

LAPINLAHDENKATU 8

4. KAMPPI KORTTELI 164 TONTTI 6

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12658
PÄIVÄTTY 24.11.2020

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
4. kaupunginosan (Kamppi)
korttelin 164 tonttia 6

Kaavan nimi:
Lapinlahdenkatu 8

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 12.6.2019
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 17.8.– 15.9.2020
Kaupunkiympäristölautakunta: 24.11.2020
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Kampissa, osoitteessa Lapinlahdenkatu 8.
Suunnittelualueeseen kuuluu yksi tontti.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Sinikka Lahti, arkkitehti

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö

Kaavapiirtäminen:

Päivi Kaartinen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Juha Väisänen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Mikko Juvonen, projektipäällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies

Rakennusvalvontapalvelut:

Markku Lehtinen, arkkitehti

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Johanna Björkman

Hakijataho

Asunto Oy Helsingin Lapponia

Hankesuunnittelu

Marcus Ahlman, Ahlman Arkkitehdit Arkitekter Oy, arkkitehti

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne	7
Palvelut	8
Esteettömyys	9
Ekologinen kestävyys	9
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen	9
Ympäristöhäiriöt	10
Rakennetekniikka	10
Vaikutukset	11
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	12
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	15

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
- 4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Palotekninen suunnitelma, Paloässät Oy, 2019
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia Lapinlahdenkadun ja Lastenkodinkujan kulmassa, osoitteessa Lapinlahdenkatu 8. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden 7-kerroksisen asuinrakennuksen rakentamisen matalan liiketilasiiven paikalle. Maantasokerroksen tilat Lapinlahdenkadun puolella varataan edelleen liiketilakäyttöön. Lisärakentamisella saadaan lisää uusia asuntoja erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien ääreen. Asunnot on tarkoitettu toteuttaa vuokra-asuntoina.

Uudisosassa on asuntokerrosalaa 2 210 k-m² ja liiketilakerrosalaa 95 k-m². Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusoikeus kasvaa 1 388 k-m². Asukasmäärän lisäys on n. 50. Tontin tehokkuusluku on 2,5.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kaupunkirakenne täydentyy umpikortteliksi. Lapinlahdenkadun katutila muuttuu ja kaupunkikuvaan muodostuu uusi moderni kerrostuma.

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki-ajan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen liialliseen korkeuteen sekä katujulkisivu- ja räystäslinjasta poikkeamiseen, viihtyisyyden ja valoisuuden merkittävään vähenemiseen, sisäpihan rakentamiseen, hulevesien hallintaan ja katupuiden säilymiseen. Lisäksi muistutuksissa tuotiin esiin tuulisuuden lisääntyminen rakentamisen seurauksena sekä mahdolliset vaikutukset lintujen olosuhteisiin. Lisäksi uudisrakennukselle ehdotettiin viherkattoa tai harjakattoa.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen kerroskorkeuteen ja massoiteluun.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohteisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on tiivistää kaupunkirakennetta ja lisätä asuntoja joukkoliikenteellä hyvin saavutettavalle paikalle. Nykyisessä asemakaavassa asuinkerrostalojen korttelialueeksi osoitetun tontin täydennysrakentaminen uusilla asunnoilla on kaupungin tavoitteiden mukaista. Samalla varmistetaan katutilan elävyys edellyttämällä liiketilojen rakentamista rakennuksen maantasokerroksessa Lapinlahdenkadun puolelle ja tontilla sijaitsevien katupuiden säilyttämistä. Hulevesien hallinnan ja kaupungin lämpösaarekeilmiön vähentämiseksi tontilla edellytetään Helsingin viherkertoimen tavoiteluvun täyttymistä. Korttelia täydennetään kaupunkikuvallisesti kiinnostavalla uudella arkkitehtuurilla.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään täydennysrakentamista ja lisätään asuntotuotantoa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja nykyiseen joukkoliikenteen verkostoon tukeutuen. Kaavaratkaisussa toteutetaan kaupunkiympäristön toimialan ympäristöohjelmaa edellyttämällä viherkertoimen tavoiteluvun täyttymistä.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2 615 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 1 388 k-m²:llä. Viite-suunnitelmassa on esitetty rakennettavaksi 37 uutta asuntoa. Tontitehokkuus on 2,5.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alue kuuluu Kampin sekoittuneeseen ja tiiviiseen kaupunkirakenteeseen. Kampin metroasemalle on alle 400 metriä ja vieressä sijaitsee Lastenlehdon puisto sekä Resson peruskoulu. Lähiympäristö Lapinlahdenkadun varrella koostuu pääasiassa 1900-luvun alkupuoliskolla rakennetuista, n. 5–7 kerroksisista asuinkerrostaloista.

Asemakaavan muutoksen kohteena olevalla tontilla nykyisin sijaitseva kerrostalo on arkkitehti Ole Gripenbergin suunnittelema ja valmistunut vuonna 1954. 7-kerroksiseen osaan liittyy matala liiketila-siipi. Tällä hetkellä kerrostalossa on majoitustilaa, josta vuokrataan

kalustettuja asuntoja suhteellisen lyhytaikaiseen käyttöön. Lapinlahdenkadun puolella on liiketiloja. Sisäpiha on avara ja valoisa.

Asuinrakennusten korttelialue (AK-1)

Tontille saa sijoittaa yhteensä 6 420 k-m² asuinkerrosalaa. Maantasokerrokseen Lapinlahdenkadun puolelle tulee varata yhteensä vähintään 225 k-m² liiketilaa. Liiketiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadun puolelta. Lastenkodinkujan puolelle saa sijoittaa myös majoitustiloja, kuitenkin siten, että noudatetaan määräyksiä asukkaiden yhteistiloista, piha-alueesta ja autopaikoista.

Asukkaiden käyttöön tulee varata riittävät varasto- ja huoltotilat sekä talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila.

Uudisrakennuksen katujulkisivun tulee olla vaaleaa, paikallamuurattua tiiltä tai rappausta, eikä Lapinlahdenkadun puolelle saa rakentaa oleskeluparvekkeita. Katolle ei saa sijoittaa ilmanvaihtokonehuoneita tai muita teknisiä tiloja erillisiin rakennusosiin. Uudisosan ylin sallittu korkeusasema on +35.2.

Piha on kunnostettava leikki- ja ulko-oleskelualueeksi, eikä sinne saa sijoittaa autopaikkoja.

Liikenne

Lähtökohdat

Lapinlahdenkadun liikennemääräksi on arvioitu noin 4 100 ajon./vrk. ja Lastenkodinkujan liikennemääräksi noin 400 ajon./vrk. Molemmat kadut ovat tonttikatuja.

Lähimmät joukkoliikenneyhteydet ovat noin 100 metrin päässä Lapinrinne 2 kohdalla, jossa kulkee useita linja-autoyhteyksiä Espoon suuntaan. Lisäksi noin 150 metrin etäisyydellä Ruoholahdenkatu 14 kohdalla kulkevat raitiovaunulinjat 6T, 7 ja 9 sekä linja-autolinja 20N. Kampin metroasema ja bussiterminaali ovat noin 400 metrin etäisyydellä ja lähin Lastenlehdon kaupunkipyöräasema on noin 120 metrin etäisyydellä.

Lapinlahdenkatu ja Lastenkodinkuja sijaitsevat asukaspysäköintitunnusalueella A, missä on noin 1293 asukaspysäköintitunnuspaikkaa ja myönnettyjä asukas- ja yrityspysäköintitunnuksia 2297 kappaletta (tilanne 1.1.2020). Voimassa olevan asemakaavan (vahvistettu 14.10.1976) mukaan tontin autopaikkavelvollisuus on vähintään 13 ap, joita ei saa sijoittaa piha-alueelle.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta Lapinlahdenkadun tai Lastenkodinkujan liikenteellisiin ratkaisuihin eikä merkittävää vaikutusta kyseisten katujen liikennemääriin. Tontin ajoyhteys säilyy ennallaan Lapinlahdenkadun puolelta.

Asukkaiden käyttöön tulee osoittaa yhteensä 23 autopaikkaa, joista 8 on osoitettava olemassa oleviin autotalleihin Lastenkodinkujan puoleisessa rakennuksessa. Loput autopaikat voidaan osoittaa lähialueen pysäköintilaitoksesta. Autopaikkoja ei voida osoittaa yleisille alueille, kuten kadun varteen. Lisäksi liiketilojen käyttöön saa osoittaa enintään 3 autopaikkaa tontin Lapinlahdenkadun puolelta piha-alueelta.

Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 15.12.2015) mukaan pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp / 30 k-m² ja vieraspysäköinnille tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja asuintalon ulko-ovien läheisyydestä vähintään 1 pp / 1000 k-m². Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Sekä ulkona sijaitsevien asukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen että vieraiden pyöräpysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 28.2.2017) mukaan toimistoille ja muille liiketiloille tulee rakentaa vähintään 1 pp / 50 k-m² sekä vierailijoille 1 pp / 1000 k-m². Lisäksi tulee rakentaa muille kuin toimistoille työntekijöiden pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp / 3 työntekijää. Toimistoissa ja muissa työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Kaikkien kohteiden pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkolukituksen mahdollistavina.

Palvelut

Lähtökohdat

Kohde sijaitsee n. 5 minuutin kävelymatkan päässä Kampin keskuksesta ja metroasemasta. Alueen kaupalliset ja julkiset palvelut ovat monipuolisia ja helposti saavutettavissa. Aivan vieressä sijaitsee myös Lastenlehdon puisto ja naapurissa peruskoulu. Rakennuksessa on tällä hetkellä kivijalkapalveluita.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla ei juurikaan ole vaikutuksia alueen palveluihin. Myös uudisrakennukseen tulee liiketilaa ensimmäiseen kerrokseen.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Lapinlahdenkadun puolella kadun vieressä on puurivi. Sisäpiha on avara ja etelään aukeava, mutta suuri osa pihasta on asfaltoitu autotalleihin ajon vuoksi.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa edellytetään, että olemassa oleva puurivi säilytetään tai istutetaan uudelleen ja tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkertoimen tavoiteluku.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä muutoksia tai lisärakentamista yhdyskuntateknisen huollon järjestelmiin.

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Lähtökohdat

Asemakaava-alue sijaitsee kantakaupungin pintakalliovyöhykkeellä.

Korttelin alapuolella sijaitsee metron kalliotunneli.

Kaavaratkaisu

Olemassa oleville maanalaisille tiloille tai rakenteille ei saa asema-kaavan mukaisesta rakentamisesta aiheutua haittaa. Metron läheisyydessä rakennettaessa tulee ottaa huomioon HKL:n ohjeistus.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Lapinlahdenkadun liikenteenteestä aiheutuu liikennemelua kaava-alueelle. Kadun liikennemäärä on noin 4 100 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Asemakaava-alueen alla kulkee kalliotunnelissa metrolinnoitus, joka voi aiheuttaa rakennuksiin kohdistuvaa runkomelua. Kohteesta ei ole tehty runkomelumittauksia.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueelta ei ole tehty liikennemeluserveyttä. Liikennemäärän ja Helsingin kaupungin meluserveyksen 2017 muiden vastaavien katuosuuksien tulosten perusteella kaava-alueella ei ole oletettavissa erityisiä meluhaasteita. Lapinlahdenkadun liikennemäärän ei oleteta kasvavan tulevaisuudessa. Kaavamääräyksellä on ohjattu jatkosuunnittelua siten, että Vnp 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot sisällä tulee saavuttaa.

Kaavamuutoksen myötä kaupunkirakenne täydentyy umpikortteliksi, jossa leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueet jäävät korttelin sisäosiin suojaan katuliikenteen haitoilta.

