



TEHTAANKATU 1 D

7. ULLANLINNA KORTTELI 133 TONTTI 5

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12117
PÄIVÄTTY 22.5.2012

Asemakaavan muutos koskee:

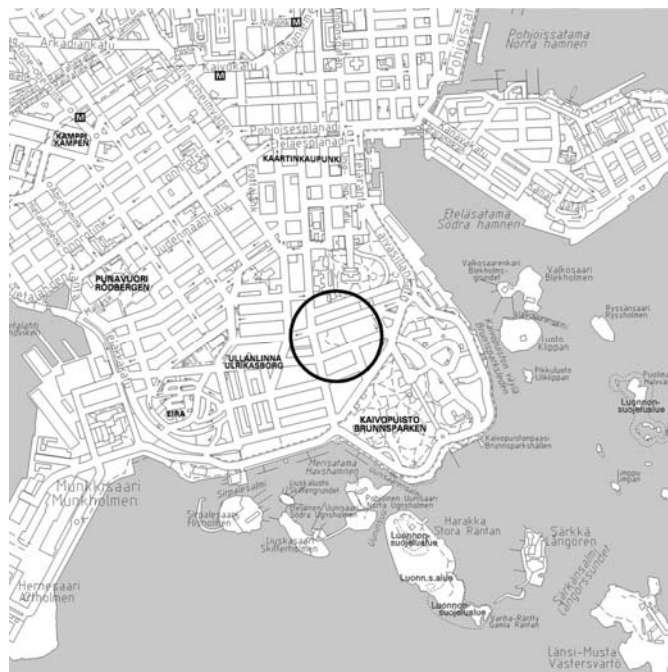
Helsingin kaupungin
7. kaupunginosan (Ullanlinna)
korttelin 133 tonttia 5 ja puistoaluetta

Kaavan nimi: Tehtaankatu 1d
Hankenumero: 1541_3
HEL 2011-007184

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 21.2.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 22.5.2012
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 3.8.–3.9.2012
Kaupunkisuunnitteluvirasto: selostusta täydennetty 17.12.2012
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Ilmakuva
Asemakaavan muutos
Havainnekuva
Ote maakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksessa lähetystötontin rakennusoikeuden määrä merkitään vastaamaan tontilla rakenteilla olevaa hanketta. Tontilla rakenteilla oleva hanke on saanut rakennusluvan vuonna 2009. Uusi rakennus on pääosin nykyisen asemakaavan mukainen, mutta pienempi kuin tontille osoitettu rakennusoikeus. Rakennus sijoittuu tontin itäosaan, kun asemakaavan mukainen rakennusala on lähes koko tontin laajuinen. Tontin asemakaavan muutos tehdään Venäjän Suomen Suurlähetystön teettämän suunnitelmaratkaisun pohjalta. Kaavamuu- toksella tontin rakennusoikeuden määrää vähennetään. Tontin länsi- osassa sijaitseva kallioinen tontinosa jää rakentamisesta vapaaksi. Tontin käyttötarkoitus säilyy lähetystörakennusten korttelialueena. Au- topaikat sijoitetaan maanalaisiin tiloihin. Neitsytpuiston kulmaan Teh- taankadun varrella merkitään alue pelastustietä varten, toteutetun rat- kaisun mukaisesti.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kaupungin aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallis- tumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitte- luvirastossa, Rikhardinkadun kirjastossa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internetsivuilla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuk- sen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä, jolloin siitä antoi- vat lausuntonsa Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy, HSY- kuntayhtymä, kiinteistövirasto, yleisten töiden lautakunta, rakennusval- vontavirasto ja pelastuslautakunta. Muistutuksia ei esitetty. Asemakaa- van muutosehdotukseen ei tehty muutoksia.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteet eivät koske asemakaavan muutosta eikä asemakaavan muutos ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Alue on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi alueeksi. Nyt laadittu asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista aluetta, jossa on asumista ja toimitiloja. Alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 9500 (vahvistettu 28.10.1988). Kaavan mukaan tontille saa rakentaa vieraan valtion edustamisen kannalta tarpeellisia virka-asuntoja sekä enintään 45 % rakennusoikeudesta sosiaalisia palvelu-, opetus- ja kokoontumistiloja sekä enintään 5 % rakennusoikeudesta toimistotiloja. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on 14 850 k-m² ja lisäksi uimahallia varten 1 355 k-m². Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi on merkitty +20,0...+35,0 metriä merenpinnasta.

Vuorimiehenkadun ja Tehtaankadun varteen on merkitty istutettavat tontinosat. Muutoin tontti on lähes kokonaan merkitty rakennusalaksi. Tontille on osoitettu maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa autopaikkoja, teknisiä tiloja ja varastotiloja.

Neitsytpuisto on puistoaluetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 20.3.2012.

Maanomistus

Tontin omistaa Venäjän Suomen Suurlähetystö. Kaupunki on myynyt kyseisen tontin Sosialististen Neuvostotasavaltojen Liitolle 28.8.1990 allekirjoitetulla kauppakirjalla kaupunginvaltuuston 13.6.1990 tekemän päätöksen mukaisesti.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Ullanlinnan nykyinen rakennuskanta on suurelta osin rakennettu 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alkupuolella. Alueella sijaitsee useita 1800-luvun loppupuolella rakennettuja julkisia rakennuksia, kuten tähtitieteellinen observatorio ja kirurginen sairaala sekä useita asuinrakennuksia.

