



KAMPPI

Albertinkatu 27 b

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12145
PÄIVÄTTY 16.10.2012

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
4. kaupunginosan (Kamppi)
korttelin 72 ja tonttia 2

Hankenumero: 3221_1
HEL 2011-004632

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 23.8.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 16.10.2012
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 9.11.–10.12.2012
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 5.3.2013
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alue sijaitsee Kampissa osoitteessa Albertinkatu 27b/Lönnrotinkatu 24.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutoksen pienennös
Valokuva nykytilanteesta
Ote maakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Meluserveys
Energiahuolto ja tietoliikenne

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Kaupunkikuvaneuvottelukunnan lausunto 27.4.2011

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa liikerakennusten korttelialueen muuttamisen asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeuden määrä ja suurin sallittu kerrosluku säilyvät ennallaan. Maantasokerros säilyy myymäläkäytössä. Lisäksi ullakkotasolle saadaan sijoittaa joitakin tiloja. Kaava mahdollistaa tontilla nykyisin sijaitsevan rakennuksen säilyttämisen. Rakennusta ei suojella.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty kiinteistön omistajan aloitteesta.

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

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalolla ja viraston nettisivuilla. Kaavaluonnoksesta esitettiin yksi mielipide ja viranomaisten kannanottoja, jotka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä, jolloin siitä antoivat lausuntonsa kiinteistölautakunta ja rakennusvirasto, rakennusvalvontavirasto, pelastuslautakunta, ympäristökeskus, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy sekä HSY. Muistutuksia ei esitetty. Asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista asumisen ja toimitilojen aluetta. Alue on myös kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 7961 (vahvistettu 8.1.1981). Kaavan mukaan alue on liikerakennusten korttelialuetta (AL). Kaava sallii viisikerroksisen rakennuksen, jonka rakennusoikeus on 2 575 k-m². Tontilla sijaitseva rakennus ylittää asemakaavassa sallitun rakennusoikeuden.

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 7.8.2012.

Maanomistus

Tontin omistaa Kiinteistö Oy Storcken.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee Kampissa, Albertinkadun ja Lönnrotinkadun kulmassa. Paikalla sijaitsee 1970 rakennettu vaalea toimistorakennus, jonka ensimmäisessä kerroksessa on elintarvikemyymälä. Muut kerrokset toimivat toimistohotellina ja päällekkäiset kaksi kellaria yleisenä pysäköintilaitoksena. Kohde suunniteltiin 60-luvulla pankki- ja liikekäyttöön (K.

Groth, 1969). Rekisteritietojen mukaan rakennuksessa on 5 608 m² kokonaisalaa ja kerrosalaksi laskettavaa tilaa 3 570k-m². Runkosyvyyttä toimistorakennuksessa on runsaat 16 metriä.

Rakennusta ympäröi tiivis kantakaupunki eri-ikäisine rakennuksineen.

Palvelut

Alueella on monipuoliset kaupalliset palvelut ja paljon pieniä kivijalkamyymälöitä. Julkiset palvelut löytyvät pääosin keskustan alueelta.

Suojelukohteet

Tontin viereiset rakennukset Albertinkadun ja Lönnrotinkadun puolilla sekä Albertinkadulla vastapäätä sijaitseva rakennus on suojeltu kaavalla. Viereiset rakennukset on suojeltu kaupunkikuvallisesti arvokkaina (S0-merkinnällä) ja vastapäinen rakennus on suojeltu sr-2-kaavamerkinnällä. Alue on yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Tontilla sijaitsevaa toimistorakennusta ei ole suojeltu.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Tontin vieressä Albertinkadulla sijaitsee Helen Sähköverkon tärkeä Punavuori-Kamppi 110 kV:n maakaapeli, joka tulee huomioida kaapelin läheisyydessä tehtävissä maanrakennustöissä.

Ympäristöhäiriöt

Albertinkadun ja Lönnrotinkadun liikenteestä aiheutuu melu- ja päästöhaittoja alueelle. Albertinkadulla kulkee noin 6 500 ja Lönnrotinkadulla noin 8 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus on noin 8 %. Liikennemäärien lisäksi katukuilut vaikuttavat melutasoihin ja päästöihin. Liitteenä olevassa meluselvityksessä on tarkasteltu liikenteen melutasoja rakennuksen eri osissa.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa käyttötarkoitusta siten, että tontille on mahdollista sijoittaa myös asumista. Katutaso säilyy liiketilana. Rakennuksen kerrosluku ja rakennusoikeus säilyvät ennallaan. Kaava rajoittaa asuintilojen ja parvekkeiden sijoittamista liikenteen haittojen vuoksi. Rakennuksen räystäskorkeudelle on annettu

maksimikorkeus, jotta ympäröivät suojellut rakennukset säilyttävät asemansa kaupunkikuvassa.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa muutetaan tontin käyttötarkoitusta. Kaavamuutos sallii sekä liike-, toimisto- että asuintilojen sijoittamisen tontille. Maantasokerros säilyy myymälätilana. Rakennuksen kerrosluku ja rakennusoikeus säilyvät ennallaan. Lisäksi ullakkotasolle tulee sijoittaa saunaosasto ulko-oleskelutiloineen asukkaiden käyttöön. Ullakkotasolle saa sijoittaa tietyin ehdoin myös kerrosalaan kuuluvia tiloja. Ullakkotilat tulee suunnitella julkisivusta sisäänvedettynä ratkaisuna. Kaava ei salli parvekkeiden sijoittamista melualueelle tai asuntojen suuntaamista yksinomaan Lönnrotinkadun liikenteen haittojen puolelle. Pysäköinti tulee sijoittaa tontille maanalaisiin tiloihin tai pihakannen alapuolelle. Kaava edellyttää, ettei maanalaisista rakennustöistä saa aiheutua haittaa ympäröiville rakennuksille tai rakenteille. Rakentaminen ei saa alentaa orsi- ja pohjaveden pintaa.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 951 m². Rakennusoikeuden määrä on 2 575 k-m² eli se säilyy ennallaan. Tontin tehokkuusluku annetulla kerrosalalla on $e = 2,7$. Jos olemassa oleva syvärunkoinen rakennus (3 570 k-m²) säilytetään kaavan sallimalla tavalla, tehokkuusluku on tällöin $e = 3,8$.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. (AKL)

Asemakaavan muutoksella tontti muutetaan asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 2 575 k-m². Viisi-kerroksisen rakennuksen ullakolle tulee sijoittaa yhteiskäyttöinen saunaosasto sekä ulko-oleskelutiloja asukkaiden käyttöön. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Olemassa olevan rakennuksen ullakkotasolle saa lisäksi sijoittaa asuinkerrosalaa maksimissaan 250 k-m² verran, mikäli rakennusoikeuteen kuulumattomia asuntojen varastotiloja sijoitetaan kerroksiin tai pihan puolen parvekkeita sijoitetaan rakennusrungon sisäpuolelle. Ullakkotilat eivät saa nousta yli 45 asteen kulmaan räystäslinjasta.

