

LEPPÄSUONKATU 7

Étu-Töölö kortteli 411 tontti 22 tason -2.0 yläpuolella

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12596
PÄIVÄTTY 10.9.2019

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
13. kaupunginosan (Etu-Töölö)
korttelin 411 tonttia 22
tason -2.0 yläpuolella

Kaavan nimi:

Leppäsuonkatu 7

Laatija:

Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 4.10.2016

Nähtävilläolo (MRL 65 §): 13.5.–11.6.2019

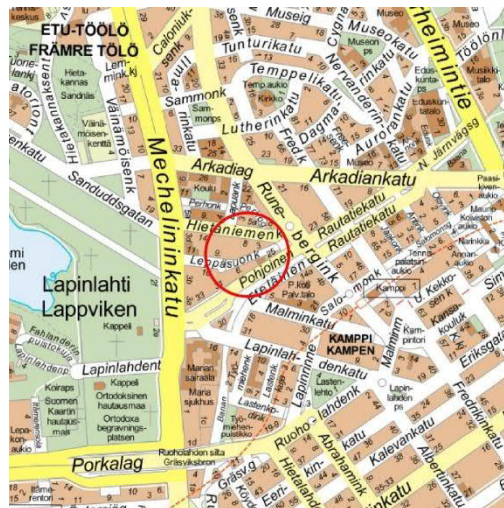
Kaupunkiympäristölautakunta: 10.9.2019

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Etu-Töölön kaupunginosassa osoitteessa Leppäsuonkatu 7. Suunnittelualueeseen kuuluu yksi tontti.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Crista Toivola, arkkitehti,
Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö

Kaavapiirtäminen: Merit Tuomi, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Tiia Numminen

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Aino Leskinen, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Jarkko Nyman, insinööri,
Kati Immonen, insinööri (pilaantuneet maa-alueet)

Vuorovaikutus: Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija
(viestintäpalvelut)

Rakennusvalvontapalvelut: Leena Makkonen, arkkitehti

Hakijataho

Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö (HOAS)

Hankesuunnittelu

Tuukka Vuori, arkkitehti SAFA, Playa Arkkitehdit Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	8
Palvelut	9
Esteettömyys.....	9
Luonnonympäristö.....	9
Ekologinen kestävyys.....	9
Suojelukohteet	10
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	10
Ympäristöhäiriöt	11
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	11
Vaikutukset.....	12
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	14
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	16

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Havainnekuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Ote voimassa olevista asemakaavoista
- 4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Maaperän pilaantuneisuustutkimukset, Leppäsuonkatu 7, Helsinki, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 27.11.2018
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia Etu-Töölössä osoitteessa Leppäsuonkatu 7. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen.

Tontille on suunniteltu uusia opiskelija-asuntoja 5 ½ kerroksiseen uudisrakennukseen samalla tontilla sijaitsevan vanhan opiskelija-asuntolan viereisen pysäköintipaikan tilalle. Uudisrakennus on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja mittakaavaan siten, että se täydentää luontevasti olemassa olevaa kaupunkirakennetta.

Kaavamuutoksessa on uutta asuntokerrosalaa 1 250 k-m² ja liiketilaa vähintään 47 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 40.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että olemassa oleva kaupunkirakenne tiivistyy ja alueen maankäyttö tehostuu. Rakentaminen muuttaa olemassa olevien asuinkerrosten näkymiä, mikä on huomioitu suunnitteluratkaisussa.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat tontin läpi kulkevan kaukolämpöjohdon huomioimiseen sekä uuden rakentamisen ja suojeltujen rakennusten väliseen ristiriidattomuuteen. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on tontin 411/22 täydennysrakentaminen ympäröivään arvokkaaseen kaupunkirakenteeseen sopivalla tavalla. Tavoitteena on lisäksi nykyisin pysäköintialueena toimivan piha-alueen viihtyisyyden parantaminen.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kaavoitetaan uusia asuntoja keskustoihin sekä edistetään täydennysrakentamista ja uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2 344 m². Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontille sijoitettavan kerrosalan enimmäismäärä on 4 410 k-m², mikä vastaa kiinteistörekisteriin merkittyä toteutuneen kerrosalan määrää.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 1 250 k-m². Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on siten 5 660 k-m². Tonttitehokkuudeksi muodostuu $e = 2,41$. Uusia asuntoja tontille saadaan arviolta 26 kpl.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue sijaitsee korttelistossa, joka on rakentunut monessa eri vaiheessa. Korttelin 411 pohjoisreunan asuinrakennukset ovat 1910–20-luvuilta muodostaen yhtenäistä umpikorttelin reunaa Hietaniemenkadun suuntaan. Kortteliin 1940–50-luvulla rakennettujen Helsingin ylioppilaskunnan opiskelija-asuntoloiden ja opiskelijoita palvelevan kirjastorakennuksen sijoittelu taas perustuu avoimeen korttelirakenteeseen. Opiskelijakampus on myöhemmin täydentynyt vielä yhdellä opiskelija-asuntolalla Hietaniemenkadun varteen (1968) sekä opiskelijatoimintoja palvelevalla rakennuksella Mechelininkadun varteen (2008).

Leppäsuonkadun eteläpuolella sijainnut linja-autojen pysäköinti-alue ja tavaraterminaali poistuivat alueelta linja-autoaseman siirryttyä Kampin keskukseen vuonna 2005, ja ennen avoimet Mechelininkadun ja Pohjoisen Rautatiekadun varret on rakennettu tehokkaasti asuinkäyttöön. Leppäsuonkatu on samassa yhteydessä muutettu itäiseltä puoliskoltaan vain jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla on tontille ajo sallittu.

Leppäsuonkatu 7 tontilla sijaitseva Suomen ensimmäinen opiskelija-asuntolaksi rakennettu 8-kerroksinen rakennus (valmistunut 1947) kuuluu nykyisin Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS:lle, samoin kuin sitä vastapäätä sijaitseva asuntola osoitteessa Pohjoinen Rautatiekatu 29. Tontin piha-alue toimii nykyisin pysäköintialueena ja jäteastioiden säilytyspaikkana. Lisäksi siltä on ajoyhteys saman korttelin tontin 23 maanalaiseen pysäköintiin.

Tontin pohjoispuolella sijaitsee 1910- ja 20-luvuilta peräisin olevia asuintaloja. Leppäsuonkadun varressa tontin itäpuolella sijaitsee autokorjaamo, joka sijaitsee Hietalahdenkatu 6:n tontilla korotetun pihakannen alla. Tilaan johtaa luiska sekä suoraan Leppäsuonkadulta että Hietalahdenkatu 6:n pihalta Hietalahdenkadun suunnasta.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueella saa rakentaa ainoastaan opiskelija-asuntoja ja niihin liittyviä opiskelu- ja palvelutiloja sekä liiketiloja. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden 5 ½ -kerroksisen uudisrakennuksen rakentamisen olemassa olevan opiskelija-asuntolan viereisen pysäköintipaikan tilalle.

Tontti on jaettu kahteen rakennusalaan, josta olemassa olevalle rakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta toteutuneen kerrosalan verran 4 410 k-m². Uudelle rakennukselle on osoitettu kerrosalaa 1 250 k-m². Yhteis-, varasto- ja liiketilat sekä tekniset tilat saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Uudisrakennus

Uudisrakennus sovitetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja mittakaavaan siten, että se täydentää luontevasti olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Rakennusmassa ottaa linjansa naapurirakennuksista, pohjoisjulkisivu jää selvästi irti naapuritonttien rajasta ja jättää vapaaksi pitkät näkymät korttelin läpi. Rakennusmassaa on taitettu, jotta tiiviissä korttelirakenteessa naapurirakennusten asunnot katsovat lähtökohtaisesti toistensa ohi. Rakennusmassa kapenee Hietaniemenkatua kohti, maksimoiden Hietaniemenkadun varren rakennusten sekä opiskelija-asuntojen pihojen valoisuuden. Uudisrakennus noudattelee naapurirakennusten korkeuksia ja kattomuoto mukailee ympäristön kattomuotoja. Ylimmän kerroksen avoin terassi mahdollistaa näkymän kohti olemassa olevan rakennuksen omintakeista kattoa Leppäsuonkatua pitkin lähestyttäessä.

Rakennuksen tulee sopia arkkitehtuuriltaan ympäristön arvokkaaseen kaupunkikuvaan ja kattomaisemaan. Julkisivumateriaalien valinnassa pyritään elinkaarikestävyyteen ja ympäröivään kaupunkikuvaan sopivaan ratkaisuun. Uudisrakennukseen tulee osoittaa liiketila maantasokerrokseen Leppäsuonkadun varteen.

Uudisrakennus sijoittuu siten, että täydennysrakentaminen tontille 411/6 (Hietaniemenkatu 6 / Leppäsuonkatu 5) on tulevaisuudessa mahdollista.

Vanha opiskelija-asuntola

Leppäsuonkatu 7 tontilla sijaitsee vuonna 1947 valmistunut, Suomen ensimmäinen opiskelija-asuntolaksi rakennettu 8-kerroksinen rakennus, joka kuuluu nykyisin Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS:lle. Rakennuksessa on 72 huoneistoa ja noin 140 asukasta. Rakennus on suojeltu asemakaavassa sr-2 merkinnällä, kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Piha- ja oleskelualueet

Piha on rakennettava ja istutettava oleskelualueeksi niiltä osin, kun sitä ei käytetä kulkuteinä tai leikkialueena, eikä sille saa sijoittaa tomutus- tai jätehuollon laitteita. Uudisrakennuksen ylimpään kerrokseen tulee rakentaa yhteiskäyttöön tarkoitettu kattoterassi, jota ei saa lasittaa tai kattaa.

Yhteistilat

Asukkaiden käyttöön on varattava riittävästi varasto-, huolto- ja yhteistiloja sekä talopesula. Yhteistiloja voidaan osoittaa myös muualta samalta tontilta tai tontilta 13414/14. Viitesuunnitelmassa HOAS/ Leppäsuonkatu 7 (nykyinen kiinteistö), HOAS/ Pohjoinen Rautatienkatu 29 ja kaavaratkaisun mukainen uudisrakennus muodostavat kokonaisuuden, jossa eri rakennusten asukkaat voivat tarpeen mukaan käyttää toisten rakennusten palveluja ja yhteistiloja. Myös polkupyöräpaikkojen osalta rakennuksia voidaan tarkastella kokonaisuutena.