Kyseessä olevan korttelin kaikki tontit ovat Venäjän suurlähetystön käytössä ja niiden rakennukset ovat 1950- ja 1970-luvuilta. Rakennukset on toteutettu erillisinä rakennusmassoina irti katulinjasta. Vuosina 1878–1960 korttelin länsiosassa toimi Kätilöopisto ja sen yhteydessä synnytyssairaala. Kätilöopiston siirryttyä uusiin tiloihin tontti jäi pois käytöstä ja rakennukset purettiin. Asemakaavan muutoksessa vuonna 1988 entinen Kätilöopiston tontti jaettiin siten, että sen itäosaan muodostettiin nyt kyseessä oleva lähetystörakennusten korttelialue ja länsiosaan puisto.

Luonnonympäristö

Tontilla on kallioinen mäki, joka laskeutuu viereiseen Neitsytpuistoon. Kalliorinne on kaupunkikuvallisesti tärkeä ja se muodostaa päätteen näkymille lännestä katsottuna. Kallion laen ylin korkeus on +21,8 metriä merenpinnasta, kun viereiset kadut ovat korkeudella +11,3...+14,5. Neitsytpuisto on osa kaupunkilaisten ulkoilualueita ja sen läpi kulkee kävelyreitti. Puistossa sijaitsee wc-rakennus ja muuntamo. Puiston ja tontin rajalla on metalliaita.

Suojelukohteet

Tontin naapurissa Vuorimiehenkadulla ja Tehtaankadulla sijaitsee 1900-luvun alussa rakennettuja asuinrakennuksia, jotka on suojeltu.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Kaava-alue on kallioista ja kitkamaata. Maakerrosten paksuus on 0–1 metriä. Maaperä on geotekniseltä rakennettavuudeltaan hyvää ja rakentamisessa joudutaan louhimaan kalliota. Rakenteet perustetaan kalliion varaan. Alueella ei ole tiedossa maaperän pilaantuneisuutta.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on vähentää tontin rakennusoikeuden määrää vastaamaan tontilla rakenteilla olevaa hanketta. Uusi rakennus sijoittuu tontin itäosaan, ja kaavamuutoksen tavoitteena on, että tontin länsiosassa sijaitseva kallioinen tontinosa jää rakentamisesta vapaaksi.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa lähetystötontin rakennusoikeuden määrä merkitään vastaamaan tontilla rakenteilla olevaa hanketta. Tontilla rakenteilla oleva hanke on saanut rakennusluvan vuonna 2009. Uusi rakennus on pääosin nykyisen asemakaavan mukainen, mutta pienempi kuin tontille osoitettu rakennusoikeus. Rakennus sijoittuu tontin itäosaan, kun asemakaavan mukainen rakennusala on lähes koko tontin laajuinen. Tontin asemakaavan muutos tehdään Venäjän Suomen Suurlähetystön teettämän suunnitelmaratkaisun pohjalta. Kaavamuutoksella tontin rakennusoikeuden määrää vähennetään. Tontin länsiosassa sijaitseva kallioinen tontinosa jää rakentamisesta vapaaksi. Tontin käyttötarkoitus säilyy lähetystörakennusten korttelialueena. Autopaikat sijoitetaan maanalaisiin tiloihin. Neitsytpuiston kulmaan Tehtaankadun varrella merkitään alue pelastustietä varten, toteutetun ratkaisun mukaisesti.

Mitoitus

Tontin pinta-ala on 8 001 m². Tontin rakennusoikeudeksi merkitään 11 093 k-m². Tontin rakennusoikeus vähenee 5 112 k-m² verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on ollut 14 850 k-m² ja lisäksi uimahallia varten on osoitettu 1 355 k-m².

Lähetystörakennusten korttelialue (YA)

Tontin käyttötarkoitus säilyy lähetystörakennusten korttelialueena (YA). Tontille saa rakentaa vieraan valtion edustamisen kannalta tarpeellisia virka-asuntoja, sosiaalisia palvelu-, opetus-, kokoontumis- ja urheilutiloja sekä toimisto- ja myymälätiloja. Rakennukselle merkitään rakennusluvan (7-4146-09-A) mukaiset rakennusoikeus, rakennusala ja enimmäiskorkeudet.

Rakennuksen eri osien vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema vaihtelee pääosin välillä +18,2...+34,6 metriä merenpinnasta. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna rakennuksen suurin enimmäiskorkeus pääosin alenee, mutta tontin keskiosassa sijaitsevan rakennusosan enimmäiskorkeus kasvaa. Tontille osoitettu rakennusala pienenee. Rakennuksen eri osissa saa olla 1–6 kerrosta. Rakennuksen katolle sijoitettavat tekniset laitteet ja rakennelmat tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria. Tehtaankadun varteen on merkitty muuntamon rakennusala.

Tehtaankadun ja Vuorimiehenkadun varteen on merkitty istutettavat alueen osat, joiden istutuksissa on käytettävä puita. Tontin länsiosaan on merkitty alueen osa, jonka kalliomaasto on säilytettävä. Kyseistä alueen osaa on hoidettava siten, että sen kaupunkikuvallinen merkitys puistoalueeseen liittyvänä kalliomaan korkeimpana osana säilyy. Tontin aitaaminen on toteutettava julkiseen kaupunkitilaan ja rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.

Tontille on merkitty maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa autopaikkoja, varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja sekä väestönsuojia asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Maanalaisen pysäköintitilan kattotaso on rakennettava ja istutettava osaksi pihakokonaisuutta. Maanalaisen pysäköintitilan poistoilmaa ei saa johtaa pihalle. Tontin läpi on osoitettu alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Rakennuksen julkisivujen on oltava pääosin sileäksi rapattuja. Rakennuksen väriyty on sovittava ympäristön arkkitehtuuriin. Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä ja niiden taustaseinissä on käytettävä osin puuta.

