



KAISANIEMENKATU 3 JA VUORIKATU 8

ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12325
PÄIVÄTTY 2.6.2015

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
2. kaupunginosan (Kluuvi)
korttelin 2002
tontin 4 tason -6 ja
tontin 6 tason -5 yläpuolella olevaa aluetta

Kaavan nimi:
KAISANIEMENKATU 3 JA VUORIKATU 8
Hankennumero: 0890_4
HEL 2012-004893

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 12.10.2012
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 2.6.2015
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 7.8.–7.9.2015
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 20.10.2015
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Asemakaava-alue sijaitsee Helsingin keskustassa Kaisaniemenkadun
ja Vuorikadun kulmassa.

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 Seurantalomake
 Ilmakuva
 Havainnekuva
 Sijaintikartta
 Asemakaavan muutos
 Asemakaavamääräykset
 Ote maakuntakaavasta
 Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 Ote Yleiskaava 2002:sta
 Ote ajantasa-asemakaavasta
 Suojelukohteet
 Suunnitelman kuvallitteet
 Meluselvitys

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Kaisaniemenkatu 3:n viitesuunnitelmat (Siren Arkkitehdit Oy 2015)
 Kaisaniemenkatu 3:n rakennusvaiheiden kuvaus - muistio
 (Siren Arkkitehdit 28.5.2014)
 Rakennushistoriallinen selvitys - Vuorikatu 8:n piharakennus
 (Arkkitehtitoimisto Okulus Oy 30.4.2001)
 Vuorikatu 8:n katu- ja piharakennuksen viitesuunnitelmat
 Arkkitehtitoimisto Nicola Ugas Oy (9.10.2009)
 Kaisaniemenkadun ja Vuorikadun tie- ja raitioliikenteen
 melu- ja tärinäselvitys (Akukon 11.12.2013)

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:

projektipäällikkö, arkkitehti Ilpo Forssén
 arkkitehti Sanna Lahti
 suunnitteluavustaja Pia Havia

Kaupunginmuseo:

tutkija Mikko Lindqvist

Rakennusvalvontavirasto:

arkkitehti Heli Virkamäki

Rakennusvirasto:

aluesuunnittelija Anu Kiiskinen

suunnitteluinsinööri Marko Jylhänlehto



1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos laaditaan osana Kluuvin alueen rakennuskielto-tonttien asemakaavan muutosta. Kadunvarsirakennusten katutaso-tilat määrätään myymälä- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Tavoitteena on rakennussuojelu ja kiinteistöjen kehittäminen yleiskaavan sekä aluetta koskevien liikekeskustan kaavoitus- ja kehittämissperiaatteiden mukaisesti.

Kiinteistö Oy Helsingin Kaisaniemenkatu 3:n (tontti 6) kaava päivitetään vastaamaan alkuperäistä ja samalla nykyistä rakennusluvan mukaista sekoitettua asuin-, liike- ja toimistokäyttöä (AL). Rakennus porrashuoneineen suojellaan (sr-2). Rakennuksen ullakoilla on täydennysrakentamismahdollisuus rakennussuojelun asettamissa puitteissa.

Kerrosala on yhteensä 6 400 k-m². Uusi kerrosala (yht. 760 k-m²) jakautuu ohjeellisesti ullakkoasuntoihin (n. 530 k-m²) sekä kellaritiloihin, joita voidaan käyttää Kaisaniemenkadun tason liiketilojen laajennukseen tai myöhempien asuntomuutosten varasto- ja yhteistiloiksi (n. 230 k-m²). Tonttitehokkuus $e = 6,2$.

Asunto-osakeyhtiö Helsingin Vuorikatu 6:n (tontti 4) kaava päivitetään vastaamaan nykyistä rakennusluvan mukaisesti toteutunutta asumiskäyttöä sekä ullakkopoikkeusluvan mukaisesti toteutettuja ullakkoasuntoja (AK). Rakennukset porrashuoneineen suojellaan (sr-1).

Kerrosala on yhteensä 3 850 k-m². Tonttitehokkuus $e = 3,0$.

Rakennussuojelua ja ullakkorakentamista koskevat määräykset on laadittu kaupunginmuseon lausunnon mukaisesti. Rakennusten ilmanlaatua ja ääneneristysvaatimuksia koskevat asemakaavamääräykset on laadittu ympäristöviranomaisten lausuntojen sekä hakijan teettämän meluselvityksen pohjalta.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Asemakaavan muutos on tullut vireille Helsingin kaupungin sekä Kiinteistö Oy Helsingin Kaisaniemenkatu 3:n aloitteesta.

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

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla ja www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt. Nähtävilläolon aikana ei jätetty yhtään mielipidettä.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Alue on rakennettu valmiiksi Vuorikatu 8:n tontilla. Kaisaniemenkatu 3:n muutoksia ja peruskorjauksia normaalikerroksissa toteutetaan tarpeen mukaisesti. Ullakkoasunnot sekä uusi ullakkotason kerros on tarkoitus toteuttaa vuosina 2016–2017.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskevat seuraavat erityistavoitteet: olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen ja rakennussuojelu sekä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvan haitan vähentäminen. Asemakaavan muutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta ja kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta, valtakunnan keskusta, ja kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.

Asemakaavan muutos on maakuntakaavan ja 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on keskustatoimintojen aluetta (C) ja kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta sekä kävelykeskustan aluetta. Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Maanalainen yleiskaava

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830/2 (tullut alueella voimaan 10.6.2011) mukaan alueella on kantakaupungin pintakallioaluetta. Maanalaisessa yleiskaavassa kaava-alueella on olemassa olevan Kluuvin huoltotunnelin ja kaava-alueen pohjoispuoleisen metrolinjan tilavaraus. Kaava-alueen alapuolella on lisäksi Pissararadan maanalainen tilavaraus (ratatunnelin alapinta tasolla -47). Pissararata sijaitsee syvällä tämän asemakaavan muutosalueen alapuolella. Asemakaavan muutos on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 209 (vahvistettu 21.7.1914). Kaavaan on merkitty ainoastaan tonttien rajat.

Alueella tason -5 alapuolella on voimassa maanalainen Kaisaniemen metroaseman lippuhallin, metroaseman Vuorikadun alaisen jalankulkutunnelin (Opintoputki) ja Kluuvin huoltoliikennetunnelin ja pysäköintilaitoksen sekä Vuorikadun väestönsuojan asemakaava nro 9332 (vahvistettu 21.3.1988).

Kaisaniemen metroaseman lippuhallia koskee asemakaava nro 9763 (vahvistettu 12.12.1990).

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto

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

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kiinteistö Oy Helsingin Kaisaniemenkatu 3 on teettänyt viitesuunnitelmia ullakkoasuntojen rakentamiseksi Kaisaniemenkatu 3:n ullakoille.

Asunto-osakeyhtiö Helsingin Vuorikatu 8 kadunvarren rakennus peruskorjattiin ja toimistoina olleita asuntoja palautettiin asunnoiksi 2007–2009. Piharakennus, jossa toimi matkustajakoti, muutettiin kokonaan asunnoiksi 2010–2011. Molempien rakennusten ullakoille on rakennettu asuntoja ullakko-poikkeusluvan mukaisesti 2010.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittaosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 20.11.2014.

Maanomistus

Tontit ovat yksityisomistuksessa. Tontin 6 omistaa Kiinteistö Oy Helsingin Kaisaniemenkatu 3 ja tontin 4 Asunto-osakeyhtiö Helsingin Vuorikatu 8.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Kaava-alue rajautuu Kaisaniemenkadun ja Vuorikadun kulmaan. Alueen asemakaava vuodelta 1914 on laadittu Eliel Saarisen Murtokatusuunnitelman mukaan. Tuolloin Kaisaniemenkatu sai dynaamisen kaarevan muotonsa, kun se puhkaistiin diagonaalisesti silloisten ruutukaavan mukaan rakennettujen puukorttelien läpi. Tavoitteena oli muodostaa sujuva katuyhteys keskustan läpi idän suuntaan. Kaisaniemenkadulla on edelleen vilkas läpikulkuliikenne.

Kaisaniemenkatu on perinteinen kauppakatu, jota reunustavat kadun puolelta 7–8 kerroksiset punatiiliset liike- ja toimistorakennukset. Ne on rakennettu pääosin 1900-luvun alussa. Kaava-alueen vieressä Kaisaniemenkatu 5:ssä vuonna 2012 valmistunut Kaisa-kirjasto jatkaa uudella tavalla Kaisaniemenkadun punatiilisten julkisivujen perinnettä. Kattokuva on yhtenäinen myös räystäslinjoiltaan.

Kaisaniemenkatu 3:n pääty ja sen torniosa sekä Vuorikadun portaikko muodostavat Kaisaniemenkadun aukiomaiseen kohtaan katunäkymän päätteen. Vastapäätä sijaitseva Vakuutusyhtiö Pohjan talon (Kaisaniemenkatu 6) eteläjulkisivu muodostaa toisen päätteen ja rajauksen aukiolle. Se sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Vakuutusyhtiö Pohjan talo, Lasipalatsi ja Rautatalo).

Vuurikatu on pihakatumainen. Sen länsipuolelle sijoittuu asuin- ja toimistorakennuksia, joiden katutasokerroksissa on liiketiloja ja itäpuolella sijaitsee yliopiston keskustakampuksen rakennuksia. Korttelin 2002 Vuorikadun varren rakennuksia sekä Mikonkatu 11 on saneerattu toimistotiloista alkuperäiseen asuinkäyttöön, ja niiden ullakoille on rakennettu asuntoja. Sisäpihoille on rakennettu 1990-luvun loppupuolella ja 2000-luvulla myös uusia asuinkerrostaloja.

Korttelialueen vieressä on Rautatientori bussiterminaaleineen. Sitä reunustavat monet arvokkaat rakennukset. Talvisin torille pystytetään luisinrata. Toria käytetään myös erilaisten tapahtumien paikkana. Kaisaniemenpuisto on kaava-alueella oleva lähin virkistysalue.

Kaisaniemenkatu 3 (tontti 6)

Kaisaniemenkatu 3:n 6–7-kerroksinen punatiilinen asuin- ja liikerakennus on arkkitehti Elias Paalasen vuonna 1924 suunnittelema, ja se valmistui seuraavana vuonna 1925. Rakennus on ensimmäinen murtokattuna suunnitellun Kaisaniemenkadun varrelle rakennetuista uusista punatiilisten liike- ja asuinrakennuksien kaarevasta julkisivulinjasta.

Kohde on luonteenomainen esimerkki 1920-luvun suurkaupunkimiljöön ihanteista. Kaisaniemenkatu 3 on kulttuurihistoriallinen, rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvallinen merkkirakennus.

Oleellista on tällöin julkisivujen ja kaupunkikuvallisena ja aukion päätteenä toimivan dominanttina vaikuttavan nurkkatornin säilyminen muodoltaan ehjänä, sekä kokonaisuuden massoittelun ja kattomaiseman eheys ja luonteva tyylinmukaisuus. Päätettä korostaa myös Vuorikadun portaikko. Aihe on peräisin Eliel Saarisen luonnoksesta, jossa rakennuksen torni muodostaa myös porttiaiheen Vuorikadulle Kaisaniemenkatu 3 ja Kaisaniemenkatu 5 rakennuksen kanssa (nykyinen Kaisa-kirjasto).

Kaisaniemenkatu 3 katon kaartuvan harjalinjan korkeusasema korostaa hienovaraisesti kulman torniaihetta. Harjakorkeuden korottaminen muuttaisi sommitelmaa merkittävästi. Ullakkomuutosta asuinkäyttöön suunniteltaessa tulee katonharjaa seuraavien uusien ullakonikkunoiden lähtökohdat hakea viereisen Kaisaniemenkatu 1 (W.G. Palmqvist, 1929) kiinteistön alkuperäisistä ullakon vaakasuuntaisista ikkunoista. Ikkunalinja tulee sijaita sisäänvedettynä mahdollisimman huomaamattomasti näkymien katveessa.

Kaisaniemenkatu 3 kiinteistön porrashuoneet on suunniteltu tyylinmukaisesti monumentaaliseksi tilasarjaksi. Porrashuoneiden nykyinen pintakäsittely sekä huoneistojen ovien modernisointi on heikentänyt porrashuoneiden arvoa, joka kuitenkin on tulevaisuudessa muutostöissä mahdollista palauttaa.

Rakennus suunniteltiin alun perin asuin- ja toimistorakennukseksi, jonka kaduntasokerroksessa sijaitsi myymälätiloja. Asuntoja on muutettu 1970–1980-luvuilla toimistotiloiksi. Vuosina 2007–2010 toimistotiloja on muutettu takaisin asunnoiksi. Nykyisin rakennuksessa on 12 asuntoa ja 25 toimisto- ja liikehuoneistoa.

Vuorikatu 8 (tontti 4)

Vuorikatu 8:n rakennukset rakennettiin ennen Murtokatusuunnitelmaa ja Kaisaniemenkadun linjaamista, jolloin ne alun perin kohosivat korkeina matalien puutalojen keskeltä. Kun naapuritonteillekin rakennettiin korkeita kivitaloja, aiemmin valoisat pihatilat muuttuivat pieniksi kaupunkikortteleiden sisäpihoiksi.

Kiinteistö Vuorikatu 8 koostuu arkkitehti John Settergrenin vuonna 1906 suunnittelemasta myöhäisjugendia edustavasta viisikerroksisesta katurakennuksesta, sekä vuonna 1897 Waldemar Aspelinin suunnittelemasta kolmikerroksisesta piharakennuksesta. Ruotsalaisen arkkitehdin John Settergrenin suunnittelemat kohteet Helsingissä muodostavat persoonallisen ja kansainvälisen joukon rakennuksia 1900-luvun vaihteen arkkitehtuurin piirissä. Rakennuksella on korkea rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo.

Kadunvarren viisikerroksinen jugend-tyylinen, vihreäksi rapattu asuin- ja liikerakennus rakennettiin 1908. Alun perin yläkerrosten tilat olivat asuntoja ja kaduntasokerros oli liiketilaa. Myöhemmin rakennuksen kerroksissa olevia asuntoja muutettiin toimistoiksi ja vuosina 2007–2009 niitä on muutettu takaisin asuinnoiksi. Ullakolle rakennettiin kaksi uutta asuntoa vuonna 2010.

Vuorikatu 8:n piharakennuksella, matkustajakoti Mekkana muistetulla kohteella, on huomattavan korkea rakennus- ja kulttuurihistoriallinen arvo, joka on hyvin säilynyt nykypäivään. Piharakennuksen ulkoasun, porrashuoneen ja tilarakenteen autenttisuutta ja säilyneisyyttä tukee asemakaavan suojelumerkintä (sr-1).

1800-luvun lopulle tyypillisesti Vuorikatu 8:n piharakennus rakennettiin ensin ja vasta sen jälkeen kadunvarsirakennus. Piharakennus valmistui vuonna 1898. Rakennus on vaaleaksi rapattu kolmekerroksinen, alun perin edustaviksi porvariskodeiksi rakennettu asuinrakennus. Se toimi 1920-luvulla sairaalana ja 1930-luvun lopulla osa asunnoista muutettiin pensioaatiksi ja myöhemmin Majatalo Mekan käyttöön. Majatalo toimi vielä 2000-luvun alussa. Vuonna 2010–2011 rakennus peruskorjattiin ja muutettiin kokonaan asuntokäyttöön. Muutokseen sisältyi ullakko-asuntojen rakentaminen.

Rakennukseen liittyi kolme yksikerroksista piharakennusta: etupihan puolella oli vaunuvarasto ja takapihalla hevostalli ja lantavarasto sekä käymälä. Nykyisin ne ovat pyöräsäilytystiloina ja asuntojen varastoja.

Nykyisin rakennuksissa on 39 asuntoa ja 3 liikehuoneistoa.

Palvelut

Alue sijaitsee keskustan monipuolisten palvelujen ja hyvien liikenneyh-teyksien äärellä. Kaisaniemen metroaseman sisäänkäynti ja raitiovaunupysäkit ovat aivan tonttien vieressä. Rautatien lähiliikenteen linja-autopysäkeille sekä rautatieasemalle on matkaa n. 200 metriä. Lähistön kulttuuripalveluita ovat elokuvateatteri Kinopalatsi Kaisaniemenkadulla ja yliopiston Kaisa-kirjasto sekä Suomen Kansallisteatteri ja Ateneum Rautatien varrella. Kaisaniemen ala-aste sijaitsee n. 300 m päässä, samoin Kaisaniemenpuisto urheilukenttineen.

Suojelukohteet

Kaikki kaava-alueen rakennukset ovat suojeltavia rakennuksia porrashuoneineen. Tontin 4 (Vuorikatu 8) rakennukset on suojeltu merkinnällä sr-1 ja tontin 6 (Kaisaniemenkatu 3) rakennus merkinnällä sr-2.

Kaava-alueen läheisyydessä alueen pohjoispuolella sijaitseva Vakuutusyhtiö Pohjan talo kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Vakuutusyhtiö Pohjan talo, Lasi-palatsi ja Rautatalo) ja samoin alueen länsipuolella sijaitseva Rautatien tontti (RKY 2009, Helsingin Rautatien tontti). Kaava-alueen läheisyydessä Vuorikadun itäpuolella puolestaan sijaitsevat valtakunnallisesti arvokkaat yliopiston rakennukset (RKY 2009, Helsingin yliopiston rakennukset).

