HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

ASEMAKAAVAOSASTO 2011:12058

LINNANKATU 3

8. KATAJANOKKA KORTTELI 161 TONTTI 3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12058
PÄIVÄTTY 9.6.2011

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
8. kaupunginosan (Katajanokka)
korttelin 161 tonttia 3 sekä
katualuetta

Kaavan nimi:
Linnankatu 3

Hankenumero: 2481_1
HEL 2011-001714

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 11.3.2011
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 16.6.2011
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 26.8-26.9.2011
Kaupunkisuunnitteluvirasto: 14.2.2012 täydennetty selostusta
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Katajanokalla osoitteessa Linnankatu 3.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Asemakaavan muutos
Ote maakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Valokuvia nykytilanteesta
Sijoittuminen korttelirakenteeseen
Katunäkymäluonnos
Katujulkisivuluonnos
Energiahuolto ja tietoliikenne
Maaperä ja perustukset
Vesihuolto
Ote Helsingin kaupungin meluselvityksestä 2007

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA:

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:
arkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen
arkkitehti Marko Härkönen
arkkitehti Riitta Salastie (rakennussuojelu)
insinööri Pekka Nikulainen (liikennesuunnittelu)
diplomi-insinööri Matti Neuvonen (liikennemelu)
diplomi-insinööri Pekka Saarinen (teknistaloudellinen suunnittelu)
suunnitteluavustaja Päivi Kaartinen

Hakija ja konsultti

Merimiespalvelutoimisto:
toimitusjohtaja Martti Karlsson (yhdyshenkilö)

Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy:
arkkitehti Risto Huttunen (yhdyshenkilö)

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksessa asuntolatyyppisten kerrostalojen korttelialue (AKs) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontilla sijaitseva 6-kerroksinen rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan 6–8-kerroksinen asuinkerrostalo. Autopaikat sijoitetaan pihakannen alle ja piha kunnostetaan ulko-oleskelualueeksi ja varustetaan istutuksin. Asuinrakennus ulottuu vähäiseltä osin katualueen päälle tason +5,9 yläpuolella.

Asemakaavan muutoksen rakennusoikeus on 3 170 k-m^2, jossa on lisäystä 1 560 k-m^2 nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Suunnitteilla oleva rakennus on kuitenkin samaa mittaluokkaa kuin tontilla nykyisin oleva rakennus (toteutunut kerrosala 3 014 k-m^2). Tonttitehokkuus on e = 3,15.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Merimiespalvelutoimiston aloitteesta. Kaavamuutos on laadittu hakijan konsultin Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen laatiman viitesuunnitelman pohjalta.

Suunnitelmaluonnos on esitelty kaupunkikuvaneuvottelukunnassa 5.5.2010.

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

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kaupungintalon ilmoitustaululla, Rikhardinkadun kirjastossa ja viraston internetsivuilla.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee kaksi erityistavoitetta: viranomaisten laatimien valtakunnallisten inventointien ottaminen huomioon (Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY) ja riittävän meluntorjunnan varmistaminen, kun uusia asuinalueita tai muita melulle

herkkiä toimintoja sijoitetaan melualueille. Tavoitteitten huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asuinkerrostalojen korttelialue.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. Lisäksi se on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Yleiskaava

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

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 8340 (vahvistettu 18.6.1984). Kaavan mukaan tontti on asuntolatyyppisten kerrostalojen korttelialuetta (AKs). Tontin rakennusoikeus on 1 610 k-m^2, joka vastaa tonttitehokkuutta 1,6. Tontin toteutunut kerrosala on kuitenkin 3 014 k-m^2.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 6.5.2011.

Maanomistus

Tontin omistaa Merimiespalvelutoimisto.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Tontti sijaitsee Katajanokalla 1900-luvun alussa rakennetussa Pyökkikorttelissa. Kortteli on osa Katajanokan tiivistä jugendtyylisten asuinkerrostalojen aluetta, joka muodostaa Euroopankin mittakaavassa poikkeuksellisen yhtenäisen kokonaisuuden.

Paikalla sijaitsee nykyään vuonna 1960 valmistunut Merimiespalvelutoimiston rakennus, jonka ovat suunnitelleet arkkitehdit Bertel Liljeqvist ja Sam Salvesen. Tätä ennen paikalla sijaitsi vuonna 1906 valmistunut, Selim A. Lindqvistin suunnittelema Sailors Homen talo, joka tuhoutui helmikuun pommituksissa 1944.