Puistoalue (VP)

Puistoalueen kulmaan Tehtaankadun varrella merkitään alue pelastustietä varten, toteutetun ratkaisun mukaisesti. Muutoin Neitsytpuisto säilyy ennallaan, eikä puistoalue ole muulta osalta mukana tässä asemakaavan muutoksessa.

Liikenne

Tontille on rakennettava vähintään 60 autopaikkaa. Kaikki autopaikat tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintitilaan. Tontille on ajoyhteys sekä Vuorimiehenkadun että Tehtaankadun puolelta. Ajoyhteys maanalaiseen pysäköintitilaan on Tehtaankadun puolelta.

Palvelut

Tontille saa sijoittaa lähetystön tarvitsemia sosiaalisia palvelu-, opetus- ja kokoontumistiloja sekä toimisto- ja myymälätiloja.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Alueen kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistäminen turvataan vähentämällä rakennusoikeuden määrää ja rakennusalan kokoa. Voimassa olevaan kaavaan verrattuna rakennuksen suurin enimmäiskorkeus alenee sekä Vuorimiehenkadun että Tehtaankadun puoleisissa rakennusosissa. Tontin keskiosassa sijaitsevan rakennusosan enimmäiskorkeus kasvaa, joka muutos näkyy lähinnä viereiselle Venäjän suurlähetystön tontille. Rakennusalan uuden rajauksen vuoksi Neitsytpuiston viereinen kallioinen tontinosa säilyy rakentamattomana.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginvaltuusto päätti 9.12.2009 oikeuttaa Venäjän Federaation poikkeamaan tonttia koskevan kauppakirjan (päiväty 28.8.1990) ehdosta, jonka mukaan osatajan tuli toimeenpanna kustannuksellaan tontille rakennettavaa raken-

nusta koskeva suunnittelukilpailu yhteistyössä kaupunkisuunnitteluviraston kanssa, edellyttäen, että maanomistaja suostuu tontin asemakaavan muuttamiseen kaupunkisuunnitteluvirastolle esiteltyä suunnitelmaratkaisua (luonnos 1.9.2009) vastaavaksi.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 21.2.2012).

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

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Rikhardinkadun kirjastossa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internet-sivuilla 7.–27.3.2012.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston, rakennusvalvontaviraston ja rakennusviraston kanssa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n lausunnon (12.3.2012) mukaan kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen. Kaupunginmuseo, kiinteistövirasto ja pelastuslaitos ovat ilmoittaneet, ettei niillä ole asiasta lausuttavaa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle ei ole saapunut kirjallisia mielipiteitä. Suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse. Mielipiteissä tontin rakennusoikeuden alentamista pidettiin myönteisenä asiana naapureiden kannalta.

Lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 3.8.–3.9.2012.

Asemakaavan muutosehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy, HSY-kuntayhtymä, kiinteistövirasto, yleisten töiden lautakunta, rakennusvalvontavirasto ja pelastuslautakunta. Muistutuksia ei esitetty.

Yleisten töiden lautakunta esitti, että pelastustielle varattu puiston osa on tarkoituksenmukaisinta liittää tonttiin. Näin kaikki pelastustiehen liit-

tyvät vastuut kuuluisivat yksiselitteisesti kiinteistölle. Yleisten töiden lautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Muissa lausunnoissa ei ollut asemakaavan muutosehdotuksesta huomautettavaa. Asemakaavan muutosehdotukseen ei tehty muutoksia.

Kaupunkisuunnitteluvirasto totesi 17.12.2012 kirjeessään kaupunginhallitukselle, että kiinteistövirasto on vuokrannut pelastustielle varatun puiston osan Venäjän Federaatiolle (sopimus nro 22588, 24.4.2011). Ehdossa on mm., että vuokralainen vastaa kaikesta pelastustien vaatimasta rakentamisesta sekä hoidosta myös maisemoinnin ja merkittämisen osalta sekä pelastustien ylläpidosta, mm. lumen poistamisesta. Puistoalueen pienentäminen ja tonttia rajaavan metalliaidan siirtäminen ei näin ollen ole tarkoituksenmukaista.

7

KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 22.5.2012 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto totesi (17.12.2012) kirjeessään kaupunginhallitukselle, etteivät annetut lausunnot anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 17.12.2012

Olavi Veltheim

ULLANLINNA, TEHTAANKATU 1D ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee tonttia, joka sijaitsee Ullanlinnassa Neitsytpuiston vieressä, osoitteessa Tehtaankatu 1d/ Vuorimiehenkatu 8b. Tontin numero on 7/133/5.

Nykytilanne

Tontilla aiemmin olleet Kätilöopiston rakennukset purettiin 1960-luvulla, jonka jälkeen tontti on ollut rakentamaton.

Tontille on rakenteilla asuin- ja toimitiloja Venäjän Suomen Suurlähetystön tarpeisiin.



Havainnekuva rakenteilla olevasta hankkeesta (Helin & Co Arkkitehdit)

Mitä alueelle suunnitellaan

Tontilla rakenteilla oleva hanke on saanut rakennusluvan vuonna 2009. Uusi rakennus on pääosin nykyisen asemakaavan mukainen, mutta pienempi kuin tontille osoitettu rakennusoikeus. Rakennus sijoittuu tontin itäosaan, kun asemakaavan mukainen rakennusala on lähes koko tontin laajuinen.

