



HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

ASEMAKAAVAOSASTO

2012:12081

KAARTINKAUPUNKI

KORTTELI 50, TONTTI 5

LUDVIGINKATU 3-5

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12081
PÄIVÄTTY 20.3.2012

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki)
korttelin 50 tonttia 5

Hankenumero: 2461_1
HEL 2011-002534

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 24.3.2011
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 20.3.2012
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 20.4.–21.5.2012
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 9.4.2014
Kaupunginhallitus: muutettu 26.5.2014
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alue sijaitsee Kaartinkaupungissa, osoitteessa Ludviginkatu 3–5.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Asemakaavan muutoksen pienennös
Leikkaus
Kuva Ludviginkadulta
Piharakennukset
Suunnitelmakuva pihalta
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Liikennemeluserveys

Kuvaliite suojelukohteista: Kuva Ludviginkadulta ja piharakennukset-
kuva

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

arkkitehti Martin Bunders
arkkitehti Leena Makkonen, rakennussuojelu
liikenneinsinööri Olga Bernitz
toimistopäällikkö Satu Tyynilä
suunnitteluavustaja Viola Koivisto

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksella tontti osoitetaan liike-, toimisto- ja asuinrakennusten tontiksi (KA). Tontin rakennukset suojellaan. Rakennusoikeus on 4 750+700 k-m², josta ensimmäinen luku ilmoittaa kerroksissa sallitun ja toinen luku kellarikerroksessa sallitun rakennusoikeuden. Tonttitehokkuusluku on $e = 4,30$. Tontille rakennettavista asunnoista vähintään 50 % tulee toteuttaa sellaisina asuntoina, joissa on kaksi makuuhuonetta tai enemmän. Katutaso tulee käyttää ravintola-, myymälä- tai muina asiakaspalvelutiloina. Ravintolatiloja saadaan laajentaa pihalle osoitetuille rakennusaloille. Autopaikat tulee sijoittaa yleiseen pysäköintilaitokseen alueella.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutos on laadittu Arkkitehtuuritoimisto I. Ulin Oy:n laatiman viitesuunnitelman pohjalta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupunkisuunnitteluviraston internet-sivuilla. Muutosluonnoksesta on jätetty yksi mielipide, joka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä ja siitä on saatu lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Kaupunginmuseon lausunnon johdosta on tarkistettu asemakaavan suojelumääräyksiä. Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta ja kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan tai 2. vaihemaakuntakaavan kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C) ja se on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Tontilla on voimassa asemakaava nro 461 (vahvistettu 23.8.1836). Kaavassa ei ole tontin käyttötarkoitusta tai rakennusoikeutta koskevia määräyksiä.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskiellot

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

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 13.6.2011.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Rakennettu ympäristö

Tontti sijaitsee Kaartinkaupungin tiiviissä kaupunkirakenteessa. Rekisteritietojen mukaan toteutettu kerrosala on 4 271 k-m². Tontilla on arkkitehti Selim A Lindqvistin suunnittelema uusrenessanssityylinen Ludviginkatu 3 ja sen piharakennus, jotka valmistuivat 1890-luvun alkuvuosina. Arkkitehti Carl Rosenberg suunnitteli Ludviginkatu 3:n julkisivua saumattomasti jatkavan Ludviginkatu 5:n ja sen piharakennuksen. Rakennusten julkisivuihin ja sisätiloihin on tehty useita pieniä muutoksia.

Viisikerroksinen kadunvarsirakennus on alun perin ollut asuinkäytössä, yksi asunto kerrosta kohden. Asunnot on muutettu toimistokäyttöön. Katutasokerros on liike- ja ravintolakäytössä. Piharakennukset ovat toimistokäytössä. Rakennusten ullakkokerros on käyttämätön. Kiinteistössä on vireillä kadunvarsirakennuksen kahden ylimmän kerroksen muuttaminen asuntokäyttöön ja niihin liittyvien, ullakkokerrokseen suunniteltujen asuinhuoneiden rakentaminen. Kadunvarsirakennukseen suunnitelluille ullakkoasunnoille on myönnetty poikkeamislupa. Kellarikerros on koko tontin laajuinen.

Suojelukohteet

Kiinteistöstä on laadittu rakennushistoriallinen selvitys ja pintatutkimus, jonka tekijät ovat arkkitehdit Päivi Oksanen ja Iiris Ulin. Arkkitehti Selim A Lindqvistin ja arkkitehti Carl Rosenberg suunnittelemat uusrenessanssityyliset Ludviginkatu 3 ja 5 sekä piharakennukset ovat rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokkaat. Rakennusten sisätiloista ovat erityisen merkittäviä kadunvarsirakennuksen pääporrashuone, molemmat keittiöportaat ja piharakennuksen pääporrashuone.

Ympäristöhäiriöt

Ludviginkadun katuliikenne on vähäistä. Erottajankadun liikenne aiheuttaa meluhäiriötä.

3

TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kiinteistön monipuolinen käyttö liike-, toimisto- ja asuinkäytössä, arvokkaiden rakennusten suojeleminen ja katutason liiketilojen säilyttäminen asiakaspalvelukäytössä. Rakennusten asemakaavalliset suojelutavoitteet on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa tontista muodostetaan Arkkitehtuuritoimisto I. Ulin Oy:n laatiman viitesuunnitelman mukaisesti liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialue (KA). Katutason tilat tulee käyttää ravintola-, myymälä- tai muina asiakaspalvelutiloina. Ravintolatiloja saadaan lisäksi laajentaa pihalle osoitetuille rakennusaloille.

Asemakaavan muutoksen rakennusoikeus on 4 750 m² kerroksissa sijaitsevaa kerrosalaa ja 700 m² kellarissa sijaitsevaa kerrosalaa. Luvussa on rakennusoikeuden lisäystä tontille myönnetyn ullakkopoikkeusluvun mukaiset 360 m² asuntokerrosalaa sekä viitesuunnitelman ravintolatilojen laajennuksen 111 m² liikekerrosalaa. Tonttitehokkuus on $e = 4,30$. Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka-135 asuin-kerrosneliötä, kuitenkin enintään kaksi autopaikkaa asuinhuoneistoa kohden ja enintään yksi autopaikka 500 toimisto- tai ravintola- ja 200 myymäläkerrosneliötä kohden. Yhtään autopaikkaa ei saa sijoittaa pihalle. Kaikki autopaikat tulee sijoittaa yleiseen pysäköintilaitokseen alueella.

Suojelukohteet

Arkkitehti Selim A Lindqvistin suunnittelemat uusrenessanssityylinen Ludviginkatu 3 ja sen piharakennus ja arkkitehti Carl Rosenbergin suunnittelema Ludviginkatu 5 suojellaan rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokkaina rakennuksina sr-1-kaavamääräyksellä. Suojelumääräyksessä nimetään erityisesti kadunvarsirakennuksen pääporrashuone ja molemmat keittiöportaat ja piharakennuksen pääporrashuone.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa tarvittavat yhdyskuntatekniset verkostot.