Rakennus on sijoitettava katulinjaan, kiinni viereisiin rakennuksiin. Rakennus on liittymäkohdissa sovittava yhteen naapurirakennusten kans-

sa. Katuun rajoittuvat ensimmäisen kerroksen tilat tulee varata myymälätiloiksi. Rakennuksen maantasokerros tulee varustaa ikkunoilla. Julkisivujen pääasiallisena materiaalina on käytettävä vaaleaa slammattua tiiltä tai vaaleaa kolmikerrosrappausta. Parvekkeita saa liikennemelun ja kaupunkikuvan vuoksi sijoittaa vain 5. kerrokseen ja sen yläpuolelle sisäänvedettynä, lasitettuna ratkaisuna sekä pihan puolelle. Teknisten tilojen, laitteiden ja hormien tulee sijoittua rakennusmassaan osaksi sen arkkitehtuuria.

Tontilla käytetystä asuntokerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m². Liikenteen haittojen vuoksi asunnot eivät saa yksinomaan avautua Lönnrotinkadun puolelle.

Kaava sallii olemassa olevan rakennuksen säilyttämisen ja korjaamisen sen estämättä mitä kaavassa on määrätty käyttötarkoituksesta, rakennuslajista, enimmäiskerrosalasta, pihakannesta tai autopaikkojen vähimmäismäärästä. Annettaessa lupaa olemassa olevan rakennuksen peruskorjaamiseen uudisrakennukseen verrattavalla tavalla, tulee noudattaa kaavan määräyksiä tontin oleskelutiloista ja olemassa olevat autonsäilytyspaikat tulee varata tontin autopaikoiksi, kuitenkin niin ettei kaavan mukaisia autopaikkojen enimmäismääriä ylitetä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.2.2012 hyväksymän autopaikkojen laskentaohjeen mukaan autopaikkoja tulee rakentaa asuntoja varten vähintään suurempi luvuista 1 ap/135 k-m² tai 0,5 ap/asunto. Vaatimus koskee niitä kantakaupungin eteläosan alueita, joilta on linnuntietä yli 400 m etäisyys lähimmälle juna- tai metroasemalle. Myymälätiloja varten tontille saadaan sijoittaa enintään: 1 ap/200 k-m² ja toimistotilaa varten: 1 ap/500 k-m². Pysäköinti on sijoitettava tontille maanalaisiin tiloihin tai pihakannen alle. Tontille on jo sijoitettu maanalaisia tiloja kahden kerrokseen, joita voidaan käyttää pysäköintitiloina.

Pysäköintitilojen poistoilma on johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa ulko-oleskelualueelle.

Laajempia korjaus- ja muutostöitä tehtäessä hankkeeseen ryhtyvän on teetettävä rakennushistoriaselvitys lupahakemuksen liitteeksi.

Suojelukohteet

Rakennusta ei suojella kaavamutoksessa. Se on kuitenkin mahdollista säilyttää ja korjata uutta käyttötarkoitusta vastaavalla tavalla.

Kaava asettaa maksimikorkeuden rakennuksen räystääskorkeudelle ympäröivien, kaupunkikuvallisesti merkittävien, rakennusten huomioidmiseksi.

Kaavassa edellytetään hankkeeseen ryhtyvää teettämään rakennuksesta rakennushistoriaselvitys lupahakemuksen liitteeksi laajempia korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue kuuluu yhdyskuntateknisen huollon piiriin.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa rakennuksille, rakenteille, kaduille tai muille maanalaisille tiloille.

Maanalaisista tiloista tulee suunnitella ja järjestää uloskäytävät ja pelastusyhteydet maan pinnalle pelastusviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Ennen rakennusluvan myöntämistä luvan hakijan on esitettävä hyväksyttävät suunnitelmat kallion sekä rakennusten liikkeiden ja värinöiden seurannasta.

Rakentaminen kaava-alueella on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haitallista orsi- ja pohjaveden pinnan alenemista rakentamisen tai käytön aikana.

Ympäristöhäiriöt

Katuliikenteen aiheuttamaa melu- ja ilmanlaatuhahtaa alueella sekä sen vaikutusta kaavamutoksen mukaiseen suunnitelmaan on arvioitu nykyisten liikennemäärien perusteella, koska liikennemäärien ei arvioida näillä kohdin oleellisesti kasvavan. Nykyinen arkivuorokauden liikennemäärä on Lönnrotinkadulla noin 8 500 ajoneuvoa ja Albertinkadulla noin 6 500 ajoneuvoa.

Katuliikenteen rakennuksen julkisivulle kohdistama päiväaikainen keskiäänitaso vaihtelee välillä noin 63...69 dB ollen suurimmillaan katusosassa Albertinkadun ja Lönnrotinkadun risteyksen tuntumassa. Näille julkisivuille on annettu kaavassa 35 dB äänitasoerovaatimus, jolla varmistetaan melutason ohjearvojen saavuttaminen asuinhuoneissa.

5. kerroksen korkeudella ja sen yläpuolella mallinnuksen mukaan melutaso on noin 64...65 dB. Hyvällä lasituksella parvekkeilla on päästävässä ohjearvon mukaiseen tavoitteena pidettävään melutasoon 55 dB. Korttelin sisäpihan kannelle esitetyllä piha-alueella alitetaan melutason ohjearvot ulkona. Mallinnuksen mukaan katuliikenteen melu ei myöskään ylitä ohjearvoja mahdollisessa kattopuutarhassa.

Koska erityisesti kuilumaisessa katu ympäristössä liikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien pitoisuus voi ajoittain kohota korkeaksi, on kaavassa nähty tarpeelliseksi määrätä asuinrakennusten sisäilma otettavaksi joko rakennuksen sisäpihan puolelta tai kattotasolta.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa asuntojen sijoittamisen palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyyteen sekä monipuolisen kaupunkirakenteen kehittämisen.

Ympäristön arvokas rakennuskanta on otettu huomioon kaavan valmistelussa.

Kaavan laatimisen yhteydessä on selvitetty liikennemääriä ja niistä aiheutuvia meluhaittoja. Kaavamääräykset rajoittavat parvekkeiden sijoittelua, korvausilman ottoa ja asuntojen suuntaamista meluhaittojen puolelle.

Kaavassa kielletään vahingon aiheuttaminen ympäröiville rakennuksille ja rakenteille sekä orsi- ja pohjaveden korkeudelle maanalaisten rakennustöiden yhteydessä.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille kiinteistön omistajan hakemuksesta (Kiinteistö Oy Storcken).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos (päivätty 23.8.2012).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa.

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

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungintalossa sekä viraston nettisivuilla 4.9.–18.9.2012.

Viranomaisyhteistyö

Hakijan alustavia suunnitelmia on käsitelty kaupunkikuvaneuvottelukunnassa 27.4.2011. Kaavaluonnosvaiheessa on keskusteltu kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston edustajien kanssa.

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen asemakaavaosastolle on saapunut viranomaisten kannanottoja koskien kaavaluonnosta.

Kaupunginmuseo ja rakennusvirasto jättivät kirjallisen kannanottonsa, ja rakennusvalvontaviraston kanssa yhteistyössä on käyty kaavamääräysten muotoilua läpi. Pelastuslaitos ilmoitti suullisesti, ettei sillä ole tässä vaiheessa kommentoitavaa, mutta haluaa nähdä tarkentuneet suunnitelmat rakennuslupavaiheessa. Helsingin Energialla ei ollut kommentoitavaa. Rakennusviraston kannanotossa kehoitetaan suunnittelemaan ajo maanalaisiin tiloihin niin, ettei jalankulkijoiden turvallisuus vaarannu. Kaupunginmuseo esitti, että kaavan mahdollistamat muutokset ovat sopivia, mutta rakennuksesta tulisi laatia suppea rakennushistoriaselvitys.

