



TÄHTITORNINKATU 16–18

7. KAUPUNGINOSA ULLANLINNA, KORTTELI 452, TONTTI 19

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12408
PÄIVÄTTY 27.9.2016

Asemakaavan muutos koskee:

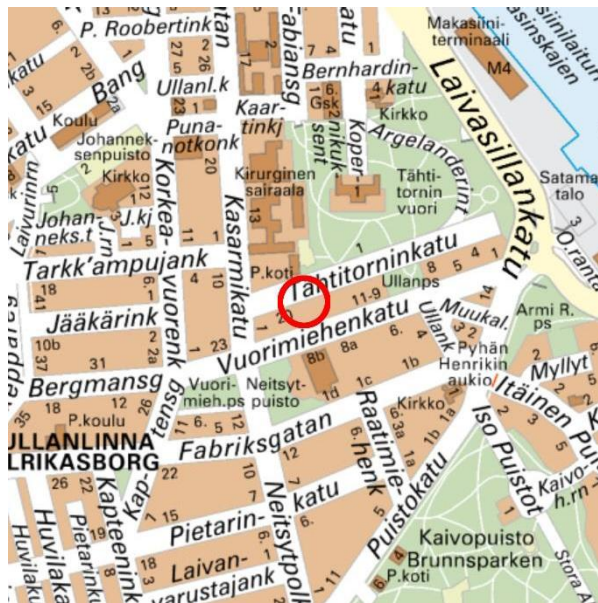
Helsingin kaupungin
7. kaupunginosan (Ullanlinna)
korttelin 452 tonttia 19

Kaavan nimi: Tähtitorninkatu 16–18

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 9.2.2016
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 27.9.2016
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 21.10.–21.11.2016
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 18.5.2017
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Ullanlinnassa, Tähtitorninvuoren puiston ja Kirurgisen sairaalan eteläpuolella, Tähtitorninkadun varrella.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

Maankäyttö: Janne Prokkola, toimistopäällikkö,
Sinikka Lahti, arkkitehti

Liikenne: Juuso Helander, insinööri

Teknistaloudelliset asiat: Suvi Hokkanen, diplomi-insinööri

Rakennussuojelu: Riitta Salastie, arkkitehti

Vuorovaikutus: Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija

Kaavapiirtäminen: Merit Tuomi, suunnitteluavustaja

Rakennusvalvontavirasto

Hannu Pyykönen, arkkitehti

Kiinteistövirasto

Kirsi Federley, tonttiasiamies

Hakija

Suomen Lähetysseura ry

Hankesuunnittelu

Marjaana Harjapää, arkkitehti

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Palvelut	8
Esteettömyys.....	8
Luonnonympäristö.....	8
Ekologinen kestävyys.....	9
Suojelukohteet	9
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	10
Vaikutukset.....	11
TOTEUTUS.....	11
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	12
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	13

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Ote Yleiskaava 2002:sta
 - Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (Kvsto 26.10.2016)
 - Ote voimassa olevista asemakaavoista
 - Kuvaliite suojelukohteista
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Pelastussuunnitelma
- 6 Pysäköintiselvitys

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Rakennushistoriallinen selvitys, Tähtitorninkatu 16–18, 15.9.2015, Optiplan Oy
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia Tähtitorninkadun varressa, Kirurgisen sairaalan ja Tähtitorninvuoren puiston takana. Tontilla sijaitsee kaksi rakennusta, jotka ovat valmistuneet vuosina 1900 ja 1906.

Asemakaavan muutos mahdollistaa Suomen Lähetysseuran toimistokäytössä olevien tilojen muuttamisen asumiseen. Kirkkosali aputiloineen säilyy nykyisessä käytössä. Molemmat rakennukset suojellaan merkinnällä sr-1. Myös arvokkaat sisätilat, kuten porashuoneet ja kirkkosali suojellaan asemakaavassa.

Uutta asuntokerrosalaa on kaava-alueella 3 900 k-m². Kirkkojen ja seurakunnallisten rakennusten rakennusoikeudeksi jää 710 k-m².

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kiinteistöihin voidaan sijoittaa korkealaatuisia ja suurikokoisia asuntoja, rakennuksen ja ympäristön kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot säilyttäen. Alueen toimitilan määrä vähennee, mutta tämä on perusteltavissa sillä, että rakennukset soveltuvat tilaratkaisuiltaan hyvin asumiseen ja lähiympäristön toiminnallinen rakenne on muutoinkin voimakkaasti asuinpainotteinen.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Asemakaavan muutos on tehty hakemuksen johdosta ja kaavamutoksen sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Esitetty huomautus kohdistui maankäyttösopimusneuvottelujen käymiseen. Muistutuksia ei tehty. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa rakennusten osittainen palauttaminen asunnoiksi. Suojelulla turvataan rakennusten kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot.

Kaavamuutos edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja edistetään, alueen tunnistettavaa identiteettiä ja Helsingin erityispiirteitä vahvistetaan.

Tavoitteena on edistää Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti rakennetun ympäristön kauneutta ja kulttuuriarvojen vaalimista edistäen samalla eheään yhdyskuntarakenteeseen tukeutuvaa asuntotuotantoa.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 2 187 m² ja tonttitehokkuus $e_t = 2.1$.

Kaavamuutoksen myötä tontin rakennusoikeus muuttuu siten, että kaava-alueen asuntokerrosalan rakennusoikeus kasvaa 3 900 k-m² ja kirkkoille ja muille seurakunnallisille rakennuksille osoitettu rakennusoikeus pienenee 2 540 k-m². Tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 1 360 k-m².

Hakijan esittämässä alustavassa tilajakokaaviossa rakennettavien asuntojen lukumäärä on 16–19 kpl. Asuntojen keskipinta-alaksi muodostuisi tällöin vähintään 115 m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti rajautuu pohjoisivultaan Tähtitorninkatuun. Vastapäätä sijaitsee Kirurgisen sairaalan alue ja Tähtitorninvuoren puisto. Rakennukset kuuluvat Ullanlinnan ja Kaivopuiston rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaisiin alueisiin. Korttelin rakennukset ovat pääosin valmistuneet 1900-luvun alkuvuosikymmeninä. Tähtitorninkatu 16–18 kiinteistö edustaa vanhinta korttelissa säilynyttä rakennuskantaa.

Suomen Lähetysseura rakennutti paikalle kaksi rakennusta, joista ensimmäinen (Tähtitorninkatu 18) valmistui vuonna 1900 ja toinen (Tähtitorninkatu 16) vuonna 1906. Molemmat rakennukset on suunnitellut arkkitehti Karl August Wrede. Rakennukset toimivat alun perin Lähetysseuran työntekijöiden asuntolina ja Tähtitorninkatu 18:ssa sijaitsee edelleen pieni kirkkosali.

Rakennuksissa on kolme kerrosta ja ullakko. Rakennusten ensimmäinen kerros sijaitsee katutaso alapuolella siten, että rakennusmassa on sisäänvedetty katulinjasta ja kadun sekä rakennuksen väliin jää syvennys. Kahteen porrashuoneeseen kuljetaan kadulta johtavaa siltää pitkin. Sisäpihan korkotaso on myös katutasoa alempana.

Kattomuoto on vaihteleva torneineen ja kattolyhtyineen. Samoin punatiiliset katujulkisivut ovat runsaasti detaljoituja; vaihtelevat ikkunamuodot, lasimaalaukset ja muut koristeaiheet rytmittävät jul-

kisivuja. Kirkkosalin puoleista sisäänkäyntiä korostaa Kristus-veistos, joka on kopio Kööpenhaminan tuomiokirkon veistoksesta. Pihan puolella on yksinkertaisempi, keltaiseksi rapattu julkisivu.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Koko asemakaava-alue kuuluu asuin kerrostalojen korttelialueeseen, johon saa sijoittaa asumista kolmeen kerrokseen ja ullakolle. Tämän lisäksi nykyinen kirkkosali Tähtitorninkatu 18:n puolella toisessa ja kolmannessa kerroksessa tulee säilyttää seurakunnallisessa toiminnassa. Rakennusoikeutta korttelialueella on yhteensä 4 610 k-m². Kerrosten lukumäärä ja rakennusalojen rajat on merkitty olemassa olevan tilanteen mukaiseksi. Ullakoille sallittu rakennusoikeus on osoitettu erikseen.

Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen, sekä kirkkosalin yläpuolelle saa lisäksi sijoittaa liike-, toimisto- ja/tai palvelutiloja.

Toimistotilojen asunnoiksi muuttamisen yhteydessä asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varasto- ja huoltotilat sekä tarvittaessa tilat polttopuiden säilytykseen kuivina. Asukkaiden käyttöön on varattava riittävästi yhteisiä vapaa-ajan tiloja ja talopesula (yli 1 200 k-m² rakennushankkeissa). Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin ja piha-alue on kunnostettava leikki- ja ulko-oleskelualueeksi.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Käytännössä rakennusten nykyinen tilajako sekä pelastusturvallisuusvaatimukset johtavat väistämättä määräystä suurempiin asuntokokoihin, mikä on myös rakennuksen historiallisten arvojen säilymisen kannalta hyvä ratkaisu.

Liikenne

Asemakaavamuutos ei vaikuta kadun liikenteellisiin ratkaisuihin, eikä tontin ajoyhteyksiin tule muutoksia.

Rakennuksen asuinkäyttöön palauttamisen yhteydessä ei edellytetä autopaikkojen laskentaohjeen mukaisia autopaikkoja, sillä niitä ei ole edellytetty rakennuksen rakennusaikana. Asuinkäyttöön palauttamista sovellettaessa edellytetään kuitenkin pysäköintiselvitys, josta ilmenee laskennallinen paikkatarve ja miten paikat järjestetään. Asukaspysäköinnin ohjaaminen muualle kuin tontille lisännee kadunvarsipysäköintiä. Tähtitorninkatu sijaitsee asukaspysäköintitunnusalueella C, missä on noin 2 500 asukaspysäköintitunnuspaikkaa ja myönnettyjä asukas- ja yrityspysäköintitunnuksia 3 903 kappaletta (tilanne 1.1.2016).

Asuinkerrostalojen korttelialueella pyöräpysäköintipaikkoja edellytetään vähintään 1 pyöräpysäköintipaikka 30 kerrosneliötä kohti tai vähintään 4 pyöräpysäköintipaikkaa asuntoa kohti. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava pihatason ulkoiluvälinevarastoon.

Muiden kuin asuinkäyttöön tarkoitettujen tilojen osalta noudatetaan kulloisenkin toiminnan mukaista enimmäisautopaikkanormia. Pyöräpysäköinnin osalta edellytetään 1 pp / 90 k-m².

Palvelut

Lähtökohdat

Kiinteistö sijaitsee kävelymatkan päässä keskustan monipuolisista palveluista. Lähialueiden toiminnallinen rakenne painottuu kuitenkin pääosin asumiseen ja lisäksi ympäristössä on useita julkisia rakennuksia (Kirurginen sairaala, Observatorio, Venäjän suurlähetystö).

Kaavaratkaisu

Asemakaavan muutoksella sallitaan liike-, toimisto- ja palvelutilojen sijoittaminen rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen ja kirkkosalin yläpuolelle. Käyttötarkoitusta ei ole kuitenkaan määrätty velvoittavana, sillä rakennuksen kivijalkatilat eivät poikkeuksellisesti rajoitu katuun, vaan sijaitsevat katutaso alapuolella. Rakennuksen tilarakenne on sellainen, että ensimmäinen kerros sopii hyvin myös asumisen yhteistiloille ja asunnoille.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Suojeltuihin, arvokkaisiin rakennuksiin toteutettavat asunnot eivät täyttäne esteettömyysvaatimuksia. Tähtitorninkatu 18 puolella, B-portaaseen on 1980-luvulla rakennettu hissi.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kiinteistöt sijoittuvat urbaaniin ympäristöön. Alueen lähiympäristössä on monia kaupunkipuistoja, mm. Vuorimiehenpuistikko, Neitsytpuisto ja Ullanpuistikko. Tähtitorninvuoren puisto kaava-alueen vieressä on luokiteltu kohtalaisen arvokkaaksi lintualueeksi (arvoluokka III).

Kaavaratkaisu

Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia luonnonolosuhteisiin.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Korttelialue on lähes täyteen rakennettu ja alueella on vain vähän vettä läpäisevää pintaa. Kallioinen maasto ei tarjoa mahdollisuuksia hulevesien viivytykseen tontilla.

Kaavaratkaisu

Asemakaavaratkaisu tukee tavoitetta vähentää autoriippuvuutta mahdollistamalla uusien asuntojen rakentamisen kantakaupungin tiiviissä kaupunkirakenteessa tukeutuen kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Velvoittavaa autopaikkavaatimusta tonteille ei ole osoitettu lainkaan.

