



KALLIO

TOINEN LINJA 3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



FILIAL B, BERGHÅLL, ANDRA LINJEN N:o 3.

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12118
PÄIVÄTTY 17.4.2012

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
11. kaupunginosan (Kallio)
korttelin 305 tonttia 3
tason -4.0 yläpuolella

Kaavan nimi: Kallio, Toinen linja 3
Hankenumero: 3161_1
HEL 2011-002809

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 6.2.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 17.4.2012
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 18.5.–18.6.2012
Kaupunkisuunnitteluvirasto: selostusta täydennetty 5.11.2012
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Kalliossa osoitteessa Toinen linja 3.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Havainnekuva
Asemakaavan muutoksen pienennös
Ote maakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Kantakaupungin rakennuskulttuuri-inventointi 1993. Helsingin kaupunginmuseo 1993.

Helsingin Pantti-Osakeyhtiön Kallion sivuliikkeen rakennushistoria
Toinen linja 3, Arkkitehtitoimisto Eeva & Sten Kallis 22.12.2011.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

arkkitehti Niklas Lähteenmäki
toimistopäällikkö Satu Tyynilä
arkkitehti, TkT Leena Makkonen, rakennussuojelu
diplomi-insinööri Taina Mattila, teknistaloudellinen suunnittelu
suunnitteluavustaja Merit Tuomi

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos koskee tonttia 11/305/3 osoitteessa Toinen linja 3. Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin toimistokäytössä olevien rakennusten muuttamisen asuinkäyttöön sekä historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kadunvarsirakennuksen säilymisen. Tontin rakennusoikeus kasvaa 530 k-m². Kadunvarsirakennusten ulkoinen koko ei kasva. Piharakennuksen voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusalue ei kasva. Piharakennuksen kattoa nostetaan 30–50 cm teknisten asennusten vuoksi.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty tontin omistajan aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kallion kirjastossa ja kaupungin ilmoitustaululla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavan muutosluonnoksesta on jätetty yksi mielipide, joka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Julkisen nähtävilläolon (18.5.–18.6.2012) yhteydessä ehdotuksesta saatiin 8 lausuntoa. Ehdotukseen ei ole tehty muutoksia lausuntojen johdosta.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee yksi erityistavoite: Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. Alueella

kulkee lisäksi liikennetunneli (metro) ja seutuliikenteen rata (Pisara-rata).

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi (asuminen/toimitila). Lisäksi alue on määritelty kulttuuri-historiallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten että sen arvot ja ominaisuudet säilyvät. Alueelle on merkitty lisäksi metro tai rautatie aseminen. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 8965 (vahvistettu 7.11.1985). Kaavan mukaan tontti kuuluu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K) ja tontin rakennuksissa saa olla myös asuntoja. Kadunvarsirakennus on suojeltu sr-1a -merkinnällä. Tontin asemakaavan mukainen kerrosala on 2 870 k-m². Maanalaiseen autonsäilytystilaan saa sijoittaa myös varasto- ja teknisiä tiloja. Pihakansi tulee istuttaa. Alueella on voimassa lisäksi maanalainen asemakaava nro 6415 (vahvistettu 22.10.1970). Kaavan mukaan tontin alla on maanalainen tila metrotunneliä ja metroaseman laituritasoja varten (mama).

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 27.1.2012.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Tontti sijaitsee Kalliossa osoitteessa Toinen linja 3. Korttelin muut tontit ovat asuinkäytössä (AK) ja lisäksi rakennuksissa on kivijalkamyymälöitä. Rakennuskanta on hyvin eri-ikäistä. Kyseessä olevalla tontilla on korttelin ja yksi koko Kallion vanhimmista kivirakennuksista.

Kallio on yksi tiheimmin asutuista alueista Suomessa. Pienien asuntojen osuus on suuri: lähes 80 % alueen asunnoista on yksiöitä ja kaksioita. Toisaalta alueen palvelutarjonta on erittäin monipuolista. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on Hakaniemen Kauppahalli, Hakaniemen tori, metroasema ja Tokoinranta. Alueen kortteille on tyypillistä toimintojen sekoittuneisuus. Lähialueella on myös merkittäviä yksittäisiä rakennuksia kuten Ympyrätalo, Kallion virastotalo, Kaupungintatteri tai Arena-talo.

Kyseessä olevalla tontilla on kaksi rakennusta. Kadunvarren 3–4-kerroksisen alun perin Helsingin Pantti Oy:lle Kallion sivuliikkeeksi rakennetun panttikonttorin on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Kiseleff & Heikel (arkkitehti August Nordberg). Uusrenessanssityylinen rakennus valmistui vuonna 1894 ja sen tieltä purettiin alueelle silloin tyypillinen puinen rakennus, jossa yritys toimi aiemmin. Rakennuksen sisäänkäynti oli alunperin porttikäytävässä, josta asiakas saattoi astua sisään huomaamattomasti. Porttikäytävä muutettiin ajoluiskaksi 1980-luvulla ja katujulkisivuun avattiin neljä sisäänkäyntiä. Samassa yhteydessä koko katusiipi rakennettiin julkisivuja lukuun ottamatta uudelleen.

Sisäpihalle on rakennettu Arkkitehtitoimisto Jauhiainen-Nuutilan suunnittelema 3-kerroksinen lisäosa sekä koko piha-alueen kattava pysäköinti- ja varastotila vuonna 1986. Pihalla sijaitsee aiemmin jugendityylinen kolmikerroksinen asuinrakennus sekä 7-kerroksinen varastosiiپی, jotka on purettu kokonaisuudessaan. Kadunvarsirakennuksen maantasokerroksessa on kaksi ravintolaa. Muuten rakennukset ovat toimistokäytössä.

Palvelut

Kalliossa on monipuoliset julkiset ja kaupalliset palvelut. Lähellä sijaitsee myös metroasema sekä useita puistoja, kuten Tokoinranta ja Porttaninpuistikko.

Suojelukohteet

Kadunvarsirakennus on suojeltu asemakaavalla merkinnällä sr-1a: *Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa rakennustaiteellisesti ja kult-*

tuurihistoriallisesti arvokkaana purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat katujulkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Sen estämättä, mitä edellä on määrätty, saadaan kuitenkin rakennuksen puiset välipohjat ja porrashuone purkaa.

