

HELSINGINKUJA 6

12 ALPPIHARJU KORTTELI 575 TONTTI 17

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12588
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
12. kaupunginosan (Alppiharju, Harju)
korttelin 575 tonttia 17

Kaavan nimi:
Helsinginkuja 6

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 21.3.2017

Nähtävilläolo (MRL 65 §):

Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Tontti sijoittuu Helsinginkadun ja Helsinginkujan väliin Fleminginkadun itäpuolelle Alppiharjun kaupunginosassa.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Janne Prokkola, yksikön päällikkö

Perttu Pulkka, arkkitehti

Kaavapiirtäminen:

Päivi Kaartinen, suunnitteluavustaja

Liikennesuunnittelu:

Juuso Helander, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Inka Lappalainen, maisema-arkkitehti

Teknistoloudelliset asiat:

Mikko Juvonen diplomi-insinööri

Yleiskaavoitus:

Heikki Salmikivi, tiimipäällikkö

Hakijataho

YIT Suomi Oy

Petri Tuormala, Hankekehityspäällikkö

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Ark'idea Oy

Juha-Pekka Tuomainen, arkkitehti

SISÄLLYSLUETTELO

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

LIITTEET

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

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia Alppiharjun kaupunginosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen.

Tavoitteena on mahdollistaa kuusikerroksinen asuinkerrostalo Helsinginkujan varteen. Rakennus jatkaa korttelin kaupunkikuvalisia linjoja ja täydentää korttelin viimeisen rakentamattoman osan.

Uutta asuntokerrosalaa on 1 860 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 40.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Helsinginkujan varsi muuttuu rakennetummaksi. Olemassa oleva avokallio poistuu. Rakentaminen muuttaa olemassa olevien asuinkerrostalojen näkymiä, joka on huomioitu suunnitteluratkaisussa.

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

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on tontin 12/575/17 täydennysrakentaminen alueen olemassa oleva rakennuskanta huomioiden.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään asuntotuotantoa, toteutetaan ilmastovastuuta sekä tuetaan elävien, omaleimaisten ja turvallisten kaupunginosien muodostumista.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2 007 m².

Kaavaratkaisun myötä muodostuu uusi tontti Helsinginkujan varteen. Uuden tontin kerrosala on 1 915 k-m². Kaava-alueen tonttien kaavan mukainen tehokkuus on $e_t=2,42$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla on asuinkerrostalo vuodelta 1929. Alueen melko yhtenäinen kaupunkirakenne muodostui 20- ja 30-luvuilla. Kaupunkikuva rakentuu selkeästä katu- ja korttelijaosta, joka on ensimmäisen, vuoden 1901, asemakaavan mukainen.

Alueen korttelirakenne on ajallisesti kerroksellista; ympäristön katukuvassa näkyy hyvin 60-luvun täydennysrakentamisen kausi, joka muodostaa oman ajallisen kerroksen kaupunkikuvaan.

Harjun alue kuuluu itäiseen kantakaupunkiin, jonka toiminnallinen keskipiste on Sörnäisten metroasema ja Vaasanpuistikko. Kaupunginosan väestötiheys on Suomen mittakaavassa poikkeuksellisen suurta, noin 25 253 as./km². Ympäristön keskimääräinen korttelitehokkuus $ek=2,88$.

Helsinginkujaa ympäröivät Helsinginkatu, Fleminginkatu sekä Vaasankatu, joille leimallista ovat kivijalkaliiketilat ja elävä kaupunkikulttuuri. Korttelin Helsinginkadun puoleisista kivitaloista ensimmäisenä valmistui Helsinginkatu 17:ään rakennettu asuinkerrostalo, jonka suunnitelmat laati Rakennustoimisto Hans von Bagh & P. J. Pärnänen vuonna 1925. Helsinginkuja on jo tuolloin kulkenut korttelin läpi ja merkitty asemapiirustukseen, vaikka sitä ei edellä mainittuun ensimmäiseen asemakaavaan olekaan merkitty. Kallioisen maaston korkeuserojen vuoksi Helsinginkadun puoleinen talo rakennettiin seitsemänkerroksiseksi ja pihan puoleinen viisikerroksiseksi. Tontilla, Helsinginkujan puolella, sijaitsee olemassa oleva avokallio, joka ulottuu korkeimmillaan noin neljä metriä katukoron yläpuolelle.



Ilmakuva alueesta, 2018. Helsingin kaupunki.

Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelirakenteen täydentämisen. Alueelle tyypillistä umpikorttelirakennetta jatketaan Helsinginkujan puolella. Rakennus jatkaa ympäristön rakennusten julkisivulinjoja, räystäskorkoja ja kattolinjoja. Uudisrakennus sopeutuu olemassa olevaan ympäristöön myös julkisivun mittasuhteiden, aukotuksen, väriyksen sekä materiaalien osalta.

Rakennusta on viistetty olemassa olevien asuinrakennusten asuntojen sekä pihojen valoisuuden varmistamiseksi. Samalla viistetty linja muodostaa päätteen korttelille.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Kaavaratkaisu mahdollistaa tontille uuden kuusikerroksisen asuin-kerrostalon Helsinginkujan varteen, lisäksi ullakko on mahdollista ottaa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön.

Asemakaavan muutoksen myötä tontti jaetaan kahteen osaan. Piha tulee suunnitella yhtenäisenä molempien tonttien käyttöön.

Liikenne

Lähtökohdat

Helsinginkujan liikennemäärä muodostuu lähinnä pysäköinnistä ja on nykyisellään hyvin pientä.

Kaavaratkaisu

Osa nykyisestä korttelialueesta muutetaan katualueeksi.

Ajo uudisrakennuksen tontille tapahtuu Helsinginkadulta olemassa olevan rakennuksen porttikäytävän kautta. Pysäköinti toteutetaan tontilla rakennusrungon sisällä.

Palvelut

Lähtökohdat

Suunnittelualueen läheisyydessä on useita päiväkoteja sekä kouluja. Julkisen liikenteen yhteydet ovat kattavat: Sörnäisten metroasema sijoittuu noin 300 metrin etäisyydelle kaava-alueesta. Helsinginkadulla ja Fleminginkadulla kulkevat useimmat itäisen kantakaupungin raitiolinjat.

Kaavaratkaisu

Alueen palveluntarjonta ei muutu kaavaratkaisun myötä.

Kaavaratkaisu edellyttää liiketilan rakentamista Helsinginkujan varteen.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue ja ympäristö ovat kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Lähimmät puistot ovat Brahenpuisto ja Franzeninpuistikko.

