

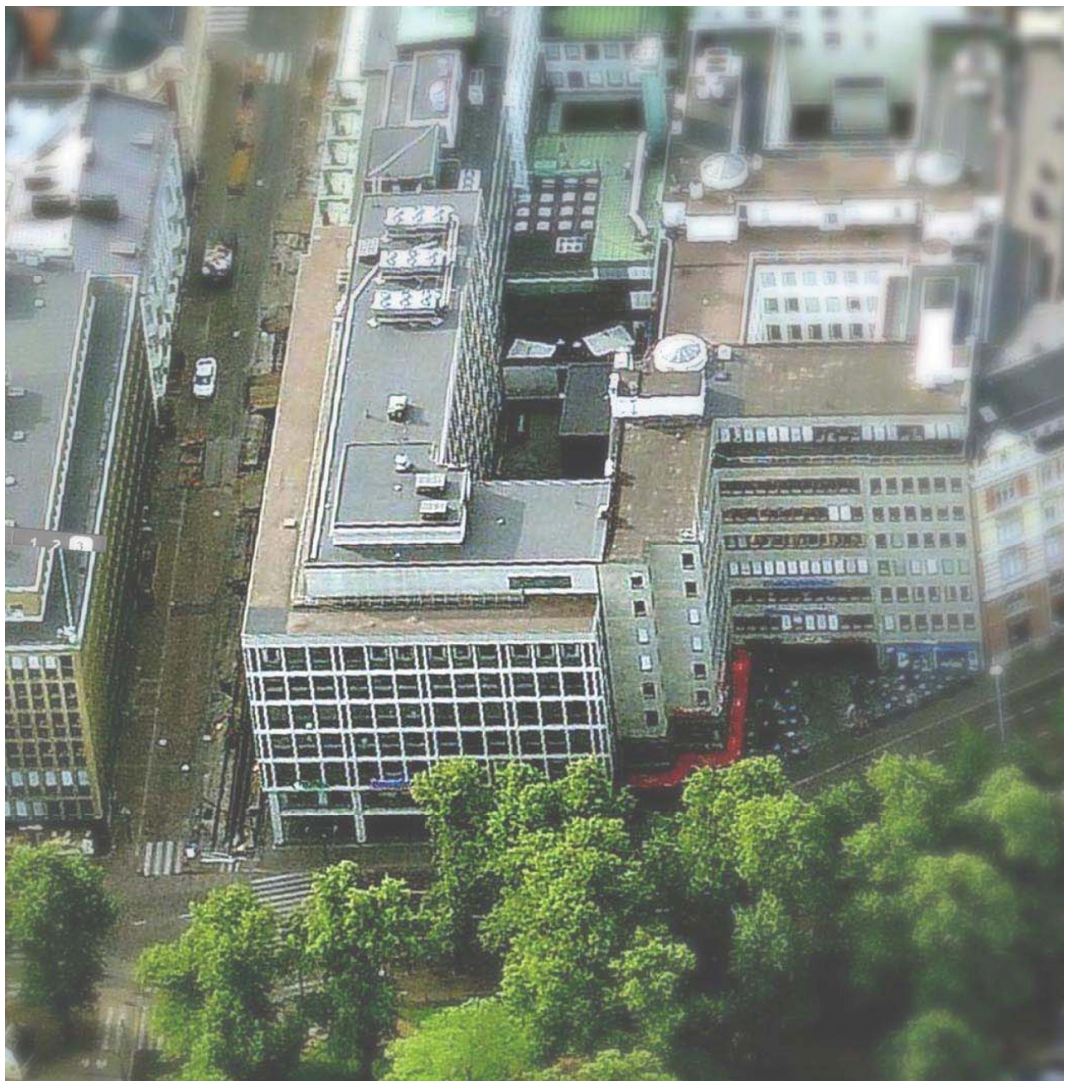


KAARTINKAUPUNKI

KORTTELI 50, TONTTI 10

ETELÄESPLANADI 20

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12082
PÄIVÄTTY 13.12.2011

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki)
korttelin 50 tonttia 10 tason -1.0 yläpuolella

Hankenumero: 2461_2
HEL 2011-002535

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 29.9.2011
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 13.12.2011
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 20.1.–20.2.2012
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 10.5.2012
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alue sijaitsee osoitteessa Eteläesplanadi 20, Korkeavuorenkatu 36

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Ilmakuva
Sijaintikartta
Asemakaavan muutos tai sen pienennös
Asemapiirros
Havainnekuva: kattokuva
Havainnekuva: sisäpiha
Havainnekuva: leikkaus B
Havainnekuva: kattolinjan muutos
Ote maakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Kuvaliite suojelukohteesta

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

arkkitehti Martin Bunders
arkkitehti Leena Makkonen, rakennussuojelu
liikenneinsinööri Sakari Montonen
toimistopäällikkö Satu Tyynilä
suunnitteluavustaja Viola Koivisto

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksella liikerakennusten (AL) korttelin 50 tontti 10 muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Kiinteistö Oy Brondankulman rakennusta laajennetaan pihasiivellä, kattokerroksen teknisiä tiloja muutetaan toimistokäyttöön ja piha katetaan lasikatteella. Rakennusoikeus on 14 500 k-m², josta rakennusoikeuden lisäys 7 692 k-m². Tonttitehokkuusluku on $e = 8,5$. Katutason tilat tulee käyttää ravintola-, myymälä- tai muina asiakaspalvelutiloina. Arvokas rakennus suojellaan sr-2-määräyksellä. Nykyisen asemakaavan kulkuyhteysvaraus metroasemalle muutetaan maanalaisen raideliikenteen yhteysvaraukseksi. Autopaikat tulee sijoittaa tontilla maanalaisiin tiloihin tai yleiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutos on laadittu Arkkitehtitoimisto Kari Hyvärinen Oy:n tekemän viitesuunnitelman pohjalta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13 sekä internetsivuilla. Muutosluonnoksesta on jätetty yksi mielipide, joka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee eheyttävän yhdyskuntarakenteen erityistavoite. Näitä toteuttaa erityisesti uusien liike- ja palvelutoimintojen sijoittaminen olemassa olevaan keskustarakenteeseen.

Muutosalue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöalueeseen (RKY 2009, Esplanadi-Bulevardi).

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta ja kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C) ja se on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Tontilla on voimassa asemakaava nro 6629 (vahvistettu 30.9.1959). Kaavassa tontti on liikerakennusten korttelialuetta (AL). Tontin Eteläesplanadin puoleisella osalla tulee varata katutasossa tai sen alapuolella olevissa rakennuksen osissa kulkuyhteydet metroasematiloihin. Tonttitehokkuusluku on $e = 4,0$ ja tontin rakennusoikeus $6\,808\text{ k-m}^2$.

Liikekeskustan kaavoitus- ja kehittämisperiaatteet

Kaupunginhallituksen 24.8.1987 hyväksymissä Liikekeskustan kaavoitus- ja kehittämisperiaatteissa tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-2). Kaupunginvaltuuston (23.6.1976) ohjeen mukaan tonttitehokkuus on enintään $e = 4,0$, mutta siitä voidaan poiketa, jos tontilla on rakennus, joka merkitään asemakaavassa suojeltavaksi.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 14.6.2011.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Rakennettu ympäristö

Oy Brondankulman kiinteistö on osa liikekeskustaa. Eteläesplanadin ja Korkeavuorenkadun kulmatontilla sijaitseva liike- ja toimistorakennus on valmistunut vuonna 1975. Arkkitehti Keijo Petäjän suunnittelemassa rakennuksessa on kahdeksan kerrosta ja kaksi kellarikerrosta. Toimistorakennuksen katutasokerros on myymäläkäytössä. Kellarikerroksissa on autopaikkoja ja myös rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia kokous- ja myymälätiloja. Tontilla käytetty, rakennusoikeuteen laskettava kerrosala on hakijan tekemän laskelman mukaan $7\,918\text{ k-m}^2$ ja rakennuksen koko laajuus $9\,573\text{ k-m}^2$.