Ympäristöhäiriöt

Asemakaavassa on määrätty kadunpuoleisten julkisivujen 32 dB ääneneneristävyyksivaatimus.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutoksella tehdään mahdolliseksi kiinteistön monipuolinen käyttö liike-, toimisto- ja asuinkäytössä, rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokkaiden rakennusten suojeleminen, katutaso liiketilojen säilyminen asiakaspalveluiden käytössä ja ravintolatilojen laajentaminen piha-alueella. Toimistohuoneistojen muuttamisen asunnoiksi, ullakolle rakennettavien asuntojen ja ravintolalaajennuksen vaikutus liikennemääriin on vähäinen.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille tontin omistajan hakemuksen johdosta (saapunut 26.8.2010).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 24.3.2011). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2011 kaavoituskatsauksessa.

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

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa 11.–29.4.2011 ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelussa on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, ympäristökeskuksen, kaupunginmuseon ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän/HSY:n vesihuollon kanssa. Rakennusten suojelutavoitteet on määritelty yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

Rakennusvirasto ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä/HSY/vesihuolto ovat ilmoittaneet, että niillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta.

Ympäristökeskus on ilmoittanut, että suunniteltaessa asuntoja Ludviginkadun varteen tulee tarkistaa ääneneristävyystarve. Kaupunginmu-

seo on esittänyt, että suojelumerkintää tulee täydentää niin, että korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Asemakaavan muutokseen on tehty ympäristökeskuksen ja kaupunginmuseon esittämät tarkistukset.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide, jonka mukaan asemakaavan muutosluonnoksen johdosta ei ole huomautettavaa.

Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 20.4.–21.5.2012.

Muistutuksia ei esitetty.

Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa, pelastuslautakunta, Helsingin ympäristökeskus, kiinteistövirasto, Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY ja kaupunginmuseon johtokunta.

Pelastuslautakunnalla, ympäristökeskuksella, kiinteistövirastolla ja Helsingin Energia ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ollut muutosehdotukseen huomauttamista.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY totesi, että alueita palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Kaupunginmuseon johtokunta toteaa, että suojelumääräyksessä nimitään arvokkaiksi sisätiloiksi yksiselitteisesti vain kadunvarsirakennuksen pääporrashuone ja molemmat keittiöportaat sekä piharakennuksen pääporrashuone. Kaavamääräyksestä voi tulkita etteivät muut sisätilat ole arvokkaita. Alkuaan tavoitteena oli laatia sellainen kaavamääräys, josta välittyä tieto sekä ulkoasuiltaan että sisätiloiltaan arvokkaista ja hyvin säilyneistä kadunvarsi- ja piharakennuksista. Porrashuoneiden lisäksi esimerkiksi kadunvarsirakennuksen asuinhuoneistojen alkuperäinen huonejako ja kiinteää sisustusta, kuten ovia, listoituksia ja pintamateriaaleja mm. parkettilattioita on edelleen jäljellä. Kaupunginmuseo esittää, että sr-1 määräystä muutetaan siten, että suojelumääräyksestä ymmärtää yksiselitteisesti rakennuksen kaikkien alkuperäisinä säilyneiden sisätilojen olevan arvokkaita, ei ainoastaan por-

rashuoneiden. Suojeltavien rakennusten sisätilat tulee säilyttää siten, että niiden rakennustaiteellista ja historiallista arvoa ei turmella. Suojelumääräyksessä tulee säilyttää maininta, että ennen rakennuslupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää museoviranomaisen, Helsingin kaupunginmuseon lausunto.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on täydentänyt asemakaavan suojelumääräystä (sr-1) kaupunginmuseon ja kiinteistön omistajan kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella seuraavasti:

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennuksen arvokkaat sisätilat, kuten pääporrashuoneet ja keittiöportaat alkuperäisine rakennusosineen ja materiaaleineen sekä väreineen tulee säilyttää. Lisäksi kadunvarsirakennuksen asuinhuoneistojen päätilojen alkuperäinen huonejako tulee säilyttää.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Mikäli rakennuksessa tai sen arvokkaissa sisätiloissa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla julkisivujen ja vesikaton, alkuperäisten ikkunoiden, porrashuoneiden, alkuperäisten tilasarjojen, säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

Ennen lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 20.3.2012 hyväksymän asemakaavan muutosehdotuksen rakennussuojelumääräys sr-1 oli seuraava:

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat kadunvarsirakennuksen pääporrashuone ja molemmat keittiöportaat sekä piharakennuksen pääporrashuone.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Mikäli rakennuksessa tai sen arvokkaissa sisätiloissa on aikaisemmin tehty tällaisia toimenpiteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäistoteutuksen mukaisiksi.

Rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten tilasarjojen, porrashuoneiden, kaiteiden, lattiapintojen, ovien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Ennen lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kaupunginhallitus päätti 26.5.2014 poistaa asemakaavan muutosehdotuksesta asuntojen keskipinta-alaa koskevan kaavamääräyksen:

- "Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 huoneistoneliömetriä. Määräys ei koske vuokratuotantoa."

7 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 20.3.2012 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 9.4.2014 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta lausuntojen ja kiinteistön omistajan kanssa käytyjen neuvottelujen johdosta.

Kaupunginhallitus muutti 26.5.2014 asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 26.5.2014

Olavi Veltheim



KAARTINKAUPUNKI, LUDVIGINKATU 3-5 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA ILMOITUS ASEMAKAAVALUONNOKSEN NÄHTÄVILLÄOLOSTA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee korttelin 3-50 tonttia 5 Kaartinkaupungissa, osoitteessa Ludviginkatu 3–5.

Nykytilanne

Arkkitehti Selim A Lindqvistin suunnittelema uusrenessanssityylinen Ludviginkatu 3 ja sen piharakennus valmistuivat vuonna 1890-luvulla. Arkkitehti Carl Rupert Rosenberg suunnitteli Ludviginkatu 3:n julkisivua saumattomasti jatkavan Ludviginkatu 5:n ja sen piharakennuksen. Viisikerroksisen katurakennuksen asunnot on muutettu toimistoiksi. Pohjakerros on edelleen myymälä- ja ravintolakäytössä. Piharakennukset ovat toimistokäytössä. Ullakkokerros on käyttämätön. Tontilla on koko tontin laajuinen kellarikerros.

Mitä alueelle suunnitellaan

Asemakaavan muutoksella tontti muutetaan liike-, toimisto- ja asuinrakennusten tontiksi (KA). Tavoitteena on kiinteistön monipuolinen käyttö ja arvokkaiden rakennusten suojeleminen. Ullakolle on myös vireillä ullakkoasuntojen suunnittelu.

