KÖYDENPUNOJANKATU 7

4. KAMPPI KORTTELI 81 TONTTI 37

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12534

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
4. kaupunginosan (Kamppi)
korttelin 81 tonttia 37

Kaavan nimi:
Köydenpunojankatu 7

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 26.4.2016
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Kampin kaupunginosassa, osoitteessa Köydenpunojankatu 7

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö
Hanna Kiema, arkkitehti
Kirsti Rantanen, arkkitehti
Kaavapiirtäminen: Merit Tuomi, suunnitteluavustaja
Liikenne- ja katusuunnittelu: Juuso Helander, liikenneinsinööri
Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti
Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti
Teknistaloudelliset asiat: Raila Hoivanen, diplomi-insinööri,
Miia Paatsema, diplomi-insinööri

Hakijataho

Asunto Oy Nuoranpunojankatu 7

Hankesuunnittelu

Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy: Selina Anttinen, arkkitehti SAFA

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ 5
ASEMAKAAVAN KUVAUS 5
Tavoitteet 5
Mitoitus 5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet 6
Liikenne 8
Palvelut 9
Esteettömyys 9
Luonnonympäristö ja ekologinen kestävyys 9
Suojelukohteet 10
Yhdyskuntatekninen huolto 10
Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen 10
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka 11
Vaikutukset 11
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 13
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET 17

LIITTEET

1 Seurantalomake
2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3 Kuvat ja kartat
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)

4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
- Palotekninen muistio, L2 Paloturvallisuus Oy, 7.5.2018.
- Lausunto puiden säilymisestä, Puidenhoitajien Oy, 12.5.2018,
- Perustamistapalausunto, Geotek Oy, 9.2.2016

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia Kampissa osoitteessa Köydenpunojankatu 7. Kaavaratkaisu mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen tontin sisäpihalle autotallirakennuksen tilalle suunniteltuun 4–5-kerroksiseen lisärakennukseen, jonka laajuus on 935 k-m^2. Asuntoja piharakennukseen syntyy yhteensä arviolta 12 kpl. Tontilta poistuvat pysäköintipaikat on tarkoitus sijoittaa tontin läheisyydessä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Asemakaavan muutoksen yhteydessä suojelumääräyksiä ja pihamääräyksiä tarkennetaan koko tontin osalta.

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

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa 4–5-kerroksiseen lisärakennuksen rakentaminen sisäpihalle autotallirakennuksen paikalle. Asemakaavan muutoksessa määritellään samalla tonttia koskevat auto- ja polkupyöräpaikkavaatimukset ja mm. pihaa koskevat määräykset. Kadunvarsirakennuksen suojelumääräyksiä päivitetään ja sen maantasokerros varataan liike-, myymälä-, toimisto- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kaavoitetaan uusia asuntoja keskustaan ja edistetään täydennysrakentamista ja uusien asuntojen laadukkaita toteutustapoja.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2 023 m^2.

Suunnittelualueen kokonaiskerrosala on 6150 k-m^2. Olemassa olevalle kadunvarsirakennukselle on osoitettu 5215 k-m^2 ja uudisrakennukselle 935 k-m^2. Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 1 295 k-m^2. Kerrosalan lisäys muodostuu uudisrakennuksesta sekä olemassa olevan rakennuksen toteutuneen kerrosalan ja voimassa olevan asemakaavan mukaisen kerrosalan erotuksesta.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaavamuutoksen kohteena oleva asuinkerrostalotontti sijaitsee Kampissa osoitteessa Köydenpunojankatu 7. Kampin kaupunginosa on tiiviisti rakennettua kaupunkiympäristöä umpikortteleineen ja se kuuluu Helsingin historialliseen keskusta-alueeseen. Kampin länsiosa on asuinkerrostalovaltaista aluetta. Alueen rakennuskannan ikä korttelien sisälläkin vaihtelee hyvin paljon, yhtenäisiä alue- tai korttelikokonaisuuksia muodostamatta.

