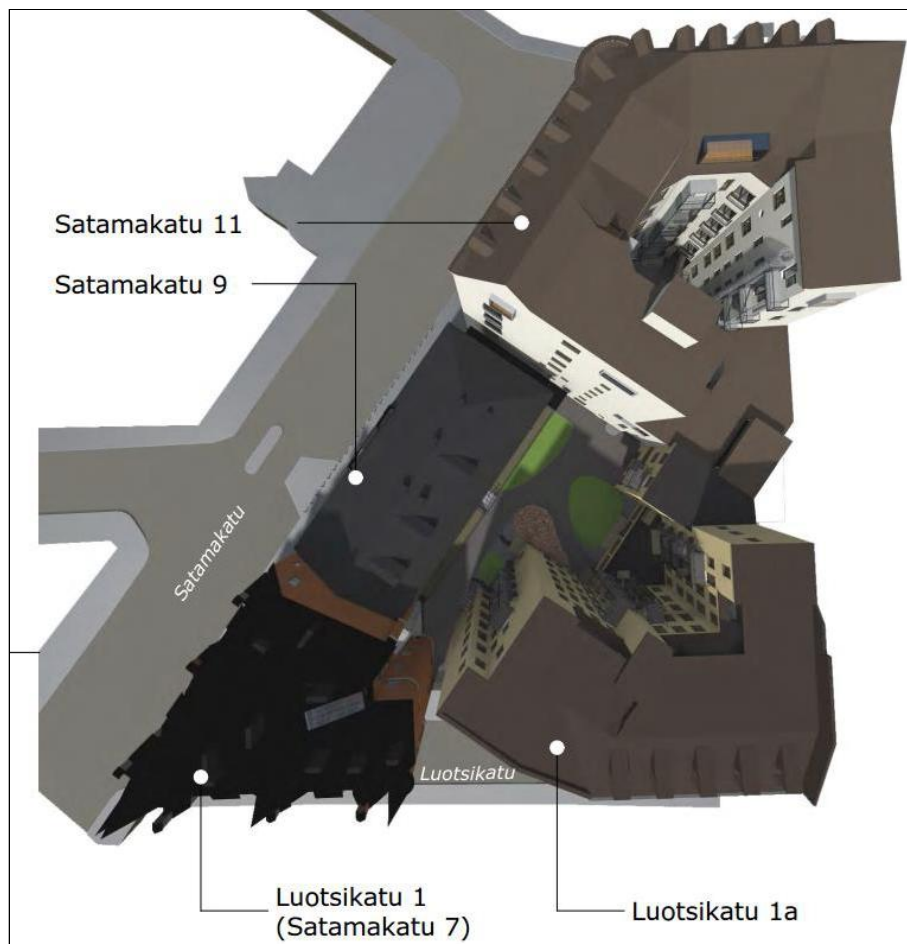




SATAMAKATU 7-11

8. KATAJANOKKA KORTTELI 147 TONTIT 7, 9 JA 11

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12341
PÄIVÄTTY 25.8.2015

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
8. kaupunginosan (Katajanokka)
korttelin 147 tontteja 7, 9 ja 11
ja katualuetta

Kaavan nimi: Katajanokka, Satamakatu 7–11
Hankenumero: 2481_2
HEL 2013-015068

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 6.8.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 25.8.2015
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 11.9.–12.10.2015
Kaupunkisuunnitteluvirasto: muutettu 28.6.2016
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:



Alueen sijainti: Alue sijaitsee Katajanokan vanhassa osassa Tove Janssonin puiston laidalla osoitteissa Satamakatu 9 ja 11 sekä Luotsikatu 1 ja 1a.

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto

kaavamuutoksen valmistelu, arkkitehdit Marjaana Yläjääski,
Leena Makkonen ja toimistopäällikkö Janne Prokkola
liikennesuunnittelu, liikenneinsinööri Taneli Nissinen
teknis-taloudelliset asiat, DI Raila Hoivanen, ins. Peik Salonen
kaavapiirtäminen, suunnitteluavustaja Päivi Kaartinen

Rakennusvalvontavirasto

arkkitehti Hannu Havas

Rakennusvirasto

aluesuunnittelija Anu Kiiskinen
suunnitteluinsinööri Marko Jylhänlehto

Kiinteistövirasto

apulaisosastopäällikkö Esko Patrikainen

Kaupunginmuseo

tutkija Anne Salminen

Hakija

Suomen evankelisluterilainen kirkko / Kirkkohallitus / Kirkon keskusrahasto
sekä Kiinteistö Oy Luotsikatu 1

Hakijan arkkitehdit

Archeus Oy

arkkitehdit Pave Mikkonen ja Marttiina Vierimaa

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	1
ASEMAKAAVAN KUVAUS	2
Tavoitteet	2
Mitoitus.....	2
Korttelialueet	2
Liikenne ja pysäköinti	4
Palvelut	5
Suojelukohteet	5
Ekologinen kestävyys.....	6
Yhdyskuntatekninen huolto	7
Maaperä, kallioperä, pohjavesi, rakennettavuus ja pilaantuneisuuden kunnostaminen ...	7
Pelastusturvallisuus.....	8
Esteettömyys.....	9
Vaikutukset.....	9

LIITTEET

- 1 Suunnittelun lähtökohdat
- 2 Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet
- 3 Seurantalomake
- 4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 5 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavan muutos tai sen pienennös
 - Ote maakuntakaavasta
 - Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
 - Ote Yleiskaava 2002:sta
 - Ote Helsingin uudesta yleiskaavaehdotuksesta (Kslk:n päätös 14.6.2016)
 - Ote voimassa olevasta asemakaavasta
 - Maaperä
 - Vesihuolto
 - Energiahuolto ja tietoliikenne
- 6 Luonnossuunnitelmat 15.6.2015, Archeus Oy
- 7 Tekniset selvitykset 7.8.2015, Archeus Oy ja Sito Oyt
- 8 Kuvalliset suojelukohteista, Archeus Oy

LUETTELO MUUSTA KAAVA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Vuorovaikutusraportti
Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehtitoimisto Marjut Kauppinen Oy
Teknisiä yleissuunnitelmia kadun alle suunnitellusta pysäköintilaitoksesta, SITO oy, A-Insinöörit Suunnittelu Oy, Geotek oy
Selostus kunnallistekniikan siirroista, Sito Oy
Rakennustyönäikaiset ajoyhteydet, Sito Oy
Pysäköintilaitoksen palotekninen suunnitelma, Inert Oy

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuntojen ja lähetystön tilojen rakentamisen kulttuurihistoriallisesti merkittäviin rakennuksiin, jotka aiemmin on osoitettu kirkollisten hallintorakennusten korttelialueeksi ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Lähetystön alue erotetaan omaksi tontikseen, jolloin muodostuvat uudet tontit 147/12 ja 13. Kaavamuutoksella suojellaan kaikki suunnittelualueen rakennukset. Suojelumääräykset tarkistetaan vastaamaan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaan kokonaisuuden arvoa.

Muutosalueen pinta-ala on 5 940 m². Kaavassa osoitetaan rakennusoikeutta 14 340 k-m², josta kokonaan uutta kerrosalaa on 6 946 k-m². Uutta asuinkerrosalaa osoitetaan 11 229 k-m² ja lähetystökäyttöön tarkoitettua kerrosalaa 1 630 k-m². Rakentamattomat ullakot otetaan pääosin käyttöön. Tonttitehokkuus asuinkerrostalojen korttelialueella on $e = 4$ ja lähetystön tontilla $e = 3,2$. Kadun varteen tulee rakentaa kivijalkoihin liike-, myymälä- tai toimistotilaa yhteensä 485 k-m². Uudet autopaikat sijoitetaan Satamakadun alle pysäköintilaitokseen tai muuhun ulkopuoliseen pysäköintilaitokseen. Sisäpihoilla ei saa olla autopaikkoja.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on aloitettu tontin omistajan aloitteesta.

Asemakaavan muutos on laadittu hakijan teettämän viitesuunnitelman pohjalta. Luonnosvaiheen jälkeen viitesuunnitelmaa on tarkennettu muun muassa kerrosalojen ja autopaikkamäärän osalta. Luonnosvaiheessa yhtenä vaihtoehtona ollut lähetystökäyttö Wavulinin talossa (os. Satamakatu 9) on varmistumassa ja viitesuunnitelmaa on päivitetty myös tältä osin.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupunkisuunnitteluviraston näyttelytila Laiturilla sekä kaupungin ilmoitustaululla kaupungintalolla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esitti kaavaehdotuksen hyväksymistä.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä, ja siitä saatiin lausunnot. Muistutuksia ei esitetty. Kaavakarttaan on tehty vähäisiä teknisiä muutoksia, jotka eivät vaikuta kaavaehdotuksen sisältöön.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Kirkkohallituksen toimistokäytössä olleiden tilojen muuttaminen asunnoiksi ja lähetystön käyttöön. Tavoitteena on samalla turvata kulttuurihistoriallisesti merkittävän kokonaisuuden kaupunkikuvalliset ja rakennustaiteelliset arvot tarkistamalla alueen rakennusten suojelumerkinnot.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 5 940 m².

Kaavassa osoitetaan rakennusoikeutta 14 340 k-m², josta kokonaan uutta kerrosalaa on 6 946 k-m². Uutta asuinkerrosalaa osoitetaan 11 229 k-m² ja lähetystökäyttöön tarkoitettua kerrosalaa 1 630 k-m². Rakentamattomat ullakot otetaan pääosin käyttöön. Kadun varteen tulee rakentaa kivijalkoihin liike-, myymälä- tai toimistotilaa yhteensä 485 k-m². Maan alle saa tontilla rakentaa autopaikkoja, asumista palvelevia aputiloja sekä varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Satamakadun alle mahdollistetaan uuden maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen noin 60 autolle. Maanalaisten tilojen pinta-ala kaavassa on yhteensä noin 2 749 m².

Korttelialueet

Lähtökohdat

Asemakaavan muutosalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua ympäristöä Katajanokan vanhassa osassa (RKY 2009) Lehtikuusen korttelissa. Rakennukset muodostavat Tove Janssonin puiston äärellä merkittävän kulttuurihistoriallisen ja kaupunkikuvallisen kokonaisuuden, joka kertoo 1800-luvun loppupuolen ja 1900-luvun alun rakentamistavasta ja arkkitehtuurista sekä helsinkiläisestä teollisuushistoriasta. Erityisesti Tallbergin talo (os. Luotsikatu 1) on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus ja sen ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet. Myös muilla alueen rakennuksilla on merkittäviä suojeluarvoja. Vuosina 1937–38 kaikki kaava-alueen rakennukset omisti Gustav

Paulig Oy ja vuosina 2000–2013 ne ovat olleet Kirkkohallituksen omistuksessa ja toimistokäytössä. Nyt rakennukset ovat tyhjillään.

Asuinkerrostalojen korttelialue, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas (AK/s)

Nykyisellä korttelin 147 tontilla 9 sijaitseville rakennuksille osoitetaan omat tontit, jolloin muodostuvat tontit 147/12 ja 13.

Tonttien 147/11 ja 13 käyttötarkoitus muuttuu kirkollisten hallinto- ja virastorakennusten korttelialueesta (YKH) asuinkerrostalojen korttelialueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas (AK/s). Tontin 147/7 käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK) asuinkerrostalojen korttelialueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas (AK/s). Tontilla on erikseen merkitty kerrosala, joka tulee ensimmäisessä kerroksessa varata liiketilaksi. Kellariin saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi sijoittaa aputiloja sekä varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja. Myös ullakoiden suurin sallittu kerrosala on osoitettu kaavassa.

Kaikki korttelialueen rakennukset on merkitty suojelumerkinnällä. Käyttötarkoituksen muutosta on tutkittu viitesuunnitelmassa, jossa suunnittelun lähtökohtana on ollut kulttuurihistoriallisten arvojen vaaliminen. Kerrosten lukumäärä on merkitty pääasiassa olemassa olevan tilanteen mukaiseksi. Rakennusalueiden rajat seuraavat tarkasti toteutunutta tilannetta. Ullakoille sallittu rakennusoikeus on laaditussa kaavassa annettu erikseen. Tontilla 11 saa kuudenteen kerrokseen rakentaa kaavakartassa annetun kerrosalan lisäksi parvia asuinkäyttöön. Tontilla 7 ullakon rakennusala ja sallittu asuntojen lukumäärä on määritelty ja ullakko tulee toteuttaa alkuperäisistä rakenteista irrallisena tilana, jonka ulkopuolella alkuperäisiä rakenteita säilytetään ja jätetään näkyviin.

Piha-alue on kunnostettava leikki- ja ulko-oleskelualueeksi ympäristöön sopivia istutuksia ja materiaaleja käyttäen. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.

Lähetystörakennusten korttelialue, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas (YH/s)

Osoitteessa Satamakatu 9 sijaitsevalle rakennukselle osoitetaan oma tontti. Muodostuvan tontin 147/12 käyttötarkoitus muuttuu kirkollisten hallinto- ja virastorakennusten korttelialueesta (YKH) lähetystörakennusten korttelialueeksi, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas (YH/s). Tontille saa sijoittaa vieraan valtion edustamiseen tarkoitettuja rakennuksia sekä tarpeellisia virka-asuntoja.

Kaavan merkitty kerrosala on 1 490 k-m². Ullakolle saa lisäksi rakentaa 140 k-m² käyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kellariin saa sijoittaa aputiloja sekä varasto-, huolto- ja teknisiä tiloja asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi. Tontin autopaikat (10 kpl) sijoitetaan tontille 147/13 pihakannen alapuoliseen pysäköintilaitokseen, jonne varataan oma osasto lähetystön käyttöön.

Tontilla sijaitseva rakennus on kolmikerroksinen rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus ja sen uudesta käyttötarkoituksesta on laadittu viitesuunnitelma asemakaavoituksen tueksi. Uusi käyttötarkoitus sopii hyvin rakennuksen arvolle ja tukee vaalittavien ominaispiirteiden säilymistä. Asemakaava mahdollistaa luonnossuunnitelman (15.6.2015) mukaisten muutosten tekemisen rakennuksen vesikattoon sekä tarvittavat oviaukot rakennuksen pohjakerrokseen.

Liikenne ja pysäköinti

Lähtökohdat

Katajanokalla on pulaa pysäköintipaikoista. Kirkkohallituksen toimistokäytössä kaava-alueen autopaikat ovat sijoittuneet pihakannen alle tontille 9 sekä sisäpihoille. Autopaikkoja on ollut yhteensä vajaat 50.

Katajanokalle on suunnitteilla yleinen maanalainen pysäköintilaitos noin 500 autolle. Laitoksen suunnittelu ja kaavoitus on käynnissä. Lähin pystykuiluyhteys laitokseen on suunniteltu n. 300 metrin päähän Satamakatu 7-11 kaava-alueen rajasta.

Uuteen Satamakadun alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen rakennetaan autopaikat 58 autolle. Osa autopaikoista (yht. noin 20) sijoittuu tontille 13 pihakannen alle olemassa oleviin pysäköintitiloihin (map), joihin toteutetaan lähetystölle oma suljettu osasto kymmenelle autolle. Uusi ajoyhteys pysäköintitiloihin osoitetaan Satamakadulta Wavulinin talon (tuleva lähetystö) ja Satamakatu 11 rakennuksen välistä tontilla 13. Lisäksi mahdollistetaan autohissin rakentaminen Luotsikadun varteen tontille 13. Uusi kadun alle sijoittuva pysäköintilaitos (mapl) on maan alla yhteydessä olemassa olevaan pihakannen alaiseen laitokseen, jonka kautta uuteen osaan ajetaan. Maanalaisille tiloille on kaava-alueella varattu yhteensä 2 749 m². Autopaikkoja ei saa sijoittaa sisäpihoille.

Autopaikkojen määrät ovat:

- asunnot vähintään 1 ap /135 k-m²
- liiketilat enintään 1 ap /150 k-m²

Jos autopaikkoja ei nimetä, voidaan paikkamäärää pienentää 10 %. Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihoille. Autopaikat saa kaavassa osoitettujen maanalaisen pysäköintitilojen sijaan sijoittaa

myös kaava-alueen ulkopuoliseen pysäköintilaitokseen, joka on enintään 500 merin päässä. Määräyksellä mahdollistetaan kaava-alueen autopaikkojen osoittaminen tällä hetkellä suunnitteilla olevasta Katajanokan maanalaisesta pysäköintilaitoksesta. Pysäköintipaikkojen osoittaminen yleisestä pysäköintilaitoksesta edellyttää rakennuslupavaiheessa sopivaa aikataulua laitoksen valmistumisen suhteen sekä rakennusvalvonnan edellyttämää pitkäaikaista sopimusta autopaikkojen vuokrasta.

Pyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 m² tai 4 pp / asunto. Pyöräpaikkoja on sijoitettu hankkeen luonnossuunnitelmassa kellaritiloihin (128 kpl), maantasokerrokseen (28 kpl), katokseen (16 kpl) ja pihalle (56 kpl). Lisäksi Luotsikatu 1:ssä on varattu pyöräpaikkoja maantasokerrokseen (21 kpl). Kaavamääräyksen mukaisesti vähintään puolet pyöräpaikoista sijaitsevat sisätiloissa.

Palvelut

Lähtökohdat

Katajanokan asuntopainotteisella alueella kaupalliset palvelut sijoittuvat pääosin katutason kivijalkatiloihin. Suunnittelualueella osoitteessa Luotsikatu 1 on ollut aiemmin mm. pankkikonttori. Sittemmin liiketila on toiminut Kirkon ulkomaanavun näyttelytilana. Lähikortteleissa kivijalkojen liiketiloissa toimivat mm. pieni päivittäistavarakauppa, kahviloita ja ravintoloita sekä erikoisliikkeitä. Kaikki Helsingin ydinkeskustan palvelut ovat kävely tai raitiovaunumatkan päässä asemakaava-alueelta.

Luotsikatu 1:ssä ja 1a:ssa sijaitseviin rakennuksiin (tontit 147/7 ja 13) ensimmäiseen kerrokseen osoitetaan liiketilaa yhteensä 485 k-m².

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Alueen rakennuksista on tehty rakennushistoriaselvitys (Lehtikuusen kortteli, Helsinki. Satamakatu 9 ja 11, Luotsikatu 1 ja 1a, Arkkitehtitoimisto Marjut Kauppinen, 2014), jossa on selvitetty korttelin asemakaavallista historiaa, rakennusten käyttöä eri aikoina sekä tarkasteltu kunkin rakennuksen ominaispiirteitä ja arvoja sekä niiden muutoshistoriaa.

Vanhin rakennuksista on Satamakatu 9 (arkkitehti August Boman, 1869), myös Luotsikatu 1 (arkkitehdit Herman Gesellius, Armas Lindgren ja Eliel Saarinen, 1898) ja Satamakatu 11 (arkkitehti Waldemar Aspelin, 1911) ovat yli satavuotiaita ja Luotsikatu 1a (arkkitehti David Frölander-Ulf, 1938) sekin jo 76-vuotias. Satamakatu 9 on alun perin rakennettu asuintaloksi, samoin Luotsikatu 1, Satamakatu 11 on rakennettu tuotantorakennukseksi samoin kuin Luotsikatu 1a.

Käyttöhistoriansa ja henkilöhistoriansa sekä rakennustaiteen näkökulmasta kokonaisuus on erittäin arvokas. Kaupunkikuvallisesti rakennukset muodostavan merkittävän ajallisesti kerroksellisen kokonaisuuden.

Kaava-alueen kaikki rakennukset on merkitty suojelumerkinnällä. Rakennukset tonteilla 147/7 ja 12 suojellaan sr-1 merkinnällä. Rakennukset tonteilla 147/11 ja 13 suojellaan sr-2 merkinnällä. Sr-1 merkittyjen rakennuksen vaalittavat arvot ja säilytettävät ominaispiirteet on tarkasti lueteltu suojelumääräyksessä ja niiden osalta on myös annettu ullakon rakentamista ja julkisivun aukkomuutoksia koskevia määräyksiä. Sr-2-merkittyjen rakennusten osalta on erikseen lueteltu suojeltavat sisätilat. Kaikissa rakennuksissa voidaan suojelumerkinnot huomioon ottaen tehdä käyttötarkoituksen muutosten edellyttämiä muutos-, korjaus- ja lisärakentamistöitä rakennusten arvo ja erityisesti suojeltavat ominaispiirteet huomioon ottaen tavalla. Myös uudisosien rakentaminen sallitaan kunhan muutokset ja uudisosat muodostavat alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittavan ja tasapainoisesti täydentävän kerrostuman. Lupahakemukseen tarvitaan liitteeksi asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys, josta ilmenevät rakennuksen arvot on otettava huomioon. Muutoksiin liittyvissä rakennustöissä tulee tehdä yhteistyötä museoviranomaisen kanssa. Tällä hetkellä maakuntamuseon toimivalta on kaupunginmuseolla.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Ympäristöministeriö antoi vuonna 2013 asetuksen mukaan rakennuksen energiatehokkuuden parantamisesta korjaus- ja muutostöissä. Asetus määrittelee vähimmäisvaatimukset, kun on kyse luvanvaraisesta korjaamisesta, käyttötarkoituksen muuttamisesta tai teknisten järjestelmien uusimisesta. Energiämääräykset eivät koske rakennuksia niiltä osin, kun ne on suojeltu ja määräysten noudattaminen aiheuttaisi suojeltuihin osiin muutoksia, joita ei voida pitää hyväksyttävänä. Kaavalla suojellut rakennukset on myös vapautettu energiatodistuksen laatimisvelvoitteista.

Olemassa olevan rakennuskannan hyödyntäminen uudessa käyttötarkoituksessa on usein uuden rakentamiseen verrattuna usein vähähiilisempi vaihtoehto.

Kaava-alueen rakennukset ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä ja niiden suojelumerkinnot on tarkistettu asemakaavan muutoksen yhteydessä. Suojelumääräykset rajoittavat rakennusten rakentamiseen ja rakennusosiin kohdistuvat energiatehokkuutta lisääviä parannuksia. Rakennusosia pakottavaista syistä uusittaessa voidaan joitakin energiatehokkuutta parantavia toimenpiteitä kenties

harkita. Myös teknisten järjestelmien uusiminen tulee toteuttaa suojeluarvojen näkökulmasta hyväksyttävällä tavalla.

Asemakaavan muutosaluetta on käytetty kehitteillä olevan MALTTI - matalahiilisen aluekehityksen tukityökalun testaamiseen. Kaava-alueen luonteen (valmiiksi rakennettu ympäristö, suojellut rakennukset) vuoksi suunnittelussa ei ole voitu tehdä sellaisia linjauksia, joilla voitaisiin ratkaisevasti vaikuttaa alueen päästökertymään.

Verrattaessa asemakaavan mukaista tilannetta kuvitteelliseen vaihtoehtoon, jossa rakennukset rakennettaisiin kokonaan uudelleen, kiinnittyi huomio erityisesti uudisrakentamisesta aiheutuvaan hiilipiikkiin alueen toteuttamisvaiheessa. Toisaalta laskelmissa ei ilmeisesti voi ollenkaan huomioida rakennusten käyttötarkoituksen aiheuttaman remontin tuottamaa hiilikuormaa, joka kuitenkin jää käytännössä hyvin pieneksi verrattuna uudisrakentamiseen. Tuloksista voi tästä huolimatta vetää karkean johtopäätöksen, jonka mukaan kymmenen vuoden aikajänteellä uudisrakentamisen aiheuttama hiilipäästöjen määrä olisi lähes kolminkertainen vanhan rakennuskannan käyttötarkoituksenmuutokseen verrattuna. Matalaenergiarakentamisen pienet kulutuksen aikaiset päästöt eivät tällä aikajänteellä juurikaan ehdi tasoittamaan eroa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Alueella on olemassa oleva teknisen huollon verkosto.

Kadun alle sijoittuvan maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttaminen edellyttää johtosiirtoja sekä alueella olemassa olevien kiinteistöjen tonttiliitosten muutoksia. Maanalaisten tilojen kuivatus- ja jätevedet tulee johtaa tarvittaessa kiinteistökohtaisella pumpaamalla yleiseen viemäriverkostoon.

Satamakadun alapuolisen pysäköintilaitoksen rakentaminen, ympäristön ennallistaminen ja Satamakadun alapuolisen tilan käyttäminen pysäköintilaitoksena ei ilman hankkeiden osapuolten välistä erillistä sopimusta saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia.

Maaperä, kallioperä, pohjavesi, rakennettavuus ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi kitkamaa-aluetta, jossa maakerroksen paksuus tiiviin kerroksen yläpuolella on noin metrin. Alue rajautuu pohjoisosassa savikerroksen yläpuoliseen täytealueeseen. Rakennukset perustetaan maan tai kallion varaan.

Kaava-alueen pohjoispuolella on aiemmin todettu maaperän pilaantuneisuutta ja tehty kunnostustöitä. Laivastokadun pohjoispuolella on harjoitettu polttonesteiden jakelua. Jakeluasema on lopettanut toimintansa 1980-luvulla ja sen pilaantunut maaperä on kunnostettu vuonna 1999. Loppuraportin mukaan kaivannosta poistettiin hiilivedyillä likaantuneet maat ja kunnostuksessa saavutettiin Uudenmaan ympäristökeskuksen päätöksen (Dnro 0199Y0064-18) mukaiset tavoitetasot.

Myös jakeluaseman vieressä, Kanavarannan pohjoispuolella on todettu pilaantuneisuutta vuonna 2003 tehtyjen kaivutöiden yhteydessä. Pilaantumisen epäillään aiheutuneen paikalle tuoduista täytöistä. Alueelle on jäänyt alemman ohjearvon ylittävä pitoisuus polysyklisiä aromaattisia hiilivetyjä (PAH-yhdisteitä).

Kaava-alueella on ollut mm. kahvipaahtimon toimintaa. Tiedossa ei ole kaava-alueella tehtyjä pilaantuneisuustutkimuksia.

Käyttöhistorian ja lähiympäristössä tehtyjen pilaantuneisuushavaintojen vuoksi kaivutöissä on varauduttava kiinnittämään huomiota mahdollisiin viitteisiin maaperän pilaantuneisuudesta. Tarvittaessa on otettava yhteyttä Helsingin kaupungin ympäristökeskukseen.

Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, asemakaavassa on määräys pohjaveden pinnan säilyttämisestä työn aikana ja lopputilanteessa. Maanalaiset rakenteet tulee tehdä vesitiiviinä rakenteena.

Satamakadun alapuolisen pysäköintilaitoksen ja YH/s-korttelin kohdalla kellareita, muita maanalaisia rakenteita, ankkureita tai louhintoja ei saa ulottaa tason -9,0 alapuolelle.

Satamakadun alle rakennettavan maanalaisen pysäköintilaitoksen lattian taso saa olla tasolla noin -2,0. Pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon Helsingin kaupungin rakennusviraston ohje yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluun liittyen.

Pelastusturvallisuus

Pihan puolella hätäpoistumistiet toteutetaan kevyin porraskäytävöiden avulla. Liitteessä 7 tekniset selvitykset on esitetty pelastustiekaavio. Jatkosuunnittelussa tulee riittävässä laajuudessa ottaa huomioon pelastusturvallisuus ja varmistaa ajoyhteyksien mitoituksen riittävyys pelastusajoneuvoille.

Esteettömyys

Alue on esteettömyydeltään normaalia aluetta. Vanhoissa suoje-
luissa rakennuksissa täysin esteettömien porrashuoneiden toteut-
taminen on vaikeaa ja usein mahdotonta muun muassa sisään-
käyntien yhteydessä olevien porrasaskelmien vuoksi.

