

## Kulmavuorenkatu 4

10. Sörnäinen, Vilhonvuori

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





## Asemakaavan selostus

Päivätty 18.5.2021  
Diaarinumero HEL 2018-008332  
Hankenumero 2483\_3  
Asemakaavakartta nro 12647

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:  
Helsingin kaupungin  
10. kaupunginosan (Sörnäinen, Vilhonvuori)  
kortteli 285, tontti 4

Kaavan nimi:  
Kulmavuorenkatu 4

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 19.02.2019  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 4.2.– 5.3.2021  
Kaupunkiympäristölautakunta: 18.5.2021  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

---

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Sörnäisten kaupunginosassa, Vilhonvuoren osa-alueella osoitteessa Kulmavuorenkatu 4.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti.

## **Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa**

### **Helsingin kaupunkiympäristön toimiala**

#### **Asemakaavoitus:**

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija

Janne Prokkola, yksikön päällikkö

**Kaavapiirtäminen:** Annikki Vartiainen, suunnitteluavustaja

**Liikenne- ja katusuunnittelu:** Juha Väisänen, liikenneinsinööri

**Rakennussuojelu:** Sakari Mentu, arkkitehti

**Teknistaloudelliset asiat:** Mikko Juvonen, tiimipäällikkö

### **Hakijataho**

Asunto Oy Kulmavuorenkatu 4

### **Hankesuunnittelu**

Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola

---

**Sisällysluettelo**

Tiivistelmä .....	6
Asemakaavan kuvaus .....	6
Tavoitteet .....	6
Mitoitus .....	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....	7
Liikenne .....	8
Palvelut .....	9
Esteettömyys .....	9
Luonnonympäristö .....	9
Suojelukohteet .....	9
Yhdyskuntatekninen huolto .....	9
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen .....	10
Ympäristöhäiriöt .....	10
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka .....	10
Vaikutukset .....	11
Suunnittelun lähtökohdat .....	11
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet .....	13

---

## **Liitteet**

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
  - Sijaintikartta
  - Ilmakuva
  - Asemakaavakartta (A4-koossa)
  - Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
  - Ote ajantasa-asemakaavasta
- 4 Viitesuunnitelma

## **Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista**

- Vuorovaikutusraportti
-

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), joka sijaitsee Sörnäisissä osoitteessa Kulma-  
vuorenkatu 4. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontilla sijaitsevan  
asuinkerrostalon korottamisen kolmella kerroksella.

Tavoitteena on mahdollistaa tontin täydennysrakentaminen jouk-  
koliikenteen solmukohtien yhteydessä. Lisäksi tavoitteena on kau-  
punkikuvan eheyttäminen.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 1 056 k-m<sup>2</sup>, jolloin  
tontin kerrosala yhteensä on 2 676 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on  
noin 18 uutta asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kau-  
punkirakennetta tiivistetään metroaseman ympäristössä. Kurvin  
ympäristössä kerroslukumäärän korottaminen eheyttää alueen  
kaupunkikuvaa. Korotuksen myötä Kurvin ympäristön alueen talot  
saavat yhtenäisemmän mittakaavan.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty ha-  
kemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki-  
jan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta  
tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdis-  
tuivat lintujen turvallisuuteen suunnittelussa.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa  
julkisesti nähtävillä, joissa ei ollut huomautettavaa.

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

## Asemakaavan kuvaus

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa tontilla sijaitsevan  
asuinkerrostalon täydennysrakentaminen ja korottaa kerroslukua  
kolmella kerroksella.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden to-  
teutumista tiivistämällä nykyistä kaupunkirakennetta joukkoliiken-  
neyhteyksien varteen. Kaavaratkaisulla edistetään asuntotuotan-  
toa ja alueiden tiivistymistä ja kestävien liikkumismuotojen lisää-  
mistä kaupunkitasolla.

---



## Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 918 m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun myötä tontin rakennusoikeus kasvaa 1 060 k-m<sup>2</sup>, jolloin tontin kerrosala yhteensä on 2 680 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus on  $e=2,92$ .

## Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

### Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee nykyisin vuonna 1961 valmistunut asuinkerrostalo. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on viisi, mutta maanpäällisen kellarikerroksen myötä nykyinen kerrosluku on käytännössä kuusi. Maantasossa on liiketiloja, joihin on sisäänkäynti kadulta. Rakennuksen julkisivut on kunnostettu vuonna 2016, ja samassa yhteydessä yhteispiha on kunnostettu ja sinne on rakennettu erillinen jätehuone.

Tontin länsipuolella, osoitteessa Kulmavuorenkatu 2 sijaitseva 1920-luvun klassistinen rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-2. Kulmavuorenkatu 2:n räystääslinja on noin yhdeksän metriä korkeammalla kuin Kulmavuorenkatu 4:n nykyinen räystääslinja. Myös tontin itäpuolella sijaitseva jugenditalo vuodelta 1911 on suojeltu sr-2 –merkinnällä.

### Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisin 6-kerroksisen asuinkerrostalon korottaminen 8-9-kerroksiseksi. Kadun puolella nykyinen räystääslinja tulee säilyttää Kulmavuorenkatu 6:n puolella. 9-kerroksisen rakennusalan kohdalla räystääslinja voi nousta porrastuen kerroksen verran ylöspäin ja julkisivun tulee jatkaa nykyisen julkisivun väriä ja materiaalia. Pihan puolella nykyistä räystääslinjaa voi nostaa kerroksella. Räystääslinjan ylittävien rakennusosien julkisivu tulee kallistaa sisäänpäin kadun puolelta 20 astetta ja sisäpihan puolelta 10 astetta siten, että katon kallistuspiste on nykyinen räystääslinja ja näiden julkisivumateriaalien tulee olla mustaksi maalattu pelti.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Parvekkeita saa sijoittaa ainoastaan rakennusten pihan puolelleselle julkisivulle. Parvekkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Rakennusten katutaso tulee varata liike-, toimisto- tai työtilaksi.

---

Rakennukseen tulee tehdä yhteiskäyttöinen kattoterassi. Kattoterassi tulee rakentaa 9. kerrokseen. Talosauna ja siihen liittyvä ulkotila sekä asukkaiden vapaa-ajantila tulee rakentaa ullakolle tai ylimpiin kerroksiin (8. tai 9. kerros). Tiloista tulee olla sujuva kulku-yhteys kattoterassille.

## Liikenne

### Lähtökohdat

Kulmavuorenkadun liikennemääräksi on arvioitu alle 100 ajon./vrk. ja katu on tonttikatu.

Kulmavuorenkatu 4:stä on noin 200 metrin matka Sörnäisten metroasemalle. Hämeentiellä Sörnäisten metroaseman kohdalla tulee olemaan tulevaisuudessa joukkoliikennekadun myötä erinomaiset raitiotie- ja linja-autoliikenteen yhteydet.

Kulmavuorenkatu sijaitsee asukaspysäköintitunnusalueella I, missä on noin 3014 asukaspysäköintitunnuspaikkaa ja myönnettyjä asukas- ja yrityspysäköintitunnuksia 3112 kappaletta (tilanne 1.1.2018). Voimassa olevan asemakaavan (vahvistettu 19.7.1985) mukaan tontille on sijoitettava 1 autopaikka / 175 k-m<sup>2</sup>, eikä yhtään autopaikkaa saa sijoittaa pihamaalle.

### Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutos ei vaikuta merkittävästi Kulmavuorenkadun liikennemääriin, eikä tontin liikenteellisiin ratkaisuihin.

### Pysäköintipaikat

Asukkaiden käyttöön on osoitettava vähintään 11 autopaikkaa tontilla sijaitsevan maanalaisen pysäköintihallin rakentamisen edellytysten täytyessä tai muussa tapauksessa vähintään 4 autopaikkaa lähellä olevasta pysäköintilaitoksesta.

Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 15.12.2015) mukaan pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup> ja vieraspysäköinnille tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja asuintalon ulko-ovien läheisyydestä vähintään 1 pp / 1 000 k-m<sup>2</sup>.

Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 28.2.2017) mukaan toimistoille ja muille liiketiloille tulee rakentaa vähintään 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tulee rakentaa muille kuin toimistoille työntekijöiden pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp / 3 työntekijää.

Polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijaita pihatassossa olevassa katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Ulkona sijaitsevilla polkupyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

## **Palvelut**

### **Lähtökohdat**

Suunnittelualueen läheisyydessä on useita päiväkoteja sekä kouluja. Julkisen liikenteen yhteydet ovat kattavat: Sörnäisten metroasema sijoittuu noin 200 metrin etäisyydelle kaava-alueesta. Hel-singinkadulla ja Fleminginkadulla kulkevat useimmat itäisen kantakaupungin raitiolinjat.

### **Kaavaratkaisu**

Alueen palveluntarjonta ei muutu kaavaratkaisun myötä.

Kaavaratkaisu edellyttää liike-, toimisto- tai työtilan rakentamista rakennuksen katutasoon.

## **Esteettömyys**

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## **Luonnonympäristö**

### **Lähtökohdat**

Tontilla sijaitsee avokalliota, nurmikkoa ja istutuksia.

Kaava-alueen ympäristö on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisu ei muutu pihan osalta. Pihasta osa on määrätty istutettavaksi alueeksi.

## **Suojelukohteet**

Suunnittelualueelle ei sijoitu suojelukohteita.

## **Yhdyskuntatekninen huolto**

### **Lähtökohdat**

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

---

### **Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei edellytä uuden yhdyskuntateknisen huollon verkostojen rakentamista.

### **Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen**

Suunnittelualueen tontit ovat rakennettuja. Nykyiset rakennukset on perustettu suoraan kallioon.

### **Ympäristöhäiriöt**

#### **Lähtökohdat**

Kaava-alueelle aiheutuu liikennemelua ja ilman epäpuhtauksia lähialueen katuliikenteestä etenkin Hämeentieltä ja Junatieltä sekä raideliikenteestä. Hämeentien meneillään oleva muutos joukkoliikennekaduksi vähentää Hämeentien kokonaisliikennemäärää tulevassa tilanteessa.

#### **Kaavaratkaisu**

Korttelialueen leikki- ja oleskelupiha-alue sijoittuu korttelin sisäosiin hyvin suojaan liikenteen haitoilta. Uusia parvekkeita saa sijoittaa ainoastaan rakennusten pihan puoleiselle julkisivulle.

Kaava-alue on melualue, joten siihen sovelletaan ulkovaipan äänitasoerotusta 30 dB, mikä varmistaa sisämelun ohjearvojen alittumisen.

Uusissa asunnoissa tulee olemaan asuntokohtaiset iv-koneet. Tätä voidaan pitää hyväksyttävänä ilmanlaadun kannalta, sillä ilmanlaadun suositusetaisyydet täyttyvät ja asunnot sijoittuvat huomattavasti katutasoa korkeammalle.

### **Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka**

#### **Lähtökohdat**

Uusi rakentaminen sijoittuu jo rakennettuun ympäristöön.

#### **Kaavaratkaisu**

Olemassa olevien rakennusten palo- ja pelastusturvallisuutta ei saa heikentää.

---

## **Vaikutukset**

### **Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Mahdollisista maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

### **Vaikutukset luontoon ja maisemaan**

Kaavaratkaisun toteuttaminen on mahdollista ilman muutoksia pihan kasvillisuuteen ja luonnonympäristöön. Asemakaavaratkaisusta ei aiheudu muutoksia maisemaan.

### **Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen**

Kaavamuutos ei oleellisesti muuta alueen liikenneratkaisuja.

Asemakaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu muutoksia teknisen huollon järjestämiseen.

### **Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön**

Kulmavuorenkadun pohjoissivun rakennukset on muutoksen kohteena olevaa taloa lukuun ottamatta suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-2. Pohjoissivun rakennusten kerrosluku kasvaa Pääskylänrinteen ja Kulmavuorenkadun risteyksen kahdesta kerroksesta Hämeentie 35:n kahdeksaan kerrokseen. Kulmavuorenkatu 4:n korottamisen tuloksena ei synny korttelikonaisuudesta poikkeavaa rakennusmassaa eikä korotus olennaisesti vähennä rakennuksen tai sen naapurissa sijaitsevien suojelukohteiden kulttuurihistoriallista arvoa. Kulmavuorenkatu 4:n korotus tulee näkymään myös Kurviin Hämeentielle.