Ekologinen kestävyys

Täydennysrakentaminen joukkoliikenteen asemien ympäristössä edesauttaa autoriippuvuuden vähentämistä, tukee joukkoliikenteen käyttöä ja luo edellytyksiä hiilineutraalin kaupunkirakenteen toteutumiselle.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Noin 70 metrin päähän rakennuspaikan kaakkoispuolelle sijoittuu Torkkelinmäen kalliosuoja.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Tontille sijoittuu koko tontin levyinen kallio, joka nousee korkeimmillaan noin +28,9 tasolle, joka on noin neljä metriä Helsinginkujan tasosta ja lähes kymmenen metriä olemassa olevan rakennuksen pihatasosta.

Kaavaratkaisu

Kallio poistetaan rakentamisen myötä. Olemassa olevaa kalliota tulee säilyttää osana pihaa niiltä osin kuin se on mahdollista.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Olemassa oleva rakennus tontilla asettaa rajoituksia tontin pihan puolen pelastautumiselle. Mitoittavana tekijänä on porttikäytävä, jonka kautta kulku pihalle tapahtuu.

Kaavaratkaisu

Asemakaavalla mahdollistetaan itsepelastautuminen rakennuksesta tarvittaessa. Pelastusratkaisut tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

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

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun myötä asuntojen määrä lisääntyy Harjun alueella.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Olemassa oleva kallio poistuu rakentamisen myötä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

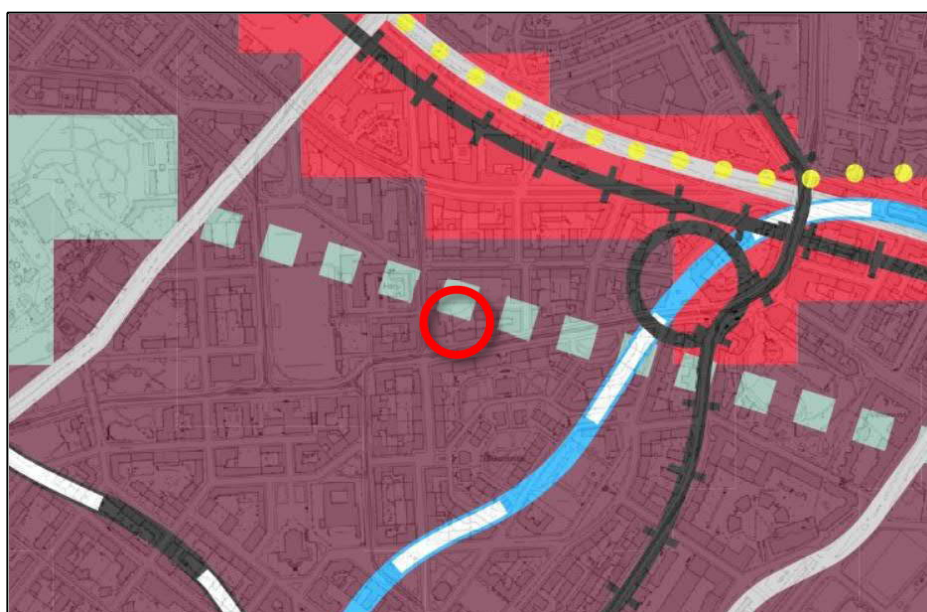
Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Helsinginkujan katukuva muuttuu rakennetummaksi. Olemassa olevien asuinkerrostalojen asuntojen näkymät muuttuva jonkin verran rakentamisen myötä. Samoin pihojen valaistusolosuhteet muuttuvat. Näkymien ja valaistusolosuhteiden muutokset on huomioitu rakennuksen sijoittelussa, korkeudessa ja hahmossa. Rakennuksen länsipäätyä on viistetty siten, että näkymät naapurikortteleista ja tontille sijoittuvasta olemassa olevasta asuinrakennuksesta eivät esty ja valoisuus pihoilla säilyy, kun korttelin länsipääty säilyy avoimena.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Helsingin kaupunki.

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on Kantakaupunkialuetta C2. 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 ensisi-

jaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Korttelin pohjoispuolitse kulkee viheryhteystarve Keskuspuiston ja Mustikkamaan välillä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Ote voimassa olevasta maanalaisesta yleiskaavasta. Helsingin kaupunki.

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

Asemakaavat



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Helsingin kaupunki.

Alueella on voimassa asemakaava nro 8901 (vahvistettu 1.8.1985). Kaavan mukaan korttelialue on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Tontille on mahdollista sijoittaa seitsemänkerroksinen rakennus, yhteensä 2 950 k-m². Rakennusalueelle on mahdollista sijoittaa liike-, toimisto-, julkisia palvelu- ja niihin liittyviä tiloja ra-

kennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Muilta osin tontti on istutettavaa aluetta, leikkialuetta. Pysäköinti tulee sijoittaa pihakannen alle.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

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

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuone on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.



Ote kiinteistökartasta, maanomistus. Helsingin kaupunki.

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 kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Kallio-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.4.–5.6.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 19.4.2017 Aleksis Kiven koululla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aikatauluarviosta poiketen asemakaavan ehdotusta ei hyväksytty kaupunkiympäristölautakunnassa ennen nähtävilläoloa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen muotoon ja sijaintiin. Pistetaloratkaisua irrallaan korttelirakenteesta ei pidetty kohtaan sopivana. Lisäksi tuotiin esiin rakentamispaikan haastavuus louhinnan ja rakentamisen osalta. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudisrakennus on sovitettu osaksi korttelia, räystäslinjat ja kattomuoto jatkavat korttelin olemassa olevia linjoja. Lisäksi on annettu määräyksiä ympäristön huomioimisesta rakentamisen aikaisissa toimissa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat tontin täydennysrakentamiseen, kallion poistoon, rakentamisen vaikutuksiin ja suunnitelmassa esitettyyn massoitteeluun sekä rakennuksen sijaintiin tontilla. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisrakennuksen sijaintia, sopivuutta ympäristöön sekä muotoa on tarkennettu kaavaehdotukseen palautteen perusteella. Lisäksi on kiinnitetty huomiota naapurien näky- miin sekä valaistusolosuhteisiin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 11 kpl, joista yhdessä oli 100 allekirjoitusta.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

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, 19.3.2019
Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 06.03.2019
Kaavan nimi Helsinginkuja 6
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 21.03.2017
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,2007 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,2007

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	0,1796	89,5	4865	2,71	0,0000	1915
A yhteensä	0,1796	100,0	4865	2,71	-0,0211	1915
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000				0,0211	
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	0,1796	89,5	4865	2,71	0,0000	1915
A yhteensä	0,1796	100,0	4865	2,71	-0,0211	1915
AK	0,1796	100,0	4865	2,71	-0,0211	1915
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000				0,0211	
Kadut	0,0000					
Pihakadut	0,0000				0,0211	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