Vaikutukset

Kaavan toteuttaminen lisää asuntotarjontaa Helsingin ydinkeskus-
tan välittömässä läheisyydessä raideliikenteen verkoston piirissä.
Samalla toimitilan ja työpaikkojen määrä alueella vähenee, millä
saattaa olla negatiivisia vaikutuksia lähistöllä sijaitsevien kivijalka-
myymälöiden ja ravintoloiden kannattavuuteen. Lähetystön sijoit-
tuminen asumispainotteiseen kortteliin tukee toiminnoiltaan moni-
puolisen kaupunkiympäristön säilymistä. Luotsikadun ja Satama-
kadun kulmassa säilyvät katutasoon sijoittuvat liike- ja toimistotilat
mahdollistavat kaupallisten lähipalveluiden säilymisen kaava-alu-
eella. Asemakaavan muutos luo edellytykset turvallisen ja terveel-
lisen ympäristön jatkosuunnittelulle.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, rakennettuun kulttuuriympäristöön ja rakennussuojeluun

Asemakaavalla turvataan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuval-
lisesti merkittävän kokonaisuuden säilyminen. Kaavaratkaisun
mahdollistamat muutokset eivät merkittävästi heikennä rakennus-
ten arvoa tai muuta rakennetun ympäristön vaalittavia ominaispiir-
teitä.

Lähetystörakennuksen esteettömän sisäänkäynnin rakentaminen
muuttaa järjestelyitä katualueella, jolle rakennetaan uusi porras ja
luiska pääovelle. Rakennuksen seinustalle katualueelle rakenne-
taan alue, jolla oleskelua ja liikkumista halutaan rajoittaa. Ajokais-
tan reunaan lähetystörakennuksen kohdalle sijoitetaan pollareita
turvallisuussyistä. Näillä ratkaisuilla on vaikutuksia kaupunkiku-
vaan.

Tallbergin talon (os. Luotsikatu 1) ullakon rakentamiseen liittyvät
rajoitteet turvaavat säilyneen ja vaikuttavan kattorakenteen säily-
misen ja alkuperäisen rakentamattoman ullakon tunnelman osit-
taisen säilymisen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Asemakaavan toteuttaminen vaatii teknisen huollon verkoston johtosiirtoja sekä tonttiliitosten uusimista, joka toteutuessaan parantaa verkoston toimintavarmuutta teknisten verkostojen osien uusimisen myötä. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen liikennemääriin. Pelastusreittikaavion mukaisten nostopaikkojen kohdalta täytyy kieltää kadunvarsipysäköinti. Kadunvarren asu- kaspysäköintipaikkoja häviää noin 3–6 kpl.

Lähetystörakennuksen pääsisäänkäynnin järjestelyt kaventavat jalankululle varatun kadun osuutta Satamakatu 9 rakennuksen edustalla.

Vaikutukset esteettömyyteen

Lähetystökäyttöön varatun rakennuksen esteetön saavutettavuus paranee kun sen sisäänkäynnin järjestelyt uusitaan. Toisaalta katualueelle viitesuunnitelmassa osoitetut pollarit heikentävät jalankulun esteettömyyttä. Uusillakaan hisseillä ei useinkaan voida tuottaa täysin esteetöntä yhteyttä rakennettaviin asuntoihin.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteuttamisen edellyttämät teknisen huollon verkoston johtosiirrot, olemassa olevien kiinteistöliittymien muutokset sekä katujen muutos- ja rakennustöiden kustannusarvio ilman arvonlisäveroa on noin 600 000 euroa. Hankkeeseen ryhtyvä vastaa toteuttamisen aiheuttamista kustannuksista täysimääräisesti.

Kaavan toteuttaminen ei aiheuta kaupungille merkittäviä kustannuksia.

Helsingissä 28.6.2016

Annukka Lindroos

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT (asemakaavan muutos nro 12341)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta. Lisäksi alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde. Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä kulkee seutuliikenteen radan vaihtoehtoinen tai ohjeellinen merkintä. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on merkinnältään keskustatoimintojen alue, valtakunnan keskus. Lisäksi alue on kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009). Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavojen kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltainen alue, asuminen/toimitila. Lisäksi alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä alue. Kaava-alueen nurkalta kulkee varaus metrolle tai rautatielle asemineen.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 14.6.2016) alue on kantakaupunki C2 -aluetta.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 8340 (vahvistettu 18.6.1984). Kaavan mukaan tontit 9 ja 11 ovat kirkollisten hallinto- ja virastorakennusten korttelialuetta. Korttelialueelle saadaan sijoittaa myös asuntoja. Tontti 7 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Rakennukset on tontin 9 Luotiskadun puoleista rakennusta lukuun ottamatta suojeltu sr-2-merkinnällä. Rakennusoikeus on kulmatonteilla enintään 2,4 kertaa tontin pinta-ala ja välitontilla enintään 1,6 kertaa tontin pinta-ala. Tonteilla 7 ja 9 rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa tai kellarissa saa olla myymälätilaa tai palvelu-, toimisto-, varasto- tai näihin verrattavia tiloja enintään erikseen annetun huoneistoalan verran.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskiellot

Tonteilla 147/7 ja 11 on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi. Tontilla 147/9 on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 momentin nojalla rajattu rakennuskielto yleiskaavan laatimista varten 31.12.2018 saakka. Tämä rakennuskielto rajoittaa rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymällä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 11.8.2015.

Maanomistus

Tontit 7-11 ovat yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa katualueen.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaava-selostuksen luvussa 3 kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET (asemakaavan muutos nro 12341)

Vireilletulo

Kaavoitustyö on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta (saapunut 26.11.2013). Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päiväty 6.8.2014). Vireilletulosta on ilmoitettu myös vuoden 2014 kaavoituskatsauksessa.

Poikkeamismenettelyt

Hanketta on vireillä olevan asemakaavan muutoksen lisäksi edistetty poikkeamismenettelyin, joiden avulla on haluttu nopeuttaa joidenkin hankkeen osien etenemistä. Tontilla 147/7 (os. Luotsinkatu 1) sijaitseville rakennuksille myönnettiin 9.12.2014 poikkeaminen alueen rakennuskiellosta (HEL 2014-008576). Poikkeamispäätös mahdollisti rakennusluvan hakemisen ja uusien asuntojen rakentamisen aloittamisen muuta kaava- aluetta nopeammin. Poikkeamispäätöksessä otettiin huomioon asemakaavoituksen tavoitteet tontilla.

Tontilla 147/9 (os. Satamakatu 9) sijaitsevalle rakennukselle on myönnetty poikkeamislupa käyttötarkoituksen muutokselle, joka mahdollistaa lähetystön sijoittumisen entisiin kirkollisiin hallinto- ja virastotiloihin (HEL 2015-005782).

Viranomaisyhteistyötahot

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kaupunginmuseon, rakennusvalvontaviraston, rakennusviraston, kiinteistöviraston tonttiosaston ja geoteknisen osaston sekä pelastuslaitoksen kanssa. Hanke on esitelty Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuskalle yhteistyöpalaverissa 17.12.2013.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma- ja luonnosvaiheen vuorovaikutus

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, asemakaavan luonnosaineisto olivat esillä 20.8.–9.9.2014 esittelytila Laiturilla, kaupunkisuunnitteluvirastossa, kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalossa sekä kaupunkisuunnitteluviraston internetsivuilla.

Mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide, joka koski osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ja asemakaavan muutosluonnosta. Mielipiteessä tuotiin esiin, että muutos näyttää järkevältä, mutta asukaspysäköinnin riittävyys as-karruttaa. Mielipide on otettu kaavatyössä huomioon.

Viranomaisten kannanotot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä asemakaavan muutosluonnosta koskien on saatu kannanotot Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (3.9.2014), kaupunginmuseolta (9.9.2014) yhteistyössä museoviraston (5.9.2014) kanssa, rakennusvirastolta (9.9.2014), ympäristökeskukselta (3.9.2014) sekä kiinteistöviraston tonttiosastolta (4.9.2014). Viranomaisten kannanotot on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

Asemakaavan muutosehdotuksen käsittely

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 25.8.2015 ja se päätti esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 11.9.–12.10.2015

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Museovirasto
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kaupunginmuseon johtokunta
- kiinteistölautakunta
- pelastuslautakunta
- yleisten töiden lautakunta
- ympäristökeskus

Yhteenveto lausunnoista

ELY-keskuksen lausunnossa ei ollut huomautettavaa. ELY-keskus toteaa, että hyvin laadittu asemakaava perustuu laadukkaisiin selvityksiin. Rakennussuojelun osalta siitä ei ole huomautettavaa. ELY-keskus on aikaisemmin ottanut kantaa Satamakatu 9:n poikkeamishakemukseen ja todennut pohjakerroksen oviaukkojen avaamisen yhteydessä toteutettavissa porrastajärjestelyissä olevan kulttuuriympäristön arvojen kannalta toivomisen varaa.

Kiinteistölautakunnan lausunnossa todetaan, että kaavamuutos korottaa tonttien arvoa merkittävästi, joten kaavamuutoksen käsittelyä ei tulisi jatkaa ennen kuin maankäyttösopimus on tehty. Pelastuslautakunnan lausunnossa esitettiin jatkosuunnittelussa huomioitavia seikkoja ja edellytettiin neuvottelua parviratkaisuihin liittyen. Helen Sähköverkko Oy:n lausunto kohdistui jatkossa selvittäviin sähköverkko liittymän muutoksiin. Kaupunginmuseon johtokunta katsoo, että rakennusten arvot ja kokonaisuuteen liittyvät vaalimistavoitteet on hyvin otettu huomioon asemakaavaehdotuksessa. Yleisten töiden lautakunnan lausunnossa todetaan, että asemakaavassa tulee esittää maanpäällisten teknisten rakenteiden tilavaraus ja sijoittaminen katualueella. Museovirasto ilmoitti, että lausunnon antaa Helsingin kaupunginmuseo.

Muissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa.

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy, kiinteistöviraston tilakeskus, kiinteistöviraston geotekninen osasto, liikuntavirasto, rakennusvalvontavirasto.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon mahdollisuuksien mukaan. Vastineet lausuntoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavakarttaan on tehty pieniä teknisiä tarkistuksia, jotka koskevat eräiden rajaviivojen tarkkaa sijaintia. Tehdyt muutokset eivät vaikuta kaavaehdotuksen sisältöön.

Kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta ja muutettu uuden yleiskaavan käsittelyvaiheen osalta sekä tonttia 147/9 koskevan poikkeamislupahakemuksen käsittelyvaiheiden osalta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto totesi (28.6.2016) kirjeessään kaupunginhallitukselle, etteivät lausunnot anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta. Kaavakarttaan on tehty vähäisiä teknisiä muutoksia, jotka eivät vaikuta kaavaehdotuksen sisältöön.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	18.06.2015
Kaavan nimi	Satamakatu 7-11		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.08.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112341
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5940	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,2749	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5940

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	0,5940	100,0	14340	2,41	0,0000	6946
A yhteensä	0,3179	53,5	12710	4,00	0,2562	11229
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0510	8,6	1630	3,20	-0,2562	-4283
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2251	37,9				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2749	46,3		0,2749	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	4	14340	1	5202

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5940	100,0	14340	2,41	0,0000	6946
A yhteensä	0,3179	53,5	12710	4,00	0,2562	11229
AK					-0,0617	-1481
AK/s	0,3179	100,0	12710	4,00	0,3179	12710
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0510	8,6	1630	3,20	-0,2562	-4283
YK					-0,3072	-5913
YH/s	0,0510	100,0	1630	3,20	0,0510	1630
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2251	37,9				
Kadut	0,2251	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2749	46,3		0,2749	
map	0,0529	19,2		0,0529	
mapl	0,2220	80,8		0,2220	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	4	14340	1	5202
Asemakaava	4	14340	1	5202

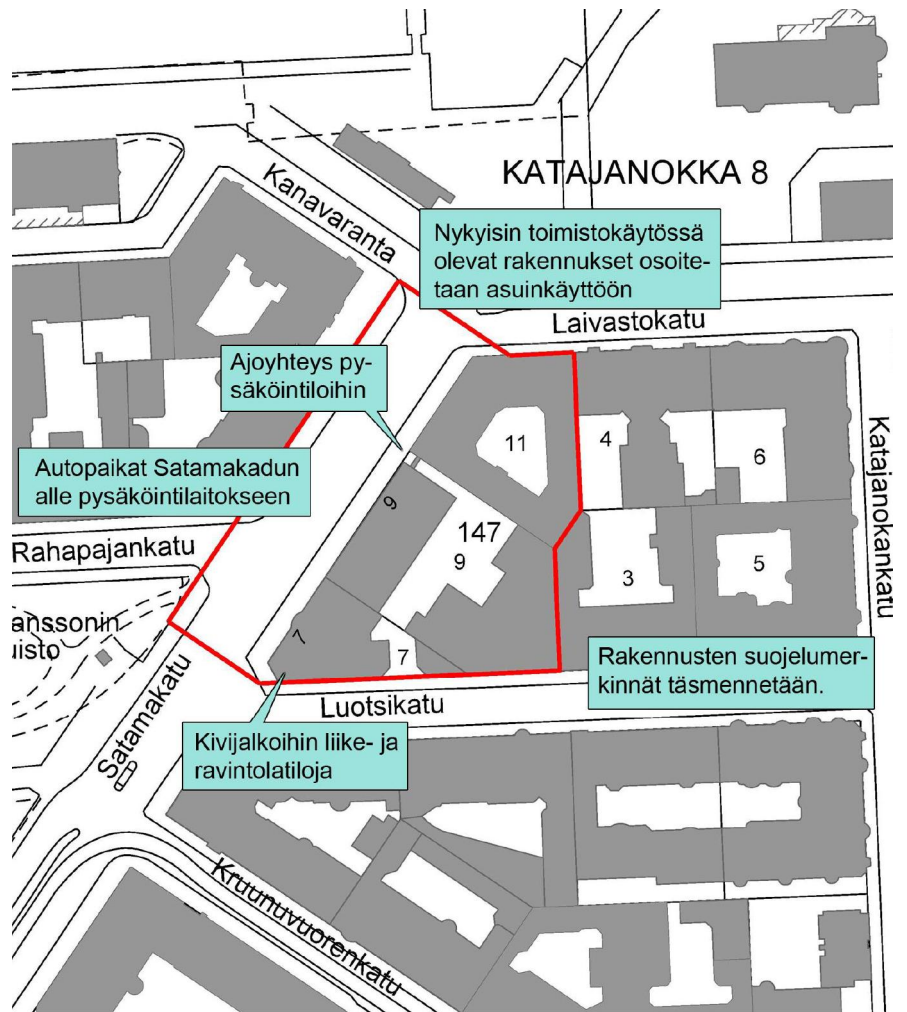
KATAJANOKKA, SATAMAKATU 7–11 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee korttelin 147 tontteja 7, 9 ja 11 sekä tonttien edessä olevaa Satamakadun katualuetta. Alue sijaitsee Tove Janssonin puiston laidalla rajautuen Luotsikatuun, Laivastokatuun, kortteliin 139 sekä korttelin 147 muihin asuintontteihin.

Nykytilanne

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009, Katajanokan vanha osa). Alueen rakennukset muodostavat Tove Janssonin puiston äärellä merkittävän kaupunkikuvallisen kokonaisuuden, joka kertoo 1800-luvun loppupuolen ja 1900-luvun alun rakentamisesta ja arkkitehtuurista sekä helsinkiläisestä teollisuushistoriasta. Erityisesti arkkitehtien Gesellius, Lindgren ja Saarinen suunnittelema Tallbergin talo (os. Luotsikatu 1) on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus ja sen ominaispiirteet ovat hyvin säilyneet. Myös muilla alueen rakennuksilla on suojeluarvoja. Rakennukset ovat juuri tyhjentyneet Kirkkohallituksen toimistokäytöstä.





Mitä alueelle suunnitellaan

Alueelle on valmisteilla asemakaavan muutos, jolla rakennukset on tarkoitus muuttaa pääasiassa asuinkäyttöön. Osoitteessa Satamakatu 9 sijaitsevan rakennuksen osalta tutkitaan myös sen soveltumista suurlähetystökäyttöön. Kaikki alueen rakennukset suojellaan sr-1 tai sr-2 merkinnöin. Suojelumääräykset täsmennetään vastaamaan paremmin kunkin rakennuksen suojeluarvoja. Kaava-alueelle osoitetaan kerrosalaa lähes 15 000 k-m², josta asuinkerrosalaa on noin 12 000 k-m². Uudet autopaikat rakennetaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen Satamakadun alle. Ajo uuteen pysäköintilaitokseen järjestetään Satamakadun puolelta tontilla 9.

Aloite

Kaavamuutos on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta.

Maanomistus

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Katualueen omistaa Helsingin kaupunki.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1984 tontit 9 ja 11 on merkitty Kirkollisten hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan sijoittaa myös asuntoja. Tontti 7 on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontin 7 ja 11 tehokkuusluku on 2,4 ja tontin 9 tehokkuusluku on 1,6. Tonteilla 7 ja 9 rakennuksiin saa sijoittaa rajoitetusti myymälä-, palvelu-, toimisto, varsto- tms. tilaa. Alueen rakennukset on merkitty suojeltaviksi (sr-2) lukuun ottamatta osoitteessa Luotsikatu 1a sijaitsevaa rakennusta.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi, asuminen/toimitila. Lisäksi alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Rakennushistoriaselvitys 12.6.2014, (Arkkitehtitoimisto Marjut Kauppinen Oy)

Maankäyttösopimus

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

Vaikutusten arviointi

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

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja luonnossuunnitelma-aineisto on esillä 20.8.–9.9.:

- esittelytila laiturilla, Narinkka 2
- 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 luonnossuunnitelma-aineistosta voi esittää mielipiteen **viimeistään 9.9.2014** 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.

Saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2014.

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

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

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Katajanokkaseura
- Helsingin Yrittäjät, Kanta-Helsingin Yrittäjät Oy
- Ulkoministeriö
- Rajavartiolaitos - Suomenlahden merivartiosto
- Arctia Shipping oy
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kiinteistöviraston tonttiosasto sekä geotekninenosasto, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, ympäristökeskus, kaupunginmuseo, pelastuslaitos, Helsingin Energia, Helen sähköverkko, Helsingin seudun ympäristöpalvelut /Vesi
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan ELY-keskus, Museovirasto

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston verkkopalvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

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

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





6.8.2014

Oas 1170-00/14 4 (4)

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Marjaana Yläjääski
puhelin 310 337045
sähköposti marjaana.ylajaaski(a)hel.fi





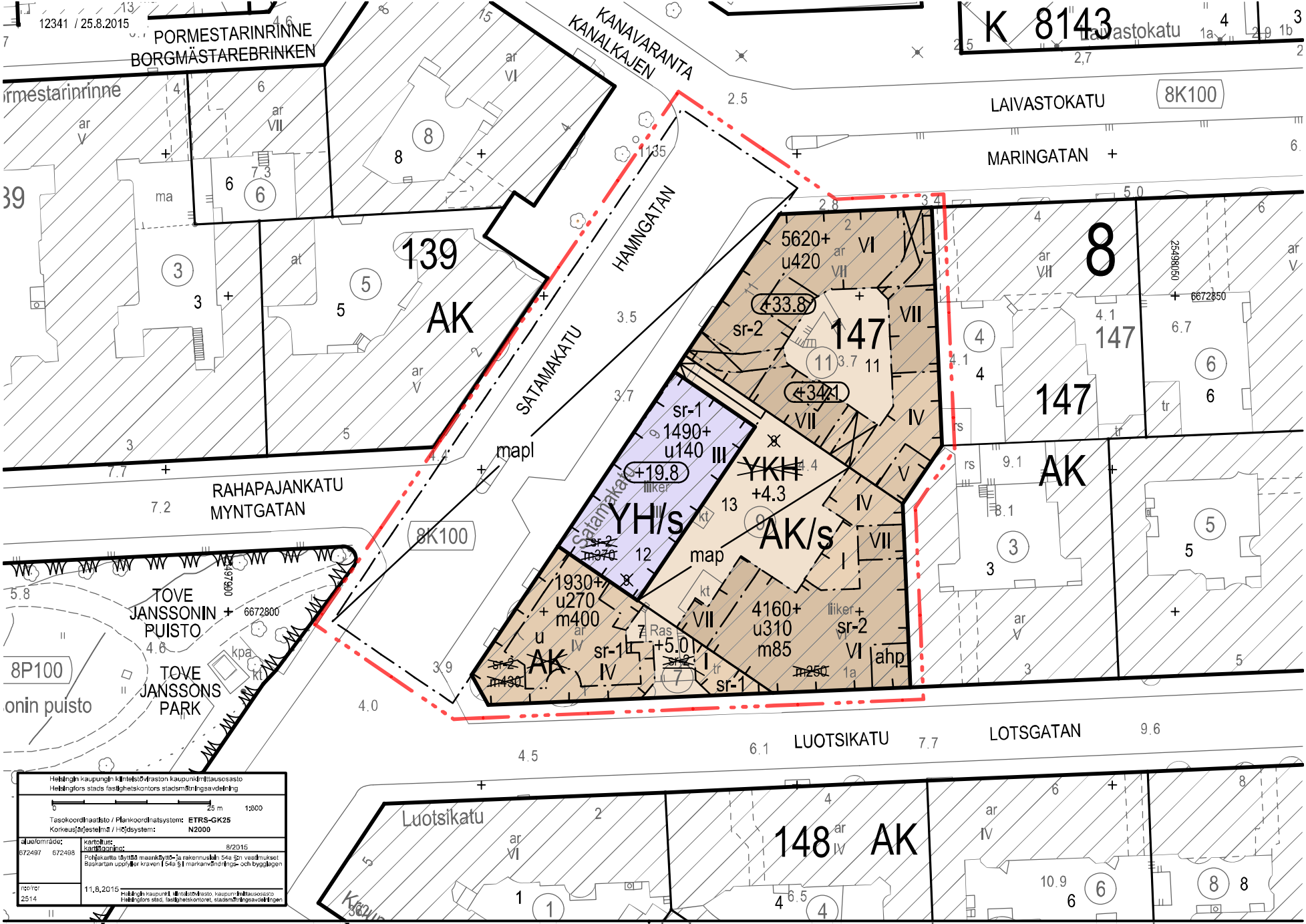
Ilmakuva

8. Katajanokka kortteli 147 tontit 7, 9 ja 11
Satamakatu 7-11

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



K 8143
 2.5 2.7 1a 4 2.9 1b 3
 2



Helsingin kaupungin tilastokeskuksen kaupunkitutkimusosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsutredningsavdelning	
Tasokoordinaattisto / Plankoordinatsystem: ETRS-GK25 Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000	
Alue/område: 672497 672498	Karttoitus: Karttoitus: 8/2015
Projekti: 2514	11.8.2015 Helsingin kaupungin tilastokeskuksen kaupunkitutkimusosasto Helsingfors stads fastighetskontors stadsutredningsavdelning

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas.



Lähetystörakennusten korttelialue, joka on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Tontille saa sijoittaa vieraan valtion edustamiseen tarkoitettuja rakennuksia sekä tarpeellisia virka-asuntoja.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



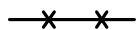
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

147

Korttelin numero.

7

Ohjeellisen tontin numero.

SATAMAKATU

Kadun nimi.

1930+u270

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ullakolle rakennettavaksi sallitun kerrosalan neliömäärän.

m400

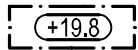
Rakennusosalle sallitusta kerrosalasta tulee ensimmäisessä kerroksessa vähintään luvun verran rakentaa liiketilaa.

III

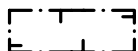
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+ 5.0

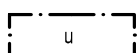
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



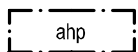
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



Rakennusala.



Rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa yhden ullakkohuoneiston.



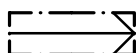
Rakennusalan osa, jolle saa sijoittaa autohissin.



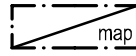
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



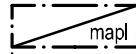
Katu.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



Maanalainen pysäköintitila. Tilaan saa sijoittaa teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja. Pihakannen on oltava aukoton. Pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennusrungon sisällä katolle. Poistoilmakanava saadaan rakentaa rakennusrungon sisälle asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Ajoramppia tai kuituyhteyttä pysäköintitiloihin ei saa sijoittaa korttelin 147 ulkopuolelle.



Maanalainen tila, johon saa sijoittaa Satamakadun alle korttelilla 147 palvelevan pysäköintilaitoksen. Pysäköintilaitoksen lattia on tasolla noin -2,0. Pysäköintilaitos tulee sijoittaa rakenteineen, perustuksineen sekä tarvittavine louhintoineen ja ankkureineen tason -9,0 yläpuolelle. Ajoyhteys tulee toteuttaa korttelin 147 pysäköintitilojen kautta. Pysäköintilaitoksen kaikki tekniset ja muut pystyyhteydet on sijoitettava korttelin 147 rakennuksiin. Pysäköintilaitoksen poistoilma tulee johtaa korttelissa 147 rakennusrungon sisällä katolle.

Maanalaisen pysäköintitilan suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon Helsingin kaupungin rakennusviraston suunnitteluohjeet yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnittelusta. Lähtökohtaisesti pysäköintilaitoksen rakentaminen, ympäristön ennallistaminen ja Satamakadun alapuolisen tilan käyttäminen pysäköintilaitoksena ei ilman hankkeiden osapuolten välistä erillistä sopimusta saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia.

Satamakadun alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen suunnittelussa ja rakentamisessa on huomioitava kadun alla kulkevan yhdyskuntateknisen huollon verkostojen tarvitsemat tilavaraukset ja maanalaisen pysäköintilaitoksen toteuttamisen edellyttämät johtosiirrot sekä alueella olevien kiinteistöjen tonttiliitosten muutokset.

Ennen pysäköintilaitoksen rakennusluvan myöntämistä tulee sopia rakenteiden vastuurajat pysty- ja vaakasuunnassa.

Satamakadun alle sijoittuvan pysäköintilaitoksen aiheuttamat johtosiirrot suunniteltavina tulee hyväksyttäväksi ko. putkien ja johtojen omistajilla.

AK/s-KORTTELIALUEELLA

Tontilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintoimintana, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja vähintään 1,5 % tontilla käytetystä asuinkerrosalasta sekä riittävät varastotilat, talopesula ja talosauna.

Pysäköintitilat, teknisiä tiloja sekä väestönsuojan saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Tontilla 147/11 saa kuudenteen kerrokseen rakentaa kerrosalan lisäksi parven myös asuinkäyttöön.

Kerrosalan lisäksi rakennettavia tiloja varten ei tarvitse varata autopaikkoja eikä väestönsuojaa.

Tontilla 147/7 tulee ensimmäisen kerroksen tilat rakentaa liiketiloiksi.

Katolle sijoitettavien teknisten tilojen ja laitteiden on sovittava koko rakennuksen ulkonäköön.

Parvekkelta ei saa tukea maasta.

Tontille saa sijoittaa yhden ajoyhteyden kadulta.

Jäte- ja muu huolto tulee sijoittaa rakennuksiin tai pysäköintihalliin.

Muuntamo-tilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

YH/s-KORTTELIALUEELLA

Kellareita, muita maanalaisia rakenteita tai louhintoja ei saa ulottaa tason -9.0 alapuolelle.

RAKENNUSSUOJELU

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

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

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

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennusosien sekä arkkitehtuurin yksityiskohtien säilyttäminen. Mikäli niitä joudutaan uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutusta vastaavasti rakennuksen arvoon ja ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

Tarvittavat muutokset ja uudisosat tulee suunnitella siten, että ne muodostavat alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittavan ja tasapainoisesti täydentävän kerrostuman.

Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistöissä tulee asiantuntijana kuulla museoviranomaista. Lupahakemukseen on liitettävä asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys ja siitä ilmenevät arvot tulee korjaus- ja muutostöissä ottaa huomioon.

