



AJURIEN TALLI

5. kaupunginosa (Punavuori), kortteli 114, tontti 16

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12110
PÄIVÄTTY 18.9.2012

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
5. kaupunginosan (Punavuori)
korttelin 114 tonttia 16

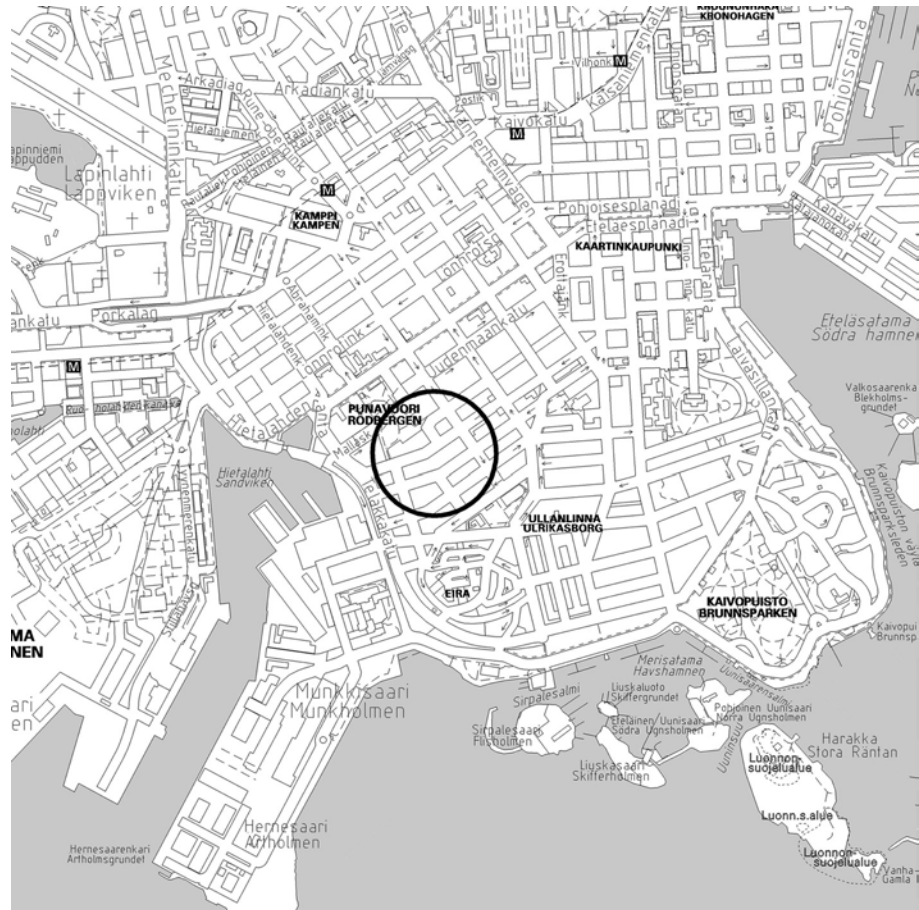
Kaavan nimi: Ajurien talli
Hankenumero: 2121_2
HEL 2011-003884

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 13.3.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 18.9.2012
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 12.10.–12.11.2012
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 5.3.2013
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Punavuoren kaupunginosassa, osoitteessa Punavuorenkatu 16.



LIITTEET

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

Kuvaliite suojelukohteista

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Ajurien Asunto Oy, Punavuorenkatu 16, viitesuunnitelma, JKMM Arkkitehdit 13.4.2012.

Ajurien Asunto Oy Punavuoren tallirakennus, rakennushistoriallinen selvitys, Lauri Putkonen 5.3.2012.

Ajurien Asunto Oy Punavuori, talli-/varastorakennus, rakennetekninen kuntotutkimus, Vahanen Oy 2010.

Ajurien Asunto Oy Punavuori, varastorakennus, haitta-ainetutkimus, Vahanen Oy 2010.

Kuntoarvio, entinen hevostalli, Ajurien Asunto Oy Punavuori, Punavuorenkatu 16, 00150 Helsinki, Helsingin kaupunki, HKR / RPM, 22.4.2003

Punavuorenkatu 16, hevostallin perustukset, lausunto GEO 10536, Helsingin kaupunki, HKR, Geotekninen osasto, 14.4.2003.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

arkkitehti Pia Kilpinen
 arkkitehti Sinikka Wasastjerna
 arkkitehti Leena Makkonen (rakennussuojelu)
 insinööri Seija Narvi (teknistaloudelliset asiat)
 liikenneinsinööri Sakari Montonen (liikenneasiat)
 vuorovaikutussuunnittelija Maija Mattila (vuorovaikutus)
 suunnitteluavustaja Päivi Kaartinen

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin pihalla sijaitsevan varastorakennuksen, entisen hevostallin muuttamisen asuinkäyttöön siten, että sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyvät. Piharakennus suojellaan ja sille määritellään rakennusoikeus, jolloin tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 1 605 k-m²:llä. Myös kadunvarsirakennuksen suojelumääräys määritellään uudelleen. Samassa yhteydessä määritellään korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden periaatteet sekä pysäköinti- ja polkupyöräpaikkojen määrä. Kaavamutoksessa sallitaan kadunvarsirakennuksen ensimmäisen kerroksen asuntojen palauttaminen liiketiloiksi, mikäli niille on tarvetta.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty tontin omistajan aloitteesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta puolsi asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä, jolloin siitä antoivat lausuntonsa kiinteistölautakunta, pelastuslautakunta, yleisten töiden lautakunta, ympäristölautakunta, kaupunginmuseon johtokunta, Helsingin Energia sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus. Muistutuksia ei esitetty. Asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutoksella pyritään edistämään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä, mikä kuuluu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

Asemakaavan muutosta koskee myös erityistavoite olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämisen edistämisestä.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan rakennuksen korjaaminen ja muuttaminen asuinkäyttöön siten, että sen historialliset ja

rakennustaiteelliset arvot säilyvät, ja siten edistää alueen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilymistä.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen alueen ja taajama-toimintojen alueen rajalla.

Yleiskaava

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

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 7372 (vahvistettu 14.10.1976). Kaavassa kortteli on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, johon tulee sijoittaa liike-, toimisto- tai näihin verrattavia tiloja rakennuksen kadunpuoleisen osan ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen. Tontin kadunvarisrakennus on suojeltu kaavassa merkinnällä S. Määräyksen mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ja korjaaminen on suoritettava entistään. Piharakennuksen paikka on osoitettu pääosin istutettavaksi alueeksi. Tontin kahteen nurkkaan, nykyisen piharakennuksen päätyjen paikalle sallitaan kolmikerroksiset uudisrakennukset. Rakennusoikeutta on koko tontille merkitty yhteensä 3 590 k-m². Asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus on ylitetty. Autopaikkoja saa kaavan mukaan sijoittaa tontille enintään kymmenen.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Taloyhtiö jätti tallirakennuksesta purkulupahakemuksen rakennusvalvontavirastolle 13.5.2002. Uudenmaan ympäristökeskus katsoi, että kyseessä saattaa olla rakennusuojelulaissa tarkoitettu rakennus ja

asetti 13.12.2002 tallin väliaikaiseen toimenpidekieltoon. Ympäristökeskus pyysi Helsingin kaupungilta lausuntoa mahdollisuudesta turvata rakennuksen suojelelu asemakaavoituksella.