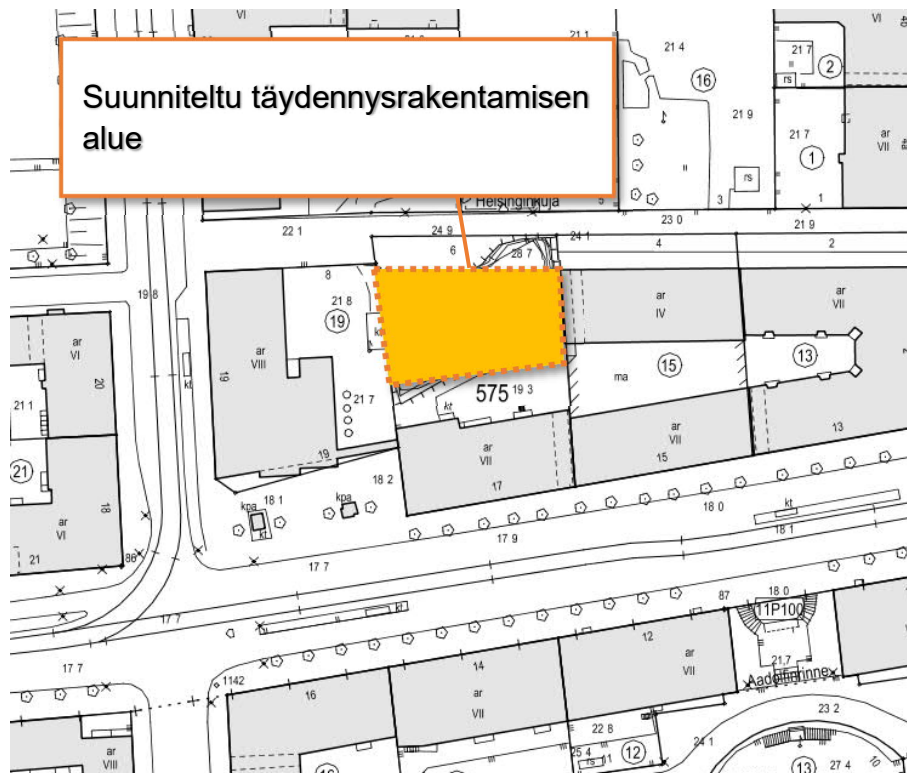


HELSINGINKUJA 6 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Helsinginkujan varteen suunnitellaan täydennysrakentamista. Suunnitelmassa 6-kerroksinen asuinkerrostalo sijoituu tontille 12/575/17, osoitteessa Helsinginkatu 17 / Helsinginkuja 6. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Aleksis Kiven peruskoululla 19. huhtikuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee Alppiharjussa sijaitsevaa asuinkerrostalon tonttia osoitteessa Helsinginkatu 17. Helsinginkujan puolella tontin osa on nykyisin avokalliota.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin täydennysrakentaminen.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään Aleksis Kiven peruskoulun ruokalassa, osoitteessa Porvoonkatu 2, 19.4.2017 klo 18–20.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 10.4.–5.5.2017 seuraavissa paikoissa:

- Kallion kirjastossa, Viides linja 11
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 5.5.2017**. 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 hel-sinki.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
 - Alppila Seura ry
 - Kallio-Seura ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kiinteistöviraston geotekninen osasto
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
-

- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut viireille tontin omistajan hakemuksesta. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1985) alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Lisäksi alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (2016) alue on merkitty kanta-kaupunkialueeksi (C2).

Suunnittelualuetta koskee rakennuskielto:

- alueella on voimassa rakennuskielto 12259, rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Tontilla sijaitsee nykyisin 8-kerroksinen asuinkerrostalo sekä luonnonkalliota.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Perttu Pulkka, arkkitehti, p. (09) 310 37465, perttu.pulkka@hel.fi