Tontilla 147/7 vaalittavia arvoja ja säilytettäviä ominaispiirteitä ovat ulkoasun ja sisätilojen muodostama kokonaisuus, julkisivut mukaan lukien yksityiskohtat, koristeaiheet, alkuperäiset ikkunat ja ovet sekä vesikatto materiaaleineen. Säilytettäviä tiloja ja rakenteita ovat pääporrashuone alkuperäisine tilasarjoineen, rakenteineen ja yksityiskohtineen mukaan lukien koristeornamentit, lattiamateriaalit, huoneisto-ovet ja hissi sekä sivuporrashuone alkuperäisine kiinteine sisustuksineen, Luotsikadun puolelisen silven maantasokerroksen kappaholmit, rakennuksen alkuperäiset välipohjat sekä ullakon rakenteet. Muissa sisätiloissa tulee pyrkiä säilyttämään alkuperäinen tilajako ja arkkitehtuurin alkuperäiset yksityiskohtat.

Tontilla 147/12 vaalittavia arvoja ovat rakennuksen ulkoasun, julkisivujen ja vesikaton ominaispiirteet ja yksityiskohtat, sisätiloissa pääporrashuone holvauksineen ja kaiteineen sekä kellarin tiliholvit.

Ullakon rakentaminen asuinkäyttöön:

Tontilla 147/7 ullakon rakentaminen asuinkäyttöön tulee toteuttaa alkuperäisistä rakenteista irrallisena tilana, jonka ulkopuolella alkuperäiset rakenteet pääosin säilytetään ja jätetään näkyviin. Kadun puoleiseen vesikattoon ei saa avata uusia aukkoja tai läpivientejä eikä katon yläpuolelle saa sijoittaa teknisiä laitteita tai muita rakennelmia. Pihan puoleiselle katolle saa sijoittaa yhden kooltaan rajatun kattoterassin sekä tarvittavat hormit siten, että rakennuksen ominaispiirteet ja vesikaton eheä ilme säilyy.

Tontilla 147/12 ullakolle saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Kadun puoleiseen vesikattoon ei saa avata uusia aukkoja tai läpivientejä. Pihan puoleiselle katolle saa sijoittaa rakennuksen ominaispiirteisiin sopivia kattolyhtyjä sekä tarvittavat hormit sekä hissiä varten teknisen tilan siten, että vesikaton eheä ilme säilyy.

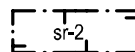
Muutokset julkisivujen aukotuksessa:

Julkisivuihin ei saa tehdä aukkomuutoksia lukuun ottamatta tontin 147/12 pohjakerrosta, johon voidaan avata uusia oviaukkoja alkuperäisiä periaatteita noudattaen ja tontin 147/7 ullakkohuoneiston varattienä toimivaa ikkunaa palomuurissa.

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus.

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

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennus-



osien sekä arkkitehtuurin yksityiskohtien säilyttäminen. Mikäli niitä joudutaan uusimaan, se tulee tehdä rakennuksen arvoon ja ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

Tarvittavat muutokset ja uudisosat kuten julkisivun ja vesikaton uudet aukotukset tulee suunnitella siten, että ne muodostavat alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittavan ja tasapainoisesti täydentävän kerrostuman.

Korjaus- ja muutostöissä tulee asiantuntijana kuulla museoviranomaista. Lupahakemukseen on liitettävä asiantuntijan laatima rakennushistoriaselvitys, ja siitä ilmenevät arvot tulee korjaus- ja muutostöissä ottaa huomioon.

Tontilla 147/11 Satamakatu 11:n pääsisäänkäynti ja siihen liittyvä alkuperäinen toisen kerroksen aulatila ovat säilytettäviä ja mahdollisuuksien mukaan ennallistaen korjattavia sisätiloja.

Tontilla 147/13 Luotsikatu 1a:n koillisosassa sijaitseva porrashuone hisseineen on säilytettävä ja mahdollisuuksien mukaan ennallistaen korjattava sisätila.

PIHA

Piha-alue on kunnostettava leikki- ja ulko-oleskelu-alueeksi ympäristöön sopivia istutuksia ja materiaaleja käyttäen.

Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihamaalle.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa tai 4 pp/asunto. Näistä vähintään 50 % on sijoitettava sisätiloihin.

Autopaikkojen määrät ovat:

- asunnot vähintään 1 ap/135 k-m²
- liiketilat 1 ap/150 k-m²
- lähetystörakennus 10 ap

Autopaikkoja ei tarvitse sijoittaa tontille vaan ne voidaan osoittaa Satamakadun alle rakennettavaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen tai muuhun enintään 500 metrin päässä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Jos autopaikkoja ei nimetä, voidaan paikkamäärää pienentää 10 %.

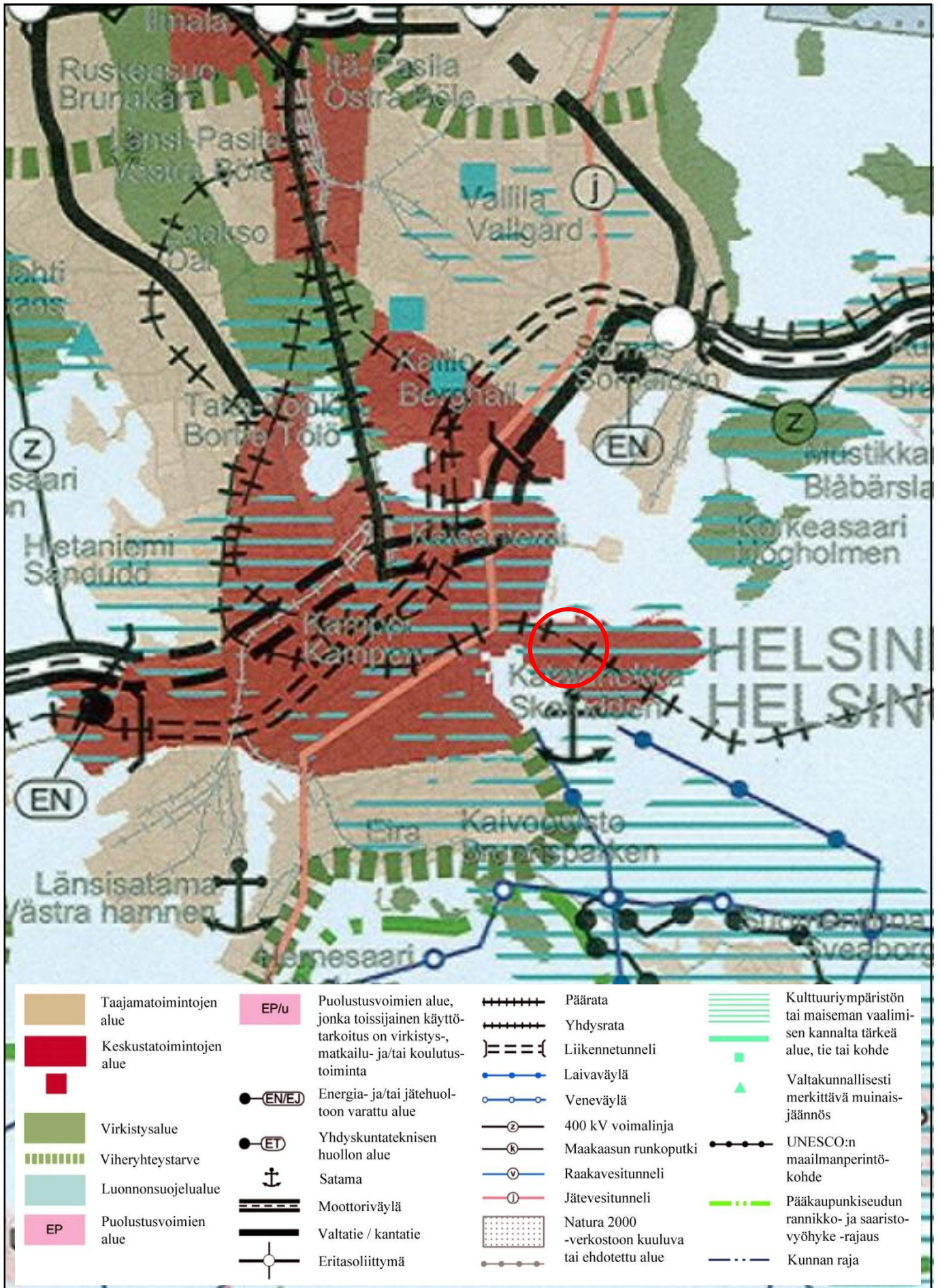
MUUTA

Mikäli tontin rajalla olevan rakennuksen seinä ei rajaudu naapuritontin rajalla olevan rakennuksen seinään, voidaan siihen avata ikkunoita, mikäli se ei heikennä rakennuksen rakennustaiteellista tai kaupunkikuvallista arvoa eikä paloturvallisuutta.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä ei aiheudu vahinkoa olemassa oleville maanalaisille tiloille tai rakenteille.

Maanalaiset tilat tulee rakentaa siten, ettei rakentaminen tai käyttö alenna pohjaveden pintaa.

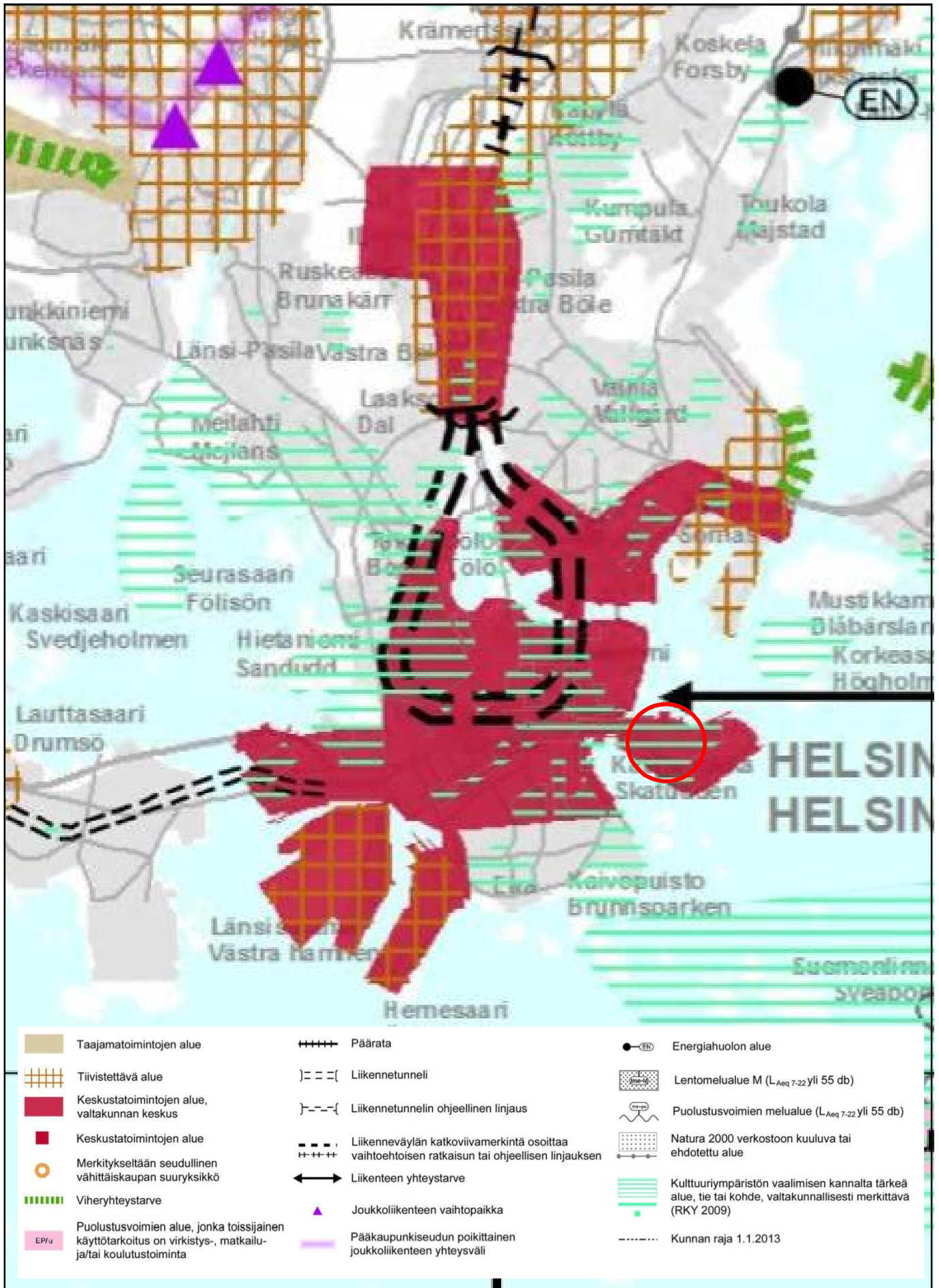
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Ote maakuntakaavasta
 8. Katajanokka kortteli 147 tontit 7, 9 ja 11
 Satamakatu 7-11

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Kantakaupunkitoimisto

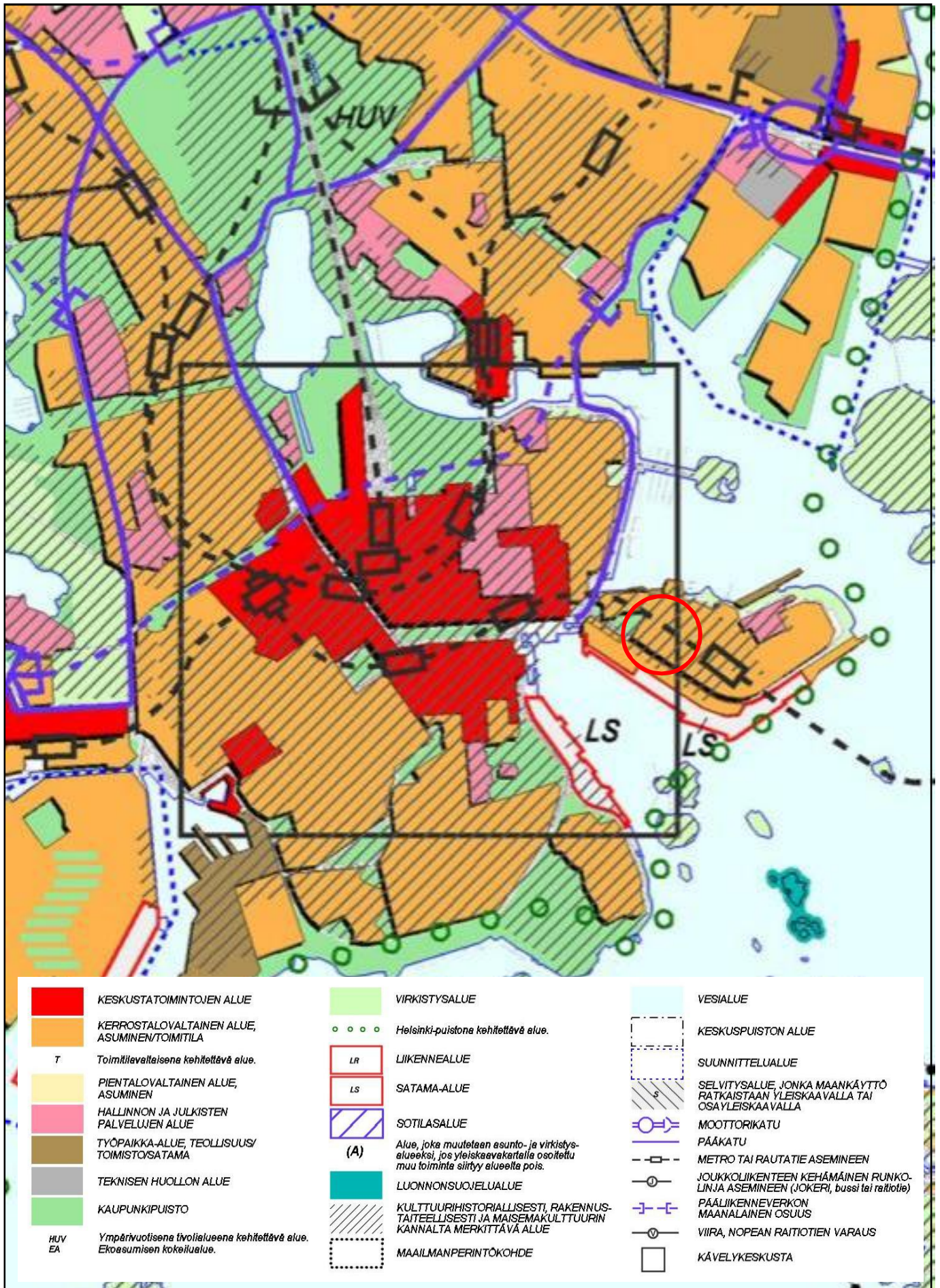




Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
8. Katajanokka kortteli 147 tontit 7, 9 ja 11
Satamakatu 7-11

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto

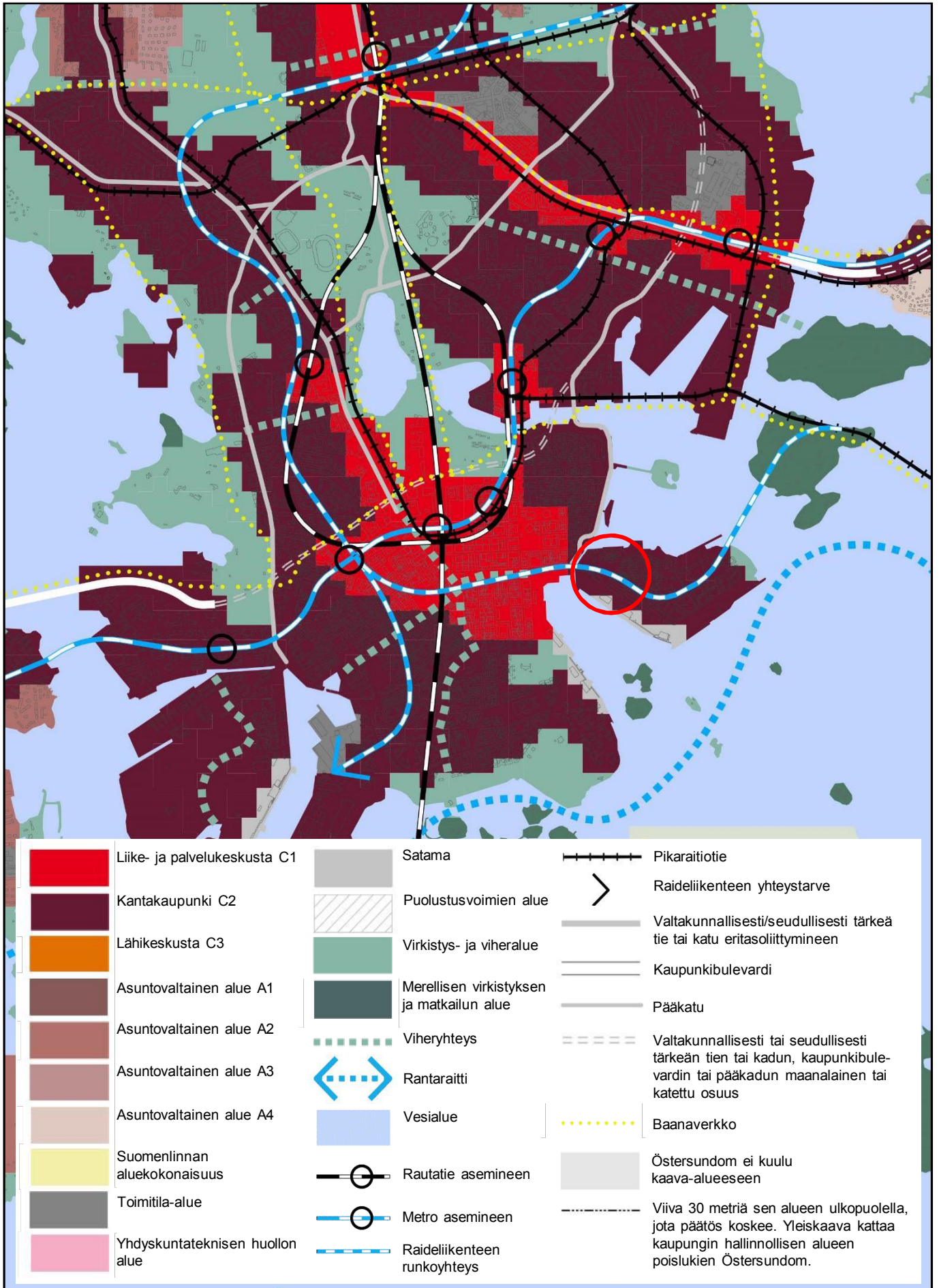




Ote Yleiskaava 2002:sta
 8. Katajanokka kortteli 147 tontit 7, 9 ja 11
 Satamakatu 7-11

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Kantakaupunkitoimisto

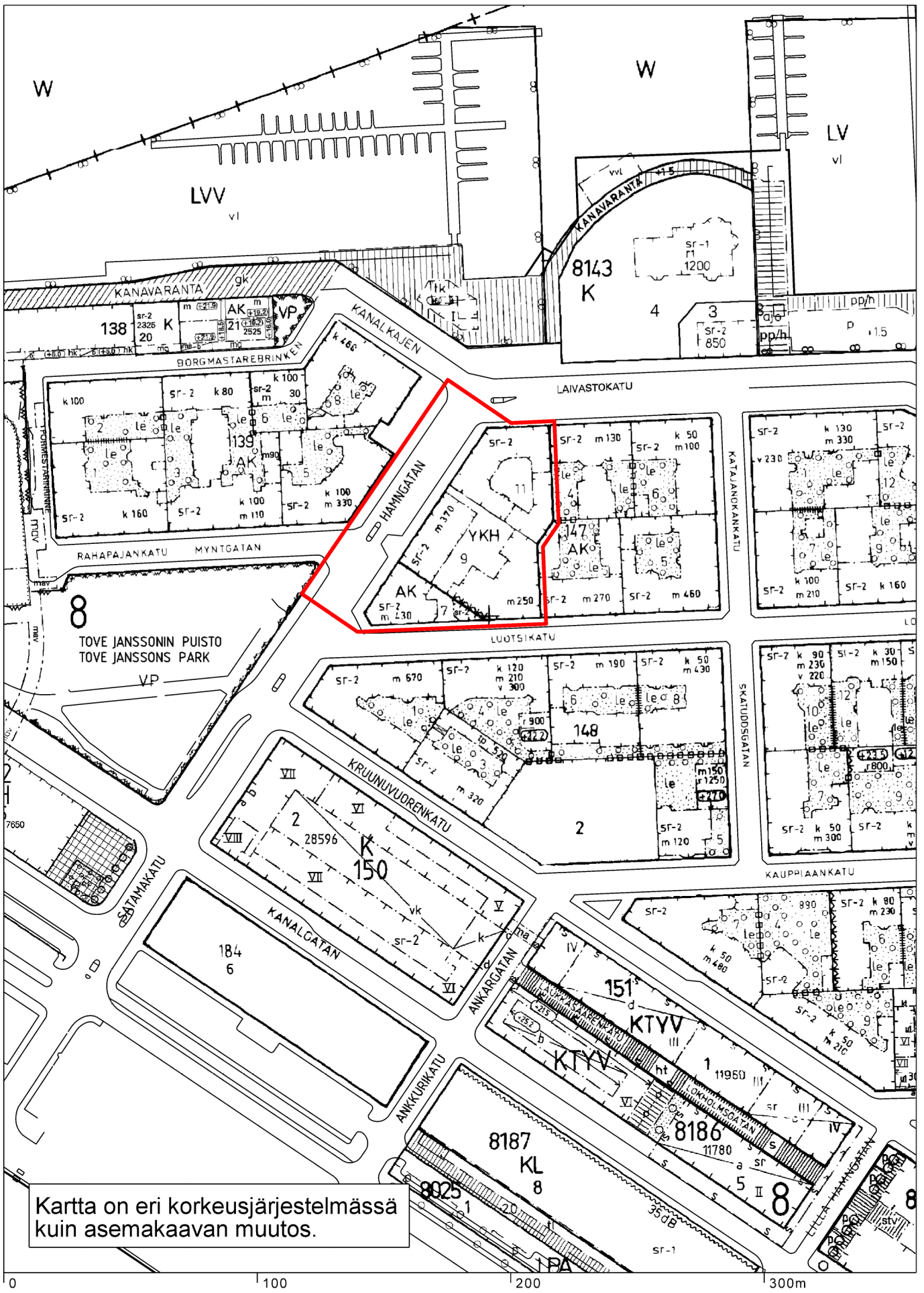




Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
8. Katajanokka kortteli 147 tontit 7, 9 ja 11
Satamakatu 7-11

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto

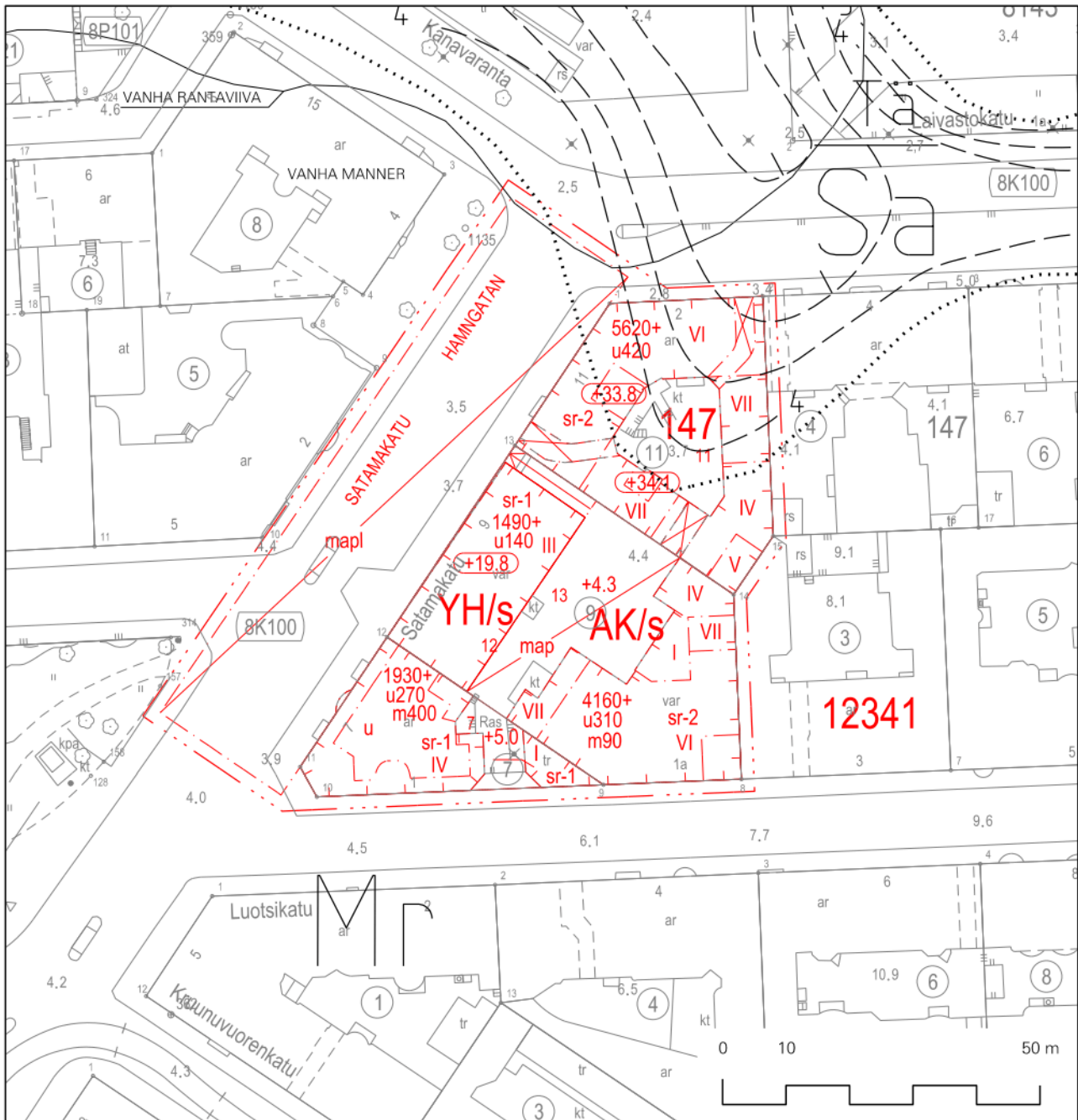




Ote ajantasa-asemakaavasta
 8. Katajanokka kortteli 147 tontit 7, 9 ja 11
 Satamakatu 7-11