Olemassa olevien rakennusten suojelu mahdollistaa rakennusten pitkän elinkaaren ja vähentää tarvetta uudelle rakennusmateriaalille. Rakennusten energiatehokkuutta parannetaan muutostöiden yhteydessä niin paljon kuin se on suojelun puitteissa mahdollista.

Yhteistilamääräyksessä edellytetään rakennettavan polttopuiden säilytykseen tarvittavat tilat, jotta polttopuut voidaan varastoida kuivassa sisätilassa. Puunpolton aiheuttamia päästöjä voidaan vähentää, kun poltettava puuaines on mahdollisimman kuivaa.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alue rajautuu kahteen Museoviraston inventoinnissa (RKY 2009) valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi luokiteltuun alueeseen (Kirurginen sairaala, Tähtitorninmäen observatorio ja puisto). Valtaosa lähiympäristön rakennuksista on suojeltu asemakaavalla.

Asemakaava-alueen kaksi rakennusta on molemmat suojeltu kaupunkikuvallisesti arvokkaina merkinnällä so. Suojelu koskee katu- ja julkisivuja ja vesikatton perusmuotoa.

Kaavaratkaisu

Nykyiset suojelumääräykset päivitetään siten, että molemmat rakennukset merkitään rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokkaiksi merkinnällä sr-1.

Suojelu koskee rakennuksen ulkokuorta (vesikatto ja julkisivut yksityiskohtineen) sekä sisätiloissa kahta porrashuonetta, alkuperäisiä tulisijoja ja kirkkosalia.

Rakennusten julkisivujen ja vesikaton alkuperäiset tai alkuperäistä vastaavat osat tulee säilyttää ja mikäli niitä joudutaan uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutusta vastaavasti rakennuksen arvoon ja ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla. Tähtitorninkatu 16:n kadun puoleista ullakkokerrosta on korotettu vuonna 1946 (A. Ervi). Korotusosan voidaan arvioida olevan arvokas kerrostuma ja lukeutuvan suojelumääräyksen piiriin. Koko vesikatto on uusittu 2010 alkuperäistoteutusta vastaavasti. Rikkaasti koristeltu katujulkisivu on yksinkertaisempaa pihajulkisivua herkempi muutoksille. Pihan puolella voidaan tarvittaessa tehdä uusia, rakennuksen tyyliin hyvin sopivia teräspinnakaideparvekkeita.

Rakennuksen kaksi porrashuonetta (asemakaavassa merkinnällä A ja B) suojellaan ja lähtökohtana on niiden alkuperäisten tilasarjojen, rakenteiden, yksityiskohtien ja materiaalien sekä värien säilyttäminen. Erityisesti porrashuone A lasimaalauksineen ja Jugend-tyylisine kaiteineen on huomattavan arvokas.

Tähtitorninkatu 18:n kirkkosali on hyvin säilynyt ja kokonaisuudessaan arvokas sisätila. Joitakin uudistuksia salissa on tehty, mm. urkujen siirto ja uusiminen, sakastin siirto salin puolelle, parvelle johtavien portaiden muutokset sekä pommituksissa tuhoutuneiden lasimaalausten uusiminen alkuperäissuunnitelman mukaisesti vuonna 1952. Pilarirakenteita on uusittu ja ilmanvaihdon uudistamisen yhteydessä on tehty pieniä muutoksia. Myös valaisimia on uusittu alkuperäisen mallin mukaan. Sali suojellaan nyt laadittavassa asemakaavassa kokonaisuudessaan.

Kaikissa muutostöissä tulee kuulla museoviranomaisia.

Rakennuksista on laadittu suppea rakennushistoriallinen selvitys vuonna 2015 (Optiplan Oy) asemakaavoitustyötä varten. Lupahakemukseen tulee liittää hankkeen laajuuteen nähden riittävän tarkka, asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys ja siitä ilmevät arvot tulee ottaa muutostöissä huomioon.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Hakija on laatinut viitesuunnitelman yhteydessä kaavion pelastusjärjestelyistä.

Kiinteistön edustan korkotaso on katutasoa n. 2–2,5 metriä alempana. Kiinteistön ja kadun rajapinnassa sijaitsee tukirakenteita.

Tontin maanalaisen tilan alin sallittu louhintataso on +14,10 (N2000). Vähäisiä louhintoja, kuten putkikanaaleja saa tehdä tason +14,10 alapuolelle.

Vaikutukset

Kaavan toteuttaminen vaikuttaa siten, että uusia laadukkaita asuntoja voidaan rakentaa olemassa olevaan kaupunkirakenteseen hyödyntäen nykyistä liikenneverkkoa. Uudet asunnot tukevat tavoitetta kävely- ja pyöräilypainotteisesta ympäristöstä ja vähentävät autoriippuvuutta. Autopaikkoja ei velvoiteta rakennettavan tontille lainkaan.

Ympäristön toimitilan määrä vähenee. Suomen Lähetysseuran muuttaessa pois tiloista voidaan kuitenkin katsoa, että nykyisen kaltainen toimitila rakennuksissa ei sellaisenaan vastaa alueen toimitilatarpeeseen ja on muuntojoustavuudeltaan melko heikkoa. Lisäksi alun perin asunnoiksi rakennettuihin rakennuksiin voidaan toteuttaa laadukkaita ja suurikokoisia asuntoja rakennuksen historialliset arvot säilyttäen.

Rakennussuojelumääräysten tarkentaminen edesauttaa kaupunkikuvan ja kulttuuriperinnön säilymisessä. Rakennusten rikkaasti detaljoidun arkkitehtuurin säilyminen vahvistaa alueen tunnistettavaa identiteettiä ja Helsingin erityispiirteitä. Samoin rakennusrungon säilyttäminen asunnoiksi muuttamisen yhteydessä edistää tavoitetta rakennusten pitkästä elinkaaresta ja rakennusmateriaalien kestävästä käytöstä.

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa korkeatasoisen teknisen huollon palvelun.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Kaavan toteuttamisesta aiheutuvat talousvaikutukset selvitetään suunnittelun aikana. Käyttötarkoituksen muutos nostaa tontin arvoa aiheuttaen täten merkittävää hyötyä maanomistajalle. Mahdollisista kaupungin perimistä maankäyttökorvauksista sovitaan kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän päätöksen mukaisissa maapoliittisissa neuvotteluissa.

TOTEUTUS

Katua vasten rakennetut tukimuurit ja -rakenteet tulee jatkosuunnittelussa ottaa huomioon ja mikäli niihin kohdistuu muutoksia, tulee rakenneratkaisuista sopia rakennusviraston kanssa.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos toteuttaa erityistavoitteita olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämisen edistämisestä sekä viranomais-ten laatimien valtakunnallisten inventointien huomioon ottamisesta (Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, RKY 2009).

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

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

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alueella on merkintä "Kantakaupunki C2", jonka mukaan aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla. Nyt laadittu kaavaratkaisu poikkeaa Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteista siten, ettei maatasokerrosta osoiteta velvoittavasti liike- tai muuksi toimitilaksi. Kaavamutoksen myötä myös alueen toimitilojen määrä vähenee, eikä määräyksessä mainittua alueellista tarkastelua ole liitetty kaavamateriaaliin.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830/1 (tullut alueella voimaan 18.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 7948 (vahvistettu 22.10.1982). Kaavan mukaan tontti kuuluu kirkkojen ja muiden

seurakunnallisten rakennusten korttelialueeseen. Tontin molempien rakennusten suurin sallittu kerrosluku on neljä ja rakennusoikeutta tontille on osoitettu 1 700 k-m² Tähtitorninkatu 16:n rakennusalalle ja 1 550 k-m² Tähtitorninkatu 18:n rakennusalalle. Molemmat rakennukset on suojeltu kaupunkikuvallisesti arvokkaina merkinnällä s0. Suojelumääräys koskee rakennusten katujulkisivujen tyyliä ja vesikaton perusmuotoa.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 momentin mukainen rajattu rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 3.2.2016.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asema-kaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2015 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- kaupunginmuseo
- rakennusvalvontavirasto
- kiinteistöviraston tonttiosasto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Kamppi-Eira -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 22.2.–18.3.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 2.3.2016 Suomen Lähetysseuran tiloissa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kiinteistöviraston tonttiosasto ilmoitti, että kaavamuutos edellyttäneen maankäytösopimusneuvotteluja.

Ympäristökeskuksen kannanotossa pyydetään huomioimaan asuimisterveyden vaatimukset käyttötarkoituksen muuttuessa asumiseen.

Rakennusviraston kannanotossa todetaan, että tukimuurien ja katurakenteiden yhteensovittaminen tulee huomioida kaavaa laadittaessa.

Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevissa viranomaisten kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavaselostuksen Toteutuskappaleeseen on lisätty maininta katualueeseen rajoittuvien rakenteiden huomioimisesta.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä ei saapunut. Suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa.

Suulliset mielipiteet kohdistuivat hankkeen aikatauluihin, hankkeen myötä lisääntyvään pysäköintipaikkatarpeeseen sekä tulevien asuntojen hallintamuotoihin, hintoihin ja kokoon.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että hakija on teettänyt tulevien asukkaiden pysäköintipaikkatarpeesta ja paikkojen mahdollisesta järjestämisestä pysäköintiselvityksen, joka on liitetty selostukseen.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen käsittely

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 27.9.2016 ja se päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.10.–21.11.2016

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- kiinteistölautakunta
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

Yhteenveto lausunnoista

ELY-keskus toteaa lausunnossaan (21.11.2016), että rakennusten suojelutavoitteet on huomioitu ansiokkaasti kattavin suojelumääräyksin.

Kiinteistölautakunnan lausunnossa (15.12.2016) todettiin, että käyttötarkoituksen muutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontinomistajan kanssa ja että kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin tontinomistajan kanssa on tehty sopimus.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: varhaiskasvatusvirasto.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa lausuntojen johdosta, kaavan tavoitteet huomioon ottaen. Kaavaehdotukseen on tehty tarkistuksia ja vähäisiä muutoksia, jotka eivät olennaisesti muuta kaavaehdotuksen sisältöä.

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Asemakaavan huoneistotyyppijakaumaa koskevaa määräystä on muutettu siten, että vähimmäisvaatimus perheasuntojen 80 m²:n keskipinta-alasta on poistettu. Poistaminen perustuu kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.1.2017 tekemään päätökseen muuttaa huoneistotyyppien ja -kokojen ohjaamista asemakaavoissa.
- Hakijan kanssa käytyjen keskustelujen ja hakijan teettämän tarkistetun kerrosalalaskelman pohjalta ohjeellisen tontin 7/452/20 ullakolle rakennettavaksi sallitun kerrosalan määrää on vähennetty 20 k-m²:llä.

Kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden sekä mitoitustietojen osalta.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 18.5.2017 muuttanut kaavaehdotusta.