Tontin asemakaavan muutos tehdään Venäjän Suomen Suurlähetystön teettämän suunnitelmaratkaisun pohjalta. Tontin rakennusoikeuden määrää vähennetään. Tontin länsiosassa Neitsytpuiston vieressä sijaitseva kallioinen tontinosa määrätään istutettavaksi alueeksi.

Tontin käyttötarkoitus säilyy samana kuin voimassa olevassa kaavassa eli tontti on tarkoitettu lähetystön asuntoja ja toimitiloja varten. Autopaikat sijoitetaan maanalaisiin tiloihin.



Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston aloitteesta.

Maanomistus

Tontin omistaa Venäjän Suomen Suurlähetystö.

Kaavatilanne

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1988. Sen mukaan tontille saa rakentaa vieraan valtion edustamisen kannalta tarpeellisia virka-asuntoja, sosiaalisia palvelu-, opetus- ja kokoontumistiloja sekä toimistotiloja. Tontille on osoitettu myös maanalainen tila, johon saadaan sijoittaa autopaikkoja, teknisiä tiloja ja varastotiloja.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi, jossa on asuamista ja toimitiloja. Alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto arvioi kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkivaan kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos ovat esillä 7. –27.3.2012:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 6. krs
- Rikhardinkadun kirjastossa, Rikhardinkatu 3
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen viimeistään 27.3.2012 kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto,
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2012.





Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävillä-oloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä syksyllä 2012.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Eteläiset kaupunginosat ry, Helsingin Kaupunginosayhdistysten Liitto HELKA ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseo, rakennusvalvontavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osastot, kiinteistöviraston tontti-osasto, pelastuslaitos, Helsingin Energia, Helsingin seudun ympäristöpalvelut / Vesihuolto
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Mistä saa tietoa

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

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Varti Etelä-Helsinki -lehdessä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Arja Kasanen
puhelin 310 37400
sähköposti [arja.kasanen\(a\)hel.fi](mailto:arja.kasanen(a)hel.fi)

insinööri Seija Narvi
(teknistaloudelliset asiat)
puhelin 310 37255
sähköposti [seija.narvi\(a\)hel.fi](mailto:seija.narvi(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	29.03.2012
Kaavan nimi	Tehtaankatu 1d		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.02.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112117
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8221	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]	0,4034	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8221

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	0,8221	100,0	11093	1,35		-5221
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,8001	97,3	11093	1,39		-5221
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0220	2,7				
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

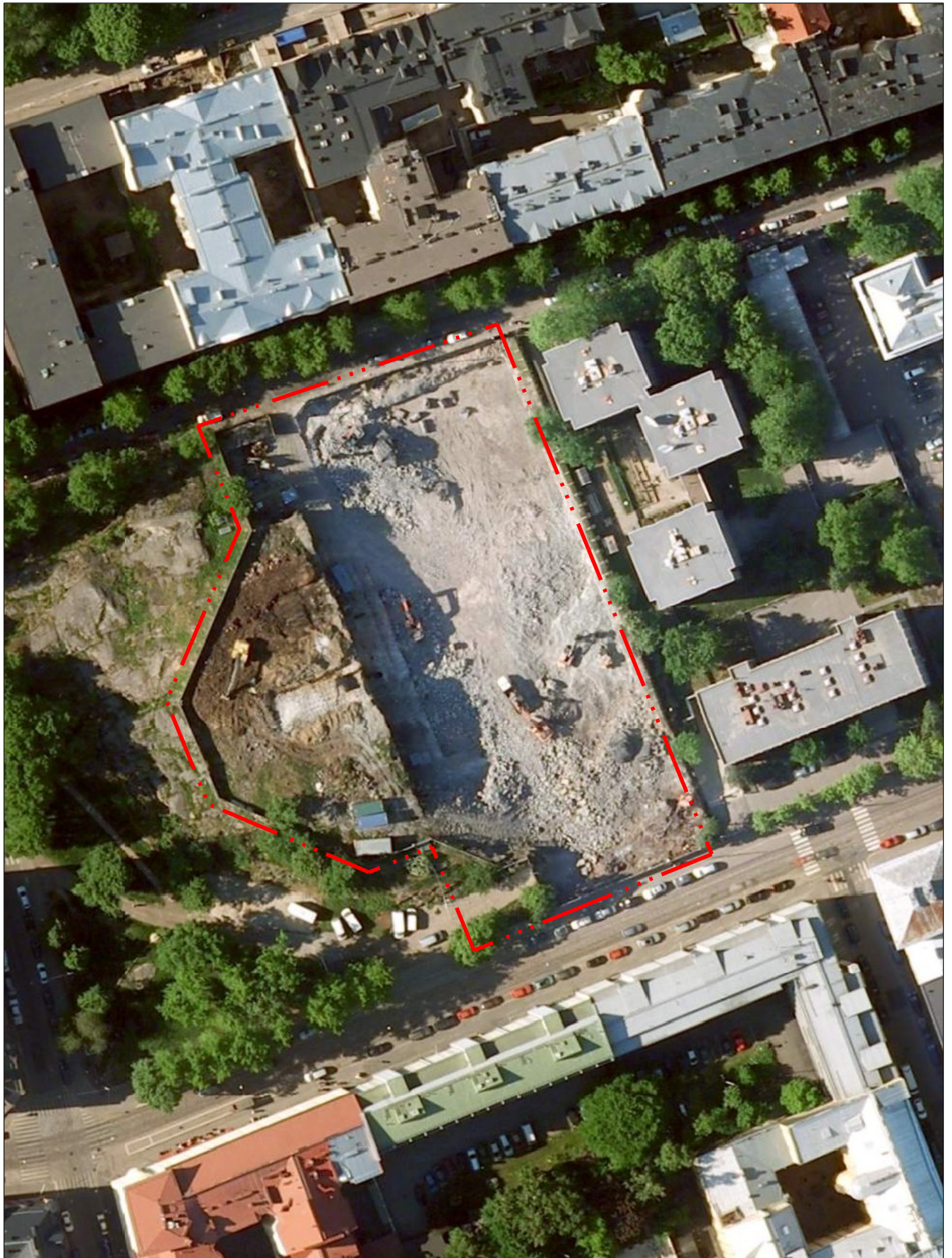
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4034	49,1	4034	0,4034	4034