Liikenne

Lähtökohdat

Leppäsuonkadun liikennemäärät ovat vähäiset, koska Leppäsuonkadun itäosassa on sallittua ainoastaan tontilleajo.

Tontin läpi on ajoyhteys (rasite) naapuritontin 411/23, HYY Domus Academican, maanalaiseen pysäköintiin.

Tontilla sijaitsee 20 autopaikkaa. Näistä 9 on asukkaiden käytössä, 10 vuokrattu naapurissa sijaitsevalle autokorjaamolle. 1 autopaikka on varattu jäteauton käyttöön. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti autopaikkamäärä on 15 (1 ap / 300 k-m²).

Polkupyöräpaikkoja on kellarin ulkoiluvälinevarastossa 60 kpl ja pihalla 30 kpl.

Kaavaratkaisu

Leppäsuonkadun itäosassa sallitaan jatkossakin vain tontilleajo. Tontilla säilyy rasitteena ajoyhteys viereisen tontin 411/23 maanalaiseen pysäköintiin.

Tontille saa rakentaa kaksi autopaikkaa liikuntaesteisille tai vieraille. Tontille ei saa sijoittaa muita autopaikkoja.

Tontille sijoitettavien polkupyörien vähimmäismäärät ovat 1 pp / 30 k-m². Vähintään 75 % paikoista tulee sijoittaa helposti saavu-

tettaviin sisätiloihin. Suunnitelmassa uudisrakennuksen ulkoiluvälinevarastoissa kellarissa ja maantasokerroksessa on osoitettu telinepaikat 179 polkupyörälle. Uudisrakennuksen pihalle on osoitettu 44 telinepaikkaa sekä olemassa olevan rakennuksen länsipuolelle on lisätty 20 pyöräpaikkaa. Kellarin varastotilaan on kulku isolla hissillä, jolla polkupyörien kuljettaminen on mahdollista. Uudisrakennuksen pysäköintipaikat ovat myös olemassa olevan kiinteistön käytössä. Olemassa olevassa kiinteistössä on tällä hetkellä 60 polkupyöräpaikkaa kellarissa ja noin 30 pihalla.

Palvelut

Lähtökohdat

Alueella on kantakaupungin monipuoliset palvelut. Kampin ja ydinkeskustan palvelut ovat kävelyetäisyydellä tai lyhyen raitiovaunu- tai bussimatkan päässä asemakaava-alueelta.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa palveluiden sijoittumisen rakennuksen Leppäsuonkadun puoleiseen pohjakerroksen liiketilaan.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Alueella ei ole koskematonta luonnonympäristöä.

Kaavaratkaisu

Tontin rakentamattomat alueet rakennetaan ja istutetaan käyttöpihaksi.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alue on tiivistä kantakaupunkirakennetta.

Kaavaratkaisu

Rakennetussa ympäristössä, olemassa olevien palvelujen, julkisten liikenneyhteyksien ja teknisen infrastruktuurin alueella sijaitsevan tontin täydennysrakentaminen on ratkaisuna ekologisesti kestävä.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alueella sijaitsee vuonna 1947 valmistunut seitsenkerroksinen opiskelija-asuntola, jonka ullakkokerros on myös otettu asuinkäyttöön. Rakennus on asemakaavassa suojeltu sr-2 määräyksellä (kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus). Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka tarvelevät julkisivujen tai vesikaton kaupunkikuvallista arvoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Myös naapuritontilla 411/13 sijaitseva opiskelija-asuntolarakennus on suojeltu sr-2 merkinnällä.

Kaavaratkaisu

Olemassa olevan rakennuksen suojelumerkintä pysyy ennallaan. Kaavaratkaisussa on huomioitu uudisrakennuksen sovittaminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja mittakaavaan ja näkymiin siten, että suojellut rakennukset säilyttävät kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen merkityksensä lähiympäristön tiivistyessä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Tontilla sijaitsee useampaa tonttia palveleva kaukolämpöjohto.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei edellytä teknisen huollon runkoverkoston lisärakentamista. Tontilla sijaitseva tonttien välinen kaukolämpöyhteys tulee säilyttää ja tarvittavat johtosiirrot tulee hyväksyttävä johdon omistajalla. Asemakaavassa on annettu määräys yhteyden säilyttämisestä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maanpinnan korkeusasema vaihtelee kaava-alueella +8,9 ja +9,7 välillä. Korkein kohta sijaitsee tontin itäreunassa Leppäsuonkadun varressa ja alin kohta tontin länsireunassa Leppäsuonkadun varressa.

Kaava-alue sijoittuu kitkamaa-alueelle, jossa maakerroksen arvioitu paksuus on yli 1 m. Nykyinen rakennus on perustettu tiiviin pohjamaan varaan.

Kaavaratkaisu

Uudisrakennus voidaan perustaa tiiviin pohjamaan tai kallion varaan.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Alueen läheisyydessä sijainneita, maaperän puhtauden kannalta riskitoimintoja ovat olleet viereisen tontin edelleen toiminnassa oleva autokorjaamo ja alueen eteläpuolella toiminut kauppapuutarha. Lisäksi riskinä todettiin pitkä kaupunkiasumishistoria aiempien elämistapojen myötä. Lähistöllä maaperää on kunnostettu ennen nykyistä asumiskäyttöä etenkin vanhan kauppapuutarhan kohdalla.

Alueella tehtiin maanomistajan toimesta maaperän pilaantuneisuustutkimus syksyllä 2018 (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, 27.11.2018). Maasta otettiin näytteitä viidestä tutkimuspisteestä porakonekairalla. Laboratoriotutkimuksissa tutkituista näytteistä yhdessä todettiin alemman ohjearvon ylittävä pitoisuus kahta polyaromaattista hiilivetyä (bentso(a)pyreeni ja fluoranteeni). Lisäksi tutkimuksissa havaittiin kahdessa tutkimuspisteessä polyaromaattisia hiilivetyjä kynnysarvon ylittävä pitoisuus sekä kolmessa näytepisteessä tiilenpaloja.

Kaavaratkaisu

Tutkimuksissa havaitut haitta-ainepitoisuudet maaperässä edellyttävät yhteydenottoa kunnan ympäristönsuojeluviranomaiseen (Helsingin kaupungin kaupunkiympäristötoimiala, palvelut ja luvat-palvelukokonaisuus). Haitta-ainepitoiset tai jätettä sisältävät maa-ainekset tulee toimittaa asianmukaiseen vastaanottopaikkaan.

Kaavassa on pilaantunutta maaperää koskeva määräys.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Kaava-alueelle suunniteltu uudisrakennus on korkeimmillaan viisikerroksinen. Olemassa olevan rakennuksen pelastusturvallisuus ei muutu kaavaratkaisun myötä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun pelastuspaikat on osoitettu Leppäsuonkadulle sekä rakennusten väliin molemmin puolin uudisrakennusta.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Maaperän haitta-ainepitoisuuksia tutkittiin maanomistajan toimesta maaperän pilaantuneisuustutkimuksin.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun myötä opiskelija-asuntojen määrä lisääntyy alueella, olemassa oleva kaupunkirakenne tiivistyy ja alueen maankäyttö tehostuu.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei aiheuta merkittäviä muutoksia liikenteeseen.

Vaikutukset naapuritonttien olosuhteisiin

Olemassa olevien asuinkerrostalojen asuntojen näkymät muuttuva jonkin verran rakentamisen myötä. Samoin pihojen valaistusolosuhteet muuttuvat. Näkymien ja valaistusolosuhteiden muutokset on huomioitu rakennuksen sijoittelussa, korkeudessa ja hahmossa.

Kaavaratkaisussa uudisrakennus haittaa eniten Leppäsuonkatu 7 omalla tontilla sekä Pohjoinen Rautatienkatu 29:n tontilla sijaitsevien asuntojen näkymiä ja osin valoisuutta. Pohjoisen naapuritalon As. Oy Hietaniemenkatu 8:n asuntojen päätilojen (olohuoneiden) näkymät muuttuvat, mutta niitä on pyritty väistämään sijoittamalla uudisrakennuksen kapea pääty ko. rakennuksen porrashuone- ja keittiösiiven kohdalle. Pitkät näkymät tonttien rajalla sijaitsevien lehmusten läpi osasta huoneista menetetään, mutta lähinäkömä etenkin alempien kerrosten asuinnoissa sekä pihalla

paranevat lähiympäristön laatutason paranemisen myötä. Valokulmasääntö täyttyy ja vanha lehmusrivi rakennusten välissä säilyy.

Hietaniemenkatu 8 ja 10 tonteilla ei ole tilaa järjestää oleskelupihaa, jota uudisrakennus voisi varjostaa. Naapureiden on mahdollista sopia keskenään yhteispihan järjestämisestä.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön (sekä naapuritonttien olosuhteisiin)

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Leppäsuonkadun katukuva muuttuu rakennetummaksi. Leppäsuonkadulle avautuva liiketila elävöittää katukuvaa ja mahdollistaa kanta-kaupungille ominaista kivijalkaliiketoimintaa.

