

# ISO ROOBERTINKATU 4

## 5. PUNAVUORI KORTTELI 94 TONTTI 4

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS  
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12569  
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin  
5. kaupunginosan (Punavuori)  
korttelin 94 tonttia 4

Kaavan nimi:  
Iso Roobertinkatu 4

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 8.1.2018

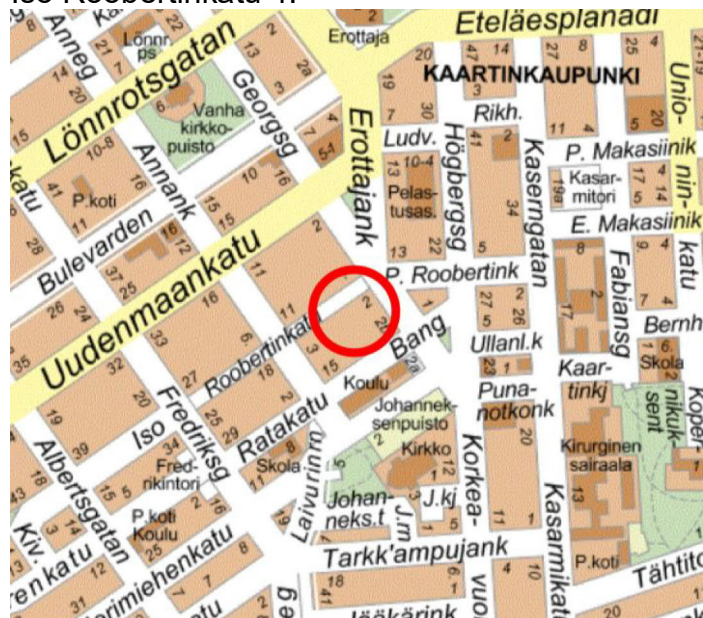
Nähtävilläolo (MRL 65 §):

Kaupunkiympäristölautakunta:

Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta

Voimaantulo:

Alue sijaitsee Punavuoren kaupunginosassa osoitteessa  
Iso Roobertinkatu 4.



## YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

### Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

#### **Asemakaavoitus:**

Sinikka Lahti, arkkitehti

Hanna Kiema, arkkitehti

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö

#### **Kaavapiirtäminen:**

Merit Tuomi, suunnitteluavustaja

Päivi Kaartinen, suunnitteluavustaja

#### **Liikenne- ja katusuunnittelu:**

Juuso Helander, insinööri

#### **Teknistaloudelliset asiat:**

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri

#### **Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:**

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti

#### **Rakennussuojelu:**

Sakari Mentu, arkkitehti

### Hakijataho

Oy Iso-Roobertinkatu 6

### Hankesuunnittelu

Jan Söderlund, arkkitehti

---



## SISÄLLYSLUETTELO

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

---

## LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
  - Ilmakuva
  - Asemakaavakartta (A4-koossa)
- 4 Viitesuunnitelma

## LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

## TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia, joka sijaitsee Punavuoren kaupunginosassa Iso Roobertinkadulla osoitteessa Iso Roobertinkatu 4. Kaavaratkaisu mahdollistaa toimistorakennuksen korottamisen yhdellä kerroksella, johon sijoitetaan asuinhuoneistoja. Uutta asuntokerrosalaa on 740 k-m<sup>2</sup>.

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

## ASEMAKAAVAN KUVAUS

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa toimistorakennuksen korottaminen yhdellä kerroksella. Uuteen kerrokseen sijoitetaan asuinhuoneistoja.

Kaavaratkaisu on kaupungin strategisten tavoitteiden ja Helsingin yleiskaavan (2016) tavoitteiden mukainen. Uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaan ydinkeskustan toiminnallista sekoittuneisuutta pyritään vahvistamaan. Asemakaavan muutoksen myötä tontilla sijaitsevat liike- ja toimitilat säilyvät ja samalla uusia asuntoja saadaan ydinkeskustaan.

### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 615 m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun kokonaiskerrosala on noin 6 450 k-m<sup>2</sup>, josta asuinkerrosalaa on noin 740 k-m<sup>2</sup> ja toimisto- ja liikekerrosalaa noin 5 710 k-m<sup>2</sup>.

### Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

#### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijaitsee toiminnallisesti sekoittuneen Iso Roobertinkadun varrella. Katutaso on vilkas monipuolisine liikkeineen ja ravintoloinneen. Kadun varrella on sekä asuin- että toimistorakennuksia.

Iso Roobertinkatu muutettiin kävelykaduksi kaavamuutoksella vuonna 1983. Kadun itäosa, jonka varrella kaava-alue sijaitsee, on ensimmäinen varsinainen kävelykatu Helsingissä. Kadun varrella on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita asuin- ja liikerakennuksia.

---

Tontilla sijaitsee nykyään vuonna 1967 rakennettu Eliel Muoniovaaran ja Eero Oulasvirran suunnittelema punatiilinen liike- ja toimistorakennus. Rakennuksessa on viisi kerrosta ja yksi kellari-kerros. Rakennuksen katutasossa ja kellarikerroksessa on liiketila ja ylemmissä kerroksissa toimistotilaa. Pysäköintipaikat ovat kansipihalla, jonne ajo tapahtuu Yrjönkadun puolelta.

Tontilla on aikaisemmin ollut uusrenessanssirakennus, joka purettiin 60-luvulla uuden toimistorakennuksen alta.

### Toimisto- ja liikerakennusten korttelialue (KT-1)

Toimisto- ja liikerakennusten korttelialueella maantasokerros tulee varata liike- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Rakennuksen ylimpään kerrokseen saa sijoittaa asuntoja.

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

Korostusosaan sijoittuville asunnoille tulee rakentaa kattoterassi, jonka yhteyteen tulee rakentaa talosauna. Lisäksi asukkaille tulee rakentaa yhteisparveke. Liike- ja toimistotilojen pysäköintipaikat ja naapurikiinteistön rasitepaikat sekä pääosa pyöräpysäköinnistä sijoittuu sisäpihalle.

Rakennuksen korotusosan arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön arvokkaaseen kaupunkikuvaan ja julkisivumateriaalina tulee olla paikalla muurattu punatiili. Lisäksi vesikaton yläpuolelle sijoittuvat tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuurin ja niiden rakentamiselle on määritelty ylin sallittu korkeusasema. Asuntojen parvekkeiden tulee olla joko sisäänvedettyjä tai ranskalaisia, ulokeparvekkeita ei sallita.

## Liikenne

### Lähtökohdat

Iso Roobertinkatu on tontin edustan osalla kävelykatu. Ajo tontille tapahtuu Yrjönkadun puolelta rasiteyhteyden kautta. Tontin pysäköinti sijaitsee sisäpihalla. Kävelykadulla on sallittu huolto- ja tontille ajo.

### Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä liikennejärjestelyihin ei tule muutoksia. Tontilla sijaitsevien autopaikkojen määrä vähenee ja pyöräpaikkojen määrä lisääntyy. Autopaikkojen laskennallinen tarve asunnoille on 1ap/150 k-m<sup>2</sup>. Koska täydennysrakentaminen jää kuitenkin alle 1 200 k-m<sup>2</sup>:n, ei laskentaohjeen mukaisia autopaikkoja

edellytetä osoitettavan lainkaan. Tontille saa sijoittaa autopaikkoja toimistoille enintään 1 ap/250 k-m<sup>2</sup>, liiketiloille 1 ap/150 k-m<sup>2</sup> ja ravintoloille 1 ap/350 k-m<sup>2</sup>. Pyöräpaikkoja tulee asunnoille vähintään 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>, toimistoille ja liiketiloille vähintään 1 pp/50 k-m<sup>2</sup> ja 1 pp/15 ravintolan asiakaspaikkaa. Lisäksi pyöräpaikkojen tulee suurimmaksi osin olla helposti saavutettavissa, katetussa ja lukitavissa olevassa tilassa.

## Palvelut

### Lähtökohdat

Kaava-alue sijoittuu kävelymatkan päähän Helsingin ydinkeskustan monipuolisista palveluista. Iso Roobertinkadun varrella on päivittäistavarakauppoja, erikoisliikkeitä, kahviloita ja ravintoloita. Kaava-alueen läheisyydestä kulkee raitiolinja 10 sekä bussi 24 ja Kampin liikenneterminaali sekä Helsingin päärautatieasema sijaitsevat noin kilometrin päässä.

### Kaavaratkaisu

Palvelutarjonta ei muutu kaavaratkaisun myötä.

## Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## Suojelukohteet

### Lähtökohdat

Kaava-alueella sijaitsevaa rakennusta ei ole suojeltu. Iso Roobertinkadun katualue kuuluu Kaupunkiympäristön toimialan inventointiin yleisten alueiden arvoympäristöihin ja on merkitty arvoluokkaan III. Lisäksi tontti on merkitty Helsingin yleiskaavan (2016) kulttuuriympäristöt-teemakartan kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Katualuetta ei ole suojeltu asemakaavalla. Kadun varrella sijaitsee useita rakennuksia, jotka on suojeltu asemakaavassa S<sub>0</sub>-merkinnällä: Kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala.

### Kaavaratkaisu

Kohdetta ei suojella asemakaavassa, mutta uudisosan arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön arvokkaaseen kaupunkikuvaan.

## Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

## Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

### Lähtökohdat

Rakennuksessa on kaksi uloskäytävää.

### Kaavaratkaisu

Poistuminen asunnoista tapahtuu kahden uloskäytävän kautta. Erillistä varatieratkaisua ei tarvita. Pelastusratkaisut selvitetään tarkemmin rakennuslupavaiheessa.

## Vaikutukset

### Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttaminen ei aiheuta kustannuksia kaupungille. Asemakaavamuutos korottaa tontin arvoa. Mahdollisista maankäyttökorvauksista sovitaan maapoliittisissa neuvotteluissa.

### Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun myötä asuntojen määrä lisääntyy Punavuorella.

### Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavalla ei ole vaikutuksia liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen.

### Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Rakennuksen korottaminen vaikuttaa Iso Roobertinkadun kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön. Korotus luo uuden kerrostuksen kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

---



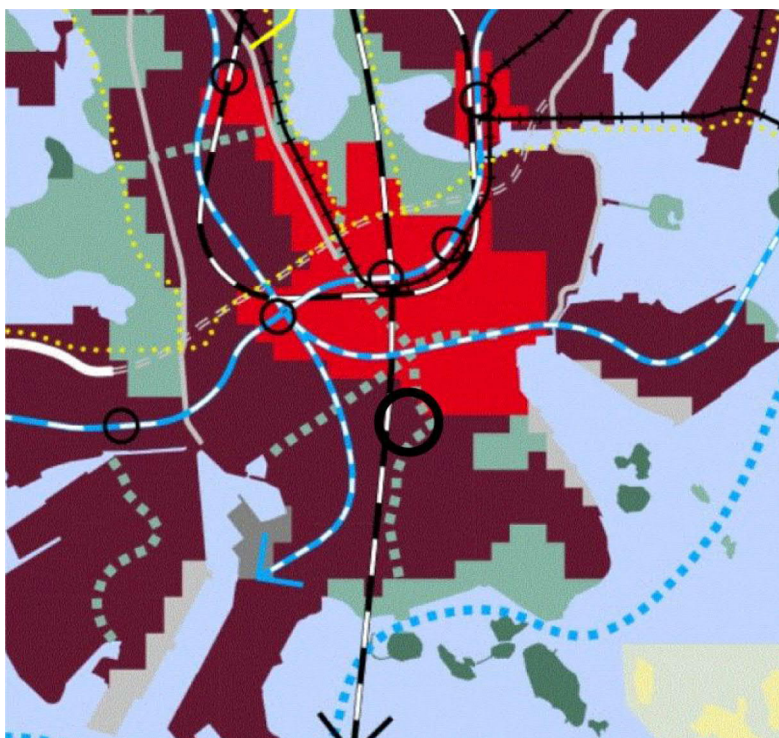
## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on kantakaupungin C2-alue. C2-alue on keskusta-alue, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Ote yleiskaavasta (valtuuston hyväksymä 26.10.2016)

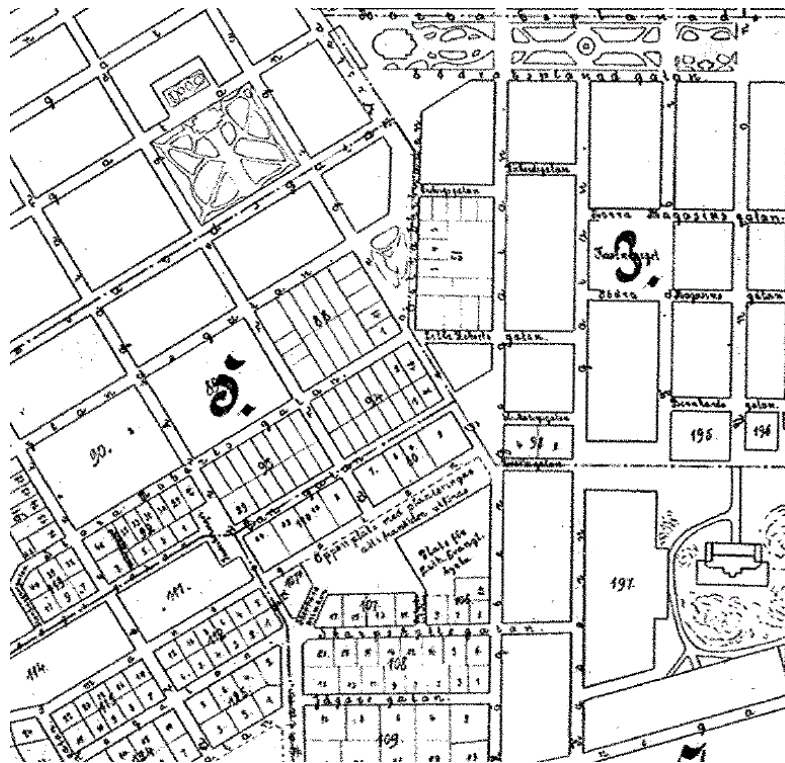
Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.



Ote maanalaisesta yleiskaavasta (lainvoimainen 18.11.2011)

### Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 465 (vahvistettu 25.10.1887). Kaavassa on osoitettu ainoastaan kortteli- ja tontti-jaot.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta (vahvistettu 25.10.1887)

## Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

## Rakennuskiellot

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

## 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 2017 tontin omistajan hakemuksesta.

### Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontapalvelut

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä viitesuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla [www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi) sekä lehti-ilmoituksella Kamppi-Eira-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä viitesuunnitelma oli nähtävillä 22.1.–9.2.2018 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Rikhardinkadun kirjastossa, osoite Rikhardinkatu 3
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

### **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat asuinkerroksen varapoistumisteihin ja kaupunkikuvaan. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että ylimpään kerrokseen on kaksi porrasyhteyttä. Lisäksi viitesuunnitelmaa on kehitetty niin, että uudisosa ei ole yhtä hallitseva osa Iso Roobertinkatua kuin aikaisemmassa viitesuunnitelmassa esitettiin.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kaupunkikuvaan, katolla sijaitsevaan konehuoneeseen, rasiteautopaikkoihin sekä varjostukseen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että konehuonetta on madallettu ja Iso Roobertinkadun puoleisen katujulkisivun ulokeparvekkeet on poistettu.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl. Kirjeitä saapui nähtävilläoloajan jälkeen 1 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet**

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

**Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.**

Helsingissä, 15.2.2019  
Marja Piimies

---

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                     |                                      |            |
|-------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 091 Helsinki        | Täyttämispvm                         | 17.01.2019 |
| Kaavan nimi                         | Iso Roobertinkatu 4 |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       |                     | Ehdotuspvm                           |            |
| Hyväksyjä                           |                     | Vireilletulosta ilm. pvm             | 08.01.2018 |
| Hyväksymispykälä                    |                     | Kunnan kaavatunnus                   | 09112569   |
| Generoitu kaavatunnus               |                     |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 0,1615              | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | 0,0732              | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 0,1615     |

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä      | 0,1615         | 100,0         | 6450                          | 3,99          |                           | 740                                     |
| A yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| P yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| Y yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| C yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| K yhteensä    | 0,1615         | 100,0         | 6450                          | 3,99          |                           | 740                                     |
| 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 <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä          |                |               |                               |                           |                                         |

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

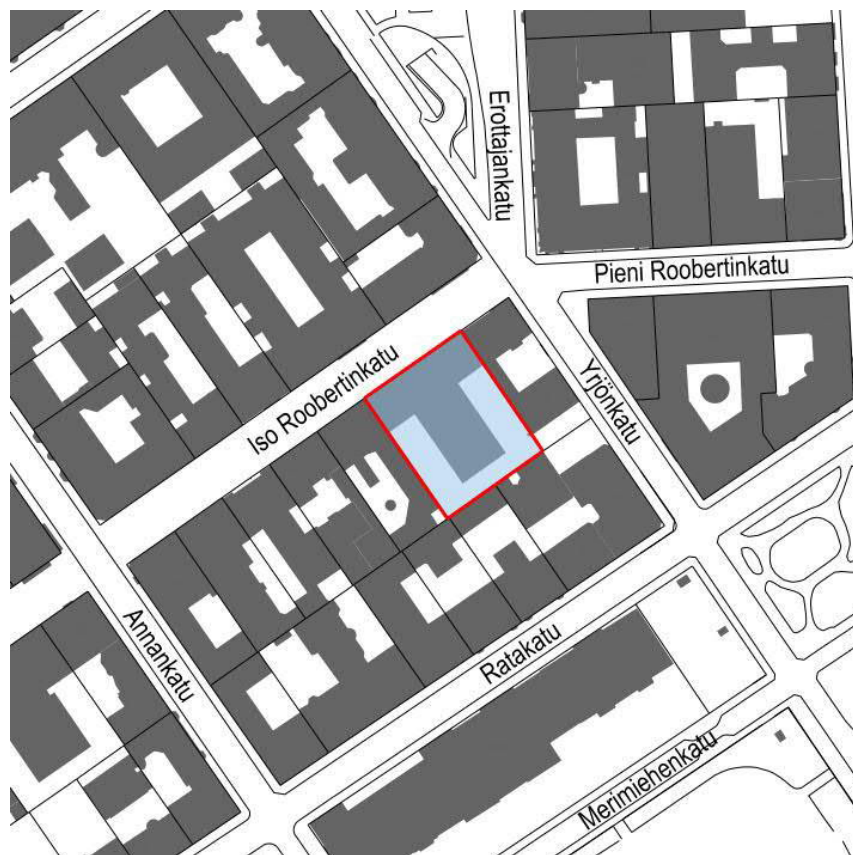
Alamerkinnot

| Aluevaraukset | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala [k-<br>m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-<br>m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| Yhteensä      | 0,1615            | 100,0            | 6450                              | 3,99             |                              | 740                                         |
| A yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| P yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| Y yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| C yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| K yhteensä    | 0,1615            | 100,0            | 6450                              | 3,99             |                              | 740                                         |
| KT-1          | 0,1615            | 100,0            | 6450                              | 3,99             |                              | 740                                         |
| T yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| V yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| R yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| L yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| E yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| S yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| M yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| W yhteensä    |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |



Kaupunkiympäristön toimiala  
Asemakaavoitus**ISO ROOBERTINKATU 4, ASEMAKAAVAN MUUTOS****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

**Iso Roobertinkadun varrella sijaitsevaa toimisto- ja liikera-  
kennusta suunnitellaan korotettavan yhdellä kerroksella. Uu-  
teen kerrokseen sijoitetaan asuinhuoneistoja.**

**Suunnittelun tavoitteet ja alue**

Asemakaavan muutos koskee Punavuoren kaupunginosan kortte-  
lin 94 tonttia 4 osoitteessa Iso Roobertinkatu 4. Tavoitteena on  
mahdollistaa toimisto- ja liikeyrakenuksen korottaminen yhdellä  
kerroksella. Uuteen kerrokseen sijoitetaan asuinhuoneistoja. Muu-  
tos on kaupungin ja yleiskaavan tavoitteiden mukaista. Toimisto-  
ja liiketilat säilyvät ja samalla saadaan lisää asuntoja kantakau-  
pungin alueelle.

## Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viitesuunnitelma) on esillä 22.1.–9.2.2018 seuraavissa paikoissa:

- Rikhardinkadun kirjastossa, Rikhardinkatu 3
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 9.2.2018**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto: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 Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - pelastuslaitos
  - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa elinympäristöön, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen 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. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1887. Kaavassa on osoitettu ainoastaan kortteli- ja tonttijaot.

Alueella on voimassa rakennuskielto 12416 asemakaavan laatimiseksi. Rakennuskielto on voimassa 11.10.2018 asti.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty asumisen ja toimitilan kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty kantakaupungin C2-alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Tontilla sijaitsee vuonna 1967 rakennettu Eliel Muoniovaaran ja Eero Oulasvirran suunnittelema punatiilinen liike- ja toimistorakennus. Rakennuksessa on viisi kerrosta ja yksi kellarikerros. Rakennuksen katutasossa ja kellarikerroksessa on liiketilaa ja ylemmissä kerroksissa on toimistotilaa. Pysäköintipaikat ovat kansipihalla, jonne ajo tapahtuu Yrjönkadun puolelta.

