



Lönnrotinkatu 3

4. KAUPUNGINOSA, KAMPPI, KORTTELI 63, TONTTI 2

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12242
PÄIVÄTTY 9.12.2014

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
4. kaupunginosan (Kamppi)
kortteli 63 tonttia 2
tason +7,0 yläpuolella olevaa aluetta

Kaavan nimi: Lönnrotinkatu 3
Hankennumero: 0888_18
HEL 2012-007520

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 11.9.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 9.12.2014
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 16.1.–16.2.2015
Kaupunkisuunnitteluvirasto: selostusta täydennetty 8.3.2016
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Tontti sijaitsee Vanhan Kirkkopuiston laidalla Lönnrotinkadun ja Yrjönkadun kulmassa (Lönnrotinkatu 3-Yrjönkatu 15).

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Ilmakuva
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote Helsingin uudesta yleiskaavaehdotuksesta (Kslk 10.11.2015)
Ote voimassa olevasta hakemistokartasta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Rakennusluvan suunnitelmakuvia, Arkkitehtitoimisto Sarc
Maanalainen huoltotila, 1. rak.vaihe, Arkkitehtitoimisto Laatio
Suojelukohteet
Havainnekuva
Asemakaavan muutos
Asemakaavan muutoksen määräykset

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaava päivitetään vastaamaan tontin nykyistä käyttöä asuinrakennuksena, rakennus merkitään suojelluksi rakennukseksi ja tontin rakennuskielto poistetaan. Alun perin asuintaloksi rakennetun rakennuksen muutos toimistotalosta takaisin asuinrakennukseksi on valmistunut vuonna 2014.

Tontti merkitään asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja rakennus merkitään rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokkaana suojeltavaksi. Rakennussuojelu koskee myös sisätiloja. Kadunvarsirakennuksen ensimmäinen kerros Lönnrotinkadun puolella on varattava myymälä- ja asiakaspalvelutiloiksi. Tontille pihan puolelle osoitetaan korttelikohtaisten maanalaisten huoltotilojen hissi- ja porrasyhteys sekä ilmanvaihtohormi, joille on myönnetty rakennuslupa keskustan huoltotunnelin rakentamisen yhteydessä.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Fastighets Ab Lönnrotsgatan 3 Kiinteistö Oy:n aloitteesta.

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

Osallistumis- arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla ja kaupunkisuunnitteluviraston internet sivulla ja siitä on pyydetty lausunnot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Lausunnoissa ei esitetty huomautuksia. Asemakaavan muutosehdotukseen ei tehty muutoksia.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee seuraavat kolme erityistavoitetta: olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen sekä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvan haitan vähentäminen sekä viranomaisten laatimien valtakunnallisten inventointien ottaminen huomioon (Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset ympäristöt, RKY).

Vanha Kirkkopuisto on osa valtakunnallisesti merkittävää Esplanadin-Bulevardin rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Tavoitteitten huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa asemakaavan toteuttamisen vaikutukset.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

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

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihe-maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta, valtakunnan keskusta, ja kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää, valtakunnallisesti merkittävää aluetta (RKY 2009).

Maakuntakaavojen tavoitteet on otettu huomioon.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on keskustatoimintojen aluetta, jota kehitetään hallinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asumisen ja virkistystyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Tontti on myös kävelykeskusta-alueita sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 10.11.2015) alue on Liike- ja palvelukeskustan aluetta (C1). Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavaehdotuksen mukainen.

Asemakaavat

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1836, jossa on määritelty ainoastaan tontin rajat.

Kortteli kuuluu 15.12.2004 hyväksytyyn keskustan maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköinnin asemakaavan nro 11300 alueeseen. Siinä on korttelin kohdalla maanalainen korttelikohtaisia huoltoliikenne- ja lastaustiloja varten varattu tila suojavyöhykkeineen likimääräisessä huoltotunnelin tasossa. Kaavan mukaan huolto- ja lastaustilan hissi- ja porrasyhteydet, uloskäytävät sekä raitisilma- ja poistoilmahormit tulee rakentaa korttelialueelle. Korttelin länsireunassa on osa maanalaisen pysäköintilaitoksen ajoyhteyttä varten varattua aluetta.

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. Kantakaupungin alueella on myös voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto, joka koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön. Kielto ei koske kortteleita, joilla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten MRL:n 53 § nojalla.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Tontille on myönnetty 18.9.2012 rakennuslupa. Kaupunginmuseo on antanut 10.10.2012 lausunnon luvan pohjaksi.

Tontille on myönnetty rakennuslupa korttelin maanalaisen huoltotilan pysty-yhteyksiä varten (hissi- ja porrasyhteys sekä ilmanvaihtohormi).

Pysty-yhteys on toteutettu louhimalla yhteys maanalaisesta huoltoluolasta tontin pihatasoon asti. Pysty-yhteys palvelee tulevaisuudessa myös hotelli Marskia.

Kaupunginhallituksen 1987 hyväksymissä Liikekeskustan kaavoitus- ja kehittämisperiaatteissa tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Periaatteiden rakennussuojelun liitekartan mukaan rakennus on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana suojeltava. Suojeluun kuuluvat myös arvokkaat sisätilat. Vanhan Kirkkopuiston ympäristö on kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristökokonaisuus.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 14.10.2014.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa (Fastighets Ab Lönnrotsgatan 3 Kiinteistö Oy).

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee Helsingin ydinkeskustassa Vanhan Kirkkopuiston laidalla. Rakennus on osa Vanhaa Kirkkopuistoa rajaavaa yhtenäistä korttelikonaisuutta. Rakennus sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Lönnrotinkadun ja vähäisemmin liikennöidyn Yrjönkadun kulmassa.

Tontilla sijaitsee arkkitehti Florentin Granholmin vuosina 1891–1896 itselleen ja perheelleen suunnittelema ja rakennuttama asuinrakennus. Se muutettiin vähitellen 1930 -luvulta lähtien toimistokäyttöön. Rakennuksen muutos takaisin asuinkäyttöön on valmistunut 2014. Pohjakeroksessa Lönnrotinkadun varrella on myymälätiloja. Muutossuunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto SARC.

Yrjönkadun alla korttelin länsipuolella kulkee ajoyhteys keskustan maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköinnin tiloihin. Korttelin kohdalle maan alle on louhittu korttelikohtaisten huolto- ja lastaustilojen alue, mutta sitä ei ole otettu käyttöön.

Palvelut

Alue sijaitsee keskustan palvelujen ulottuvilla.

Suojelukohteet

Vanha Kirkkopuisto on osa valtakunnallisesti merkittävää Esplanadin–Bulevardin rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaupunginhallituksen 1987 hyväksymissä Liikekeskustan kaavoitus- ja kehittämisperiaatteissa rakennus on osoitettu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana suojeltavaksi. Suojeluun kuuluvat myös arvokkaat sisätilat. Vanhan Kirkkopuiston ympäristö on kaupunkikuvan kannalta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristökokonaisuus.

Kaupunginmuseo on antanut lausunnon asemakaavaluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 7.10.2014. Siinä todetaan muun muassa, että rakennuksen alkuperäinen ulkoasu ja sisätilat kiinteine sisutuksineen ovat säilyneet poikkeuksellisen hyvin ja rakennuksen pääporrashuone on yksi Helsingin edustavimmista 1800-luvun porrashuoneista. Se on arvoitettu kaupunginmuseon porrashuoneinventoinnissa korkeimpaan luokkaan rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja säilyneisyytensä vuoksi ja siitä todetaan: "Rakennustaiteellisesti korkeatasoinen ja rikkaasti koristeltu porrashuone on säilynyt poikkeuksellisen hyvin alkuperäisessä asussaan maalauskoristelua myöten. Hissin rakentaminen 1920-luvulla asuntovyöhykkeelle istuu luontevasti osaksi kokonaisuutta."

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Ympäristöhäiriöt

Keskustan liikenne Pohjoisesplanadilta Lönnrotinkadun kautta länteen aiheuttaa melua. Akukon Oy:n 5.7.2012 laatimien rakennuksen kunnostuksen akustisissa suunnitteluohjeissa todetaan, että Lönnrotinkadun päiväaikainen melutaso on 68 dBA ja Yrjönkadulla hieman vähemmän. Rakennuksen vuonna 2014 valmistuneessa kunnostuksessa on otettu huomioon Akukonin ohjeet julkisivujen ääneneristävyydelle.

3 TAVOITTEET

Tavoitteena on päivittää asemakaava vastaamaan syksyllä 2012 myönnetyn rakennusluvan tilannetta ja poistaa rakennuskielto tontilta. Alun perin asuintaloksi rakennetun rakennuksen muutos toimistotalosta takaisin asuinrakennukseksi on valmistunut 2014.

Asemakaavan tarkoitus on osoittaa tontti nykytilanteen mukaisesti asuinkäyttöön, turvata kadunvarsitilan säilyminen myymälätilana sekä asettaa rakennukselle suojelumääräykset. Tontin koilliskulmassa on tavoitteena säilyttää keskustan maanalaisen huoltotunnelin yhteydessä sovittu korttelikohtaisen huolto- ja lastaustilan hissi- ja porrasyhteys sekä ilmanvaihtohormi.

4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Tontti merkitään asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Pohjakerrokseen Lönnrotinkadun puolelle osoitetaan myymälä- ja asiakaspalvelutiloja.

Rakennus merkitään rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokkaana suojeltavaksi (sr-1) ja suojelun piiriin kuuluvat myös arvokkaat sisätilat.

Tontille pihan puolelle osoitetaan korttelikohtaisten maanalaisten huoltotilojen hissi- ja porrasyhteys ja ilmanvaihtohormi.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 1 178 m².

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tontti on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Kadunvarsirakennuksen ensimmäinen kerros Lönnrotinkadun puolella on varattava myymälä- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Rakennusten ullakoille saa rakentaa asuntoja. Ullakkoasuntojen kerrosala sisältyy kaavassa määrättyyn rakennusoikeuteen.

Rakennusoikeus on yhteensä 5 260 k-m², josta myymälä- ja liiketilaa on yhteensä 104 k-m². Tonttitehokkuus $e = 4,47$.

Suojelukohteet

Rakennus suojellaan merkinnällä sr-1. Rakennus on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöitä,

jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellista, historiallista ja kaupunkikuvallista arvoa tai muuttavat rakennuksen ominaispiirteitä.

Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet, julkisivut, vesikaton muoto, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet, porttikäytävä ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää, mikä tulee olla korjaustöiden lähtökohta.

Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat pääporrashuone rakenteineen, kiinteine sisustuksineen, alkuperäisine pintamateriaaleineen ja maalauskoristeluineen, alkuperäisen pohjakaavan mukaiset huonetilat kiinteine sisustuksineen ja maalauskoristeluineen, kaakeliuunit, hissien etuseinä ovineen ja verkkoineen.

Hankkeeseen ryhtyvän on liitettävä lupahakemukseen rakennushistoriaselvitys. Ennen lupapäätöksen tekemistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva Vanha kirkkopuisto kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY, Esplanadi-Bulevardi).

Palvelut

Tontti sijaitsee keskustan palvelujen ulottuvilla.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Liikenne

Lönnotinkadun keskiarkivuorokausiliikennemäärä on noin 11 100 autoa vuorokaudessa. Yrjönkadun liikennemäärä on noin 2 100 autoa vuorokaudessa. Toimistorakennuksen muuttaminen asuinrakennukseksi ei aiheuta merkittäviä muutoksia liikennemääriin.