Tontilla on tehty paljon muutoksia 1960- ja 1970-luvulla. Kadunvarsirakennus saneerattiin kokonaisuudessaan 1980-luvulla liike- ja toimistorakennukseksi silloista asemakaavaa noudattaen. Sisätilat puisine välipohjineen ja porrashuoneineen purettiin ja tehtiin uudelleen betonirakenteisina silloisten tarpeiden sanelemana. Vesikatto rakennettiin kokonaan uudelleen vanhan mallin mukaisesti. Lisäksi katolle rakennettiin neljä uutta kattoikkunaa ja ullakko muutettiin pääosin toimistokäyttöön.

Katujulkisivun ikkunat on uusittu vanhaa ikkunajakoa mukaillen ja kadunvarteen on lisäksi rakennettu neljä teräs-lasirakenteista sisäänkäyntiä. Ikkunoiden värisävy poikkeaa selvästi vanhasta. Rakennuksen porttikäytävä on muutettu ajoluiskaksi pysäköintitiloihin, mutta säilynyt portti on ainakin osittain alkuperäinen. Julkisivukunnostuksen yhteydessä valittu väritys perustunee osin aiempiin värikerroksiin.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Ympäristöhäiriöt

Tontin lähetyvillä sijaitsee metrolaituri. Metrosta ei katsota aiheutuvan haittaa asumiselle.

Suunnittelualueen editse Toista linjaa pitkin kulkee bussireitti ja raitiovaunujen varareitti. Toisella linjalla kulkee noin 1 800 ajoneuvoa vuorokaudessa (syksyllä 2010). Liikenteen ei arvioida aiheuttavan haittaa asumiselle.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin muuttaminen asuinkäyttöön. Tavoitteena on hyvä asumisen laatu ja alueen asuntotarjonnan parantaminen. Tavoitteena on kaupunkiympäristön monipuolisuuden säilyttäminen siten, että rakennuksen kaduntasoker-

roksen liiketilat säilytetään. Tavoitteena on lisäksi kadunvarsirakennuksen suojeleminen.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa on tontti merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Nykyiset liike- ja toimistorakennukset muutetaan asuinkäyttöön. Asemakaavan muutos mahdollistaa myös piharakennuksen purkamisen ja rakentamisen uudelleen. Kaduntason liikehuoneistot säilytetään. Autopaikat sijoitetaan säilytettävän pihakannen alle.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 1 435 m². Rakennusoikeus on 3 400 k-m². Tonttitehokkuus on siten $e = 2,37$. Tontin rakennusoikeus lisääntyy 530 k-m². Kerrosalan lisäys johtuu rekisteriin merkitystä liian pienestä kerrosalasta sekä korkeisiin asuntoihin tehtävistä parvista.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavan muutoksella tontti muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin rakennusoikeus on 3 400 k-m².

Julkisivut, vesikatto ja parvekkeet

Mikäli piharakennuksen julkisivut rakennetaan uudelleen, on rakennuksen julkisivupintojen oltava pääosin sileäksi rapattuja. Harjakaton katemateriaalina on oltava konesaumattu maalattu pelti. Uusien parvekkeiden tulee olla ripustettuja ja teräsrakenteisia. Rakennuksen seinään, joka on tontin 305/4 vastaisella rajalla, voidaan avata ikkunoita, mikäli se ei heikennä paloturvallisuustasoa.

Tilat, piha ja autopaikat

Kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa tulee olla liike-, toimisto-, sosiaalisia palvelu- tai näihin verrattavia tiloja silloin, kun käynti tällaiseen huoneistoon on järjestetty suoraan kadulta. Liiketila saa ulottua maanalaiseen tilaan enintään 80 k-m². Porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi talon.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta sekä riittävät varastotilat ja talopesula. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Ylimpään kerrokseen on rakennettava 1 talosauna/20 saunatonta asuntoa, parveke sekä kokoontumistila tai viherhuone asukkaiden käyttöön. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Keskipinta-alatyöryhmän suosituksen mukaan asunnoista puolet tulee olla perheasuntoja. Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 80 h-m². Makuuhuoneiden lukua ei määrätä noin viiden metrin huonekorkeuden puitteissa mahdollisista parviratkaisuista Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuinkerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava sisätilaan.

Pihakansi on rakennettava ja istutettava ulko-oleskelualueeksi. Pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja eikä jätehuollon laitteita. Maanalaisen pysäköintitilojen poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Pihan alla on säilytettävä maanalainen tila, johon saa sijoittaa pysäköinti-, huolto- ja teknisiä tiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tonttien väliselle rajalle ei maanalaisissa pysäköintitiloissa tarvitse rakentaa rajaseinää. Tilat on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseinää vastaava turvallisuustaso on saavutettavissa pelastusviranomaisten ohjeiden mukaisesti. Huoltoajo tontille toisen tontin kautta on sallittu.

Tontin autopaikkavelvollisuus on uuden laskentaohjeen mukaisesti:

- asunnot vähintään 1 ap/145 k-m²
- liiketilat enintään 1 ap/150 k-m²
- toimistot enintään 1 ap/350 k-m².

Suojelukohteet

Kadunvarsirakennus suojellaan merkinnällä **sr-2**:

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien, julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen ja/tai palauttaminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Katon pihanpuoleiselle lappeelle saa avata uusia kattoikkunoita. Teknisiä laitteita tai muita rakennelmia ei saa sijoittaa kadunpuoleiselle lappeelle eikä harjan korkeusaseman yläpuolelle.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Arvokas rakennus suojellaan. Kaavan toteuttaminen mahdollistaa tontin muuttamisen asuinkäyttöön ja edistää olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä. Toteuttaminen lisää ja monipuolistaa alueen asuntotarjontaa.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteeseen eikä teknisen huollon järjestämiseen. Liikenteen ei juuri katsota lisääntyvän Toisella linjalla. Ajoneuvoliikenne ohjataan nykyistä reittiä olemassa olevaan pysäköintihalliin.

Vaikutukset asuinolosuhteisiin

Tontin muuttaminen asuinkäyttöön parantaa asuinkorttelin asumisolosuhteita. Korttelin sisäpihan viihtyvyys paranee, kun pihakansi muutetaan asukkaiden oleskelualueeksi. Piharakennuksen noin 50 cm korotuksen vaikutus naapurien näkymiin on vähäinen

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Kiinteistö Oy Toinen linja 3:n (tontin 305/3 omistaja) hakemuksen johdosta (saapunut 16.3.2011).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 10.1.2012).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2012 kaavoituskatsauksessa.

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

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma, muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä Kallion kirjastossa, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin ilmoitustaululla sekä internet-sivuilla 13.2.–5.3.2012.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston ja kaupunginmuseon kanssa.

