

ASEMAKAAVAN SELOSTUS **LUONNOS**
ASEMAKAAVAKARTTA NRO xxxxxx
PÄIVÄTTY xx.xx.20xx

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
4. kaupunginosan (Kamppi)
korttelin 67 tonttia 6

Kaavan nimi:
Eerikinkatu 4

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: xx.xx.20xx

[Kaupunkiympäristölautakunta:](#)

[Nähtävilläolo \(MRL 65 §\):](#)

[Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:](#)

Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee osoitteessa Eerikinkatu 4



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Kajsa Lybeck, arkkitehti, Janne Prokkola, yksikön päällikkö

Kaavapiirtäminen: Pia Havia, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Jere Saarikko, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Mikko Juvonen, diplomi-insinööri

Rakennusvalvontapalvelut: Markku Lehtinen, arkkitehti

Pelastuslaitos: Katja Seppälä

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Mikko Lindqvist

Hakijataho

Juha Vainion säätiö, Bengt Gröning

Hankesuunnittelu

Parviainen Arkkitehdit Oy, arkkitehti Maria Björklund

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	6
Palvelut	7
Esteettömyys.....	7
Luonnonympäristö.....	7
Ekologinen kestävyys.....	7
Suojelukohteet	7
Yhdyskuntatekninen huolto	8
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	8
Vaikutukset.....	9
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	10
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	11

LIITTEET

1 Seurantalomake

2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4/A3-koossa)
- Havainnekuva
- Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
- Ote voimassa olevista asemakaavoista

- Kuvaliite suojelukohteista

4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - x
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee osoitteessa Eerikinkatu 4 olevaa tonttia, joka sijaitsee Kampissa. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden toimistorakennuksen rakentamisen pihasiiven paikalle ja olemassa olevan puurakennuksen peruskorjaamisen toimistokäyttöön. Kadunvarsirakennus ja puinen piharakennus suojellaan. Kadunvarren toimistorakennuksen ullakolle suunnitellaan asumista. Autopaikat tutkitaan sijoitettavaksi yleiseen pysäköintilaitokseen.

Tavoitteena on kehittää olemassa olevaa kiinteistöä täydennysrakentamalla ja peruskorjaamalla olemassa olevaa rakennuskantaa suojeluarvot huomioiden. Kaksikerroksinen pihasiipi puretaan.

Uutta asuntokerrosalaa on 320 k-m² ja toimitilakerrosalaa on 750 k-m². (Täydentyy ehdotusvaiheessa) Asukasmäärän lisäys on arviolta 8.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että tontilla käytössä oleva toimistokerrosalan määrä kasvaa, puinen piharakennus peruskorjataan, kadunvarren rakennus sekä puinen piharakennus suojellaan ja toimistokiinteistöön sijoittuu asumista ullakkorakentamisen myötä.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki-
jan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on sovittaa uusi toimistorakennus tontilla oleviin suojeltaviin rakennuksiin ja alueen kerrokselliseen kaupunkirakenteeseen sekä korttelinäkymiin. Tavoitteena on varmistaa pihan tilallisen ilmavuuden vaikutelma ja näkymien monipuolisuus. Tavoitteena on säilyttää peruskorjattavan, suojeltavan puurakennuksen luonne. Tavoitteena on sovittaa ullakkorakentaminen nelikerroksisen renessanssirakennuksen suojeluarvot ja ympärillä olevia kortteli- ja kaupunkinäkymiä huomioiden.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään keskustan elinvoimaisuuden kehittämistä ja elävän, omaleimaisen ja turvallisen kaupunginosan syntymistä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 859 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 1070 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on nykyisin toimisto- ja liikekäytössä oleva kerrostalo. Arkkitehti Theodor Höijerin suunnittelema uusrenessanssi-tyylinen rakennus vuodelta 1896 on nelikerroksinen. Keskeisen kulka-
aukon päältä nouseva pääporrashuone on ilmeeltään hyvin säily-
nyt. Pihan puolen päädyissä on porrashuonesiivet, ns piianpor-
taat. Itäpäädyn porrashuoneeseen liittyvä kaksikerroksinen piha-
siipirakennus vuodelta 1879 on kadunvarren ravintolan työnteki-
jöiden sosiaalitalana. Lisäksi rakennuksessa on jätetilat ja yksi
asunto. Vuosilta 1875 ja 1883 olevaa pihan puurakennusta kos-
kee kaupunginmuseon johtokunnan suojeluesitys. Perusteluna to-
detaan: "Kohde on muutettunakin harvinaiseksi käynyt esimerkki
1800-luvun puu-rakentamisesta, jonka jäljet ovat lähes tyystin hä-
vinneet Helsingistä 1900-luvun aikana. Osana kaupungin asutus-
historiaa kohde on arvokas osa keskustan rakennuskantaa, ja
sillä on historiallista arvoa". Osittain avokalliolla sijaitseva raken-
nus on ollut toimistokäytössä. Pysäköintilaitos Kamppiparkin pois-
tumistie on johdettu kiinteistön tontille. Asfaltoidulla pihalla on seit-
semän autopaikkaa.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Kadun varren maantasokerros tulee varata liike- ja muiksi asia-
kaspalvelutiloiksi.