Asemakaava mahdollistaa asuinrakennuksen huollon joko korttelin yhteisen maanalaisen huoltopihan kautta tai porttikongin kautta.

Tontille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle. Mahdolliset autopaikat tulee sijoittaa yleiseen pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikkojen määräksi asemakaavaan on merkitty vähintään 40 kappaletta. Polkupyöräpaikkojen määrä on laskentaohjetta 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa vähäisempi, koska asunnot ovat keskimääräistä isompia.

Piha

Pihatila on suunniteltava ja rakennettava viihtyisäksi kaupunkipihaksi korkeatasoisin pintamateriaalien suojeltaviin rakennukseen hyvin soveltuvalla tavalla.

Varastot ja yhteistilat

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

Huolto

Tontin jätehuolto tulee sijoittaa rakennukseen sisätiloihin tai ne saadaan järjestää koko korttelin yhteisen huolto- ja lastaustilan kautta.

Maanalaisen huoltotunnelin toteutuksen yhteydessä korttelialueelle louhittiin maanalaisen yhteisen huoltotilan alue, mutta sitä ei otettu käyttöön. Maanalaisen tilan liitekartassa on huoltotunnelin rakennusluvan yhteydessä laadittu suunnitelma.

Asemakaavan mukaan ma-merkitylle alalle tulee sijoittaa koko korttelin yhteisen huolto- ja lastaustilan hissi- ja porrasyhteydet sekä uloskäytävät. Tontille tulee sijoittaa maanalaisen huoltotilan ilmanvaihtohormi. Se tulee ulottaa vesikaton yläpuolelle. Nämä saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi. Asiasta on voimassa tonttien välinen rasisussopimus.

Maanalaiset tilat ja yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueella tason +7 alapuolella on voimassa keskustan maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköinnin asemakaava nro 11300.

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Ympäristöhäiriöt

Keskustan liikenne Pohjoisesplanadilta Lönnrotinkadun kautta länteen aiheuttaa melua. Akukon Oy:n 5.7.2012 laatimien rakennuksen kun-

nostuksen akustisissa suunnitteluohjeissa todetaan, että Lönnotinkadun päiväaikainen melutaso on 68 dBA ja Yrjönkadulla hieman vähemmän.

Akukon Oy:n on laatimat akustiset suunnitteluohjeet ja julkisivujen ääneneristysohjeet on otettu huomioon rakennuksen vuonna 2014 valmistuneessa kunnostuksessa. Niiden pohjalta asemakaavaan on laadittu määräykset liikennemelun huomioon ottamisesta.

Asemakaavamääräysten mukaan asuinhuoneiden ulkovaipan ääneneristävyuden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dBA Lönnotinkadun puolella kerroksissa 1.–3. ja vähintään 32 dBA muissa kerroksissa Lönnotinkadun puolella sekä Yrjönkadun 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.

5

ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutosta koskee seuraavat kolme erityistavoitetta: olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen sekä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvan haitan vähentäminen sekä viranomaisten laatimien valtakunnallisten inventointien ottaminen huomioon (Valtakunnallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset ympäristöt, RKY).

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

Rakennuksen muutos takaisin asuinkäyttöön hyvien palvelujen äärelle elävöittää keskustaa.

Rakennuksen suojelulla taataan olemassa olevan kaupunkikuvan sekä rakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja historiallisten kerrostumien säilyminen. Suojelulla tuetaan valtakunnallisten suojelutavoitteiden toteutumista.

Asemakaavan melumääräyksillä taataan, että myös tulevaisuuden peruskorjauksissa huolehditaan riittävästä asuntojen ääneneristävyydestä liikennemelua ja ilmanvaihdon aiheuttamaa melua vastaan sekä huolehditaan pihan olosuhteista.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen eikä teknisen huollon järjestämiseen.

Asemakaava ei edellytä pysäköintipaikkoja, mutta mahdolliset pysäköintipaikat tulee osoittaa keskustan yleisiin pysäköintilaitoksiin. Tonttien huoltoliikenne toimii Yrjönkadun kautta. Tontin pohjoiskulmaan osoitettu hissi- ja porrasyhteys sekä uloskäytävät mahdollistavat jatkossa korttelin yhteisen maanalaisen huoltotilan toteuttamisen.

Asemakaavan toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

6

SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Asemakaavan muutosta on tehty tontin 63/2 omistajan Fastighets Ab Lönnrotsgatan 3 Kiinteistö Oy:n hakemuksen johdosta (saapunut 15.5.2012).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos (päiväty 11.9.2014).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2014 kaavoituskatsauksessa.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan muutosluonnos ovat olleet nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin ilmoitustaululla 24.9.–14.10.2014 sekä viraston internet-sivuilla. Nähtävillä oloaikana ei jätetty yhtään huomautusta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kaupunginmuseon, kiinteistöviraston, ympäristökeskuksen, rakennusviraston, rakennusvalvontaviraston, Helsingin seudun ympäristöpalvelujen/vesihuollon, Helsingin Energia -liikelaitoksen, Helen Sähköverkko Oy:n ja pelastuslaitoksen kanssa sekä Museoviraston ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ELY:n kanssa. Ennen

lautakuntakäsittelyä yllä luetelluille viranomaisille lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos ja pyydettiin lausunnot.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) totesi Helsingin kaupungin neuvottelussa 27.11.2013, että viranomaisneuvottelua ei tarvita ja määräykset on hyvin laadittu.

Kaupunginmuseo totesi lausunnossaan, että esillä oleva asemakaavaluonnos ja sr-1 suojelumääräys perustuu museon asettamiin suojelutavoitteisiin. Museo pitää suojelumääräystä hyvänä ja riittävänä. Kaupunginmuseolla ei näin ollen ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan eikä asemakaavan muutosluonnokseen.

Helsingin kaupungin ympäristökeskus totesi lausunnossaan, että kaavaselostukseen tulee liittää tiedot rakennuksen julkisivujen ääneneristävyysvaatimusten riittävydestä ja että kaavakarttaan tulee merkitä julkisivut, joita vaatimukset koskevat. Ympäristökeskuksen ilmoittamat asiat on otettu huomioon asemakaavan muutosehdotuksessa ja sen asemakaavamerkinnoissä ja -määräyksissä sekä kaavaselostuksessa.

Museovirasto on ilmoittanut, että Museoviraston ja maakuntamuseoiden välisen yhteistyösopimuksen mukaisesti Helsingin kaupunginmuseo antaa lausunnon.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, Helsingin Energia -liikelaitos, kiinteistövirasto, rakennusvirasto ja pelastuslaitos ilmoittivat, ettei niillä ole huomautettavaa.

Rakennusvalvontavirasto, Helen Sähköverkko Oy sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) eivät ole jättäneet kannanottoa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 16.1.–16.2.2015

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseo
- kiinteistövirasto
- pelastuslautakunta
- rakennusvalvontavirasto
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

Yhteenveto lausunnoista

ELY-keskus katsoo, että asemakaavamuutos huomioi ansiokkaasti arvokkaan rakennuksen suojelutavoitteet.

Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Kiinteistövirasto toteaa, että maapoliittisia neuvotteluja ei ole tarpeen käydä.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Kaavaselostusta on 8.3.2016 täydennetty lisäyksellä Ote Helsingin uudesta yleiskaavaehdotuksesta (kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2015) sekä täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 9.12.2014 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunkisuunnitteluvirasto totesi (8.3.2016) kirjeessään kaupunginhallitukselle, etteivät annetut lausunnot anna aihetta muuttaa kaavaehdotusta.

Helsingissä 8.3.2016

Mikko Aho



4. KAUPUNGINOSAN (KAMPIN) KORTTELIN 63 TONTIN 2, LÖNNROTINKATU 3, ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Lönnrotinkatu 3 -Yrjönkatu 15 kulmarakennusta 4. kaupunginosan Kampin korttelin 63 tontilla 2.

Nykytilanne

Tontilla sijaitsee arkkitehti Florentin Granholmin vuonna 1896 suunnittelema asuinrakennus. Se muutettiin toimistokäyttöön vähitellen 1930 -luvulta lähtien.

Rakennus palautettiin asuinkäyttöön keuhälä 2014. Pohjakerroksessa Lönnrotinkadun varrella on myymälätiloja.

Mitä alueelle suunnitellaan

Asemakaava päivitetään vastaamaan tontin nykyistä käyttöä ja tontin rakennuskielto poistetaan.

Tontti merkitään asuinkerrostalojen kortteli-alueeksi. Ullakolle sallitaan asuntoja ja pohjakerrokseen Lönnrotinkadun puolelle määrätään sijoitettavaksi myymälä- ja asiakaspalvelutiloja. Rakennus merkitään rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvalisestih huomattavan arvokkaana suojeltavaksi. Tontille pihan puolelle osoitetaan keskuksan maanalaiseen huoltotunneliin liittyvä korttelikohtaisen huoltotilan hissi- ja porrasyhteys sekä ilmanvaihtohormi.





Aloite

Asemakaavan muutosta on hakenut Fastighets Ab Lönnrotsgatan 3 Kiinteistö Oy.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Tontilla on voimassa asemakaava vuodelta 1836, jossa on määritelty ainoastaan tontin rajat. Tontti on rakennuskiellossa asemakaavan muuttamista varten.

Kortteli kuuluu keskustan maanalaisen huoltoliikenteen ja pysäköinnin asemakaavan alueeseen (vuodelta 2004). Siinä on maan alla korttelin kohdalla korttelikohtaisten huoltoliikenne- ja lastaustilojen alue sekä länsiosassa ajoyhteys pysäköintilaitokseen ja huoltotiloihin.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi, jota kehitetään hallinnon, kaupan ja julkisten palvelujen, asumisen ja virkistyksen sekä alueelle tarpeellisen yhdyskuntateknisen huollon ja liikenteen käyttöön. Tontti on myös kävelykeskusta- aluetta sekä kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta.

Vanha Kirkkopuisto on osa valtakunnallisesti merkittävää Esplanadin-Bulevardin rakennettua kulttuuriympäristöä (Museovirasto RKY 2009).

Maankäyttösopimus

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

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä sen toteuttamisen vaikutuksia kulttuuriperintöön, kaupunkikuvaan ja asumisen olosuhteisiin.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 24.9.–14.10.

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

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää **mielipiteen viimeistään 14.10. kirjallisesti osoitteeseen:**

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

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunki-





11.9.2014

suunnittelulautakunnalle vuoden 2014 lopussa.

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

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä keväällä 2015.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Helsingin kaupunginosayhdistysten liitto HELKA
- Kampin kaupunginosayhdistys ry
- Helsingin Yrittäjät ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset mm: kaupunginmuseo, kiinteistöviraston tonttiosasto, ympäristökeskus, rakennusvirasto, rakennusvalvontavirasto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut / vesihuolto, Helsingin Energia, Helen Sähköverkko Oy ja pelastuslaitos.
- muut asiantuntijaviranomaiset: Museovirasto, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.

Mistä saa tietoa

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

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille
- www.hel.fi/ksv (kohdassa Nähtävänä nyt!)