## **Lisätiedot suunnittelijoilta**

### **Maankäyttö**

Hanna Kiema, arkkitehti, p. (09) 310 37478,  
[hanna.kiema@hel.fi](mailto:hanna.kiema@hel.fi)

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37027,  
[hanna.pikkarainen@hel.fi](mailto:hanna.pikkarainen@hel.fi)

### **Liikenne**

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

### **Teknistaloudelliset asiat**

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37252,  
[mikko.juvonen@hel.fi](mailto:mikko.juvonen@hel.fi)

---

**Julkiset ulkotilat, maisema**

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti p. (09) 310 37258,  
[anu.lamminpaa@hel.fi](mailto:anu.lamminpaa@hel.fi)

**Rakennussuojelu**

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



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinki-kymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta [www.hel.fi/suunnitelmavahti](http://www.hel.fi/suunnitelmavahti).

---

## Kaavoituksen eteneminen



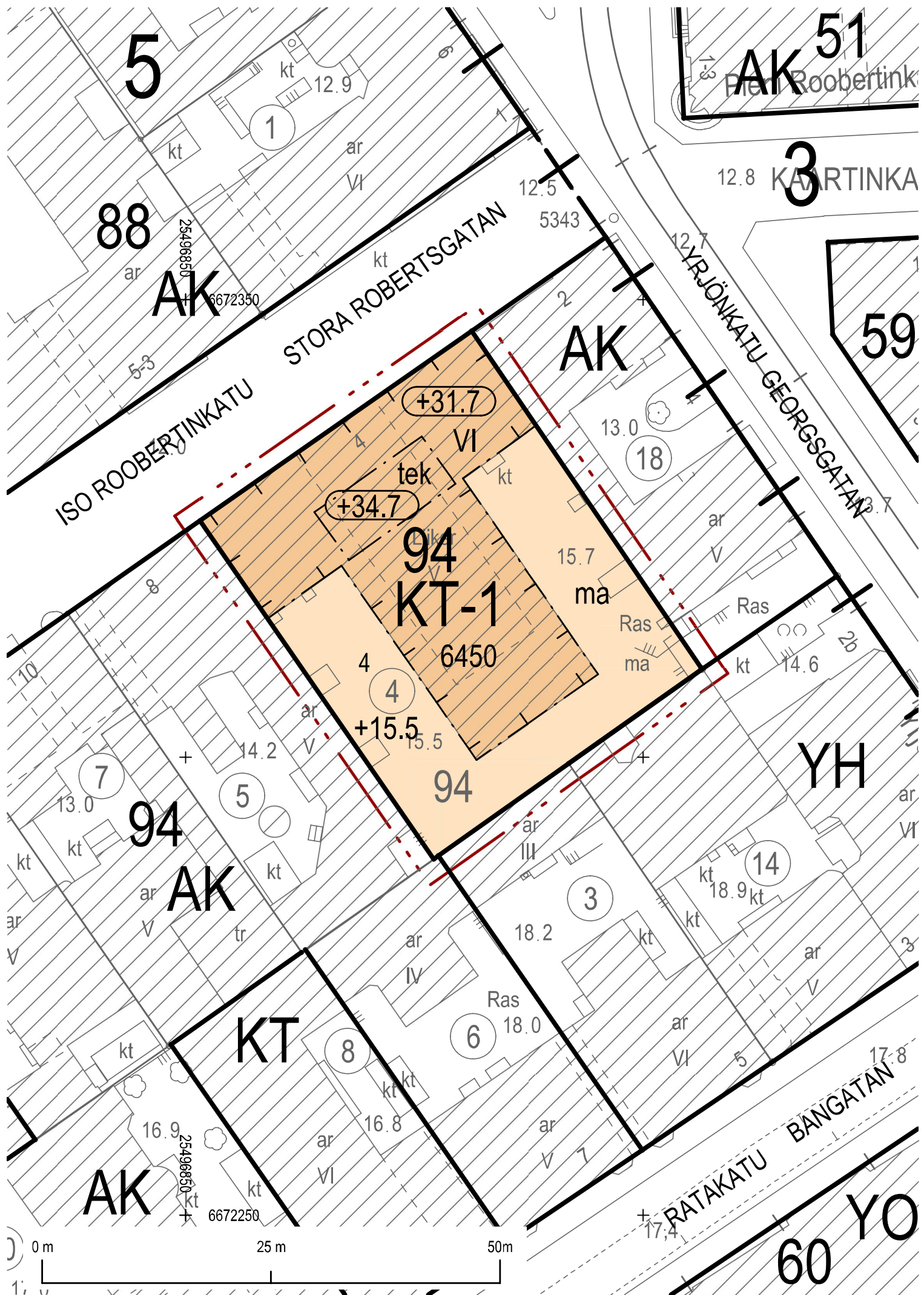




Ilmakuva  
Iso Roobertinkatu 4  
5. Punavuori kortteli 94 tontti 4

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alueyksikkö / Kantakaupunki





## ASEMAKAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET

KT-1

Toimisto- ja liikerakennusten korttelialue. Rakennuksen ylimpään kerrokseen saa sijoittaa asuntoja. Maantasokerros tulee varata liike- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

---

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

—

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

---

Osa-alueen raja.

94

Korttelin numero.

4

Ohjeellisen tontin numero.

6450

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

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

+15.5

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

+34.7

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

ma

Rakennusala.

ma

Maanalainen tila.

tek

Ilmanvaihtolaitteiden rakennusala.

## RAKENNUSOIKEUS JA TILAT

Asukkaiden varastot ja yhteistilat sekä toiminnan vaatimat tekniset tilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Ilmanvaihdon konehuoneet ja muut tekniset tilat, talotekniikan kuilut, varasto- ja sosiaali-tilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Tontilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntolina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Rakennukseen tulee rakentaa vähintään 50 m<sup>2</sup> kokoinen kattoterassi, jonka yhteyteen tulee rakentaa talosauna. Lisäksi asukkailla tulee rakentaa yhteisparveke.

Jäteastiat tulee sijoittaa rakennusrungon sisään tai niille tulee rakentaa ympäristöön sopiva katos tai aitaus.

## KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Uudisosan arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön arvokkaaseen kaupunkikuvaan ja julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia.

Julkisivumateriaalina tulee olla paikalla muurattu punatiili.

Vesikaton yläpuolelle sijoitetut tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Asuntojen parvekkeiden tulee olla joko sisäänvedettyjä tai ranskalaisia parvekkeita. Ulokeparvekkeita ei saa rakentaa.

## LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät:  
asunnot, vähintään 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>  
toimistot, enintään 1 ap/250 k-m<sup>2</sup>  
liiketilat, enintään 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>  
ravintolat, enintään 1 ap/350 k-m<sup>2</sup>

Täydennysrakentamisen yhteydessä asunnoille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja, kun yhteenlaskettu asuinkerrosala on alle 1200 m<sup>2</sup>.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:  
1 pp/30 m<sup>2</sup> asuntokerrosalaa  
toimistot, vähintään 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>  
liiketilat, vähintään 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>  
ravintolat, 1 pp/15 asiakaspaikkaa

Lisäksi muissa kuin toimistoissa tulee varata 1 pp/3 työntekijää.

Toimistojen osalta vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp/1000 m<sup>2</sup> ulko-ovien läheisyydestä.

Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijaita helposti saavutettavissa olevissa sisätiloissa.

Toimisto- ja liiketilojen polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Sekä ulkona sijaitsevien asukkaiden polkupyöräpaikkojen että vieraspysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

## MUUTA

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.





## MUUTOKSEN LAAJUUDET

### BRUTTOALA

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| 7.KERROS        | 105,0 m2  |
| 6.KERROS        | 795,0 m2  |
| 5.KERROS        | 888,0 m2  |
| 4.KERROS        | 888,0 m2  |
| 3.KERROS        | 888,0 m2  |
| 2.KERROS        | 514,0 m2  |
| 1.KERROS        | 1614,0 m2 |
| 1.KELLARIKERROS | 1614,0 m2 |

