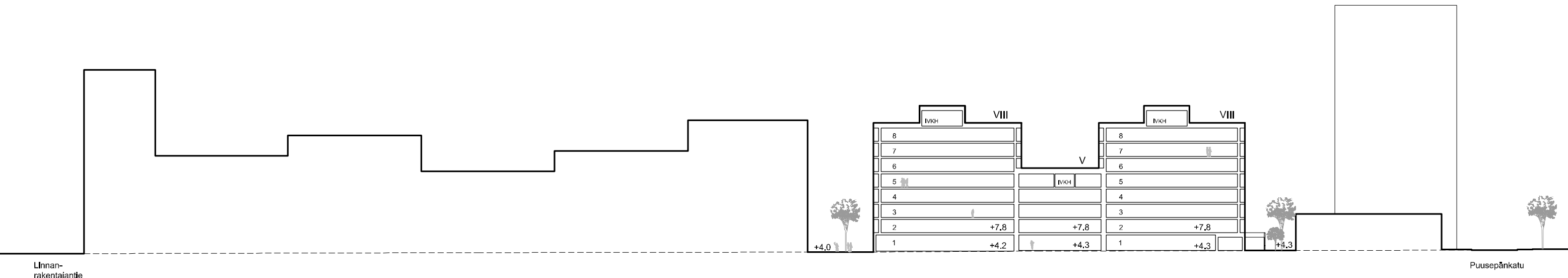
PYSÄKÖINTI
0,6 ap/as. (tai 1 AP / 120 kem2)

TARVE 55 ap + mk 2 ap
TOTEUTUNUT 61 ap
pihakannen alla 54 ap (4% = 3 le-ap)
LPA-alueella 7 ap

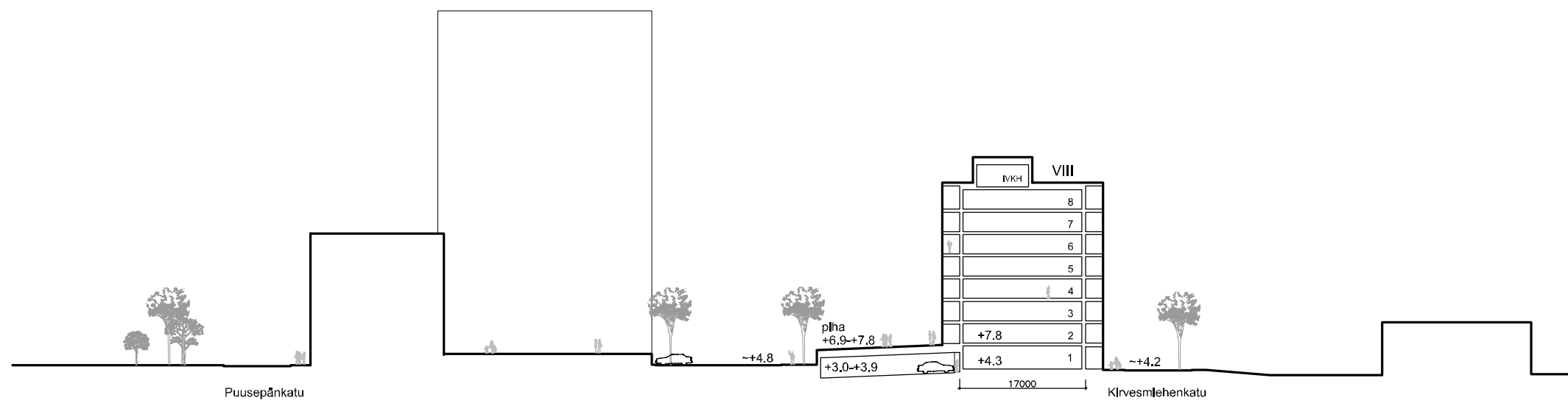
POLKUPYÖRÄT
asunnot 1pp/30 k-m2
monikäyttötilat 1pp/100 k-m2