Helsingissä 18.5.2017

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	13.04.2017	
Kaavan nimi	Tähtitorninkatu 16-18, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	27.09.2016	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	09.02.2016	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112408	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2187	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0220	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2187

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	0,2187	100,0	4610	2,11	0,0000	1360
A yhteensä	0,2187	100,0	4610	2,11	0,2187	4610
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000				-0,2187	-3250
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	0,0220	10,1	0	0,0220	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	4610	0	1360

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2187	100,0	4610	2,11	0,0000	1360
A yhteensä	0,2187	100,0	4610	2,11	0,2187	4610
AK	0,2187	100,0	4610	2,11	0,2187	4610
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000				-0,2187	-3250
YK	0,0000				-0,2187	-3250
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	0,0220	10,1	0	0,0220	0
ma	0,0220	100,0	0	0,0220	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	4610	0	1360
Asemakaava	2	4610	0	1360



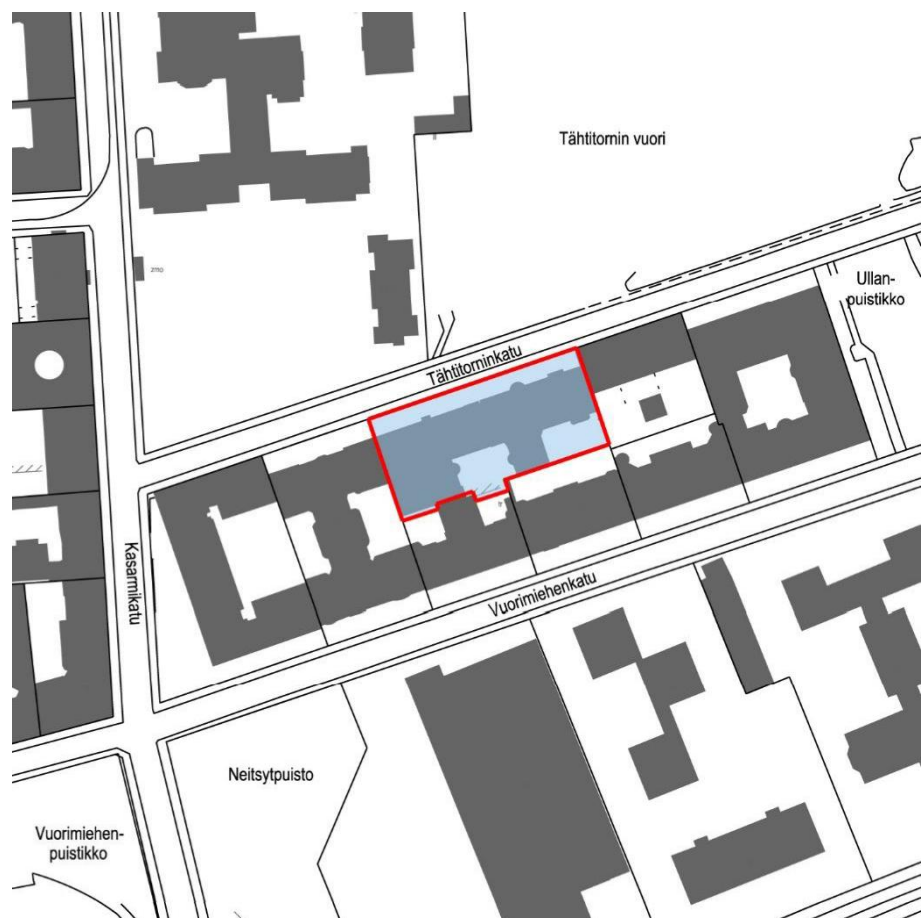
9.2.2016

TÄHTITORNINKATU 16–18, ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suomen Lähetysseuran käytössä olevat rakennukset Tähtitorninkadun varrella palautetaan osittain asuinkäyttöön. Kirkkosali säilyy kuitenkin nykyisessä käytössä. Molempien rakennusten suoje- lumääräykset uudistetaan.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia Tähtitorninkadun varrella, Tähtitornin vuoren puistoa ja Kirurgista sairaalaa vastapäätä. Tavoitteena on mahdollistaa nykyisin Suomen Lähetysseuran käytössä olevien toimistotilojen muuttaminen asunnoiksi. Rakennukset on alun perin rakennettu Lähetysseuran työntekijöiden asunnoiksi ja muutettu

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä.



vuosien saatossa toimistokäyttöön. Tähtitorninkatu 18:n rakennuksessa sijaitsee kirkkosali, joka aputiloineen säilyy nykyisessä käytössä. Rakennukset on jo nykyisessä asemakaavassa suojeltu, mutta suojelumääräyksiä tarkennetaan ja ulotetaan koskemaan myös joitain sisätiloja.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään Suomen Lähetysseuran tiloissa (Tähtitorninkatu 18, käynti Vuorimiehenkatu 17 puolelta) 2.3.2016 klo 17.30–19.30.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineistoa (kaavaluonnos, ideasuunnitelma ja rakennushistoriaselvitys) on esillä 22.2.–18.3.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 18.3.2016**.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Eteläiset kaupunginosat ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - Rakennustaiteen seura ry
 - Helsingin seurakuntayhtymä
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helen Oy



- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- kiinteistöviraston tonttiosasto
- kiinteistöviraston tilakeskus
- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- varhaiskasvatusvirasto
- rakennusvirasto
- ympäristökeskus

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1982) tontti on merkitty kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi (YK).

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilan alueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön viereen. Viereiset korttelit kuuluvat Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloon (Tähtitorninmäen observatorio ja puisto sekä Kirurginen sairaala).

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia ja selvityksiä sekä rakennuskielto:

- Tähtitorninkatu 16–18 tilajakokaavio (Optiplan, 2015)
- Tähtitorninkatu 16–18, rakennushistoriallinen selvitys (Optiplan, 2015)



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

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

Tontilla sijaitsee nykyisin kaksi 3-kerroksista, punatiillistä rakennusta, jotka ovat valmistuneet vuosina 1900 ja 1906. Molemmat rakennukset on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa kaupunkikuvallisesti arvokkaina. Tähtitorninkatu 18:ssa sijaitsee kirkkosali aputiloineen ja Tähtitorninkatu 16 on tällä hetkellä pääasiassa Lähetysseuran toimistokäytössä.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Janne Prokkola, toimistopäällikkö, p. (09) 310 37233,
janne.prokkola@hel.fi

Sinikka Lahti, arkkitehti, p. (09) 310 37478, sinikka.lahti@hel.fi

Rakennussuojelu

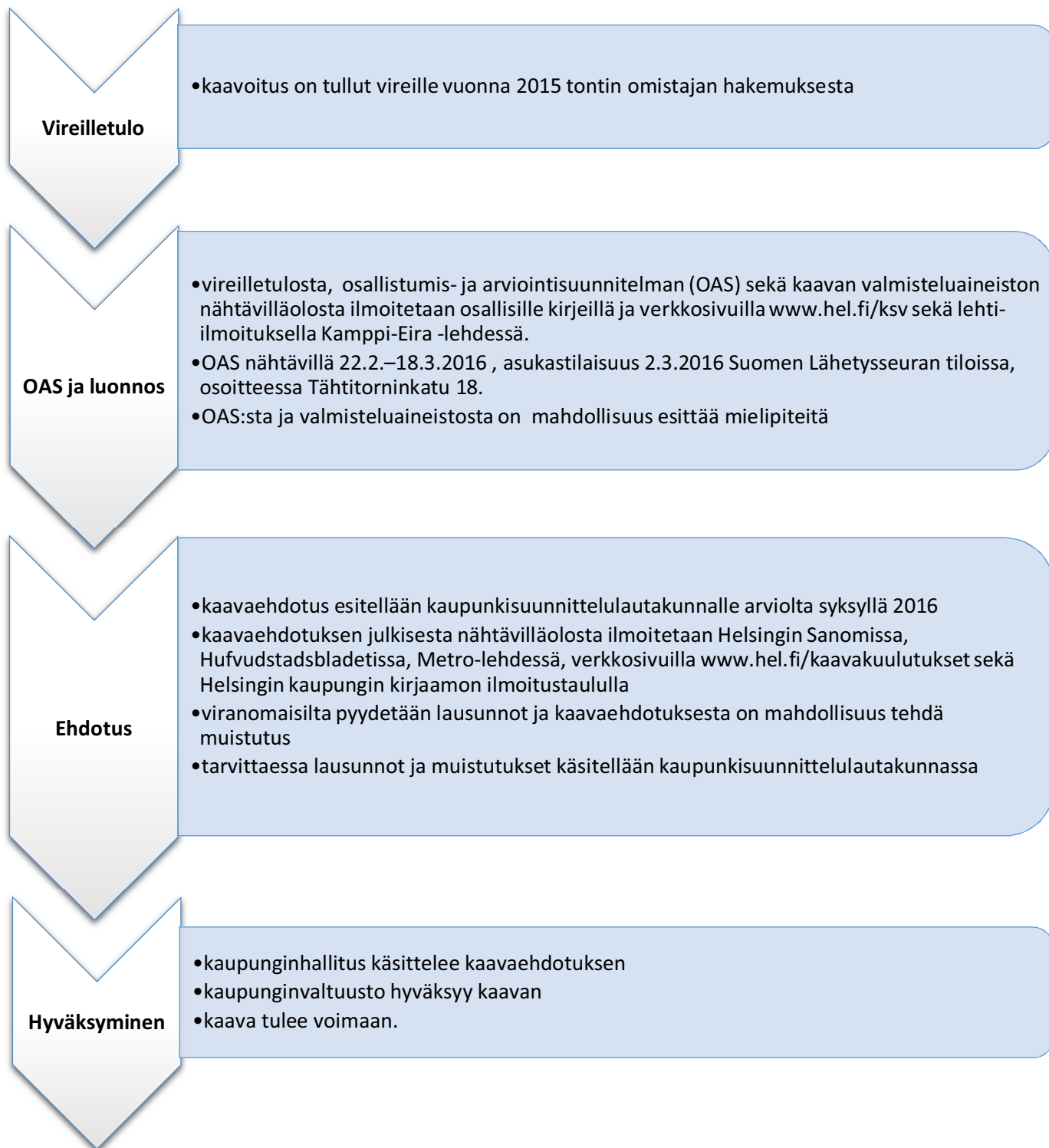
Riitta Salastie, arkkitehti, p. (09) 310 37218, riitta.salastie@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).



Kaavoituksen eteneminen





Sijaintikartta
Tähtitorninkatu 16-18

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto





Ilmakuva
Ullanlinna kortteli 452 tontti 19
Tähtitorninkatu 16-18

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



12408 / 27.9.2016

Leikkikenttä
26.2
TÄHTITORNINVUORI
OBSERVATORIEBERGET

7
197
YS

PH

TÄHTITORNINKATU
OBSERVATORIEGATAN

AK

452
AK

AK

YK

BERGMANSGATAN

VUORIMIEHENKATU

YA

133

YHL

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning








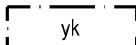

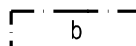
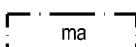
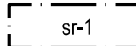
0 25 m 1:500
Tasokoordinaatio / Plankoordinaatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000

alue/område: 671497 672497
karttoitus: 2/16
karttööring:

Pohjakaarta täytää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset
Baskartan uppfyller kraven i 54a § i markanvändnings- och bygglagen

määrä: 3.2.2016
Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto
Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmättningsavdelningen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

	Asuinkerrostalojen kortteli-alue.
	2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
452	Korttelin numero.
20	Ohjeellisen tontin numero.
2260+u840	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ullakolle rakennettavaksi sallitun kerrosalan neliömetrimäärän.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
+19.2	Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolla rakennuksen toinen ja kolmas kerros on kokonaisuudessaan osoitettava kirkkoja tai muita seurakunnallisia toimintoja varten.
A	Porrashuoneen tunnus.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
	Rakennuksen uloskäynnistä katutasoon johtavan sillan likimääräinen sijainti.
	Maanalainen tila, johon saa sijoittaa asumista palvelevia yhteistiloja, varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja tai väestönsuojan. Tontin alin sallittu louhintataso on +14.10. Vähäisiä louhintoja esimerkiksi putkikaanaleja varten saa tehdä tason +14.10 alapuolelle.
	Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

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

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennusosien, julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden, ovien sekä julkisivujen koristeaiheiden ja veistosten sekä niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli niitä joudutaan uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutusta vastaavasti rakennuksen arvoon ja ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

Rakennuksen pihan puolen julkisivuun saa tehdä uusia, rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvia teräspinnakal-deparvekkeita.

Arvokkaita sisätiloja ovat tontilla 452/20 porrashuone A ja B sekä tontilla 452/21 kirkkosali. Myös rakennuksen alkuperäiset tulisijat yksityiskohtineen tulee säilyttää.

Rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten tai niitä vastaavien tilasarjojen, rakenteiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

Kirkkosalin tilajärjestys, rakenteet, alttari ja saarnatuoli, alttariristi, ikkunoiden lasimaalaukset sekä valaisimet yksityiskohtineen, väreineen ja materiaaleineen tulee säilyttää.

Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöissä tulee kuulla museoviranomaista. Lupahakemukseen on liitettävä asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys ja siitä ilmevät arvot tulee korjaus- ja muutostöissä ottaa huomioon.

Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen sekä tontilla 452/21 ullakolle saa sijoittaa liike-, toimisto- ja/tai asiakaspalvelutiloja.

Tontilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Kaikissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi varasto- ja huoltotiloja, tarvittaessa myös erityistarpeisiin kuten polttopuiden säilytykseen kuivina.

Kaikissa 1200 k-m² suuremmissa asuinrakennushankkeissa on asukkaiden käyttöön rakennettava riittävästi yhteisiä vapaa-ajan-tiloja ja vähintään yksi talopesula.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön osoitettavat varasto-, huolto-, vapaa-ajan- ja pesutilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Piha-alue on kunnostettava leikki- ja ulko-oleskelualueeksi.

Huoltoajo tontille 452/21 tontin 452/20 kautta on sallittu. Kiinteistöjen jätehuollon tilat, polkupyörien säilytystilat ja mahdolliset pysäköintitilat saa sijoittaa keskitetysti jom-mallekummalle tontille.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on:

- 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa tai 4 pp / asunto. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava pihatason ulkoiluvälinevarastoon.
- 1 pp/90 m² toimistokerrosalaa.