Aloite

Asemakaavan muuttaminen on tullut vireille tontinomistajan hakemuksesta.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Nykyinen asemakaava on vanhentunut ja tontti on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C) joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä.

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseen tulevan maankäyttösopimuksen haki-ajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, alueen palveluihin sekä rakennussuojeluun.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 11.- 29.4.2011:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs





- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija arkkitehti Martin Bunders on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen viimeistään **29.4.2011** suullisesti kaavan valmistelijalle tai kirjallisesti osoitteeseen:

Kirjaamon postiosoite:
Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto,
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kirjaamon sähköpostiosoite:
[helsinki.kirjaamo\(a\)hel.fi](mailto:helsinki.kirjaamo(a)hel.fi)

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on että kaavaehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle kesällä 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 vuoden 2011 aikana.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, kiinteistön omistajat, asukkaat, taloyhtiöt, yritykset ja yhteisöt
- aluetta käyttävät kaupunkilaiset
- Helsingin kaupunginosayhdistykset ry HELKA, Helsingin seudun kauppa-

kamari, Helsingin Yrittäjät ry ja Rakennustaiteen seura ry.

- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: mm. kaupunginmuseo, kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusvalvontavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, ympäristökeskus, pelastuslaitos, Helsingin seudun ympäristöpalvelut/Vesi ja Helsingin Energia.

Mistä saa tietoa

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

Suunnittelusta tiedotetaan

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

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella Helsingin kaupunginvaltuuston päättämässä päivälehdissä sekä viraston internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Martin Bunders
puhelin (09) 310 37203
sähköposti [martin.bunders\(a\)hel.fi](mailto:martin.bunders(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	10.04.2012
Kaavan nimi	3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki) korttelin 50 tontin 5 (Ludvikinkatu 3-5) asemakaavan muutosehdotus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	20.03.2012
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.03.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112081
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1267	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1267

Ranta-asetakaava	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	0,1267	100,0	5450	4,30		471
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1267	100,0	5450	4,30		471
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	0,0190	15,0	700	0,0000	0

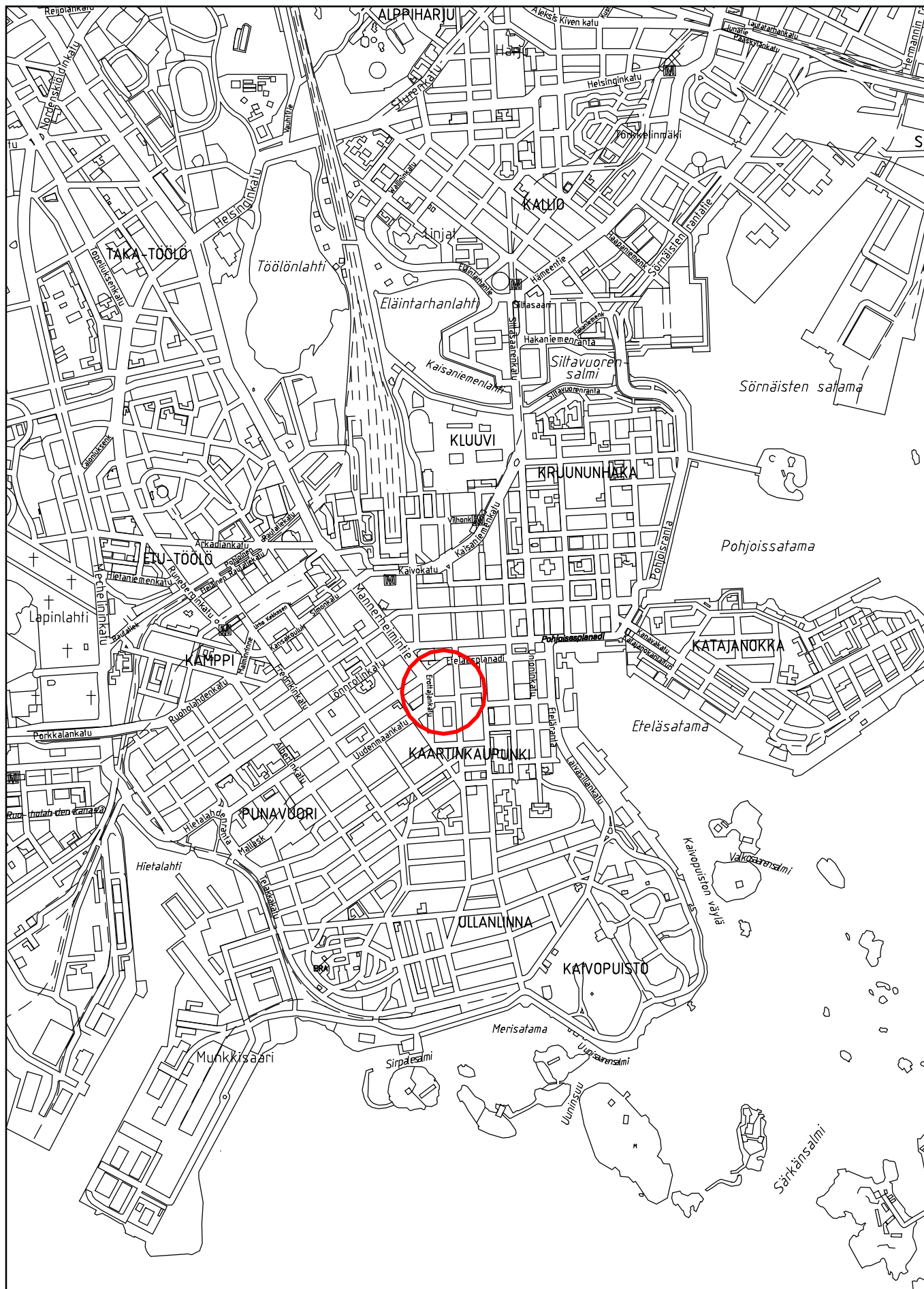
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	5450		5450

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1267	100,0	5450	4,30		471
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1267	100,0	5450	4,30		471
KA	0,1267	100,0	5450	4,30		471
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	0,0190	15,0	700	0,0000	0
ma	0,0190	100,0	700	0,0000	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	5450		5450
Asemakaava	2	5450		5450