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maa- ja kallioperä

Kaava-alueen maaperän pintataso on lähes kauttaaltaan vähintään kertaalleen rakennettua. Tonttien 4 ja 6 alue on kallioista ja ohuen kirkkamaakerroksen peittämää. Kallion pinta alueella vaihtelee tasoilla +2...+8.

Vuurikatu 8 rakennus on perustettu anturaperustuksin pohjamuodostumaan. Perustuksia on vahvistettu pohjois- ja etelärajalla ulottamalla ne kallioon. Alimmat päärakennuksen kellarin lattiat ovat tasolla +11,8 ja piharakennuksessa tasolla +9,4. Kaisaniemenkatu 3 rakennus on perustettu anturaperustuksin louhitun kallion varaan. Alimmat maanvaraiset lattiat ovat tasoilla +0,95...+2,45.

Ympäristöhäiriöt

Kaisaniemenkadun liikenne tuottaa meluhaittoja ja pienhiukkaspäästöjä, mikä vaikuttaa katu ympäristön ilmanlaatuun. Akukon Oy:n laatimassa ja 11.12.2013 päivätyssä liikennemeluselvityksessä todetaan, että Kaisaniemenkadun päiväaikainen melutaso on 69 dB ja Vuorikadulla 55 dB. Rakennusten tilojen uudisrakentamis- ja peruskorjaushankkeissa on otettava huomioon Akukonin selvityksen ohjeet julkisivujen ääneneristävyydelle.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutos laaditaan osana Kluuvin alueen rakennuskielto-tonttien asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on yleiskaavan mukainen liikekeskustan elinvoimaisuuden ja monipuolisuuden turvaaminen sekä sen olemassa olevan rakennuskannan käyttö ja kehittäminen sekä rakennussuojelu.

Tavoitteena on myös asumisen säilyttäminen keskustan vanhoissa asuinrakennuksissa, jotka ovat säilyneet kokonaan tai osittain alkuperäisessä käyttötarkoituksessa. Muutoksen tavoitteena on myös katutason myymälätilarakenteen säilyttäminen.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutos laaditaan osana Kluuvin alueen rakennuskielto-tonttien asemakaavan muutosta. Kadunvarsirakennusten katutason tilat määrätään myymälä- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Rakennukset porrashuoneineen suojellaan.

Kiinteistö Oy Helsingin Kaisaniemenkatu 3:n (tontti 6) kaava päivitetään vastaamaan alkuperäistä ja samalla nykyistä rakennusluvan mukaista sekoittunutta liike- toimisto ja asumiskäyttöä. Rakennuksen ullakoilla on täydennysrakentamismahdollisuus.

Asunto Oy Helsingin Vuorikatu 6:n (tontti 4) kaava päivitetään vastaamaan nykyistä rakennusluvan mukaisesti toteutunutta asumiskäyttöä sekä ullakkopoikkeusluvan mukaisesti toteutettuja ullakkoasuntoja.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL),
Kaisaniemenkatu 3, tontti 6

Asemakaavan muutos mahdollistaa nykyisen rakennusluvan mukaisesti toteutuneen liike-, toimisto- ja asuinkäytön sekä sen peruskorjauksen ja kehittämisen kaavan pääkäyttötarkoitusten mukaisesti. Uutta asuntokerrosalaa sijoittuu Kaisaniemenkadun puoleisen ja Vuorikadun puoleisen ullakkokerroksen tasoihin. Uutta liiketilaa sijoittuu kellariin Kaisaniemenkadun varren myymälöiden laajennusmahdollisuutena. Tilaa voidaan käyttää vaihtoehtoisesti myöhemmin toteutuvien asuntomuutosten varasto- ja yhteistiloiksi.

Rakennusoikeus on yhteensä 6 400 k-m². Rakennusoikeusluku tarkoittaa olemassa olevan rakennuksen nykyistä kerrosalaa (5 640 k-m²) lisättynä katutason myymälöiden laajennuksella (230 k-m²) kellariin sekä ullakoille rakennettavilla asunnoilla (530 k-m²).

Asuntokerrosalaa on yhteensä n. 1 750 k-m², toimisto- ja hotellitilaa n. 3 900 k-m² ja myymälä- ja asiakaspalvelutilaa n. 750 k-m². Tonttitehokkuus $e = 6,2$.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK), Vuorikatu 8, tontti 4

Asemakaavan muutos on voimassa olevan rakennusluvan mukainen rakennusten sekä ullakkojen osalta.

Rakennusoikeus on yhteensä 3 850 k-m². Rakennusoikeus luku tarkoittaa olemassa olevien rakennusten nykyistä kerrosalaa. Asuntokerrosalaa on yhteensä 3 610 k-m² ja myymälä- ja asiakaspalvelutilaa yhteensä 240 k-m². Tonttitehokkuus $e = 3,0$.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 2 323 m² ja rakennusoikeus yhteensä 10 250 k-m². Ullakkohuoneistojen kerrosala sisältyy kaavassa määrättyyn rakennusoikeuteen.

Rakennussuojelu

Tontin 6 (Kaisaniemenkatu 3) rakennus ja porrashuoneet suojellaan merkinnällä sr-2. Kaupunkikuvassa pitkälle näkyvä Kaisaniemenkadun puoleinen vesikatto ja sen harjalinja sekä rakennuksen korkea torniosa suojellaan kaupunginmuseon tavoitteiden mukaisesti.

Kaupunginmuseon ohjeen mukaan ullakkomuutosta suunniteltaessa katonharjaa seuraavien uusien ullakonikkunoiden lähtökohdat tulee hakea viereisen Kaisaniemenkatu 1 (W.G. Palmqvist, 1929) kiinteistön alkuperäisistä ullakon vaakasuuntaisista ikkunoista, viitesuunnitelman pystyikkunoiden sijaan. Ikkunalinja tulee sijaita sisäänvedettynä, mahdollisimman huomaamattomasti näkymien katveessa. Kadunpuoleisille katonlappeille ei tule sallia lapeikkunoiden sijoittamista.

Kaisaniemenkatu 3 kiinteistön porrashuoneet on suunniteltu tyylinmukaisesti monumentaaliseksi tilasarjaksi ja ne suojellaan. Porrashuoneiden nykyinen pintakäsittely sekä huoneistojen ovien modernisointi on heikentänyt porrashuoneiden arvoa, joka on tulevissa muutostöiden yhteydessä palautettava mahdollisimman alkuperäiseen asuun.

Tontin 4 (Vuorikatu 8) molemmat rakennukset suojellaan porrashuoneineen merkinnällä sr-1.

Hankkeeseen ryhtyvän on liitettävä lupahakemukseen tonttia koskeva rakennushistoriaselvitys.

Rakennusvalvontavirasto käsittelee ja hyväksyy rakennuslupavaiheen suunnittelussa asemakaavan mukaisten ullakkoasuntojen ja vesikattojen suunnitteluratkaisut suojelumääräysten ja rakennusmääräysten puitteissa.

Pihat

Pihatilat on suunniteltava ja rakennettava viihtyisäksi kaupunkipihaksi korkeatasoisin pintamateriaalien suojeltaviin rakennuksiin hyvin soveltuvalla tavalla.

Varastot ja yhteistilat

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät asuntokohtaiset ja yhteiset varastotilat sekä yhteistilat. Kellariin sijoittuvan myymälätilojen laajennuksen alaa voi vaihtoehtoisesti käyttää myöhemmin toteutettavien uusien asuntomuutosten varasto- ja yhteistiloiksi.

Pysäköinti ja polkupyörät

Tonteille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihaille. Mahdolliset autopaikat tulee sijoittaa yleiseen pysäköintilaitokseen.

Polkupyörävelvollisuus on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa ja 1 pp/90 m² liike- ja toimistokerrosalaa. Polkupyörien säilytyspaikat on varattava olemassa olevien rakennusrunkojen sisäpuolelta tai ympäristöön sopivaan katokseen.

Polkupyöräpaikkojen rakentamisvelvollisuus koskee kulloisenkin rakennuslupatoimenpiteen laajuuden edellyttämää paikkamäärää. Rakentamisvelvoite ei koske taannehtivasti koko kiinteistöä. Tontilla 4 (Vuorikatu 8) polkupyöräpaikat on toteutettu rakennusten peruskorjauksen ja ullakkorakentamisen yhteydessä.

Huolto

Tonttien huoltoliikenne hoidetaan Vuorikadun kautta sekä lisäksi Kaisaniemenkadulta suoraan Kaisaniemenkatu 3:n huoltokellariin. Jäteastiat tulee sijoittaa rakennusrungon sisään. Mikäli tämä ei ole mahdollista, tulee jäteastioille rakentaa ympäristöön sopiva katos tai aitaus. Jätetoksen alaa ei lueta rakennusoikeuteen.

Palvelut

Alue sijaitsee keskustan monipuolisten palvelujen vierellä.

Esteettömyys

Varsinainen asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta perustaso. Rakennusten tilat liittyvät katu- ja pihatasoihin siten, että esteettömät yhteydet on mahdollista järjestää.

Asemakaava-alueen ulkopuolella alueen tasoerojen takia yhteys Vuorikadulta Kaisaniemenkadulle on julkisten ulkoportaiden kautta sekä metroaseman Vuorikadulle johtavan poistumistieportaan kautta. Nämä yhteydet eivät ole esteettömiä. Lisäksi Vuorikadun Yliopistokadulle liittyvä osa on jyrkkä eikä kaltevuutensa takia täytä esteettömän yhteyden vaatimuksia.

Esteetön yhteys Vuorikadun yläosasta ympäröivään kaupunkirakentamiseen on mahdollinen yliopiston korttelin läpi Vuorikadulta Fabianinkadulle johtavan puolijulkisen jalankulkureitin kautta sekä toisaalta Kaisankirjaston yleisölle avoimien sisätilojen ja hissien kautta Kaisaniemenkadulle kirjaston tilojen aukioloaikoina.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Kaava-alueen maaperän pintataso on lähes kauttaaltaan vähintään kertaalleen rakennettua. Tonttien 4 ja 6 alue on kallioista ja ohuen kittamaakerroksen peittämää. Kallion pinta alueella vaihtelee tasoilla +2...+8.

Vuorikatu 8 rakennus on perustettu anturaperustuksin pohjamuodostumaan. Perustuksia on vahvistettu pohjois- ja etelärajalla ulottamalla ne kallioon. Alimmat päärakennuksen kellarin lattiat ovat tasolla +11,8 ja piharakennuksessa tasolla +9,4. Kaisaniemenkatu 3 rakennus on perustettu anturaperustuksin louhitun kallion varaan. Alimmat maanvaraiset lattiat ovat tasoilla +0,95...+2,45.

Ympäristöhäiriöt

Runsas liikenne Kaisaniemenkadulla aiheuttaa meluhaittoja ja tuottaa runsaasti pienhiukkaspäästöjä, mikä heikentää katu ympäristön ilmanlaatua. Kaisaniemenkatu 3:n ylempiin kerroksiin voidaan sijoittaa asuntoja, sillä pienhiukkaspitoisuus vähenee ylöspäin mentäessä.

Typpidioksidin vuosiraja-arvo on aiemmin ylittynyt Kaisaniemenkadun katukuilussa vuonna 2010. Vuoden 2015 ensimmäisten viiden kuukauden mittaustulosten keskiarvon mukaan raja-arvo ei ole ylittynyt, mutta vuosiraja-arvon ylittyminen on kuitenkin edelleen mahdollista.

Ilmanlaadun takaamiseksi Kaisaniemenkatu 3:n kiinteistöön tulee järjestää koneellinen ilmanvaihto. Ilmanotto tulee järjestää suodatettuna mahdollisimman ylhäältä ja etäältä Kaisaniemenkadun liikenteestä.

Akukon Oy:n laatima selvitys ja sen akustiset suunnitteluohjeet (selostuksen liite) on otettu huomioon asemakaavamääräyksissä. Kaisaniemenkatu 3:n seinärakenteet eristävät hyvin ääntä, mutta ikkunarakenteet vaativat lisäeristystä. Meluselvityksen tulokseen perustuvan asemaakaavamääräyksen mukaan asuinhuoneiden ulkovaipan ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB Kaisaniemenkadun puolella ja vähintään 32 dB Vuorikadun puolella."

Asemakaavan mukaan ilmanvaihtohormien aiheuttaman melun vaimennukseen ja pihojen äänentasoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ilmanvaihtohormien ja -laitteiden aiheuttama tuntikeskiarvoäänitaso rakennuksen ulkoseinällä tai ulko-oleskelualueilla ei saa ylittää 45 dBA.

Rakennusten asunto-, liike- ja toimistotiloja peruskorjattaessa tulee ääneneristys ja ilmanvaihto tarkistaa ja kunnostaa nykyvaatimusten tasolle. Asuinkäyttö on mahdollista, mikäli voidaan taata hyvät asuinolosuhteet ääneneristuksen sekä ilmanlaadun ja ilmanvaihdon suhteen. Rakennusratkaisuissa on huomioitava toimitiloista muualle rakennuksiin yöaikaan tms. mahdollisesti kantautuva melu.

Pelastusturvallisuus

Pelastus hoidetaan Kaisaniemenkadulta ja Vuorikadulta. Uusien ullakkoasuntojen varatiejärjestelyissä tulee huomioida pelastustien ja nostopaikkojen vaatimukset katualueelle.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on selvitetty asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia kulttuuriperintöön, kaupunkikuvaan ja asumisen olosuhteisiin.

Asuminen Vuorikadun varrella sekä sekoittunut liike-, toimisto- ja asuinkäyttö Kaisaniemenkadun ja Vuorikadun kulmassa hyvien palvelujen ja yhteyksien äärelle tukevat keskustan toiminnallista monipuolisuutta. Asuminen puolestaan luo myös sosiaalista kontrollia keskustaan.

Rakennusten suojelulla taataan olemassa olevan kaupunkikuvan sekä rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja historiallisten kerrostumien säilyminen. Suojelulla tuetaan valtakunnallisten suojelutavoitteiden toteutumista. Suojelulla taataan, että rakennusten alkuperäinen sommittelu sekä historiallinen kerroksellisuus säilyvät kaupunkikuvassa näkyvissä. Lisärakentaminen tapahtuu olemassa olevan kaupunkikuvallisen hahmon puitteissa, eikä sillä ole vaikutusta kaupunkikuvaan taikka katunäkymiin.

Asemakaavan sisäilman laatua melutasoa koskevilla määräyksillä taataan, että liike-, toimisto- ja asuintilojen ilmanlaatuun ja melutasoon sekä pihaolosuhteisiin kiinnitetään huomiota, kun tilojen uudisrakentamiselle tai peruskorjaukselle haetaan rakennuslupia.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen eikä teknisen huollon järjestämiseen. Asemakaava ei edellytä pysäköintipaikkoja, mutta mahdolliset pysäköintipaikat tulee osoittaa keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin.

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Rakentamisaikataulu

Alue on rakennettu valmiiksi Vuorikatu 8:n tontilla. Kaisaniemenkatu 3:n muutoksia ja peruskorjauksia normaalikerroksissa toteutetaan tarpeen mukaisesti. Ullakkoasunnot sekä uusi ullakkokerros on tarkoitus toteuttaa vuosina 2016–2017.

Toteutuksen seuranta

Kiinteistöviraston lausunnon (27.8.2015) mukaan kaavamuutoksesta ei koidu tonttien omistajille kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä ja maapoliittisia neuvotteluja ei ole siten tarpeen käydä.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta sekä Kiinteistö Oy Helsingin Kaisaniemenkatu 3:n (tontin 2002/6 omistaja) hake-
muksen johdosta (saapunut 23.3.2012).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 12.10.2012). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavan lähtökohtia ja tavoitteita esiteltiin sopimuksen mukaan.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä 3.6.–17.6.2013 kaupungin ilmoitustaululla (Pohjoisesplanadi 11–13), kaupunkisuunnitteluvirastossa ja viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston, rakennusvalvontaviraston, kaupunginmuseon,

ympäristökeskuksen, pelastuslaitoksen, rakennusviraston, Liikennelaitos-liikelaitoksen (HKL), Helen Oy:n, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymän sekä Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kannanotot kiinteistöviraston tonttiosastolta, ympäristökeskukselta ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä.

Asemakaavan muutosluonnoksesta saatiin kannanotot kiinteistöviraston tonttiosastolta, kaupunginmuseolta, Liikennelaitos-liikelaitokselta (HKL) ja ympäristökeskukselta.

Kannanotoissa huomautettiin, että Kaisaniemenkadun hiukkaspäästöt ja pakokaasuperäiset epäpuhtaudet ovat suuria eivätkä Kaisaniemenkadun varren rakennukset, etenkin alakerrokset, siksi sovi asuinkäyttöön. Lisäksi Kaisaniemenkadulla on runsaasti liikennemelua. Asumista ullakkokerrokseen voidaan kuitenkin mahdollisesti sijoittaa, sillä hiukkaspitoisuudet pienenevät ylöspäin mentäessä. Asumisen edellytyksenä on ilmanpuhtauden takaaminen koneellisella ilmanvaihdoilla sekä julkisivujen riittävästä ääneneristävydestä huolehtiminen molemmilla toilla.