Kaupunginhallitus totesi lausunnossaan 24.2.2003, että kaupunkisuunnitteluvirasto on käynnistämässä tarkemman selvityksen rakennuksen kunnosta, käyttömahdollisuuksista ja kunnostuksen aiheuttamista kustannuksista. Kaupunginhallituksen mielestä suojeelukysymykseen voidaan palata sen jälkeen, kun Uudenmaan ympäristökeskuksen edellyttämä selvitys on käytettävissä.

Museovirasto totesi lausunnossaan 18.3.2004, että Ajurien talli on rakennussuojelelain 2 § mukainen suojelelukohde, joka tulee suojelella. Museovirasto esitti, että suojelelun tulisi kohdistua tallin ulkoasuun. Myös sisätilojen suojeleminen on tavoitteellista. Museoviraston kanta on, että suojelelu on tarkoituksenmukaisinta toteuttaa ensi sijassa asemakaavalla.

Selvityksiä tallin kunnostusmahdollisuuksista on jatkettu yhdessä tontin omistajan ja kaupunginmuseon kanssa. JKMM Arkkitehdit on laatinut viitesuunnitelman tallirakennuksen muuttamisesta asuinkäyttöön, jonka pohjalta asemakaavan muutosta on valmisteltu.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 2.11.2011.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee Punavuoren kaupunginosassa. Lähiympäristö koostuu kantakaupungille tyypillisistä asuinkerrostalojen muodostamista umpikortteleista.

Tontin molemmat rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1906. Kadunvarren 4-kerroksinen jugend-tyylinen kerrostalo on asuinkäytössä ja pihalla sijaitseva, 3-kerroksinen entinen hevostalli toimii nykyään varastona. Muut korttelin rakennukset ovat valmistuneet pääosin samoihin aikoihin tai ennen sotia, 1920- ja 1930-luvuilla. Lähiympäristössä sijaitsee kuitenkin myös paljon edellä mainittua uudempaa rakennuskantaa.

Esimerkiksi tonttia vastapäätä, Punavuorenkadun toisella puolella sijaitsee useita 1960-luvun kerrostaloja.

Palvelut Ydinkeskustan monipuoliset palvelut ovat helposti saavutettavissa. Punavuoresta löytyy lisäksi paljon ravintoloita ja pieniä kauppoja. Lähiympäristössä sijaitsee myös useita päiväkoteja ja kouluja.

Luonnonympäristö

Tontin sisäpiha on melko pieni. Läheiset puistot ja rannat ovat kuitenkin yleisessä virkistyskäytössä. Esimerkiksi Sinebrychoffin puisto ja Tehtaanpuisto sijaitsevat muutaman korttelin etäisyydellä.

Suojelukohteet

Tontin kadunvarren talo on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä S. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutostöitä, jotka turmelevat rakennustaiteellisia arvoja. Korjaaminen on tehtävä entistään. Entistä hevostallia ei ole kaavassa suojeltu. Sekä kaupunginmuseo että Museovirasto ovat todenneet että tallirakennukseen sisältyy merkittäviä kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja ja että se tulisi suojella. Voimassa oleva asemakaava on siten tallirakennuksen osalta vanhentunut. Entistä hevostallia ei ole kaavassa suojeltu. Muista korttelin rakennuksista on suojeltu asemakaavalla kaksi asuintaloa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä ja rakennusten perustukset

Kaava-alueella maan pinnan korkeusasema on noin +14. Maaperä on kovapohjaista, kallioista ja kitkamaata. Lähellä maan pintaa on ohuita kerroksia täytettä ja hiekkaa.

Kadunvarsirakennus on perustettu kallion varaan. Tallirakennus on perustettu kivilatomuksilla kallion ja osin hiekan ja täytteen varaan kallion päälle.

Ympäristöhäiriöt

Piharakennuksessa on käytetty terveydelle ja ympäristölle haitallisia ja ongelmajätteeksi luokiteltavia materiaaleja. Lattiassa, seinissä ja kattossa on havaittu mm. PAH-yhdistepitoista bitumisivelyä ja asbestipi-

toista sementtilevyä. Osassa betonilattioita on havaittu öljyvalumia ja öljyhiilivety- ja PAH-yhdistepitoista asfalttia. Kyseisten rakenteiden purkutöissä syntyvät jätteet ovat ongelmajätettä.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tonteilla sijaitsevien rakennusten suojeleminen ja siten ympäristön kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen turvaaminen.

Samalla pyritään edistämään olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä muuttamalla piharakennus asuinkäyttöön. Uusi käyttötarkoitus tarjoaa paremmat taloudelliset mahdollisuudet kunnostaa ja säilyttää entinen tallirakennus.

Kaavamuutoksella pyritään sovittamaan yhteen ympäristön kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen, mahdollisuus uusien asuntojen rakentamiselle ja asumisolosuhteiden laadun turvaaminen.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa tontin molemmille rakennuksille laaditaan suojelumääräykset, joilla pyritään turvaamaan niiden kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot. Samassa yhteydessä määritellään korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden periaatteet.

Tavoitteena on, että entinen hevostalli saataisiin peruskorjattua ja muutettua asuinkäyttöön sen historialliset arvot säilyttäen. Piharakennuksen suojelumääräys laaditaan siten, että nykyisin tyhjillään ja rakenteellisesti huonossa kunnossa oleva entinen talli voitaisiin ottaa kokonaisuudessaan asuinkäyttöön. Arvokkaaksi luokiteltu keskusaula ja toiseen kerrokseen johtavat rampit pyritään kuitenkin säilyttämään mahdollisimman alkuperäisinä tilallisina kokonaisuuksina, uusien asuntojen yhteistilana. Käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä rakennuksen ulkohahmoon joudutaan tekemään pieniä muutoksia, mutta pääosin rakennuksen julkisivut ja vesikatto pyritään säilyttämään alkuperäisinä tai alkuperäistä vastaavina. Asemakaavan muutoksessa osoitetaan piharakennuksen rakennusoikeudeksi yhteensä 2 050 k-m².

Kadunvarsirakennus säilyy ennallaan. Sitä koskeva suojelumääräys kuitenkin määritellään uudelleen. Kaavamuutoksessa sallitaan myös ensimmäisen kerroksen asuntojen palauttaminen liiketiloiksi, mikäli niille on tarvetta.

Pysäköinti- ja liikennejärjestelyt säilyvät pääpiirteissään ennallaan.

Mitoitus Muutosalueen pinta-ala on 1 854 m².

Rakennusoikeutta on kaavamuutoksessa osoitettu kadunvarsirakennukselle 3 145 k-m² (nykytilanteen mukaan) ja piharakennukselle 2 050 k-m². Lisäksi sisäpihan alle sallitaan rakennettavaksi 200 m² asuntoja palvelevia maanalaisia yhteistiloja.

Piharakennukseen on viitesuunnitelmassa esitetty rakennettavaksi 13 asuntoa. Asuntojen yhteenlasketuksi huoneistoalaksi on viitesuunnitelmassa esitetty n. 1 150 m² ja yhteistilojen huoneistoalaksi n. 850 m².