Leppäsuonkadun kaupunkikuva on muuttunut viimeisten parin vuosikymmenen aikana, kun Pohjoisen Rautatiekadun ja Mechelininkadun varret on rakennettu. Kaavaratkaisun myötä alue tiivistyy entisestään. Uudisrakennuksen arkkitehtuurissa, sijoittelussa ja korkeudessa on huomioitu, että suojellut rakennukset säilyttävät kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen merkityksensä.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin

Kohteen maaperä tulee kunnostaa asianmukaisesti, jolloin maaperän haitta-aineista ei aiheudu riskiä alueen suunnitellussa käytössä. Alueelta poistettavat haitta-ainepitoiset ja jätejakeita sisältävät maa-ainekset tulee toimittaa asianmukaiseen vastaanotto- paikkaan, jolloin ne tulevat käsitellyiksi siten, ettei niistä aiheudu riskiä vastaanottopaikassa tai sen ympäristössä.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

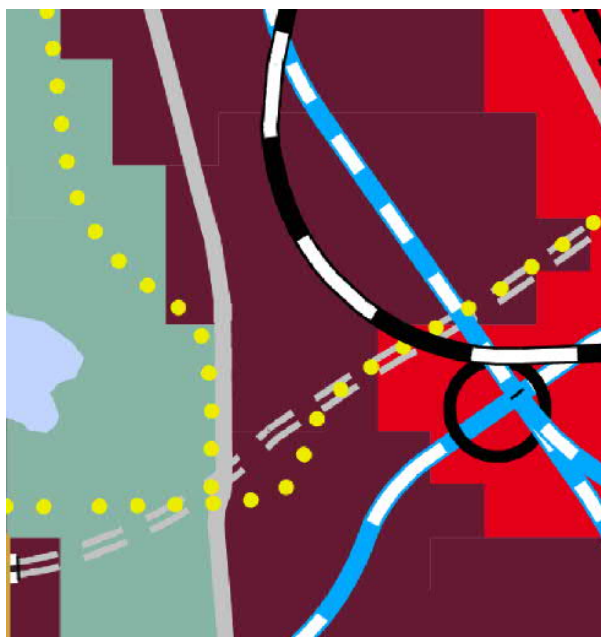
Kaava-alueen naapuritontilla sijaitsevalle autokorjaamolle vuokratut autopaikat poistuvat kaavaratkaisun toteutumisen myötä. Autokorjaamon toimintaedellytykset eivät merkittävästi heikkene, koska se on vuokrannut käyttöönsä autopaikkoja myös Pohjoinen Rautatiekatu 29 kiinteistön pysäköintitiloista, ja asiakaspysäköintiä voi siirtyä Hietaniemenkadulle.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

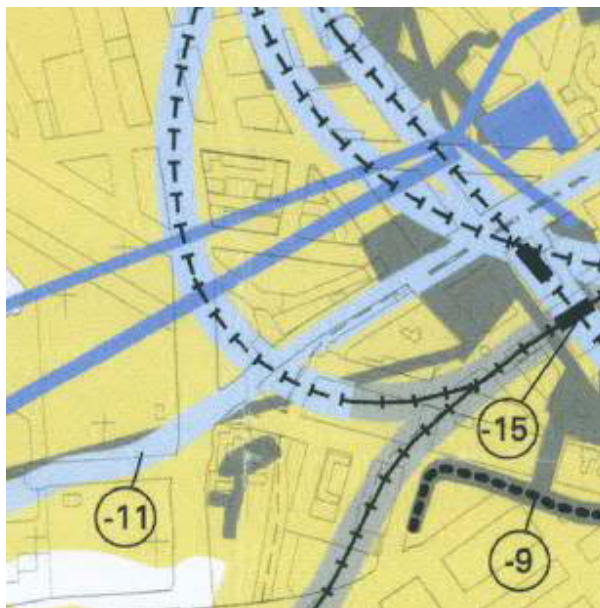
Yleiskaava



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Helsingin kaupunki.

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on Kantakaupunkialuetta C2. C2-alue on keskusta-alue, jota 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. Aluetta sivuaa läheltä myös Liike- ja palvelukeskusta -alue C1.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Ote voimassa olevasta maanalaisesta yleiskaavasta. Helsingin kaupunki.

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

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11402 (hyväksytty 11.11.2005). Asemakaavan mukaan tontti kuuluu asuntolatyypisten asuinkerrostalojen korttelialueeseen. Tontille on merkitty rakennusala yhdelle seitsenkerroksiselle rakennukselle, jolle on osoitettu kerrosalaa 4 410 k-m². Autopaikkoja on voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennettava 1 ap / 300 asuin-k-m². Tontille on merkitty ajoluiska, jonka kautta saa järjestää yhteyden tontin 23 maanlaisiin tiloihin. Tontilla olevan rakennuksen laajuus on rekisteritietojen mukaan 4 406 k-m².

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

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

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuolto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tontti 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 2014 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

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/ksv sekä lehti-ilmoituksella Töölöläinen-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 17.10.–11.11.2016 info- ja näyttelytila Laiturilla, Naurinkka 2.

Asukastilaisuus pidettiin 25.10.2016 info- ja näyttelytila Laiturilla.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tontin arvoon, tontin läpi kulkevaan kaukolämpöjohtoon sekä kulttuuriympäristön vaalimiseen.

Kaupunginmuseo totesi lausunnossaan (8.11.2016), että se pitää mahdollisena tontin täydennysrakentamista viitesuunnitelman mukaisesti. Kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta on keskeistä, että suojellut rakennukset säilyttävät kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen merkityksensä lähiympäristön tiivistyessä. Helen Oy huomautti lausunnossaan (6.10.2016), että tontin läpi kulkee kaukolämpöjohto, jonka säilyminen on huomioitava suunnittelussa. Kiinteistöviraston tonttiosasto totesi, että kaavamuutos korottaa tontin arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee käydä tontin omistajan kanssa. Muilla viranomaisilla ei ollut huomautettavaa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudisrakennuksen rakennusala, korkeus ja kattomuoto on sovitettu ympäröivään kaupunkirakenteeseen suojeltujen rakennusten hallitseva asema katukuvassa säilyttäen. Lisäksi on annettu määräyksiä koskien uudisrakennuksen arkkitehtuuria ja sen sovittamista kaupunkikuvaan.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet kohdistuivat etenkin uudisrakennuksen naapuriasuntoja ja -pihoja pimentävään vaikutukseen ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden rikkomiseen. Myös asuntojen näkymien heikkeneminen tuotiin esiin sekä kysymys tontinomistajien tasavertaisesta kohtelusta lisärakentamisoikeutta annettaessa. Lisäksi viereisellä tontilla sijaitsevan autokorjaamon toimintaedellytysten säilymisestä kannettiin huolta. Lisärakentamisella saavutettava hyöty katsottiin aiheutettuja haittoja vähäisemmäksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 5 kpl. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty asukastilaisuudessa.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 13.5.–11.6.2019

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin 4 viranomaisten lausuntoa sen ollessa julkisesti nähtävillä. Kaupunginmuseo totesi lausunnossaan (11.6.2019), että kaavaehdotuksen viitesuunnitelman mukainen rakentaminen ei ole ristiriidassa suojeltujen rakennusten kulttuuri-historiallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen kanssa. Helen Oy huomautti lausunnossaan 21.5.2019), että tontin läpi kulkee kaukolämpöjohto, joka on huomioitava suunnittelussa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto totesi lausunnossaan (27.5.2019), että aluetta palvelevat vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä asemakaavan muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä. Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksessa esitetty asia on otettu huomioon.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Helen Oy:n lausunnon johdosta:

- asemakaavaan on lisätty määräys tontilla sijaitsevan kaukolämpöjohdon huomioimisesta ja selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Kaavakarttaan on tehty yksi teknisluonteinen tarkistus:

- korttelialueen pääkäyttötarkoituserkintää (AK) on täsmennetty lisäämällä sana ”ainoastaan” ja selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle
10.9.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12596
hyväksymistä.

Helsingissä 10.9.2019

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 25.04.2019
Kaavan nimi Leppäsuonkatu 7
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,2344 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha] 0,0015 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,2344

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	0,2344	100,0	5660	2,41	0,0000	1250
A yhteensä	0,2344	100,0	5660	2,41	0,0000	1250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0015	0,6		0,0015	

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2344	100,0	5660	2,41	0,0000	1250
A yhteensä	0,2344	100,0	5660	2,41	0,0000	1250
AK	0,2344	100,0	5660	2,41	0,2344	5660
AKS					-0,2344	-4410
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0015	0,6		0,0015	
ma	0,0015	100,0		0,0015	



LEPPÄSUONKATU 7 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia osoitteessa Leppäsuonkatu 7 (13/411/22). Olemassa olevan opiskelija-asuntolan viereisen pysäköintipaikan tilalle on suunnitteilla lisää opiskelija-asuntoja uuteen 5 1/2 -kerroksiseen lisärakennukseen (1 175 k-m²). Uusia asuntoja syntyy arviolta 24 kpl.



Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään ti 25.10.2016 klo 17.00–19.00 info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viitesuunnitelma) on esillä 17.10.–11.11.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Laiturilla on esillä myös pienoismalli.

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 11.11.2016**.

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
 - Töölö-Seura ry
 - Töölön kaupunginosat – Töölö ry.
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto



Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa naapuritonttien olosuhteisiin, kaupunkikuvaan, 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

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kiinteistövirasto valmistele asema-kaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2005) tontti on merkitty asuntolatyypisten asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontille on merkitty rakennusala yhdelle seitsenkerroksiselle rakennukselle, jolle on osoitettu kerrosalaa 4 410 k-m². Autopaikkoja on voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennettava 1 ap / 300 asuin-k-m². Tontille on merkitty ajoluiska, jonka kautta saa järjestää yhteyden tontin 23 maanlaisiin tiloihin. Tontilla olevan rakennuksen laajuus on rekisteritietojen mukaan 4 406 k-m².

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

Helsingin uudessa, tarkistetussa yleiskaavaehdotuksessa (2016) alueella on merkintä "kantakaupunki" (C2), mikä tarkoittaa sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena kehitettävää aluetta. Aluetta sivuaa läheltä myös merkintä "liike- ja palvelukeskusta" (C1). Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön viereen. Viereiset korttelit kuuluvat Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteluun Etu-Töölö.

Suunnittelualueetta koskevia suunnitelmia

- Viitesuunnitelma, Playa Arkkitehdit Oy, 2016

Tontilla sijaitsee vuonna 1947 valmistunut seitsenkerroksinen opiskeli- ja asuntola, jonka ullakkokerros on myös otettu asuinkäyttöön. Pääpihallalla sijaitsee autopaikkoja, pyöräkatoksia sekä jätteenkeräysastioita.



Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Kirsti Rantanen, arkkitehti, p. (09) 310 37074, kirsti.rantanen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 37258,
anu.lamminpaa@hel.fi

Liikenne

Inga Valjakka, insinööri, p. (09) 310 37087, inga.valjakka@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Jarkko Nyman, insinööri, p. (09) 310 37094, jarkko.nyman@hel.fi

Vuorovaikutus

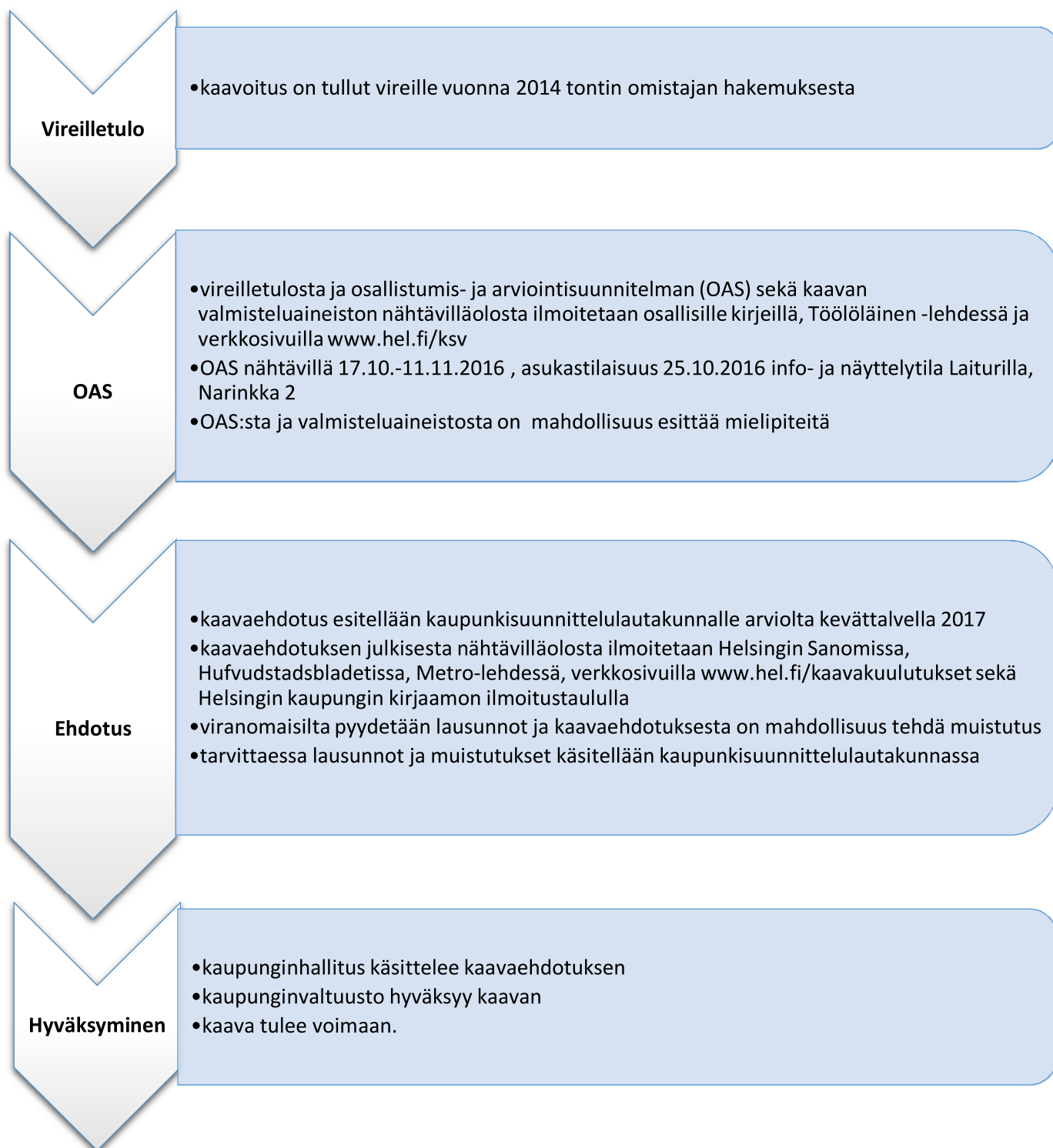
Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija, p. (09) 310 37403,
juha-pekka.turunen@hel.fi



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
 Etu-Töölö kortteli 411 tontti 22
 Leppäsuonkatu 7

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Eteläinen alueyksikkö / Kantakaupunki



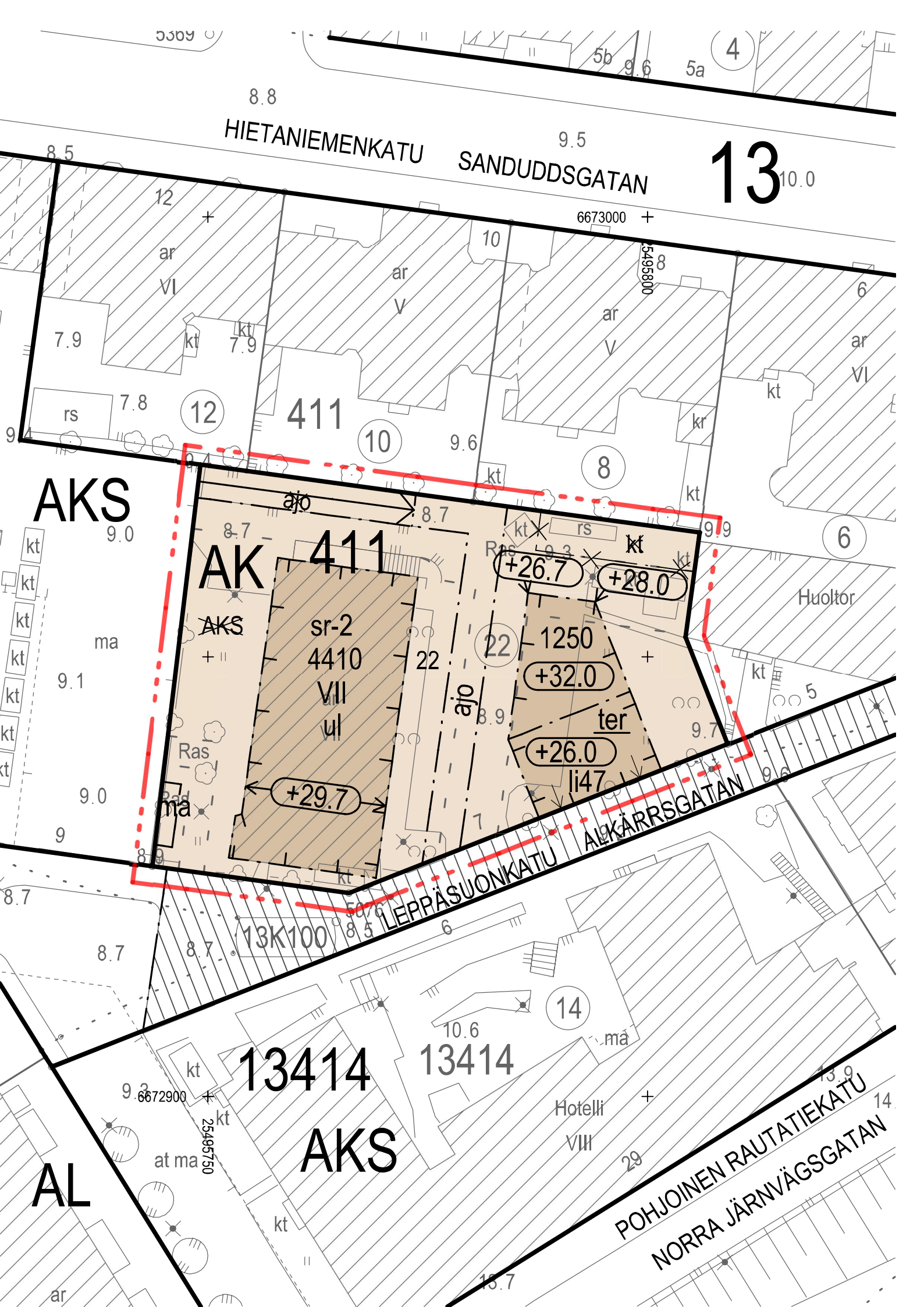
Ilmakuva
Etu-Töölö kortteli 411 tontti 22
Leppäsuonkatu 7

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Kantakaupunki



Havainnekuva
Etu-Töölö kortteli 411 tontti 22
Leppäsuonkatu 7

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Kantakaupunki



HIETANIEMENKATU SANDUDDSGATAN

13

AKS

AK 411

AKS

sr-2
4410
VII
ul

+26.7 +28.0

+32.0

+26.0

+29.7

13414

13414

AKS

AL

POHJOINEN RAUTATIEKATU
NORRA JÄRNVÄGSGATAN

Hotelli VIII

12 10 8 6
ar VI ar V ar VI
kt kt kt
7.9 7.8 9.6 9.9
rs 12 411 10 8 6
6673000 + 5495800
9.1 9.0 9.1 9.0 9.6 9.7 9.6

ajo 8.7 8.9 8.9
ajo 8.9
Ras 9.3
kt rs kt kt
1250
22
ter
li47
13K100
8.5 6
9.2 25495750
at ma
kt
13.7

14
ma
29
13.9
14

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuin kerrostalojen korttelialue.

Tontille saa rakentaa ainoastaan opiskelijasuuntoja ja niihin liittyviä opiskelu- ja palvelutiloja sekä liiketiloja.



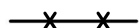
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

411

Korttelin numero.

22

Ohjeellisen tontin numero.

4410

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

li47

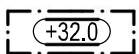
Luku osoittaa montako kerrosalaneliömetriä tulee vähintään rakentaa ensimmäiseen kerrokseen liiketilaa. Liiketila saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

VII

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



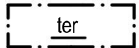
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



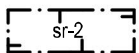
Rakennusala.



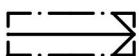
Terassin rakennusala.



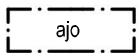
Rakennusala, jolla suurimman sallitun kerrosluvun estämättä saa ullakolle sijoittaa rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.



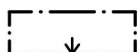
Kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät julkisivujen tai vesikaton kaupunkikuvallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.



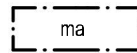
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



Ajoyhteys.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Maanalainen tila, johon tason +5.35 yläpuolelle saa sijoittaa autosuoja-, varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja sekä väestönsuojan.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

- liiketilat
- yhteissaunat, talopesulat, kuivaushuoneet, harraste- ja kokoontumistilat
- asuinrakennusten varasto-, jäte- ja huoltotilat sekä kierrätys huoneet ja -pisteet

- teknisiä tiloja ja niiden vaatimat kuilut hormit
- väestönsuojat.

Porrashuoneiden tulee olla viihtyisiä ja kerrostasanteiden tulee saada luonnonvalo.

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m² asema-kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrassaula lisää sisäntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Asukkaiden käyttöön on varattava riittävästi varasto-, huolto- ja yhteistiloja sekä talopesula. Yhteistiloja saa osoittaa myös muualta samalta tontilta tai tontilta 13414/14.

Uudisrakennuksen katolle rakennettava terassi on osoitettava asukkaiden yhteiseen käyttöön. Terassia ei saa kattaa eikä lasittaa.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Uudisrakennuksen arkkitehtuuri tulee sovitaa ympäristön arvokkaaseen kaupunkikuvaan ja kattomaisemaan.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä tai kolmikerrosrapausta. Lämpörappausta ei sallita. Julkisivujen tulee olla ilmeeltään pelkistettyjä.