Suojelukohteet

Rakennuksen suojelutavoitteet on määritelty yhteistyössä kaupungin museon kanssa.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on liikerakennuksen kehittäminen, liikekeskustan vahvistaminen ja arvokkaan rakennuksen säilyttäminen sekä maanalaisen raideliikenneaseman kulkuyhteysvarauksen säilyttäminen.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa tontista muodostetaan Arkkitehtitoimisto Kari Hyvärinen Oy:n laatiman viitesuunnitelman mukaisesti liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K).

Asemakaavan muutoksen rakennusoikeus on $14\,500\text{ k-m}^2$, jossa on lisäystä $7\,692\text{ k-m}^2$ voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Tontilla olevaan rakennukseen verrattuna lisäystä on $4\,927\text{ k-m}^2$.

Asemakaavan muutoksen rakennusoikeuslukuun, $14\,500\text{ k-m}^2$, on sisällytetty myös ne rakennuksen kellarikerrosten varastotilat, jotka palvelevat rakennuksen pääkäyttötarkoitusta toimisto- ja liikekäyttöä. Asemakaavan muutoksen tonttitehokkuus on $e = 8,5$.

Nykyisen asemakaavan varaus metroaseman kulkuyhteyden järjestämisestä tontilla säilytetään niin, että yhteysvaraus on maanalaisen raideliikenteen asematiloihin. Rakennuksen katutasosta varattava kulkuyhteys rakennuksen kautta maanalaisiin tiloihin tulee rakennuslupaa käsiteltäessä vaatia toteutettavaksi omana paloteknisenä osastona ulos asti.

Autopaikkavaatimus on vähintään 15 autopaikkaa ja enintään 1 ap/200 myymäläkerrosalaa ja 1 ap/500 toimistokerrosalaa. Kaikki autopaikat tulee sijoittaa tontille maanalaisiin tiloihin tai yleiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa tarvittavat yhdyskuntatekniset verkostot.

Suojelukohteet

Arkkitehti Keijo Petäjän suunnittelema kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus suojellaan sr-2-kaavamääräyksellä.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutoksella tehdään mahdolliseksi kiinteistön ja liikekeskustan palvelujen kehittäminen ja kaupunkikuvassa arvokkaan rakennuksen suojeleminen. Kulkuyhteysvaraus maanalaiselle metroasemalle muutetaan yhteysvaraukseksi maanalaisen raideliikenteen asematiloihin. Lisärakentaminen rajoittaa jonkin verran naapurikiinteistöjen näkymiä. Kattokerroksen laajennus näkyy kaupunkikuvassa. Lisärakentamisen vaikutus liikennemääriin on vähäinen.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille tontin omistajan hakemuksen 21.12.2010 johdosta (saapunut 30.12.2010).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 29.9.2011). Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos on nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungintalolla 10.–31.10.2011 ja viraston internetsivuilla.

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide, joka koski asemakaavan muutosluonnosta.

Kaavaluonnoksesta saatu mielipide kohdistui rakennussuojelua, kulkusiltojen rakentamista, huoltotiloja ja autopaikkojen sijoittamista koskeviin kaavamääräyksiin.

Mielipide on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että kulkusiltojen rakentamista, huoltoa ja rakennussuojelua koskevia kaavamääräyksiä on tarkistettu.

Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 20.1.–20.2.2012.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy, HSY:n vesihuolto, kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, kaupunginmuseo, ympäristölautakunta ja pelastuslautakunta. Muistutuksia ei esitetty.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa (29.2.2012), että kaavamuutos mahdollistaa rakennuksen hallitun kehittämisen, jota ohjataan riittävin kaavamääräyksiin. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutoksesta.

Helsingin Energialla ja Helsingin Sähköverkko Oy:llä (12.1.2012), HSY:n vesihuollolla (17.2.2012), ympäristökeskuksella (9.2.2012) ja yleisten töiden lautakunnalla (28.2.2012) ei ole muutosehdotuksesta huomautettavaa.

Kiinteistölautakunta toteaa (22.3.2012), että kaavamuutos korottaa NPF Brondankulma Oy:n tontin arvoa merkittävästi eikä kaavamuutoksen käsittelyä tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty

maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut ja tontinomistajan kanssa on tehty sopimus.

Kaupunginmuseo esittää (14.2.2012) rakennuksen suojelumääräykseen pientä muutosta: sanan "historiallinen" korvaamista sanalla "kulttuurihistoriallinen". Suojelutavoitteet on määritelty kaupunginmuseon kanssa eikä sillä siten ole erityistä huomautettavaa.

Pelastuslautakunta esittää (14.2.2012) että kaavatekstin kohtaan "Rakennuksen katutasosta on varattava kulkuyhteydet rakennuksen kautta maanalaisen raideliikenteen asematiloihin" lisätään "toteutettuna omana paloteknisenä osastona ulos asti".

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Pelastuslautakunnan esittämän lisälauseen mukaiset tarkemmat suunnitteluratkaisut tehdään rakennuksen ja maanalaisen aseman toteutus suunnittelun yhteydessä. Määräystä ei ole tarpeen lisätä kaavaan. Asemakaavaselostukseen on lisätty pelastuslaitoksen esittämä vaatimus.

Lausuntojen johdosta asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraava muutos:

- Asemakaavan suojelumääräykseen (sr 2) on tehty kaupunginmuseon esittämä tarkistus: sana "historiallinen" on korvattu sanalla "kulttuurihistoriallinen".

Lisäksi asemakaavaselostukseen on lisätty pelastuslautakunnan vaatimus, että kaavassa määrätty rakennuksen katutasosta varattava kulkuyhteys rakennuksen kautta maanalaisiin tiloihin tulee rakennuslupaa käsiteltäessä vaatia totutettavaksi omana paloteknisenä osastona ulos asti.

7

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 13.12.2011 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on muuttanut asemakaavan muutosehdotusta 10.5.2012.

Helsingissä 10.5.2012

Olavi Veltheim



KAARTINKAUPUNKI, ETELÄESPLANADI 20
ASEMAKAAVAN MUUTOS
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
ILMOITUS ASEMAKAAVALUONNOKSEN NÄHTÄVILLÄOLOSTA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee liike- ja toimistorakennusta osoitteessa Eteläesplanadi 20, Korkeavuorenkatu 36 Kaartinkaupungin korttelin 50 tontilla 10.

Nykytilanne

Arkkitehti Keijo Petäjän suunnittelema Kiinteistö Oy Brondankulma valmistui vuonna 1975. Rakennuksessa on toimistoja ja katusosassa myymälätiloja.

Mitä alueelle suunnitellaan

Asemakaavan muutoksella tontille tehdään mahdolliseksi liike- ja toimistorakennuksen laajennus pihalle suunnitellulla toimistorakennuksella, katolla sijaitsevien teknisten tilojen laajentaminen ja pihan kattaminen lasikatteella. Nykyisen asemakaavan varaus metroaseman kulkuyhteydelle tontilla säilytetään. Tavoitteena on kiinteistön monipuolinen käyttö ja arvokkaan rakennuksen suojeleminen.

Aloite

Asemakaavan muuttaminen on tullut vireille tontinomistajan hakemuksesta.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Asemakaavassa nro 6629 tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (?). Tontin rakennusoikeus on 6 808 kerrosneliometriä. Tontilla oleva rakennus on rekisteritietojen mukaan 7 918 kerrosneliometriä.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C) joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä.