Tonttitehokkuus nousee kaavamuutoksen myötä 1,94:stä 2,80:aan.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Kadunvarsirakennukselle on osoitettu lisäksi merkintä e, jonka mukaan rakennuslupaa saa sijoittaa liike-, toimisto-, sosiaalisia palvelu- tai näihin verrattavia tiloja kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa silloin, kun käynti tällaiseen huoneistoon on järjestetty suoraan kadulta.

Liikenne Tontti on hyvien julkisen liikenteen yhteyksien varrella.

Ajoyhteys tontille sekä kadunvarsitalon osalta myös pysäköintijärjestelyt säilyvät ennallaan. Piharakennukseen sijoitettavien uusien asuntojen käyttöön vaaditaan osoittamaan autopaikkoja vähintään 1/800 k-m² eli rakennusoikeuden toteutuessa täysimääräisenä 3 autopaikkaa.

Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle. Autopaikkoja saa sijoittaa rakennusten kellarikerroksiin ja maanalaisiin pysäköintitiloihin. Maanalaisen pysäköintitilan kattotaso on rakennettava ja istutettava osaksi pihakonaisuutta. Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihalle.

Mikäli pysäköintiä ei voida toteuttaa tontilla kellarikerroksiin tai maanalaisiin pysäköintitiloihin, vaaditut autopaikat on osoitettava lähiympäristön pysäköintilaitoksista.

Tontille tulee kaavamuutoksen mukaan sijoittaa vähintään 106 polku-pyöräpaikkaa, joista vähintään 50 % tulee sijoittaa sisätiloihin. Polku-pyöräpaikkavaatimus on määritetty siten, että kadunvarsirakennuksen nykyiset 50 paikkaa tulee säilyttää ja lisäksi uusien asuntojen käyttöön tulee osoittaa vähintään 56 paikkaa. Uusien asuntojen pyöräpaikkojen laskemisessa on sovellettu Helsingin kaupungin rakennusjärjestyksen ohjetta (1 paikka/30 k-m²) siten, että asunnoille varatusta kerrosalasta (2 050 k-m²) on vähennetty hevostallin suojeltavan keskusaulan ja ramppien pinta-ala (360 k-m²).

Palvelut Tontilla ei tällä hetkellä ole liiketiloja. Kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä kerroksessa on kuitenkin aiemmin ollut kivijalkakauppoja. Kaavamuutoksessa sallitaan myös ensimmäisen kerroksen asuntojen muuttaminen takaisin liiketiloiksi, mikäli niille on tarvetta.

Suojelukohteet

Molemmat tontin rakennukset suojellaan asemakaavan muutoksessa. Pihan tallirakennus suojellaan merkinnällä sr-1 ja kadunvarsirakennus merkinnällä sr-2.

Tontin rakennukset ovat valmistuneet vuonna 1906. Suunnittelijana toimi rakennusmestari Antti Ijäs, mutta hevostallin lopulliset piirustukset laati rakennusmestari Kaarlo Lappalainen. Kolmikerroksisena toteutettu tallirakennus oli jo valmistuessaan poikkeuksellinen ratkaisu, ainakin Suomen mittakaavassa. Rakennus toimi tallina Helsingin ajureiden hevosille. Hevoset talutettiin pihalta johtavia rampeja pitkin toiseen kerrokseen, jossa sijaitsivat pilttuut keskikäytävän molemmin puolin. Kolmannessa kerroksessa säilytettiin heiniä ja pohjakerros oli tarkoitettu rattaiden, kärryjen ja rekien säilytykseen.

Olennainen osa rakennuksen historiallista arvoa on sen entinen toiminta. Ajurien ja hevosliikenteen historia on merkittävä osa Helsingin paikallishistoriaa. Vanhoja tallirakennuksia on säilynyt kaupungissa jonkin verran, mutta kyseinen rakennus on mittakaavaltaan, ilmeeltään ja ratkaisultaan erityinen. Kolmikerroksinen tallirakennus oli jo valmistuessaan harvinainen rakennustyyppi poikkeuksellisen suuren kokonsa vuoksi.

Tallirakennus on säilynyt pitkälti alkuperäisessä asussaan, vaikka korjauksia ja muutoksiakin on tehty; muun muassa vesikattoa ja sen aukotusta on muutettu vuonna 1959. Nykyistä vesikattoa ja kattoikkunoita voidaan kuitenkin pitää myöhempänä arvokkaana rakennuskerrosta.

Rakennuksen ulkohahmo suojellaan, mutta kaavaehdotuksessa sallitaan uusien ikkunoiden tekeminen julkisivuihin ja vesikaton pystyintään tietyin rajoituksin. Toiseen kerrokseen johtavat rampit, sekä koko toisen ja kolmannen kerroksen keskushalli yksityiskohtineen ja materiaaleineen ovat erityisen arvokkaita tilallisia kokonaisuuksia ja ne on asemakaavan muutosehdotuksessa suojeltu erikseen. Keskushallin tilat tulee osoittaa asuntojen yhteiskäyttöön, eikä niihin saa rakentaa uusia väliseiniä tai hissejä.

Kadunvarsirakennus on jo voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu merkinnällä S. Nykyisen määräyksen tavoin myös uudessa sr-2-merkinnässä kielletään rakennuksen tai sen osan purkaminen ja sellaisten muutosten tekeminen, jotka turmelevat rakennuksen arvoja tai arkkitehtuuria. Rakennusosien korjaaminen ja uusiminen tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Uudessa määräyksessä on lisäksi tarkennettu suojelua koskemaan erityisesti rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia julkisivuja, vesikattoa, ikkunoita, ulko-ovia ja parvekkeita. Myös rakennuksen alkuperäiset porrashuoneet yksityiskohtineen tulee säilyttää.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on liitettävissä nykyisiin teknisen huollon verkostoihin.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Kaava-alueen maaperä on rakennettavuudeltaan hyvää. Piharakennuksen perustukset vahvistetaan ja rakennetaan osaksi uudelleen. Piharakennuksen muuttaminen lämpimäksi edellyttää merkittävää rakenteiden muuttamista.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan toteuttaminen mahdollistaa tonteilla sijaitsevien rakennusten säilymisen ja korjaamisen sekä tallirakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen niin, että ympäristön kulttuurihistorialliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyvät ja vahvistuvat.

Piharakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta asuntoja varten, jolloin nykyisin tyhjillään oleva varastorakennus voidaan muuttaa asuinkäyttöön. Käyttötarkoituksen muutos edistää kaupunkirakenteen tiivistymistä sekä tarjoaa paremmat taloudelliset mahdollisuudet rakennuksen peruskorjaukseen ja siten säilymiseen.

Tallirakennuksen muuttaminen asunnoiksi on kuitenkin kallis ratkaisu. Rakenteisiin joudutaan tekemään merkittäviä muutoksia ja lisäksi toteutuksen on täytettävä terveellisyyden ja turvallisuuden vaatimukset.

Kadunvarsirakennuksen käyttötarkoitus pysyy ennallaan ja sen rakennusoikeus on merkitty vastaamaan nykytilannetta, joten asemakaavan muutoksen toteuttamisella ei ole vaikutuksia sen asumisolosuhteisiin. Taloyhtiön käyttöön tulevat yhteistilat kuitenkin lisääntyvät huomattavasti ja myös tontin sisäpihan käyttöaste voi kasvaa.