## **Suunnittelun lähtökohdat**

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

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

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
-

- sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

### **Yleiskaava**

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on keskusta-alue. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

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 8559 (tullut voimaan 19.07.1985). Kaavan mukaan alue on asuinkerrostalojen kortteli-alue.

### **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 kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

### **Maanomistus**

Kortteli-alueet ovat 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 2018 tontin omistajan hakemuksesta.

### Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

### 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](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa (viitesuunnitelma) oli nähtävillä 4.– 22.3.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kallion kirjastossa, osoite Viides linja 11
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

### Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuollolta. Kannanotossa mainittiin, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

### Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kerrosluvun korotukseen, alueen täydennysrakentamiseen ja alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin sekä rakennussuojeluun. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asemakaavaan on osoitettu vesikatkon ylimmän

---

kohdan korkeusasema, kaavassa on annettu määräykset rakennuksen ilmanotosta, ja täydennysrakentaminen on sovitettu tarkemmin kaupunkikuvaan ja nykyiseen rakennuskantaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

### **Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet**

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy

### **Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 4.2.– 5.3.2021**

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

#### **Muistutus**

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen turvallisuuteen suunnittelussa.

#### **Viranomaisten lausunnot**

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä, joissa ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)

### **Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen**

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

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

---



**Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:**

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Kaavamääräys ”Kadun puolella nykyinen räystäslinja tulee säilyttää Kulmavuorenkatu 6:n puolella, ja uusi räystäslinja voi nousta tästä porrastuen kerroksen verran ylöspäin. Pihan puolella nykyistä räystäslinjaa voi nostaa kerroksella. Räystäslinjan ylittävien rakennusosien julkisivu tulee kallistaa sisäänpäin kadun puolelta 20 astetta ja sisäpihan puolelta 10 astetta ja julkisivumateriaalina näiden kerrosten osalta tulee olla mustaksi maalattu pelti.” on muutettu muotoon ”Kadun puolella nykyinen räystäslinja tulee säilyttää Kulmavuorenkatu 6:n puolella. 9-kerroksisen rakennusalan kohdalla räystäslinja voi nousta porrastuen kerroksen verran ylöspäin ja julkisivun tulee jatkaa nykyisen julkisivun väriä ja materiaalia. Pihan puolella nykyistä räystäslinjaa voi nostaa kerroksella. Räystäslinjan ylittävien rakennusosien julkisivu tulee kallistaa sisäänpäin kadun puolelta 20 astetta ja sisäpihan puolelta 10 astetta siten, että katon kallistuspiste on nykyinen räystäslinja ja näiden julkisivumateriaalien tulee olla mustaksi maalattu pelti.”
- Kaavamääräys ”Räystäslinjan tulee erottua ulokkeena” on poistettu.

**Aineistoon tehdyt täydennykset:**

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden, mitoituksen sekä alueen lähtökohtien ja nykytilanteen osalta.

**Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle**

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 18.5.2021 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12647 hyväksymistä.

Helsingissä 18.5.2021

Marja Piimies  
asemakaavapäällikkö

---

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	07.01.2021
Kaavan nimi	Kulmavuorenkatu 4	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	19.02.2019
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112647
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,0918	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,0570	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]0,0918

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,0918	100,0	2680	2,92	0,0000	1060
A yhteensä	0,0918	100,0	2680	2,92	0,0000	1060
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 <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,0570	62,1		0,0229	

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0918</b>	<b>100,0</b>	<b>2680</b>	<b>2,92</b>	<b>0,0000</b>	<b>1060</b>
A yhteensä	0,0918	100,0	2680	2,92	0,0000	1060
AK	0,0918	100,0	2680	2,92	0,0000	1060
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 <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0570</b>	<b>62,1</b>		<b>0,0229</b>	
map	0,0570	100,0		0,0229	

**KULMAVUORENKATU 4, ASEMAKAAVAN MUUTOS****OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA**

**Osoitteessa Kulmavuorenkatu 4 sijaitsevaa asuinkerrostaloa korotetaan kolmella kerroksella.**

**Suunnittelun tavoitteet ja alue**

Asemakaavan muutos koskee Sörnäisissä Kulmavuorenkadulla sijaitsevan korttelin 285 tonttia 4. Asemakaavan muutos mahdollistaa tontilla sijaitsevan asuinkerrostalon korottamisen kolmella kerroksella. Tontille syntyy uutta rakennusoikeutta n. 800 k-m<sup>2</sup>. Muutoksen yhteydessä on toteutettava talon asukkaille yhteinen kattoterassi.

Tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen tontilla, mikä on linjassa Helsingin yleiskaavan (2016) ja kaupunkistrategian tavoitteiden kanssa.

## Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viite-suunnitelma) on esillä 4.–22.3.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kallion kirjastossa, Viides Linja 11
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma–to klo 9–16, pe 10–15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun [kartta.hel.fi/suunnitelmat](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat).

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 22.3.2019**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma–pe klo 8.15–16) tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo@hel.fi](mailto: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.

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
  - Kallio-Seura ry
  - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

## Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

---

## Suunnittelun taustatietoa

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistele asemaakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen tontin omistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemaakaavassa 8559 (1985) alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty Liike- ja palvelukeskustan C1 -alueeksi.

Suunnittelualuetta koskeva rakennuskielto:

- alueella on voimassa rakennuskielto asemaakaavan laatimista varten (12561)

Tontilla sijaitsee nykyisin vuonna 1961 valmistunut 6-kerroksinen asuinkerrostalo. Maantasossa on liiketiloja, joihin on sisäänkäynti kadulta. Rakennuksen julkisivut on kunnostettu 2016 ja samassa yhteydessä yhteispiha on kunnostettu ja sinne on rakennettu erillinen jätehuone.

Tontin länsipuolella, osoitteessa Kulmavuorenkatu 2 sijaitseva 1920-luvun klassistinen rakennus on suojeltu asemaakaavassa merkinnällä sr-2. Kulmavuorenkatu 2:n räystääslinja on noin yhdeksän metriä korkeammalla kuin Kulmavuorenkatu 4:n nykyinen räystääslinja. Myös tontin itäpuolella sijaitseva jugendtalo vuodelta 1911 on suojeltu sr-2 -merkinnällä. Kulmavuorenkatu 4:n korotus tulee näkymään myös Kurviin Hämeentielle.

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### Maankäyttö

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

Raphael Padilha, suunnittelija, p. (09) 310 37495, raphael.padilha@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

