



ASEMAKAAVAN SELOSTUS ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12469

Asemakaavan muutos koskee:

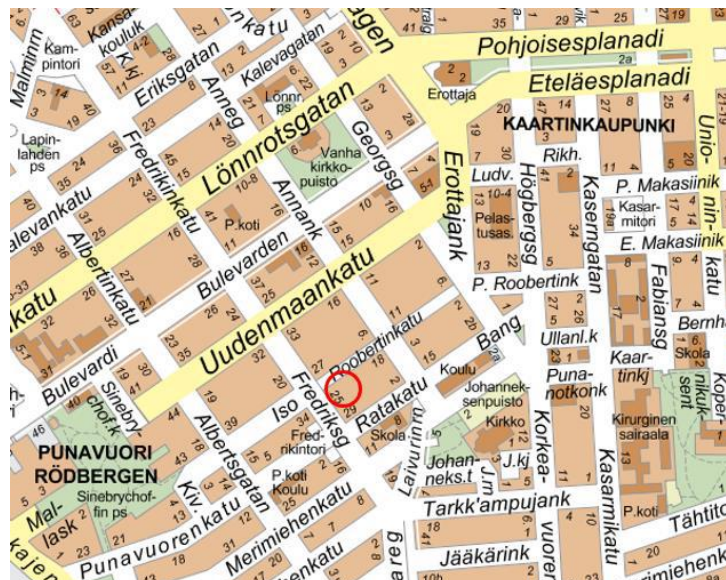
Helsingin kaupungin
5. kaupunginosan (Punavuori)
korttelin 93 tonttia 5

Kaavan nimi:
Iso Roobertinkatu 30

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

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

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Punavuorella Iso Roobertinkadun ja Fredrikinkadun risteuksen tuntumassa.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Janne Prokkola, yksikön päällikkö, Kirsti Rantanen, arkkitehti, Jenni Aalto, suunnittelija

Kaavapiirtäminen: Matti Päivänsalo, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Juuso Helander, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Tapio Laalo, tonttiasiamies

Vuorovaikutus: Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija

Rakennusvalvontapalvelut: Taina Kinnunen, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Juha Korhonen, ympäristötarkastaja

Pelastuslaitos: Markku Holopainen, palomestari

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Jukka Saarijärvi

Hakijataho

Kiinteistö Oy Iso Robertinkatu 30

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	6
Palvelut	7
Esteettömyys.....	7
Ekologinen kestävyys.....	7
Yhdyskuntatekninen huolto	8
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	8
Pelastusturvallisuus ja rakennetekniikka	8
Vaikutukset.....	9
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	10
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	13

LIITTEET

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

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia osoitteessa Iso Roobertinkatu 30. Nyt laadittavassa asemakaavan muutoksessa käyttötarkoitukseksi määritellään asuin-, liike- ja/tai toimistokäyttö. Kaavaratkaisu mahdollistaa viisikerroksisen toimistorakennuksen muuttamisen asuinkäyttöön. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen tilat tulee kuitenkin säilyttää liiketiloina.

Virastopäällikkö hyväksyi 3.4.2017 poikkeamishakemuksen asemakaavasta nro 7962, rakennuksen muuttamisesta asuinkäyttöön.

Tontilla sijaitsevalle kiinteistölle osoitetun kerrosalan määrä 1 300 k-m² muutetaan 1 540 k-m²:ksi. Rakennuksen nykyinen laajuus on kiinteistörekisterin mukaan 1 421 k-m². Ullakolla sijaitsevat varastotilat yhdistetään ylimmän kerroksen asuntojen parviloiksi.

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. Ensimmäisen kerroksen liike- ja toimitilat säilytetään. Käyttötarkoituksen muutokselle on jo aiemmin myönnetty poikkeamispäätös (3.4.2017).

Samalla määritellään tonttia koskevat auto- ja polkupyöräpaikka vaatimukset ja pihaa koskevat määräykset.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja edistetään.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 814 m².

Tontilla sijaitsevalle kiinteistölle osoitetun kerrosalan määrä 1 300 k-m² muutetaan 1 540 k-m²:ksi. Rakennuksen nykyinen laajuus on kiinteistörekisterin mukaan 1 421 k-m². Ullakolla sijaitsevat varastotilat yhdistetään ylimmän kerroksen asuntojen parviloiksi.

Asuintiloiksi muutettavien tilojen kerrosala on 1 332 k-m². 1. kerrokseen jää 189 k-m² liike- ja toimistotilaa. Yhteis- ja varasto- sekä muiden aputilojen määrä on 236 k-m², jota ei ole laskettu mukaan kerrosalaan. Kerrosalan määrä tontilla on siten yhteensä 1 538 k m², jolloin asemakaavassa määritellyn kerrosalan enimmäismäärän ylitykseksi muodostuu 238 k m² (18,3 %).

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijaitsee Iso Roobertinkadun kävelykatuosuuden varrella, jota ollaan kehittämässä ilmastokatuna. Tontilla sijaitsee arkkitehti Folke Lindforsin suunnittelema viisikerroksinen liikerakennus vuodelta 1963, jonka nykyinen laajuus on kiinteistörekisterin mukaan 1 421 k-m². Ensimmäinen kerros on varattu liiketiloille ja ylemmät kerrokset toimistoille. Kellarissa ja ullakolla on varasto- ja henkilökunnan sosiaalitylöitä sekä teknisiä tiloja. Osa kellaritiloista on osoitettu yläpuolisten liiketilojen käyttöön. Naapurikiinteistöjen As Oy Helsingin Iso Roobertinkatu 28 ja Koy Fredrikinpasaasin kanssa yhteisessä käytössä olevalla sisäpihalla on jäteastioita sekä 10 autopaikkaa, joista kolme on ollut Koy Iso Roobertinkatu 30 omassa käytössä. Ajoyhteys pihalle on Fredrikinkadulta Koy Fredrikinpasaasin tontin (5/93/27) kautta.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Rakennukseen saa sijoittaa asuntoja, liiketiloja ja/tai toimistoja. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen tiloihin tulee osoittaa kokonaan liike- tai toimitiloiksi, joiden tulee ulottua rakennusrungon läpi.

Piha on kunnostettava leikki- ja ulko-oleskelualueeksi, eikä pihalle saa sijoittaa autopaikkoja, tomutus- tai jätehuollon laitteita.

Liikenne

Lähtökohdat

Iso Roobertinkatu on tontin edustan osalla kävelykatu. Kävelykadulla on sallittu huolto- ja tontilleajo.

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 helposti saavutettaviin sisätiloihin. Liike- tai toimistokerrosalaa kohden polkupyöräpaikkoja tulee sijoittaa tontille vähintään 1 pp/50 m². Näistä vähintään 50 % on sijoitettava helposti saavutettaviin sisätiloihin.