Alueen liikennejärjestelyt säilyvät pitkälti ennallaan, vaikka uudet asunnot lisäävät jonkin verran ympäröivän liikenneverkon käyttöastetta. Uusille asunnoille on osoitettava pysäköintipaikat joko tontilla, rakennusten kellarikerroksissa tai maanalaisissa pysäköintitiloissa tai mikäli tämä ei ole mahdollista, lähialueen pysäköintilaitoksista. Ratkaisulla pyritään ehkäisemään uuden asuntorakentamisen aiheuttamaa painetta kadunvarsipysäköintiin, joka on jo nykyisellään ongelmallista Punavuoren alueella.

6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Piharakennuksen käyttötarkoituksen muutos edellyttää maaperän sekä tallin rakenteiden rakennettavuuden ja puhdistustarpeiden tarkempaa selvittämistä. Myös tallirakennuksen rakenteiden uusiminen ja peruskorjaaminen siten, että kulttuurihistoriallisia arvoja ei vaaranneta, mutta rakentamisen laatu vastaa vaatimuksia asuntojen terveellisyydestä, turvallisuudesta ja viihtyisyydestä, edellyttää ratkaisujen huolellista tutkimista. Selvitykset tulee tehdä yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Asuntojen rakentaminen edellyttää myös uusien ikkuna-aukkojen avaamista muihin tontteihin rajautuviin julkisivuihin, jolloin siitä on erikseen sovittava kyseessä olevien naapurien kanssa. Asiasta tulee perustaa rasite naapurin kanssa Suomen rakentamismääräyskokoelman paloturvallisuutta koskevien määräysten edellyttämällä tavalla.

Rakennusaikana tulee kiinnittää erityistä huomiota myös naapuritonteilta sijaitsevan kasvillisuuden suojaamiseen.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Ajurien Asunto Oy Punavuori (tontin omistaja) hakemuksen johdosta (saapunut 6.10.2011).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 13.3.2012). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavaluonnosta esiteltiin yleisötilaisuudessa 16.4.2012.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Rikhardinkadun kirjastossa 4.4.–27.4.2012 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

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

Ennen lautakuntakäsittelyä on saatu lausunnot/kannanotot Helsingin kaupunginmuseolta, rakennusvirastolta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä ja Helsingin Energialta.

Viranomaisten lausunnoissa ja kannanotoissa ei ollut huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen. Kaupunginmuseo toteaa launnonssaan osallistuneensa hankkeen käsittelyyn ja ohjaukseen vuosina 2010–2012 sekä seuraavansa jatkossa hanketta yhteistyössä Museoviraston kanssa. Kaupunginmuseo katsoo asemakaavan muutoksen kohteisiin sisältyvän merkittäviä kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse viisi mielipidettä, jotka koskivat asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa ja puhelimitse.

Saadut mielipiteet kohdistuivat pääasiassa entisen tallirakennuksen julkisivujen muutoksiin, erityisesti naapureiden pihojen suuntaan tehtäviin uusiin ikkunoihin. Naapuritaloyhtiöiden edustajat olivat huolissaan uusien ikkunoiden vähentävän vastapäisten asuntojen yksityisyyttä ja siten laskevan niiden arvoa. Saaduissa mielipiteissä pyydettiin myös huomioimaan, ettei tallirakennusta saa korottaa ja että kulkua tontille ei järjestetä naapuritonttien kautta. Samalla toivottiin naapuritontilla sijaitsevan puun suojelua, sillä sen epäillään olevan vaarassa vaurioitua rakennustöiden aikana.

Tallirakennuksen suojelua pidettiin yleisesti tarpeellisena, mutta samalla toivottiin taloudellista tukea suojeltavan rakennuksen korjaustöiden aiheuttamiin kustannuksiin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että asemakaavaehdotukseen on lisätty määräys, jonka mukaan uusien ikkunoiden suunnittelussa suorien näkymien muodostumista asuntojen välille tulee välttää.

Lausunnot ja nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 12.10.–12.11.2012.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, pelastuslautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, ympäristölautakunnan, kaupunginmuseon johtokunnan, Helsingin Energian sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnoissa ei ollut ehdotuksesta huomautettavaa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoi lausunnoissaan (16.11.2012), että asemakaavassa on huomioitu asianmukaisesti kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kadunvarsirakennuksen ja ajurien tallin suojelukysymykset.

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

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 18.9.2012 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto totesi (5.3.2013) kirjeessään kaupunginhallitukselle, ettei lausunnoissa esitetty muutoksia asemakaavan muutosehdotukseen. Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Helsingissä 5.3.2013

Olavi Veltheim

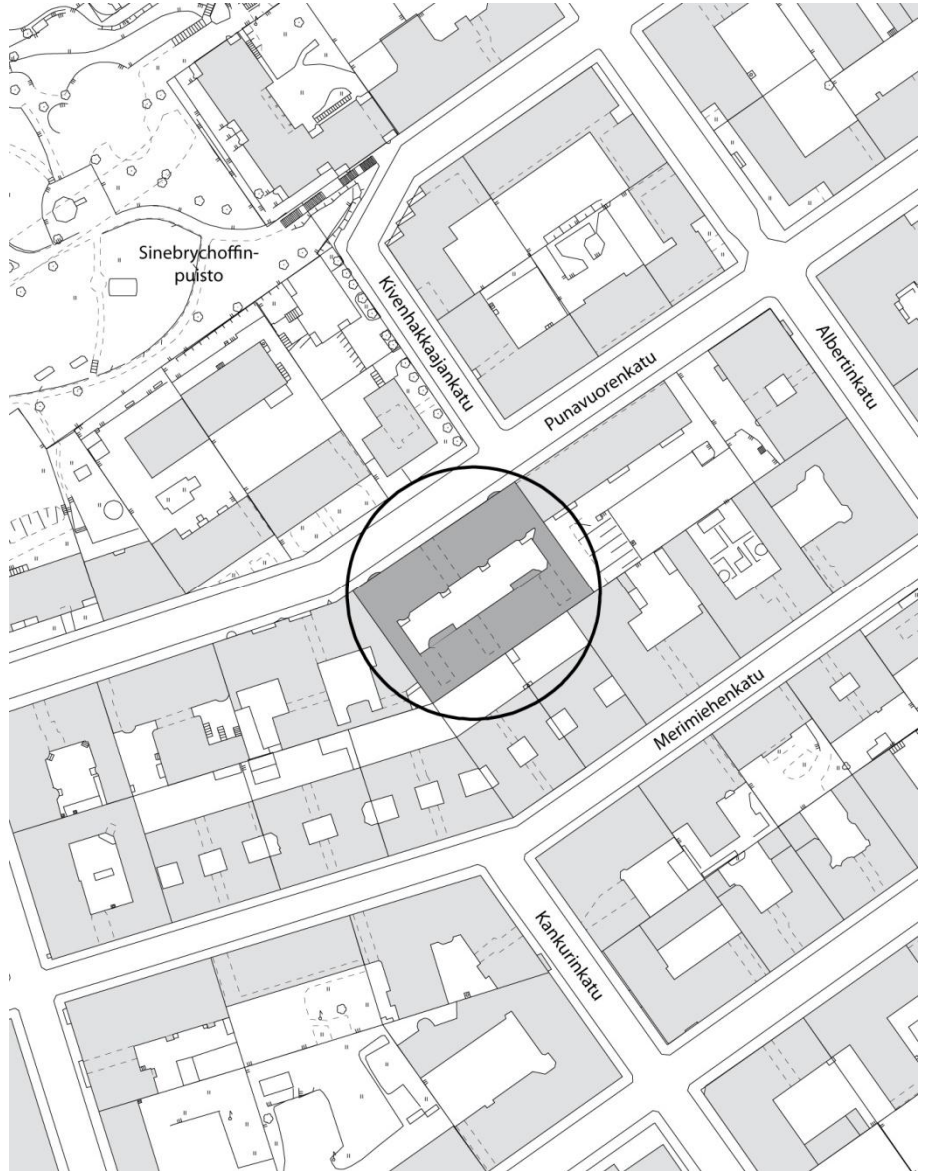
PUNAVUORI, AJURIEN TALLI, ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Punavuoren kaupungin osan yhtä tonttia osoitteessa Punavuorenkatu 16 (kortteli 114 tontti 16).