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
 Asemakaavaosasto
 Kantakaupunkitoimisto

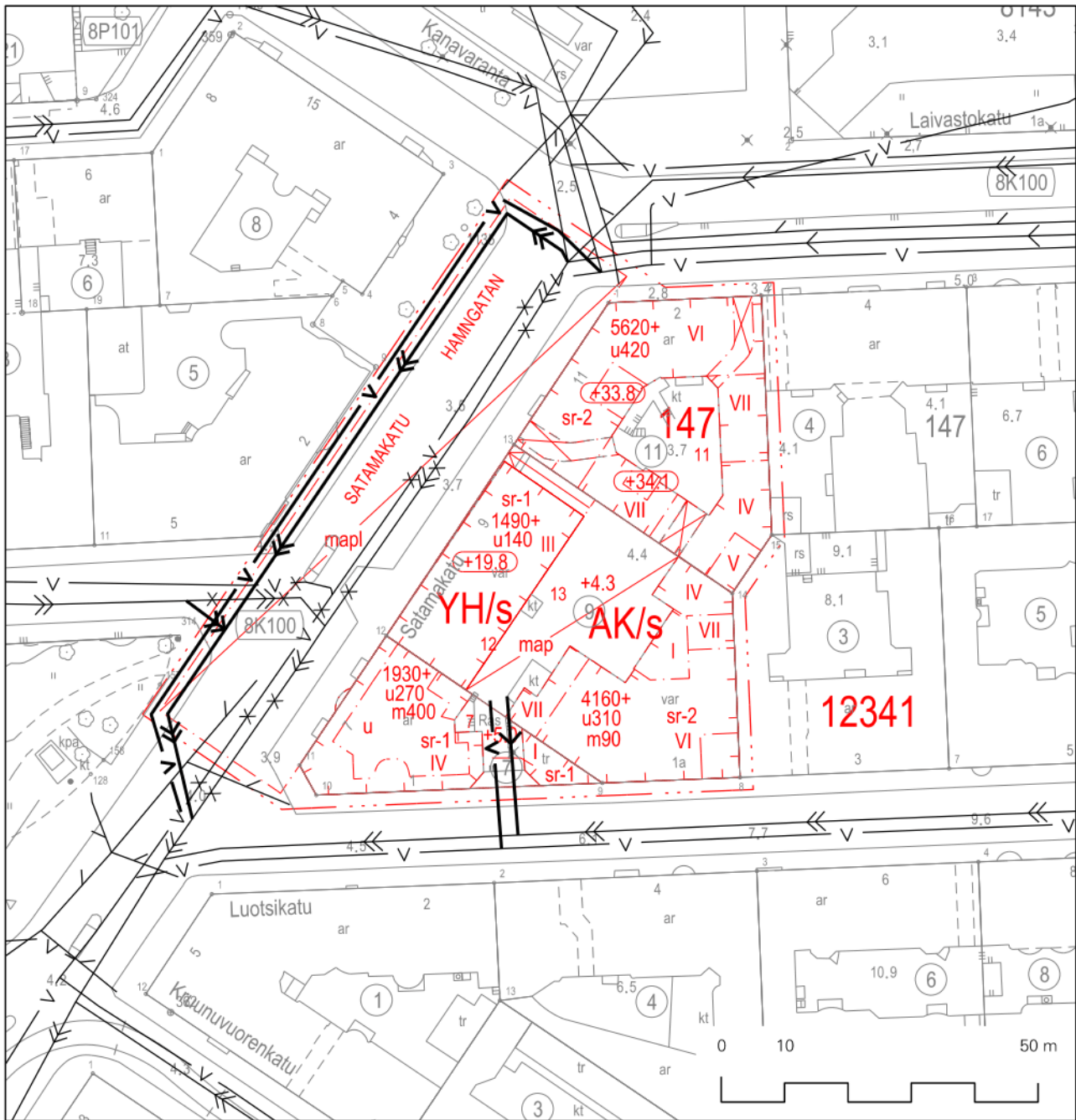




SATAMAKATU Maaperä

1 : 1000

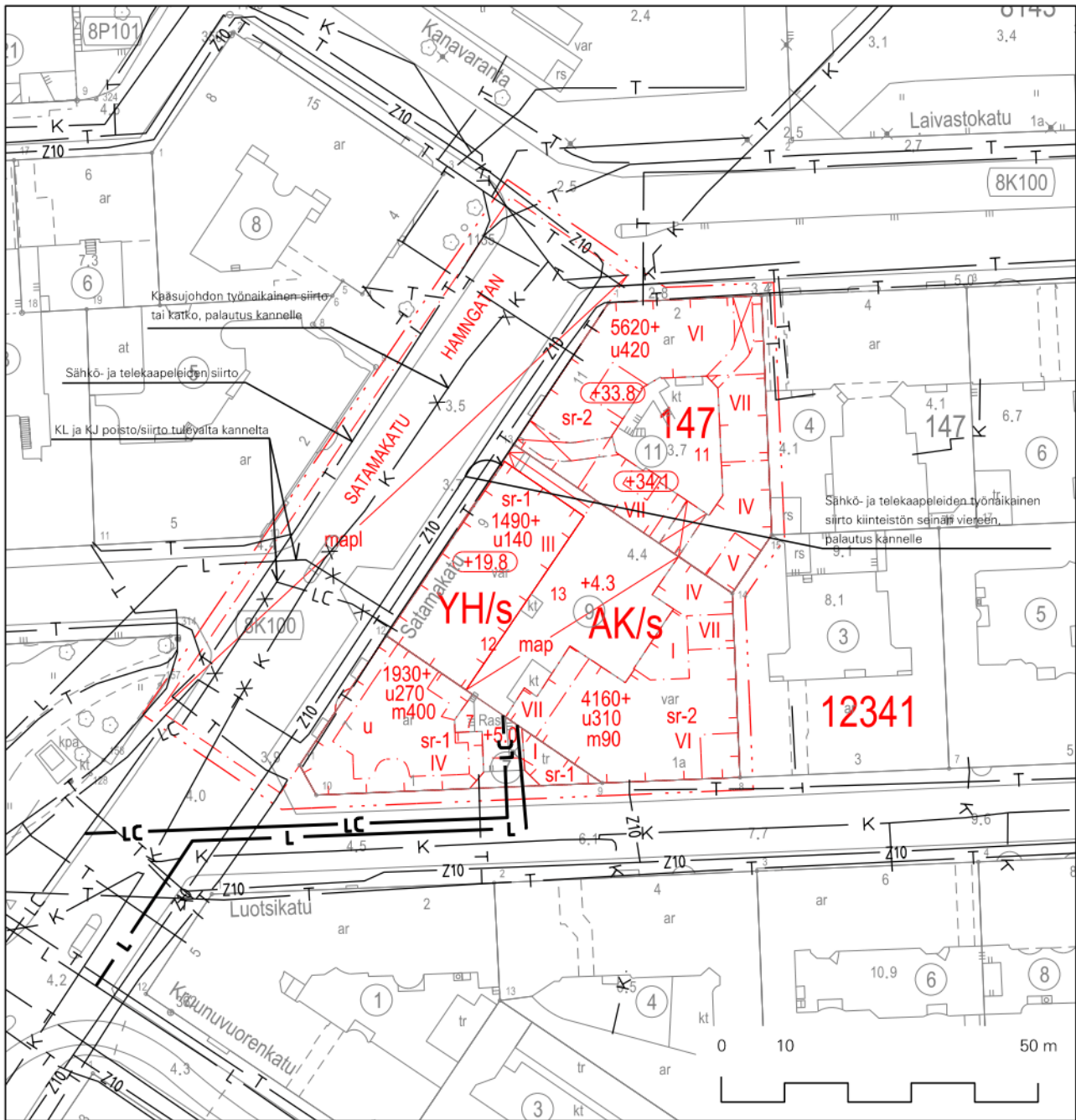
.....	MAALAJIALUEEN RAJA	Mr	MOREENIALUE, MAANKERROKSEN PAKSUUS YLI 1m
—5—	SAVEN ALAPINNAN ARVIOITU SYVYYS MAANPINNASTA	Tä Sa	TÄYTEALUE, TÄYTEKERROKSEN PAKSUUS 1-3m
———	VANHA RANTAVIIVA		



SATAMAKATU Vesihuolto

1 : 1000

— V —	NYKYINEN VESIJOHTO	— V —	UUSI VESIJOHTO
—>	NYKYINEN JÄTEVESIVIEMÄRI	—>	UUSI JÄTEVESIVIEMÄRI
—>>	NYKYINEN SEKAVESIVIEMÄRI	—>>	UUSI SEKAVESIVIEMÄRI
—>	NYKYINEN HULEVESIVIEMÄRI	—X—X—	KÄYTÖSTÄ POISTUVA



SATAMAKATU

Energiahuolto ja tietoliikenne

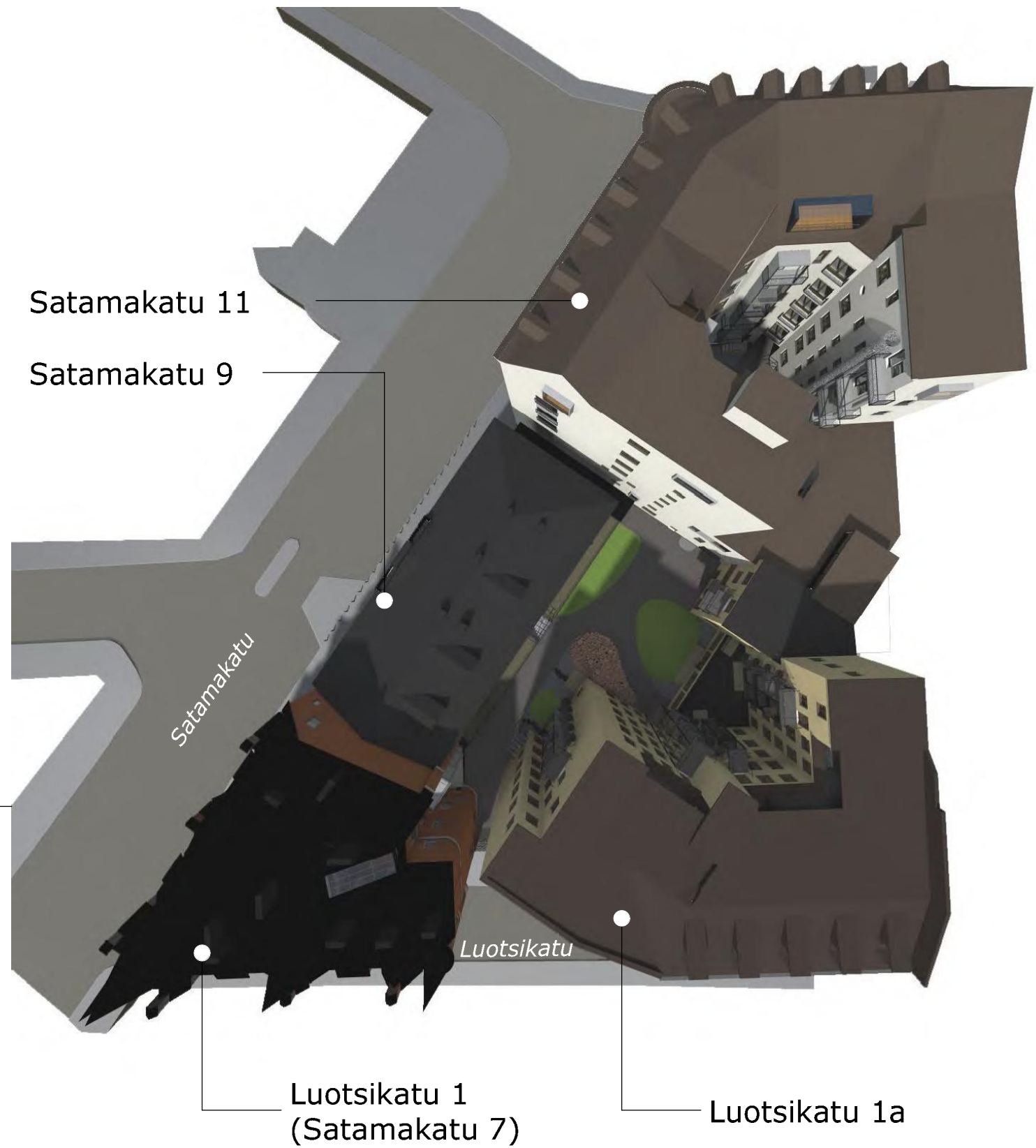
1 : 1000

- | | | | |
|---------|-----------------------------------|-----------|--------------------------|
| — T — | NYKYINEN TIETOLIIKENNEKAAPPELI | — X — X — | KÄYTÖSTÄ POISTUVA |
| — L — | NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO | — L — | UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO |
| — LC — | NYKYINEN KAUKOJÄÄHDYTYSJOHTO | — LC — | UUSI KAUKOJÄÄHDYTYSJOHTO |
| — K — | NYKYINEN KAASUPUTKI | | |
| — Z10 — | NYKYINEN 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPPELI | | |

Satamakatu 9 ja 11 Luotsikatu 1 ja 1a

Kirkkohallituksen Katajanokan toimitilojen
käyttötarkoituksen muutos
asuin- ja lähetystökäyttöön

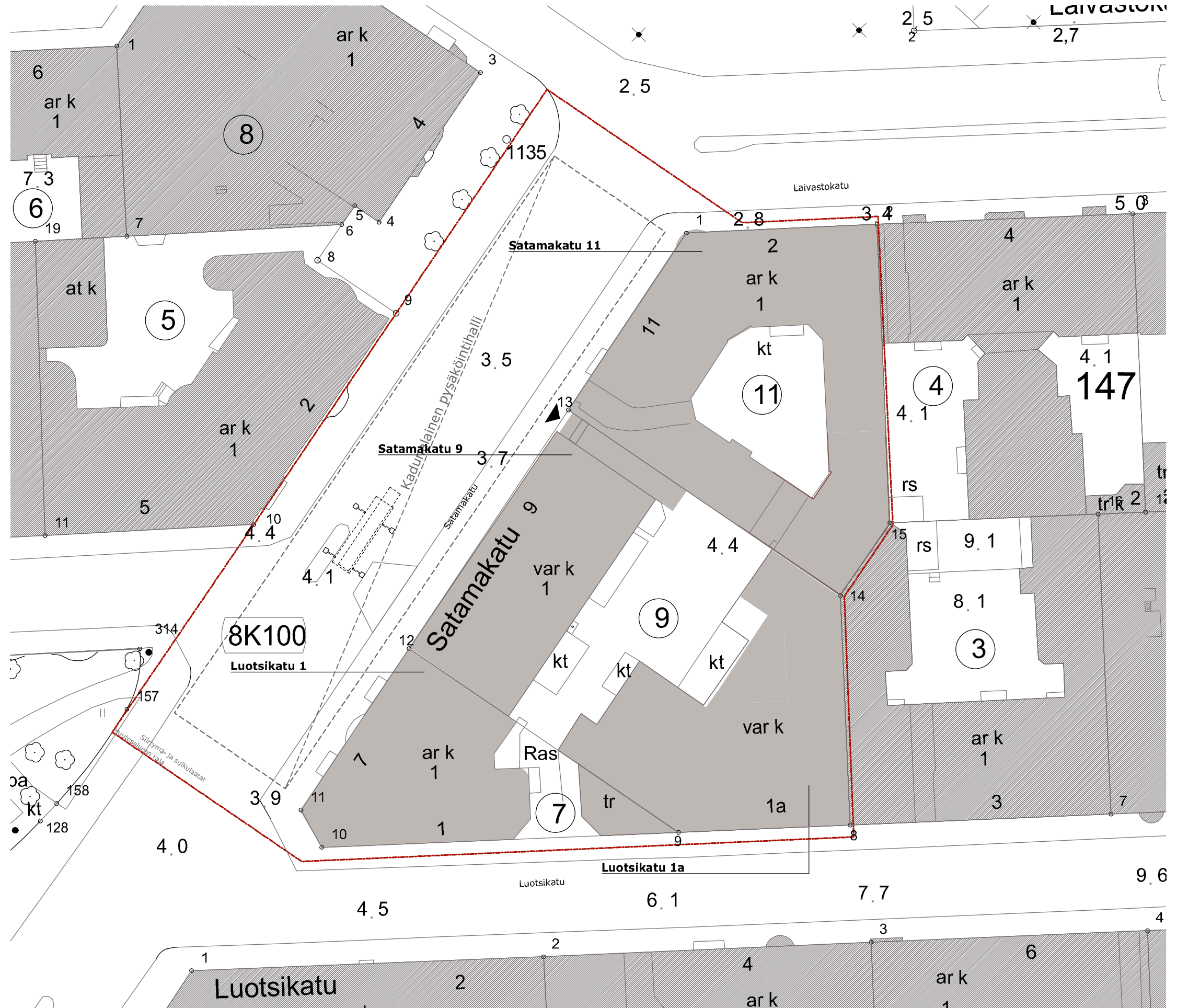
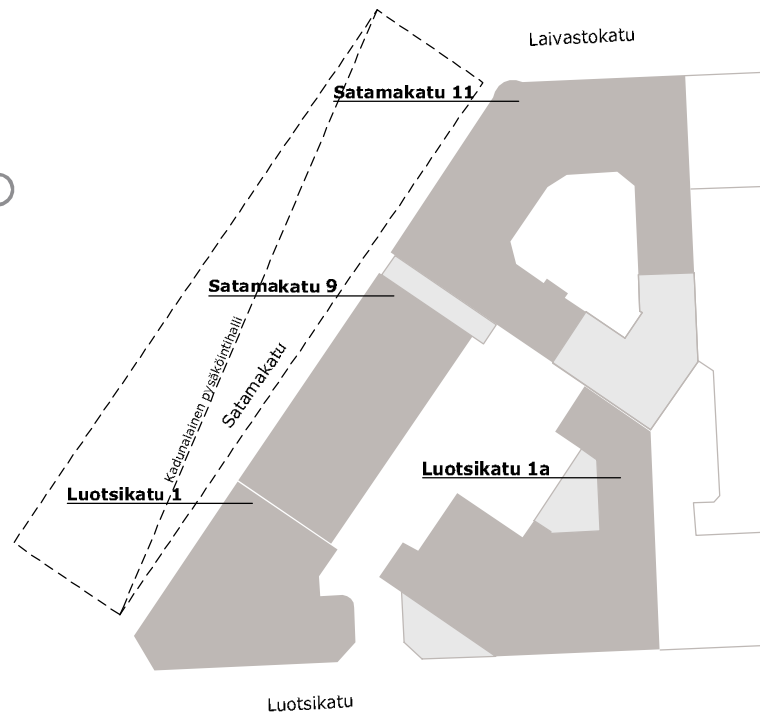
Luonnossuunnitelmat
15.6.2015
Archeus Oy



HELSINKI
KESKUSTA



archeus



KALEVALA RAKENNUS

tulevaisuuden arvot rakennuksia

L02 | Sijainti
1:500 | Luonnos, Satamakatu 7-11 (Luotsikatu 1 ja 1a) | 15.6.2015

Archeus Oy Hintantie 18 90500 Oulu Tel.+358 8 818 4444 www.archeus.fi arkkitiedit@archeus.fi

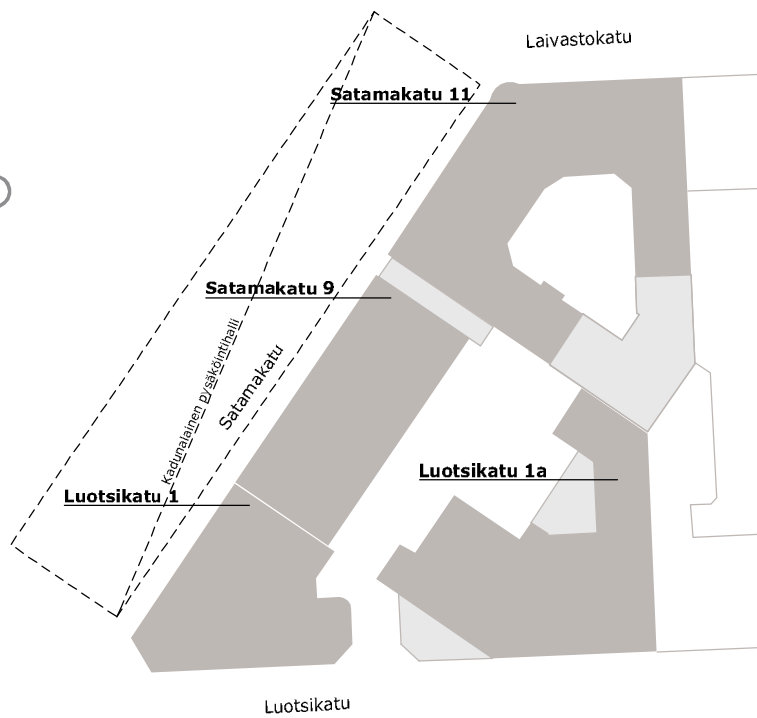
HELSINKI
KESKUSTA

POHJOISSATAMA

KATAJANOKKA

ETELÄSATAMA

archeus



KALEVALA RAKENNUS

tulevaisuuden arvorakennuksia

L03 | Asemapiirros

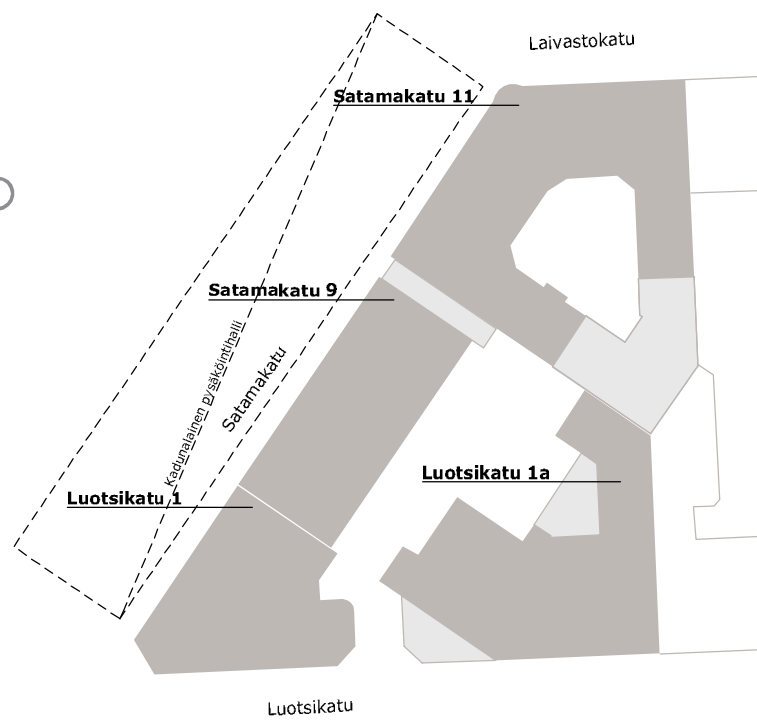
1:1 | Luonnos, Satamakatu 7-11 (Luotsikatu 1 ja 1a) | 15.6.2015

Archeus Oy Hintantie 18 90500 Oulu Tel.+358 8 818 4444 www.archeus.fi arkkitiedit@archeus.fi

HELSINKI
KESKUSTA



archeus



KALEVALA RAKENNUS

tulevaisuuden arvot rakennuksissa

L04 | Pysäköintihalli, kellarikerros

1:400 | Luonnos, Satamakatu 7-11 (Luotsikatu 1 ja 1a) | 15.6.2015

Archeus Oy Hintantie 18 90500 Oulu Tel.+358 8 818 4444 www.archeus.fi arkkitehdit@archeus.fi





HELSINKI
KESKUSTA

POHJOISSATAMA

KATAJANOKKA

ETELÄSATAMA

Laivastokatu

Satamakatu 11

Satamakatu 9

Luotsikatu 1

Luotsikatu 1a

Luotsikatu

archeus



KALEVALA RAKENNUS

tulevaisuuden arvorakennuksia

Laivastokatu

Satamakatu

Luiska pysäköintikellarin



L07 | Satamakatu 11, Pohjapiirustus 1. krs

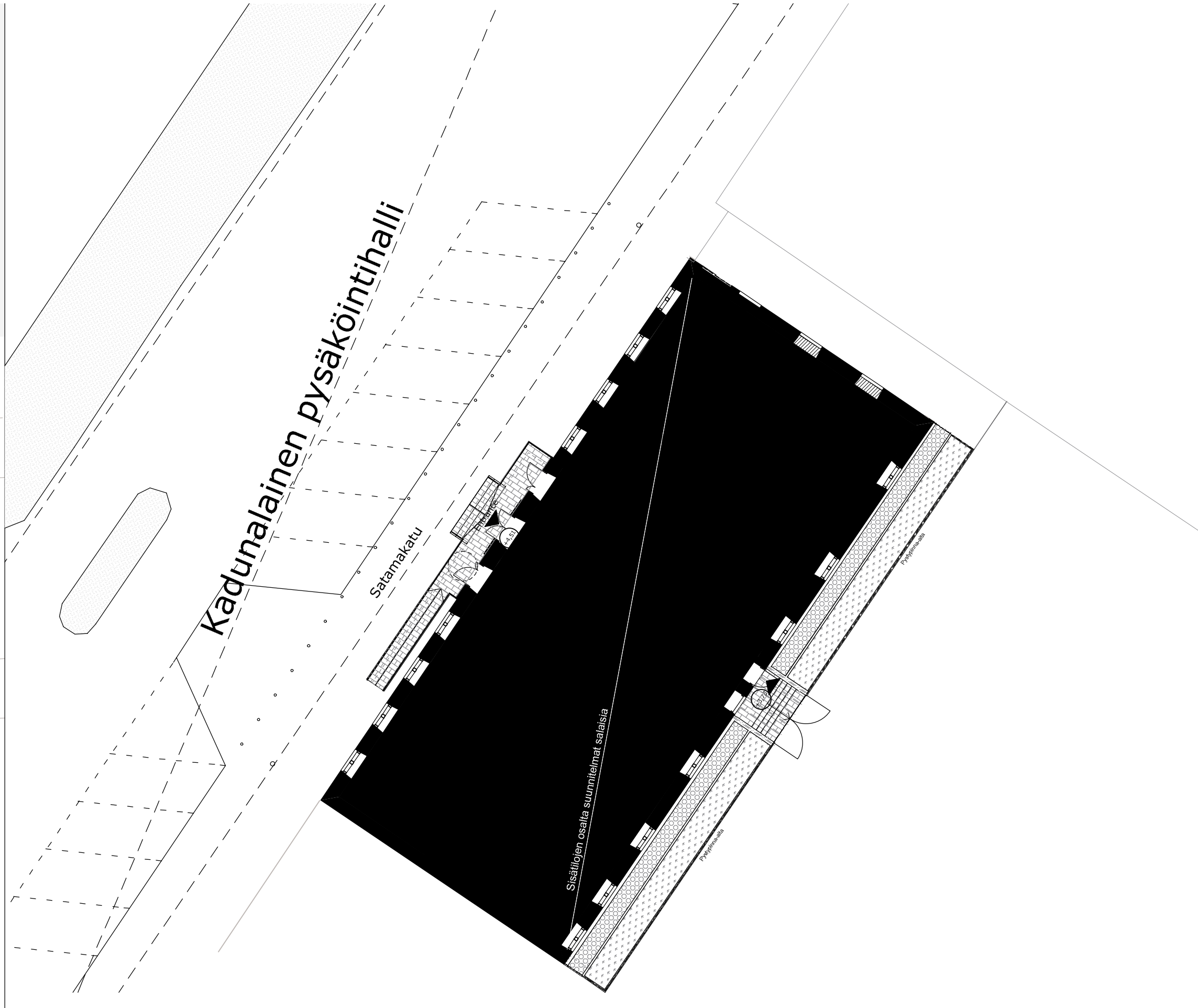
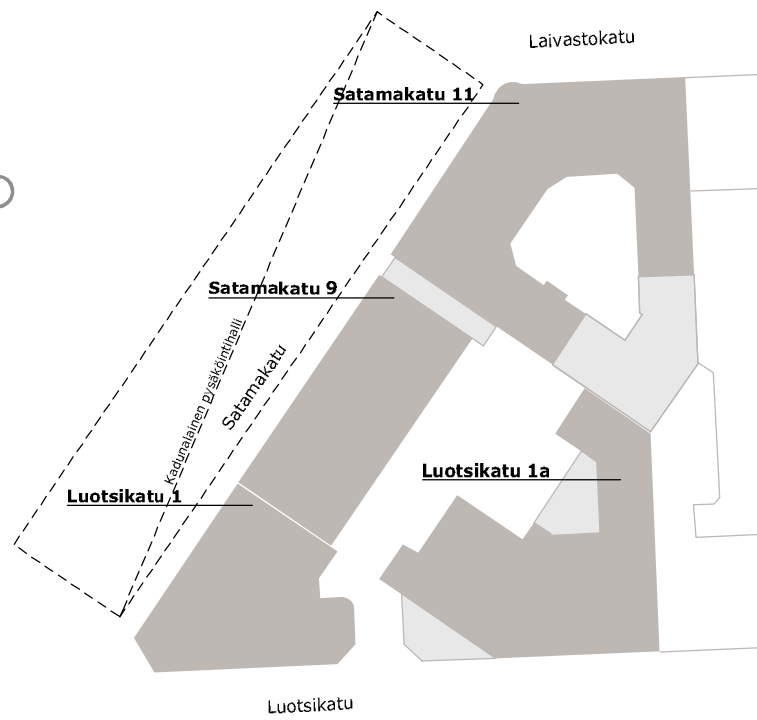
1:200 | Luonnos, Satamakatu 7-11 (Luotsikatu 1 ja 1a) | 15.6.2015