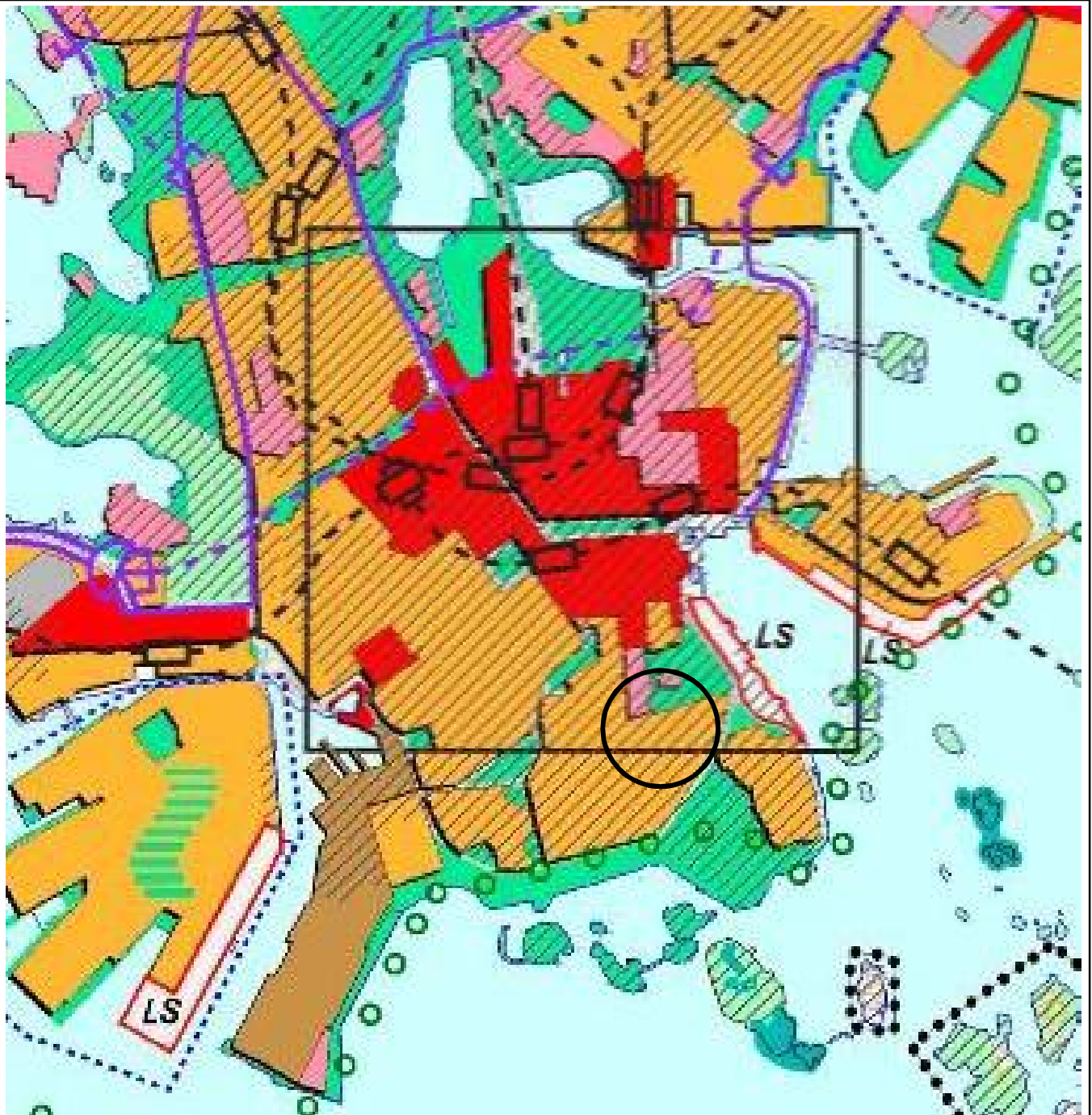
Vieraspysäköinnille tulee kerrostaloissa osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja asuintalon ulko-ovien läheisyydestä vähintään 1 pp/1000 k-m².

Autopaikkojen määrät ovat:


- asunnot vähintään 1 ap/150 k-m²
- kirkko tai muu seurakunnallinen toiminta enintään 1 ap/200 k-m²
- liiketilat enintään 1 ap/150 k-m²
- toimistot enintään 1 ap/350 k-m²

Tilojen asuinkäyttöön palauttamisen yhteydessä autopaikkoja ei tarvitse osoittaa, mutta lupahakemukseen on liitettävä pysäköintiselvitys, joka sisältää laskennallisen pysäköintipaikkatarpeen ja miten paikat järjestetään.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.




 KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE


 KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA

T Toimintalavaltaisena kehitettävä alue.

 PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN

 HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE


 TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA

 TEKNISEN HUOLLON ALUE

 KAUPUNKIPIIUSTO

HUV *EA* Ympäristösuojelualueena kehitettävä alue. Ekosuojelun kokeilualue.

 VIRKISTYSALUE


 Helsinki-puistona kehitettävä alue.


 *LR* LIIKKENNEALUE

 *LS* SATAMA-ALUE

 SOTILASALUE


(A) Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalle osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.


 LUONNONSUOJELUALUE

 KULTTUURIHISTORIAALISESTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE


 MAAILMANPERINTÖKOHDE

 VESIALUE


 KESKUSPIIUSTON ALUE

 SUUNNITTELUALUE


 SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA


 MOOTTORIKATU


 PÄÄKATU

 METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN

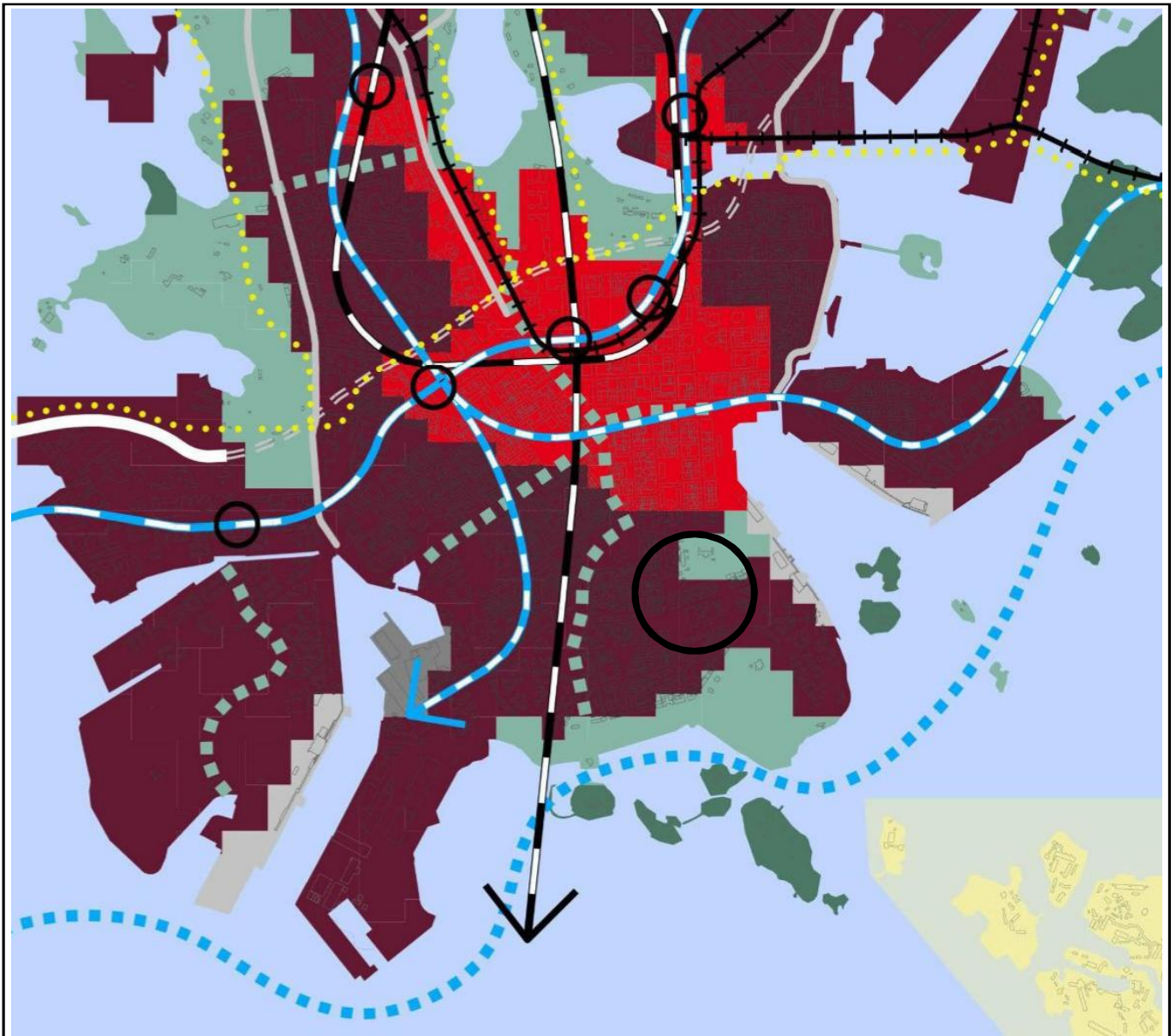
 JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO- LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
























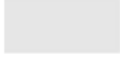





 PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS

 VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS

 KÄVELYKESKUSTA

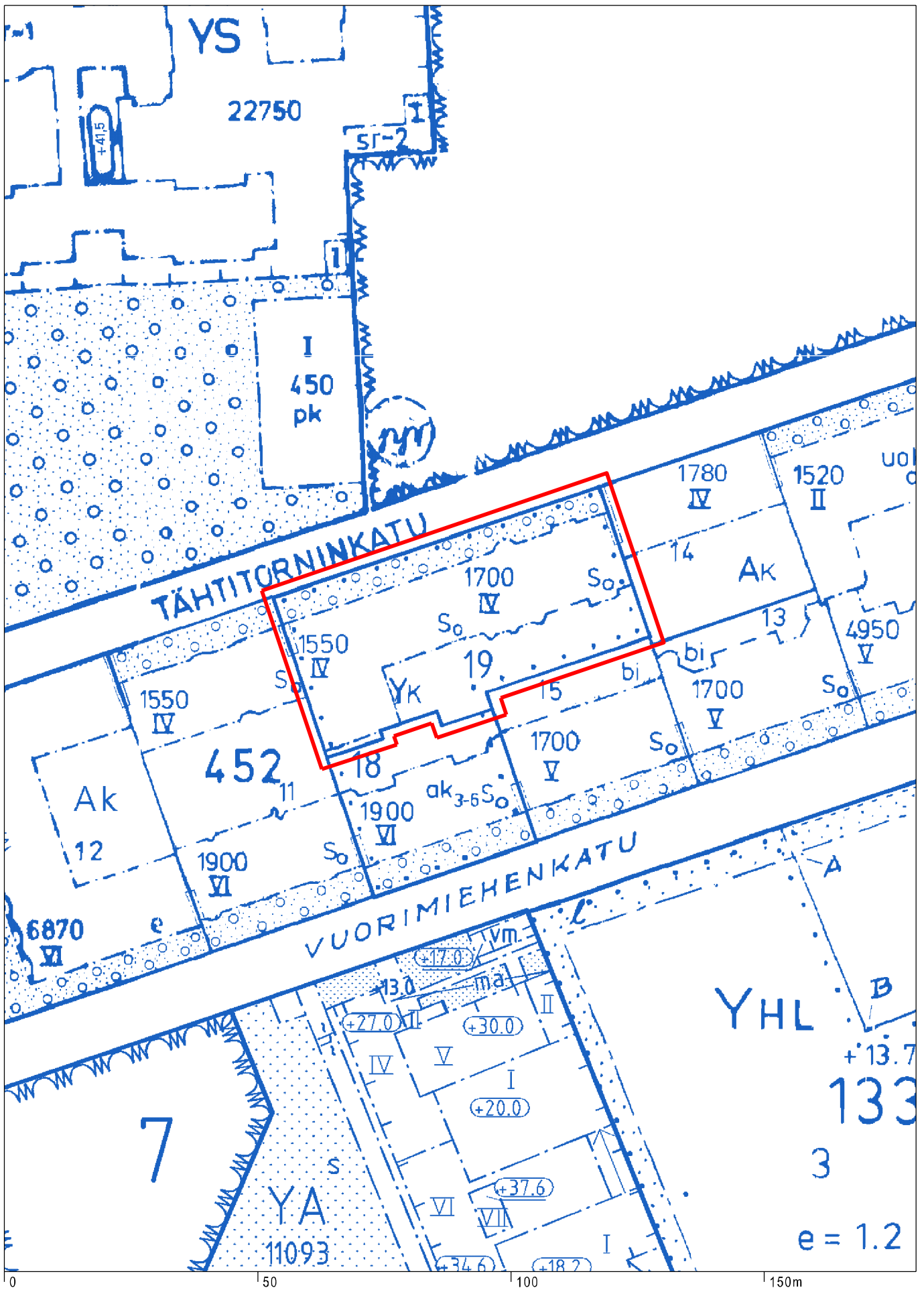




	Liike- ja palvelukeskusta C1		Satama		Pikaraitiotie
	Kantakaupunki C2		Puolustusvoimien alue		Raideliikenteen yhteystarve
	Lähikeskusta C3		Virkistys- ja viheralue		Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
	Asuntovaltainen alue A1		Merellisen virkistysen ja matkailun alue		Kaupunkibulevardi
	Asuntovaltainen alue A2		Viheryhteys		Pääkatu
	Asuntovaltainen alue A3		Rantaraitti		Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
	Asuntovaltainen alue A4		Vesialue		Baanaverkko
	Suomenlinnan aluekokonaisuus		Rautatie asemineen		Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
	Toimitila-alue		Metro asemineen		Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.
	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Raideliikenteen runkoyhteys		

Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Tähtitorninkatu 16-18

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



Ote ajantasa-asemakaavasta
 Ullanlinna kortteli 452 tontti 19
 Tähtitorninkatu 16-18

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Kantakaupunkitoimisto



KUVALIITE SUOJELUKOhteista

Tähtitornikatu 16–18, asemakaavan muutos

27.9.2016

Helsingin kaupunki, kaupunkisuunnitteluvirasto, asemakaavaosasto



Kadun puolen julkisivu on säilynyt pitkälti alkuperäistä vastaavassa asussa. Ikkunoita on uusittu. Julkisivu alkuperäisine ikkunoineen, ovineen, koristeaiheineen ja veistoksineen suojellaan.