Uudisrakennuksen pääsisäänkäynnin tulee olla syvennyksessä. Rakennusten pääsisäänkäyntien ulko-ovien on oltava puuverhoiltuja/lasia.

Liiketila tulee sijoittaa katutasoon Leppäsuonkadun varteen. Tilassa tulee olla suuret ikkunat ja suora esteetön sisäänkäynti maantasossa.

Parvekkeiden on oltava sisäänvedettyjä tai ranskalaisia parvekkeita.

Rakennusten kattojen katemateriaalina on oltava konesaumattu maalattu pelti.

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

Jätetila tulee sijoittaa uudisrakennukseen.

PIHAT JA ULKOALUEET

Piha on rakennettava ja istutettava oleskelualueeksi.

Piha on liitettävä naapuritontteihin siten, että säilyy mahdollisuus muodostaa naapurien kanssa yhteinen oleskelu- ja leikki-alue. Tontin saa rajata kadun suuntaan enintään 0,5 metriä korkealla tukimuurilla.

Tontille tulee istuttaa maanvaraisia puita.

Hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttaa ja imeyttää tontilla.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tontille saa rakentaa kaksi autopaikkaa liikuntaesteisille tai vieraille. Tontille ei saa sijoittaa muita autopaikkoja.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuinkerrosalaa. Näistä vähintään 75 % tulee sijaita helposti saavutettavissa sisätiloissa.

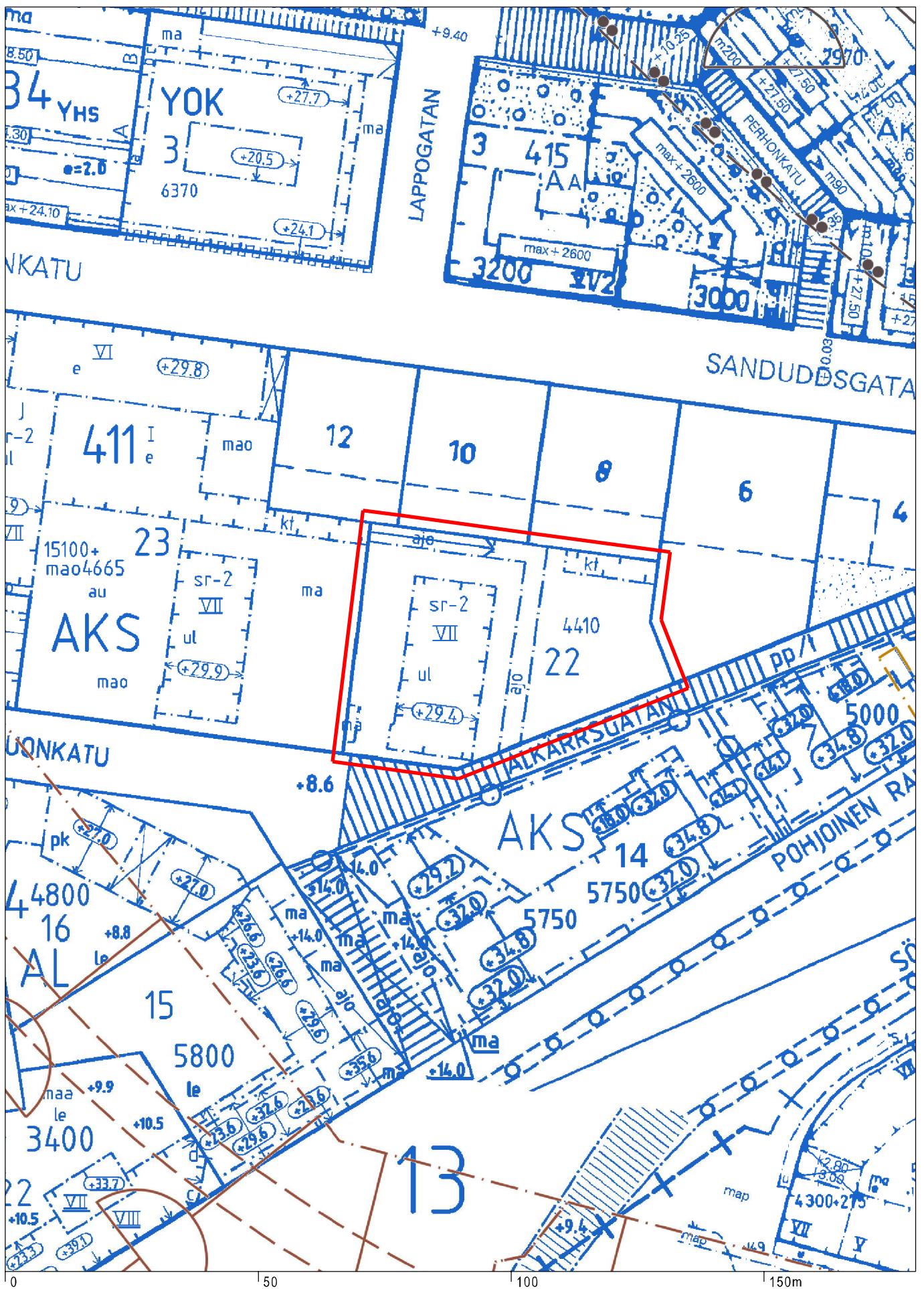
Ulkona sijaitsevilla polkupyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

MUUT

Pilaantuneet maa-alueet on selvitettävä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Tontilla sijaitsee tonttien välisiä kaukolämpöjohtoja. Kaukolämpöyhteys tonttien välillä tulee säilyttää ja mahdolliset johtosiirrot hyväksyttävä kyseisen johdon omistajalla.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Ote ajantasa-asmakaavasta
 Etu-Töölö kortteli 411 tontti 22
 Leppäsuonkatu 7

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus
 Eteläinen alueyksikkö / Kantakaupunki

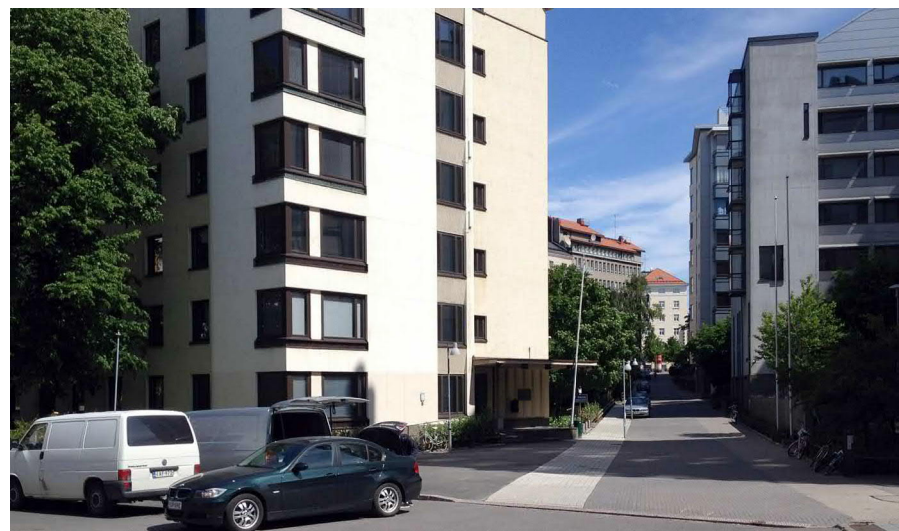
HOAS LEPPÄSUONKATU 7 - ASEMAKAAVAN MUUTOS

LUONNOS 23.05.2018

Playa



Playa	Leppäsuonkatu 7		
	Luonnos	Näkymä idästä, nykytilanne	06.06.2016
	PLAYA ARKKITEHDIT OY	TÖÖLÖNTORINKATU 2B 22a	00260 HELSINKI P. +358 (0)10 219 0370



Playa

Leppäsuonkatu 7

Luonnos

Valokuvia, nykytilanne

05.09.2016

PLAYA ARKKITEHDIT OY

TÖÖLÖNTORINKATU 2B 22a

00260 HELSINKI

P. +358 (0)10 219 0370



Playa

Leppäsuonkatu 7

Luonnos

Valokuvia, nykytilanne

05.09.2016

PLAYA ARKKITEHDIT OY

TÖÖLÖNTORINKATU 2B 22a

00260 HELSINKI

P. +358 (0)10 219 0370

SELOSTUS

Kyseessä on Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle tehty luonnossuunnitelma koskien Leppäsuonkatu 7 -tontin täydennysrakentamista ja asemakaavan muutosta. Myös uudisrakennus on opiskelija-asumista.

Nykytilanne

Tontilla on olemassa oleva vuonna 1947 valmistunut HOAS:n opiskelija-asuntorakennus. Etelässä naapuritontilla osoitteessa Pohjoinen Rautatiekatu 29 sijaitsee vuonna 2000 valmistunut HOAS:n opiskelija-asuntorakennus, jossa sijaitsevat myös säätiön päätoimitilat.

Tontin itäpuolella osoitteessa Hietaniemenkatu 6 / Leppäsuonkatu 5 sijaitsee asuinkerrostalo sekä sen pihalla sijaitseva erillinen yksikerroksinen piharakennus, jossa toimii tällä hetkellä autokorjaamo.

Pohjoispuolella sijaitsevat Hietaniemenkatu 8-10 asuinkerrostalot.

Tontilla on voimassa oleva asemakaava 11402, vuodelta 2005. Tontilla oleva asuinrakennus on suojeltu (merkintä sr-2, kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus). Tontin ja pihan läpi ajetaan naapurin, HYY Domus Academican, autohalliin (rasite). Esitetyt uudisrakennuksen rakennuspaikalla on nykyisellään autopaikkoja, istutuksia sekä polkupyöräkatos.

Kaupunkikuva

Uudisrakennus täydentää luontevasti olemassa olevan kaupunkirakenteen. Rakennusmassa ottaa linjansa naapurirakennuksista: pohjoisjulkisivu jää selvästi irti naapuritonttien rajasta ja jättää vapaaksi pitkän näkymän korttelin läpi.

Rakennusmassaa on taitettu, jotta tiiviissä korttelirakenteessa naapurirakennusten asunnot katsovat lähtökohtaisesti toistensa ohi. Rakennusmassa kapenee Hietaniemenkatua kohti, maksimoiden Hietaniemenkadun varren rakennusten sekä opiskelija-asumisen pihojen valoisuuden. 5 ½-kerroksisena uudisrakennus noudattelee naapurirakennusten korkeuksia. Kattomuoto mukailee ympäristön kattomuotoja.