Polkupyöräpaikkoja on varattu 1 pp/30 as.k-m² naapurin As. Oy Helsingin Iso Roobertinkatu 28:n kellarikerroksesta, johon on hissiyhteys.

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

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

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 maantasokerroksen tilat säilyvät liiketiloina, mikä vahvistaa Iso Roobertinkadun kävelykadun identiteettiä, vetovoimaisuutta ja yhteyttä keskustan alueisiin.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Iso Roobertinkatua ollaan kehittämässä ilmastokatuna. Ilmastoka-
duilla tähdätään tulevaisuuden vähähiiliseen ja ilmastonmuutokseen sopeutuneeseen kaupunkiin.

Kaavaratkaisu

Kaavassa määrätään, että hulevesien määrää vähennetään kaava-alueella minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää mahdollisuuksien mukaan ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku- ja oleskelualueilla.

Pihalle on istutettava puita, joista osan tulee olla suurikokoiseksi kasvavaa lajiketta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

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

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen rakennukset liitetään olemassa olevaan verkkoon.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

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

Pelastusturvallisuus ja rakennetekniikka

Lähtökohdat

Olemassa olevassa rakennuksessa on viisi maanpäällistä kerrosta.

Pelastusajoneuvo pystyy toimimaan Iso Roobertinkadun kävelykadun osuudella.

Kaavaratkaisu

Rakennuksen kerroslukumäärä pysyy ennallaan.

Pelastusajoneuvot eivät mahdu ajamaan sisäpihalle. Hanke on teettänyt paloteknisistä ratkaisuista toimenpide-ehdotuksen Palo-Ässät Oy:llä (2016). Ylimmän eli 5. kerroksen sisäpihan puolen asuntojen varateiden on esitetty kulkevan asuntojen ylemmältä parvitasolta nousevien kattotikkaiden kautta vesikatolle ja sieltä edelleen katonharjan yli kadun puolelle, josta voidaan pelastautua pelastuslaitoksen toimenpitein nostolavalla. Sisäpihan tasoa on

suunniteltu osittain korotettavan siten, että 2.–4.-kerroksista voidaan pelastautua pelastuslaitoksen vetotikkaiden avulla.

Pelastusturvallisuusratkaisut selvitetään tarkemmin rakennuslupa-vaiheessa.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavan toteuttaminen lisää ja monipuolistaa alueen asunto-, myymälä-, ravintola- ja asiakaspalvelutilatarjontaa sekä elävöittää katutilaa. Toimistotilojen ja työpaikkojen määrä alueella sen sijaan vähenee.

Rakennus ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokas, eikä rakennusta suojella.

Naapureiden asumisolosuhteet eivät muutu merkittävästi kaavan toteuttamisen seurauksena.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikennejärjestelyt pysyvät ennallaan. Asemakaavan muutoksen mukaiset autopaikat saa sijoittaa enintään 400 metrin päässä olevaan yleiseen pysäköintilaitokseen. Asukaspysäköinnin ohjaaminen muualle kuin kokonaan tontille lisää kadunvarsipysäköintiä.

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

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

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

Oleskelupihan rakentamisen yhteydessä tontille tulee myös viher-rakentamista.

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 toimitilavuokratasoon.

Asemakaavan muutos luo edellytykset turvallisen ja terveellisen ympäristön jatkosuunnittelulle.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisua koskee riittävän asuntotuotannon turvaamisen erityistavoite. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

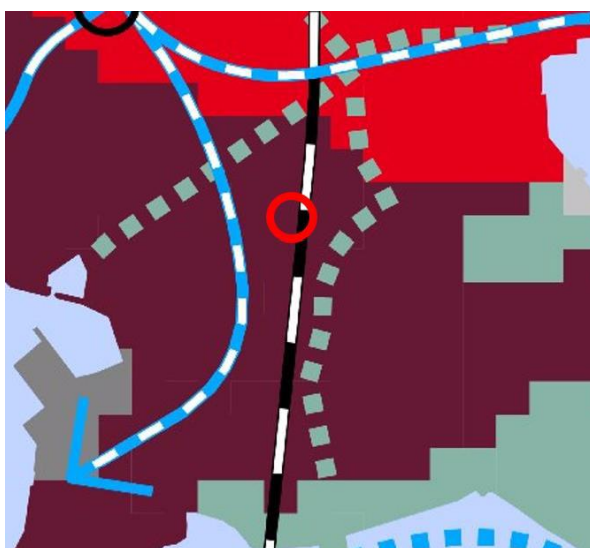
Yleiskaava

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.



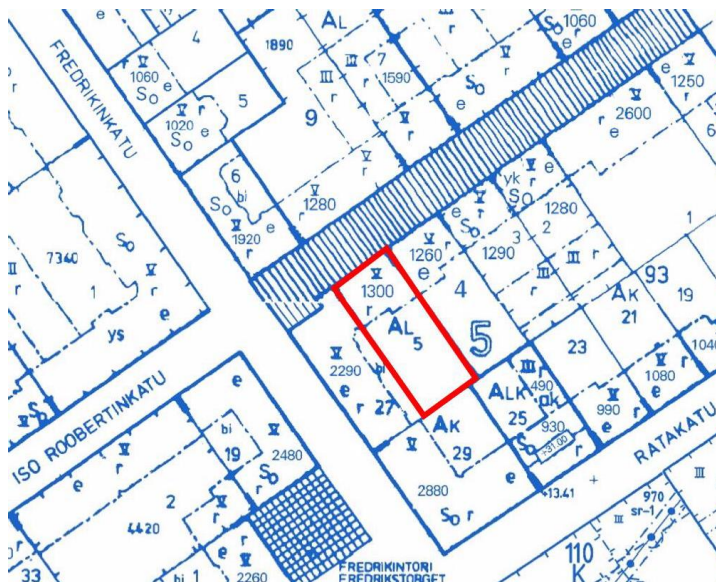
Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty kantakaupungiksi (C2). Aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Merkinnän 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. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 7962 (vahvistettu 14.11.1980). Asemakaavan mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta (AL). Iso Roobertinkadun varteen on merkitty rakennusala enintään viisikerroksiselle rakennukselle. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 1 300 k-m². Tontille tulee asemakaavan mukaan sijoittaa 1 autopaikka / 350 k-m² toimistokerrosalaa, 1 autopaikka / 150 m² asiakaspalvelukerrosalaa ja 1 autopaikka / 120 k-m² asuntokerrosalaa. Huoltoajoneuvoa lukuun ottamatta yhtään autopaikkaa ei saa sijoittaa pihamaalle. Piha on istutettava ja varustettava leikki- ja ulkoilutilaksi.