Archeus Oy Hintantie 18 90500 Oulu Tel.+358 8 818 4444 www.archeus.fi arkkitiedit@archeus.fi

HELSINKI
KESKUSTA



archeus



KALEVALA RAKENNUS

tulevaisuuden arvorakennuksia

L08 | Satamakatu 9, Pohjapiirustus 1. krs

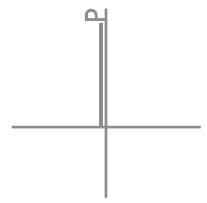
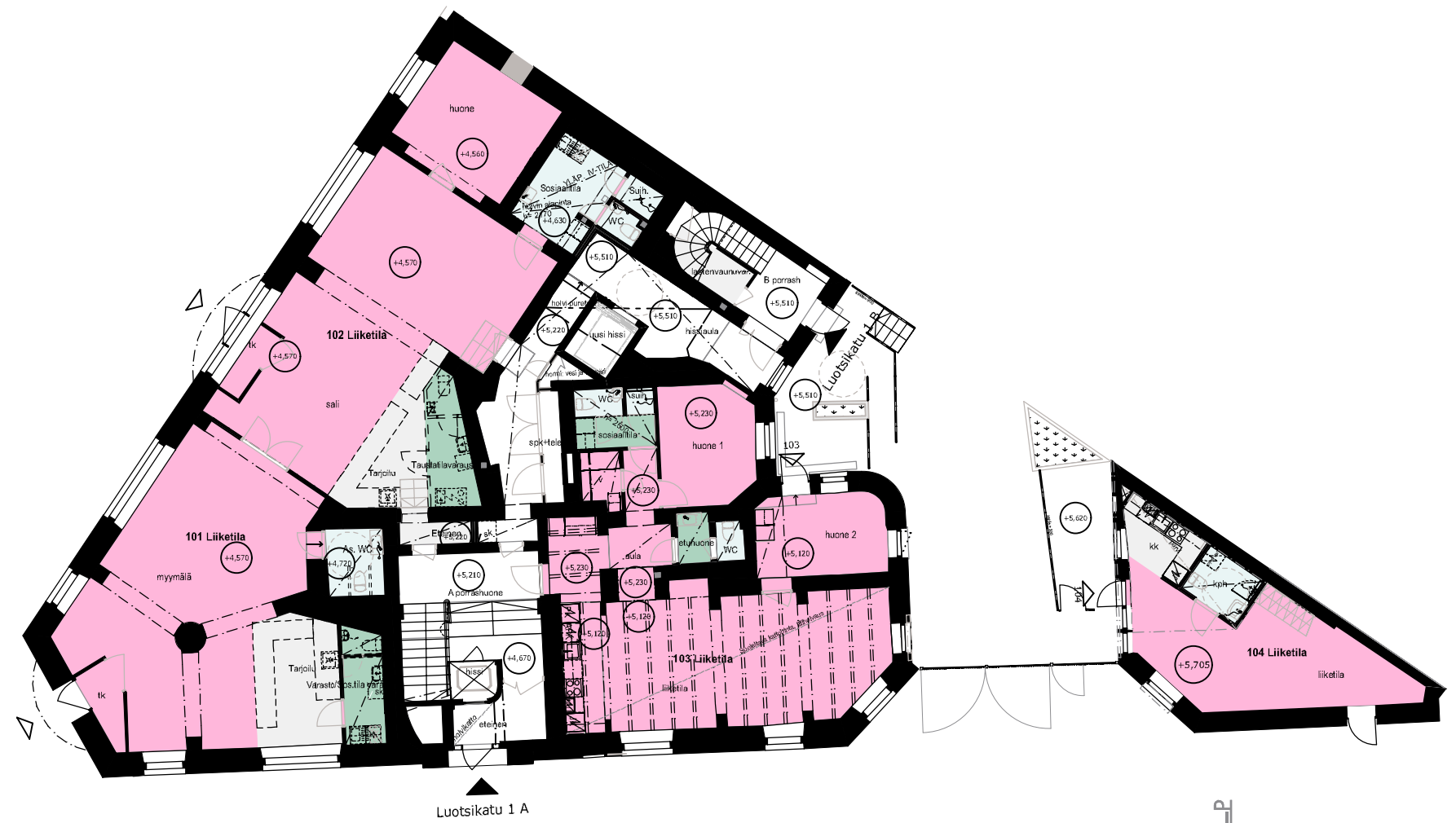
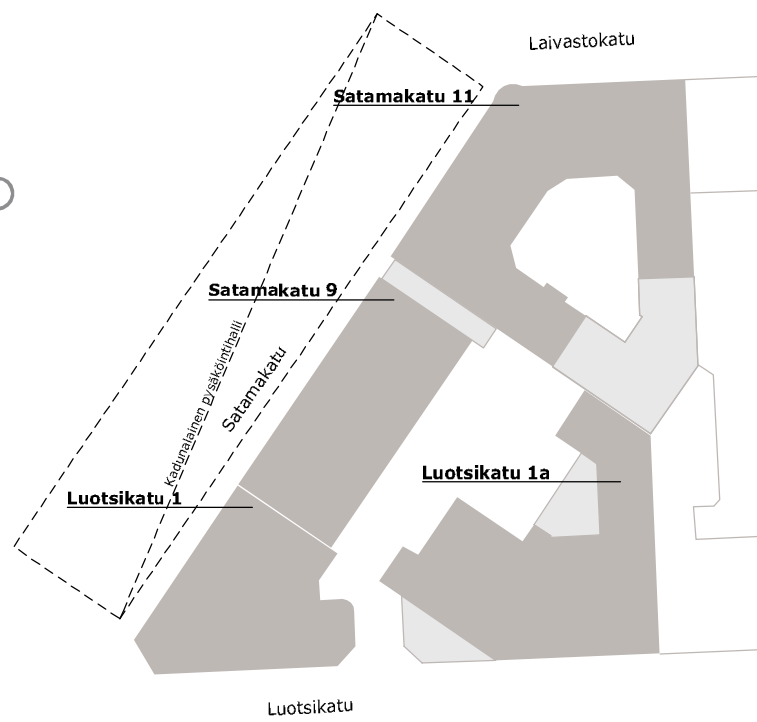
1:200 | Luonnos, Satamakatu 7-11 (Luotsikatu 1 ja 1a) | 15.6.2015

Archeus Oy Hintantie 18 90500 Oulu Tel.+358 8 818 4444 www.archeus.fi arkkitehdit@archeus.fi

HELSINKI
KESKUSTA



archeus



KALEVALA RAKENNUS

tulevaisuuden arvorakennuksia

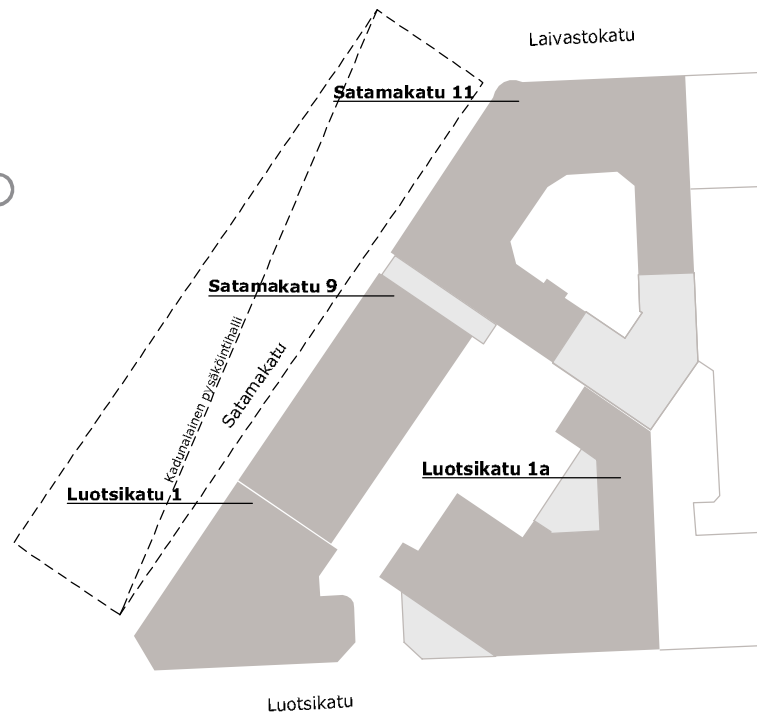
L09 | Luotsikatu 1, Pohjapiirustus 1. krs
1:200 | Luonnos, Satamakatu 7-11 (Luotsikatu 1 ja 1a) | 15.6.2015

Archeus Oy Hintantie 18 90500 Oulu Tel.+358 8 818 4444 www.archeus.fi arkkitehdit@archeus.fi

HELSINKI
KESKUSTA



archeus



KALEVALA RAKENNUS

tulevaisuuden arvorakennuksia

L10 | Luotsikatu 1a, Pohjapiirustus 1. krs

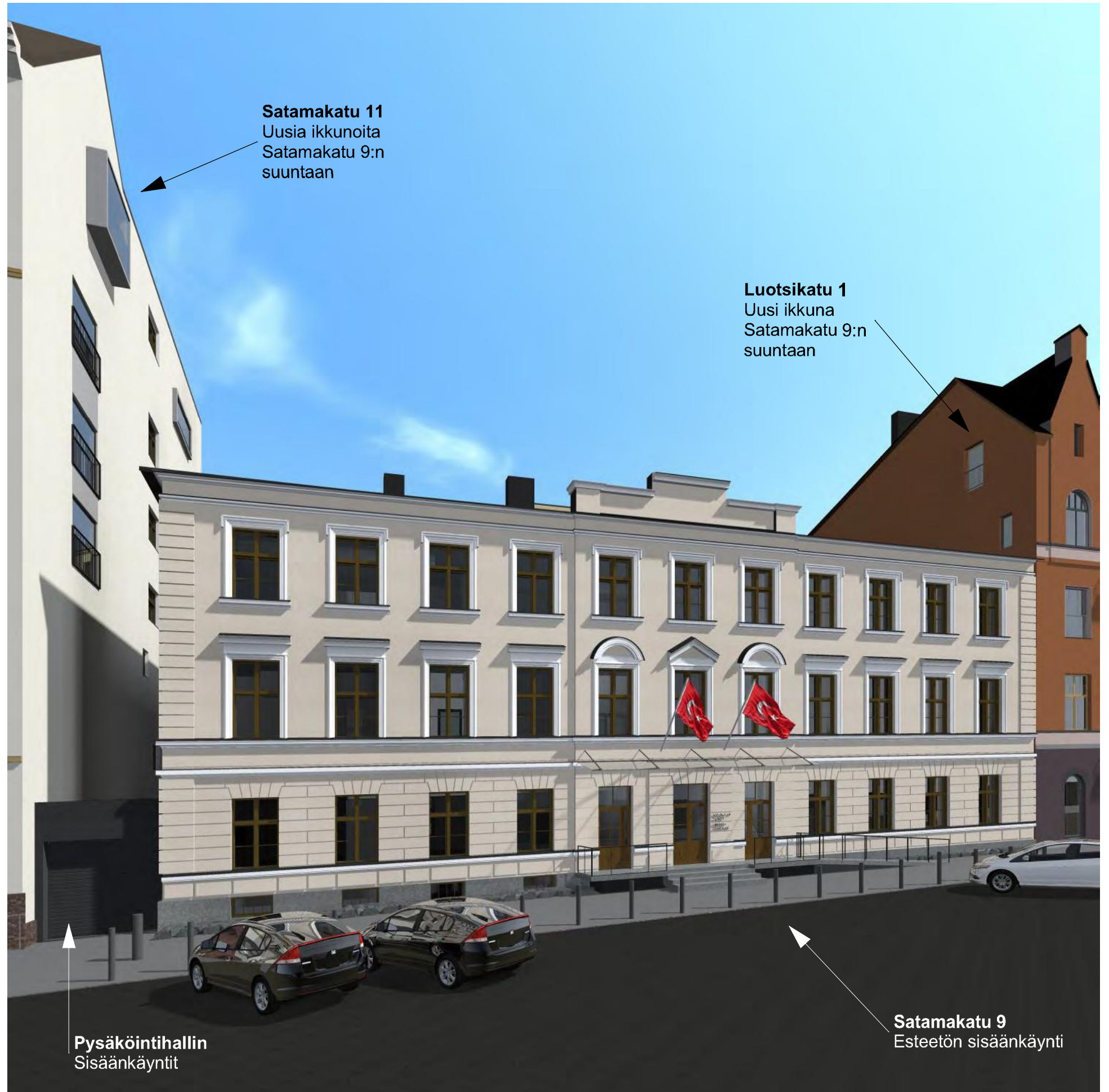
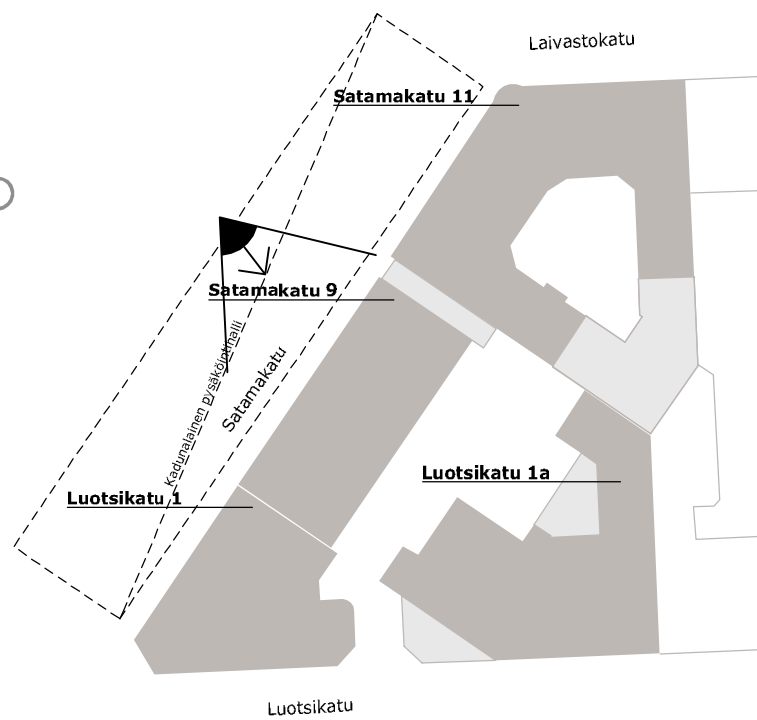
1:200 | Luonnos, Satamakatu 7-11 (Luotsikatu 1 ja 1a) | 15.6.2015

Archeus Oy Hintantie 18 90500 Oulu Tel.+358 8 818 4444 www.archeus.fi arkkitehdit@archeus.fi

HELSINKI
KESKUSTA



archeus



KALEVALA RAKENNUS

tulevaisuuden arvorakennuksia

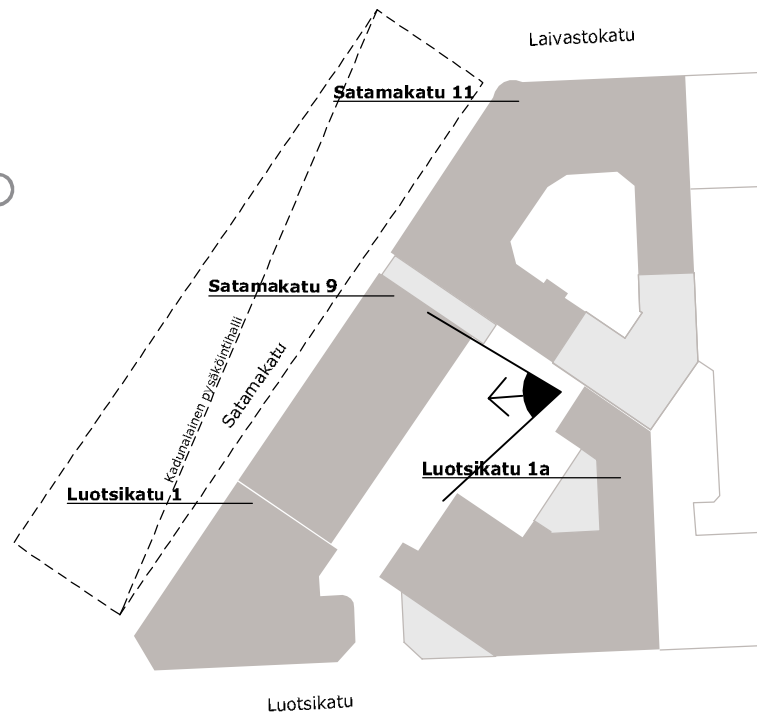
L11 | Havainne, Satamakatu 9, kadulta
Luonnos, Satamakatu 7-11 (Luotsikatu 1 ja 1a) | 15.6.2015

Archeus Oy Hintantie 18 90500 Oulu Tel.+358 8 818 4444 www.archeus.fi arkkitehdit@archeus.fi

HELSINKI
KESKUSTA



archeus



KALEVALA RAKENNUS

tulevaisuuden arvorakennuksia

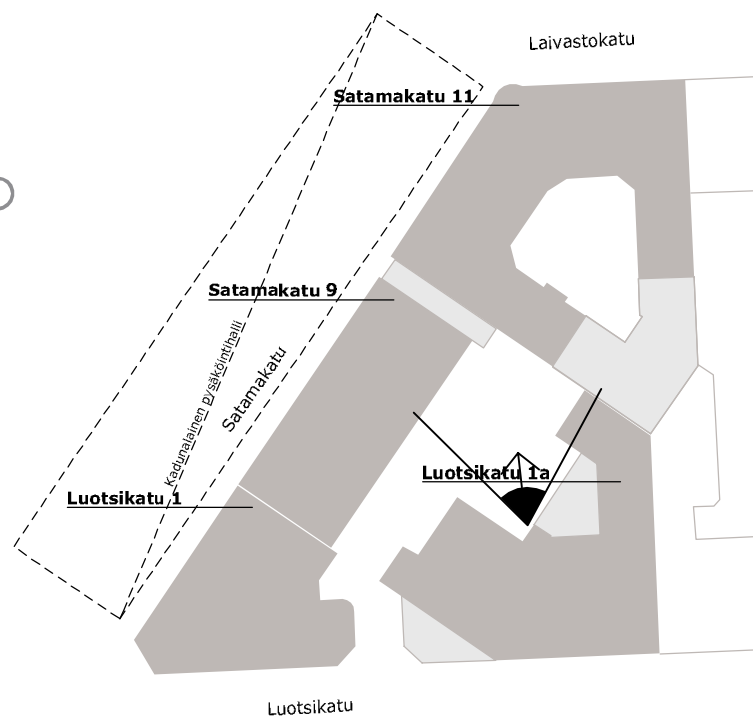
L12 | Havainne, Satamakatu 9 sisäpihan puoli
Luonnos, Satamakatu 7-11 (Luotsikatu 1 ja 1a) | 15.6.2015

Archeus Oy Hintantie 18 90500 Oulu Tel.+358 8 818 4444 www.archeus.fi arkkitehdit@archeus.fi

HELSINKI
KESKUSTA



archeus



KALEVALA RAKENNUS

tulevaisuuden arvorakennuksia

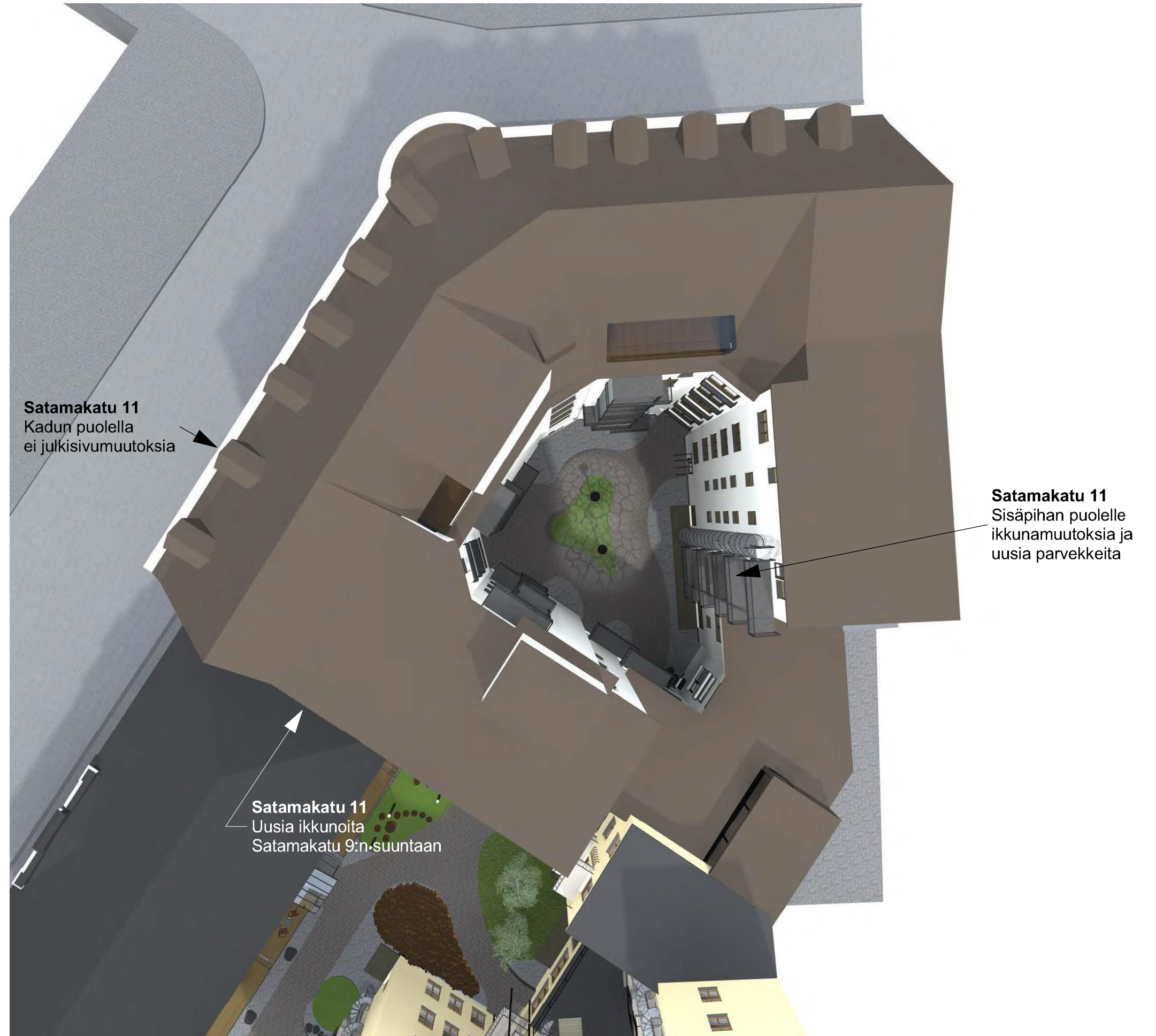
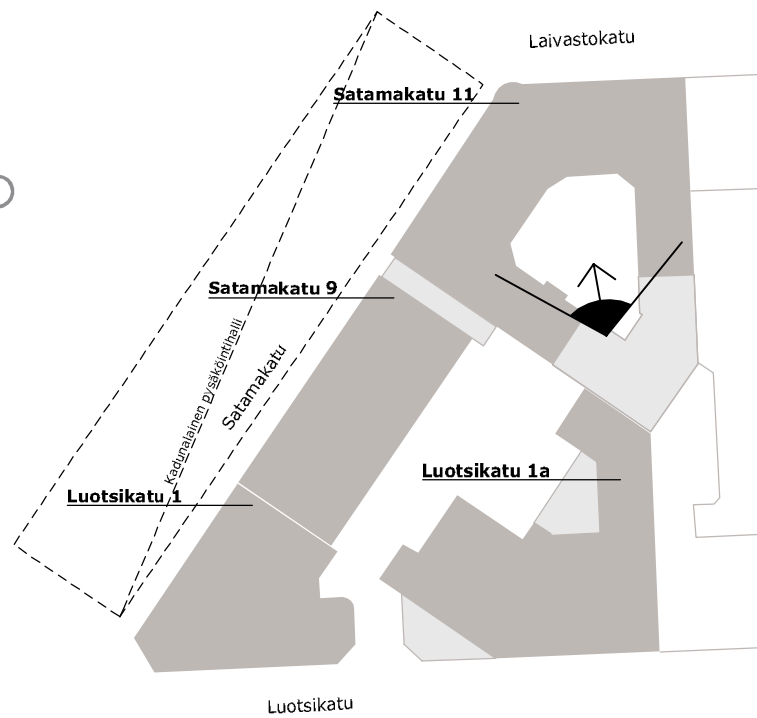
L13 | Havainne, Satamakatu 11 ja 9
Luonnos, Satamakatu 7-11 (Luotsikatu 1 ja 1a) | 15.6.2015

Archeus Oy Hintantie 18 90500 Oulu Tel.+358 8 818 4444 www.archeus.fi arkkitiedit@archeus.fi