Rakennus sijoittuu niin, että täydennysrakentaminen naapuritontilla (Hietaniemenkatu 6 / Leppäsuonkatu 5) on tulevaisuudessa mahdollista. Suunnitelmissa on esitetty viitteellisesti kolmikerroksinen rakennusmassa naapuritontille.

Piha ja ulkoalueet

Uudisrakennus käyttää olemassa olevan rakennuksen pihaa (mm. leikki ja oleskelu). Oleskelu- ja leikkipaikkoja on osoitettu tonttien valoisille paikoille: olemassa olevan rakennuksen länsipuolelle sekä uuden rakennuksen pohjoispuolelle.

Maantasopihan lisäksi ylimmässä kerroksessa on yhteiskäyttöön tarkoitettu kattoterassi.

Uudisrakennuksen jättilä korvaa pihalla nyt olevat jätesäiliöt. Olemassa olevat polkupyöräpaikat ja -katokset korvataan uusilla tiloilla pihalla sekä uudisrakennuksen maantasokerroksessa sekä kellarissa.

Yhteistilat ja liiketila

Yhteistilat sijaitsevat maantasokerroksessa sekä kellarissa. Leppäsuonkadun varteen on sijoitettu liiketila elävöittämään maantasoa. Tästä johtuen maantasossa on vain osa ulkoiluvälinevarastotiloista ja suurin osa sijaitsee kellarikerroksessa. Porrashuoneen hissi on tavallista isokokoisempi (kori 1100x2100), jotta kellarin ulkoiluvälinevarastoon saadaan kuljetettua polkupyörät sujuvasti. Maantasossa hissiin on myös suora käynti rakennuksen länsipuolelta pyörän kuljettamiseen helpottamiseksi. Kellarin ulkoiluvälinevarastoon varataan tilaa polkupyörien huoltopisteelle. Jättilä ja ulkoiluvälinevarastot ovat yhteisiä vanhan kiinteistön kanssa. Pohjoinen Rautatiekatu 29 -kiinteistössä on Leppäsuonkadun puolella käyttämättömiä varastotiloja, jotka voidaan tarvittaessa myös osoittaa uudisrakennuksen käyttöön. Ylimpään kerrokseen on sijoitettu yhteiskäyttöinen kattoterassi(varaus). Terassi on Leppäsuonkadun puolella, jossa se ei häiritse naapuriasuinrakennuksia. Terassilla asukkailla on mahdollisuus kaupunkiviljelyyn istutuslaatikoissa.

Julkisivut

Julkisivut mukailevat kantakaupungin vanhojen asuinrakennusten rauhallista "aukko muurissa" -periaatetta. Lähtökohtaisesti asunnoissa ei ole parvekkeita.

Playa	Leppäsuonkatu 7		
	Luonnos	Selostus	10.11.2017
	PLAYA ARKKITEHDIT OY	TÖÖLÖNTORINKATU 2B 22a	00260 HELSINKI P. +358 (0)10 219 0370

Polkupyörä- ja autopaikat

Olemassa olevien kiinteistöjen auto- ja polkupyöräpaikat - nykytilanne:

Leppäsuonkatu 7 (olemassa oleva kiinteistö, rak.oikeus 4410):

- huoneistoja 72 kpl
- asukkaita 140
- pp-paikkoja ulkoiluvälinevarastossa (kellari) 60 kpl + n. 30 kpl pihalla
- autopaikkoja asukkaiden käytössä 9 kpl
- autopaikkoja vuokrattu naapurin liiketilan käyttöön 10 kpl
- yksi autopaikka varattu jäteauton kääntymiseen
- autopaikkamäärä voimassa olevan asemakaavan mukaisesti 14,7 (=4410/300)

Pohjoinen Rautatienkatu 29:

- huoneistoja 215 kpl (A-portaassa 82 asuntoa vuokrattu vaihto-opiskelijoille, joiden asumisaika on 4-9 kk, eikä siten ole autonkäyttötarvetta)
- asukkaita 310
- polkupyöräpaikkoja ulkoiluvälinevarastossa n. 140 kpl + ulkopaikkoja
- autopaikkoja 30kpl (asemakaavan vaatimus 28 kpl)
- moottoripyöräpaikkoja 2kpl

HOAS / Leppäsuonkatu 7 (nykyinen kiinteistö), HOAS / Pohjoinen Rautatienkatu 29 ja suunnitelman uudisrakennus muodostavat kokonaisuuden, jossa eri rakennusten asukkaat voivat tarpeen mukaan käyttää toisten rakennusten palveluja ja yhteistiloja. Myös polkupyöräpaikkojen sekä vieraspaikoituksen osalta on tarkoitettu tarkastella rakennuksia kokonaisuutena, jolloin paikkoja voidaan osoittaa tarpeen mukaan rakennusten ja asukkaiden kesken. Autopaikkoja on Leppäsuonkatu 7 pihalla ja Pohjoinen Rautatienkatu 29 kellarissa autohallissa.

Tontin nykyisestä maantasopaikoituksesta vain osa on kiinteistön asukkaiden käytössä, loput, "ylimääräiset", autopaikat on vuokrattu naapurissa sijaitsevalle autokorjaamolle.

Suunnitelmassa pihalle on jätetty kaksi autopaikkaa sekä ajoyhteys naapurin autohalliin (ol. oleva rasite). Jäteauton kääntöpaikka vaatii pihalta jonkin verran tilaa.

Pohjoinen Rautatienkatu 29 kellarin paikoitushallissa on lisäksi kaksi ylimääräistä autopaikkaa (asemakaavaan nähden), joihin on mahdollista sijoittaa paikoitusta.

Suunnitelmassa uudisrakennuksen pihalle on osoitettu 44 telinapaikkaa polkupyörille ja lisäksi olemassa olevan rakennuksen länsipuolelle on lisätty 20 polkupyöräpaikkaa. Nykyisellään tontilla on n. 30 polkupyöräpaikkaa pihalla.

Uudisrakennuksen ulkoiluvälinevarastoissa kellarissa ja maantasokerroksessa on osoitettu telinapaikat 179 polkupyörälle (esim. Ovella-järjestelmä) sekä tilaa polkupyörän huollolle. Lisäksi erillisessä varastossa on tilaa lastenvaunuille ja muille ulkoiluvälineille. Kellarin varastotilaa varten rakennuksessa on isokokoinen hissi, jolla voidaan kuljettaa myös polkupyöriä.

Uudisrakennuksen polkupyöräpaikat ovat myös olemassa olevan kiinteistön käytössä.

Ulkoiluvälineiden pidempiaikaiseen säilytykseen on mahdollistaa osoittaa lisätiloja HOAS / Pohjoinen Rautatienkatu 29 tiloihin. Kiinteistössä on Leppäsuonkadun puolella tyhjää varastotilaa, johon on käynti kadulta.

Polkupyöräpaikkalaskelma suunnitelman mukaisessa tilanteessa (olettaen, että tontilla on uusi asemakaava, 1 pp / 30 k-m², joista 75% ulkoiluvälinevarastossa):

Vanha kiinteistö	147 kpl, joista	111 varastossa
Uusi kiinteistö	44 kpl, joista	33 varastossa
Yhteensä	191 kpl, joista	144 varastossa

Suunnitelmassa 313 kpl, joista 239 varastossa (60 kpl vanhassa rakennuksessa ja 179 uudisrakennuksessa)

(Huom. suunnitelman luvut ilman lisäpaikoitusta Pohj. Rautatienkatu 29 pihalla tai varastossa)

UUDISRAKENNUKSEN LAAJUUSTIEDOT

bruttoala	1835 m ² (5½ kerrosta + kellari)			
kerrosala	kellari 0	m ² (
	1. krs 189	m ² (prh + asunto + liiketila)		
	2. krs 273	m ² (sis. prh kokonaan)		
	3. krs 273	m ²		
	4. krs 273	m ²		
	5. krs 273	m ²		
	6. krs 31	m ² (prh)		
	YHT. 1312	m²		
alustava asuntokuva	1h+kt	23 m ²	8 kpl	184 m ²
	1h+kt	29 m ²	5 kpl	145 m ²
	2h+kt	43 m ²	4 kpl	172 m ²
	2h+kt	45 m ²	5 kpl	225 m ²
	2h+kt	47,5 m ²	4 kpl	190 m ²
	yhteensä		26 kpl	916 m ²

Playa

Leppäsuonkatu 7

Luonnos

Selustus

10.11.2017

PLAYA ARKKITEHDIT OY

TÖÖLÖNTORINKATU 2B 22a

00260 HELSINKI

P. +358 (0)10 219 0370



Playa	Leppäsuonkatu 7			
	Luonnos	Liittyminen ympäristöön	1:1500	05.09.2016
	PLAYA ARKKITEHDIT OY	TÖÖLÖNTORINKATU 2B 22a	00260 HELSINKI	P. +358 (0)10 219 0370



<h1>Playa</h1>	<h2>Leppäsuonkatu 7</h2>			
	Luonnos	Asemapiirros	1:1000	23.05.2018
	PLAYA ARKKITEHDIT OY	TÖÖLÖNTORINKATU 2B 22a	00260 HELSINKI	P. +358 (0)10 219 0370