YHTEENSÄ 7306 brm2

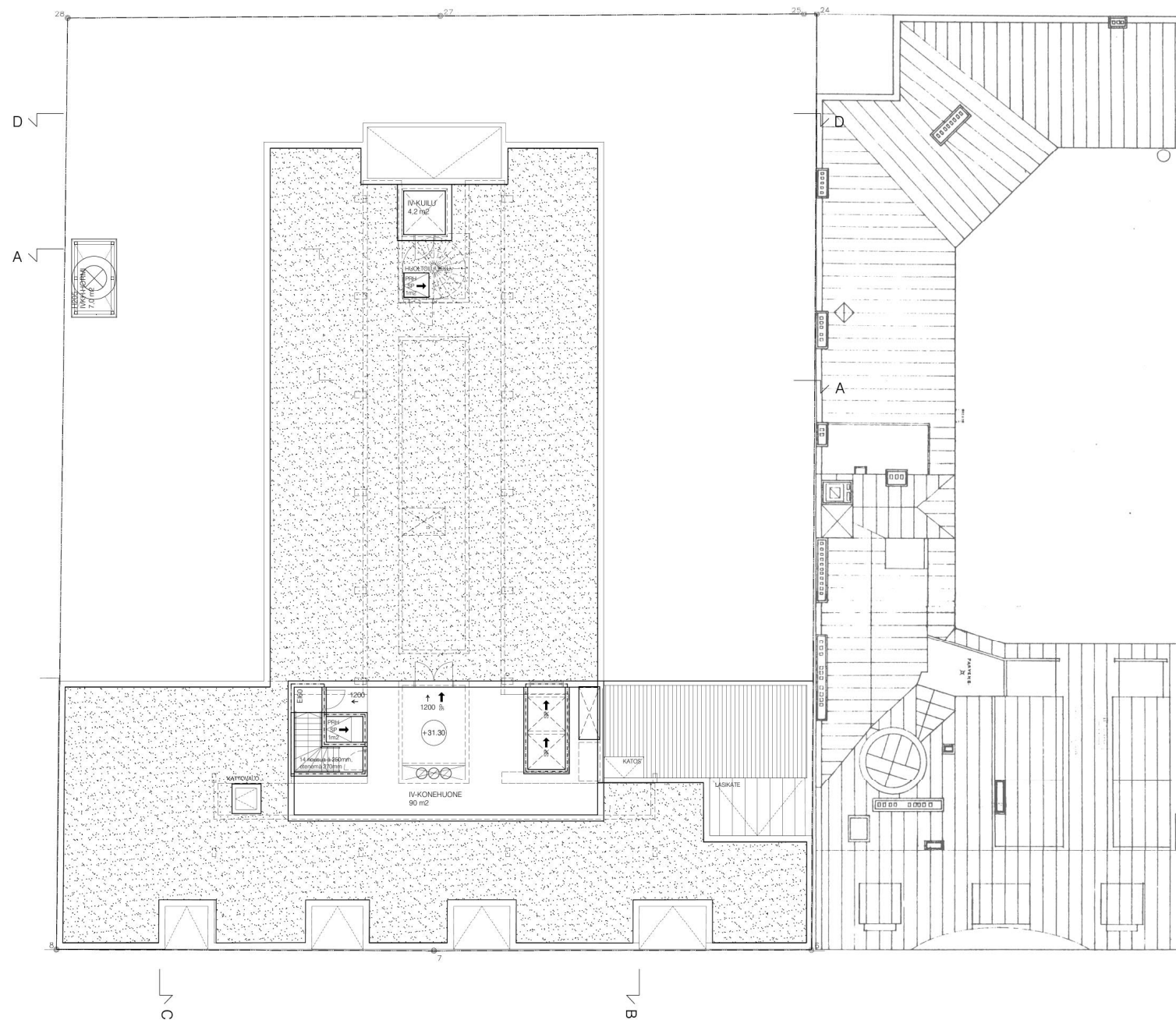
### KERROSALA

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| 7.KERROS        | 0,0 m2    |
| 6.KERROS        | 740,0 m2  |
| 5.KERROS        | 840,0 m2  |
| 4.KERROS        | 870,0 m2  |
| 3.KERROS        | 870,0 m2  |
| 2.KERROS        | 485,0 m2  |
| 1.KERROS        | 1560,0 m2 |
| 1.KELLARIKERROS | 1085,0 m2 |