Viranomaisten kannanottojen johdosta kaavamääräyksiä on tarkistettu ja täydennetty. Kaavassa on muun muassa otettu käyttöön ullakkokerkintä kuvaamaan viidennen kerroksen yläpuolelle sijoitettavia tiloja. Vaatimus pihakannen aukottomuudesta on poistettu huollon ja paloturvallisuuden suunnittelun helpottamiseksi. Ajo maanalaisiin tiloihin säilyy nykyisellä paikallaan, koska tilat on jo rakennettu.

Kaavassa hankkeeseen ryhtyvää edellytetään teettämään rakennuksesta rakennushistoriaselvitys laajempia korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa lupahakemuksen liitteeksi.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen hakijan asiamiehenä toimiva suunnittelija esitti tarkentavia kysymyksiä ja tarkennuksia kaavamääräyksiin. Kommentit koskivat pihakannen alaisten tilojen huomioimista rakennusoikeudessa, rakennusrungon kaventamista kompensoimalla sisäänvedettyjen par-

vekkeiden vaatimaa kerrosalaa, sekä räystäslinjan korkoa ja kaideratkaisuja.

Kaavaan tehtiin lisäys, joka sallii kerrosalaan laskettavien asuintilojen sijoittamisen ullakkotasolle, mikäli olemassa olevan rakennuksen pihan puolen rakennusrunkoa kavennetaan sisäänvedettävillä parvekkeilla vastaavalla määrällä kerrosalaa. Tavoitteena on asuinolosuhteiden parantaminen syvärunkoisessa rakennuksessa. Ullakkotasolle sallitaan yhteenlaskettuna kerrosalaan laskettavia tiloja enintään 250 k-m² määrättyssä tilanteessa. Ullakkotasolle tulee lisäksi sijoittaa yhteiskäyttöinen saunaosasto ulko-oleskelutiloineen asukkaiden käyttöön.

Räystäslinjan maksimikorkeus määräytyy ympäröivien, suojeltujen rakennusten koroista. Tarkemmat kaideratkaisut ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

Kaavaan on tehty myös tarkennus siitä, että pihakannen alapuoliset autonsäilytyspaikat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Lausunnot ja nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 9.11.–10.12.2012.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, rakennusvirasto, rakennusvalvontavirasto, pelastuslautakunta, ympäristökeskus, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy sekä HSY. Muistutuksia ei esitetty.

Lausunnoissa esitettiin, ettei asunnoista välttämättä saa järjestettyä pelastustietä pihan puolelta, mikä vaikuttaa asuntojen suuntaamiseen. Lisäksi rakennuksen väestönsuoja on kunnostettava nykymääräyksien mukaiseksi. Huomautettiin, että Albertinkadun alla kulkee kaapeliyhteys, mikä tulee huomioida suunnittelu- ja rakennusvaiheessa. Rakennusvalvontaviraston lausunnossa tuotiin ilmi kaupunkikuvaneuvottelukunnan antaneen ennakkolausunnon hakijan alustavista suunnitelmasista, jossa oli todettu etteivät suunnitelmat olleet esitetyssä muodossa puollettavissa.

Asemakaavan muutosehdotukseen ei tehty lausuntojen johdosta muutoksia. Kaavaselostukseen on lisätty liite Energiahuolto ja tietoliikenne sekä selostustekstiin maininta Albertinkadun alaisesta maakaapelista.

Kaava sallii monenlaisia ratkaisumalleja käyttötarkoituksen ja tilaratkaisujen osalta. Pelastusteiden ja asuntojen yksityiskohtaisemmat ratkai-

sut hyväksytetään suunnitelmien tarkentuessa rakennusluvan yhteydessä.

Kaavaan on lisäksi tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

7 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 16.10.2012 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto totesi (5.3.2013) kirjeessään kaupunginhallitukselle, etteivät annetut lausunnot anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta. Kaavakarttaan ja selostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Helsingissä 5.3.2013

Olavi Veltheim



KAMPPI, ALBERTINKATU 27b/ LÖNNROTINKATU 24 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee tonttia joka sijaitsee Kampissa osoitteessa Albertinkatu 27b/Lönnrotinkatu 24 (4-72-2).

Nykytilanne

Tontilla sijaitsee v.1970 rakennettu viisikerroksinen liike- ja toimistorakennus (arkkitehti Klaus Groth). Toimistorakennus on vajaa-käytössä. Katutasossa sijaitsee ruokakauppa.

Mitä alueelle suunnitellaan

Asemakaavan muutos mahdollistaa liikera-kennustontin (AL) muuttamisen asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueeksi. (AKL). Tontilla sijaitseva viisikerroksinen toimistorakennus on mahdollista muuttaa pääosin asuinkäyttöön katutaso kerroksen jäädessä liiketiläkäyttöön.

Aloite

Kaavamuuotos on tullut vireille kiinteistön omistajan hakemuksesta (Kiinteistö Oy Storcken).

Maanomistus

Tontin omistaa Kiinteistö Oy Storcken.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1981 tontti on liikerakennusten kortteli- aluetta (AL).

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kysee- seen tulevan maankäytösopimuksen haki- jan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Hakijan suunnitelmia on käsitelty kaupunki- kuvaneuvottelukunnassa.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutoksen laatimisen yhtey- dessä arvioidaan hankkeen vaikutukset melun ja liikennemäärien osalta sekä vaikutuk- set ympäristön kaupunkirakenteeseen.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaa- valuonnos on lähetetty seuraaville osallisille:

- alueen ja naapurikiinteistöjen maanomis- tajat ja asukkaat (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet on lähetetty isännöitsijälle, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Eteläiset kaupunginosat ry, Kampin kau- punginosayhdistys
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: ra- kennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, pelastuslaitos, kaupunginmuseo

Lisäksi aineisto ja kaavaselostus ovat esillä 4.9.–18.9.2012:

- kaupungin ilmoitustaululla, Pohjoisesplanadi 11–13





- kaupunkisuunnitteluvirastossa,
Kansakoulukatu 3, 1. krs
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 18.9.2012** kirjallisesti osoitteen:

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.

Mielipiteen voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus olisi julkisesti nähtävillä syksyllä 2012. Ehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana. Nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Muistutuksiin vastataan kunnan perustellulla kannanotolla. Se postitetaan osoitetietonsa jättäneille. Samalla heille ilmoitetaan milloin kaavaehdotus ja kunnan kannanotot muistutuksiin ovat kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltävänä. Tavoitteena on, että käsittely olisi syksyllä 2012.

