ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO xxxxxx
PÄIVÄTTY x.x.20xx

Asemakaavan muutos koskee:

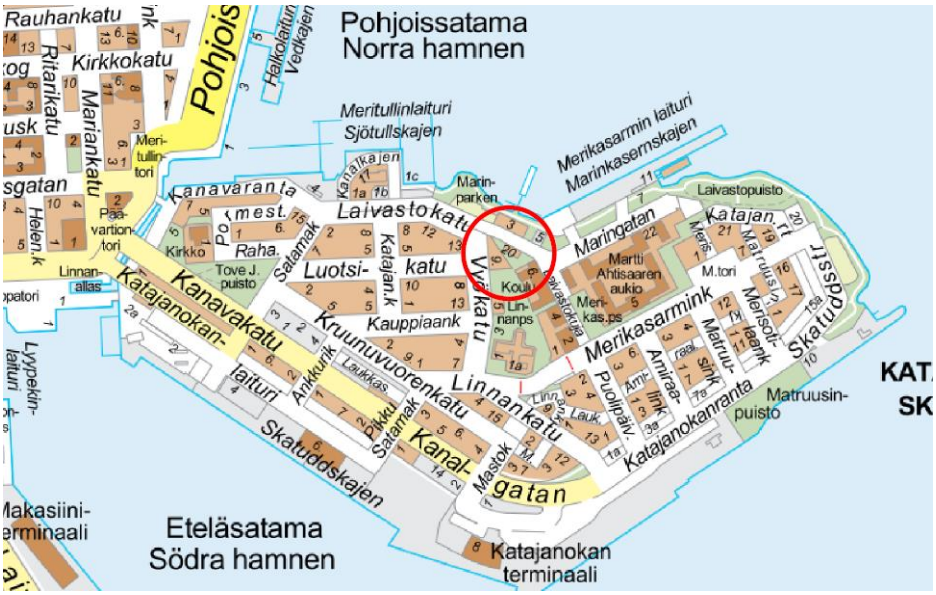
Helsingin kaupungin
8. kaupunginosan (Katajanokka)
korttelin 1 tonttia 1,
sekä katu- ja puistoalueita
(muodostuvat uudet korttelit xxxxx ja xxxxxx)

Kaavan nimi:
Laivastokatu 20

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: x.x.20xx
Kaupunkiympäristölautakunta:
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta / Asemakaavoituspalvelu:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee vanhan Katajanokan alueella Laivastokadun varrella Linnapuiston pohjoispuolella.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Janne Prokkola, yksikön päällikkö,
Kajsa Lybeck, arkkitehti
Kaavapiirtäminen: Pia Havia, suunnitteluavustaja
Liikenne- ja katusuunnittelu: Juuso Helander, liikenneinsinööri
Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Jere Saarikko, maisema-arkkitehti, aluesuunnittelija
Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti
Teknistaloudelliset asiat: Raila Hoivanen, diplomi-insinööri
Yleiskaavoitus: Heikki Salmikivi
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Peter Haaparinne, kehittämisjohtaja maanhankinta,
Vuorovaikutus: Anu Hämäläinen, vuorovaikutussuunnittelija

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Petteri Kummala

Muut viranomaistahot

Museovirasto: Maarit Mannila
Senaatti-kiinteistöt: Marjaana Berger

Hakijataho

Senaattikiinteistöt

Hankesuunnittelu

Marcus Ahlman, arkkitehti, arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy

SISÄLLYSLUETTELO

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

LIITTEET

1 Seurantalomake
2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4/A3-koossa)
- Havainnekuva
- Ote Yleiskaava 2002:sta
- Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) /
- Ote voimassa olevista asemakaavoista

- Kuvaliite suojelukohteista (Täydentyy ehdotusvaiheessa)

4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
- Laivastokatu 20_RHS_Livady
- Väritutkimus Laivastokatu 20, Kapumer Oy
- Kuntokatselmusraportti 1510028305, Ramboll

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee osoitteessa Laivastokatu 20 olevaa korttelia ja vieressä olevaa porttirakennusta sekä katu- ja puistoaluetta, jotka sijaitsevat vanhan Katajanokan alueella. Kaavaratkaisu mahdollistaa olemassa olevan hallintorakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen asumiseen.