YHTEENSÄ 6450 kem2

**SARC** HELSINKI FINLAND  
ARKKITEHTITOIMISTO TEL +358-9-622618  
FAX +358-9-6226184

ISO ROOBERGINKATU 4  
LUONNOS 16.01.2019

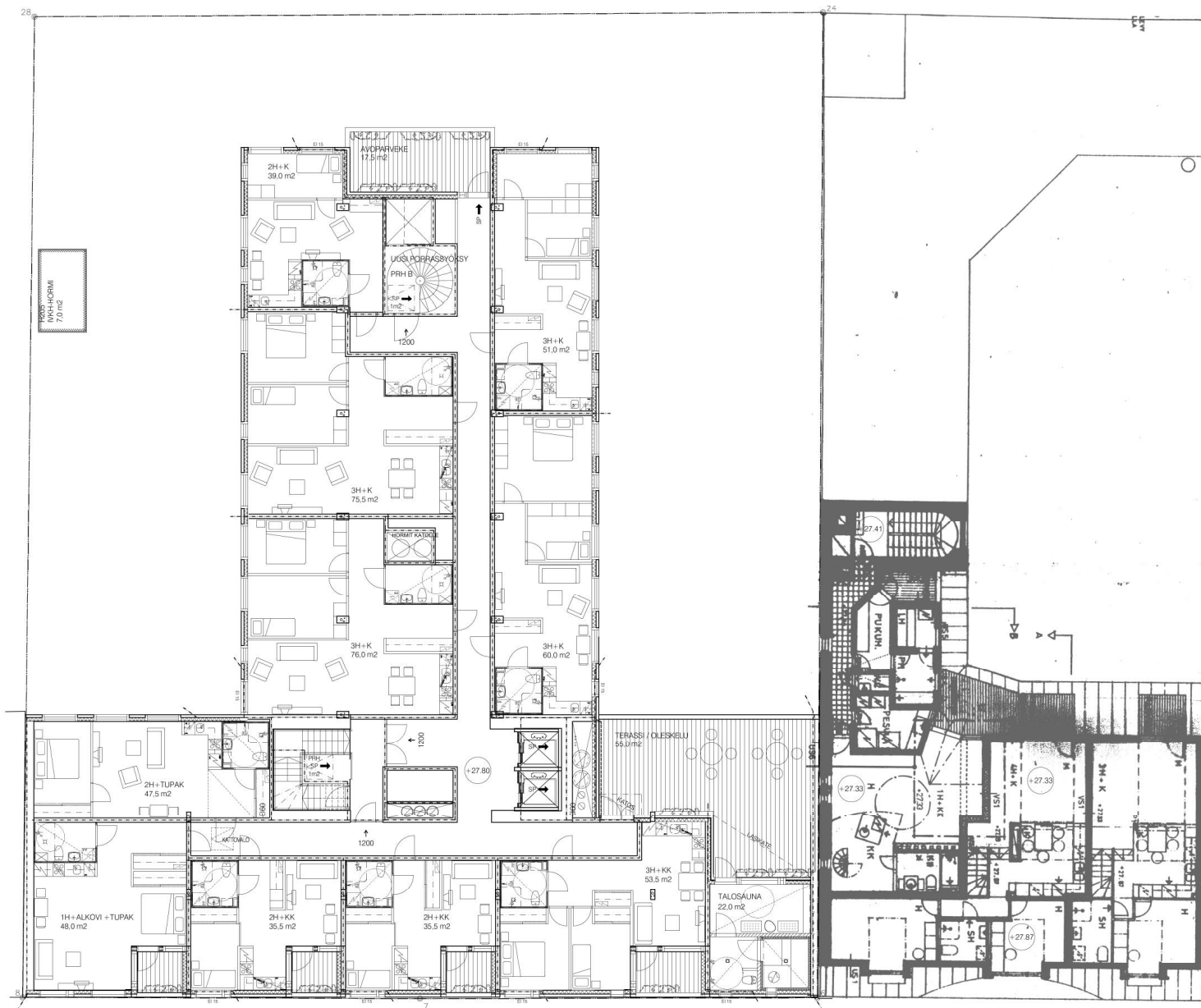


**SARC** HELSINKI FINLAND  
 ARKKITEHTITOIMISTO TEL +358-9-6226180  
 FAX +358-9-62261840

ISO ROOBERTINKATU 4  
 LUONNOS

Pohjapiirustus, IVKH ja vesikatto  
 1:200  
 25.06.2018





## HUONEISTOJAKAUMA

3h + kt

5 huoneistoa yht. 316m<sup>2</sup>

2h + kt

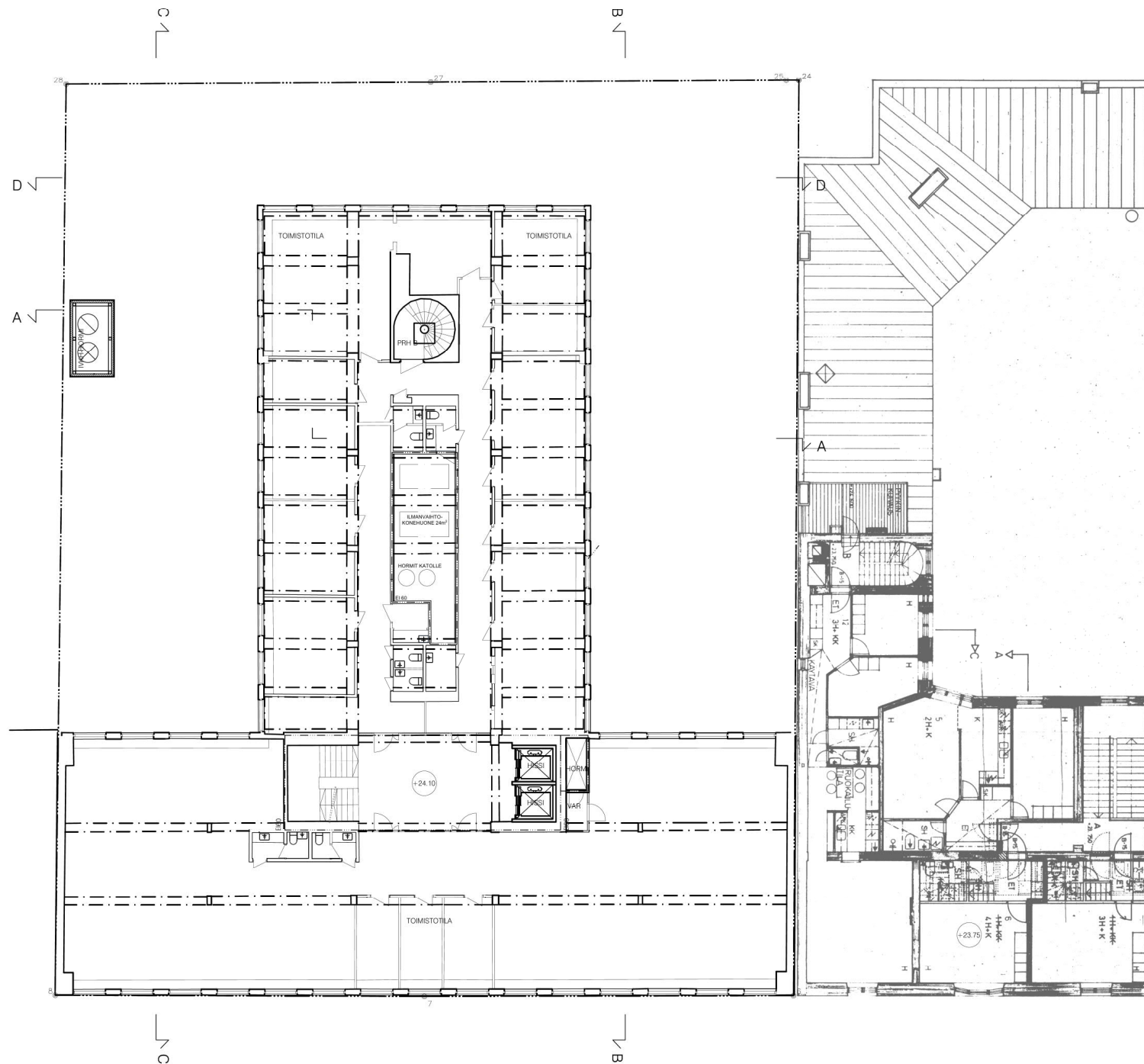
5 huoneistoa yht. 205 m<sup>2</sup>

Yhteensä 521m<sup>2</sup>