Sijaintikartta

Kaartinkaupunki, kortteli 50, tontti 5





0 50 100 150m

ILMAKUVA

Kaava-alueen nro 12081 rajaus

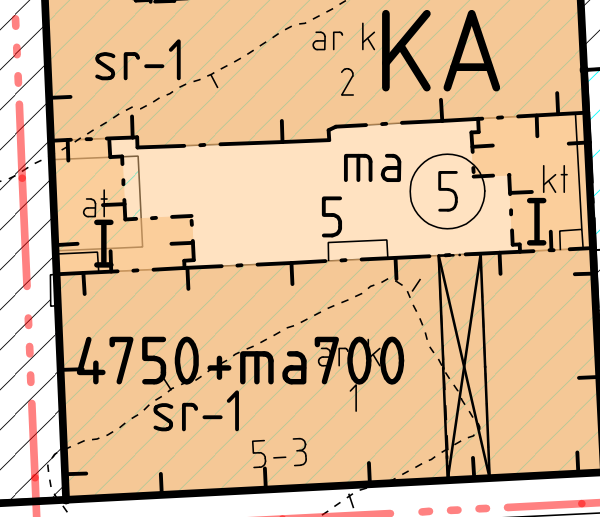
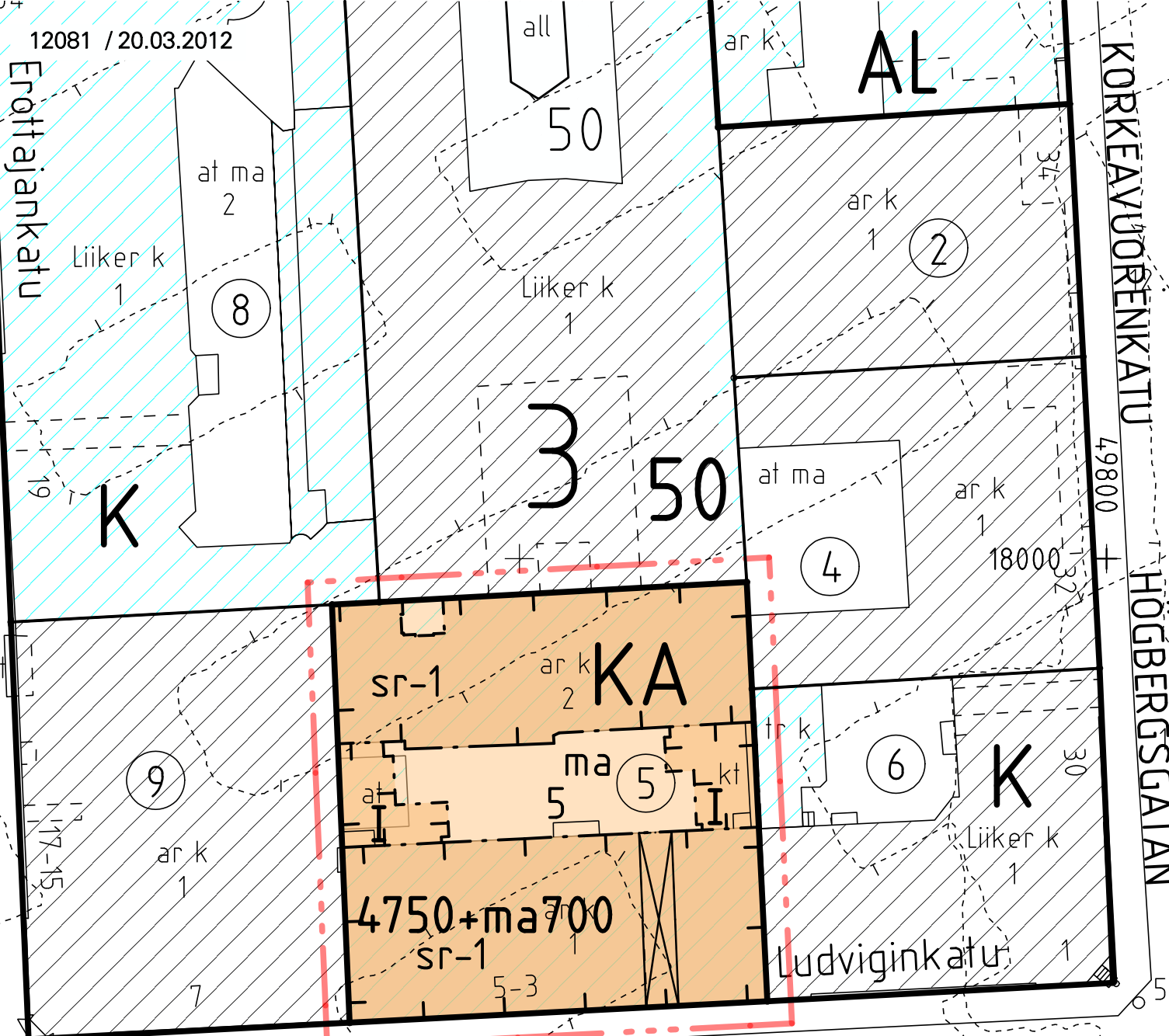
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



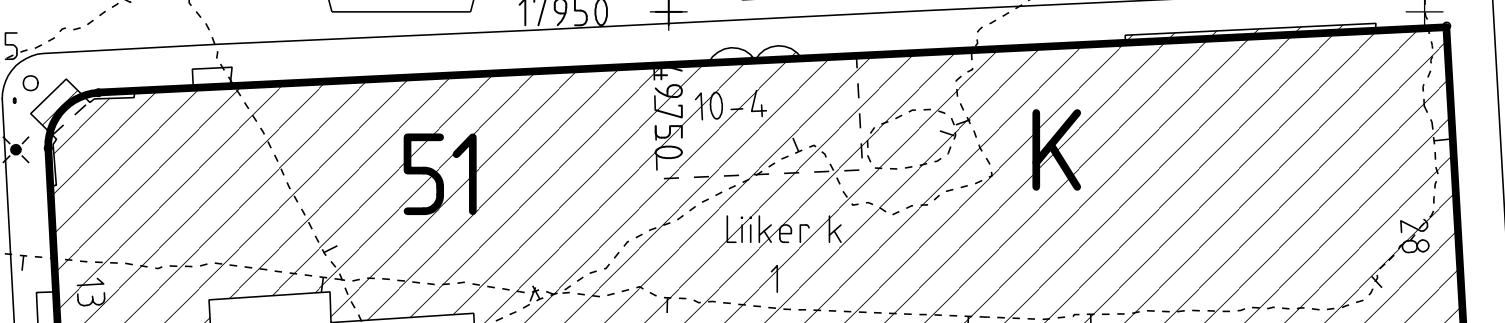
Eroittajankatu

KORKEAVUORENKATU

HÖGBERGSGATAN



LUDVIGINKATU 15.3
LUDVIGSGATAN



Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning

0 25 m 1:500

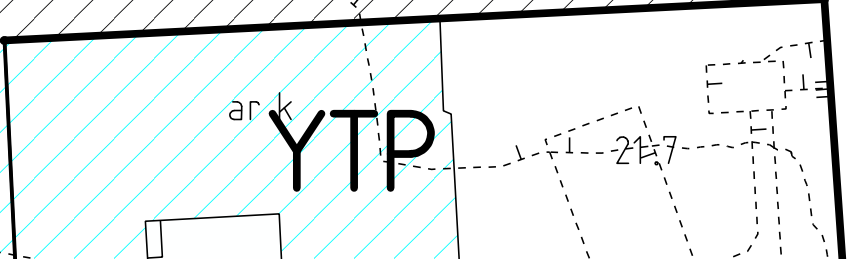
Tasokoordinaatisto: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatisto
Plankoordinaatistojärjestelmä: Helsingfors stads lokala koordinatist
Korkeusjärjestelmä: NN
Höjdsystem: NN

alue/område: G3 T1
karttoitus: 6/2011
karttäläggning: 6/2011

Pohjakaartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset
Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen nr 1284/1999

n:o/nr 29/10
13.06.2011

dipl.ins./dipl.ing. (1284/1999 § 9)

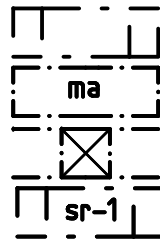


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

KA

Liike-, toimisto- ja asuinrakennusten kortteli-
alue. Tontille rakennettavista asunnoista
vähintään 50 % tulee toteuttaa sellaisia
asuntoina, joissa on kaksi makuuhuonetta tai
enemmän.