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

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen
puhelin 310 37477
sähköposti [kerttu.kurki-issakainen\(a\)hel.fi](mailto:kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi)

asemakaavapäällikkö Olavi Veltheim
puhelin 310 37340
sähköposti [olavi.veltheim\(a\)hel.fi](mailto:olavi.veltheim(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	19.09.2012
Kaavan nimi	Albertinkatu 27b		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	23.08.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112145
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9510	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,9510	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9510

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	0,9510	100,0	2575	0,27	-0,9510	-2575
A yhteensä	0,9510	100,0	2575	0,27		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,9510	-2575
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	0,9510	100,0		0,9510	

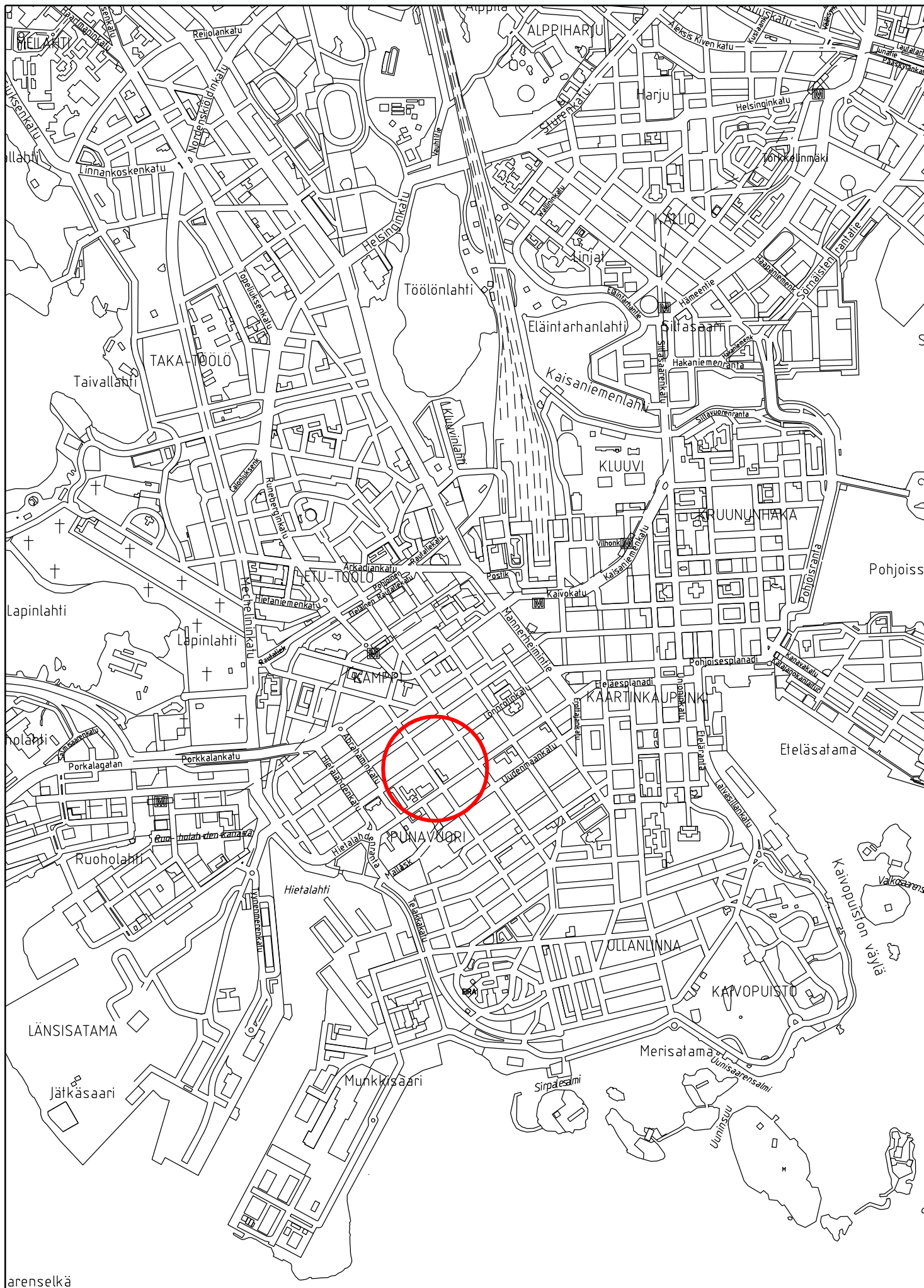
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9510	100,0	2575	0,27	-0,9510	-2575
A yhteensä	0,9510	100,0	2575	0,27		
AL	0,9510	100,0	2575	0,27		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,9510	-2575
KL					-0,9510	-2575
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	0,9510	100,0		0,9510	
maa	0,9510	100,0		0,9510	

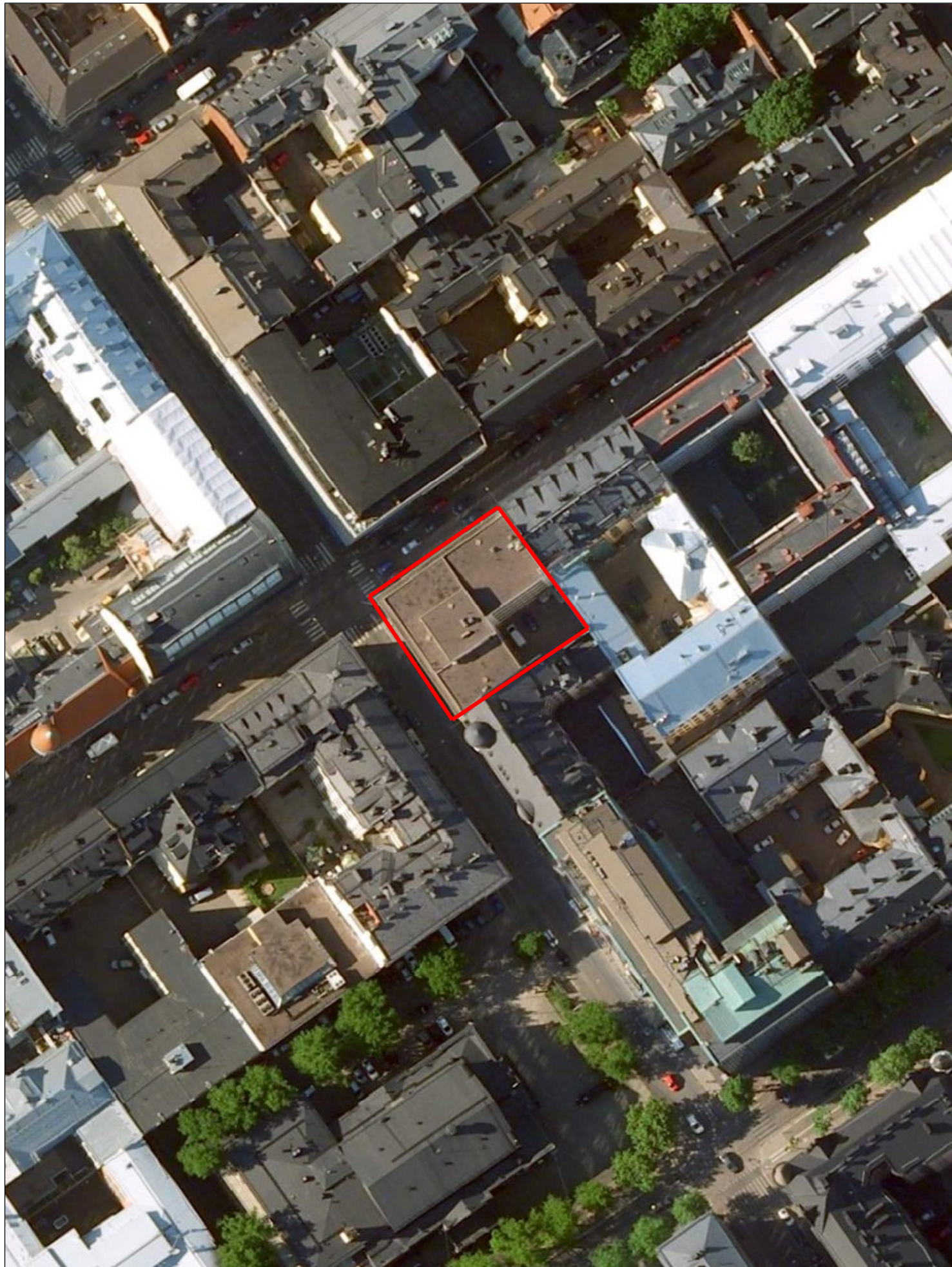
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	0	0	0	0
Asemakaava	0	0	0	0



arenselkä

Sijaintikartta
Kamppi, Albertinkatu 27 b





0 50 100 150m

ILMAKUVA

Kaava-alueen nro 12145 raja

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



12145 / 16.10.2012

kt (18)