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, alueen palveluihin sekä rakennussuojeluun.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä **10.–31.10.2011**:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs





- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija arkkitehti Martin Bunders on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 31.10.2011** suullisesti kaavan valmistelijalle tai kirjallisesti osoitteeseen:

Kirjaamon postiosoite:
Helsingin kaupunki, Kirjaamo, viraston tai liikelaitoksen nimi,
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kirjaamon sähköpostiosoite:
[helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on että kaavaehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2011. Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuoden 2012 aikana.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, kiinteistön omistajat, asukkaat, taloyhtiöt, yritykset ja yhteisöt

- aluetta käyttävät kaupunkilaiset
- Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helka, Helsingin seudun kauppakamari, Helsingin Yrittäjät ry ja Rakennustaiteen seura ry.
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: mm. kaupunginmuseo, kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusvalvontavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, ympäristökeskus, HSY/Vesihuolto, Helsingin Energia ja pelastuslaitos.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata internetin Suunnitelmat kartalla -palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- lehti-ilmoituksella
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella Helsingin kaupunginvaltuuston päättämässä päivälehdissä sekä viraston Internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistele

arkkitehti Martin Bunders
puhelin 310 37203
sähköposti martin.bunders@hel.fi



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	30.11.2011
Kaavan nimi	3. kaupunginosan, Kaartinkaupungin korttelin 50 tonttia 10 tason -1.0 yläpuolella koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1702	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1702

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	0,1702	100,0	14500	8,52	0,0000	7692
A yhteensä	0,0000		0		-0,1702	-6808
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1702	100,0	14500	8,52	0,1702	14500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0182	10,7		0,0182	0

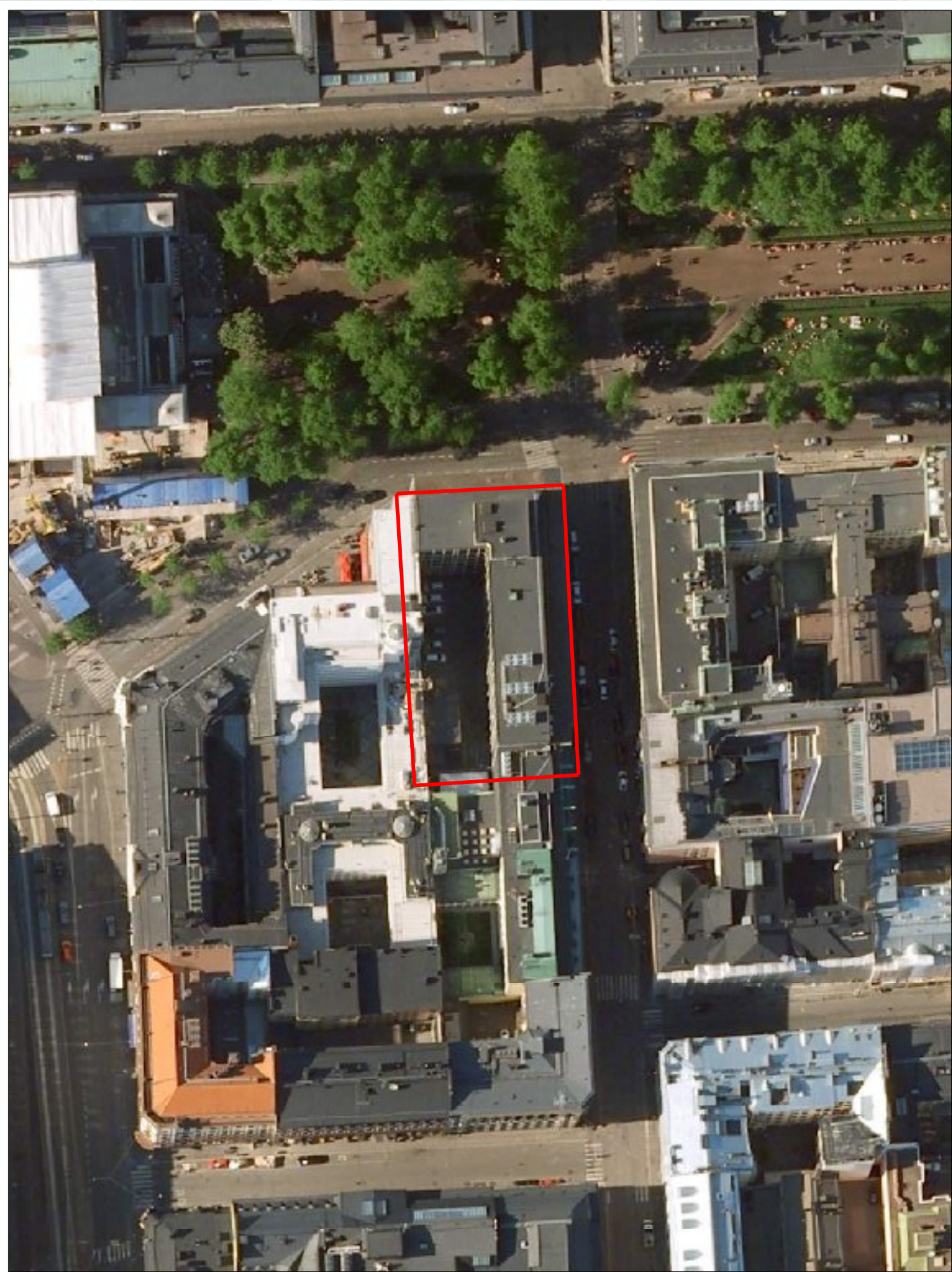
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1		1	7918

Alamerkinät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1702	100,0	14500	8,52	0,0000	7692
A yhteensä	0,0000		0		-0,1702	-6808
AL	0,0000		0		-0,1702	-6808
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1702	100,0	14500	8,52	0,1702	14500
K	0,1702	100,0	14500	8,52	0,1702	14500
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0182	10,7		0,0182	0
ma	0,0182	100,0		0,0182	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1		1	7918
Asemakaava	1		1	7918