Tavoitteena on mahdollistaa kolmikerroksisen tiilirakennuksen muuttamisen asuinkäyttöön. Vieressä oleva porttirakennus sekä katu- ja puistoaluetta liitetään muodostettavaan kiinteistöön. Rakennukset suojellaan. Yhteys Linnapuistosta Laivastokadulle ja ajo naapurikiinteistön pysäköintialueelle sekä tekniselle rakennukselle turvataan.

Uutta asuntokerrosalaa on noin 1500 k-m2. Tontin tehokkuudeksi muodostuu e=xx (Täydentyy ehdotusvaiheessa). Asukasmäärän lisäys on arviolta 24.

Kaavaratkaisun yhteydessä on laadittu liikennesuunnitelma (piir.nro xxxx), jonka mukaan (Täydentyy ehdotusvaiheessa).

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että osa yksityistä puistoa muuttuu asuinkiinteistön tontiksi. Kaupunkikuvallisesti uusien parvekkeiden lisäys tuo pihan puolen luoteisjulkisivuun muutoksia.

Korttelialue, porttirakennus sekä puisto- ja katualueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan, asetuksella suojellun hallintorakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen asumiseen. Tavoitteena on suojella rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus sekä käytöstä poistunut kulkuportin osa. Tavoitteena on turvata yhteys Linnapuistosta Laivastokadulle ja ajo naapurikiinteistön pysäköintialueelle sekä tekniselle rakennukselle.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään asuntotuotantoa ja kehitetään keskustan elinvoimaisuutta.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2039 m^2.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala ei muutu. Nykyinen kerrosala on noin 1500 k-m^2.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on punatiilinen, kolmikerroksinen hallintorakennus, joka on valmistunut 1800-luvun lopulla osaksi Viaporin sotasatamaa. Rakennus edustaa venäläistä kasarmirakentamista ja se liittyy C.A. Engelin suunnittelemaan Merikasarmin kokonaisuuteen. Rakennus on muun muassa toiminut Merivoimien esikuntana ja Suomenlahden merivartioston esikuntana. Rakennusta on muutettu ja korjattu useaan otteeseen. Keskikäytäväratkaisu, komea porrashuone ja julkisivut sekä vesikaton muoto ovat kuitenkin hyvin säilyneet. Rakennus on suojeltu asetuksella. Viereisellä katu- ja puistoalueella on käytöstä poistunut kulkuportin rakennus vuodelta 1928 sekä yksityistä puisto- ja katualuetta.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Olemassa olevaan rakennukseen saa sijoittaa asumista.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET)

Korttelialueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevaa toimintaa.

Puisto (VP)

Alue tulee säilyttää avoimena osana alueen puistoalueita.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo ja ajo korttelin 2 tontin 1 autopaikoille on sallittua.

Liikenne

Lähtökohdat

Korttelin liikenne kasvaa jonkun verran kun rakennus siirtyy asumiskäyttöön. Kuitenkaan liikenteen kasvu ei ole merkittävä.

Palvelut

Lähtökohdat

Olemassa olevat Katajanokan palvelut ja kauppatorin palvelut.

Kaavaratkaisu

Ei tuo muutosta palvelutarpeeseen

Esteettömyys

Asumiskriteerit täyttävä esteetön pääsy muutosalueella olevaan rakennukseen on järjestettävä huomioiden rakennuksen suojeluarvot. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta. (Täydentyy ehdotusvaiheessa)

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Ympäröivä puistoalue on avointa nurmialuetta jolla kasvaa yksittäisiä lehtipuita.

