



ASEMAKAAVAN SELOSTUS ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12468

Asemakaavan muutos koskee:

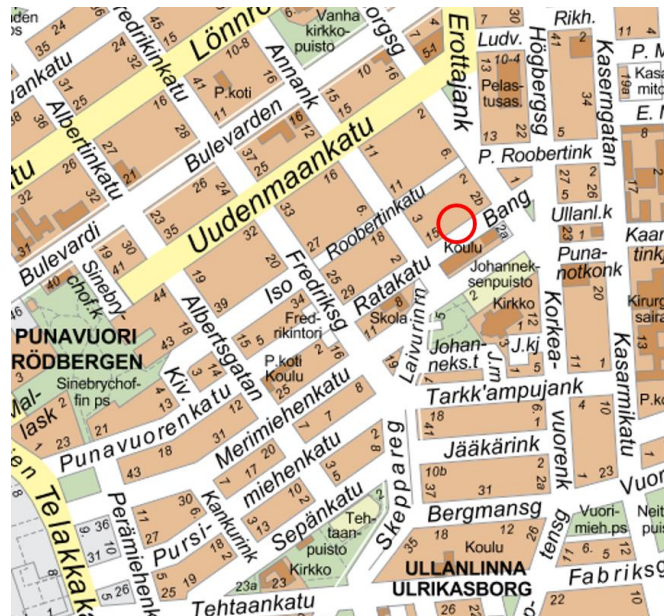
Helsingin kaupungin
5. kaupunginosan (Punavuori)
korttelin 94 tonttia 8

Kaavan nimi:
Ratakatu 9

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2.5.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Punavuorella osoitteessa Ratakatu 9.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Janne Prokkola, yksikön päällikkö, Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, Jenni Aalto, suunnittelija

Kaavapiirtäminen: Matti Päivänsalo, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Juuso Helander, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Tapio Laalo, tontti-asiamies

Vuorovaikutus: Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija

Rakennusvalvontapalvelut: Taina Kinnunen, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Anu Haahla, ympäristötarkastaja

Pelastuslaitos: Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Anne Salminen, tutkija

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Saara Neiramo

Museovirasto: Helana Taskinen

Hakijataho

Kiinteistö Oy Helsingin Ratakatu 9

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Ruuskanen Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Suojelukohteet	7
Liikenne.....	7
Palvelut	8
Esteettömyys.....	8
Yhdyskuntatekninen huolto	8
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	8
Ympäristöhäiriöt	8
Pelastusturvallisuus ja rakennetekniikka	9
Vaikutukset.....	9
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHTA.....	11
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	14

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Yritysvaikutusten arviointi

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Säilyneisyys selvitys, Alvar Aalto -säätio, 2016
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia osoitteessa Ratakatu 9.

Asemakaavan muutoksen myötä tontin käyttötarkoitus muuttuu toimistorakennusten korttelialueesta (KT) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Tontin kerrosalan määrä on 2 715 k-m², mistä maanpäällinen sallittu kerrosala on 1 945 k-m² ja maanalaisissa tiloissa sallittu kerrosala on 770 k-m². Asuinkäyttöön muutettavissa kerroksissa 2–6 kerrosala on 1 304 k-m². Asuntoja kiinteistöön tulee noin 21 kpl.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 11.4.2017 hyväksynyt asemakaavasta poikkeamisen, joka mahdollistaa rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen asumiseen. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on varmistaa Alvar Aallon suunnitteleman vuonna 1951 valmistuneen rakennuksen, nk. Insinööritalon, kulttuurihistoriallisten, rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä. Rakennuksen katutasolle avautuvat tilat osoitetaan kivijalkaliiketiloina.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön muuttaminen asuinkäyttöön ja rakennuksen suojeluarvojen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutokselle on jo aiemmin myönnetty poikkeamispäätös (11.4.2017).

Samalla määritellään tonttia koskevat auto- ja polkupyöräpaikka-vaatimukset ja pihaa koskevat määräykset. Rakennuksen ensimmäisen ja kellarikerroksen tilat säilyvät liiketiloina.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja edistetään ja alueen tunnistettavaa identiteettiä vahvistetaan.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 692 m².

Tontin kerrosalan määrä on 2 715 k-m², mistä maanpäällinen sallittu kerrosala on 1 945 k-m² ja maanalaisissa tiloissa sallittu kerrosala on 770 k-m². Asuinkäyttöön muutettavissa kerroksissa 2–6 kerrosala on 1 304 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema vuonna 1951 valmistunut toimistorakennus, nk. Insinööritalo. Rakennus on ollut useiden eri järjestöjen toimitiloina ja lisäksi Alvar Aallon oma toimisto on sijainnut rakennuksessa. Alimpien kerrosten juhlatilat ja ravintola kabinetteineen on aiemmin toiminut järjestöjen edustustiloina ja sittemmin elokuvateatterina ja yökerhona.

Rakennuksen kadunvarren puoleinen osa on 6-kerroksinen ja pihasiipi on 1–2 -kerroksinen. Lisäksi maan alla on kolme kellarikerrosta. Kadunvarren rakennuksessa on punatiiliset nauhaikkunajulkisivut ja ylin kerros on sisäänvedetty.

Rakennuksen alakerrokset ja kadun puolen julkisivu vaurioituivat tulipalon seurauksena vuonna 1997, minkä vuoksi rakennuksessa tehtiin mittavia korjaustöitä. Hakemuksen kohteena olevissa kerroksissa on tällä hetkellä toimistuhuoneita, mutta tilat ovat hakijan ilmoituksen mukaan tyhjillään.

Tontti rajautuu alueeseen, joka on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (Johanneksen kirkko ympäristöineen).

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Rakennukseen saa sijoittaa asuntoja, liiketiloja ja/tai toimistoja. Rakennuksen katutasoon sekä ensimmäiseen kellarikerroksen tulee sijoittaa liike-, kokoontumis- tai ravintolatiloja. Kellarikerroksessa työskenteleville työntekijöille on osoitettava taukotila maanpäällisessä, päivänvalolla valaistussa tilassa. Katutasoon liittyvien liike-, kokoontumis- ja ravintolatiloihin tulee kulku järjestää porrashuoneen kadulta.

Piha on kunnostettava leikki- ja ulko-oleskelualueeksi, eikä pihalle tule sijoittaa autopaikkoja.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Tontilla sijaitseva rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1, jonka mukaan se on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen julkisivut, ikkunat, ovet, vesikatto ja rakenteet materiaaleineen, väreineen ja yksityiskohtineen on korjattava alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennuksen arvokkaat sisätilat; sisäänkäyntiaula ja porrashuone lasiseinineen ja pintamateriaaleineen, tulee säilyttää. Muissa korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä säilyttämään alkuperäinen tilajako.

Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita eikä muita-kaan rakennelmia.

Kaavaratkaisu

Tontilla sijaitsevan rakennuksen suojelua jatketaan ja suojelumääräys merkinnällä sr-1 säilyy muuttumattomana. Suojelumääräykset koskevat erityisesti kadunvarsirakennuksen julkisivuja, vesikattoja sekä rakennuksen arvokkaita sisätiloja kuten sisääntuloaulaa ja porrashuonetta.

Liikenne

Lähtökohdat

Ratakadun liikennemäärä on nykyisin 5 300 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutos ei vaikuta kadun liikenteellisiin ratkaisuihin eikä tontin ajoyhteyksiin tule muutoksia.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärän sijoittamisesta tontille on määrätty kaavassa 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava sisätiloihin. Liike- tai toimistokerrosalaa kohden polkupyöräpaikkoja tulee sijoittaa tontille vähintään 1 pp/50 m². Näistä vähintään 50 % on sijoitettava sisätiloihin.

Vieraspysäköinnille tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja asuintalon ulko-ovien läheisyydestä vähintään 1 pp/1 000 k-m².