Kiinteistö heti valmistumisensa jälkeen 1906,
Museoviraston kuva-arkisto



Tähtitorninkatu 16:n puolella kattoa on korotettu vuonna 1945.
Muilta osin kattomuoto vastaa alkuperäistä. Kate on uusittu v. 2010.



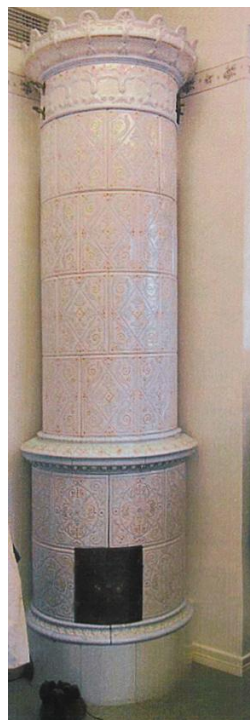
Pihajulkisivun ikkunat ja parvekkeet on uusittu ja pinta lämpöräpattu vuonna 2013. Asemakaavan suojelumerkintä koskee myös pihajulkisivua, mutta siihen voidaan helpommin tehdä harkittuja muutoksia. Esimerkiksi uusien teräspinnakaideparvekkeiden rakentaminen on sallittua.

Kirkkosalin alkuperäiset tai sitä vastaavat rakenteet ja yksityiskohdat sekä tilajärjestys suojellaan. Ikkunoiden lasimaalaukset on alunperin tehty vuonna 1922, mutta ne tuhoutuivat pommituksissa ja ne uusittiin alkuperäisten piirustusten mukaisesti vuonna 1952.

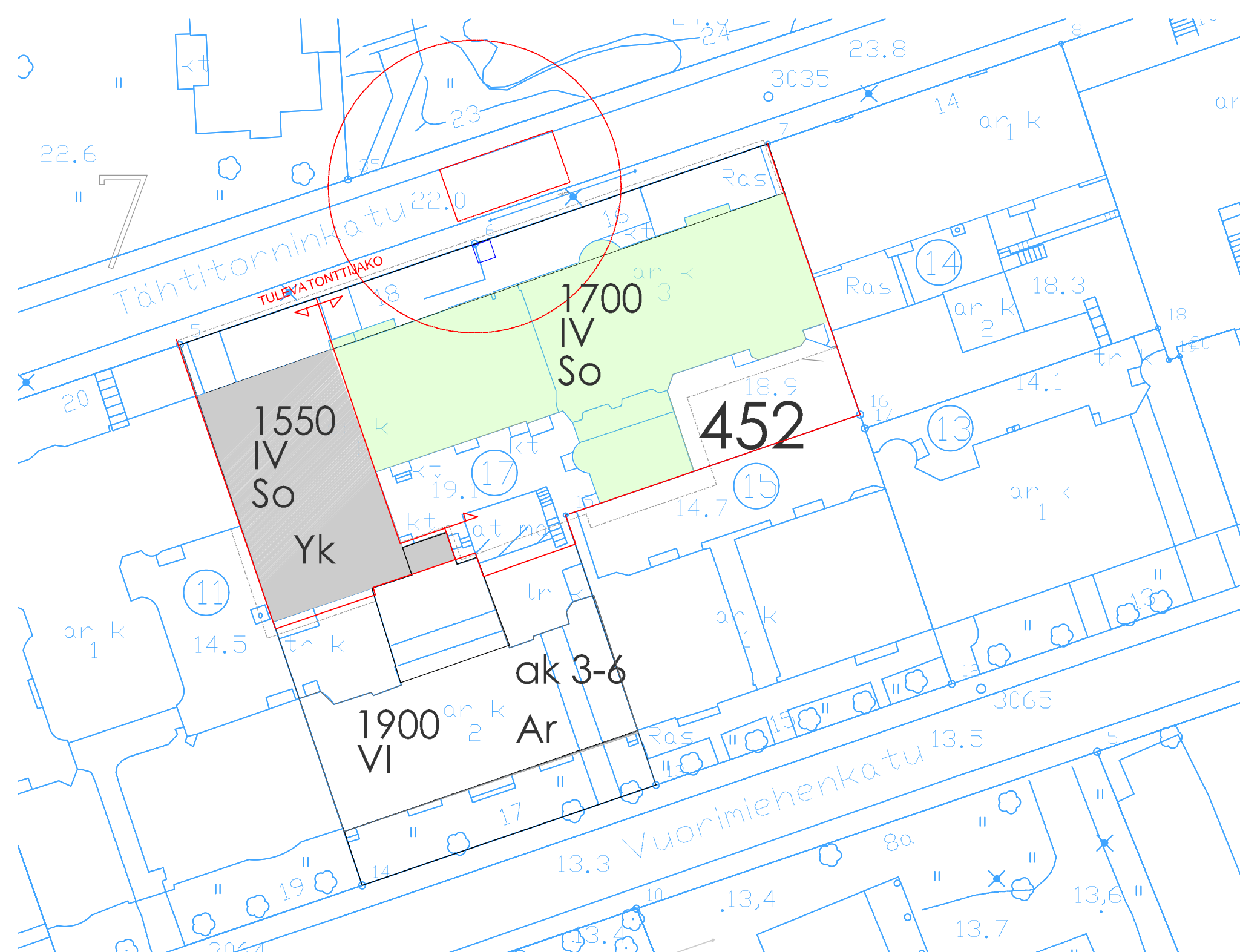




Kaksi rakennuksen kadunpuoleisista porrashuoneista suojellaan (porrashuone A vasemmalla ja porrashuone B oikealla)



Myös alkuperäiset tulisijat tulee säilyttää.
Kuvat: Marjaana Harjapää



- Asemakaavan muutoksella haettava alue. Yk- toiminnon muutos asuinkerrostaloksi. Muutoksessa myös huomioitava myös pohjakerroksen tilat piha-alueen alapuolella.
- Nykyisen asemakaavan mukainen toiminto Yk

ASUINHUONEISTOALAT

1.krs	I	HUONEISTO	68,47
1.krs	II	HUONEISTO	88,76
1.krs	III	HUONEISTO	36,06
1.krs	IV	HUONEISTO	165,37
2.krs	V	HUONEISTO	203,87
2.krs	VI	HUONEISTO	165,23
2.krs	VII	HUONEISTO	99,21
2.krs	VIII	HUONEISTO	167,05
3.krs	IX	HUONEISTO	203,49
3.krs	X	HUONEISTO	163,24
3.krs	XI	HUONEISTO	98,09
3.krs	XII	HUONEISTO	185,87
4.krs	XIII	HUONEISTO	208,04
4.krs	XIV	HUONEISTO	163,89
4.krs	XV	HUONEISTO	92,99
4.krs	XVI	HUONEISTO	165,83
			2 275,46 m ²

YK-KÄYTTÖTARKOITUKSEN HUONEISTOALAT

1.krs	HUONEISTOALA YK	354,80
2.krs	HUONEISTOALA YK	364,36
3.krs	HUONEISTOALA YK	273,89
4.krs	HUONEISTOALA YK	345,91
		1 338,96 m ²

Pinta-aloissa ei ole laskettu muita kuin huoneistoalat yhteen.

KERROSALAT (250)

Pohjakerros	ASEMAKAAVAN MUUTOS	Kerrosala	184,48
Pohjakerros	Yk	Kerrosala	18,73
1.krs	ASEMAKAAVAN MUUTOS	Kerrosala	61,48
1.krs	ASEMAKAAVAN MUUTOS	Kerrosala	937,09
1.krs	Yk	Kerrosala	403,61
2.krs	ASEMAKAAVAN MUUTOS	Kerrosala	851,45
2.krs	Yk	Kerrosala	397,01
3.krs	ASEMAKAAVAN MUUTOS	Kerrosala	857,06
3.krs	Yk	Kerrosala	396,57
4.krs	ASEMAKAAVAN MUUTOS	Kerrosala	859,67
4.krs	Yk	Kerrosala	397,06
			5 364,21 m ²

KERROSALA (250)

Yk-toiminta, 1614 ke-m².

Asuinrakennus 3750 ke-m².

