

ALEKSIS KIVEN KATU 5

22.VALLILA KORTTELI 22367

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12581
PÄIVÄTTY 14.5.2019

Asemakaavan muutos koskee:

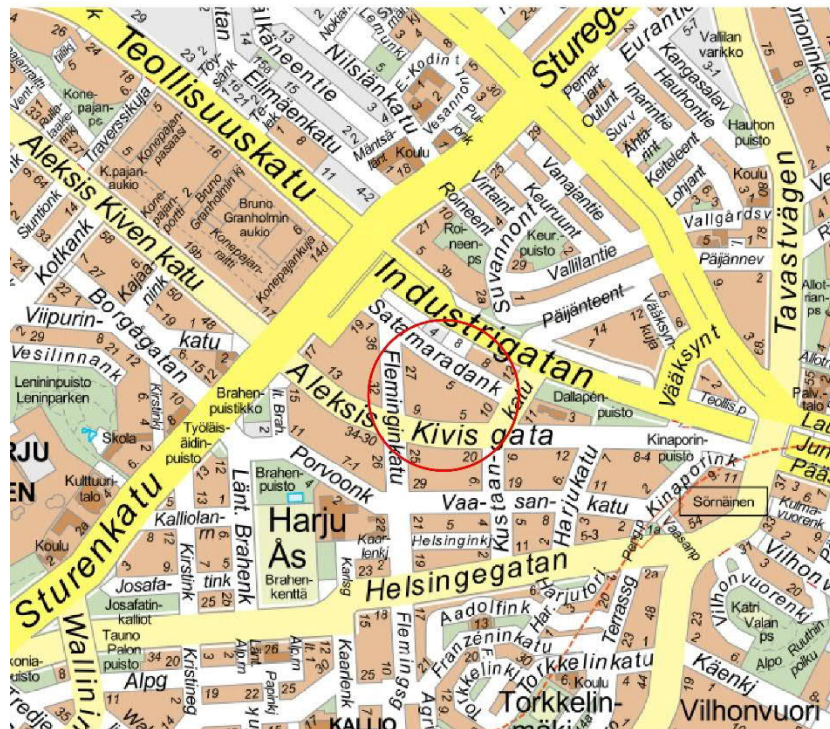
Helsingin kaupungin
22. kaupunginosan (Vallila)
korttelia 22367

Kaavan nimi:
Aleksis Kiven katu 5

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 10.9.2018
Kaupunkiympäristölautakunta: 14.5.2019
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 21.5.–19.6.2019
Kaupunkiympäristölautakunta: muutettu 1.10.2019
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Janne Prokkola, yksikön päällikkö

Tiia Ettala, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Hilpi Turpeinen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Tiia Numminen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Inka Lappalainen, aluesuunnittelija

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Mikko Tervola, insinööri

Yleiskaavoitus: Heikki Salmikivi, yksikön päällikkö

Vuorovaikutus: Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija
(viestintäpalvelut)

Rakennusvalvontapalvelut: Hanna-Leena Rissanen, arkkitehti

Hakijataho

Kiinteistö Oy NorScan Finland Oy

Hankesuunnittelu

Tengbom Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Palvelut	11
Esteettömyys.....	12
Luonnonympäristö.....	13
Ekologinen kestävyys.....	13
Suojelukohteet	14
Yhdyskuntatekninen huolto	15
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	16
Ympäristöhäiriöt	17
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	18
Vaikutukset.....	18
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	21
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	24

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Kuvaliite suojelukohteista
- 4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Rakennettavuuslausunto
 - Liikennemeluserveys
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) Vallilan kaupunginosassa koskee Aleksis Kiven kadun, Kustaankadun, Satamaradankadun ja Fleminginkadun rajaamaa korttelia. Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelin lisärakentamisen sekä nykyisten rakennusten osittaisen korvaamisen uudisrakennuksella. Kustaankadun kulmassa sijaitsevan entisen ATK-keskuksen jäljelle jäävät kadun puoleiset osat suojellaan.

Kortteli toimii kokonaisuudessaan Nordean kampuksena, ja siellä sijaitsee myös yhtiön pääkonttori.

Kaavamuutoksen tavoitteena on edistää Nordean toimintaedellytyksiä alueella mahdollistamalla yrityksen muuttuneita tilatarpeita ja toimistotyön nykyisiä vaatimuksia vastaavan uudisrakennuksen rakentaminen, sekä parantaa alueen jalankulkuympäristöä ja lisätä kivijalkaliiketilän määrää. ATK-keskuksen suojelun tavoitteena on säilyttää rakennuksen asema kaupunkikuvassa sekä korttelin ajallisesti kerroksellinen rakenne.

Kaavan mahdollistama uudisrakennus Aleksis Kiven kadun ja Kustaankadun kulmassa porrastuu siten, että katuun ja aukioon rajautuvat rakennusosat ovat kuuden kerroksen korkuisia, korttelin sisäosaan jäävien osien ollessa kahdeksan- ja kymmenenkerroksiset. Korttelin nykyisten rakennusten kerrosluku vaihtelee kahdesta seitsemään. Fleminginkadun puolella voimassa olevan asemakaavan tavoitteet säilyvät.

Uutta kerrosalaa on 9 400 k-m², josta vähintään 500 k-m² tulee toteuttaa liike- tai palvelutilana Kustaankadun puolelle ja loput on osoitettu toimistotilaksi. Kaava mahdollistaa noin 600 uuden työpaikan sijoittumisen kortteliin.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että alueen kaupunkikuva muuttuu rakennetummaksi ja keskustamaisemmaksi, ja jalankulkuympäristö elävämmäksi ja toiminnallisesti monipuolisemmaksi. Lisäksi hankkeen toteuttaminen parantaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja tukee alueen kehitystä uuden yleiskaavan tavoitteiden mukaisena keskusta-alueena.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki-ajan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat Teollisuuskadun akselin kaavarungon aikatauluun, Dal-lapénpuiston huomioimiseen tontilla sijaitsevan aukion suunnitte-

lussa, korttelin läpi kulkevaan jalankulkuyhteyteen, alueen joukko-
liikenteeseen sekä pyöräpysäköintiin. Maantasokerroksen avaa-
mista ja kadulle avautuvia liiketiloja pidettiin hyvänä kehityksenä.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa
julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdis-
tuivat joukkoliikenteen toimintaedellytyksiin, kunnallistekniikkaan,
hulevesiin sekä pohjaveden hallintaan ja maaperään. Uudenmaan
elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen mukaan kaavamuutos
huomioi rakennussuojelun tavoitteet hyvin. Kaupunginmuseo piti
Aleksis Kiven kadun varrelle sijoittuvan rakennusosan korkeutta
koskevaa kaavamääräystä sekä uudisrakennuksen ulkoasua ra-
jaavia ja ohjaavia kaavamääräyksiä tärkeinä. Edellä mainittu huo-
mioon ottaen kaupunginmuseo näkee, että sen rakennetun kult-
tuuriympäristön vaalimiselle asettamat tavoitteet on riittävällä ta-
valla otettu huomioon.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityis-
kohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on edistää Nordean toimintaedelly-
tyksiä alueella mahdollistamalla yrityksen muuttuneita tilatarpeita
ja toimistotyön nykyisiä vaatimuksia vastaavan uudisrakennuksen
rakentaminen.

Kaavaratkaisun tavoitteena on lisäksi parantaa alueen jalankulku-
ympäristöä sekä lisätä kivijalkaliiketilän määrää alueella. Tavoit-
teena on myös turvata kaupunkikuvallisesti ja aluekokonaisuuden
kannalta arvokkaiden elementtien säilyminen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden to-
teutumista siten, että mahdollistetaan yritysten kasvu kaavoitta-
malla riittävästi ja ketterästi tarvittavia työpaikka-alueita, tuetaan
yritysekosysteemeitä ja -klustereita hyvin saavutettavilla alueilla,
sekä kehitetään Teollisuuskadun akselia merkittävänä työpaikka-
alueena ja keskustan laajenemisalueena.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 22 021 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 9 400 k-m². Maan-
päällistä kerrosalaa on yhteensä 81 500 k-m² ja maanalaista
4 950 k-m². Maanpäällisestä kerrosalasta vähintään 500 k-m² on
osoitettu liiketilaksi ja loput toimistotilaksi. Tontin maanpäällinen
tonttitehokkuus on $e_t = 3,70$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutoksen kohteena oleva kortteli on rakentunut monessa vaiheessa. Vanhin rakennus Fleminginkadun ja Satamaradankadun kulmassa on vuodelta 1898, ja korttelin uusimmat rakennukset 1990-luvun alusta. Kaksi korttelin rakennuksista on suojeltu nyt voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr-2.





Osoitteeseen Aleksis Kiven katu 5 rakennettiin vuonna 1963 KOP-pankin ensimmäinen ATK-keskus. Uusi ATK-keskus rakennettiin vuonna 1974 vanhan viereen, korttelin itäpäähän. Rakennuksen on suunnitellut Ilmo Valjakka. Uusi ATK-keskus on näkyvällä paikalla Dallapénpuiston päätteellä, ja muodostaa oleellisen osan Hämeentien sillalta avautuvaa näkymää. Rakennuksen pääsisäänkäynti sijaitsee Aleksis Kiven kadun puolella. Alkuperäisestä käyttötarkoituksesta johtuen rakennuksen alin kerros on täysin umpinainen. Kustaankadun puolella rakennus ei tule kiinni tontin rajaan, vaan kadun varrelle muodostuu kolmiomainen aukio, jonka keskeltä on sisäänajo rampin kautta kiinteistön pysäköintihalliin.

Korttelin rakennukset on vuokrattu pitkäaikaisella sopimuksella Nordea Oy:lle, ja kortteli toimii Nordean kampuksena.

Nykyisestä asemakaavasta on jäänyt toteutumatta Fleminginkadun puoleinen toimistosiipi ja siihen liittyvä istutettu vyöhyke. Kaavamuutoksen alainen alue sisältyy Teollisuuskadun akselin kaavarungon suunnittelualueeseen. Teollisuuskadun akselia kehitetään Helsingin strategian mukaisesti työpaikka-alueena ja Helsingin ydinkeskustan laajentumana. Kaavarungon periaatteet hyväksyttiin lautakunnassa joulukuussa 2018, ja varsinaista kaavarunkoa tehdään vuoden 2019 aikana.

Toimistorakennusten korttelialue (KT)

Korttelin kaakkoiskulmassa, osoitteessa Aleksis Kiven katu 5, salitaan uuden, enintään kymmenkerroksisen toimistorakennuksen rakentaminen 1960-luvun ATK-keskuksen ja 1970-luvun ATK-keskuksen sisäänkäyntiosan ja korttelin sisäpuolisen toimistosii-ven tilalle. Rakentamisen tulee hahmoltaan ja arkkitehtuuriltaan

sopeutua nykyisen korttelin ajallisesti kerroksiseen kokonaisuuteen. Uuden rakennusmassan tulee porrastua niin, että katujen puoleisten julkisivujen ylimmän kohdan korkeusasema on +40,1 m, eli samassa linjassa ATK-keskuksen säilyvän osan vesikatkon ylimmän kohdan kanssa. Porrastuvien rakennusmassojen vesikatot tulee toteuttaa kattoterasseina ja muut tasakatot pääosin viherkattoina. Uudisrakennuksen ja ATK-keskuksen säilyvän osan välisen nivelkohdan tulee olla viisikerroksinen ja julkisivulinjasta sisäänvedetty.



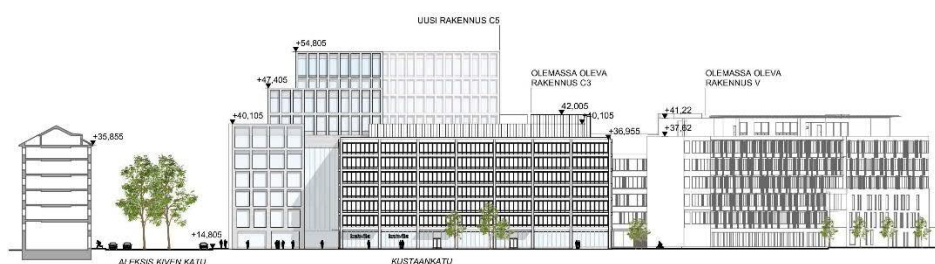
Kortteliin sallitusta kerrosalasta vähintään 500 k-m² tulee olla liiketäi palvelutilaa. Tämä vähimmäismäärä tulee sijoittaa ATK-keskuksen säilyvään osaan Kustaankadun varrella sijaitsevan aukion reunalle, aukiolle avautuvana tilana. Tiloihin tulee olla omat esteettömät sisäänkäynnit kadulta. Liiketilat tulee varustaa siten, että niissä voi toimia ravintola, eli ne on varustettava rasvanerotelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Korttelin läpi on merkitty yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Kustaankadun ja Satamaradankadun puolelle ja Fleminginkadulle on merkitty aukioksi rakennettavat tontin osat. Aukioita ei saa aidata kadun puolelta ja ne tulee päällystää luonnonkivellä. Tontin nykyiset ajoyhteydet säilyvät. Satamaradankadun puolella aita tulee siirtää nykyiseltä paikaltaan tontin rajalta sisemmäs kortteliin.

Uudisrakennuksen pääsisäänkäynti sijoittuu Aleksis Kiven kadun puolelle, ja ATK-keskuksen säilyvälle osalle tehdään uusi pääsisäänkäynti. Korttelin saattoliikenne tulee jatkossa tapahtumaan Satamaradankadun puolelta, aukion kautta, josta on kulkuyhteys kampuksen pääsisäänkäynnille korttelin keskelle (Aleksis Kiven katu 7). Huoltoliikenne tapahtuu omalla tontilla korttelin läpi kulkevan yksisuuntaisen ajoreitin kautta. Ajo maanalaiseen pysäköintiin

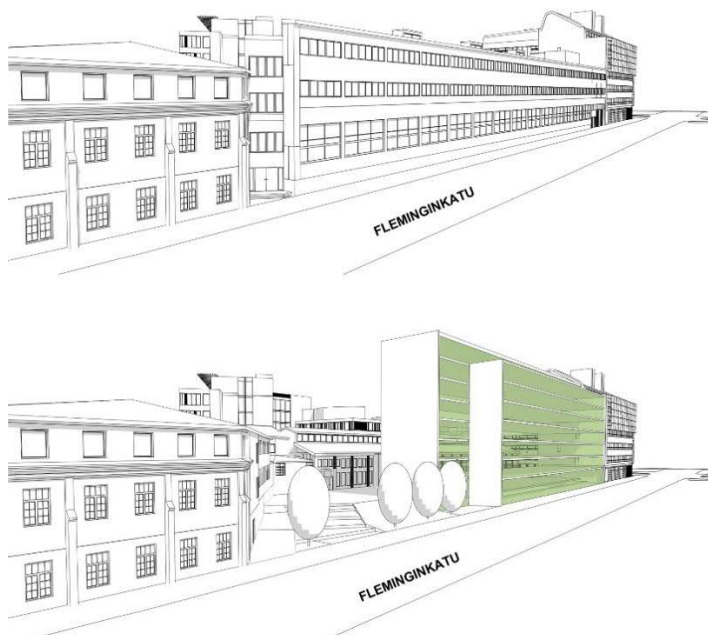
tapahtuu jatkossakin Kustaankadun puoleisella aukiolla ja Sata-maradankatu 5:n rungossa sijaitsevien ramppien kautta.

Uudisrakentaminen tulee sovittaa hahmoltaan ja arkkitehtuuriltaan korttelin olemassa olevaan kokonaisuuteen ja julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Aleksis Kiven kadun ja Kustaankadun kulmassa pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä ja/tai kuparia sekä lasia, ja porastuvat rakennusmassat tulee erotella toisistaan variaatioilla julkisivussa. Uudisrakennuksen ja ATK-keskuksen säilyvän osan liitokohdan tulee olla viiden kerroksen korkuinen ja julkisivusta siisäänvedetty.



Uudisrakennusten maantasokerrokset tulee toteuttaa siten, että ne ovat myöhemmin muutettavissa kadulle avautuviksi liiketiloiksi. Maantasokerroksen julkisivuissa tulee olla ikkunoita ja ovia riippumatta sisätilojen käyttötarkoituksesta. Ikkunoiden tulee olla kirjasta, läpinäkyvää lasia, jotta mahdolliset myymälä-, ravintola- tai muut asiakaspalvelutilat näkyvät kadulle.

Fleminginkadun puolella voimassa oleva asemakaava 10789 vuodelta 2000 ei ole toteutunut kokonaisuudessaan. Osoitteessa Fleminginkatu 27 asemakaava sallii uudisrakennuksen rakentamisen Aleksis Kiven kadun ja Fleminginkadun kulmassa sijaitsevan, vuonna 2001 valmistuneen toimistorakennuksen jatkeeksi. Nykyään paikalla sijaitsee vuonna 1958 valmistunut teollisuusrakennus, joka on myöhemmin muutettu toimistotiloiksi. Uudisrakennus tulee rakentaa niin, että sen ja korttelin vanhimman, sr-2 -merkinällä suojellun rakennuksen väliin jää korttelin sisäosaan avautuva aukiotila. Aukiolle tulee sijoittaa puurivi. Tältä osin voimassa olevan asemakaavan tavoitteet pysyvät ennallaan.