Nykytilanne

Tontti sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella. Tontilla sijaitsee kaksi rakennusta, kadunvarren 5-kerroksinen asuinrakennus ja sisäpihan 3-kerroksinen varistorakennus, entinen hevostalli. Varistorakennus on tällä hetkellä pääasiassa tyhjiin ja rakenteellisesti melko huonossa kunnossa.



Mitä alueelle suunnitellaan

Tavoitteena on, että entinen hevostalli saataisiin peruskorjattua ja muutettua asuinkäyttöön sen historialliset arvot säilyttäen. Tontin molemmille rakennuksille laaditaan suojelumääräykset, joilla pyritään turvaamaan niiden kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot. Samassa yhteydessä määritellään korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden periaatteet.



Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1976 kortteli on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, johon tulee sijoittaa liike-, toimisto- tai näihin verrattavia tiloja rakennuksen kadunpuoleisen osan ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen. Tontin kadunvarsirakennus on suojeltu kaavassa merkinnällä S. Määräyksen mukaan rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ja korjaaminen on suoritettava entistään. Piharakennuksen paikka on osoitettu pääosin istutettavaksi alueeksi. Tontin kahteen nurkkaan, nykyisen piharakennuksen päätyjen paikalle sallitaan kolmikerroksiset uudisrakennukset. Rakennusoikeutta on koko tontille merkitty yhteensä 3 590 k-m². Autopaikkoja saa kaavan mukaan sijoittaa tontille enintään kymmenen.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Vuonna 2002 Uudenmaan ympäristökeskus asetti tontille väliaikaisen toimenpidekiellon tallirakennuksen tilanteen selvittämiseksi. Museoviraston 2003 antamassa lausunnossa puolletaan tallin suojelemista ensisijaisesti asemakaavalla ja toissijaisesti rakennussuojelulla. Talo-

yhtiö on teettänyt JKMM Arkkitehdeilla viitesuunnitelman tallirakennuksen muuttamisesta asunnoiksi. Kaupunginmuseo on vuonna 2010 antanut lausunnon, jossa viitesuunnitelmaluonnoksen mukaista korjaustapaa ja lisärakentamista pidetään peruspiirteiltään mahdollisena.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Ajurien Asunto Oy, Punavuorenkatu 16, viitesuunnitelma, JKMM Arkkitehdit 13.9.2011.
- Ajurien Asunto Oy Punavuoren tallirakennus, rakennushistoriallinen selvitys, Lauri Putkonen 5.3.2012.
- Ajurien Asunto Oy Punavuori, talli-/varastorakennus, rakennetekninen kuntotutkimus, Vahanan Oy 2010.
- Ajurien Asunto Oy Punavuori, varastorakennus, haitta-ainetutkimus, Vahanan Oy 2010.
- Kuntoarvio, entinen hevostalli, Ajurien Asunto Oy Punavuori, Punavuorenkatu 16, 00150 Helsinki, Helsingin kaupunki, HKR / RPM, 22.4.2003.
- Punavuorenkatu 16, hevostallin perustukset, lausunto GEO 10536, Helsingin kaupunki, HKR, Geotekninen osasto, 14.4.2003.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia rakennusten kulttuurihistoriallisiin ja kaupunkikuvallisiin arvoihin sekä asumisolosuhteisiin kaavan valmistelun yhteydessä.





Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 4.4.–27.4.2012:

- Rikhardinkadun kirjastossa, Rikhardinkatu 3
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Keskustelutilaisuus on 16.4.2012 klo 17.30–19.30 Betania-talossa, osoitteessa Perämiehenkatu 13.

Kaavan valmistelija on keskustelutilaisuuden lisäksi tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 27.4.2012** 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 kesäkuussa 2012.

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 syksyllä 2012.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Eteläiset Kaupunginosat ry, Punavuoriseura ry ja Helsingin kaupungin-osayhdistykset ry.
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaupunginmuseo, rakennusvalvontavirasto, pelastuslaitos, Helsingin Energia ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut / Vesihuolto
- muut asiantuntijaviranomaiset: Museovirasto sekä 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)





- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")
- Vartti Etelä-Helsinki -lehdessä
- 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 Pia Kilpinen
puhelin 310 37349
sähköposti [pia.kilpinen\(a\)hel.fi](mailto:pia.kilpinen(a)hel.fi)

arkkitehtiharjoittelija Sinikka Wasastjerna
puhelin 310 37478
sähköposti sinikka.wasastjerna@hel.fi

arkkitehti Leena Makkonen
(rakennussuojelu)
puhelin 310 37262
sähköposti leena.makkonen@hel.fi



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	21.09.2012
Kaavan nimi	5. kaupunginosa (Punavuori), Ajurien talli, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	18.09.2012
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.03.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112110
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1854	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]	0,0200	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1854

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	0,1854	100,0	5195	2,80		1605
A yhteensä	0,1854	100,0	5195	2,80		1605
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
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	0,0200	10,8		0,0200	