Liikenne

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

Teknistaloudelliset asiat

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

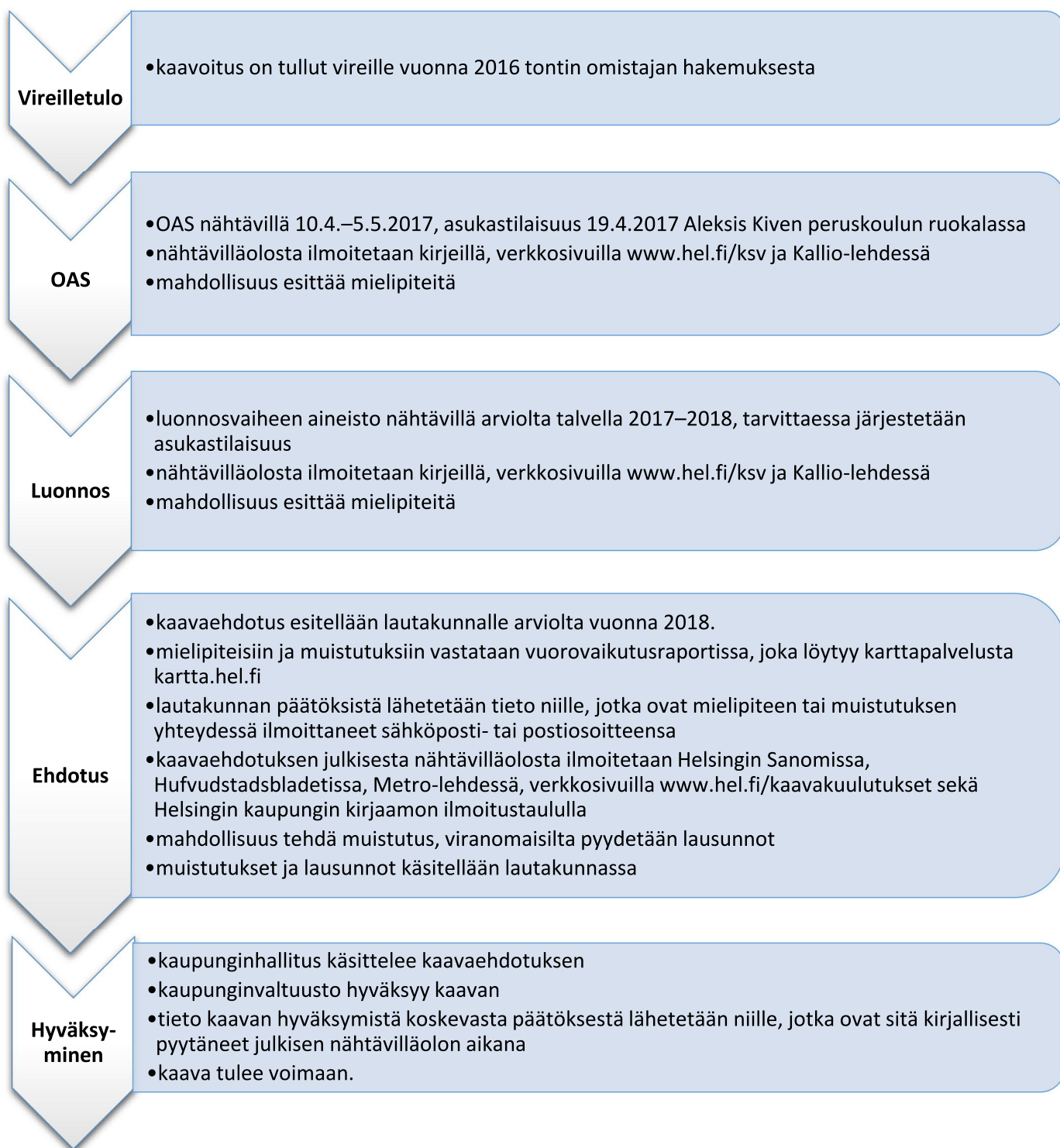
Vuorovaikutus

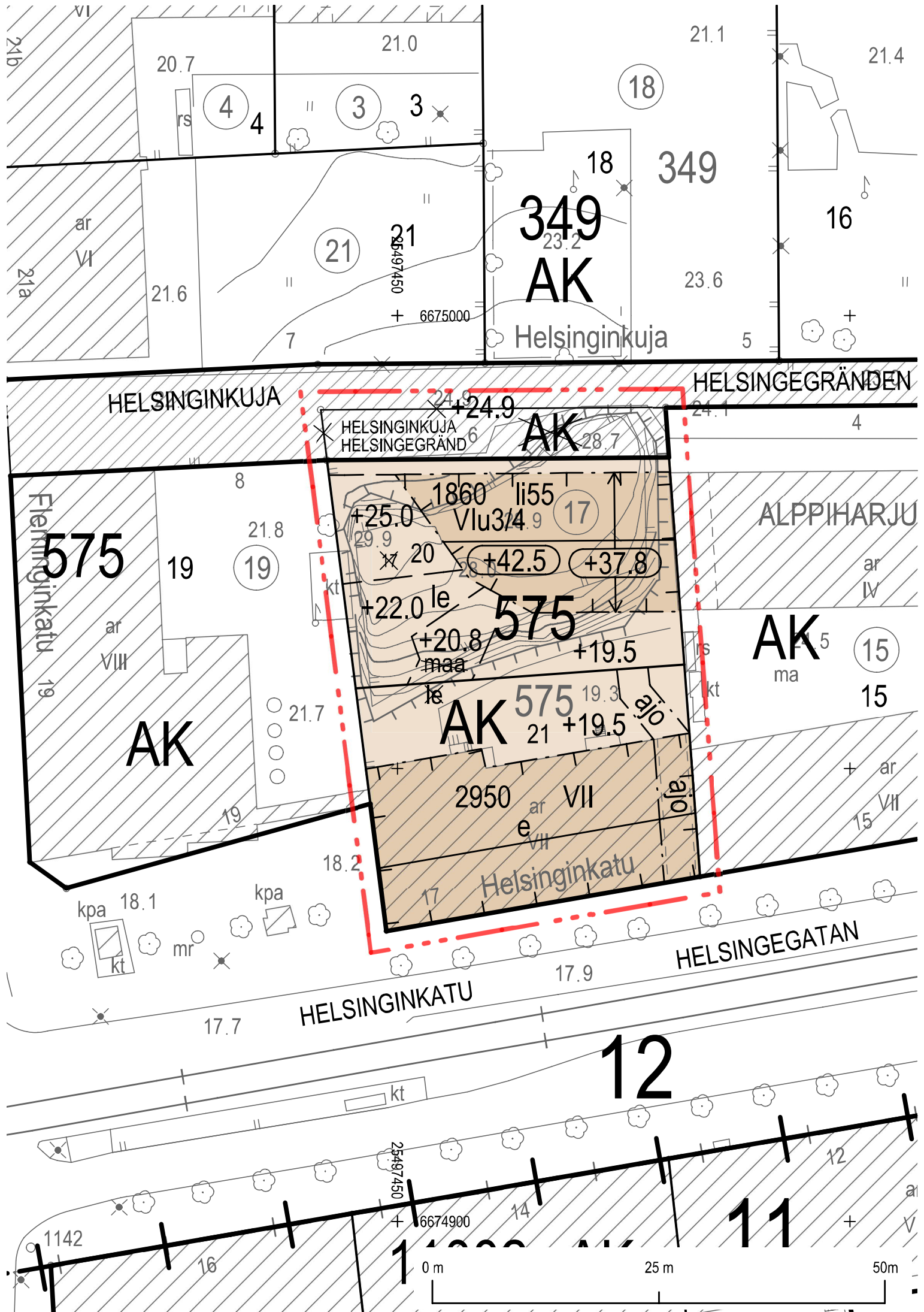
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija,
p. (09) 310 37403, juha-pekka.turunen@hel.fi



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





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

575

Korttelin numero.

20

Ohjeellisen tontin numero.

HELSINGIN

Kadun nimi.

2950

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

li55

Liiketilän rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä, joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

VII

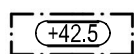
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Vlu3/4

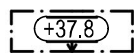
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

+19.5

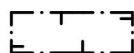
Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeus-asema.



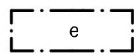
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeus-asema.



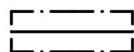
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



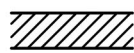
Rakennusala.



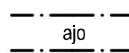
Rakennusala, jolle tulee sijoittaa liike-, toimisto-, julkisia palvelu- ja niihin verrattavia tiloja rakennuksen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, sisäänkäynti kuhunkin tällaiseen huoneistoon tulee järjestää suoraan kadulta.



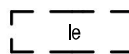
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



Pihakatu.



Ajoyhteys. Tontin 20 huolto- ja pysäköinti-liikenne saadaan ohjata tontin 21 kautta.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Sijainti ohjeellinen.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

- teknisiä tiloja ja niiden vaatimat kuilut ja hormit

- yhteissaunat, talopesulat, kuivaushuoneet, harraste- ja kokoontumistilat
- asuinrakennusten varasto-, jäte- ja huoltotilat sekä kiertäyshuoneet ja -pisteet
- väestönsuojat
- pysäköintitilat sekä niiden vaatimat poistoilmakanavat ja muut kuin porrashuoneisiin johtavat poistumistiet.

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

Uudisrakennuksen katutasoon Helsinginkujan varteen tulee sijoittaa liike-, kahvila- tai ravintolatila. Tilaan tulee olla esteetön sisäänkäynti kadulta.

Tonttia ei saa aidata, ellei muuta ole määrätty tai elleivät korkeuserot sitä vaadi. Pihan mahdolliset porttirakenteet tulee sijoittaa sisäänvedettyinä katujulkisivusta. Rakenteet tulee suunnitella kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, metallisina ja luonteeltaan läpinäkyvinä.

Tekniset tilat tulee integroida rakennukseen yhtenäisen vesikattopinnan alle eikä niitä saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle erillisiin rakennusosiin.

Jäte- ja muut huoltotilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Pysäköintitilojen poistoilmahormi on sijoitettava rakennuksen yhteyteen ja johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle.