TARVE 218 pp + mk 2 pp, joista
75% sisätiloihin 165 pp
pihalle 55 pp

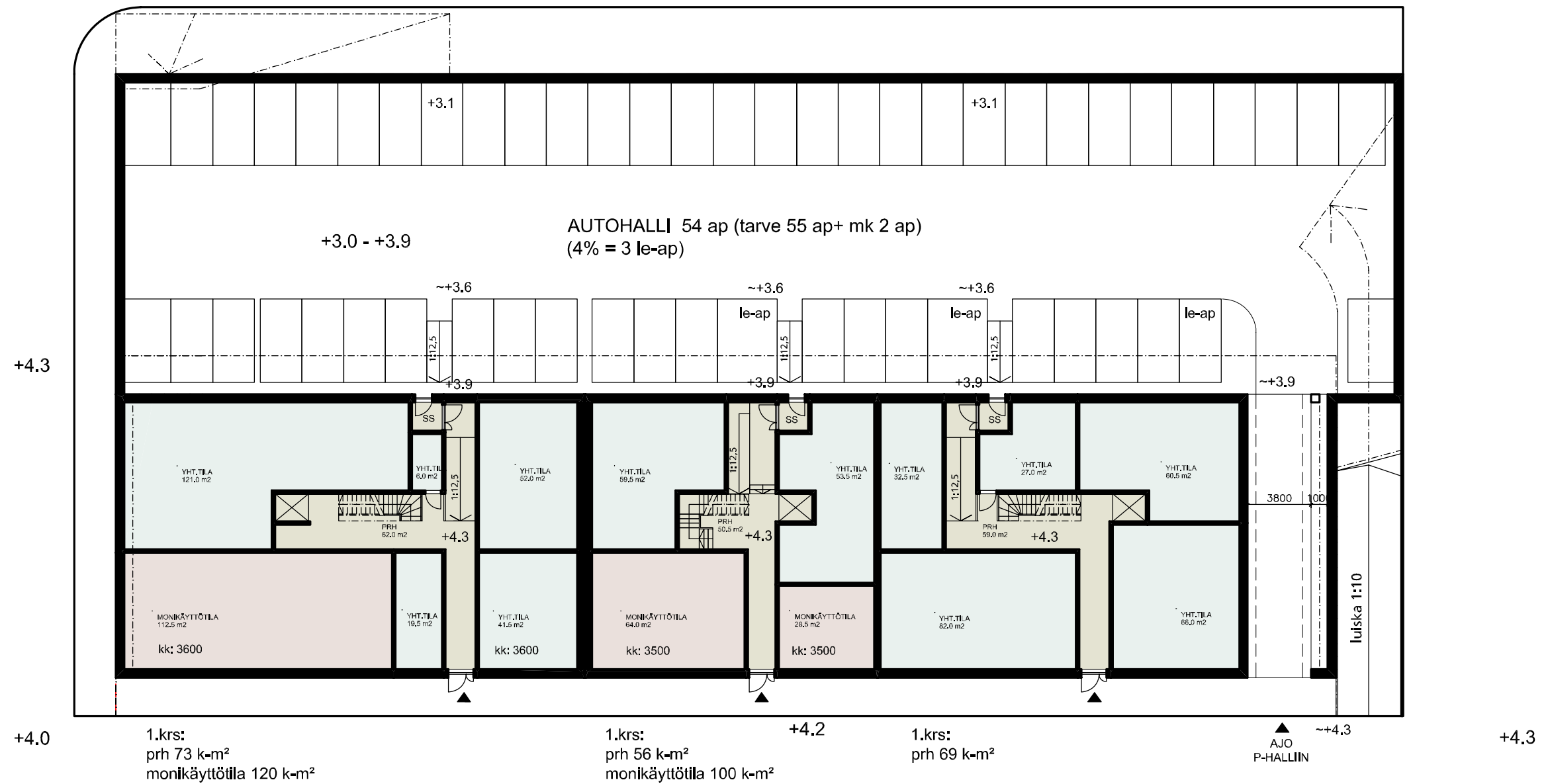




LEIKKAUS A - A