Rakennusviraston kannanotossa (5.3.2012) ei ollut kommentoitavaa asemakaavan muutosluonnokseen.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide, joka koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty puhelimitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksessa saaduissa mielipiteissä ei ollut huomautettavaa.

Lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.5.–18.6.2012.

Asemakaavan muutosehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Asemakaavan muutosehdotuksesta saatiin kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, kaupunginmuseon, pelastuslautakunnan, ympäristökeskuksen, Helsingin Energian ja Helen Sähköverkko Oy:n sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnot. Ehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Lausunnot koskivat rakennuksen suojeluarvoja ja asuntojen varapoisumisteitä. Lausunnoissa puollettiin asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

Ehdotukseen ei ole tehty muutoksia lausuntojen johdosta.

7 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 17.4.2012 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto totesi (5.11.2012) kirjeessään kaupunginhallitukselle, etteivät annetut lausunnot anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 5.11.2012

Olavi Veltheim

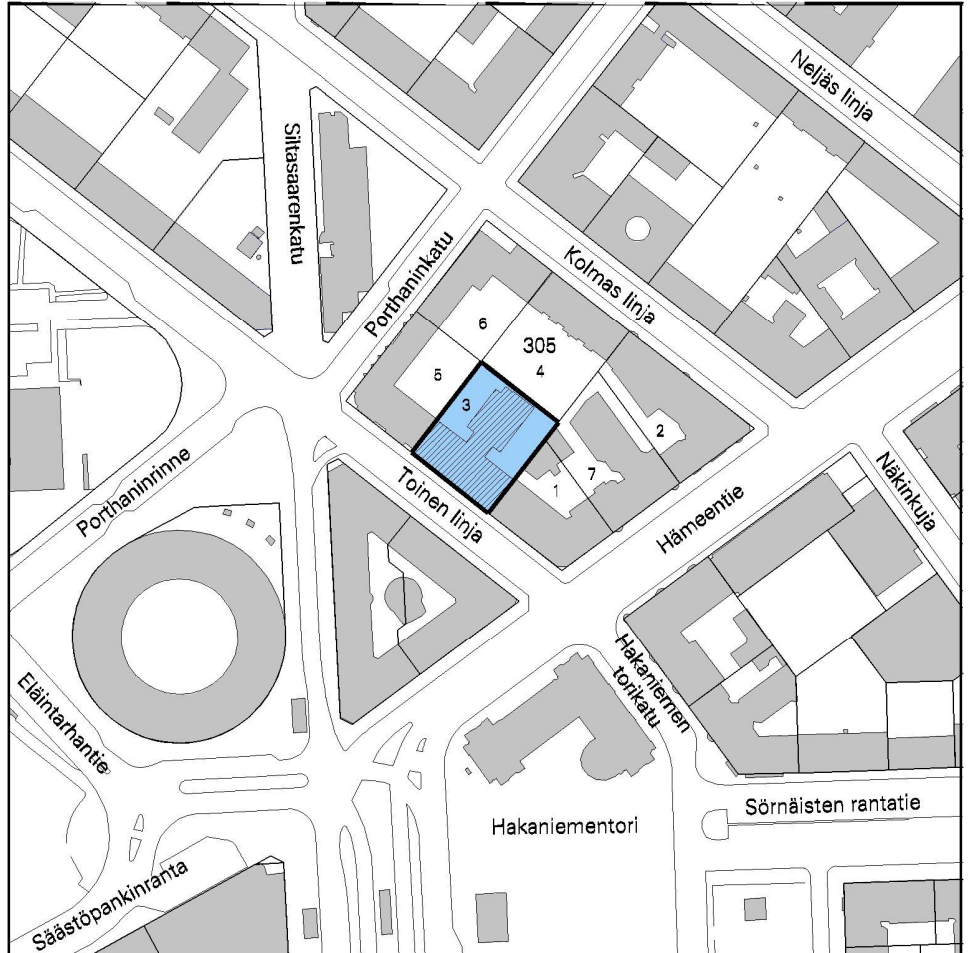
KALLIO, TOINEN LINJA 3 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Kallion tonttia osoitteessa Toinen linja 3 (tontti 11305/3).

Nykytilanne

Tontilla sijaitsee Arkkitehtitoimisto Kiseleff & Heikelin alun perin Helsingin Pantti Oy:lle suunnittelema 3-kerroksinen konttori. Rakennus valmistui vuonna 1894. Sisäpihalle on rakennettu 3-kerroksinen lisäosa sekä koko pihalle kattava pysäköinti- ja varastotila vuonna 1986. Samassa yhteydessä myös vanha osa on rakennettu julkisivuja lukuun ottamatta uudelleen. Katutasokerroksessa on kaksi ravintolaa. Muuten rakennukset ovat toimistokäytössä.



Mitä alueelle suunnitellaan

Tontin liike- ja toimistokäytössä olevat rakennukset suunnitellaan muutettaviksi asuinkäyttöön lukuun ottamatta katutason liikehuoneistoja. Pihakannen varastotiloja muutetaan tulevien asuntojen autopaikoiksi. Muutokset tullaan toteuttamaan pääosin nykyisten rakennusmassojen sisään. Tavoitteena on korttelin 11305 muuttaminen kokonaan asuinkäyttöön ja siten alueen asuntotarjonnan lisääminen ja monipuolistaminen. Samalla asemakaavan suojelumääräyksiä tarkistetaan.



Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1985 tontti kuuluu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeseen (K) ja tontin rakennuksissa saa olla myös asuntoja. Kadunvarsirakennus on suojeltu sr-1a -merkinnällä.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi (asuminen / toimitila). Lisäksi alue on määritelty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, jota kehitetään siten että sen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

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 kaupunkivaan, asuinolosuhteisiin ja rakennussuojeluun kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 13.2.–5.3.:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- Kallion kirjasto, Viides linja 11
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 5.3.2012** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto, PL 10,
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla [helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto: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 keväällä 2012.





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

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuonna 2012.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- aluetta käyttävät kaupunkilaiset
- Kallio Seura
- Helsingin Yrittäjät
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: rakennusvalvontavirasto, kaupunginmuseo, kiinteistöviraston tonttiosasto, Helsingin ympäristökeskus

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 toimit-tavan 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).