Kaavaratkaisu

Pihan luonne tulee säilyttää avoimena.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaavoitettava alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja kuuluu Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloon, Katajanokan vanha osa. Hallintorakennus on suojeltu asetuksella.

Muutosalueelle sijoittuva nykyinen hallintorakennus on suojeltu asemakaavalla merkinnällä sr-1. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tärvelevät katujulkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa.

Kaavaratkaisu

Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti merkittävä rakennus ja kulkuportin osa suojellaan kaavalla. Rakennusta ei saa

purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka muuttavat katujulkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa. (Täydentyy ehdotusvaiheessa).

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Olemassa olevan rakennuksen perustukset on peruskorjattu vuonna 2012

Kaavaratkaisu

Olemassa olevia kellaritiloja voidaan hyödyntää.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia uuden jalankulku- pyöräily- ja huoltokadun lunastamisessa. ilman arvonlisäveroa seuraavasti:…/ Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia. (Täydentyy ehdotusvaiheessa)

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Kaupungille kohdistuu yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa...

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön tai lähialueen asukkaiden asumisoloihin.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

(Täydentyy ehdotusvaiheessa)

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Muutosalue sijoittuu rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennetun ympäristön kokonaisuuteen. Käyttötarkoituksen muutos muuttaa yksityisen puistoalueen osan luonnetta asuinkiinteistön tontiksi.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin ja kulttuuriin

Käyttötarkoituksen muutos vaikuttaa jonkin verran yksityisen puiston laajuuteen. Uusi jalankulku-, ajo- ja huoltoyhteys varmistetaan Linnapuistosta Laivastokadulle ja tekniselle rakennukselle.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Kaavaratkaisua koskee yksi erityistavoite: valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin Yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista aluetta (tullut kokonaisuudessaan voimaan 19.1.2007 lukuun ottamatta Malmin lentokentän aluetta). Nyt laadittu kaavaratkaisu on voimassa olevan yleiskaavan mukainen

Helsingin uudessa yleiskaavassa alue on kantakaupunkialuetta. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) tavoitteet.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin pintakallioaluetta. muutosalueella ei ole maanalaista varausta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 8682 (vahvistettu 2.8.1983). Kaavan mukaan alueella on hallintorakennusten korttelialue (YH) ja puistoaluetta (VP) sekä katualuetta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa rakennuskielto 12259 yleiskaavan laatimiseksi.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Kortteli-, katu- ja puistoalueet ovat yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