HELSINKI
KESKUSTA



archeus



KALEVALA RAKENNUS

tulevaisuuden arvorakennuksia

L14 | Havainne, Ilmakuva Satamakatu 11

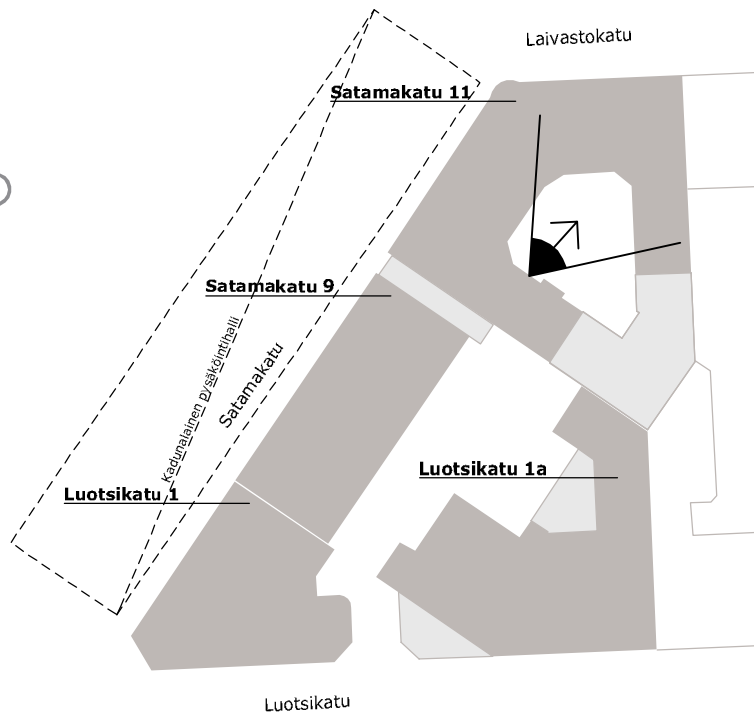
1:2,7137 | Luonnos, Satamakatu 7-11 (Luotsikatu 1 ja 1a) | 15.6.2015

Archeus Oy Hintantie 18 90500 Oulu Tel.+358 8 818 4444 www.archeus.fi arkkitehdit@archeus.fi

HELSINKI
KESKUSTA



archeus



Satamakatu 11
Sisäpihan puolelle
ikkunamuutoksia ja
uusia parvekkeita



KALEVALA RAKENNUS

tulevaisuuden arvorakennuksia

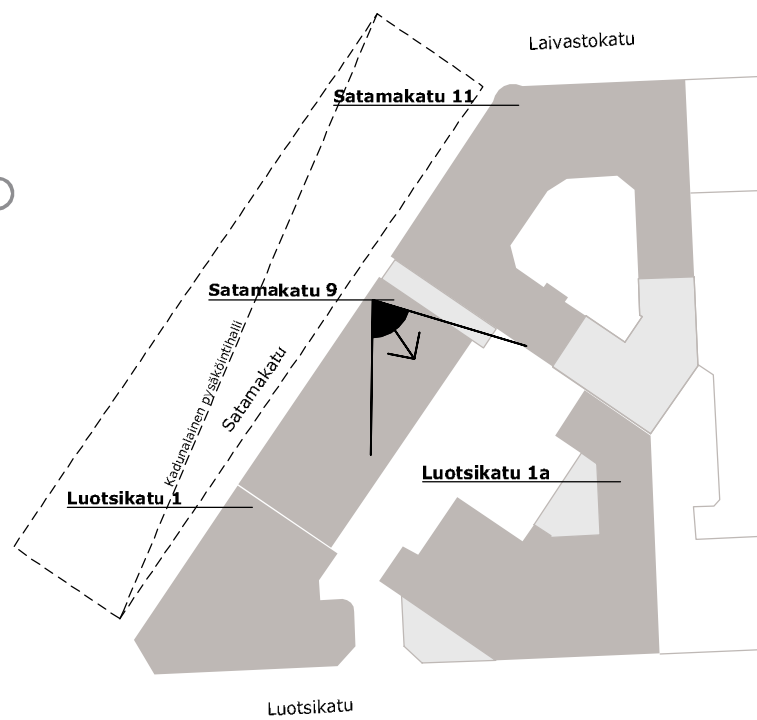
L15 | Havainne, Satamakatu 11 sisäpiha
Luonnos, Satamakatu 7-11 (Luotsikatu 1 ja 1a) | 15.6.2015

Archeus Oy Hintantie 18 90500 Oulu Tel.+358 8 818 4444 www.archeus.fi arkkitehdit@archeus.fi

HELSINKI
KESKUSTA



archeus



Luotsikatu 1a
Sisäpihan puolelle
uusia parvekkeita ja
varapoistumistieportaat

Luotsikatu 1a
Sisäpihan puolelle kattomuutos
ullakkoasuntojen kohdalla



KALEVALA RAKENNUS

tulevaisuuden arvorakennuksia

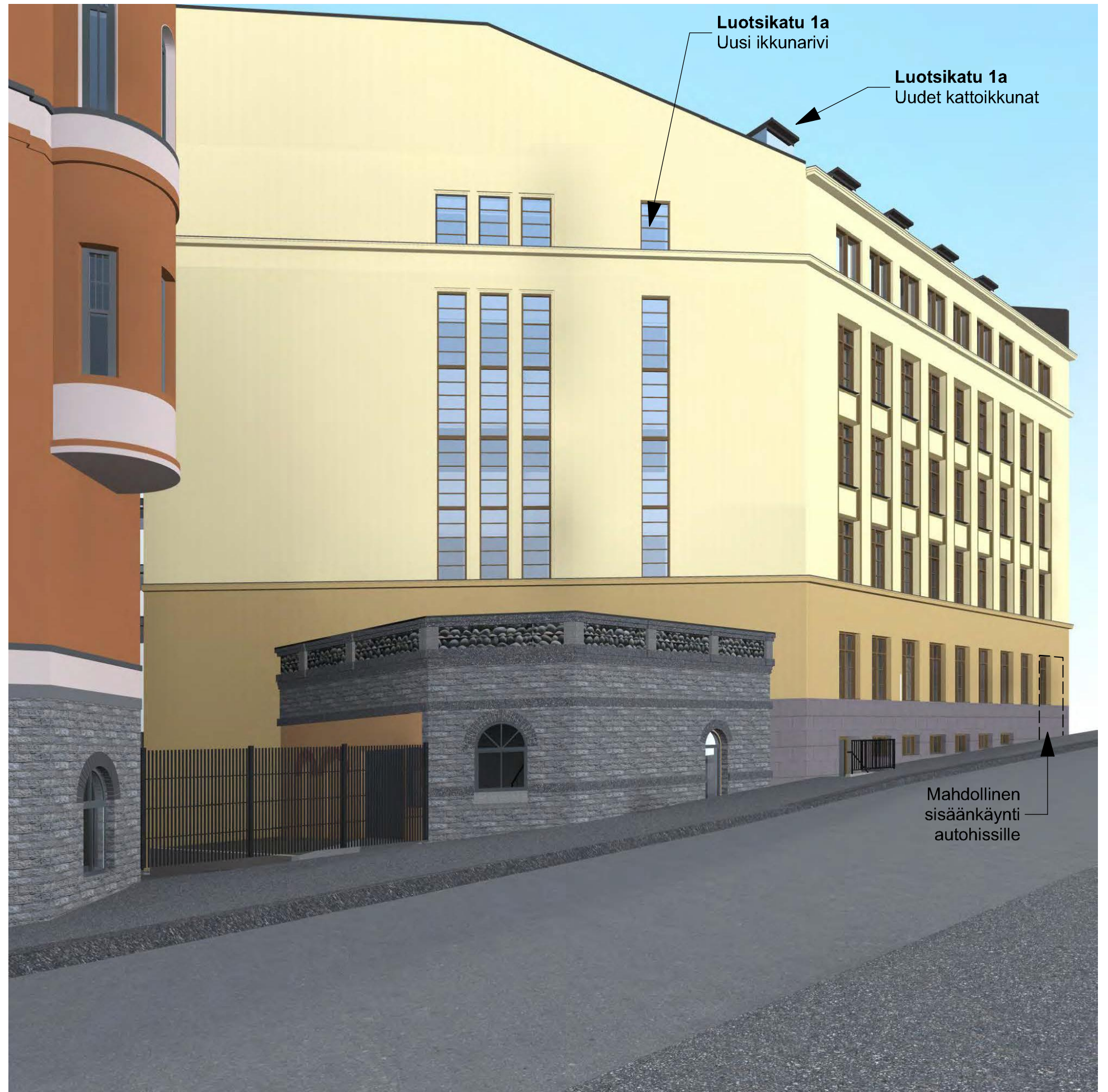
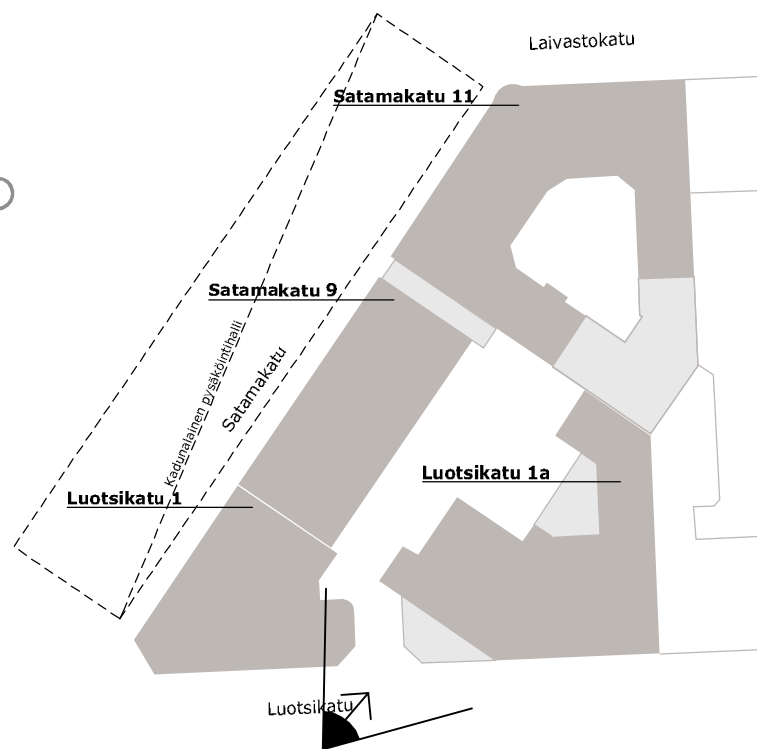
L16 | Havainne, Ilmakuva Luotsikatu 1a
Luonnos, Satamakatu 7-11 (Luotsikatu 1 ja 1a) | 15.6.2015

Archeus Oy Hintantie 18 90500 Oulu Tel.+358 8 818 4444 www.archeus.fi arkkitehdit@archeus.fi

HELSINKI
KESKUSTA



archeus



KALEVALA RAKENNUS

tulevaisuuden arvorakennuksia

L17 | Havainne, Luotsikatu 1a ja 1
Luonnos, Satamakatu 7-11 (Luotsikatu 1 ja 1a) | 15.6.2015

Archeus Oy Hintantie 18 90500 Oulu Tel.+358 8 818 4444 www.archeus.fi arkkitehdit@archeus.fi

KAUP. OSA / KYLA	KORTTELI / TILA
8	147
RAKENNUSTOIMENPIDE	TONTTI / R.NO
Korjausrak.	7,9,11
RAKENNUSKOHTEEN NIMI JA OSOITE	PVM
Luotsikatu 1 ja 1a	15.6.2015
Satamakatu 9 ja 11	VASTUULLINEN SUUNNITTELUJA
00160 Helsinki	Pave Mikkonen

autopaikkalaskelma
ap kem2

Proj.nro.	Projektin nimi	kortteli	tonntti	kem2	kokm2	ap kem2 (asuin)	ap kem2 (liike)
14.12	Luotsikatu 1	147	7				
	1. kerros			461,0	461,0		
	1. kerros piharakennus			58,0	58,0		
	2. kerros			464,0	464,0		
	3. kerros			468,0	468,0		
	4. kerros			470,0	470,0		
	Ullakko			265,0	283,0		
	Luotsikatu 1, yhteensä			2 186,0	2 204,0	0,00	0,00
14.10	Luotsikatu 1a	147	9	tonntti jaetaan kahtia, tuleva numero 13			
	Kellari				1 263,5		
	Luisa kadulta kellariin				46,8		
	1. kerros			748,5	748,5	154,2	90,3
	2. kerros			683,0	683,0	520,6	
	3. kerros			683,0	683,0	529,7	
	4. kerros			683,0	683,0	529,7	
	5. kerros			606,4	606,4	460,5	
	6. kerros			606,4	606,4	460,5	
	7. kerros			149,0	149,0		
	7. krs, ullakko			308,5	308,5	348,4	
	Luotsikatu 1a, yhteensä			4 467,6	5 777,9	3 003,6	90,3
						22	1
							autopaikat/kpl
14.08	Satamakatu 9	147	9	tonntti jaetaan kahtia, tuleva numero 12			
	Kellari				503,0		
	1. kerros			494,0	494,0	397,0	
	2. kerros			494,0	494,0	416,0	
	3. kerros			494,0	494,0	416,0	
	Ullakko			134,5	196,0	89,0	
	Satamakatu 9, yhteensä			1 616,5	2 181,0	1 318,0	0,00
						10	0
							autopaikat/kpl
14.06	Satamakatu 11	147	11				
	-2. Kellari, pysäköintihalliin porrashuoneet				29,0		
	-1. Kellari				624,3		
	Luisa pysäköintihalliin				214,1		
	1. kerros			845,6	845,6	377,8	
	2. kerros			994,3	994,3	742	
	2,5. kerros			170,6	170,6	152	
	3. kerros			1 008,0	1 008,0	804,4	
	4. kerros			810,8	810,8	631,4	
	5. kerros			781,2	781,2	606,2	
	6. kerros			789,9	789,9	608,4	
	6,5. kerros			0,0	0,0	0	
	7. kerros			212,9	212,9		
	7. krs; osa, jossa kaareva katto			412,7	412,7	496,4	
	Ullakko, tekn. tilat				57,3		
	Satamakatu 11, yhteensä			6 025,9	6 950,6	4 418,6	0,0
						33	0
							autopaikat/kpl
	Kaikki rakennukset yhteensä			14 296,0	17 113,5	8 740,2	90,3
14.14	Pysäköinti Satamakadun alla						
	Pysäköintihallin poistumiskäytävät				83,5		
	Pysäköintihalli				1 475,0		
	Pysäköintihalli, yhteensä				1 558,5		

kem2

Kerrosala
Pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen kerrosala, joka on laskettu ulkoseinän ulkopintaa pitkin ja vähennetty vähäistä suuremmat aukot ja alle 160 cm korkeat tilat.

kokm2

Kokonaisala
Kaikkien kerrosten, kellareiden ja lämpöeristettyjen ullakoiden pinta-ala yhteensä ulkomitoin. Mukana ei ole parvekkeita, katoksia eikä 160 cm matalampia tiloja.

ap kem2

Asuin-/liikekerrosala autopaikkalaskelmaa varten
Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala 250mm ulkoseinällä, josta on vähennetty porrashuoneet, hissit, yhteistilat ja -varastot

Selvitys autopaikkamääristä

15.6.2014

Satamakatu 11 (tontti 147/11)
 Satamakatu 9 (tontti 147/9)
 Luotsikatu 1a (tontti 147/9)
 Luotsikatu 1 (tontti 147/7)

Taustaa ja lähtökohtia

- Kirkkohallituksen toimistokäytössä olleet tilat muutetaan asuinkäyttöön, jota varten tehdään asemakaavamuutos. Uutta käyttöä varten tarvitaan lisää pysäköintipaikkoja ja pysäköintipaikat on suunniteltu toteutettavaksi kadunalaiseen pysäköintihalliin Satamakadun alle.
- Hankkeeseen kuuluu kolmella tontilla olevat neljä rakennusta osoitteissa Satamakatu 11 (91-8-147-11), Luotsikatu 1a ja Satamakatu 9 (91-8-147-9) sekä Luotsikatu 1 (91-8-147-7).
- Satamakatu 11 ja Luotsikatu 1a muutetaan asuinkäyttöön ja Satamakatu 9 suurlähetystökäyttöön. Voimassa olevan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on näillä tonteilla tällä hetkellä YKH, kirkollisten virasto- ja hallintorakennusten korttelialue.
- Luotsikatu 1:n käyttötarkoitus on voimassa olevassa asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialue (AK) eikä käyttötarkoitukseen ole tulossa muutosta laadittavassa kaavassa, joten autopaikkanormi ei koske tätä rakennusta
- Suunnittelun lähtökohtana ovat olemassa olevat historiallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten muodostama kokonaisuus Helsingin Katajanokalla. Rakennukset tullaan säilyttämään ja suojelemaan uudessa asemakaavassa merkinnällä sr-1 ja sr-2

Päätymisen kyseiseen ratkaisuun

- Pysäköintipaikkoja ei voi toteuttaa maantasoon
- Tonttien sisäpuolella on mahdotonta rakentaa riittäviä pysäköintitiloja maan alle vanhojen, suojeltavien rakennusten alle
- Pysäköintikellariin ajoyhteys on oltava suoraan kadulta, joten ajoyhteys kellariin on suunniteltu Satamakadulta Satamakatu 9 ja Satamakatu 11 rakennusten välistä. Rakennusten välissä on tällä hetkellä ajoyhteys sisäpihalle.
- Toinen yhteys pysäköintikellariin on suunniteltu autohissiyhteytenä Luotsikadulta rakennuksen Luotsikatu 1a sisällä. Rakennuksessa on ollut kyseisellä paikalla ajoyhteys rakennukseen Pauligin teollisuuskäytön aikana.
- Luotsikatu 1a:n alla on nykyinen pysäköintikellari, johon johtaa uudet ajoyhteydet kadulta. Nykyisestä pysäköintikellarista rakennetaan uusi maanalainen ajoyhteys Satamakadun alaiseen uuteen pysäköintihalliin.

Pysäköintihallin koko

- Pysäköintihalli Satamakadun alla on kadunsuuntainen pitkä suorakaiteenmuotoinen halli, jossa on ajoväylä keskellä ja pysäköintipaikat molemmin puolin.
- Halli on lähes Satamakadun levyinen. Kadun alta siirrettävä kunnallistekniikka sijoittuu vastapäisen jalkakäytävän alle kiertäen pysäköintihallin.
- Halli on lähes korttelin pituinen. Sen pituus määräytyy siten, että halli siirtymäläattoineen ei ulotu risteykseen, jolloin työma-aikana liikenne häiriintyy mahdollisimman vähän.
- Hallin rakentamista kaksitasoisena on tutkittu ja siitä on tehty alustavat kustannuslaskelmat. Kaksikerroksisen hallin kaivamis- ja rakennusteknisen haastavuuden lisäksi ajoyhteyksien ja poistumisreittien toteuttaminen hankaloituu huomattavasti yksitasoiseen verrattuna. Hallin toteuttaminen kaksitasoisena ei ole kustannusmielessä mahdollinen.

Pinta-alat

- Helsingin rakennusvalvontaviraston 14.11.2014 antaman laskentaohjeen mukaan autopaikkalaskelmissa käytetään raken-

nusoikeuteen verrattavaa pääkäyttötarkoituksen mukaista kerrosalaa (250mm seinäpaksuudella), josta on vähennetty yhteis-tilat (porrashuoneet, hissit, varasto- ja huoltotilat)

- Luonnossuunnitelman mukaiset asuin- ja liikekerrosalat autopaikkalaskelmaa varten:

Asuinrakennukset	<u>as/liike-kem2</u>
○ Satamakatu 11:	4 418 m ²
○ Luotsikatu 1a:	3 094 m ² , josta liiketilaa 90m ²
▪ yhteensä:	7 512 m ²
Lähetystörakennus	<u>as/liike-kem2</u>
○ Satamakatu 9:	1 318 m ²

Autopaikkalaskelmat

- Autopaikkojen laskentaohjeen mukaan tulee rakentaa vähintään: asunnot 1 ap/135 k-m² ja liiketilat 1 ap/150 k-m²

<u>Autopaikat</u>	<u>kpl/as-kem2</u>	<u>kpl/liike-kem2</u>
Satamakatu 11:	33	
Luotsikatu 1a:	22	1
Satamakatu 9:	10	

- yhteensä: 66kpl

- Autopaikkalaskentaohjeen mukaan autopaikkoja tulisi rakentaa Satamakatu 11 ja Luotikatu 1a rakennuksille yhteensä 56 kpl.
- Lähetystökäyttöä varten tulisi rakentaa 10 autopaikkaa (laskettu 1 ap/135 k-m²), joka vastaan myös lähetystön tarvetta.
- **Autopaikkoja tulisi rakentaa yhteensä 66 kpl.**

Autopaikkamäärät

- Suunnitellulla ratkaisulla **toteutuvien autopaikkojen kokonaismäärä on 76-78 kpl.**
- Autopaikoista **58** sijoittuu uuteen Satamakadun alaiseen pysäköintihalliin.
- Luotsikatu 1a:n kellariin sijoittuu **10** autopaikkaa erillisessä osastossa suurlähetystökäyttöä varten sekä **8-10** autopaikkaa riippuen autohissin rakentamisesta.

Polkupyöräpaikat

- Pyöräpaikkojen laskentaohjeen mukaan tulee rakentaa vähintään 1 pp/30 asuntokerrosalaa tai 4 pp/asunto
- Vaadittavien polkupyöräpaikkojen määrä Satamakatu 11 ja Luotikatu 1a rakennuksille on lopullisesta asuntokokojakaumasta riippuen noin **220-240 kpl**
- Suunnitelmassa polkupyöräpaikkoja on kellaritiloissa 128, maantasokerroksen varastoissa 28, katoksessa 16 ja pihalla 56, yhteensä **228 kpl**
- Näiden lisäksi on Luotikatu 1a:n maantasokerroksen varastossa Luotikatu 1:n pyöräpaikkoja yhteensä **21 kpl**

Luonnossuunnitelman tekninen liite

7.8.2015

Satamakatu 9-11, Luotsikatu 1 ja 1a Satamakadun alainen pysäköintihalli

Kirkkohallituksen Katajanokan toimitilojen käyttötarkoituksen muutos
asuin- ja lähetytöskäyttöön

Sisältö

Tekniset suunnitelmat on laadittu kaavamuutosta varten. Suunnitelmista ilmenee mm. koko hankkeen pelastustiejärjestelyt, Satamakadun pysäköintihallin tekninen toteutettavuus ja pysäköintihallin rakentamisesta aiheutuvien kunnallistekniikan siirtojen toteutettavuus ja rakentamisen aikaiset liikennejärjestelyt. Pysäköintihallin kohdalta on myös tehty pohjatutkimukset ja laadittu pelastuslaitoksella hyväksytyt alustavat palotekniset suunnitelmat.

Tähän dokumenttiin on koottu keskeiset otteet teknisistä suunnitelmista

- Pelastustiekaavio
- Kunnallistekniikan siirrot, selostus
- Kunnallistekniikan siirrot, kartta
- Pysäköintihallin poikkileikkaus
- Maanalaisten pysäköintihallin liittymien periaate
- Rakennustyön aikaiset liikennejärjestely

Suunnittelijat

Arkkitehtisuunnittelu

- Archeus Oy, pääsuunnittelija Pave Mikkonen, Arkkitehti

Infrasuunnittelu

- Sito Oy, vastaava suunnittelija Paavo Ävist

Rakennesuunnittelu

- A-Insinöörit Suunnittelu Oy, vastaava suunnittelija Matti Juntunen, RI

Pohjatutkimukset ja geosuunnittelu

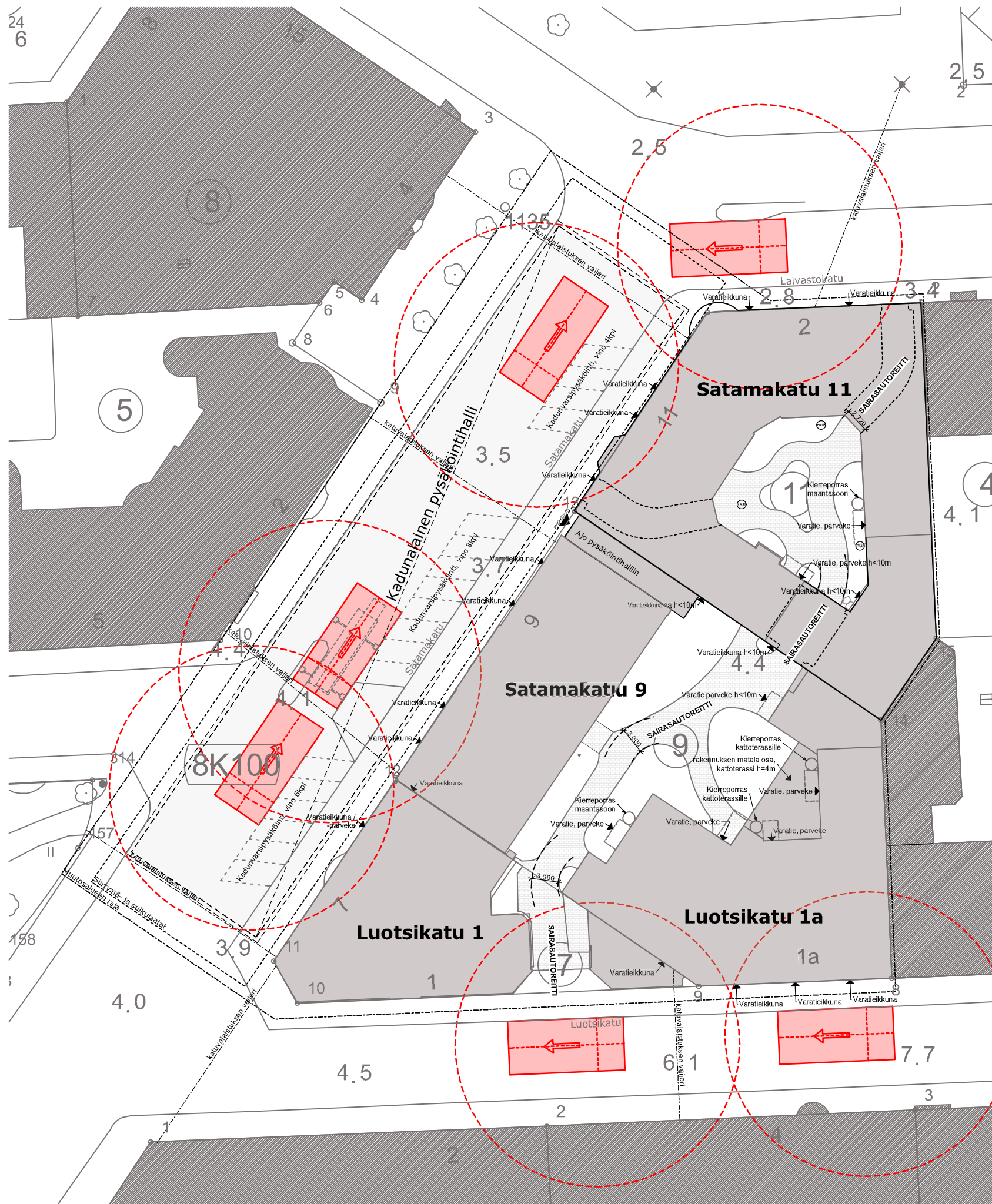
- Geotek Oy, vastaava suunnittelija Hannu Palmu, DI

Palotekninen suunnittelu

- Inert Oy, vastaava suunnittelija Mikko Granström, paloinsinööri AMK

LVI-suunnittelu

- Entalcon Oy, vastaava suunnittelija Aki Kurronen, DI



PELASTUSTIEKAAVIO

- Satamakatu 11
- Satamakatu 9
- Luotsikatu 1
- Luotsikatu 1a

Pelastusteiden periaate on hankkeen kaikkien rakennusten osalta se, että pelastuslaitoksen kalustolla pääsee pelastamaan kadun puolelta silloin, kun vartatie on kadun puolella oleva ikkuna tai parveke.

