

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12468
PÄIVÄTTY 3.12.2019

Asemakaavan muutos koskee:

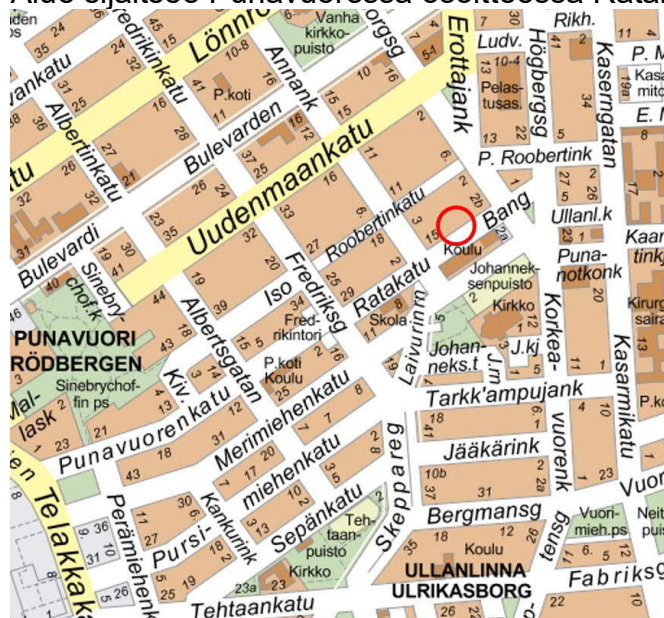
Helsingin kaupungin
5. kaupunginosan (Punavuori)
korttelin 94 tonttia 8

Kaavan nimi:
Ratakatu 9

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 2.5.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 29.9.–30.10.2017
Kaupunkiympäristölautakunta: 3.12.2019
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 3.12.2019
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Punavuorella osoitteessa Ratakatu 9.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala**Asemakaavoitus:**

Janne Prokkola, yksikön päällikkö,

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö,

Jenni Aalto, suunnittelija

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija

Kaavapiirtäminen: Matti Päivänsalo, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Juuso Helander, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Anu Kiiskinen, aluesuunnittelija

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Karri Kyllästinen, diplomi-insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Tapio Laalo, tonttiasiamies

Vuorovaikutus: Tiina Antila-Lehtonen, vuorovaikutussuunnittelija

Rakennusvalvontapalvelut: Taina Kinnunen, arkkitehti

Ympäristöpalvelut: Anu Haahla, ympäristötarkastaja

Pelastuslaitos: Juha Rintala, vanhempi palotarkastaja

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Anne Salminen, tutkija

Muut viranomaistahot

Helen Oy: Kyösti Oasmaa

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY: Saara Neiramo

Museovirasto: Helana Taskinen

Hakijataho

Kiinteistö Oy Helsingin Ratakatu 9

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Ruuskanen Oy

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Suojelukohteet	7
Liikenne.....	7
Palvelut	8
Esteettömyys.....	8
Yhdyskuntatekninen huolto	8
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	8
Ympäristöhäiriöt	9
Pelastusturvallisuus ja rakennetekniikka	9
Vaikutukset.....	10
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	11
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	14

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Yritysvaikutusten arviointi

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Säilyneisyys selvitys, Alvar Aalto -säätiö, 2016
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia osoitteessa Ratakatu 9. Asemakaavan muutoksen myötä tontin käyttötarkoitus muuttuu toimistorakennusten korttelialueesta (KT) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).

Tontin asuntokerrosalan määrä ei muutu asemakaavan muutoksen myötä. Asuntoja kiinteistöön tulee noin 21 kpl.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 11.4.2017 hyväksynyt asemakaavasta poikkeamisen, joka mahdollistaa rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen asumiseen. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on varmistaa Alvar Aallon suunnitteleman vuonna 1951 valmistuneen rakennuksen, nk. Insinööritalon, kulttuurihistoriallisten, rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä. Rakennuksen katutasolle avautuvat tilat osoitetaan kivijalkaliiketiloiksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella (kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2017).

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnon esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennuksen suojeluun ja säilymiseen. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön muuttaminen asuinkäyttöön ja rakennuksen suojeluarvojen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutokselle on jo aiemmin myönnetty poikkeamispäätös (11.4.2017).

Samalla määritellään tonttia koskevat auto- ja polkupyöräpaikka-vaatimukset ja pihaa koskevat määräykset. Rakennuksen ensimmäisen ja kellarikerroksen tilat säilyvät liiketiloina.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja

edistetään ja alueen tunnistettavaa identiteettiä vahvistetaan.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 692 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala ei muutu. Tontin kerrosalan määrä on 2 715 k-m², mistä maanpäällinen sallittu kerrosala on 1 945 k-m² ja maanalaisissa tiloissa sallittu kerrosala on 770 k-m². Asuinkäyttöön muutettavissa kerroksissa 2–6 kerrosala on 1 304 k-m². Tontin tehokkuusluku on e=3,9.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema vuonna 1951 valmistunut toimistorakennus, nk. Insinööritalo. Rakennus on ollut useiden eri järjestöjen toimitiloina ja lisäksi Alvar Aallon oma toimisto on sijainnut rakennuksessa. Alimpien kerrosten juhlatilat ja ravintola kabinetteineen on aiemmin toiminut järjestöjen edustustiloina ja sittemmin elokuvateatterina ja yökerhona.

Rakennuksen kadunvarren puoleinen osa on 6-kerroksinen ja pihasiipi on 1–2-kerroksinen. Lisäksi maan alla on kolme kellarikerrosta. Kadunvarren rakennuksessa on punatiiliset nauhaikkunajulkisivut ja ylin kerros on sisäänvedetty.

Rakennuksen alakerrokset ja kadun puolen julkisivu vaurioituivat tulipalon seurauksena vuonna 1997, minkä vuoksi rakennuksessa tehtiin mittavia korjaustöitä. Hakemuksen kohteena olevissa kerroksissa on tällä hetkellä toimistuhuoneita, mutta tilat ovat hakijan ilmoituksen mukaan tyhjillään.

Tontti rajautuu alueeseen, joka on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (Johanneksen kirkko ympäristöineen).

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Rakennukseen saa sijoittaa asuntoja, liiketiloja ja/tai toimistoja. Rakennuksen katutasoon sekä ensimmäiseen kellarikerroksen tulee sijoittaa liike-, kokoontumis- tai ravintolatiloja. Kellarikerroksessa työskenteleville työntekijöille on osoitettava taukotila maanpäällisessä, päivänvalolla valaistussa tilassa. Katutasoon

liittyvien liike-, kokoontumis- ja ravintolatiloihin tulee kulku järjestää porrashuoneen kadulta. Muutostöiden tulee tapahtua olemassa olevan rakennusrungon sisällä.

Piha on kunnostettava leikki- ja ulko-oleskelualueeksi, eikä pihalle tule sijoittaa autopaikkoja.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Tontilla sijaitseva rakennus on suojeltu merkinnällä sr-1, jonka mukaan se on rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen julkisivut, ikkunat, ovet, vesikatto ja rakenteet materiaaleineen, väreineen ja yksityiskohtineen on korjattava alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennuksen arvokkaat sisätilat; sisäänkäyntiaula ja porrashuone lasiseinineen ja pintamateriaaleineen, tulee säilyttää. Muissa korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä säilyttämään alkuperäinen tilajako.

Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita eikä muita-kaan rakennelmia.

Kaavaratkaisu

Tontilla sijaitsevan rakennuksen suojelua jatketaan ja suojelumääräys merkinnällä sr-1 säilyy muuttumattomana. Suojelumääräykset koskevat erityisesti kadunvarsirakennuksen julkisivuja, vesikattoja sekä rakennuksen arvokkaita sisätiloja kuten sisääntuloaulaa ja porrashuonetta. Muutostöiden tulee tapahtua olemassa olevan rakennusrungon sisällä.

Liikenne

Lähtökohdat

Ratakadun liikennemäärä on nykyisin 5 300 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutos ei vaikuta kadun liikenteellisiin ratkaisuihin eikä tontin ajoyhteyksiin tule muutoksia.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärän sijoittamisesta tontille on määrätty kaavassa 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava sisätiloihin. Liike- tai toimistokerrosalaa kohden polkupyöräpaikkoja tulee sijoittaa tontille vähintään 1 pp/50 m². Näistä vähintään 50 % on sijoitettava sisätiloihin.

Vieras pysäköinnille tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja asuintalon ulko-ovien läheisyydestä vähintään 1 pp/1 000 k-m².

Autopaikkojen määrä asuntokerrosalaa kohden on 1 ap/150 k-m². Autopaikat tulee sijoittaa enintään 400 metrin päässä olevaan yleiseen pysäköintilaitokseen. Liiketilakerrosalaa kohden autopaikkojen enimmäismäärä on 1 ap/150 k-m². Toimistokerrosalaa kohden autopaikkojen enimmäismäärä on 1 ap/250 k-m².

Palvelut

Lähtökohdat

Lähietäisyydellä sijaitsee hyvät julkiset ja kaupalliset lähipalvelut. Lisäksi kaikki ydinkeskustan palvelut ovat kävelymatkan tai lyhyen raitiovaunu- tai bussimatkan päässä asemakaava-alueelta.

Kaavaratkaisu

Kadunvarsirakennuksen ensimmäisen kerroksen tilat säilyvät liiketiloina, mikä vahvistaa Etelä-Helsingin yhteyttä keskustan alueisiin.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Yhdyskuntateknisen huollon runkolinjat kulkevat Ratakadulla.