Asemakaavan muutos korottaa tonttien arvoa merkittävästi, joten kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen mukaiset neuvottelut tulee mahdollisesti käydä tonttien omistajien kanssa.

Kaupunginmuseon kannan mukaan Kaisaniemenkadun varren matala ullakotila tulisi ensisijaisesti varata talotekniikalle. Ullakon asuntosuunnittelussa tulee katonharjaa seuraavien uusien ullakonikkunoiden lähtökohdat hakea viereisen Kaisaniemenkatu 1 (W.G. Palmqvist, 1929) kiinteistön alkuperäisistä ullakon vaakasuuntaisista ikkunoista. Ikunalinja tulee sijaita sisäänvedettynä, mahdollisimman huomaamattomasti näkymien katveessa.

Kadunpuoleisille katonlapeille ei tule sallia lapeikkunoiden sijoittamista, merkintä tulee kaupunginmuseon mukaan poistaa asemakaavaluonnoksen määräyksistä.

Kaisaniemenkatu 3 kiinteistön porrashuoneet on alun perin suunniteltu tyylinmukaisesti monumentaaliseksi tilasarjaksi ja ne tulee huomioida suojelumerkinnöin ja niiden alkuperäinen asu tulee palauttaa.

Viranomaisten kannanotot on otettu huomioon asemakaavan muutos-ehdotuksessa. Rakennussuojelua, porrashuoneita ja ullakkorakentamista koskevat määräykset on laadittu kaupunginmuseon lausunnon mukaisesti. Rakennusten ilmanlaatua, koneellista ilmanvaihtoa ja ääneneristysvaatimuksia koskevat asemakaavamääräykset on laadittu ympäristöviranomaisten lausuntojen sekä hakijan teettämän meluselvityksen pohjalta.

Esitetyt mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja asemakaavan muutosluonnoksesta ei esitetty mielipiteitä.

Lausunnot sekä nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 7.8.–7.9.2015.

Asemakaavan muutosehdotuksesta antoivat lausuntonsa kaupunginmuseon johtokunta, kiinteistövirasto, yleisten töiden lautakunta, Helen Oy, Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), pelastuslautakunta ja ympäristölautakunta. Asemakaavan muutosehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kiinteistöviraston lausunnon mukaan kaavamutoksesta ei koidu tonttien omistajille kaupunginhallituksen 9.6.2014 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä ja maapoliittisia neuvotte-luja ei ole siten tarpeen käydä.

Ympäristölautakunnan lausunnossa kiinnitettiin huomiota julkisivujen ääneneristysvaatimukseen, meluselvitykseen, bussiliikenteen pienhiukkaspäästöihin, toimitiloista muualle rakennuksiin yöaikana kantautuvan melun rakanteelliseen estämiseen sekä koneellisen ilmanvaihdon vaatimukseen ja suodatettuun ilmanottoon mahdollisimman korkealta ja etäältä Kaisaniemenkadusta.

Pelastuslautakunnan lausunnossa edellytettiin, että uusien ullakko-asuntojen varatiejärjestelyissä tulee huomioida pelastustien ja nostopaikkojen vaatimukset katualueelle.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Asemakaavan muutosehdotusta on lausuntojen ja jatkosuunnittelun johdosta tarkistettu seuraavasti:

Kaisaniemenkatu 3:n (tontti 6) julkisivujen melumääräystä on muutettu vastaamaan meluselvityksen tulosta. Koneellisesta ilmanvaihdosta on lisätty määräys. Selostusta on täydennetty muutosten osalta ja meluselvitys on liitetty selostukseen.

Selostukseen on lisätty maininta toimitiloista muualle rakennuksiin yöaikana kantautuvan melun rakenteellisesta estämisestä. Samoin on lisätty maininta, että uusien ullakkoasuntojen varatiejärjestelyissä tulee huomioida pelastustien ja nostopaikkojen vaatimukset katualueelle.

Kaisaniemenkatu 3:n (tontti 6) rakennusoikeus on tarkistettu vastaamaan rakennusvalvontaviraston ullakkoasuntojen laskentaohjetta, olemassa olevan rakennuksen tarkistettua kerrosalaa ja kellarikerroksessa käyttöön sopivien liiketilojen laajennusten kerrosalaa. Selostuksen liitekuvia on päivitetty ja kaavaselostusta on täydennetty tarkistusten osalta.

Lisäksi kaavakarttaan ja kaavaselostukseen on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia, jotka eivät muuta ehdotuksen sisältöä.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 2.6.2015 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto on 20.10.2015 muuttanut asemakaavan muutosehdotusta.

Helsingissä 20.10.2015

Mikko Aho



VUORIKATU 8 JA KAISANIEMENKATU 3 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Sijaintikartta

Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää Kluuvin korttelin 2002 tontit 4 ja 6, Vuorikatu 8 ja Kaisaniemenkatu 3.

Nykytilanne

Kortteli 2002 (Kameeli b-kortteli) on saanut ulkoisen hahmonsä 1900-luvun alussa, kun Kaisaniemenkatu linjattiin silloisten ruutukaavakortteleiden läpi. Tontit 4 ja 6 sijoittuvat korttelin pohjoispuolen terävään kulmaan. Kadunvarsirakennusten pääjulkisivut suuntautuvat itään Vuorikadulle ja luoteeseen Kaisaniemenkadulle.

Tontin 4 (Vuorikatu 8) katu- ja piharakennus muodostavat yhdessä 1800–1900-lukujen taitteen aikakautta edustavan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan sisäpihakokonaisuuden.

Kadunvarren viisikerroksinen asuin- ja liikerakennus rakennettiin 1906. Sen suunnitteli Johan Settergren. Rakennuksen kerroksissa sijaitsevia toimistotiloja on muutettu asunnoiksi 2007–2009 ja ullakolle rakennettiin kaksi uutta ullakkoasuntoa vuonna 2010.

Pihalla sijaitsevan kolmekerroksisen rakennuksen suunnitteli Waldemar Aspelin ja se rakennettiin 1898. Se rakennettiin alun perin vuokra-asuinrakennukseksi, myöhemmin se





12.10.2012

on toiminut mm. sairaalana ja matkustajakotina. Vuonna 2010–2011 rakennus peruskorjattiin ja muutettiin kokonaan asutokäyttöön.



Vuorikatu 8 kadunvarren viisikerroksinen asuin- ja liikerakennus rakennettiin 1906. Sen suunnitteli Johan Settergren. (Kuva: SL)



Vuorikatu 8 piharakennus on rakennettu 1898. Kolmekerroksisen asuinrakennuksen suunnitteli Waldemar Aspelin. Rakennuksessa on toiminut matkustajakoti. (Kuva: Erik Sundström 1922, Kaupunginmuseon kuva-arkisto.)

Tontin 6 (Kaisaniemenkatu 3 ja Vuorikatu 10) punatiilinen julkisivu jatkaa Kaisaniemenkadulle aikoinaan suunniteltua punatiilisten rakennusten kaarevaa julkisivulinjaa. Saarisen Murtokatu -suunnitelmassa sen Vuorikadulle suuntautuva erkkeri muodosti porttiaiheen Kaisaniemenkatu 5 rakennuksen kanssa. Rakennus suunniteltiin alun perin asuinrakennukseksi, jonka kaduntasokeroksessa sijaitsi liiketiloja. Asunnot muutettiin 1970–1980-luvuilla liike- ja toimistotiloiksi. Vuosina 2007–2010 toimistotiloja on muutettu takaisin asunnoiksi. Nykyisin rakennuksessa on 11 asuntoa, loput 26 huoneistoa ovat toimisto- ja liiketiloina.

Molempien tonttien kadunvarsirakennusten kaduntasokeroksissa on liiketiloja.



Kaisaniemenkatu 3:n 6-7 kerroksinen tiilinen asuin- ja liikerakennus rakennettiin 1924. Suunnittelija Erkki Paalanen. (Kuva:SL)





12.10.2012

Mitä alueelle suunnitellaan

Asemakaavan muutos laaditaan osana Kluuvin alueen rakennuskieltotonttien asemakaavan muutosta. Tavoitteena on kiinteistöjen kehittäminen aluetta koskevien liikekeskustan kaavoitus- ja kehittämisperiaatteiden mukaisesti (Khs 24.8.1987). Tontti 4 (Vuorikatu 8) merkitään asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jossa kadunvarsirakennuksen ensimmäinen kerros on varattava myymälä- ja asiakaspalvelutiloiksi. Tontti 6 (Kaisaniemenkatu 3) merkitään asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL), jonka rakennuksen ullakolle tutkitaan mahdollisuutta rakentaa asuntoja. Molempien tonttien rakennukset suojellaan merkinnällä sr-1.

Aloite

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunkisuunnitteluviraston ja Kiinteistö Oy Kaisaniemenkatu 3:n aloitteesta.

Maanomistus

Tontit ovat yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Tonteilla on voimassa 21.7.1914 hyväksytty asemakaava nro 209. Asemakaavassa on merkitty vain tontin rajat. Tonteilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53§:n 1. momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimista varten.

Tontin 4 maanalaisia tiloja (tason -6.00 alapuolella) koskee 21.3.1988 vahvistettu Kluuvin huoltotunnelin asemakaava nro 9332. Asemakaavalla ei ole vaikutuksia tontin käyttöön.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C) ja se on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja

maisemakulttuurin kannalta merkittävää alue. Alue kuuluu yleiskaavan kävelykeskustaan.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Liikekeskustan kaavoitus- ja kehittämisperiaatteissa (Khs 24.8.1987) tontti 4 on merkitty liike- ja asuinrakennusten korttelialueeksi (KA) ja tontti 6 on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Molempien tonttien kadunvarsirakennukset on merkitty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana suojeltavaksi (sr-1).

Asunto Oy Helsingin Vuorikatu 8 on saanut 23.3.2010 poikkeamispäätöksen, jonka mukaan rakennuskiellosta voi poiketa ja piharakennuksen matkustajakodin tilat saa palauttaa asuinkäyttöön.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, asumiseen, rakennussuojeluun ja liikenteeseen kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Aloituskvaihe

Mielipiteet suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää **viimeistään 12.11.2012**.

Kaavan valmistelija on tavattavissa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä **22.10.–12.11.:**

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv kohdassa Nähtävänä nyt.





Valmisteluvaihe

Asemakaavaaluonnos laaditaan alkuvuoden 2013 aikana. Luonnoksen nähtävillä olosta ilmoitetaan kirjeillä sekä viraston internet-sivuilla ja siitä on mahdollisuus esittää mielipiteensä. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Ehdotusvaihe

Kaavaaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2013.

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 alkuvuodesta 2014.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Helsingin kaupunginosayhdistysten liitto HELKA, Metropoliseura ry, Helsingin seudun kauppakamari, Helsinki-Seura ry, Helsingin Yrittäjät ry ja Rakennustaitteen seura ry.
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: mm. kaupunginmuseo, Helsingin seudun liikenne, kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusvalvontavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, ympäristökeskus, Helsingin seudun ympäristöpalvelut / vesi, Helsingin Energia ja pelastuslaitos.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internet-palvelusta:

www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelun etenemisestä sekä osallistumismahdollisuuksista tiedotetaan:

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

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

Mielipiteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi esittää mielipiteen **viimeistään 12.11.2012** 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.

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Sanna Lahti
puhelin 310 64424
sähköposti [sanna.lahti\(a\)hel.fi](mailto:sanna.lahti(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	15.09.2015
Kaavan nimi	Kaisaniemenkatu 3 ja Vuorikatu 8		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	02.06.2015
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.10.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112325
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2323	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2323

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	0,2323	100,0	10250	4,41	0,0000	440
A yhteensä	0,2323	100,0	10250	4,41	0,0000	440
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

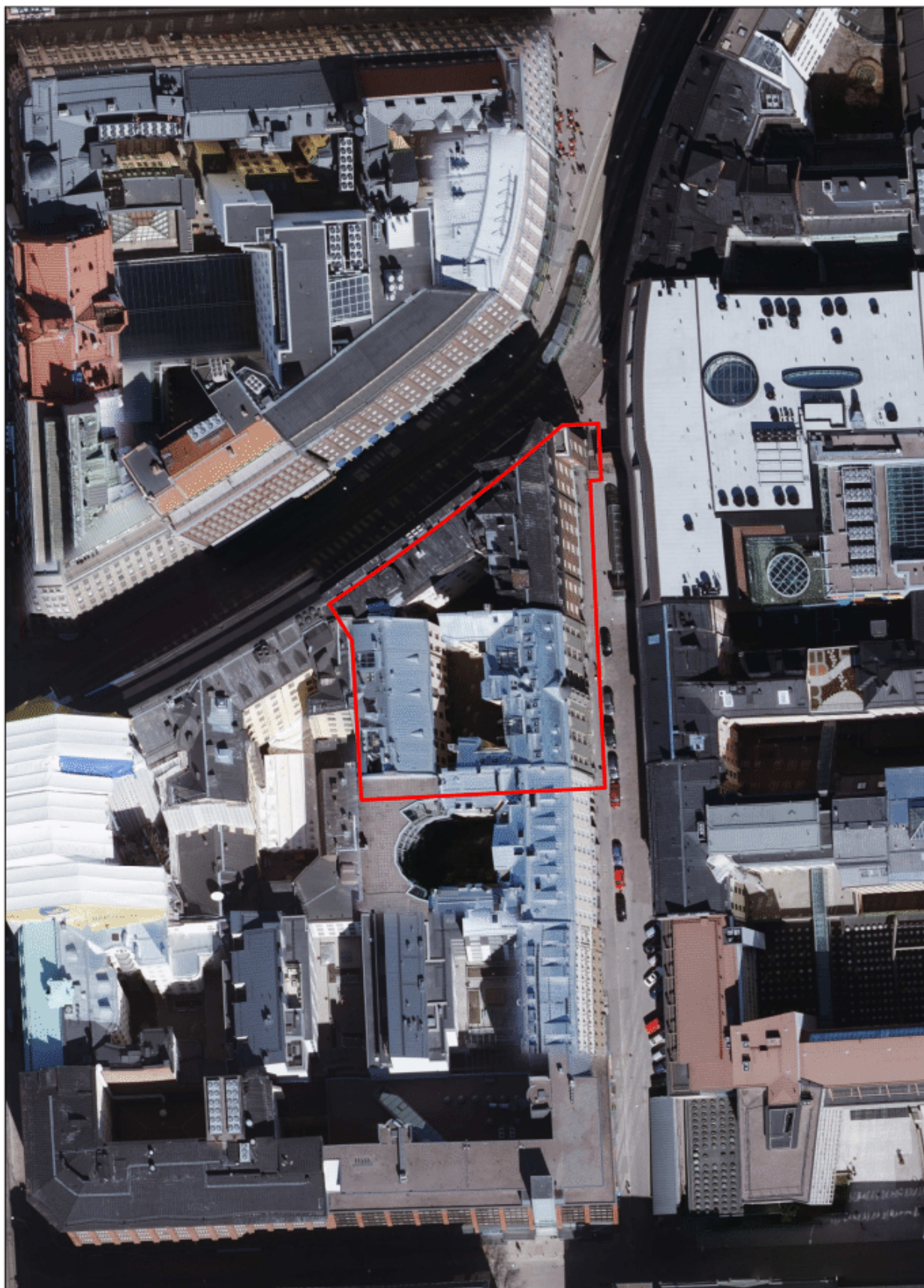
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	10250	3	10250

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2323	100,0	10250	4,41	0,0000	440
A yhteensä	0,2323	100,0	10250	4,41	0,0000	440
AK	0,1296	55,8	3850	2,97	0,0000	
AL	0,1027	44,2	6400	6,23	0,0000	440
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	10250	3	10250
Asemakaava	3	10250	3	10250



0 50 100 150m

ILMAKUVA
Kaisaniemenkatu 3 ja Vuorikatu 8
Kaava-alueen nro 12325 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Keskustaprojekti





HAVAINNEKUVA

Kaisaniemenkatu 3 ja Vuorikatu 8
Liite selostukseen nro 12325

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Keskustaprojekti





Sijaintikartta
 Kaisaniemenkatu 3 ja Vuorikatu 8
 Liite selostukseen nro 12325

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Keskustaprojekti



12325 / 2.6.2015

2001
K

37
YOK

2002
AL

KAJSANIEMENKATU

KAJSANIEMIGATAN 7

2

AK
4
3850

2002
K

2002
4.3
3

A

AK

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
0 25 m 1:500	
Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatsystem: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
alue/område: 672496 672497 673496 673497	kartoitus: karttapaiväty: 11/2014 Pohjakaartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a §:n vaatimukset Baskartan uppfyller kraven i 54a § i marknävandnings- och bygglagen
n.o/n.r 58/14	20.11.2014 Helsingin kaupunki, kiinteistövirasto, kaupunkimittausosasto Helsingfors stad, fastighetskontoret, stadsmättningsavdelningen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue. Kadunvarsirakennuksen ensimmäinen kerros on varattava myymälätiloja tai muita asiakaspalvelutiloja varten.