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	29.03.2012
Kaavan nimi	Kallio, Toinen linja 3		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.02.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112118
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1435	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1435

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	0,1435	100,0	2870	2,00	0,0000	530
A yhteensä					0,1435	3400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1435	100,0	2870	2,00	-0,1435	-2870
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	0,0570	39,7	80		

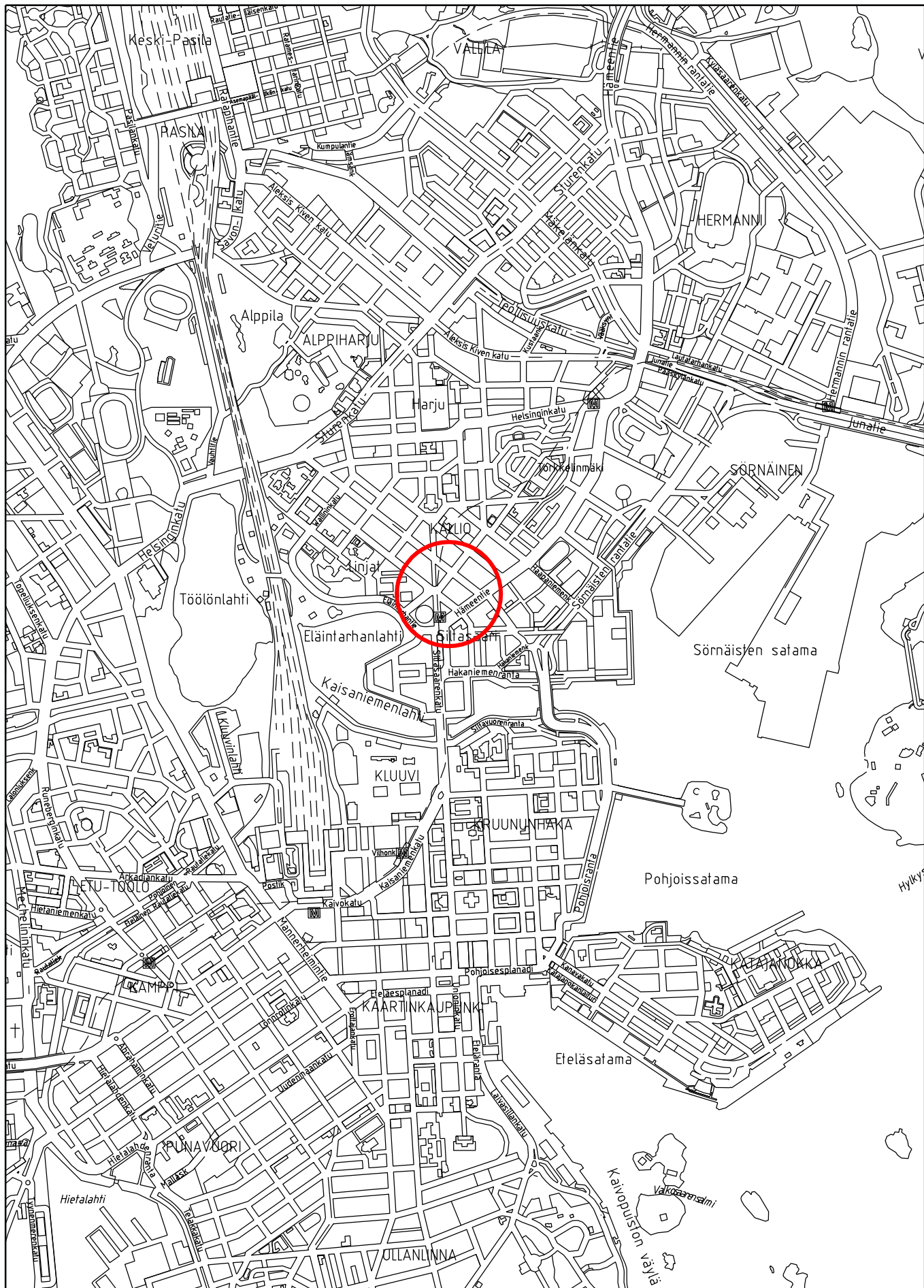
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	2009		290

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1435	100,0	2870	2,00	0,0000	530
A yhteensä					0,1435	3400
AK					0,1435	3400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1435	100,0	2870	2,00	-0,1435	-2870
K	0,1435	100,0	2870	2,00	-0,1435	-2870
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

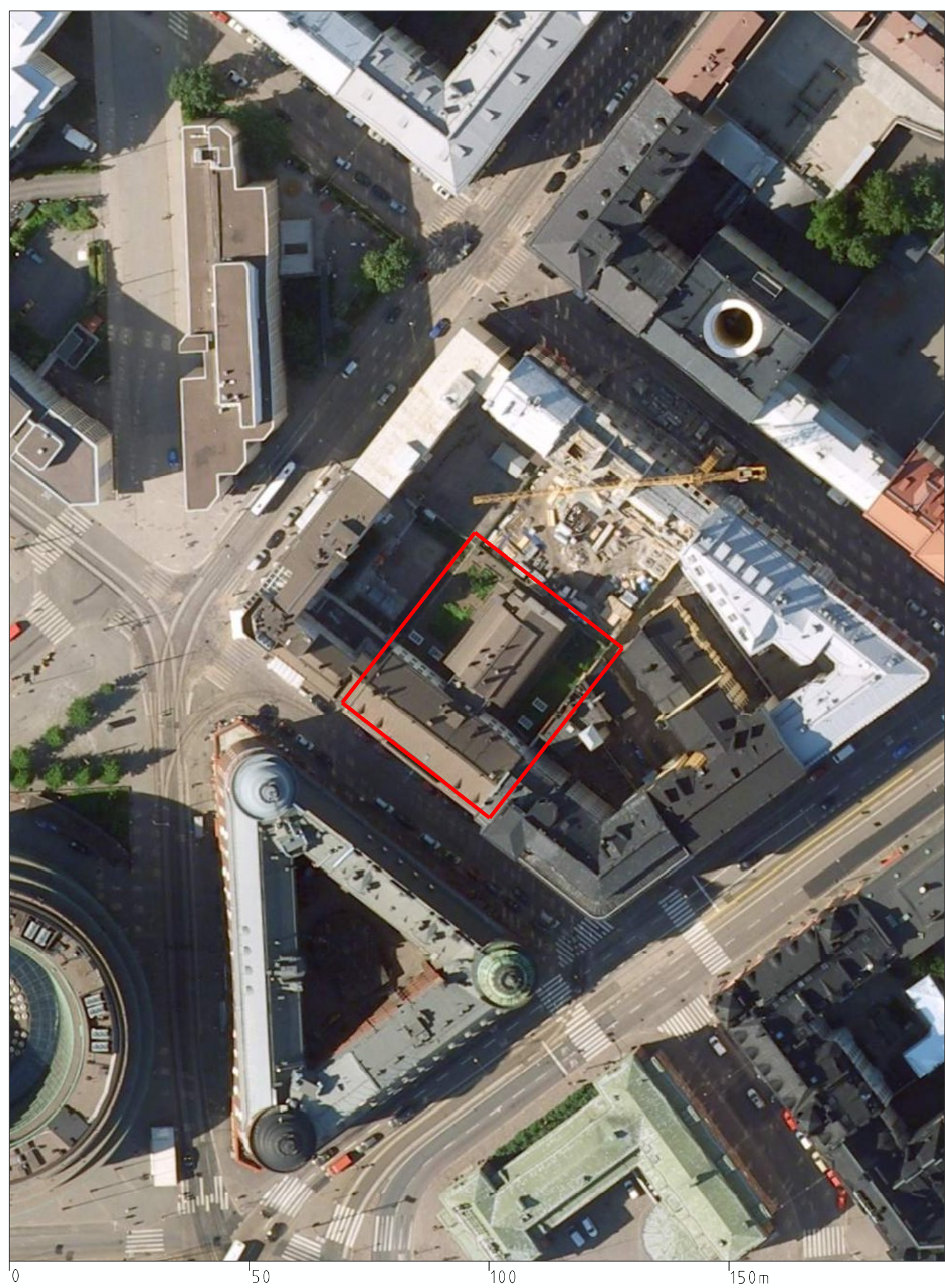
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0570	39,7	80		
maa	0,0570	100,0	80		