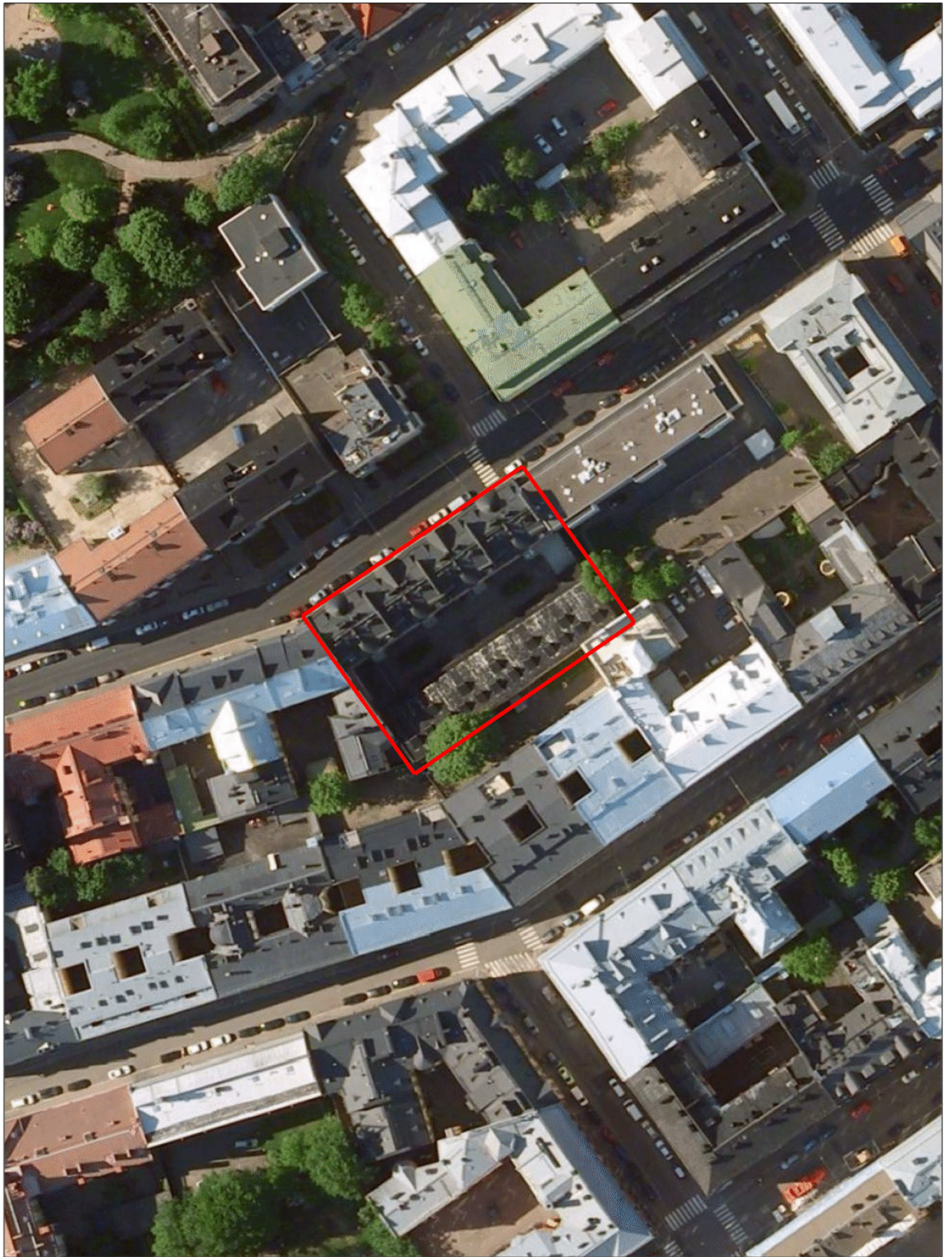
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	5195	1	2050

Alamerkinät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1854	100,0	5195	2,80		1605
A yhteensä	0,1854	100,0	5195	2,80		1605
AK	0,1854	100,0	5195	2,80		1605
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
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	0,0200	10,8		0,0200	
ma	0,0200	100,0		0,0200	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	5195	1	2050
Asemakaava	2	5195	1	2050



ILMAKUVA

Kaava-alueen nro 12110 rajaus

**Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto**



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

114

Korttelin numero.

16

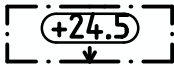
Ohjeellisen tontin numero.

3145

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

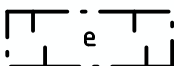
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Ullakolla saa sijaita kerrosalaan laskettavaa tilaa.



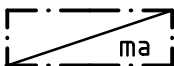
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



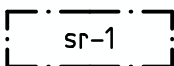
Rakennusala.



Rakennusala, johon saa sijoittaa liike-, toimisto-, sosiaalisia palvelu- tai näihin verrattavia tiloja rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa silloin, kun käynti tällaiseen huoneistoon on järjestetty suoraan kadulta.



Alueen osa, johon saa rakentaa enintään 200 m² asuntoja palvelevia maanalaisia yhteistiloja. Maanalaisia tiloja varten saa pihalle sijoittaa uuden poistumisportaan ja pihakanteen avata uusia valoaukkoja, mikäli ne eivät vaikeuta pihan käyttöä.



Historiallisesti ja rakennustaiteellisesti huomattavan arvokas rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia tai rakennustaiteellisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi. Myöhemmät arvokkaat kerrostumat tulee kuitenkin säilyttää.

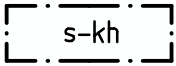
Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet ja rakennusosat, julkisivut, ikkunat, ulko-ovet ja niiden yksityiskohtat, materiaalit ja värit tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana.

Viereisiin tontteihin rajautuviin julkisivuihin voidaan avata uusia ikkuna- ja oviaukkoja, mikäli ne eivät heikennä paloturvallisuustasoa. Uusien ikkunoiden sijoituksessa ja toteutustavassa tulee ottaa huomioon vastapäisten rakennusten ikkunoiden sijainti siten, että suoria näkymiä asuntojen välille muodostuu mahdollisimman vähän. Sisäpihan puoleiseen julkisivuun uusia ikkuna- ja oviaukkoja saa avata vähäisessä määrin, korkeintaan 5% julkisivun pinta-alasta. Kaakkoisjulkisivu on korjattava alkuperäisiä tai niitä vastaavia tiiliä käyttäen.

Rakennuksen vesikatto on kunnostettava kattomuoto ja kattokulmat säilyttäen. Vesikaton materiaalit ja värit sekä kattoikkunoiden sijainti ja muoto tulee säilyttää eikä vesikattoon saa tehdä uusia ikkuna-aukkoja lukuun ottamatta vesikaton pystypintaa. Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita tai muita rakennelmia.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla.

Ennen rakennuslupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää kaupunginmuseon lausunto.



s-kh

Historiallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas hevostallin keskushalli ja rampit.

Hallin ja ramppien yhteenlasketun kerrosalan tulee olla vähintään 360 m² ja se luetaan mukaan rakennusoikeuteen.

Pihalta 2. kerrokseen johtavat rampit tulee säilyttää kulkureitteinä.

Ramppien julkisivuihin ei saa avata uusia aukkoja.

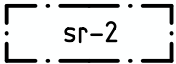
2.-3. kerroksen arvokas keskushalli tulee säilyttää tilallisena kokonaisuutena.

Halli tulee varata asukkaiden yhteiskäyttöön, eikä sinne saa sijoittaa uusia väliseiniä tai uusia hissejä.

Arvokkaissa sisätiloissa ei saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia tai rakennustaiteellisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaaminen tulee tehdä alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet ja rakennusosat, ikkunat, ovet, kaiteet, keskushallin katon alapinta ja ramppien lattiapinnat sekä niiden yksityiskohdat, materiaalit ja värit säilyttäen.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, tulee uudet rakennusosat toteuttaa rakennuksen ominaispiirteisiin soveltuvalla tavalla.



sr-2

Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen porrashuoneissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen porrashuoneiden kaupunkikuvallisia, rakennustaiteellisia tai historiallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Mikäli rakennuksessa tai sen porrashuoneissa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet ja rakennusosat, julkisivut, vesikatto, ikkunat, ulko-ovet ja parvekkeet sekä niiden yksityiskohdat, materiaalit ja värit tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana.

Rakennuksen porrashuoneiden alkuperäiset tilasarjat, rakenteet, porrassyöksyt, kaiteet, lattiapinnat ja ovet yksityiskohtineen, pintakäsittelyineen, materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

PIHA

Piha-alue on kunnostettava leikki- ja ulko-oleskelualueeksi ympäristöön sopivia materiaaleja ja istutuksia käyttäen.