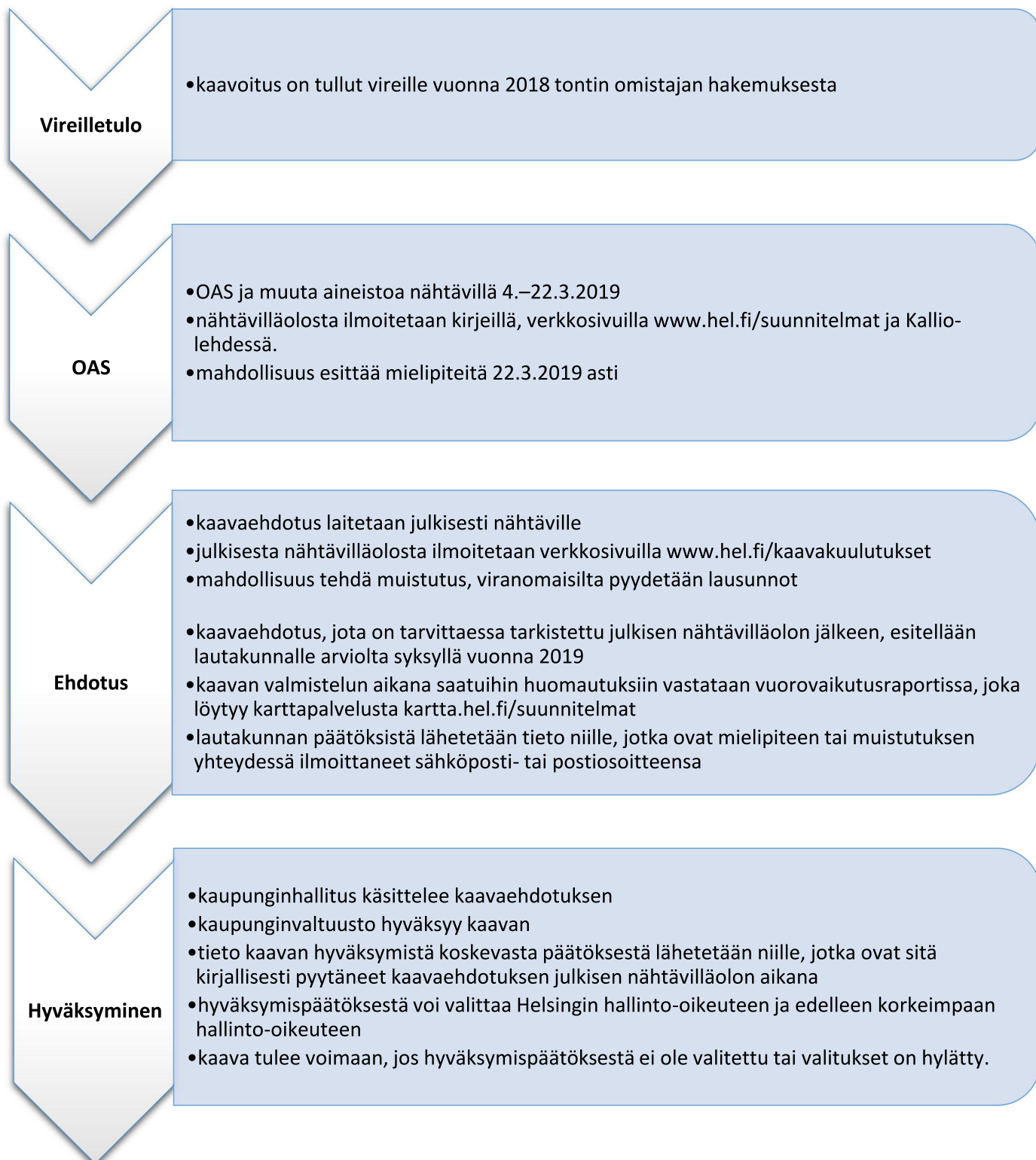
---



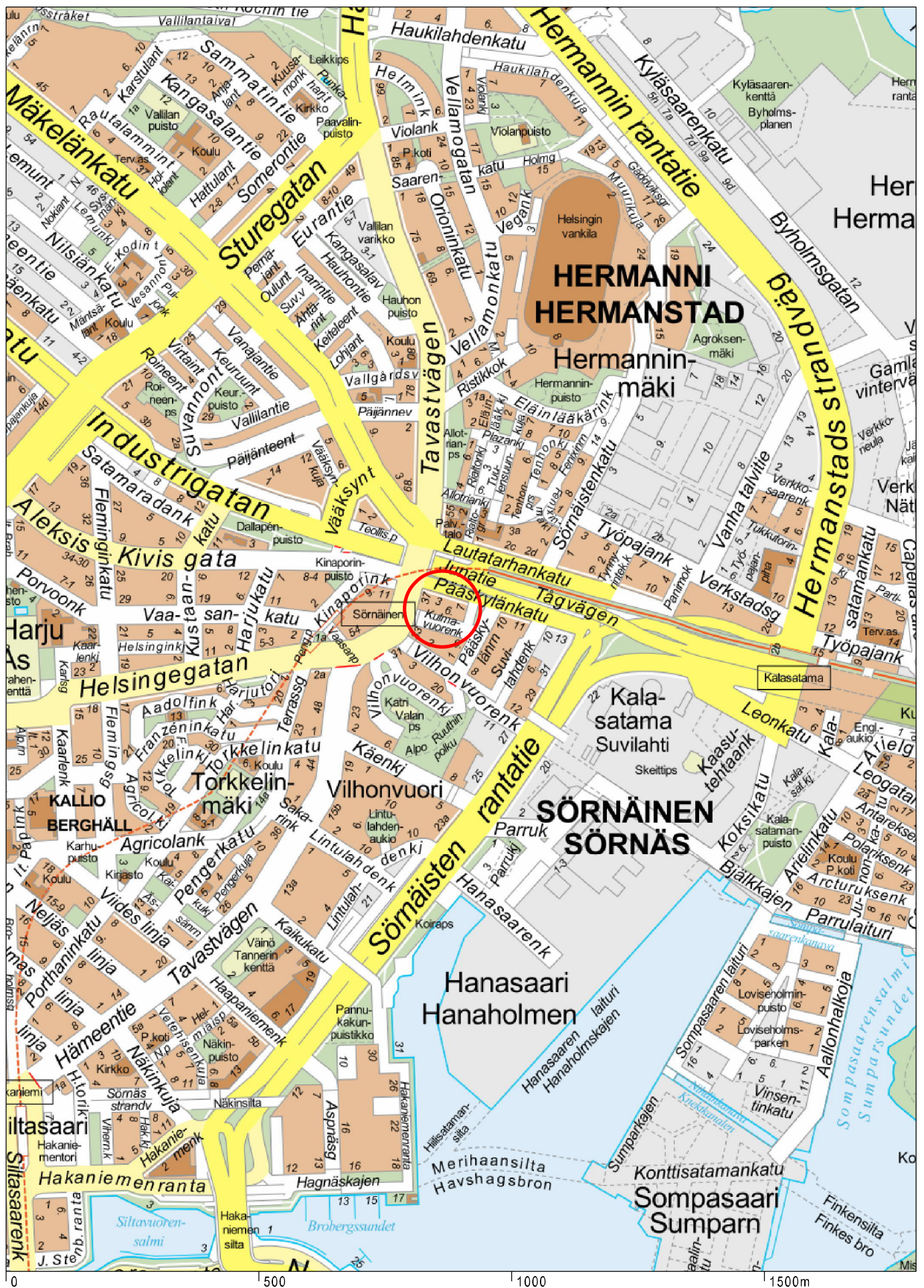
Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta [www.hel.fi/suunnitelmavahti](http://www.hel.fi/suunnitelmavahti).

---

## Kaavoituksen eteneminen







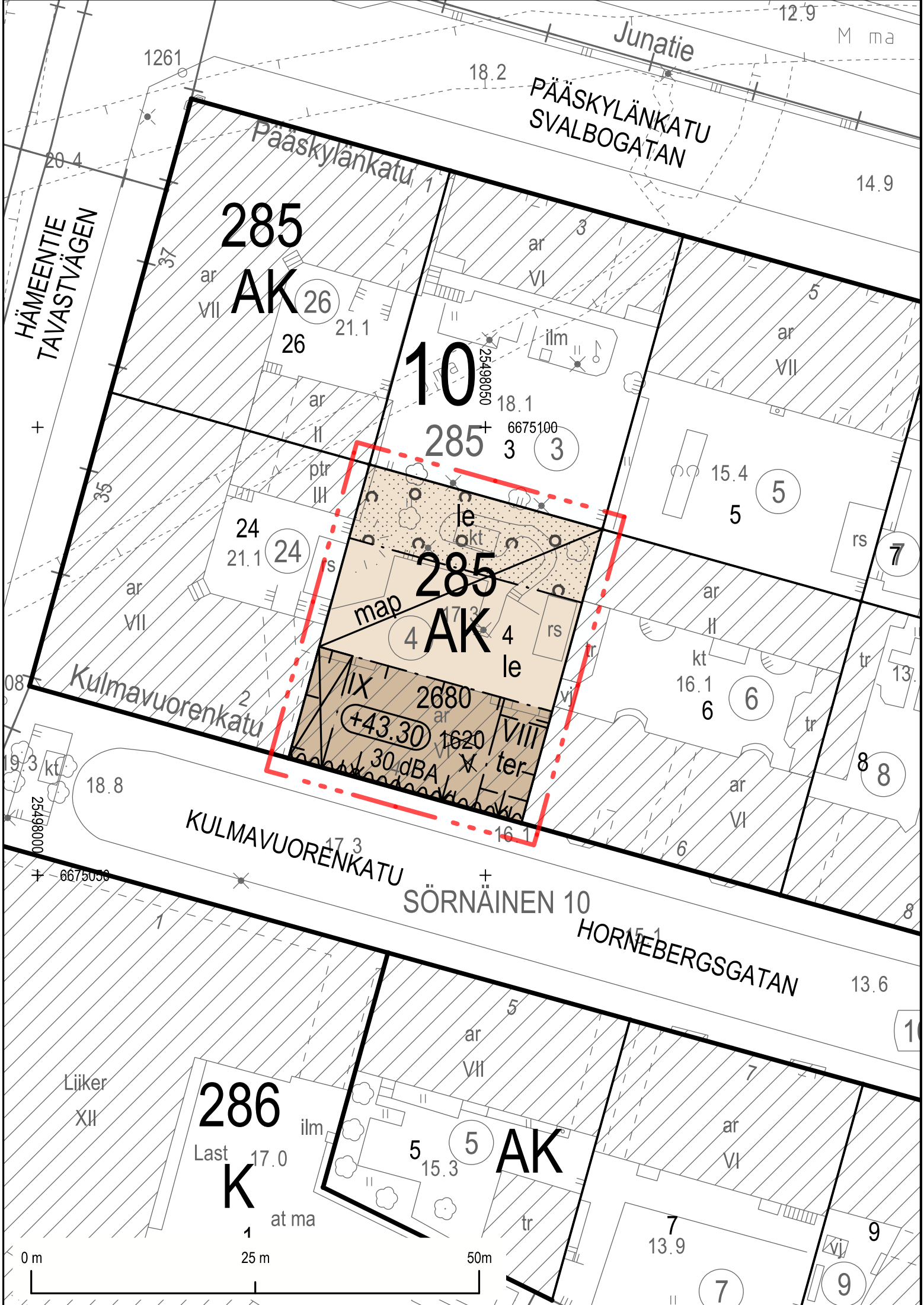
Sijaintikartta  
Kulmavuorenkatu 4

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alueyksikkö



Ilmakuva  
Kulmavuorenkatu 4

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alueyksikkö



Junatie

12.9 M ma

PÄÄSKYLÄNKATU  
SVALBOGATAN

HÄMEENTIE  
TAVASTVÄGEN

285  
AK

10

285

285  
AK

Kulmavuorenkatu

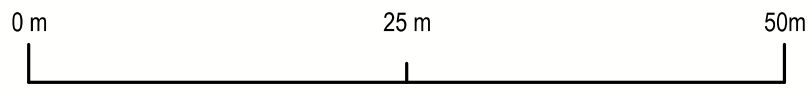
KULMAVUORENKATU

SÖRNÄINEN 10

HORNEBERGSGATAN

286  
Last  
K  
at ma

AK



## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.



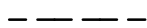
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



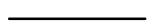
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



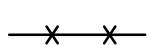
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

285

Korttelin numero.

4

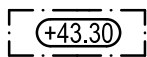
Ohjeellisen tontin numero.

2680

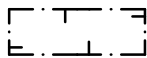
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IX

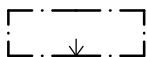
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



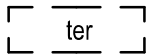
Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



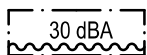
Rakennusala.



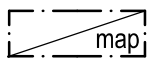
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Terassin rakennusala, sijainti ohjeellinen.



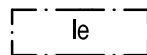
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.



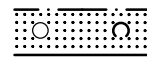
Maanalainen pysäköintilaitos.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.

## RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja monipuoliset vapaa-ajantilat.

Talosauna ja siihen liittyvä kattoterassi sekä asukkaiden vapaa-ajantila tulee rakentaa ullakolle tai ylimpiin kerroksiin (8. tai 9. kerros). Tiloista tulee olla sujuva kulkuyhteys kattoterassille.

Tontilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa tai liityttävä keskitettyyn paikallisen uusiutuvan energian tuotantjärjestelmään.

Rakennukseen ei saa rakentaa kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevaa kellaritilaa.

Rakennuksen kadunvarren tilat tulee varata liike-, toimisto- tai työtilaksi.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:  
- talopesula, kuivaustila, talosauna ja siihen liittyvä kattoterassi sekä asukkaiden vapaa-ajantilat  
- asukkaiden varasto- ja huoltotila  
- ilmanvaihdon konehuoneet ja muut tekniset tilat, talotekniikan kuilut, varastot ja sosiaalitilat.

## KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Tarvittavat muutokset ja uudisosat tulee suunnitella siten, että ne muodostavat alkuperäistä arkkitehtuuria tasapainoisesti täydentävän kerrostuman.

Map-merkityissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsitellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

Mikäli tontin rajalla olevan rakennuksen seinä ei rajaudu naapurintontin rajalla olevan rakennuksen seinään, on se käsiteltävä julkisivun tavoin ja siihen saadaan naapurin suostumuksella sijoittaa ikkuna-aukkoja.

Uudisosan julkisivumateriaalien tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia sekä paikkaan ja rakennustapaan sopivia.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

Kadun puolella nykyinen räystäslinja tulee säilyttää Kulmavuorenkatu 6:n puolella. 9-kerroksisen rakennusalan kohdalla räystäslinja voi nousta porrastuen kerroksen verran ylöspäin ja julkisivun tulee jatkaa nykyisen julkisivun väriä ja materiaalia. Pihan puolella nykyistä räystäslinjaa voi nostaa kerroksella. Räystäslinjan ylittävien rakennusosien julkisivu tulee kallistaa sisäänpäin kadun puolelta 20 astetta ja sisäpihan puolelta 10 astetta siten, että katon kallistusaste on nykyinen räystäslinja ja näiden julkisivumateriaalien tulee olla mustaksi maalattu pelti.

Parvekkeet

- saa sijoittaa ainoastaan rakennusten pihan puoleiselle julkisivulle.

- saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Jäte- ja muu huolto tulee sijoittaa rakennuksiin tai pysäköintihalliin.

#### PIHAT JA ULKOALUEET

Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle.

#### YMPÄRISTÖTEKNIikka

Rakennusten ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman etäältä ja korkealta suojaisan pihan puolelta.

#### LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät:

Tontilla sijaitsevan maanalaisen pysäköintihallin rakentamisen edellytysten täytyessä asukkaiden käyttöön on osoitettava tontilla vähintään 11 autopaikkaa, tai muussa tapauksessa vähintään 4 autopaikkaa lähellä olevasta pysäköintilaitoksesta.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen määrät:

- asunnot vähintään 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>
- liiketilat vähintään 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>

Lisäksi liiketiloissa tulee varata 1 pp / 3 työntekijää.