Autopaikkojen määrä asuntokerrosalaa kohden on 1 ap/150 k-m. Autopaikat tulee sijoittaa enintään 400 metrin päässä olevaan yleiseen pysäköintilaitokseen. Liiketilakerrosalaa kohden autopaikkojen enimmäismäärä on 1 ap/150 k-m². Toimistokerrosalaa kohden autopaikkojen enimmäismäärä on 1 ap/250 k-m².

Palvelut

Lähtökohdat

Lähietäisyydellä sijaitsee hyvät julkiset ja kaupalliset lähipalvelut. Lisäksi kaikki ydinkeskustan palvelut ovat kävelymatkan tai lyhyen raitiovaunu- tai bussimatkan päässä asemakaava-alueelta.

Kaavaratkaisu

Kadunvarsirakennuksen ensimmäisen kerroksen tilat säilyvät liiketiloina, mikä vahvistaa Etelä-Helsingin yhteyttä keskustan alueisiin.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Yhdyskuntateknisen huollon runkolinjat kulkevat Ratakadulla.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen rakennukset liitetään olemassa olevaan verkostoon.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Alueen ei tiedetä aiemmin olleen käytössä, josta olisi aiheutunut maaperän pilaantumista.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Rakennuksen kellaritiloissa on yökerhotoimintaa.

Kaavaratkaisu

Rakennuksen kellaritiloissa toimivan yökerhotoiminnan ja asumisen yhteensovittaminen on haastavaa. Ääneneristävyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Selvityksissä tulee kiinnittää erityistä huomiota pienten taajuuksien siirtymiseen asuintiloihin. Asumisterveysasetuksen mukaan yöaikainen (klo 22–7) musiikkimelu tai muu vastaava mahdollisesti unihäiriötä aiheuttava melu, joka erottuu selvästi taustamelusta, ei saa ylittää 25 dB yhden tunnin keskiäänitasona LAeq,1h (klo 22–7) mitattuna niissä tiloissa, jotka on tarkoitettu nukkumiseen.

Ottaen huomioon asuinhuoneille annetut melutason ohjearvot, jotka poikkeavat toimisto- ja liiketilojen ohjearvosta, on mahdollista, että katujulkisivulla on tarve parantaa ääneneristävyyttä liikennemelua vastaan, kuitenkin rakennussuojelulliset tavoitteet huomioon ottaen.

Pelastusturvallisuus ja rakennetekniikka

Lähtökohdat

Rakennuksen kadunvarren puoleinen osa on 6-kerroksinen ja pihasiipi on 1–2-kerroksinen. Lisäksi maan alla sijaitsee kolme kellarikerrosta. Muutosalue rajautuu maanpäällisiin kerroksiin.

Pelastusajoneuvon reitti kulkee Ratakadulla.

Kaavaratkaisu

Rakennuksen kerrosluku ei muutu. Pelastuskaluston nostopaikka on mahdollista sijoittaa kiinteistön eteen Ratakadulle. Kiinteistön edessä sijaitsee huollon ja lastauksen mahdollistava pysäköintikielto, samaa paikkaa on mahdollista käyttää myös pelastuspaikkana. Paikkaa ei erikseen merkitä pelastuspaikaksi.

Pelastusturvallisuusratkaisut selvitetään tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Alvar Aalto-säätiö on laatinut rakennuksesta säilyneisyys selvityksen 2016. Poikkeamispäätöksen valmistelun yhteydessä on laadittu yritysvaikutusten arviointi (2016), mikä on kaavaselostuksen liitteenä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa suunnittelualueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevan tontin osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavan suojelumääräykset edesauttavat rakennusten ja lähiympäristönrakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä.

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa arvokkaan rakennuksen muuntamisen joustavasti eri käyttötarkoituksiin. Kaavan toteuttaminen mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen tontille. Naapureiden asumisolosuhteet eivät muutu merkittävästi kaavan toteuttamisen seurauksena.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikennejärjestelyt pysyvät ennallaan, eikä liikenteen katsota lisääntyvän Ratakadulla. Asemakaavan muutoksen mukaiset pysäköintipaikat on osoitettava enintään 400 metrin päässä olevaan yleiseen pysäköintilaitokseen. Asukaspysäköinnin ohjaaminen muualle kuin kokonaan tontille lisää kadunvarsipysäköintiä. Ratakadun puoleiselle julkisivulle ei kohdistu auto- tai raitioliikenteestä koituvaa olennaista liikennemelua.

Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta liikenteeseen eikä teknisen huollon järjestämiseen. Kaava mahdollistaa korkealaatuisen teknisen huollon verkoston järjestämisen.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kadunvarsirakennuksen katutason säilyttäminen myymälä- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi lisää monipuolisten lähipalvelujen tarjontaa alueella ja vähentää autoriippuvuutta entisestään.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Asemakaavan muutosehdotuksella ei ole vaikutuksia naapuritonttien asumisolosuhteisiin. Uusien, esteettömien asuntojen rakentaminen hyvien palveluiden äärelle edesauttaa mm. senioriasukkaiden asumis- ja toimintamahdollisuuksia alueella.

Asemakaava luo edellytykset palo- ja pelastusturvallisuuden määräysten mukaiselle jatkosuunnittelulle ja toteutukselle.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavan toteuttaminen lisää asuntotarjontaa Helsingin ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä raideliikenteen verkoston piirissä. Samalla toimitilan ja työpaikkojen määrä alueella vähenee, millä saattaa olla negatiivisia vaikutuksia lähistöllä sijaitsevien kivijalkamyymälöiden ja ravintoloiden kannattavuuteen. Katutasossa säilyvät liike- ja toimitilat mahdollistavat kaupallisten lähipalveluiden säilymisen kaava-alueella. Yksittäisenä hankkeena kyseinen muutos on yritysvaikutukseltaan vähäinen. Jos hanke kuitenkin muodostuu ennakkotapaukseksi, joka osaltaan vaikuttaa alueen toimitilojen laajamittaisempaan konvertointiin, saattaa hankkeella olla johdannaisvaikutuksia esim. lähialueen toimitilavuokratason.

Asemakaavan muutos luo edellytykset turvallisen ja terveellisen ympäristön jatkosuunnittelulle.

Poikkeamispäätöksen valmistelun yhteydessä on laadittu yritysvaikutusten arviointi, mikä on kaavaa koskevana liite materiaalina.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee kaksi erityistavoitetta: turvataan riittävä asuntotuotanto sekä säilytetään valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvot. Asemakaavamuutosalue rajautuu Museoviraston inventoinnissa lueteltuun valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

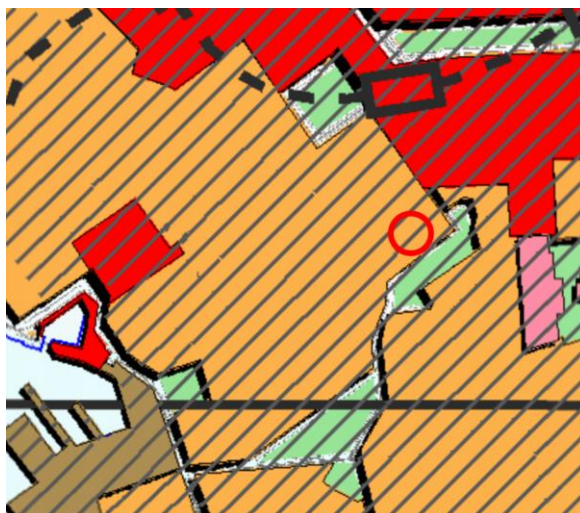
Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä. Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Suojelukohteet.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaisen asumisen ja toimitilojen alueeksi. Alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Lisäksi alue kuuluu kävelykeskustaksi merkitylle alueelle. Yleiskaava 2002 on tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.



Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty kantakaupungiksi (C2). Aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Merkinnän mukaan rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Lisäksi määräyksessä todetaan, että rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.



Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin

pintakallioaluetta. Yhdyskuntateknisen huollon runkolinjat kulkevat Ratakadulla. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaa-
van mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa 6.6.2007 vahvistettu asemakaava nro 11555. Asemakaavan mukaan tontti kuuluu toimistorakennusten korttelialueeseen (KT). Rakennus on suojeltu rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana merkin-
nällä sr-1. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- tai muu-
tostöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai
muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöiden
yhteydessä rakennuksen julkisivut, ikkunat, ovet, vesikatto ja ra-
kenteet materiaaleineen, väreineen ja yksityiskohtineen on korjat-
tava alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennuksen arvokkaat
sisätilat: sisäänkäyntiaula ja porrashuone lasiseinineen ja pinta-
materiaaleineen tulee säilyttää. Muissa korjaus- ja muutostöissä
tulee pyrkiä säilyttämään alkuperäinen tilajako.



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 mo-
mentin mukainen rakennuskielto (nro 12259). Rakennuskielto
koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike-
ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala (ent. opetusvirasto, ent. varhaiskasvatusvirasto)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- pelastuslaitos
- kaupunkiympäristötoimiala (ent. kiinteistöviraston tonttiosasto, ent. rakennusvalvontavirasto, ent. rakennusvirasto, ent. ympäristökeskus)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat sekä lehti-ilmoituksella Kamppi-Eira-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa (ideasuunnitelma, säilyneisyys selvitys) oli nähtävillä 15.5.–5.6.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Rikhardinkadun kirjastossa, Rikhardinkatu 3
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat maankäyttöneuvotteluihin, meluhaittoihin, ääneneristävyyteen, rakennuksen suojeluun ja säilymiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että rakennuksen suojelumerkintä sr-1 tullaan säilyttämään asemakaavassa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat asukaspysäköintiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asemakaavassa on annettu määräys pysäköintipaikkojen sijoittamisesta enintään 400 metrin päässä sijaitsevaan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 01.09.2017
Kaavan nimi Ratakatu 9
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,6919 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,6919

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6919	100,0	1945	0,28	0,0000	0
A yhteensä	0,6919	100,0	1945	0,28	0,6919	1945
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,6919	-1945
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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	0,6919	100,0	770		

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

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,6919	100,0	1945	0,28	0,0000	0
A yhteensä	0,6919	100,0	1945	0,28	0,6919	1945
AL	0,6919	100,0	1945	0,28	0,6919	1945
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,6919	-1945
KT					-0,6919	-1945
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
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	0,6919	100,0	770		
ma	0,6919	100,0	770		

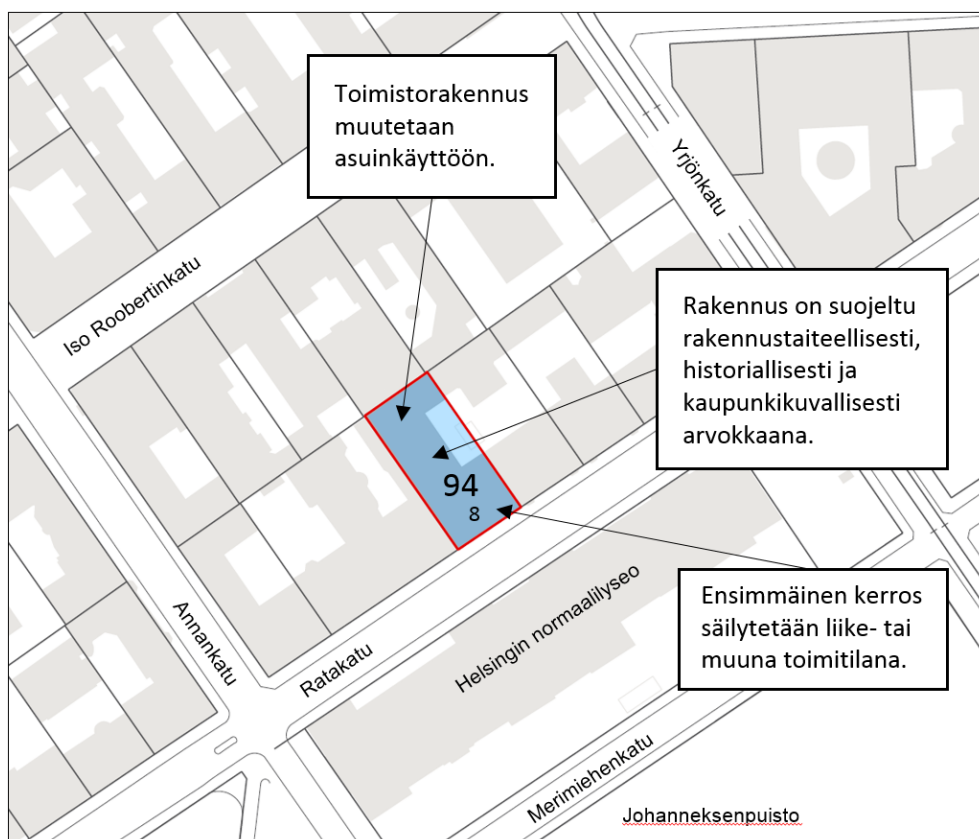
RATAKATU 9, ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 2.5.2017 päivätyn suunnitelman. Kaavoitusprosessia on lyhennetty siten, että kaavaehdotus viedään kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Osoitteessa Ratakatu 9 sijaitsee rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, joka on nykyään tyhjillään olevaa toimitilaa. Kiinteistö aiotaan muuttaa asuinkäyttöön. Alimman kerroksen katutasolle avautuvat tilat säilyvät liike- tai muussa toimitilakäytössä. Alvar Aallon suunnitteleman rakennuksen suojelua jatketaan.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia osoitteessa Ratakatu 9. Tontilla sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema vuonna 1951 valmis-

tunut toimistorakennus, nk. Insinööritalo. Rakennuksen kadunvarren puoleinen osa on 6-kerroksinen ja pihasiipi on 1–2-kerroksinen.

Tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön asuinkäyttö. Rakennuksen ensimmäinen kerros säilytetään liike- tai muuna toimitilana. Rakennus on hyvin säilynyt ja sen suojelua tullaan jatkamaan kaavassa merkinnällä sr-1, rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana kohteena.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan (käyntiosoite Kansakoulukatu 3).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (ideasuunnitelma, säilyneisyys selvitys) on esillä 15.5.–5.6.2017 seuraavissa paikoissa:

- Rikhardinkadun kirjastossa, Rikhardinkatu 3
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Natriininkatu 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 5.6.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset

- seurat ja yhdistykset
 - Eteläiset kaupunginosat ry
 - Punavuoriseura ry
 - Helsingin seudun kauppakamari
 - Helsingin Yrittäjät
 - Kanta-Helsingin Yrittäjät ry
 - Alvar Aalto -säätiö
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Museovirasto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - kaupunginmuseo
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - opetusvirasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto
 - varhaiskasvatusvirasto
 - ympäristökeskus

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön, liikenteeseen ja yritysten toimintamahdollisuuksiin ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2007) alue on merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Rakennus on suojeltu rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana merkinnällä sr-1. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen julkisivut, ikkunat, ovet,

vesikatto ja rakenteet materiaaleineen, väreineen ja yksityiskohtineen on korjattava alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennuksen arvokkaat sisätilat: sisäänkäyntiaula ja porrashuone lasiseiniineen ja pintamateriaaleineen tulee säilyttää. Muissa korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä säilyttämään alkuperäinen tilajako.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaisen asumisen ja toimitilojen alueeksi. Alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Lisäksi alue kuuluu kävelykeskustaksi merkitylle alueelle.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty kantakaupungiksi (C2). Aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Lisäksi määräyksessä todetaan, että rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

Tontti rajautuu alueeseen, joka on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (Johanneksen kirkko ympäristöineen).