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

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Anne Karppinen
puhelin 310 37200
sähköposti [anne.karppinen\(a\)hel.fi](mailto:anne.karppinen(a)hel.fi)



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	04.11.2014
Kaavan nimi	4. kaupunginosa Kamppi, kortteli 63 tontti 2 tason +7,0 yläpuolella oleva alue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.09.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1178	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1178

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	0,1178	100,0	5260	4,47		5260
A yhteensä	0,1178	100,0	5260	4,47		5260
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

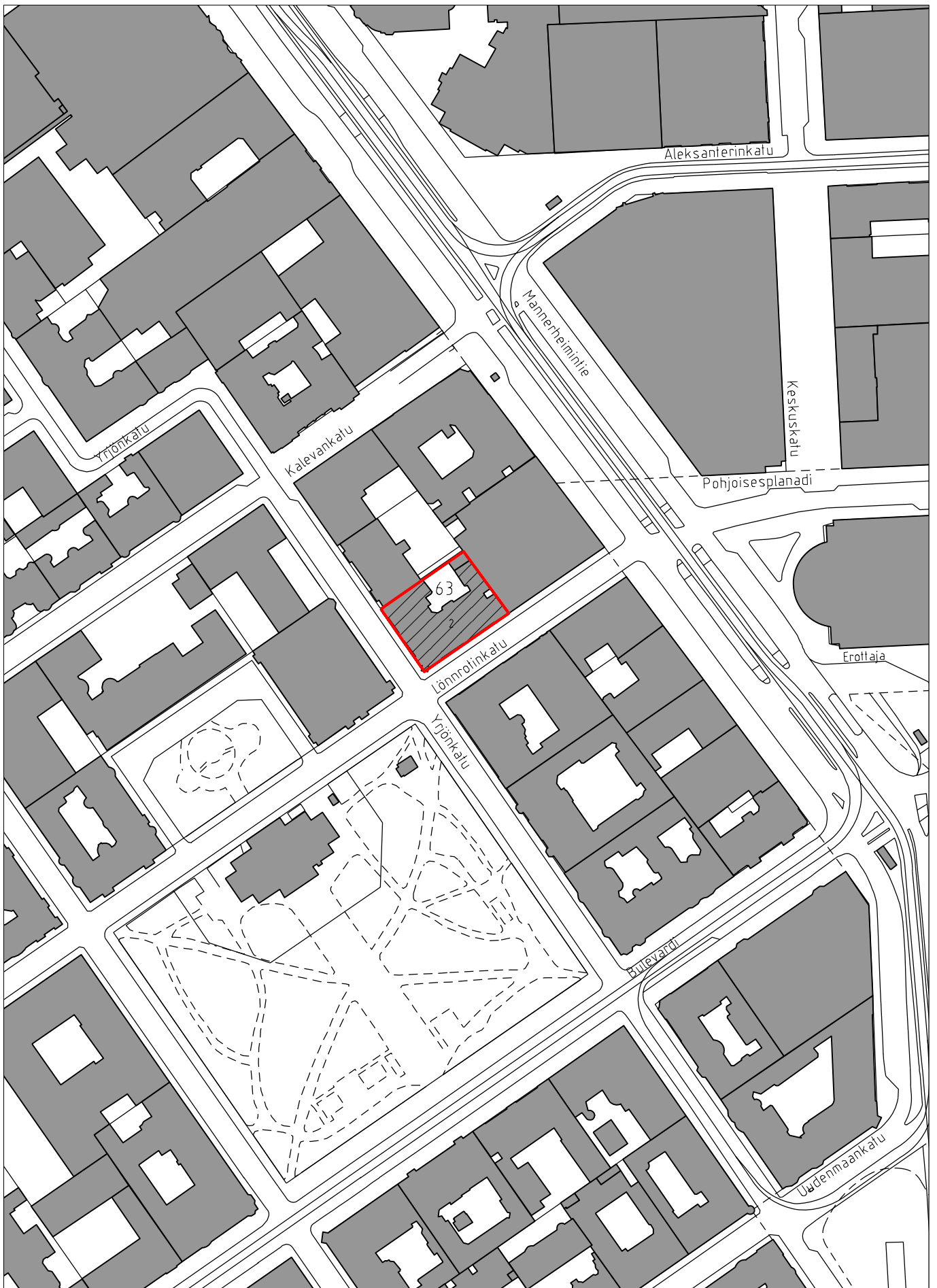
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	5260	1	5260

Alamerkinät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1178	100,0	5260	4,47		5260
A yhteensä	0,1178	100,0	5260	4,47		5260
AK	0,1178	100,0	5260	4,47		5260
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	1	5260	1	5260
Asemakaava	1	5260	1	5260



SIJAINTIKARTTA

Lönnrotinkatu 3
Kamppi, kortteli 63, tontti 2
Liite asemakaavaan 12242

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Keskustaprojekti
Anne Karppinen/PHa

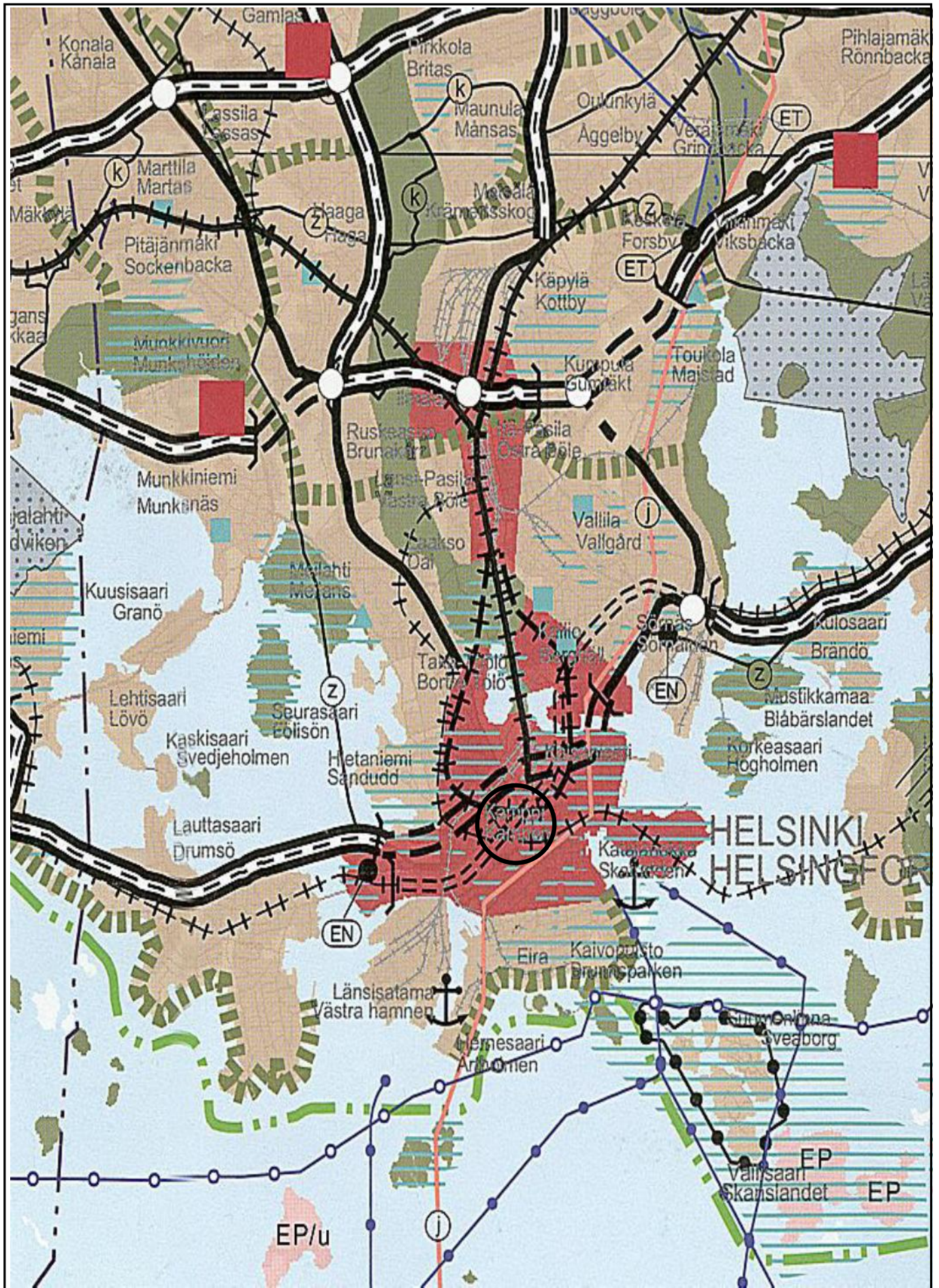


ILMAKUVA

Lönnrotinkatu 3
Kamppi, kortteli 63, tontti 2
Asemakaava-alueen nro 12242 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Keskustaprojekti
Anne Karppinen/ PHA

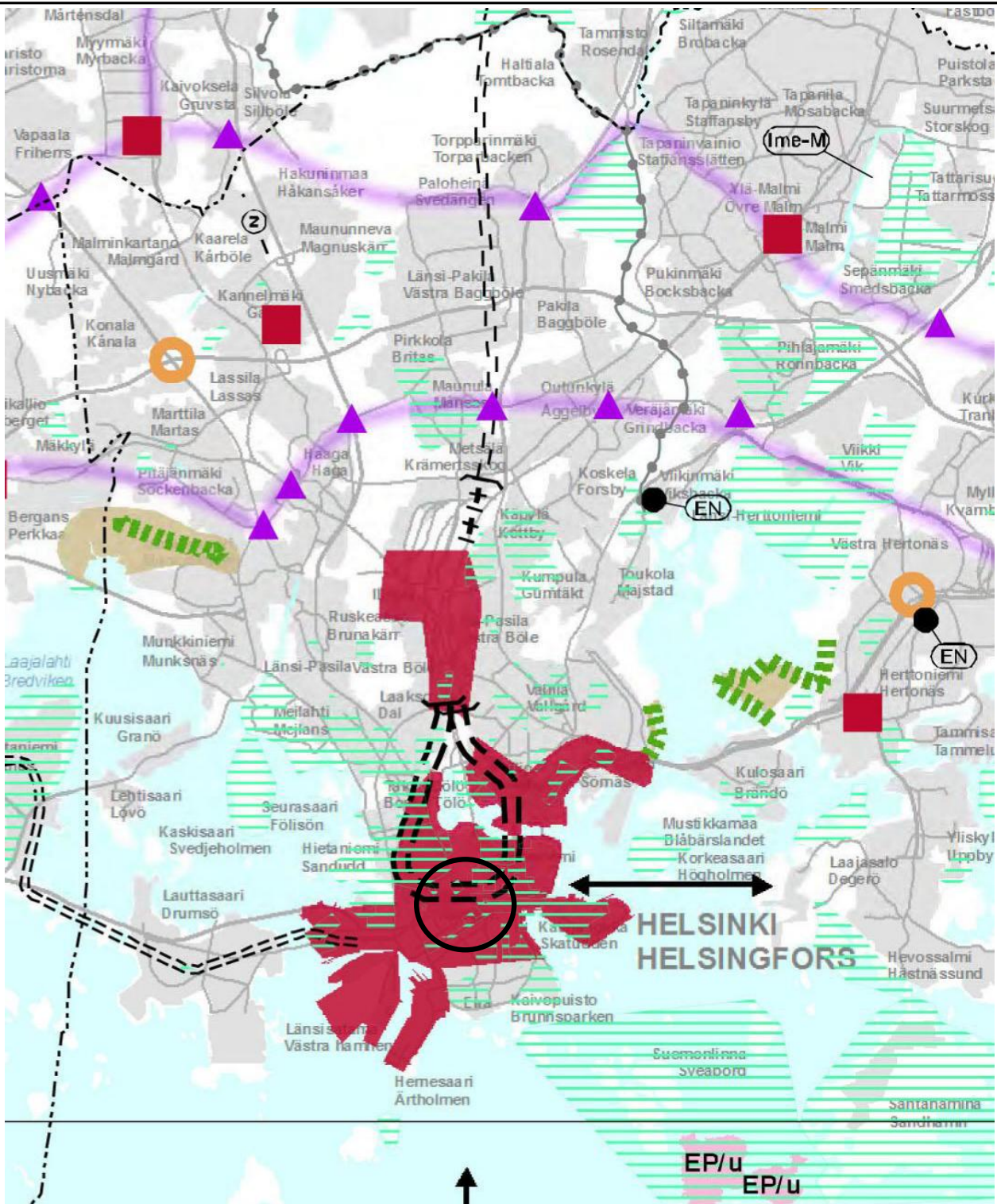




Ote maakuntakaavasta
 Lönnrotinkatu 3
 Kampi, kortteli 63, tontti 2
 Liite asemakaavaan nro 12242