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen rakennukset liitetään olemassa olevaan verkostoon.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Alueen ei tiedetä aiemmin olleen käytössä, josta olisi aiheutunut maaperän pilaantumista.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Rakennuksen kellaritiloissa on yökerhotoimintaa.

Kaavaratkaisu

Rakennuksen kellaritiloissa toimivan yökerhotoiminnan ja asumisen yhteensovittaminen on haastavaa. Ääneneristävyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Selvityksissä tulee kiinnittää erityistä huomiota pienten taajuuksien siirtymiseen asuintiloihin. Asumisterveysasetuksen mukaan yöaikainen (klo 22–7) musiikkimelu tai muu vastaava mahdollisesti unihäiriötä aiheuttava melu, joka erottuu selvästi taustamelusta, ei saa ylittää 25 dB yhden tunnin keskiäänitasona LAeq,1h (klo 22–7) mitattuna niissä tiloissa, jotka on tarkoitettu nukkumiseen.

Ottaen huomioon asuinhuoneille annetut melutason ohjearvot, jotka poikkeavat toimisto- ja liiketilojen ohjearvosta, on mahdollista, että katujulkisivulla on tarve parantaa ääneneristävyyttä liikennemelua vastaan, kuitenkin rakennussuojelulliset tavoitteet huomioon ottaen.

Asemakaavassa on annettu katujulkisivun meluntorjuntaa koskeva määräys. Rakenteellista meluntorjuntaa tulee pyrkiä parantamaan rakennussuojelulliset tavoitteet huomioon ottaen. Melulle alttiille julkisivulle ei ole asetettu tarkkoja ääneneristysvaatimuksia, sillä rakentamismääräyksiin perustuvat ääneneristysvaatimukset tullaan huomiomaan ja suhteuttamaan rakennussuojelutavoitteisiin rakennuslupavaiheessa.

Pelastusturvallisuus ja rakennetekniikka

Lähtökohdat

Rakennuksen kadunvarren puoleinen osa on 6-kerroksinen ja pihasiipi on 1–2-kerroksinen. Lisäksi maan alla sijaitsee kolme kellarikerrosta. Muutosalue rajautuu maanpäällisiin kerroksiin.

Pelastusajoneuvon reitti kulkee Ratakadulla.

Kaavaratkaisu

Rakennuksen kerrosluku ei muutu. Pelastuskaluston nostopaikka on mahdollista sijoittaa kiinteistön eteen Ratakadulle. Kiinteistön edessä sijaitsee huollon ja lastauksen mahdollistava pysäköintikielto, samaa paikkaa on mahdollista käyttää myös pelastuspaikkana. Paikkaa ei erikseen merkitä pelastuspaikaksi.

Pelastusturvallisuusratkaisut selvitetään tarkemmin rakennuslupa-
vaiheessa.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Alvar Aalto-säätiö on laatinut rakennuksesta säilyneisyys selvityk-
sen 2016. Poikkeamispäätöksen valmistelun yhteydessä on laa-
dittu yritysvaikutusten arviointi (2016), mikä on kaavaselostuksen
liitteenä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustan-
nuksia.

Asemakaavamuutos nostaa suunnittelualueen arvoa. Kaupungille
kohdistuu tuloja yksityisessä omistuksessa olevan tontin osalta
maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maan-
omistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavan suojelumääräykset edesauttavat rakennusten ja lähiym-
päristönrakennustaiteellisten, kulttuurihistoriallisten ja kaupunkiku-
vallisten arvojen säilymistä.

Kaavan toteuttaminen mahdollistaa arvokkaan rakennuksen
muuntamisen joustavasti eri käyttötarkoituksiin. Kaavan toteutta-
minen mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen tontille. Naa-
pureiden asumisolosuhteet eivät muutu merkittävästi kaavan to-
teuttamisen seurauksena.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikennejärjestelyt pysyvät ennallaan, eikä liikenteen katsota li-
sääntyvän Ratakadulla. Asemakaavan muutoksen mukaiset pysä-
köintipaikat on osoitettava enintään 400 metrin päässä olevaan
yleiseen pysäköintilaitokseen. Asukaspysäköinnin ohjaaminen
muualle kuin kokonaan tontille lisää kadunvarsipysäköintiä. Rata-
kadun puoleiselle julkisivulle ei kohdistu auto- tai raitioliikenteestä
koituvaa olennaista liikennemelua.

Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta liikenteeseen eikä tekni-
sen huollon järjestämiseen. Kaava mahdollistaa korkealaatuisen
teknisen huollon verkoston järjestämisen.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kadunvarsirakennuksen katutason säilyttäminen myymälä- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi lisää monipuolisten lähipalvelujen tarjontaa alueella ja vähentää autoriippuvuutta entisestään.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Asemakaavan muutosehdotuksella ei ole vaikutuksia naapuritonttien asumisolosuhteisiin. Uusien, esteettömien asuntojen rakentaminen hyvien palveluiden äärelle edesauttaa mm. senioriasukkaiden asumis- ja toimintamahdollisuuksia alueella.

Kaava mahdollistaa yökerhotoiminnan jatkumisen kellaritiloissa, minkä vuoksi asuntojen ääneneristävyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota rakennuslupavaiheessa. Rakenteellista meluntorjuntaa tulee pyrkiä parantamaan rakennussuojelulliset tavoitteet huomioon ottaen.

Asemakaava luo edellytykset palo- ja pelastusturvallisuuden määräysten mukaiselle jatkosuunnittelulle ja toteutukselle.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavan toteuttaminen lisää asuntotarjontaa Helsingin ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä raideliikenteen verkoston piirissä. Samalla toimitilan ja työpaikkojen määrä alueella vähenee, millä saattaa olla negatiivisia vaikutuksia lähistöllä sijaitsevien kivijalkamyymälöiden ja ravintoloiden kannattavuuteen. Katutasossa säilyvät liike- ja toimistotilat mahdollistavat kaupallisten lähipalveluiden säilymisen kaava-alueella. Yksittäisenä hankkeena kyseinen muutos on yritysvaikutukseltaan vähäinen. Jos hanke kuitenkin muodostuu ennakkotapaukseksi, joka osaltaan vaikuttaa alueen toimitilojen laajamittaisempaan konvertointiin, saattaa hankkeella olla johdannaisvaikutuksia esim. lähialueen toimitilavuokratason.

Asemakaavan muutos luo edellytykset turvallisen ja terveellisen ympäristön jatkosuunnittelulle.

Poikkeamispäätöksen valmistelun yhteydessä on laadittu yritysvaikutusten arviointi, mikä on kaavaa koskevana liite materiaalina.

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
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä koskevien tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Suojelukohdet.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on merkitty kantakaupungiksi (C2). Aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Merkinnän mukaan rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Lisäksi määräyksessä todetaan, että rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan mukainen.



Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin pintakallioaluetta. Yhdyskuntateknisen huollon runkolinjat kulkevat Ratakadulla. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa 6.6.2007 vahvistettu asemakaava nro 11555. Asemakaavan mukaan tontti on toimistorakennusten korttelialuetta (KT). Rakennus on suojeltu rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana merkinnällä sr-1. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen julkisivut, ikkunat, ovet, vesikatto ja rakenteet materiaaleineen, väreineen ja yksityiskohtineen on korjattava alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennuksen arvokkaat sisätilat: sisäänkäyntiaula ja porrashuone lasiseinineen ja pintamateriaaleineen tulee säilyttää. Muissa korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä säilyttämään alkuperäinen tilajako.



Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunkiympäristölautakunnan 11.12.2018 määräämä rakennuskielto (nro 12561) asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 11.4.2017 hyväksynyt asemakaavasta 11555 poikkeamisen, joka mahdollistaa rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen asumiseen. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on varmistaa Alvar Aallon suunnitteleman vuonna 1951 valmistuneen rakennuksen, nk. Insinööritalon, kulttuurihistoriallisten, rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä. Rakennuksen katutasolle avautuvat tilat osoitetaan kivijalkaliiketoiksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi alueen asemakaavan muuttamisen periaatteet käyttötarkoituksen muutoksille toimitiloista asumiseen kantakaupungin rajatulla alueella (kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2017).

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuone on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tontti 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 2017 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) vesihuolto
-

- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- 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/suunnitelmat sekä lehti-ilmoituksella Kamppi-Eira-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa (ideasuunnitelma, säilyneisyys selvitys) oli nähtävillä 15.5.–5.6.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- Rikhardinkadun kirjastossa, Rikhardinkatu 3
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat maankäyttöneuvotteluihin, meluhaittoihin, ääneneristävyyteen, rakennuksen suojeluun ja säilymiseen. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että rakennuksen suojelumerkintä sr-1 tullaan säilyttämään asemakaavassa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat asukaspysäköintiin. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asemakaavassa on annettu määräys pysäköintipaikkojen sijoittamisesta enintään 400 metrin päässä sijaitsevaan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 6 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 29.9.–30.10.2017

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisen lausunto sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunto saatiin kulttuurin ja vapaa-ajan toimialan kaupunginmuseolta, jossa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakennuksen suojeluun.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavaehdotukseen tehdyt muutokset:

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- asemakaavaan on lisätty määräys: ”Muutostöiden tulee tapahtua olemassa olevan rakennusrungon sisällä.”
- asemakaavaan on lisätty määräys: ”Katujulkisivulla tulee rakenteellista meluntorjuntaa pyrkiä parantamaan rakennussuojelulliset tavoitteet huomioon ottaen.”
- asemakaavan merkintää Maanalainen tila (ma) on täydennetty
- selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden, asemakaavan kuvauksen ja vaikutuksien sekä muiden suunnitelmien ja päätösten osalta
- kaavaselistusta on päivitetty valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, yleiskaavan ja rakennuskiellon osalta
- vuorovaikutusraportissa kaavoituksen etenemistä on päivitetty hyväksymisen osalta.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkastuksia.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupungin uusi hallintosääntö 1.6.2017 alkaen on laajentanut lautakunnan toimivaltaa asemakaavojen osalta. Poiketen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ilmoitetusta, kaavan hyväksyy kaupunginvaltuuston sijaan kaupunkiympäristölautakunta.