Suunnittelualuetta koskevia päätöksiä, selvityksiä ja rakennuskielto:

- Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 11.4.2017 poikkeamishakemuksen asemakaavasta nro 11555.
- Insinööritalo, säilyneisyys selvitys, (Alvar Aalto -säätio, 2016)
- Alueella on voimassa rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi (nro 12259). Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Tontilla sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema vuonna 1951 valmistunut toimistorakennus, nk. Insinööritalo. Rakennuksen kadunvarren puoleinen osa on 6-kerroksinen ja pihasiipi on 1–2-kerroksinen. Lisäksi maan alla on kolme kellarikerrosta. Kadunvarren rakennuksessa on punatiiliset nauhaikkunajulkisivut ja ylin kerros on sisäänvedetty.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Janne Prokkola, toimistopäällikkö, p. (09) 310 37233,
janne.prokkola@hel.fi

Jenni Aalto, suunnittelija, p. (09) 310 37225, jenni.aalto@hel.fi

Liikenne

Juuso Helander, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37134,
juuso.helander@hel.fi

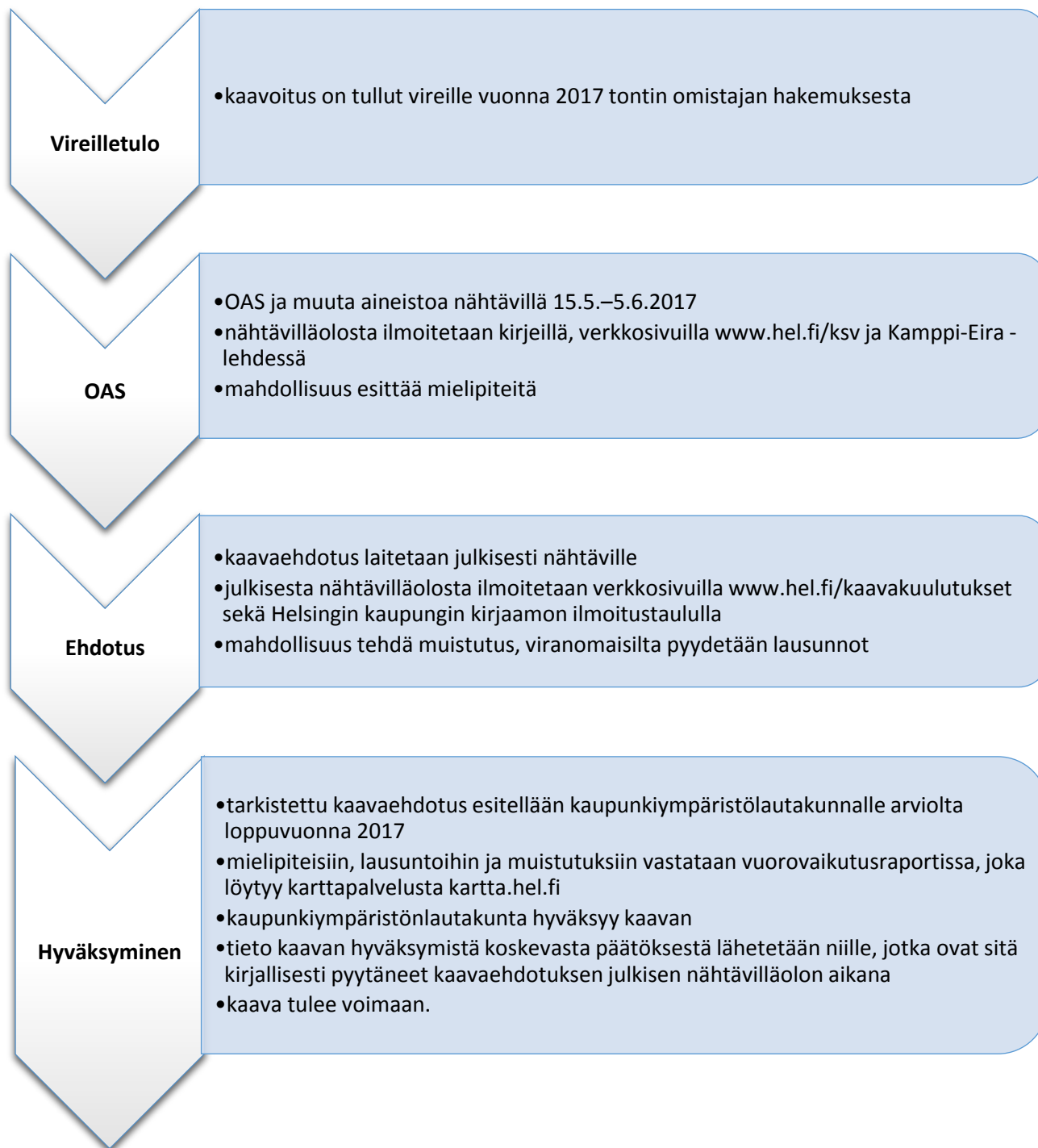
Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelma-vahti).