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Keskustaprojekti
 Anne Karppinen/PHa



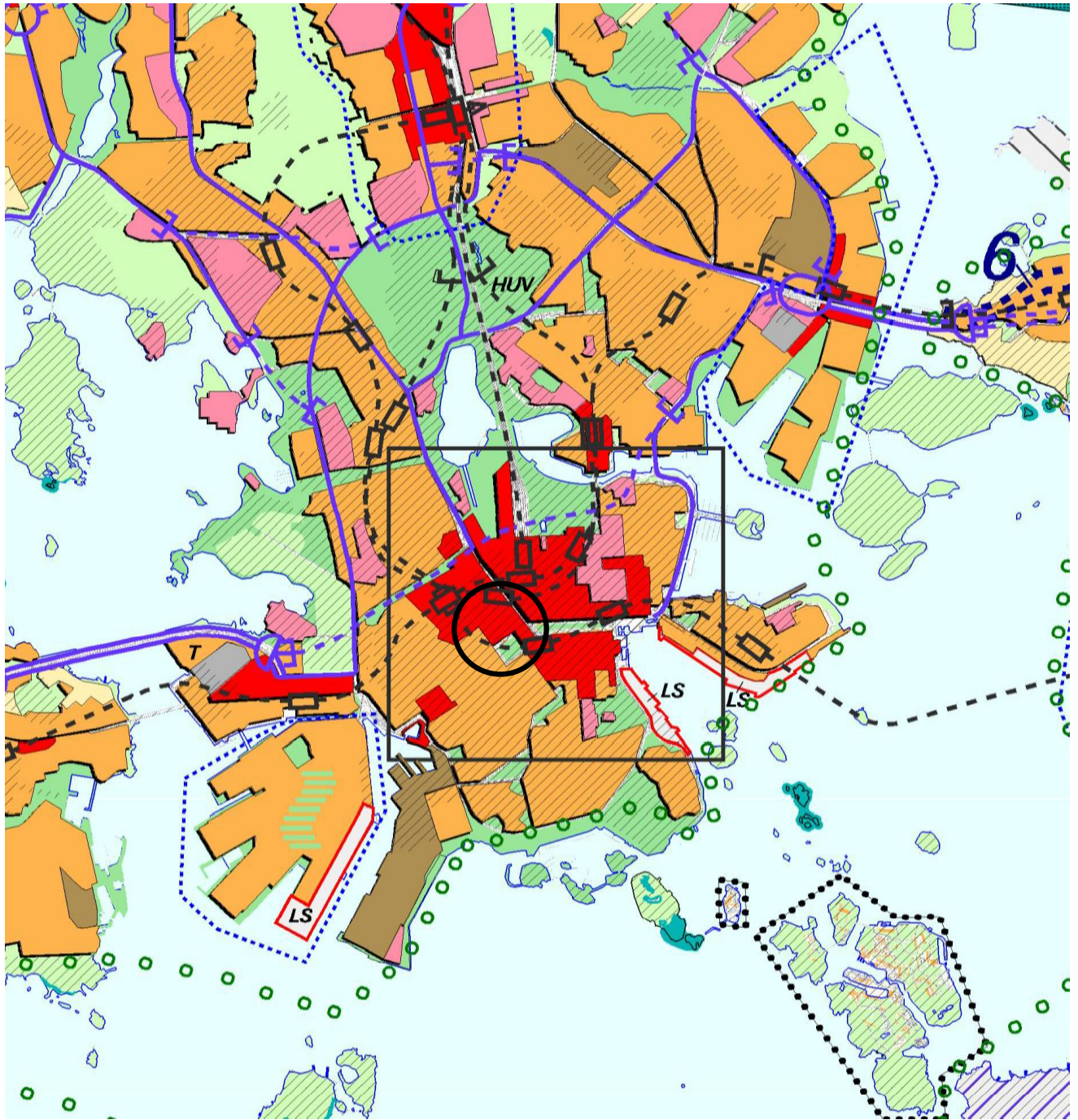


- | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | Taajamatoimintojen alue | | Päärata | | Energiahuolon alue |
| | Tiivistettävä alue | | Liikennetunneli | | Lentomelualue M (L _{Aeq} 7-22 yli 55 db) |
| | Keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus | | Liikennetunnelin ohjeellinen linjaus | | Puolustusvoimien melualue (L _{Aeq} 7-22 yli 55 db) |
| | Keskustatoimintojen alue | | Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehdoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen | | Natura 2000 verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue |
| | Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö | | Liikenteen yhteystarve | | Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009) |
| | Viheryhteystarve | | Joukkoliikenteen vaihtopaikka | | Kunnan raja 1.1.2013 |
| | Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulustoiminta | | Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli | | |

Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 Lönnrotinkatu 3
 Kampi, kortteli 63, tontti 2
 Liite asemakaavaan nro 12242

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Keskustaprojekti
 Anne Karppinen/PHA





- Keskustatoimintojen alue
- Kerrostalovaltainen alue, asuminen/toimitila
- T* Toimiläpvaltaisena kehitettävä alue.
- Pientalovaltainen alue, asuminen
- Hallinnon ja julkisten palvelujen alue
- Työpaikka-alue, teollisuus/toimistosatama
- Teknisen huollon alue
- Kaupunkipuisto
- HUV* Ympärivuotisena työalueena kehitettävä alue. *EA* Ekosomisen kokeilualue.

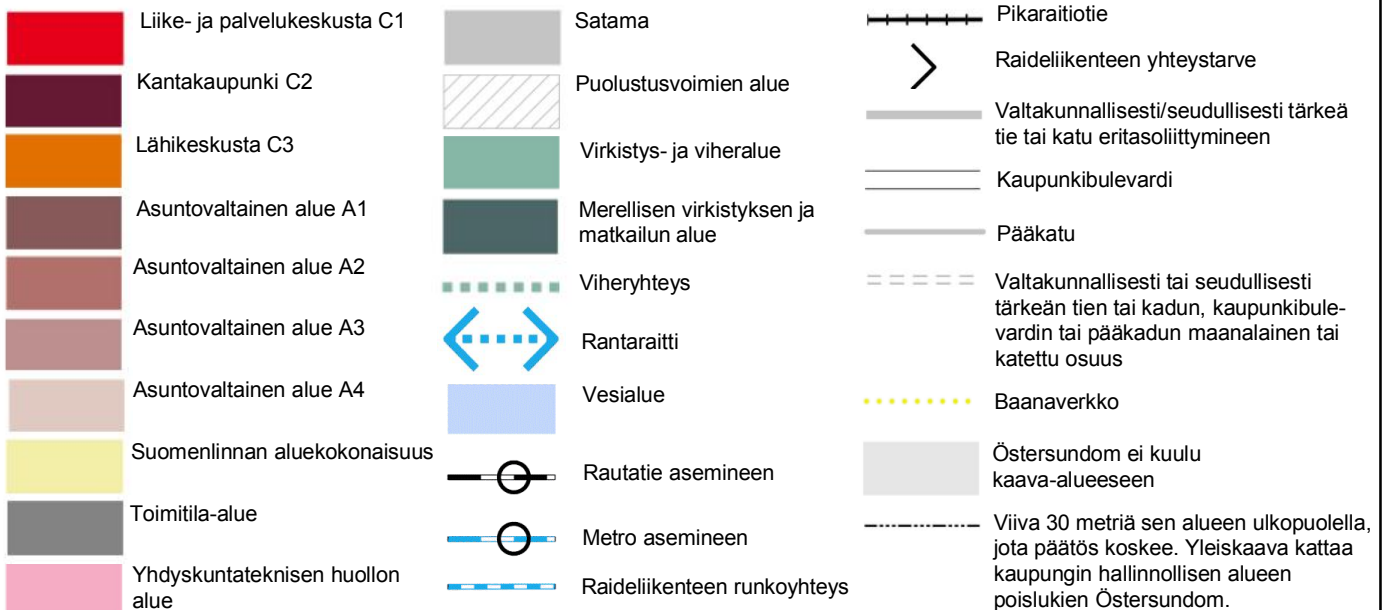
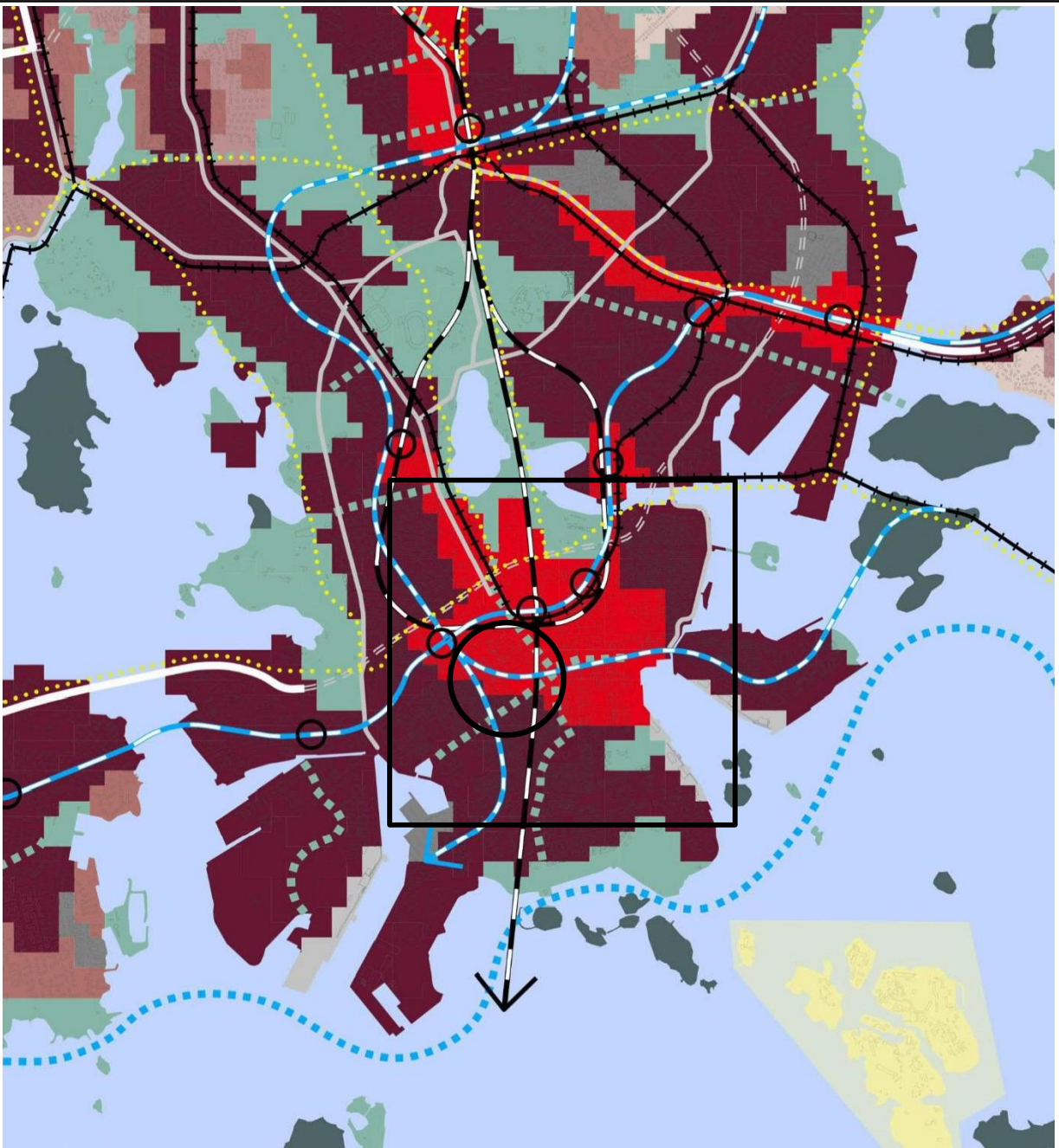
- Virkistysalue
- LR* Liikennealue
- LS* Satama-alue
- Sotilasalue
- (A)* Alue, joka muutetaan asunto- ja virkistys-alueeksi, jos yleiskaavakartalla osoitettu muu toiminta siirtyy alueelta pois.
- Luonnonsuojelualue
- Kulttuurihistoriallisesti, rakennus-taiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue
- Maailmanperintökohde