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	2009		290
Asemakaava	1	2009		290



Sijaintikartta
Kallio, Toinen linja 3





ILMAKUVA

Kaava-alueen nro 12118 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



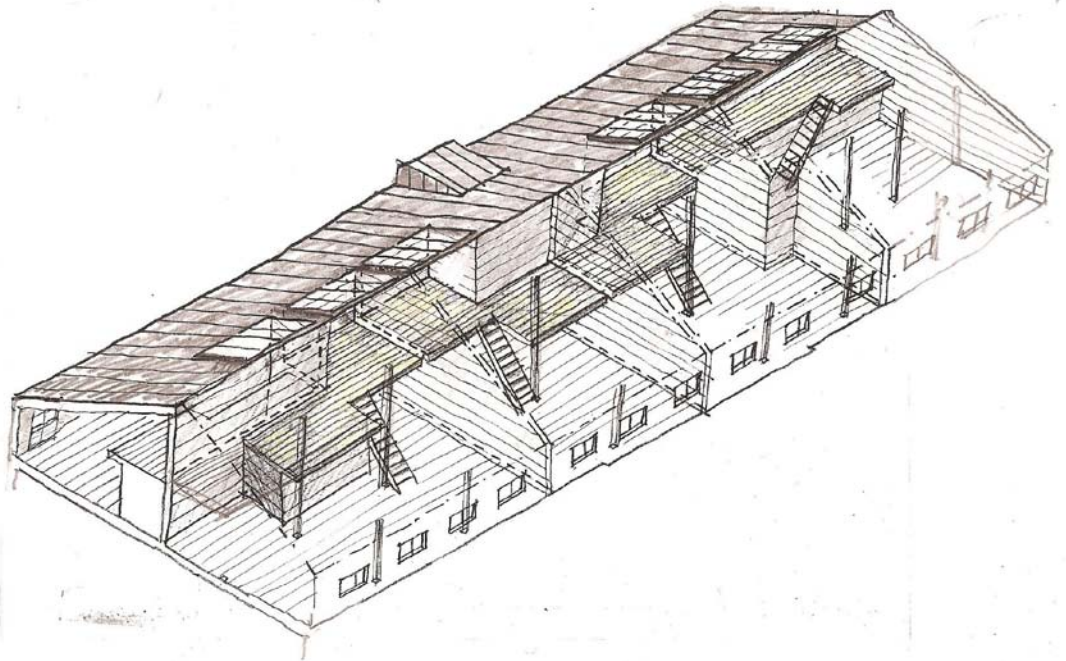
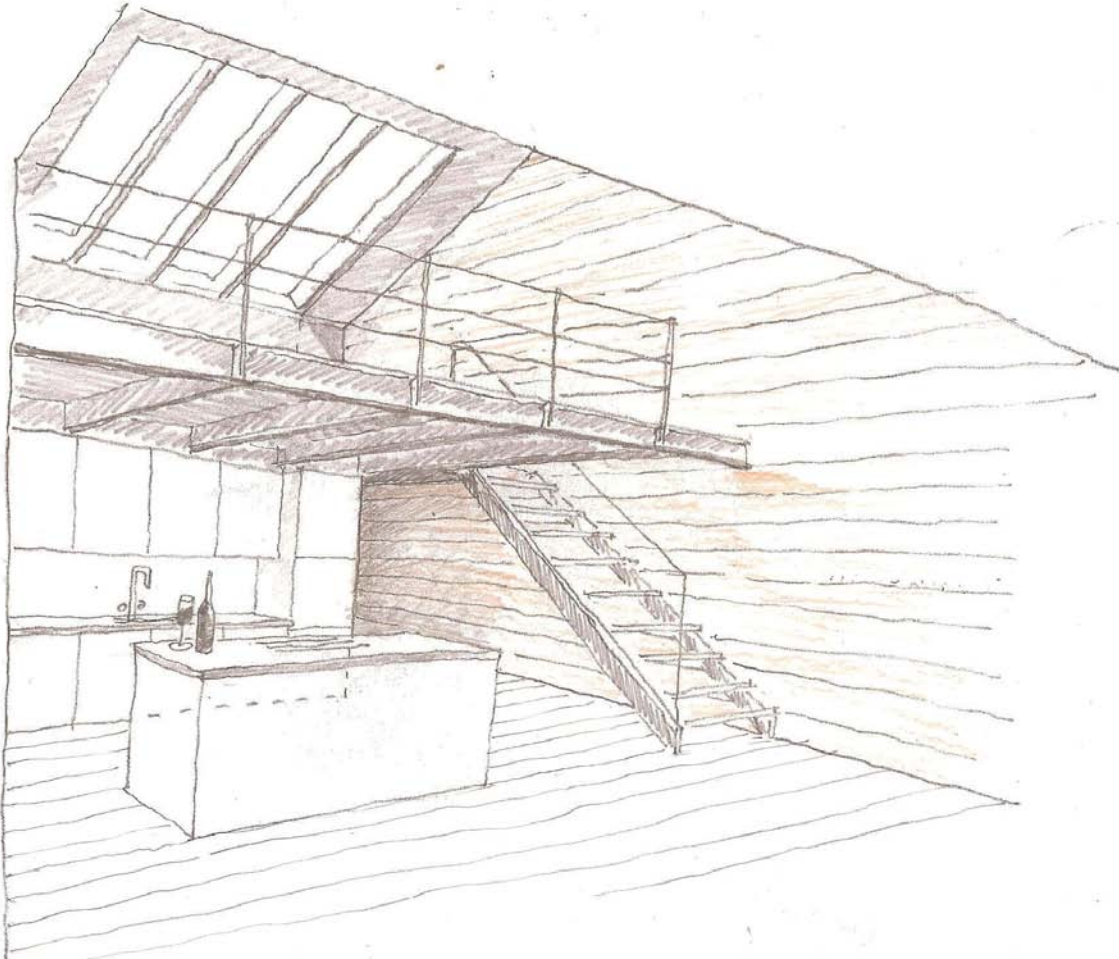