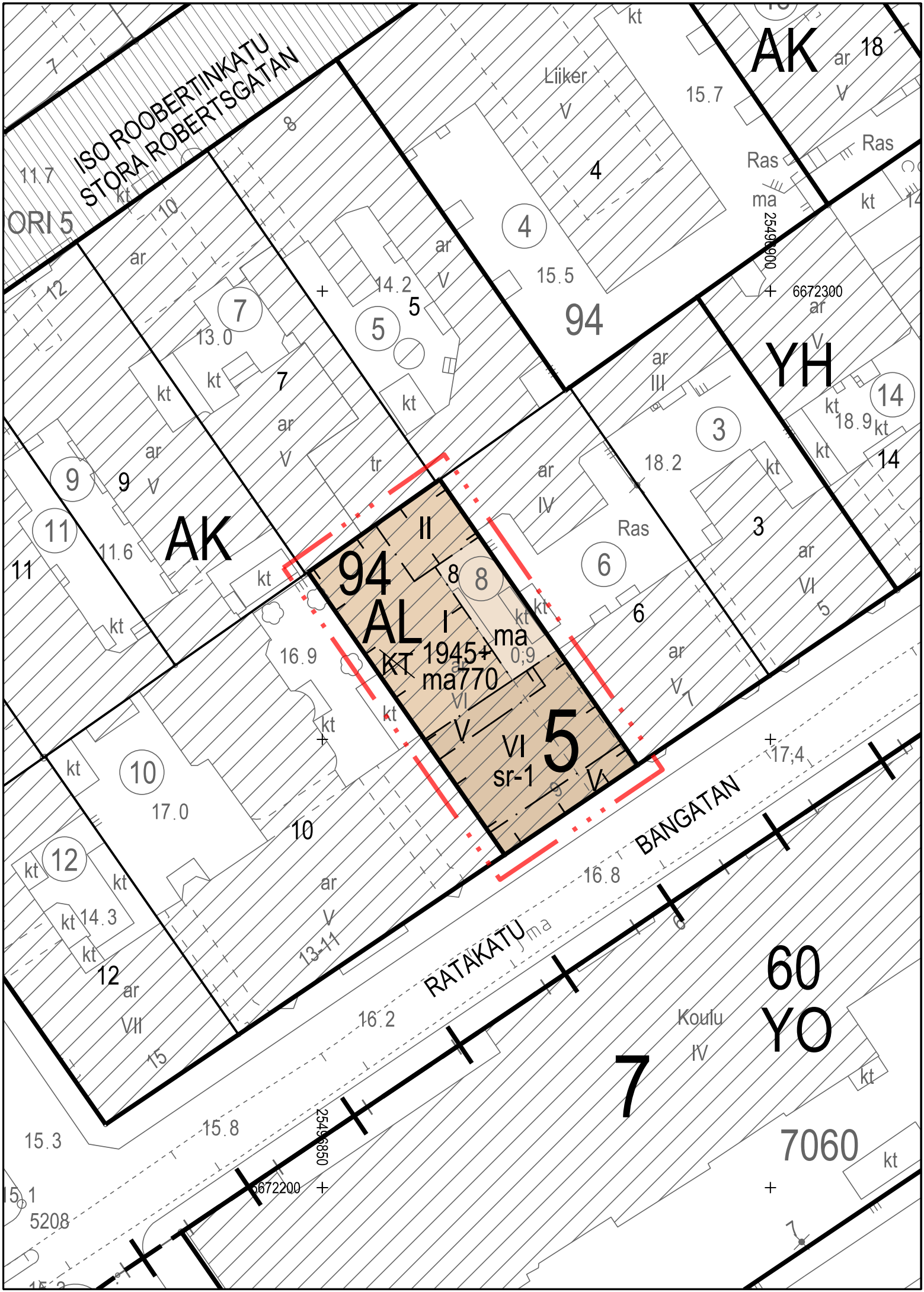
Kaavoituksen eteneminen





Ilmakuva
Ratakatu 9

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Asemakaavakoordinointi



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevat tilat tulee varata liike-, ravintola- tai muiksi toimitiloiksi.

2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

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

1945+
ma770

Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa maanpäällisissä kerroksissa sallitun kerrosalan ja ma-merkitty luku tontin maanalaisissa tiloissa sallitun kerrosalan.

Rakennusala.

Maanalainen tila.

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen julkisivut, ikkunat, ovet, vesikatto ja rakenteet materiaaleineen, väreineen, yksityiskohtineen on korjattava alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennuksen arvokkaat sisätilat; sisäänkäyntiaula ja porrashuone lasiseinineen ja pintamateriaaleineen, tulee säilyttää. Muissa korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä säilyttämään alkuperäinen tilajako.

Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita eikä muita rakennelmia.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Byggnadens första våning ska reserveras för utrymmen för butik, restaurang eller annan anstalt.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, byggnaden eller i en del därav.

Talserie som sammanlagd anger byggnadsrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger den i våningarna ovan jord tillåtna våningsytan och talet med beteckningen ma den i de underjordiska utrymmena på tomten tillåtna våningsytan.

Byggnadsyta.

Underjordiskt utrymme.

Arkitektoniskt, historiskt och stadsbildsmässigt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas och i den får inte utföras sådana reparations- eller ändringsarbeten, som minskar byggnadens historiska värde eller ändrar arkitekturens särdrag.

I samband med reparations- och ändringsarbeten ska byggnadens fasader, fönster, dörrar, yttertak och konstruktioner vad gäller materialer, färger och detaljer repareras enligt ursprungliga modeller. Byggnadens värdefulla interiörer; entréhallen och trapphuset med sina glasväggar och ytmaterial, ska bevaras. Vid övriga reparations- och ändringsarbeten ska man sträva efter att bevara den ursprungliga rumsindelningen.

Tekniska anordningar eller andra konstruktioner får inte placeras ovanför yttertaget.

Ensimmäiseen kellarikerrokseen tulee sijoittaa liike-, kokoontumis- tai ravintolatiloja. Kellarikerroksessa työskenteleville työntekijöille on osoitettava taukotila maanpäällisessä, päivänvalolla valaistussa tilassa.

Kulku katutasoon liittyviin liike-, kokoontumis- tai ravintolatiloihin tulee järjestää porrashuoneen kautta.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Asukkaiden käyttöön on varattava riittävät yhteis-, varasto- ja huoltotilat.

Jätehuone tulee sijoittaa rakennusrungon sisään.

Piha-alue on kunnostettava leikki- ja ulko-oleskelualueeksi.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on:
- 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75% on sijoitettava sisätiloihin.
- 1 pp/50 m² liike- tai toimistokerrosalaa. Näistä vähintään 50% on sijoitettava sisätiloihin.

Vieraspysäköinnille tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja asuintalon ulko-ovien läheisyydestä vähintään 1pp/1000 k-m².

Kerrostaloissa sekä ulkona sijaitsevien asukkaiden paikkojen että vieraspysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Autopaikkojen määrät:
-asunnot vähintään 1 ap/150 k-m²
-liiketilat enintään 1 ap/150 k-m²
-toimistot enintään 1 ap/250 k-m²

Autopaikat saa sijoittaa enintään 400 metrin päässä olevaan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

I första källarvåningen ska placeras affärs-, samlings- eller restaurangutrymmen. För den personal som arbetar i källarvåningen ska anvisas pausrum i utrymme beläget ovan jord som är försett med dagsljus.

Ingången till affärs-, samlings- eller restaurangutrymmena i anslutning till gatuplanet ska anordnas via trapphuset.

Av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska minst 50 % utgöras av bostäder som förutom kök/kökutrymme har minst tre bostadsrum.

För invånarnas bruk ska reserveras tillräckliga gemensamma utrymmen, förvaringsutrymmen och serviceutrymmen.

Soputrymmet ska placeras i byggnadsstommen.

Gårdsområdet ska istandsättas till ett område för lek och utvistelse.

Minimiantalet cykelplatser som ska placeras på tomten är:
- 1cp/30 m² bostadsvåningsyta. Minst 75% av dessa ska placeras inomhus.

- 1cp/50 m² affärs- eller kontorsvåningsyta. Minst 50% av dem ska placeras inomhus.

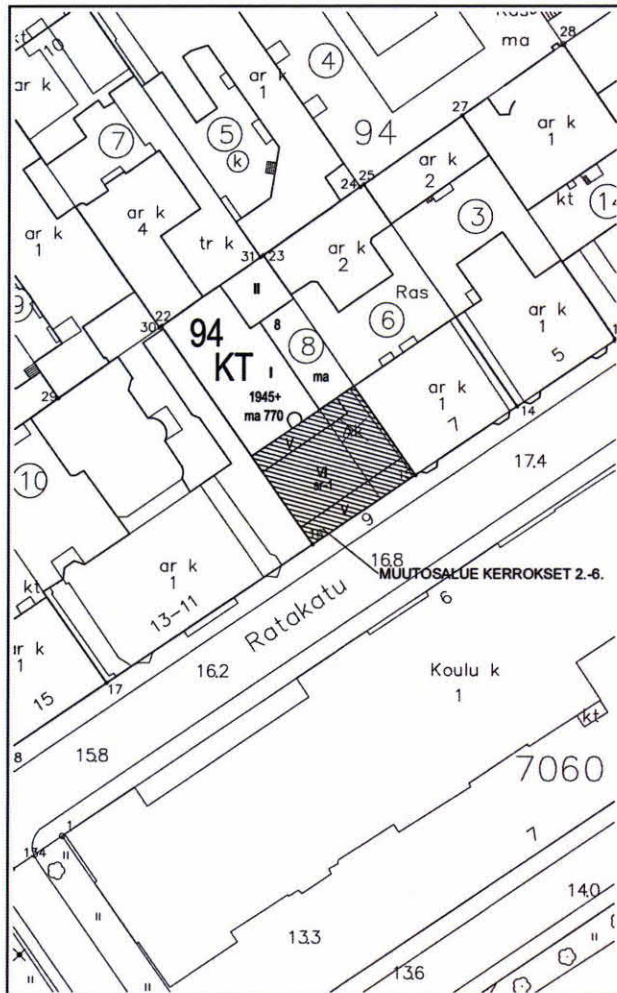
För gästparkering ska anvisas cykelparkeringsplatser i närheten av ytterdörrarna till boningshuset minst 1 cp/1000 m² vy.

Invånarnas och besökarnas cykelplatser både i flervåningshusen och utomhus ska vara ramlåsbara.