Fleminginkatu, nykytilanne ja voimassa olevan asemakaavan mukainen tilanne.

Kaikki korttelin ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina ja miljööseen soveltuvina. Pihat ja pihakannet tulee jäsenellä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi ulko-oleskelu tiloiksi. Tontin ja aukion hulevesi- ja kuivatusratkaisut tulee suunnitella ja toteuttaa kokonaisuutena.

Palvelut

Lähtökohdat

Nordean kortteli sijaitsee Vallilassa, osana Teollisuuskadun varrella sijaitsevia teollisuus- ja toimitilakortteleita. Korttelin lähellä Sörnäisten Kurvissa ja Alppiharjun alueella on paljon kaupallisia palveluja, mutta Teollisuuskadun alueella sijaitsevat toimitilakorttelit ovat toiminnoiltaan yksipuolisia ja ulospäin suljettuja.

Vallilan Konepajan alue korttelin lähellä on kehittymässä toiminnoiltaan ja palveluiltaan monipuoliseksi keskittymäksi. Tulevaisuudessa Teollisuuskadun alue tulee kehittymään saavutettavuudeltaan, jalankulkuympäristöltään ja palveluiltaan.



Kustaankatu, nykytilanne



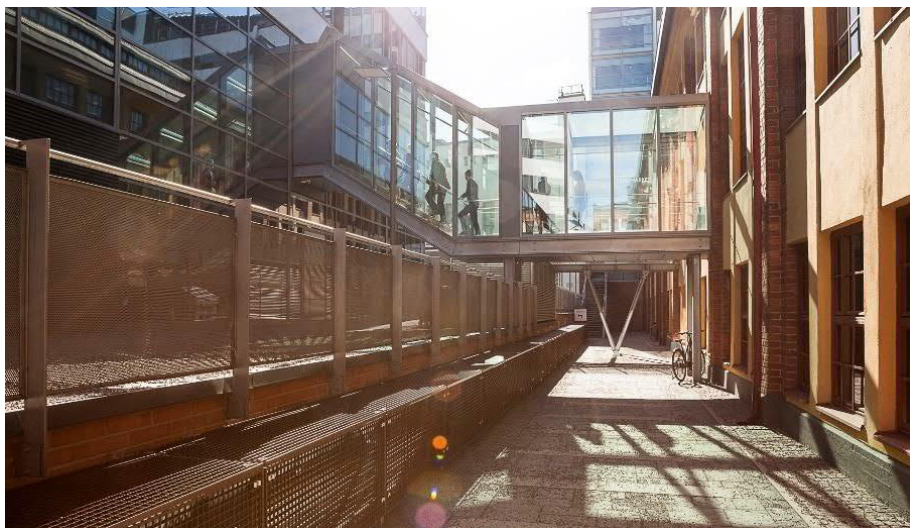
Kustaankatu, kaavan mukainen tilanne

Kaavaratkaisu

Kaavassa edellytetään, että vähintään 500 k-m² sallitusta kerrosalasta tulee varata liike- tai palvelutiloille. Tämä vähimmäismäärä tulee sijoittaa Kustaankadun varrella sijaitsevan aukion reunalle aukiolle avautuvana liiketilana. Tiloilla tulee olla omat esteettömät sisäänkäynnit suoraan kadulta tai aukiolta, ja ne tulee varustaa siten, että niissä voi toimia ravintola.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. Korttelin läpi on merkitty kulkemaan yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Reitti on olemassa oleva ja sen varrella on tasoeroja ja portaita, jonka takia se ei ole esteetön. Kaikkiin rakennuksiin ja liiketiloihin tulee olla esteetön yhteys.



Olemassa oleva reitti korttelin läpi.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Korttelin kasvillisuus muodostuu piha-alueiden istutuksista, jotka sijaitsevat pääosin pihakannella. Kustaankadun varren aukiolla on betoninen istuskaukalo, ja korttelin keskellä sijaitsevan pääsisäänkäynnin edessä olevalla aukiolla on pieniä puita.

Kaavaratkaisu

Kaavassa Kustaankadun varren aukiota muokataan oleskeluun sopivammaksi. Pihakannen osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai oleskelualueina, tulee istuttaa. Kaavassa edellytettävät uudisrakennuksiin rakennettavat viherkatot tuovat ympäristöön uuden kasvillisuuselementin.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Suunnittelualueen maa-ala on kokonaisuudessaan rakennettua.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu noudattaa Helsingin kaupungin tavoitteita tiivistä ja toiminnallisesti sekoittuneesta kaupunkirakenteesta.

Kaava-alueella ei käytetä Helsingin viherkerroinmenetelmää, sillä alueella ei saavutettaisi menetelmässä asetettua tavoitetasoa. Istutettavasta kasvillisuudesta ja hulevesien käsittelystä määrätään muilla tavoin. Pihakannelle tulee varata riittävät kasvualustat pienille puille, pensaille ja nurmikolle.

Tontin ja aukion hulevesi- ja kuivatusratkaisut tulee suunnitella ja toteuttaa kokonaisuutena. Kaava sallii myös aurinkopaneelien sijoittamisen kattopinnoille. Tasakatoille edellytetyt hulevettä pidättävät viherkatot viivyttävät osaltaan alueen hulevesiä ja turvaavat kaupunkiluonnon monimuotoisuutta.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alue rajoittuu lännessä valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) kuuluvaan alueeseen ”Pasilan veturitallit, konepaja ja SOK:n teollisuuskorttelit” ja pohjoisessa Teollisuuskadun yli alueeseen ”Vallilan asuinalueet”.

Kaava-alueen olemassa oleva rakennuskanta on ajallisesti ja tyylillisesti sekoittunutta ja massoittelevaa vaihtelevaa. Korttelin länsipäässä sijaitsevat vanhimmat nykyiset rakennukset: Siirappitehdas vuodelta 1898 Fleminginkadun ja Satamaradankadun risteyksessä, ja siihen liittyvä, sisäpihan puolelle tehty laajennus (Rautasänkytehdas) vuodelta 1916, jonka suunnitteli Väinö Vähäkallio. Korttelin eteläreunalla, osoitteessa Aleksis Kiven katu 7, sijaitsee Erkki Huttusen alun perin leipomoksi suunnittelema rakennus vuodelta 1938, jota laajennettiin toimisto-osalla pihan puolelle vuonna 1945.

Korttelin itäpuolella, Aleksis Kiven kadun, Kustaankadun ja Satamaradankadun rajaamalla alueella sijaitsee KOP-pankin ATK-keskus vuodelta 1974, joka rakennettiin korvaamaan viereinen aiempi ATK-keskus vuodelta 1963. Ilmo Valjakan suunnittelema uudempi ATK-keskus muodostaa selkeän päätteen korttelin itäpuolella avautuvalle Dallapénpuistolle ja entisen Harjun ruumisluoneen avoimelle ympäristölle.

ATK-talo on ulkopuolisesti pysynyt pitkälti samassa asussa valmistumisestaan lähtien. Tummat julkisivut ja niissä selkeästi näkyvä modulaarisuus on edelleen rakennuksen tunnistettava piirre. Suurimmat muutokset julkisivuissa ovat olleet autotallien ovien muuttaminen ikkunoiksi sekä kahdeksannen kerroksen uusi IV-konehuone. Rakennuksen maantasokerros on umpinainen ja kerroksen ikkunat ovat metallisäleikön takana.

ATK-keskuksen sisätilat ovat muuttuneet enemmän. Tila- ja väliseinämuutoksia on tehty useaan otteeseen rakennuksen valmistamisen jälkeen. Vuonna 2004 ison saneerauksen yhteydessä sisätilojen pinnat uusittiin ja suurin osa jäljellä olleista koppitoimistoista muutettiin avotoimistoksi. Parhaiten ovat säilyneet rakennuksen porrashuoneet sekä sekundaariset tilat.

Rakennuksen keskeisimmän tilan, konesalin, luonne on muuttunut paljon. Konesalin alkuperäinen, selkeän geometrinen muoto (täydellisen neliön mallisen pohjan yhdessä kulmassa sijaitseva ympyrän muotoinen esittelytila, ja IV-kuilut sijaitsivat symmetrisesti neliön sivujen keskellä) on kadonnut lukuisten muutosten myötä. Nykyiset kattoikkunat ovat vuodelta 1993, kun konesali muutettiin toimistotiloiksi.

Tietojenkäsittelyjärjestelmissä tapahtuneen huomattavan muutoksen myötä tilojen alkuperäinen käyttö on vuosikymmenten kuluessa osittain muuttunut ja rakennus palvelee nykyään normaaliassa toimistokäytössä.

Etenkin idän suunnasta lähestyttäessä ja Teollisuuskatua pitkin kuljettaessa tämä KOP:n rakennuttama, korttelin päättävä rakennus on keskeinen osa näkymää ja kaupunkitilaa ja vakiinnuttanut asemansa Teollisuuskadun muuttuneessakin miljöössä. Rakennuksen metallijulkisivu on osaltaan ohjannut Satamaradankadun puoleisen vuonna 2005 valmistuneen naapurirakennuksen julkisivujäsentelyä ja siihen valittuja materiaaleja.

Kaavaratkaisu

Siirappitehdas ja leipomo laajennuksineen on voimassa olevassa asemakaavassa määrätty suojeltaviksi kaupunkikuvallisesti arvokaina (sr-2), ja nämä merkinnät säilyvät uudessa asemakaavassa. Säilyvän suojelumääräyksen sisältöä on päivitetty vastaamaan tällä hetkellä laadittavien asemakaavojen suojelumääräystekstejä.

Ilmo Valjakan suunnitteleman uudemman ATK-keskuksen itä- ja pohjoisosat niihin liittyvine porrastorneineen suojellaan aluekokonaisuuden kannalta arvokaina merkinnällä sr-3. Näyteikkunoiden ja ovien avaaminen suojeltujen osien maantasokerrokseen sallitaan. Purettavalle sisäänkäyntiosalle ja sisäpihan kaksikerroksiselle konesalille ei ole asetettu suojelumerkintää.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Aleksis Kiven kadun pohjoispuolella lähellä tontin reunaa sijaitsee päävesijohto.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä muutoksia tai lisärakentamista yhdyskuntateknisen huollon järjestelmiin. Aleksis

Kiven kadun pohjoispuolella sijaitseva päävesijohto tulee huomioida jatkosuunnittelussa ja rakentamisen aikana.

Hanketta kehoitetaan varautumaan erillisviemäröintiin siirtymiseen.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaavamuutosalueen maanpinnan topografia on tasainen. Maanpinnan korkeusasema on välillä noin +14,5 - +15,0. Ylimpänä maakerroksena on täytemaata ja sen alla savikerros. Alueen kalliopinnan taso on noin välillä +0,0 - +8,4.

Pohjavedenpinta on tasossa noin +12. Orsivedenpinnan korkeusasema vaihtelee välillä noin +12,0 - +12,5.

Osa rakennuksista tullaan purkamaan. Osassa rakennuksista on yhteisiä perustusrakenteita ja purettujen rakennusten maahan jäävät rakenteet tuovat reunaehtoja uudisrakennuksen perustusrakenteille.

Korttelissa on aiemmin noin 1910-luvulta 1970-luvulle ollut teollista toimintaa, kuten rautasänkytehdas, kutomo ja autokorjaamotoimintaa. Korttelin pohjoispuolitse on kulkenut satamarata. Alueen maaperää on muokattu täyttämällä. Korttelissa on tehty maaperän pilaantuneisuustutkimuksia ja kunnostamista aiempien rakennushankkeiden yhteydessä. Alueelta on poistettu mm. öljyä ja metalleja sisältänyttä maa-aineista.

Kaavaratkaisu

Hankkeesta on laadittu rakennettavuuslausunto.

Alustavan arvion mukaan rakennus on perustettavissa tukipaa-luilla kantavan maakerroksen tai kalliion varaan. Lopullinen perustamistapa valitaan kohteessa tehtävien maaperätutkimusten ja suunnittelun perusteella. Uudet perustukset tulee sovittaa osin vanhoihin perustusrakenteisiin.

Pohja - ja orsiveden pinnan tasoa ei saa laskea. Pohjaveden alaiset rakenteet tulee toteuttaa vedenpaine-eristettyinä. Työaikaisesta pohja- ja orsiveden alennuksesta ei saa aiheutua haittaa olemassa oleville rakenteille.

Alueella on pohjaveden hallinnan suunnittelutarve. Helsingin kaupungin kartta-aineiston perusteella korttelin välittömässä läheisyy-

dessä sijaitsee puupaaluille perustettuja rakennuksia. Rakennuskaivannon ulottuessa vallitsevan pohja- tai orsivesipinnan alapuolelle, on hankkeen suunnittelun yhteydessä laadittava pohjavedenhallintasuunnitelma.

Purettavien rakennusten alapuolisen maaperän ja aiemmin rakentamattomien alueiden maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on otettava huomioon hankkeen suunnittelussa ja toteutuksessa. Rakennuksen purkamisen yhteydessä on syytä varautua maaperän puhtauden varmistamiseen ja pilaantuneen maa-aineksen asianmukaiseen käsittelyyn. Sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on GTK:n kartta-aineiston perusteella pieni, mutta maaperätutkimusten yhteydessä tulee ottaa huomioon myös mahdolliset sulfaattimaat. Asemakaavassa on annettu määräys maaperän tutkimustarpeen selvittämisestä ennen maankaivuun johtavan rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä.

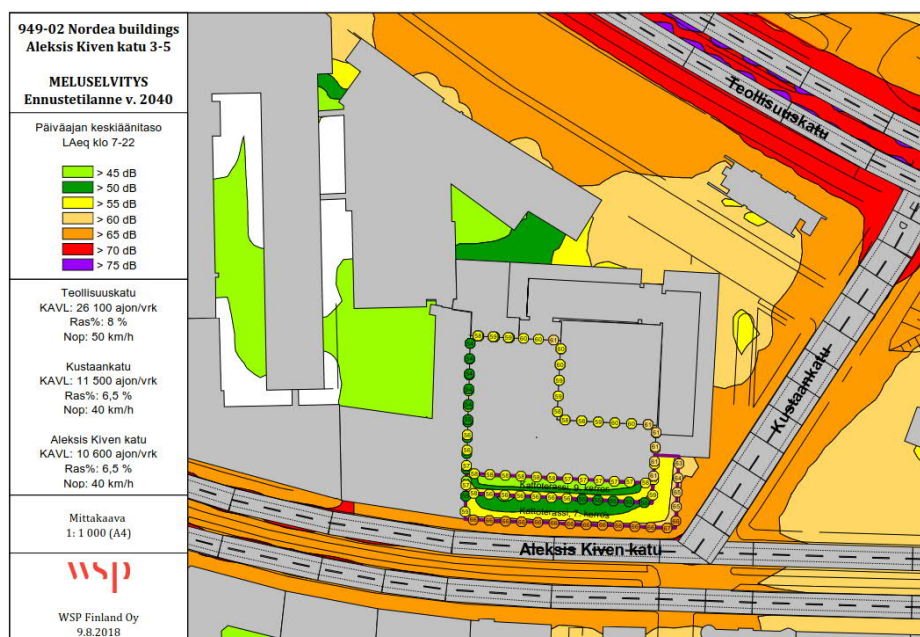
Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueelle aiheutuu nykyisellään liikennemelua ja ilman epäpuhtauksia lähikatujen liikenteestä sekä raitioliikenteestä.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueelle on tehty liikennemeluselvitys (WSP Finland Oy, 26.9.2018), jossa tarkasteltiin melun laskentamallin avulla katuliikenteen aiheuttamia melutasoja suunnitellun uudisrakennuksen julkisivuilla.



Selvityksen mukaan katuliikenne aiheuttaa ennustetilanteessa uudisrakennuksen julkisivuille korkeimmillaan 67 dB päiväajan keskiäänitason Aleksis Kiven kadun puoleisille julkisivuille. Rakennuksen sisätiloissa saavutetaan VNp 993/1992 mukainen toimistohuoneiden melutason ohjearvo 45 dB ilman kaavassa annettavaa äänitasoerovaatimusta.

Kaava-alueelle sijoittuvien olemassa olevien rakennusten julkisivuihin kohdistuvia melutasoja ei ole selvitetty. Tehdyn meluselvityksen ja Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 perusteella voidaan arvioida, että myös olemassa olevien toimistorakennusten melutason ohjearvo sisällä alittuu normaalein ulkovaipparakentein.

Toimistotiloihin soveltuva taustamelutaso vaihtelee tilakohtaisen käyttötarkoituksen mukaan. Mikäli rakennusten sisätiloista halutaan tehdä ääniympäristöltään minimivaatimuksia laadukkaampia, on suositeltavaa tarkastella julkisivujen ääneneristysvaatimuksia erikseen jatkosuunnittelussa.