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8221	100,0	11093	1,35		-5221
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	0,8001	97,3	11093	1,39		-5221
YA	0,8001	100,0	11093	1,39		-5221
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0220	2,7				
VP	0,0220	100,0				
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	0,4034	49,1	4034	0,4034	4034
ma	0,4034	100,0	4034	0,4034	4034



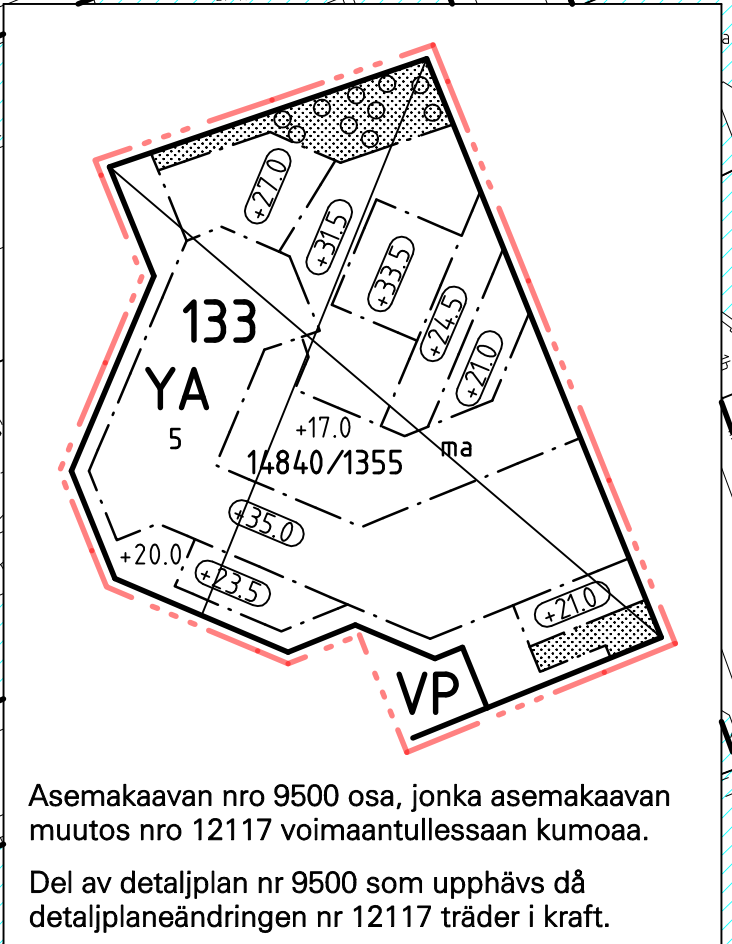
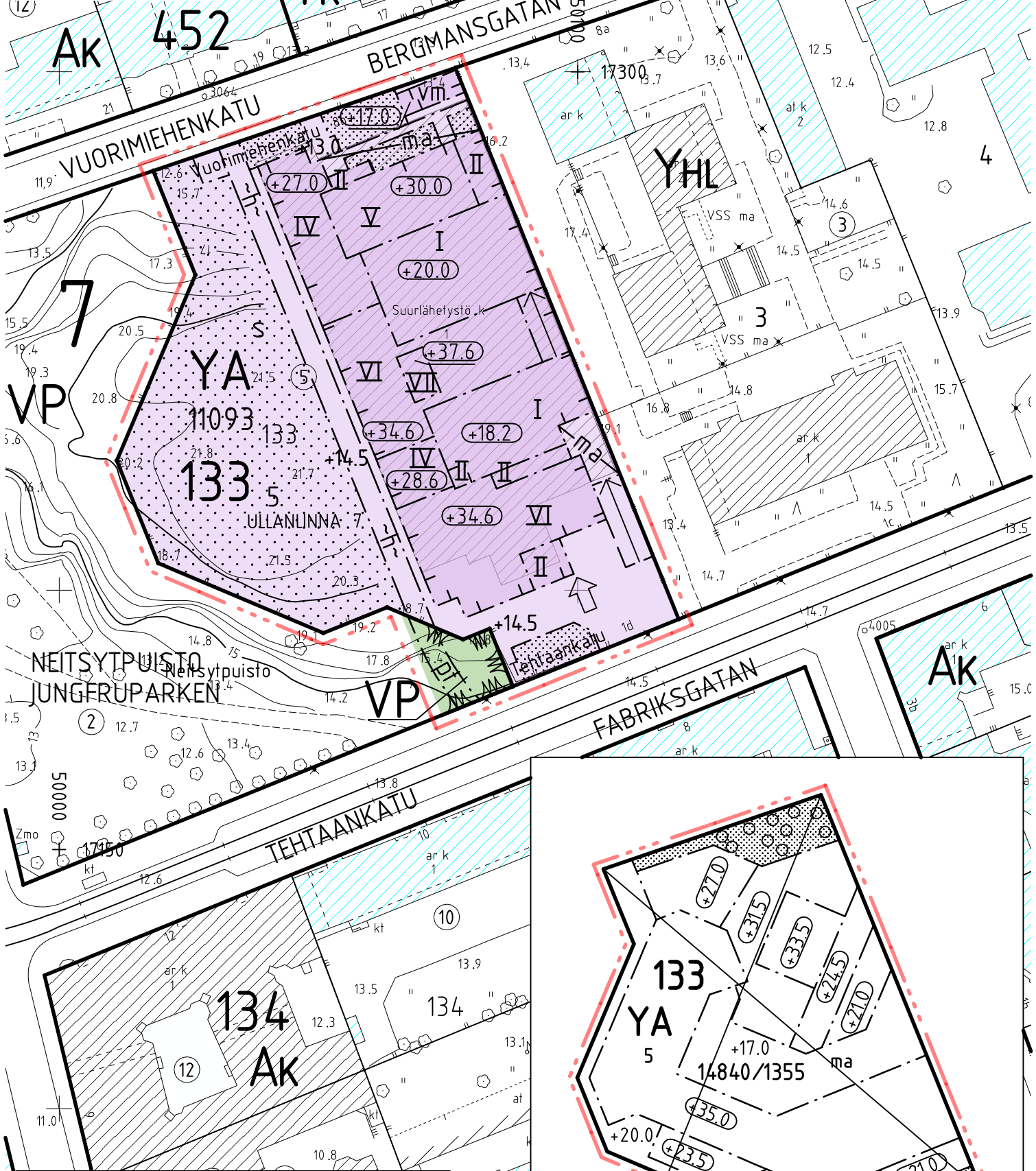
ILMAKUVA