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

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

Muut suunnitelmat ja päätökset

Virastopäällikkö hyväksyi 3.4.2017 poikkeamishakemuksen asemakaavasta nro 7962, rakennuksen muuttamisesta 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 "Asema-kaavan 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
- 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 Kampi-Eira-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa (ideasuunnitelma) oli nähtävillä 15.5.–5.6.2017:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
 - Rikhardinkadun kirjastossa, Rikhardinkatu 3
-

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat maankäyttöneuvotteluihin, ilmastokatuun, asumisterveyteen, ääneneristykseen ja meluhaittoihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että asemakaavassa on annettu määräys pihan istutuksista, uusiutuvan energian hyödyntämisestä, hulevesien vähentämisestä sekä viivyttämisestä ja imeyttämisestä.

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 4 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

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

- pelastuslaitos

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 04.09.2017
Kaavan nimi Iso Roobertinkatu 30
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,8135 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,8135

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	0,8135	100,0	1540	0,19	0,0000	240
A yhteensä	0,8135	100,0	1540	0,19	0,8135	1540
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,8135	-1300
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					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,8135	100,0	1540	0,19	0,0000	240
A yhteensä	0,8135	100,0	1540	0,19	0,8135	1540
AL	0,8135	100,0	1540	0,19	0,8135	1540
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,8135	-1300
KL					-0,8135	-1300
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

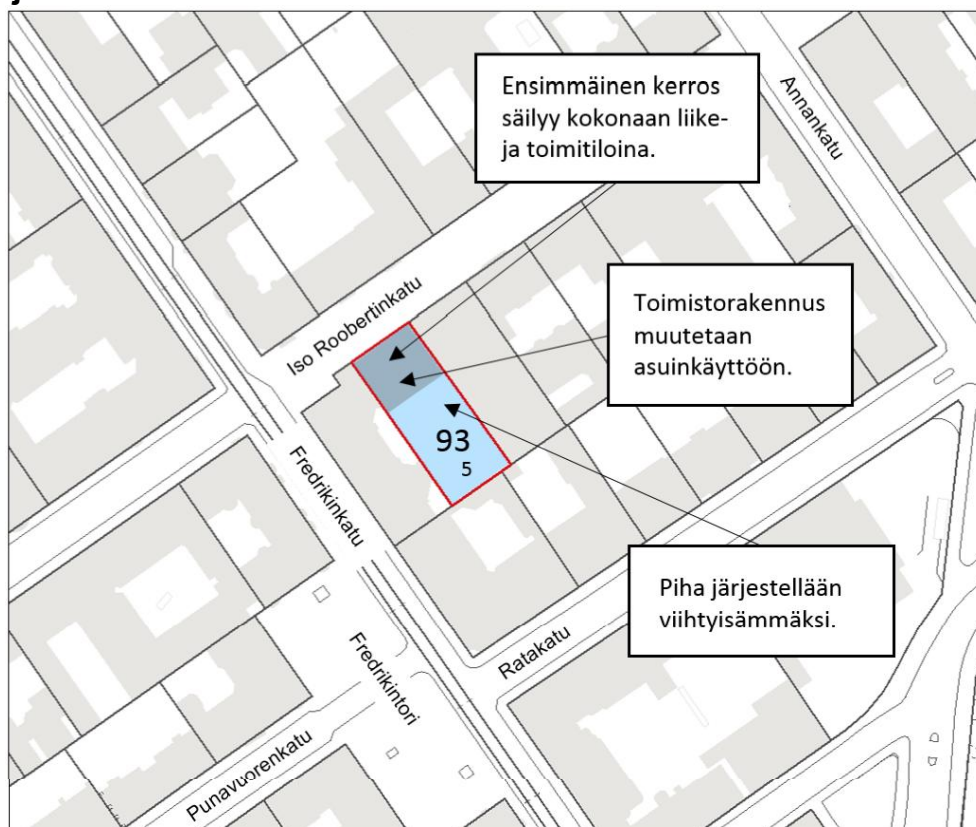
ISO ROOBERTINKATU 30, ASEMAKAAVAN MUUTOS

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 Iso Roobertinkatu 30 sijaitsee viisikerroksinen toimistorakennus. Kiinteistö aiotaan muuttaa asuinkäyttöön. Alimman kerroksen katutasolle avautuvat tilat säilyvät liike- tai muussa toimitilakäytössä.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia osoitteessa Iso Roobertinkatu 30. Tontilla sijaitsee viisikerroksinen liikerakennus vuodelta 1963. Tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön asuinkäyttö. Ensimmäisen kerroksen liike- ja toimitilat säilytetään.

Osallistuminen ja aineistot

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (ideasuunnitelma) 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 Na-rinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liit-tyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmistelu-aineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 5.6.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai posti-osoitteensa, 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 järjes-tetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaeh-dotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdolti-suudet 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
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto
 - 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 maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa 14.11.1980 vahvistettu asemakaava nro 7962. Asemakaavan mukaan tontti on liikerakennusten korttelialue (AL). Iso Roobertinkadun varteen on merkitty rakennusala enintään viisikerroksiselle rakennukselle. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 1 300 k-m².

Tontille tulee asemakaavan mukaan sijoittaa 1 autopaikka / 350 k-m² toimistokerrosalaa, 1 autopaikka / 150 m² asiakaspalvelukerrosalaa ja 1 autopaikka / 120 k-m² asuntokerrosalaa. Huoltoajoneuvoa lukuun ottamatta yhtään autopaikkaa ei saa sijoittaa pihamaalle. Piha on istutettava ja varustettava leikki- ja ulkoilutilaksi.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalotaltaisen 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. 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.

Suunnittelualuetta koskevia päätöksiä ja rakennuskielto:

- Virastopäällikkö hyväksyi 3.4.2017 poikkeamishakemuksen asemakaavasta nro 7962, rakennuksen muuttamisesta asuinkäyttöön.
- Alueella on voimassa rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi (nro 12259). Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Tontti sijaitsee Iso Roobertinkadun kävelykatuosuuden varrella, jota ollaan kehittämässä "Ilmastokatuna". Tontilla sijaitsee arkkitehti Folke Lindforsin suunnittelema viisikerroksinen liikerakennus vuodelta 1963, jonka nykyinen laajuus on kiinteistörekisterin mukaan 1 421 k-m². Ensimmäinen kerros on varattu liiketiloille ja ylemmät kerrokset toimistoille. Kellarissa ja ullakolla on varasto- ja henkilökunnan sosiaalitiloja sekä teknisiä tiloja. Osa kellaritiloista on osoitettu yläpuolisten liiketilojen käyttöön. Naapurikiinteistöjen As Oy Helsingin Iso Roobertinkatu 28 ja Koy Fredrikinpasaasin kanssa yhteisessä käytössä olevalla sisäpihalla on jäteastioita sekä 10 autopaikkaa, joista kolme on ollut Koy Iso Roobertinkatu 30 omassa käytössä. Ajoyhteys pihalle on Fredrikinkadulta Koy Fredrikinpasaasin tontin (5/93/27) kautta.