Vilkaassa liikenneympäristössä rakennusten ilmanotto on syytä järjestää keskitetysti ja tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman etäältä liikenteen päästölähteistä, jotta varmistetaan riittävän hyvä sisäilmanlaatu.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Kaavahanke sijaitsee jo rakennetussa ympäristössä. Osa kaavamuutosalueen rakennuksista tullaan purkamaan ja korvaamaan uudisrakennuksilla.

Kaavaratkaisu

Paloturvallisuusratkaisut selvitetään tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Kaavamuutosalueen muiden rakennusten palo- ja pelastusturvallisuutta ei saa heikentää. Korttelin kansirakenteiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon pelastustoimen vaatimukset.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty rakennushistoriaselvitys KOP-pankin uudemmasta ATK-keskuksesta (Tengbom Ericsson Arkkitehdit Oy, 28.3.2017), liikennemeluselvitys (WSP Finland Oy, 26.9.2018) sekä rakennettavuusselvitys (Sweco 27.2.2019).

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevan tontin osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta Teollisuuskadun akselin alueella ja lisää työpaikkoja erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Nykyistä korkeampi rakentaminen muuttaa kaupunkikuvaa ja tulee näkymään erityisesti Hämeentien ja Sturenkadun silloilta, Dalapénpuistosta ja Keuruunpuiston laelta. Nykyistä korkeampi rakennusmassa tulee näkymään myös Aleksis Kiven kadun varren asuintaloihin, mutta vaikutus kadun ja asuntojen valoisuusolosuhteisiin ei ole merkittävä, sillä rakentaminen sijaitsee näiden pohjoispuolella. Uudisrakentamisen vaikutus Aleksis Kiven kadun katunäkymään on pyritty minimoimaan porrastamalla rakentamisen korkeutta korttelin sisäosiin.

Nykyisin umpinaisten maantasokerrosten avaaminen, kaupunkikuvallisesti laadukkaat aukiot ja liiketilojen tuominen kortteliin kehittävät alueen kaupunkikuvaa yleiskaavan ja Teollisuuskadun akselin kaavarungon periaatteiden mukaisella tavalla.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaava-alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä, joten kaavaratkaisun vaikutukset luontoon ja maisemaan ovat vähäiset. Uudet rakennusmassat sijoittuvat nykyisille rakennuspaikoille. Istutettava alue Kustaankadun ja Satamaradankadun kulmassa poistuu, kun piha-alueita kehitetään paremmin ulko-oleskeluun soveltuvana aukiona. Poistuvaa istutusta korvataan uusilla istutuksilla ja tasakatoille rakennettavilla viherkatoilla.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Työpaikamäärä korttelissa kasvaa, mutta asemakaavan viitesuunnitelman mukaan pysäköintipaikat vähenevät. Saattoliikenteen järjestäminen tontilla Satamaradankadun puolelta parantaa tilannetta Aleksis Kiven kadun puolella, jossa saattoliikenteelle ei ole ollut eril-

listä järjestelyä. Pyöräliikenteen voi arvioida lisääntyvän. Liiketilojen huolto Kustaankadun puoleisella aukiolla voidaan hoitaa muuttamalla yksi pysäköintipaikoista huoltopaikaksi.

Kaavalla ei ole vaikutuksia teknisen huollon järjestelmiin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisussa uudisrakentamisen sijoittelu ja hahmo on pyritty sovittamaan korttelin monimuotoiseen kokonaisuuteen. Nykyisin umpinaisten maantasokerrosten avaaminen ja kaupunkikuvallisesti laadukkaat aukiot kehittävät alueen kaupunkikuvaa ja jalankulkuympäristöä elävämmäksi ja monipuolisemmaksi Teollisuuskadun akselin kaavarungon periaatteiden mukaisesti. Umpinaiseksi rakentuneen korttelin avautuminen Fleminginkadun puolella parantaa asukaskyselyissä epämiellyttäväksi koetun Fleminginkadun pohjoispään kaupunkikuvaa ja tuo korttelin suojeltuja rakennuksia paremmin esiin.

Kaava turvaa jo aiemmin suojeltujen rakennusten lisäksi aluekokonaisuuden kannalta arvokkaan ATK-keskuksen säilymistä, mutta mahdollistaa samalla korttelin kehittämisen. Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen arvojen säilymiseen.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Tontin hulevesien hallinnan suunnittelussa noudatetaan Helsingin rakennusvalvonnan ohjetta ”hulevesien hallinta tonteilla”, lokakuu 2017.

Viherkatot ja kaava-alueelle istutettava muu kasvillisuus auttavat ilmastonmuutokseen sopeutumisessa vähentämällä lämpösaarekeilmiötä ja säätelemällä hulevesien määrää. Kaava-alueen kasvillisuuden ja muiden viherelementtien määrä on vähäinen. Kaavaratkaisun myötä muutos nykyiseen tilanteeseen on suhteellisen pieni.

Kaavassa on annettu maaperän pilaantuneisuuden huomioon ottamista koskeva kaavamääräys. Kaava luo edellytykset toteuttaa hanke niin, että maaperästä ei aiheudu haittaa tai vaaraa.

Kaavassa on annettu hyvän sisäilmanlaadun varmistamisen vuoksi määräys tuloilmaoton sijoittamisesta. Kaavaratkaisu luo edellytykset laadukkaaseen ääniympäristön jatkosuunnittelulle.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavamuutos luo edellytykset n. 600 uuden työpaikan syntymiselle. Myös kaavan vähintään edellyttämät 500 k-m² kivijalkaliiketilaa mahdollistavat uusien työpaikkojen syntymisen alueelle.

Kaavamuutos mahdollistaa korttelin kehittämisen osana Teollisuuskadun akselin kehittyvää työpaikkavyöhykettä. Kaavaratkaisun myötä alueen kaupunkirakenne muuttuu yleiskaavan tavoitteiden ja Teollisuuskadun akselin kaavarungon periaatteiden mukaisesti toiminnallisesti sekoittuneemmaksi.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja virkistykseen

Korttelin toiminnallinen monipuolistuminen ja jalankulkuympäristön ja julkisten tilojen laadun kehittyminen parantaa ihmisten elinympäristöä ja virkistykseen mahdollisuuksia kaupunkiympäristössä.

Olemassa olevan jalankulun yhteyden turvaaminen yleiselle jalankululle varatun alueen merkinnällä ja siitä seuraavalla liikenne-merkillä vastaa asukaskyselyissä esille nousseeseen ongelmaan korttelin kaupunkirakenteellisesta estevaikutuksesta, ja parantaa ihmisten arjen elinympäristöä sekä kokemusta kaupunkiympäristöstä.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

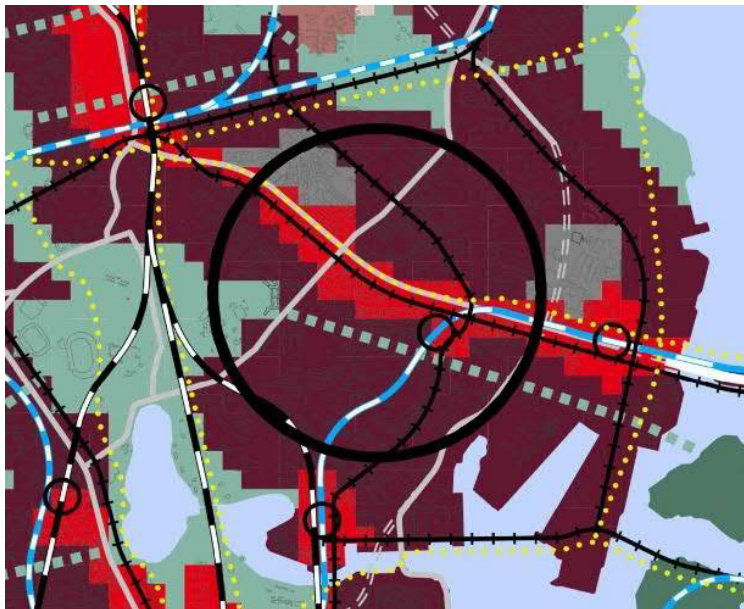
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on Liike ja palvelukeskustan aluetta C1. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

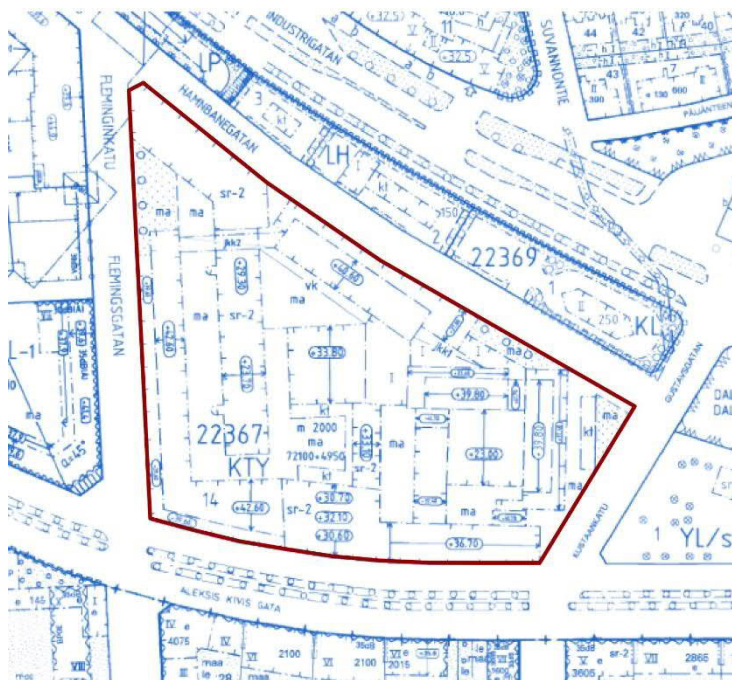


Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin pintakallioaluetta. Alueen luoteispuolella on maanalaisessa yleiskaavassa nykyisen rakennetun maanalaisen tilan ja suunnitellun maanalaisen tilan merkinnät. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.



Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 10789 (saanut lainvoiman 19.5.2000). Kaavassa alue on merkitty toimistorakennusten tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi. Korttelialueelle sallittu rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on 72 100 + 4 950, jossa edellinen luku osoittaa sallitun maanpäällisen kerrosalan ja jälkimmäinen luku kellarikerroksissa sallitun kerrosalan.



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto 12561 asemakaavan muuttamiseksi.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi Teollisuuskadun kaavarungon periaatteet 4.12.2018.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2017 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

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 verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Kallio Lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 24.9.–12.10.2018 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Vallilan kirjastossa, Pääjärkeentie 5
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 3.10.2018 Nordean kampuksella osoitteessa Aleksis Kiven katu 7.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat olemassa olevan kunnallistekniikan huomioimiseen, joukkoliikenteeseen, olemassa ole-

vien rakennusten purkamiseen ja muutostöihin, uudisrakentamisen laajuuteen ja korkeuteen, katutilan mittakaavaan, uudisrakennuksen hahmoon ja ulkoasuun, ATK-keskuksen säilyvän osan kaupunkikuvalliseen asemaan ja suojeluun, Kustaankadun puoleisen aukion luonteeseen sekä korttelin asemaan kaupunkikuvassa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudisrakennusta on madallettu yhdellä kerroksella, ja sen sovittamisesta katutilan mittakaavaan ja kaupunkikuvaan on määrätty rakennusosakohtaisin korkomerkinnöin ja kerrosluvuin sekä ulkoasua koskevin määräyksin. ATK-keskuksen suojelutarve on huomioitu asettamalla rakennuksen itä- ja pohjoisosille ja niihin liittyville porrastorneille suojelumerkintä. Kustaankadun puoleisen aukion luonne ja asema kaupunkitilassa on huomioitu aukiota koskevissa määräyksissä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteestä

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaikana kohdistui maantasokerrosten avaamiseen, liiketiloihin ja palveluihin sekä uudisrakennuksen korkeuteen. Mielipiteessä todettiin myös, että ehdotettu asemakaavamuutos mahdollistaa hyvin korttelin lisärakentamisen ja toteuttaa kaupungin tavoitteita mahdollistaa yritysten kasvu. Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että maantasokerrosten avoimuudesta sekä liiketilan määrästä ja sijoittumisesta on määrätty kaavassa, ja rakennuksen korkeutta on madallettu yhdellä kerroksella. Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastine mielipiteeseen on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 21.5.–19.6.2019

Kaavaehdotus esiteltiin kaupunkiympäristölautakunnalle 14.5.2019 ja lautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtävillä.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat Teollisuuskadun akselin kaavarungon aikatauluun, Dallapénpuiston huomioimiseen tontilla sijaitsevan aukion suunnittelussa, korttelin läpi kulkevaan jalankulkuyhteyteen, alueen joukkoliikenteeseen sekä pyöräpysäköintiin.

Maantasokerroksen avaamista ja kadulle avautuvia liiketiloja pidettiin hyvänä kehityksenä.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat joukkoliikenteen toimintaedellytyksiin, kunnallistekniikkaan, hulevesiin, sekä pohjaveden hallintaan ja maaperään.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen mukaan kaavamuutos huomioi rakennussuojelun tavoitteet hyvin. Kaupunginmuseo piti Aleksis Kiven kadun varrelle sijoittuvan rakennusosan korkeutta koskevaa kaavamääräystä, sekä uudisrakennuksen ulkoasua rajaavia ja ohjaavia kaavamääräyksiä tärkeinä. Edellä mainittu huomioon ottaen kaupunginmuseo näkee, että sen rakennetun kulttuuriympäristön vaalimiselle asettamat tavoitteet on riittävällä tavalla otettu huomioon.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- Helen Sähköverkko Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / Helsingin kaupunginmuseo

Lisäksi Helen Oy ilmoitti, ettei heillä ole lausuttavaa.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Muistutusten johdosta:

- asemakaavaan on lisätty määräys ”50 % henkilökunnan pyöräpaikoista tulee sijoittaa säältä suojattuihin ja lukittaviin tiloihin”.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- määräyksissä vaaditut ”myymälä-, ravintola- tai muut asiakaspalvelutilat” on muutettu muotoon ”liike- tai palvelutilat”

- määräyksessä ”Aleksis Kiven kadun ja Kustaankadun kulmassa uudisrakennuksen kymmenenteen kerrokseen saa sijoittaa sauna- ja kokoontumistiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi” termi kymmenes kerros on muutettu muotoon ylin kerros
- määräys ”Maantasokerroksen julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa” on muutettu muotoon ”Maantasokerroksen julkisivuissa tulee olla ikkunoita ja ovia riippumatta sisätilojen käyttötarkoituksesta.” Samaan yhteyteen on lisätty määräys siitä, että ikkunoiden tulee olla kirkasta lasia
- määräyksen ”Aleksis Kiven kadun ja Kustaankadun kulmassa maantasokerroksen tulee olla saman korkuinen kuin suojellun ATK-talon maantasokerroksen” loppuosa on muutettu muotoon ”... tulee jatkaa suojellun ATK-talon maantasokerroksen julkisivulinjaa”.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselistusta on päivitetty kaavamääräysten osalta
- ELY-keskuksen lausunnon johdosta selostukseen on lisätty maininnat lähellä sijaitsevista puupaalutetuista rakennuksista ja maaperätutkimuksessa huomioitavat mahdolliset happamat sulfaattimaat
- HSY:n lausunnon johdosta selostukseen on lisätty huomio, että muutosalueen lähellä sijaitseva päävesijohto tulee huomioida rakentamisajan lisäksi jo jatkosuunnittelussa
- kaavaselistuksen tekstin muotoilua on tarkennettu ja sanamuotoja korjattu
- tilastotiedot-liitteeseen on korjattu voimassa olevan asemakaavan kerrosalat.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 14.5.2019 päivätyin ja 1.10.2019 muutetun asemakaavan muutos-ehdotuksen nro 12581 hyväksymistä.