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kadunvarsirakennuksen ensimmäinen kerros on varattava myymälätiloja tai muita asiakaspalvelutiloja varten.

Rakennukseen saa sijoittaa asuntoja tasolle +12.95 ja sen yläpuolella oleviin kerroksiin, mikäli hyvät asuinolosuhteet sisäilman laadun ja melun suhteen voidaan taata.

— ••• — 2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— Ohjeellinen tontin raja.

2

Kaupunginosan numero.

2002

Korttelin numero.

6

Ohjeellisen tontin numero.

RAKENNUSOIKEUS

6400

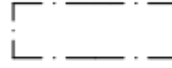
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusten ullakoille vesikaton sisäpuolelle saa rakentaa asuntoja.

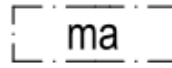
Tontilla 6 Kaisaniemenkadun ja Vuorikadun puoleisille ullakkotasojille saa sijoittaa rakennusoikeuteen luettavia tiloja siten, että kadunpuoleinen vesikaton muoto ja harjalinja säilyvät ja pihanpuoleista vesikattoa saa korottaa.

Ullakkoasuntojen kerrosala sisältyy asemakaavassa annettuun kerrosalaan.

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.

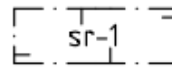


Maanalainen tila.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

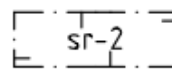
RAKENNUSSUOJELU



Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä sen pääporrashuoneissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen pääporrashuoneiden rakennustaiteellista, historiallista ja kaupunkikuvallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

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



Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä sen pääporrashuoneissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen pääporrashuoneiden rakennustaiteellista, historiallista ja kaupunkikuvallista arvoa tai

muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden, rakennusosien ja niiden yksityiskohtien, materiaalien ja värien säilyttäminen.

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

Rakennuksen torniosa ja sen kattomuoto tulee säilyttää ennallaan.

Hankkeeseen ryhtyvän on liitettävä lupahakemukseen tonttia koskeva rakennushistoriaselvitys.

PIHAT

Pihatilat on suunniteltava ja rakennettava viihtyisäksi kaupunkipihaksi korkeatasoisin pintamateriaalein suojeltavaan rakennukseen soveltuvalla tavalla.

VARASTOT JA YHTEISTILAT

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät asuntokohtaiset ja yhteiset varastotilat ja yhteistilat.

PYSÄKÖINTI- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Tonteille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihaille.

Tonttien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1pp/30 m² asuntokerrosalaa ja 1 pp/90 m² liike- ja toimistokerrosalaa.

Polkupyörien säilytyspaikat ja jäteastiat on sijoitettava olemassa olevien rakennus-

runkojen sisäpuolelle tai ympäristöön hyvin sopivaan katokseen.

KAUPUNKIKUVA

Teknisten tilojen ja laitteiden sekä hormien tulee sijoittua rakennusrunkoon vesikattojen sisäpuolelle osaksi rakennuksen arkkitehtuuria.

Ilmanvaihtoon ja muuhun talotekniikkaan liittyvät vesikaton päälle sijoittuvat hormit, laitteet ja niiden näkyvät osat on sijoitettava ja suojattava siten, että ne eivät häiritse rakennuksen arkkitehtuuria, kaupunkikuvaa ja kaupunkinäkyviä.

MELU

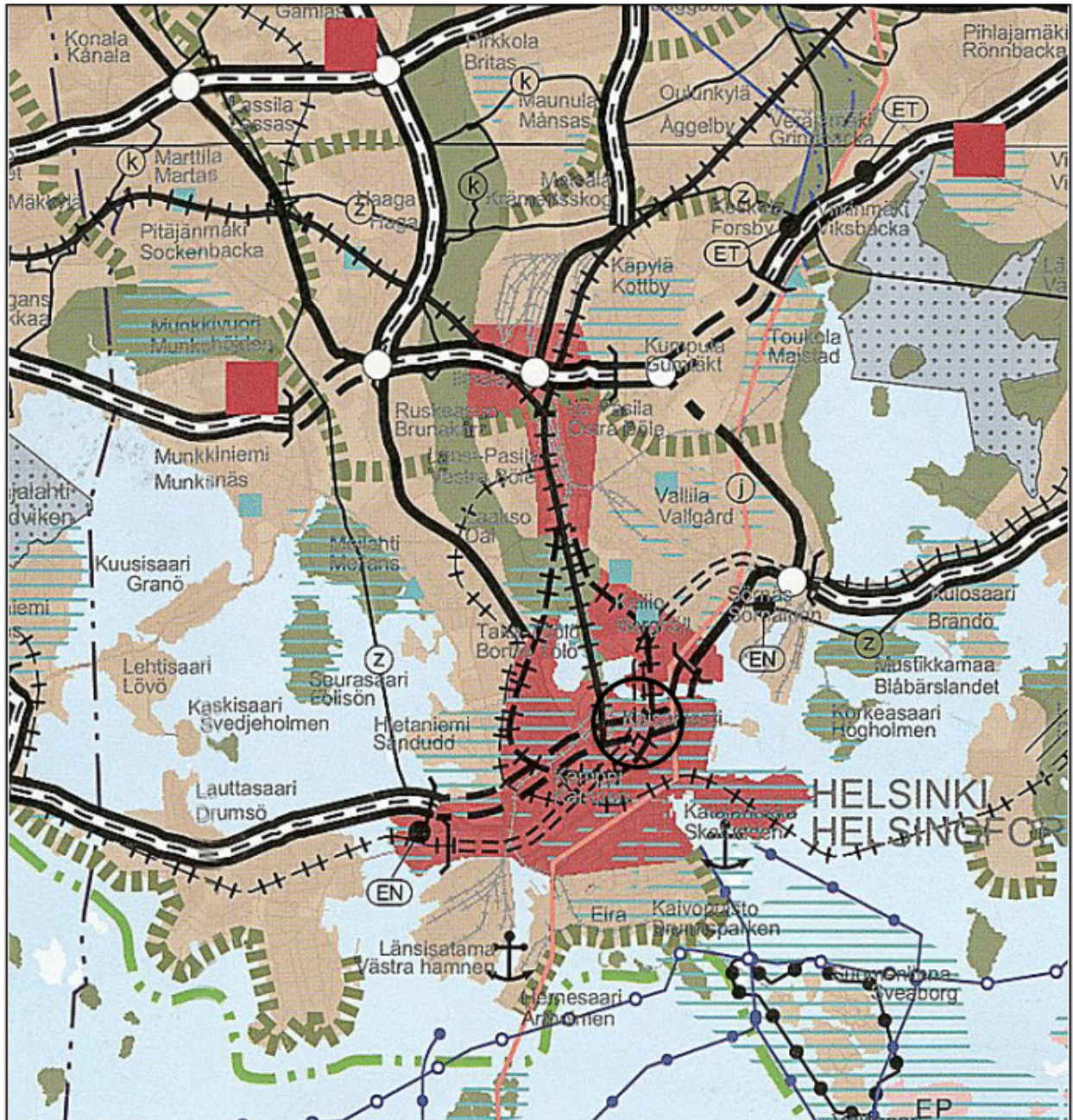
Asuinhuoneiden ulkovaipan ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB Kaisaniemenkadun puolella ja vähintään 32 dB Vuorikadun puolella.

Tontin 6 rakennuksessa tulee olla suodattimilla varustettu koneellinen tulo- ja poistoilmajärjestelmä, johon tuloilma tulee ottaa mahdollisimman korkealta pihan puolelta ja etäältä Kaisaniemenkadusta.

Ilmanvaihtohormien aiheuttaman melun vaimennukseen ja pihojen äänentasoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ilmanvaihtohormien ja -laitteiden aiheuttama tuntikeskiarvo äänitaso rakennuksen ulkoseinällä tai ulko-oleskelualueilla ei saa ylittää 45 dB.

Asemakaava-alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Kaava-alueella tontilla 4 tason -6 alapuolella ja tontilla 6 tason -5 alapuolella on voimassa Kluuvin huoltotunnelin asema-kaava nro 9332.

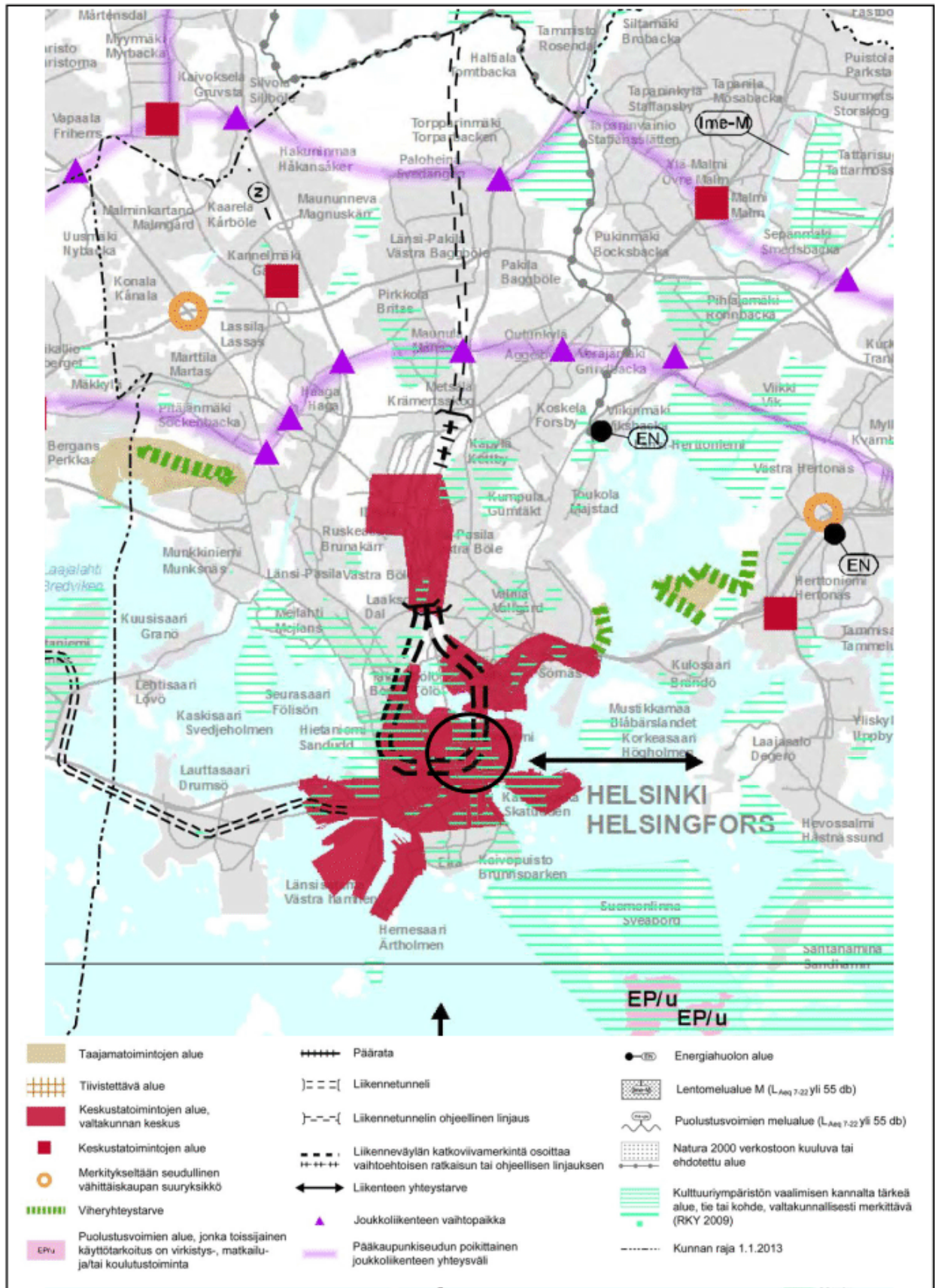


	Taajamatoimintojen alue		Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutus-toiminta		Päärata		Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
	Keskustatoimintojen alue		Energia- ja/tai jätteenhuoltoon varattu alue		Yhdysrata		Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
			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
 Kaisaniemenkatu 3 ja Vuorikatu 8
 Liite selostukseen nro 12325

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Keskustaprojekti

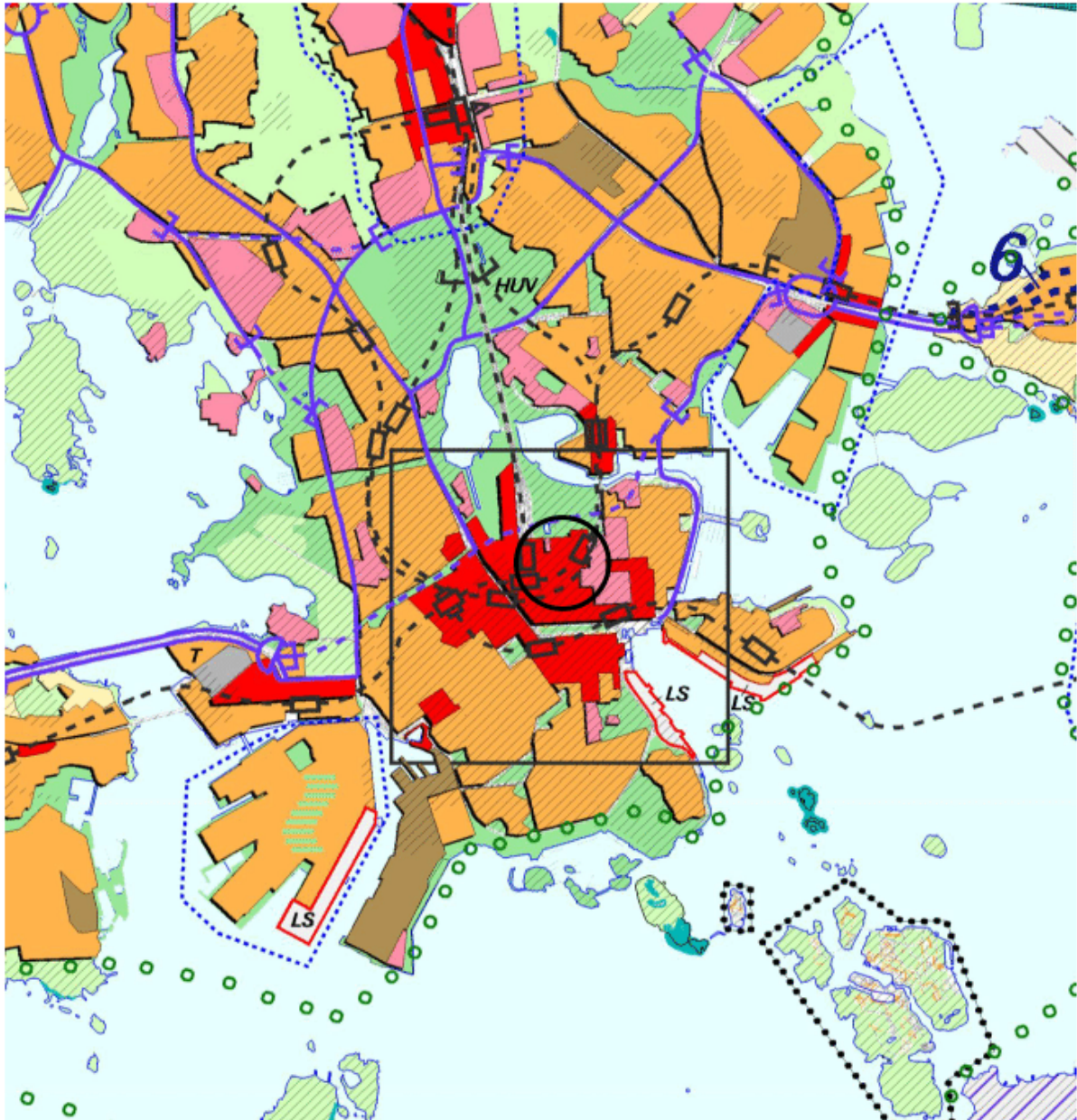




Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Kaisaniemenkatu 3 ja Vuorikatu 8
Liite selostukseen nro 12325

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Keskustaprojekti





- KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
- KERROSTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN/TOMITILA
- 7 Toimilavalleisena kehitettävä alue.
- PIENTALOVALTAINEN ALUE, ASUMINEN
- HALLINNON JA JULKISTEN PALVELUJEN ALUE
- TYÖPAIKKA-ALUE, TEOLLISUUS/TOMISTOSATAMA
- TEKNISEN HUOLLON ALUE
- KAUPUNKIPUISTO
- HUV Ympäristöineen työalueena kehitettävä alue.
- EA Erkosumisen kokonaisalue.