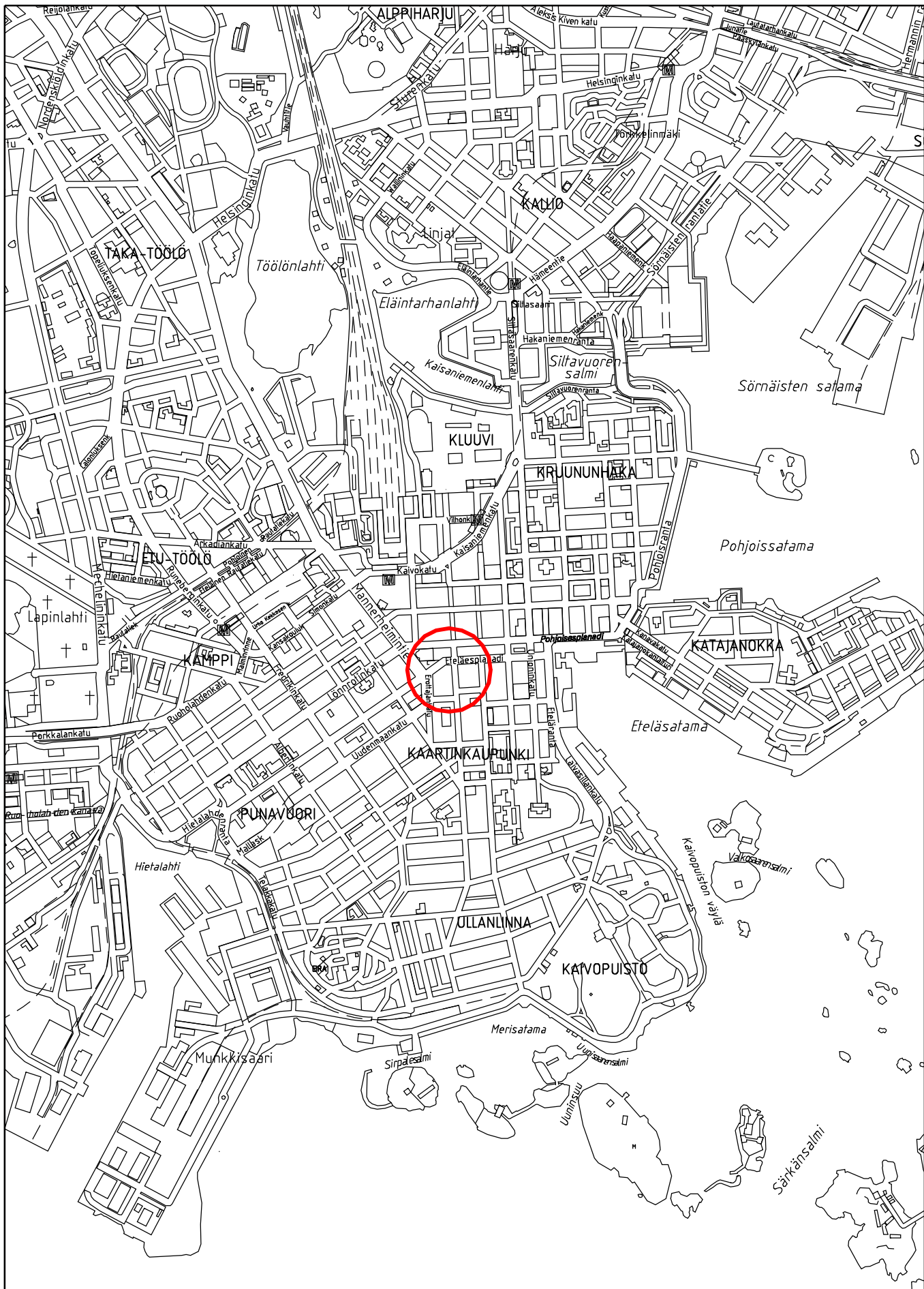
0 50 100 150m

ILMAKUVA

Kaava-alueen nro 12082 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto

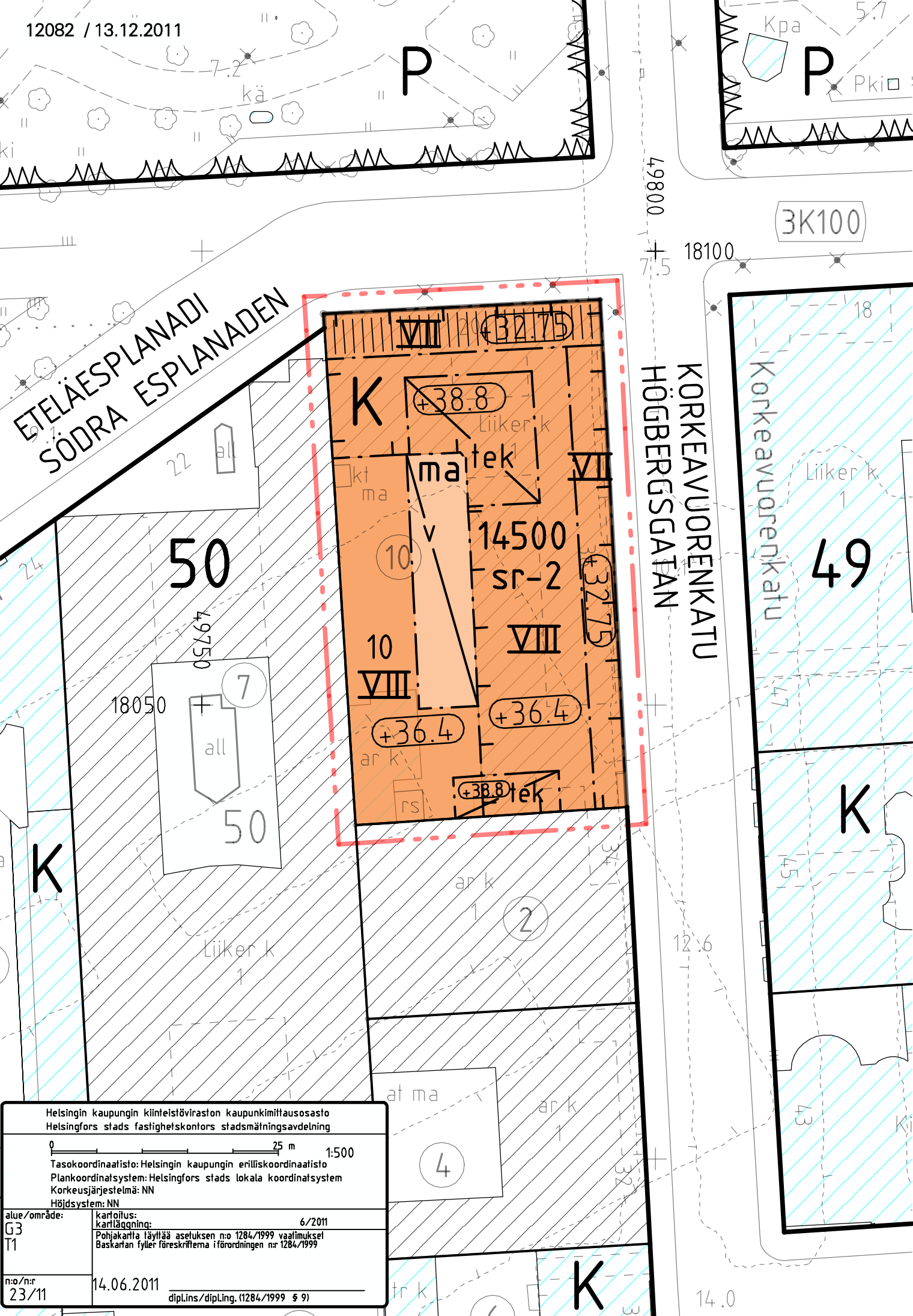




Sijaintikartta

Kaartinkaupunki, kortteli 50, tontti 10





ETELÄESPLANADI
SÖDRA ESPLANADEN

KORKEAVUORENKATU
HÖGBERGSGATAN

50

49

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

0 25 m 1:500

Tasokoordinaatisto: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatisto
Plankoordinaatistystem: Helsingfors stads lokala koordinatsystem
Korkeusjärjestelmä: NN
Höjdsystem: NN

alue/område: G3 T1
kartoitus: 6/2011
karttöggning: 6/2011
Pohjakartta löytyy asetuksen n:o 1284/1999 vaarimukset
Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen nr 1284/1999

n:o/n:r 23/11
14.06.2011
diplins/dipling. (1284/1999 § 9)

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



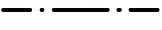
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennuksen ensimmäinen kerros on varattava myymälä-, ravintola- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Rakennuksen ensimmäiseen kellarikerrokseen saadaan sijoittaa katutason myymälä- tai ravintolatiloihin liittyviä myymälä- ja ravintolatiloja, mikäli ne valaistetaan osittain suoralla tai epäsuoralla luonnonvalolla. Rakennuksen katutasosta on varattava kulkuyhteydet rakennuksen kautta maanalaisen raideliikenteen asematiloihin.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontinraja.

50

Korttelin numero.

10

Ohjeellisen tontin numero.

14500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Rakennusoikeudesta saadaan 1 430 k-m² liiketilaa sijoittaa ensimmäiseen kellarikerrokseen.

VIII

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



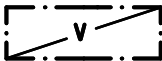
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Tämän luvun osoittaman korkeusaseman yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita eikä muitakaan rakennelmia muulle kuin tek-merkitylle rakennusalalle. Vesikaton näkyvien osien, teknisten laitteiden ja rakennelmien suunnitteluun ja kaupunkikuvalliseen ilmeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.