Helsingissä 1.10.2019

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	07.08.2019
Kaavan nimi	Aleksis Kiven katu 5		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	14.05.2019
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	10.09.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112581
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,2021	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	2,2021	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,2021

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	2,2021	100,0	86450	3,93	0,0000	9400
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,2021	100,0	86450	3,93	0,0000	9400
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	0,5815	26,4			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	22460	-1	11160

Alamerkinntät

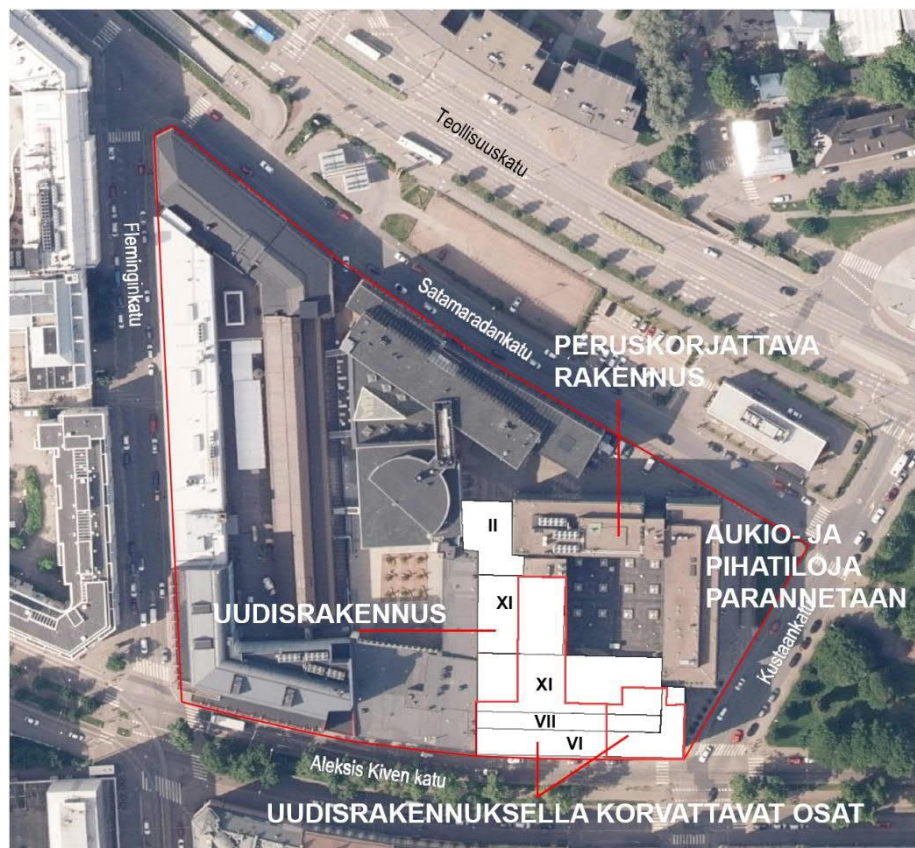
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,2021	100,0	86450	3,93	0,0000	9400
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,2021	100,0	86450	3,93	0,0000	9400
KT	2,2021	100,0	86450	3,93	2,2021	86450
KTY	0,0000		0		-2,2021	-77050
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	0,5815	26,4			
ma	0,5815	100,0			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	22460	-1	11160
Asemakaava	3	22460	-1	11160

ALEKSIS KIVEN KATU 5, ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Aleksis Kiven katu 5:een, Nordean kortteliin suunnitellaan lisää toimitilaa. Osa korttelin Aleksis Kiven kadun puoleisista rakennuksista korvataan uudisrakennuksella. Suunnittelun lähtökohtia esitellään ja niistä keskustellaan Nordean kampuksella, osoitteessa Aleksis Kiven katu 7, keskiviikkona 3. lokakuuta klo 17.30–19.30.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee Aleksis Kiven kadun, Fleminginkadun, Sataradankadun ja Kustaankadun rajaamaa, yksityisomistuksessa olevaa tonttia 22367/14 Vallilassa. Kiinteistön pitkäaikaisena vuokralaisena on Nordea Oyj. Tavoitteena on mahdollistaa korttelin lisärakentaminen sekä nykyisten rakennusten osittainen korvaaminen toimistotyön nykyisiä vaatimuksia vastaavalla uudisrakennuksella.

Vuonna 1963 valmistunut ATK-keskus puretaan ja vuonna 1974 valmistuneesta ATK-keskuksen laajennuksesta puretaan Aleksis Kiven kadun puoleinen osa pääsisäänkäyntineen. Purkamisen laajuus on yhteensä noin 9 700 k-m². Vuoden 1974 ATK-keskuksen Satamaradankadun ja Kustaankadun puoleiset osat peruskorjataan ja purettavat osat korvataan uudisrakennuksella.

Uudisrakennus on pinta-alaltaan noin 21 500 k-m². Rakennus on Aleksis Kiven kadun reunassa kuusikerroksinen ja pihan puolelle, korttelin sisäosiin mentäessä kerrosluku nousee portaittain, ollen tontin keskellä yksitoista. Rakennuksen eri osissa julkisivun jäsentely ja väriytyvät vaihtelevat, jotta uusi osa asettuisi luontevaksi osaksi kollaasimaista korttelia. Muutoksen yhteydessä ATK-keskuksen suljettua maantasokerrosta avataan sijoittamalla katutasoon liiketiloja ja suuria ikkunapintoja.

Tontilla sijaitsevaa aukiota Kustaankadun varrella parannetaan. Satamaradankadun puolelle tehdään uusi sisäänkäyntipiha, joka avautuu kadun suuntaan. Huoltoajo kulkee tontin läpi, jolloin huolto saadaan piiloon korttelin sisälle.

Asemakaavan tavoitteet pohjautuvat kaupungin strategian tavoitteisiin mahdollistaa yritysten kasvu kaavoittamalla riittävästi ja ketterästi tarvittavia työpaikka-alueita, tukea yrityseskosysteemeitä ja -klustereita hyvin saavutettavilla alueilla, sekä kehittää Teollisuuskadun akselia merkittävänä työpaikka-alueena ja keskustan laajenemisalueena. Helsingin uudessa yleiskaavassa kaavoitettava tontti sijoittuu osaksi liike- ja palvelukeskustaksi merkittävää aluetta. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden Helsingin seutua koskevien erityistavoitteiden mukaan on luotava edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Rakennetun kulttuuriympäristön arvojen osalta suunnittelua ohjaa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointi.

Osallistuminen ja aineistot

Tervetuloa esittely- ja keskustelutilaisuuteen Nordean kampukselle, osoitteeseen Aleksis Kiven katu 7, keskiviikkona 3.10.2018 klo 17.30–19.30, käynti sisäpihalta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viite-suunnitelma) on esillä 24.9.–12.10.2018 seuraavissa paikoissa:

- Vallilan kirjastossa, Pääjärventie 5
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 12.10.2018**. Niille, jotka ovat

mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksestä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, 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.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Hermanni-Vallila Seura
 - Alppila Seura ry
 - Kallio-Seura ry
 - Puu-Vallilalaiset ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin seudun kauppakamari
 - Rakennustaiteen Seura ry
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Museovirasto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

Kortteli on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2000) alue on merkitty toimistorakennusten tai ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alueella on merkintä ”Kerrostalovaltainen alue, asuminen/toimitila: Aluetta kehitetään hallinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asumisen ja virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön”.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alueella on merkintä ”Liike- ja palvelukeskusta C1: Palvelu-, liike- ja toimitilapainotteinen keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelypainotteinen. Alue erottuu ympäristöönsä tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu”.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen viereen. Tontin länsi- ja pohjoispuolella on kortteleita, jotka kuuluvat Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloihin ”Pasilan veturitallit, konepaja ja SOK:n teollisuuskorttelit” sekä ”Vallilan asuinalueet”.

Suunnittelualueetta koskevia selvityksiä:

- Vallila – ominaispiirteiden selvitys (Näkymä Oy, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, 2018)
- Rakennushistoriallinen selvitys (Tengbom, 2017)

Tontilla sijaitsee nykyisin toimistokäytössä olevia toimitila- ja teollisuusrakennuksia eri aikakausilta. Rakennusten korkeudet vaihtelevat kolmesta seitsemään kerrokseen. Korttelin kahdeksasta rakennuksesta kolme on suojeltu asemakaavalla.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Tiia Ettala, arkkitehti, p. (09) 310 20511, tiia.ettala@hel.fi

Liikenne

Tiia Numminen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37404,
tiia.numminen@hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

Mikko Tervola, insinööri, p. (09) 310 44131, mikko.tervola@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Inka Lappalainen, aluesuunnittelija, p. (09) 310 21344,
inka.lappalainen@hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi

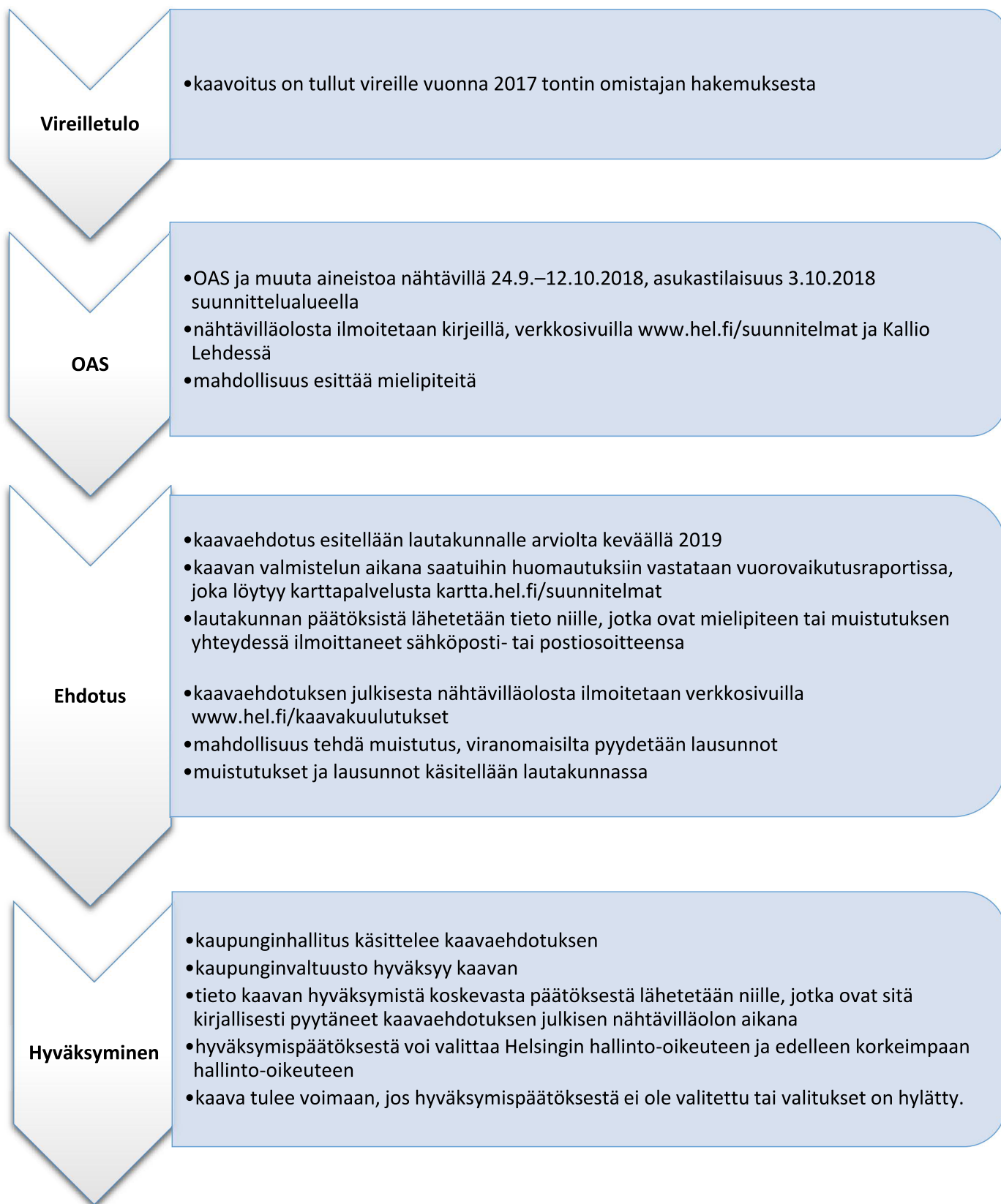
Vuorovaikutus

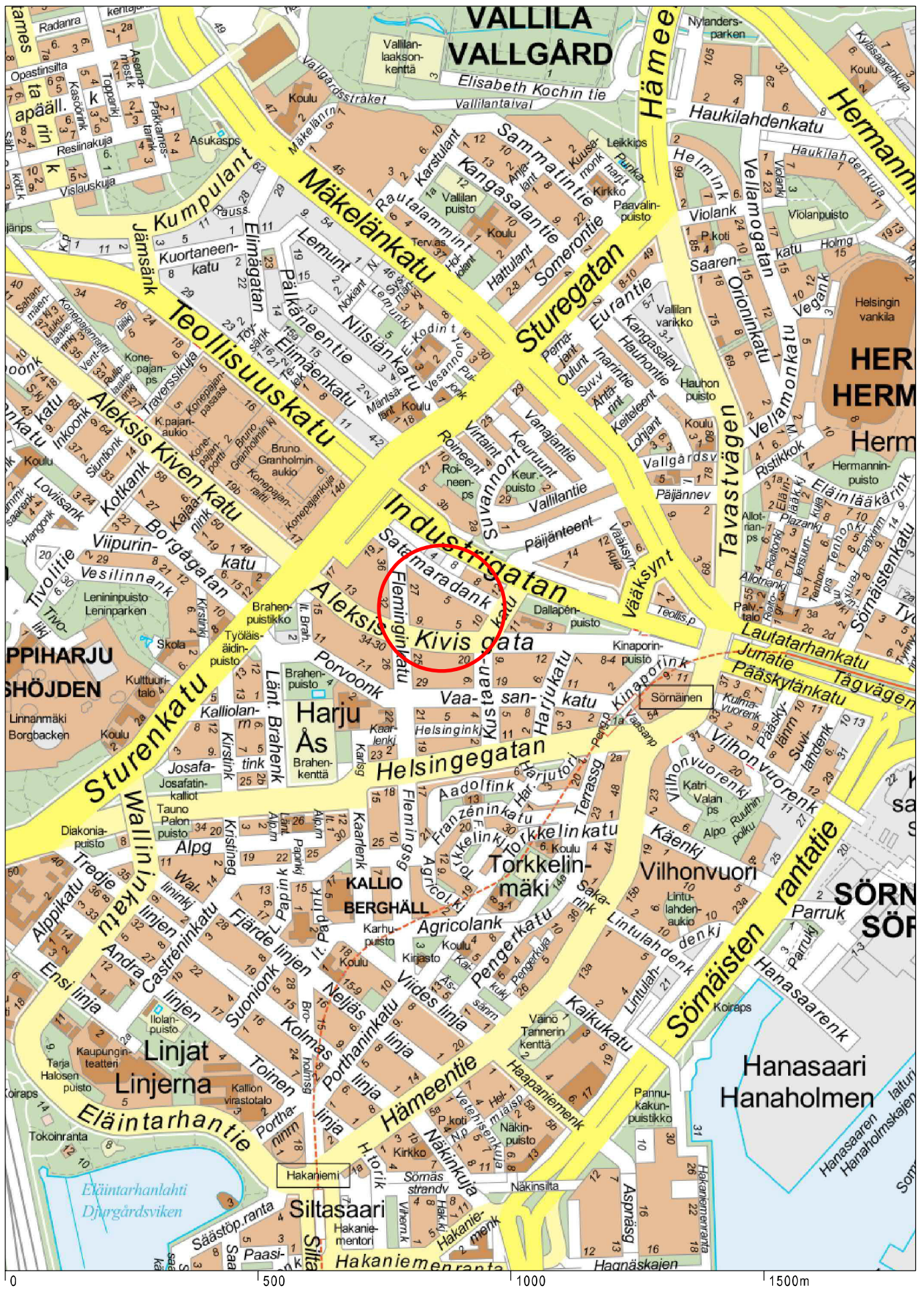
Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37436,
tiina.antila-lehtonen@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta www.hel.fi/suunnitelmavahti.