**SARC** HELSINKI FINLAND  
ARKKITEHTITOIMISTO TEL +358-9-6226180  
FAX +358-9-62261840

ISO ROOBERGINKATU 4  
LUONNOS

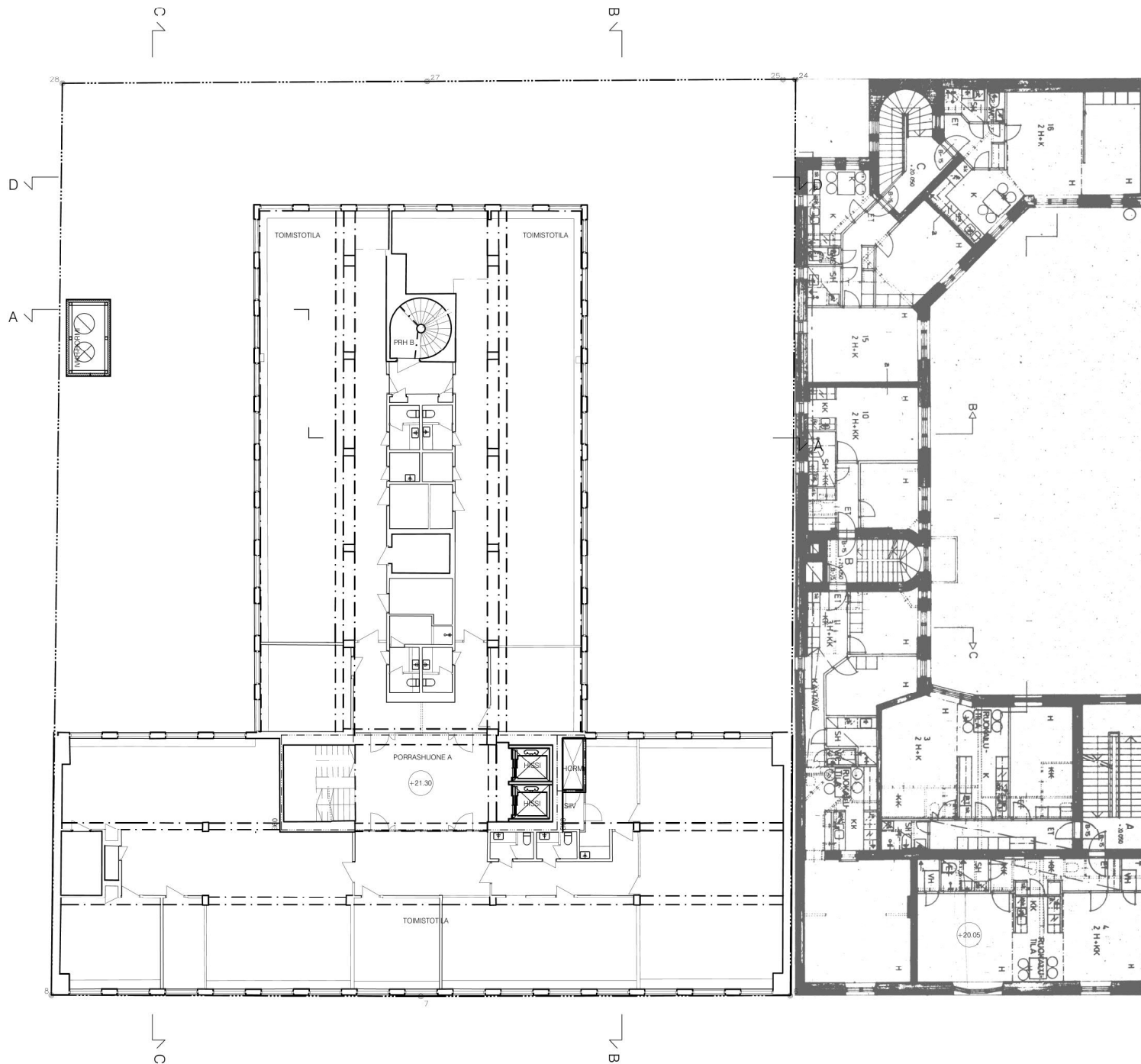
Pohjapiirustus 6.krs  
1:200  
25.06.2018



**SARC** HELSINKI FINLAND  
 ARKITEHTITOIMISTO TEL +358-9-622618  
 FAX +358-9-6226184

ISO ROOBERTINKATU 4  
 LUONNOS

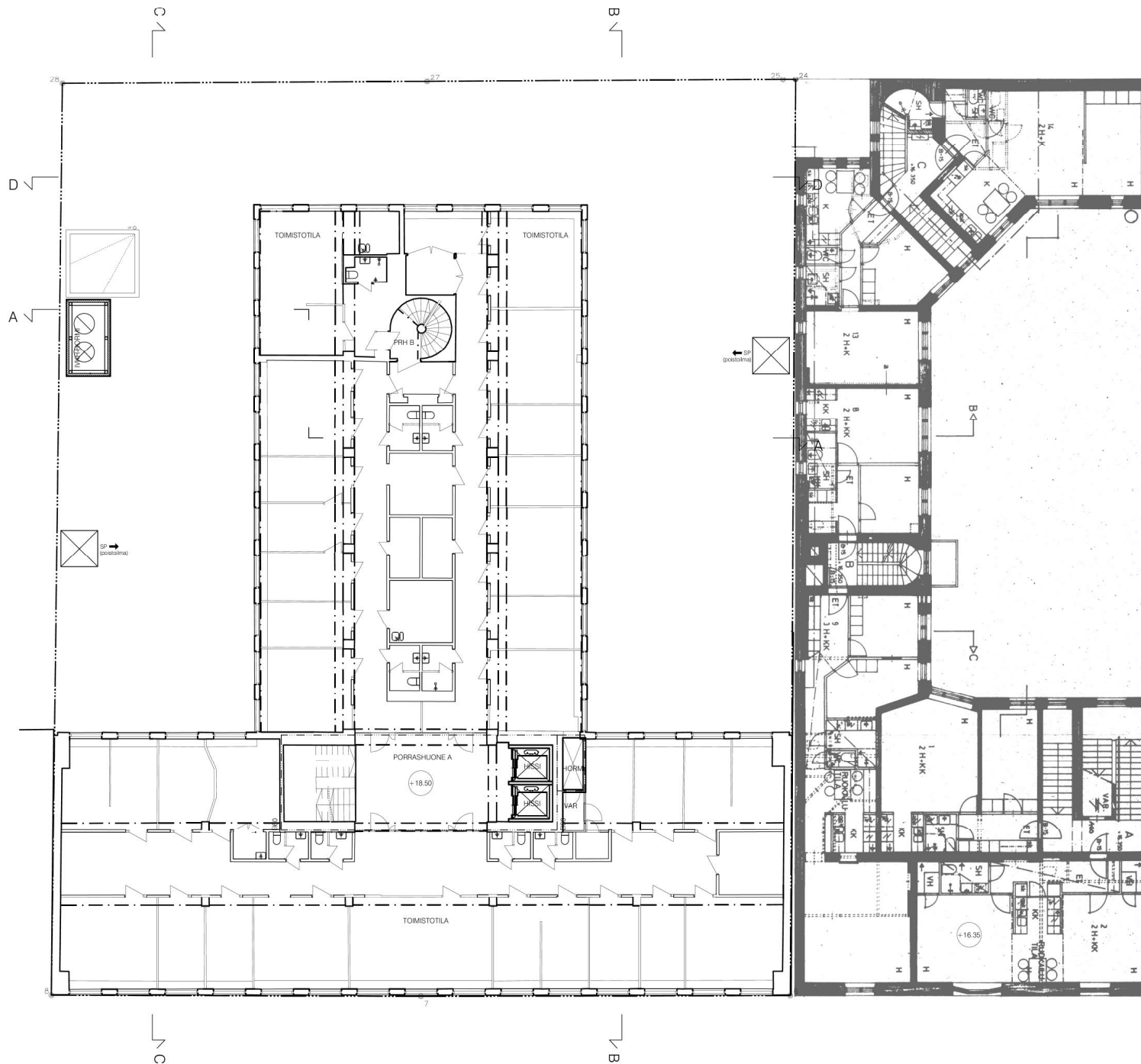
Pohjapiirustus 5.krs  
 1:200  
 31.05.2017



**SARC** HELSINKI FINLAND  
 ARKKITEHTITOIMISTO TEL +358-9-622618  
 FAX +358-9-6226184

ISO ROOBERINKATU 4  
 LUONNOS

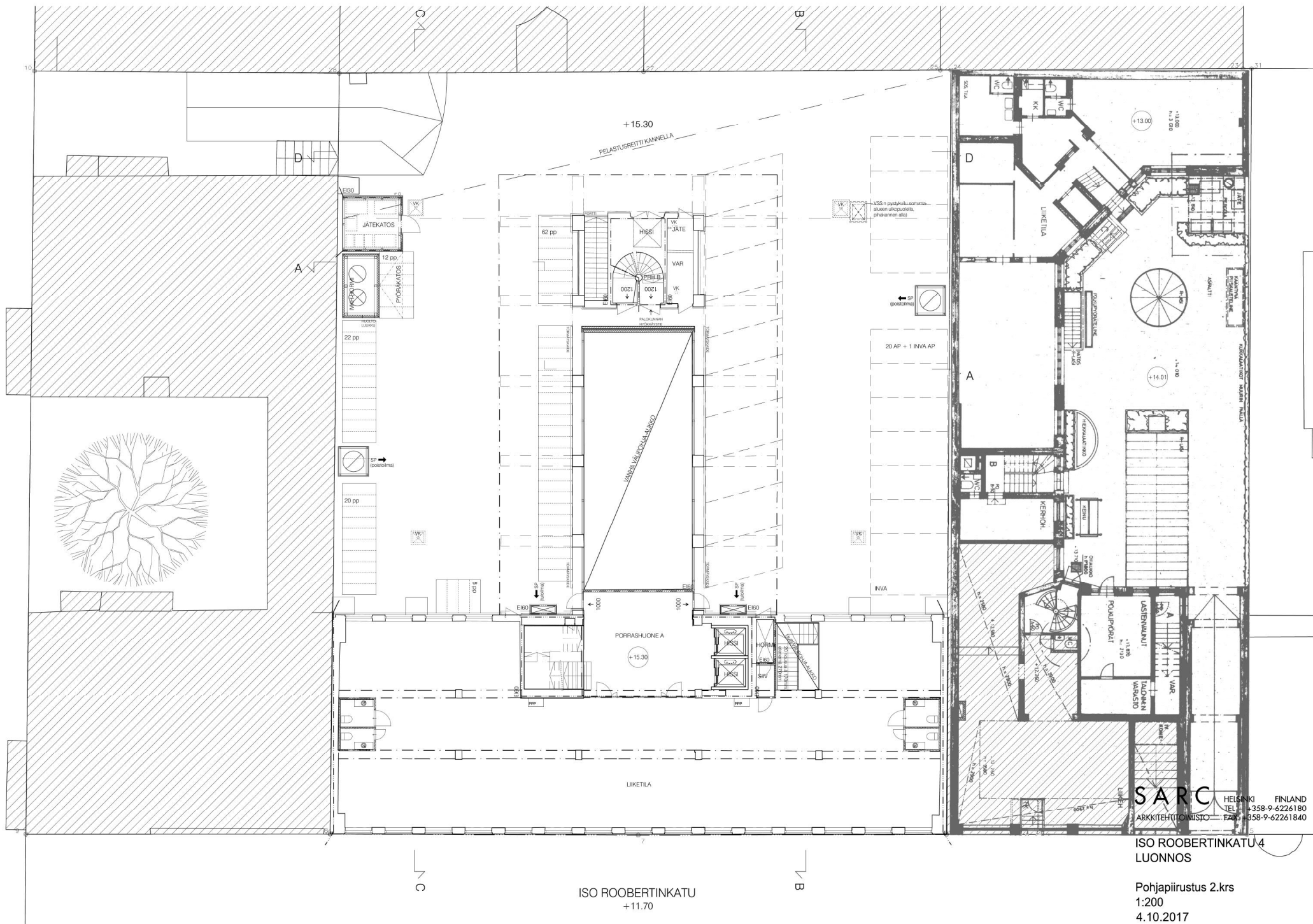
Pohjapiirustus 4.krs  
 1:200  
 31.05.2017