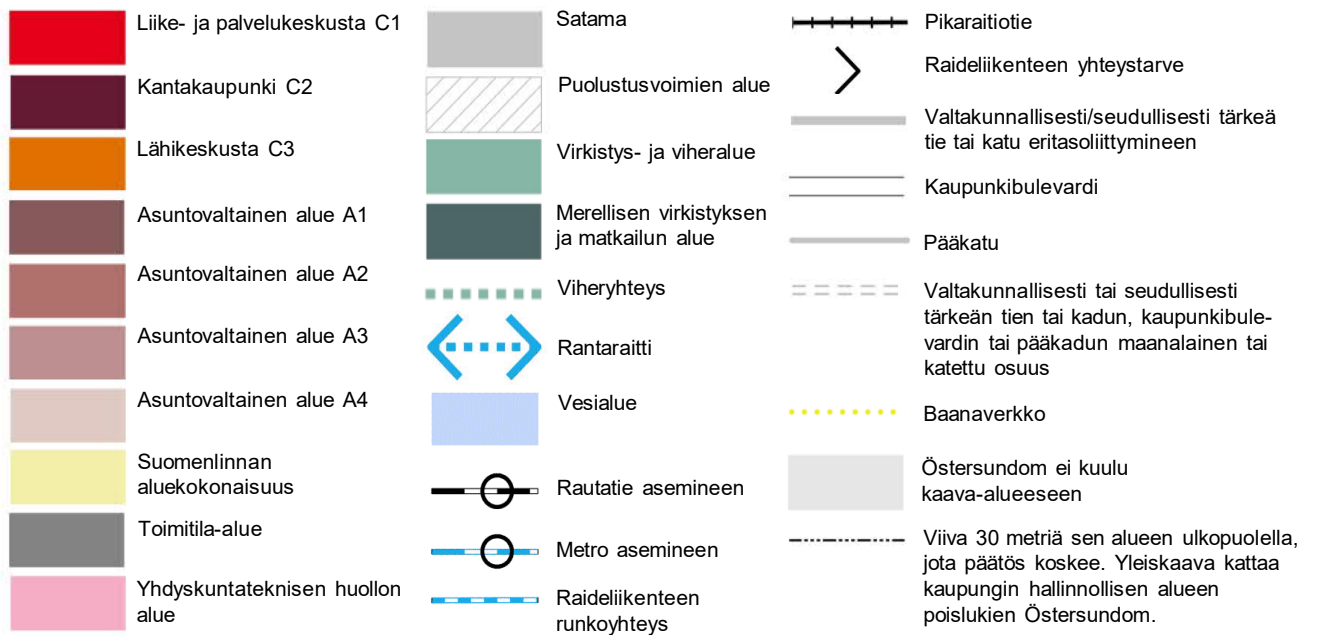
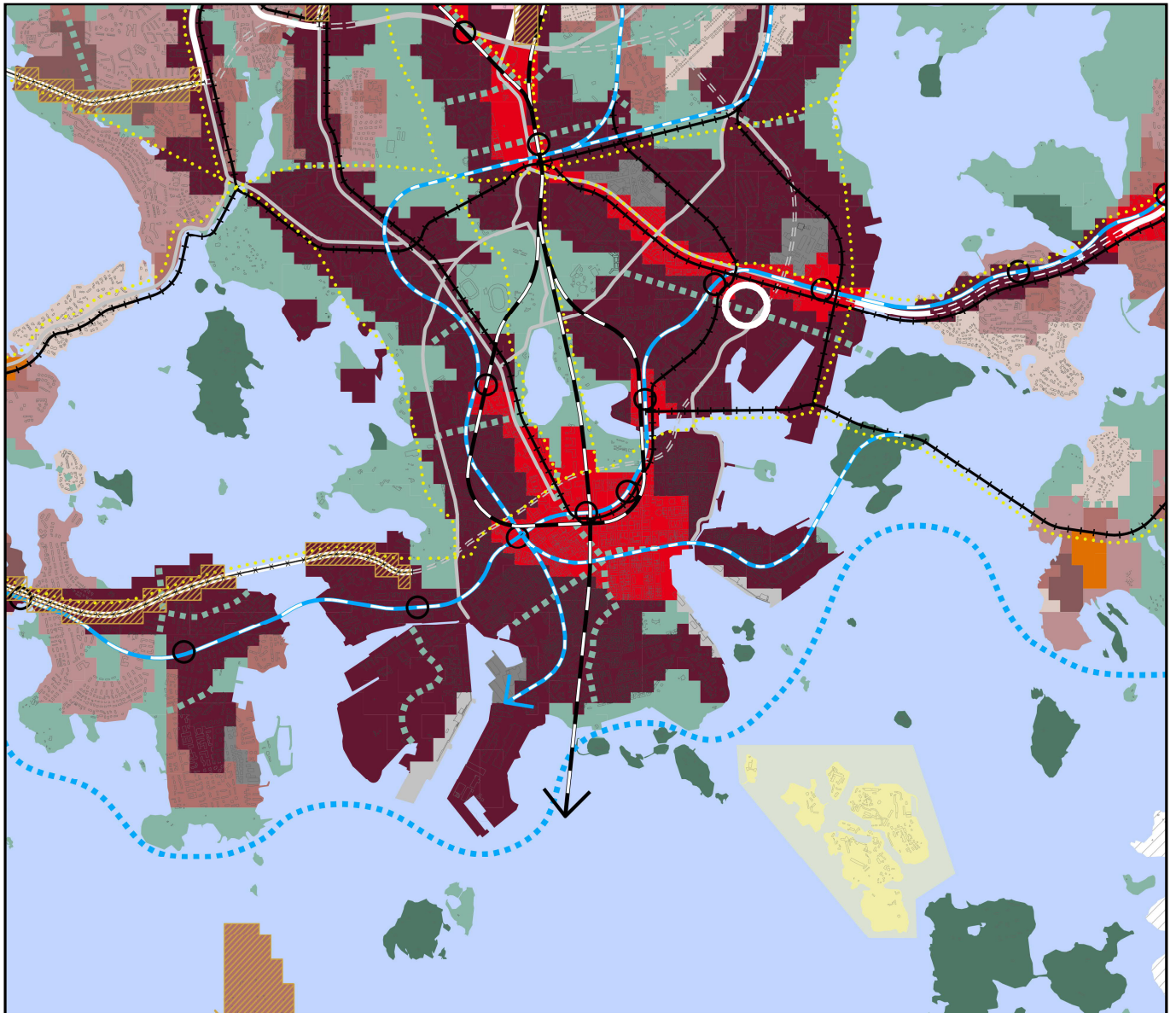
Asuntojen vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1 000 k-m<sup>2</sup>.

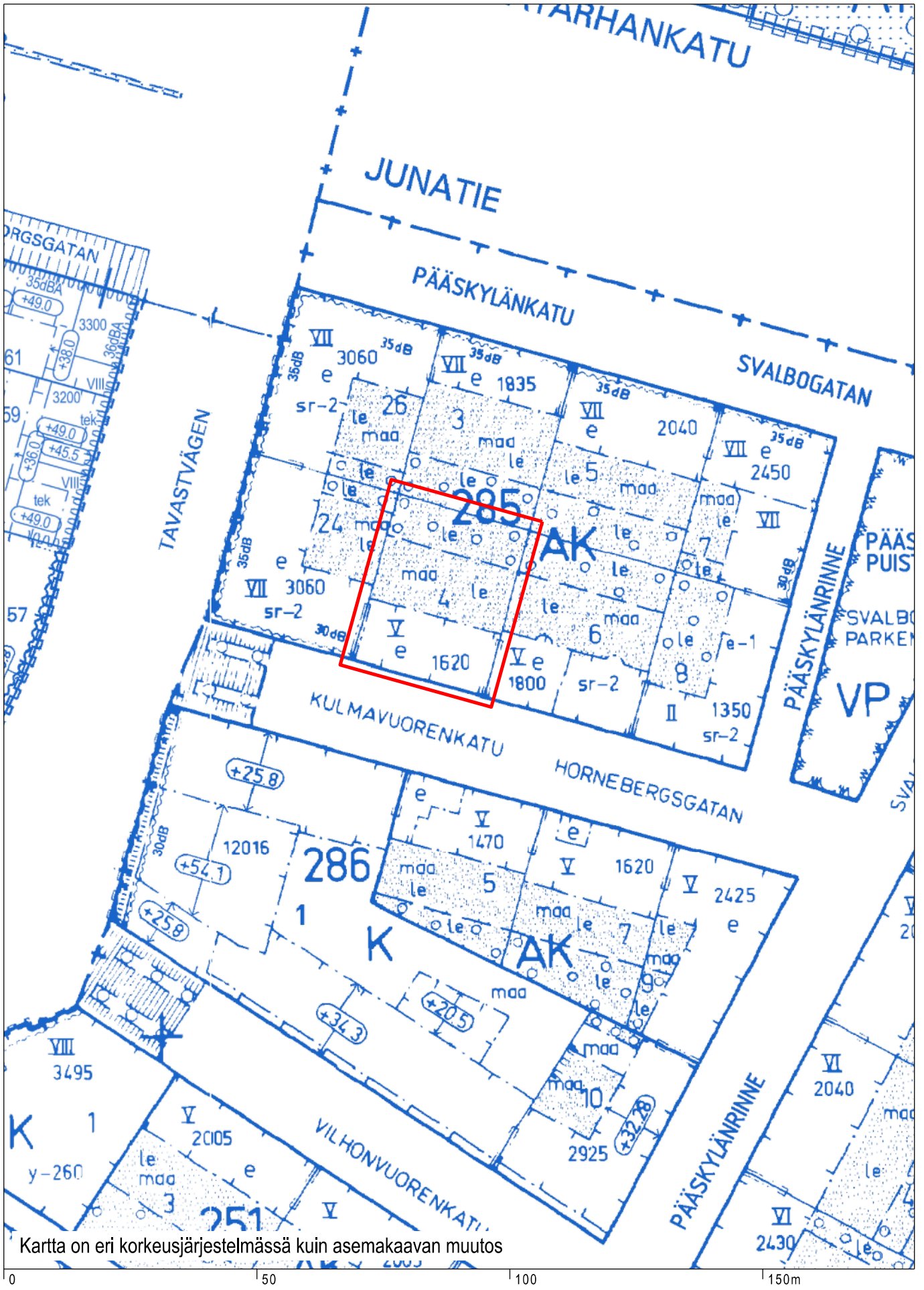
Polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75% tulee sijaita pihatasossa olevassa katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Ulkona sijaitsevilla polkupyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

#### MUUT

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.





Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos

Ote voimassa olevista kaavoista  
Kulmavuorenkatu 4

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alueyksikkö



**KULMAVUORENKATU 4 / ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA / 30.9.2020**

ARKKITEHTITOIMISTO IIRO MIKKOLA OY

Puistokatu 3 C  
00140 Helsinki  
gsm 040-5240652  
iiro.mikkola@iromikkola.fi

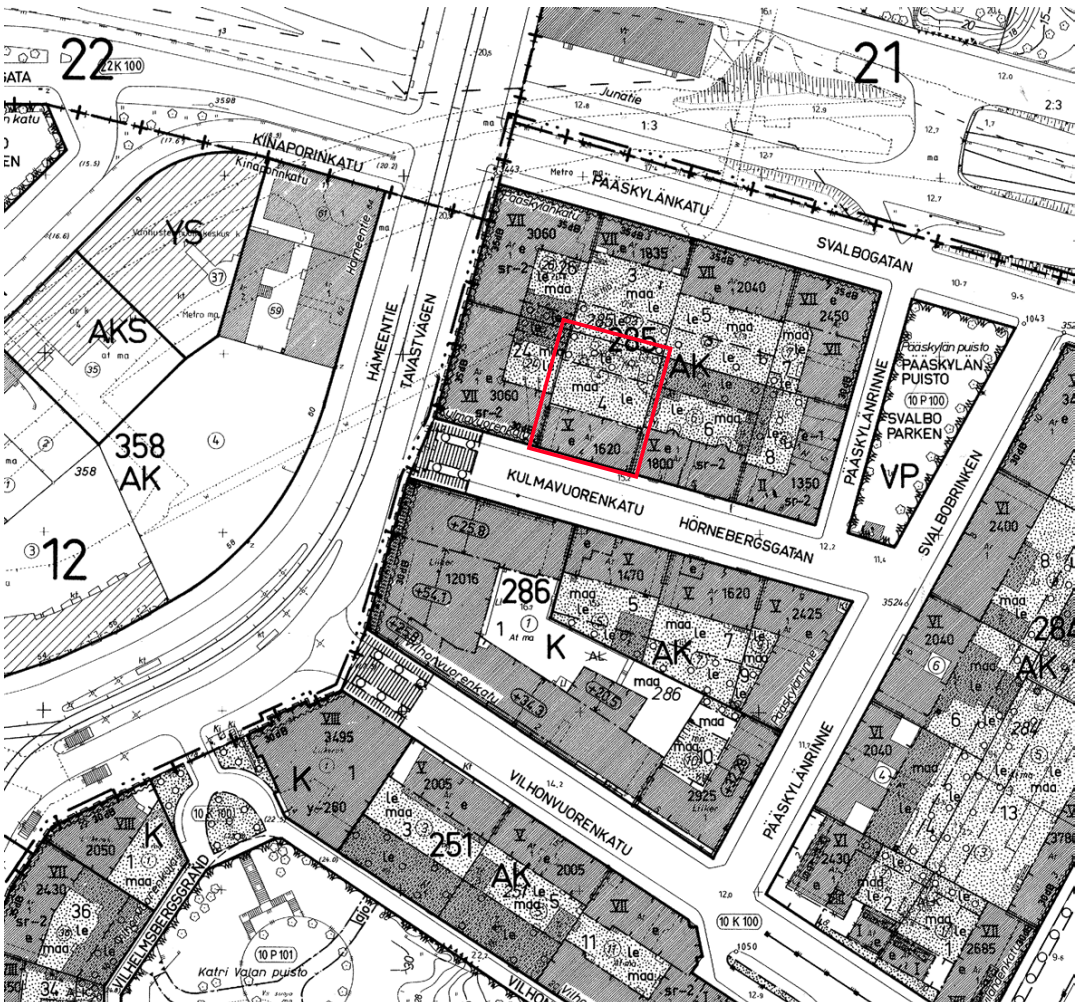


ASEMAKAAVAMERKINNÄT, ASEMAKAAVA VAHVISTETTU 1985.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

- AK** Asuinrakentajien korttelialue.
- AK-korttelialueilla**
  - kaavassa lukuominaisesti mainittujen kerrosten yläpuolella olevaan tilaan saadaan kerrosluvun enimmäis arvoa rajoittamatta sijoittaa rakennuksen osakkaita varten.
  - mikäli erityiset syyt vaativat, rakennuksia saadaan sijoittaa terveydenhoito-, lasten päivähoito- ja niitä vastaavia sosiaalisia palvelutiloja.
  - mikäli korkeuserot eivät turvallisuuksista muuta vaadi, saadaan tonttien tai tonttien ja puiston väliset rajat aidata olemallaan istutuksin.
  - tonttus- ja jätteenhoitoon liittyviä ei saa sijoittaa pihamaalle.
  - tonttien välisellä rajalla ei maanalaista autonsäilytystä tarvitsa rakentaa rajoittamatta.
  - rakennukseen ei saa rakentaa kokonaan tai pääosallisesti maanpinnan yläpuolella olevaa kellaritilaa.
  - rakennuksessa on käytettävä harja-, auno- tai tallekattoa.
  - mikäli tontin rajalla olevan rakennuksen seinä ei rajoja nappurittain rajalla olevan rakennuksen seinään, on se käsiteltävä julkittujen tavoin ja siihen saadaan nappurin suostumuksella sijoittaa ikkuna-aukkoja.
  - rakennus on rakennettava kiinni rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan.
  - mikäli kaavaan merkityt rakennusallat sallivat, on rakennukset rakennettava siten, että katuliikenteen ohittama maku ei turkudu tontin ja korttelin sisäisiin.
  - kadunvarikakennuksen parantamiseksi on oltava suora yhteys sekä kadulle että pihamaalle.
  - asuinhuoneistojen keskipinta-alaan on oltava vähintään 50 m<sup>2</sup>.
- K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- KVP** Puisto.
- 2 m** 2 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
- +** Kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelinosaan ja alueen raja.
- Eri kaavamääräysten alusten alueosien välinen raja.
- Ohjeellinen eri kaavamääräysten alusten alueosien välinen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- Riitti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 10** Kaupunginosan numero.
- 251** Korttelin numero.
- 7** Tontin numero.
- KÄENKUJA** Kadun tai puiston nimi.
- 5290** Rakennusluokitus kerrosalanimittain.
- VII** Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- Rakennuksen julkisivun ja vesikatkon leikkauksen ylin korkeusosa.
- Rakennusala. Rakentamatta jäivät rakennusalan osat on istutettava.
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa liike-, toimisto-, julkisia palvelu- ja niihin verrattavia tiloja rakennuksen enimmäismääräisen kerrosten, mikäli yhteys kuhunkin talonhuoneistoon järjestetään suoraan kadulle.
- Rakennusala, jolle saadaan sijoittaa liike-, toimisto-, julkisia palvelu- ja niihin verrattavia tiloja osittain maanpinnan alapuolella olevaan kellarikerrokseen. Tilat on valaistava pääosan päivävalolla.
- Rakennusala, jolle saadaan sijoittaa asutonta ja lasten päivähoitoa. Asutushuoneisto ei saa suunnata pääsilyntäkadulle. Päivähoitoon ulkoilua luvun saa aidata.
- Maanalaisten väestösuojien.
- Maanalaisten autonsäilytystiloihin. Pihakanteen ei saa tehdä avoimia aukkoja eikä autonsäilytystiloihin sijoitella suo (jotta pihamaalle). Ajo autonsäilytystiloihin on järjestettävä siten, ettei siitä aiheudu hoitaa pihan käyttöä.
- Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelta rakennuksen ulkoseinän sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikkemelu vastaan on oltava vähintään 30 dB(A).
- Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

- Istutettava alueen osa, jolle on oltava myös puita ja pensaita. Mikäli alueen raja on merkitty ohjeellisesti, on tila istutusta järjestettävä tontille vähintään pinta-alaan yhta suuri alue kuin kaavaan on merkitty. Alueelle saa rakentaa tarpeellista kulkuteita.
- Istutettava alueen osa. Alueelle saa rakentaa tarpeellista kulkuteita.
- Yhteiselle jalkinulle varattu alueen osa.
- Katualueen osa, jolle saadaan rakentaa jalankulkuteita.
- Ohjeellinen istutettava puuväli.
- Säilytettävä tukimäki.
- Puistoalueen osa, jolle on varattava ajokelpoinen yhteys.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvollittumaa.
- Suojeluväli rakennus. Rakennus on kaupunkivallitusti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas eikä sitä saa purkaa ilman rakennusluokituksen lupaa. Rakennusluokituksen voi myöntää luvan purkamisen voim, jos siihen on olemassa pakottava syy. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia listakentämiä tai muutoksia, jotka heikentävät katujulkisivujen hyllä tai vesikatkon perustamoa.
- Merkintä osoittaa sen kerrosalanimittamäärän, joka saadaan käyttää ainoastaan nurkatasoita tai muita julkisia palvelutiloja.
- Tontin rajan osa, johon rakennukset on rakennettava kiinni räystäskorkeuteen asti.
- Rajan osa, johon ei tarvitsa rakentaa maan alle rajoittamatta.
- Korttelissa 286 tontin 1 ja 10 välisen rajanosaan saadaan rakentaa kulkuaukko keikkita varhinaisissa kerroksissa.
- Tontille on sijoitettava seuraavat kiinteistöjen omaan käyttöön tulevat autopaikkamäärät:**
  - **AK-** ja **K-korttelialueilla**
    - 1 autopaikka/175 m<sup>2</sup> asutokerrosta
    - 1 autopaikka/150 m<sup>2</sup> asutokerrosta
    - 1 autopaikka/350 m<sup>2</sup> toimistorakennusta
    - 1 autopaikka/750 m<sup>2</sup> autotallikerrosta
  - Yhtään autopaikkaa ei saa sijoittaa pihamaalle.
  - Korttelissa 286 tontin 10 autopaikkaa saa sijoittaa tontille 1.
  - Olemassa olevassa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaaminen uudisrakentamisen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty.
  - alueen käyttötarkoituksesta, silloin kun uudisrakentamisen verrattava korjaaminen ei muuta rakennuksen tai sen osan rakennus- tai muutolluvassa määrättyä käyttötarkoitusta.
  - tontin rakennusala, silloin kun olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa merkitty rakennusala.
  - tontin enimmäiskerrosalasta, silloin kun olemassa olevan rakennuksen kerrosala ylittää tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan.
  - rakennuksen kerrosalasta ja kattokaltevuudesta.
  - kokonaan tai pääosallisesti maanpinnan yläpuolella olevasta kellaritilasta.
  - tontin autopaikkojen vähimmäismäärästä.
- Annettua loppu olemassa olevan rakennuksen korjaamiseen uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla tulee rakennusluokituksen asettaa luvun ehdoksi, mikäli loppu annettussa poikkeus noudatettavissa määräyksissä,**
  - tontin istutamisessa ja käytännössä leikki- ja oleskelupaikoina noudatetaan, mitä edellä on määrätty.
  - olemassa olevat autonsäilytystilat ja maanalaisten autonsäilytystilat sovelletut tilat voidaan tontin autopaikaksi, kuitenkin niin, ettei autopaikkamäärä ylitä mitä edellä on määrätty tontin autopaikkojen enimmäismäärästä.



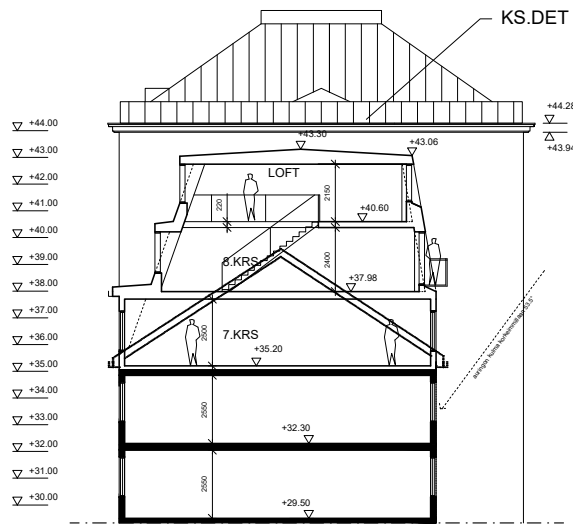
ASEMAKAAVAOTE, ASEMAKAAVA VAHVISTETTU 1985.



ARKKITEHTITOIMISTO IIRO MIKKOLA OY

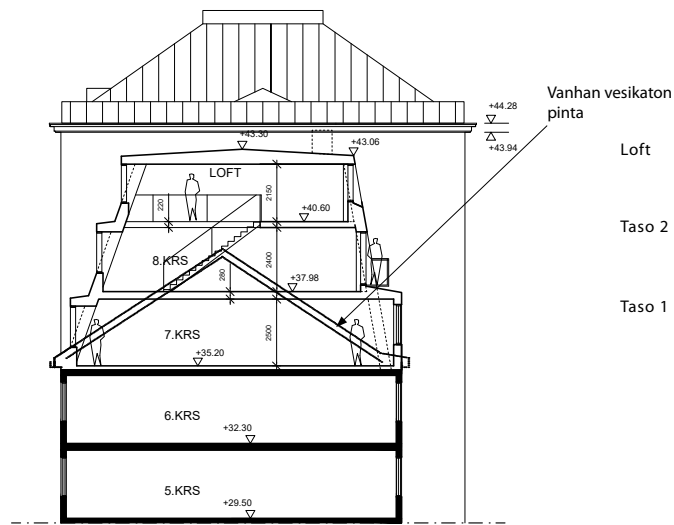
Puistokatu 3 C  
00140 Helsinki  
gsm 040-5240652  
iirro.mikkola@iirroikkola.fi