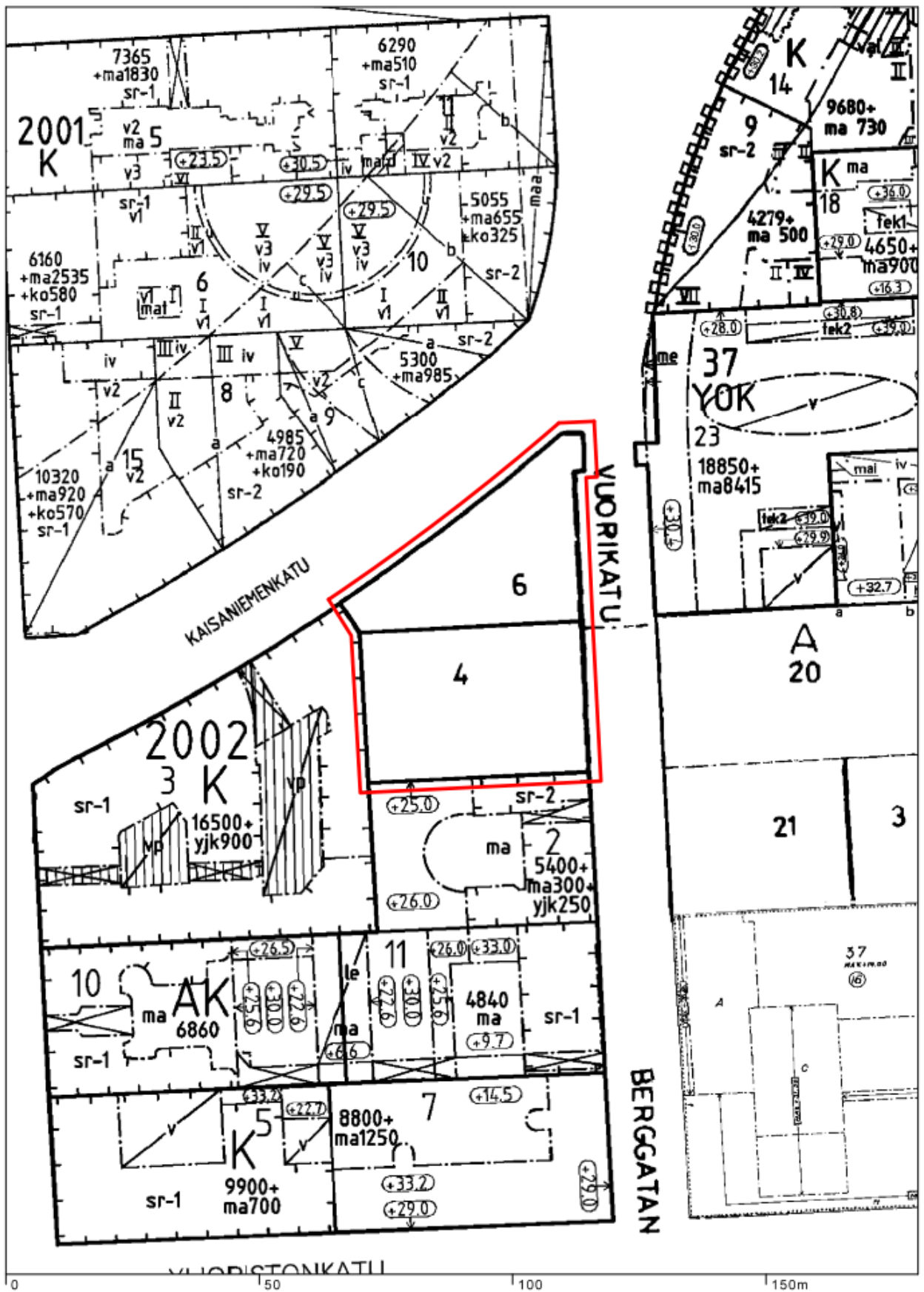
- VIRKISTYSALUE
- Helsinki-puistona kehitettävä alue.
- LIKENEALUE
- LS SATAMA-ALUE
- SOTILASALUE
- (A) Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalle osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
- LUONNONSUOJELUALUE
- KULTTUURIHISTORIALLISESTI, RAKENNUS- TAITEELLISESTI JA MAISEMAKULTTUURIIN KANNALTA MERKITTÄVÄ ALUE
- MAAILMANPERINTÖKOHDE

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

Ote yleiskaava 2002:sta
Kaisaniemenkatu 3 ja Vuorikatu 8
Liite selostukseen nro 12325

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Keskustaprojekti





Ote ajantasa-asemakaavasta
 Kaisaniemenkatu 3 ja Vuorikatu 8
 Liite selostukseen nro 12325

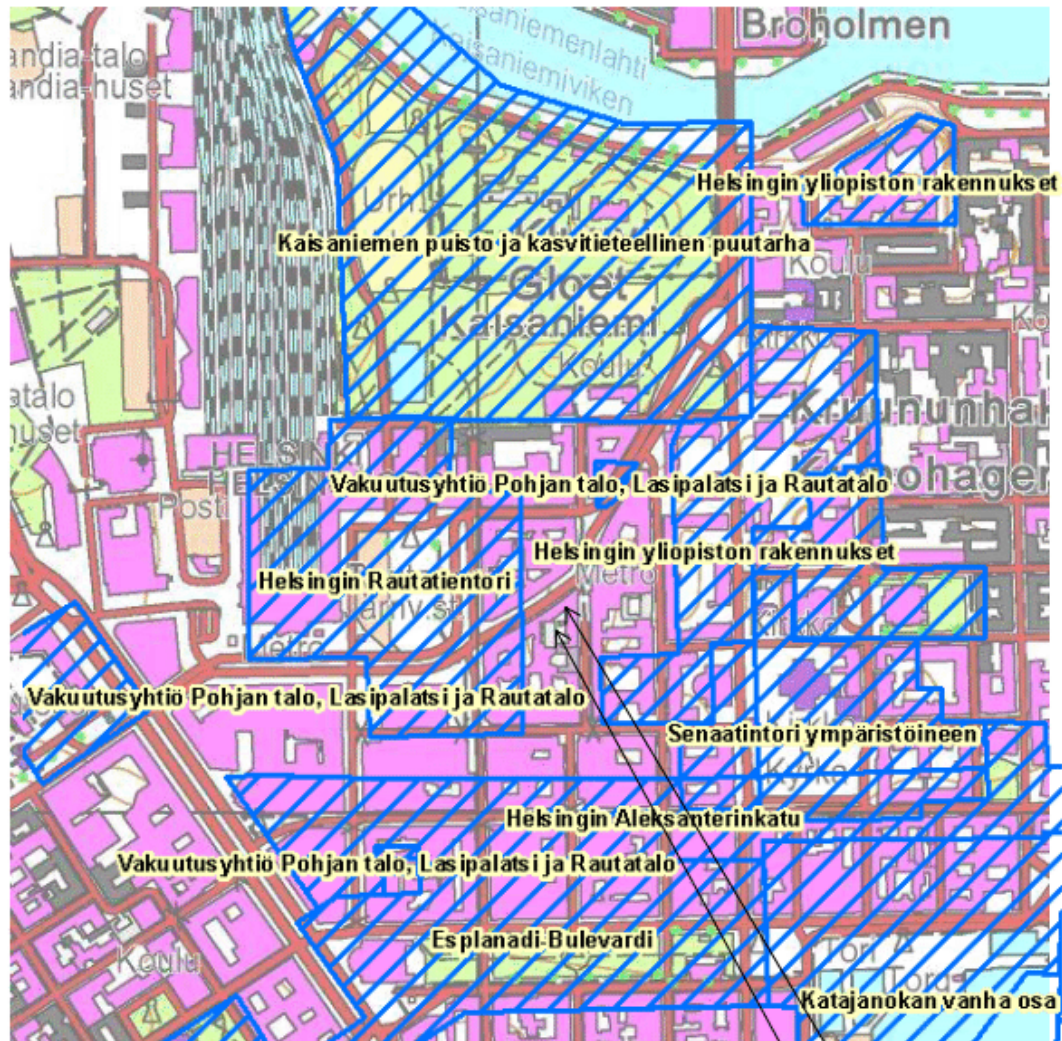
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Keskustaprojekti





MUSEOVIRASTO

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY



Kunta: Helsinki

Nimi: Vakuutusyhtiö Pohjan talo, Rautatien tori, Yliopisto

Kaava-alueen läheisyydessä on seuraavat valtakunnallisesti merkittävät rakennettuun kulttuuriympäristöön kuuluvat kohteet (RKY2009, Vakuutusyhtiö Pohjan talo, Rautatien tori, Yliopisto)

sr-2

sr-1

Kaisaniemenkatu 3 ja Vuorikatu 8
Liite selostukseen nro 12325

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Keskustaprojekti

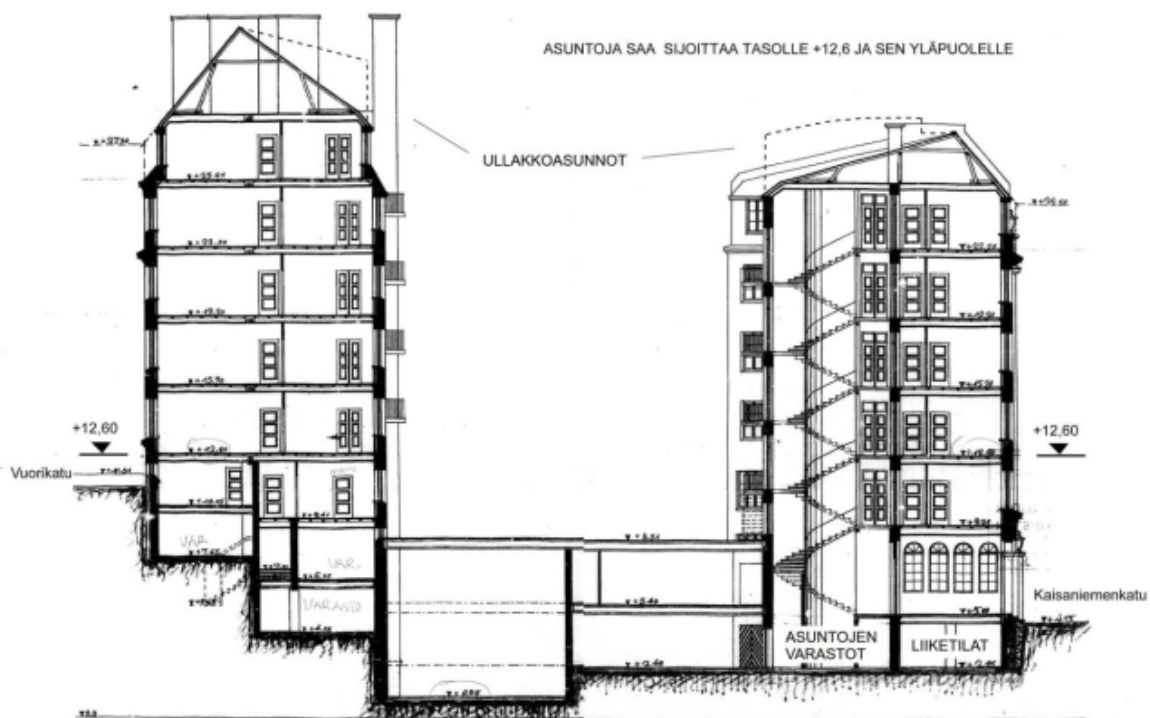
KAISANIEMENKATU 3 JA VUORIKATU 8

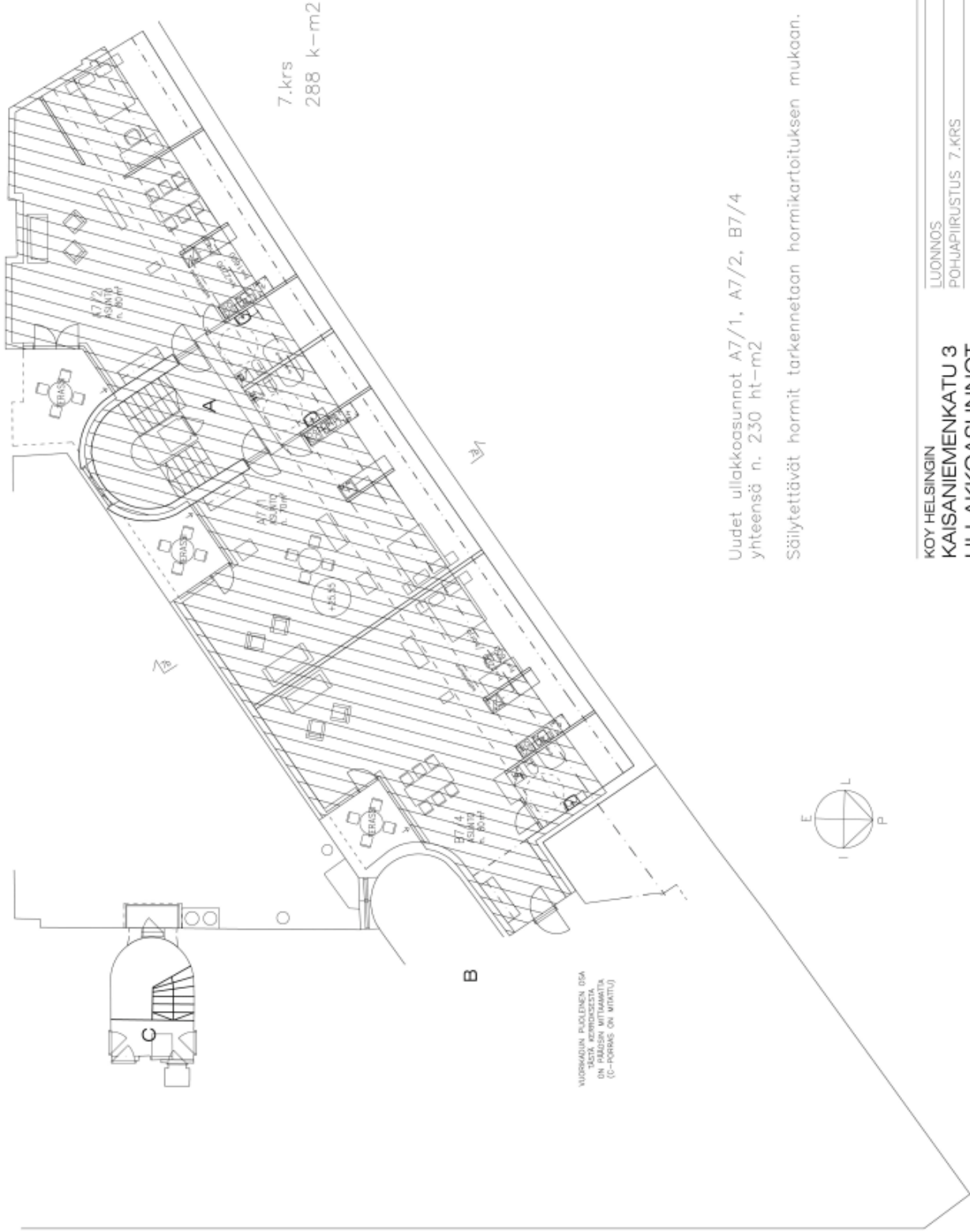


KAISANIEMENKATU 3



KAISANIEMENKATU 3



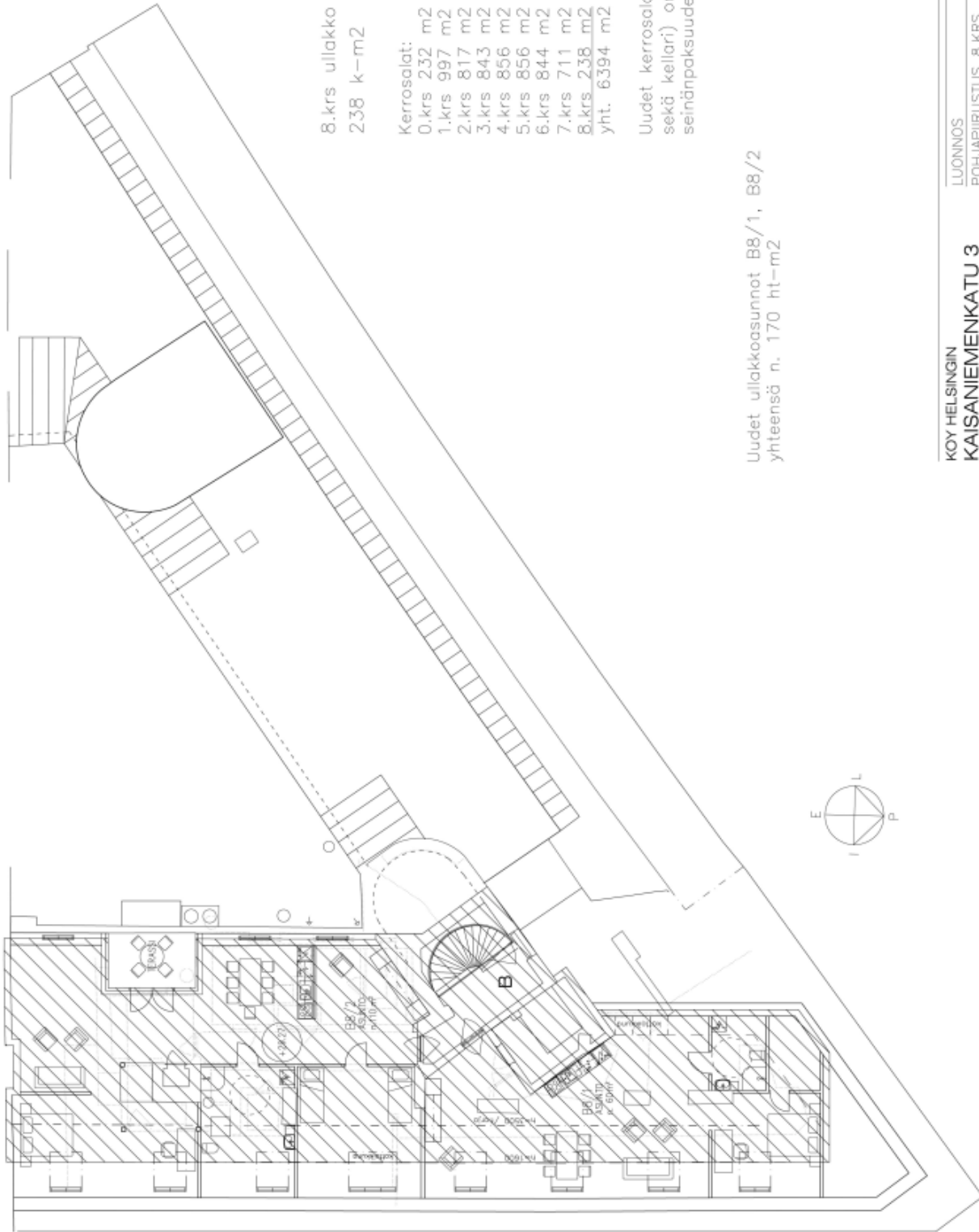


7.krs
288 k-m²

Uudet ullakkoasunnot A7/1, A7/2, B7/4
yhteensä n. 230 ht-m²

Säilytettävät hormit tarkennetaan hormikartoituksen mukaan.