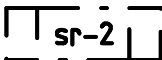
Rakennusala.



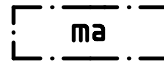
Ilmastointi- ja hissikonehuoneiden rakennusala.



Valokatteinen tila. Tilaan saadaan rakentaa kulkusilloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.



Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, kulttuurihistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennusosien, julkisivujen, ikkunoiden sekä ulko-ovien ja materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.



Maanalainen tila.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jonka tulee olla avoin yhden kerroksen korkeudelta.

Tontille saa tehdä kaksi kellarikerrosta.

Rakennuksen ilmastointi- ja hissikonehuoneet on sijoitettava maan alle tai rakennusoikeuteen sisältyviin tiloihin kerroksissa tai tek-merkitylle rakennusalalle määrätyn ylimmän korkeusaseman puitteissa vesikaton ylimmän kohdan alapuolelle. Viimeksi mainitut saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Ilmastointikonehuoneisiin liittyvät hajottajat, hormien yläosat ja muut kalusteet on suunniteltava, sijoitettava ja suojattava niin, että ne sopivat rakennuksen arkkitehtuuriin eivätkä näy korttelin pihanäkymissä, kadunpuoleisilla vesikatoilla, kaupunkikuvassa ja pitkissä kaupunkinäkymissä.

Tontin autopaikkavelvollisuus on vähintään 15 autopaiikkaa ja enintään 1 ap/200 m² liikekerrosalaa ja 1 ap/500 m² toimistokerrosalaa. Kaikki autopaiikat tulee sijoittaa maanalaisiin tiloihin tontilla tai yleiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Huolto tulee järjestää tontilla rakennuksen huoltotiloissa.

Lastauspaikkojen määrä ja lastausalueen järjestelyt on mitoitettava ja suunniteltava siten, että kiinteistön huoltoliikenne voidaan järjestää niiden kautta ja siten, että lastaava ajoneuvo ei joudu peruuttamaan huoltotilasta kadulle.

Huoltotilasta on järjestettävä yhteydet ja reitit koko kiinteistön alueelle.

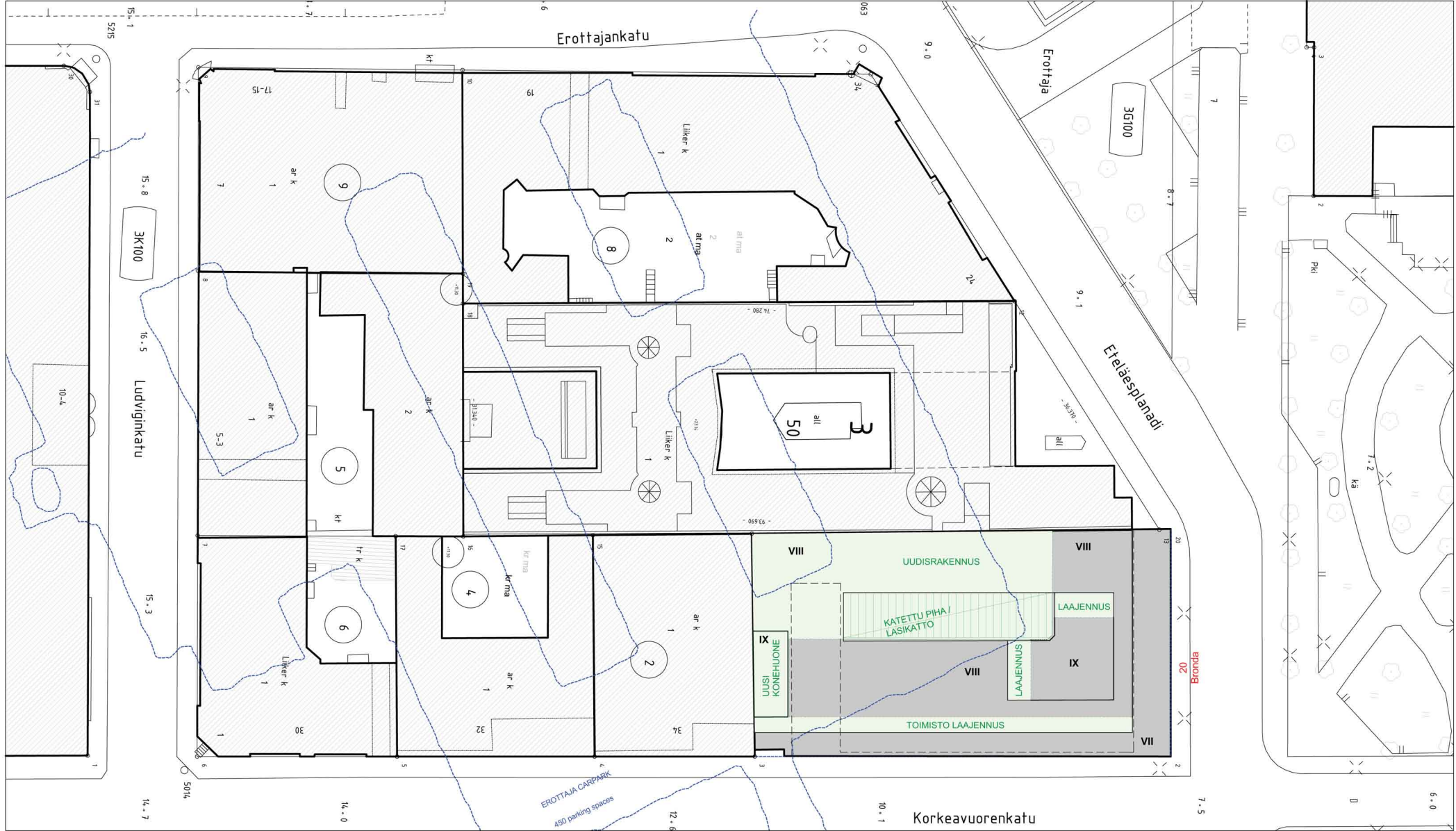
Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on laadittava erillinen suunnitelma ja selvitys huoltoliikenteen, lastauspaikkojen ja jätehuollon järjestelyistä ja niiden sijainnista ja riittävytydestä.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormi on johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle.