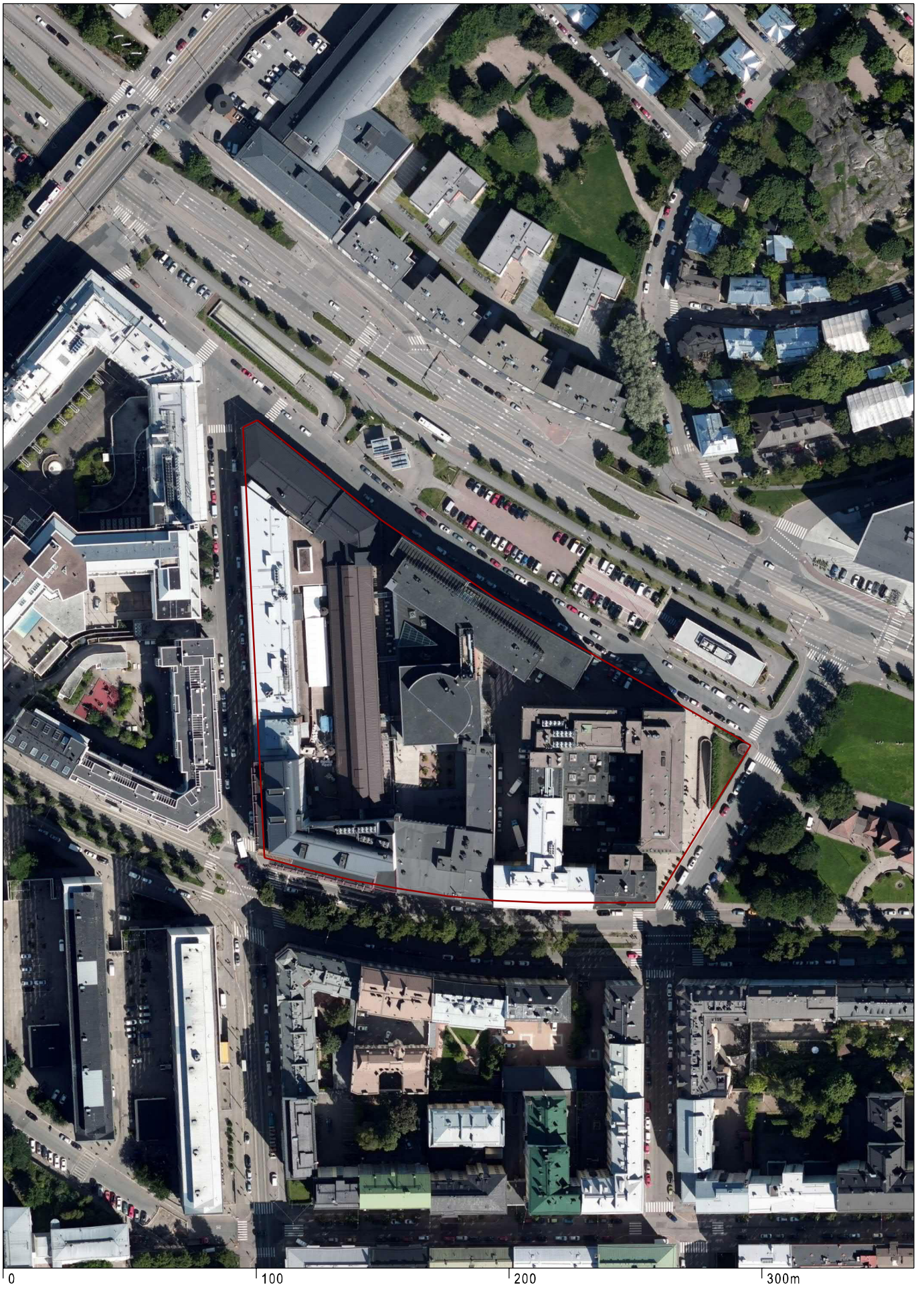
Kaavoituksen eteneminen





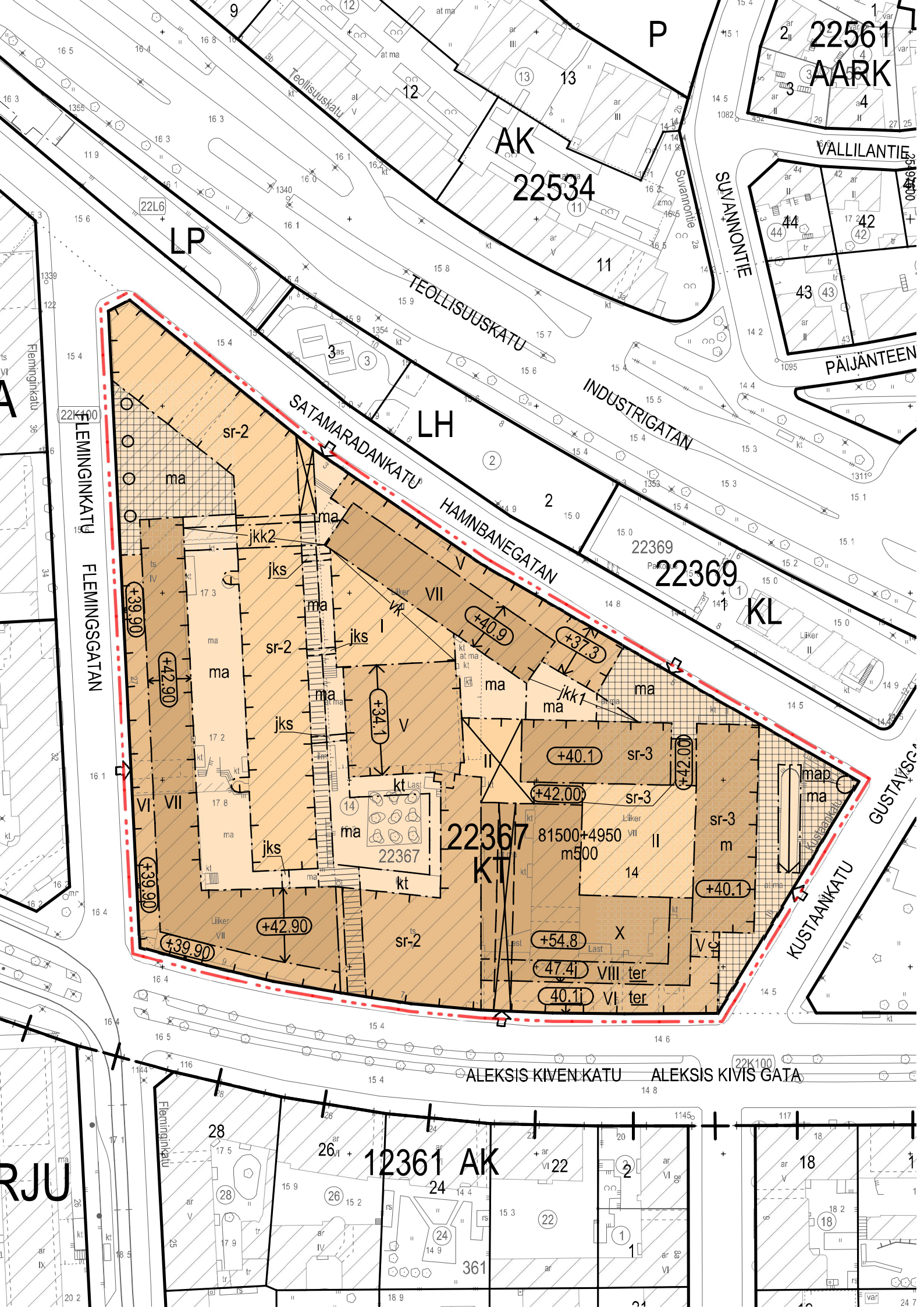
Sijaintikartta
 Aleksis Kiven katu 5
 Asemakaavan muutos

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Eteläinen yksikkö



Ilmakuva
Aleksis Kiven katu 5
Asemakaavan muutos

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



22561
AARK

AK
22534

LP

LH

22369
KL

22367
KT

12361 AK

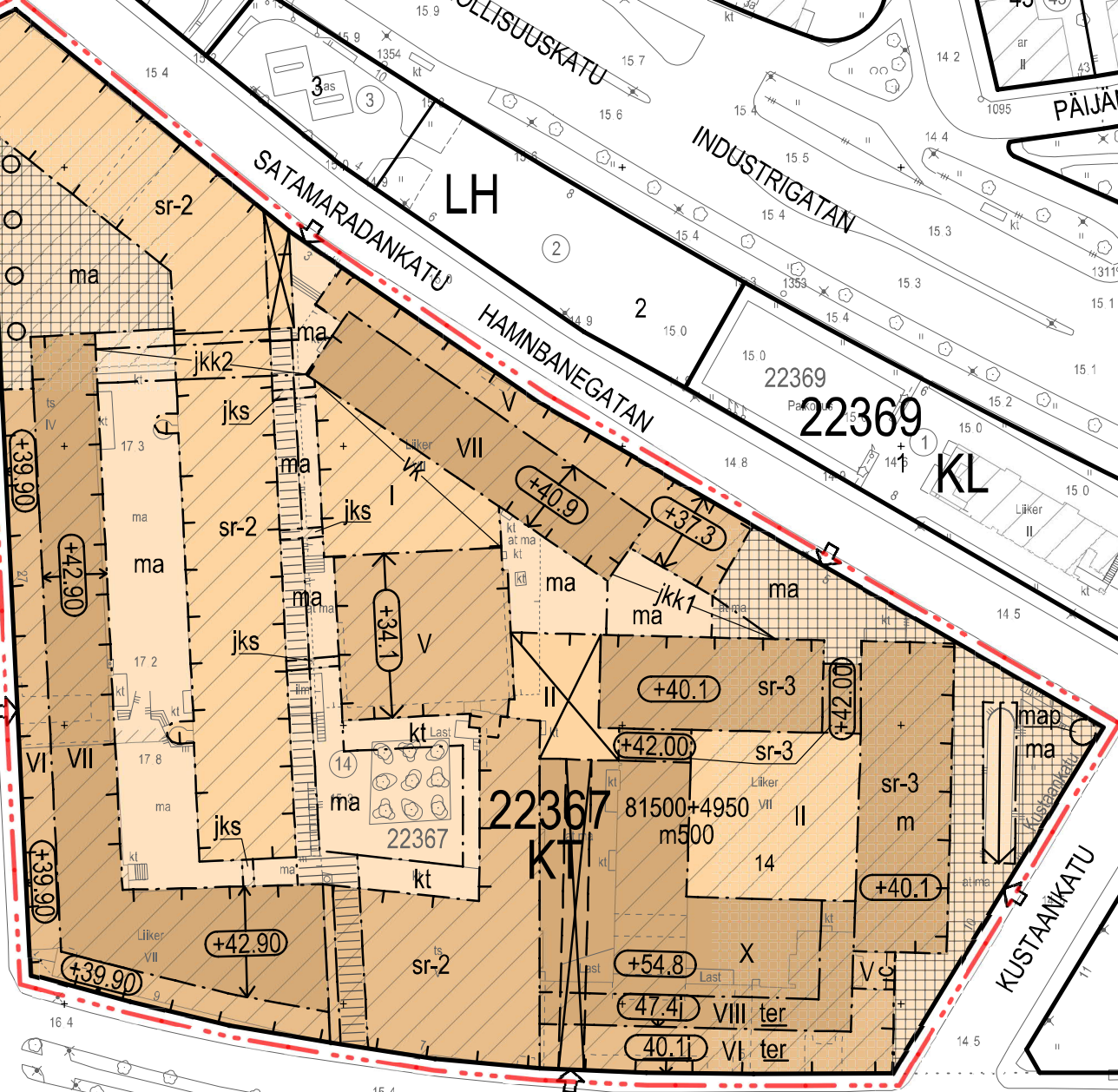
RJU

FLEMINGINKATU
FLEMINGSGATAN

ALEKSIS KIVENKATU
ALEKSIS KIVISGATA

KUSTANKATU

GUSTAVSKATU



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET



Toimistorakennusten korttelialue. Katutasen keroksiin saa sijoittaa myymälä-, ravintola- ja muita asiakaspalvelutiloja.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

22367

Korttelin numero.

14

Tontin numero.

81500+4950

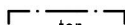
Lukusarja joka yhteenlaskettuna osoittaa korttelialueelle sallitun rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä ja jossa edellinen luku osoittaa sallitun maanpäällisen kerrosalan ja jälkimmäinen luku kellarikerroksissa sallitun kerrosalan.

m500

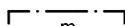
Luku osoittaa montako kerrosneliötä sallitusta kerrosalasta tulee vähintään varata liike- tai palvelutiloiksi.

ter

Alleiviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän määräyksen.



Terassin rakennusala.



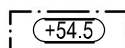
Alue, jolle tulee sijoittaa vähintään 500 k-m2 aukiolle avautuvaa liike- tai palvelutilaa.

-C-

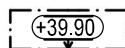
Merkintä osoittaa julkisivun osan, jonka tulee olla sisäänvedetty.

VII

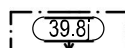
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



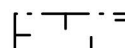
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



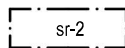
Rakennuksen julkisivun ylimmän kohdan korkeusasema.



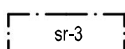
Rakennusala.



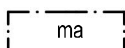
Istutettava puurivi.



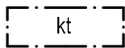
Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.



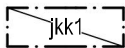
Aluekokonaisuuden kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka heikentävät rakennuksen kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen maantasokerrokseen saa avata näyteikkunoita ja ovia.



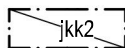
Maanalainen tila.



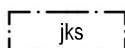
Katoksen rakennusala



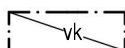
Tontin osa, jolle saa tasojen +29.7 - +37.0 väliin rakentaa rakennuksia yhdistävän jalankulkukäytävän asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.



Tontin osa, jolle saa tasojen +32.2 - +38.4 väliin rakentaa rakennuksia yhdistävän jalankulkukäytävän asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.



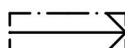
Tontin osa, jolle saa rakentaa rakennuksia yhdistävän jalankulkukäytävän.



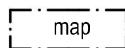
Piha-alue, joka saadaan kattaa lasikatteella.



Aukioksi rakennettava alueen osa. Aukiota ei saa aidata kadun puolelta. Aukio tulee päällystää luonnonkivellä.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



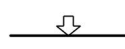
Alue, jolle saa sijoittaa maanalaisesta pysäköintilaitoksesta ja väestönsuojasta porrasyhteyden sekä hätäpoistumistien.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. Sijainti ohjeellinen.



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Liiketiloihin tulee olla omat esteettömät sisäänkäynnit kadulta.

Tekniset tilat tulee integroida rakennukseen yhtenäisen vesikattopinnan alle eikä niitä saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle erillisiin rakennuksiin.

Aleksis Kiven kadun ja Kustaankadun kulmassa uudisrakennuksen ylimpään kerrokseen saa sijoittaa sauna- ja kokoontumistiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Jäte- ja muut huoltotilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Muuntamotilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Korttelialueelle saa rakentaa kolme maanalaista kerrosta.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Uudisrakentaminen tulee soviittaa hahmoltaan ja arkkitehtuuriltaan korttelin olemassa olevaan kokonaisuuteen.

Maantasokerroksen julkisivuissa tulee olla ikkunoita ja ovia rippumatta sisätilojen käyttötarkoituksesta. Ikkunoiden tulee olla kirkasta lasia.

Julkisivujen tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia. Aleksis Kiven kadun ja Kustaankadun kulmassa pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää paikallamuurattua tiiltä ja/tai kuparia sekä lasia, ja porrastuvat rakennusmassat tulee erotella toisistaan variaatioilla julkisivussa.

Rakennusten sisäänkäyntien tulee erottua julkisivujen jäsentelyssä.

Aleksis Kiven kadun ja Kustaankadun kulmassa maantasokerroksen tulee jatkaa suojellun ATK-talon maantasokerroksen julkisivulinjaa.

Liiketilat on varustettava rasvanerotteluvaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla poistoilmahormilla, joka saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi.

Uudisrakennusten maantasokerrokset tulee toteuttaa siten, että ne ovat myöhemmin muutettavissa kadulle avautuviksi liiketiloiksi.

PIHAT JA ULKOALUEET

Ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoiltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina ja miljööseen soveltuvina.

Pihat ja pihakannet tulee jäsenellä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi ulko-oleskelu tiloiksi. Pihakannen osat, joita ei käytetä kulkuteinä ja/tai oleskelualueena, on istutettava. Pihakannelle on rakennettava riittävät kasvualustat pienikasvuille puille, pensaille ja nurmikolle.

Piha-alueelle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Tonttia ei saa rajata katualueista aidoilla.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maaperän pilaantuneisuuden tutkimustarve on selvitettävä ennen maankaivuun johtavan rakennus- tai toimenpideluvan myöntämistä.

Rakennuksen ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman etäältä ja korkealta katualueisiin nähden.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormi on sijoitettava rakennukseen ja johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle. Poistoilmahormit saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

RAKENNETTAVUUS

Orsi- ja pohjaveden pintaa ei saa pysyvästi alentaa. Olemassa oleville rakennuksille ja rakenteille ei saa aiheutua haittaa työnaikaisesta pohjavedenalennuksesta.

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

ILMASTONMUUTOS -HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tasakatot tulee toteuttaa pääosin hulevettä pidättävinä viherkattoina.

Tontin hulevesi- ja kuivatusratkaisut tulee suunnitella ja toteuttaa kokonaisuutena.

Aurinkopaneeleita saa sijoittaa kattopinnoille.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

AUTOPAIKAT:

- Toimisto, enintään 1 ap / 150 k-m²
- Myymälät ja ravintolat enintään 1 ap / 100 k-m²

Autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin kerroksiin.