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 3.12.2019 hyväksyä Ratakatu 9:n asemakaavan muutoksen 3.12.2019 päivätyn piirustuksen nro 12468 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä 3.12.2019

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	01.09.2017
Kaavan nimi	Ratakatu 9		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6919	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6919

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	0,6919	100,0	1945	0,28	0,0000	0
A yhteensä	0,6919	100,0	1945	0,28	0,6919	1945
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,6919	-1945
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6919	100,0	770		

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	0,6919	100,0	1945	0,28	0,0000	0
A yhteensä	0,6919	100,0	1945	0,28	0,6919	1945
AL	0,6919	100,0	1945	0,28	0,6919	1945
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,6919	-1945
KT					-0,6919	-1945
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6919	100,0	770		
ma	0,6919	100,0	770		

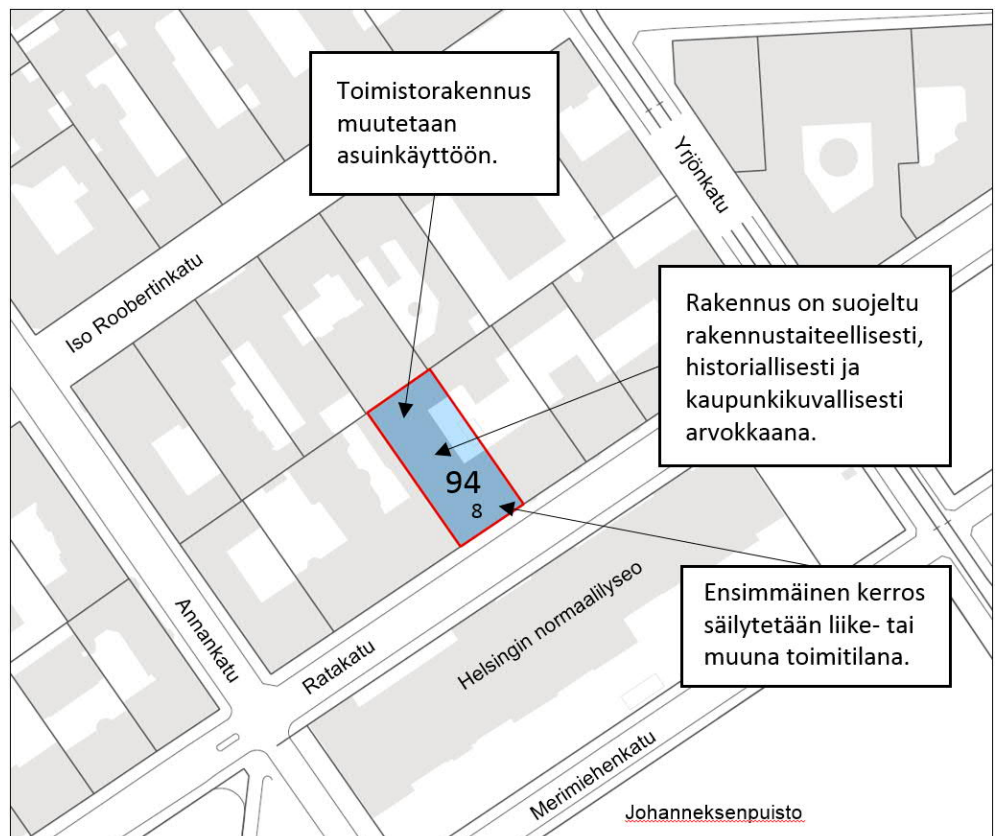
RATAKATU 9, ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 2.5.2017 päivätyn suunnitelman. Kaavoitusprosessia on lyhennetty siten, että kaavaehdotus viedään kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Osoitteessa Ratakatu 9 sijaitsee rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, joka on nykyään tyhjiään olevaa toimitilaa. Kiinteistö aiotaan muuttaa asuinkäyttöön. Alimman kerroksen katutasolle avautuvat tilat säilyvät liike- tai muussa toimitilakäytössä. Alvar Aallon suunnitteleman rakennuksen suojelua jatketaan.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia osoitteessa Ratakatu 9. Tontilla sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema vuonna 1951 valmis-

tunut toimistorakennus, nk. Insinööritalo. Rakennuksen kadunvarren puoleinen osa on 6-kerroksinen ja pihasiipi on 1–2-kerroksinen.

Tavoitteena on mahdollistaa kiinteistön asuinkäyttö. Rakennuksen ensimmäinen kerros säilytetään liike- tai muuna toimitilana. Rakennus on hyvin säilynyt ja sen suojelua tullaan jatkamaan kaavassa merkinnällä sr-1, rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana kohteena.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavan valmistelija on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan (käyntiosoite Kansakoulukatu 3).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (ideasuunnitelma, säilyneisyys selvitys) on esillä 15.5.–5.6.2017 seuraavissa paikoissa:

- Rikhardinkadun kirjastossa, Rikhardinkatu 3
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Nariinka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun karta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 5.6.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) 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
 - Punavuoriseura ry
 - Helsingin seudun kauppakamari
 - Helsingin Yrittäjät
 - Kanta-Helsingin Yrittäjät ry
 - Alvar Aalto -säätiö
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Museovirasto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - kaupunginmuseo
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
 - opetusvirasto
 - pelastuslaitos
 - rakennusvalvontavirasto
 - rakennusvirasto
 - varhaiskasvatusvirasto
 - ympäristökeskus

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön, liikenteeseen ja yritysten toimintamahdollisuuksiin ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (2007) alue on merkitty toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Rakennus on suojeltu rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana merkinnällä sr-1. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen julkisivut, ikkunat, ovet,

vesikatto ja rakenteet materiaaleineen, väreineen ja yksityiskohtineen on korjattava alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennuksen arvokkaat sisätilat: sisäänkäyntiaula ja porrashuone lasiseiniineen ja pintamateriaaleineen tulee säilyttää. Muissa korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä säilyttämään alkuperäinen tilajako.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaisen asumisen ja toimitilojen alueeksi. Alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi. Lisäksi alue kuuluu kävelykeskustaksi merkitylle alueelle.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty kantakaupungiksi (C2). Aluetta kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Lisäksi määräyksessä todetaan, että rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

Tontti rajautuu alueeseen, joka on Museoviraston inventoinnissa (RKY) sisällytetty valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luetteloon (Johanneksen kirkko ympäristöineen).

Suunnittelualuetta koskevia päätöksiä, selvityksiä ja rakennuskielto:

- Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 11.4.2017 poikkeamishakemuksen asemakaavasta nro 11555.
- Insinööritalo, säilyneisyys selvitys, (Alvar Aalto -säätio, 2016)
- Alueella on voimassa rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi (nro 12259). Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Tontilla sijaitsee Alvar Aallon suunnittelema vuonna 1951 valmistunut toimistorakennus, nk. Insinööritalo. Rakennuksen kadunvarren puoleinen osa on 6-kerroksinen ja pihasiipi on 1–2-kerroksinen. Lisäksi maan alla on kolme kellarikerrosta. Kadunvarren rakennuksessa on punatiiliset nauhaikkunajulkisivut ja ylin kerros on sisäänvedetty.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Janne Prokkola, toimistopäällikkö, p. (09) 310 37233,
janne.prokkola@hel.fi