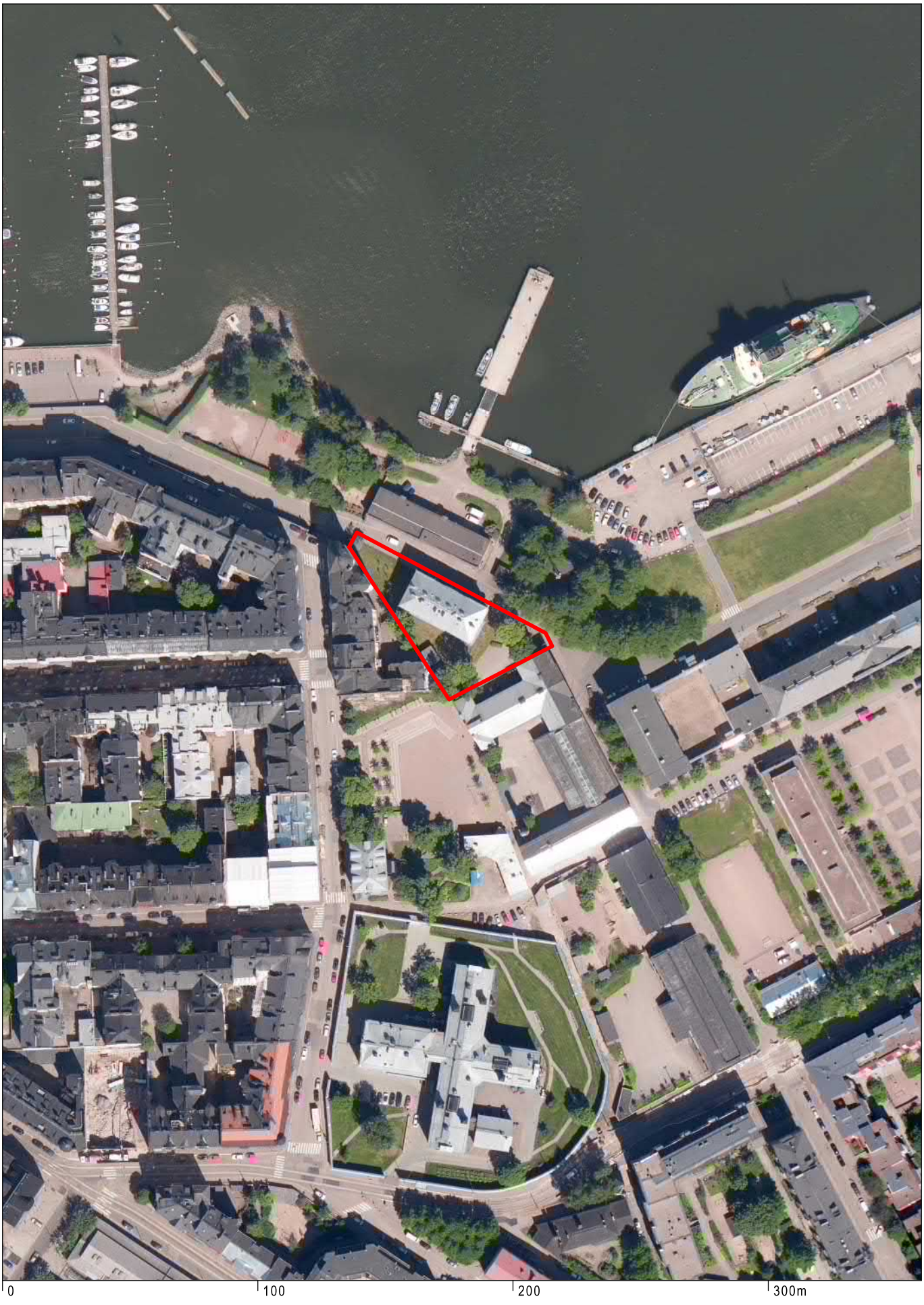
Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2016 tontin omistajan hakemuksesta.

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen.