Metrolinnoituksen aiheuttaman runkomeluriskin vuoksi kaavassa on edellytetty rakennusten suunnittelua siten, että rakennuksen sisätiloissa ei ylitetä runkomelun tavoitteena pidettävät enimmäistasoja. Tunnelissa kulkevan metrolinnoituksen aiheuttaman runkomelun osalta asuintilojen ohjearvona on syytä soveltaa arvoa $L_{p_{rm}}$ 30 dB.

Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Asemakaava-alueella ovat voimassa metroradan maanalaiset asemakaavat 7283 ja 9207 ja metrorata kulkee kalliotunnelissa korttelin alitse.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa on annettu määräys, jolla varmistetaan, että olemassa oleville maanalaisille tiloille tai rakenteille ei aiheudu rakentamisesta haittaa. Metron läheisyydessä rakennettaessa tulee ottaa huomioon HKL:n ohjeistus.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja asumisen olosuhteisiin

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa siten, että Lapinlahdenkadun kaupunkitila muuttuu, kun uudisrakennusosa tiivistää korttelin umpikortteliksi. Uuden rakennuksen korkeus noudattaa pääpiirteisään ympäröivän rakennuskannan korkeuksia ja uudisosa sovitaan ympäristöön käyttäen julkisivumateriaalina vaaleaa rappausta tai vaaleaa paikalla muurattua tiiltä. Ympäröivien asuntojen näkyvät ja valaistusolosuhteet muuttuvat jonkin verran, mutta uusi tilanne vastaa kantakaupungissa tyypillistä tilannetta, jossa katutila on rakennuksilla tiiviisti rajattu ja toisaalta katutila jää edelleen suhteellisen leveäksi poikkileikkaukseltaan. Uudisrakennuksen korkeus ei ylitä vastapäisen rakennuksen alimpien asuinhuoneistojen lattia-atasosta mitattuna rakennusten välistä etäisyyttä (45 asteen valokulmasääntö).

Hankkeen myötä saadaan lisää vuokra-asuntoja keskusta-alueelle, hyvien julkisen liikenteen yhteyksien sekä palveluiden äärelle. Lapinlahdenkadun puolella maantasokerroksen liiketilat sekä katu-putat edesauttavat miellyttävän kävely-ympäristön ylläpitämisessä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Lapinlahdenkadun vieressä oleva puurivi säilytetään tai istutetaan uudelleen. Mikäli puut rakentamisen yhteydessä uusitaan, se vaikuttaa väliaikaisesti katutilan ilmeeseen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisussa kiinteistön ajoyhteys säilyy ennallaan ja viite-suunnitelmassa kiinteistön jätehuone on esitetty sijoitettavaksi ajoyhteyden varrelle.

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Työ-aikaisilla liikenteen poikkeusjärjestelyillä voi olla tilapäisiä vaikutuksia alueen liikenteeseen.

Asemakaavamuutos ei edellytä muutoksia teknisen huollon järjestelmiin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Tontilla olevan 1950-luvun rakennuksen hierarkkinen asema muuttuu, kun viereen rakennetaan yhtä korkea rakennusosa. Samalla katunäkymät muuttuvat rajatummaksiksi, mutta uudisosa ei kuitenkaan merkittävästi poikkea kyseisen korttelin yleisestä korkotasosta.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Asemakaavaratkaisu tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta. Uudet asunnot sijaitsevat hyvien kävely- ja pyöräily-yhteyksien varrella ja tukeutuvat olemassa oleviin joukkoliikenneyhteyksiin minimoiden auton omistamisen tarvetta. Tontilla edellytetään Helsingin viherkertoimen tavoiteluvun toteutumista, mikä osaltaan helpottaa hulevesien hallinnassa ja vähentää lämpösaarekeilmiötä. Mm. tontilla sijaitsevat puut säilytetään tai istutetaan uudelleen.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

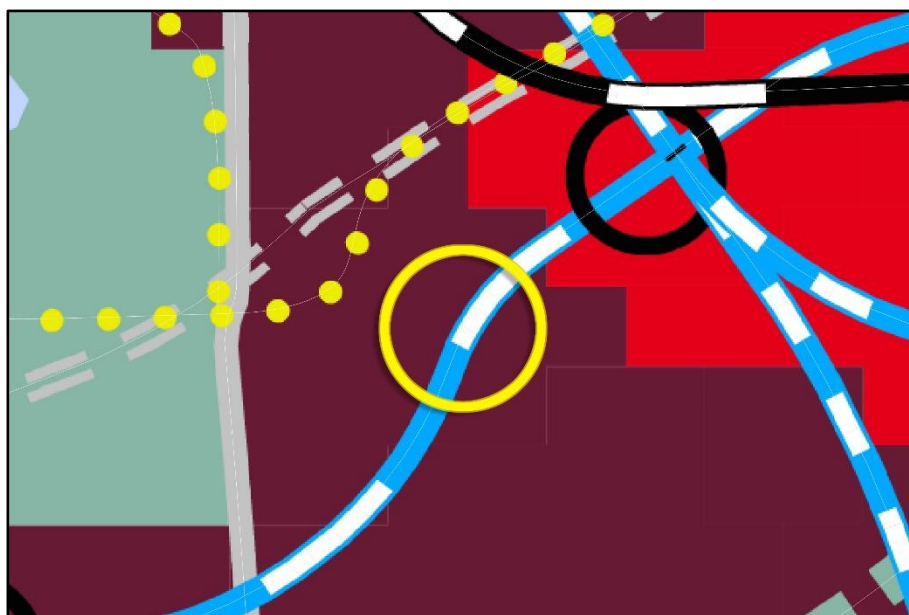
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen

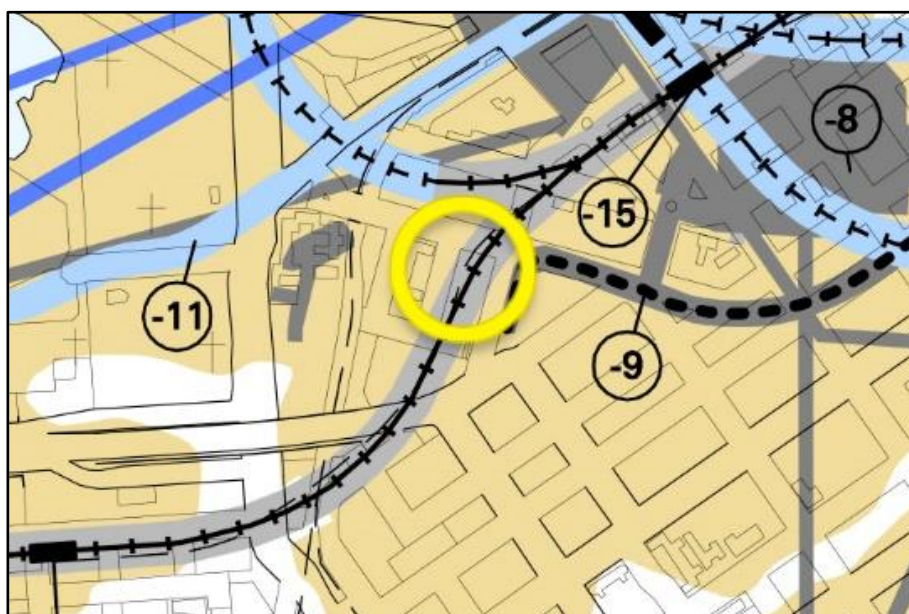
Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava



Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on kantakaupunki C2 - aluetta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Raken- nusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitet- tava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Nyt laadittu kaavarat- kaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin pintakallioaluetta. Maanalaisessa yleiskaavassa on tilavaraus raideliikennetunnelille. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 7383 (vahvistettu 14.10.1976). Kaavan mukaan tontti on asuinkerrostalojen kortteli- aluetta ja rakennusoikeus on 5 257 k-m². Lastenkodinkujan puolella suurin sallittu kerrosluku on 7 ja Lapinlahdenkadun puolella 4. Rakennuksille on annettu myös suurimmat sallitut räystäskorkeudet. Liiketiloiksi tai toimistoiksi sallittuja tiloja on merkitty rakennusten ensimmäiseen kerrokseen.

Lisäksi alueella ovat voimassa maanalaiset asemakaavat 7283 ja 9207.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rajattu rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi ja laatimiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

Selvitys alueen oloista, rakennuskannasta ja muista ympäristöominaisuuksista on kuvattu kaavaselostuksen kohdassa "Asemakaavan kuvaus" kunkin aiheen kohdalla.

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kaupunkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Kamppi-Eira-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 12.8.–30.8.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- Keskustakirjasto Oodin osallisuustila Bryggassa, Töölönlahdenkatu 4
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Kaavoittaja oli tavattavissa 14.8.2019 osallisuustila Bryggassa, Keskustakirjasto Oodissa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisosan kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin. Viitesuunnitelmassa esitettyä rakennusta pidettiin liian korkeana ja sen katsottiin työntyvän voimakkaasti Lapinlahdenkadun katutilaan. Suunnitelman toivottiin ottavan paremmin huomioon tontin 1950-luvulla rakennetun asuintalon. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisosan suunnitelmasta on poistettu katolla sijaitseva IV-konehuone. Lisäksi ylintä kerrosta on kavennettu hiukan siten, että se ei tule kiinni 1950-luvun osaan.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen liialliseen korkeuteen, vastapäisten asuntojen viihtyisyyden ja valoisuuden merkittävään vähenemiseen ja siten osakkeiden arvon alenemiseen. Lisäksi uudisosan katsottiin olevan poikkeava elementti Lapinlahdenkadun kaupunkikuvassa sekä korkeuden että julkisivulinjan suhteen, rikokvan ehjän kokonaisuuden ja varjostavan katutilaa. Lisäksi mielipiteissä kiinnitettiin huomiota keskustan toiminnallisen kokonaisuuden ja riittävien liike- ja toimitilojen säilymiseen, pysäköintipaikkojen riittävyteen ja liikenteen sujuvuuteen sekä rakennusaikana että sen jälkeen, koulu- ja päiväkotitilojen kapasiteetin ylittymiseen, hulevesien hallintaan ja katupuiden säilymiseen. Mielipiteissä haluttiin myös varmistaa, että kohteeseen toteutetaan asuinhuoneistoja huoneistohotellin tai muun majoitustilan sijaan. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että uudisosan suunnitelmasta on poistettu katolla sijaitseva IV-konehuone ja ylintä kerrosta on hieman kavennettu. Katupuut edellytetään säilytettäväksi tai uudelleenistutettaviksi. Tontilla edellytetään noudatettavan Helsingin viherkerrointa, mikä osaltaan edesauttaa hulevesien hallintaa. Lapinlahdenkadun puolelle edellytetään sijoitettavaksi liiketilaa ja majoitustoiminta sallitaan ainoastaan tontin vanhaan osaan, joka jo nykyisellään toimii huoneistohotellina.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 17.8.– 15.9.2020

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 4 muistutusta.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen liialliseen korkeuteen sekä katujulkisivu- ja räystäslinjasta poikkeamiseen, viihtyisyyden ja valoisuuden merkittävään vähenemiseen, sisäpihan rakentamiseen, hulevesien hallintaan ja katupuiden säilymiseen. Lisäksi muistutuksissa tuotiin esiin tuulisuuden lisääntyminen rakentamisen seurauksena sekä mahdolliset vaikutukset lintujen olosuhteisiin. Lisäksi uudisrakennukselle ehdotettiin viherkattoa tai harjakattoa.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen kerroskorkeuteen ja massoitteeluun.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia ja korjattu kirjoitusvirheitä.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselostusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselostuksen tiivistelmää on tarkennettu mitoitustietojen osalta
- kaavakartan nimiö on päivitetty

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 24.11.2020 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12658 hyväksymistä.