Suunnittelualue sijaitsee korttelin päässä Hietalahden satama-altaasta ja lähellä Länsilinkin liikennealuetta. Alue on rauhallinen, sillä Eerikinkadun jatke Ruoholahdenrantaan on suljettu ajoneuvoliikenteeltä. Köydenpunojankadun kohdalla Kalevankatu kulkee kahdessa tasossa. Tasoeron suuruus on korkeimmillaan pari metriä.

Kalevankadun ja Köydenpunojankadun kulmassa sijaitseva, arkkitehti David Frölander-Ulfin suunnittelema viisikerroksinen asuinrakennus on valmistunut vuonna 1924, ja tyylillisesti rakennus edustaa 1920-luvun klassisoivaa arkkitehtuuria, jossa on myös barokkisia piirteitä. Ullakolla sijaitsee ateljeehuoneisto. Pihalla sijaitseva L-muotoinen yksikerroksinen autotallirakennus on samalta ajalta ja sinänsä arvokas muistuma autoistumisen alkuajoilta.

Kadunvarsirakennuksen 1. kerroksissa sekä Kalevankadun että Köydenpunojankadun puolella sijaitsee toimistotiloja.

Ullakko on tarkoitus muuttaa asuinkäyttöön. Lupaa on tarkoitus hakea ullakkorakentamista koskevan alueellisen poikkeamisen perusteella.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueella kadunvarsirakennuksen ensimmäinen kerros tulee varata liike-, toimisto- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Korttelialueelle saa sijoittaa olemassa olevan kadunvarsirakennuksen lisäksi uuden 4-5-kerroksisen piharakennuksen.

Tontti on jaettu kahteen rakennusalaan, joista kadunvarsirakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta toteutuneen kerrosalan verran 5 215 k-m². Uudelle piharakennukselle on osoitettu kerrosalaa 935 k-m². Yhteis- ja varastotilat sekä tekniset tilat saa rakentaa kerrosalan lisäksi.

Uudisrakennus

Rakennuksen massat jatkavat viereisten piharakennusten massoja räystäskorkojen ollessa samantyyppiset. Uusi piharakennus hahmottuu kahtena erillisenä rakennusmassana, jotka yhdistyvät toisiinsa parvekemaisin tasoin. Viisikerroksisen uudisosan ylin kerros liittyy naapurikiinteistöön kattokerrokseen asunnon kattoterassin välityksellä. Uudisrakennuksen mitoituksessa on otettu huomioon naapuritonttien valaistusolosuhteet, joten valokulmasääntö toteutuu viereisen kiinteistön asuntoihin nähden.

Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ja sopeutua kaupunkikuvallisesti arvokkaan ympäristön ominaispiirteisiin. Julkisivujen tulee olla ilmeeltään harkittuja ja pelkistettyjä, kantakaupungin piharakennuksille tyypilliseen tapaan. Julkisivujen tulee olla vaaleita ja kolmikerrosrapattuja.

Kattomaailman massoitteluun ja ilmeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kattoterasseja ei saa kattaa tai lasittaa. Neljä- ja viisikerroksisten rakennusosien tulee olla harjakattoisia ja katemateriaalina tulee käyttää konesaumattua peltiä. Ilmavaihtokonehuoneet ja muut tekniset laitteet tulee sijoittaa varsinaisen kattopinnan alapuolelle. Vesikaton päälle sijoittuvat hormit, laitteet ja niiden näkyvät osat on suunniteltava osana arkkitehtuuria, kaupunkikuvaa ja kaupunkinäkymiä. Mahdolliset parvekkeet sijoitetaan rakennuksen julkisivulinjasta sisäänvedettyinä, ranskalaiset parvekkeet pienin ulokelaatoin ovat myös mahdollisia.

Rakennuksen maantasokerrokseen on sijoitettava koko tonttia palveleva jätehuoltotila. Rakennuksen irtaimistovarastot sekä ulkoiluvälinevarasto pyöräpaikkoineen on sijoitettava maantasokerrokseen.