Kadunvarsirakennuksen ensimmäinen kerros
on varattava ravintola-, myymälä- tai muiksi
asiakaspalvelutiloiksi. Sisäänkäynti tiloihin
tulee olla suoraan kadulta.



Rakennusala.

Maanalainen tila.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kau-
punkikuvallisesti huomattavan arvokas raken-
nus. Rakennuksen arvokkaat sisätilat, kuten
pääporrashuoneet ja keittiöportaat alkuperäi-
sine rakennusosineen ja materiaaleineen sekä
väreineen tulee säilyttää. Lisäksi kadunversi-
rakennuksen asuinhuoneistojen päätilojen
alkuperäinen huonejako tulee säilyttää.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä
siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai
lisärakentamistöitä, jotka heikentävät raken-
nuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennus-
taiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia
arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominais-
piirteitä.

Mikäli rakennuksessa tai sen arvokkaissa sisä-
tiloissa on aikaisemmin tehty tällaisia toimen-
piteitä, tulee ne kyseisiin rakennuksen osiin
kohdistuvien korjaus-, muutos- ja lisäraken-
tamistöiden yhteydessä palauttaa alkuperäis-
toteutuksen mukaisiksi.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla julkisivujen
ja vesikaton, alkuperäisten ikkunoiden, porras-
huoneiden, alkuperäisten tilasarjojen, säilyttämi-
nen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan
pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä
rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla
tavalla.

Ennen rakennuslupapäätöksen tekemistä
hakemuksesta tulee pyytää museoviranomai-
sen lausunto.

Rakennuksen julkisivujen kokonaisäänen-
eristävyys tulee kadun puoleisilla asunnoilla
olla vähintään 32 dB (LAeq).

Ilmanvaihtohormien aiheuttaman melun vai-
mennukseen ja pihan äänentason on kiin-
nitettävä erityistä huomiota. Ilmanvaihtohor-
mien ja -laitteiden aiheuttama äänitason tunti-
keskiarvo rakennusten ulkoseinällä tai pihalla
ei saa ylittää 45 dBA.

Autopaikkavaatimus on:

- vähintään 1 ap/135 m² asuin-kerrosalaa, kui-
tenkin enintään 2 ap/asunto

- enintään 1 ap/500 m² toimisto- tai ravintolan
kerrosalaa

- enintään 1 ap/200 m² myymäläkerrosalaa.

Yhtään autopaikkaa ei saa sijoittaa pihalle.

Kaikki autopaikat tulee sijoittaa yleiseen pysä-
köintilaitokseen alueella.

Ennen maan kaivamista edellyttävän rakenta-
misen aloittamista tulee selvittää maaperän
saastuneisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on
laadittava erillinen tonttijako.

— ··· — 2 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

- · - · - Osa-alueen raja.

———— Ohjeellinen tontin raja.

50 Korttelin numero.

5 Ohjeellisen tontin numero.

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

4750+ Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa tontil-
le sallitun rakennusoikeuden kerrosalaneliömet-
reinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa kerroksissa
sallitun kerrosalan, ma-merkitty luku tontin
maalaisissa tiloissa sallitun kerrosalan.

ma700

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävät
asuntokohtaiset varastotilat. Niiden lisäksi
tulee rakentaa seuraavat yhteistilat:

- lastenvaunuvarasto, vähintään 0,5 m²/asunto

- ulkoiluvälinevarasto, vähintään 2 m²/asunto

- polkupyörien säilytystilat tulee sijoittaa raken-
nuksen sisätiloihin.

Asukkaiden yhteistilat saa rakentaa asemakaa-
vaan merkityn kerrosalan lisäksi.

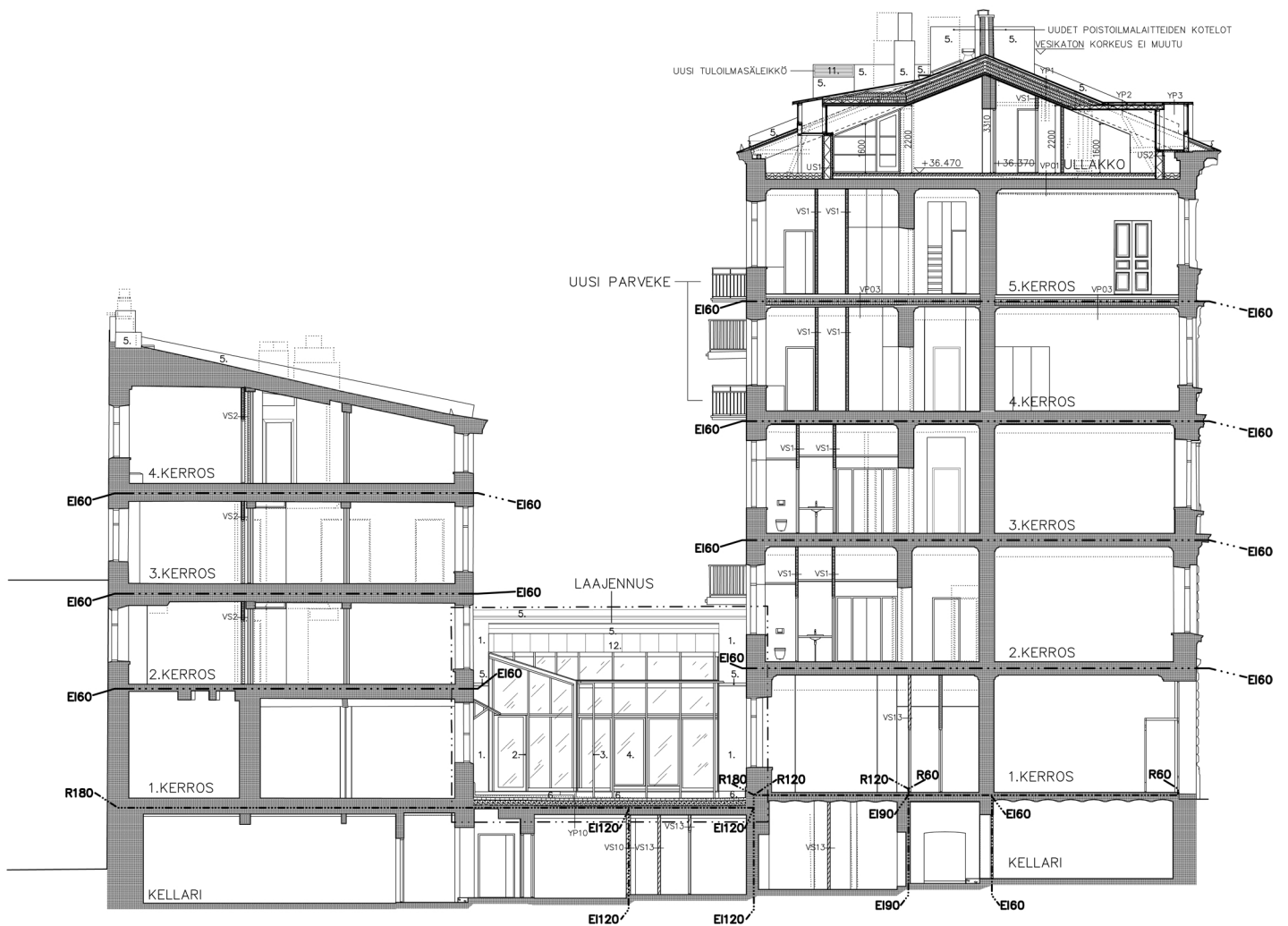
Asuntojen yhteyteen saa rakentaa parvekkeita
ainoastaan pihan puolella, enintään yhden
parvekkeen asuntoa kohti.