Jenni Aalto, suunnittelija, p. (09) 310 37225, jenni.aalto@hel.fi

Liikenne

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

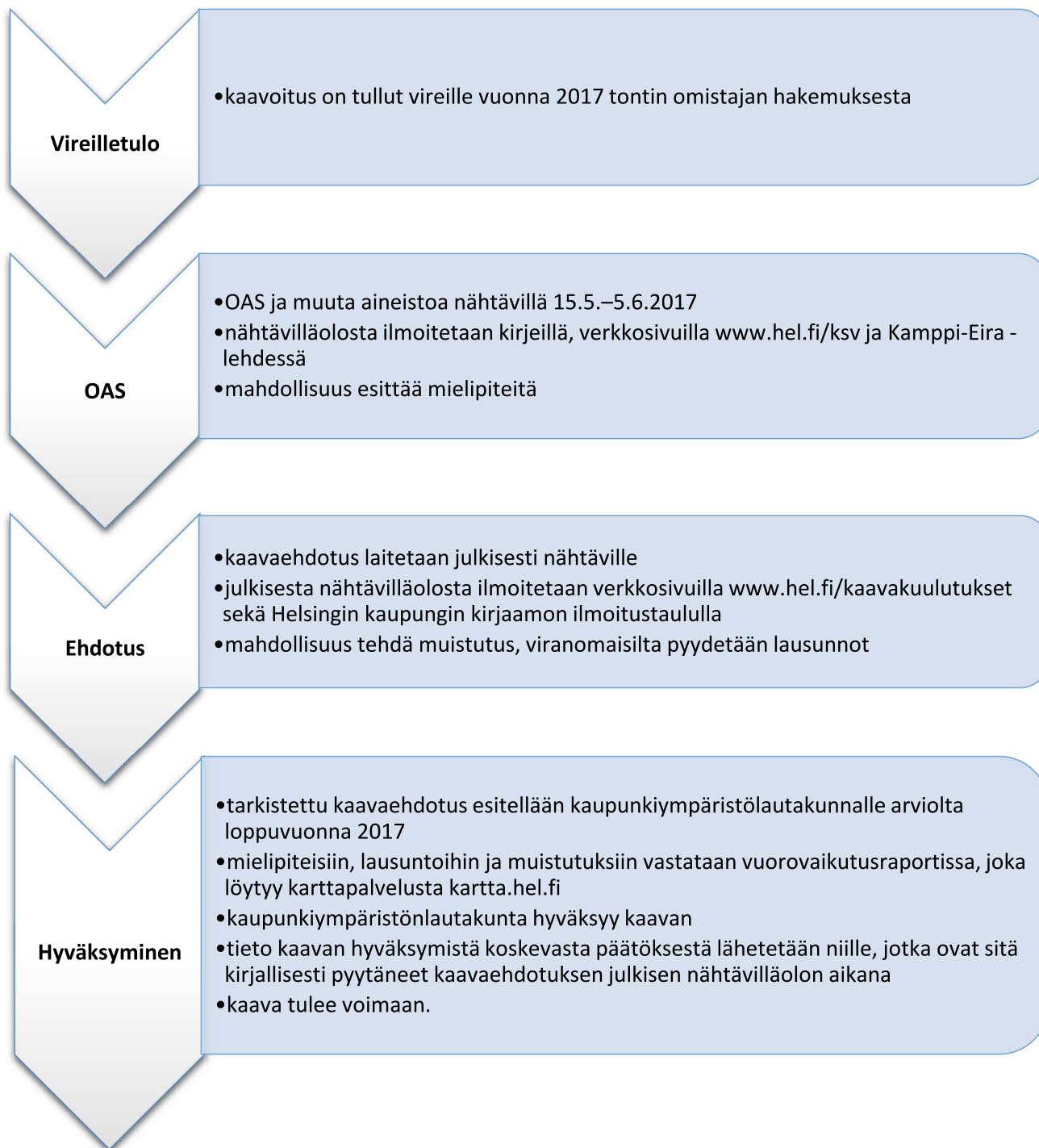
Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa ([facebook.com/helsinkisuunnittelee](https://www.facebook.com/helsinkisuunnittelee), twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti).

Kaavoituksen eteneminen





0

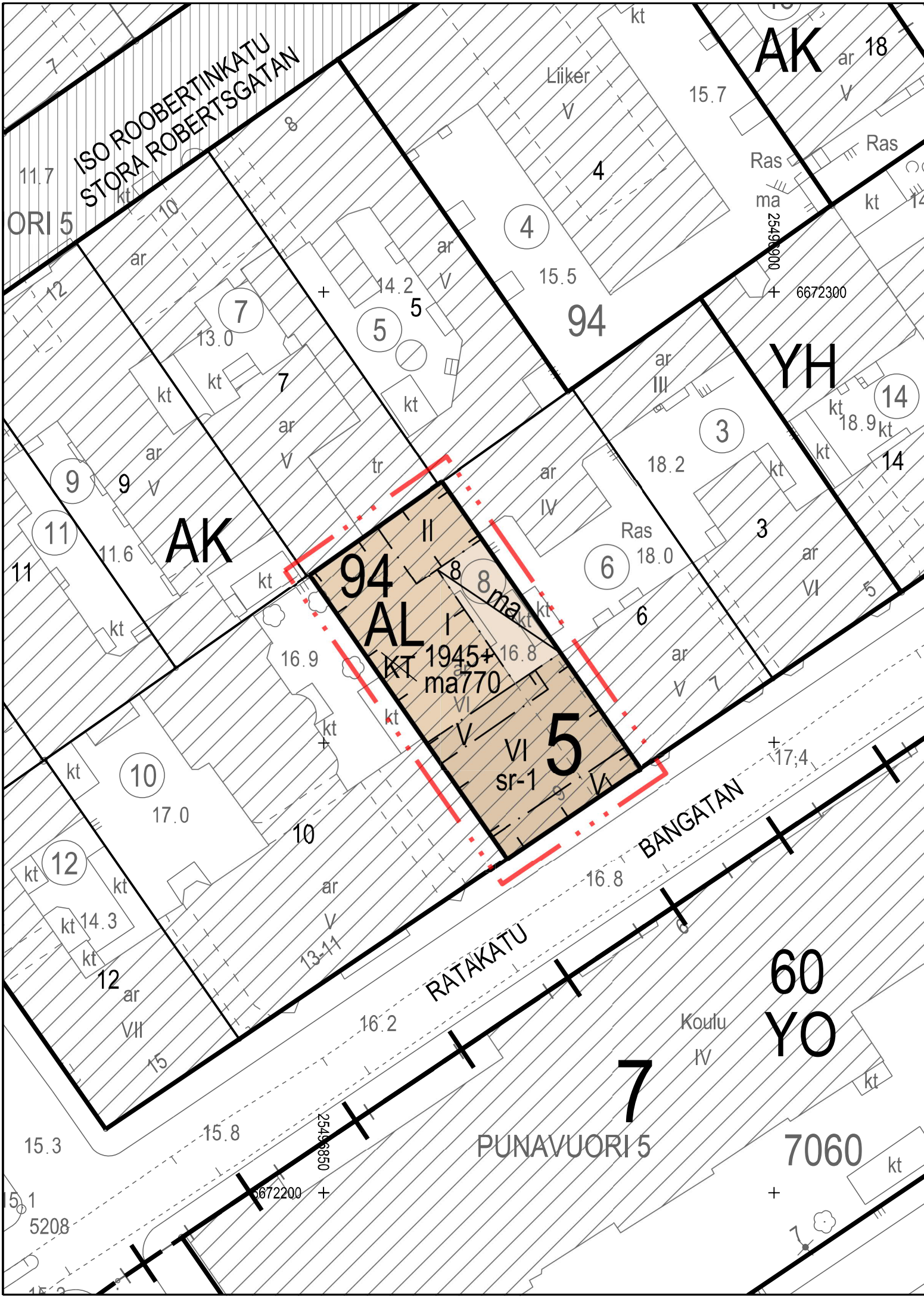
50

100

150m

Ilmakuva
Ratakatu 9

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Asemakaavakoordinointi



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa sijaitsevat tilat tulee varata liike-, ravintola- tai muiksi toimitiloiksi.

2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

5

Kaupunginosan numero.

94

Korttelin numero.

8

Ohjeellisen tontin numero.

V

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

1945+
ma770

Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa maanpäällisissä kerroksissa sallitun kerrosalan ja ma-merkitty luku tontin maanalaisissa tiloissa sallitun kerrosalan.

Muutostöiden tulee tapahtua olemassa olevan rakennusrungon sisällä.

Rakennusala.

Maanalainen tila.

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen julkisivut, ikkunat, ovet, vesikatto ja rakenteet materiaaleineen, väreineen, yksityiskohtineen on korjattava alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennuksen arvokkaat sisätilat; sisäänkäyntiaula ja porrashuone lasiseinineen ja pintamateriaaleineen, tulee säilyttää. Muissa korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä säilyttämään alkuperäinen tilajako.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Utrymmena i byggnadens första våning ovan markplan ska reserveras för butiks-, restaurang- eller andra verksamheter

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, byggnaden eller i en del därav.

Talserie som sammanlagd anger byggnadsrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger den i våningarna ovan jord tillåtna våningsytan och talet med beteckningen ma den i de underjordiska utrymmena på tomten tillåtna våningsytan.

Ändringsarbeten ska utföras inom befintlig byggnadsstommen.

Byggnadsyta.

Underjordiskt utrymme.

Arkitektoniskt, historiskt och stadsbildsmässigt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras och i den får inte utföras sådana reparations- eller ändringsarbeten, som minskar byggnadens historiska värde eller ändrar arkitekturens särdrag.

I samband med reparations- och ändringsarbeten ska byggnadens fasader, fönster, dörrar, yttertak och konstruktioner vad gäller materialer, färger och detaljer repareras enligt ursprungliga modeller. Byggnadens värdefulla interiörer; entréhallen och trapphuset med sina glasväggar och ytmaterial, ska bevaras. Vid övriga reparations- och ändringsarbeten ska man sträva efter att bevara den ursprungliga rumsindelningen.

Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita eikä muita rakennelmia.

Ensimmäiseen kellarikerrokseen tulee sijoittaa liike-, kokoontumis- tai ravintolatiloja. Kellarikerroksessa työskenteleville työntekijöille on osoitettava taukotila maanpäällisessä, päivänvalolla valaistussa tilassa.

Kulku katutasoon liittyviin liike-, kokoontumis- tai ravintolatiloihin tulee järjestää porrashuoneen kautta.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuintoimisto, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Katujulkisivulla tulee rakenteellista meluntorjuntaa pyrkiä parantamaan rakennussuojellulliset tavoitteet huomioon ottaen.

Asukkaiden käyttöön on varattava riittävät yhteis-, varasto- ja huoltotilat.

Jätehuone tulee sijoittaa rakennusrungon sisään.

Piha-alue on kunnostettava leikki- ja ulko-oleskelualueeksi.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on:
- 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75% on sijoitettava sisätiloihin.
- 1 pp/50 m² liike- tai toimistokerrosalaa. Näistä vähintään 50% on sijoitettava sisätiloihin.