Kaaviossa on merkittynä nostopaikat kadulla 6x13m, 16m nostosäde. Suurin nostokorkeus on 25m (Satamakatu 11, 7. kerros). Pysäköintihallin rakenteissa on huomioitu pelastuslaitoksen ajoneuvojen tukijalkakuorma 275kN. Kaaviossa on merkitty katuvalaistuksen vaijerit. Alueella ei ole raitiovaunulinjoja.

Sisäpihan puolella on erilaisia ratkaisuja, joilla pelastautuminen on järjestetty

1. Huoneistosta on yhteys kahteen porrashuoneeseen
2. Vartatieikkuna tai -parveke on alle 10m korkeudessa, jolloin pääsee pelastamaan vetotikkailla
3. Vartatie johtaa parvekkeelle, josta on turvallinen yhteys (kierreportaat) maantasoon tai Luotsikatu 1a:ssa osin 4m korkeudella olevalle kattoterassille

Sairasautoreitti kulkee sisäpihan läpi kaikkien porrashuoneiden edustalle. Reitin leveys on vähintään 3m leveä ja käänösäde yli 7m, mutta Satamakatu 11 porttikongissa Laivastokadulle leveys on hetkellisesti 2,7m.

SATAMAKADUN PYSÄKÖINTIHALLI JA KUNNALLISTEKNIIKAN SIIRROT

Lähtötilanne

- Satamakadun korkeusasema on uudessa N2000 korkeusjärjestelmässä ja vaihtelee tulevan pysäköintihallin kohdalla noin tasoilla +2,9 – +4,0.
- Satamakadulla pysäköintihallin kohdalla sijaitsee nykyisin kaukolämpö Lb 125 ja kaukojäähdytys LC300/125 ja HSY:n (ent. Helsingin Vesi) pääsekaviemäri 400B ja uusittu vesijohto 200V sekä Gasumin kaasujohto K150, johon on sujutettu K125. Lisäksi suunnittelualueella on tonttviemäreitä ja huomattava määrä Helen Sähköverkko Oy:n sähkökaapeleita ja teleoperaattoreiden viestintäkaapeleita (suojaputkissa).
- Pääsekavesiviemärin 400B vesijuoksu sijaitsee noin tasoilla -0,20 – +0,07 eli noin 2,8 – 3,8 metrin syvyydellä nykyisestä kadunpinnasta. Vesijohto on arvoilta noin 2 – 3 metrin syvyydellä nykyisestä kadunpinnasta.
- Kaukolämmön ja -jäähdytyksen sijainti on noin 0,8 – 1,4 metrin syvyydellä nykyisestä kadunpinnasta.
- Sähkö- ja viestintäkaapelit ovat noin 0,8 – 1,0 metrin syvyydellä kadunpinnasta.

Helsingin kaupungin rakennusviraston ohjeet ja vaatimukset maanalaisten tilojen sijoittamisesta yleisille alueille

- Rakennusvirasto on laatinut ”Yleisten alueiden alle tehtävien rakenteiden suunnitteluohjeet”, (Liite 1), jossa pääkohdat ovat:
 - Liikenteen kuormien aiheuttamat kantavuusvaatimukset rakenteissa mitoitetaan uusien Eurokoodien (LM1 – LM4) mukaan.
 - Siirtymä- ja sulkulaatat sekä kaapelit ja pienemmät johdot ja niiden suojaputket on aina sijoitettava vähintään 1 metrin syvyyteen kadun pinnasta.
 - Kuivatus- ja kunnallistekniset putket tulee aina sijoittaa vähintään 2 metrin syvyyteen kadun pinnasta.
 - Vastaavat ohjeet koskevat myös pysyviä tukirakenteita ja patoseiniä sekä niiden ankkurointia.

HSY:n vesijohtojen ja viemäreiden huomioon ottaminen rakennushankkeissa

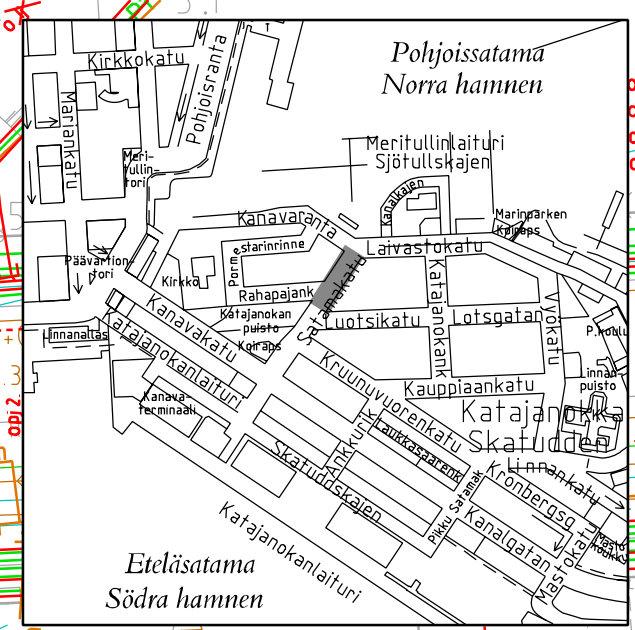
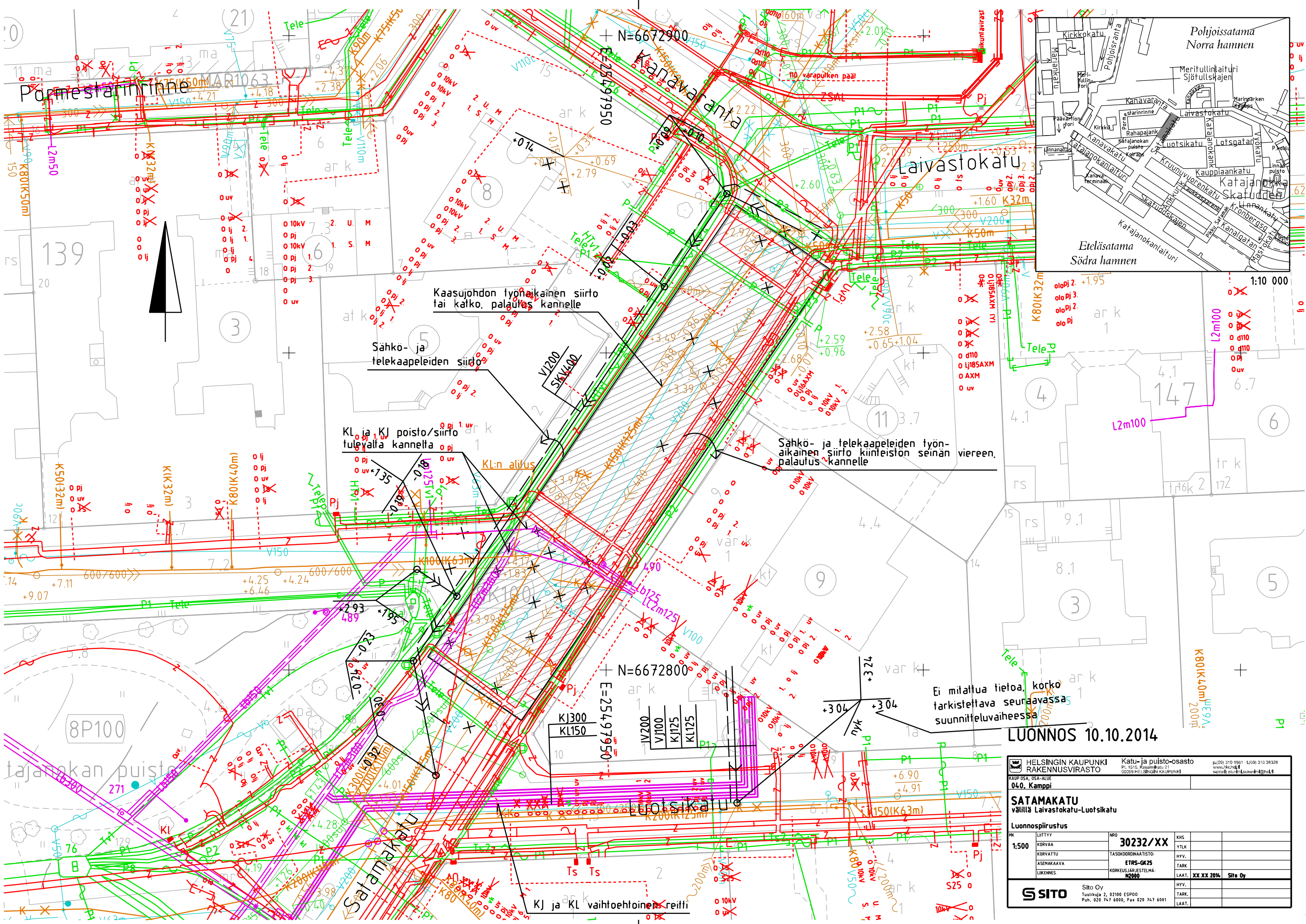
- Johtojen siirto- tai järjestelysuunnitelmien laatimisesta vastaa toimenpiteitä aiheuttavan hankkeen toteuttaja, (ohje, Liite 2).

Alustava ratkaisuesitys kunnallisteknisille siirroille

- Pääsekavesiviemäri 400B ja vesijohto 200V siirretään ja uusitaan tulevan pysäköintihallin ja sen kaivannon viereen Satamakadun 2-4 kiinteistöjen edessä olevalle katualueelle (jalkakäytävälle) työnaikaisesti tai heti pysyvästi. Molemmat putket sijaitsevat erittäin syvällä (noin 2,8 – 3,0 metriä), joten niitä ei kannata sijoittaa pysäköintihallin kannen päälle, koska pysäköintihallin kansi jouduttaisiin tällöin sijoittamaan myös erittäin syvälle (3,0 – j3,5 metriin). Jos vesihuollon siirto voidaan tehdä heti pysyvästi kaivannon tukirakenteiden taakse, saadaan huomattava rakennuskustannussäästö. Telekaapelimatto siirretään uuden vesihuoltolinjan edestä pois.
- Selvitetään Heleniltä, voidaanko pysäköintihallin kannen kohdalla olevat kaukolämpö ja -jäähdytys poistaa ja siirtää Luotsikadulle, josta saataisiin tonttiliittymät Satamakatu 7-9 kiinteistöille.
- Satamakatu 7-9 vesihuollon tonttiliittymät siirretään Luotsikadun puolelle.
- Selvitetään Gasumilta, voidaanko kaasujohto katkaista työnaikaisesti.
- Helen Sähköverkko Oy:n sähkökaapelit siirretään työnaikaisesti rakennusten seinän viereen, josta ne myöhemmin palautetaan kannen päälle. Kaapeleiden mahdolliset uudet tarpeet selvitetään ja turhat poistetaan.
- Teleoperaattorien viestintäkaapelit ym. siirretään vastaavalla tavalla.

Muuta

- Alustavan tarkastelun perusteella Satamakatu 7-11 pysäköintihallin kansi voidaan sijoittaa noin 1,0 – 1,4 metrin syvyydelle nykyisestä kadunpinnasta, jos pääsekaviemäri 400B ja vesijohto 200V voidaan siirtää ym. tavalla.
- Selvitetään KSV liikennesuunnittelulta, onko Satamankadulla tarvetta liikenneteknisiin muutoksiin.



1:10 000

Kaasujohdon lyöntaikainen siirto tai katko, palautus kannelle

Sähkö- ja telekaapeleiden siirto

KL ja KJ poisto/siirto tulevalta kannelta

Sähkö- ja telekaapeleiden työntaikainen siirto kiinteistön seinän viereen, palautus kannelle

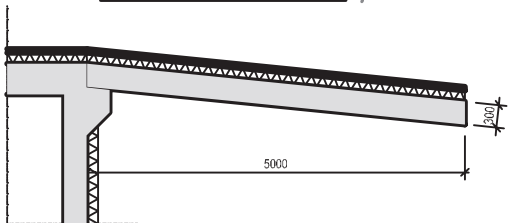
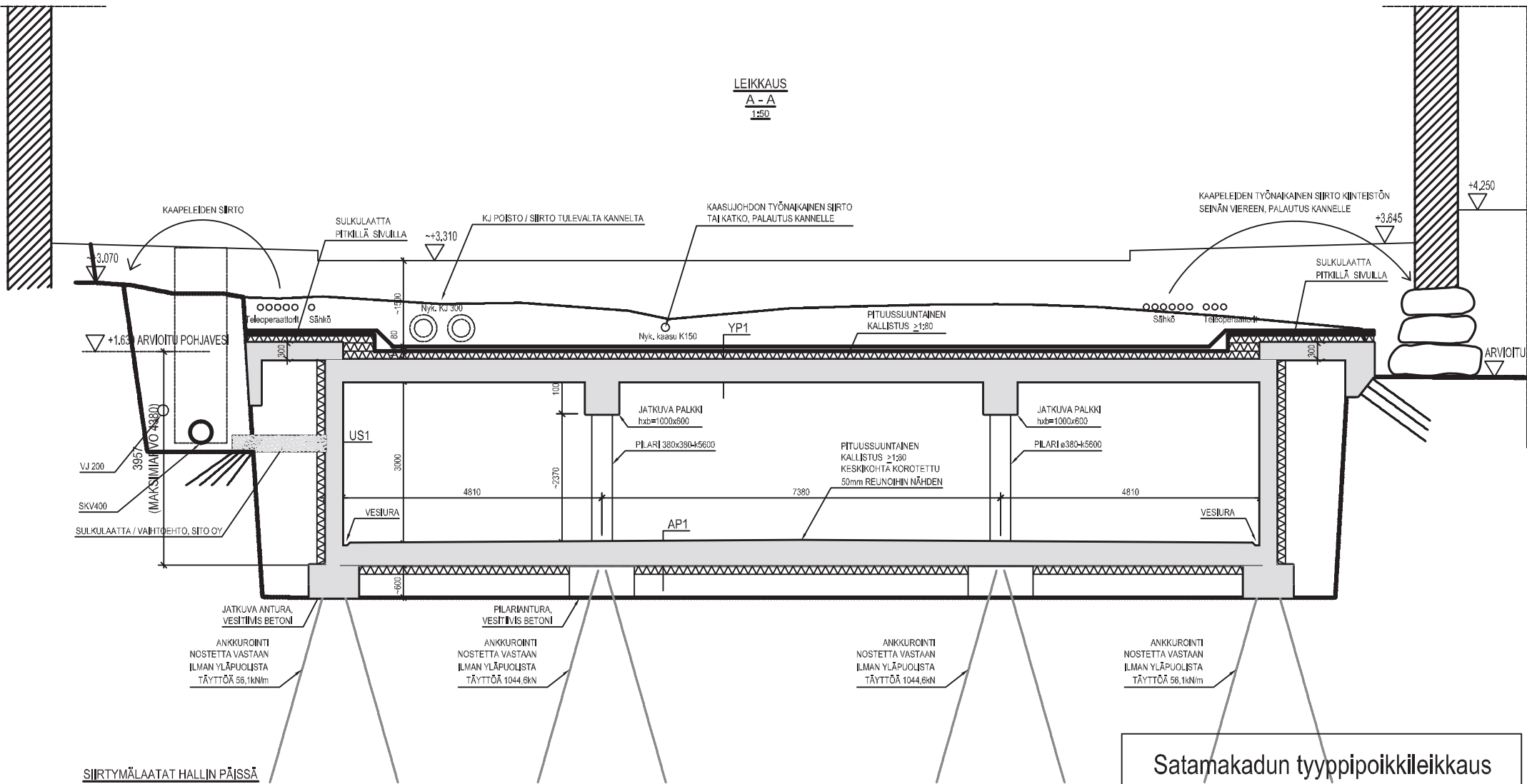
Ei mitattua tietoa, korko tarkistettava seuraavassa suunnitteluvaiheessa

LUONNOS 10.10.2014

HELSINGIN KAUPUNKI RAKENNUSVIRASTO <small>Kaup. osa, osa-alue 040, Kamppi</small>		Katu- ja puisto-osasto <small>PL 1515, Kasarmikatu 21 00099 HELSINGIN KAUPUNKI</small>		<small>pu:09 310 1991 L:09 310 38328 www.hki.fi postiosoite: Luoma@hki.fi</small>	
SATAMAKATU <small>välillä Laivastokatu-Luotsikatu</small>					
Luonnospirustus					
PK	LIITYY	NRO	30232/XX	KHS	
1:500	KORVAA	TASOKOORDINAATTO:	ETRS-GK25	YTLK	
	KORVATTU	KORKEUSJÄRJESTELMÄ:	N2000	HYV.	
	ASENAKAAVA	LAAT.	XX.XX.2014	TARK.	
	LIKENNES.	LAAT.		HYV.	Sito Oy
SITO <small>Sito Oy Tuusikkajärvi 2, 02100 ESPOO Puh. 020 747 6000, Fax 020 747 6001</small>				TARK.	
				LAAT.	

KJ ja KL vaihtoehtoinen reitti

LEIKKAUS
A - A
1:50



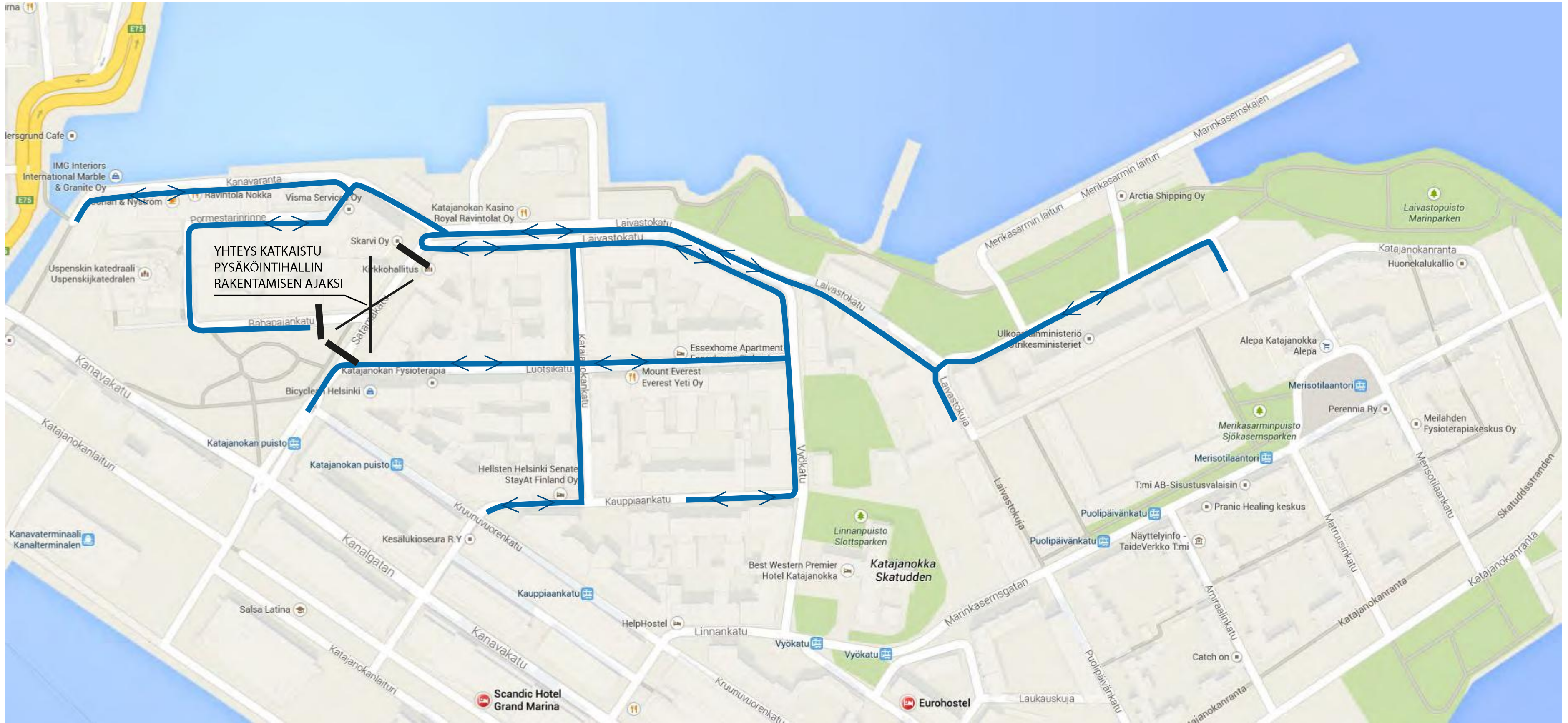
Satamakadun tyyppipoikkileikkaus

Leikkaus A-A

Luonnos 1:50

Sito Oy 27.8.2014

Liikenneyhteydet Satamakadun alaisen pysäköintihallin rakentamisen aikana, jolloin yhteys Satamakadulla katkaistu väliaikaisesti



AJOYHTEYDET MERIKASARMIN LAITURILLE JA ULKOASIAINMINISTERIÖÖN
SEKÄ KANAVARANTAAN, PORMESTARINRINTEESEEN JA RAHAPAJANKADULLE

SITO OY 30.9.2014



Kuvaliite suojelukohteista
Satamakatu 9 ja 11
Luotsikatu 1 ja 1a

Kirkkohallituksen
 Katajananokan
 toimitilojen muutos
 asuinkäyttöön

Historialähde:

Rakennushistoriaselvitysluonnos

Lehtikuusen kortteli, Helsinki

Satamakatu 9 ja 11, luotsikatu 1 ja 1a

Arkkitehtitoimisto Marjut Kauppinen Oy

4.6.2014

Archeus Oy



Satamakatu 11



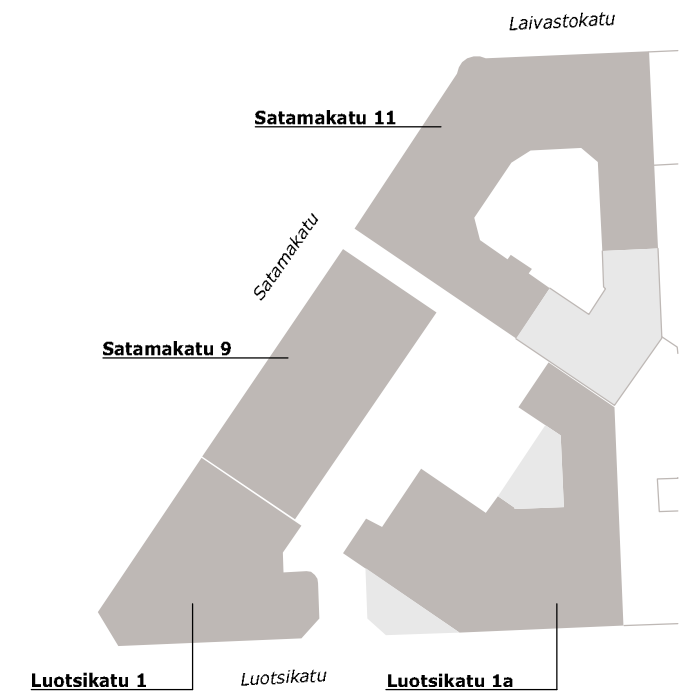
Satamakatu 9



Luotsikatu 1



Luotsikatu 1a



13.05 | Satamakatu 9 ja 11, Luotsikatu 1 ja 1a
 Valokuvat kadun puolelta |
 4.6.2014 | Valokuvat ja historia

HISTORIAA

Satamakatu 9, 1867-69, Arkkitehti August Boman

1867-69 Kauppias Vavulin

1897-1909 Aurora Karamzin/ Diakonissalaitos

1909-1937 Tehtailija V.W.Holmberg

1937-1979 Paulig Oy

1979-2014 Kirkkohallitus

Pauligin arkisto



Satamakatu 9. Helsinki. Omist.
Tehtailija V.W. Holmberg,
vv. 1909 - 1937.