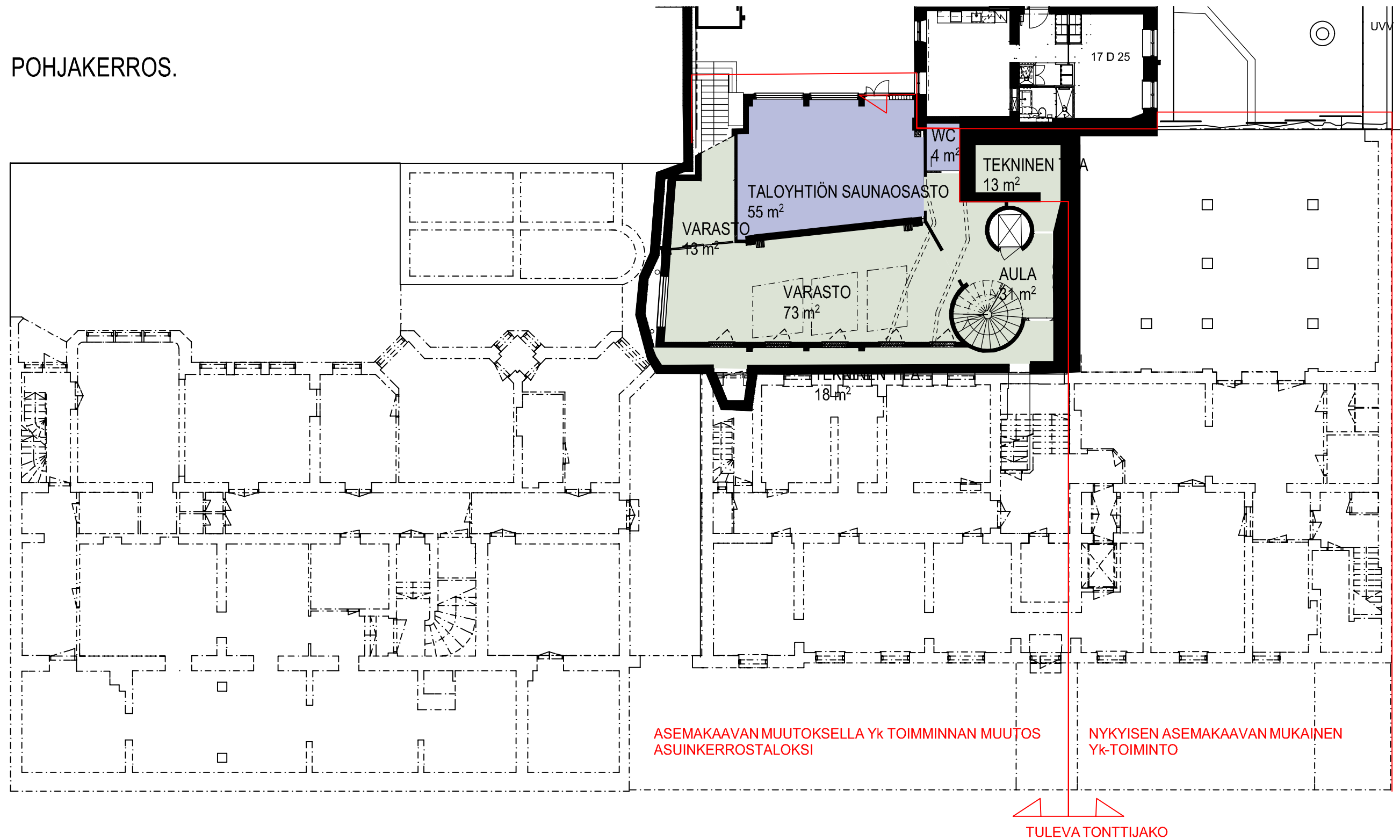
ASEMAKAAVA 7948

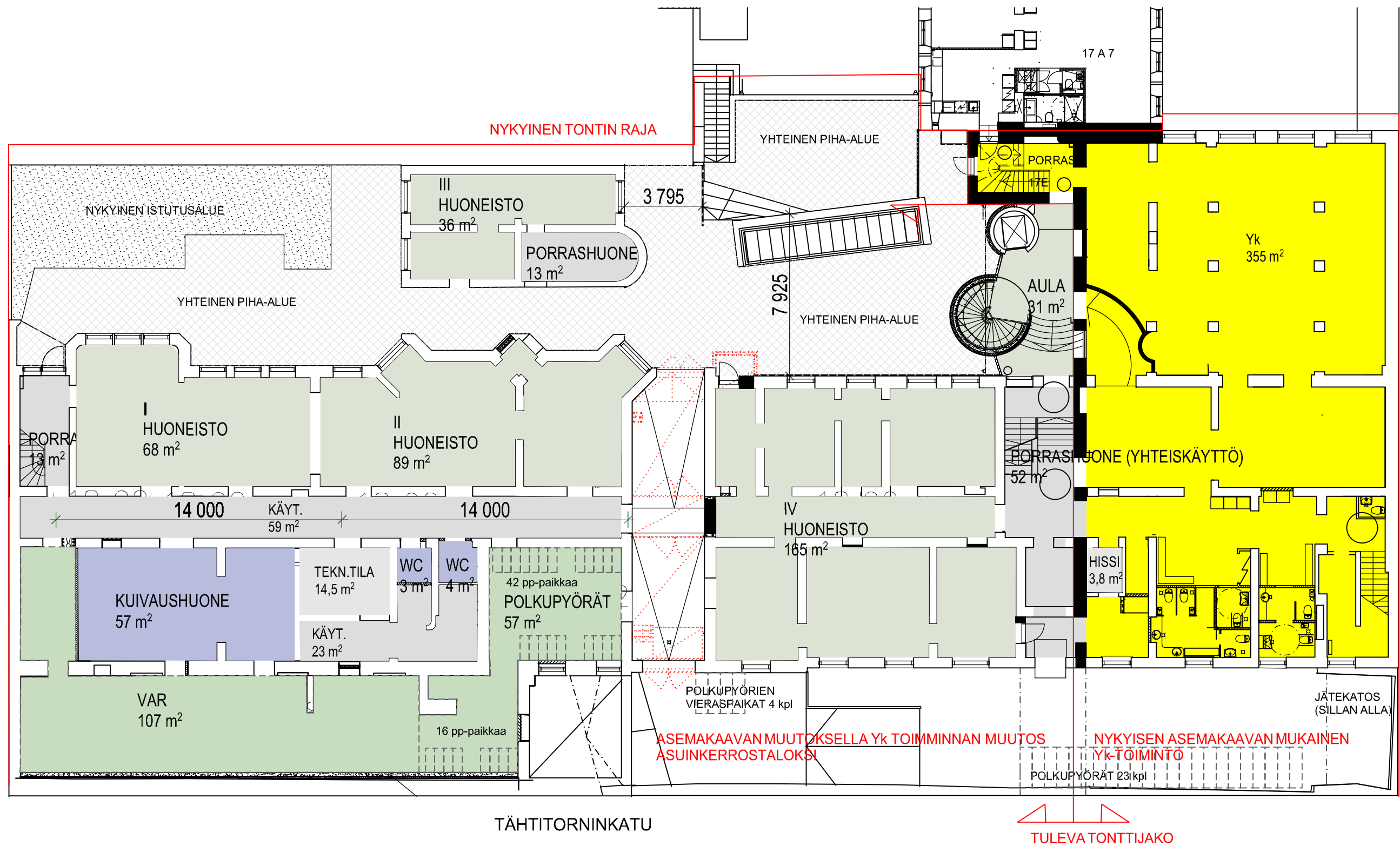
Tähtitorninkatu 16-18

ASEMAPIIRROS, 1:500, 26.05.2016

optiplan

POHJAKERROS.



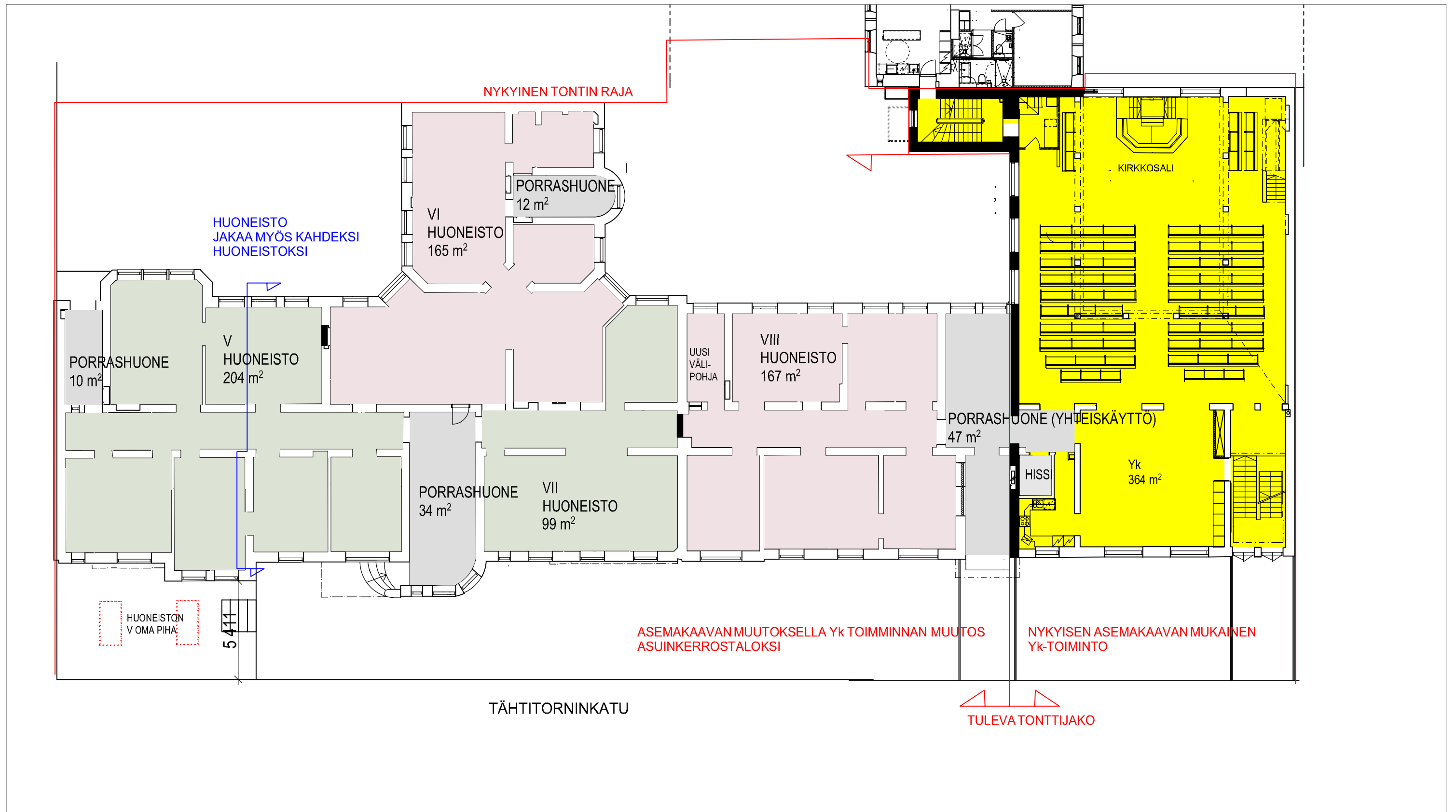


ASUINHUONEISTOALAT

1.krs	I	HUONEISTO	68,47
1.krs	II	HUONEISTO	88,76
1.krs	III	HUONEISTO	36,06
1.krs	IV	HUONEISTO	165,37
			358,66 m ²

YK-KÄYTTÖTARKOITUKSEN HUONEISTOALAT

1.krs	HUONEISTOALA YK	354,80
-------	-----------------	--------

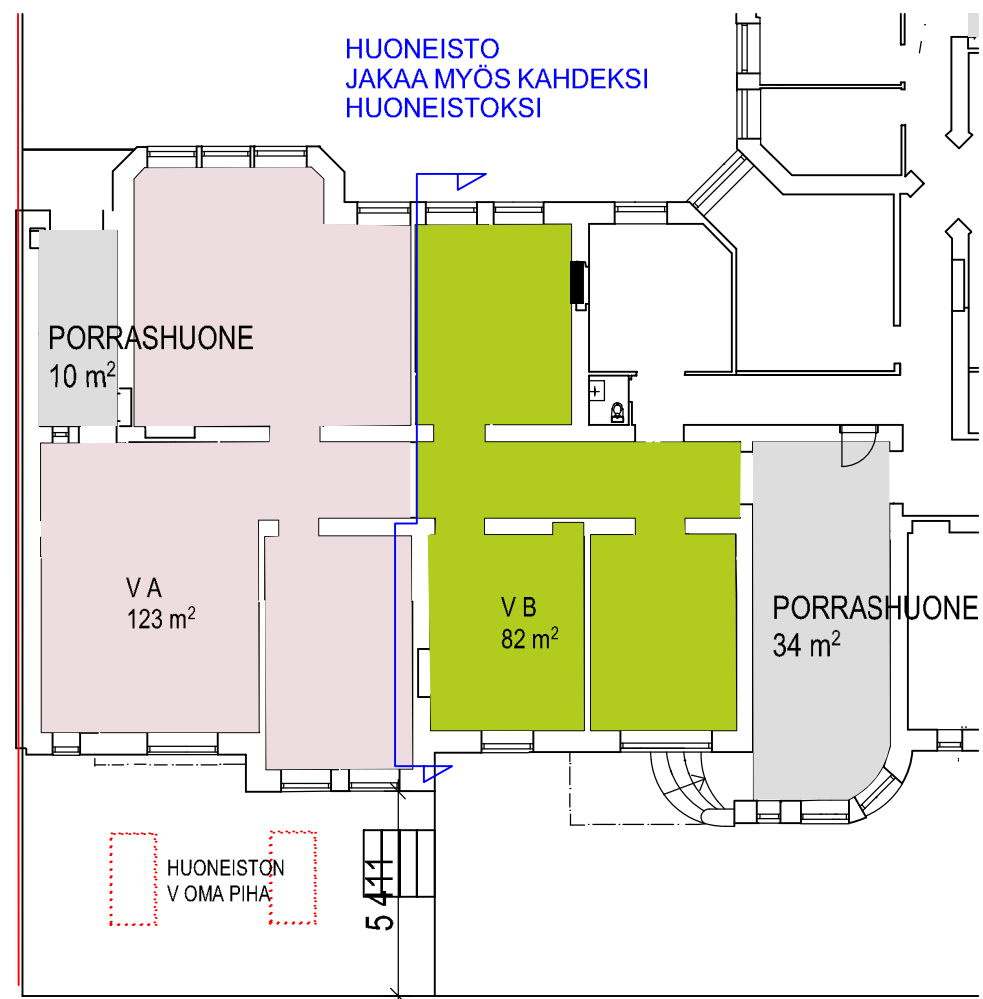


ASUINUONEISTOALAT

2.krs	V	HUONEISTO	203,87
2.krs	VI	HUONEISTO	165,23
2.krs	VII	HUONEISTO	99,21
2.krs	VIII	HUONEISTO	167,05
			635,36 m ²