Helsingissä 24.11.2020

Tuomas Hakala
vs. asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	08.06.2020
Kaavan nimi	Lapinlahdenkatu 8	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	12.06.2019
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	09112658
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2615	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]0,2615

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	0,2615	100,0	6645	2,54	0,0000	1388
A yhteensä	0,2615	100,0	6645	2,54	0,0000	1388
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					

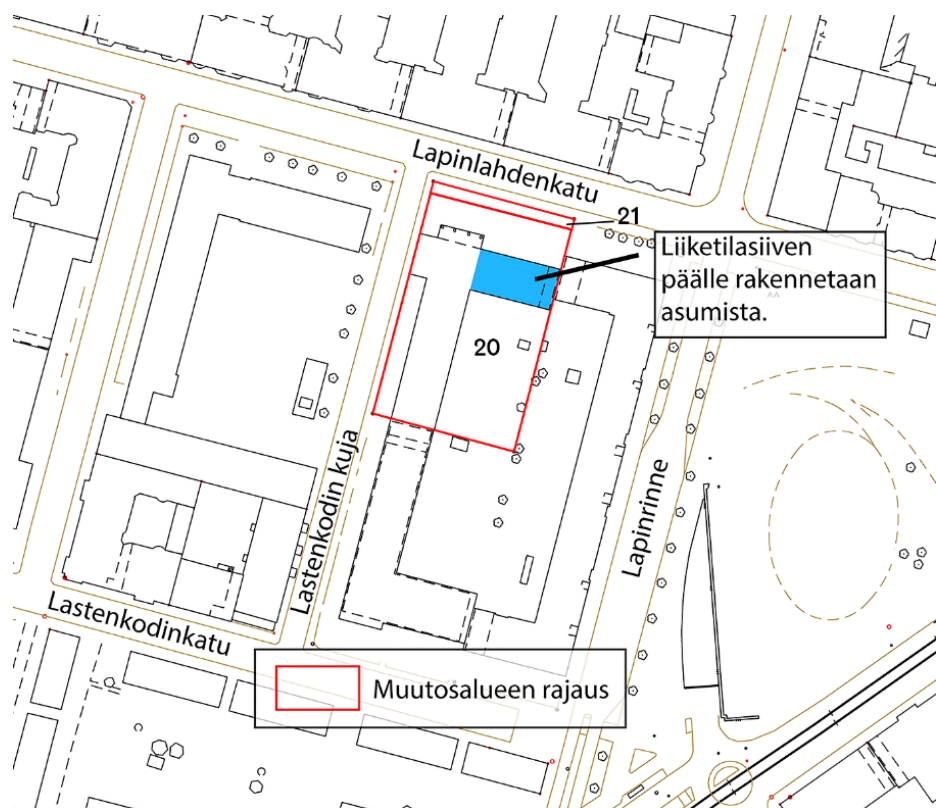
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2615	100,0	6645	2,54	0,0000	1388
A yhteensä	0,2615	100,0	6645	2,54	0,0000	1388
AK					-0,2615	-5257
AK-1	0,2615	100,0	6645	2,54	0,2615	6645
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

LAPINLAHDENKATU 8, ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Lapinlahdenkadun varteen suunnitellaan uuden 7-kerroksisen asuinrakennuksen rakentamista nykyisen matalan liiketilasiiven tilalle.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee korttelin 164 tontteja 20 ja 21. Tontille 20 osoitteessa Lapinlahdenkatu 8 on tavoitteena mahdollistaa rakentaminen nykyisen liiketilasiiven paikalle. 7-kerroksiseen uudisrakennukseen sijoitetaan vuokra-asuntoja kuitenkin siten, että ensimmäinen kerros kadun puolella säilyy liiketilana. Uudisosan kerrosala on n. 2 400 k-m². Tontti 21 Lapinlahdenkadun varressa on kaupungin maaomistuksessa ja sillä sijaitseva puurivi merkitään uuteen asemakaavaan.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavoittaja on tavattavissa 14.8. klo 16.00–18.00 Osallisuustila Bryggassa (Keskustakirjasto Oodi, Töölönlahdenkatu 4).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viite-suunnitelma) on esillä 12.–30.8.2019 seuraavissa paikoissa:

- Osallisuustila Bryggassa,
Keskustakirjasto Oodi, Töölönlahdenkatu 4
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörmäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma–to klo 9–16, pe 10–15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 30.8.2019**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma–pe klo 8.15–16) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset
 - Eteläiset kaupunginosat ry
 - Helsingin Yrittäjät ry
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
-

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa asumisen olosuhteisiin, kaupunkikuvaan ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Tontti, jolle lisärakentamista suunnitellaan, on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Lisäksi kaupungin aloitteesta kaava-alueeseen on liitetty kaupungin omistuksessa oleva puurivikaistale hakemuksen kohteena olevan tontin ja kadun välissä. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1976) alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeseen. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa toimisto-, liike- ja näihin verrattavia tiloja. Lastenkodin kujan puolelle on merkitty 7-kerroksinen ja Lapinlahdenkadun puolelle 4-kerroksinen rakennusala. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 5 257 k-m².

Alueella on voimassa myös metrotunnelia (Rautatientori-Kamppi) koskeva maanalainen asemakaava (1975).

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty Kantakaupunki C2 -alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Yleiskaavassa alueella on myös metroradan merkintä.

Alueella on voimassa kantakaupungin rajattu rakennuskielto (kartta nro 12561), joka koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Lastenkodin kujan varrella sijaitsee arkkitehti Ole Gripenbergin suunnittelema ja vuonna 1954 valmistunut 7-kerroksinen asuinrakennus, johon liittyy matala liiketilasipi Lapinlahdenkadun puolella. Liiketilasiiven edessä on pysäköintialue, jonka kadun puoleista reunaa rajaa puurivi.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Sinikka Lahti, arkkitehti, p. (09) 310 37478, sinikka.lahti@hel.fi

Liikenne

Juuso Helander, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37134,
juuso.helander@hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

Mikko Juvonen, projektipäällikkö, p. (09) 310 37252,
mikko.juvonen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Jouni Heinänen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37257,
jouni.heinanen@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

Helsingissä 12.6.2019

Hanna Pikkarainen
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin 20 osalta tontin omistajan hakemuksesta ja tontin 21 osalta kaupungin aloitteesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 12.–30.8.2019, kaavoittaja on tavattavissa 14.8. klo 16.00–18.00 Osallisuustila Bryggassa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Kamppi-Eira-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



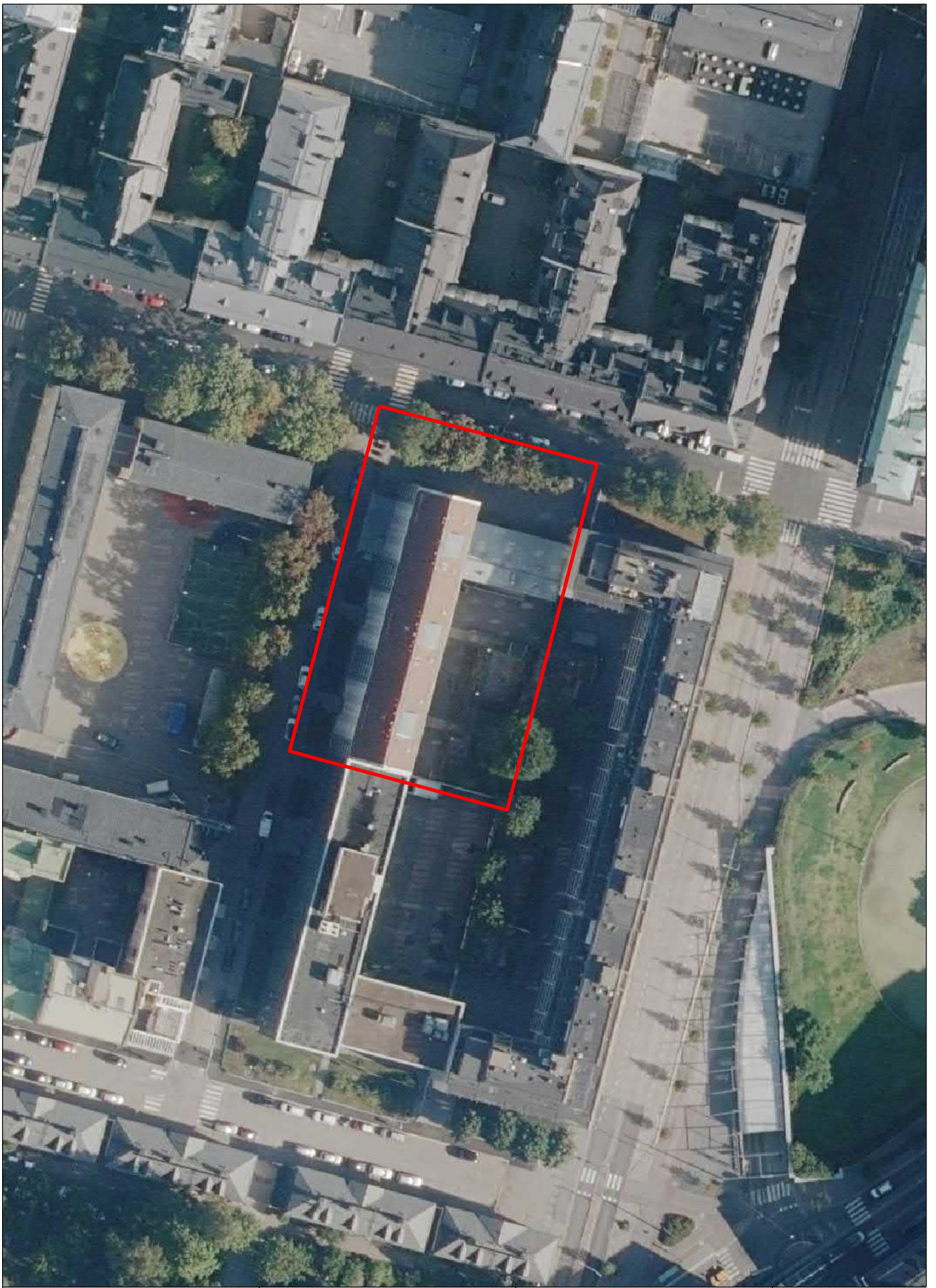
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta syksyllä 2020
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