HAVAINNEKUVA
Suojeltava rakennus
Liite kaavaan nro 12118



Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto

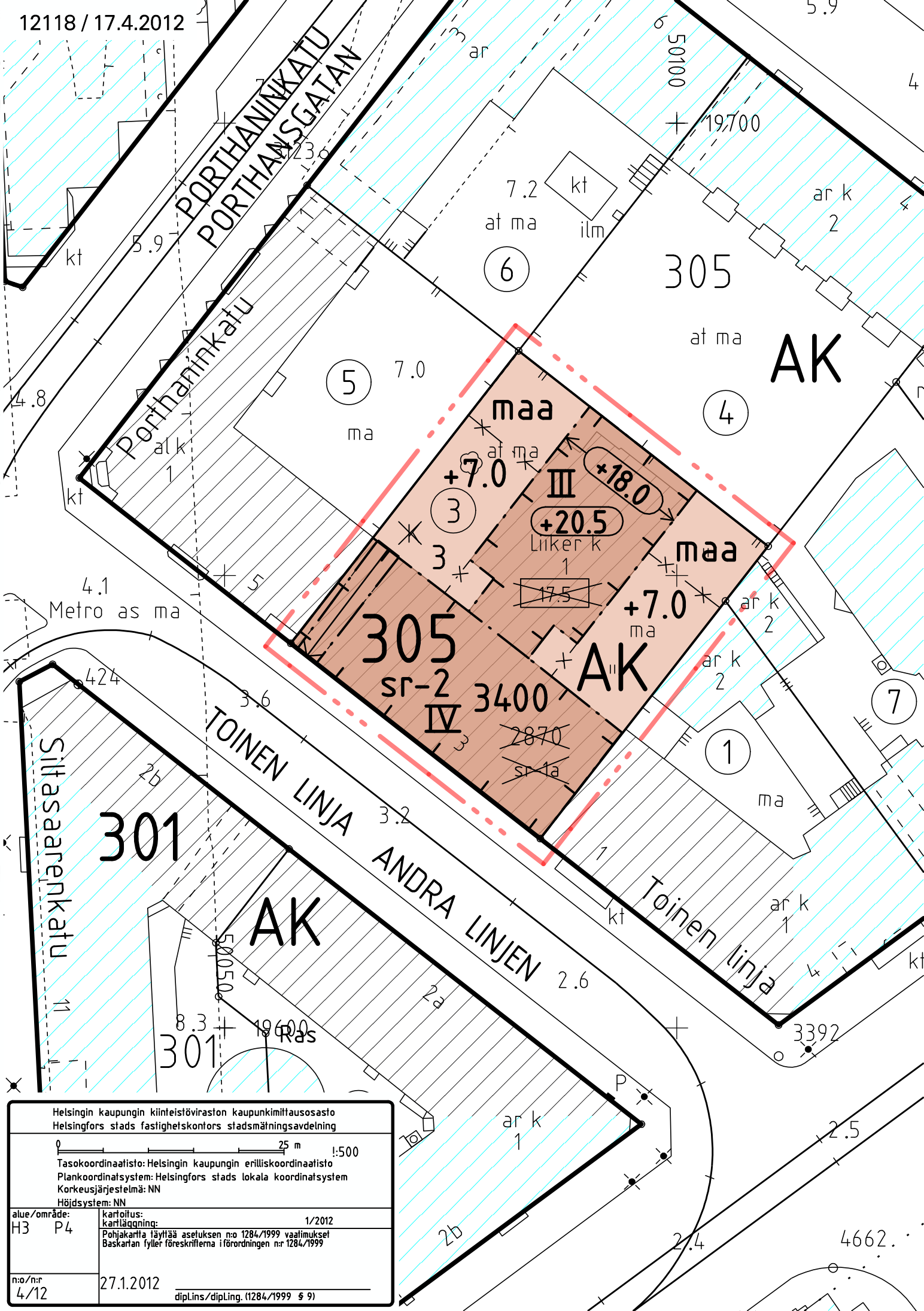




HAVAINNEKUVA
YLIMMÄN KERROKSEN ASUNNOISTA
Liite kaavaan nro 12118

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto





Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
 Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

0 25 m 1:500

Tasokoordinaatisto: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatisto
 Plankoordinaatisto: Helsingfors stads lokala koordinatsystem
 Korkeusjärjestelmä: NN

Höjdsystem: NN

alue/område: karttoitus: 1/2012
 H3 P4 kartläggning:

Pohjakaartilla löydettyä asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset
 Baskartan fyllter föreskrifterna i förordningen n:r 1284/1999

n:o/nr: 27.1.2012
 4/12

dipl.ins./dipl.ling. (1284/1999 § 9)

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

— . . . —

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

————

Ohjeellisen tontin raja.

— . —

Osa-alueen raja.

— x — x —

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

305

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin numero.

3400

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

⊠ +20.5 ⊠

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

⊠ +18.0 ⊠
↓

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkeusasema.

+7.0

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

⊠ — — — ⊠

Rakennusala.

⊠ maa ⊠

Maanalainen tila, johon saa sijoittaa pysäköinti-, huolto- ja teknisiä tiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

⊠ — — — ⊠

Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.

RAKENNUSSUOJELU

⊠ SR-2 ⊠

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutostai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien, julkisivujen, vesikaton, ikkunoiden ja niiden yksityiskoh- tien, materiaalien ja värien säilyttäminen ja/tai palauttaminen.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteu- tuksen mukaisesti.