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

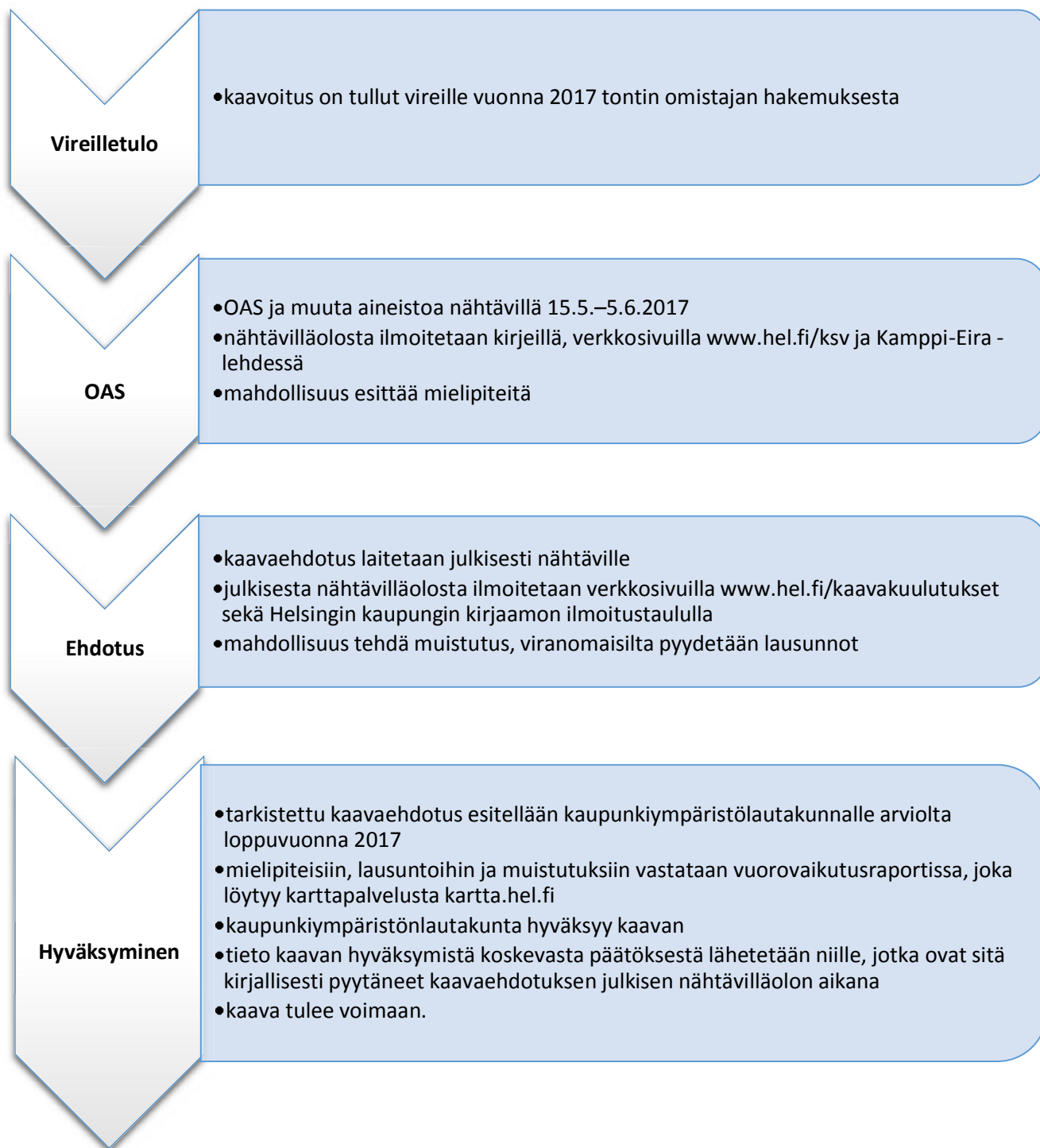
Liikenne

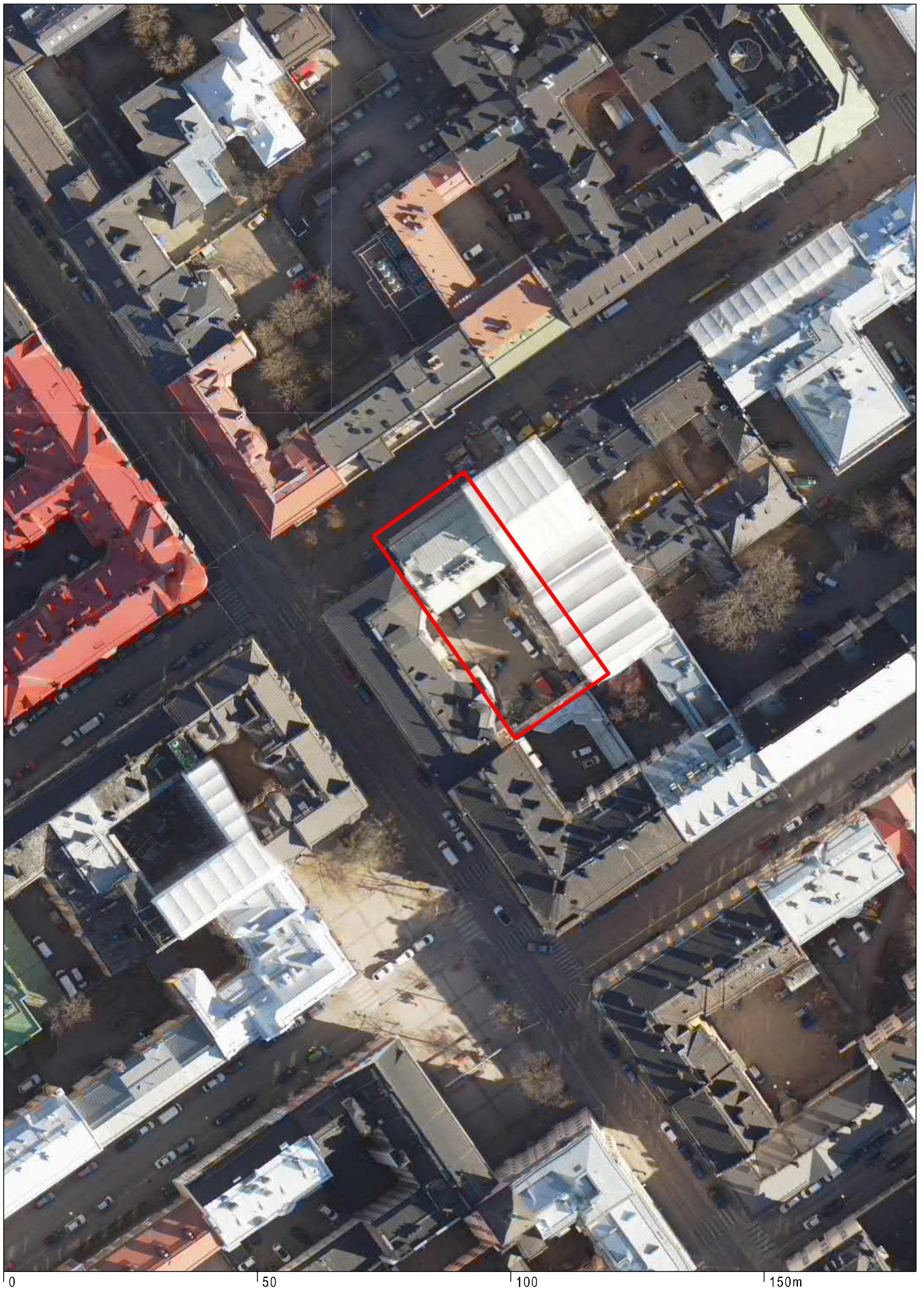
Juuso Helander, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37134,
juuso.helander@hel.fi