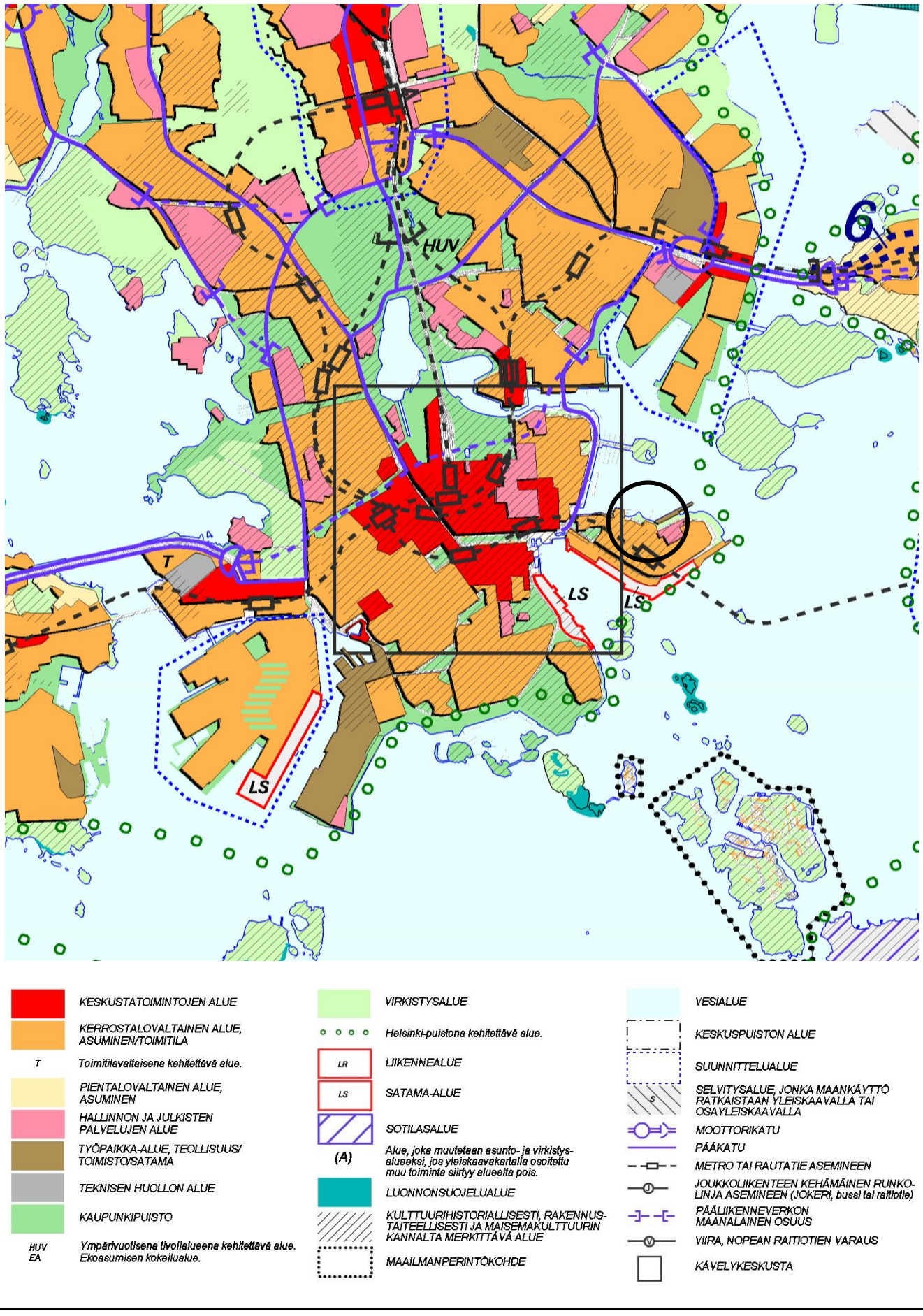
Sijaintikartta
Katajanokka, Laivastokatu 20