AK-korttelialueella ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m2 asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrassaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Pihan puoleisille julkisivuille tulee rakentaa parvekkeet ripustettuna ulokeparvekkeina, osittain sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina. Kadun puolella parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina.

Uudisrakentamisen tulee värikyllänsä, kattomuodoiltaan sekä aukotukseltaan sopia olemassa oleviin rakennuksiin sekä lähiympäristön muuhun kaupunkikuvaan.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä paikalla muurattua punatiiltä ja perinteistä kolmikerrosrappausta. Lämpörappausta ei sallita.

Porrashuoneen ulko-ovien pintarakenteen tulee olla puuta.

Rakennuksen katonlappeisiin saa tehdä lapeikkunoita ja kattolyhtyjä.

Ennen rakennus- ja louhintaluvan myöntämistä on esitettävä hyväksyttävät suunnitelmat kallion sekä rakennusten liikkumisen ja värinöiden seurannasta.

PIHAT JA ULKOALUEET

Tontin rakentamattomat kadun puolen osat tulee käsitellä osana katualuetta.

Piha-alueilla tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Tonttien leikki- ja oleskelutilat on rakennettava yhteisiksi. Pihat on jäsennettävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi. Istutuksissa ei saa käyttää pihatason yläpuolelle kohoavia istutusaltaita.

Avokalliota tulee säilyttää osana pihaa mahdollisuuksien mukaan.

Piha-alueen hulevesi- ja kuivatusratkaisut tulee suunnitella ja toteuttaa kokonaisuutena.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tonttien autopaikkamääräykset:

- Asunnot, vähintään 1 ap/150 k-m²
- Toimistot, enintään 1 ap/250 k-m²
- Liiketilat, enintään 1 ap/150 k-m²
- Ravintolat, enintään 1 ap/350 k-m²

Täydennysrakentamisen yhteydessä asunnoille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja 1 200 m² osalta.

Tonttien polkupyöräpaikkojen määräykset:

-Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Lisäksi vieraspysäköintiä varten 1 pp/1 000 k-m², jotka sijoitetaan sisäänkäyntien läheisyyteen. Määräys ei koske erityisasumista opiskelija-asuntoja lukuun ottamatta.

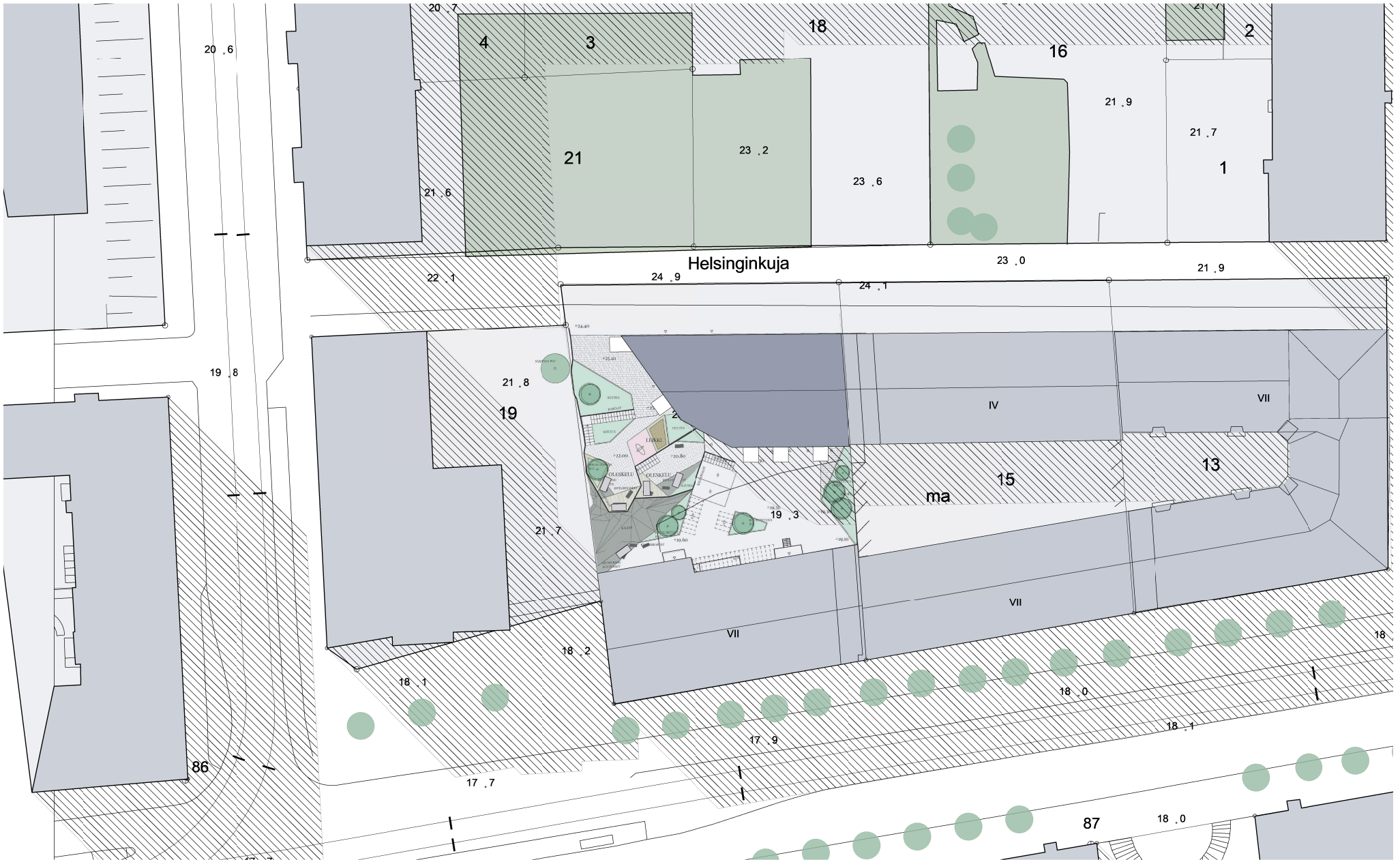
- Toimistot, vähintään 1 pp/50 k-m²
- Liiketilat, vähintään 1 pp/50 k-m²
- Vähittäismyymälät, vähintään 1 pp/40 k-m²
- Ravintolat, 1 pp/15 asiakaspaikkaa
- Lisäksi muissa kuin toimistoissa tulee varata 1 pp/3 työntekijää.