**SARC** HELSINKI FINLAND  
 ARKITEHTITOIMISTO TEL +358-9-622618  
 FAX +358-9-6226184

ISO ROOBERTINKATU 4  
 LUONNOS

Pohjapiirustus 3.krs  
 1:200  
 31.05.2017

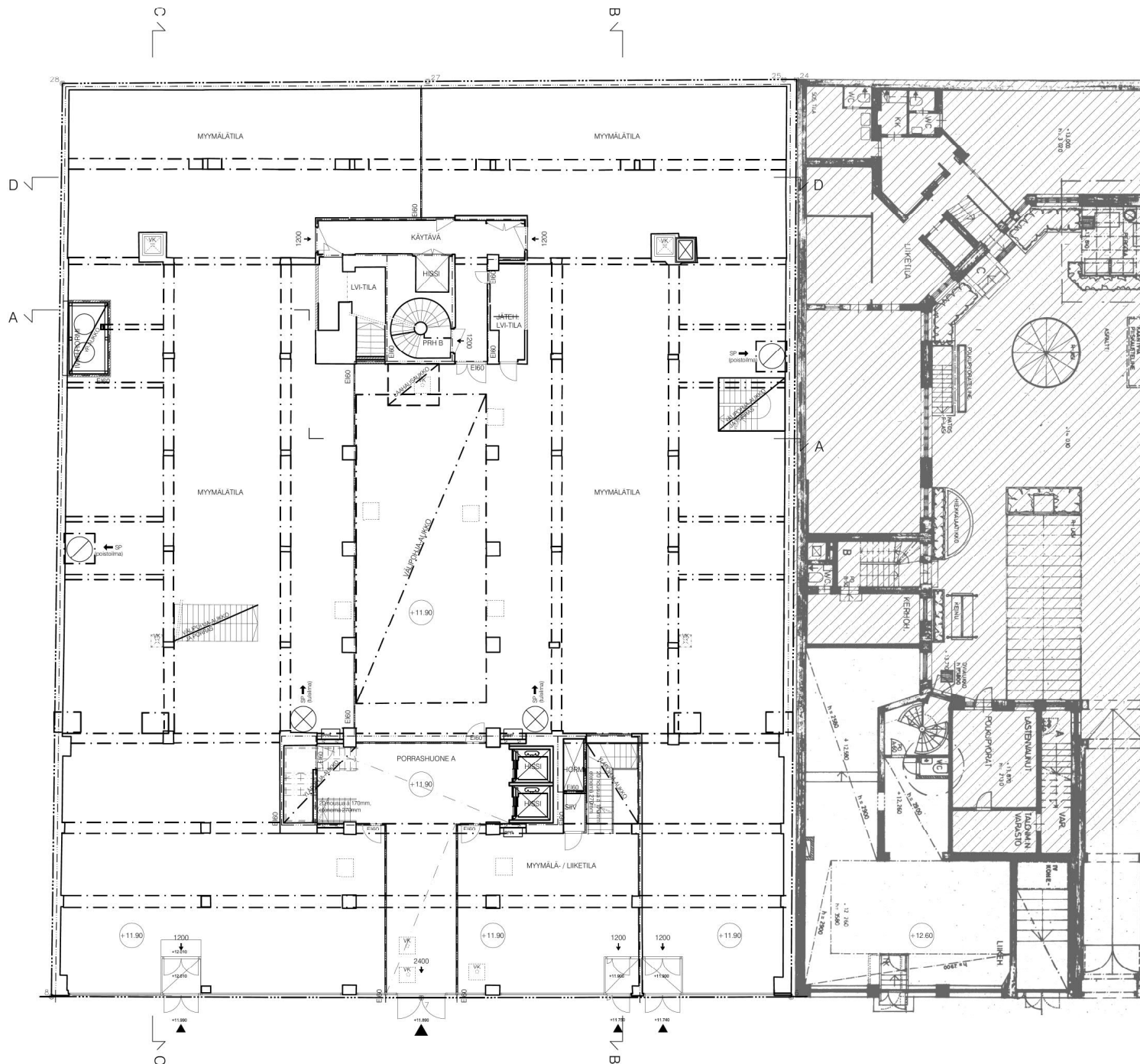


**SARC** HELSINKI FINLAND  
ARKKITEHTITOIMISTO TEL. +358-9-6226180  
FAX +358-9-62261840

ISO ROOBERTINKATU 4  
LUONNOS

Pohjapiirustus 2.krs  
1:200  
4.10.2017

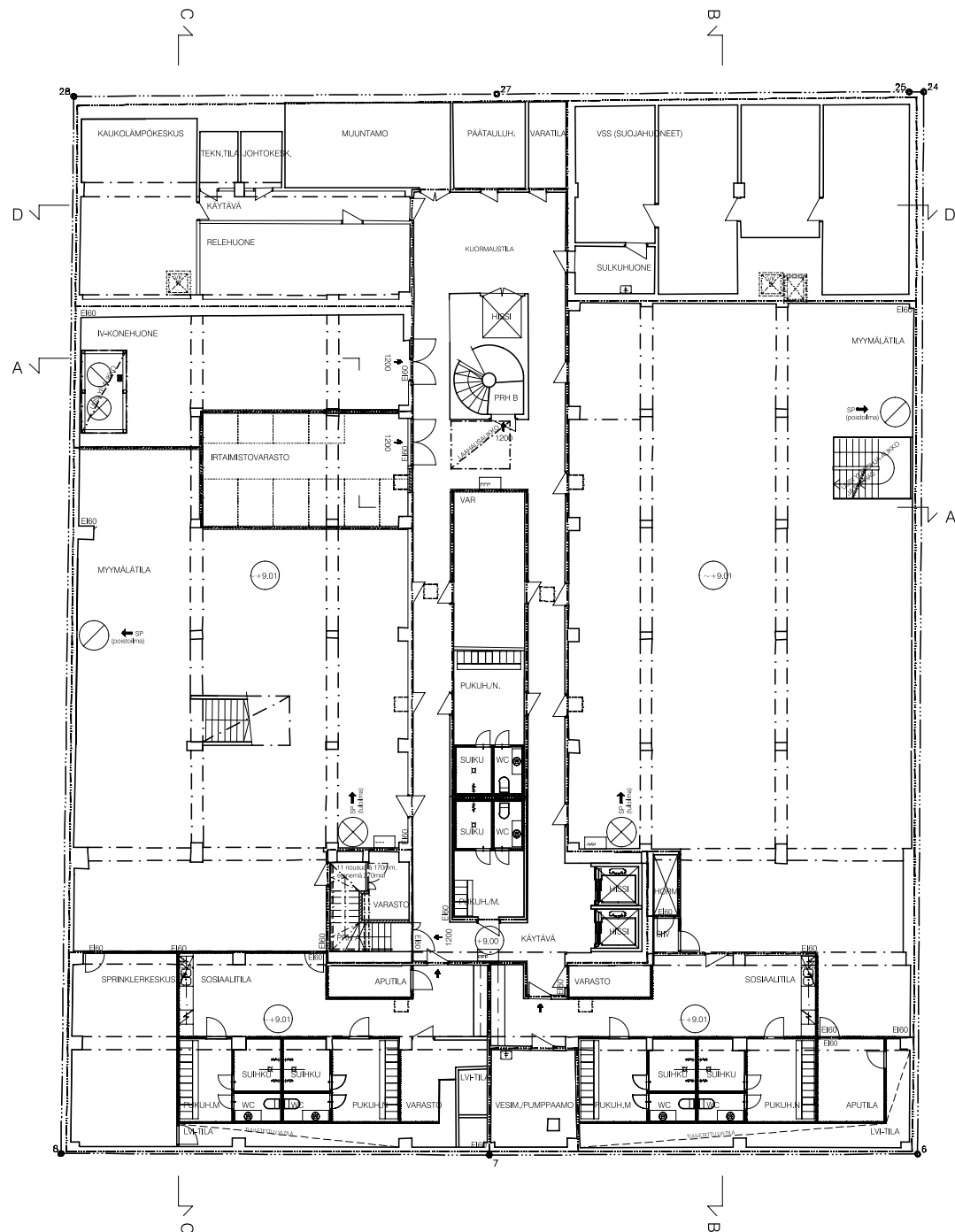




**SARC** HELSINKI FINLAND  
 ARKKITEHTITOIMISTO TEL +358-9-622618  
 FAX +358-9-6226184

ISO ROOBERINKATU 4  
 LUONNOS

Pohjapiirustus 1.krs  
 1:200  
 31.05.2017

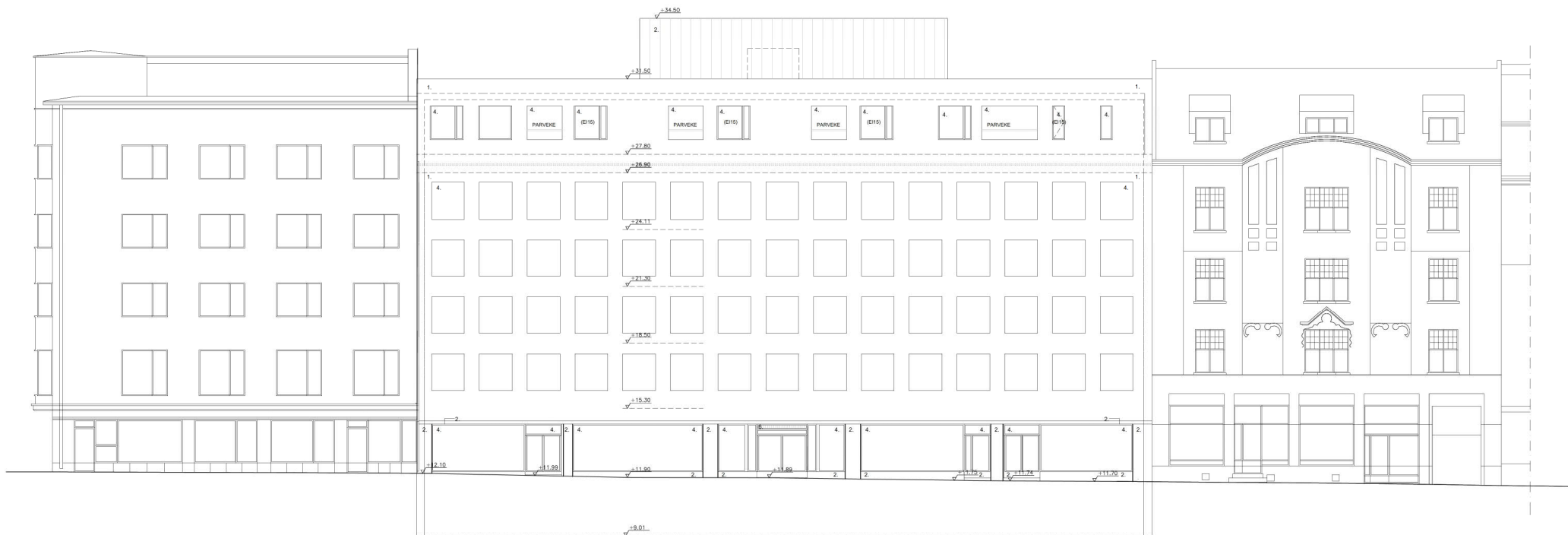


**SARC** HELSINKI FINLAND  
 ARKITEHTITOIMISTO TEL +358-9-6226180  
 FAX +358-9-62261840

ISO ROBERTINKATU 4  
 LUONNOS

Pohjapiirustus 1.kellarikerros  
 1:200  
 16.01.2019

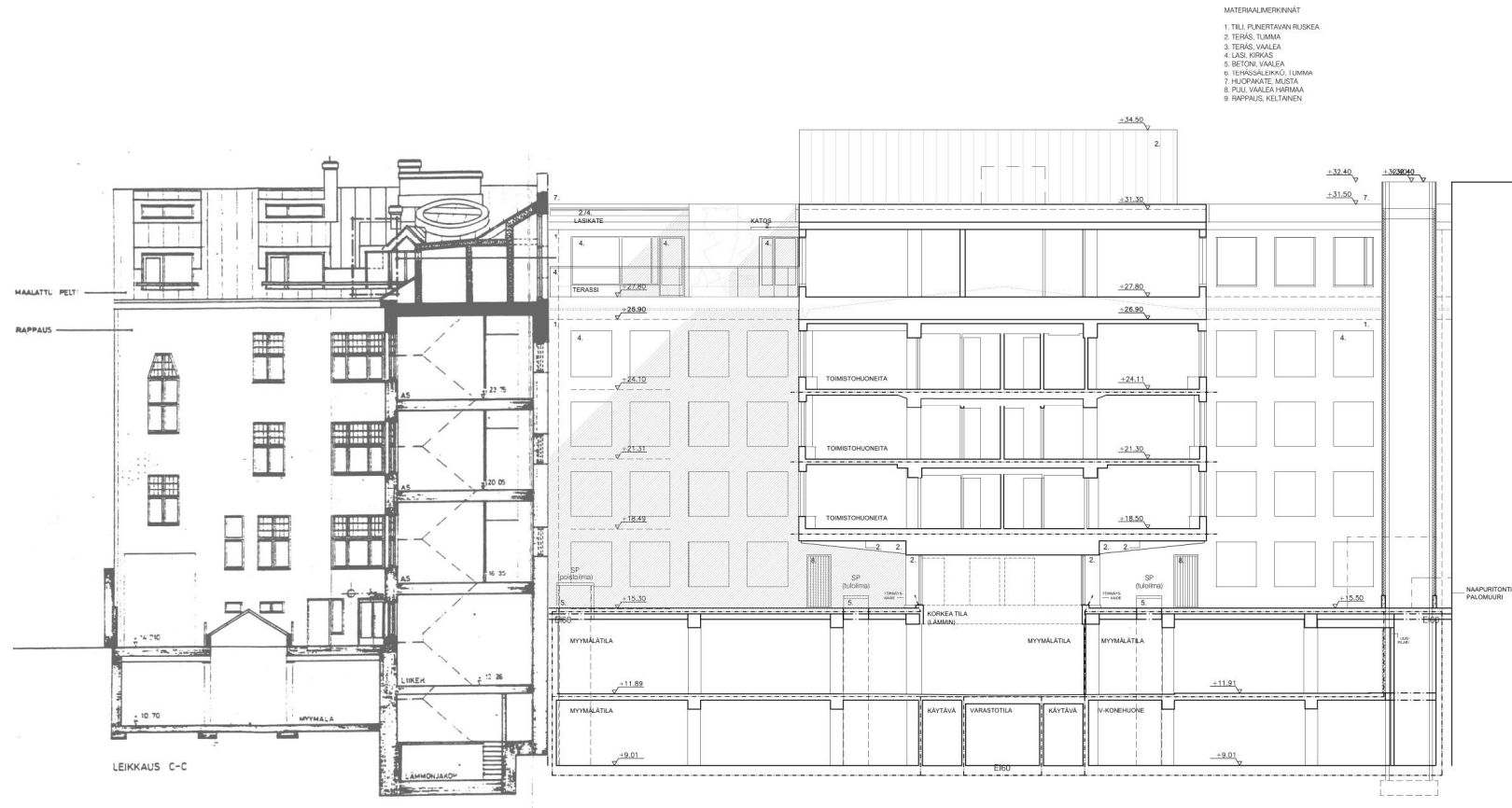
- MATERIAALIMERKINNÄT
1. TIILI, PUNERTAVAN RUSKEA
  2. TERÄS, TUMMA
  3. TERÄS, VAALEA
  4. LASI, KIRKAS
  5. BETON, VAALEA
  6. BEHÄSSÄLERKKÖ, TUMMA
  7. HUOPAKATE, MUSTA
  8. PUU, VAALEA HARMAA
  9. RAPPAUS, KULTAINEN



**SARC** HELSINKI FINLAND  
 ARKKITEHTITOIMISTO TEL +358-9-6226180  
 FAX +358-9-62261840

ISO ROOBERTINKATU 4  
 LAAJENNUS\_LUONNOS

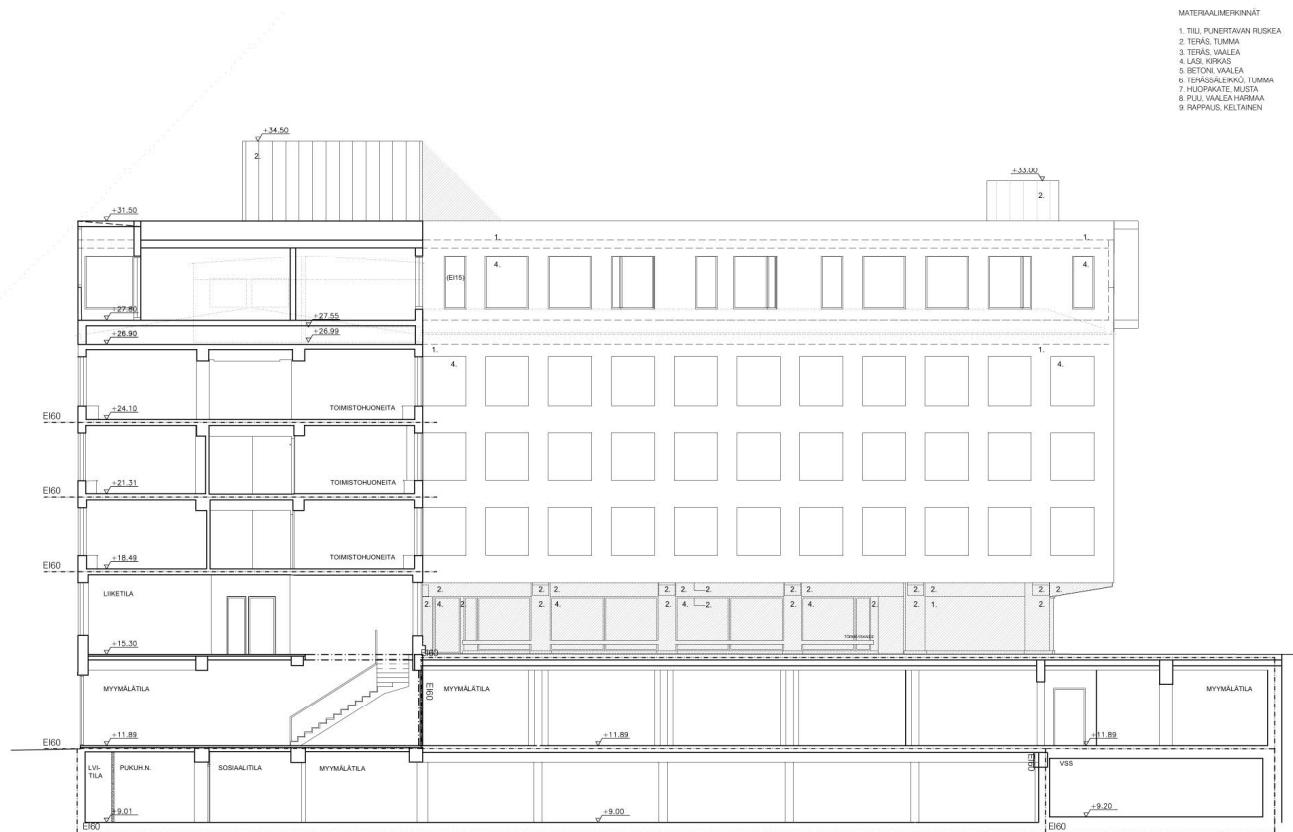
Julkisivu luoteeseen  
 1:200  
 10.08.2018