Vieras pysäköinnille tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja asuintalon ulko-ovien läheisyydestä vähintään 1pp/1000 k-m².

Kerrostaloissa sekä ulkona sijaitsevien asukkaiden paikkojen että vieraspysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Autopaikkojen määrät:
-asunnot vähintään 1 ap/150 k-m²
-liiketilat enintään 1 ap/150 k-m²
-toimistot enintään 1 ap/250 k-m²

Autopaikat saa sijoittaa enintään 400 metrin päässä olevaan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Tekniska anordningar eller andra konstruktioner får inte placeras ovanför yttertaket.

I första källarvåningen ska placeras affärs-, samlings- eller restaurangutrymmen. För den personal som arbetar i källarvåningen ska anvisas pausrum i utrymme beläget ovan jord som är försett med dagsljus.

Ingången till affärs-, samlings- eller restaurangutrymmena i anslutning till gatuplanet ska anordnas via trapphuset.

Av bostädernas sammanlagda lägenhetsyta ska minst 50 % utgöras av bostäder som förutom kök/kökutrymme har minst tre bostadsrum.

I gatufasaden ska man sträva till att förbättra byggnadens strukturella bullerbekämpning med beaktande av byggnadsskyddsaspekterna.

För invånarnas bruk ska reserveras tillräckliga gemensamma utrymmen, förvaringsutrymmen och serviceutrymmen.

Soputrymme ska placeras i byggnadsstommen.

Gårdsområdet ska istandsättas till ett område för lek och utvistelse.

Minimiantalet cykelplatser som ska placeras på tomten är:
- 1cp/30 m² bostadsvåningsyta. Minst 75% av dessa ska placeras inomhus.

- 1cp/50 m² affärs- eller kontorsvåningsyta. Minst 50% av dem ska placeras inomhus.

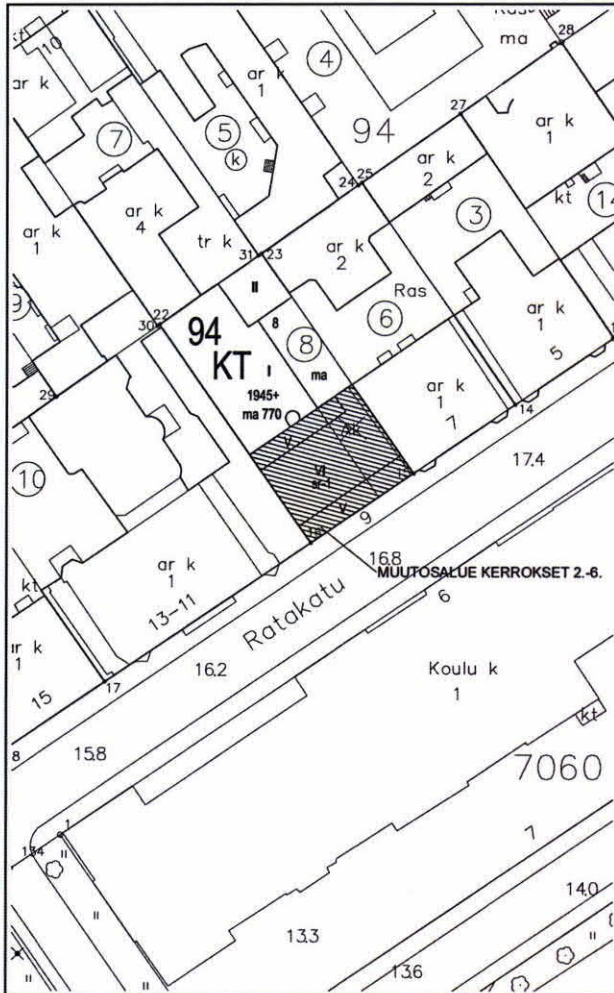
För gästparkering ska anvisas cykelparkeringsplatser i närheten av ytterdörrarna till boningshuset minst 1 cp/1000 m² vy.

Invånarnas och besökarnas cykelplatser både i flervåningshusen och utomhus ska vara ramlåsbara.

Antalet bilplatser:
-bostäder minst 1 bp/150 m² vy
-affärsutrymmen högst 1 bp/150 m² vy
-kontor högst 1 bp/250 m² vy

Bilplatser får placeras i en allmän parkeringsanläggning på högst 400 meters avstånd.

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Toimistorakennusten korttelialue.

KT

Katutasoon sekä ensimmäiseen kellarikerrokseen saa sijoittaa liike-, kokoontumis- tai ravintolatiloja. Kellarikerroksessa työskenteleville työntekijöille on osoitettava taukutila maanpäällisessä, päivänvalolla valaistussa tilassa.

Katutasoon liittyviin liike-, kokoontumis- tai ravintolatiloihin tulee kulku järjestää porrashuoneen kautta.

--- 2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

--- Osa-alueen raja.

✱ Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

94
8

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

1945+
ma 770

Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa maanpäällisissä kerroksissa sallitun kerrosalan ja ma-merkitty luku tontin maanalaisissa tiloissa sallitun kerrosalan.

VI

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

ma

Rakennusala.

sr-11

Maanalainen tila.

Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa, eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallista arvoa tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä.

Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä rakennuksen julkisivut, ikkunat, ovet, vesikatto ja rakenteet materiaaleineen, väreineen, yksityiskohtineen on korjattava alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennuksen arvokkaat sisätilat, sisäänkäyntiaula ja porrashuone lasiseinineen ja pintamateriaaleineen, tulee säilyttää. Muissa korjaus- ja muutostöissä tulee pyrkiä säilyttämään alkuperäinen tilajako.

Vesikatkon yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita eikä muitakaan rakennelmia.

Tonttia varten on järjestettävä autopaikkoja vähintään 1 ap/600 m² kerrosalaa.

Olemassa olevassa rakennuksessa tai sen osassa saadaan suorittaa korjaus- ja muutostöitä sen estämättä, mitä edellä on määrätty tontin autopaikkojen vähimmäismäärästä.

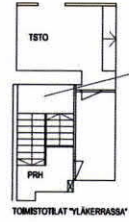
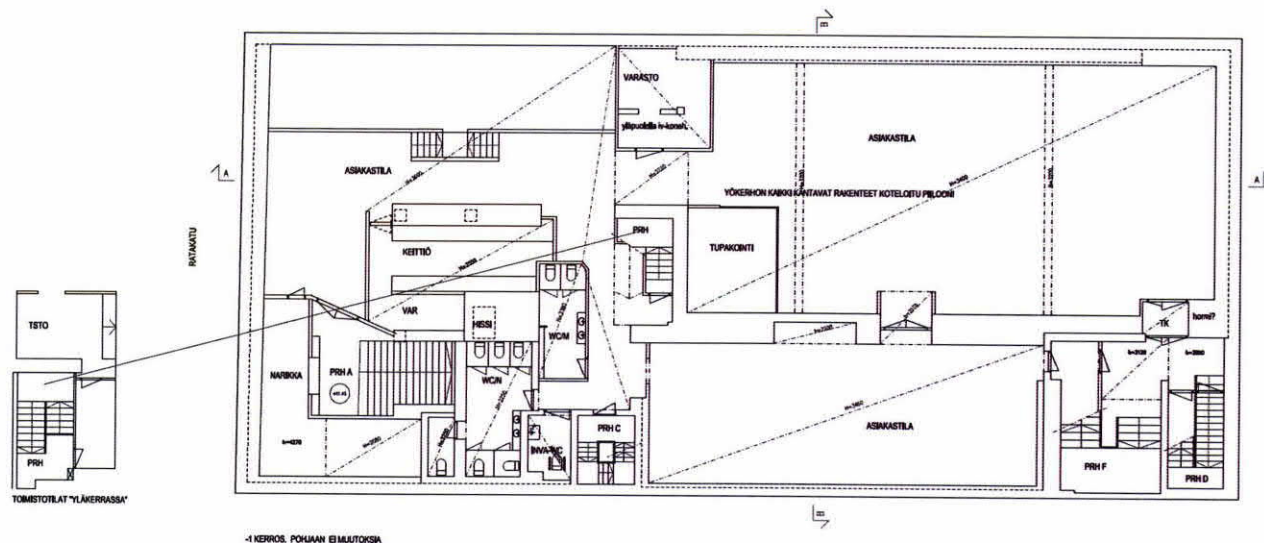
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Muutosta koskeva kerrosala 1059,4 k-m²
Muutosta koskeva tilavuus 3284,1 m³