Nykyisessä rakennuksessa toimii Merimiespalvelutoimisto ja Hotelli Skatta. Sisäpiha on asfaltoitu ja pääosin pysäköintikäytössä. Rakennus muodostaa kadun päätteen Pikku Satamakadulle. Korttelissa 161 viereisillä tonteilla 5 ja 9 sijaitsevat jugendtyyliset asuinrakennukset, joiden maantasokerroksissa on pieniä liiketiloja.

Palvelut

Ydinkeskustan erittäin monipuoliset palvelut ovat helposti saavutettavissa. Katajanokalta löytyy useita ravintoloita ja pieniä kauppoja.

Suojelukohteet

Tontti kuuluu Katajanokan vanhaan osaan, joka on alueellisena kokonaisuutena listattu Museoviraston inventointiin *Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY* (Museovirasto 2009). Kaavamuutoksen kohteena olevaan rakennukseen ei liity merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Muut korttelin 161 rakennukset on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr-2: *Rakennusala tai sen osa, jolla sijaitsee rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvan kannalta tai muusta niihin verrattavasta syystä arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman pakottavaa syytä hävittää eikä rakennuksessa saa suorittaa sellaisia purkamis- ja muutostöitä, jotka turmelevat kadunpuoleista julkisivua, julkisivun osan muodostavaa vesikattoa tai porrashuoneiden rakennustaiteellista arvoa. Rakennuksessa suoritettavia korjaus- ja muutostöitä tehtäessä on rakennuslupaviranomaisen erityisesti katsottava, että rakennuksen arvo säilyy.*

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueella on olemassa tavanomaiset yhdyskuntateknisen huollon verkostot.

Maaperä Pohjan maaperä kaava-alueella on kitkamaata, kalliopinnan syvyys 0–3 metriä maanpinnasta.

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueelle aiheutuu melua lähinnä raitiotieliikenteestä johtuen. Helsingin kaupungin meluselvityksen ja paikan päällä tehdyn katselmuksen perusteella arvioidaan keskiäänitason olevan tontin viereisellä jalkakäytävällä päiväaikana hieman yli 65 dB. Raitiovaunujen ohiajojen aiheuttamat hetkelliset enimmäisäänitasot ovat Linnankadun ja Kruunuvuorenkadun risteyksen kaarteesta ja vaihteesta johtuen suuruusluokaltaan noin 80 dB.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön sekä kaupunkikuvan eheyttäminen. Tavoitteena on kaupunkiympäristön monipuolisuuden säilyttäminen siten, että rakennuksen kaduntasokerrokseen tulee liike-, toimisto- tai työtilaa.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa on tontille merkitty uusi käyttötarkoitus. Asemakaavan muutoksella Katajanokan tontti 161/3 muutetaan asuntolatyyppisten kerrostalojen korttelialueesta (AKs) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Nykyinen rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan 6-8-kerroksinen asuinkerrostalo. Autopaikat sijoitetaan rakennettavan autokannen alle. Kaavamuutos on laadittu tontin omistajan teettämän viitesuunnitelman pohjalta, jonka on laatinut arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy.

Mitoitus Muutosalueen pinta-ala on 1 006 m^2. Lisäksi rakennus ulottuu 9,4 m^2 katualueen päälle tason +5,9 yläpuolella. Rakennuksen rakennusoikeus on 3 170 k-m^2 Tonttitehokkuus on e = 3,15. Tontin rakennusoikeus lisääntyy 1 560 k-m^2. Suunnitteilla oleva rakennus on kuitenkin samaa mittaluokkaa kuin tontilla nykyisin oleva rakennus (toteutunut kerrosala 3 014 k-m^2).

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Uudisrakennus sijoittuu nykyisen rakennuksen paikalle Linnankadun varteen. Rakennus on suunniteltu osaksi polveilevaa jugendtyylistä katunäkymää. Rakennukselle määrätty suurin kerrosluku on rakennuksen Linnankadun puoleisessa osassa 7–8 ja pihan puolella 6 kerrosta. Rakennus on liittymäkohdissa sovitettava yhteen naapurirakennusten kanssa. Tontin rakennusoikeudesta 120 k-m^2 on merkitty sisäpihan uudelle 2-kerroksiselle asuinrakennukselle. Rakennus saa ulottua vähäisesti katualueen päälle tason +5.9 yläpuolella.