- Vesialue
- Keskuspuiston alue
- Suunnittelualue
- Selvitysalue, jonka maankäyttö ratkaistaan yleiskaavalla tai osayleiskaavalla
- Moottorikatu
- Pääkatu
- Metro tai rautatie asemineen
- Joukkoliikenteen kehämäinen runkolinja asemineen (jokeri, bussi tai raitiotie)
- Pääliikenneverkon maanalainen osuus
- Viira, nopean raitiotien varaus
- Kävelykeskusta

Ote yleiskaava 2002:sta
 Lönnrotinkatu 3
 Kampi, kortteli 63, tontti 2
 Liite asemakaavaan nro 12242

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Keskustaprojekti
 Anne Karpinen/PHa



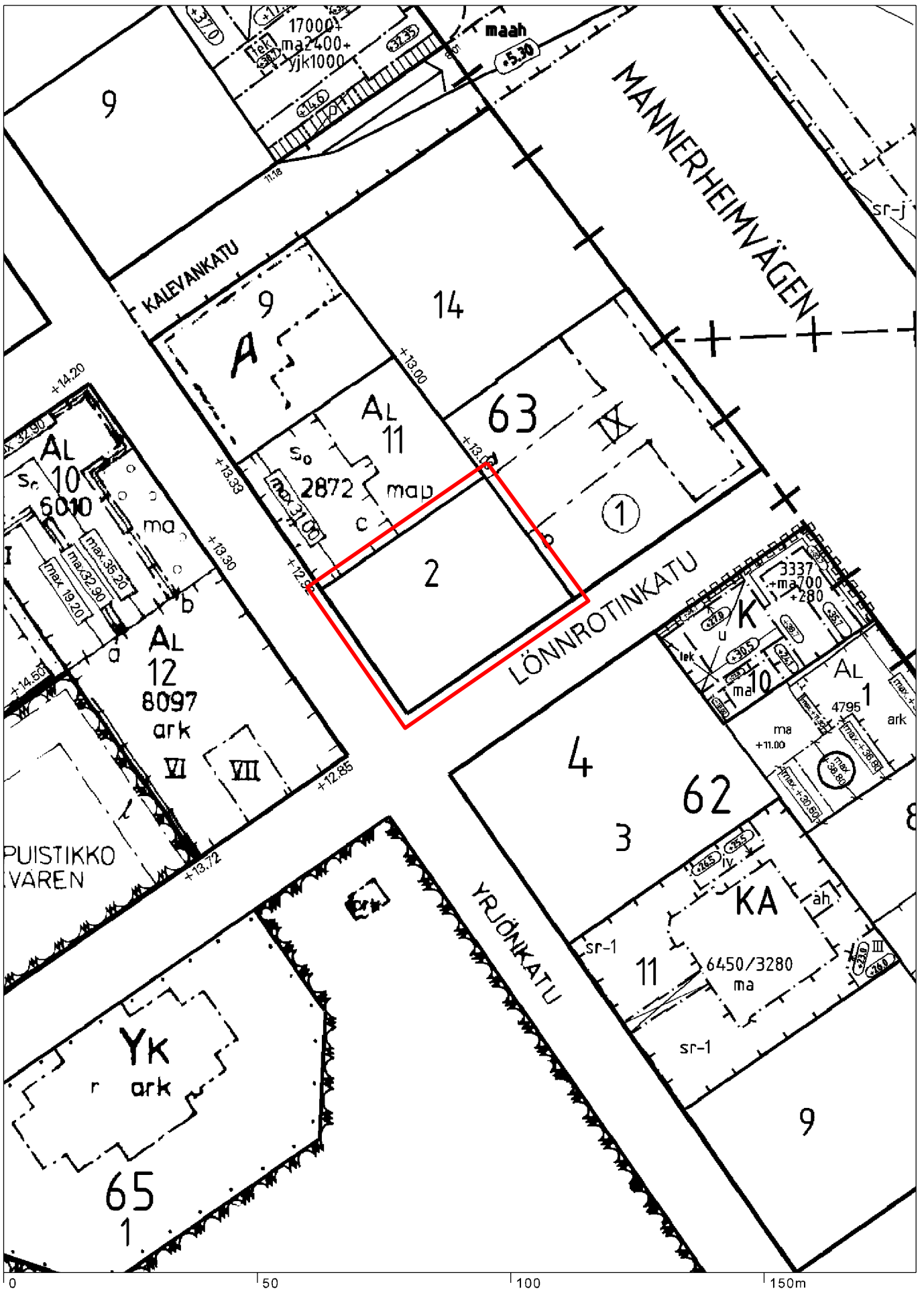




Ote voimassa olevasta hakemistokartasta
 Lönrotinkatu 3
 Kampi, kortteli 63, tontti 2
 Liite asemakaavaan nro 12242

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Keskustaprojekti
 Anne Karpainen/PHa