Kaava-alueen nro 12117 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



12117 / 22.5.2012



Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 50 m 1:1000	
Tasokoordinaatisto: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatisto Plankoordinaatisto: Helsingfors stads lokala koordinatsystem Korkeusjärjestelmä: NN Höjdsystem: NN	
alue/område: H2 P4	karitöus: karläggnig: 3/2012 Pohjakaarta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen nr 1284/1999
n:o/nr: 13/12	20.3.2012 dipl.ins/dipl.ling. (1284/1999 § 9)

Asemakaavan nro 9500 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12117 voimaantullessaan kumooa.
Del av detaljplan nr 9500 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12117 träder i kraft.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET



Lähetystörakennusten korttelialue. Tontille saa rakentaa vieraan valtion edustamisen kannalta tarpeellisia virka-asuntoja, sosiaalisia palvelu-, opetus-, kokoontumis- ja urheilutiloja sekä toimisto- ja myymälätiloja.



Puisto.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

133

Korttelin numero.

5

Ohjeellisen tontin numero.

11093

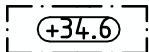
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

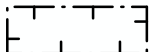
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+14.5

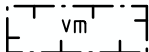
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



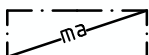
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Vesikaton näkyvien osien suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvaan. Rakennuksen katolle sijoitettavat tekniset laitteet ja rakennelmat tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria.



Rakennusala.



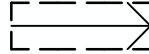
Muuntamon rakennusala.



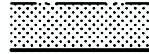
Maanalainen tila. Maanalaiseen tilaan saadaan sijoittaa autopaikkoja, varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja sekä väestönsuojia asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Maanalaisen pysäköintitilan kattotaso on rakennettava ja istutettava osaksi pihakokonaisuutta. Maanalaisen pysäköintitilan poistoilmaa ei saa johtaa pihalle.



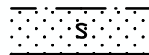
Maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan ohjeellinen sijainti.



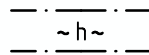
Pihakannelle johtavan ajoluiskan ohjeellinen sijainti.



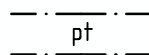
Istutettava alueen osa, jolla tulee olla puuta.



Istutettava alueen osa, jonka kalliomaasto on säilytettävä. Aluetta on hoidettava siten, että alueen kaupunkikuvallinen merkitys puisto-alueeseen liittyvänä kalliomaan korkeimpana osana säilyy.



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu likimääräinen alueen osa.



Pelastustielle varattu alueen osa.

Tontin aitaaminen on toteutettava julkiseen kaupunkitilaan ja rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Rakennuksen julkisivujen on oltava pääosin sileäksi rapattuja. Rakennuksen väri on sovitettava ympäristön arkkitehtuuriin.

Tontille on rakennettava 60 autopaikkaa. Kaikki autopaikat tulee sijoittaa maanalaiseen pysäköintitilaan.

Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.