Korkeusjärjestelmä NN

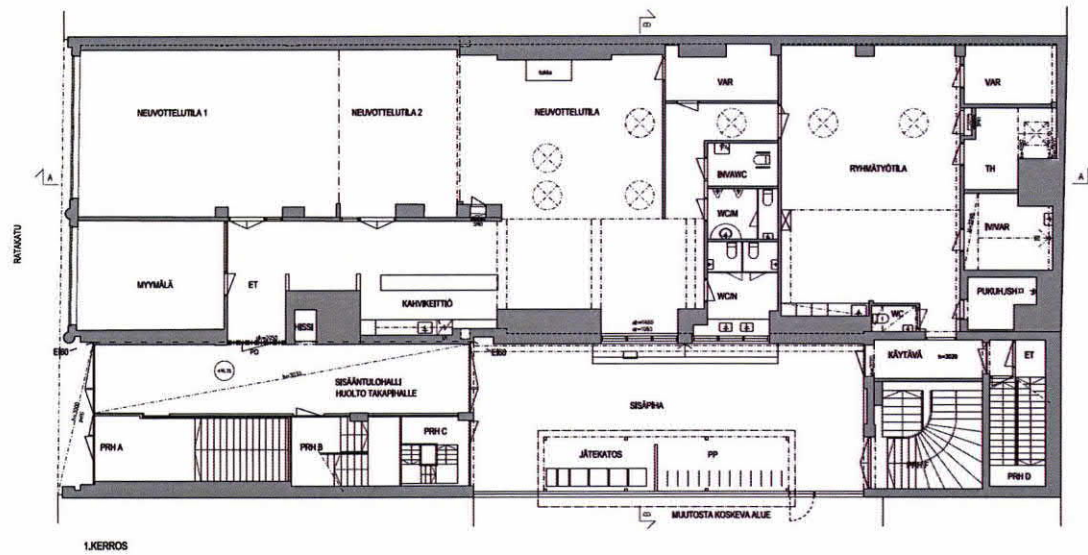
Ratu 1080

Kassa/Nyeli 5	Korttelin/tila 94	Tontin/No. 8	Vianomaisen merkintä/varten	
Rakennusluokitus MUUTOS	Pääpiirustus PÄÄPIIRUSTUS		Joska, no. 1/9	
Rakennuskohteen nimi ja osoite Kiinteistö Oy Helsingin Ratakatu 9 Ratakatu 9 00120 Helsinki	Pääpiirustuksen sisältö ASEMAPIIRUSTUS		Mittakaava 1:500	
ARKKITEHTITOIMISTO RUUSKANEN OY 00180 HELSINKI MARIUS RUUSKANEN		Suunnitelman Työ no. AR	Piir.no. 002 01	Muutos
Päiväys 24.8.2016	Alkuperäinen Pääsuunnittelija Esko Kasanen, arkkitehti SAFA	Yhtiö EK	ARK. tila	Muutospain

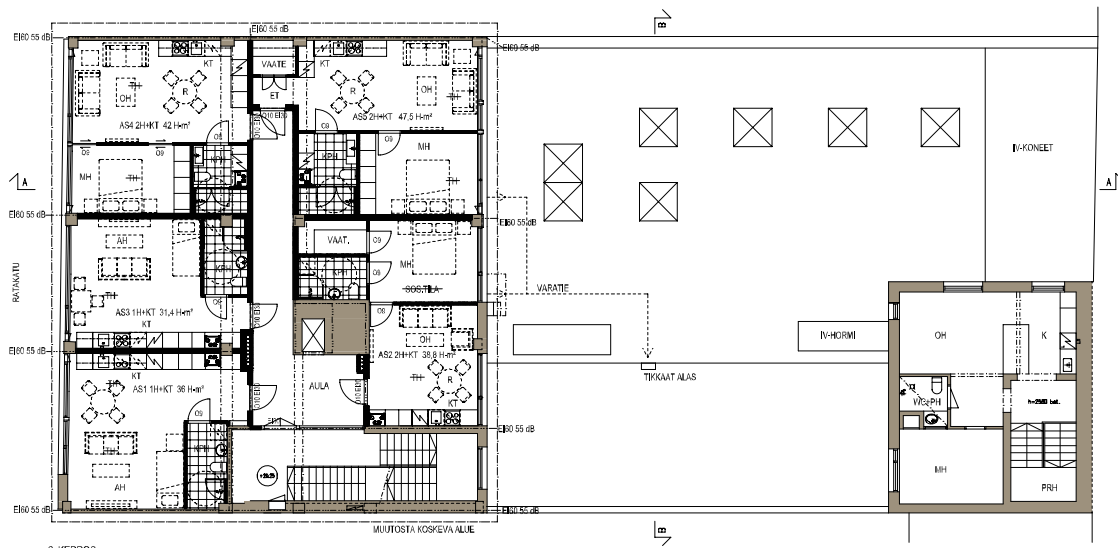


-1 KERROS, POKAAN EIMÄUTOKSIA

Korkeusjärjestelmä NN		Ratu 1080	
Kaava/työ 5	Kortti/le 94	Tontti/nr. 8	Viranomaisen päätetty tontin
Rakennustyyppi MUUTOS	Puolustel PÄÄPERUSTUS	Puolustel PÄÄPERUSTUS	Julk. no. 3/9
Rakennusluokitus Kiinteistö Oy Helsingin Ratakatu 9 Ratakatu 9 00120 Helsinki	Puolustel PÄÄPERUSTUS	Puolustel PÄÄPERUSTUS	Mittakaava 1:100
ARKKITEHTITOIMISTO R U U S K A N E N OY Suomenkatu 21 00100 HELSINKI Puh. +358-9-384 221 www.ruskonen.fi	Arkkitehti Esko Paasilinen, esittelijä SAKA	Yhtiö no. AR	Piir. no. 003 02
Päiväys 17.7.2015	Alkuperäinen Pöytäkirja	Yht. lis. EK	Muut. Mukautus



Korkeusjärjestelmä NN		Ratu 1080	
Kohde/tila 5	Kohde/tila 04	Tuote/tila B	Voimassa olevien määräysten mukaan
Rakennusvaihe MUUTOS	Projekti PÄÄPIIRUSTUS	Julk. nro A10	
Rakennuskohde nimi ja osoite Kiinteistö Oy Helsingin Ratakatu 9 Ratakatu 9 00120 Helsinki	Projektiin osalliset POHJAPIIRUSTUS 1. KERROS	Mittakaava 1:100	
ARKKITEHTITOIMISTO RUSKANEN OY Läsnäolo: 010 151 2800 www.ruskanen.fi www.ruskanen.fi pvm +358-900-238-222 arkkitehti@ruskanen.fi	Suunnitella AR	Työ no. 003 03	Muuta EIK
Päiväys 24.8.2016	Alibio/kuva Pääsuunnittelija Eero Ruuska, erikoisarkk. SAKA	Yhteyshenkilö ARK	Muokattu



2. KERROS

RATAKADUN JULKISUUN VINOUS TARKISTETTU TAKYMETRILLÄ

- VS IQ
 • 2 x 13mm KIPSILEVY
 • 70mm METALLIRUNKO + MINERAALILLA
 • 5mm ILMARAKO
 • 70mm METALLIRUNKO + MINERAALILLA
 • 2 x 13mm KIPSILEVY
- VS O1
 • 13mm KIPSILEVY
 • 70mm METALLIRANKA + MINERAALILLA
 • 13mm KIPSILEVY

VANHA SEINÄ

PURETAA

ASUNNOISSA LTO-KONEILLA VARUSTETTU
 ASUNTOKOHTAINEN JÄÄDYTYTTY ILMAVAIHTO
 JÄTELMA JOHDETAAN VESIKATOLLE UURISTA HOKRIESTA
 RAITILUJA-OJETIEN SISÄPÄIN PUOLELTA
 ASUNNOT VARUSTETAAN SÄHKÖVERKKOON KYTKETÄVILLÄ
 PALOVAROITTIMILLA 10kva 60m2

Korkeusjärjestelmä NN		Ratu 1080	
Kassa/työ	korkeus	Tontin nro.	Maanalaisten metrin sä varten
5	94	8	
Rakennusohjeet	MULTOS	Perustelut	Julk. nro.
		PÄÄPIIRUSTUS	519
Rakennusohjeen nimi ja osoite		Perustelut	Määräykset
Kiinteistö Oy Helsingin Ratakatu 9 Ratakatu 9 00120 Helsinki		POHJAPIIRUSTUS 2. KERROS	1:100
ARKKITEHTITOIMISTO R U U S K A N E N O Y Osoite: Ratakatu 24 B 21 00100 HELSINKI Puhelin: 09 4500 3000 www.rk.fi	Suunnit. AR	1:50 m.	Hilj. m.
			Muuta
Päiväys: 24.8.2016	Arkkitehti: Erika Kangas	Yhteyshenkilö: EKA	ARK. Nro. 003 04
			Muokattu



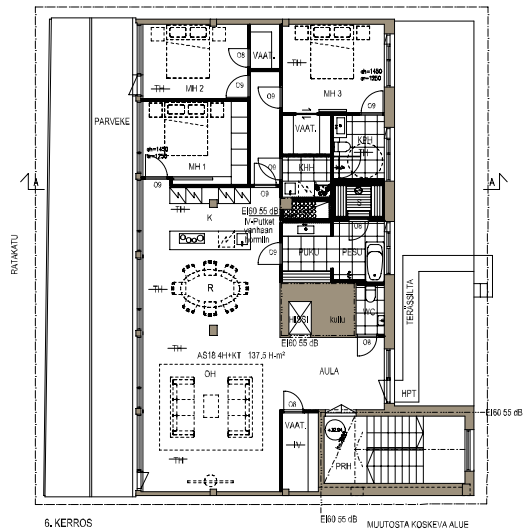
RATAKADUN JULKISIVUN VIINOUS TARKISTETTU TAKYMETRILLÄ

- | | | |
|--------------------------------------|--------------------------------------|-------------|
| VS 01 | VS 02 | VANHA SEINÄ |
| - 13mm KIPSILEVY | - 2 x 13mm KIPSILEVY | PURETAAAN |
| - 70mm METALLIRANKA + MINERAALIVILLA | - 70mm METALLIRUNKO + MINERAALIVILLA | |
| - 13mm KIPSILEVY | - 5mm LUMIRANG | |
| | - 70mm METALLIRUNKO + MINERAALIVILLA | |
| | - 2 x 13mm KIPSILEVY | |