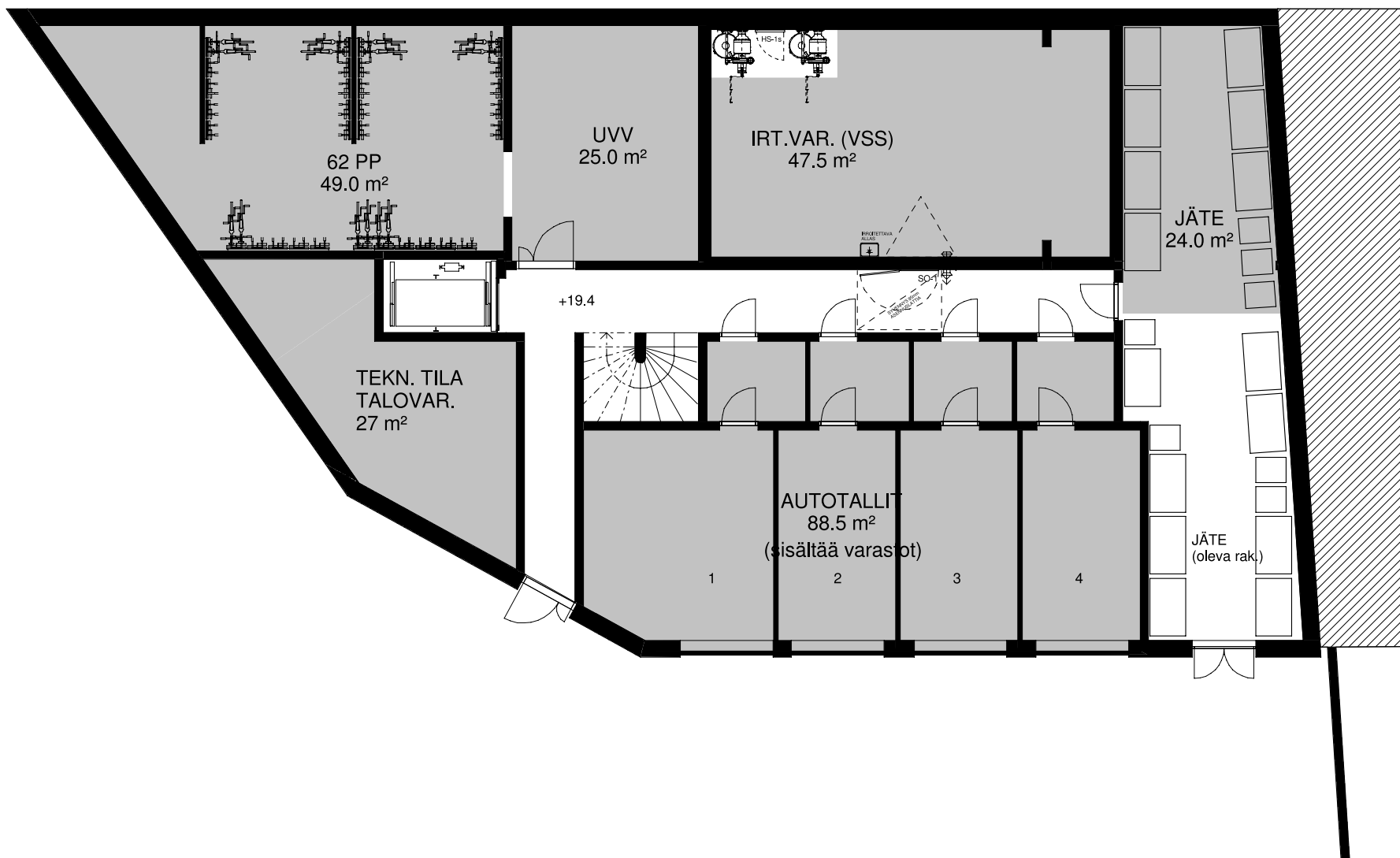
Asukkaiden paikoissa ja vieraspysäköintipaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

PALOTURVALLISUUS

Rakennusten varatiejärjestelyt tulee tarvittaessa sisäpihan puolella suunnitella siten, että palokunnan toimenpiteet eivät edellytä pelastusauton käyttöä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