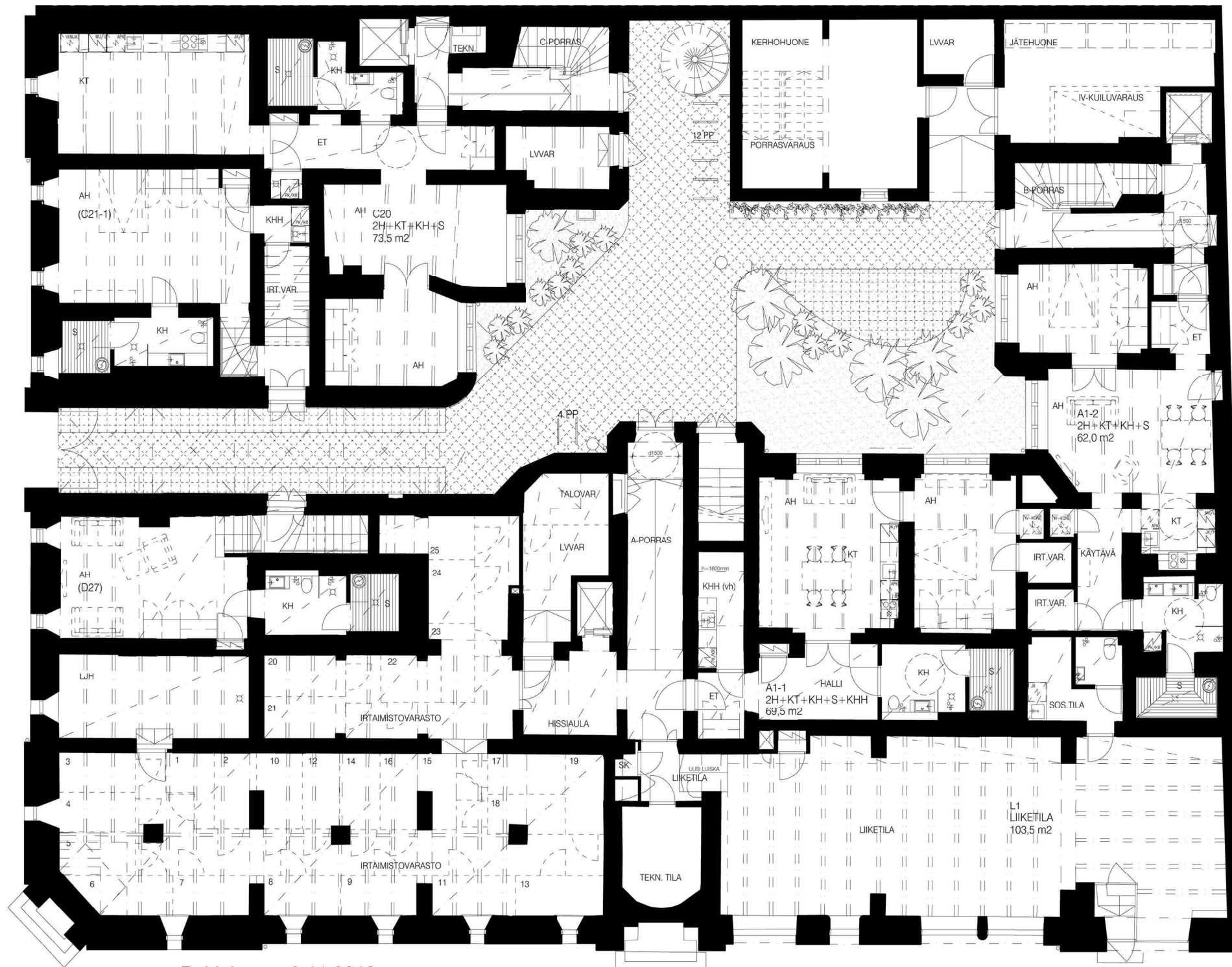


Ote ajantasa-asemakaavasta

Lönnrotinkatu 3
 Kamppi, kortteli 63, tontti 2
 Liite asemakaavaan 12242

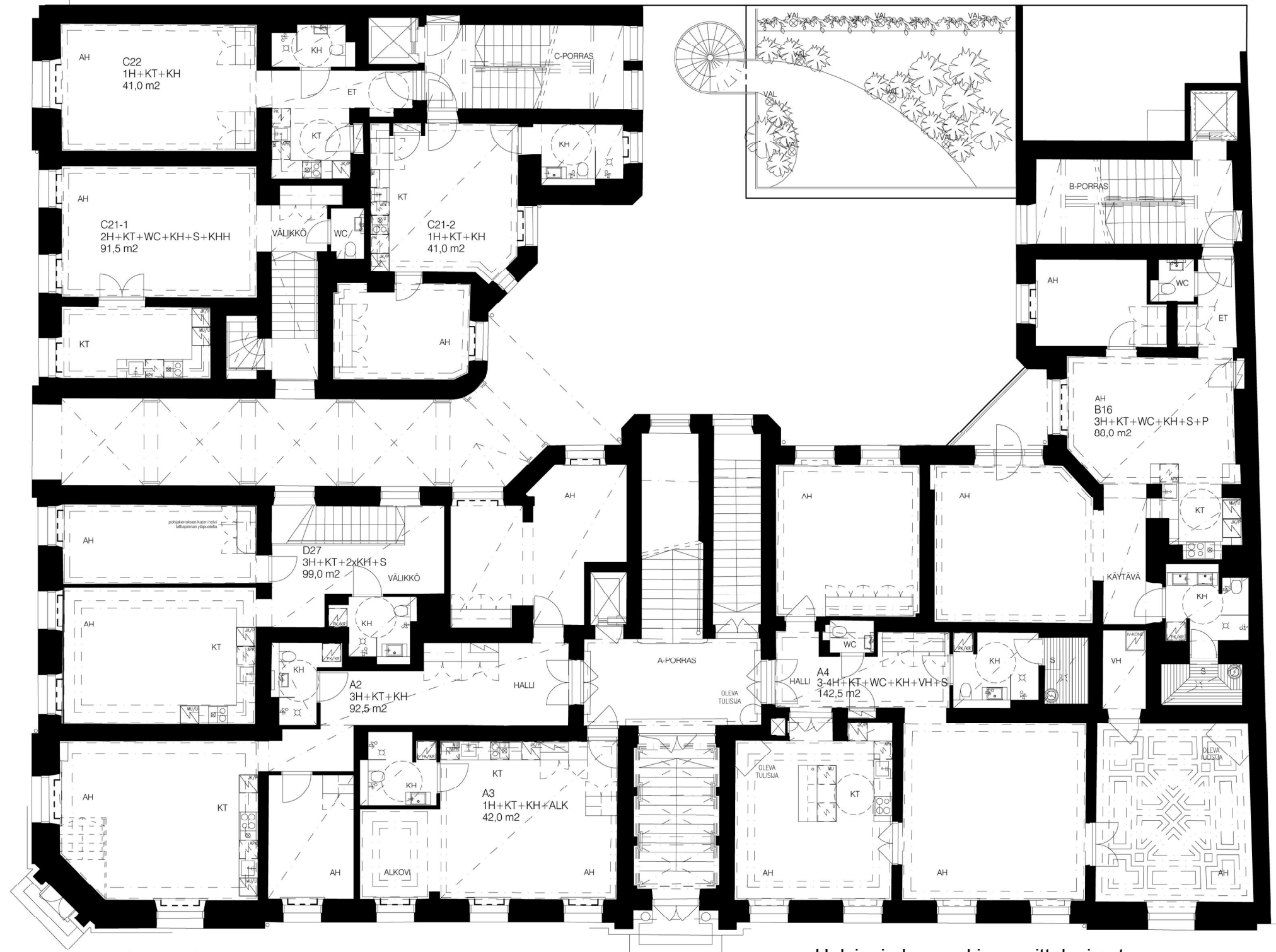
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Keskustaprojekti
 Anne Karppinen/PHa





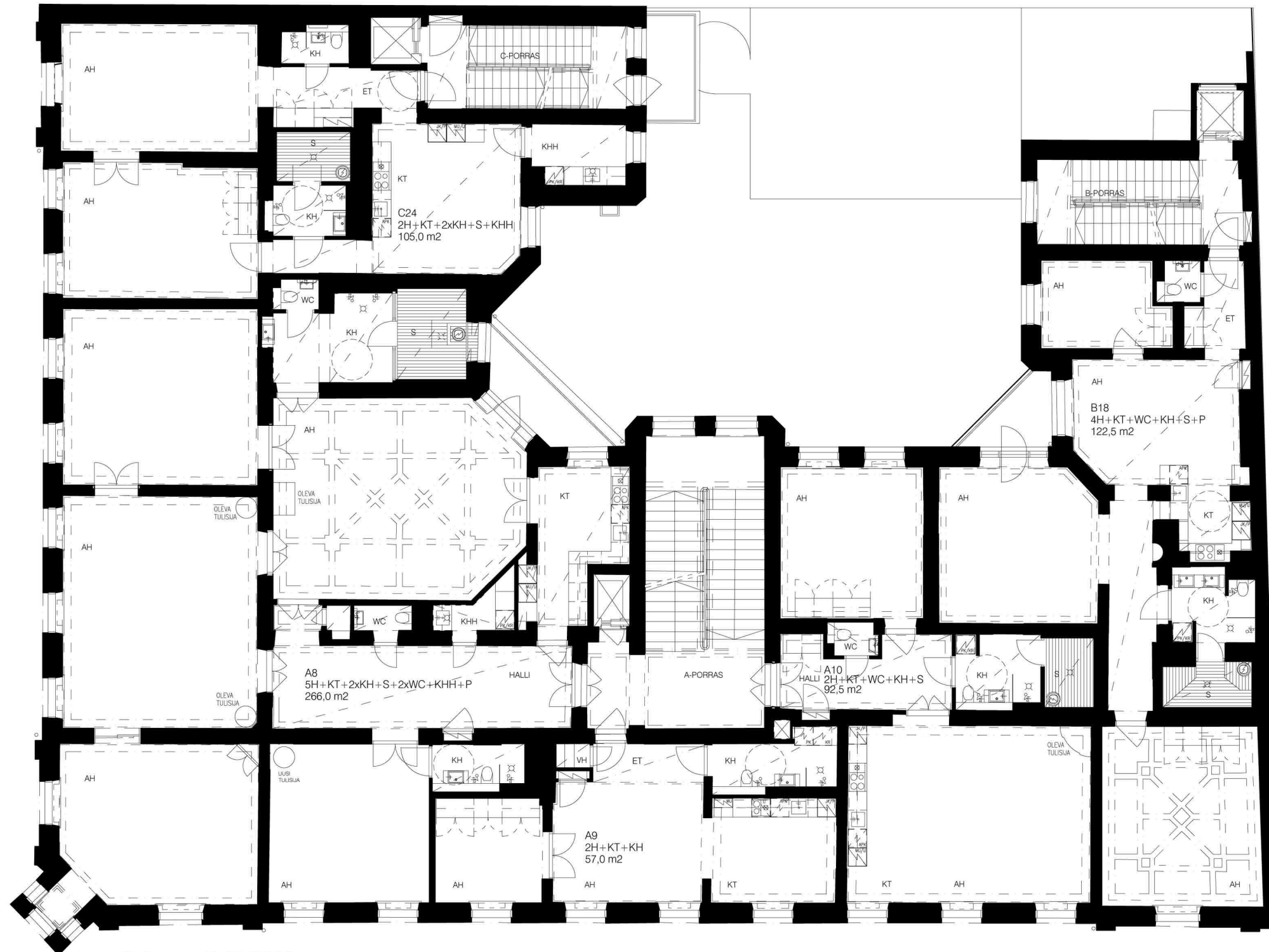
Pohjakerros 6.11.2013
 Sarc Arkkitehtitoimisto
 Lönnrotinkatu 3
 Kampi, kortteli 63, tontti 2
 Liite asemakaavaan 12242

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Keskustaprojekti
 Anne Karppinen/PHa



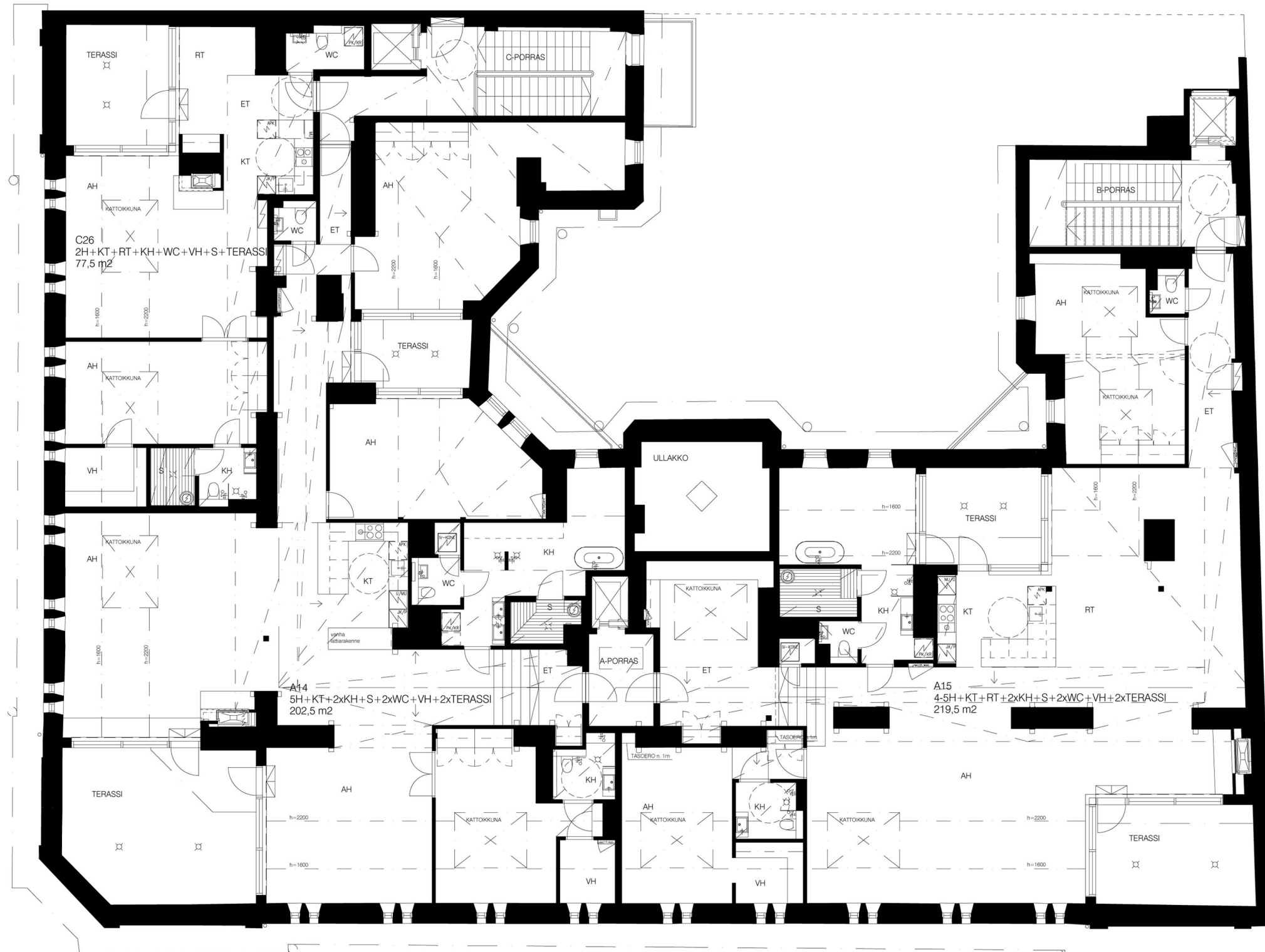
1. kerros 6.11.2013
 Sarc Arkkitehtitoimisto
 Lönnrotinkatu 3
 Kamppi, kortteli 63, tontti 2
 Liite asemakaavaan 12242

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavosasto
 Keskustaprojekti
 Anne Karppinen/PHa