KOY HELSINGIN KAISANIEMENKATU 3 ULLAKKOASUNNOT SIREN ARKITEHDIT OY Puh. 009 6611 660 e-mail es.murto@arcsuomi.fi	LUONNOS POHJAPIIRUSTUS 7.KRS	03.09.2015 1:150	PIIR. NO 607 L170 KAI-170_7krs.dwg
--	---------------------------------	---------------------	---



8.krs ullakko
238 k-m²

Kerrosalat:

0.krs 232 m²
1.krs 997 m²
2.krs 817 m²
3.krs 843 m²
4.krs 856 m²
5.krs 856 m²
6.krs 844 m²
7.krs 711 m² (423 + 288 uusi)
8.krs 238 m²
yht. 6394 m²

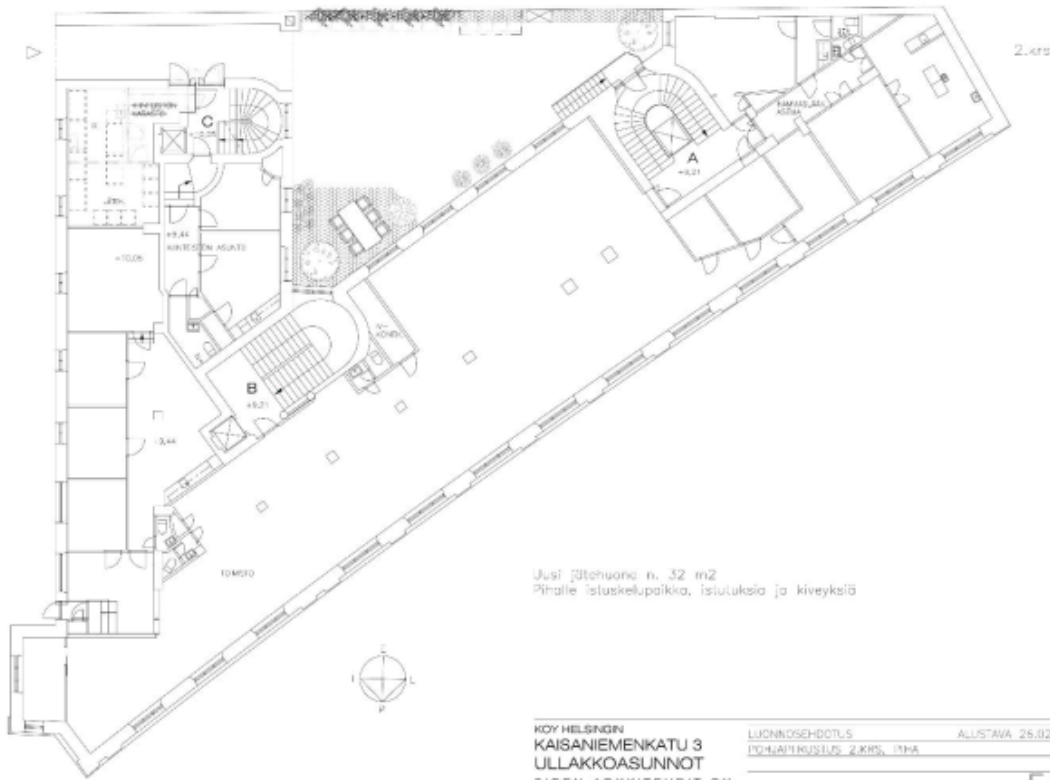
Uudet kerrosalat (7. uusi osa ja 8.krs sekä kellari) on laskettu 250mm seinänpaksuudella.

Uudet ullakkoasunnot B8/1, B8/2 yhteensä n. 170 ht-m²

KOY HELSINGIN
KAISANIEMENKATU 3
ULLAKKOASUNNOT
SIREN ARKKITEHDIT OY
Puh. (09) 6811 660 e-mail etunimi.suunnittelija@si.fi

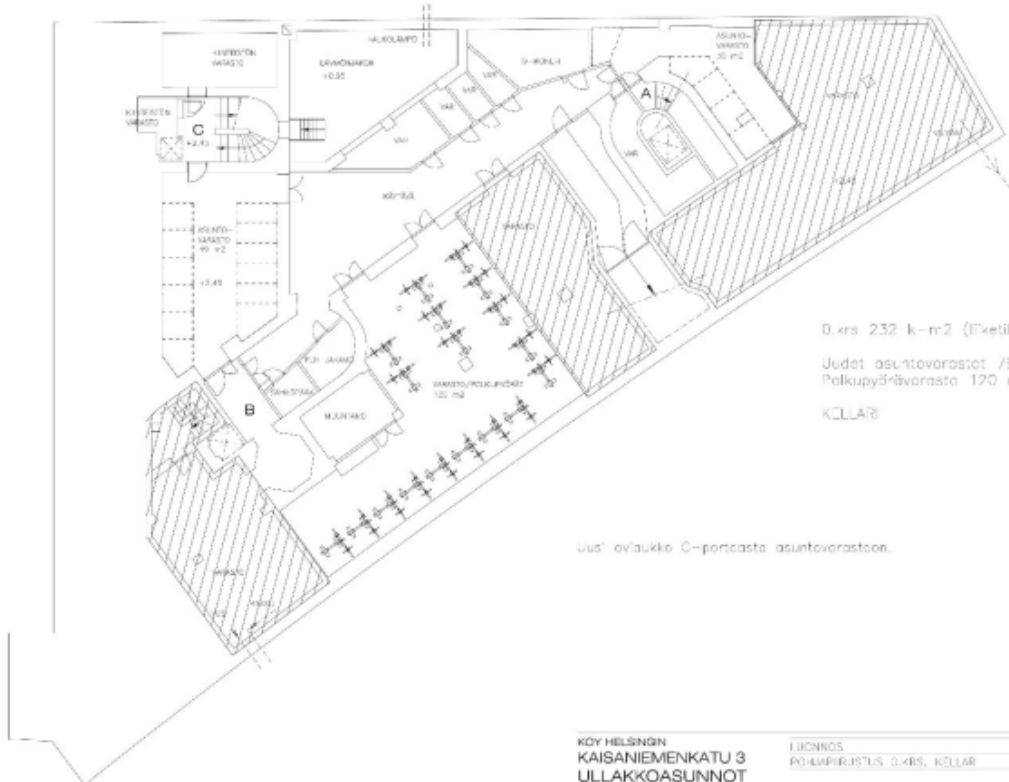
LUONNOS 03.09.2015
POHJAPIIRUSTUS 8.KRS 1:150

PIIR NO 607 **L180**
KAI-180_Bkrs.dwg



Juuri (pöytähuone) n. 32 m²
 Pihalle istuskelpu paikka, istutuksia ja kiveyksiä

KOY HELSINKI	LUONNOS-EHDOTUS	ALUSTAMA	25.02.2013
KAISANIEMENKATU 3	POHJA/PIIRUSTUS	2.KRS, PTHA	1:100
ULLAKKOASUNNOT			
SIREN ARKHITEHDIT OY		PIR NO E07	E12
<small>ALUEEHDIT 000</small>	<small>0-100</small>	<small>0-100</small>	<small>0-100</small>



0.krs 232 k-m² (Ei-tilojen varastot)
 Uudet osittovarastot 79 m²
 Polkupyörävarasto 120 m²
 KELLARI

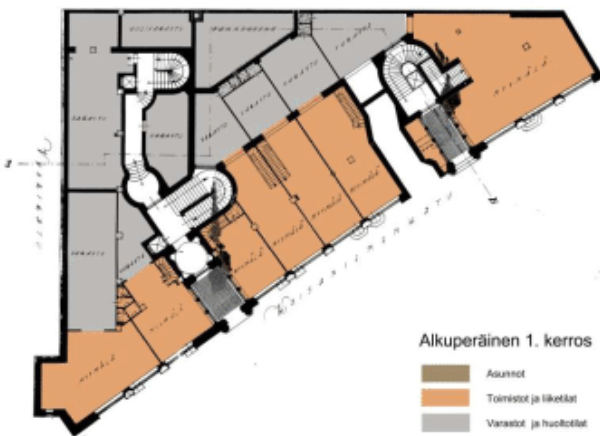
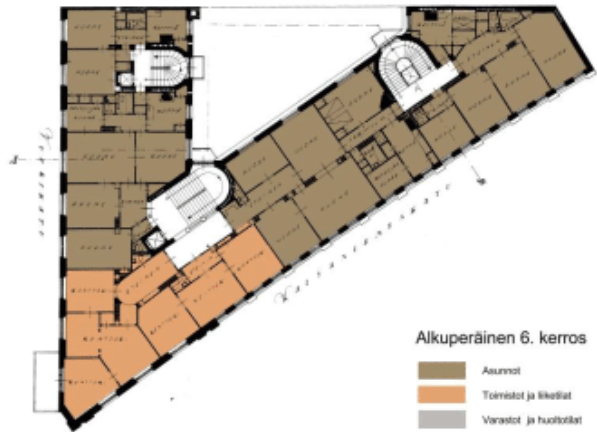
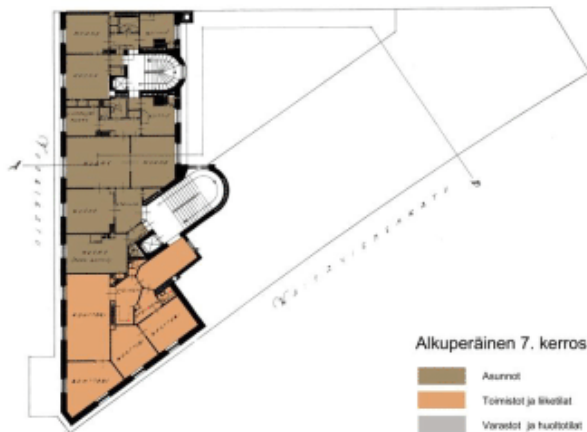
Uusi ovivaikka C-porrasta asuntovarastoon.

KOY HELSINKI	LUONNOS	03.09.2015
KAISANIEMENKATU 3	POHJA/PIIRUSTUS	0.KRS, KELLARI
ULLAKKOASUNNOT		1:100
SIREN ARKHITEHDIT OY		PIR NO E07
<small>ALUEEHDIT 000</small>	<small>0-100</small>	<small>0-100</small>

L100
0-100

KUVALIITE SUOJELUKOHTEISTA

KAISANIEMENKATU 3 – SISÄTILOJEN ALKUPERÄINEN TILAJAKO

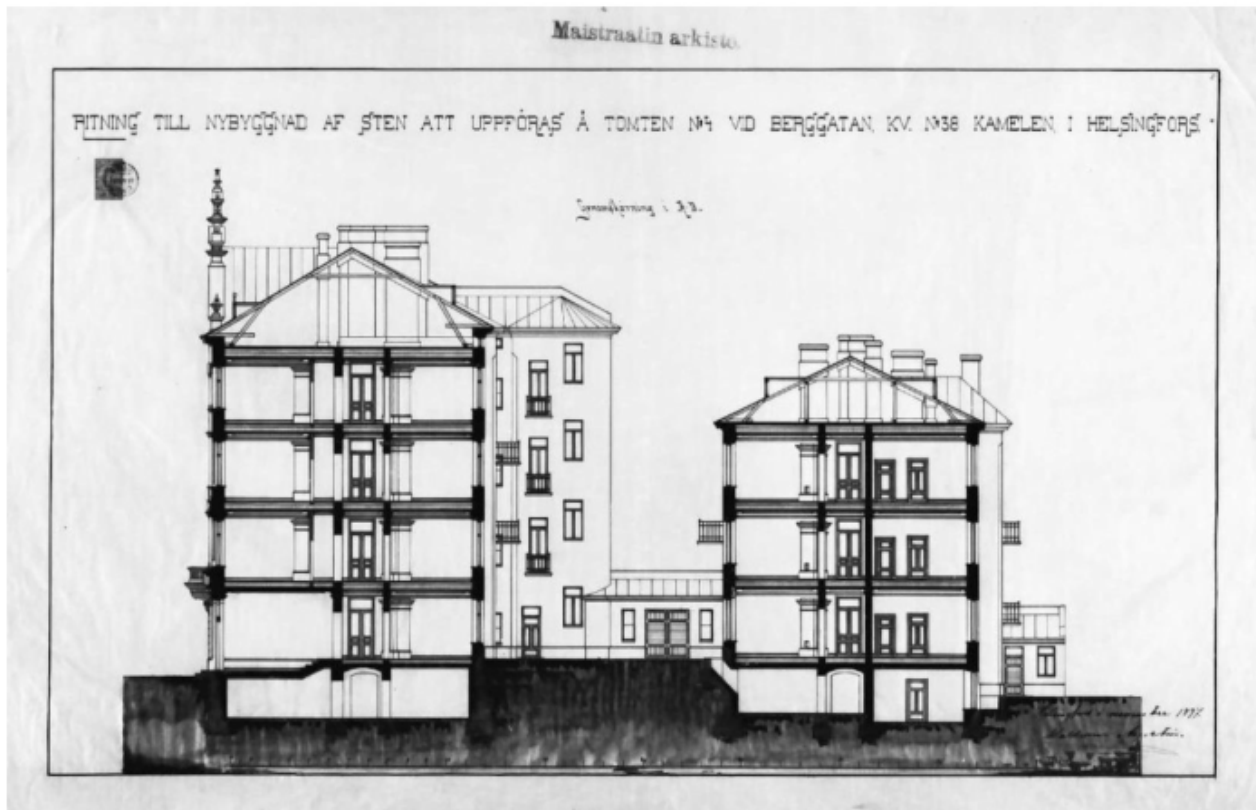


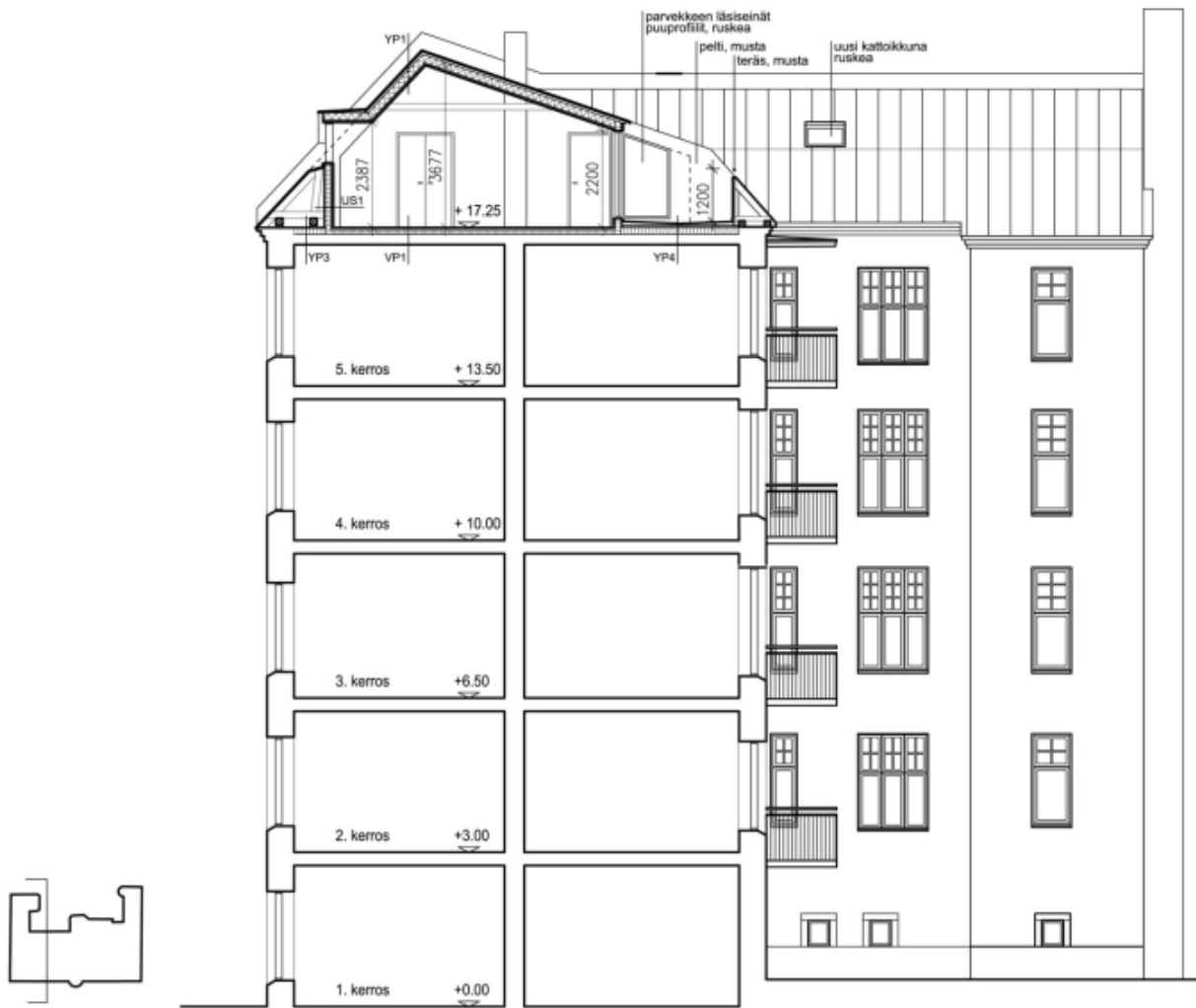
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Keskustaprojekti