(16)

49100

17850

ar k
1

73

ar k
1

11.5

20

AK

LÖNNROTSGATAN

AL

K

10.8

5189

LÖNNROTINKATU

72

2575

$\nabla u \leq 250$

AKL

+14.5
maa
le

(+27.5)

4

11.0

(17)

12.9 Last
kt

AK

26

ar k

YH

34

77

kt

(6)

10.7

ALBERTINKATU

ALBERTSGATAN

ar k
1

10.6

(1)

ar k
2

10.1

49150

17750

9.9

YH

Virastor k

1

YKU

77

25

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

0 25 m 1:500

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

alue/område: G3 S1
karttoitus: 8/2012
kartläggning:
Pohjakaartia löytyy asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset
Baskartan tyller föreskrifterna i förordningen nr 1284/1999

n:o/nr: 29/12
7.8.2012
dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 § 9)

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AKL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Mikäli asuntojen varastotiloja sijoitetaan kerrokseen tai parvekkeita sijoitetaan olemassa olevassa rakennuksessa pihan puolella rakennusrungon sisäpuolelle, saadaan vastaava määrä asuinkerrosalaa sijoittaa ullakotatasolle, kuitenkin enintään 250 k-m² verran.

Pihakannen likimääräinen korkeusasema.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Maanalainen pysäköintitila. Tilaan saa sijoittaa varasto- ja väestönsuojatiloja sekä teknisiä tiloja.

Maanalaiset tilat saa rakentaa kahteen kerrokseen.

Jätehuollon tilat on sijoitettava rakennukseen.

Pihakannen ja ullakotason ulko-oleskelutilat tulee suunnitella asukkaiden käyttöön viihtyisiksi alueiksi luonnonmateriaalein ja istutuksin.

Julkisivuissa on pääasiallisena materiaalina käytettävä vaaleaa slammattua tiiltä tai vaaleaa kolmikerrosrappausta.

Rakennus on liittymäkohdissa sovittava yhteen naapurirakennusten kanssa.

Rakennuksen ensimmäinen kerros tulee varustaa ikkunoilla.

Katuun rajoittuvat ensimmäisen kerroksen tilat tulee varata myymälätiloiksi.

Tontilla käytetystä asuntokerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 h-m².

Asunnot eivät saa avautua yksinomaan Lönnrotinkadulle.

Rakennuksen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyttä liikennemelua vastaan tulee kadun puoleisilla julkisivuilla olla vähintään 35 dB.

Parvekkeita saa rakentaa ainoastaan pihan puolelle sekä kadun puolella rakennuksen 5. kerrokseen ja sen yläpuolelle. Kadun puolella parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä ja ne tulee lasittaa liikennemelun torjumiseksi.

Asuntojen korvausilma tulee ottaa suodatettuna joko sisäpihan puolelta tai kattotasolta.

Pysäköintitilojen poistoilma on johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa ulko-oleskelualueelle.

Teknisten tilojen ja laitteiden sekä maanalaisia tiloja palvelevien kuilujen ja hormien tulee sijoittua rakennusmassaan osaksi sen arkitehtuuria.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat sekä vähintään seuraavat yhteistilat: talopesula, harraste- ja kokoontumistila 1,5% asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Ullakotatasolle tulee sijoittaa yhteiskäyttöinen saunaosasto sekä ulko-oleskelutiloja asukkaiden käyttöön. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn pääkäyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan lisäksi.

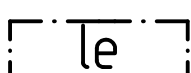
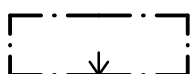
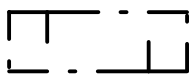
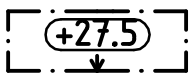
72

2

2575

$\nabla u \leq 250$

+14.5



Porrashuoneista on oltava suora kulkuyhteys kadulle ja ulko-oleskelualueille.

Ullakkotasolle sijoitetut tilat eivät saa kohota ylemmäksi kuin 45 asteen kulmaan räystäslinjasta.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä tontilla on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa.

Autopaikkoja ja jätehuollon tiloja ei saa sijoittaa pihamaalle.

Tontille on sijoitettava vähintään seuraavat kiinteistön omaan käyttöön tulevat autopaikkamäärät: suurempi luvuista 1 ap/135 k-m² tai 0,5 ap/asunto

Tontille saadaan sijoittaa enintään seuraavat autopaikkamäärät:

1 ap/200 kem² myymälätilaa

1 ap/500 kem² toimistotilaa

Pihakannen alapuoliset auton säilytyspaikat saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Olemassa olevassa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakennukseen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty:

- alueen käyttötarkoituksesta, silloin kun uudisrakentamiseen verrattava korjaaminen ei muuta rakennuksen tai sen osan rakennus- tai muutosluvassa määrättyä käyttötarkoitusta.
- tontin rakennusala, silloin kun olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa merkitty rakennusala.
- tontin enimmäiskerrosalasta, silloin kun olemassa olevan rakennuksen kerrosala ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan.
- rakennuksen pihakannen korkeusasemasta.
- tontin autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Annettaessa lupaa olemassa olevan rakennuksen peruskorjaamiseen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla tulee rakennuslautakunnan asettaa luvan ehdoksi, että vaikka lupaa annettaessa poiketaan muuten noudatettavista määräyksistä:

- tontin oleskelutiloista noudatetaan mitä edellä on määrätty.
- olemassa olevat autonsäilytyspaikat ja maanalaiset auton säilytyspaikoiksi soveltuvat tilat varataan tontin autopaikoiksi, kuitenkin niin ettei autopaikkamäärä ylitä mitä edellä on määrätty tontin autopaikkojen enimmäismäärästä.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa rakennuksille, rakenteille, kaduille tai muille maanalaisille tiloille.

Maanalaisista tiloista tulee suunnitella ja järjestää uloskäytävät ja pelastusyhteydet maan pinnalle pelastusviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Ennen rakennusluvan myöntämistä luvan hakijan on esitettävä hyväksyttävät suunnitelmat kallion sekä rakennusten liikkeiden ja tärinöiden seurannasta.

Rakentaminen kaava-alueella on tehtävä niin ettei siitä aiheudu haitallista orsi- ja pohjaveden pinnan alenemista rakentamisen tai käytön aikana.