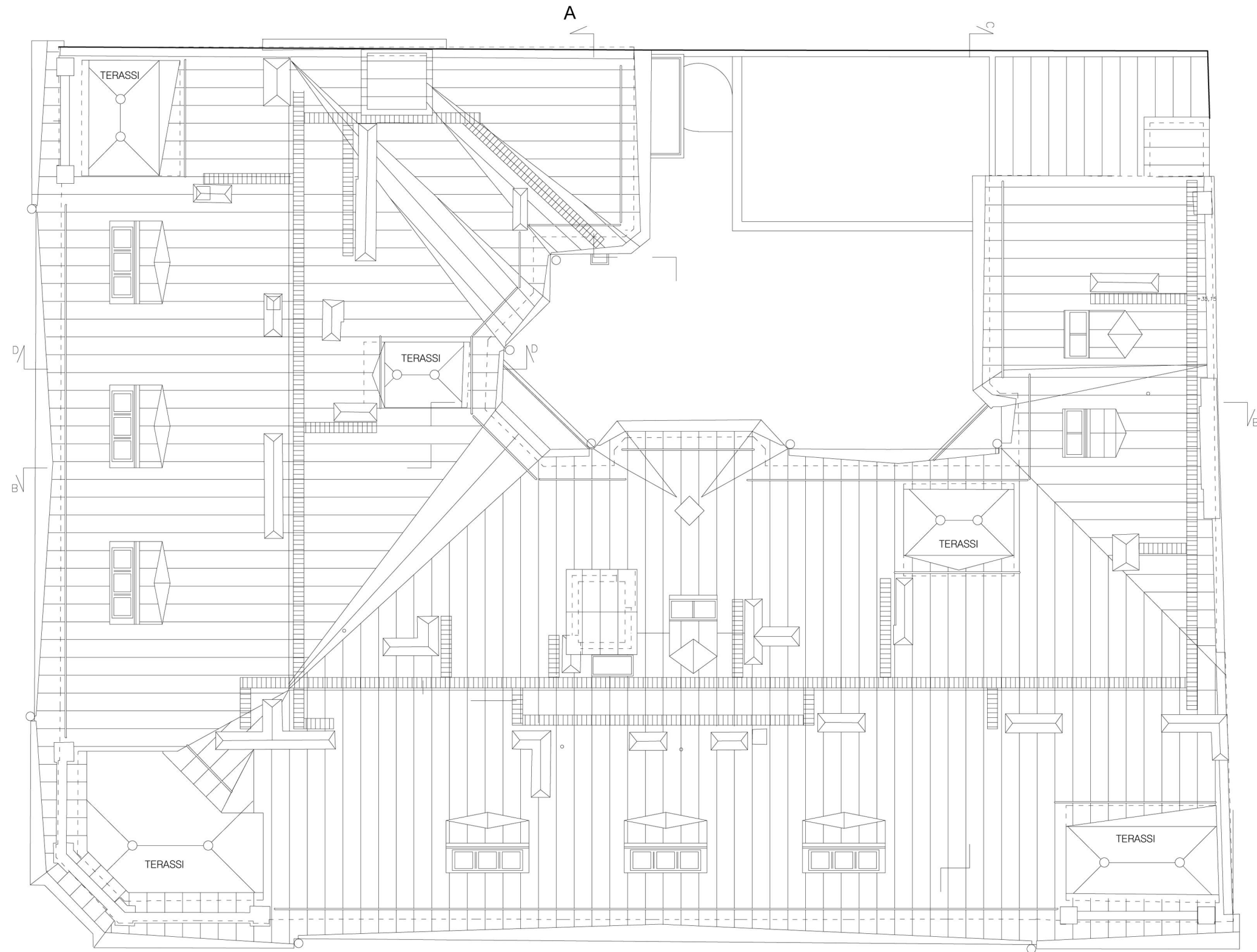
3. kerros 6.11.2013
Sarc Arkkitehtitoimisto
Lönrotinkatu 3
Kamppi, kortteli 63, tontti 2
Liite asemakaavaan 12242

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Keskustaprojekti
Anne Karppinen/PHa



5. kerros 6.11.2013
 Sarc Arkkitehtitoimisto
 Lönnrotinkatu 3
 Kampi, kortteli 63, tontti 2
 Liite asemakaavaan 12242

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Keskustaprojekti
 Anne Karppinen/PHa



Vesikatto, 6.11.2013
 Sarc Arkkitehtitoimisto
 Lönnrotinkatu 3
 Kampi, kortteli 63, tontti 2
 Liite asemakaavaan 12242



Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Keskustaprojekti
 Anne Karppinen/PHa



Julkisivu Lönnrotinkadulle 6.11.2013
Sarc Arkkitehtitoimisto
Lönnrotinkatu 3
Kamppi. kortteli 63, tontti 2
Liite asemakaavaan 12242

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Keskustaprojekti
Anne Karppinen/PHa

LÖNNROTINKATU



Julkisivu Yrjönkadulle 6.11.2013
Sarc Arkkitehtitoimisto
Lönrotinkatu 3
Kamppi, kortteli 63, tontti 2
Liite asemakaavaan 12242

Helsingin kaupunkisunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Keskustaprojekti
Anne Karppinen/PHa



Leikkaus A-A, 6.11.2013
 Sarc Arkkitehtitoimisto
 Lönnrotinkatu 3
 Kamppi, kortteli 63, tontti 2
 Liite asemakaavaan 12242

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Keskustaprojekti
 Anne Karppinen/PHa



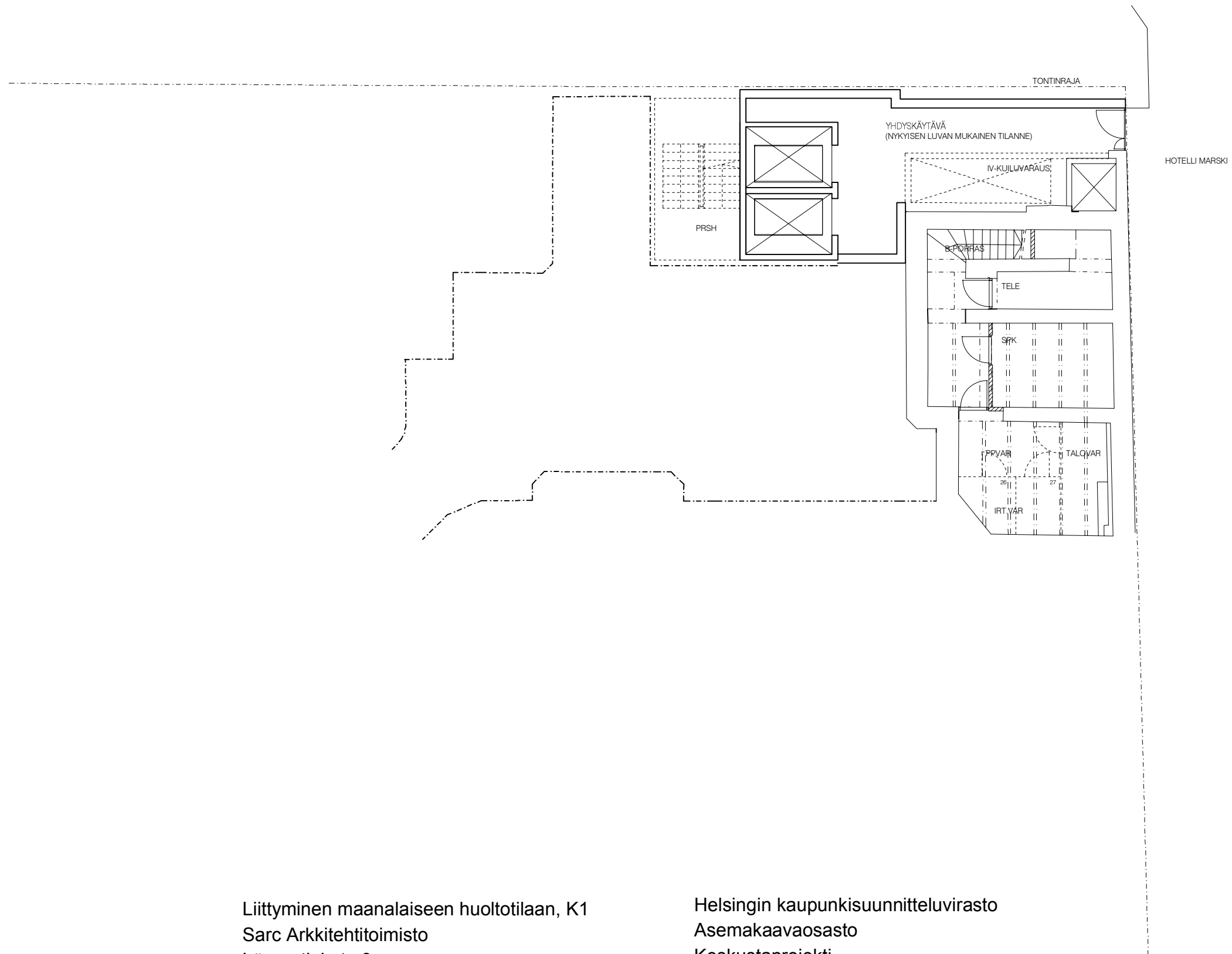
Leikkaus B-B, 6.11.2013
Sarc Arkkitehtitoimisto
Lönrotinkatu 3
Kamppi, kortteli 63, tontti 2
Liite asemakaavaan 12242

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Keskustaprojekti
Anne Karppinen/PHa



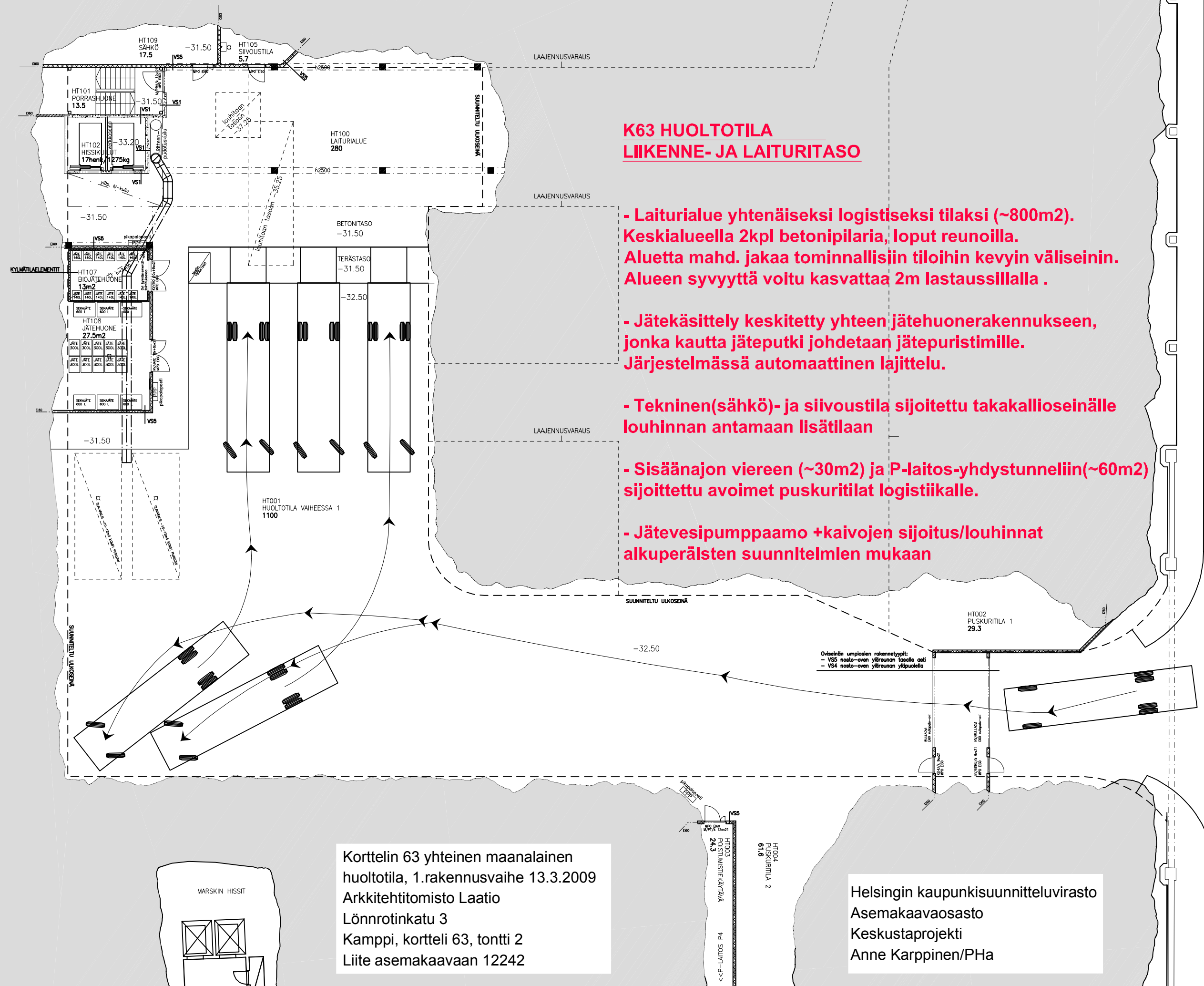
Leikkaus C-C, 6.11.2013
 Sarc Arkkitehtitoimisto
 Lönnrotinkatu 3
 Kampi, kortteli 63, tontti 2
 Liite asemaavaan 12242