Helsinki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Keskusta



Ilmakuva
Katajanokka,Laivastokatu 20

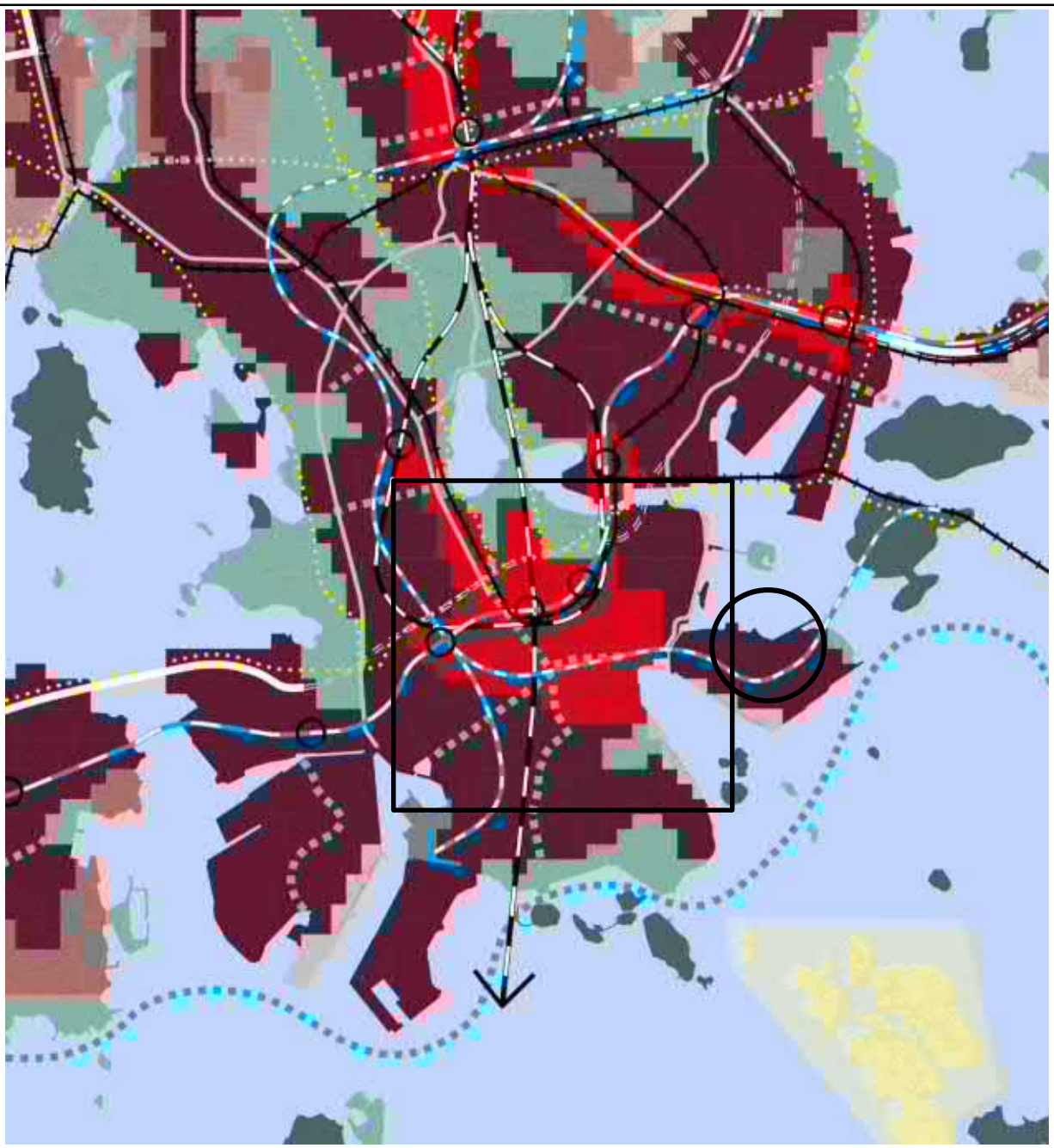
Helsinki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Keskusta