Piha on järjestettävä viihtyisäksi oleskeluun.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennuksen
sisätiloihin.

Ilmastointikonehuoneita, teknisiä tiloja ja
laitetiloja saa sijoittaa rakennuksen yläosissa
vain vesikaton sisäpuolelle. Tilat saa rakentaa
asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Ilmanvaihtohormit sekä lauhduttimet,
hajottajat, puhaltimet, piiput, hormien yläosat ja
muut kalusteet on suunniteltava, ryhmiteltävä
ja suojattava siten, että ne sopivat rakennusten
arkkitehtuuriin ja siten, etteivät ne näy
kaupunkinäkymissä tai pihanäkymissä.



MATERIAALIT

1. RAPPAAUS, MAALATTU, SÄVY VAALEA BEIGE, SAMAN KUIN PIHARAKENNUKSEN JULKISIVUSSA
2. PULVERIMAALATTU ALUMIINI PROFILI, SÄVY TUMMANRUSKEA
3. TERÄSPROFIILI, RUOSTEPINTAINEN
4. LASI, KIRKAS
5. PELLITYKSET, MAALATTU, MUSTA
6. LUONNONKIVILAATTA, GRANIITTI, KUTEN KATURAK PIHA JS. SOKKELI
7. RAPPAAUS, MAALATTU, SÄVY VAALEA BEIGE, SAMAN KUIN KATURAKENNUKSEN PIHAJULKISIVUSSA
8. IKKUNAT TUMMAN HARMAAT
9. NYKYINEN PIIPPU, PUNATIILI