Antalet bilplatser:
-bostäder minst 1 bp/150 m² vy
-affärsutrymmen högst 1 bp/150 m² vy
-kontor högst 1 bp/250 m² vy

Bilplatser får placeras i en allmän parkeringsanläggning på högst 400 meters avstånd.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Toimistorakennusten korttelialue.

Katutasoon sekä ensimmäiseen kellarikerrokseen saa sijoittaa liike-, kokoustamis- tai ravintolatiloja. Kellarikerroksessa työskenteleville työntekijöille on osoitettava taukotila maanpäällisessä, päivänvalolla valaistussa tilassa.

Katutasoon liittyviin liike-, kokoustamis- tai ravintolatiloihin tulee kulku järjestää porrashuoneen kautta.

2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa maanpäällisissä kerroksissa sallitun kerrosalan ja ma-merkitty luku tontin maanalaisissa tiloissa sallitun kerrosalan.

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

Rakennusala.

Maanalainen tila.

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen julkisivut, ikkunat, ovet, vesikatto ja rakenteet materiaaleineen, väreineen, yksityiskohtineen on korjattava alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennuksen arvokkaat sisätilat; sisääänikäyntialue ja porrashuone lasiseinineen ja pintamateriaaleineen, tulee säilyttää. Muissa korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä säilyttämään alkuperäinen tilajako.

Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita eikä multakaanoja rakennelmia.

Tonttia varten on järjestettävä autopaikkoja vähintään 1 ap/600 m² kerrosalaa.

Olemassa olevassa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaus- ja muutostöitä sen estämättä, mitä edellä on määrätty tontin autopaikkojen vähimmäismäärästä.

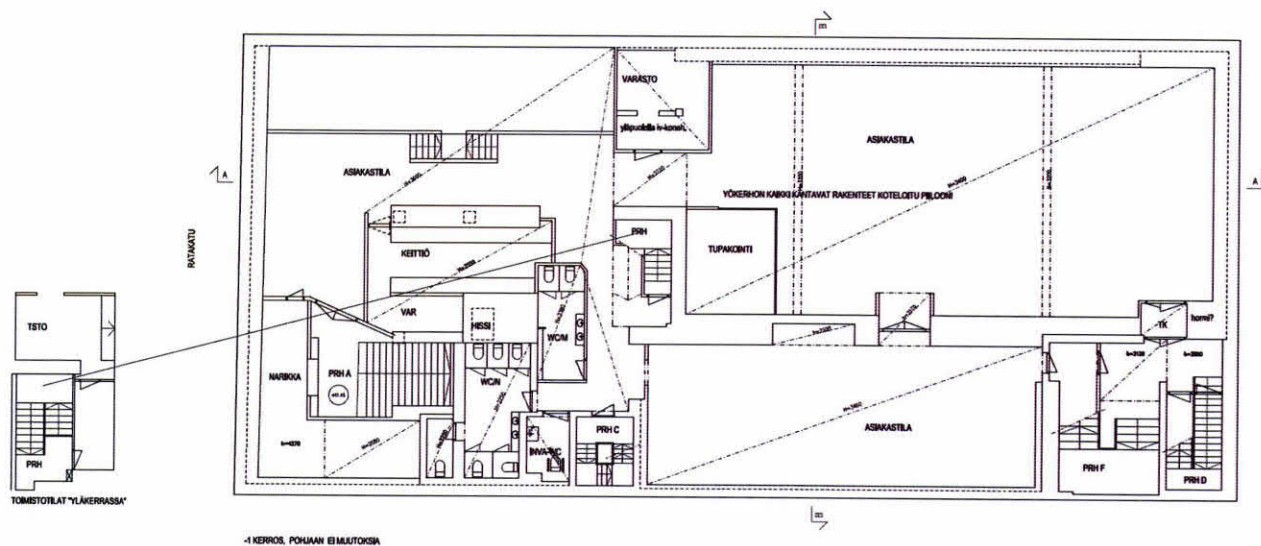
Tällä asemakaava-alueella korttelialueella on laadittava erillinen tonttijako.

Muutosta koskeva kerrosala 1059,4 k-m²
Muutosta koskeva tilavuus 3284,1 m³

Korkeusjärjestelmä NN

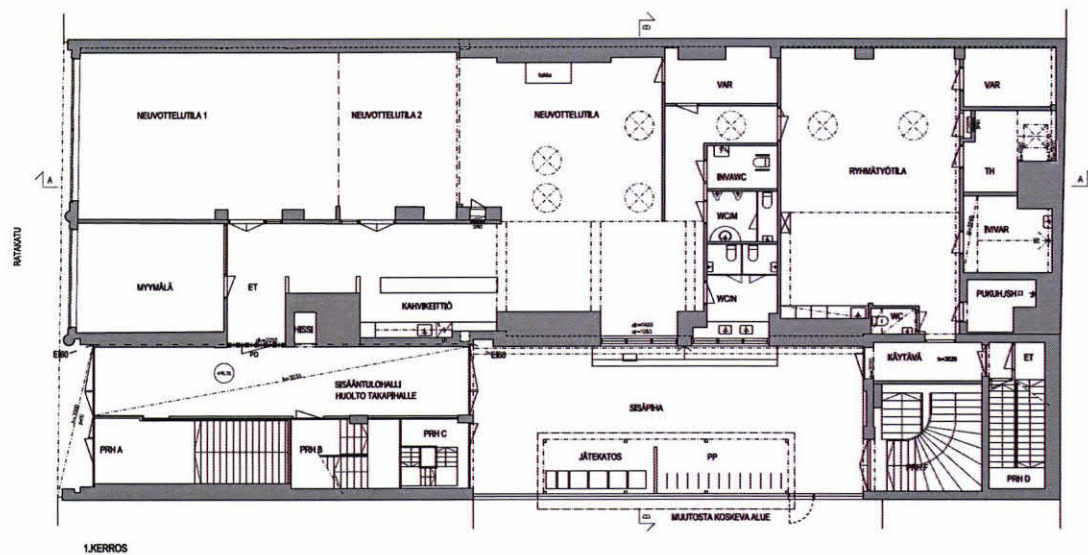
Ratu 1080

Koska/Ryöä	Korttel/Tila	Tontti/Rno.	Viranomaisen merkintä varten	
5	94	8		
Rakennusluvanmerkintä	Päätös		Jäsen. no.	
MUUTOS	PÄÄPIIRUSTUS		1/8	
Rakennusluvanmerkintä värej ja osat	Päätös		Mittakaava	
Kiinteistö Oy Helsingin Ratakatu 9	ASEMAPIIRUSTUS		1:500	
Ratakatu 9 00120 Helsinki				
ARKKITEHTITOIMISTO RUUSKANEN OY LONNROTINKATU 38 B 23 00180 HELSINKI MARKUS RUUSKANEN	gsm +358-400-338-222 www.arkki.fi ARKKITEHTI SAFA		Suunnitelma	Työ no.
Päiväys	Alkuperäinen	Päätös	AR	002 01
24.8.2016	Päätöksen tekijä	Edo Kaasinen, arkkitehti SAFA	Yht. laus.	AR:n tila.
			EK	Muutospvm