Kadunvarsirakennus

Kadunvarsirakennuksen suojelumääräys päivitetään sr-2-määräykseksi: Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Irtaimistovarastot, polkupyörä- ja ulkoiluvälinevarasto, talopesula, talosauna ja harrastustila sijaitsevat rakennuksen kellarikerroksessa. Katutasossa sijaitsevat tilat on osoitettu liike-, toimisto- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi, jotka elävöittävät katuympäristöä ja

edesauttavat kantakaupungin toiminnallisesti monipuolisen kaupunkirakenteen säilymistä ja kehittämistä.

Piha-alue

Tontilla tulee olla vähintään kaksi maavaraista puuta. Lähtökohtaisesti olemassa olevat puut säilytetään. Hulevedet tulee viivyttää tontilla. Maanpäälliset autopaikat pihamaalta poistetaan. Piha suunnitellaan ja rakennetaan viihtyisäksi oleskelualueeksi ympäristöönsä sopivin vanhan rakennuskannan rakennusaikakauden mukaisin laadukkain materiaalein. Tontilla tulee varautua erillisviemäröintiin.

Tomutuslaitteita ei saa sijoittaa pihamaalle ja jätehuone on sijoitettava uudisrakennukseen.

Liikenne

Lähtökohdat

Asuinkerrostalotontti sijaitsee Kalevankadun rauhallisella kokoojakatuosuudella. Kalevankatu kulkee Köydenpunojankadun risteyksen kohdalla kahdessa tasoissa, ja alemmalla tasolla kulkee raitiovaunulinja. Köydenpunojanpuistikon länsipäässä sijaitsee raitiovaunupysäkki. HSL:n linjastosuunnitelman arvion mukaan säännöllistä raitiovaunuliikennettä ei tällä kohtaa tule enää kulkemaan vuoden 2024 jälkeen. Pihan puolella oleskelualueille edellytetty melun enimmäistasovaatimus täyttyy.

Tontilla sijaitsee 9 autopaikkaa purettaviksi aiotuissa autotalleissa. Lisäksi pihalla sijaitsee voimassa olevan asemakaavan vastaisesti autopaikkoja, joilla ei ole rakennuslupaa.

Pääosa asukkaiden pyöristä sijaitsee autotallirakennuksessa. Olemassa olevaan rakennukseen on rakennettu kellariin uusi varasto polkupyörille, jonne on järjestetty helppo sisäänkäyntiyhteys.

Kaavaratkaisu

Asuinrakennuksia koskevien autopaikkojen määrän laskentaohjeiden mukaan autopaikojen laskennallinen tarve on 35 autopaikkaa (1 ap / 150 as.k-m^2). Kadunvarsirakennukselle ei kuitenkaan edellytetä osoitettavan nykyisen autopaikkojen laskentaohjeen mukaisia autopaikkoja, sillä niitä ei ole edellytetty rakennuksen rakennusaikana. Nykyiset 9 poistuvaa autopaikkaa on kuitenkin yhä edelleen osoitettava asukkaiden käyttöön, mutta ne saadaan osoittaa myös tontin ulkopuolelta, esim. lähistöllä olevasta pysäköintilaitoksesta.

Uuden asuinkerrosalan jäädessä alle 1 200 k-m^2:n ei sen osalle tarvitse osoittaa uusia autopaikkoja.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat 1 pp / 30 k-m^2 tai 3 pp / as. Vähintään 75 % paikoista tulee sijoittaa helposti saavutettaviin sisätiloihin. Piharakennuksen osalta määräyksen mukaiset pyöräpaikat voidaan toteuttaa, mutta kadunvarsirakennuksesta ei löydy riittäviä ja tarkoituksenmukaisia tiloja määräysten mukaisille pyöräpaikoille. Pyöräpaikkoja on kuitenkin oltava vähintään 70 % osoitetusta pyöräpaikkavaatimuksesta. Olemassa olevaan rakennukseen on rakennettu uudet pyöränsäilytystilat kellariin, johon mahtuu noin 50 pyörää. Kellariin järjestetään rampein sujuva yhteys pihalta.