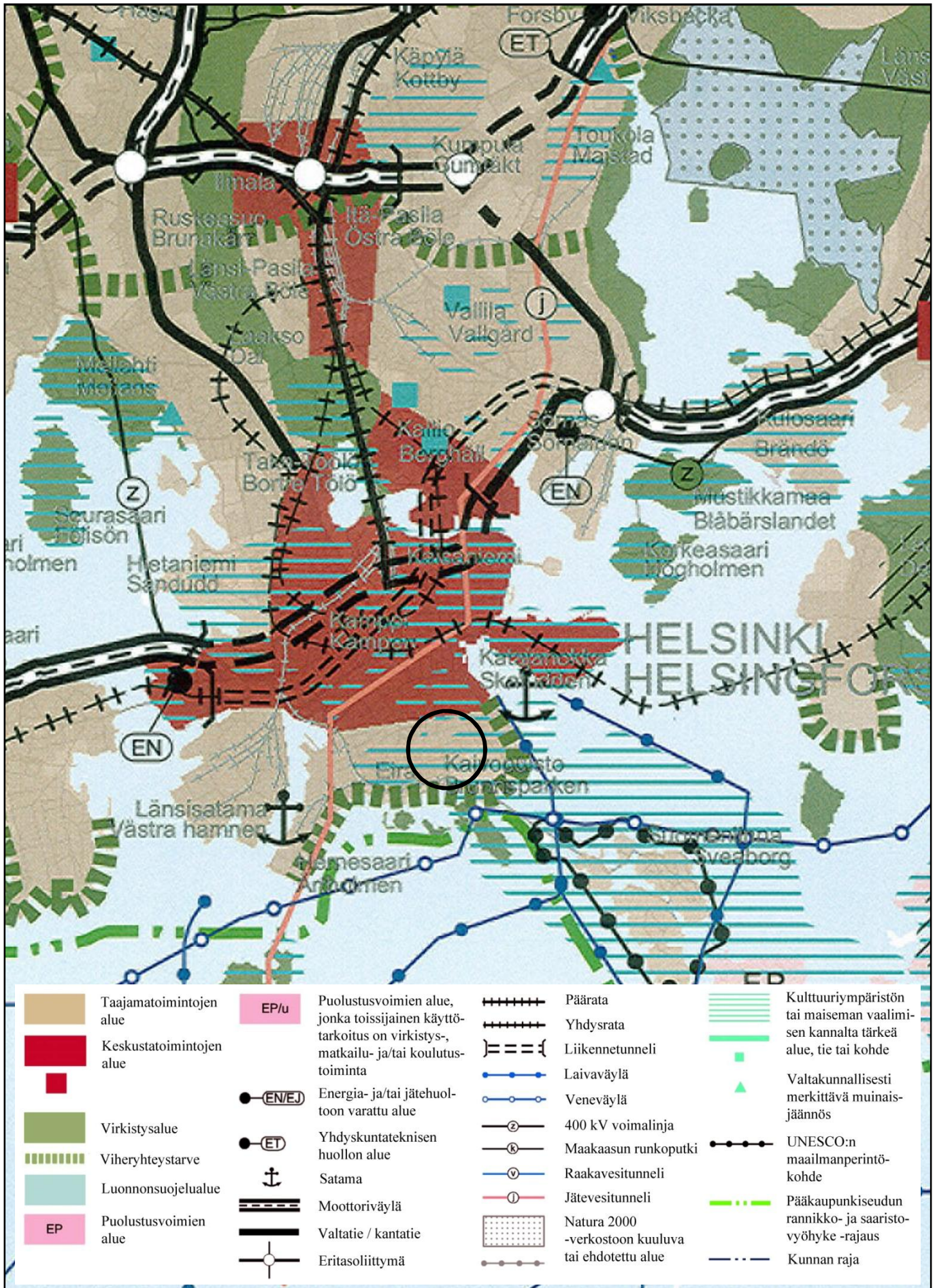
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Helin & co Arkkitehdit

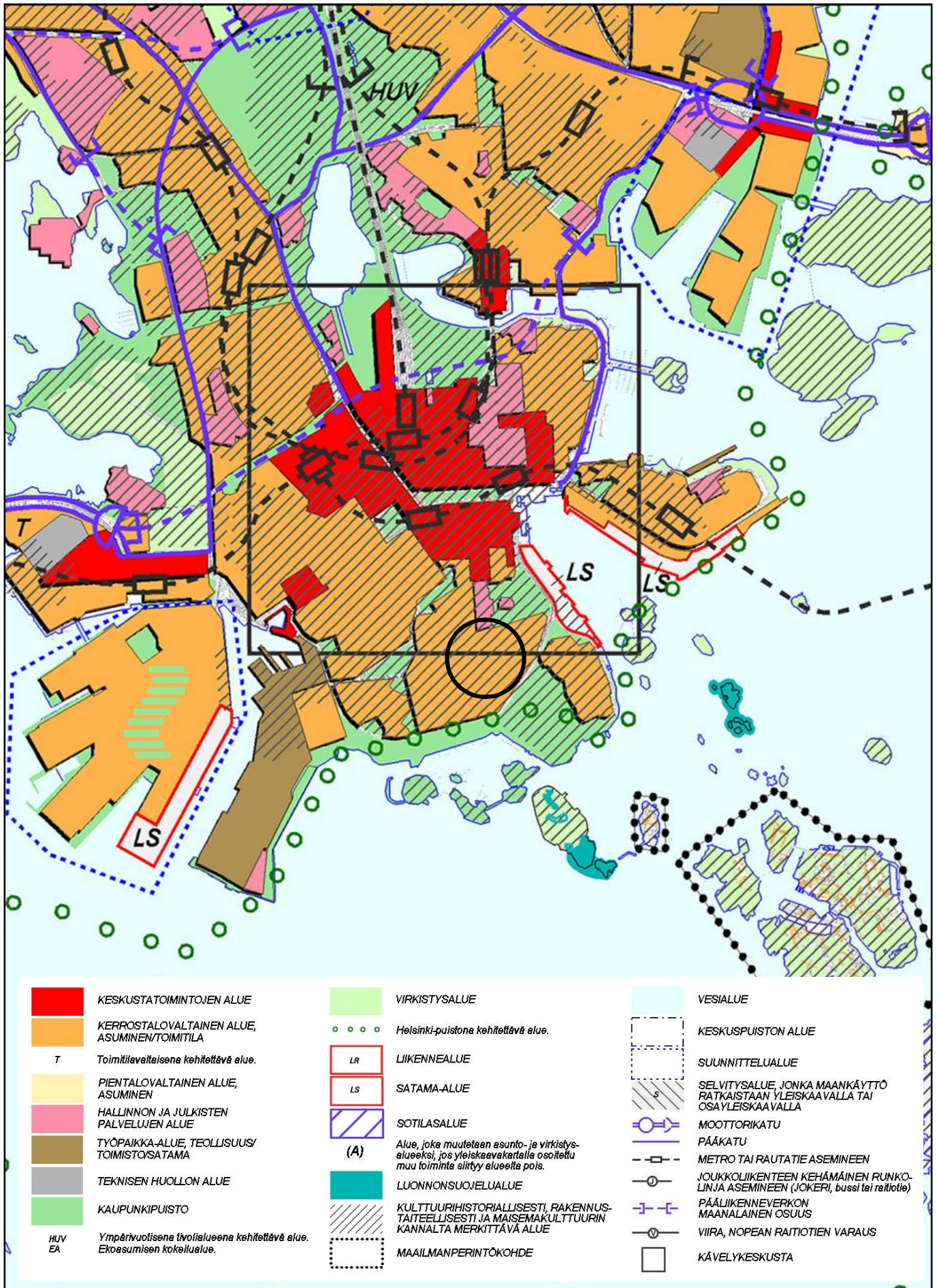
Havainnekuva rakenteilla olevasta hankkeesta
7. Ullanlinna kortteli 133 tontti 5
Liite kaavaan nro 12117