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Keskustaprojekti
 Anne Karpinen/PHa



Liittyminen maanalaiseen huoltotilaan, K1
 Sarc Arkkitehtitoimisto
 Lönnrotinkatu 3
 Kampi, kortteli 63, tontti 2
 Liite asemakaavaan 12242

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Keskustaprojekti
 Anne Karppinen/PHa



**K63 HUOLTOTILA
LIIKENNE- JA LAITURITASO**

- Laiturialue yhtenäiseksi logistiseksi tilaksi (~800m2). Keskialueella 2kpl betonipilaria, loput reunoilla. Aluetta mahd. jakaa toiminnallisiin tiloihin kevyin väliseinin. Alueen syvyyttä voitu kasvattaa 2m lastaussillalla .
- Jäte käsittely keskitetty yhteen jätehuonerakennukseen, jonka kautta jäteputki johdetaan jätepuhdistimille. Järjestelmässä automaattinen lajittelu.
- Tekninen(sähkö)- ja siivoustila sijoitettu takakallioseinälle louhinnan antamaan lisätilaan
- Sisäänajon viereen (~30m2) ja P-laitos-yhdystunneliin(~60m2) sijoitettu avoimet puskuritilat logistiikalle.
- Jätevesipumppaamo +kaivojen sijoitus/louhinnat alkuperäisten suunnitelmien mukaan

Korttelin 63 yhteinen maanalainen huoltotila, 1.rakennusvaihe 13.3.2009
 Arkkitehtimisto Laatio
 Lönnrotinkatu 3
 Kampi, kortteli 63, tontti 2
 Liite asemakaavaan 12242

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Keskustaprojekti
 Anne Karppinen/PHa



MUSEOVIRASTO

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY



Kunta: Helsinki

Nimi: Esplanadi - Bulevardi

julkaisupäivämäärä 22.12.2009

Kaava-alue on valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön vieressä  — sr-1 (RKY2009, Esplanadi-Bulevardi)

Lönnrotinkatu 3
Kamppi, kortteli 63, tontti 2
Liite asemakaavaan nro 12242

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Keskustaprojekti
Anne Karppinen/PHA





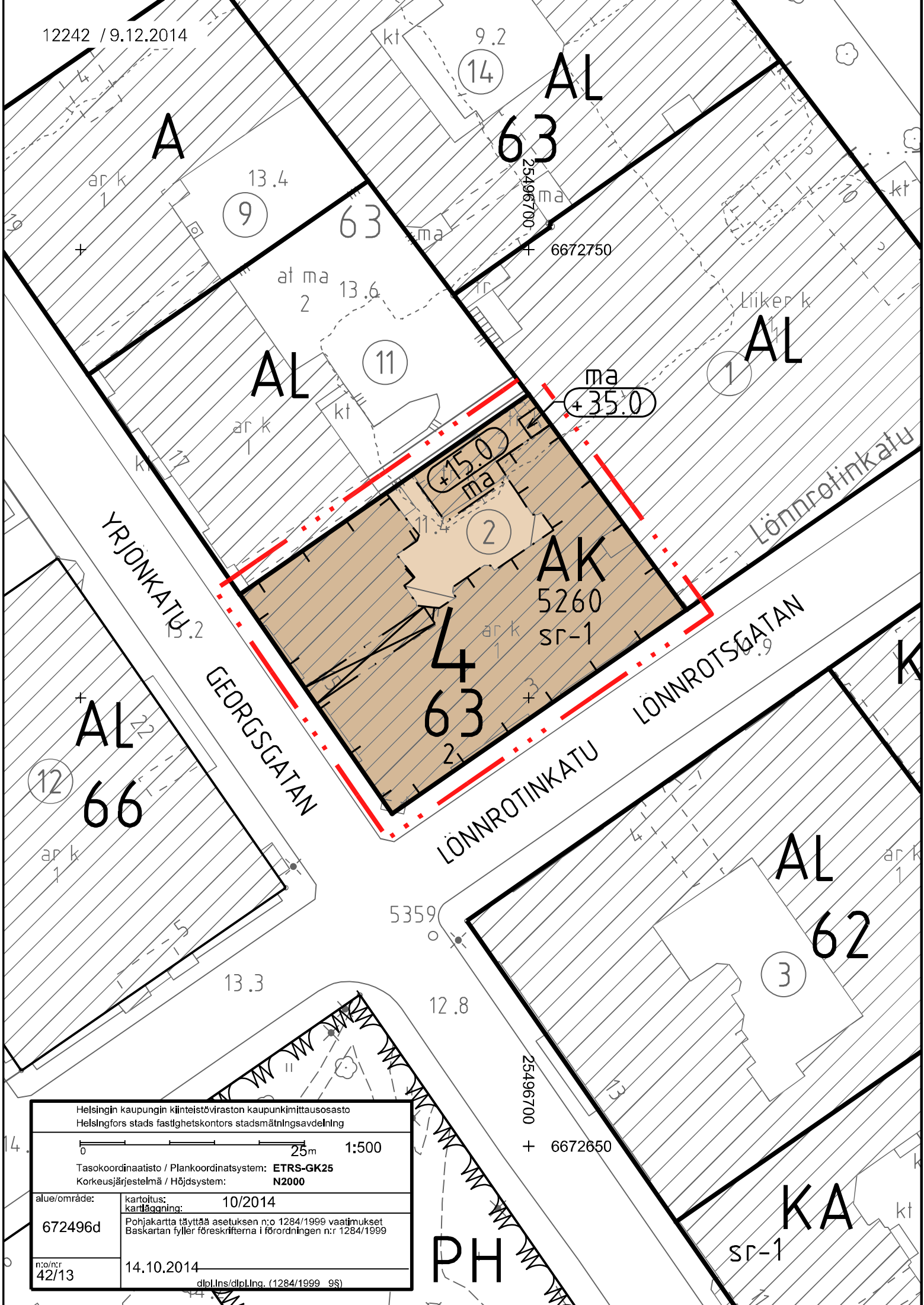
HAVAINNEKUVA

Lönnrotinkatu 3
Kamppi, kortteli 63, tontti 2
Liite asemakaavaan 12242

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Keskustaprojekti
Anne Karppinen/PhA



12242 / 9.12.2014



Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsmättningsavdelning	
25m 1:500	
Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatsystem: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
alue/område: 672496d	kartoitus: kartiläggning: 10/2014 Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen n:r 1284/1999
n:o/nr 42/13	14.10.2014 dpl.ins/dpl.lng. (1284/1999 9§)

PH

SR-1

4. kaupunginosa Kamppi
Kortteli 63 tontti 2
Tason +7,0 yläpuolella oleva alue
Asemakaavan muutos nro 12242 1;500

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Asuinkeuhkalojen korttialue.

Kadunvarsirakennuksen ensimmäinen kerros Lönnrotinkadun puolella on varattava myymälä- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Rakennukseen ullakolle vesikaton sisäpuolelle saadaan sijoittaa asuntoja.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Rakennusala.

Maanalainen tlla.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

RAKENNUSSUOJELU

Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siihen tai sen arvokkaissa sisätiloissa saa tehdä sellaisia korjaus-, muutostai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen tai sen arvokkaiden sisätilojen rakennustaiteellista, historiallista ja kaupunkikuvallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

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

Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet, julkisivut, vesikaton muoto, ikkunat, ulko-ovet, parvekkeet, porttikäytävä ja yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen tulee säilyttää, mikä tulee olla korjaustöiden lähtökohhta. Mikäli arvokkaita rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat pääporrashuone rakenteineen, kiinteine sisustuksineen, alkuperäisine pintamateriaaleineen ja maalauskoristeluineen, alkuperäisen pohjakaavan mukaiset huoneet kiinteine sisustuksineen ja maalauskoristeluineen, kaakeliuunit, hissien etuseinä ovineen ja verkkoineen.

Hankkeeseen ryhtyvän on ilmentävä lupahakemukseen rakennushistoriaselvitys. Ennen lupapäätöksen tekemistä hakemuksesta tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitseva Vanha Kirkkopulsto kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Esplanadibulevardi).

PIHA

Pihalla on suunniteltava ja rakennettava viihtyisäksi kaupunkipihaiksi korkeatasoisin pintamateriaalein suojeltavaan rakennukseen hyvin soveltuvalla tavalla.

VARASTOT JA YHTEISTILAT

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät asunokohtaiset ja yhteiset varastotilat sekä yhteistilat.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 40 polkupyöräpaikkaa.

HUOLTO

Tontin huolto tulee sijoittaa rakennuksen sisätiloihin tai ne saadaan järjestää koko korttelin yhteisen huolto- ja lastaus-tilan kautta.

Tontille ma-merkitylle alalle tulee sijoittaa koko korttelin yhteisen huolto- ja lastaus-tilan hissi- ja porrasyhteydet sekä uloskäytävät. Tontille tulee sijoittaa maanalaisen huolto-tilan ilmanvaihtohormi. Se tulee ulottaa vesikaton yläpuolelle. Nämä saadaan rakentaa kerrosalan lisäksi.

ILMANVAIHTOHORMIT JA MELU

Ilmanvaihtohormien aiheuttaman melun vaimennukseen ja pihojen äänentasoihin on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ilmanvaihtohormien ja -laitteiden aiheuttama

tuntikeskiarvo äänitaso rakennuksen ulkoseinällä tai ulkokeskelaueilla ei saa ylittää 45 dBA.

Asuinhuoneiden ulkovaipan ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dBA Lönnrotinkadun puolella kerroksissa 1.–3. ja vähintään 32 dBA muissa kerroksissa Lönnrotinkadun puolella sekä Yrjönkadun puolella.

YLEISET RAJASEINÄMÄÄRÄYKSET JA PELASTUSTURVALLISUUS

Tonttien välisiin rajaseiniin saa tehdä aukkoja ja ikkunoita.

Tonttien välisille rajalle ei tarvitse rakentaa rajaseinää eikä palomuuria.

Alueet on suunniteltava ja rakennettava siten, että rajaseiniä vastaava pelastusturvallisuusaste on saavutettavissa valitsohtolain keinoin.

Tällä asemakaava-alueella korttialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Korttialueella tason +7 alapuolella on voimassa keskustan maanalaisen huolto-tilan ja pysäköinnin asemakaava nro 11300.

AK

4

63

2

5260

+15.0

ma

sr-1

ak 12242