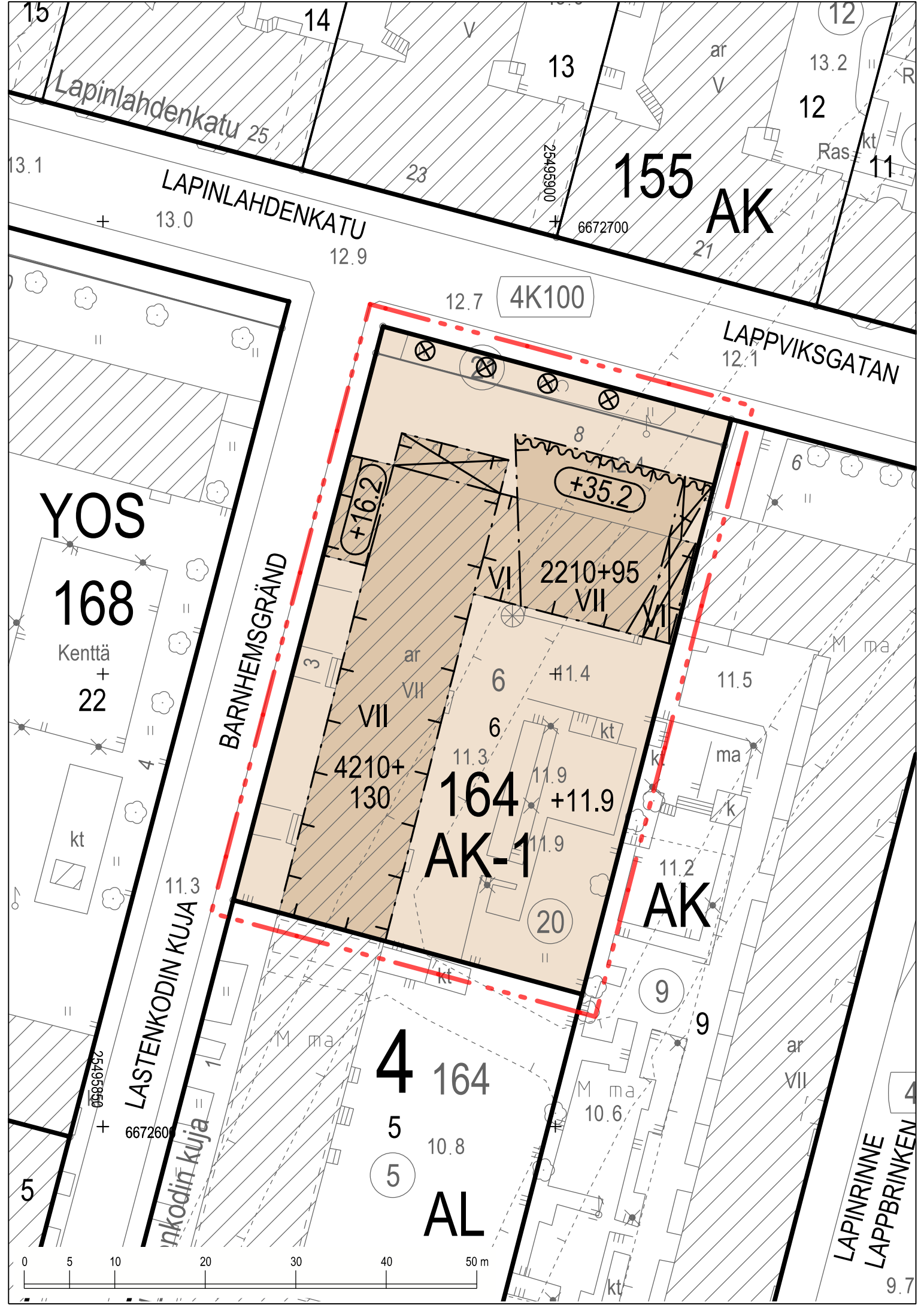
Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
 - kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
 - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
 - hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen
 - kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.
-



Ilmakuva
Lapinlahdenkatu 8

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Kantakaupunkitiimi



Lapinlahdenkatu 25

LAPINLAHDENKATU

155 AK

LAPPIKSGATAN

YOS
168

BARNHEMSGRÄND

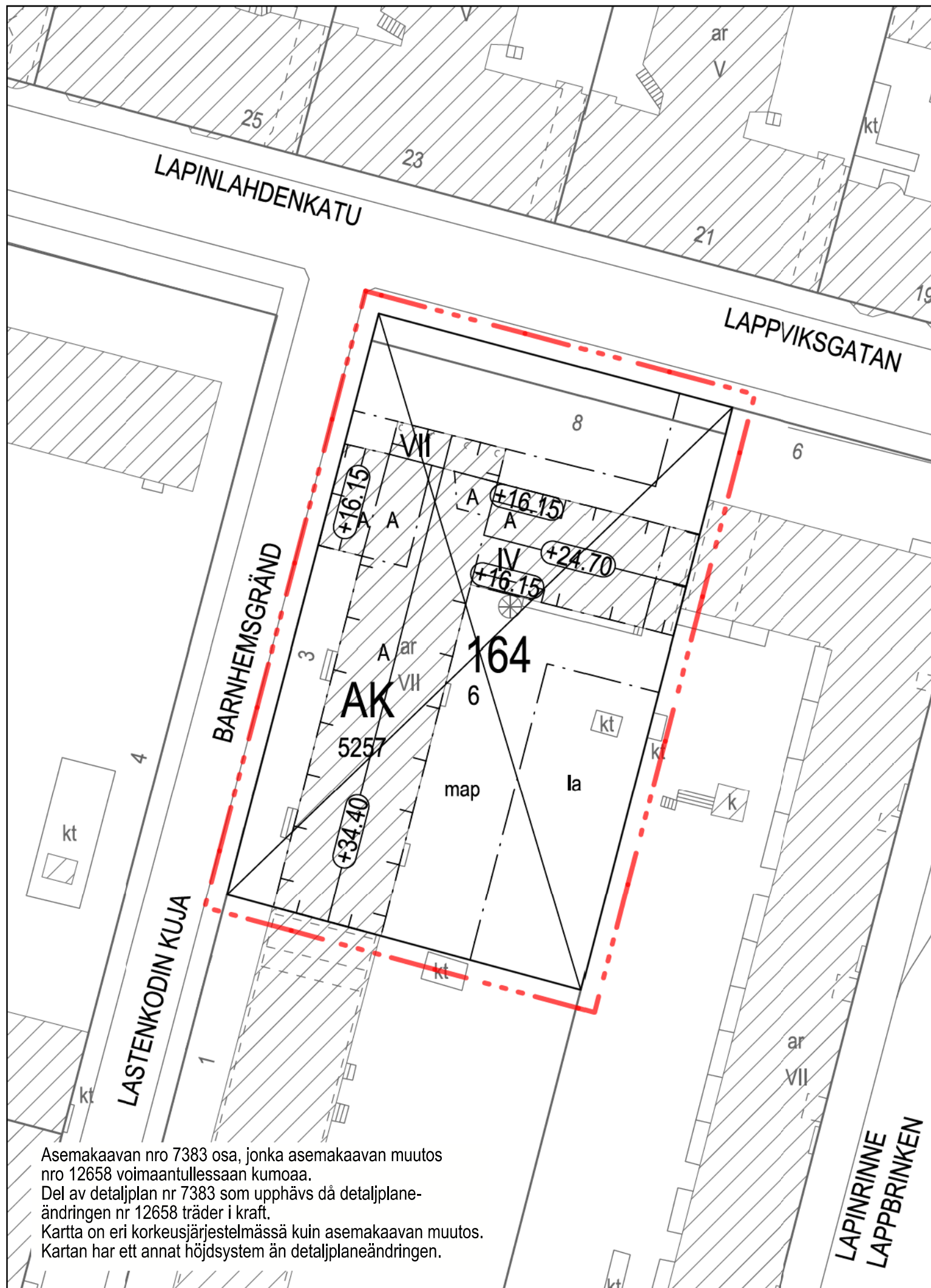
164
AK-1

AK

4 164

AL





Asemakaavan nro 7383 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12658 voimaantullessaan kumooa.
Del av detaljplan nr 7383 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12658 träder i kraft.
Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK-1

Asuinkerrostalojen korttelialue. Lastenkodinkujan puolelle saa sijoittaa myös majoitustiloja, kuitenkin siten, että noudatetaan määräyksiä asukkaiden yhteistiloista, piha-alueesta ja autopaikoista.



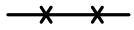
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

164

Korttelin numero.

6

Ohjeellisen tontin numero.

2210

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

2210+95

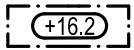
Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.

VII

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

+11.9

Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeus-asema.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeus-asema.



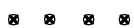
Rakennusala.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Julkisivujen ääneneristävyys tulee mitoittaa siten, että saavutetaan melutason ohjearvot sisällä.



Säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava puurivi.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Tilat saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Talosauna ja siihen liittyvä ulkotila tulee rakentaa ympäristöön.

Ilmanvaihdon konehuoneet ja muut tekniset tilat, talotekniikan kuulut ja varastot saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Lapinlahdenkadun puolella maantasokerroksen tilat tulee varata liiketiloiksi. Tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti kadun puolelta.

Rakennuksen katujulkisivun on oltava vaaleaa paikalla muurattua tiiltä tai muurauksen päälle tehtyä rappausta.

Oleskeluparvekkeita ei saa sijoittaa Lapinlahdenkadun puoleiseen julkisivuun.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin.

PIHAT JA ULKOALUEET

Piha-alue on kunnostettava leikki- ja oleskelualueeksi ympäristöön sopivia istutuksia ja materiaaleja käyttämällä.

Sisäpihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja eikä jätehuoltoa.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Rakennus tulee suunnitella siten, ettei metroluonteen aiheuttama runkoääni ylitä tavoitteena pidettäviä enimmäisarvoja rakennuksen sisätiloissa.

RAKENNETTAVUUS

Louhinta ja rakentaminen eivät saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille, maanalaisille tiloille tai rakenteille, kaduille, katupuille tai kunnallistekniikan verkostoille. Metron toiminnalle ja liikennöinnille ei saa aiheutua häiriötä.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Tontin vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin vihertöiden tavoiteluku.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät:

Asukkaiden käyttöön on osoitettava yhteensä 23 autopaikkaa, joista 8 on osoitettava olemassa oleviin autotalleihin Lastenkodinkujan puoleisessa rakennuksessa. Loput autopaikat voidaan osoittaa lähialueen pysäköintitiloista.

Liiketilojen käyttöön saa lisäksi osoittaa enintään 3 autopaikkaa tontin Lapinlahdenkadun puoleiselta pihalueelta.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen määrät:

- asunnot vähintään 1 pp / 30 k-m²
- liiketilat vähintään 1 pp / 50 k-m²

Lisäksi liiketiloissa tulee varata 1 pp / 3 työntekijää.

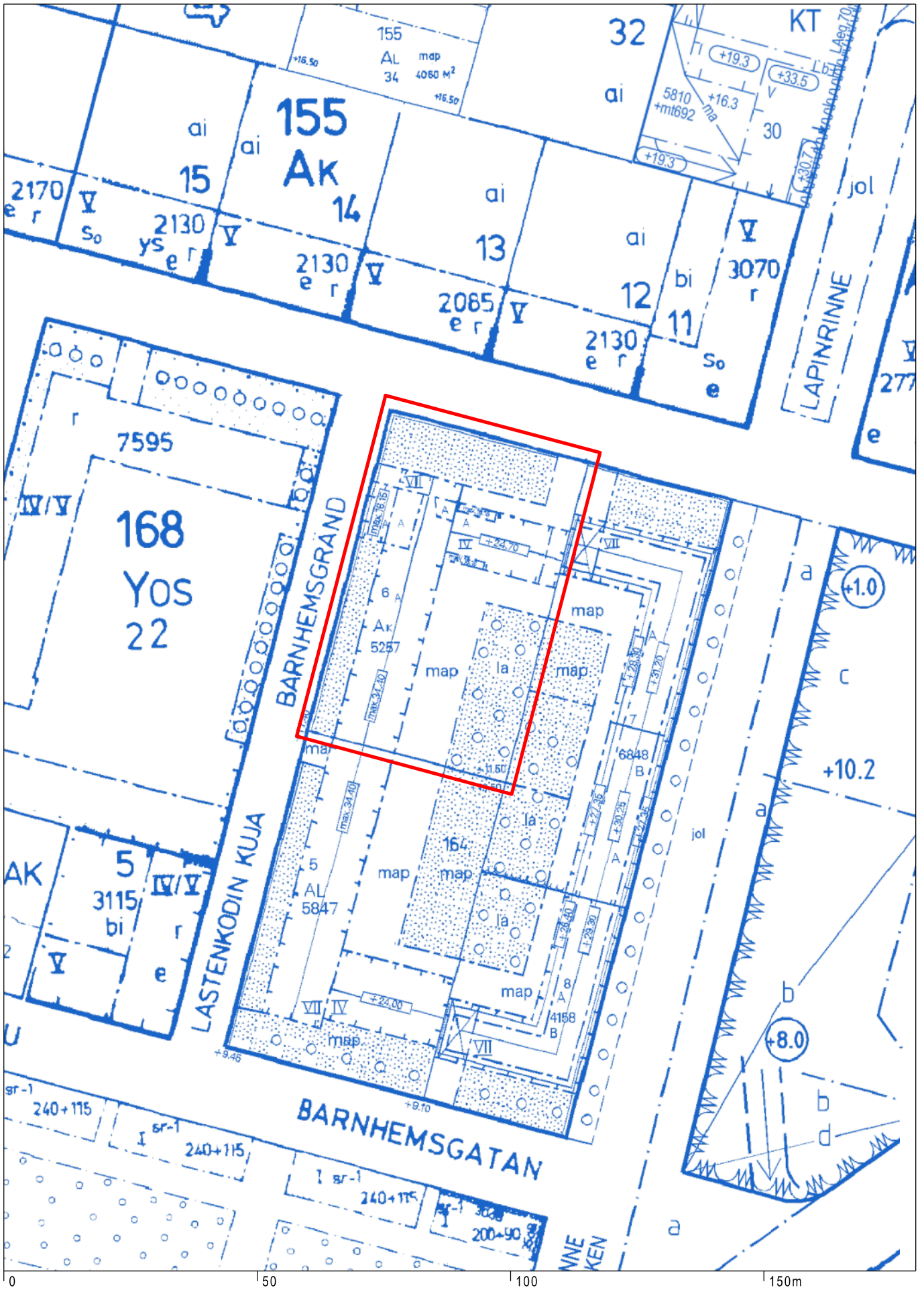
Asuntojen vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1 000 k-m².

Polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75% tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Ulkona sijaitsevilla polkupyöräpaikoissa tulee olla runko-lukitusmahdollisuus.

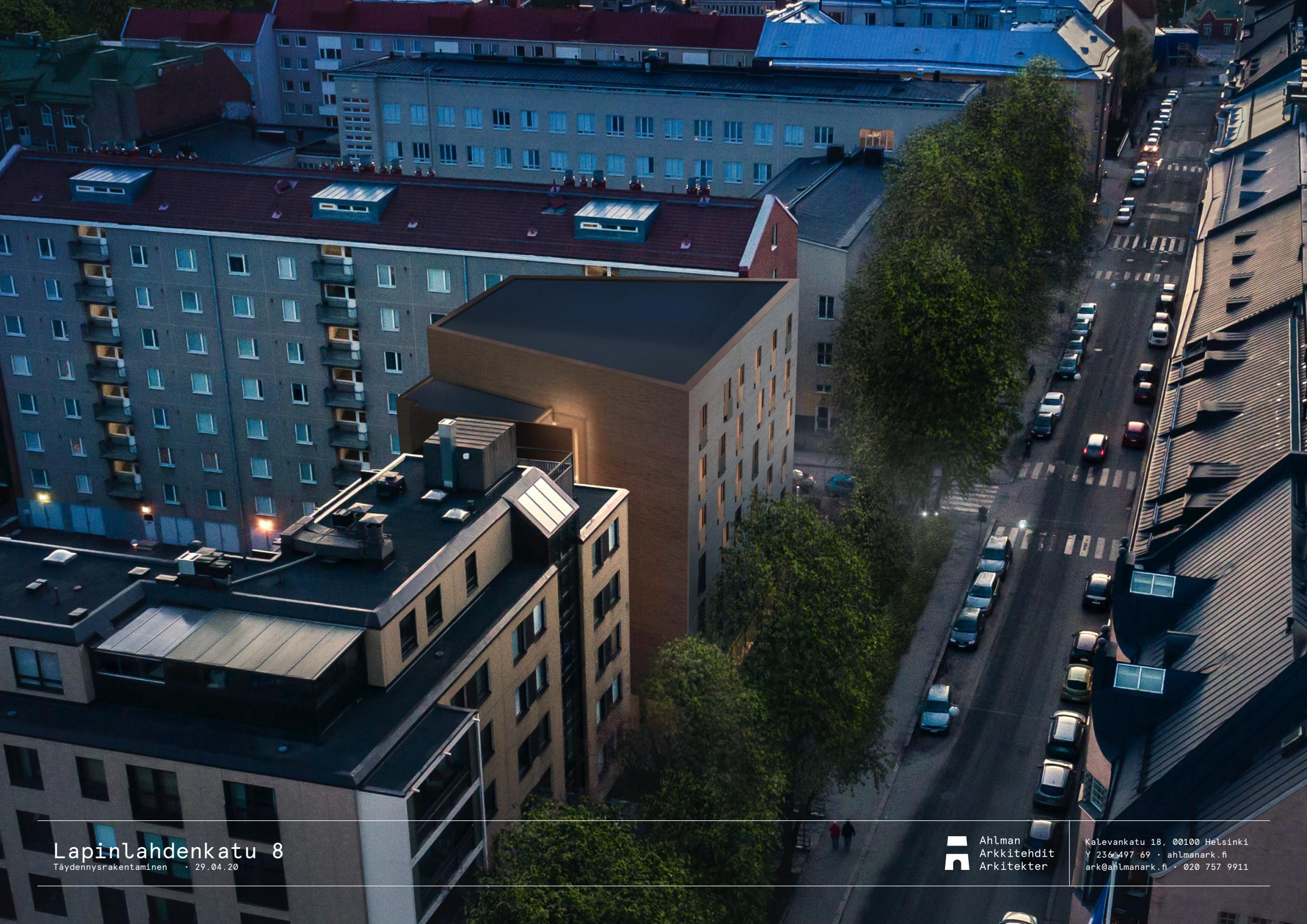
TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.




Ote ajantasa-asemakaavasta
Lapinlahdenkatu 8

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Kantakaupunkitiimi



Lapinlahdenkatu 8
Täydennysrakentaminen · 29.04.20

 Ahlman
Arkkihtedit
Arkitektter

Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 23649769 · ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911

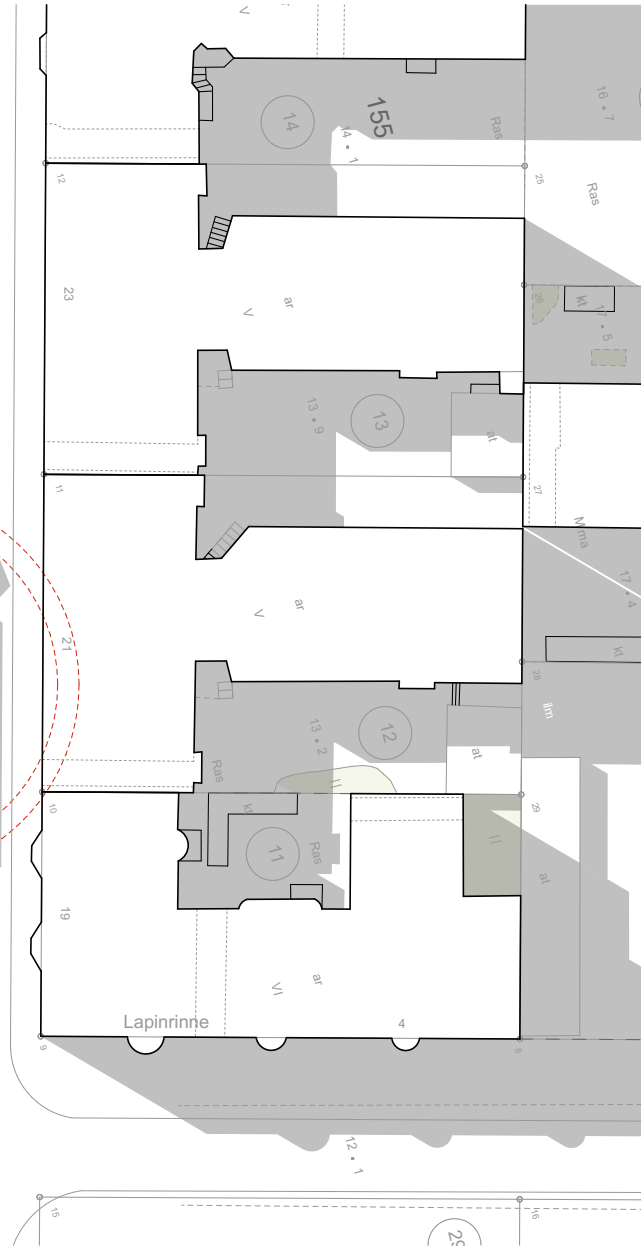
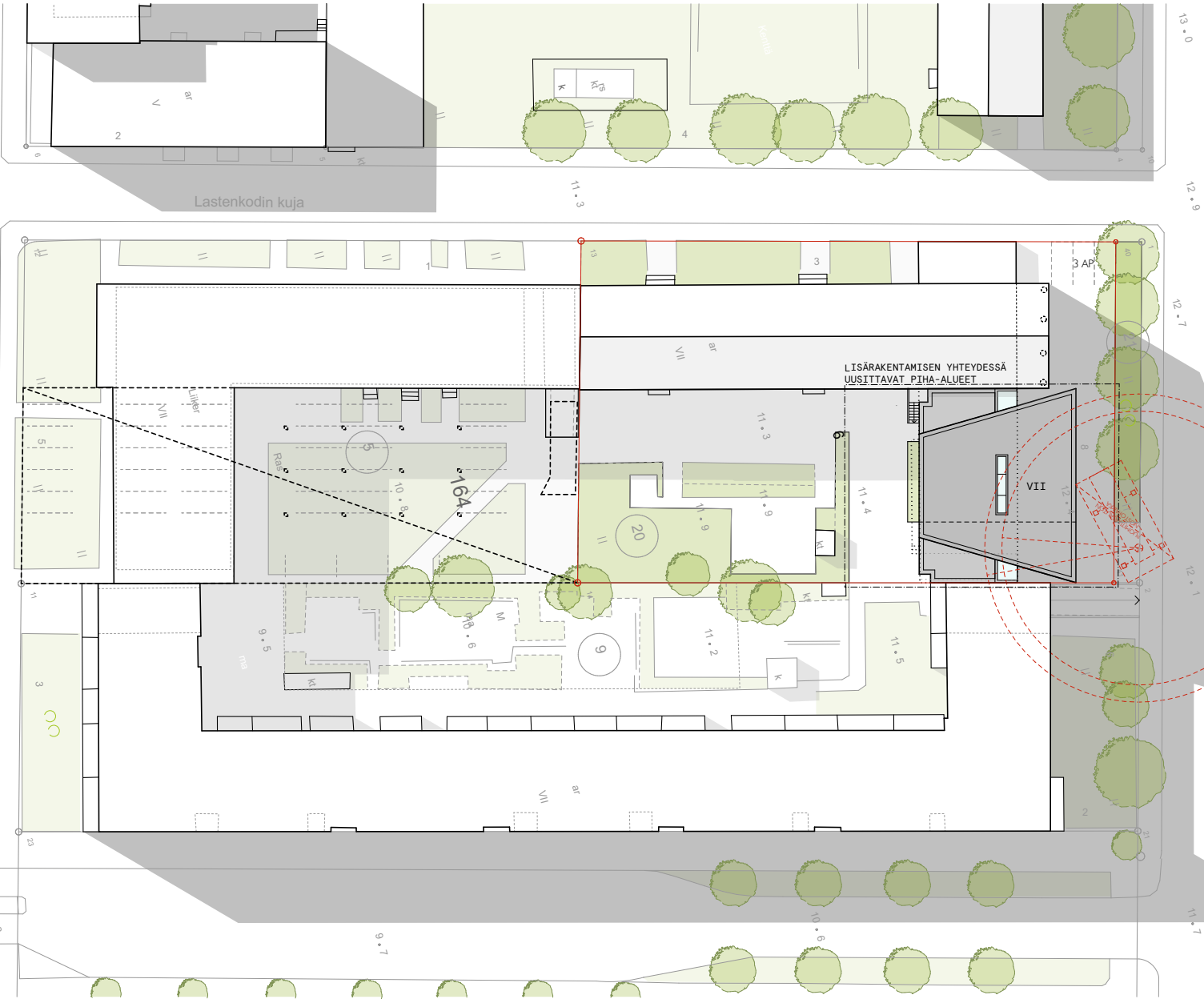


Lapinlahdenkatu 8

Rakaisuuskaavio 1:1500 · 29.04.20



Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911



Lapinlahdenkatu 8

Asemapiirustus 1:500 · 29.04.20



Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911

Suunnitelman tavoitteet ja kaupunkikuvalliset ideat

Lapinlahdenkatu on lähes itä-länsi suuntainen katu Kampin kaupunginosassa. Idässä kadun päätteenä toimii Lapinlahden puistikko Eerikinkadun kulmassa ja lännessä Baanan silta sekä Pohjoinen rautatienkatu. Lapinlahdenkadun katutilaa jäsentää kadun pohjoispuolella kaupunkikortteleiden suora 4-6 kerroksisten rakennusten julkisivulinja. Kadun eteläpuoli puolestaan on puurivin jäsenitelemä, jossa pääosin 3-7 kerroksisten rakennusmassojen korkeus sekä etäisyys katulinjasta vaihtelee suuresti. Puurivi kulkee kuitenkin suorana Lapinlahdenpuistikosta Lastenlehdon kautta Työmiehenkadulle saakka, jossa viimeinen rakennus muodostaa riville päätteen.