Palvelut

Lähtökohdat

Keskustan ja Ruoholahden sekä lähitulevaisuudessa myös Jätkäsaaren monipuoliset palvelut ovat kävelyetäisyydellä tai lyhyen raitiovaunu- tai bussimatkan päässä asemakaava-alueelta.

Kaavaratkaisu

Kadunvarsirakennuksen maantasokerros sekä Kalevankadun että Köydenpunojankadun puolella varataan liike-, toimisto- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö ja ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Pihalla kasvaa maanvaraisesti kaksi suurta lehmusta, jotka tarjoavat varjoa pihalle kesäisin. Lisäksi puilla on suuri merkitys pihan viihtyisyyden kannalta.

Kaavaratkaisu

Molemmat maanvaraisella alustalla kasvavat suurikokoiset puut tulee lähtökohtaisesti säilyttää. Jos olemassa olevien puiden säilyminen ei pakottavista syistä ole mahdollista, tulee tontille istuttaa kaksi uutta ja suurikokoista, maanvaraista puuta. Vettäläpäiseviä pintoja lisätään hulevesien imeyttämiseksi erityisesti puiden juuristoalueella.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kadunvarsirakennus on suojeltu S_0-merkinnällä: Kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tärvelevät katujulkisivujen tyyliä tai kadun puoleisen vesikaton perusmuotoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Sisäpihalla sijaitsevaa autotallia ei ole suojeltu.

Kaavaratkaisu

Kadunvarsirakennukselle on laadittu tarkennetut suojelumääräykset, jotta rakennuksen rakennustaiteellisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen voidaan turvata. Kadunvarsirakennuksen suojelumääräys on päivitetty sr-2-määräykseksi: Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kadunvarsirakennus on liitetty yhdyskuntateknisen huollon verkostoon, eikä siihen liittyviin ratkaisuihin ole tehty muutoksia. Piharakennus tullaan liittämään samaan verkostoon.

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Lähtökohdat

Rakennusalueella sijaitsee yksikerroksinen autotallirakennus sekä asfaltoitu piha-alue.

Asfalttikerroksen alla ovat pihan rakennekerrokset. Kallionpintaa peittää ohut kitkamaakerrostuma. Kallionpinta sijaitsee noin 0.85…1.7 m syvyydellä maanpinnasta, noin tasovälillä +5.3…+6.4.

Pohjavedenpinta seurailee kallionpintaa.

Kaavaratkaisu

Tuleva rakennus voidaan perustaa murskekerroksen välityksellä louhitun kallion varaan tai suoraan kallionvaraisesti. Alapohja voidaan tehdä maanvaraisena.

Ennen rakennustöiden aloittamista on tehtävä ympäristöselvitys, jossa selvitetään naapurikiinteistöjen perustamistapa.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Sisäpihalle ei mahdu pelastuslaitoksen tikasauto, joten uuden piharakennuksen asuntojen varatiejärjestelyt voidaan hoitaa pelastuslaitoksen toimenpitein vetotikkailla vain 10 metriin asti.

Kadunvarsirakennuksen pelastusolosuhteet säilyvät ennallaan.

Kaavaratkaisu

Paloteknisiä suunnitteluratkaisuja ja asuntojen hätäpoistumisjärjestelyjä on alustavasti tutkittu viitesuunnitelman laatimisen yhteydessä. Viitesuunnitelmassa varateinä toimivat asuntojen ranskalaiset parvekkeet. Varateiden ikkunat ovat lattiatasoon asti, jotta tikkaiden avulla voidaan pelastaa 4. kerrokseen asti (10 metriin asti). 5. kerroksen osalta varatie voidaan ratkaista esimerkiksi varatieikkunalla, jonka alla on tikkaat / askelmat alemmalle parveketasolle.