10. TERÄS, KESKIHARMAA
11. SÄLEIKKÖ, MUSTA
12. SAUMATTU PELTIKATE, MUSTA



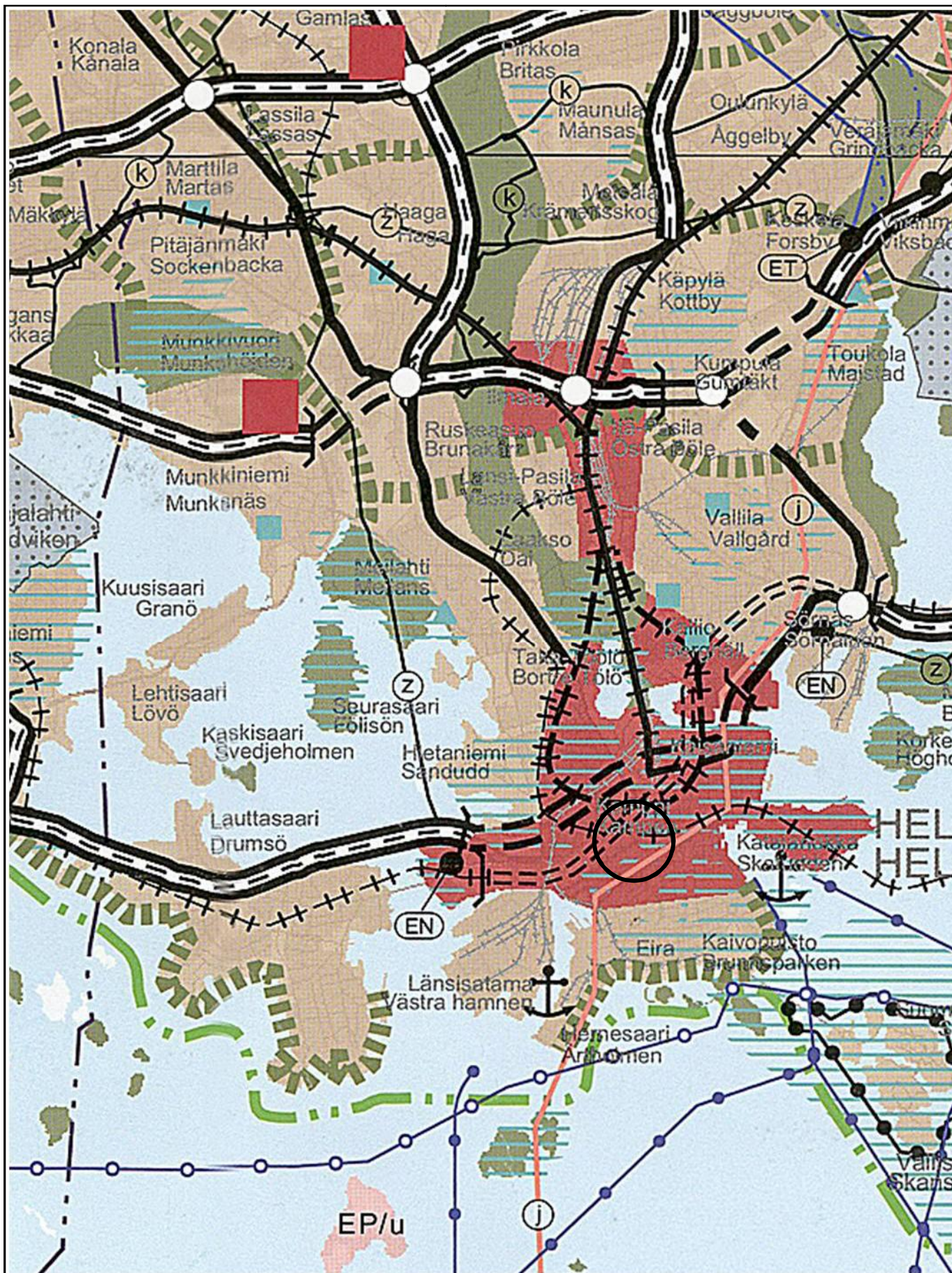
P
9-17
100



22





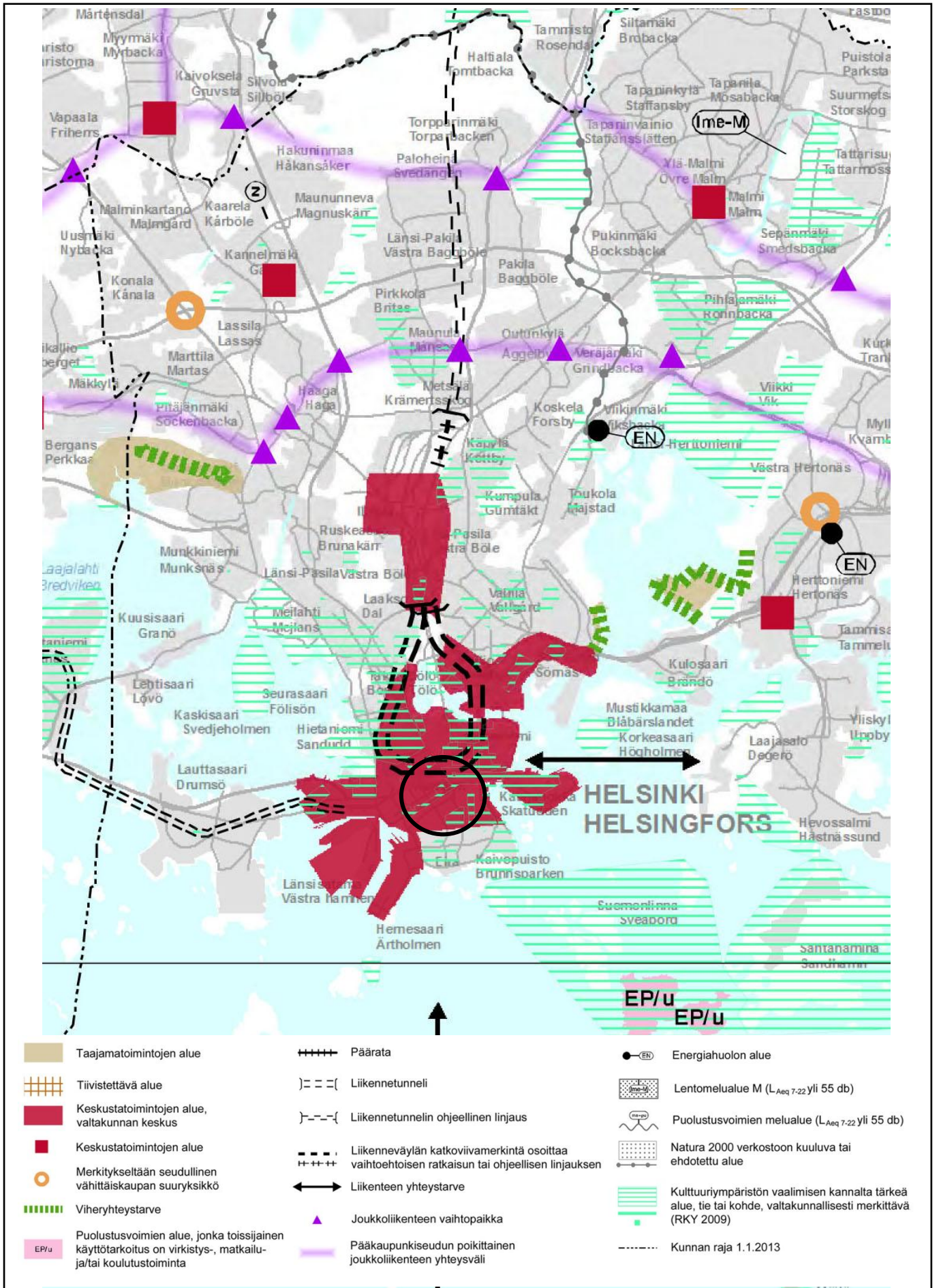


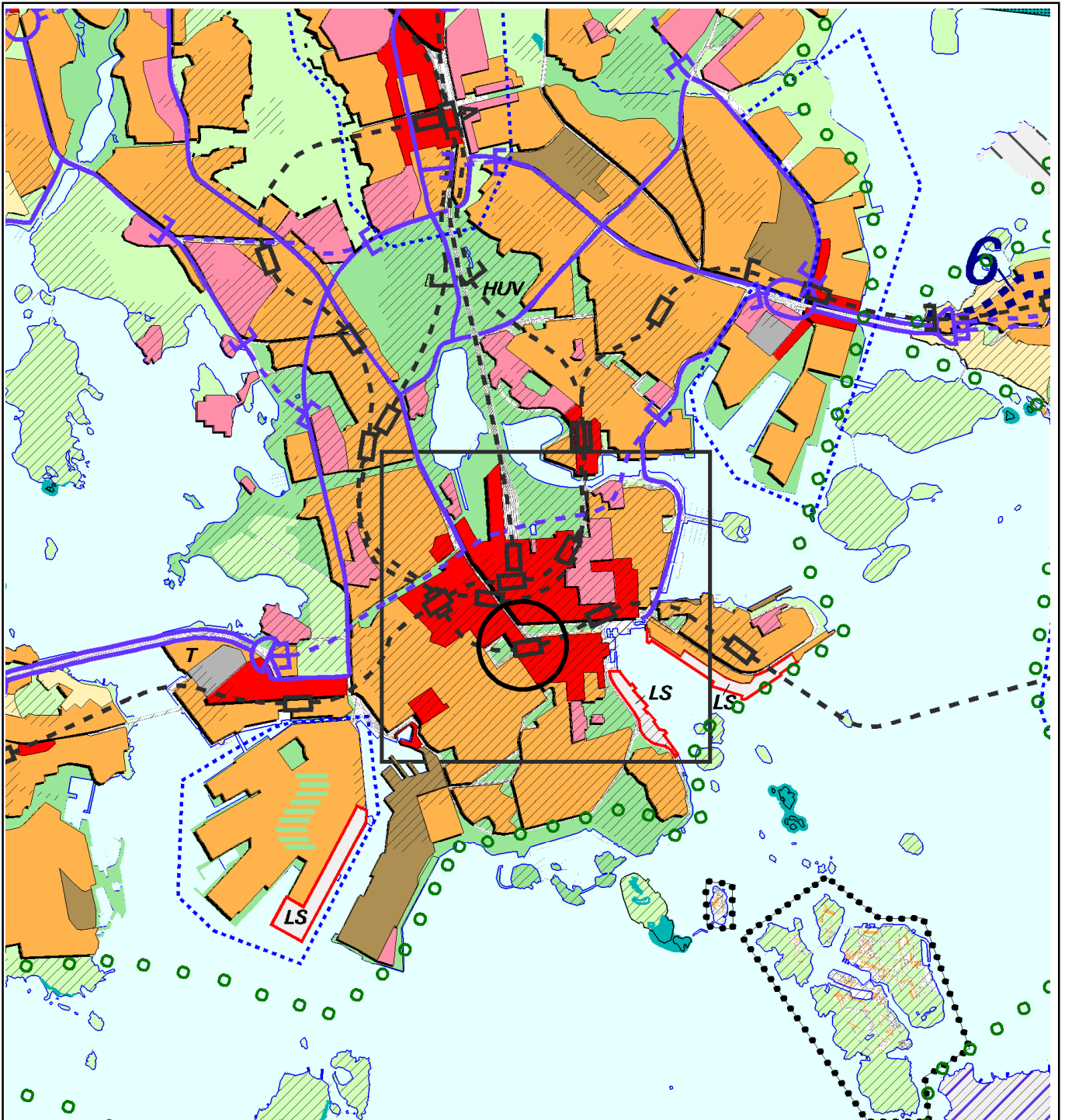
Ote maakuntakaavasta




























Kaartinkaupunki, kortteli 50, tontti 5.

Liite kaavaan nro 12081 / 20.03.2012







- | | | | | | |
|---|--|---|--|---|--|
|  | KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE |  | VIHKISTYSALUE |  | VESIALUE |
|  | KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOIMITILA |  | Helsinki-puistona kehitettävä alue. |  | KESKUSPUISTON ALUE |
| <i>T</i> | Toimintalavaltaisena kehitettävä alue. |  | LIIKENNEALUE |  | SUUNNITTELUALUE |
|  | PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN |  | SATAMA-ALUE |  | SELVITYSALUE, JONKA MAANKÄYTTÖ RATKAISTAAN YLEISKAAVALLA TAI OSAYLEISKAAVALLA |
|  | HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE |  | SOTILASALUE |  | MOOTTORIKATU |
|  | TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOIMISTO/SATAMA |  | (A) Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois. |  | PÄÄKATU |
|  | TEKNISEN HUOLLON ALUE |  | LUONNONSUOJELUALUE |  | METRO TAI RAUTATIE ASEMIINEEN |
|  | KAUPUNKIPUISTO |  | KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS-TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIN KÄNNÄLTÄ MERKITTÄVÄ ALUE |  | JOUKKOLIIKENTEEN KEHÄMÄINEN RUNKO-LINJA ASEMIINEEN (JOKERI, bussi tai raitiotie) |
| <i>HUV</i> | Ympäri-uvotisena työalueena kehitettävä alue. Ekoasumisen kokeilualue. |  | MAAILMANPERINTÖKOHDE |  | PÄÄLIKENVERKON MAANALAINEN OSUUS |
| <i>EA</i> | | | |  | VIIRA, NOPEAN RAITIOTIEN VARAUS |
| | | | |  | KÄVELYKESKUSTA |

Ote yleiskaava 2002:sta
 Kaartinkaupunki, kortteli 50, tontti 5.
 Liite kaavaan nro 12081 / 20.03.2012





Ote voimassa olevasta asemakaavoista
 Kaartinkaupunki, kortteli 50, tontti 5
 Liite kaavaan 12081 / 20.03.2012



Martin Bunders
Helsingin kaupunki
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto

Vantaa 15.4.2011

LUDVIGINKATU 3 – 5

LIIKENTEN MELUN ÄÄNITASOT JA ÄÄNENERISTYSTARVE