ASUNNINSSA LTO-KONEILLA VARUSTETTU
ASUNIKOHTAINEN JÄÄHDYTYTTY ILMANVAIHTO
RÄJÄHTÄMÄ JÄHDYTYTYTTY ILMANVAIHTO
RÄJÄHTÄMÄ JÄHDYTYTYTTY ILMANVAIHTO
RÄJÄHTÄMÄ JÄHDYTYTYTTY ILMANVAIHTO
RÄJÄHTÄMÄ JÄHDYTYTYTTY ILMANVAIHTO
ASUNNOT VARUSTETAAN SÄHKÖVERKOKON KYTKETTÄVILLÄ
PALOVAROKITTIMILLA 14kvara 80 m2

Korkeusjärjestelmä NN		Ratu 1080	
Kohde/ID 5	Porin/Tu 94	Tuote/ID 8	Varustuksen malli/ID vrt
Rakennusmenetelmä MUUTOS		Projektorio PÄÄPIIRUSTUS	Julk. n. 6/05
Rakennusohjeen/tilin/taoite Kiinteistö Oy Helsingin Ratakatu 9 Ratakatu 9 00120 Helsinki		Projektorio/ID PÖHJÄPIIRUSTUS 3. KERROS 4. KERROS	Mittakaava 1:100 1:100
ARKKITEHTITOIMISTO R. UUSKARIEN OY LOHJANRINTA 21, 06825 02010 HELSINKI puh +3580930622 www.aro.fi ark@aro.fi		Suunnit. AR	Yhdyt. 003 05
Päivä 24.8.2016	Alkuperäinen Pääsuunnitelma	Esik. kaavio, alkuperäinen EKA	Muutokset



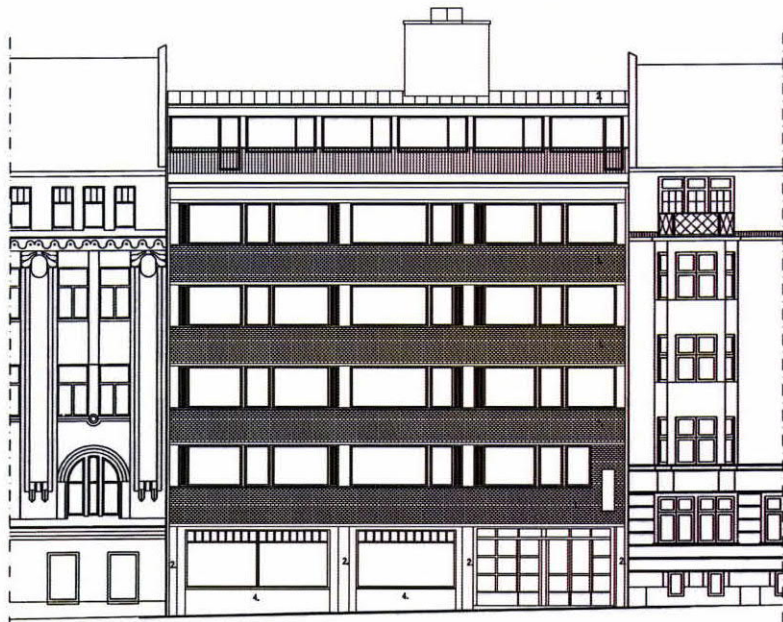
RATAKADUN JULKISEMUN VINCUS TARKISTETTU TAKYMERILLÄ

- | | |
|---|--|
| VS 01
• 13mm KIPSILEVY
• 70mm METALLIRANKA + MINERAALIVILLA
• 13mm KIPSILEVY | VS 02
• 2 x 13mm KIPSILEVY
• 70mm METALLIRUNKO + MINERAALIVILLA
• 5mm MLAKASAKO
• 70mm METALLIRUNKO + MINERAALIVILLA
• 2 x 13mm KIPSILEVY |
|---|--|

■ VANHA SENÄ
■ PURETaan

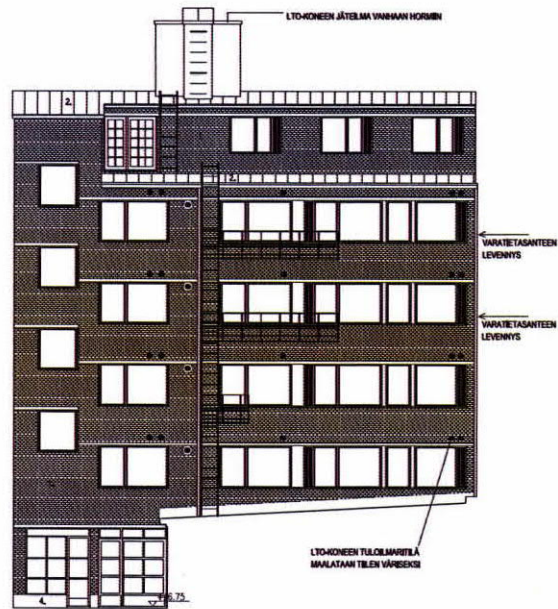
ASUNNOISSA LTO-KONEILLA VARUSTETTU
ASUNTOKOHTEINEN JÄÄHDYTYTTY ILMANVAIHTO
JÄTELMA JOHDetaan VESIKATOLLE LUUSISTA HORNEISTA
RAITISILMA OTETAAN SISÄPIHAN PUOLELTA
ASUNNOT VARUSTETAAN SÄHKÖVERKKOON KYTKETÄVILLÄ
PALOVAROITTIMILLA 1tk/kv 60 m2

Korkeusjärjestelmä NN		Ratu 1080	
Kerros/Al	Korkeus/Al	Tontti/Al	Maanomistajan nimi/Al
5	94	8	
Rakennusohjelmakohde MUIUTOS	Rakennusohjelmakohde KÄÄNNÖS	Rakennusohjelmakohde KÄÄNNÖS	Rakennusohjelmakohde KÄÄNNÖS
Rakennusohjelmakohde Käiteistö Oy Helsingin Ratakatu 9 Ratakatu 9 00120 Helsinki	Rakennusohjelmakohde KÄÄNNÖS POHJAPIIRUSTUS 5. KERROS 6. KERROS	Rakennusohjelmakohde KÄÄNNÖS POHJAPIIRUSTUS 5. KERROS 6. KERROS	Rakennusohjelmakohde KÄÄNNÖS POHJAPIIRUSTUS 5. KERROS 6. KERROS
ARKKITEHTITOIMISTO R U U S K A N E N O Y LIIKENTÄKATU 10 B 23 00100 HELSINKI PÄÄKIRJURIT 24.8.2016	ARKKITEHTITOIMISTO R U U S K A N E N O Y LIIKENTÄKATU 10 B 23 00100 HELSINKI PÄÄKIRJURIT 24.8.2016	ARKKITEHTITOIMISTO R U U S K A N E N O Y LIIKENTÄKATU 10 B 23 00100 HELSINKI PÄÄKIRJURIT 24.8.2016	ARKKITEHTITOIMISTO R U U S K A N E N O Y LIIKENTÄKATU 10 B 23 00100 HELSINKI PÄÄKIRJURIT 24.8.2016
ARKKITEHTITOIMISTO R U U S K A N E N O Y LIIKENTÄKATU 10 B 23 00100 HELSINKI PÄÄKIRJURIT 24.8.2016	ARKKITEHTITOIMISTO R U U S K A N E N O Y LIIKENTÄKATU 10 B 23 00100 HELSINKI PÄÄKIRJURIT 24.8.2016	ARKKITEHTITOIMISTO R U U S K A N E N O Y LIIKENTÄKATU 10 B 23 00100 HELSINKI PÄÄKIRJURIT 24.8.2016	ARKKITEHTITOIMISTO R U U S K A N E N O Y LIIKENTÄKATU 10 B 23 00100 HELSINKI PÄÄKIRJURIT 24.8.2016



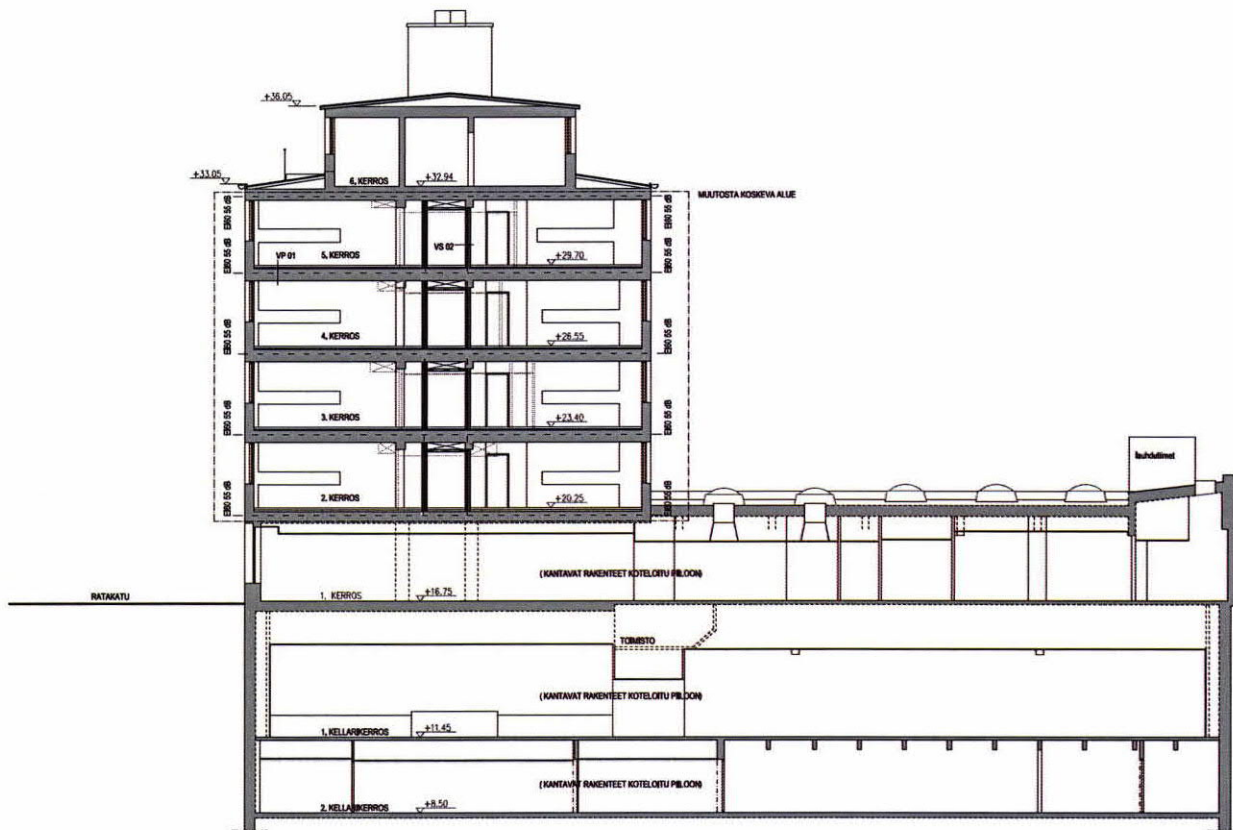
- Vierit materiaalit
1. Punaill
 2. Kivetti
 3. Maalattu puu
 4. Korvaaminen laatta
 5. Lasi
 6. Maalattu teräskäsky, ilmapuolinen