Pelastusturvallisuusratkaisut tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta sekä lisää ja monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Ratkaisu edesauttaa yleiskaavan edellyttämän ja kantakaupungille ominaisen kadunvarren myymälä-, liike- ja työtilatarjonnan säilymistä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Ympäristön liikennejärjestelyt pysyvät ennallaan eikä liikenteen katsota lisääntyvän Kalevankadulla. Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta liikenteeseen eikä teknisen huollon järjestämiseen.

Asukaspysäköinti alueella lisääntyy mahdollisesti täydennysrakentamisen myötä. Tontti sijaitsee asukaspysäköintitunnusalueella C, missä on noin 2490 pysäköintitunnuspaikkaa ja myönnettyjä asukas- ja yrityspysäköintitunnuksia 3 885 kappaletta (tilanne 01/2018). Alueen pysäköintipaikkojen ja tunnusten suhde on 1,56. Viereisessä korttelissa sijaitsee pysäköintilaitos, josta on mahdollista vuokrata autopaikkoja.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kadunvarsirakennukselle asetetut, päivitetyt suojelumääräykset turvaavat sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot pysyvästi, ja sen asema kaupunkikuvassa säilyy ennallaan.

Uudisrakennus jatkaa kantakaupungille tyypillisten, asuintonttien perälle rakennettujen, useampikerroksisten piharakennusten perinnettä, joskin aiemmasta poiketen käyttötarkoitus on alusta alkaen asuminen, pienteollisuuden ja työtilojen sijaan. Uudisrakennuksen arkkitehtuuriin ja julkisivumateriaaleihin liittyvät määräykset määräävät sovittamaan uudisrakennuksen osaksi kaupunkikuvallisesti arvokasta ympäristöä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen, joukkoliikenneyhteyksiin, palveluihin ja asuintonttiin tukeutuva täydennysrakentaminen on resurssitehokasta ja vähentää yksityisautoilun tarvetta. Asemakaavaratkaisu turvaa kaupunkivihreän määrän ja lisää vettäläpäisevien pintojen määrää tontilla hilliten siten ilmastomuutoksen vaikutuksia.

Vaikutukset asumiseen, naapuritonttien olosuhteisiin, ihmisten turvallisuuteen ja eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä

Näkymät joistain asunnoista sekä naapuripihoilta osin heikkenevät, mutta lisärakentamisen vaikutus naapurien näkymiin on kuitenkin vähäinen, samoin kuin varjostusvaikutukset naapuripihojen ja –asuntojen suuntaan. Tontin oma piha-alue pienenee selvästi, mutta autopaikkojen poistumisen myötä pihan käyttökelpoisuus oleskeluun paranee. Olemassa olevien puiden säilyttäminen on viihtyisyyden kannalta keskeistä.

Uusien, esteettömien asuntojen rakentaminen edesauttaa mm. senioreiden asumis- ja toimintamahdollisuuksia alueella.