POLKUPYÖRÄPAIKAT:

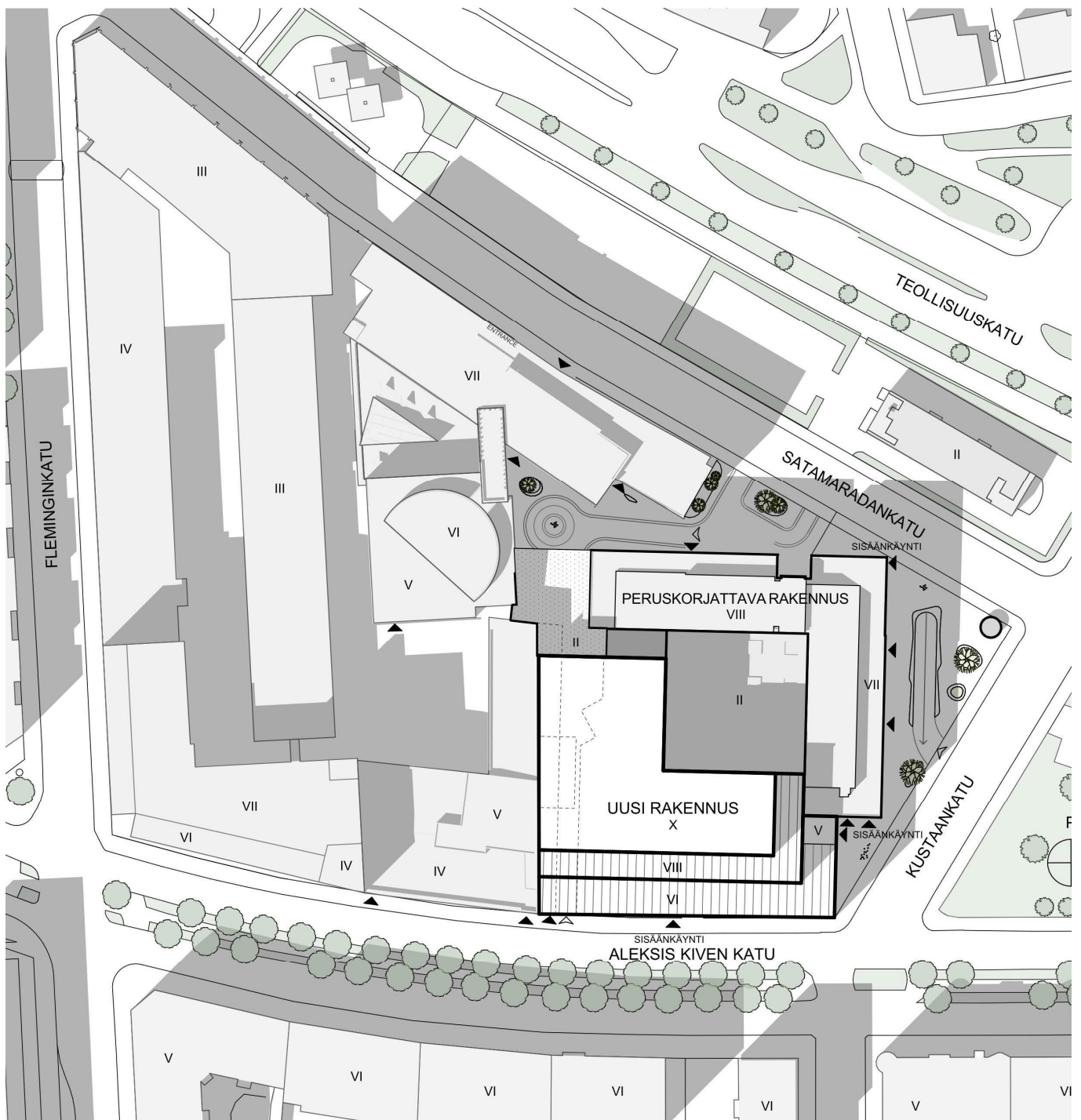
- Toimistot, myymälät ja ravintolat vähintään 1 pp / 50 k-m².
- Lisäksi muissa kuin toimistoissa 1 pp / 3 työntekijää.

Toimistojen osalta vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1000 m² ulko-ovien läheisyydessä.

50 % henkilökunnan pyöräpaikoista tulee sijoittaa säältä suojattuihin ja lukittaviin tiloihin.

Ulkona sijaitsevilla pyöräpaikoilla tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

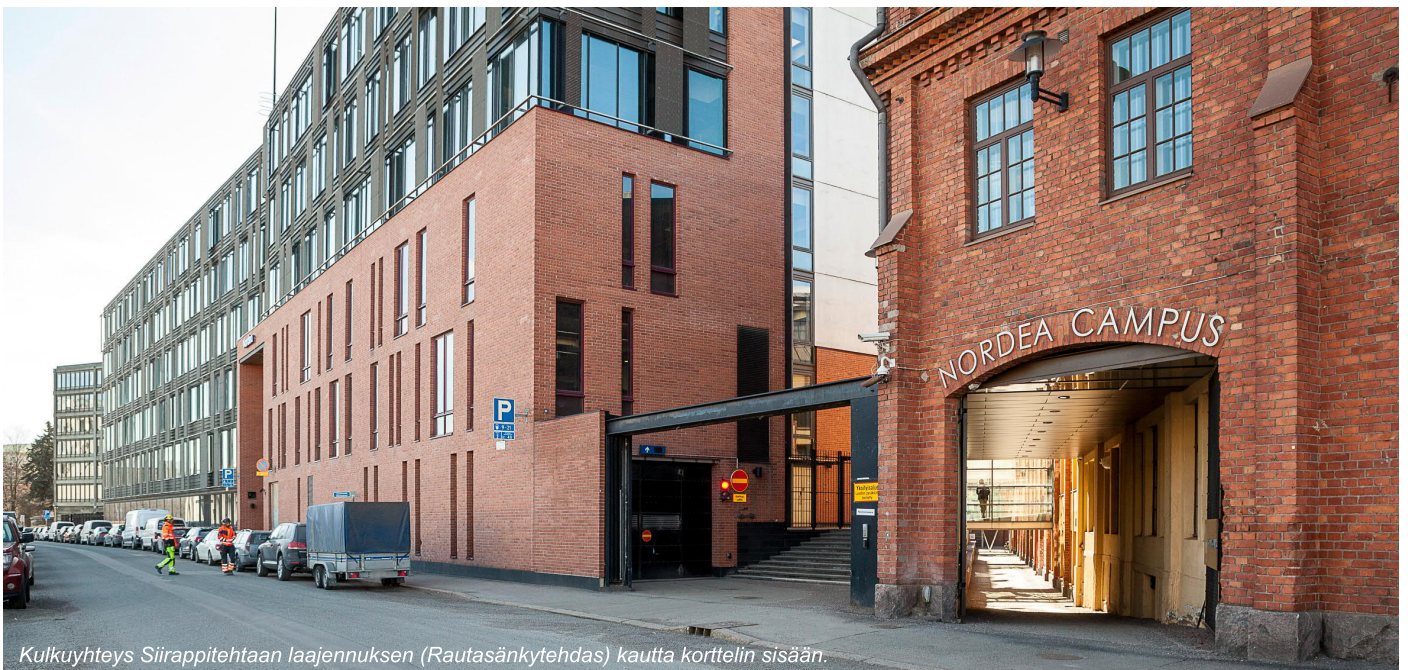


Havainnekuva
Aleksis Kiven katu 5
Asemakaavan muutos

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



Näkymä Satamaradankadulta Fleminginkadun suuntaan



Kulkuyhteys Siirappitehtaan laajennuksen (Rautasänkytehdas) kautta korttelin sisään.



Siirappitehdas Satamaradankadulta.

Fleminginkatu 27 / sr-2 - Siirappitehdas ja Rautasänkytehdas

Kuvaliite suojelukohteista
Aleksis Kiven katu 5, kaavanro 12581

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



*Leipomo korttelin sisäpihalta nähtynä.
Vasemmalla laajennusosa.*

*Kulku Nordean kampuksen
pääsisäänkäynnille on Aleksis Kiven
kadulta, leipomorakennuksen läpi.*

Leipomo Aleksis Kiven kadulta nähtynä.



Aleksis Kiven katu 7 / sr-2 - Leipomo

Kuvaliite suojelukohteista
Aleksis Kiven katu 5, kaavanro 12581

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



ATK-keskus Kustaankadun suunnasta.

*Näkymä Hämeentien sillalta
Dallapénpuiston suuntaan, taustalla
Nordean kortteli ja ATK-keskus.*



Näkymä Teollisuuskadun ja Vääksyntien kulmasta.



Aleksis Kiven katu 5 (Satamaradankatu 5) / sr-3 - ATK-keskus

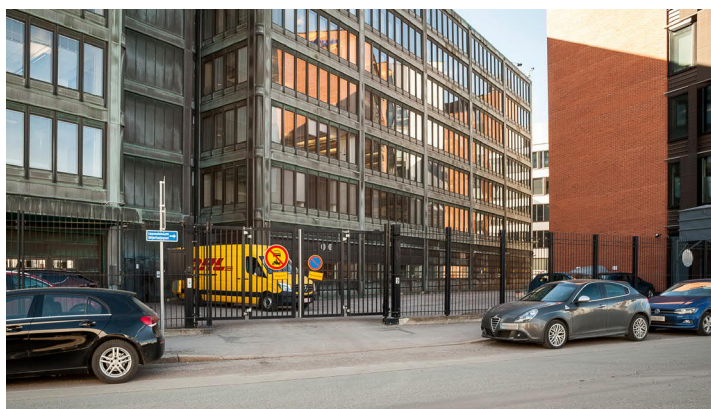
Kuvaliite suojelukohteista
Aleksis Kiven katu 5, kaavanro 12581

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



*ATK-keskus Aleksis Kiven kadun suunnalta.
Etualalla nykyinen sisäänkäynti, taustalla
suojeltava osa.*

*ATK-keskuksen Satamaradankadun
puoleinen suojeltava osa.*



*Suojeltavan osan maantasokerros
Kustaankadun puoleisella aukiolla.*



Aleksis Kiven katu 5 (Satamaradankatu 5) / sr-3 - ATK-keskus

Kuvaliite suojelukohteista
Aleksis Kiven katu 5, kaavanro 12581

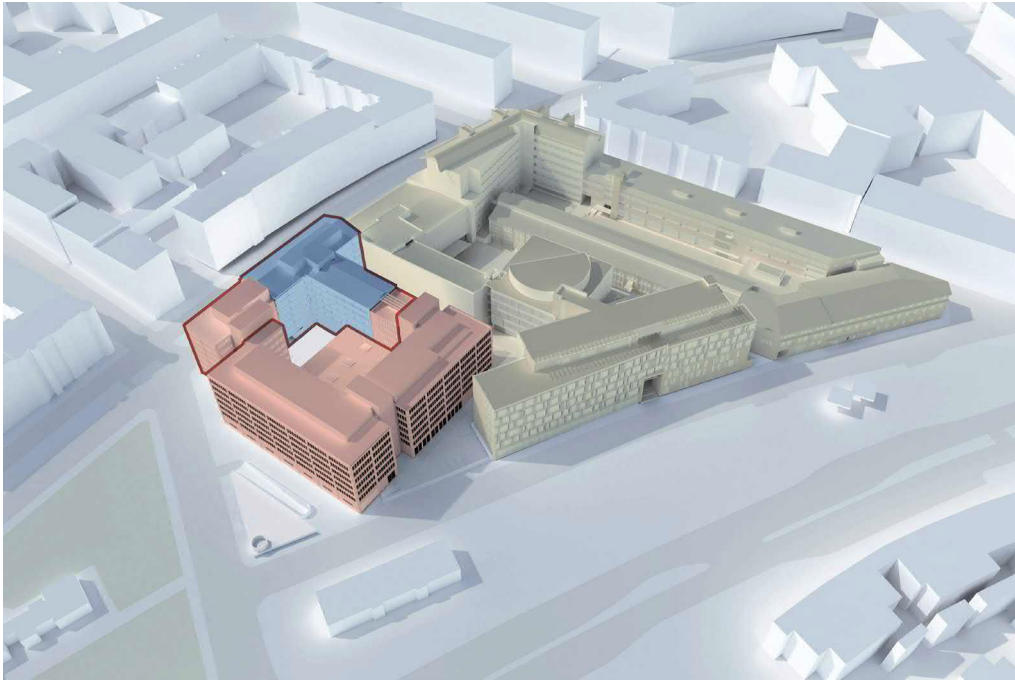
Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



VIITESUUNNITELMA

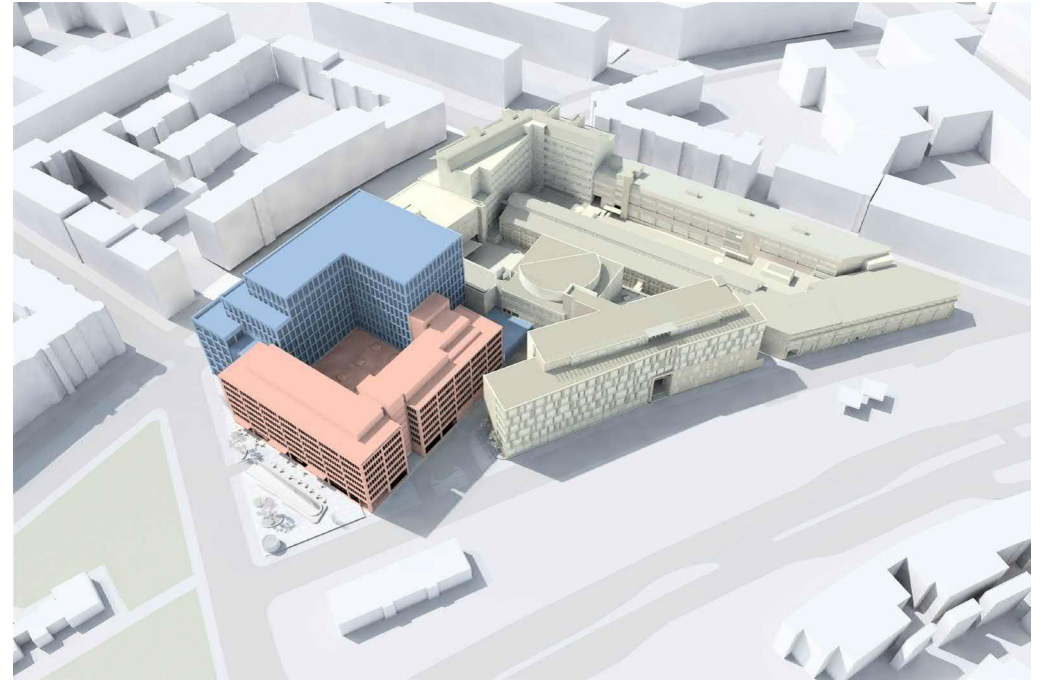
21.03.2019





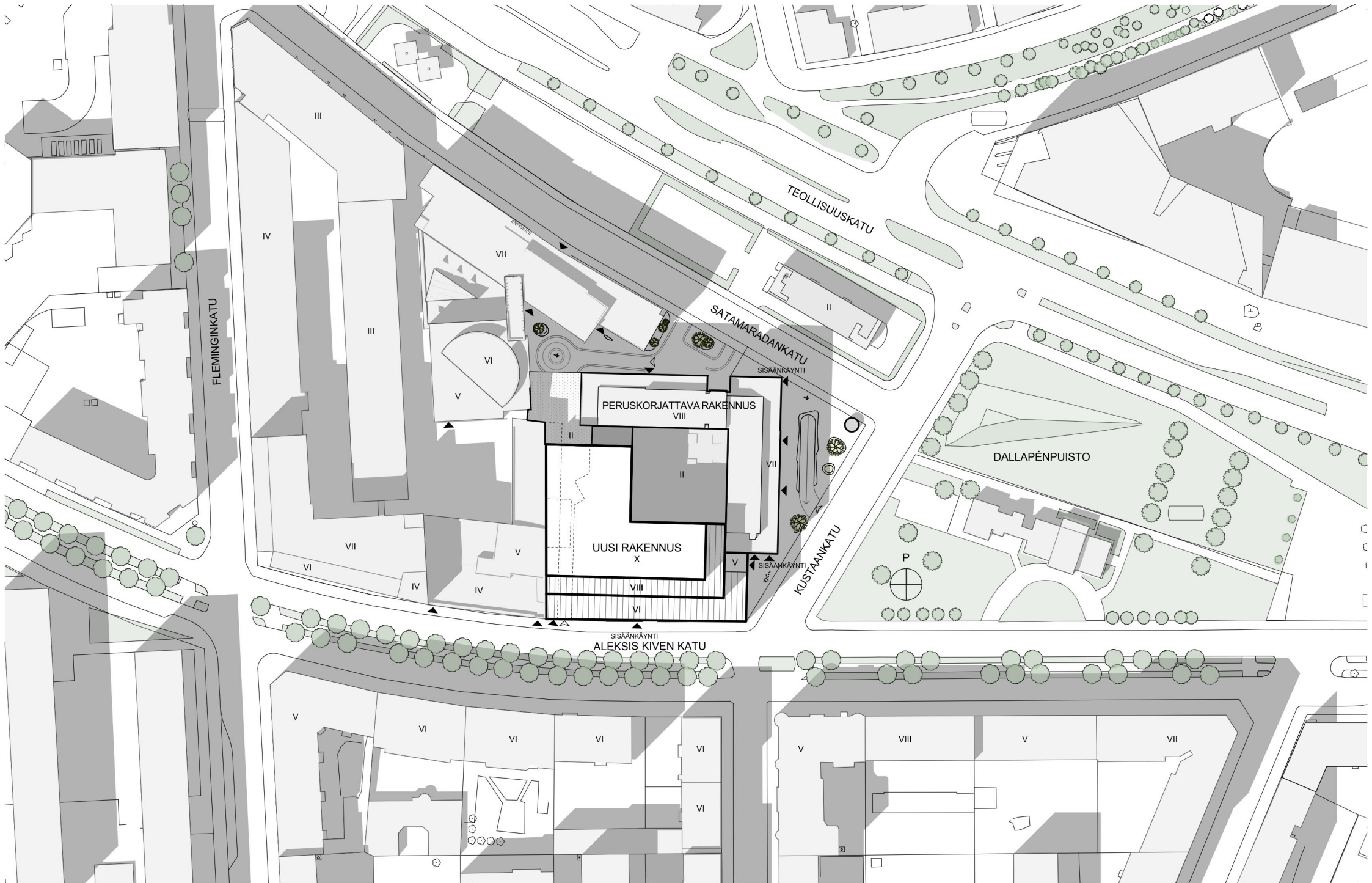
NYKYTILA (PURETTAVAT OSAT)