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa kolmikerrosrappausta. Katon tulee olla taitteinen harjakatto ja katemateriaalina tumma konesaumattu pelti.

Rakennuksen maantasokerrokset tulee varustaa ikkunoilla. Rakennuksen katutasossa tulee olla liike-, toimisto- tai työtilaa yhteensä vähintään 175 m^2. Linnankadun varrella tulee porrashuoneista olla pääsy sekä kadulle että pihalle.

Hyvän asumisen laadun turvaamiseksi kaavassa määrätään, että asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat, talopesula, kuivaustiloja sekä harraste- ja kokoontumistiloja vähintään 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennuksen ylimpään (tai seitsemänteen) kerrokseen tulee sijoittaa yhteiskäyttöinen saunaosasto. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennuksen kadun puoleisen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden raitiotien aiheuttamaa liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Rakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota raitiotien liikenteen aiheuttaman runkomeluun ja sen mahdolliseen torjuntatarpeeseen.

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

Ennen rakennusluvan myöntämistä luvan hakijan on esitettävä hyväksyttävät suunnitelmat kallion sekä rakennusten liikkeiden ja tärinöiden seurannasta.

Rakentaminen kaava-alueella on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haitallista orsi- ja pohjaveden pinnan alenemista rakentamisen tai käytön aikana.

Tontin pysäköintitilat sijoitetaan pihan ja rakennusten alle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintihalliin. Pysäköintitilan poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Pysäköintitilaan on rakennettava autopaikkoja asuntoja varten 1 ap/125 k-m^2 ja toimistotiloja varten 1 ap/350 k-m^2. Autopaikkoja tai jätehuollon tiloja ei saa sijoittaa pihamaalle.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m^2 asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai katoksiin.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueella on olemassa tavanomaiset yhdyskuntateknisen huollon verkostot. Rakennus liitetään olemassa oleviin verkostoihin.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alueen toimintahistorian perusteella arvioituna ei ole syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta.

Ympäristöhäiriöt

Suunnitellun asuinrakennuksen julkisivulle kohdistuvan melun keskiäänitaso määräytyy hyvin suurelta osin raitiovaunujen ohiajoista. Kohteessa on nähty perustelluksi ratkaisuksi tämän vuoksi edellyttää rakennuksen kadun puoleiselta ulkovaipalta hieman suurempaa kokonaisääneneristävyyttä 35 dB kuin, mitä pelkän keskiäänitason perusteella vaadittaisiin. Määräyksen tavoite perustuu siihen, että asuinhuoneissa raitiotieliikenteen aiheuttamat keskimääräiset enimmäisäänitasot jäisivät tasolle noin 45 dB.

Koska tontti ja raitiotie sijaitsevat alueella, jossa kallio on melko lähellä maanpintaa on jatkosuunnittelussa syytä kiinnittää huomiota myös mahdollisesti maaperän kautta asuinhuoneisiin kantautuvaan runkomeluun. Jatkosuunnittelun tavoitearvoksi runkomelun enimmäisäänitasolle ainakin kadun puolelle avautuvien asuinhuoneiden osalta esitetään arvoa L_{ASmax} 35 dB.

Leikkiin ja oleskeluun on kaavassa esitetty alue liikennemelulta suojaisalta sisäpihalta.

5
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutoksen mukainen asuinrakennus lisää alueen asuntotarjontaa. Suunniteltu asuinrakennus sovitetaan liittymäkohdissa yhteen naapurirakennusten kanssa, jolloin se täydentää Linnankadun polveilevaa kaupunkikuvaa.

6
SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Merimiespalvelutoimiston (tontin 161/3 omistaja) hakemuksen johdosta (saapunut 17.5.2010).

Suunnitelmaluonnos on esitelty kaupunkikuvaneuvottelukunnassa 5.5.2010.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 11.3.2011).

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

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä Helsingin kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalolla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Rikhardinkadun kirjastossa 21.3.–8.4.2011 sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Hanke on ollut käsiteltävänä kaupunkikuvaneuvottelukunnassa 5.5.2011. Kaupunkikuvaneuvottelukunta piti suunnitelmassa esitettyä massoittelua ja uudenlaista torniaihetta ympäristöön mahdollisena. Asuinrakennuksen yksityiskohtien suunnittelua tulee kuitenkin neuvottelukunnan mielestä jatkaa siten, että polveilema massa ottaa huomioon naapurirakennusten suhteet ja korkomaailman mahdollisimman tarkasti. Lausuntonaan neuvottelukunta päätti puoltaa suunnitelmaa eräin huomautuksin, jotka on otettu jatkotyöskentelyssä huomioon. Neuvottelukunta haluaa nähdä suunnitelmat rakennuslupavaiheessa.