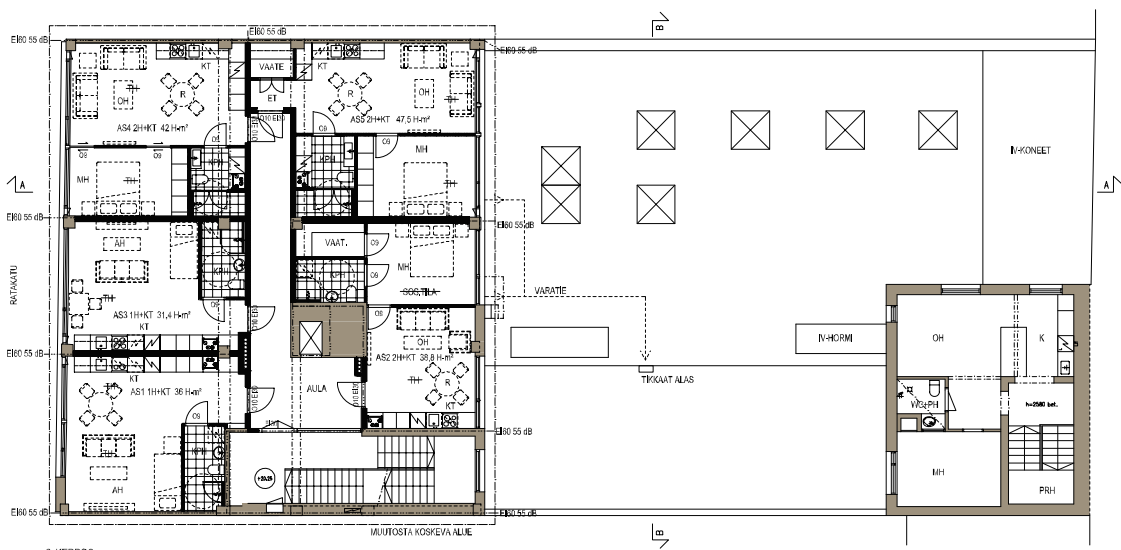


-1 KERROS, POHJAN PUURUSTUS

Korkeusjärjestelmä NN				Ratu 1080
Kuusiola	Kuusiola	Tuusula	Uusimaa	
5	5	5	5	
Rakennusluokitus		Pääkirjasto		Järj. n.
MUUTOS		PÄÄPIIRUSTUS		3/9
Käyttösuojelu		Pohjanpuurustus		Määrä
Kiinteistö Oy Helsingin		-1. KERROS		1:100
Ratakatu 9				
Ratakatu 9 00120 Helsinki				
ARKKITEHTITOIMISTO		Suunn. Työ n.		Muok.
RUUSKANEN OY		AR		003 02
Uusimaa		EK		Määrä
7.7.2015				



Korkeusjärjestelmä NN				Ratu 1080
Kuusi/2016 5	Korkeus 94	Korkeus 8	Vaivastiet: merkittävät vaivat	
Rakennusjärjestelmä MUUTOS			Pääsuunnitelma PÄÄSUUNNITUS	Järj. no. 409
Rakennusjärjestelmä on jätetty			Pääsuunnitelma PÄÄSUUNNITUS	Mittakaava
Klinteristö Oy Helsingin Ratakatu 9 Ratakatu 9 00120 Helsinki			1. KERROS	1:100
ARKKITEHTITOIMISTO RUSKANEN OY LÄHETYSKÄRTÄ 1000 0000 HELSINKI 0000000000000000 Päivä 24.8.2016 Arkkitehti Pääsuunnitelma				Suunnitelma Tyt. no. Pääsuunnitelma AR Yht. no. AR 003 03 Mittakaava



2. KERROS

RATAKADUN JULKISIVUN VINOUS TARKISTETTU TAKYMETRILLÄ

VS 01
• 13mm KIPSILEVY
• 70mm METALLURUNKO + MINERAALIVILLA
• 13mm KIPSILEVY

VS 02
• 2 x 13mm KIPSILEVY
• 70mm METALLURUNKO + MINERAALIVILLA
• 5mm ILMARAKO
• 70mm METALLURUNKO + MINERAALIVILLA
• 2 x 13mm KIPSILEVY

VANHA SEINÄ

PURETAAN

ASUNNOISSA LTO-KONEILLA VARUSTETTU
ASUNTOKÖHTÄINEN JÄÄDYTYSTYÖ ILMAVAIHTO
JÄSTELINÄ JOHDETAAN VESIKATOLLE UUSISTA HORJEISTA
RATISILMA OTETAAN SISÄÄN PUOLELTA
ASUNNOT VARUSTETAAN SÄHKÖVERKKOON KYTKETÄVILLÄ
PALOVARJOITTIMILLA 10kva 60 m2

Korkeusjärjestelmä NN				Ratu 1080	
Korkeusjärjestelmä	Korkeusjärjestelmä	Tontin nro.	Tontin nro.	Vierasmäen metsä- ja metsä-	
5	94	8	8		
Rakennusohje	Rakennusohje	Rakennusohje	Rakennusohje	Julk. nro.	
MAUTOS	MAUTOS	MAUTOS	MAUTOS	515	
Rakennusohjeen tiedot ja tiedot				Määrä	
Kiinteistö Oy Helsingin				1:100	
Ratakatu 9					
Ratakatu 9 00120 Helsinki					
A R K K I T E H T I T O I M I S T O				Suunn. nro.	
R U U S K A N E N O Y				1/20 m.	
Osoite: Ratakatu 9 B 23				Pöytä nro.	
Puh. +358 9 2460 0000				1003 04	
Sähköpostin osoite: info@ruuskane.fi				Määrä	
Päivä: 24.8.2016				Eik. nro.	
Pöytä nro. 1003 04				Eik.	



RATAKADUN JULKISEMPIN VIICOUS TARKISTETTU TAKYMETRILLÄ

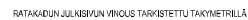
- VS 01
• 13mm KIPSILEVY
• 70mm METALLURUNKO + MINERAALIVILLA
• 13mm KIPSILEVY
- VS 02
• 2 x 13mm KIPSILEVY
• 70mm METALLURUNKO + MINERAALIVILLA
• 50mm ILMAKAMIO
• 70mm METALLURUNKO + MINERAALIVILLA
• 2 x 13mm KIPSILEVY

VANHA SEINÄ
PURETAAN

ASUNNOLLA LTO-KONEILLA VARUSTETTU
ASUNTOKOKONAISEN JÄÄHDYTYSTÄ ILMAVÄIRHTÖ
JÄTEILMA JOHDETAAN VESIKATOLLE UUSISTA HORMEISTA
RAUTISILMA OTETAAN SISÄPÄIN PUOLELTA
ASUNNOT VARUSTETAAN SÄHKÖVERKOKON KYTKETTÄVILLÄ
PALOVARJUTITIMILLA 10litraa 50 m2

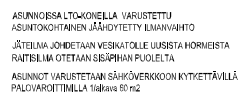


Korkeusjärjestelmä NN		Ratu 1080	
Korkeus/Ala 5	Puolittelu 94	Tuotteen 8	Vuotu/kuukausi hinta/1000 m2 1000/1000
Rakennusvaihtoehto MUUTOS		Rakennusvaihtoehto PÄÄKÄRÄSTYS	
Rakennusvaihtoehto Käinteistö Oy Helsingin Ratakatu 9		Rakennusvaihtoehto PÄÄKÄRÄSTYS 3. KERROS 4. KERROS	
Ratakatu 9 00120 Helsinki		Rakennusvaihtoehto PÄÄKÄRÄSTYS 1:100 1:100	
AR KITEHTIT OI N I S T O R U U S K A N E N O Y Yhteystiedot: 09 25 25 25 25 www.ar-kitehtit.fi Puhelin: 09 25 25 25 25 Sähköposti: info@ar-kitehtit.fi		Rakennusvaihtoehto PÄÄKÄRÄSTYS 1:100 1:100	
Päivä: 24.8.2016		Rakennusvaihtoehto PÄÄKÄRÄSTYS 1:100 1:100	

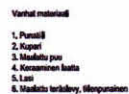


- | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| VS 01 | VS 02 |
| - 13mm KIPSILEVY | - 2 x 13mm KIPSILEVY |
| - 70mm METALLIRUNKO + MINERAALIVILLA | - 70mm METALLIRUNKO + MINERAALIVILLA |
| - 13mm KIPSILEVY | - 5mm KILPAAKO |
| | - 70mm METALLIRUNKO + MINERAALIVILLA |
| | - 2 x 13mm KIPSILEVY |