Katon pihanpuoleiselle lappeelle saa avata uusia kattoikkunoita. Teknisiä laitteita tai muita rakennelmia ei saa sijoittaa kadun- puoleiselle lappeelle eikä harjan kor- keusaseman yläpuolelle.

TILAT

Kadunvarsirakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa tulee olla liike-, toimisto-, sosiaalisia palvelu- tai näihin verrattavia tiloja silloin, kun käynti tällaiseen huoneistoon on järjestetty suo- raan kadulta. Liiketila saa ulottua maan- alaiseen tilaan enintään 80 k-m².

Asukkaiden käyttöön on rakennettava har- raste- ja kokoontumistiloja 1,5 % asema- kaavaan merkitystä kerrosalasta sekä riit- tävät varastotilat ja talopesula. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerros- alan lisäksi.

Tontin asuntokerrosalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa perheasuntoina. Näiden asuntojen keskipinta-ala tulee olla vähin- tään 80 h-m².

Ylimpään kerrokseen on rakennettava 1 ta- losauna / 20 saunatonta asuntoa, parveke sekä kokoontumistila tai viherhuone asukka- iden käyttöön. Tilat saa rakentaa asema- kaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Porrashuoneesta tulee olla yhteys läpi ta- lon.

JULKISIVUT, VESIKATTO JA PARVEKKEET

Rakennuksen julkisivupintojen on oltava pääosin sileäksi rapattuja.

Harjakaton katemateriaalina on oltava konesaumattu maalattu pelti.

Parvekkeita saa tehdä ainoastaan pihan puolelle. Parvekkeiden tulee olla ripustet- tuja ja teräsrakenteisia.

Rakennuksen seinään, joka on tontin 305/4 vastaisella rajalla, voidaan avata ikkunoita, mikäli se ei heikennä palotur- vallisuuksia.

PIHA-ALUEET

Pihakansi on rakennettava ja istutettava ulko-oleskelualueeksi.

Pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja eikä jätehuollon laitteita.

Huoltoajo tontille toisen tontin kautta on sallittu.

MAANALAISET TILAT, AUTO- JA POLKU- PYÖRÄPAIKAT

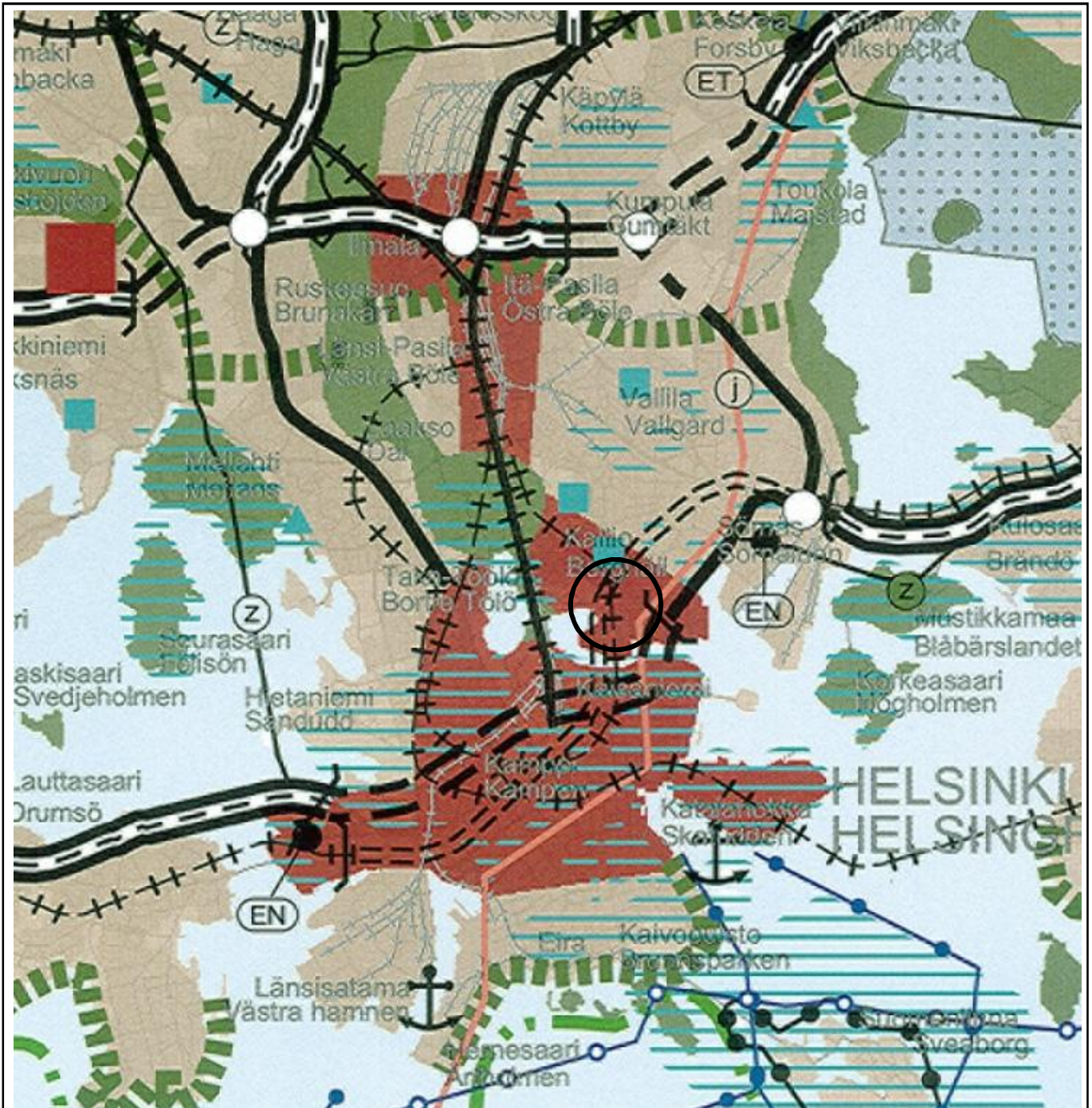
Tontin autopaikkavelvollisuus on:
- asunnot vähintään 1 ap / 145 k-m²
- liiketilat enintään 1 ap / 150 k-m²
- toimistot enintään 1 ap / 350 k-m².



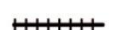







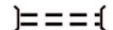
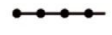










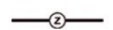
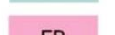

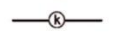



Tonttien väliselle rajalle ei maanalaisissa pysäköintitiloissa tarvitse rakentaa raja- seinää. Tilat on suunniteltava ja rakennet- tava siten, että rajaseinää vastaava turval- lisuustaso on saavutettavissa pelastusvir- ranomaisten ohjeiden mukaisesti.