Rakennuksen ullakkokerrokseen saa sijoittaa asuntoja.

Asukkaiden varastot ja yhteistilat sekä toiminnan vaatimat tekni-
set tilat saa rakentaa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun ker-
rosalan lisäksi.

Tontilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa
asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuo-
netta tai enemmän.

Liikenne

Lähtökohdat

xxxx liikennemäärä on nykyisin noin xxxx ajon./vrk.

Kaavaratkaisu

xxx

Palvelut

Lähtökohdat

Tontilla on asiakaspalvelu- ja liiketilaa.

Kaavaratkaisu

xxx

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Puinen piharakennus sijaitsee osittain näkyvän avokallion päällä

Kaavaratkaisu

Avokallio säilytetään näkyvänä osana pihaa.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

xxxx

Kaavaratkaisu

xxx

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaupunginmuseo on 28.10.2013 päivätyssä muistiossa tuonut esille kaupunginmuseon tähänastiset kannanotot tontilla olevien rakennusten suojeluarvoista. Muistiossa todetaan, että katurakennuksella on ”korkea rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo joka tulisi huomioida tulevassa asemakaavamuutoksessa”, lisäksi kaupunginmuseon porrashuoneinventoinnissa sen pääporrashuone on muutoksistaan huolimatta sijoitettu korkeimpaan luokkaan 1, samoin itäisen pihasiiven palvelusväen porras. Läntisen pihasiiven porras on luokassa 2.

Puinen piharakennus sisältyy kaupunkisuunnitteluviraston ja kaupunginmuseon vuonna 1997 laatimaan selvitykseen kaupunginien suojeltavista puutaloista.

Vuosilta 1875 ja 1883 olevaa pihan puurakennusta koskee kaupunginmuseon johtokunnan suojeluesitys. Perusteluna todetaan: ”Kohde on muutettunakin harvinaiseksi käynyt esimerkki 1800-luvun puu-rakentamisesta, jonka jäljet ovat lähes tyystin hävinneet Helsingistä 1900-luvun aikana. Osana kaupungin asutushistoriaa kohde on arvokas osa keskustan rakennuskantaa, ja sillä on historiallista arvoa”.

Kaavaratkaisu

Kadunvarren nelikerroksinen renessanssirakennus ja puinen piharakennus merkitään suojeltavaksi merkinnällä sr-1. (Täydentyy..)

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei muuta nykytilannetta.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Alue on vanhaa korttelirakennetta.

Kaavaratkaisu

Lisärakentamisen yhteydessä selvitetään paloturvallisuuden ajankäytös suhteessa naapurikiinteistöihin yleisten määräysten

mukaisesti. Hankkeesta laaditaan pelastuslaitoksen hyväksymä palo- ja pelastussuunnitelma.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Täydentyä suunnittelun edetessä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun vaikutukset ovat vähäiset.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan lisärakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen ja teknisen huollon järjestämiseen. Lisärakentamisesta aiheutuva vähäinen liikenteen lisääntyminen integroidaan olemassa olevaan liikekeskustan tilanteeseen. Autopaikat tutkitaan sijoitettavan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Olemassa oleva nelikerroksinen renessanssirakennus suojellaan ja pihan puinen rakennus suojellaan. Pihan puurakennus suojellaan ja kunnostetaan toimistoksi. Kaupungin kerroksellisuus varmistetaan. Pihan avoin vaikutelma ja näkymien monipuolisuus varmistetaan.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Toimistotilan kasvattaminen ylläpitää keskustan hyvän työpaikka-tilanteen.