9 ja 11, Luotsikatu 1 ja 1a
Satamakatu 9 | historiaa
4.6.2014 | Valokuvat ja historia

HISTORIAA

Luotsikatu 1, 1897, Arkkitehdit Gesellius, Lindgren & Saarinen

1897-1907 Tallbergin talo

1907-1937 Eri osakkaita

1937-2000 Pauligin talo

2000-2014 Kirkkohallitus

- Tontilla oli Diakonissalaitoksen puutarha
- Julius Tallberg järjesti arkkitehtuurikilpailun, jonka 1. ja 2. palkinnon saivat Gesellius, Lindgren & Saarinen, toteutus 2. palkinnon pohjalta
- 1920-luvulla Kiinan lähetystö
- 1930 Paulig osti kiinteistön konttori- ja asuinkäyttöön
- Maantasokerroksessa pankin (PYP, Yhdyspankki, Merita, Nordea) konttoritilat 2000-luvulle saakka
- Nurkkajulkisivun kello on Helsingin kaupungin, joka myös vastaa sen huollosta



13.05 | Satamakatu 9 ja 11, Luotsikatu 1 ja 1a
Luotsikatu 1 | historiaa
4.6.2014 | Valokuvat ja historia

HISTORIAA

Satamakatu 11 (Laivastokatu 2), 1910, Arkkitehti Waldemar Aspelin

- Paulig rakennutti tuotanto- ja varastotiloiksi
- vuoteen 1967 toimi Pauligin paahtimona, jonka jälkeen Pauligin konttoritiloina
- vuodesta 1978 lähtien Kirkkohallituksen toimitiloina

Rakennus kuvattuna 1920
Pauligin arkisto



Rakennus korotettiin v. 1929, arkkit. W.Fyhrqvist
Pauligin arkisto



13.05 | Satamakatu 9 ja 11, Luotsikatu 1 ja 1a
Satamakatu 11 | historiaa
4.6.2014 | Valokuvat ja historia

HISTORIAA

Satamakatu 11, Pienoismalli, Pauligin arkisto

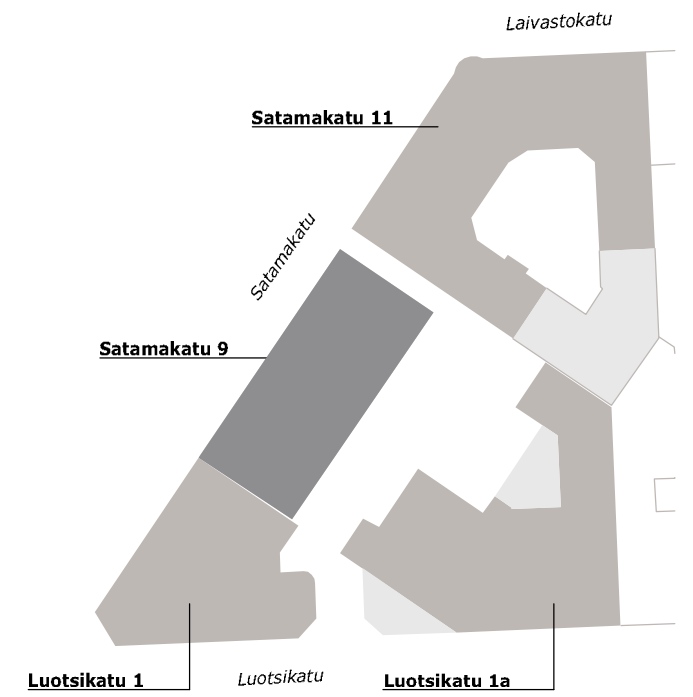


HISTORIAA

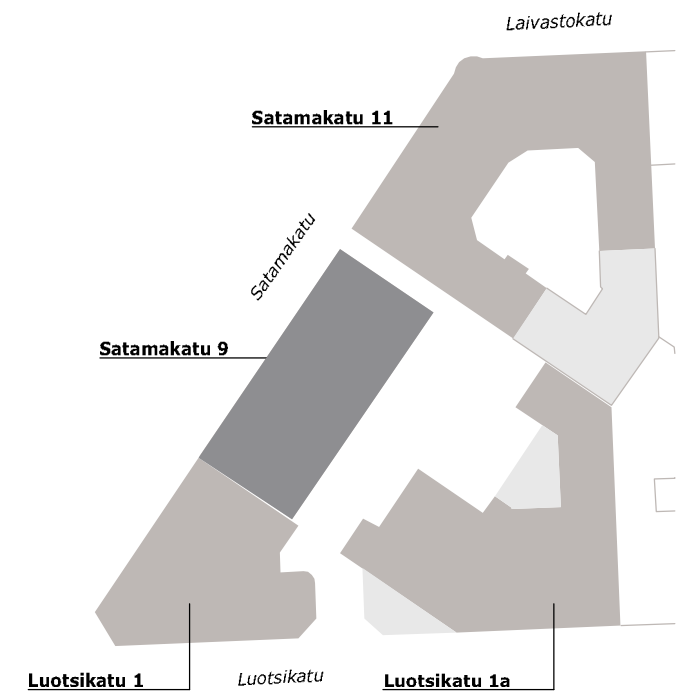
Luotsikatu 1a (Satamakatu 9), 1938, Arkkitehti David Frölander-Ulf

- Paulig Oy rakennutti teollisuusrakennuksen, johon tuli tuotanto-, varasto- ja sosiaalitiloja
- vuonna 1979 Kirkkohallitus muokkasi tilat toimistokäyttöön

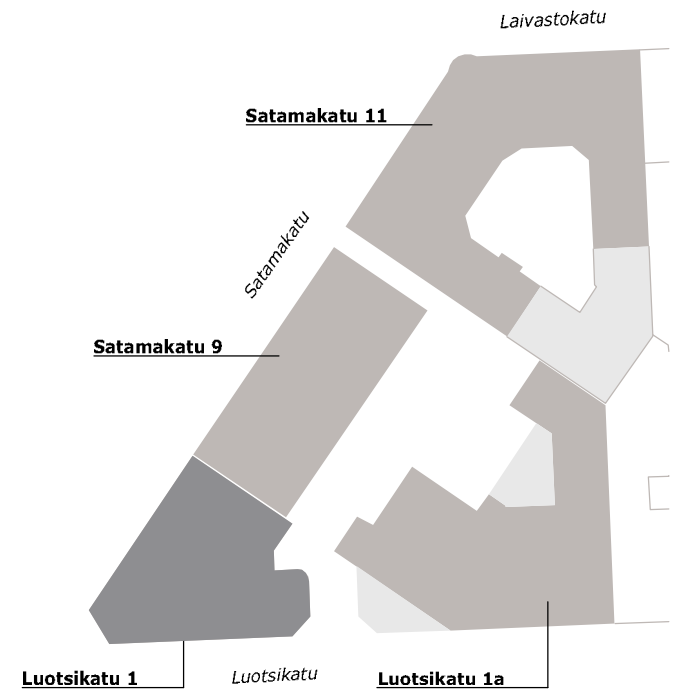




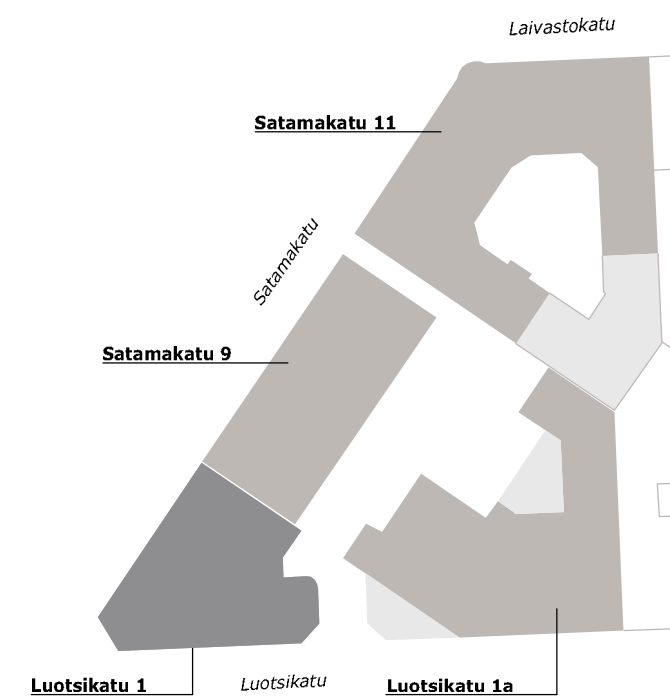
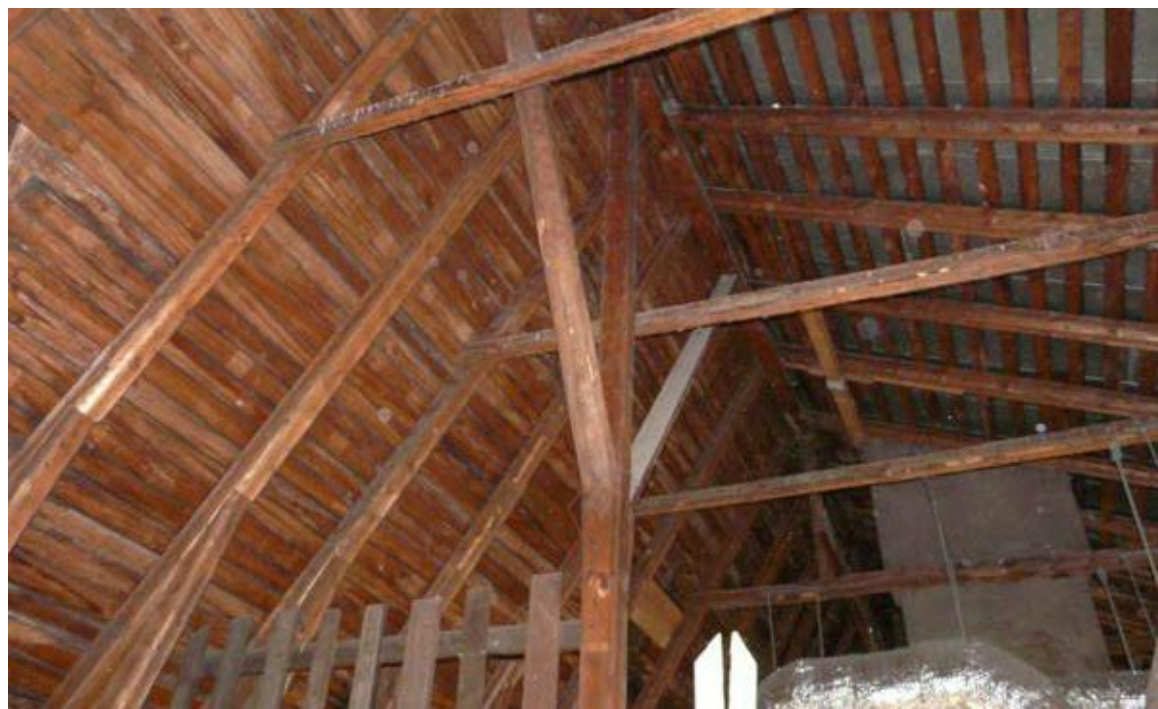
13.05 | Satamakatu 9 ja 11, Luotsikatu 1 ja 1a
 Satamakatu 9 | Nykytilanne sisäpihalta
 4.6.2014 | Valokuvat ja historia



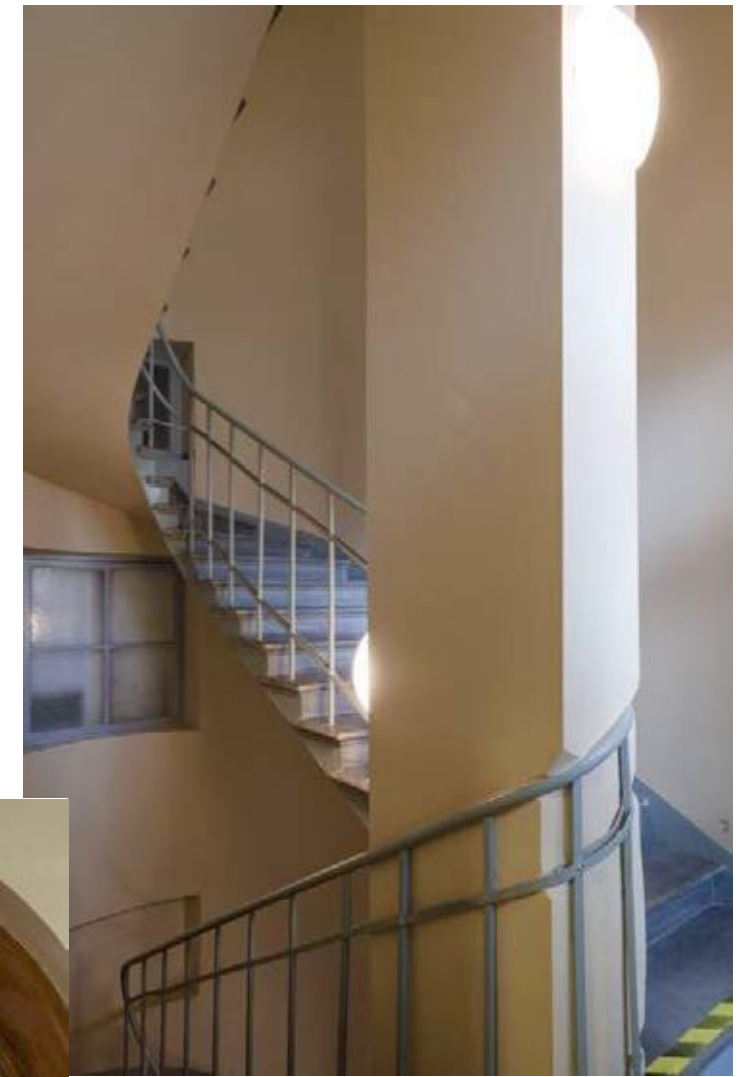
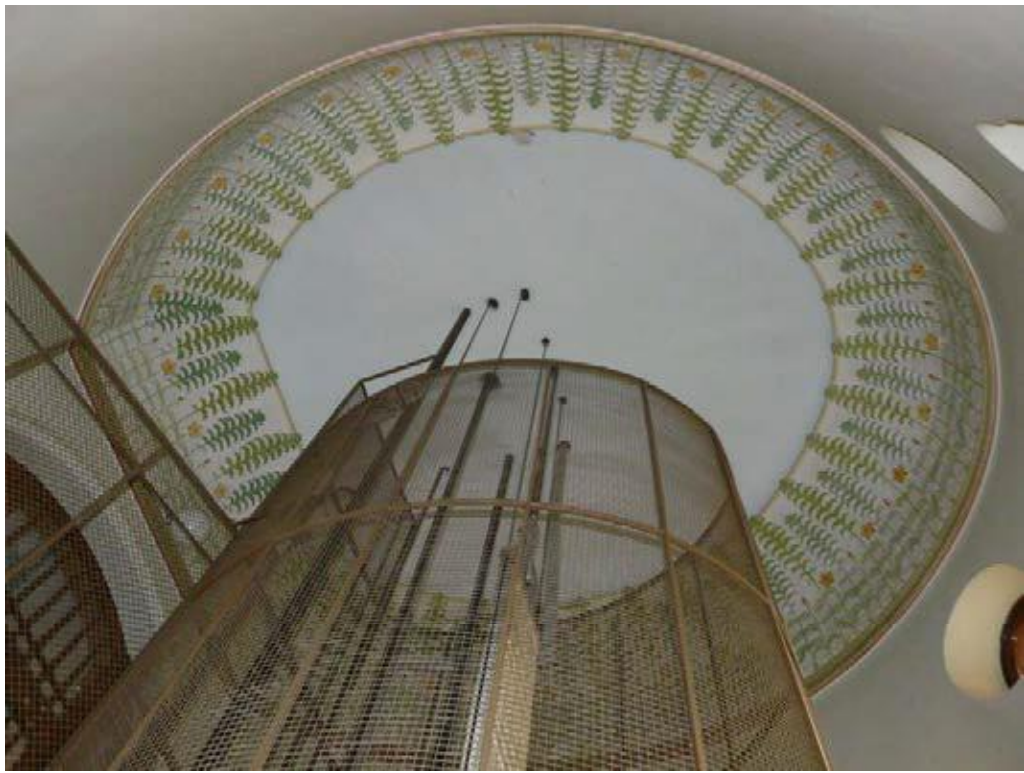
3.05 | Satamakatu 9 ja 11, Luotsikatu 1 ja 1a
 Satamakatu 9 | Nykytilanne sisältä
 4.6.2014 | Valokuvat ja historia



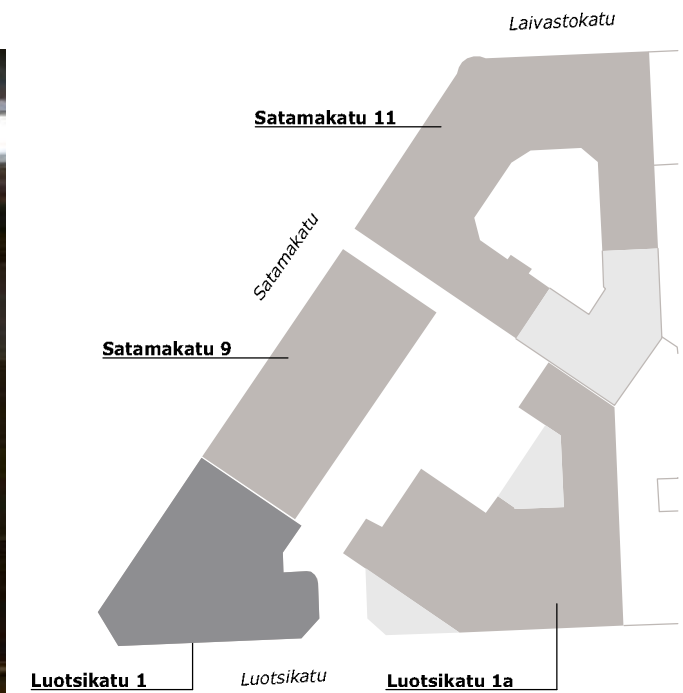
5 | Satamakatu 9 ja 11, Luotsikatu 1 ja 1a
 Luotsikatu 1 | Nykytilanne ulkoa
 4.6.2014 | Valokuvat ja historia



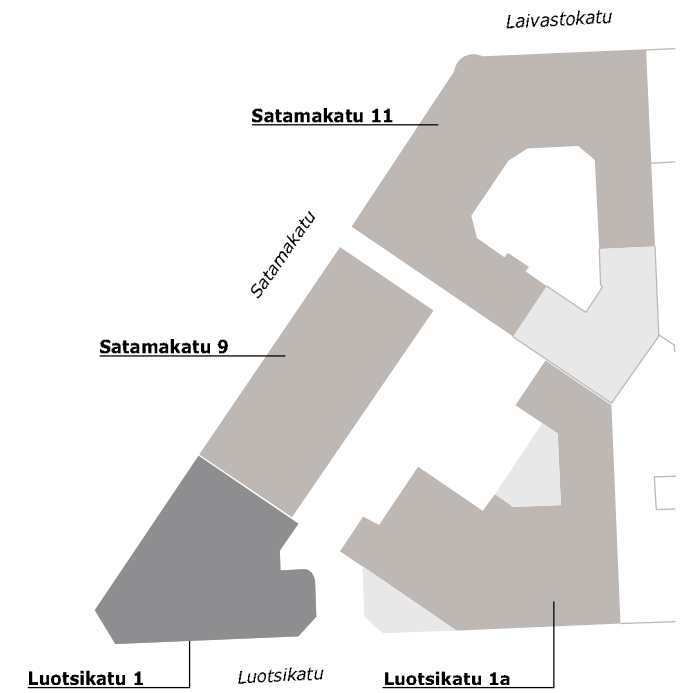
3.05 | Satamakatu 9 ja 11, Luotsikatu 1 ja 1a
 Luotsikatu 1 | Nykytilanne ullakko
 4.6.2014 | Valokuvat ja historia



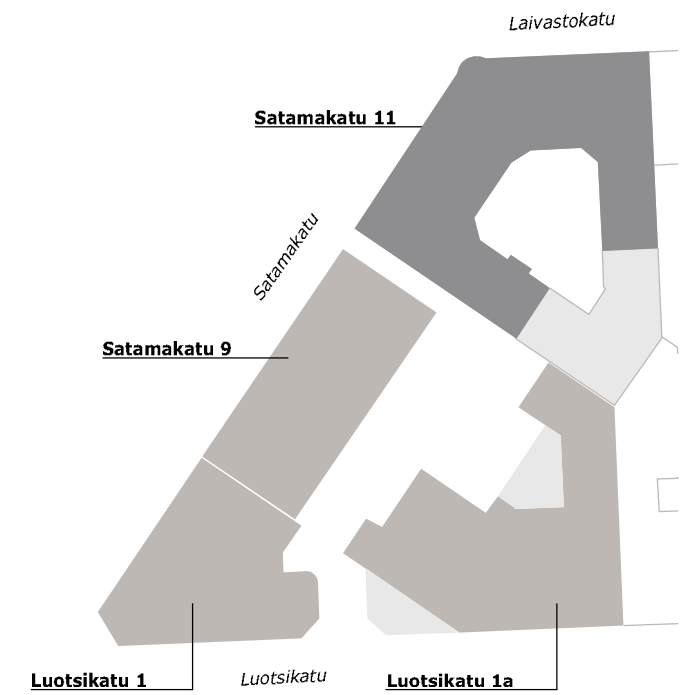
| Satamakatu 9 ja 11, Luotsikatu 1 ja 1a
 Luotsikatu 1 | Nykytilanne porrashuoneet
 4.6.2014 | Valokuvat ja historia



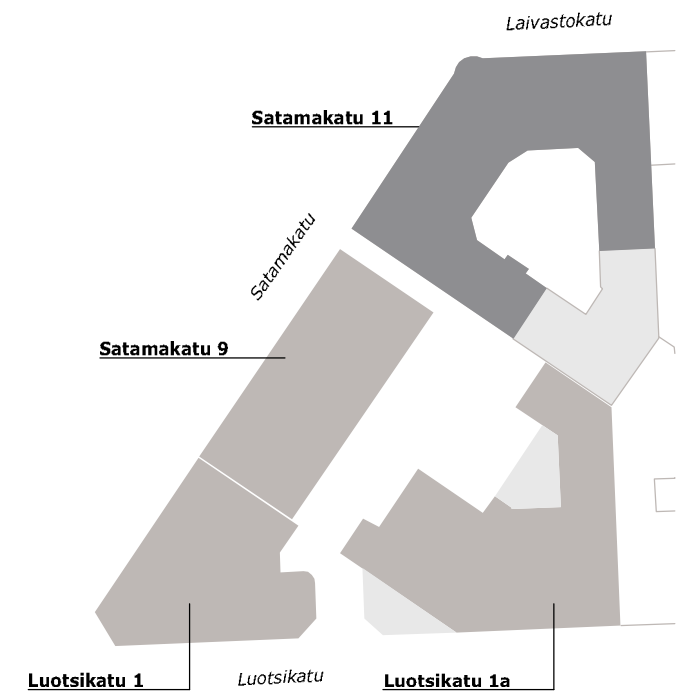
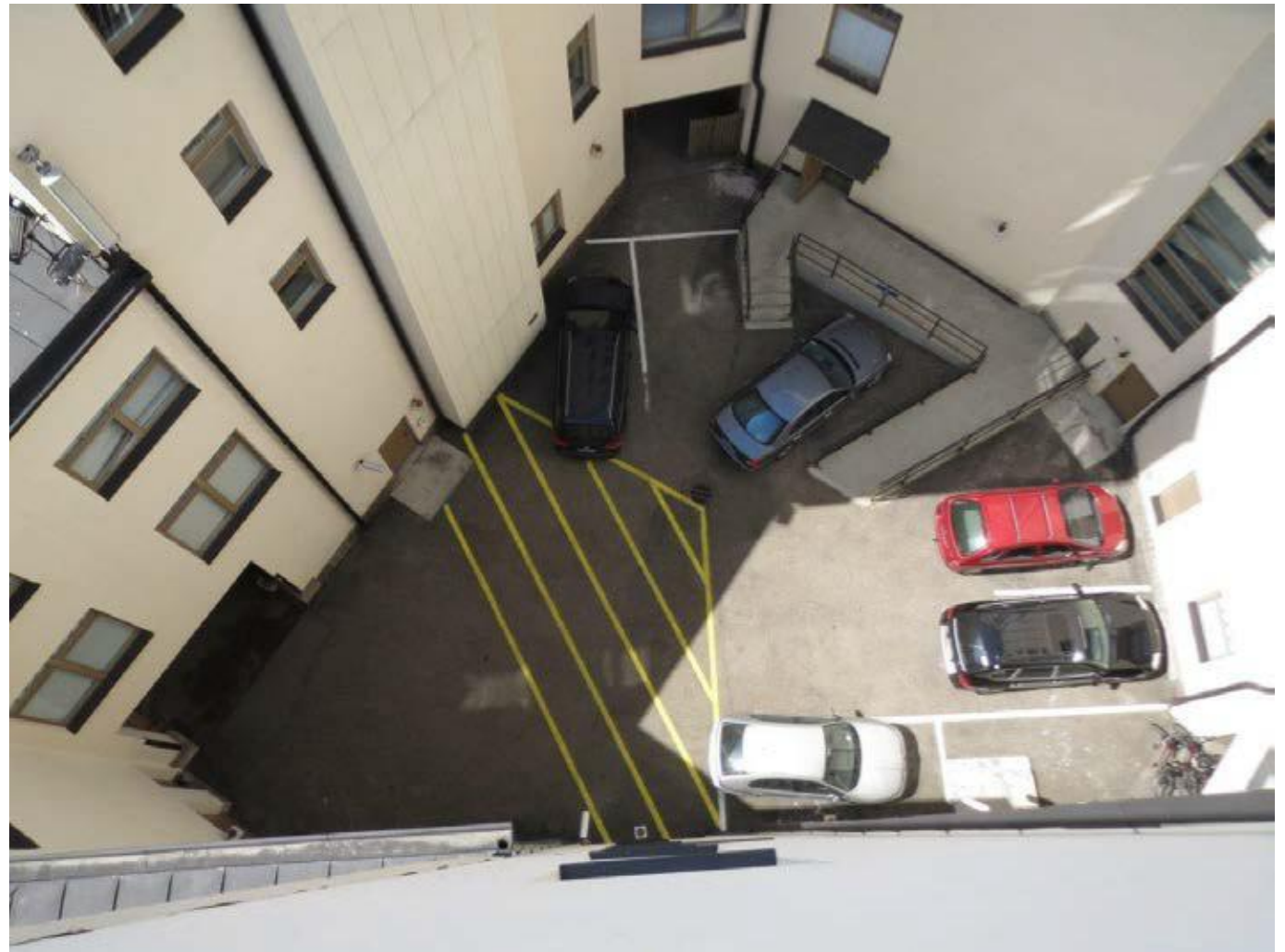
| Satamakatu 9 ja 11, Luotsikatu 1 ja 1a
 Luotsikatu 1 | Nykytilanne sisältä
 4.6.2014 | Valokuvat ja historia



3.05 | Satamakatu 9 ja 11, Luotsikatu 1 ja 1a
Luotsikatu 1 | Nykytilanne sisältä 2
4.6.2014 | Valokuvat ja historia



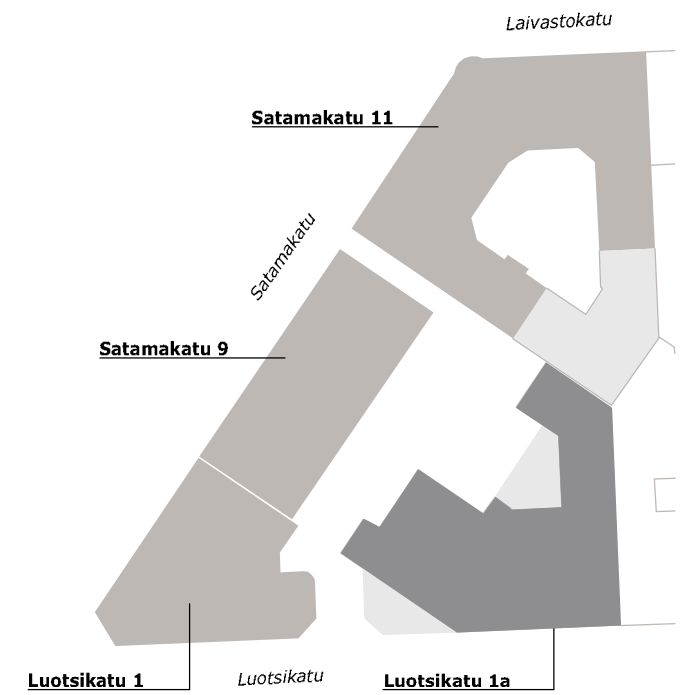
13.05 | Satamakatu 9 ja 11, Luotsikatu 1 ja 1a
 Satamakatu 11 | Nykytilanne ulkoa sisäpihalta
 4.6.2014 | Valokuvat ja historia



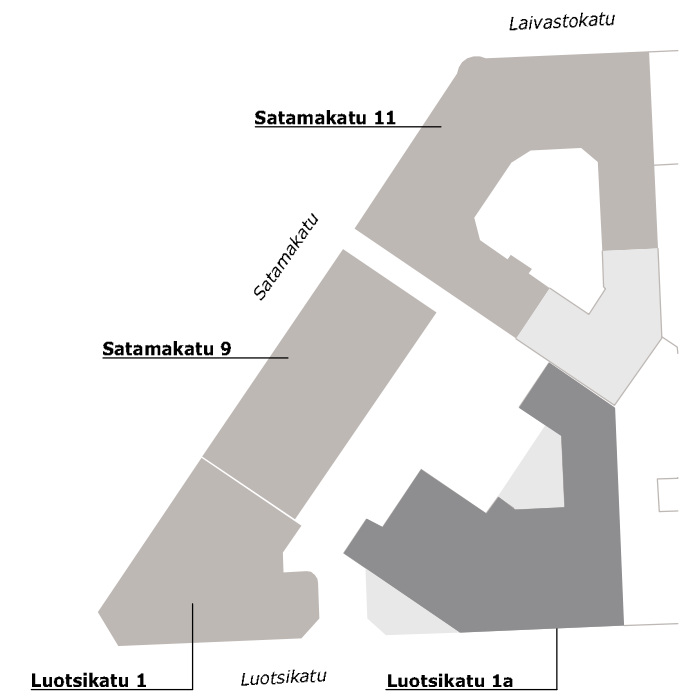
13.05 | Satamakatu 9 ja 11, Luotsikatu 1 ja 1a
 Satamakatu 11 | Nykytilanne ulkoa sisäpihalta 2
 4.6.2014 | Valokuvat ja historia



5 | Satamakatu 9 ja 11, Luotsikatu 1 ja 1a
 Satamakatu 11 | Nykytilanne sisältä
 4.6.2014 | Valokuvat ja historia



13.05 | Satamakatu 9 ja 11, Luotsikatu 1 ja 1a
 Luotsikatu 1a | Ulkoa
 4.6.2014 | Valokuvat ja historia



5 | Satamakatu 9 ja 11, Luotsikatu 1 ja 1a
Luotsikatu 1a | Nykytilanne sisältä
4.6.2014 | Valokuvat ja historia