Kaupungilta saamiemme liikennemäärätietojen mukaan vuoden 2035 keskimääräinen vuorokauden liikenne-ennuste on Ludviginkadulla 1300 ajoneuvoa, josta 4,3 % on kuorma-autoja tai busseja. Erottajan ennuste on 8600 ajoneuvoa, josta busseja ja kuorma-autoja on 4,5 % ja raitiovaunuja 4,0 %. Korkeavuorenkadulla ennuste on 4500 ajoneuvoa, josta busseja ja kuorma-autoja on 3 %. Nopeusrajoitus alueella on 40 km/h.

Tieliikenteen melun laskentamallin mukaan Ludviginkadun oman liikenteen aiheuttama äänitaso rakennuksen julkisivun kohdalla olisi $L_{Aeq} = 58$ dB, ja kun mukaan otetaan tiiviin kerrostalorakentamisen aiheuttamat heijastukset, nousee äänitaso noin 3 dB ja äänitasoksi saataisiin $L_{Aeq} = 61$ dB. Erottajan aiheuttama äänitaso katujulkisivun länsilaidan kohdalla olisi $L_{Aeq} = 56$ dB kun otetaan huomioon alle 35 ° näkyvyyskulma. Erottajan liikenteen ääni nostaa silloin äänitasoa 1 dB:n. Julkisivun itäpäässä etäisyyden kasvaessa ja näkyvyyskulman supistuessa alle 12 °:een Erottajan ääni on enää $L_{Aeq} = 48$ dB, mikä ei enää riitä nostamaan merkittävästi Ludviginkadun omaa äänitasoa. Korkeavuorenkadun aiheuttama äänitaso julkisivun itäpäädyssä $L_{Aeq} = 46$ dB, kun näkyvyyskulma on alle 25 °. Se ei nosta rakennuksen julkisivun kohdalla äänitasoa. Yhteenvetona voidaan siis todeta rakennuksen länsipäässä julkisivun kohdalla vuorokauden keskimääräinen äänitaso $L_{Aeq} = 62$ dB ja itäpäässä $L_{Aeq} = 61$ dB.

Asumisterveysohjeen mukaan päiväaikaan asunnoissa voisi hyväksyä $L_{Aeq} = 35$ dB ja yöaikaan 30 dB. Kun liikennemäärää ei ole jaoteltu erikseen yö- ja päiväaikaan, voidaan koko vuorokauden ulkomeluarvoa ja yöajan sisämelun arvoa käyttää mitoituksen pohjana. Ympäristöministeriön oppaassa 493 Liikennemelun huomioonottaminen kaavoituksessa määritellään kaavamääräykseen asetettavan eristysvaatimuksen tarkoittavan ulkona ja sisällä vallitsevien liikenteen aiheuttamien äänitasojen erotusta. Tasoeroksi suositellaan silloin paikasta riippuen rakennuksen kohdalla 61...62 dB – 30 dB = 31...32 dB. Julkisivulle tulisi asettaa silloin 32 dB:n ääneneristysvaatimus asunnoille.

Eija Halme-Salo
Arkkitehti
AA-luokan akustinen suunnittelija (FISE)



P



22