- NYKYINEN C3
- NYKYINEN C5
- PURETTAVA OSA



UUSI SUUNNITELMA

- PERUSKORJATTU C3
- UUSI C5





-1 KRS KELLARI

- | | | | |
|---|----------------------------|---|-------------------|
|  | PORRASHUONE /
HISSIAULA |  | TEKNINEN TILA |
|  | YHTEISTILA |  | TOIMISTOTILA (C3) |
|  | WC |  | TOIMISTOTILA (C5) |
|  | POLKUPYÖRÄ
PYSÄKÖINTI |  | LIIKETILA |
| | |  | KUILU |









1. KRS SISÄÄNKÄYNTI



2. KRS



3.-5. KRS TOIMISTOKERROS

- | | | |
|---|---|---|
|  PORRASHUONE / HISSIAULA |  TEKNINEN TILA | |
|  YHTEISTILA |  TOIMISTOTILA (C3) | |
|  WC |  TOIMISTOTILA (C5) | |
|  POLKUPYÖRÄ PYSÄKÖINTI |  LIIKETILA |  KUILU |



6. KRS TOIMISTOKERROS

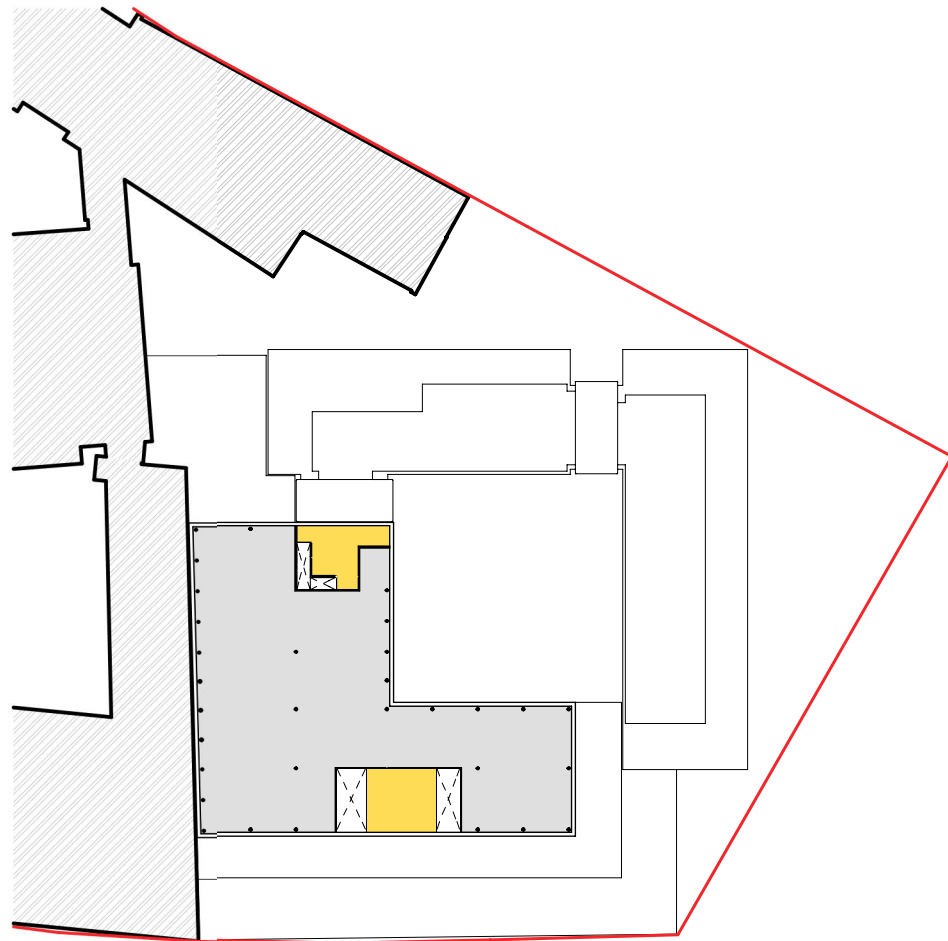


7-8. KRS TOIMISTOKERROS

- | | | |
|---|---|---|
|  PORRASHUONE / HISSIAULA |  TEKNINEN TILA | |
|  YHTEISTILA |  TOIMISTOTILA (C3) | |
|  WC |  TOIMISTOTILA (C5) | |
|  POLKUPYÖRÄ PYSÄKÖINTI |  LIIKETILA |  KUILU |



9. KRS TOIMISTOKERROS



10. KRS TEKNINEN TILA

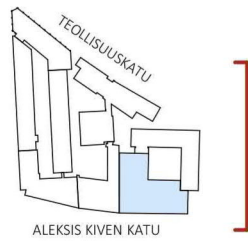
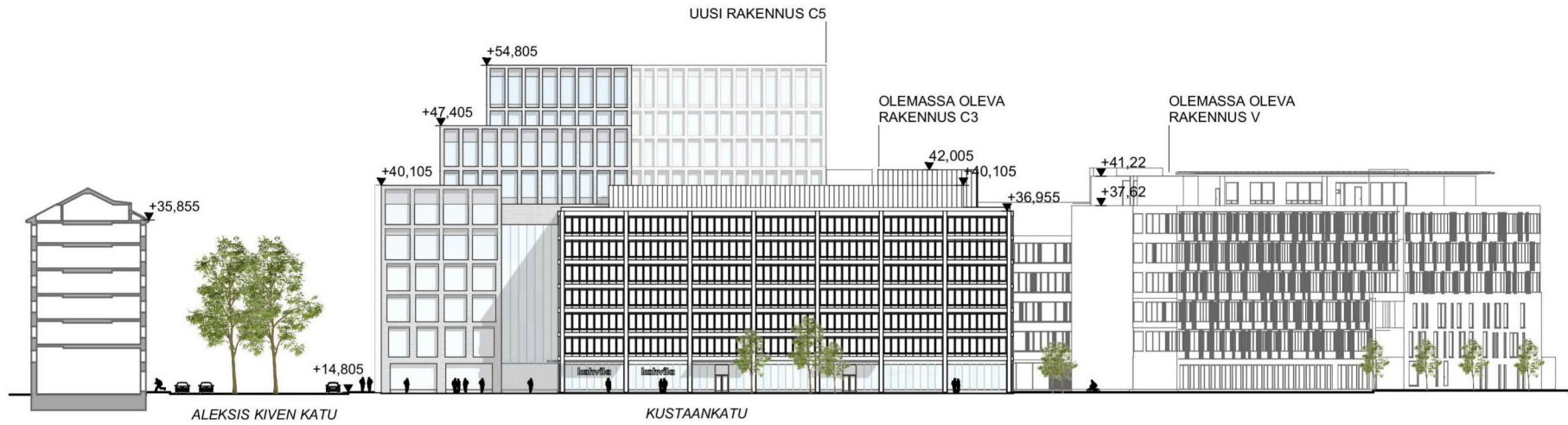
- | | | |
|---|---|---|
|  PORRASHUONE / HISSIAULA |  TEKNINEN TILA | |
|  YHTEISTILA |  TOIMISTOTILA (C3) | |
|  WC |  TOIMISTOTILA (C5) | |
|  POLKUPYÖRÄ PYSÄKÖINTI |  LIIKETILA |  KUILU |

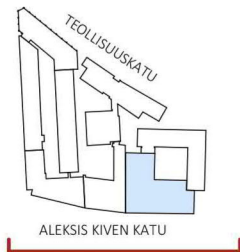
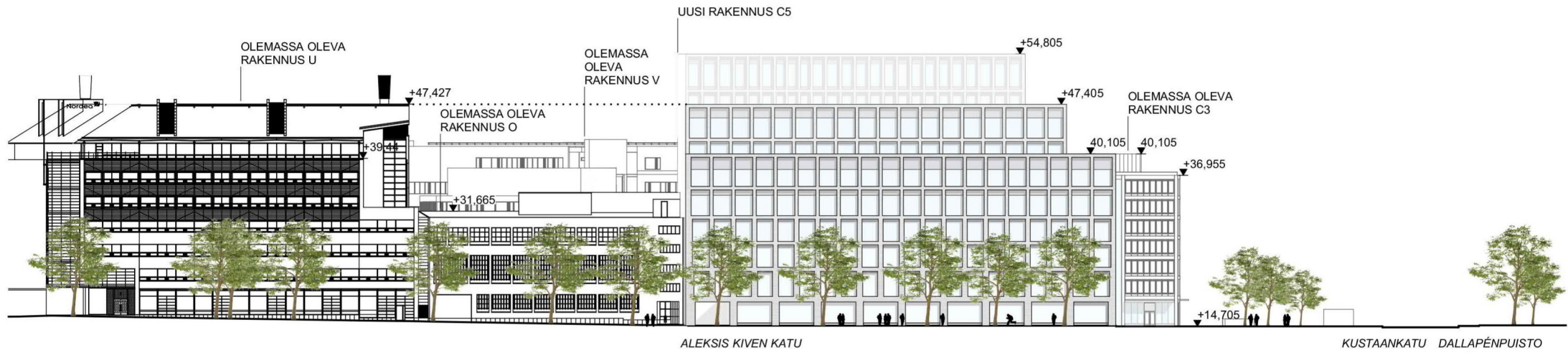


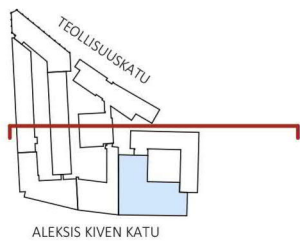
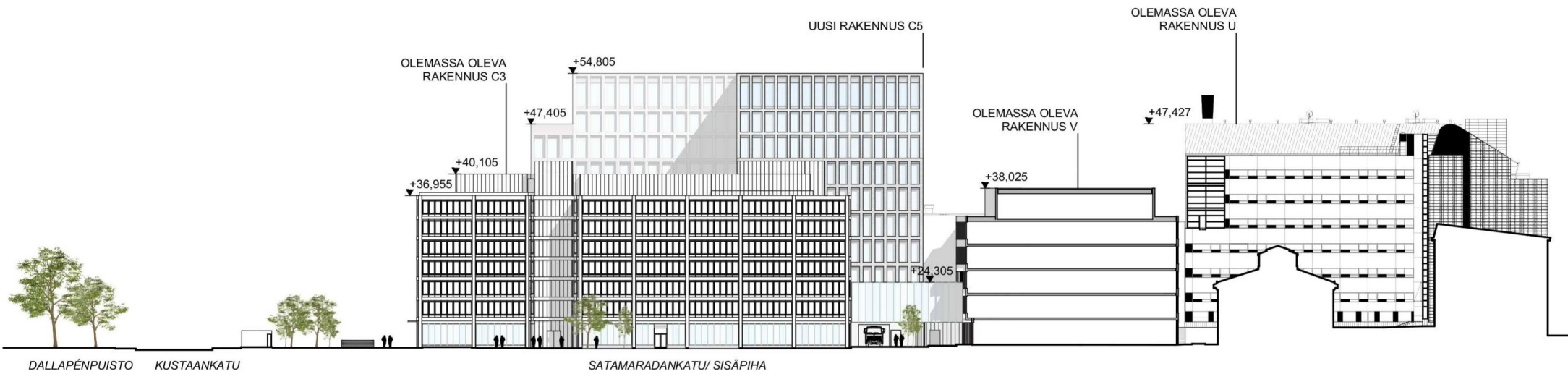
NYKYTILANNE

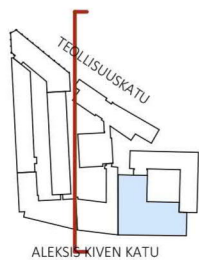
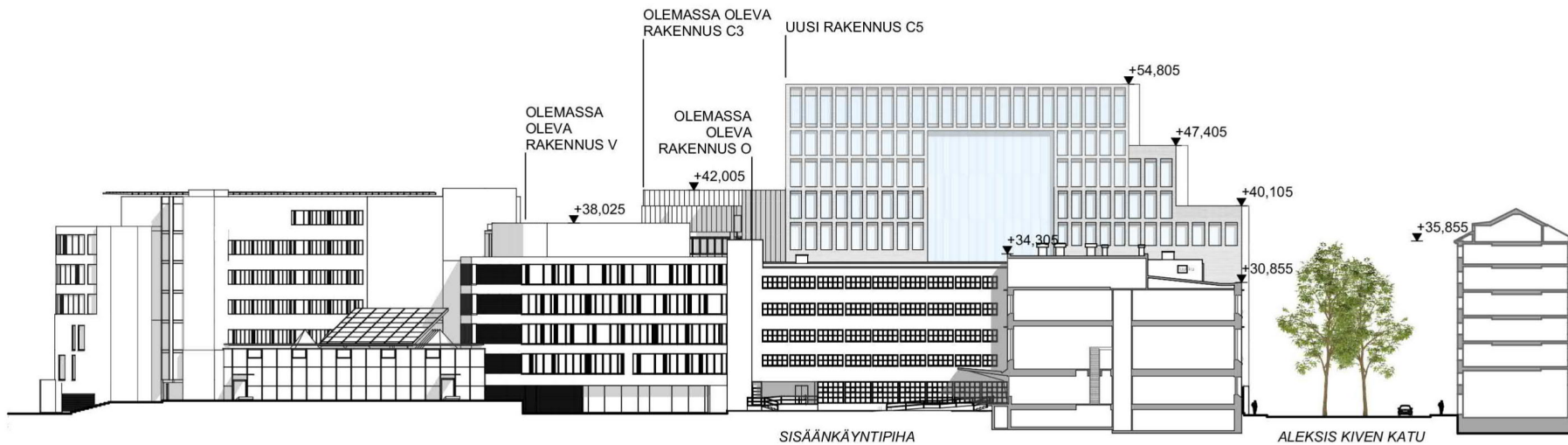


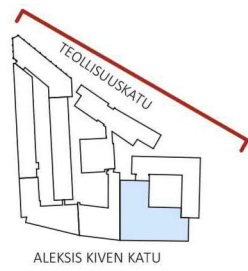
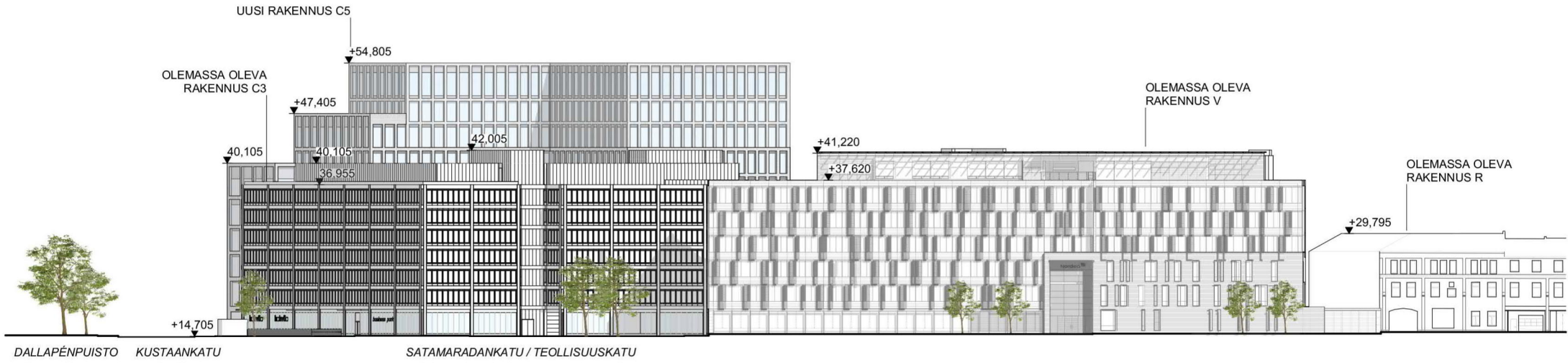
MUUTOS