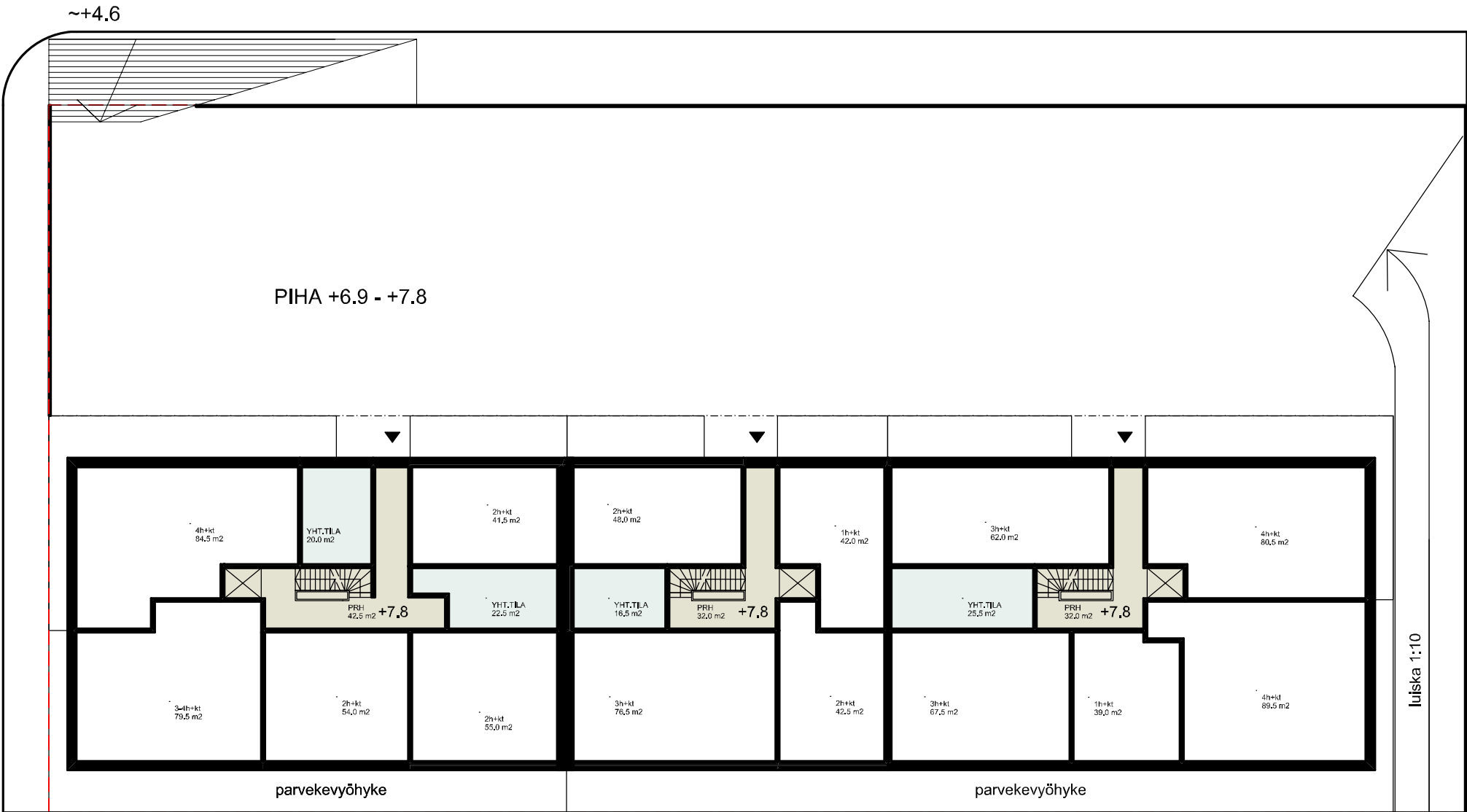


LEIKKAUS B - B



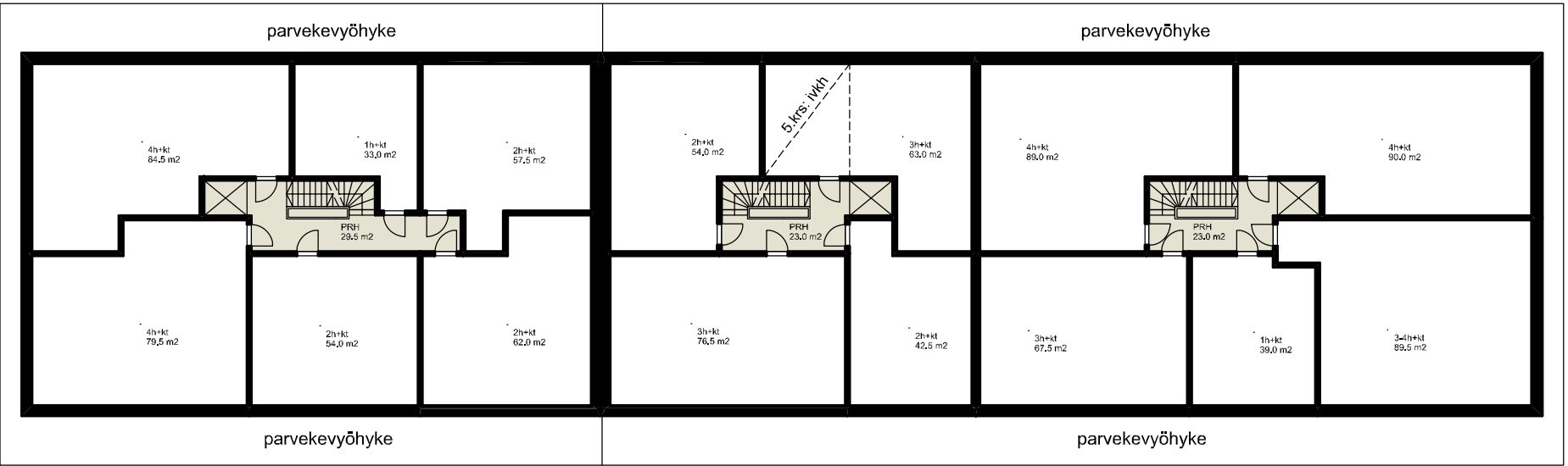
MONIKÄYTTÖTILAT 3% / kokonais-kem2
7270 x 0,03 = 218 k-m2