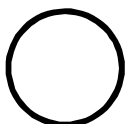
Maanalaisen pysäköintitilojen poistoi- lmaa ei saa johtaa pihamaalle. Poistohor- mi on sijoitettava rakennukseen.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/ 30 m² asuinkerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava sisätilaan.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



 Taajamatoimintojen alue	 Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulustoiminta	 Päärata	 Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
 Keskustatoimintojen alue	 Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue	 Yhdysrata	 Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
 Keskustatoimintojen alue	 Yhdyskuntateknisen huollon alue	 Liikennetunneli	 UNESCO:n maailmanperintökohde
 Virkistysalue	 Satama	 Laivaväylä	 Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
 Viheryhteystarve	 Moottoriväylä	 Veneväylä	 Kunnan raja
 Luonnonsuojelualue	 Valtatie / kantatie	 400 kV voimalinja	
 Puolustusvoimien alue	 Eritasoliittymä	 Maakaasun runkoputki	
		 Raakavesitunneli	
		 Jätevesitunneli	
		 Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue	



Ote maakuntakaavasta
Kallio, Toinen linja 3
Liite kaavaan nro 12118

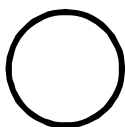




- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
- KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA
- T* Toimitilavaltaisena kehitettävä alue.
- PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN
- HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE
- TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA
- TEKNISEN HUOLLON ALUE
- KAUPUNKIPIIUSTO
- HUV* Ympäristöolosuhteina tiivioluonetta kehitettävä alue.
- EA* Ekoasumisen kokeilualue.

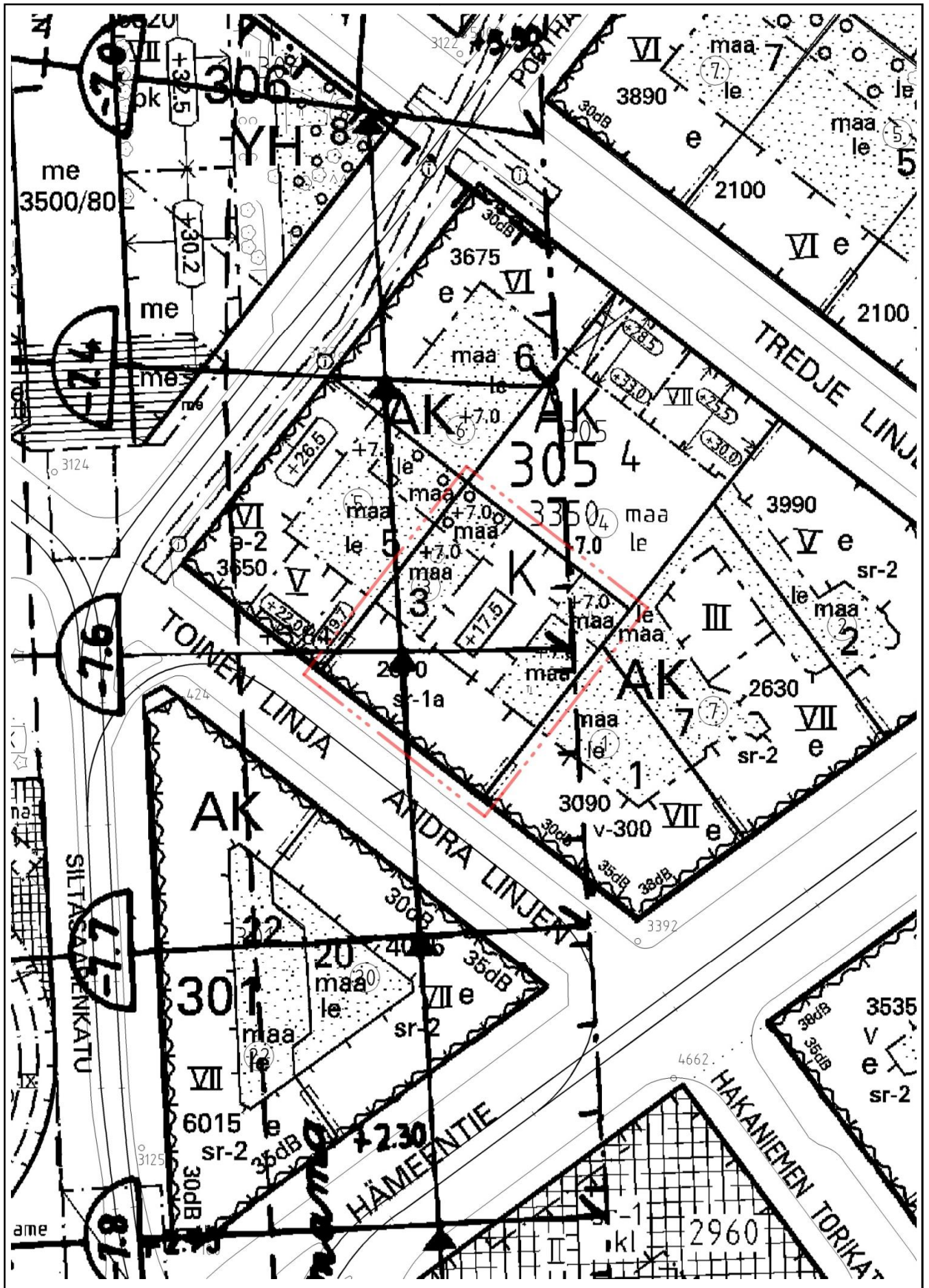
- VIRKISTYSALUE
- Helsinki-puistona kehitettävä alue.*
- LR* LIIKENNEALUE
- LS* SATAMA-ALUE
- SOTILASALUE
- (A)* Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalle osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
- LUONNONSUOJELUALUE
- KULTTUURIHISTORIAALISESTI, RAKENNUS- TAITTEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE
- MAAILMANPERINTÖKOHDE

- VESIALUE
- KESKUSPIIUSTON ALUE
- SUUNNITTELUALUE
- SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA
- MOOTTORIKATU
- PÄÄKATU
- METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN
- JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie)
- PÄÄLIKENNEVERKON MAANALAINEN OSUUS
- VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS
- KÄVELYKESKUSTA



Ote Yleiskaava 2002:sta
Kallio, Toinen linja 3
Liite kaavaan nro 12118





Ote ajantasa-asemakaavasta
 Kallio, Toinen linja 3
 Liite kaavaan nro 12118