KULMAVUORENKATU 2, 4 JA 6

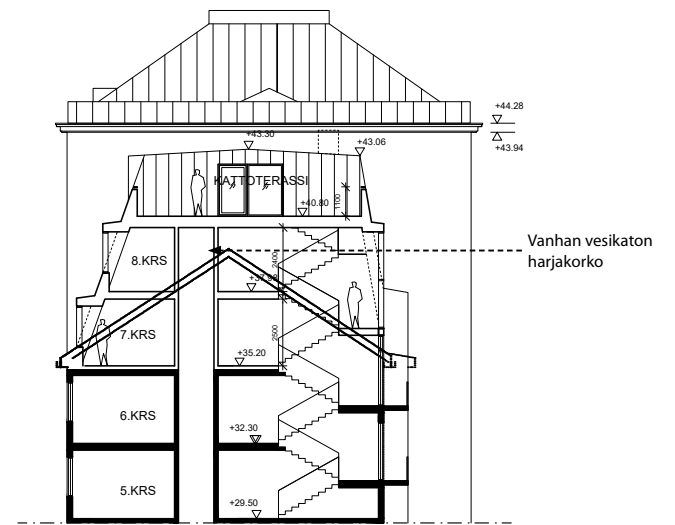


PERIAATELEIKKAUS A-A

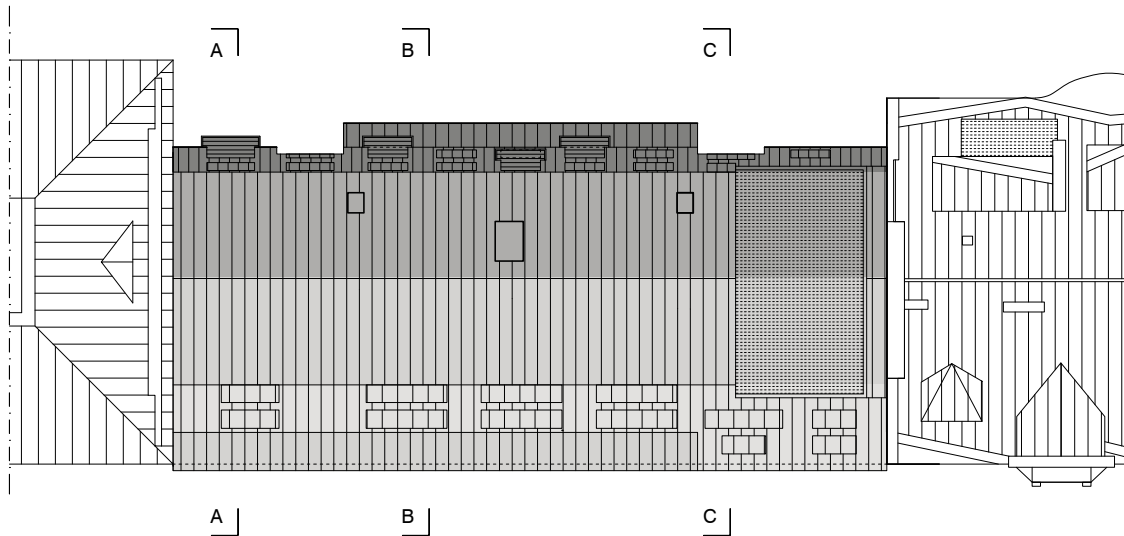
Loft  
Taso 2  
Taso 1



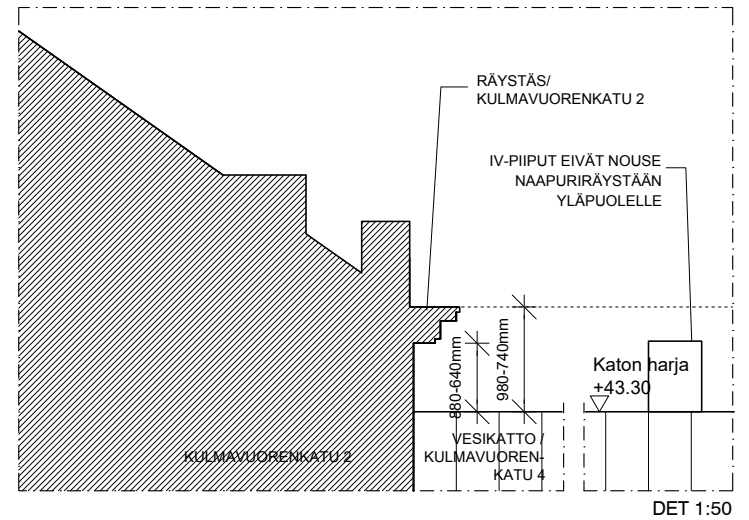
PERIAATELEIKKAUS B-B



PERIAATELEIKKAUS C-C



VESIKATTOKUVA 1:200





HAVAINNEKUVA KULMAVUORENKADUN SUUNNASTA



JULKISIVUOTE KULMAVUORENKADUN SUUNNASTA, LIITTYMINEN  
NAAPURIRAKENNUKSEEN

ARKKITEHTITOIMISTO IIRO MIKKOLA OY

Puistokatu 3 C  
00140 Helsinki  
gsm 040-5240652  
iiro.mikkola@iromikkola.fi



JULKISIVUOTE KULMAVUORENKADUN SUUNTAAN

ARKKITEHTITOIMISTO IIRO MIKKOLA OY

Puistokatu 3 C  
00140 Helsinki  
gsm 040-5240652  
iiro.mikkola@iromikkola.fi



JULKISIVUOTE SISÄPIHAN SUUNTAAN

ARKKITEHTITOIMISTO IIRO MIKKOLA OY

Puistokatu 3 C  
00140 Helsinki  
gsm 040-5240652  
iiro.mikkola@iromikkola.fi



HAVAINNEKUVA SISÄPIHALTA

ARKKITEHTITOIMISTO IIRO MIKKOLA OY

Puistokatu 3 C  
00140 Helsinki  
gsm 040-5240652  
iiro.mikkola@iromikkola.fi



HAVAINNEKUVA HÄMEENTIEN SUUNNASTA



HAVAINNEKUVA HÄMEENTIEN SUUNNASTA

ARKKITEHTITOIMISTO IIRO MIKKOLA OY

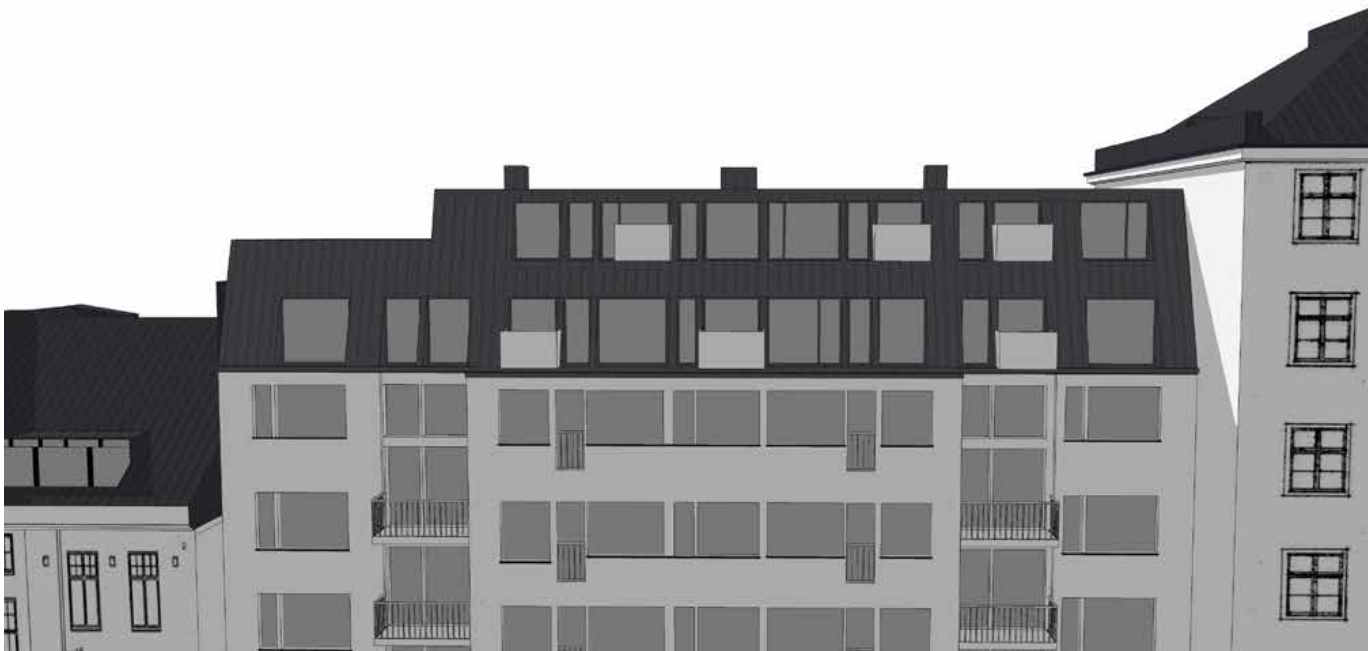
Puistokatu 3 C  
00140 Helsinki  
gsm 040-5240652  
iiro.mikkola@iromikkola.fi