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston tonttiosaston, rakennusvalvontaviraston, kaupunginmuseon ja pelastuslaitoksen kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 4 mielipidettä, jotka koskivat asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia kysymyksiä on esitetty puhelimitse.

Kaavaluonnoksesta saadut mielipiteet kohdistuivat rakennuksen katto- ja räystäslinjaan, julkisivuväritykseen, maantasokerroksen toimitiloihin sekä maanalaisten tilojen tekniseen toteutukseen ja rakennustöiden mahdollisiin vaikutuksiin naapuritonttien rakenteisiin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että kaavaan on lisätty määräykset pohja- ja orsiveden alenemisesta sekä rakennustöiden aikaisten haitallisten vaikutusten ehkäisemisestä ja seurannasta. Julkisivuvärityksekseksi kaava määrittää vaalean sävyn. Sävymaailmaa tutkitaan jatkosuunnittelun yhteydessä. Katon ja räystäslinjan voimakas muotoilu on perusteltua kadun päätteenä sijaitsevassa rakennuksessa. Myös lähiympäristössä on käytetty voimakkaita kattomuotoja.

Lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 26.8.–26.9.2011.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, kaupunginmuseo, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy, HSY:n vesihuolto, pelastuslautakunta ja ympäristölautakunta. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Yleisten töiden lautakunta piti autopaikkavaatimusta liian korkeana. Kaupunginmuseon mukaan rakennuksen tulisi ottaa paremmin huomioon sijaintinsa RKY-alueella ja totesi, että asemakaavassa tulisi olla merkintä siitä, että uudisrakennuksen arkkitehtuurin tulee sopeutua ympäristöönsä. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus katsoi, että asemakaavassa on riittävästi huomioitu kultuuriympäristön ominaispiirteet ja toi esiin että rakennuksen läpitalon huoneistoratkaisut alimmissa kerroksissa lisäisivät viihtyisyyttä. Muissa lausunnoissa ehdotuksesta ei ollut huomautettavaa.

Asemakaavan muutosehdotukseen ei ole lausuntojen johdosta tehty muutoksia. Autopaikkavaatimus on nykyisen ohjeistuksen mukainen. Kaavan tavoitteena on eheyttää nykyistä kaupunkikuvaa siten, että rakennuksessa tulee käyttää ympäristöön sopivia materiaaleja, sekä tulkita modernilla tavalla jugend-arkkitehtuurin aiheita.

7 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 9.6.2011, ja se päätti jättää asian pöydälle. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 16.6.2011 puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 14.2.2012 täydentänyt asemakaavan muutosehdotuksen selostusta ja vuorovaikutusraporttia.

Helsingissä 14.2.2012

Annukka Lindroos

KATAJANOKKA, LINNANKATU 3 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Merimiespalvelukeskuksen kiinteistöä Katajanokalla. Tontti sijaitsee osoitteessa Linnankatu 3, korttelin 161 tontilla 3.

Nykytilanne

Tontilla on vuonna 1960 valmistunut 6-kerroksinen asuntolarakennus, jossa on toimistotiloja katutasossa.

Mitä alueelle suunnitellaan

Tontille on suunnitteilla viereisten rakennusten korkuinen asuinkerrostalo. Nykyinen rakennus puretaan. Autopaikat sijoitetaan pihakannen alle ja piha kunnostetaan ulko-oleskelualueeksi ja varustetaan istutuksin.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1984 käyttötarkoitukseksi on merkitty asuntolatyyppisten kerrostalojen korttelialue.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi. Lisäksi se on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta.

Maankäyttösopimus

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

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja tarvittaessa muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan ja naapuritonttien olosuhteisiin kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 21.3.–8.4.2011:

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

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 8.4.2011** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto,
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)
tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo(a)hel.fi
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuonna 2011.

Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2011.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Katajanokka-Seura
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: rakennusvalvontavirasto, kiinteistöviraston tonttiosasto, kaupunginmuseo ja pelastuslaitos

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Helsingin uutiset -lehdessä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Kerttu Kurki-Issakainen
puhelin 310 37260
sähköposti kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi

toimistopäällikkö Satu Tyynilä
puhelin 310 37187
sähköposti satu.tyynila(a)hel.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	**Täyttämispvm**	16.05.2011
Kaavan nimi	Katajanokka Linnankatu 3 ja katualue		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	11.03.2011
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	09112058
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1006	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1006	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,1006

Ranta-asemakaava

	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1006**	**100,0**	**3170**	**3,15**		**1560**
A yhteensä	0,1006	100,0	3170	3,15		1560
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1006**	**100,0**			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1006**	**100,0**	**3170**	**3,15**		**1560**
A yhteensä	0,1006	100,0	3170	3,15		1560
AK	0,1006	100,0	3170	3,15		1560
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1006**	**100,0**			
ma	0,1006	100,0			

12058 / 9.6.2011

KAUPPIAANKATU 7.9 KÖPMANSGATAN

8-10

AK

8

ar k 1

161

7.2

6

7.5

1

tr k 2

51000

161

II 120

ma

kt

3.6

3.1

AK

3

5

3.3

18050

4.4

2.4

9

ar k 1

u1

3

VI

AK

s

le

m170

VII

(+29.5)

VIII

3050

u1

353

a

b

c

1114

KRUUNUVUORENKATU

Linnankatu

LINNANKATU SLOTTSGATAN

151

KTYV

18000

8K100

160

AK

KRONBERGSGATAN

K

8188

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmätningsavdelning

0 25 m 1:500

Tasokoordinaatisto: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatisto
Plankoordinatsystem: Helsingfors stads lokala koordinatsystem
Korkeusjärjestelmä: NN
Höjdsystem: NN

alue/område: H3 R1

kartoitus: kartläggning: 5/2011

Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset
Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen n:r 1284/1999

n:o/n:r 18/11

6.5.2011

dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 § 9)

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

161 — Korttelin numero.

3 — Ohjeellisen tontin numero.

3050 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

+3.1 — Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

+29.5 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Luvun osoittaman korkeusaseman yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita eikä muitakaan rakennelmia.

Rakennusala.

kt — Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.

ma — Maanalainen pysäköintitila. Tilaan saa sijoittaa myös varasto- ja väestönsuojatiloja. Pihakannen on oltava aukoton. Pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Poistoilmahormit on sijoitettava rakennukseen.

u1 — Tason +5.9 yläpuolinen uloke.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni, lukuunottamatta maantasokerrosta.

le — Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa rakentaa katoksia ja muita leikkiin ja oleskeluun tarvittavia rakennelmia.

Katu.

a–b — Rakennusalan rajan osa, jolla kattokorkeuden on noustava tasaisesti välillä +22.0 - +29.5.

b–c — Rakennusalan rajan osa, jolla kattokorkeuden on laskettava tasaisesti välillä +29.5 - +20.5

Rakennus on liittymäkohdissa sovitettava yhteen naapurirakennusten kanssa.

Rakennuksen ja katualueen väliin jäävän pinnan materiaali tulee olla luonnonkivi.

Linnankadun varrella porrashuoneisiin tulee olla pääsy sekä kadun että pihan puolelta.

Rakennuksen katutasossa tulee olla liike-, toimisto- tai työtilaa yhteensä vähintään 175 m2.

Rakennuksen maantasokerros tulee varustaa ikkunoilla.

Rakennuksen kadun puoleisessa julkisivussa on käytettävä taitteista harjakattoa. Kattomateriaalina tulee käyttää konesaumattua tummaa peltiä.

Rakennuksien pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa kolmikerrosrappausta.

Kadunpuoleiseen julkisivuun ei saa sijoittaa parvekkeita.

Rakennuksen ylimpään (tai seitsemänteen) kerrokseen tulee sijoittaa yhteiskäyttöinen saunaosasto. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Teknisten tilojen ja laitteiden sekä maanalaisia tiloja palvelevien kuilujen ja hormien tulee sijoittua rakennusmassaan osaksi sen arkkitehtuuria.

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

Maanalaisista tiloista tulee suunnitella ja järjestää uloskäytävät ja pelastusyhteydet maan pinnalle pelastusviranomaisten hyväksymällä tavalla.

Ennen rakennusluvan myöntämistä luvan hakijan on esitettävä hyväksyttävät suunnitelmat kallion sekä rakennusten liikkeiden ja tärinöiden seurannasta.