Lapinlahdenkatu 8:san lisärakennus täydentää kadun eteläpuoleisen korttelin rakennusrivistöä. Kadunpuoleinen hiukan kiilamainen rakennusmassa korvaa nykyisen yksikerroksisen liiketilasivun. Rakennusmassan päädyt muodostavat kaupunkikuvallisen aiheen, jotka pimeällä valaistaan porrashuoneen laajojen ikkunapintojen kautta. Selkeä massa ja julkisivukäsittely sitoo uudisrakennuksen yhteen vanhan rakennuksen kanssa, muodostaen Lapinlahdenkadun ja Lastenkodinkujan kulmaan pienen kaupunkiaukion, jonka yhteydessä uudisrakennuksen katutaso liiketilat jatkavat vanhan puolen liiketilojen sarjaa.

Rakennus on seitsemänkerroksinen, kuten nykyinen tontilla seisova asuinrakennus, eikä vesikatolle sijoiteta rungon ulkopuolista iv-konehuonetta. Näin lisärakennus jää nykyistä rakennusta hiukan matalammaksi ja ottaa katuperspektiivissä alisteisen roolin.

Katujulkisivu on vaaleaa, puhtaaksi muurattua esimerkiksi ruukintililtä. Pihanpuoleinen julkisivu pääosin valkoista rappausta tai vastaavaa. Kadunpuoleisissa asunnoissa on kaikissa ranskalaiset parvekkeet, pihanpuoleisissa asunnoissa tavanomaiset sisäänvedetyt parvekkeet. Nykyinen piha kunnostetaan lisärakentamisen yhteydessä.

Kaavatiedot / Poikkeamiset määräyksistä ja ohjeista

Tonttia koskevan asemakaavan muutos on käynnissä. Voimassa oleva asemakaava (7383) on vahvistettu 1976.

Laajuustiedot

Suunnitellun lisärakentamisen kerrosala on 2396,0 kem2, josta asumista on 1972,0 kem2 ja liiketilaa 97,5 kem2

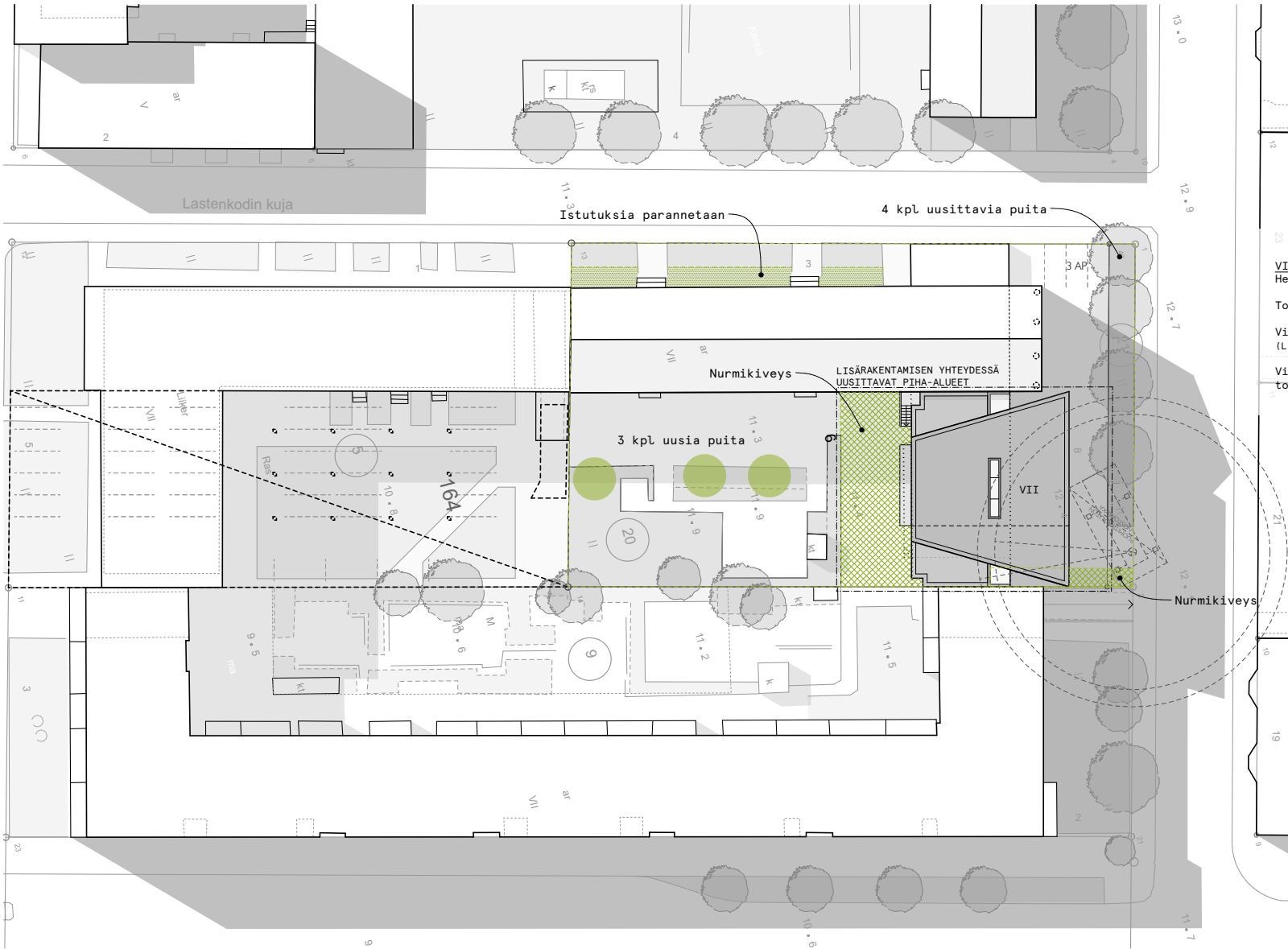
Alkuperäinen rakennus

Suunniteltu lisärakentaminen liittyy vuonna 1955 rakennettuun seitsemänkerroksiseen asuinkerrostaloon, jossa on yksikerroksinen liiketilasipi. Rakennus on Arkkitehti Ole Gripenbergin (1892-1979) suunnittelema. Gripenberg tunnettiin asuinkerrostalojen suunnittelijana (mfa.fi). Vuonna 1955 valmistunut Lapinlahdenkatu 8 on osa hänen myöhäistuotantoaan.

Suojeluarvot

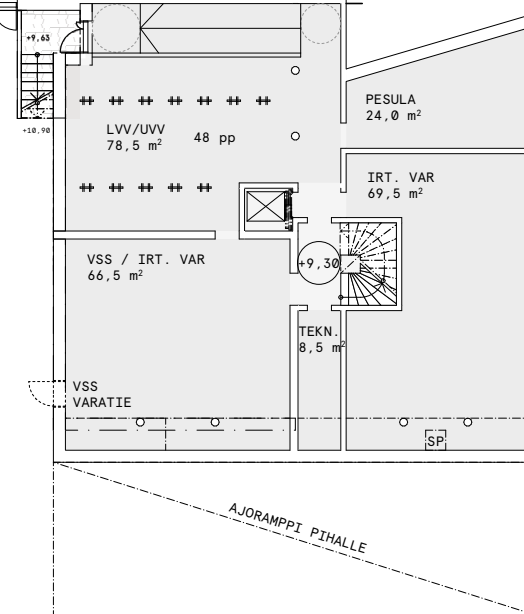
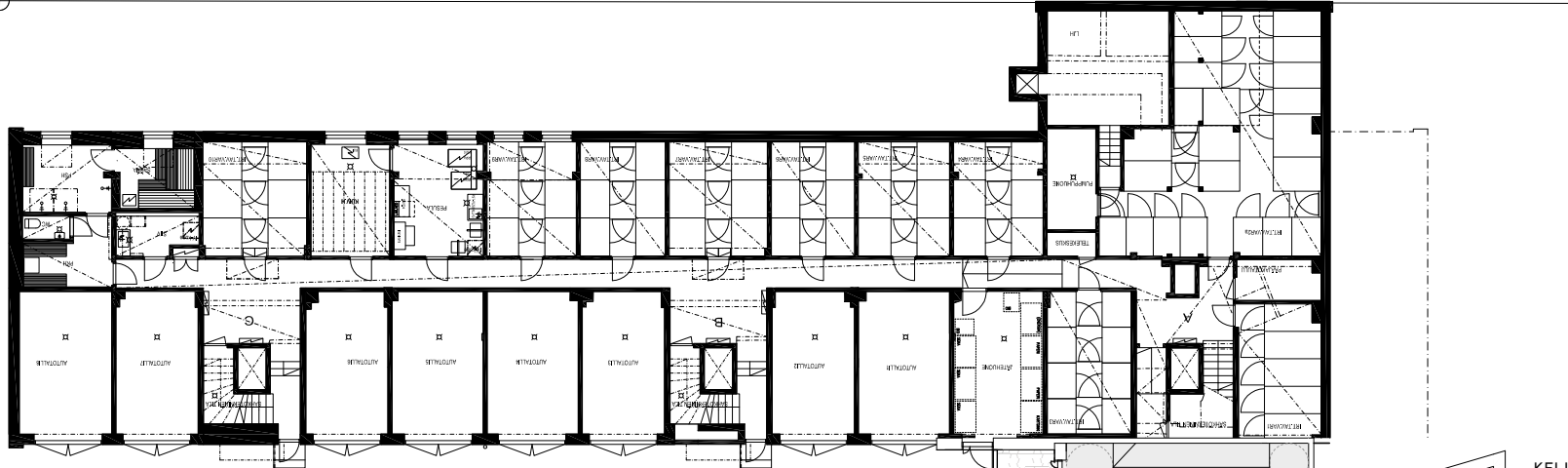
Nykyinen asuinrakennus ei ole suojeltu.