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

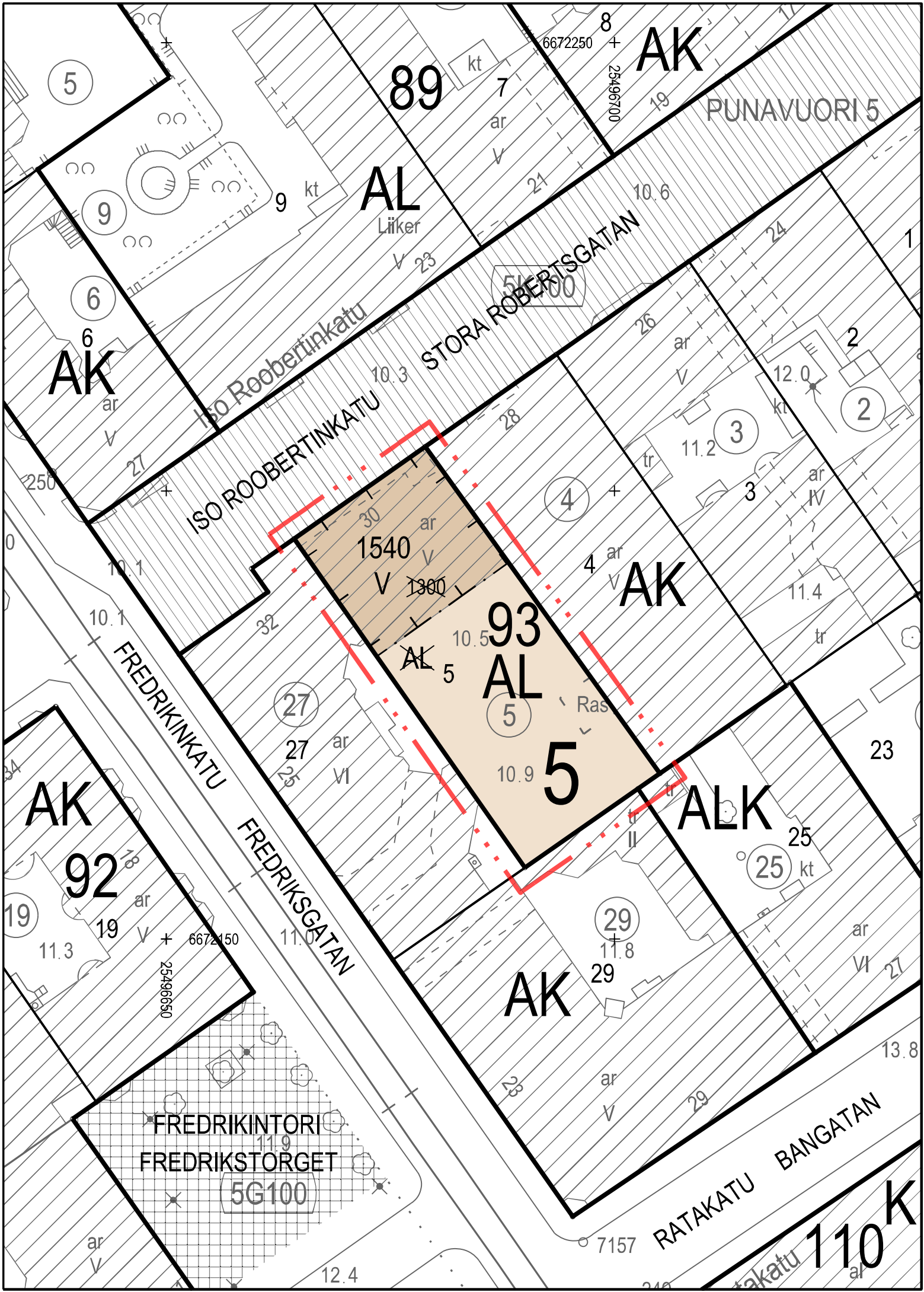
Kaavoituksen eteneminen





Ilmakuva
Iso Roobertinkatu 30

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Asemakaavakoordinointi



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kadunvarsirakennuksen ensimmäinen kerros tulee osoittaa kokonaan liike- tai toimitiloiksi, joiden tulee ulottua rakennusrungon läpi.

2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

5

Kaupunginosan numero.

93

Korttelin numero.

5

Ohjeellisen tontin numero.

1540

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Muutostöiden tulee tapahtua olemassa olevan rakennusrungon sisällä.

V

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

Rakennusala.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintiloina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Jos tontilla on vuokra-asuntoja, vähintään kahdeksassa asunnossa on oltava keittiön/keittotilan lisäksi kaksi asuinhuonetta tai enemmän.

Asukkaiden käyttöön on varattava riittävät yhteis-, varasto- ja huoltotilat. Nämä sekä tekniset tilat saa osoittaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Porrashuoneen ja/tai kerrostasanteiden tulee saada luonnonvaloa.

Jätehuone tulee sijoittaa rakennusrungon sisään.