VUORIKATU 8 JA KAISANIEMENKATU 3
kortteli 2002, tontit 4 ja 6
Liite asemakaavan muutosehdotukseen nro 12325



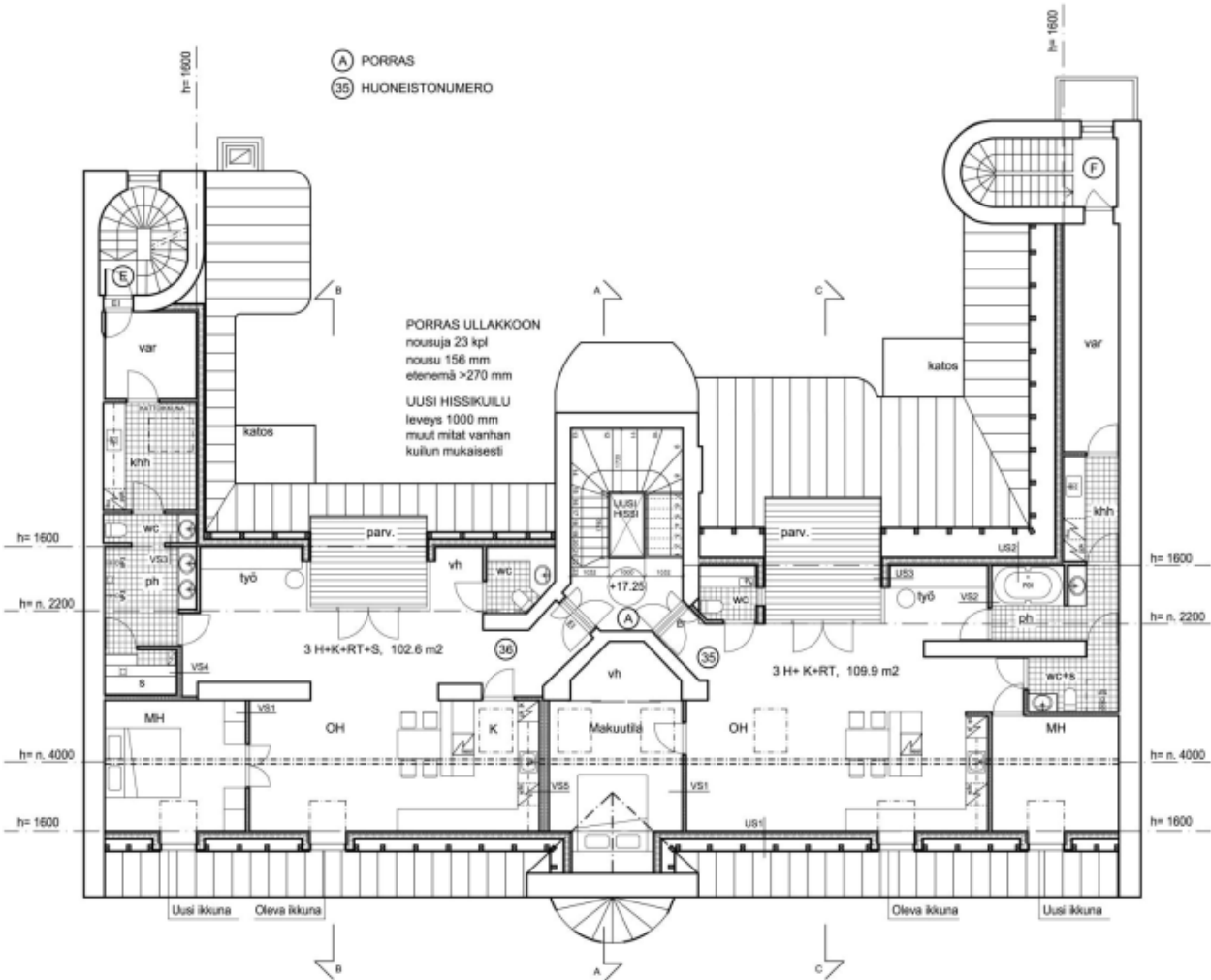






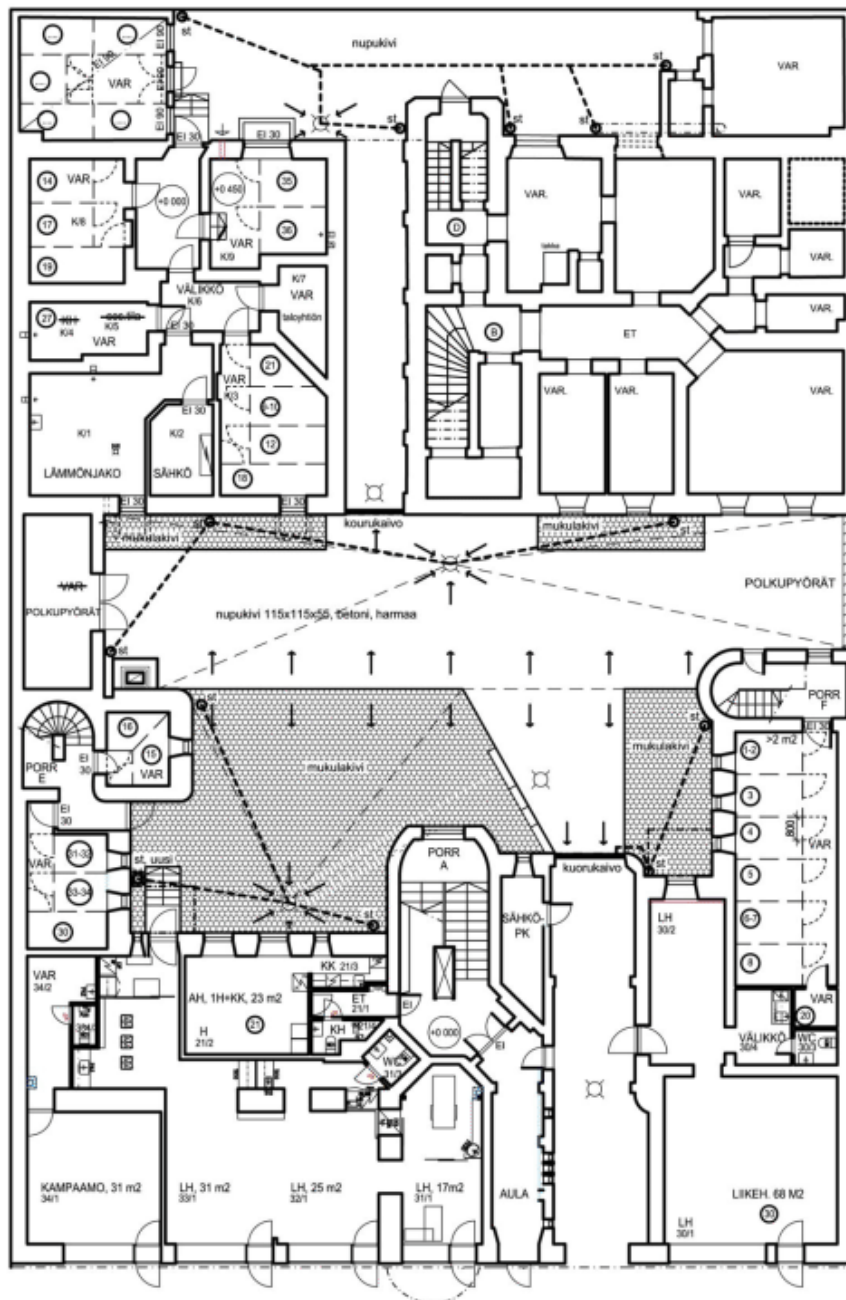
LEIKKAUS B-B

VUORIKATU 8



VUORIKATU 8A, ULLAKKO

RAK. B. KELLARI

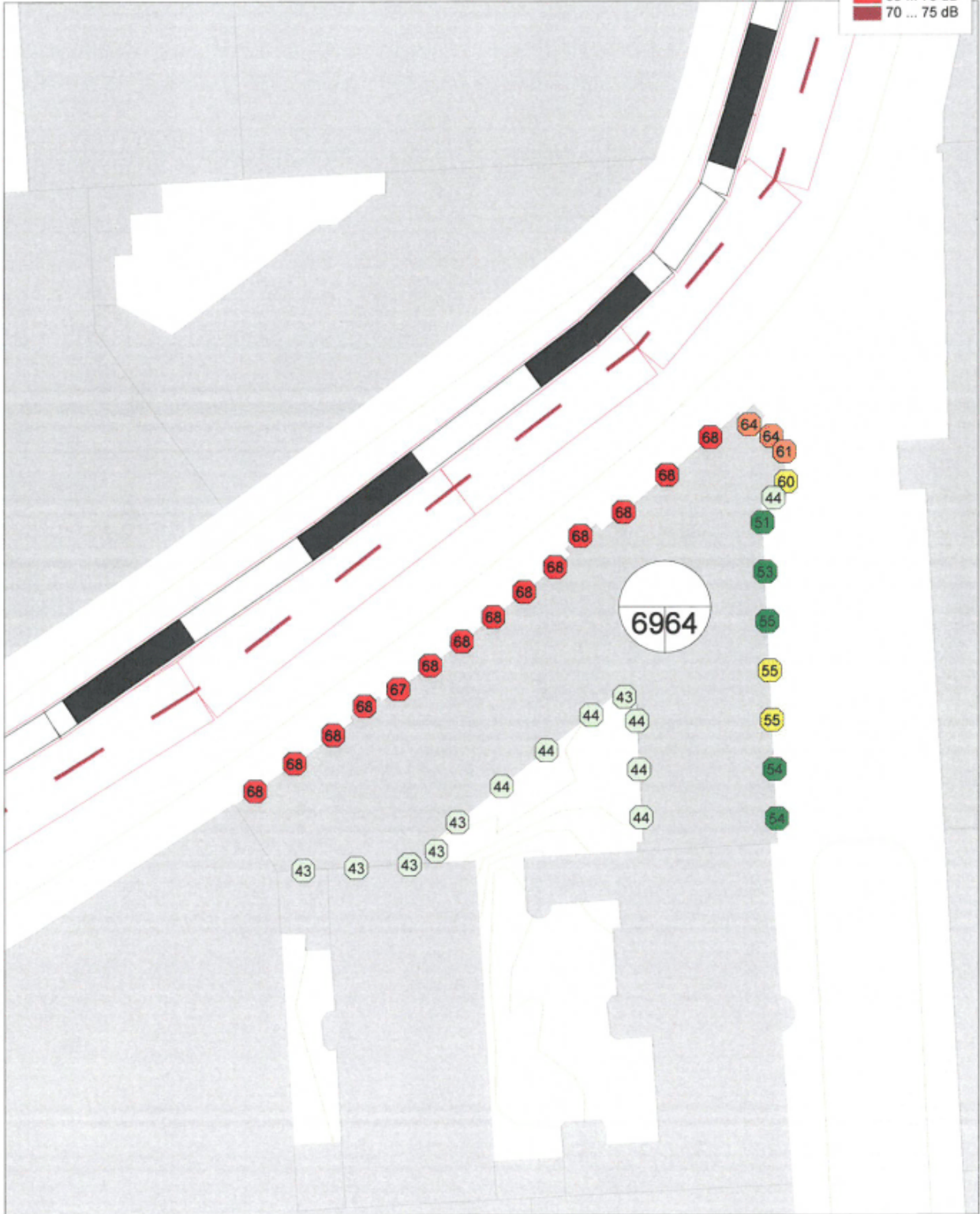
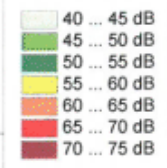


RAK. A. 1. KRS

Kaisaniemenkatu 3
Meluselvitys

Liikennemelu
Julkisivuihin kohdistuvat
melutasot

Päivä (klo 7-22)
Keskiäänitaso L_{Aeq}



KOy Kaisaniemenkatu 3

Tilajaat: KOy Kaisaniemenkatu 3

Tilaus: 30.10.2013

Yhteyshenkilö: Jukka Siren / Siren Arkkitehdit Oy; Tero Ahola / Tapiolan Lämpö

TIE- JA RAITIOLIIKENTEEN MELU- JA TÄRINÄSELVITYS

1 Tausta

Helsingin Kaisaniemenkadun ja Vuorikadun risteyksessä osoitteessa Kaisaniemenkatu 3 sijaitsevan rakennuksen tiloja suunnitellaan muunnettavaksi asuinkäyttöön. Muutosalue kattaa kerrokset 3-6 rapussa A ja kerrokset 3-7 rapuissa B-C sekä ullakkokerroksissa. Kaisaniemenkatu on vilkkaasti liikennöity, ja huomattava osa liikenteestä on raskasta tieliikennettä sekä raitiovaunuliikennettä.

Liikenne aiheuttaa rakennusten julkisivuille merkittäviä melutasoja, joten rakennusten sisätilojen muuntaminen asuinkäyttöön asettaa vaatimuksia julkisivurakenteiden äänieristävyydelle.

Kohteen julkisivuihin kohdistuvien melutasojen tarkastelussa ja julkisivun äänieristysvaatimusten määrittelyssä on keskiäänitasojen ohella huomioitu myös yksittäisistä ohiajoista aiheutuneet hetkelliset enimmäisäänitasot, jotka vaikuttavat melun yökäiseen häiritsevyyteen merkittävästi. Lisäksi kohteessa arvioitiin mittausten avulla, aiheutuuko tie- ja raitioliikenteestä tärinä- tai runkomeluhaittaa sisätiloihin, ja onko sitä mahdollista torjua rakenteellisesti.

Kohteeseen tehtiin alustavasti melun leviämislaskenta. Laskennan lisäksi mitattiin melutasoja kohteessa. Laskennan ja mittausten tuloksia käytettiin äänieristyksen arviointiin ja parannusehdotusten kehittämiseen.

Tässä raportissa esitetään kohteessa tehtyjen tieliikenteen aiheuttaman melun laskenta tulokset, melun ja tärinän mittaustulokset sekä arvio rakennuksen julkisivulle asetettavasta A-äänitasoeroituksesta ΔL_A ottaen huomioon Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [1] määritellyt sisämelutasojen ohjearvot.

2 Melulaskenta

2.1 Laskenta- ja maastomalli

Ympäristömelun laskennat tehtiin Datakustik CADNA/A 4.3 -tietokoneohjelmalla käyttäen pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia [2].

Kolmiulotteinen tietokonemalli sisältää alueen maaston korkeuskäyrät, rakennusten sijainnit ja korkeudet sekä liikenneväylien sijainnit ja korkeustiedot.

Rakennusten korkeustiedot ja sijainnit, maastokäyrät ja liikenneväylien sijainnit saatiin Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan aineistosta, 2013.

2.2 Laskentasuureet ja -pisteet

Laskentasuureena on melun A-keskiäänitaso L_{Aeq} päiväaikaan klo 7-22. Selvityksen tulokset, eli lasketut melutasot, esitetään julkisivuihin kohdistuvina päiväajan keskiäänitasoina.

Seinän heijastusta ei oteta huomioon rakennuksen julkisivuun kohdistuvaa melutasoa arvioidessa, tässä tapauksessa terassien tarkastelussa. Julkisivuihin kohdistuvan melun ohjearvot koskevat melua, josta heijastuksen osuus on poistettu. Siten aivan seinän lähellä ohjearvoihin verrattava äänitaso on n. 3 dB pienempi kuin mitä melukartta näyttää. Sen sijaan julkisivujen laskentapisteen tuloksissa äänitaso on suoraan julkisivulle kohdistuva melutaso.