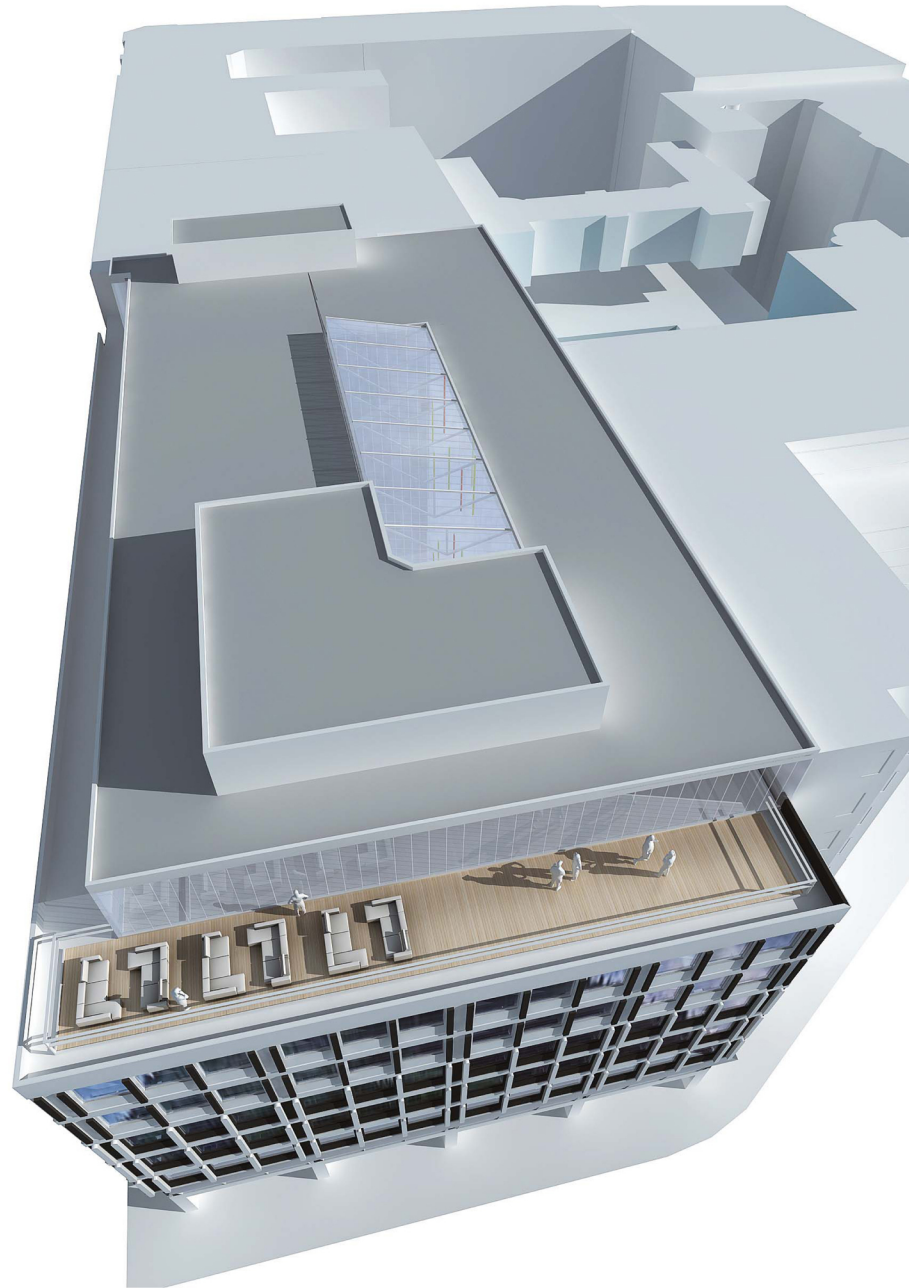
Ilmanvaihtohormien aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ilmanvaihtohormin aiheuttama keskiäänitaso läheisen rakennuksen ikkunan ulkopuolella ei saa ylittää 45 dBA.

Kaava-alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Esplanadi - Bulevardi).

Tällä kaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



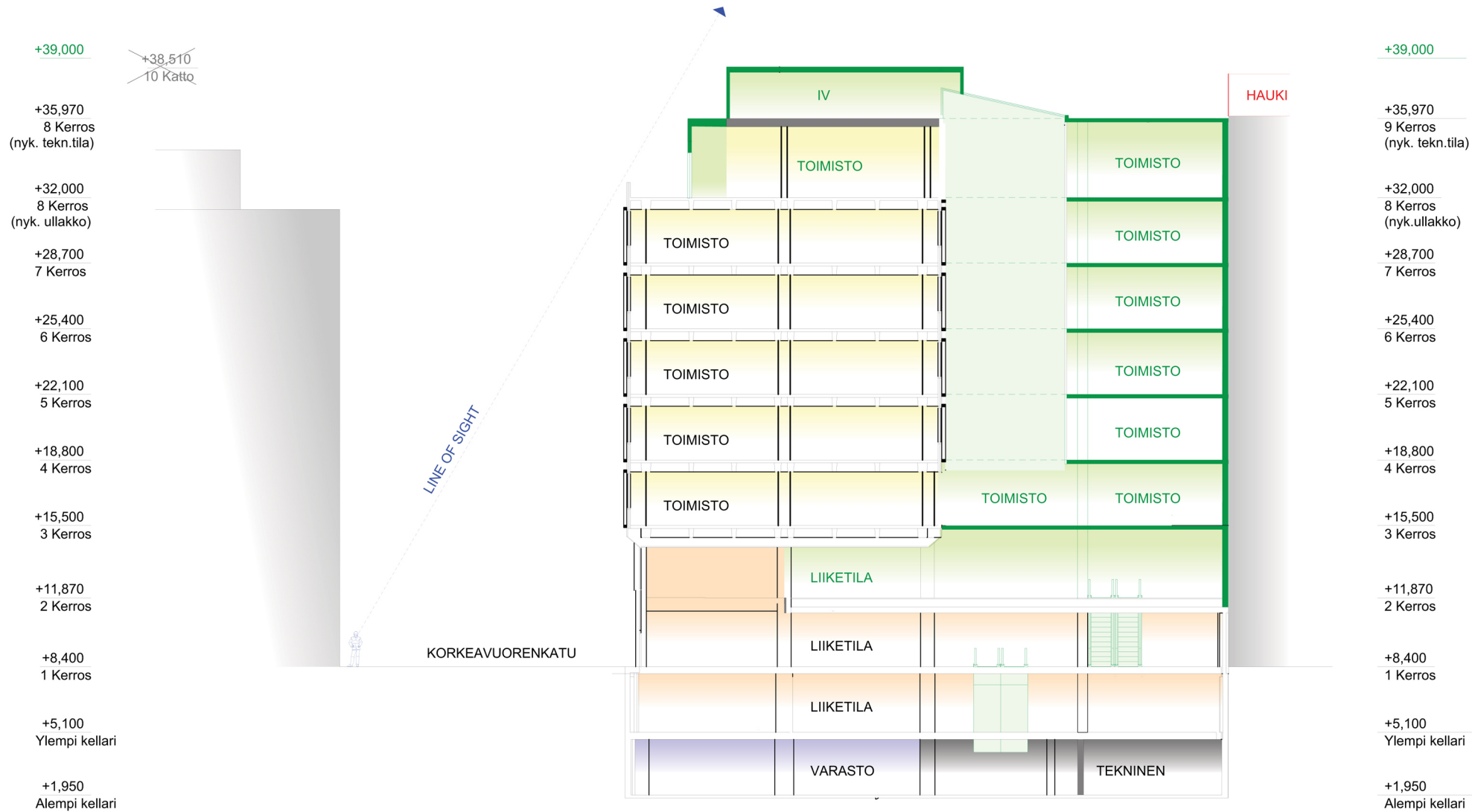
Asemapiirustus
 Luonnossuunnitelma 2011-11-11
 1:500 (A3)