Jäteastiat tulee sijoittaa rakennusrungon sisäin. Mikäli tämä ei ole mahdollista, tulee jäteastiaille rakentaa ympäristöön sopiva katos tai aitaus.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle.

Autopaikkoja saa sijoittaa rakennusten kellarikerrokseen ja maanalaisiin pysäköintitiloihin.

Maanalaisen pysäköintitilan kattotaso on rakennettava ja istutettava osaksi piha-kokonaisuutta.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoma ei saa johtaa pihalle.

Autopaikkoja tulee varata uusille asunnoille vähintään 1/800 k-m².

Autopaikkoja ei tarvitse sijoittaa tontille vaan ne voidaan osoittaa lähialueen pysäköintilaitoksista.

Tontille tulee sijoittaa vähintään 106 polkupyöräpaikkaa, joista vähintään 50 % on sijoitettava sisätiloihin.

VARASTO- JA YHTEISTILAT

Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja vähintään 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta sekä riittävät varastotilat ja talopesula. Maanpäällisissä kerroksissa tilat luetaan kerrosalaan.

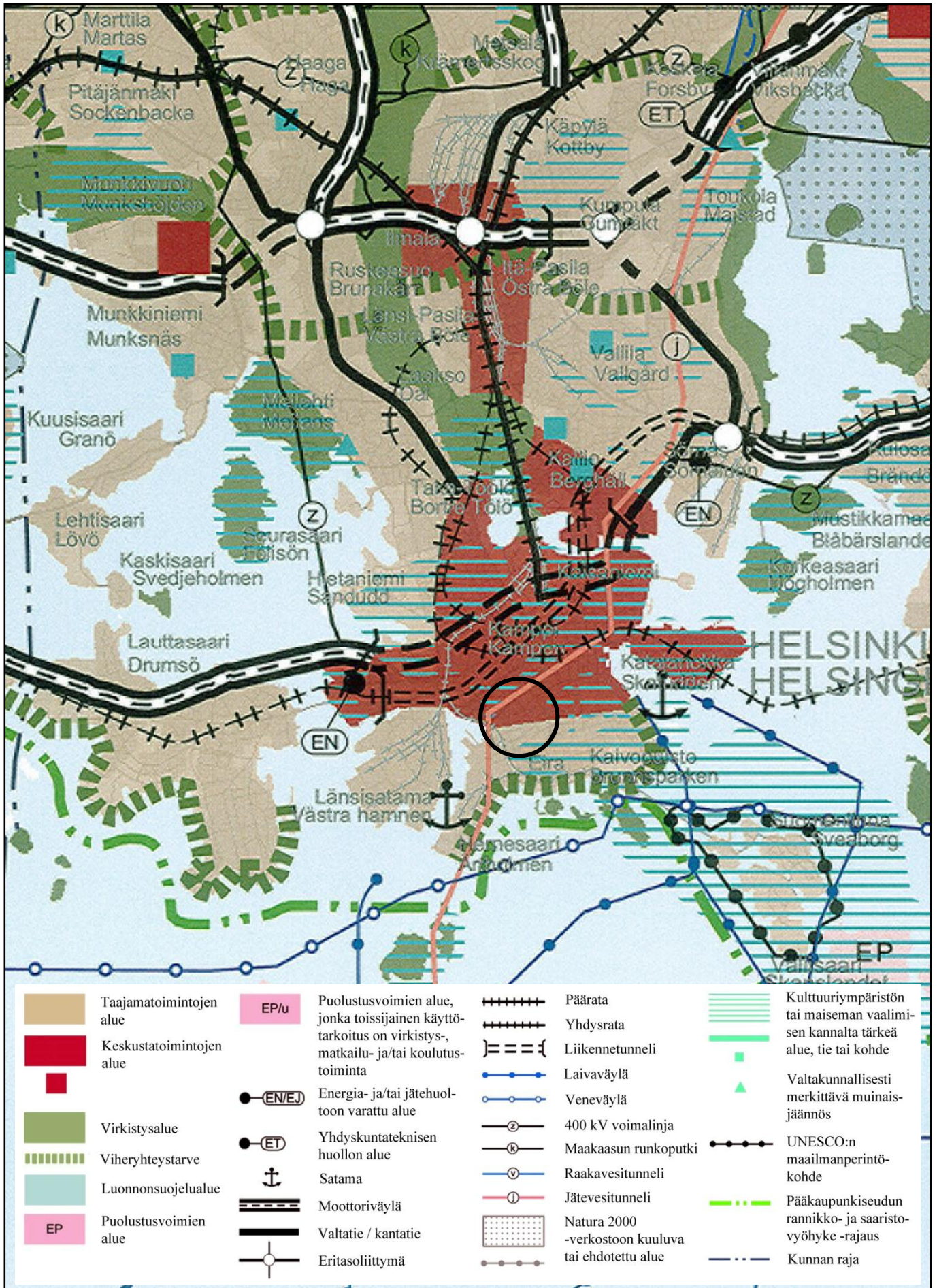
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Ajurien talli, havainnekuva pihalta
viitesuunnitelma 13.4.2012
JKMM ARKKITEHDIT