 VANHA SEINÄ
PURETAAN



Korkeusjärjestelmä NN				Rakn 1080	
Korkeus	korkeus	Totalkor.	Väinöläisten meidän v. 1900		
5	94	8			
Rakennusjärjestelmä MUTTO			Pöytäkirja Pöytäkirja		Määrä
Rakennusjärjestelmä Kilteistö Oy Helsingin Ratakatu 9 Ratakatu 9 00020 Helsinki			Pöytäkirja Pöytäkirja Pöytäkirja Pöytäkirja		Määrä
					1:100 1:100
AR K K I T E I T O I T O I S T O R. U S K A N E N O Y K. U. S. K. A. N. E. N. O. Y. K. U. S. K. A. N. E. N. O. Y. K. U. S. K. A. N. E. N. O. Y.			K. U. S. K. A. N. E. N. O. Y. K. U. S. K. A. N. E. N. O. Y. K. U. S. K. A. N. E. N. O. Y. K. U. S. K. A. N. E. N. O. Y.		Määrä
AR			003 06		
K. U. S. K. A. N. E. N. O. Y. K. U. S. K. A. N. E. N. O. Y. K. U. S. K. A. N. E. N. O. Y. K. U. S. K. A. N. E. N. O. Y.			K. U. S. K. A. N. E. N. O. Y. K. U. S. K. A. N. E. N. O. Y. K. U. S. K. A. N. E. N. O. Y. K. U. S. K. A. N. E. N. O. Y.		Määrä



Korkeusjärjestelmä NN		Ratu 1080	
Käyttötila 5	Kortitilaa 94	Vastausno. 8	Vastausmenon määrätyt värit
Rakennusluokitus MUUTOS	Päätytyyppi PAAP+RUSTUS	Alue 99	Alue 99
Rakennusluokitus Kilteistö Oy Helsingin Ratakatu 9 Ratakatu 9 00120 Helsinki	Rakennusluokitus KILTEISTÖ RATAKADALLE JULKISUUS SUOJAVALLE	Alue 1:100 1:100	Alue 1:100 1:100
ARKKITEHTITOIMISTO RUUKKANEN LÖNNROTINKATU 22 00100 HELSINKI Puh. 020 480 3000 www.ruukkanen.fi		Seuraava AR	Työ no. 005 01
Päiväys 26.8.2016	Alue AR	Alue AR	Alue AR

RATAKATU 9
POIKKEAMISPÄÄTÖKSEN YRITYSVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

HEL 2016-009740

Kaupunkisuunnitteluvirasto, Sinikka Lahti, 8.9.2016

Hakemus

Ratakatu 9 kiinteistön 2.–6. kerrosten (1 304 k-m²) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen toimitilasta asumiseen poiketen voimassa olevan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta (KT, toimistorakennusten korttelialue).

Yritysvaikutusten arvioinnin taustaa

Nyt käsittelyssä oleva hakemus on jatkoa kiinteistöstä vuonna 2015 jätettyyn poikkeamishakemukseen (HEL 2015-009421), jonka sisältö oli samansuuntainen, mutta käyttötarkoitukseksi esitettiin tuolloin asunhotellia. Hakemuksesta valmisteltiin kielteinen päätösesitys, mutta kaupunkisuunnittelulautakunta palautti asian uudelleenvalmisteltavaksi. Suunnitelmaa on tämän jälkeen muutettu siten, että uudeksi käyttötarkoitukseksi esitetään asumista, joten hankkeesta jätettiin uusi hakemus. Poikkeamispäätöksen valmisteluun päätettiin samalla liittää suppea yritys-vaikutusten arviointi.

Hankkeen vaikutuksia tarkastellaan sekä kiinteistön tasolla että alueellisella tasolla. Vaikutukset kohdistuvat hakemuksen taustalla olevaan toimijaan, kiinteistössä tällä hetkellä toimivaan yritykseen ja mahdollisesti välillisesti muihin alueella toimiviin yrityksiin. Hankkeesta saattaa muodostua ennakkotapaus, kun muiden alueen kiinteistöjen konvertoinnista asumiseen keskustellaan.

Hankkeen vaikutukset hakemuksen taustalla olevalle yritykselle

Vaikutukset kiinteistökehitysyhtiölle ovat hankkeesta jo aiheutuneet suunnittelu-, selvitys- ja käsittelykulut sekä jatkossa mahdollinen kaupungille maksettava maankäyttökorvaus arvioidusta arvonnoususta sekä kiinteistön muutos- ja korjaustoimenpiteiden kulut. Lopputilanteessa asuntojen myynnistä tai vuokraamisesta syntyvän taloudellisen hyödyn voidaan olettaa kattavan alkuvaiheen kulut ja tuottavan yritykselle voittoa. Peruskorjaus nostaa hakijan omistuksessa olevan kiinteistön arvoa.

Vaikutukset kiinteistössä toimiviin yrityksiin ja yhdistyksiin

Kiinteistössä on toiminut vuosien saatossa lukuisia erilaisia yhdistyksiä. Viimeksi tilojen pääasiallinen käyttäjä on ollut Mielenterveyden keskusliitto ja sen alayhdistyksiä (Mieli Maasta ry, Suomen Moniääniset ry), jotka muuttivat pois tiloista vuonna 2014. Yhdistysten tiloissa oli töissä n. 20 henkilöä. Tämän jälkeen toimistokerrokset ovat olleet tyhjiillään. Kellarikerroksessa toimii edelleen yökerho. Ravintolayrityksen vakituinen työntekijämäärä on alle 5 henkilöä.

Koska haettu toimenpide koskee vain rakennuksen ylempiä kerroksia, jotka tällä hetkellä ovat tyhjiillään, ei toimenpiteellä ole välittömiä vaikutuksia vuokralaisiin. Ravintolayritykselle voi koitua haittaa kiinteistön peruskorjauksen aikaisista järjestelyistä. On myös mahdollista, että tuleville asukkaille saattaa koitua häiriötä yökerhotoiminnasta, jolloin ravintolayrityksen toimintaedellytykset kyseisellä paikalla saattavat heikentyä. Jotta tällaiselta tilanteelta voidaan välttää, tulee muutoksessa asuntojen ääneneristävyyteen kiinnittää erityistä huomiota.

Vaikutukset alueen muihin toimijoihin

Tontti kuuluu Punavuoren tiiviiseen ja toiminnoiltaan sekoittuneeseen korttelirakenteeseen, jossa sekä asukkaiden että työntekijöiden määrä on suuri. Toimitilan osuus koko korttelin kerrosalasta on noin 50 %. Kiinteistö on aivan keskustan tuntumassa, mutta saavutettavuus julkisella liikenteellä koko kaupunkiseudun näkökulmasta ei kuitenkaan ole ihanteellinen.

Hakijan ilmoituksen mukaan tiloja on yritetty saada vuokralle jo useamman vuoden ajan alueen toimitilan keskimääräistä vuokratasoa edullisemmin. Muutoksen vaikutuksesta alueen tyhjillään olevan toimitilan määrä pienenee. Yksittäisenä hankkeena kyseinen muutos on yritysvaikutukseltaan vähäinen. Jos hanke kuitenkin muodostuu ennakkotapaukseksi, joka osaltaan vaikuttaa alueen toimitilojen laajamittaisempaan konvertointiin poikkeamismenettelyllä, saattaa hankkeella olla johdannaisvaikutuksia esim. lähialueen toimitilavuokratason. Poikkeamispäätöksessä on siksi korostettava, että hanke on yksittäistapaus ja jatkossa konversiohankkeita on arvioitava osana laajempaa toiminnallista kokonaisuutta.