Ote yleiskaava 2002:sta

Katajanokka, Laivastokatu 20

Helsinki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Keskusta



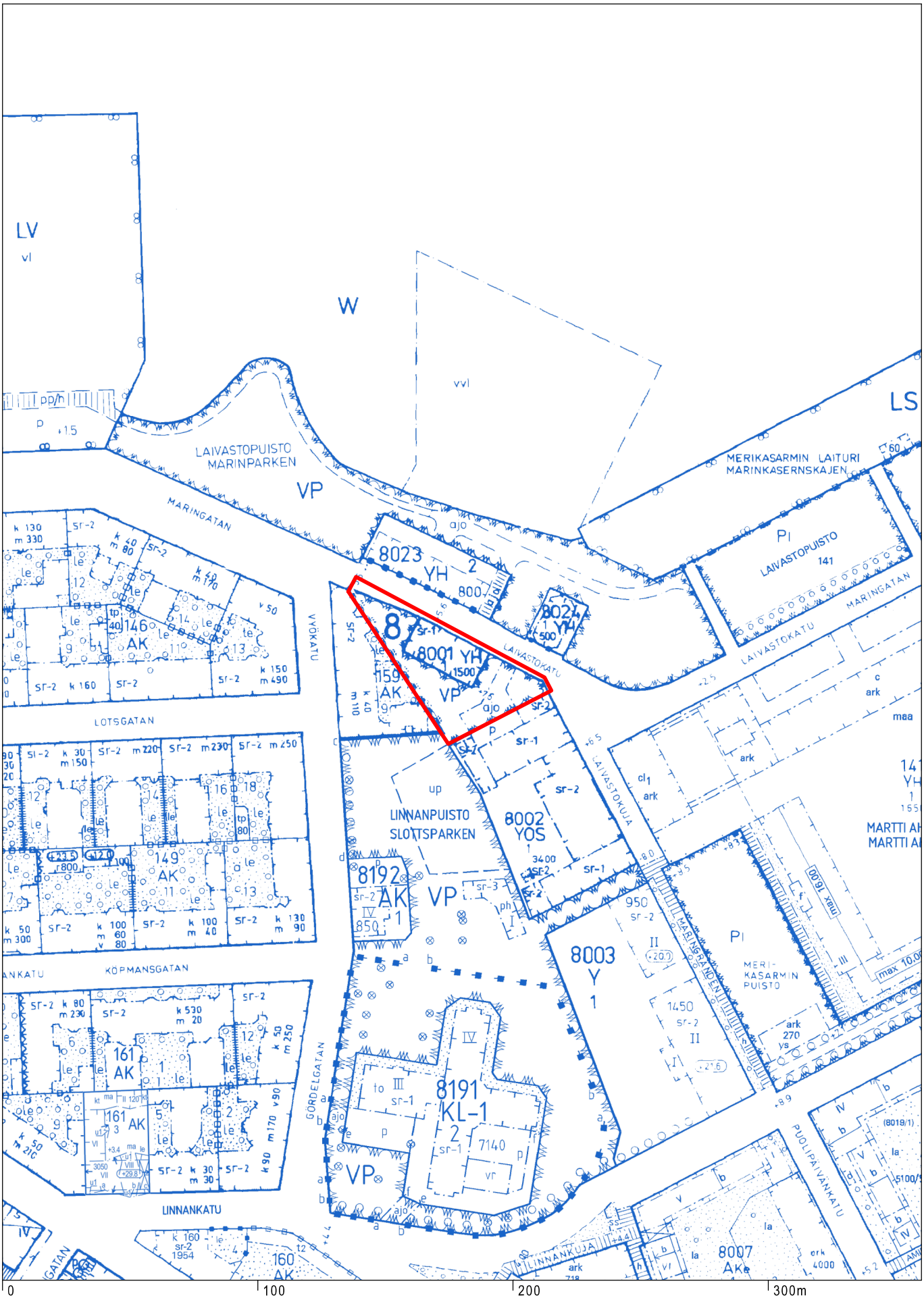
Liike- ja palvelukeskusta C1
Kantakaupunki C2
Lähikeskusta C3
Asuntovaltainen alue A1
Asuntovaltainen alue A2
Asuntovaltainen alue A3
Asuntovaltainen alue A4
Suomenlinnan aluekokonaisuus
Toimitila-alue
Yhdyskuntateknisen huollon alue

Satama
Puolustusvoimien alue
Virkistys- ja viheralue
Merellisen virkistyksen ja matkailun alue
Viheryhteys
Rantaraitti
Vesialue
Rautatie asemineen
Metro asemineen
Raideliikenteen runkoyhteys

Pikaraitiotie
Raideliikenteen yhteystarve
Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
Kaupunkibulevardi
Pääkatu
Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
Baanaverkko
Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.

Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Katajanokka, Laivastokatu 20

Helsinki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Keskusta



Ote ajantasa-kaavasta
Katajanokka, Laivastokatu 20

Helsinki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Keskusta