Playa

Leppäsuonkatu 7

Luonnos

Pohjapiirroskaavio, 2.-5. kerros

1:500

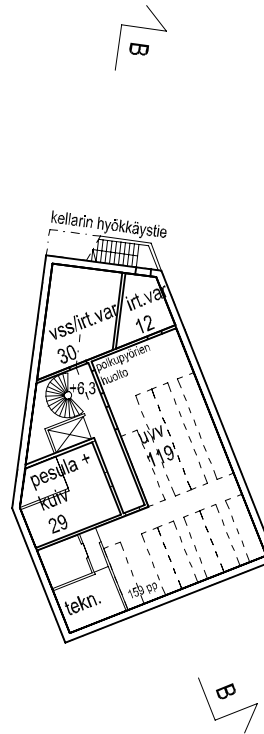
08.03.2017

PLAYA ARKKITEHDIT OY

TÖÖLÖNTORINKATU 2B 22a

00260 HELSINKI

P. +358 (0)10 219 0370



Playa

Leppäsuonkatu 7

Luonnos

Pohjapiirroskaavio, kellari

1:500

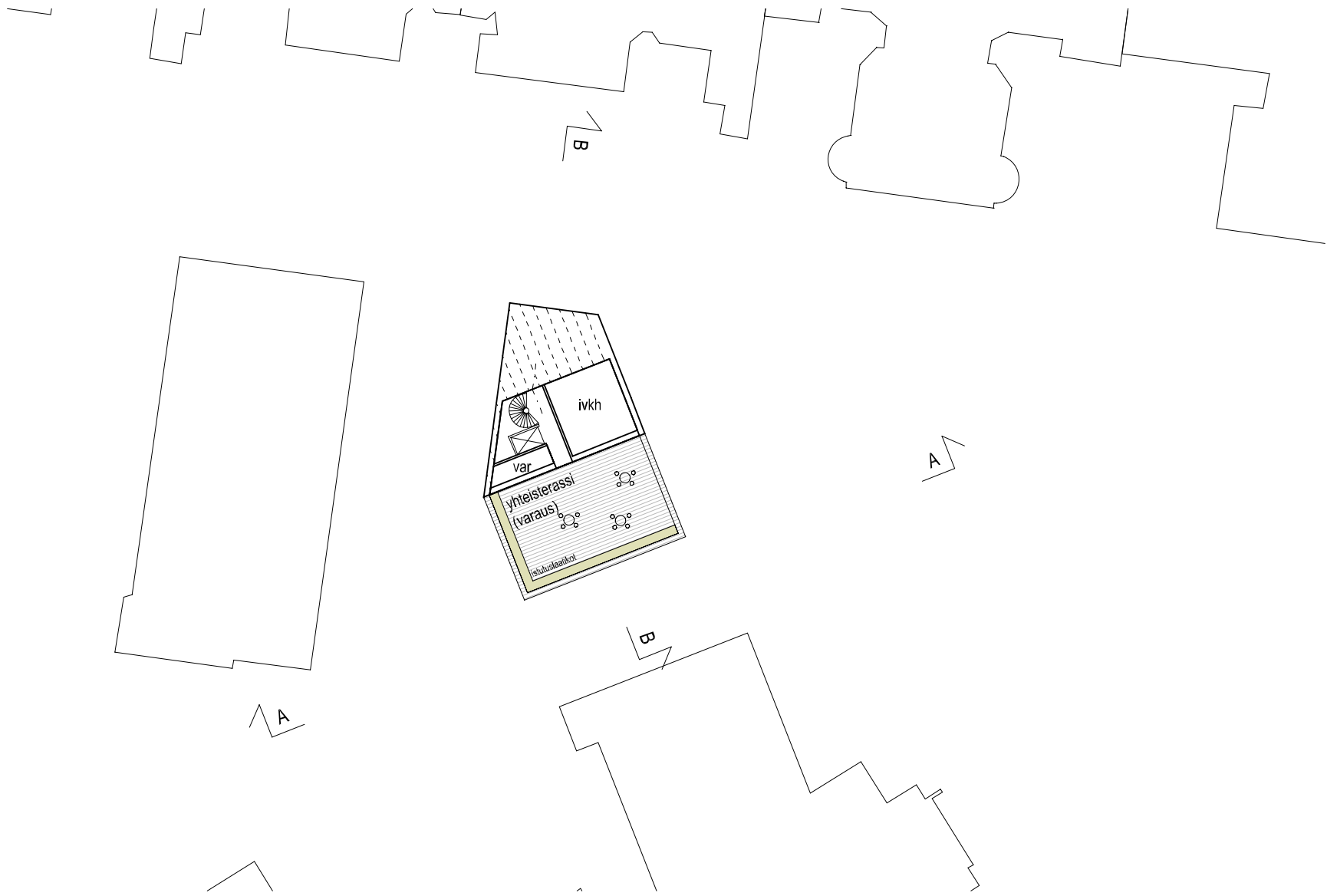
8.3.2017

PLAYA ARKKITEHDIT OY

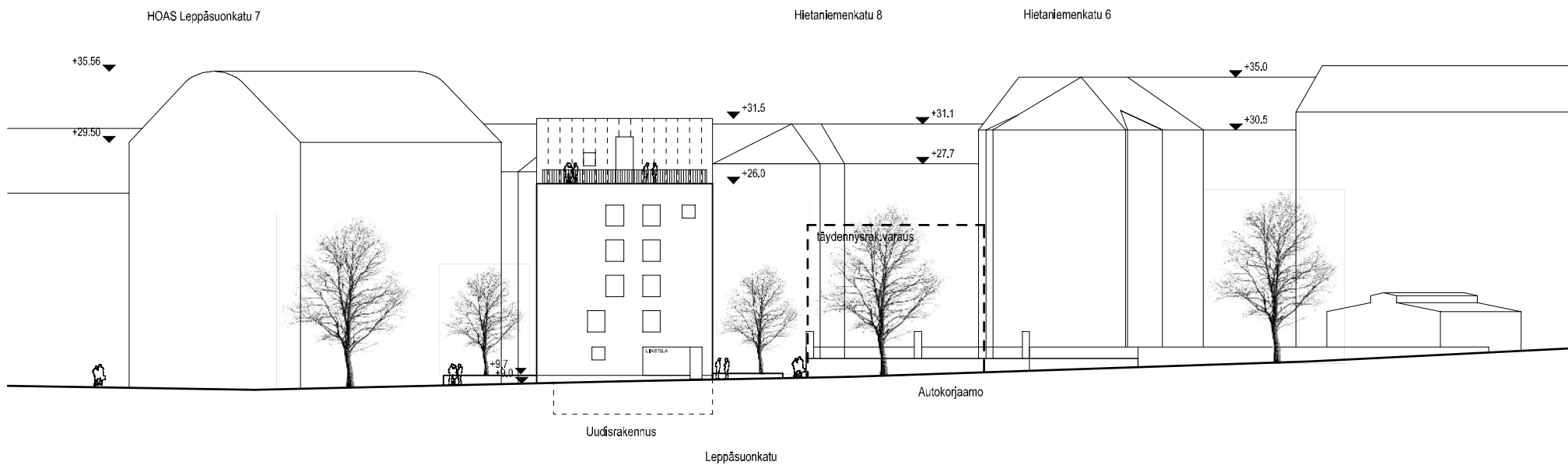
TÖÖLÖNTORINKATU 2B 22a

00260 HELSINKI

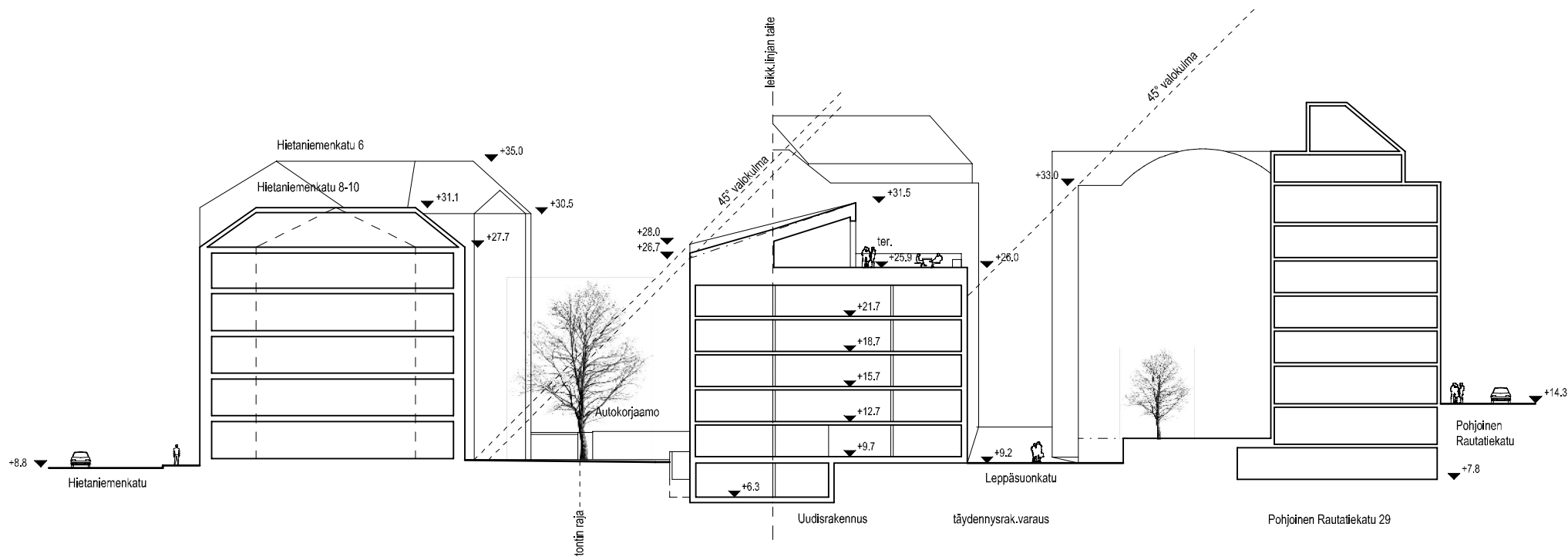
P. +358 (0)10 219 0370



Playa	Leppäsuonkatu 7		
	Luonnos	Pohjapiirroskaavio, 6. kerros	1:500
	PLAYA ARKKITEHDIT OY	TÖÖLÖNTORINKATU 2B 22a	00260 HELSINKI
			8.3.2017
			P. +358 (0)10 219 0370



Playa	Leppäsuonkatu 7			
	Luonnos	Alueleikkaus A-A	1:500	8.3.2017
	PLAYA ARKKITEHDIT OY	TÖÖLÖNTORINKATU 2B 22a	00260 HELSINKI	P. +358 (0)10 219 0370



<h1>Playa</h1>	<h2>Leppäsuonkatu 7</h2>			
	Luonnos	Alueleikkaus B-B	1:500	8.3.2017
	PLAYA ARKKITEHDIT OY	TÖÖLÖNTORINKATU 2B 22a	00260 HELSINKI	P. +358 (0)10 219 0370