Ystävällisin terveisin,
Marcus Ahlman, arkkitehti SAFA Pääsuunnittelija



VIHERKERROIN	
Helsingin kaupungin viherkerroinmenetelmän mukaan	
Tontin viherkertoimen tavoitetaso	0,70
Viherkroin tontilla ilman toimenpiteitä (Lapinlahdenkadun varrella oleva puukaista mukaan lukien)	0,50
Viherkerroin asemapiirustuksessa esitettyjen toimenpiteiden jälkeen	0,73

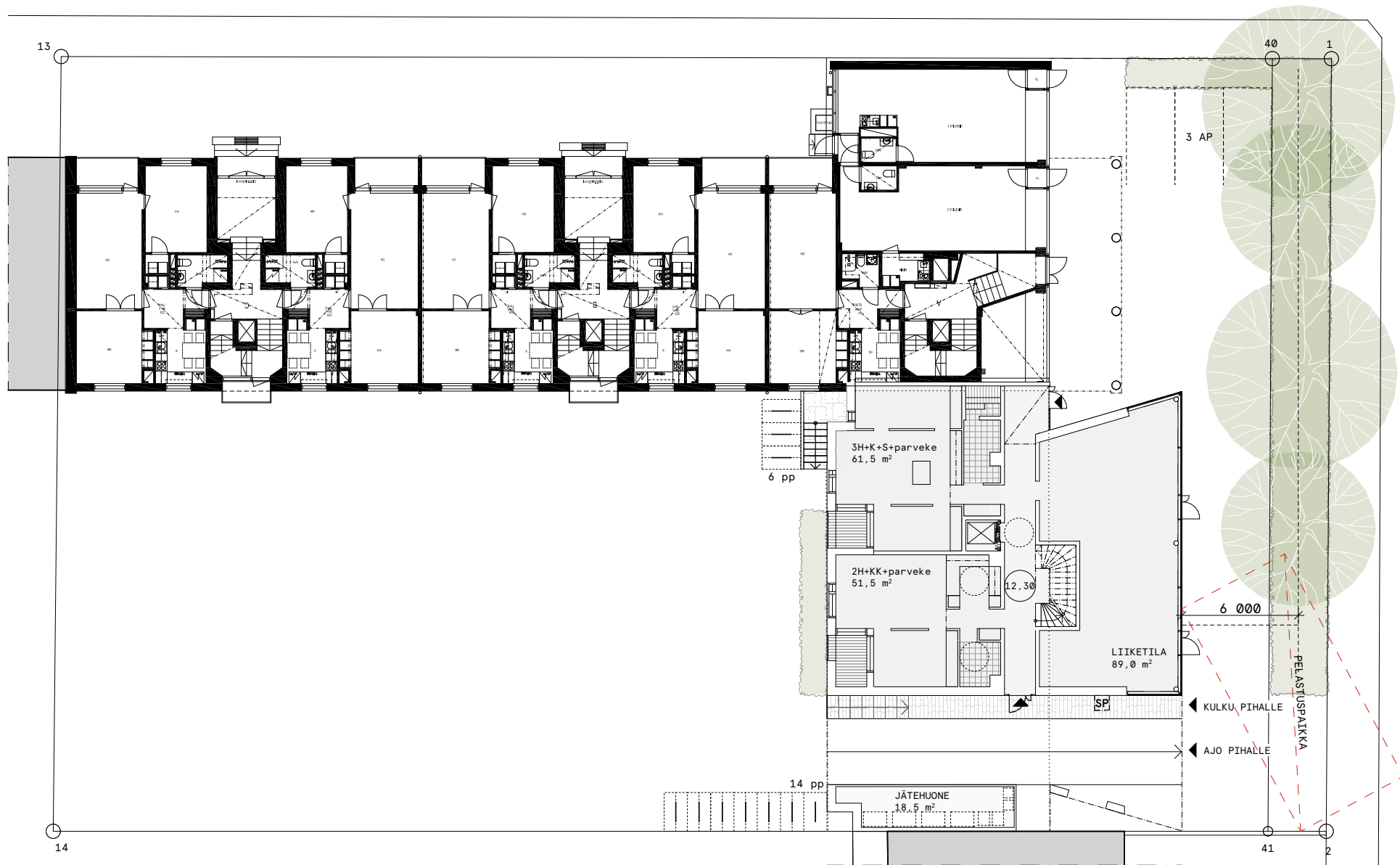
13

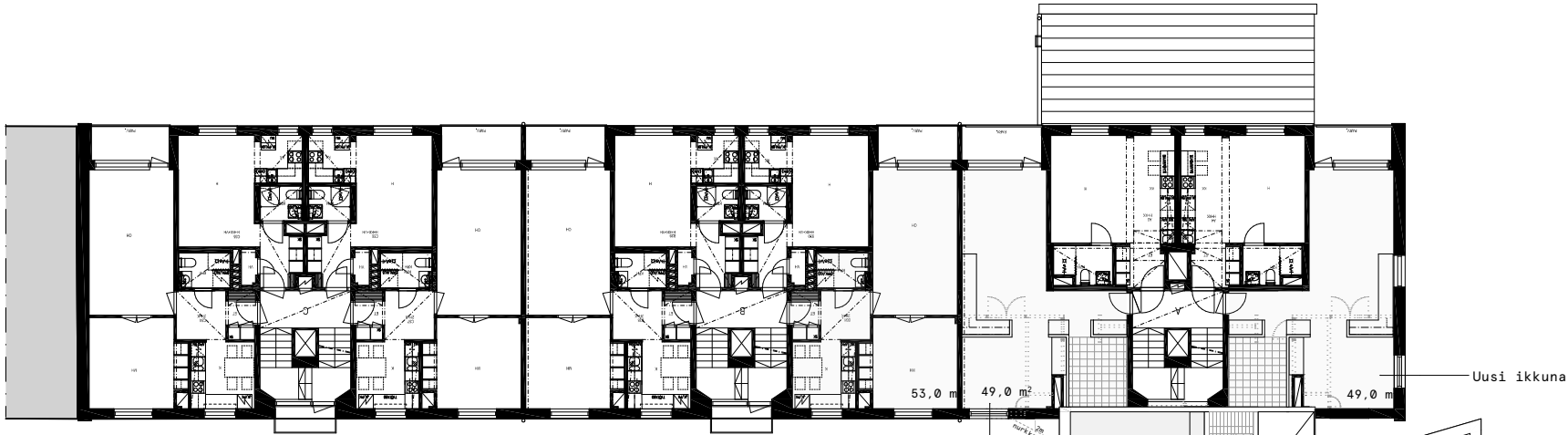


KELLARIPINTA-ALA

KEM 250 = 290,0 m²
 BRM = 301,0 m²

14





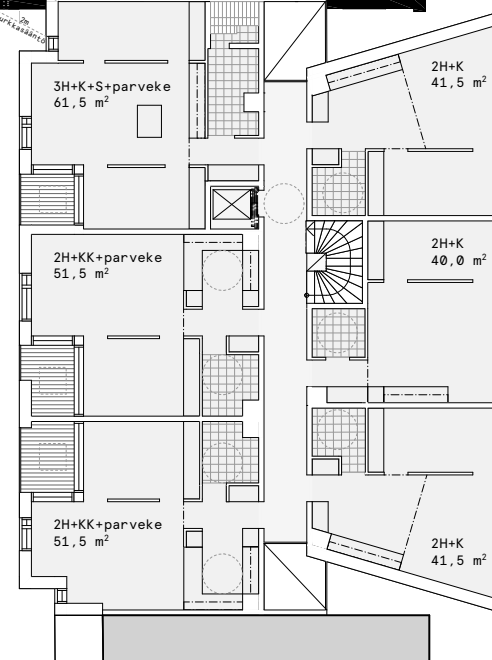
BRUTTOALA	KRS	BRM ²
Maantasokerros	1	272,0 brm ²
Asuinkerros	2-7	2179,0 brm ²
UUDISOSA YHTEENSÄ		2451,0 brm ²

RO-KERROSALA (250mm)	KRS	KEM ²
Kadunvarsi		
liiketila	1	97,5 kem ²
asumista	2-7	829,0 kem ²
Pihapuoli		
asumista	1	122,5 kem ²
asumista	2-7	977,5 kem ²
Yhteistilat		
porrasuone	1	43,0 kem ²
porrasuone	2-7	241,5 kem ²
Saunaos.	7	23,0 kem ²
ASUIN-KEM ² YHTEENSÄ		1929,0 kem ²
UUDISOSA YHTEENSÄ		2334,0 kem ²

Uudet Autopaikat	AP
Naapuritontilla käytetty normi (-1/160kem ²)	15 ap
Autopaikkainormi I-alueella(1/145kem ²)	16 ap

HUONEISTOALA (uudisosa)	KPL	HTM ²
1h+kk	1	28,0 m ²
2h+k	6	240,0 m ²
2h+kk	10	415,0 m ²
2h+kk	12	618,0 m ²
2h+kk	1	46,0 m ²
2h+kk	1	46,5 m ²
3h+k+s	6	369,0 m ²
Liiketila	1	89,0 m ²
Yhteistila, saunaos.	1	20,0 m ²
ASUMISTA YHTEENSÄ	37 as. /	1762,5 htm ²
YHTEISTILAT YHTEENSÄ		20,0 htm ²
LIIKETILAT YHTEENSÄ		89,0 htm ²
ASUNTOJEN KESKIPINTA-ALA		47,5 htm ²