HAVAINNEKUVA SISÄPIHALTA

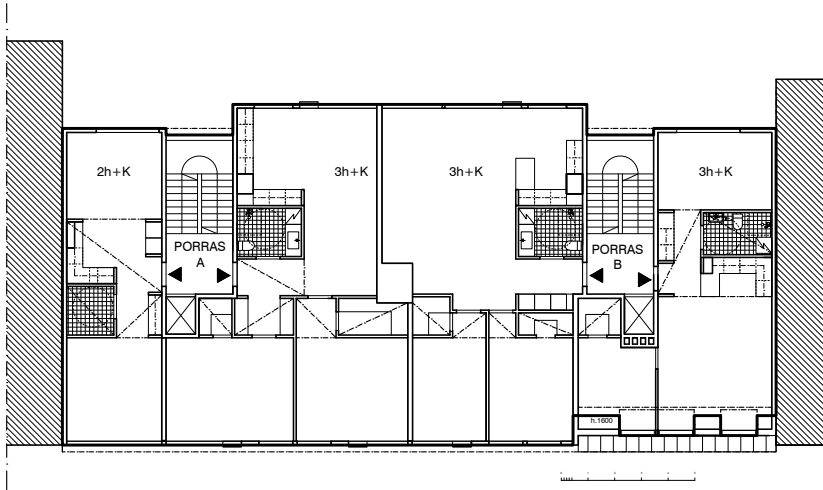


LIITTYMINEN KULMAVUORENKATU 2 SUUNTAAN



JULKISIVUOTE SISÄPIHALTA



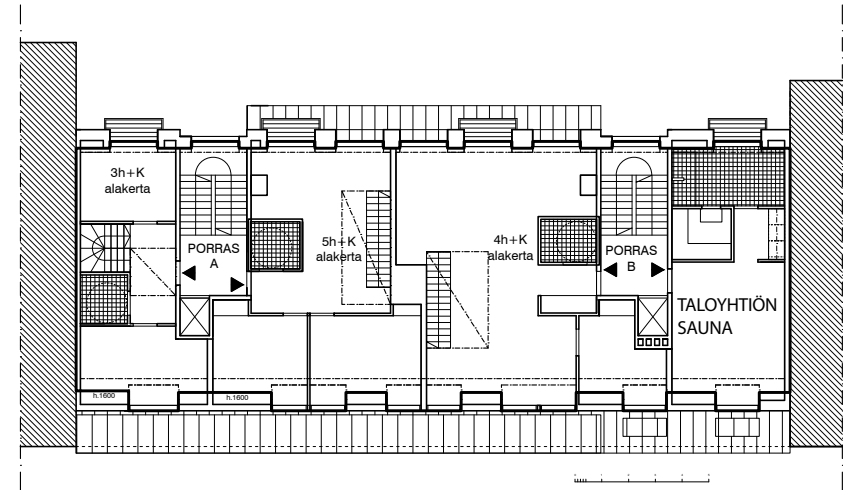


POHJAPIIRUSTUS 1:200

### 7.KRS

265 huom<sup>2</sup>

322 kem<sup>2</sup>, josta porrashuoneet 33m<sup>2</sup>

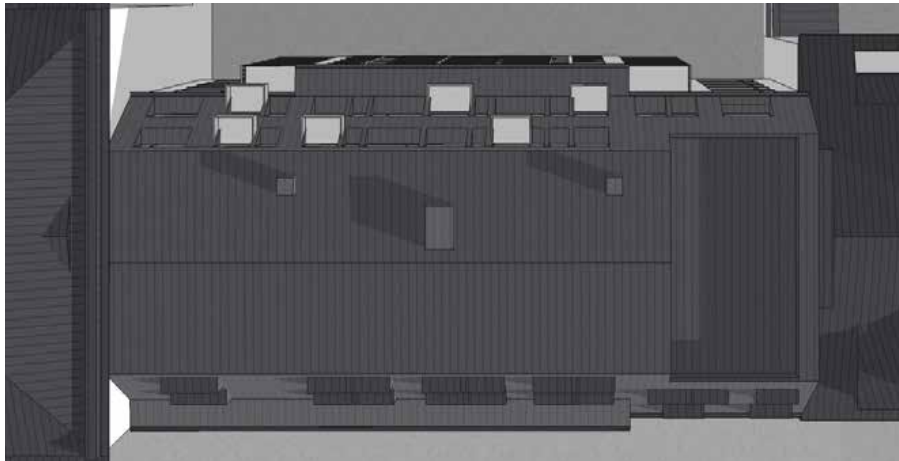


POHJAPIIRUSTUS 1:200

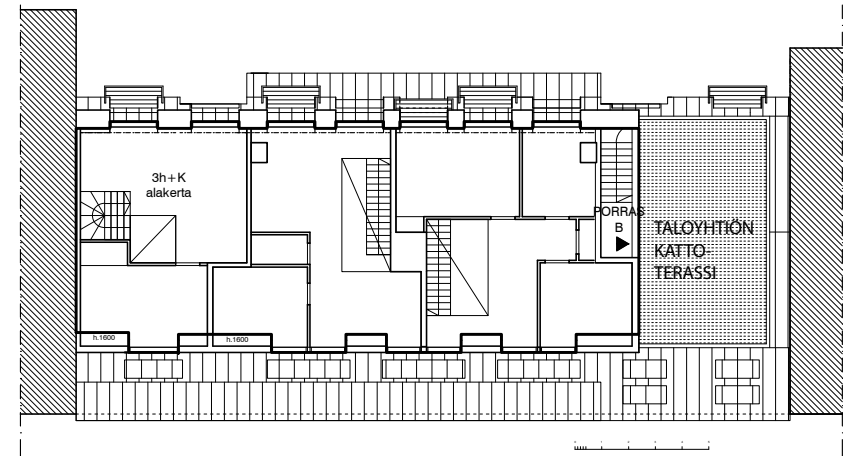
### 8.KRS

205 huom<sup>2</sup>

257 kem<sup>2</sup>, josta porrashuoneet 33m<sup>2</sup>



HAVAINNEKUVA LINTUPERSPEKTIIVISTÄ



### 9.KRS LOFT

152 huom<sup>2</sup>

172 kem<sup>2</sup>

Kattoterassi 40m<sup>2</sup>

#### HUONEISTOALALASKELMA / KAKSI TASOA + LOFT

TASO 1 huoneistoalaa	n. 265 m <sup>2</sup>
TASO 2 huoneistoalaa	n. 205 m <sup>2</sup>
TASO 3 huoneistoalaa	n. 152 m <sup>2</sup>
yht.	n. 622m <sup>2</sup>

#### KERROSALALASKELMA / KAKSI TASOA + LOFT

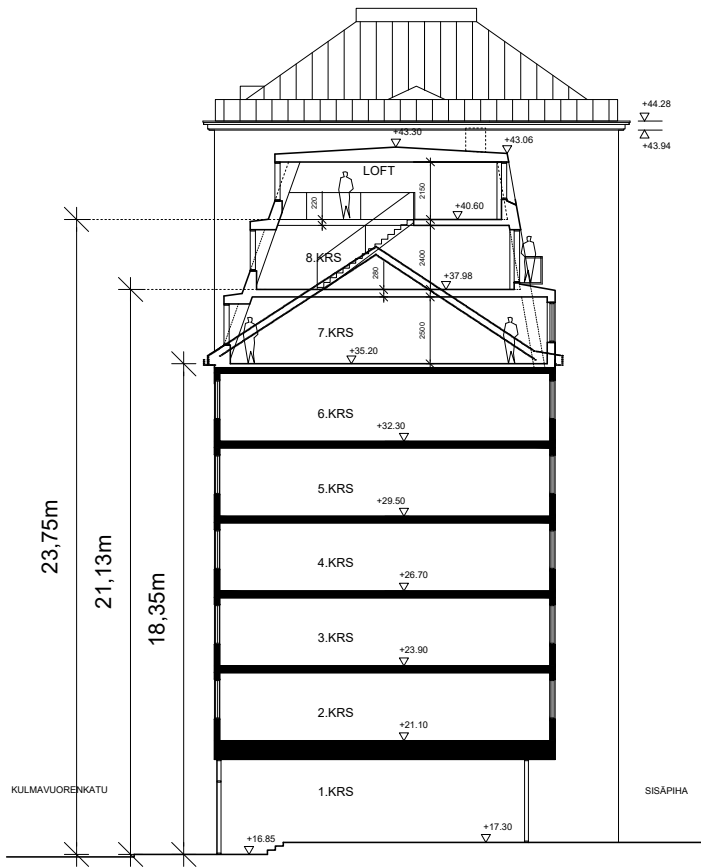
TASO 1 kerrosalaa	n. 322 kem <sup>2</sup>
TASO 2 kerrosalaa	n. 257 kem <sup>2</sup>
TASO 3 kerrosalaa	n. 172 kem <sup>2</sup>
yht.	n. 751 kem <sup>2</sup> (josta porrashuoneet 72m <sup>2</sup> )

ARKKITEHTITOIMISTO IIRO MIKKOLA OY

Puistokatu 3 C  
00140 Helsinki  
gsm 040-5240652  
iiro.mikkola@iromikkola.fi

**PALOTEKNINEN TARKASTELU 1:200**

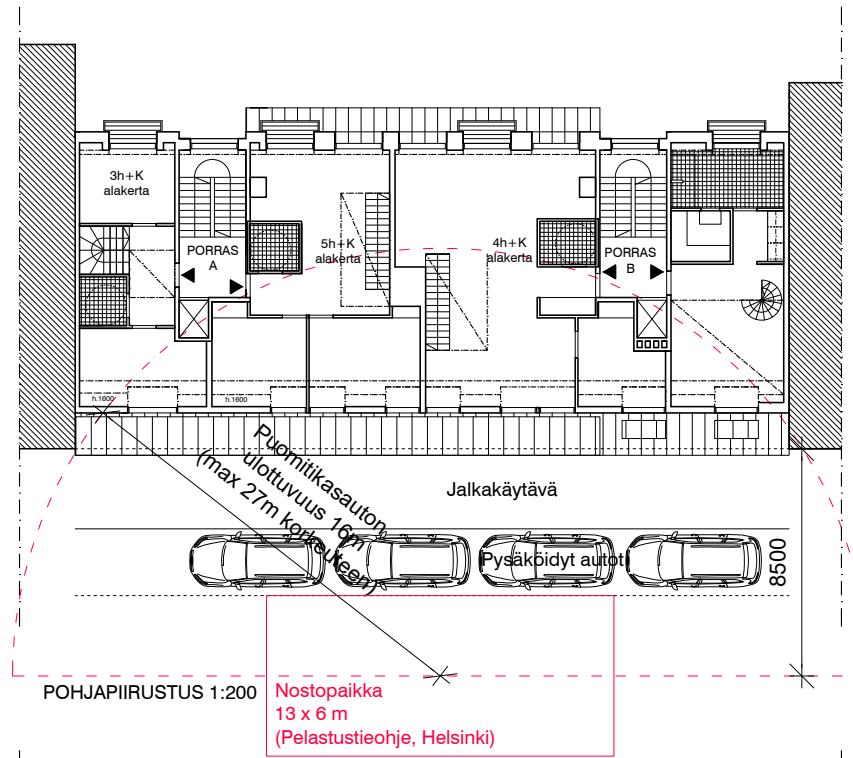
**POISTUMISTEIDEN PITUUDET LOFT-KERROKSESTA  
PORRASHUONEESEEN 12,5 - 16,5m.**



**LEIKKAUS 1:200**

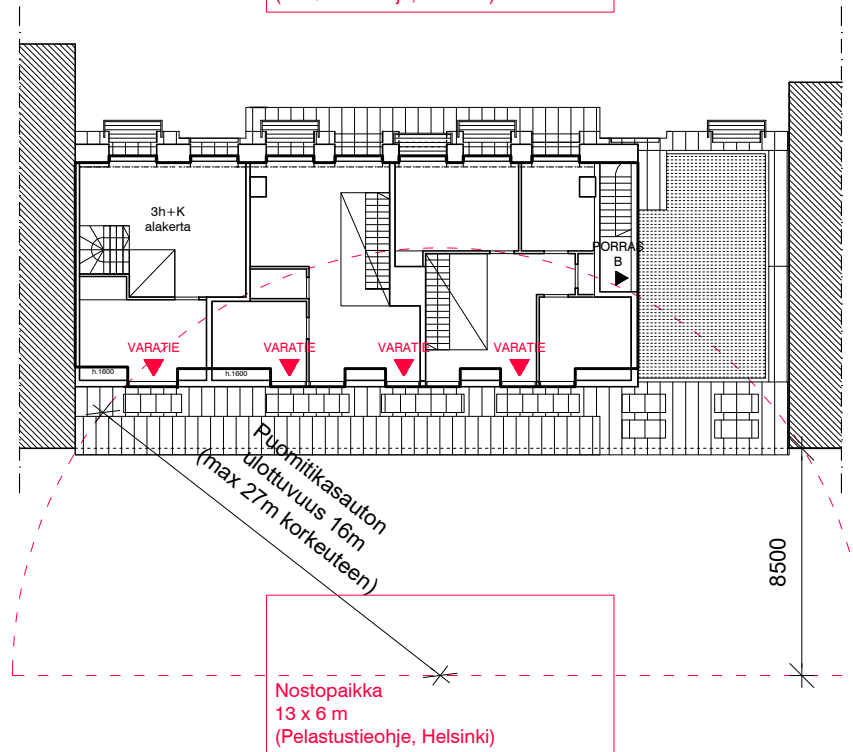
Lisäkerrosten lattiatasojen max etäisyydet maantasokerroksen porrashuoneen lattiasta esitetty mitalla.