YK-KÄYTTÖTARKOITUKSEN HUONEISTOALAT

2.krs	HUONEISTOALA YK	364,36
-------	-----------------	--------

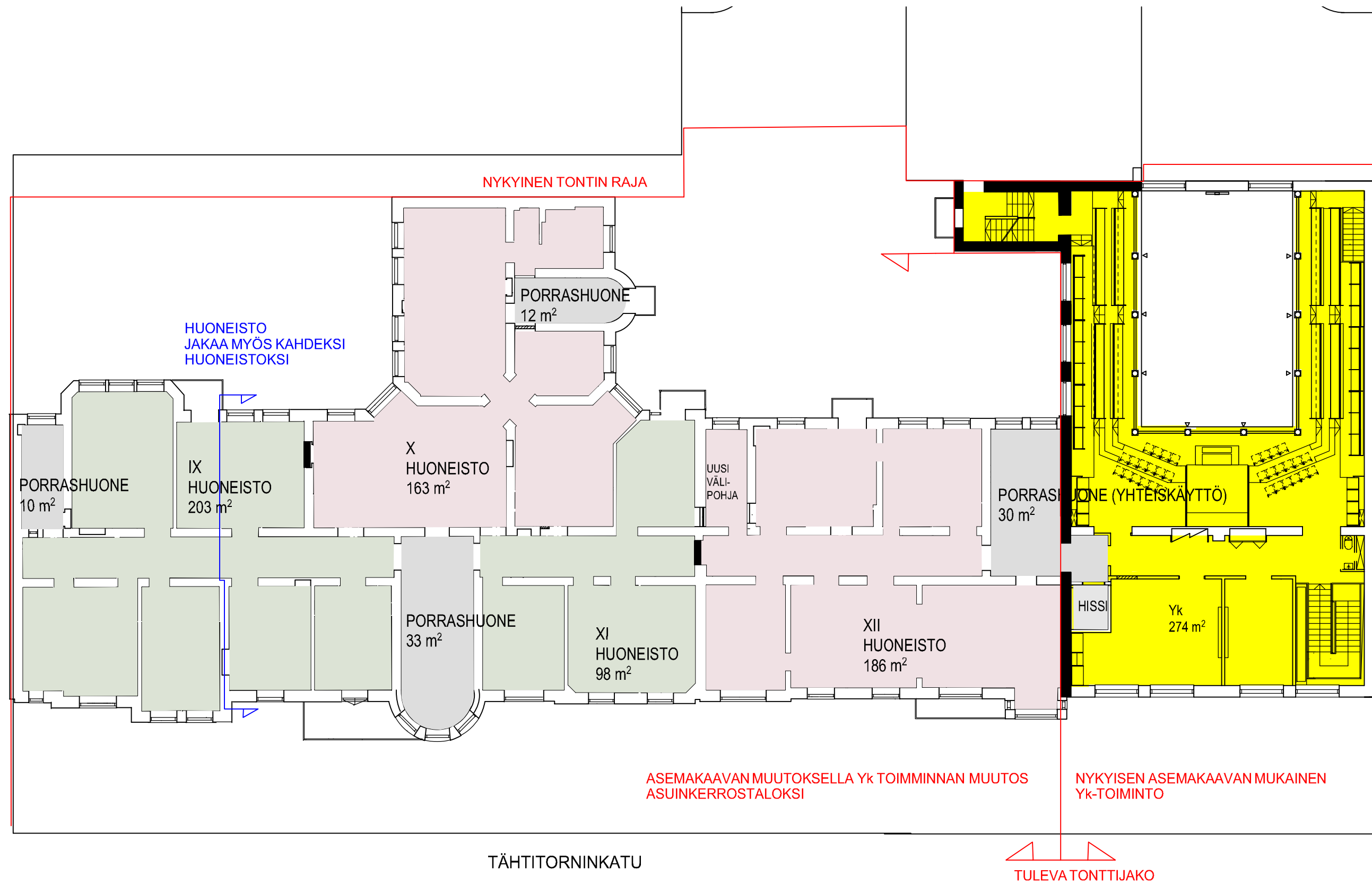


HUONEISTO NRO V VOIDAAN MYÖS JAKAA KAHDEKSI HUONEISTOKSI V A JA V B. V A KULKUYHTEYS SISÄPIHAN PORTAAN JA KADUN PUOLEN UUDEN ULKO-OVEN KAUTTA.

2.krs	V	HUONEISTO	203,87
2.krs	VI	HUONEISTO	165,23
2.krs	VII	HUONEISTO	99,21
2.krs	VIII	HUONEISTO	167,05
			635,36 m ²



2.krs	V A	123,17
2.krs	V B	81,79
		204,96 m ²

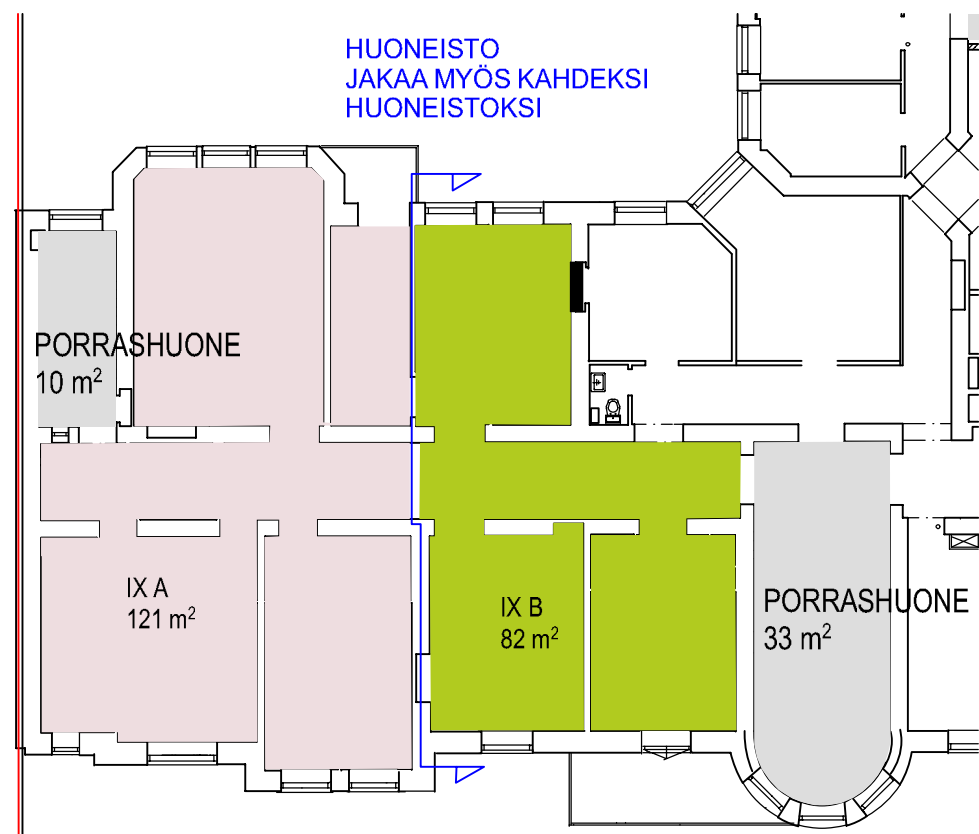


ASUINHUONEISTOALAT

3.krs	IX	HUONEISTO	203,49
3.krs	X	HUONEISTO	163,24
3.krs	XI	HUONEISTO	98,09
3.krs	XII	HUONEISTO	185,87
			650,69 m ²

YK-KÄYTTÖTARKOITUKSEN HUONEISTOALAT

3.krs	HUONEISTOALA YK	273,89
-------	-----------------	--------



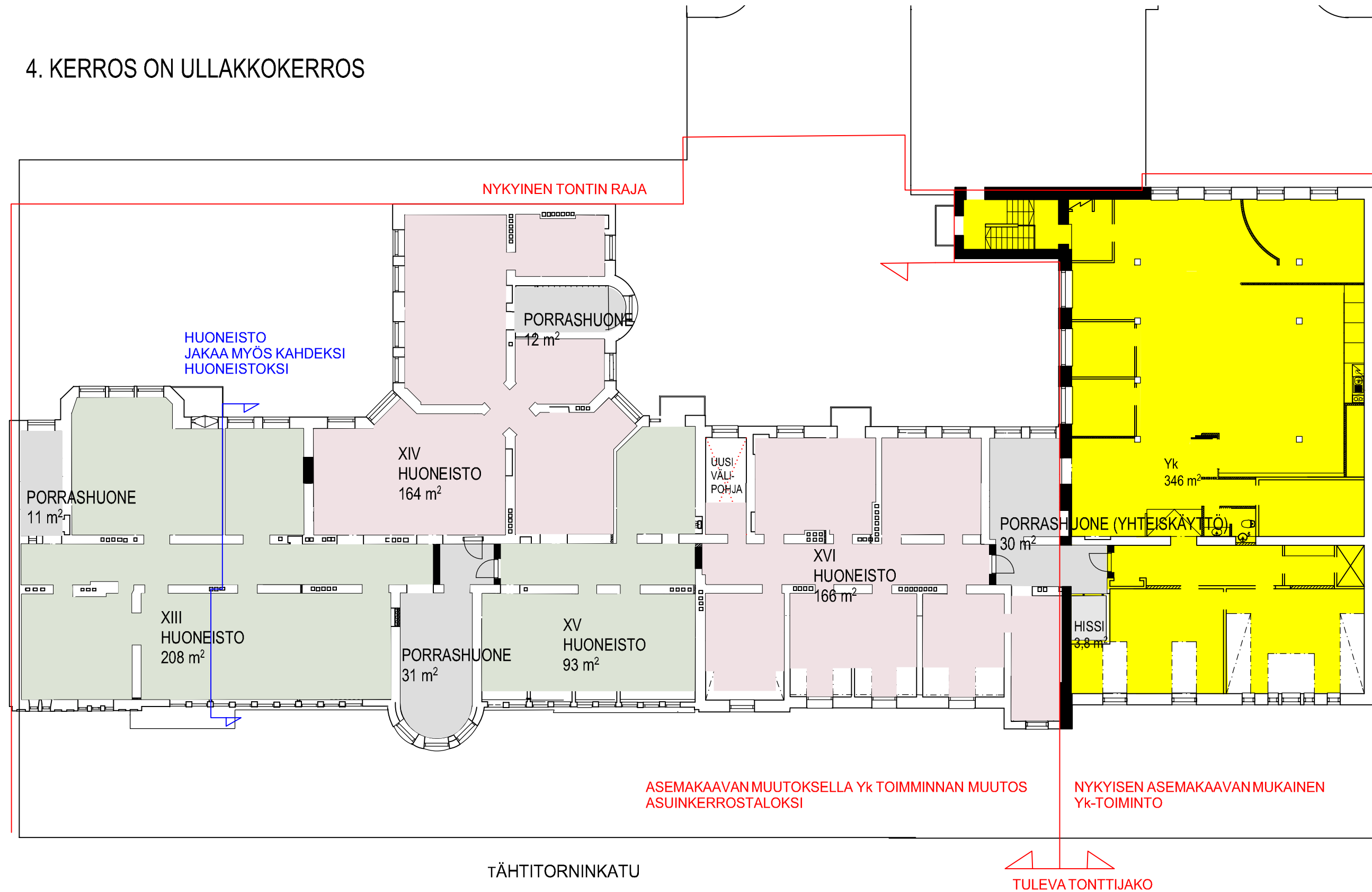
HUONEISTO NRO IX VOIDAAN MYÖS JAKAA KAHDEKSI HUONEISTOKSI IXA JA IX B. IX A KULKUYHTEYS SISÄPIHAN PORTAAN KAUTTA.