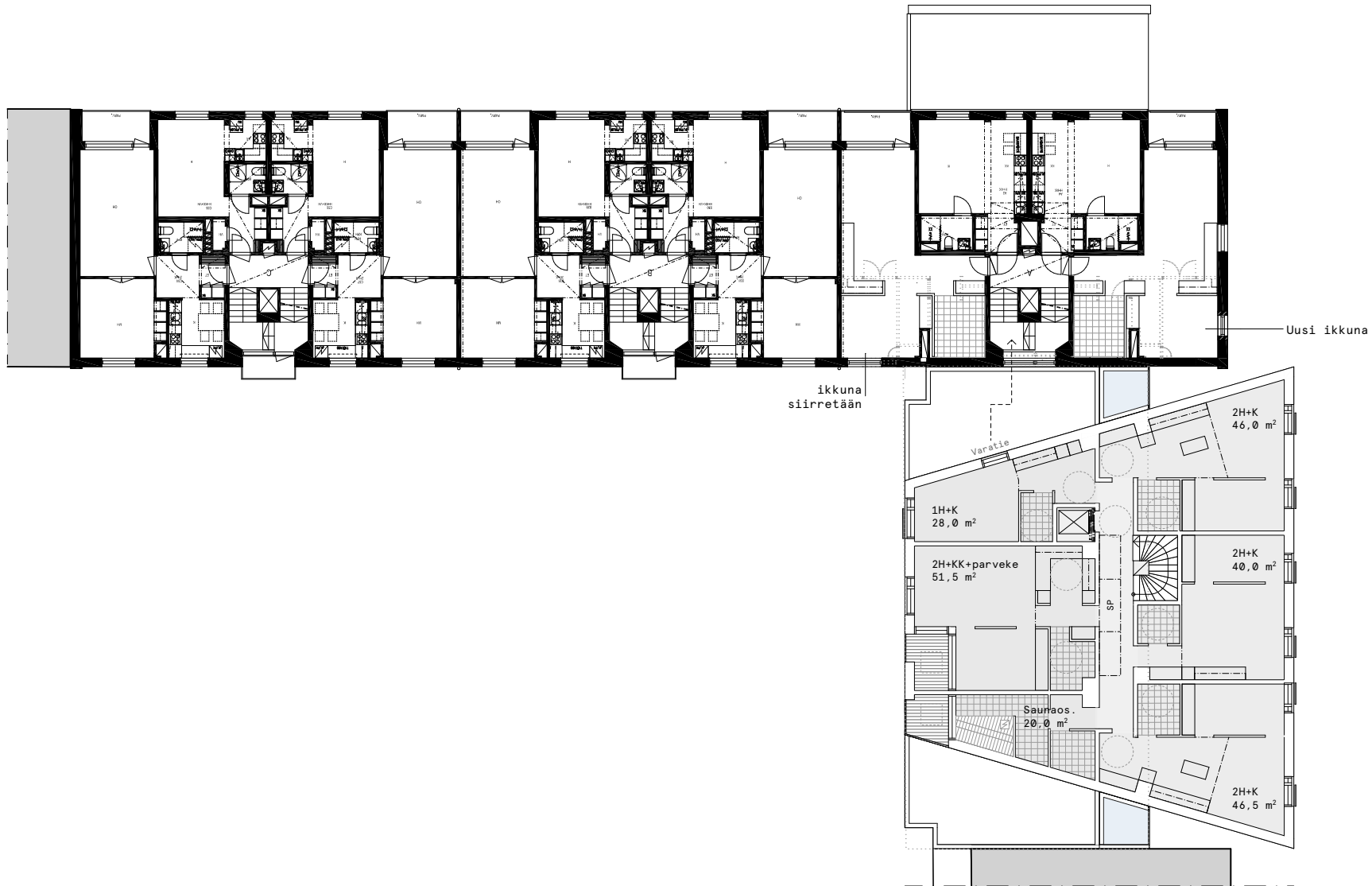
ikkuna siirretään

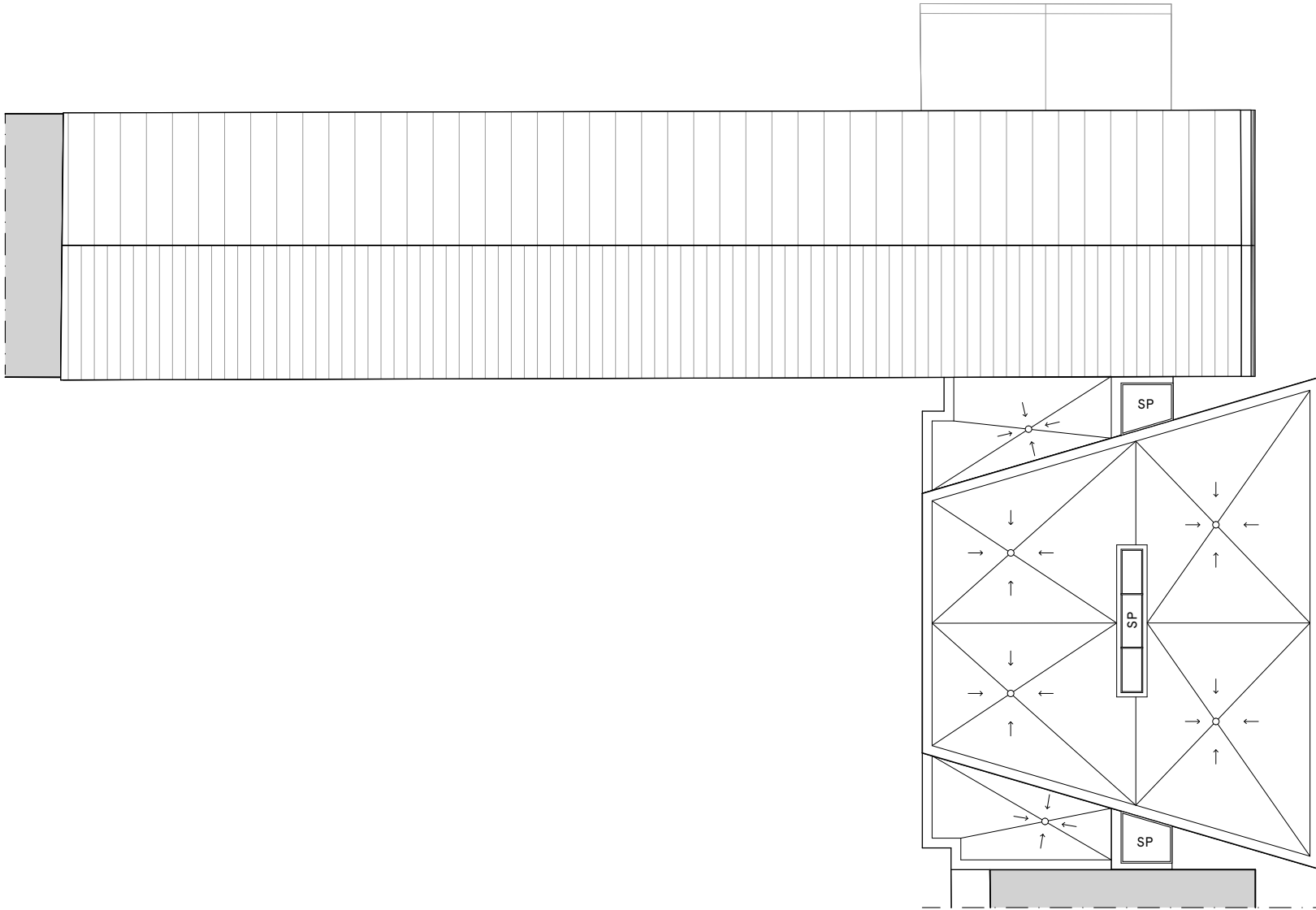


OLEMASSA OLEVAN RAKENNUKSEN KERROSALA
(Rakennus- ja huoneistorekisteriöteeseen mukaan)

Nykyinen kerrosala	
Asumista	4213,0 kem ²
Liiketilaa	357,0 kem ²
Yht.	4570,0 kem ²

Kerrosala liiketilasiiven purkamisen jälkeen	
Asumista	4213,0 kem ²
Liiketilaa	131,5 kem ²
Yht.	4344,5 kem ²





KOROTETTUNA KAHDEKSAAN KERROKSEEN 3 m
KERROSKORKEUDELLA

7 KERROSTA 3 m KERROSKORKEUDELLA



JULKISIVUMATERIAALIT

1. Puhtaaksi murattu tiili (vaalea)
2. Lasi (kirkas)
3. Rästäspeltti

- A. Tiilimuuraus
B. Lasi
C. Pesubetoni

- D. Keraaminen laatta
E. Lasi
F. Profilipeltti
G. Puuverhous

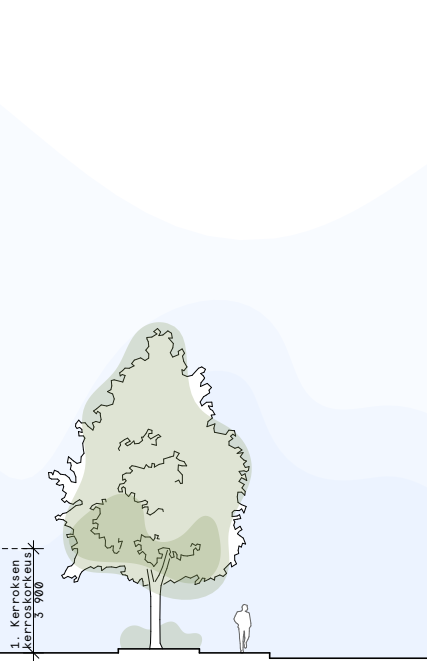
Lapinlahdenkatu 8

Julkisivu Lapinlahdenkadulle 1:200 · 29.04.20

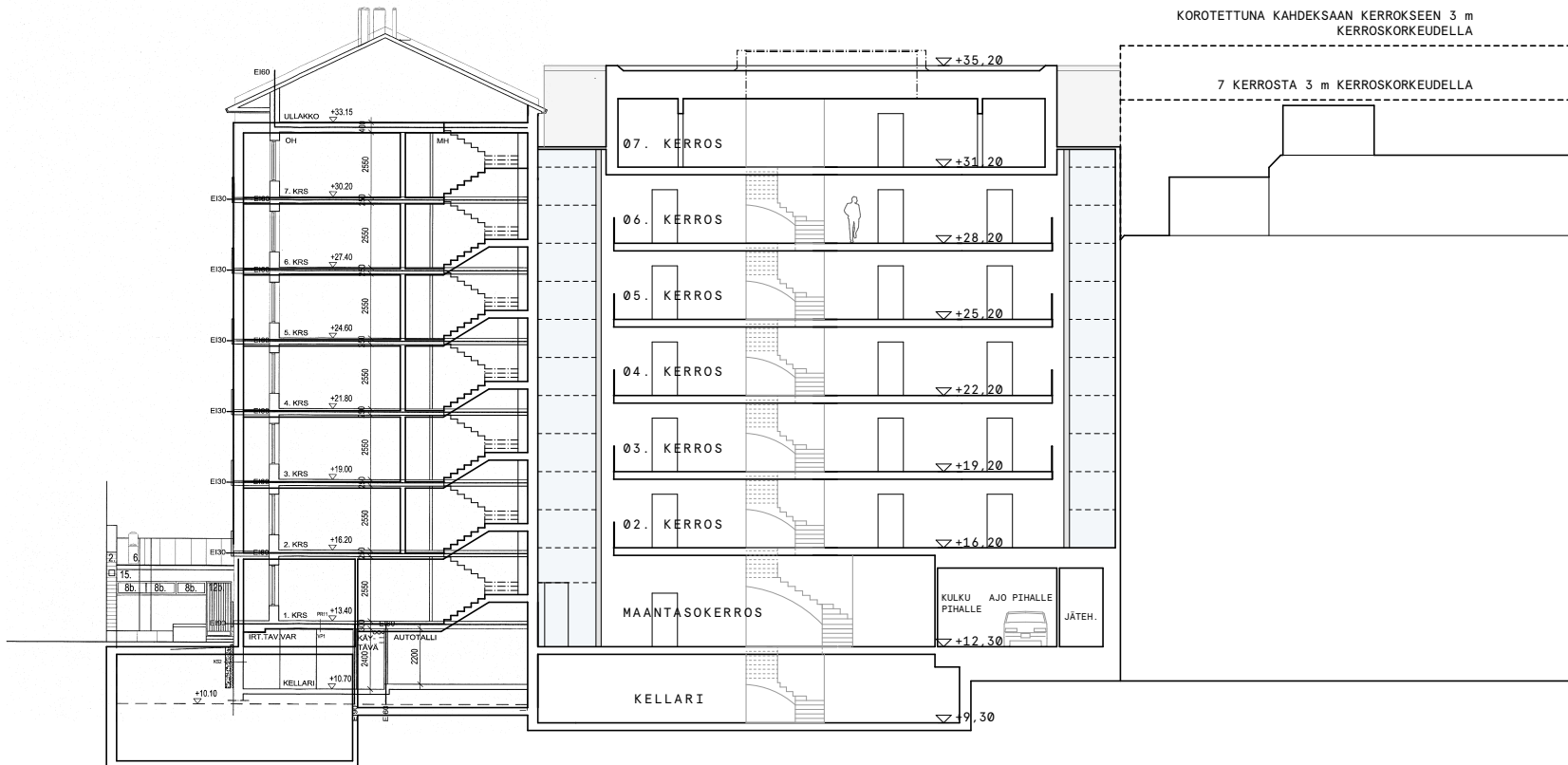


Ahlman
Arkkitehdit
Arkitekter

Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911



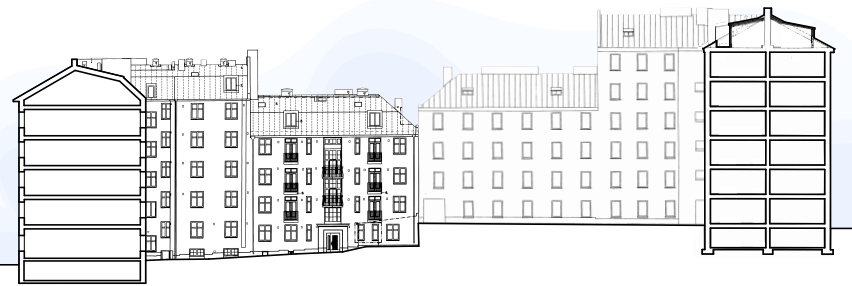
1. Kerroksen
kerroskorkeus
3 900



LASTENKODINKATU




LAPINLAHDENKATU



MALMIKATU

Lapinlahdenkatu 8

Alueleikkaus 1:600 · 29.04.20


 Ahlman
Arkkitiedit
Arkitehter

Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911



Lapinlahdenkatu 8

Kuva nykytilanteesta · 29.04.20


 Ahlman
Arkkitiedit
Arkitektit

Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911



Lapinlahdenkatu 8


Katunäkymä · 29.04.20

 Ahlman
Arkkitiedit
Arkitektit

Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · [ahlmanark.fi](mailto:ark@ahlmanark.fi)
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911



Lapinlahdenkatu 8
Ilmakuva · 29.04.20

 Ahlman
Arkkitiedit
Arkitektit

Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911