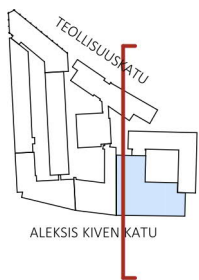
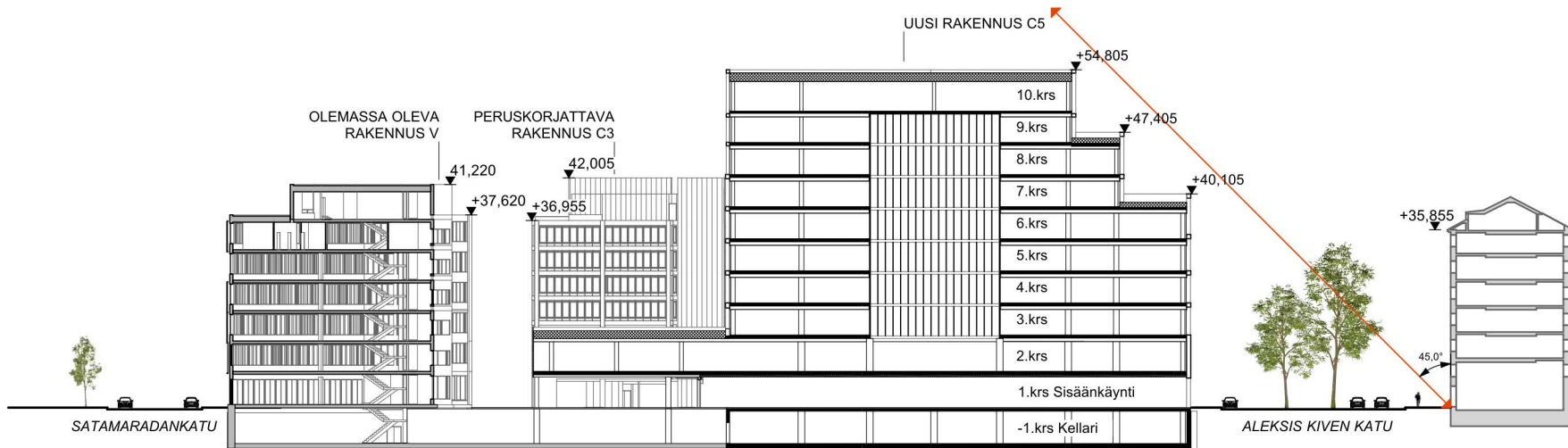


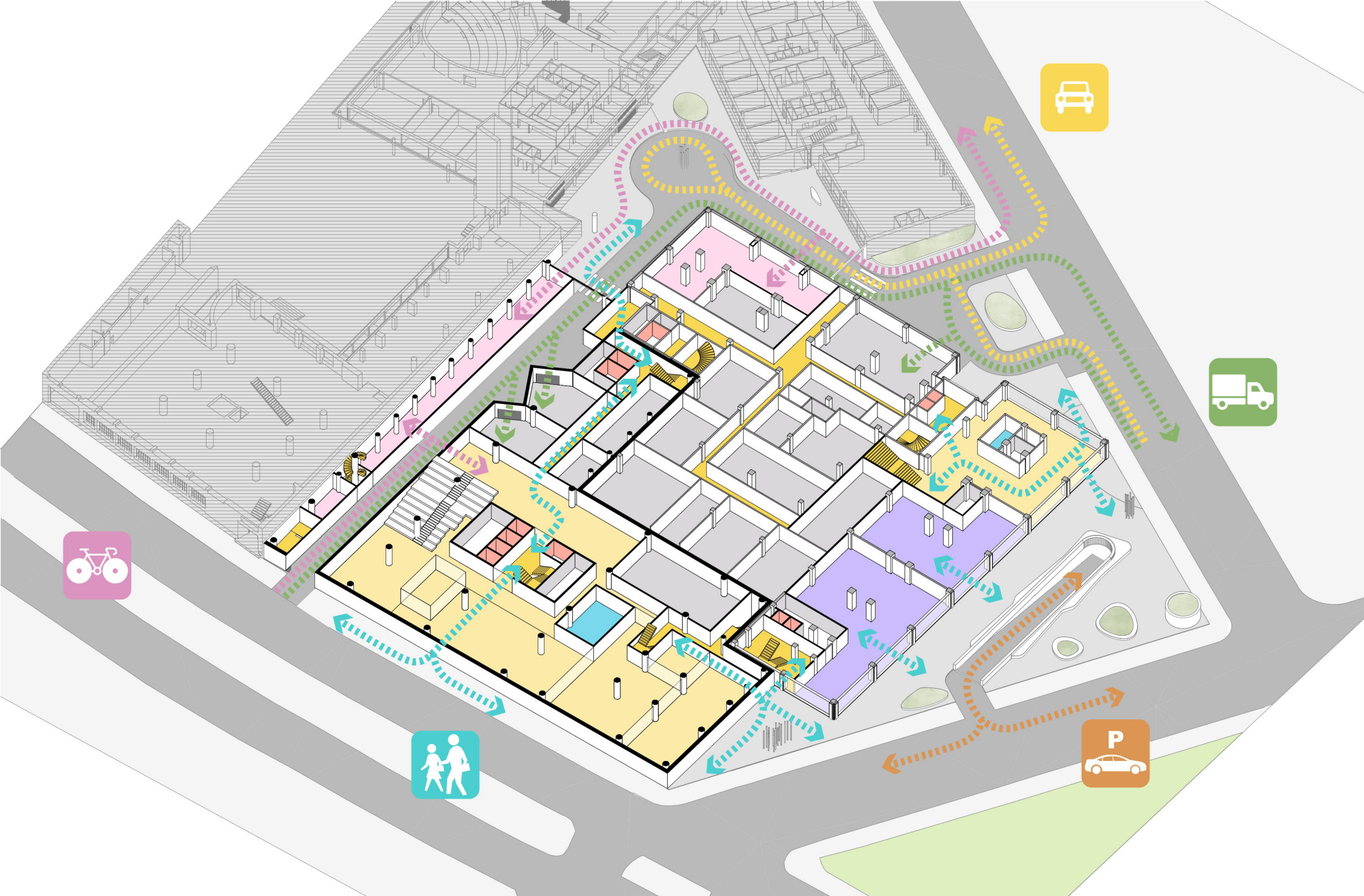










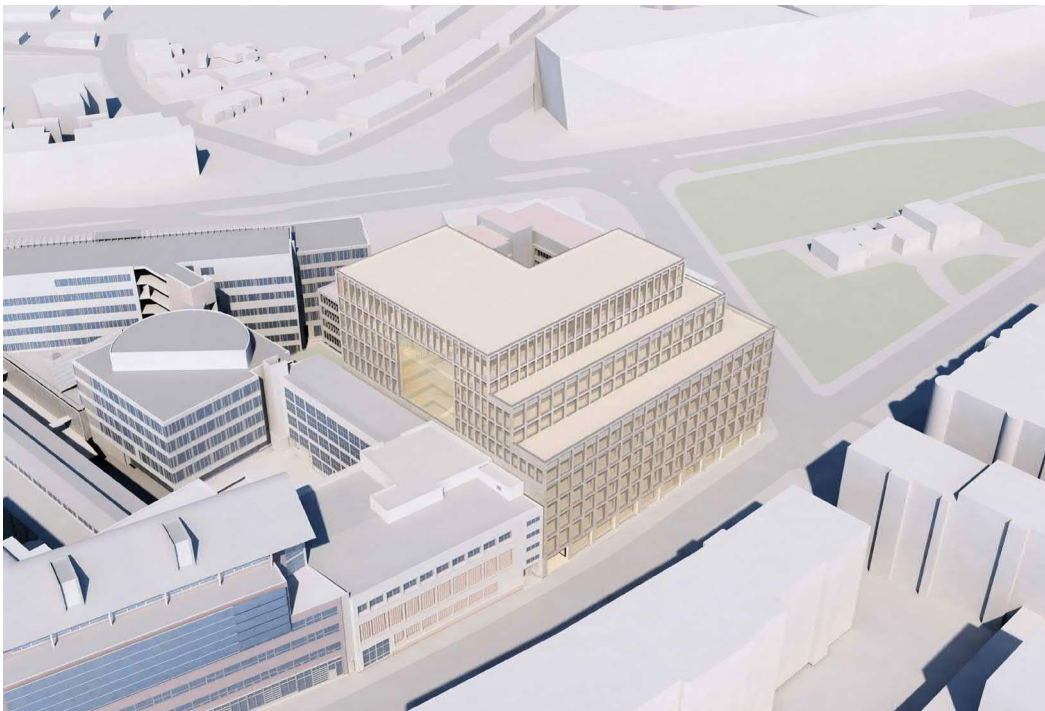




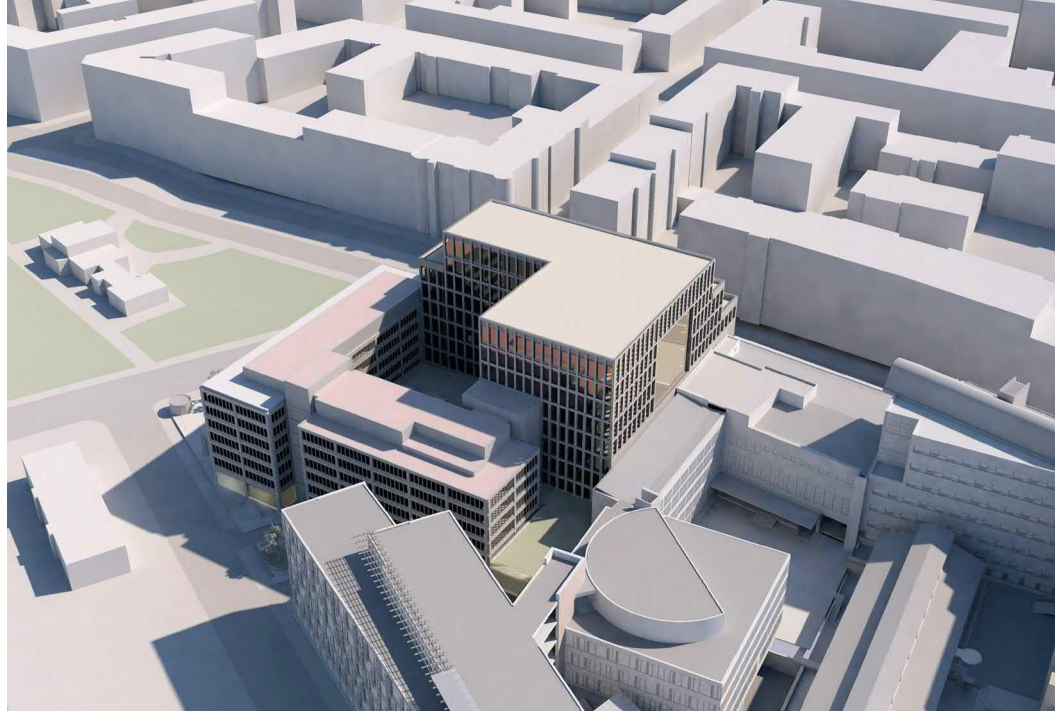
ALEKSI KIVEN KATU ITÄ



DALLAPÉNPUISTO



ALEKSI KIVEN KATU LÄNSI



TEOLLISUUSKATU



NYKYTILANNE



MUUTOS



NYKYTILANNE



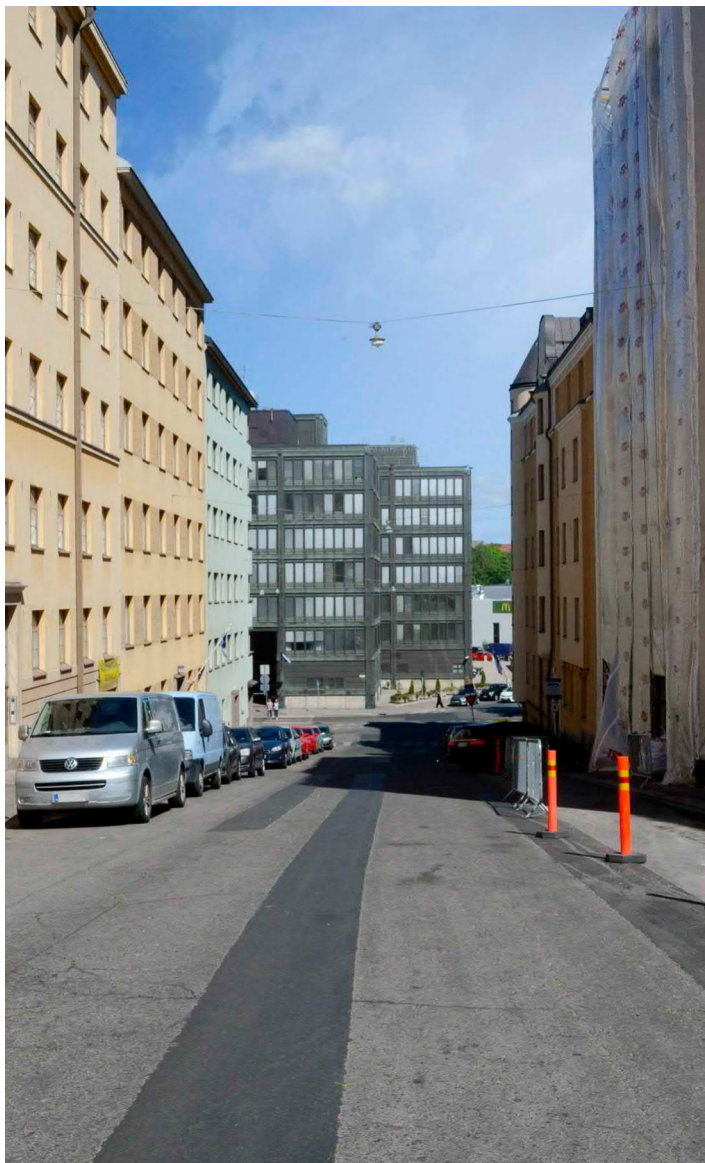
MUUTOS



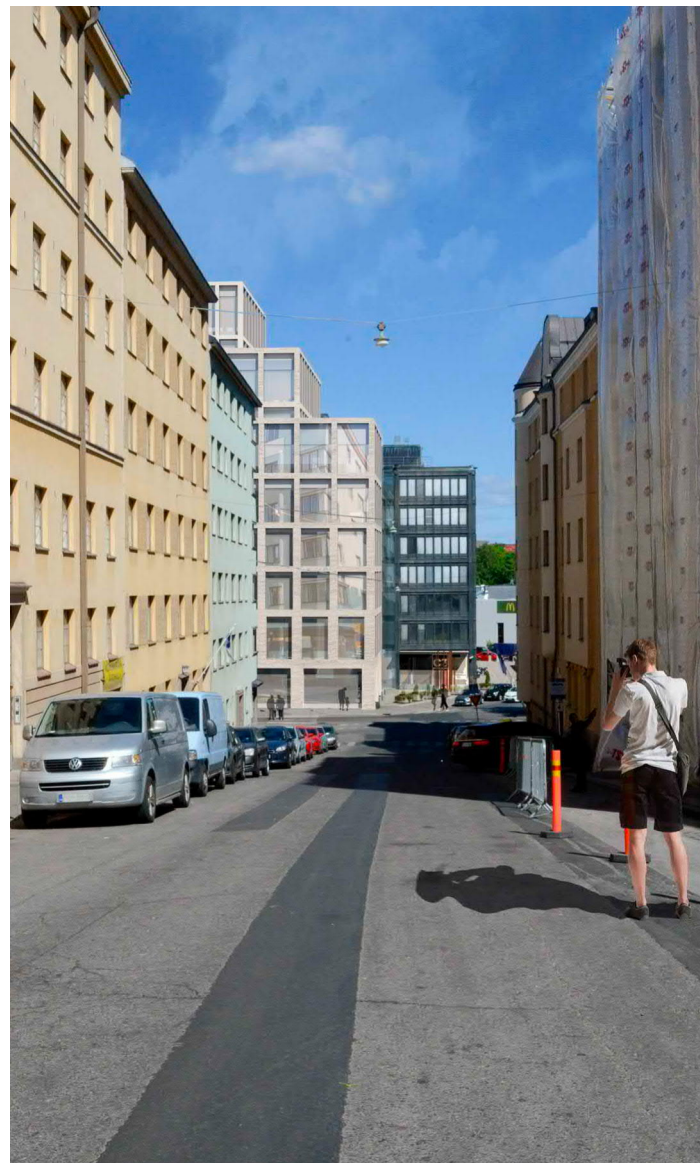
NYKYTILANNE



MUUTOS



NYKYTILANNE



MUUTOS



NYKYTILANNE



MUUTOS



NYKYTILANNE



MUUTOS

U Building



Plaster

R Building



Brick

O Building



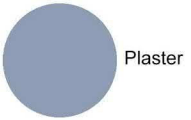
Plaster

S Building



Plaster

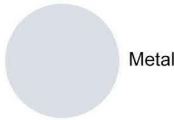
S Building



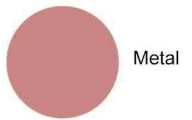
Plaster



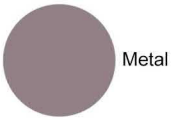
Brick tile



Metal



Metal



Metal

C5 Building



Plaster

C3 Building



Metal/ Copper

OP



Fleminginkatu 25



Aleksis Kiven katu 26



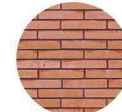
Aleksis Kiven katu 24



Aleksis Kiven katu 22



Aleksis Kiven katu 20



Harju Youth center