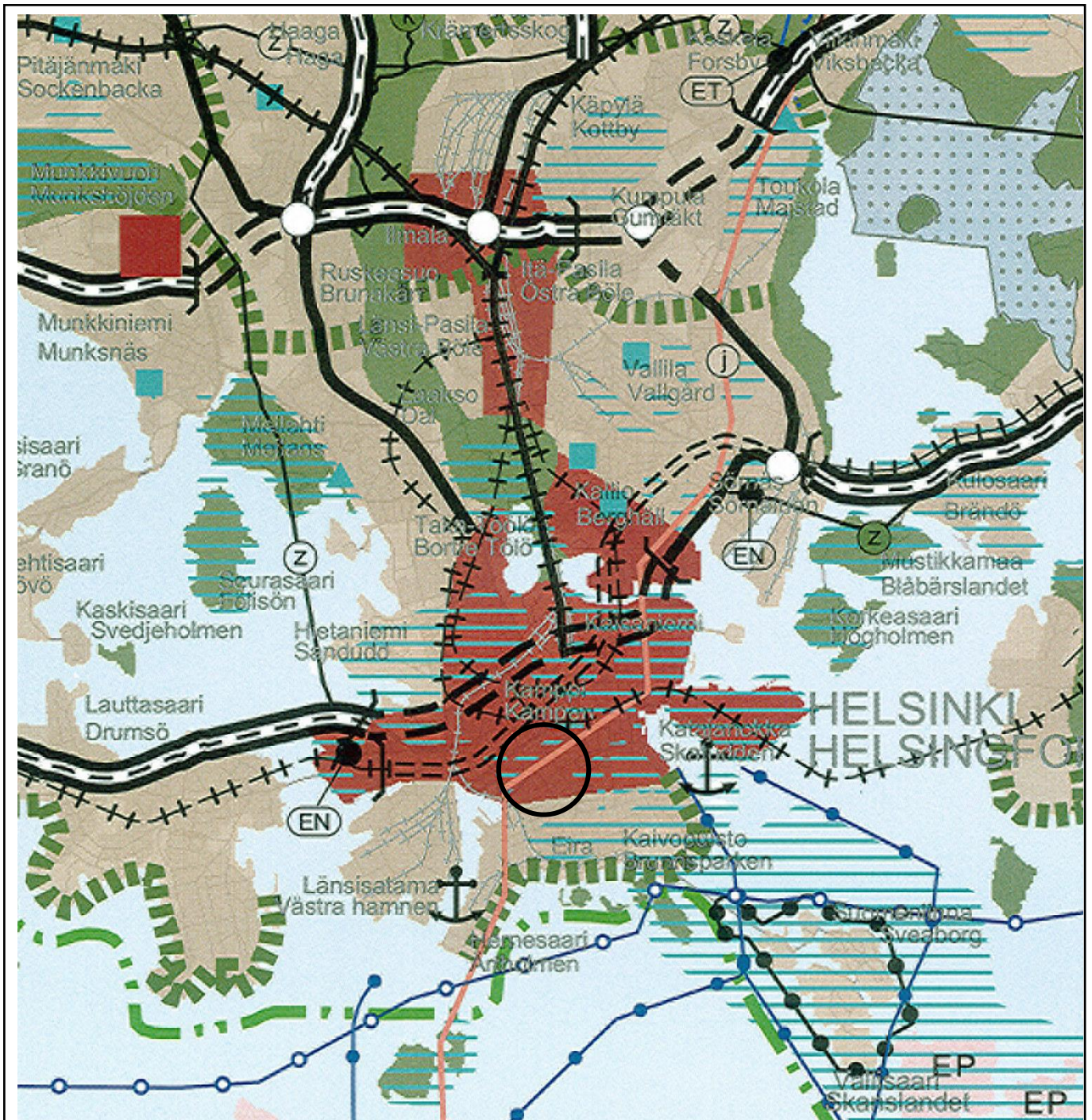
Laajempia korjaus- ja muutostöitä suunniteltaessa tulee hankkeeseen ryhtyvän teettää rakennuksesta asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys, joka on liitettävä lupahakemukseen.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