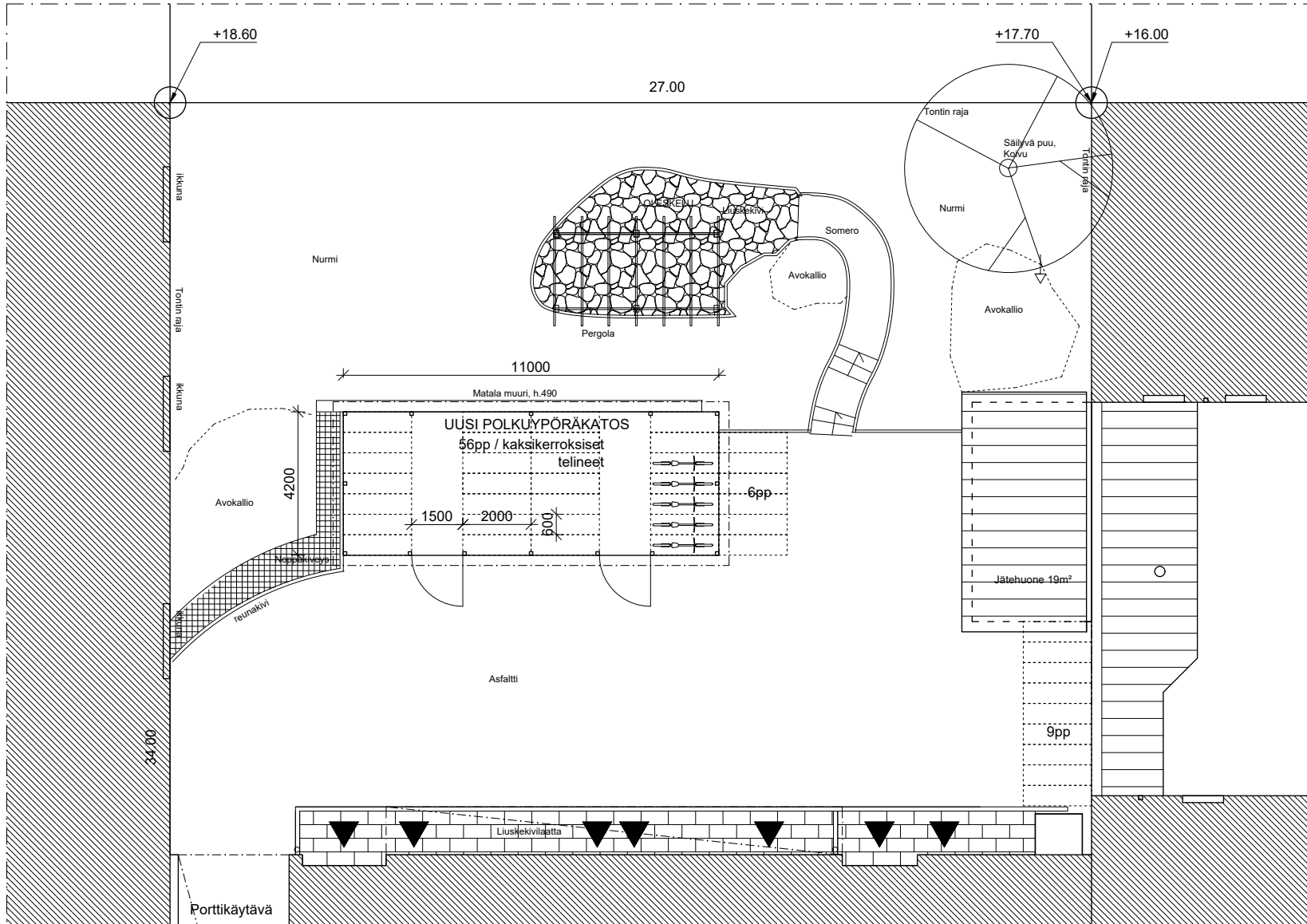
**8.KRS**



**POHJAPIIRUSTUS 1:200**

**9.KRS / LOFT**





UUDET POLKUPYÖRÄPAIKAT, KAAVIO 1:125

POLKUPYÖRÄPAIKAT LASKELMA

1) Vaatimus: Polkupyöräpaikkoja  
1pp/30kem<sup>2</sup>

2129kem<sup>2</sup> x 1pp/30kem<sup>2</sup>=71pp

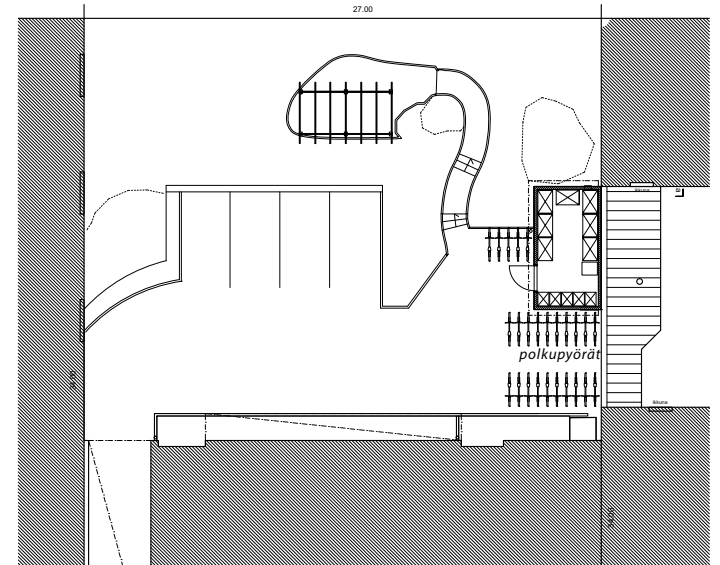
2) Vaatimus: Polkupyöräpaikoista >75%  
katetussa, lukittavassa tilassa.

Uusi polkupyöräkatos, jossa 56 polkupyöräpaikkaa.  
56pp/71pp=79%

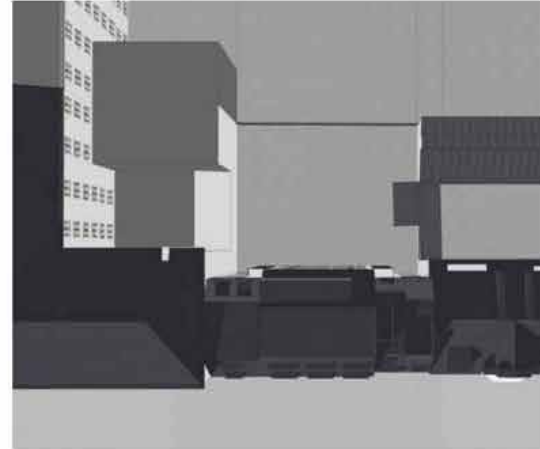
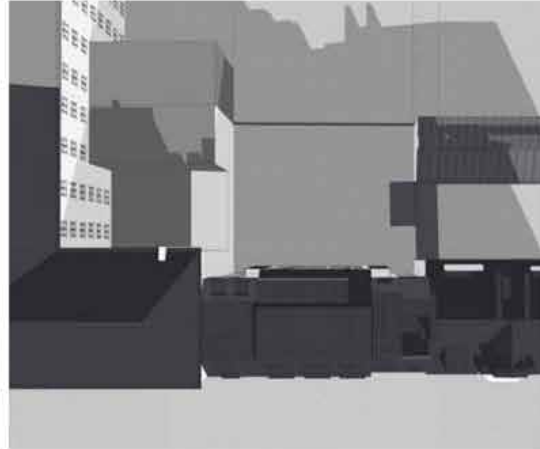
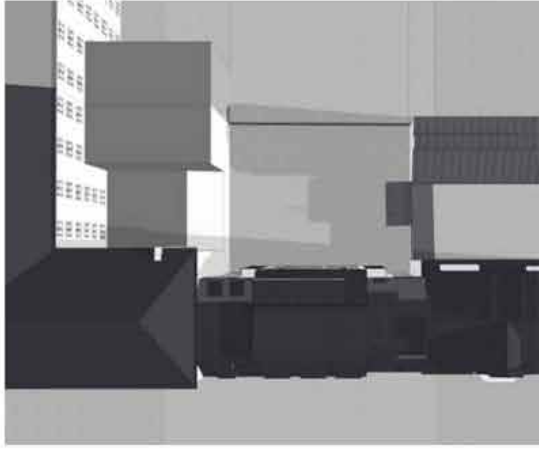
15 polkupyöräpaikkaa ulkona, varustetaan telineillä, joihin pyörän voi lukita kiinni.



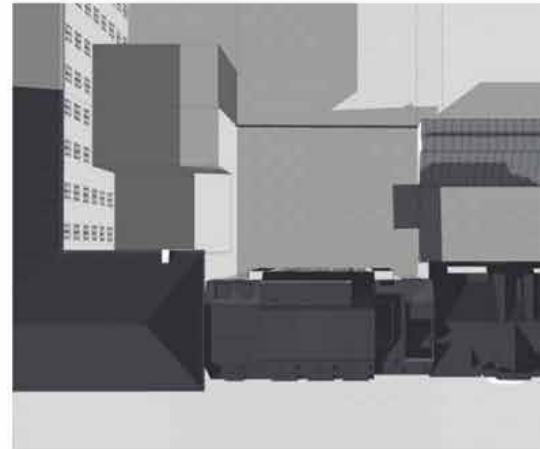
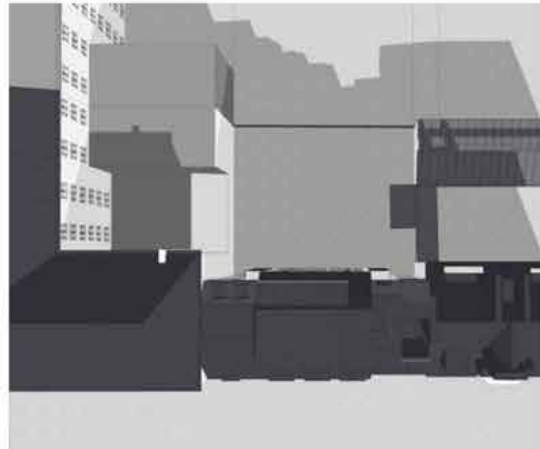
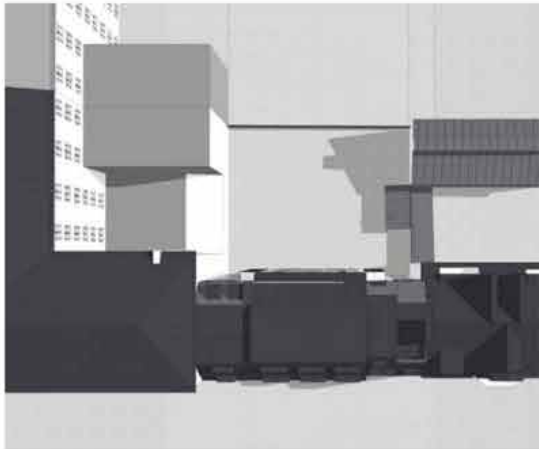
VALOKUVA SISÄPIHALTA, UUSI JÄTEHUONE JA UUDET PIHAJÄRJESTELYT



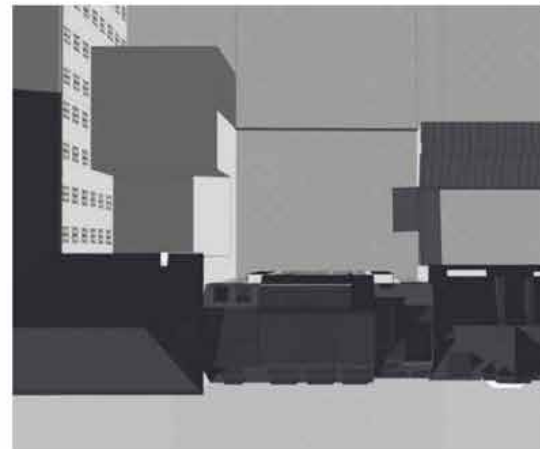
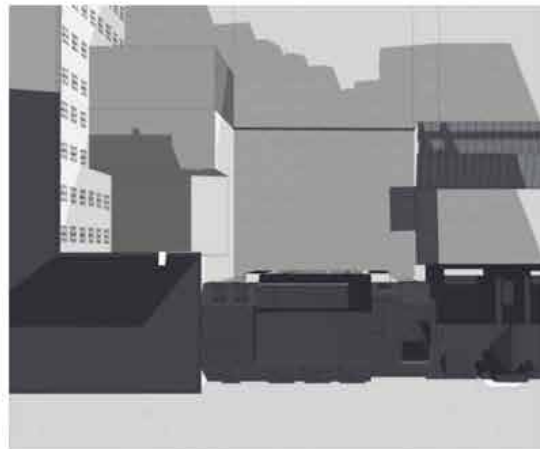
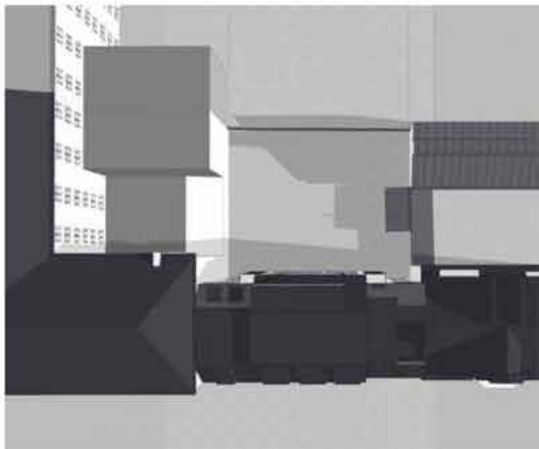
PIHASUUNNITELMA, TOTEUTETTU VUODEN 2016 AIKANA



15. maaliskuuta klo 8, klo 12 ja klo 16



15. kesäkuuta klo 8, klo 12 ja klo 16



15. syyskuuta klo 8, klo 12 ja klo 16

ARKKITEHTITOIMISTO IIRO MIKKOLA OY

Puistokatu 3 C  
00140 Helsinki  
gsm 040-5240652  
iira.mikkola@iromikkola.fi