Uusiutuvan energian hyödyntäminen on mahdollistettava kattopinnoilla.

Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttaa ja imeyttää tontilla ja määrää vähentää minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrää ja käyttämällä läpäiseviä pinnoitteita kulku- ja oleskelualueilla.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Första våningen i byggnaden mot gatan ska reserveras i sin helhet för affärs- eller kontorsutrymmen som ska sträcka sig genom byggnadsstommen.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Ändringsarbeten ska utföras inom befintlig byggnadsstommen.

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

Byggnadsyta.

Av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska minst 50 % utgöras av bostäder som förutom kök/kökutrymme har minst tre bostadsrum. Om det finns hyresbostäder på tomten ska minst åtta bostäder förutom kök/kökutrymme ha två eller flera bostadsrum.

För invånarnas bruk ska reserveras tillräckliga gemensamma utrymmen, förvaringsutrymmen och serviceutrymmen. Dessa och de tekniska utrymmena får anvisas utöver den i detaljplanen angivna våningsytan.

Trapphuset och/eller varje våningsavsats ska ha dagsljus.

Soputrymmet ska placeras i byggnadsstommen.

På takytor ska möjliggöra att utnyttja förnybar energi.

Dagvatten ska i mån av möjlighet fördröjas och absorberas på tomten och dess volym ska minskas genom att minimera antalet av ogenomsläppliga ytor och genom att använda genomsläppliga beläggningar på gång- och vistelseområden.

Piha-alue on kunnostettava leikki- ja ulko-oleskelualueeksi, eikä sille saa sijoittaa autopaikkoja, tomutus- tai jätehuollon laitteita.

Pihalle on istutettava puita, joista osan tulee olla suurikokoiseksi kasvavaa lajiketta.

Asukkaiden käyttöön osoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on:
- 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75% on sijoitettava helposti saavutettaviin sisätiloihin.
- 1 pp/50 m² liike- tai toimistokerrosalaa. Näistä vähintään 50% on sijoitettava helposti saavutettaviin sisätiloihin.

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

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

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

Autopaikat saa sijoittaa enintään 400 metrin päässä olevaan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Gårdsområdet ska istandsättas för lek och utevistelse och på den får inte placeras bilplatser, mattpiskställningar eller anordningar för sophantering.

Träd ska planteras på gården. En del av träden ska vara av en högvuxen art.

Minimiantalet cykelplatser som ska anvisa för invånarnas bruk är:
- 1cp/30 m² bostadsvåningsyta. Minst 75% av dessa ska placeras i lätt nåbara utrymmen inomhus.
- 1cp/50 m² affär- eller kontorsvåningsyta. Minst 50% av dem ska placeras i lätt nåbara utrymmen inomhus.

För gästparkering ska i våningshus anvisas cykelparkeringsplatser i närheten av ytterdörrarna till bostadshuset minst 1 cp/1000 m²vy.

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

Antalet bilplatser är:
- 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.



KERROSALALASKELMA

	LIIKE- ja TSTOTILA	ASUNTO	PORRAS	APUTILAT	250 mm:n ylitys
K01.krs	-,- m ²	-,- m ²	-,- m ²	273,5 m ²	-,- m ²
1.krs	189,0 m ²	-,- m ²	37,5 m ²	43,0 m ²	5,5 m ²
2.krs	-,- m ²	247,5 m ²	40,0 m ²	-,- m ²	5,0 m ²
3.krs	-,- m ²	247,5 m ²	40,0 m ²	-,- m ²	5,0 m ²
4.krs	-,- m ²	247,5 m ²	40,0 m ²	-,- m ²	5,0 m ²
5.krs	-,- m ²	247,5 m ²	40,0 m ²	-,- m ²	5,0 m ²
Ullakko	-,- m ²	118,5 m ²	-,- m ²	48,0 m ²	-,- m ²
yht.	189,0 m²	1 108,5 m²	197,5 m²	364,5 m²	25,5 m²

Rakennusoikeuteen laskettava, pääkäyttötarkoituksen mukainen, kerrosala on yhteensä **1 495,0 m²** (189,0+1 108,5+197,5)

Pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan muodostavat

- Liike- ja toimistotilojen kerrosala, yhteensä **189,0 m²**
- Asuinkerrosala, yhteensä **1 108,5 m²**
- Porrashuoneen kerrosala, yhteensä **197,5 m²**

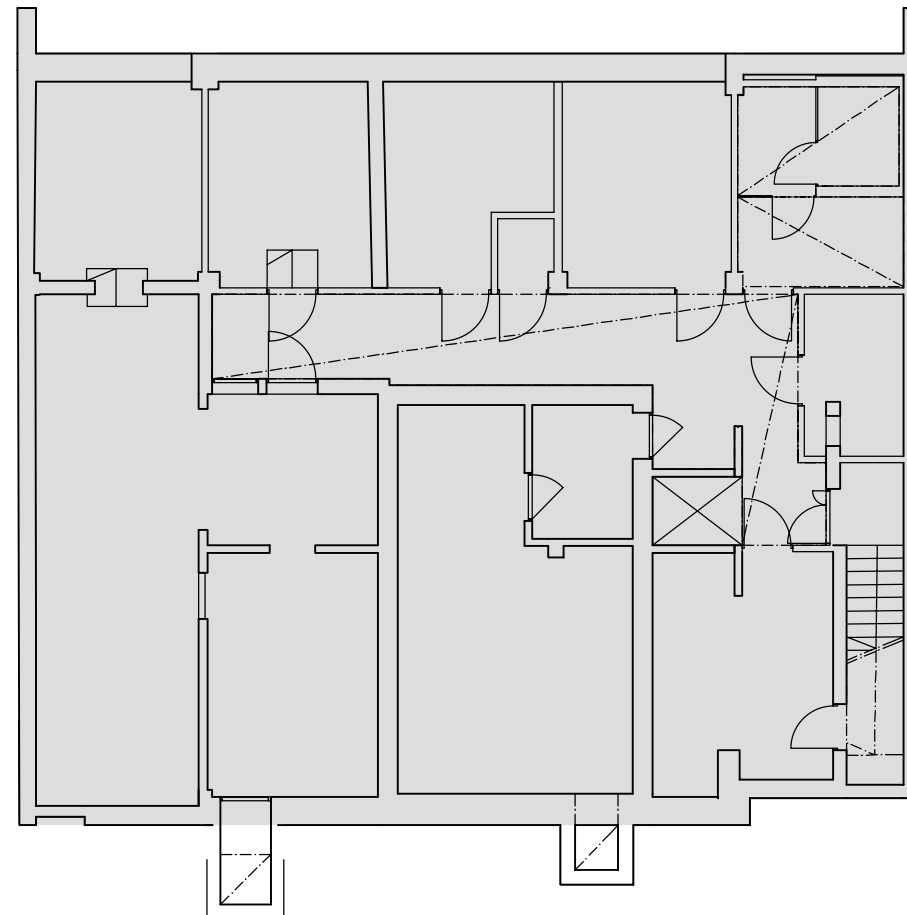
Asuin- ja porrashuonekerrosalan yhteenlaskettu pinta-ala on **1 306,0 m²** (1 108,5+197,5)