Rakennuksen julkisivujen melutasojakautumat laskettiin siten, että laskentapisteitä sijoitettiin vaakasuunnassa enintään 5 m välein.

2.3 Tieliikenne

Laskennassa käytetyt keskimääräisen arkivuorokausiliikenteen määrät (KAVL) ennusteliikenteessä on esitetty taulukossa 1. Liikennemäärät saatiin Helsingin kaupungin suunnitteluviraston liikennesuunnitteluosastolta (saatu 4.11.2013). Raitiovaunuliikenne laskettiin käsin HKL aikataulusta.

Taulukko 1. Laskennassa käytetyt liikennetiedot.

tie	kavl2030	raskas-%	päivän osuus	nopeus, km/h
Kaisaniemenkatu (kohdalla)	12 600	20 %	90 %	40
Raitiovaunut (3,6,9)	602*	-	84 %	40

* arkivuorokauden raitiovaunujen määrä

Todettakoon, että melutasot eivät ole herkkiä liikenteen vaihteluille. Esimerkiksi 50 % kasvu liikennemäärissä aiheuttaa melutasoon 1,8 dB lisäyksen.

2.4 Tulokset julkisivuilla

Julkisivuille kohdistuvat lasketut melutasot on esitetty liitteessä A1. Kaisaniemenkadun puoleisille julkisivuille kohdistuu päiväaikaan klo (7-22) keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22} = 68$ dB.

3 Mittaukset

Tieliikenteen aiheuttamaa melua ja tärinää mitattiin kohteessa 26.11.2013 n. klo 10-12. Mittaukset suorittivat DI Timo Peltonen, DI Mika Hanski sekä DI Liisa Kilpi. Liikenne oli mittausajankohtana sujuvaa. Mittauksissa käytetty kalusto on esitetty taulukossa 2. Melumittauksissa käytetyt mittalaitetekijät täyttävät standardin IEC 61672-1 [3] tarkkuusluokan 1 (precision) vaatimukset.

Taulukko 2. Mittaus- ja analyysilaitteisto.

äänitasokalibraattori	Brüel & Kjær	4231
äänitasomittari	Norsonic	118
mikrofoniesivahvistin	G.R.A.S.	26AK
kondensaattorimikrofoni	G.R.A.S.	40AE
kondensaattorimikrofoni	G.R.A.S.	40AE
mikrofoniesivahvistin	G.R.A.S.	26AK
mikrofonivahvistin	G.R.A.S.	12AA
kiihtyvyyssanturi (3 kpl)	Wilcoxon	731A
kiihtyvyyssanturi (6 kpl)	Brüel & Kjær	4370 + esivahvistin
monikanavataallennin	Rion	DA-40
tallennin ja analysaattori	imc	CronosFlex
jälkikäsitteilyohjelma	Adobe	Audition 3.0
analyysiohjelma	imc	FAMOS Professional 6.1

3.1 Melumittaukset

Liikenteen aiheuttamaa melua mitattiin A-rapussa sekä rakennuksen julkisivulla että kolmannessa kerroksessa sijaitsevan hoitokeskuksen vastaanottohuoneessa. Mittausketjut kalibroitiin ennen mittauksia sekä niiden jälkeen. Julkisivulla sijainneessa mittauspisteessä mikrofoni oli n. 3 m korkeudella maan pinnasta ja n. 0,05 m etäisyydellä julkisivusta. Sisätilassa mikrofoni oli n. 1,7 m korkeudella. Kummassakin pisteessä mikrofonit varustettiin tuulisuojilla.

Mitatuista melusignaaleista laskettiin mittauksen aikainen A-keskiäänitaso L_{Aeq} sekä A-enimmäisäänitaso L_{AFmax} .

3.2 Runkomelu- ja värinämittaukset

Liikenteen aiheuttamaa rakenteiden värähtelyä ja runkomeluberätettä mitattiin kiihtyvyyssantureilla sekä kolmannessa että kuudennessa kerroksessa. Mitattujen huoneiden sijainnit on esitetty kuvissa 1-2. Kolmannen kerroksen mittauspiste sijaitsi samassa huoneessa kuin sisämelumittauspiste. Kuudennen kerroksen mittauspiste sijaitsi samassa kohtaa rakennusta kuin kolmannen kerroksen tila. Kuvissa 3-6 on esitetty valokuvat mittauspisteistä. Mittauksia ei tehty ullakkotiloissa niiden tämänhetkisen tilan ollessa sopimaton mittauksia varten.

Kiihtyvyyssanturit liimattiin molemmissa tiloissa lattiaan keskelle huonetta. Kuudennessa kerroksessa mitattiin lisäksi rakennusrungossa esiintyvää värähtelyherätettä julkisivun kiviseinästä. Kussakin mittauspisteessä värähtelyä mitattiin kolmeen suuntaan: x (vaakataso, liikenteen kulkusuunta), y (vaakataso, kulkusuuntaan nähden poikittain) ja z (pystysuunta).

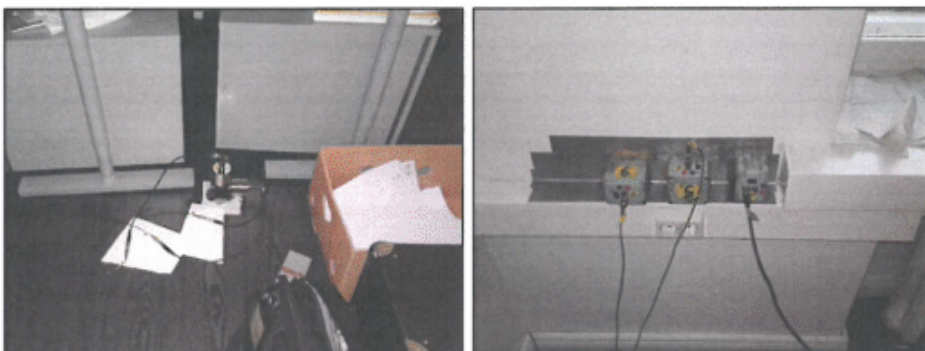
Mitatuista kiihtyvyyssignaaleista laskettiin standardissa ISO 2631-2 [4] määritelty värähtelyn häiritsevyyttä kuvaava W_m -painotettu värähtelynopeus v_w (yksikkö: m/s). Runkomeluberätettä arvioitiin Slow-aikapainotetun A-enimmäisvärähtelynopeustason L_{vASmax} perusteella. Nopeustason laskennassa käytetty referenssinopeus on 50 nm/s.



Kuvat 1 ja 2. Vasemmalla hoitokeskuksen huonetilassa olevat mittauspisteet (3. krs) sekä kadulta julkisivulle nostettu ulkomelun mittauspiste. Oikealla arkkitehtitoimiston huonetilassa olevat mittauspisteet (6. krs).



Kuvat 3 ja 4. Vasemmalla hoitokeskuksen (3. krs) mittaushuoneen melu- ja värinämittauspisteet ja oikealla melun ulkomittauspiste.



Kuvat 5 ja 6. Vasemmalla arkkitehtitoimiston (6. krs) lattiapiste ja oikealla seinäpiste. Seinäpisteen anturit liimattiin kiinni taustalla olevaan kiviseinään.

4 Mittaustulokset

4.1 Melu

Julkisivulle kohdistuva häiriöttömän mittausjakson aikainen heijastuskorjattu A-keskiäänitaso $L_{Aeq,T}$ oli 70 dB, ja A-enimmäisäänitaso L_{AFmax} oli 81 dB.

Sisäpisteessä saman mittausjakson aikainen A-keskiäänitaso $L_{Aeq,T}$ oli 34 dB, ja A-enimmäisäänitaso L_{AFmax} oli 50 dB.

On huomioitava, että julkisivun mittauspiste sijaitsi korkeussuunnassa lähempänä katutasoa kuin sisätilan mittauspiste. Laskennallisesti voidaan olettaa, että kolmannen kerroksen korkeudella melutaso on enintään 1 dB pienempi kuin julkisivun mittauspisteessä, jolloin 3. kerroksen julkisivuun kohdistuva **korjattu A-keskiäänitaso L_{Aeq} on 69 dB, ja korjattu A-enimmäisäänitaso L_{AFmax} on 80 dB.**

Ulko- ja sisämelutasojen välinen mitattu A-äänitasoero ΔL_A on nykyisillä rakenteilla 69 dB - 34 dB = **35 dB** keskiäänitasojen mukaan laskettuna, ja 80 dB - 50 dB = **30 dB** enimmäisäänitasojen mukaan laskettuna.

Melutasojen laskennan tulos on käytännössä sama kerrosten 3-6 sekä ullakkoasuntojen julkisivuilla.

4.2 Tärinä ja runkomelu

Kaikissa mittauspisteissä mitattu liikenteen aiheuttama tärinä oli vähäistä. Useimpien raitiovaunujen ja raskaan liikenteen ohiajojen aikana W_m -painotetun värähtelynopeuden v_w maksimit jäivät kaikissa mittaussuunnissa alle ihmisen havaintokynnyksen 0,1 mm/s. Satunnaiset ohiajot saattavat olla havaittavissa sisätiloissa ($v_w = 0,1...0,2$ mm/s), mutta tällöinkin värähtelynopeus jäi selvästi alle uusien asuinalueiden osalta käytettävän VTT:n suositusarvon $v_w \leq 0,3$ mm/s [7].

Tärinämittauksien perusteella arvioitu liikenteen aiheuttama runkomelu oli kolmannen kerroksen mittauspisteessä lähellä VTT:n suositusarvoa $L_{ASmax} < 35$ dB [8], mutta suositusarvo ei ylittynyt mittausjakson aikana.

Mittauksien perusteella todetaan, että liikenteen aiheuttama tärinä ja runkomelu eivät aiheuta toimenpiteitä kohteissa.

5 Äänieristysmitoitus

5.1 Äänieristysvaatimukset

Julkisivujen äänieristysvaatimuksen mitoituksen lähtöarvona käytetään äänitasoeroa ΔL_A . Tämä saadaan vertaamalla sisämelun suositusarvoa julkisivuun kohdistuviin ulkomelutasoihin.

Mitointi on tehty Ympäristöministeriön oppaan 108 [5] mukaisesti.

Sisämelutason osalta Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [1] on määritetty asuinhuoneistojen sisämelun ohjearvoiksi päiväaikana (07-22) $L_{Aeq} \leq 35$ dB ja yöaikana (22-07) $L_{Aeq} \leq 30$ dB. Lisäksi Ympäristöministeriön oppaassa 108 on suositeltu, että asuinti-

loissa yöaikaan esiintyvän melun A-enimmäisäänitason L_{AFmax} ei tulisi toistuvasti ylittää 45 dB, jotta riski unihäiriöille olisi pieni.

Kohdassa 2.4 esitetyn julkisivuun kohdistuvan laskennallisen A-keskiäänitason perusteella Kaisaniemenkadun puoleisen julkisivun äänieristysvaatimukseksi tulee $\Delta L_A = 68 \text{ dB} - 35 \text{ dB} = 33 \text{ dB}$.

Kohdassa 3.1 esitettyjen julkisivuun kohdistuvien mitattujen A-keskiäänitasojen perusteella Kaisaniemenkadun puoleisen julkisivun äänieristysvaatimukseksi tulee $\Delta L_A = 69 \text{ dB} - 35 \text{ dB} = 34 \text{ dB}$.

Julkisivulla mitattujen A-enimmäisäänitasojen ja asuintiloissa yöaikaan hyväksyttävien 45 dB A-enimmäistasojen välinen erotus muodostaa tässä tapauksessa tiukimman äänitasoerotuksen: $\Delta L_A = 80 \text{ dB} - 45 \text{ dB} = 35 \text{ dB}$.

Kohteen julkisivujen äänieristävyuden mitoitus tulee tehdä $\Delta L_A = 35 \text{ dB}$ äänitasoerotuksen mukaan.

Äänieristysvaatimus koskee kaikkia kohteeseen suunniteltuja asuinkerroksia. Julkisivulle kohdistuva melutaso ei kohteessa juurikaan vaimene ylempien kerrosten osalta johtuen vastapäisistä rakennuksista aiheutuvista ääniheijastuksista.

5.2 Julkisivun äänieristysmitoitus

Mitoitusta tehdessä ei ollut tiedossa kerrokseen 3-6 suunniteltujen asuintilojen pohjia. Mitoitus tehtiin tämän vuoksi kolmelle eri huonejakoratkaisulle:

- 1) 3. kerroksessa mitatun yksittäisen huonetilan mittojen mukaan laskettu äänieristysmitoitus
- 2) sama huonetila + viereinen huone (Kaisaniemenkatu 1 suuntaan); yksi väliseinä purettu
- 3) sama huonetila + kaksi viereistä huonetta (Kaisaniemenkatu 1 suuntaan); kaksi väliseinää purettu.

Näillä kolmella eri ratkaisulla pyritään kartoittamaan eri äänieristysvaatimuksia rakennekohtaisesti siten, että kaikki mahdolliset tilaratkaisut Kaisaniemenkadun puoleisella julkisivulla on otettu huomioon.

Laskennan yhteenvetotaulukko on tämän raportin liitteessä B. Laskentapöytäkirjat on esitetty liitteissä C01...C03.

Ulkoseinärakenteiden äänieristysvaatimus tieliikennemelua vastaan on mitoituksen perusteella suurimmillaan

$$R_w + C_{tr} \geq 44 \text{ dB.}$$

Ikkunoiden ja lasirakenteiden äänieristysvaatimus tieliikennemelua vastaan on mitoituksen perusteella suurimmillaan

$$R_w + C_{tr} \geq 39 \text{ dB.}$$

Mitoituksen tulokset edustavat käytännössä kaikkia mahdollisia huonejakoja, ja niiden tuloksia voidaan käyttää myös ullakkohuoneistojen suunnittelussa.

5.2.1 Ulkoseinärakenne

Mittaustulosten perusteella voidaan todeta, että nykyisten ulkoseinärakenteiden äänieristys on pääasiassa riittävä. Seinärakenne on pohjakuvan mukaan noin 500 mm paksua tiiltä/kiveä, jolloin sen äänieristys liikennemelua vastaan on vähintään $R_w + C_{tr} \geq 63$ dB. Ulkoseinärakenne täyttää vaatimuksen.

Ulkoseinässä olevat mahdolliset vanhat tuloilmaventtiilit tms. aukot eivät kuitenkaan täytä tätä äänieristysvaatimusta, ja ne on muurattava tiiviisti umpeen. Mikäli aukkoja tullaan edelleen käyttämään asuintilojen ilmanvaihtoon, niiden äänieristys on mitoitettava liitteessä B pienille rakenneosille esitettyjen vaatimusten mukaan.

5.2.2 Ikkunarakenteet

Ikkunarakenteiden äänieristykseen tulee kiinnittää huomioita, sillä sisätiloissa mitatut enimmäisäänitasot ylittivät mittaustilanteessa $L_{AFmax} \leq 45$ dB suositusarvon 5 desibelillä. Nykyiset ikkunarakenteet eivät täytä asuntojen äänieristysvaatimusta.

Ikkunoiden äänieristysarvo liikennemelua vastaan voidaan lasituksen osalta saada täyttymään käyttämällä lasituksen esim. Fenestran 4+2k4-12, 170 mm karmivälillä tai Pilkingtonin 10-16Ar-9,1Lp. Valmistajien mukaan näiden rakenteiden laskennallinen äänieristysarvo liikennemelua vastaan on $R_w + C_{tr} = 40$ dB. Lasirakenne tulee tarkistuttaa akustikolla ennen sen lopullista valintaa.

Lisäksi ikkunoiden karmiliitosten sekä käynnin tiiviys on varmistettava huolellisesti, ikkunarakenteiden äänieristys saadaan täyttämään vaatimukset. Tarvittaessa äänieristys voidaan varmistaa malliasennukselle kohteessa tehtävin äänieristysmittauksin.

6 Johtopäätökset

Kohteen sisätiloissa esiintyvä liikenteen tärinä ja runkomelua eivät ylitä asuntojen suositusarvoja eivätkä näin ollen aiheuta jatkotoimenpiteitä.

Sisätiloissa esiintyvät liikenteen keskiäänitasot eivät pääsääntöisesti ylitä melun ohjearvoja. Raitiovaunujen ja raskaan liikenteen ohiajojen aikana esiintyvät hetkelliset A-enimmäistasot kuitenkin ylittävät asuinhuoneiden yöaikaisen suositusarvon noin 5 desibelillä.

Voimakkaan liikennemelun vuoksi asuntojen makuuhuoneet on suositeltavaa sijoittaa rakennuksen sisäpihan puolelle.

Kohteen seinärakenteet eristävät hyvin ääntä, mutta ikkunarakenteet vaativat lisäeristystä. Asuintilojen ikkunarakenteiden äänieristyksen tulee täyttää $R_w + C_{tr} \geq 39$ dB.



Timo Peltonen
DI



Liisa Kilpi
DI