Playa

Leppäsuonkatu 7

Luonnos

Näkymä lännestä

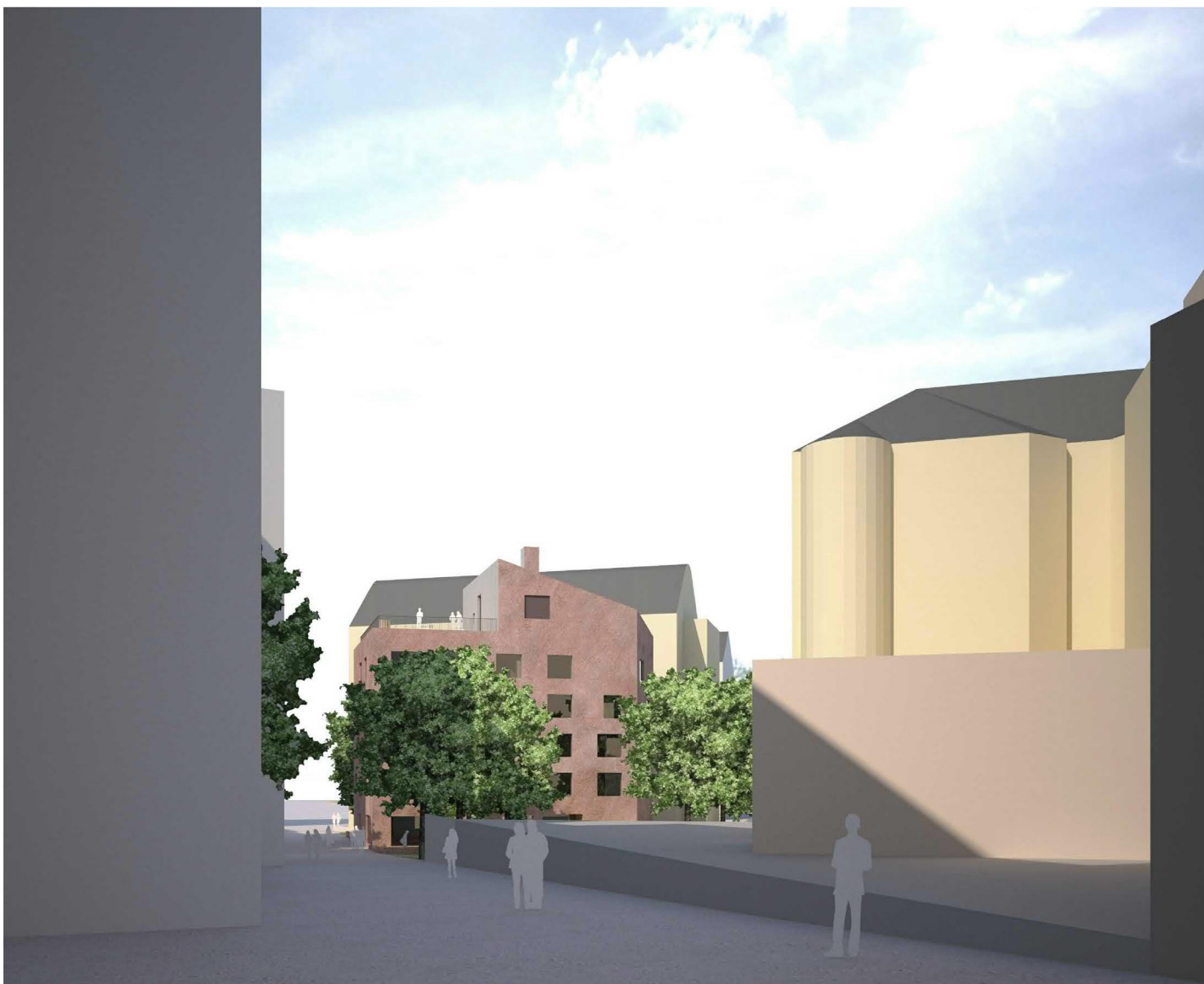
8.3.2017

PLAYA ARKKITEHDIT OY

TÖÖLÖNTORINKATU 2B 22a

00260 HELSINKI

P. +358 (0)10 219 0370



Playa

Leppäsuonkatu 7

Luonnos

Näkymä idästä

8.3.2017

PLAYA ARKKITEHDIT OY

TÖÖLÖNTORINKATU 2B 22a

00260 HELSINKI

P. +358 (0)10 219 0370



Playa

Leppäsuonkatu 7

Luonnos

Näkymä lounaasta

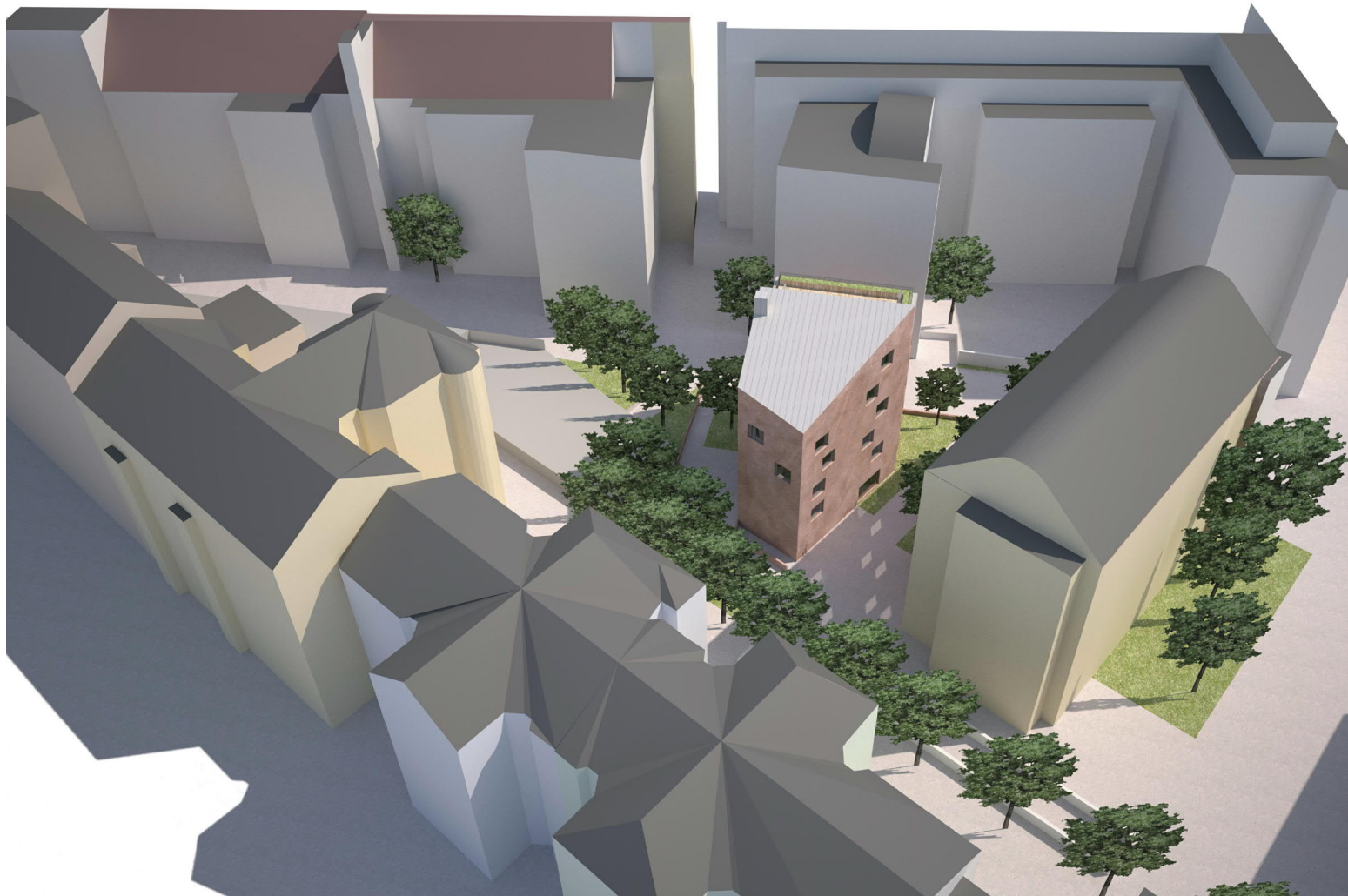
8.3.2017

PLAYA ARKKITEHDIT OY

TÖÖLÖNTORINKATU 2B 22a

00260 HELSINKI

P. +358 (0)10 219 0370



Playa

Leppäsuonkatu 7

Luonnos

Näkymä luoteesta

8.3.2017

PLAYA ARKKITEHDIT OY

TÖÖLÖNTORINKATU 2B 22a

00260 HELSINKI

P. +358 (0)10 219 0370



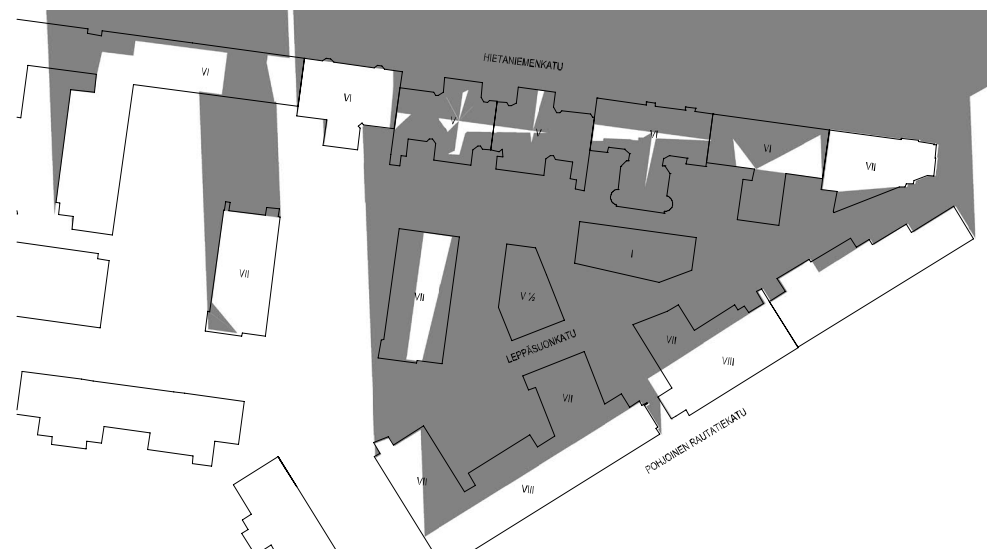
20.3. klo 12



20.6. klo 14.30 (varjot lounaasta, n. 45 asteen kulmassa)



20.9. klo 12



20.12. klo 12

<h1>Playa</h1>	<h2>Leppäsuonkatu 7</h2>		
	Luonnos	Varjotutkielma	8.3.2017
	PLAYA ARKKITEHDIT OY	TÖÖLÖNTORINKATU 2B 22a	00260 HELSINKI P. +358 (0)10 219 0370