Rakennuksen bruttoala on yhteensä **1 885,0 m²** (189,0+1 108,5+197,5+364,5+25,5)

As Oy ISO ROOBERTINKATU 30

602: RAKENNUSOIKEUDEN JAKAUTUMINEN

~~15.11.2016~~ 29.03.2017



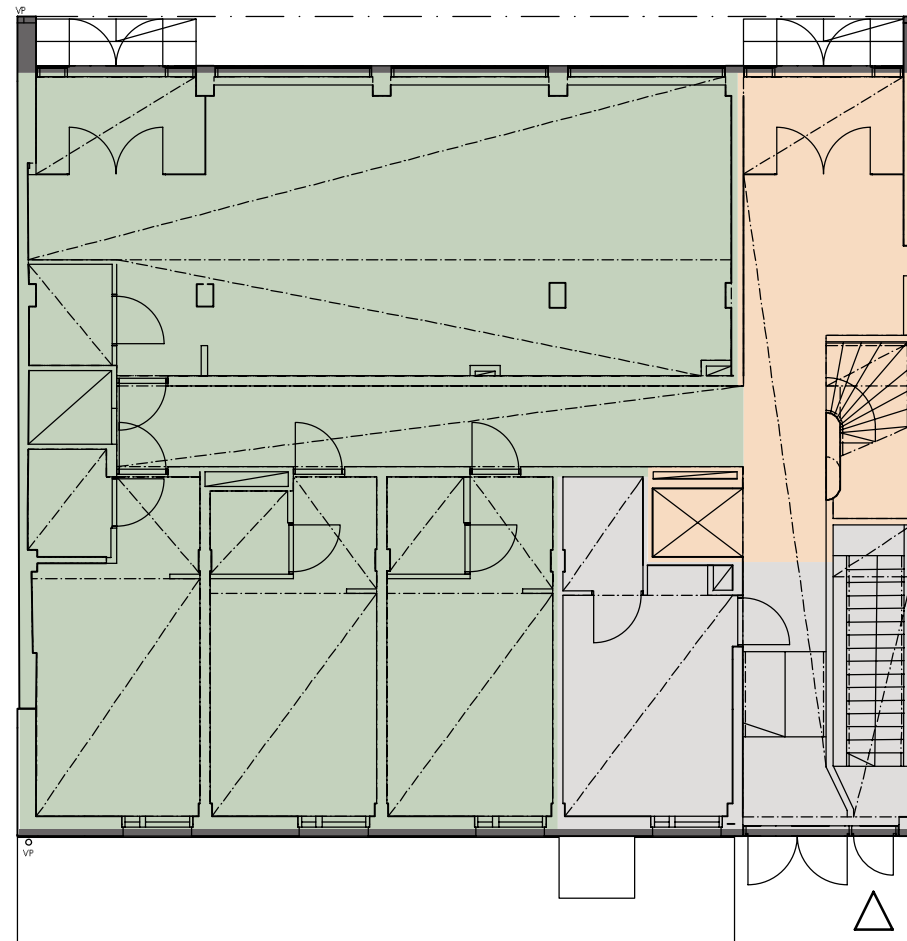
RO-KERROSALAAN KUULUMATTOMAT ALAT

APUTILAT
273,5 m²

As Oy ISO ROOBERTINKATU 30

602 LIITE: RAKENNUSOIKEUDEN JAKAUTUMINEN 1/150 K01.krs

15.11.2016 29.03.2017



RO-KERROSALA

	LIIKE- ja TSTOTILA
	189,0 m ²
	PORRAS
	37,5 m ²

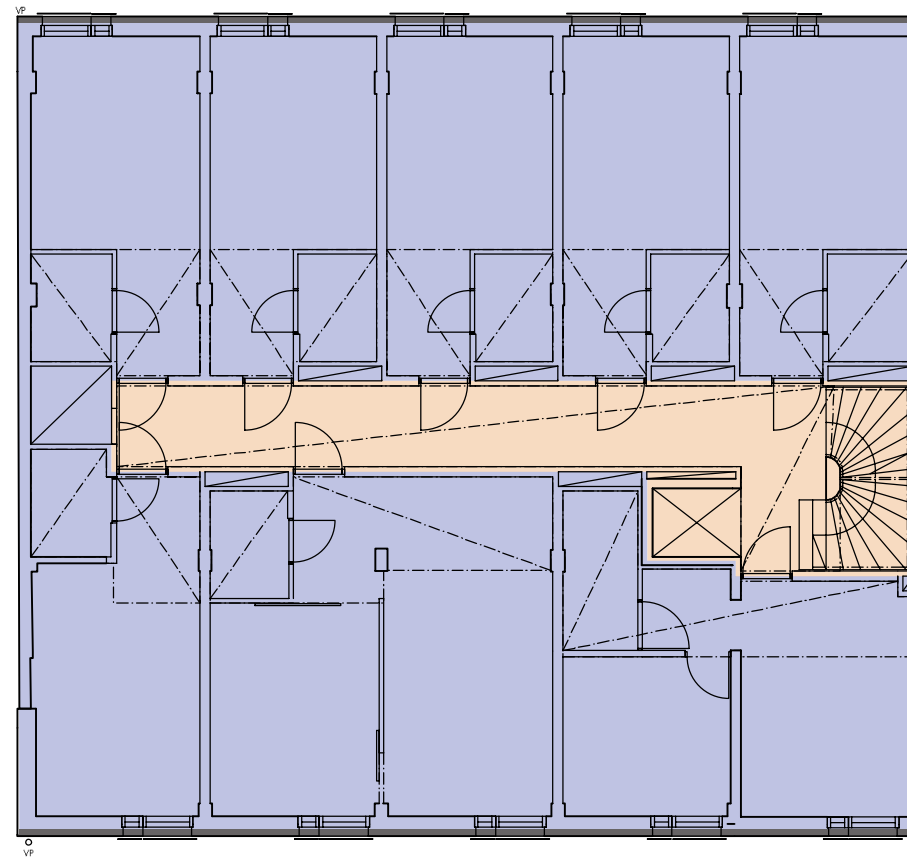
RO-KERROSAAN KUULUMATTOMAT ALAT

	APUTILAT
	43,0 m ²
	ULKOSEINÄN 250 mm:n YLITYS
	5,5 m ²

As Oy ISO ROOBERTINKATU 30

602 LIITE: RAKENNUSOIKEUDEN JAKAUTUMINEN 1/150 1.krs

15.11.2016 29.03.2017



RO-KERROSALA

 ASUNTO

247,5 m²