**SARC** HELSINKI FINLAND  
 ARKKITEHTITOIMISTO TEL +358-9-6226180  
 FAX +358-9-62261840

ISO ROOBERTINKATU 4  
 LAAJENNUS\_LUONNOS

Leikkaus A-A, (julkisivu kaakkoon)  
 1:200  
 25.06.2018



**SARC** HELSINKI FINLAND  
 ARKKITEHTITOIMISTO TEL +358-9-6226180  
 FAX +358-9-62261840

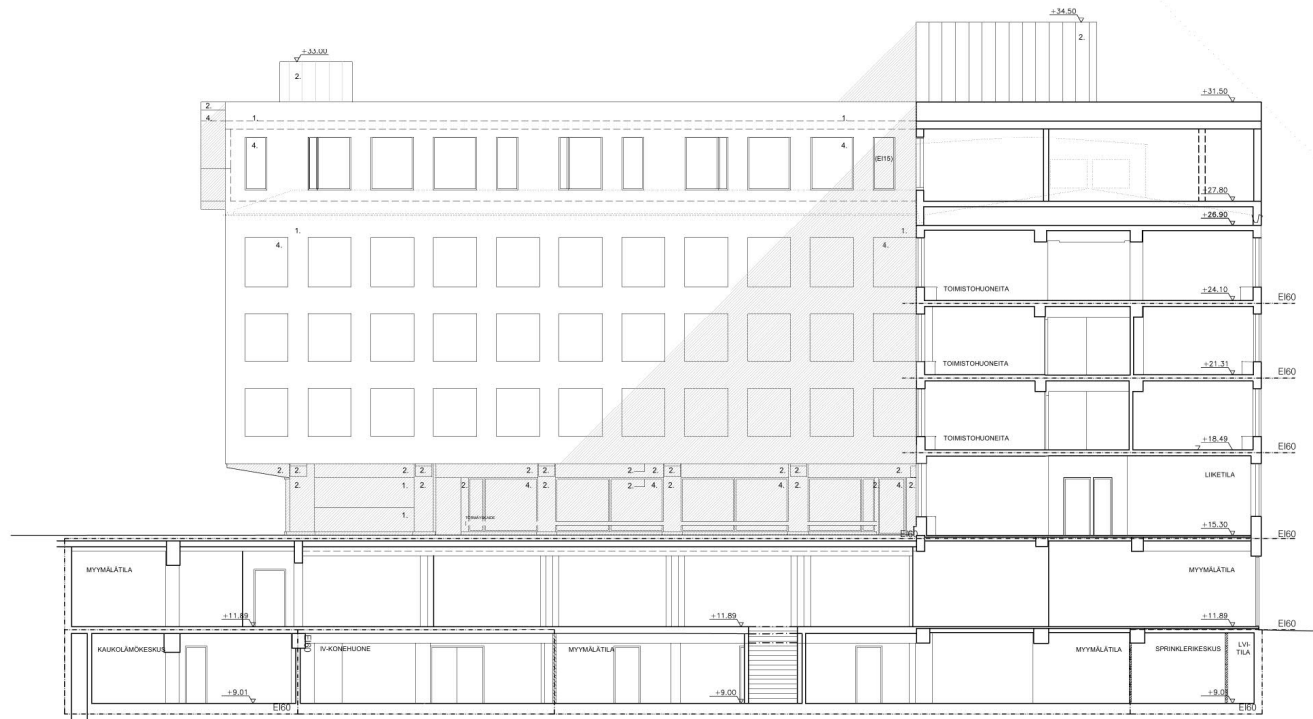
ISO ROOBERTINKATU 4  
 LAAJENNUS\_LUONNOS

Leikkaus B-B, (julkisivu lounaaseen)  
 1:200  
 25.06.2018



MATERIAALIMERKINNÄT

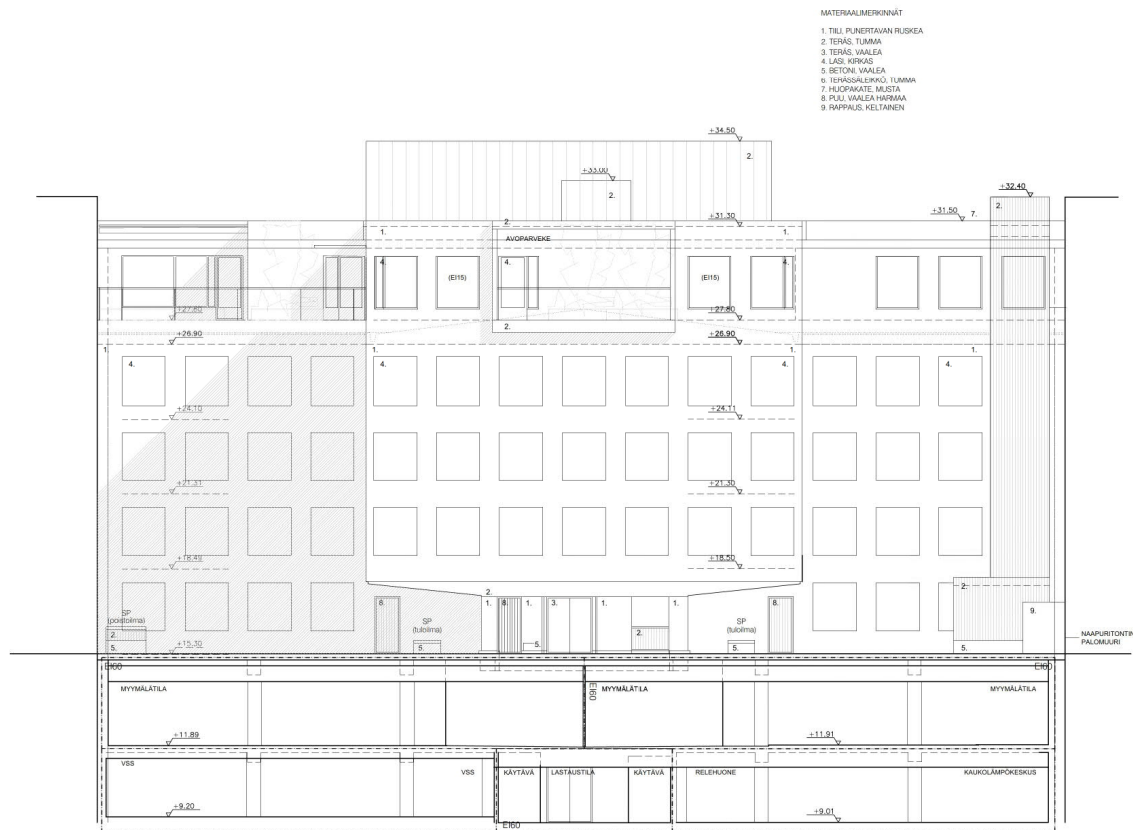
1. TILI, PUNERTAVAN RUSKEA
2. TERÄS, TUMMA
3. TERÄS, VAALEA
4. LASI, KIRKAS
5. BETONI, VAALEA
6. TERÄSRAKKEKO, TUMMA
7. HUOPAKATE, MUSTA
8. PUU, VAALEA, HYRMÄÄ
9. RAAPPAUS, Keltainen



**SARC** HELSINKI FINLAND  
 ARKKITEHTITOIMISTO TEL +358-9-6226180  
 FAX +358-9-62261840

ISO ROOBERINKATU 4  
 LAAJENNUS\_LUONNOS

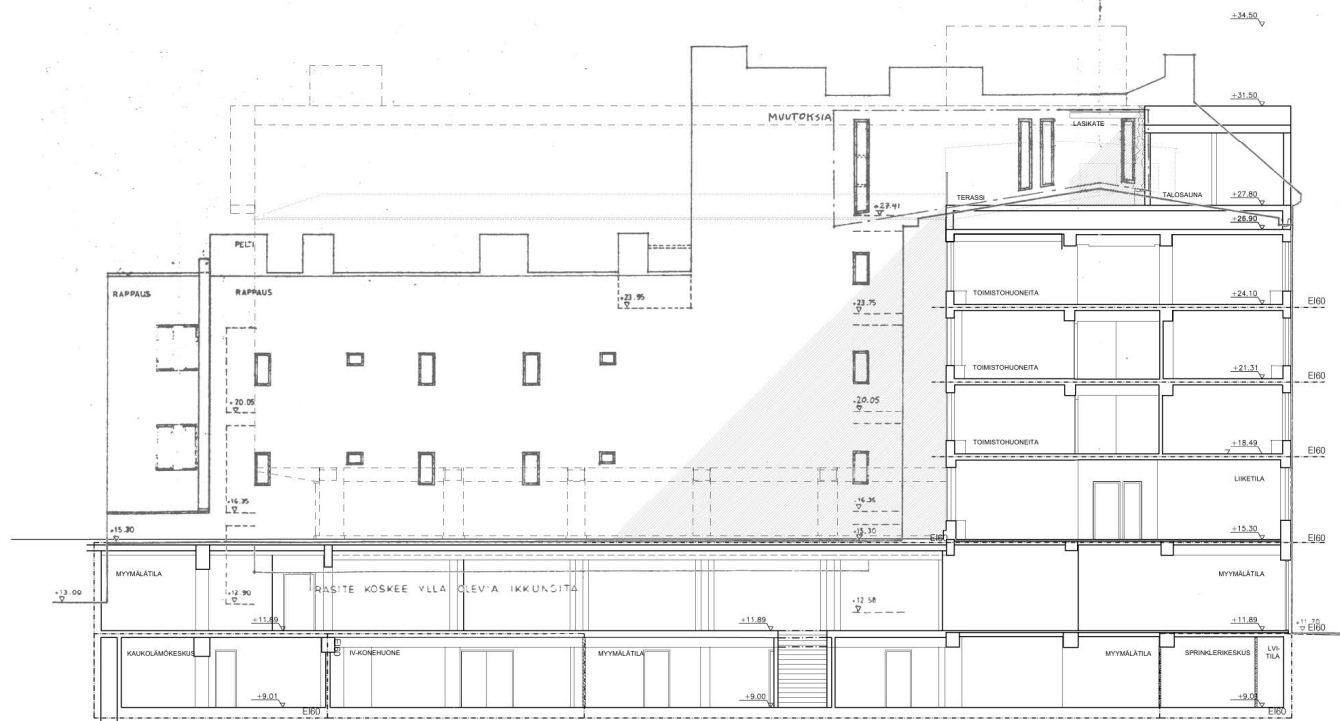
Leikkaus C-C, (julkisivu koilliseen)  
 1:200  
 25.06.2018



**SARC** HELSINKI FINLAND  
 ARKKITEHTITOIMISTO TEL +358-9-6226180  
 FAX +358-9-62261840

ISO ROOBERTINKATU 4  
 LAAJENNUS\_LUONNOS

Leikkaus D-D, (julkisivu kaakkoon)  
 1:200  
 25.06.2018



**SARC** HELSINKI FINLAND  
 ARKKITEHTITOIMISTO TEL +358-9-6226180  
 FAX +358-9-62261840

ISO ROOBERTINKATU 4  
 LAAJENNUS\_LUONNOS

Leikkaus C-C, (julkisivu koilliseen)  
 1:200  
 25.06.2018



SARC  
ARKKITEHTITOIMISTO

HELSINKI FINLAND  
TEL +358-9-622618  
FAX +358-9-6226184

ISO ROOBERTINKATU 4  
LUONNOS 20.04.2018