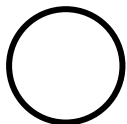


Nykytilanne: Albertinkatu 27 kuvan keskellä



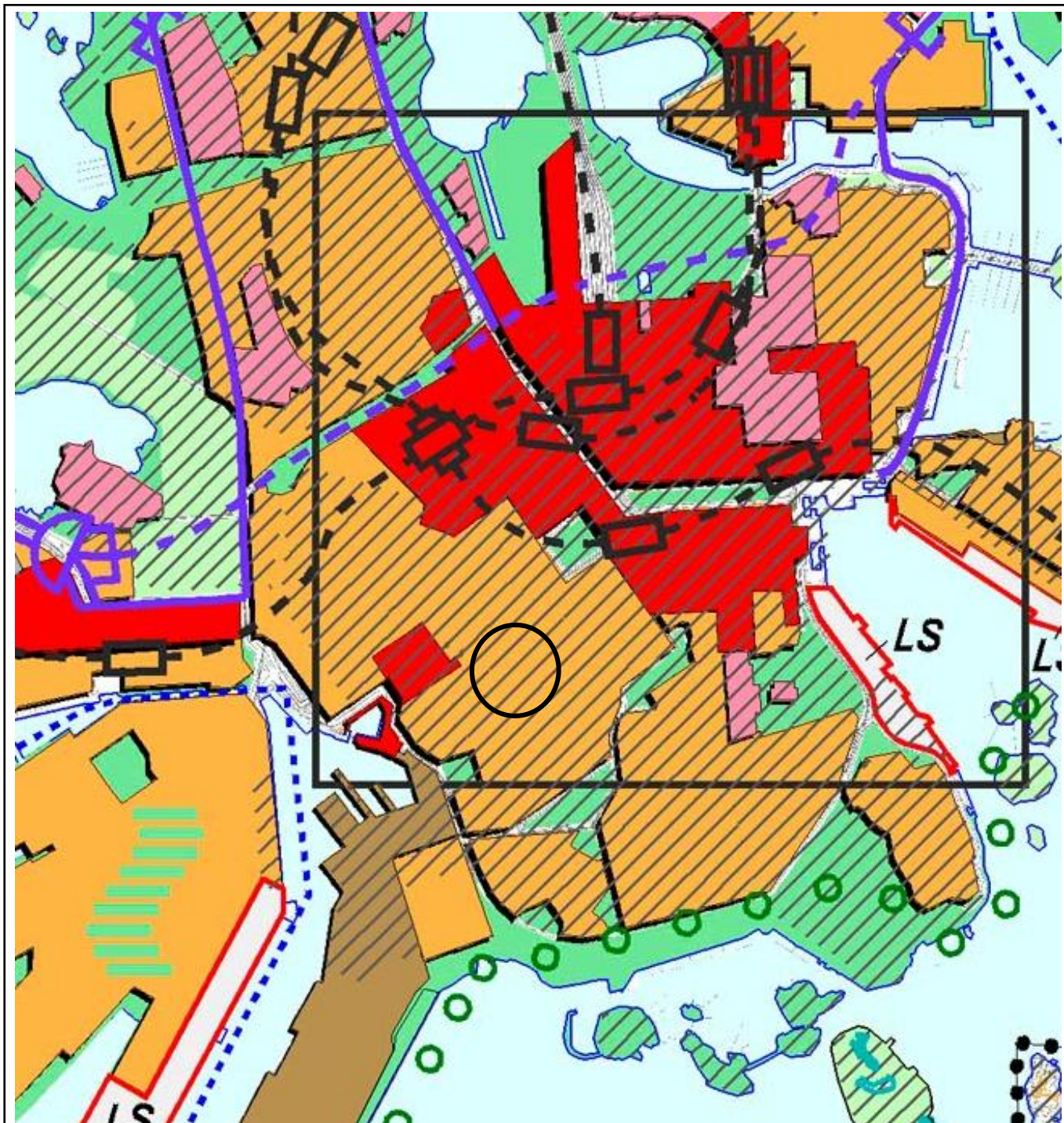


Taajamatoimintojen alue	Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulustoiminta	Päärata	Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
Keskustatoimintojen alue	Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue	Yhdysrata	Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
Virkistysalue	Yhdyskuntateknisen huollon alue	Liikennetunneli	UNESCO:n maailmanperintökohde
Viheryhteystarve	Satama	Laivaväylä	Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
Luonnonsuojelualue	Moottoriväylä	Veneväylä	Kunnan raja
Puolustusvoimien alue	Valtatie / kantatie	400 kV voimalinja	
	Eritasoliittymä	Maakaasun runkoputki	
		Raakavesitunneli	
		Jätevesitunneli	
		Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue	

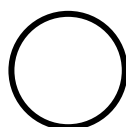


Ote maakuntakaavasta
 Kamppi, Albertinkatu 27 b
 Liite kaavaan nro 12145



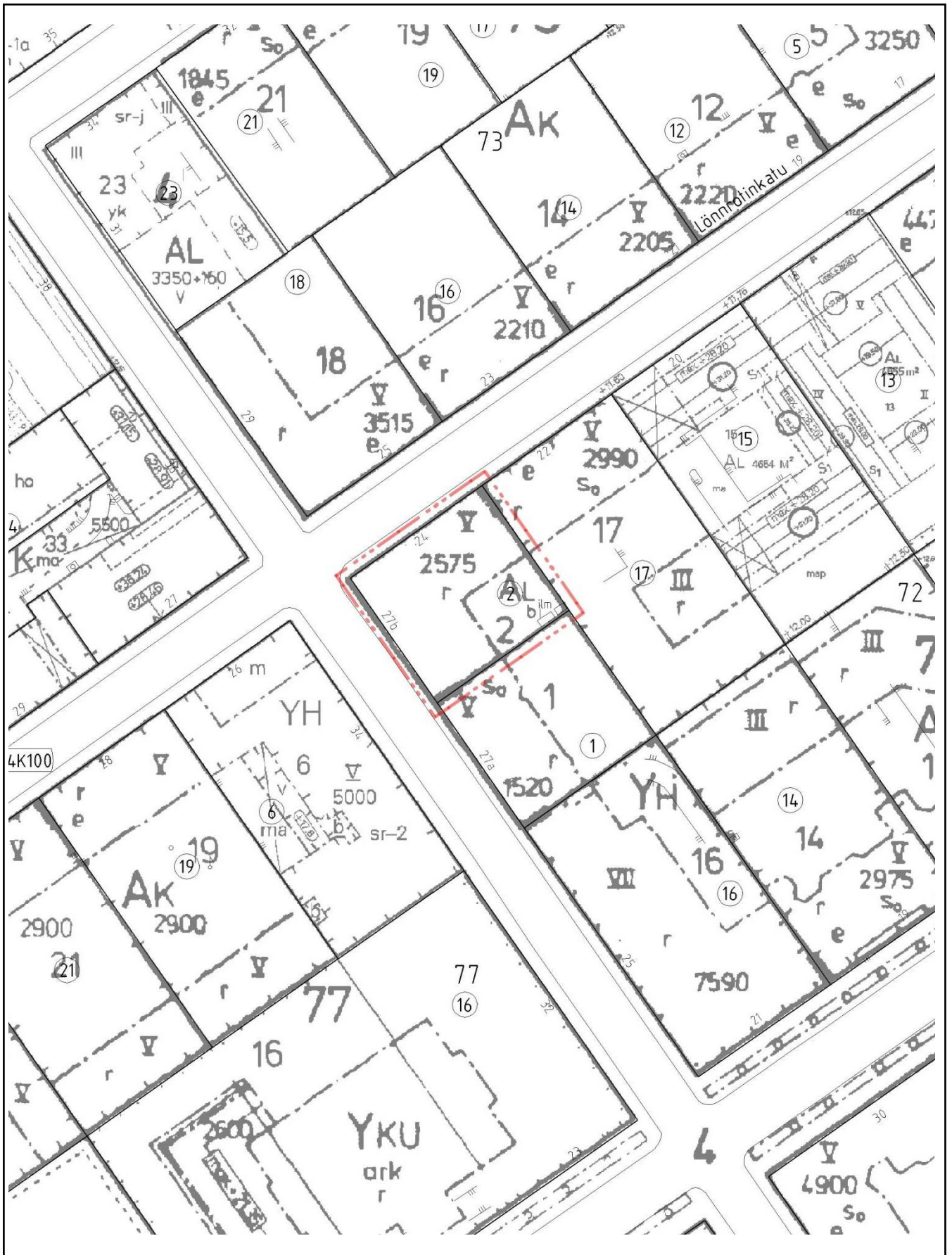


	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE		VIHKISTYSALUE		VESIALUE
	KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA		Helsinki-puistona kehitettävä alue.		KESKUSPUISTON ALUE
<i>T</i>	Toimintalavaltaisena kehitettävä alue.		LIIKENNEALUE		SUUNNITTELUALUE
	PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN		SATAMA-ALUE		SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ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