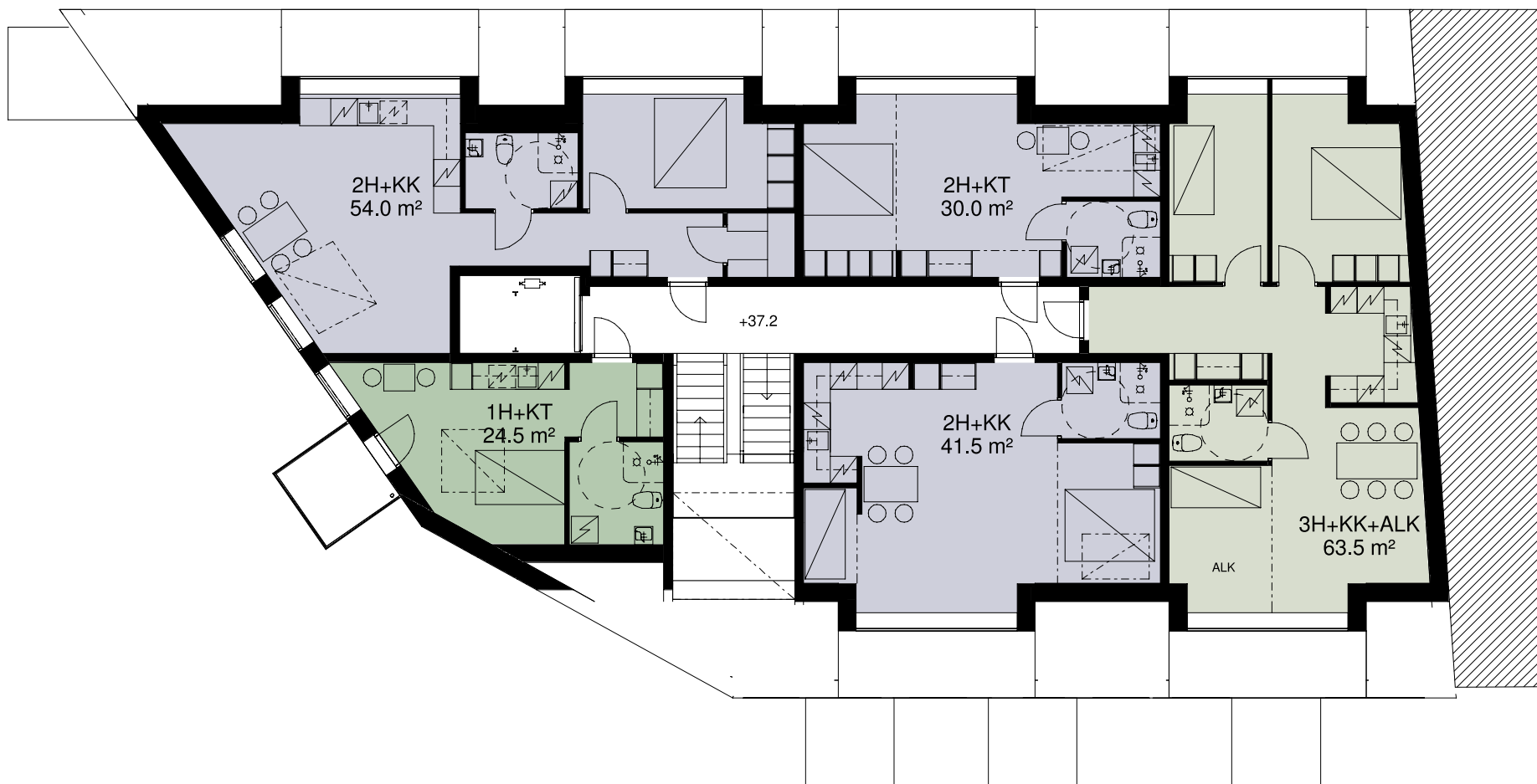


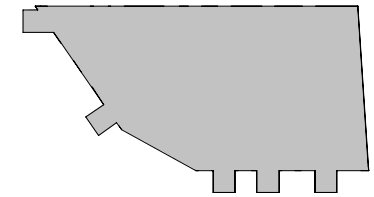
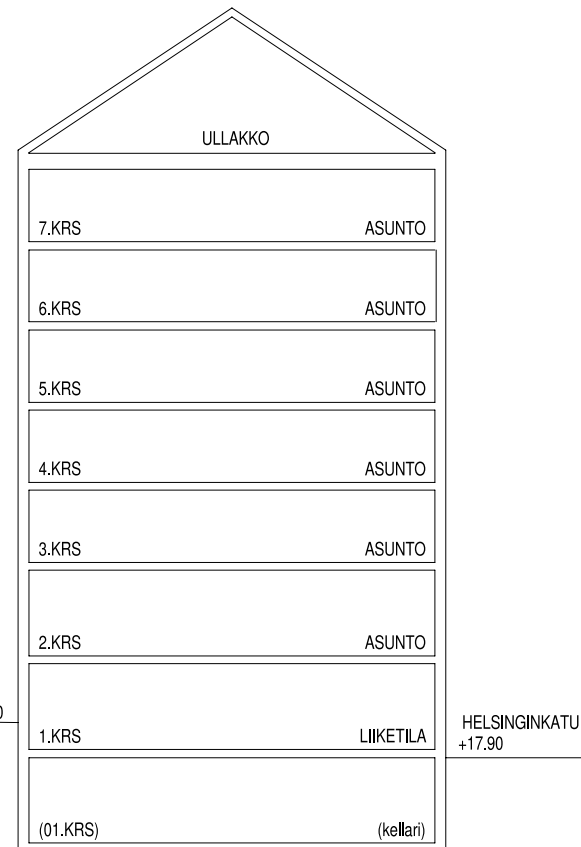
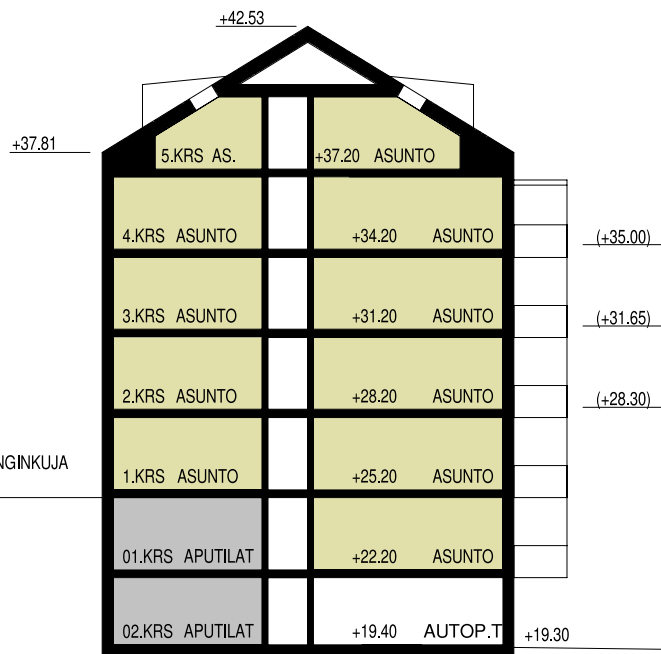
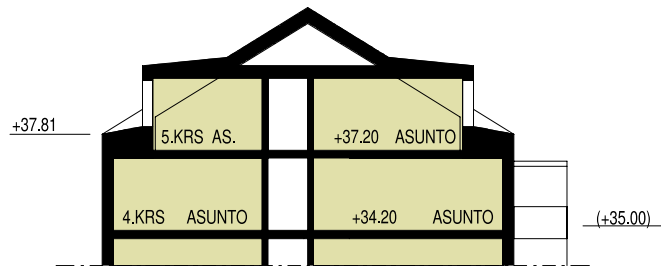