3.krs	IX	HUONEISTO	203,49
3.krs	X	HUONEISTO	163,24
3.krs	XI	HUONEISTO	98,09
3.krs	XII	HUONEISTO	185,87
			650,69 m ²



3.krs	IX A	120,79
3.krs	IX B	81,62
		202,41 m ²

4. KERROS ON ULLAKKOKERROS



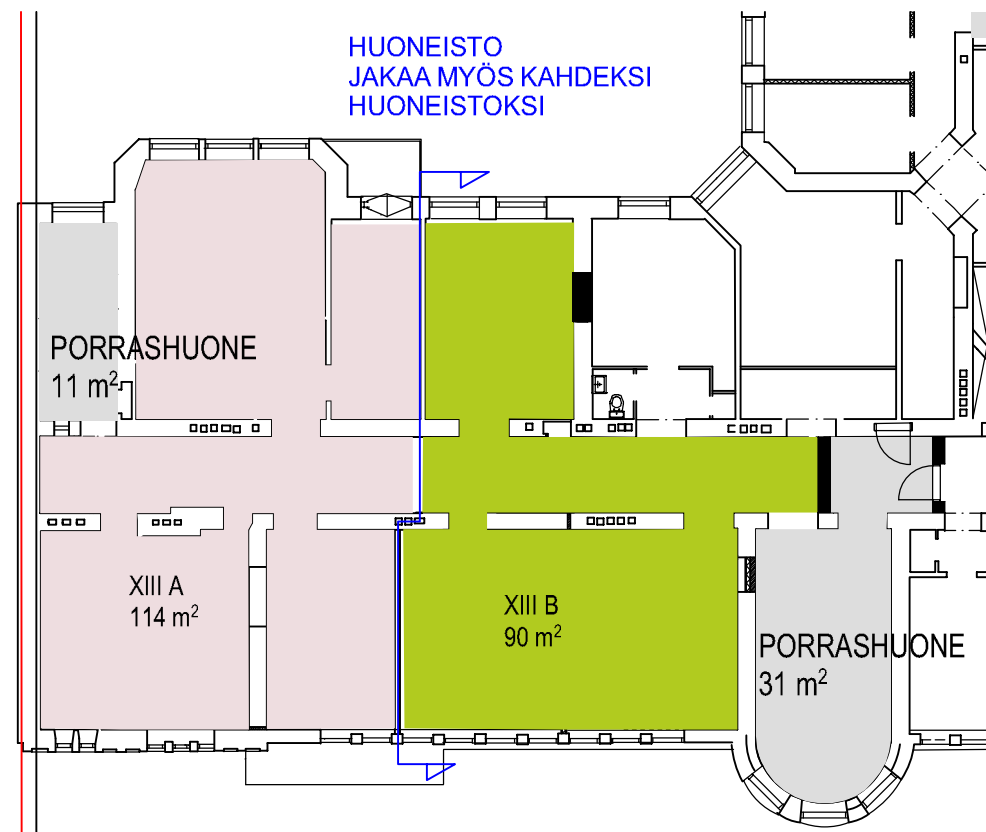
ASUINUONEISTOALAT

4.krs	XIII	HUONEISTO	208,04
4.krs	XIV	HUONEISTO	163,89
4.krs	XV	HUONEISTO	92,99
4.krs	XVI	HUONEISTO	165,83
			630,75 m ²

YK-KÄYTTÖTARKOITUKSEN HUONEISTOALAT

4.krs	HUONEISTOALA YK	345,91
-------	-----------------	--------

4.KERROS ON ULLAKKOKERROS

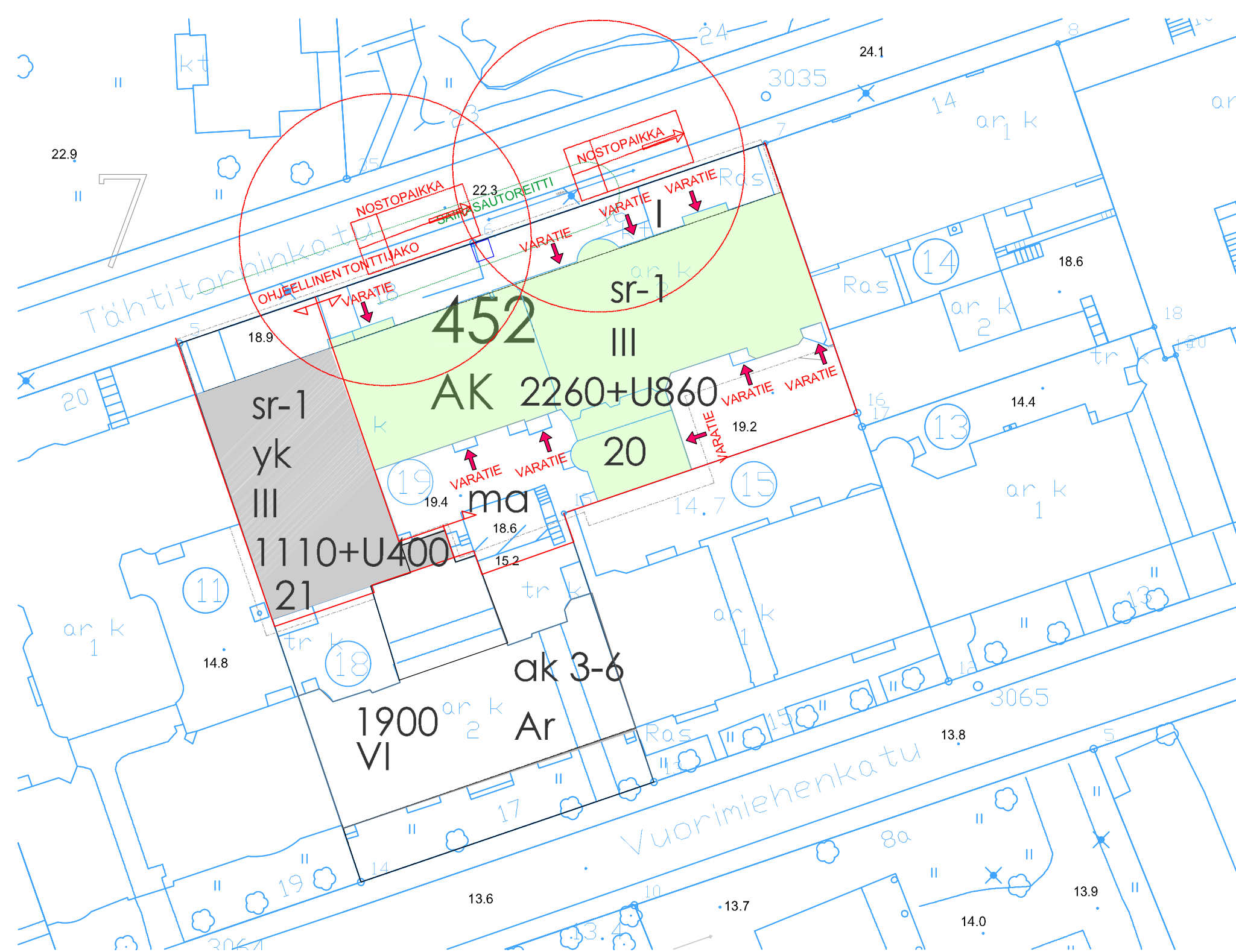


HUONEISTO NRO XIII VOIDAAN MYÖS JAKAA KAHDEKSI HUONEISTOKSI XIII A JA XIII B. XIII A KULKUYHTEYS SISÄPIHAN PORTAAN KAUTTA.

4.krs	XIII	HUONEISTO	208,04
4.krs	XIV	HUONEISTO	163,89
4.krs	XV	HUONEISTO	92,99
4.krs	XVI	HUONEISTO	165,83
			630,75 m ²



4.krs	XIII A	114,19
4.krs	XIII B	89,56
		203,75 m ²



PELASTUSTIEKAAVIO -Tähtitorninkatu 16-18

Rakennuksen kohdalla katualueella on pysäköintikielto. Nostoauto voi pysähtyä rakennuksen kohdalla. Nostautojen kohdalle asennetaan lisäksi "pelastustie".

Yk-käyttötarkoitus

- tiloissa on yhteys vähintään kahteen porrashuoneeseen

Pohjakerros (ma)

- poistuminen 1,2m leveän ulko-oven kautta sekä portaan kautta palo-osastoituun tilaan, jossa ulko-ovi

AK-käyttötarkoitus Tähtitorninkadun puolella

- 1. kerroksen tiloista on vähintään kaksi uloskäyntiä/ tai uloskäynti ja varatie ikkunan kautta.
- 2., 3. ja ullakkokerroksen tiloista on yhteys porrashuoneeseen ja varatienä toimivaan ikkunaan tai parvekkeeseen (2 kpl, 2. kerroksessa)

AK-käyttötarkoitus sisäpihan puolella on kaksi pelastautumistapaa

- tiloista yhteys kahteen porrashuoneeseen
- varatieikkuna (alin puite) tai varatieparvekkeen kaide on alle 10 m korkeudella, jolloin pääsee pelastamaan vetotikkailla. Varatienä toimivan ikkunan koko E1 kohta 10.3.2. mukainen.

Sairasautoreitti on Tähtitorninkadulla. Sairasauto voi myös ajaa Tähtitorninkadun puoleiselle katutasoa alemmalle pihatasolle. Pihatasolla ei ole vaadittua 7m kääntösädettä. Sairasautoreitti pihan puolella olevaan pohjakerrokseen on Vuorimiehenkadun puolella.

JOHDANTO

- Tähtitorninkatu 16-18 olevan rakennuksen käyttötarkoitus palautetaan asuinkäyttöön ja uudessa asemakaavassa on vaatimus asukkaiden käyttöön tulevien autopaikkoja koskevan pysäköintiselvityksen tekemisestä. Pysäköintiselvitys on tehty kohteen viitesuunnitelman perusteella (tilakaaviot). Asemakaavassa ei ole vaatimusta autopaikkojen sijoittamisesta tontille. Pysäköintiselvitys koskee autopaikkojen sijoittamista läheisyydessä oleviin pysäköintilaitoksiin ja kadunvarsipysäköintipaikoille. Pysäköintiselvityksessä on määritelty myös polkupyöräpaikkojen määrä.

AUTOPAIKAT

Uuden asemakaavan laskentaohjeen mukainen autopaikka tarve:

- Asemakaavassa maksimikerrosala asuinkäyttöön on 3920 k-m². Autopaikka tarve on $3920/150=27$ autopaikkaa.
- Asemakaavassa viitesuunnitelman osalta asuinkäyttöön osoitettu kerrosala: 3120k-m². Autopaikkanormi 1ap/150k-m². $3120/150=21$ autopaikkaa.

Autopaikat järjestetään

- Tontille sijoitetaan 0 autopaikkaa tontilla sijaitseviin autotalleihin, autopaikoille ja autohalliin.
- 280 metrin päässä sijaitsee Tähtitorninvuoren pysäköintilaitos. Sisäänajo Laivasillankatu 20 kohdalta, ulosajo Fabianinkadulta (johon etäisyys 280m). Laitoksesta vuokrataan/voidaan vuokrata tällä hetkellä 12 autopaikkaa. Autopaikat voivat olla sopimus-pysäköinnillä vuokrattuina (taloyhtiö tai osakas). Lyhin sopimusaika 2kk. Ei rajoitusta vuokra-aikaan.
- 500 metrin päässä osoitteessa Fabianinkatu 17 sijaitsevan S-market Kasarmintorin pysäköintihallista vuokrataan/voidaan vuokrata 9 asukaspysäköintipaikkaa. Autopaikat ovat käytettävissä jokaisena viikonpäivänä klo 17-09, viikonloppuisin 24 h, muuna aikana laskutetaan erikseen (20% alennus). Ei rajoitusta vuokra-aikaan.
- Jos pysäköintilaitoksista ei vuokrata paikkoja, voi laskentaohjeen mukaiset autopaikat sijoitetaan kadunvarsipysäköintiin asukaspysäköintitunnuksin. Tähtitorninkatu sijaitsee asukaspysäköintitunnusalueella C, missä on noin 2500 asukaspysäköintitunnuspaikkaa ja myönnettyjä asukas- ja yrityspysäköintitunnuksia 3903 kappaletta (tilanne 1.1.2016). Tunnuksia suhteessa paikkoihin on 1,56, mikä tarkoittaa, että paikan löytyminen kadunvarresta voi olla tiettyinä aikoina hyvin haastavaa.

POLKUPYÖRÄPAIKAT PP

Uuden asemakaavan laskentaohjeen mukainen polkupyöräpaikkojen tarve:

- 1pp/ 30 asuntokerrosalaa tai 4 kpl huoneisto. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava pihatasoon ulkoiluvälinevarastoon. Asuntokerrosala on 2275 m². Polkupyöräpaikkanormi on joko asuinkerrosalan mukaan $2275/30=76$ pyöräpaikkaa tai 4 x asuinhuoneistojen määrä $16 \text{ kpl}=64$ pyöräpaikkaa.
- 1pp/90 muuta, kuin asuinkäyttöön tarkoitettua kerrosalaa. Muu huoneisto kerrosala on 1339m². Polkupyöräpaikkanormi on $1339/90=15$ pyöräpaikkaa.

- Vieraspysäköinnille tulee kerrostaloissa osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja asuintalon ulkoviiden läheisyydestä vähintään $1\text{pp} / 1000\text{ k-m}^2$. Pyöränormi on $3750/1000= 4$ pyöräpaikkaa.
- Yhteensä vaadittuja polkupyöräpaikkoja on asuinhuoneistojen määrän mukaan $64\text{ kpl} + 15\text{ kpl} + 4\text{ kpl} = 84\text{ kpl}$. Polkupyöristä 48 kpl on sijoitettava pihakannen tasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Polkupyöräpaikat järjestetään

- Polkupyöräpaikoista 23 sijoitetaan Tähtitorninkadun puoleiselle piha-alueelle
- Polkupyöräpaikoista $57+1=58$ kpl sijoitetaan pihakannen tasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon. Polkupyörät Ovella PTL-2 pystyasentoon sijoitettavissa pyörätelineissä, Ovella Systems Oy
- Vieraspysäköintipaikat Tähtitorninkadun puoleiselle piha-alueelle, 4 kpl