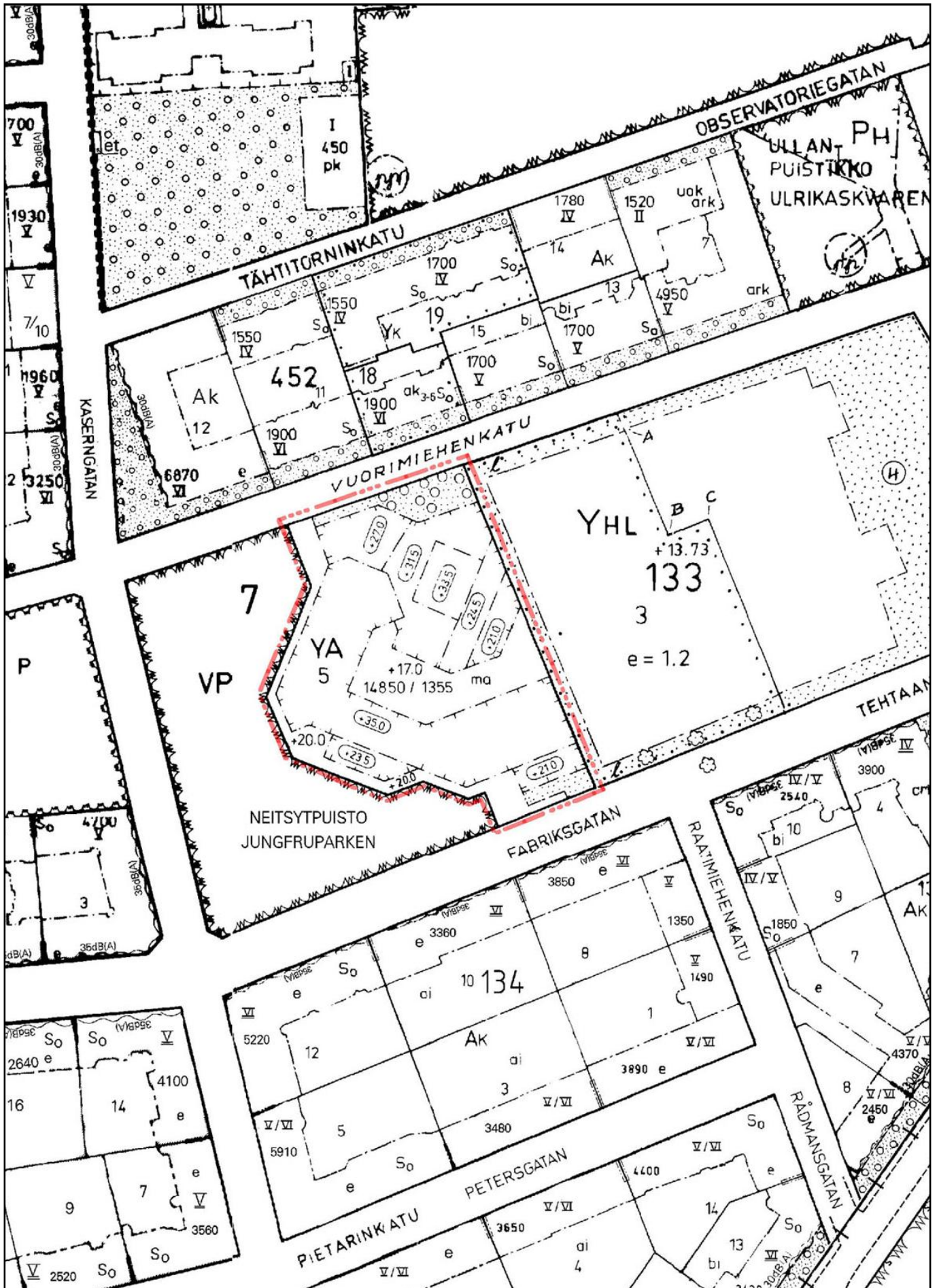
Ote maakuntakaavasta
7. Ullanlinna kortteli 133 tontti 5
Liite kaavaan nro 12117





Ote Yleiskaava 2002:sta
7. Ullanlinna kortteli 133 tontti 5
Liite kaavaan nro 12117





Ote ajantasa-asemakaavasta
 7. Ullanlinna kortteli 133 tontti 5
 Liite kaavaan nro 12117