Havainnekuva | Kattokuva
Luonnossuunnitelma 2011-11-11

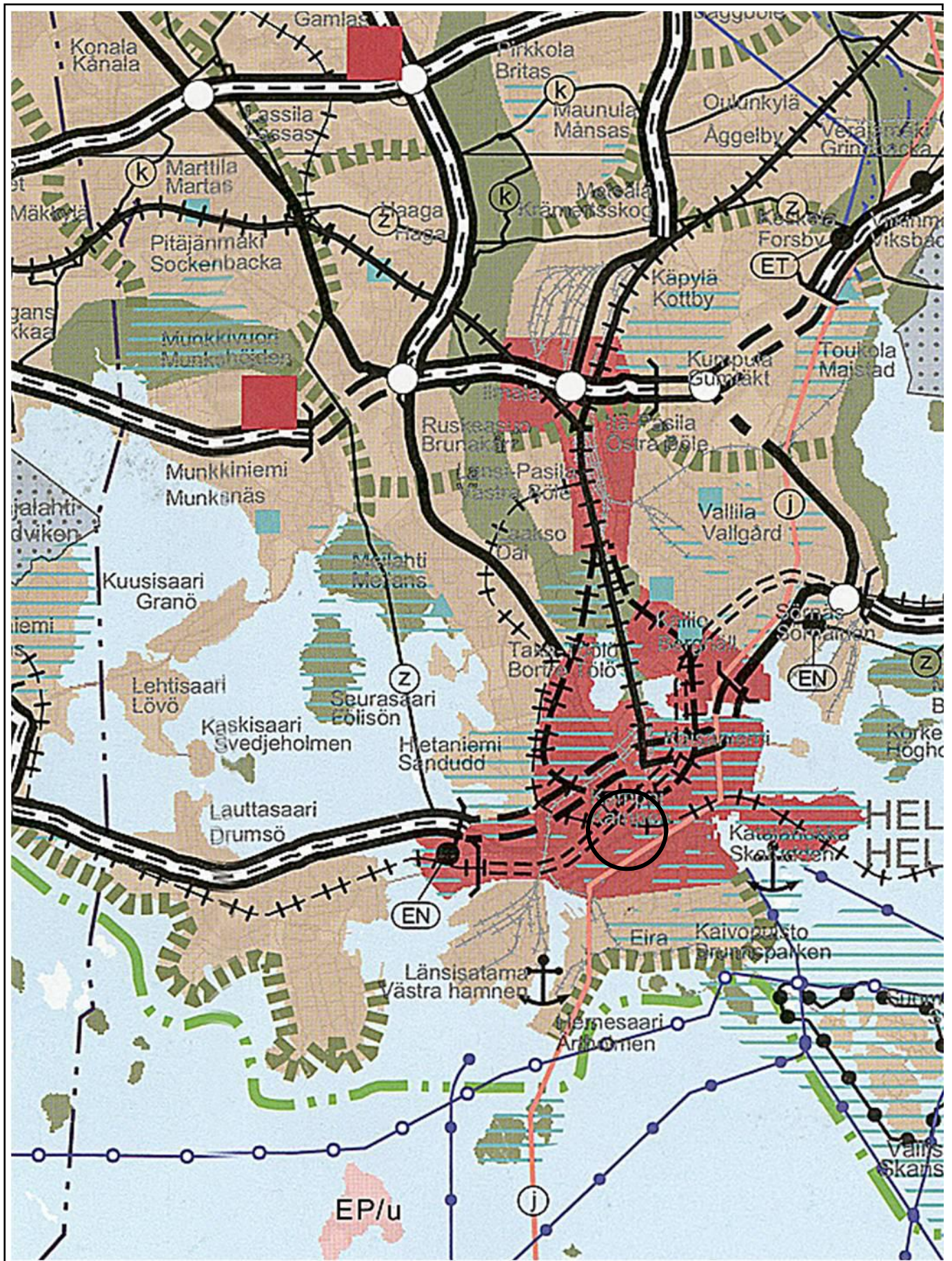


Havainnekuva | Sisäpiha
Luonnossuunnitelma 2011-11-11





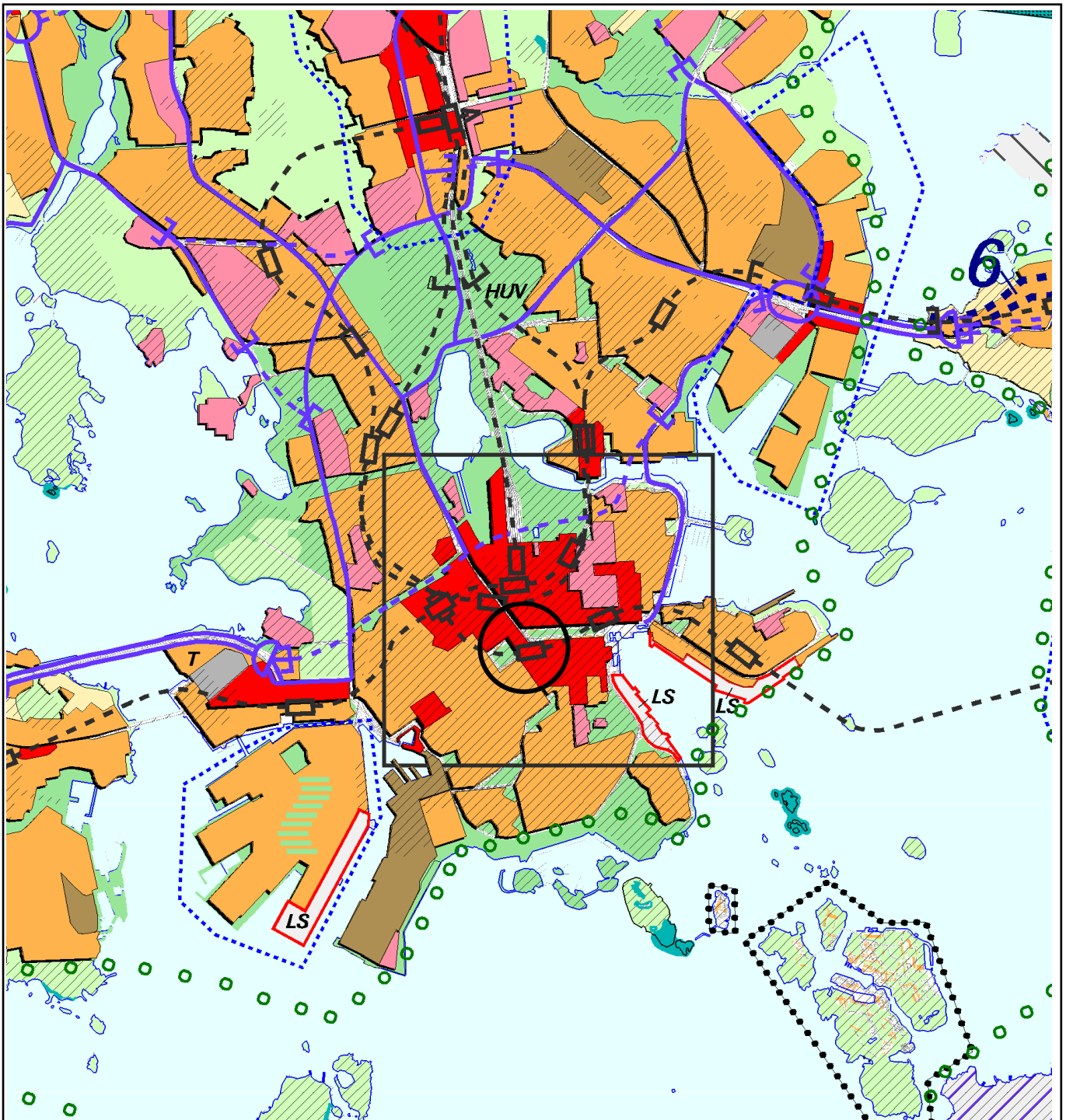
Havainnekuva | Kattolinjan muutos
Luonnossuunnitelma 2011-11-11