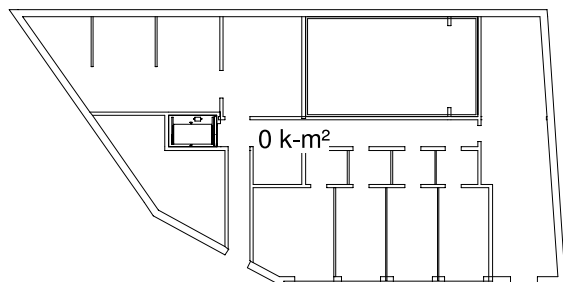




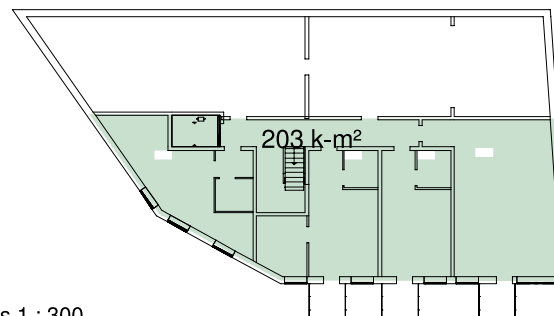




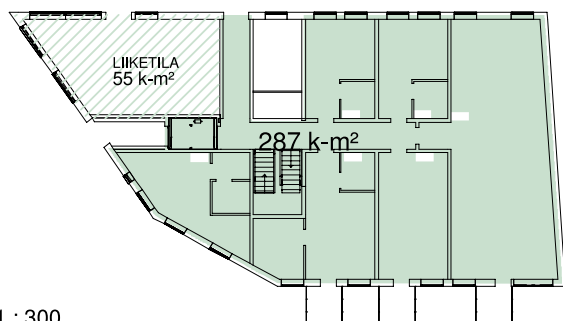




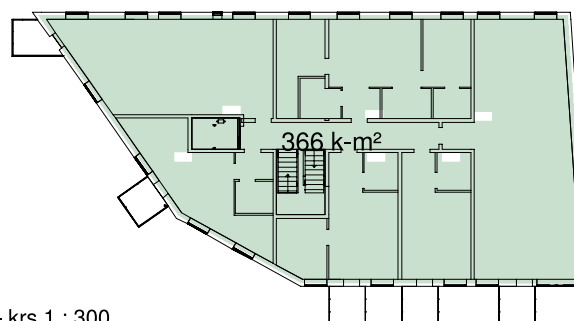
-02. krs 1 : 300



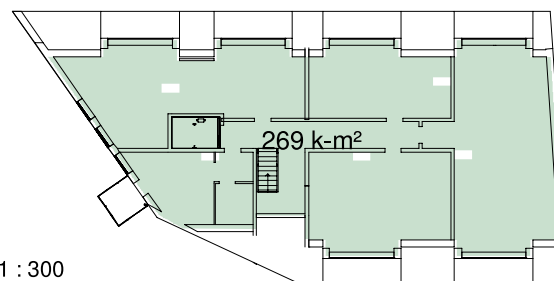
-01. krs 1 : 300



1. krs 1 : 300



2.-4.- krs 1 : 300



5. krs 1 : 300

Laajuus **1857 k-m²**.
Ulkoseinät 250 mm -säännöllä.
Kerrosaloissa ja
asuinhuoneistossuomassa
hormivähennys 0,5m²/hsto.

Lisäksi liiketilaa 1. kerroksessa:
48 h-m² / **55 k-m²**.

HUM²		
AS. TYYPPI	LKM	ALA

1H+KT	13	
2H+KT	9	
3H+KK	7	
4H+KK	4	
YHT	33	1491 m²

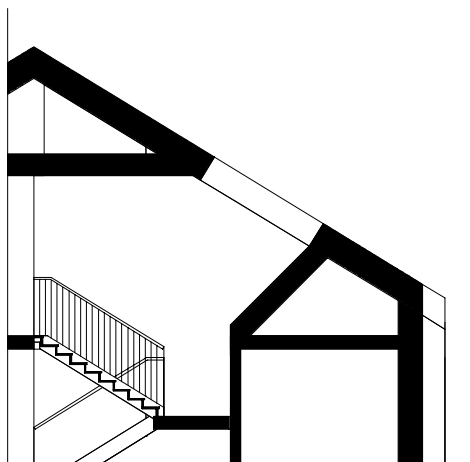
APUTILAT	
APUTILA	ALA

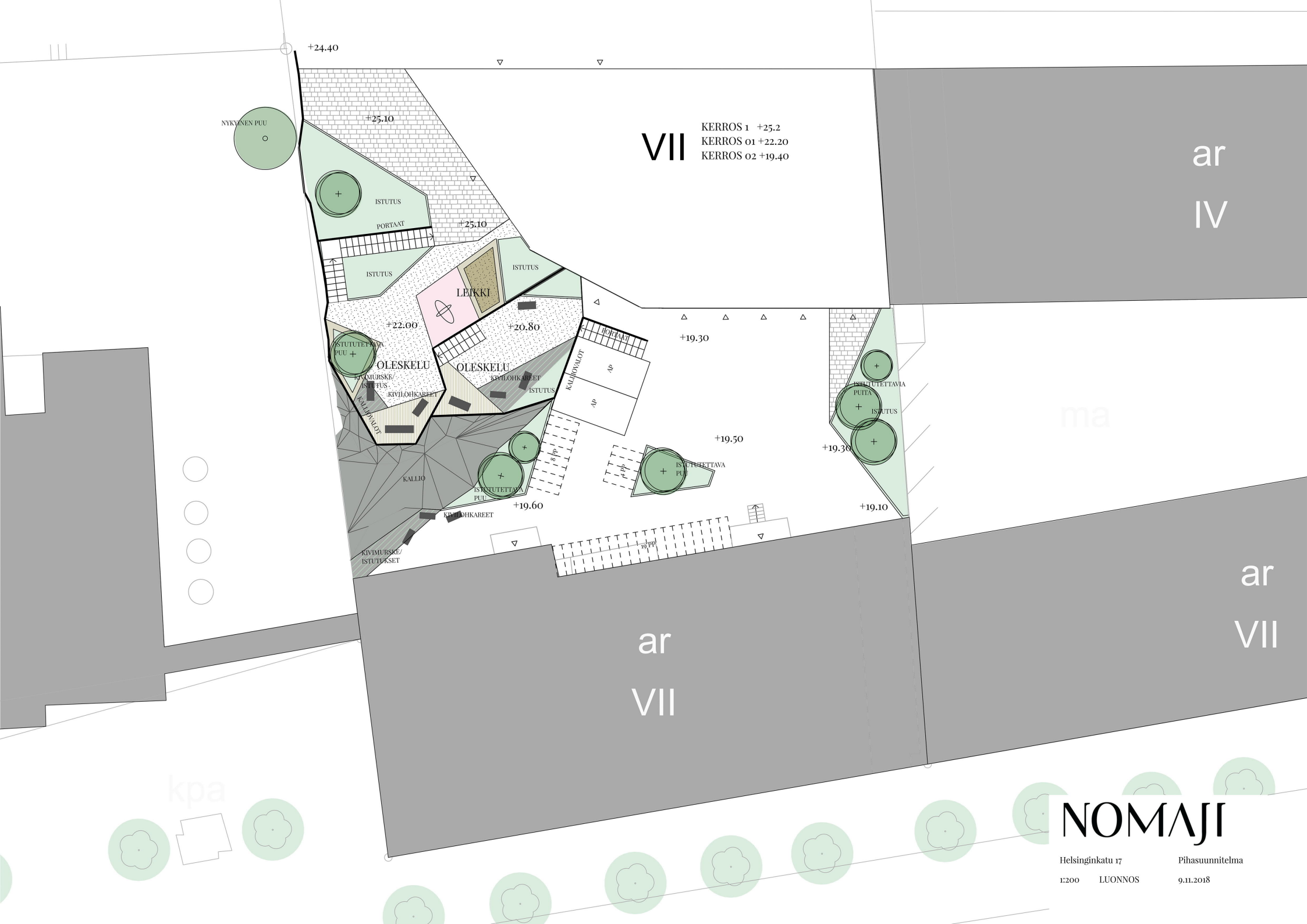
62 PP	49.0 m²
AUTOTALLIT	88.5 m²
IRT.VAR. 19 kpl	75.0 m²
IRT.VAR. (VSS)	47.5 m²
JÄTE	24.0 m²
KUIVAUS	0.0 m²
LVV	11.0 m²
PESULA + KUIVAUS	25.5 m²
SAUNAOSTASTO	39.5 m²
SIIV	4.0 m²
TALOV.	6.0 m²
TEKN. TILA	21.0 m²
UVV	25.0 m²
YHT	416.0 m²











VII

KERROS 1 +25.2
KERROS 01 +22.20
KERROS 02 +19.40

ar
IV

ma

ar
VII

ar
VII

kpa

NOMAJI

Helsinginkatu 17
1:200 LUONNOS
Pihasuunnitelma
9.11.2018