Rakentaminen kaava-alueella on tehtävä niin ettei siitä aiheudu haitallista orsi- ja pohjaveden pinnan alenemista rakentamisen tai käytön aikana.

Rakennuksen kadun puoleisen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden raitiotien aiheuttamaa liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Rakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota raitiotieliikenteen aiheuttamaan runkomeluun ja sen mahdolliseen torjuntatarpeeseen.

Rakennuksessa tulee olla suodattimilla varustettu koneellinen tulo- ja poistoilmajärjestelmä, johon tuloilma tulee ottaa rakennuksen suojaisan pihan puolelta.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat, talopesula, kuivaustiloja sekä harraste- ja kokoontumistiloja vähintään 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennuksen kaikissa kerroksissa saa porrashuoneen 20 m2 ylittävää tilaa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Sisääntulokerroksien yläpuolella olevissa kerroksissa tästä johtuva rakennusoikeuden ylitys ei kuitenkaan saa olla yhteensä enempää kuin 5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Ylitys voi olla tätä suurempi, mikäli sillä saavutetaan erityistä hyötyä rakennus- tai asuntotyyppien kehittämisessä.

Tontille on rakennettava seuraavat autopaikat:

- asunnot 1 ap/125 k-m2
- liike- ja toimistotilat 1 ap/350 k-m2

Autopaikkoja tai jätehuollon tiloja ei saa sijoittaa pihamaalle.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m2 asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai katoksiin.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Katajanokan vanha osa, RKY 2009).

Ote maakuntakaavasta
8. kaupunginosa Katajanokka kortteli 161 tontti 3
Liite kaavaan nro 12058/ 9.6.2011

Ote Yleiskaava 2002:sta

8. kaupunginosa Katajanokka kortteli 161 tontti 3

Liite kaavaan nro 12058/ 9.6.2011

Ote ajantasa-asemakaavasta
8. kaupunginosa Katajanokka kortteli 161 tontti 3
Liite kaavaan nro 12058/ 9.6.2011

Linnankatu 3, nykytilanne

Valokuvia nykytilanteesta
8. kaupunginosa Katajanokka kortteli 161 tontti 3
Liite kaavaan nro 12058/ 9.6.2011

Linnankatu 3, uusi asuinrakennus

Sijoittuminen korttelirakenteeseen
8. kaupunginosa Katajanokka kortteli 161 tontti 3
Liite kaavaan nro 12058/ 9.6.2011

Linnankatu 3, uusi asuinrakennus

Arkkitehtikonsultti
HUTTUNEN-LIPASTI-PAKKANEN Oyn
havainnekuva

Katunäkymä luonnos
8. kaupunginosa Katajanokka kortteli 161 tontti 3
Liite kaavaan nro 12058/ 9.6.2011

Linnankatu, katujulkisivuluonnos

Katujulkisivu luonnos
8. kaupunginosa Katajanokka kortteli 161 tontti 3
Liite kaavaan nro 12058/ 9.6.2011

KATAJANOKKA Kortteli 161 tontti 3
Energiahuolto ja tietoliikenne

1 : 1000

T — NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPELI

L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO

K — NYKYINEN KAASUPUTKI

Z10 — NYKYINEN 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI

KÄYTÖSTÄ POISTUVA

KATAJANOKKA Kortteli 161 tontti 3
Maaperä

1 : 1000

MAALAJIALUEEN RAJA

—5— SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA

RAKENNUS PERUSTETTU PUUPAALUILLA

RAKENNUS MAHDOLLISESTI PERUSTETTU PUUPAALUILLA

KATAJANOKKA Kortteli 161 tontti 3
Vesihuolto

1 : 1000

V NYKYINEN VESIJOHTO

KÄYTÖSTÄ POISTUVA

NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI

NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI

NYKYINEN SEKAVESIVIEMÄRI

Helsingin kaupunki
Meluselvitys 2007

Keskiäänitason tulokset

Tieliikenteen melu:
kadut ja maantiet

Päivä (klo 7-22)
keskiäänitaso L_{Aeqd}
(laskentakorkeus: 2 m)

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB

Raideliikenteen melu:
rautatiet, metro
ja raitiotiet

Päivä (klo 7-22)
keskiäänitaso L_{Aeqd}
(laskentakorkeus: 2 m)

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB
- > 70.0 dB
- > 75.0 dB