SUUNNITELMASSA 220 k-m2



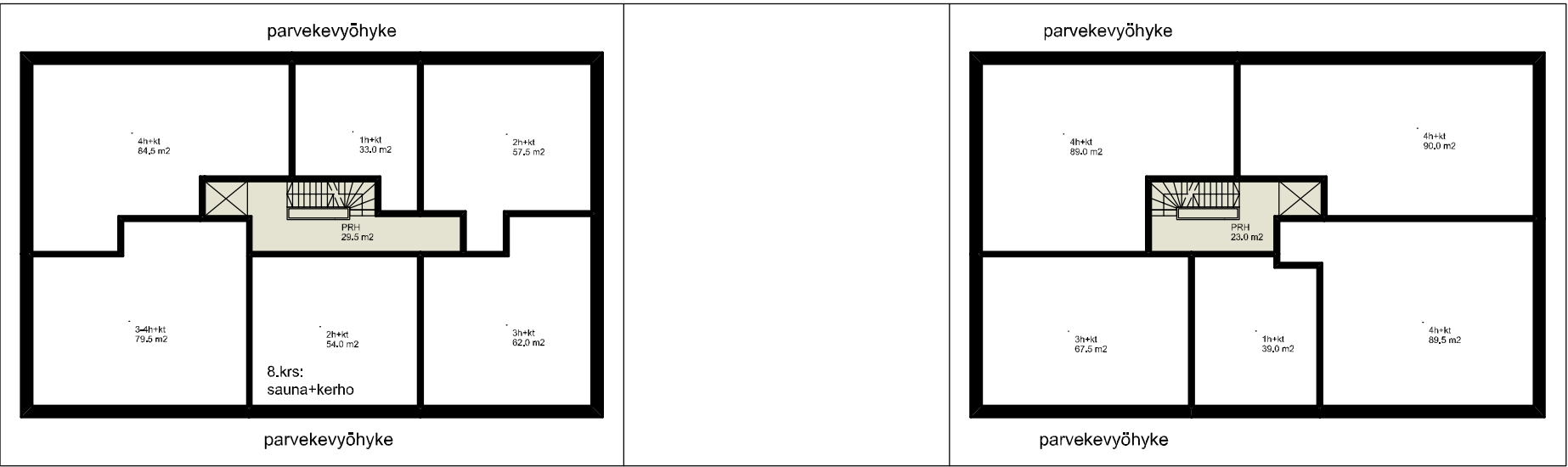
2.krs (5as.):
314,5 hum²
344,5 k-m² + prh 47 k-m²

2.krs (9as.):
547 hum²
598 k-m² + prh 71 k-m²



3.-7.krs (á 6as.):
 370,5 hum² / krs
 407 k-m² + prh 33 k-m² / krs
 8.krs (á 5as.):
 316,5 hum² / krs
 348 k-m² + prh 33 k-m² / krs
 (ivkh katolla)

3.-4.krs (á 9as.):
 611,5 hum²/ krs
 666 k-m² + prh 2x 25 k-m² / krs
 5.krs (á 8as.):
 590 hum²
 644 k-m² + prh 2x 25 k-m²



3.-7.krs (á 6as.):
 370,5 hum² / krs
 407 k-m² + prh 33 k-m² / krs
 8.krs (á 5as.):
 316,5 hum²
 348 k-m² + prh 33 k-m²
 (ivkh katolla)

6.-8.krs (á 5as.):
 375 hum² / krs
 409 k-m² + prh 25 k-m² /krs
 (ivkh katolla)