Ote Yleiskaava 2002:sta
Kamppi, Albertinkatu 27 b
Liite kaavaan nro 12145





Ote ajantasa-asetakaavasta
 Kamppi, Albertinkatu 27 b
 Liite kaavaan nro 12145



Albertinkatu 27 ALUSTAVA MELUSELVITYS

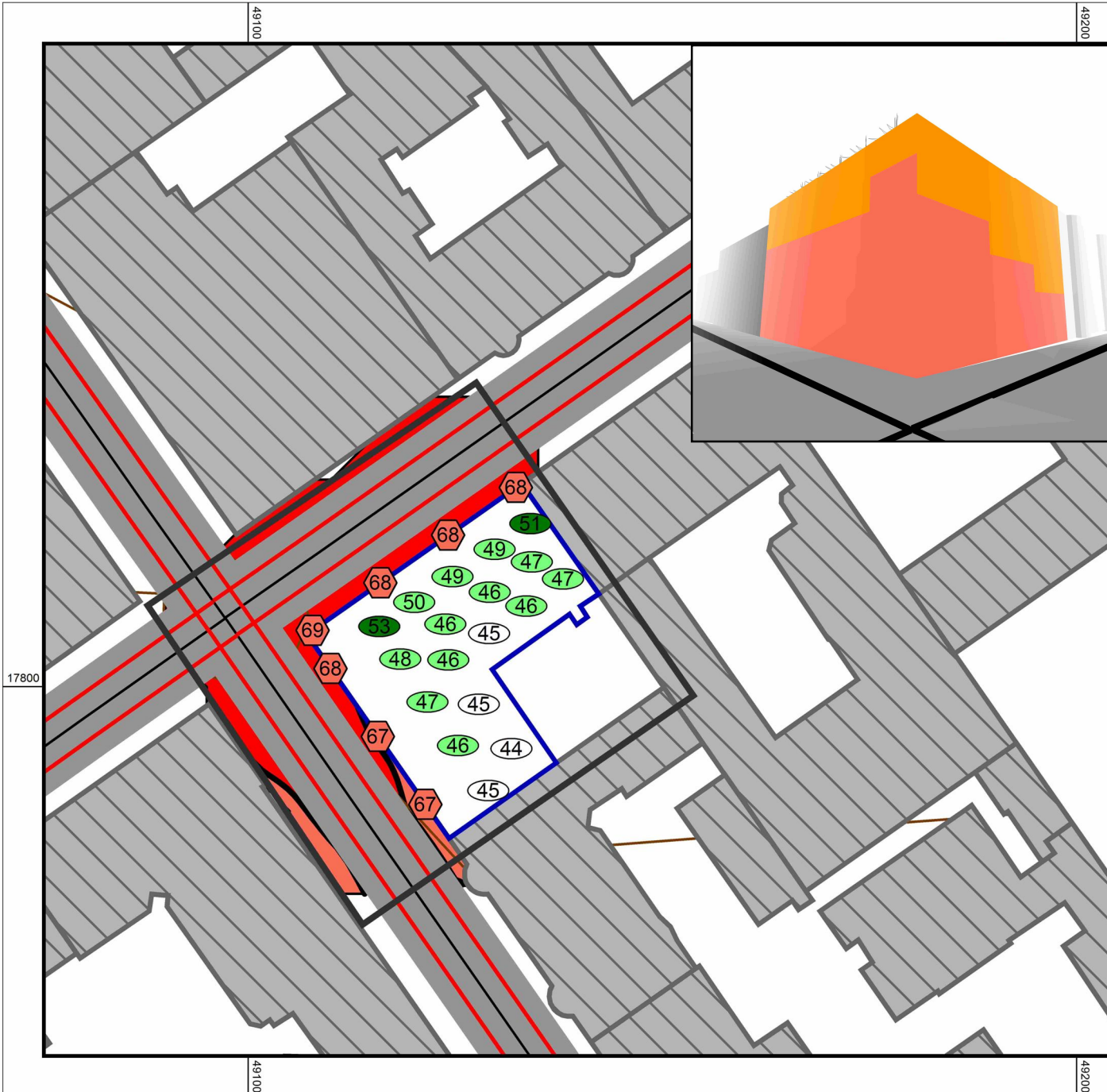
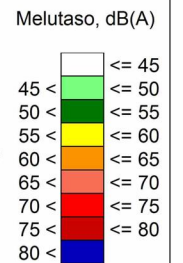
Katuliikenteen melu
Päivä klo [7-22]
Keskiäänitaso LAeq
Laskentakorkeus: maanpinta +2m,
Kattopiha +2m

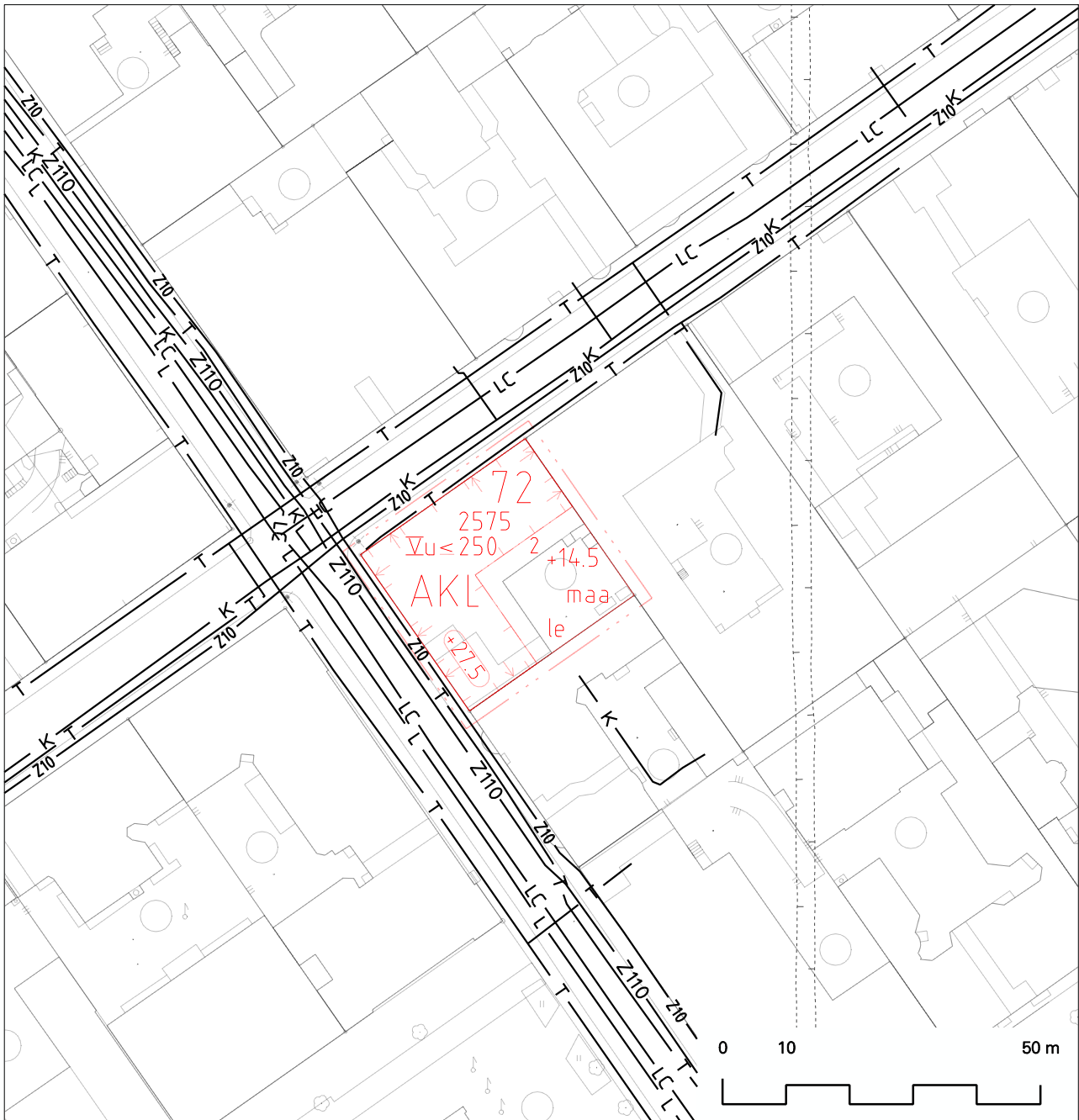
1

Lönrotinkatu: 8 500 ajon./vrk
Raskaan liikenteen osuus: 8 %
Nopeusrajoitus: 40 km/h

Albertinkatu: 6 500 ajon./vrk
Raskaan liikenteen osuus: 8 %
Nopeusrajoitus: 40 km/h

- Liikenteen lähtötaso
- Nykyinen rakennus
- Tuleva rakennus
- Julkisivun max. laskentapiste
- Kattopihan laskentapiste





Albertinkatu 27 b Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 1000

- T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI
- Z110 — NYKYINEN 110 kV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI
- Z10 — NYKYINEN 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI
- L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO
- LC — NYKYINEN KAUKOJÄÄHDYTYSJOHTO