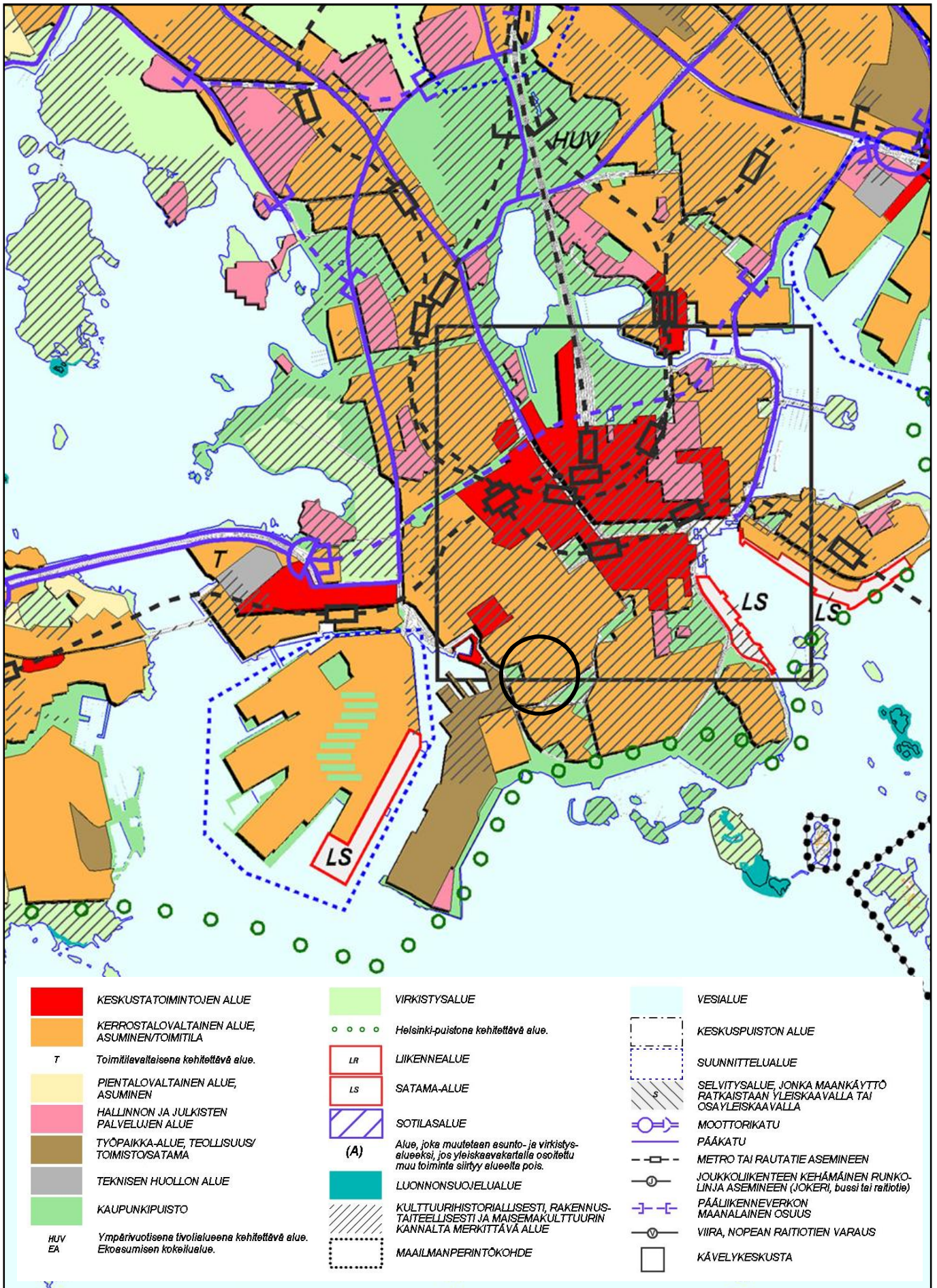
HAVAINNEKUVA
5. kaupunginosa Punavuori, kortteli 114 tontti 16
Liite kaavaan nro 12110, 18.9.2012
HEL 2011-003884 2121_2





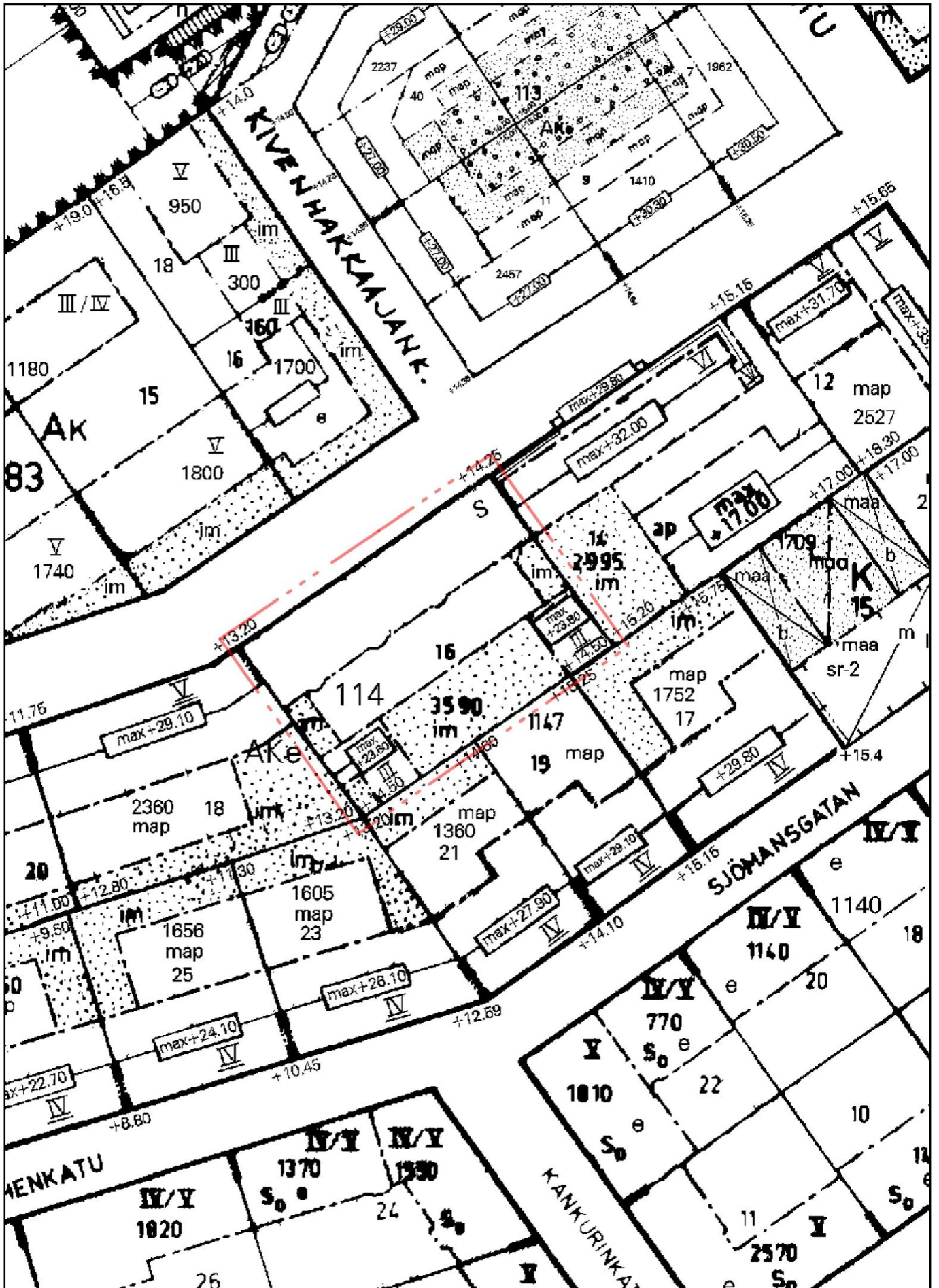
Ote maakuntakaavasta
 5. Punavuori kortteli 114 tontti 16
 Liite kaavaan nro 12110





Ote Yleiskaava 2002:sta
 5. Punavuori kortteli 114 tontti 16
 Liite kaavaan nro 12110





Ote ajantasa-asemakaavasta
 5. Punavuori kortteli 114 tontti 16
 Liite kaavaan nro 12110





VALOKUVIA SUOJELTAVISTA RAKENNUKSISTA

18.9.2012



Vanha tallirakennus,
valmistunut 1906



Tallin keskushalli (2.krs)



Hevosrampin julkisivun alkuperäisessä
asussa säilynyt ikkuna





VALOKUVIA SUOJELTAVISTA RAKENNUKSISTA

18.9.2012



Tallin keskushalli (3.krs)
Kuva: Lauri Putkonen



Tallinovi alkuperäisellä yläikkunalla ja vuorilistoituksella
Kuva: Lauri Putkonen



Pihalta 2. kerrokseen johtava hevosramppi
Kuva: Lauri Putkonen





VALOKUVIA SUOJELTAVISTA RAKENNUKSISTA

18.9.2012

Päärakennus
Punavuorenkadulle,
valmistunut 1906



Päärakennus pihalle



Päärakennuksen porrashuone C
(kaikki porrashuoneet saman tyylisiä)