Muut merkittävät vaikutukset

Asuntojen rakentaminen kadun varren ullakolle muuten toimistorakennuksena toimivaan kiinteistöön tuo alueelle sosiaalista kontrollia ja elävöittää muuten iltaisin hiljaista kiinteistöä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on Liike- ja palvelukeskustan C1, keskustatoimintojen aluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on xxaluetta. Maanalaisessa yleiskaavassa on tilavaraus... Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen. (Täydentyä)

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 461 (vahvistettu 23.8.1836). Kaavan mukaan alue on merkitty korttelialueen 67 (Pääskynen) tontiksi. Alueella on myös voimassa maanalainen asemakaava nro 11275 (tullut voimaan 10.12.2004). Kaavan mukaan tontin 4 kohdalla on osoitettu maanalainen tila (map2), johon saadaan sijoittaa maanalaisista tiloista maanpinnalle tai rakennukseen johtavan portaan ja hissiyhteyden suojavyöhykkeineen. Lisäksi kaavassa on osoitettu maanalaisia tiloja (map3) ja (matek) suojavyöhykkeineen alueella.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

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

Alueen tontteja ei ole merkitty kiinteistörekisteriin, joten alueella on voimassa rakennuskielto maankäyttö- ja rakennuslain 81 §:n nojalla.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet/muutosluonnoksen x.x.20xx.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue 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 2018 tontin omistajan hakemuksesta.

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/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 11.3.–8.4.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Esitelty lautakunnalle
Helsingissä, x.x.20xx
Marja Piimies

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) x.x.–x.x.20xx

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle/~~kaupunkiympäristölautakunnalle~~ x.x.20xx ja lautakunta päätti x.x.20xx asettaa kaavaehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30/14 päivän ajan.

Muistutukset ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia / tehtiin x muistutusta, joista x oli adressi/adresseja (allekirjoittajia yhteensä xx). Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui xx kirjettä, joista x oli adressi/adresseja (allekirjoittajia yhteensä xx).

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat...

Kirjeissä esitetyt huomautukset kohdistuivat...

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin / ei saatu viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat...

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin Satama
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
 - Liikennevirasto
 - Museovirasto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - x
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
 - sosiaali- ja terveystoimiala
 - Helsingin kaupungin liikenneliikelaitos (HKL)
 - pelastuslaitos
 - pelastuslautakunta
 - asuntotuotantotoimisto (ATT)
 - Helsingin taidemuseo
 - kaupunginmuseo
 - kiinteistölautakunta
 - kiinteistövirasto
 - liikuntalautakunta
 - liikuntavirasto
-

- nuorisolautakunta
- nuorisoasiainkeskus
- opetuslautakunta
- opetusvirasto
- rakennuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- sosiaali- ja terveyslautakunta
- sosiaali- ja terveystoimi
- varhaiskasvatuslautakunta
- varhaiskasvatusvirasto
- yleisten töiden lautakunta
- rakennusvirasto
- ympäristölautakunta
- ympäristökeskus
- x

Lisäksi seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: x, y.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista **muistutuksista, kirjeistä ja viranomaisten lausunnoista** sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin. / Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Muistutusten johdosta:

- xxx

ELY-keskuksen lausunnon johdosta:

- xxx

Xn ja Yn lausuntojen johdosta:

- kaavakarttaan on merkitty...
- asemakaavaan on lisätty määräys ... ja selostusta on täydennetty vastaavilta osin

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- xxx.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselistusta on päivitetty xxx:n osalta Zzz:n lausunnon johdosta
- kaavakartan nimiö on päivitetty
- kirjoitusvirhe on korjattu kaavakartasta/kaavaselistuksesta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla / keskustelutilaisuudessa...

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle x.x.20xx päivätyn ja x.x.20xx muutetun asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro xxxxx hyväksymistä.

TAI

Asemakaavoituspalvelu on x.x.20xx muuttanut kaavaehdotusta. / Asemakaavoituspalvelu totesi (x.x.20xx) kirjeessään kaupunginhallitukselle, etteivät annetut lausunnot anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupungin uusi hallintosääntö 1.6.2017 alkaen on laajentanut lautakunnan toimivaltaa asemakaavojen osalta. Poiketen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetusta, kaavan hyväksyy kaupunginvaltuuston sijaan kaupunkiympäristölautakunta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti x.x.20xx hyväksyä xxxxn asemakaavan muutoksen x.x.20xx päivätyn piirustuksen numero xxxxx mukaisena ja asemakaavaselistuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä x.x.20xx

Marja Piimies