 PORRAS

40,0 m²

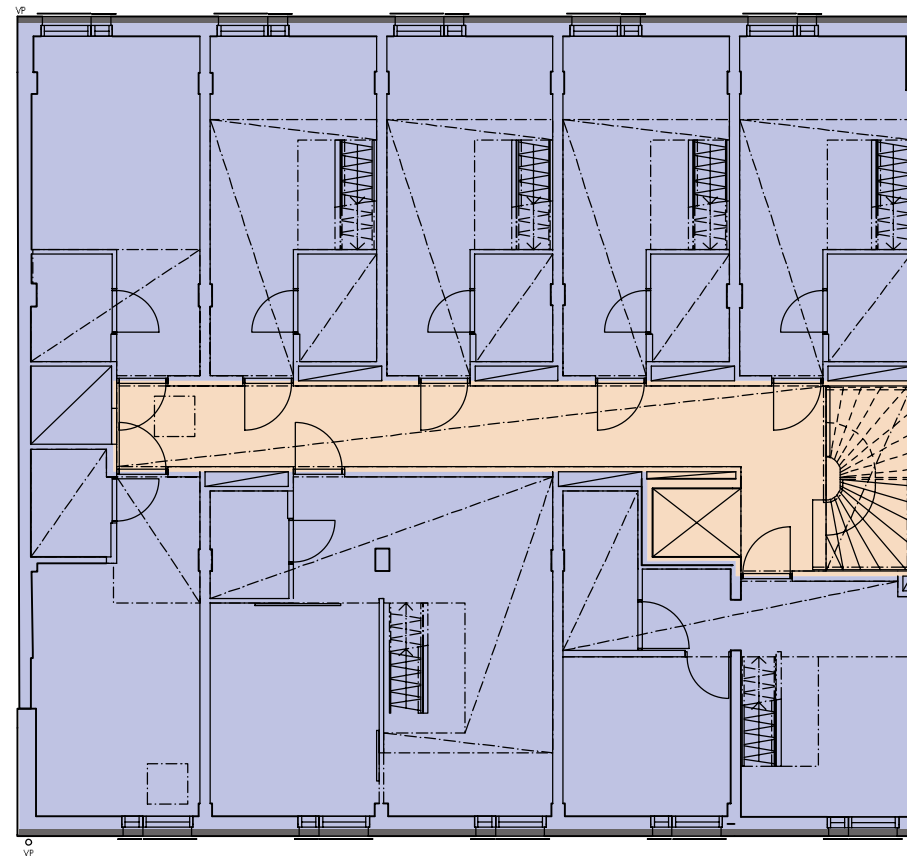
RO-KERROSALAAN KUULUMATTOMAT ALAT

 ULKOSEINÄN 250 mm:n YLITYS
5,0 m²

As Oy ISO ROOBERTINKATU 30

602 LIITE: RAKENNUSOIKEUDEN JAKAUTUMINEN 1/150 2-4.krs

~~15.11.2016~~ 29.03.2017



RO-KERROSALA

ASUNTO

247,5 m²

PORRAS

40,0 m²

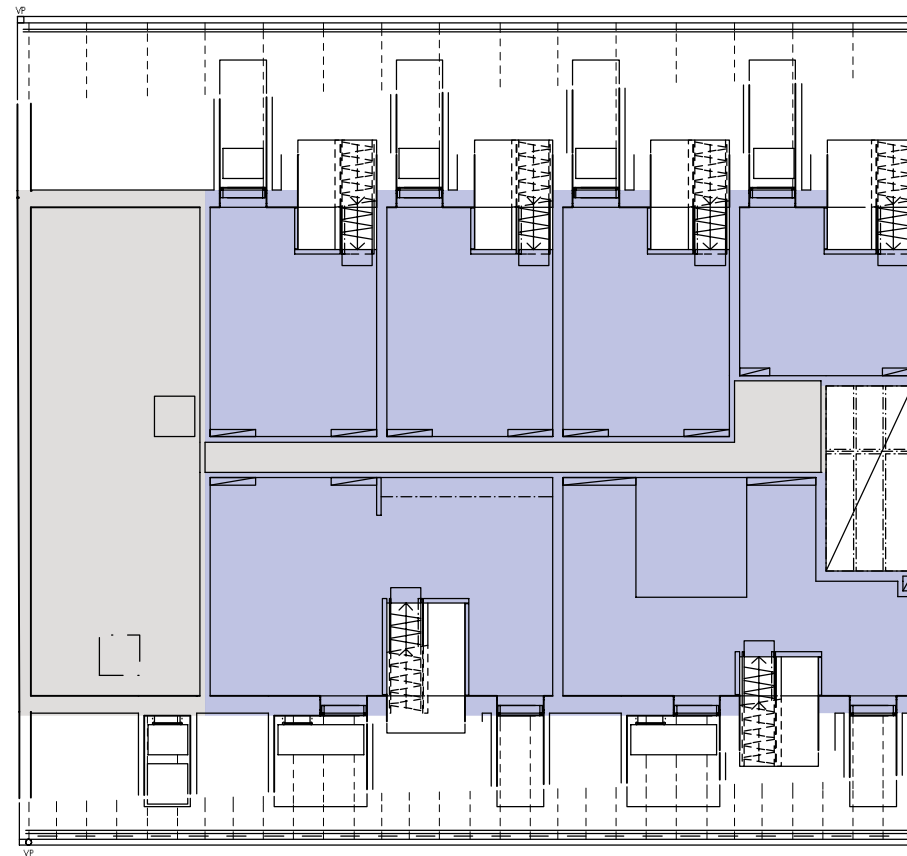
RO-KERROSALAAN KUULUMATTOMAT ALAT

ULKOSEINÄN 250 mm:n YLITYS
5,0 m²

As Oy ISO ROOBERTINKATU 30

602 LIITE: RAKENNUSOIKEUDEN JAKAUTUMINEN 1/150 5.krs

~~15.11.2016~~ 29.03.2017



RO-KERROSALA

ASUNTO
118,5 m²

RO-KERROSALAAN KUULUMATTOMAT ALAT

APUTILAT
48,0 m²

As Oy ISO ROOBERTINKATU 30

602 LIITE: RAKENNUSOIKEUDEN JAKAUTUMINEN 1/150 Parvikerros

~~15.11.2016~~ 29.03.2017