Ote maakuntakaavasta

Kaartinkaupunki, kortteli 50, tontti 10
 Liite kaavaan nro 12082 / 13.12.2011

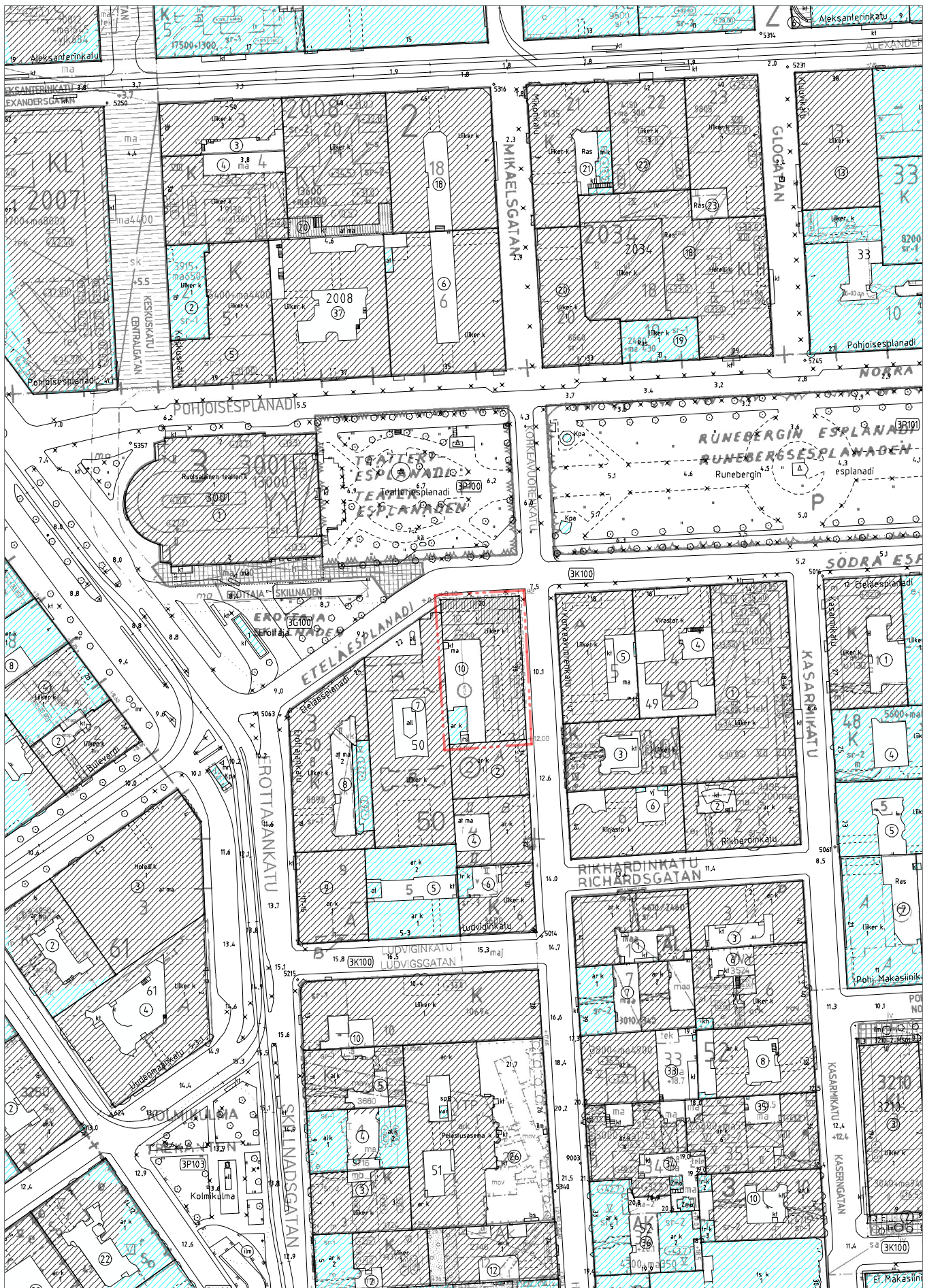




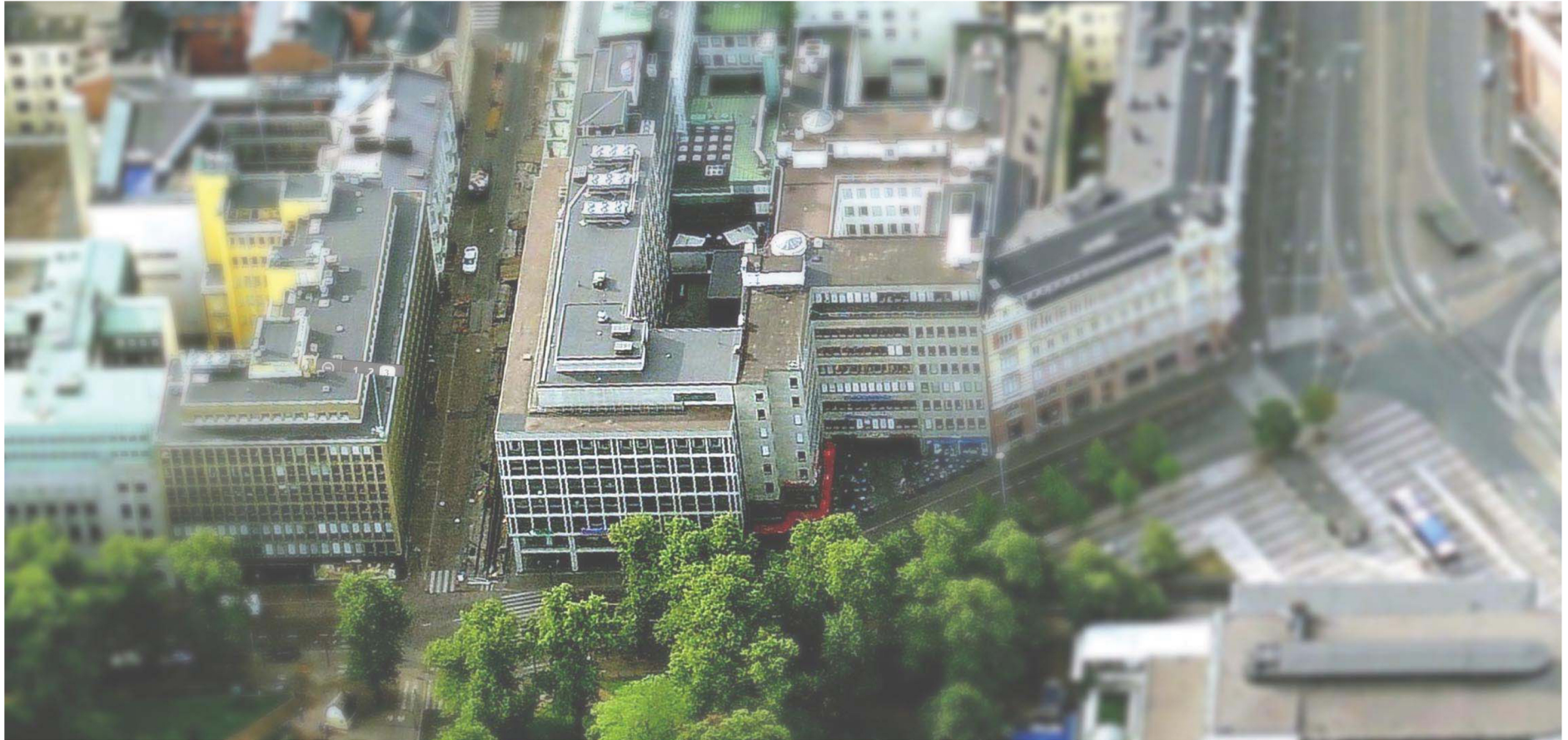
	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE		VIHKISTYSALUE		VESIALUE
	KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA		Helsinki-puistona kehitettävä alue.		KESKUSPUISTON ALUE
	PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN		LIIKENNEALUE		SUUNNITTELUALUE
	HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE		SATAMA-ALUE		SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
	TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA		SOTILASALUE		MOOTTORIKATU
	TEKNISEN HUOLLON ALUE		(A) Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.		PÄÄKATU
	KAUPUNKIPUISTO		LUONNONSUOJELUALUE		METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
	HUV EA Ympärivuotuisena työtilaluena kehitettävä alue. Ekoasumisen kokeilualue.		KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS-TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE		JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
			MAAILMANPERINTÖKOHDE		PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
					VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
					KÄVELYKESKUSTA

Ote yleiskaava 2002:sta
 Kaartinkaupunki, kortteli 50, tontti 10
 Liite kaavaan nro 12082 / 13.12.2011





Ote voimassa olevasta asemakaavoista
 Kaartinkaupunki, kortteli 50, tontti 10
 Liite kaavaan 12082 / 13.12.2011



BRONDA
ETELÄESPLANADI 20
LUONNOSSUUNNITELMA 11.11.2011