JULKISIVU RATAKADULLE, EI MAUKOKSIA



JULKISIVU SRÄPÄLLE

Korkeusjärjestelmä NN		Ratu 1080	
K-määräyk.	Korttelin.	Tontin.	Maanomistajan merkintä vuoksi
5	04	8	
Rakennusluupa MUUTOS	Pääsuojelusta	Asiain.	
Sääntökirjan mukainen	PÄÄSUOJELUSTUS	010	
Kiinteistö Oy Helsingin Ratakatu 9 Ratakatu 9 00120 Helsinki	Julkaistu näkö	Mittakaava	
	JULKISIVU RATAKADULLE JULKISIVU SRÄPÄLLE	1:100 1:100	
ARKKITEHTITOIMISTO R U S K A N E N O Y Linnankatu 17 B 20 00100 HELSINKI www.aro.fi p 09-400 006 222 www.aro.fi/arkki	Suunnitt.	Työ nro.	Piirust.
Päiväys 24.8.2016	Alkuperäinen Pääsuojelusta	AR	005 01
	Esitt. Kuitunen, arkkiarkki SAFA	Tekijä.	ARK 05
		EK	Muutokset



LANKKAUS AA

■ VANHA RAKENNE

VS 02
 - 2 x 13mm NPSELEVY
 - 70mm METALLIRUNKO + MINERALMILLA
 - 5mm ILMARAKO
 - 70mm METALLIRUNKO + MINERALMILLA
 - 2 x 13mm NPSELEVY

VP 01
 - PINTAMATERIAALI
 - 50mm EPSVAUDET, LATTIJÄÄMIYSPUKET
 - 50mm STYROX
 - VANHA KANTAMÄRKINNE BETONI
 - PINTAMATERIAALI TÄSÄTYS JA MINERALI

Korkeusjärjestelmä NN		Ratu 1080	
Kassa/Al	04	Tuote/No.	8
5	04	Wanomonnan merkintä/raja	8/9
Rekisteröintimerkintä	MUUTOS	Pääsuojat	8/9
Rekisteröintimerkintä		Rekisteröintimerkintä	1:100
Kinteistö Oy Helsingin Ratakatu 9 Ratakatu 9 00120 Helsinki		LEKKAUUS A-A	
ARKKITEHTITOIMISTO RUSKANEN OY LÖNNÄNKATU 21 B 22 00100 HELSINKI Puhelin: 09 2511 1111 www.ruskanen.fi		Suunnittaja	Työ no.
Päiväys: 24.8.2016		AR	004 01
Pääsuojat: Ekin-Konkret, välitöitä SAMA		Yhteyshenkilö:	AR

RATAKATU 9
POIKKEAMISPÄÄTÖKSEN YRITYSVAIKUTUSTEN ARVIOINTI

HEL 2016-009740
Kaupunkisuunnitteluvirasto, Sinikka Lahti, 8.9.2016

Hakemus

Ratakatu 9 kiinteistön 2.–6. kerrosten (1 304 k-m²) pysyvä käyttötarkoituksen muuttaminen toimitilasta asumiseen poiketen voimassa olevan asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta (KT, toimistorakennusten korttelialue).

Yritysvaikutusten arvioinnin taustaa

Nyt käsitellyssä oleva hakemus on jatkoa kiinteistöstä vuonna 2015 jätettyyn poikkeamishakemukseen (HEL 2015-009421), jonka sisältö oli samansuuntainen, mutta käyttötarkoitukseksi esitettiin tuolloin asuntophotellia. Hakemuksesta valmisteltiin kielteinen päätösesitys, mutta kaupunkisuunnittelulautakunta palautti asian uudelleenalvisteltavaksi. Suunnitelmaa on tämän jälkeen muutettu siten, että uudeksi käyttötarkoitukseksi esitetään asumista, joten hankkeesta jätettiin uusi hakemus. Poikkeamispäätöksen valmisteluun päätettiin samalla liittää suppea yritysvaikutusten arviointi.

Hankkeen vaikutuksia tarkastellaan sekä kiinteistön tasolla että alueellisella tasolla. Vaikutukset kohdistuvat hakemuksen taustalla olevaan toimijaan, kiinteistössä tällä hetkellä toimivaan yritykseen ja mahdollisesti välillisesti muihin alueella toimiviin yrityksiin. Hankkeesta saattaa muodostua ennakkotapaus, kun muiden alueen kiinteistöjen konvertoinnista asumiseen keskustellaan.

Hankkeen vaikutukset hakemuksen taustalla olevalle yritykselle

Vaikutukset kiinteistökehitysyhtiölle ovat hankkeesta jo aiheutuneet suunnittelu-, selvitys- ja käsittelykulut sekä jatkossa mahdollinen kaupungille maksettava maankäyttökorvaus arvioidusta arvonnoususta sekä kiinteistön muutos- ja korjaustoimenpiteiden kulut. Lopputilanteessa asuntojen myynnistä tai vuokraamisesta syntyvän taloudellisen hyödyn voidaan olettaa kattavan alkuvaiheen kulut ja tuottavan yritykselle voittoa. Peruskorjaus nostaa hakijan omistuksessa olevan kiinteistön arvoa.

Vaikutukset kiinteistössä toimiviin yrityksiin ja yhdistyksiin

Kiinteistössä on toiminut vuosien saatossa lukuisia erilaisia yhdistyksiä. Viimeksi tilojen pääasiainen käyttäjä on ollut Mielenterveyden keskusliitto ja sen alayhdistyksiä (Mieli Maasta ry, Suomen Moniääniset ry), jotka muuttivat pois tiloista vuonna 2014. Yhdistysten tiloissa oli töissä n. 20 henkilöä. Tämän jälkeen toimistokerrokset ovat olleet tyhjillään. Kellarikerroksessa toimii edelleen yökerho. Ravintolayrityksen vakituinen työntekijämäärä on alle 5 henkilöä.

Koska haettu toimenpide koskee vain rakennuksen ylempiä kerroksia, jotka tällä hetkellä ovat tyhjillään, ei toimenpiteellä ole välittömiä vaikutuksia vuokralaisiin. Ravintolayritykselle voi koitua haittaa kiinteistön peruskorjauksen aikaisista järjestelyistä. On myös mahdollista, että tuleville asukkaille saattaa koitua häiriötä yökerhotoiminnasta, jolloin ravintolayrityksen toimintaedellytykset kyseisellä paikalla saattavat heikentyä. Jotta tällaiselta tilanteelta voidaan välttyä, tulee muutoksessa asuntojen ääneneristävyyteen kiinnittää erityistä huomiota.

Vaikutukset alueen muihin toimijoihin

Tontti kuuluu Punavuoren tiiviiseen ja toiminnoiltaan sekoittuneeseen korttelirakenteeseen, jossa sekä asukkaiden että työntekijöiden määrä on suuri. Toimitilan osuus koko korttelin kerrosalasta on noin 50 %. Kiinteistö on aivan keskustan tuntumassa, mutta saavutettavuus julkisella liikenteellä koko kaupunkiseudun näkökulmasta ei kuitenkaan ole ihanteellinen.

Hakijan ilmoituksen mukaan tiloja on yritetty saada vuokralle jo useamman vuoden ajan alueen toimitilan keskimääräistä vuokratasoa edullisemmin. Muutoksen vaikutuksesta alueen tyhjillään olevan toimitilan määrä pienenee. Yksittäisenä hankkeena kyseinen muutos on yritysvaikutukseltaan vähäinen. Jos hanke kuitenkin muodostuu ennakkotapaukseksi, joka osaltaan vaikuttaa alueen toimitilojen laajamittaisempaan konvertointiin poikkeamismenettelyllä, saattaa hankkeella olla johdannaisvaikutuksia esim. lähialueen toimitilavuokratason. Poikkeamispäätöksessä on siksi korostettava, että hanke on yksittäistapaus ja jatkossa konversiohankkeita on arvioitava osana laajempaa toiminnallista kokonaisuutta.