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

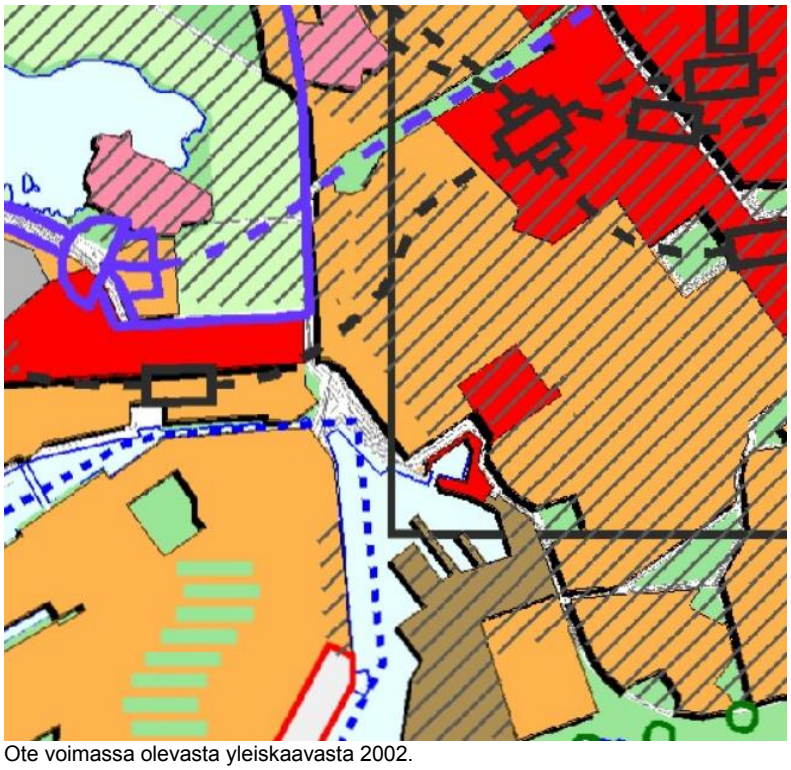
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostaloval-taista asumisen ja toimitilojen aluetta, joka on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää. Lisäksi alue kuuluu kävelykeskustaksi merkitylle alueelle. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta 2002.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alueella on merkintä kantakaupunki (C2), jolla tarkoitetaan sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena kehitettävää aluetta. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on uuden yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Ote uudesta yleiskaavasta

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 8501 (vahvistettu 25.10.2016). Asemakaavan mukaan tontti kuuluu asuinkerrostalojen korttelialueeseen (AK). Kadun varteen on osoitettu rakennusala viisikerroksiselle rakennukselle, jonka enimmäiskerrosala on 4 855 k-m^2.

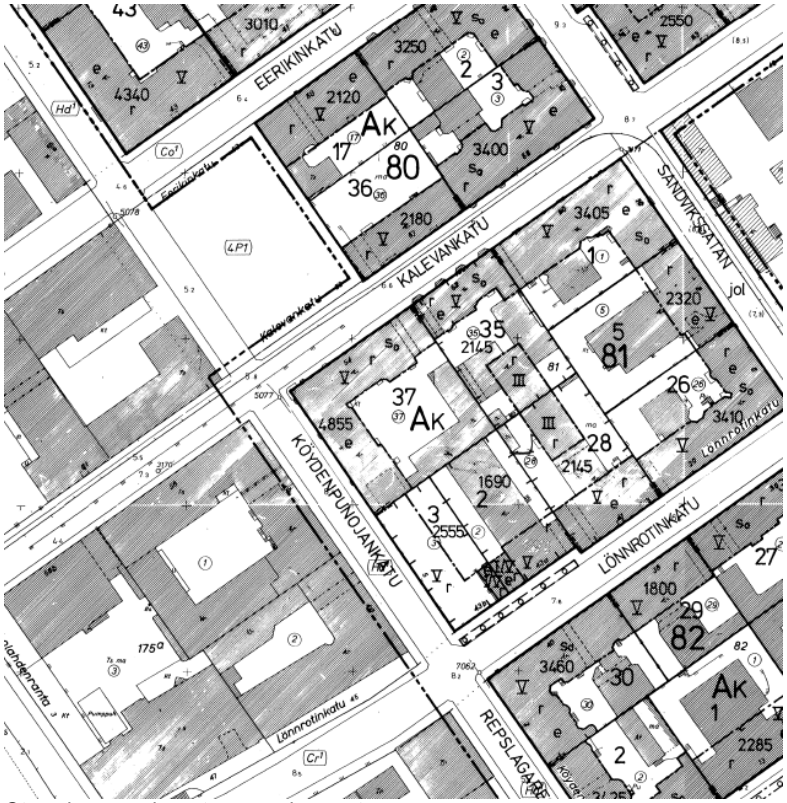
Tontilla oleva kadunvarsirakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä s_0: kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala. Tässä tontinosassa sijaitsevaa rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tärvelevät julkisivujen tyyliä tai kadunpuoleisen vesikaton perusmuotoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Rakennusalaa koskee lisäksi merkintä e, joka sallii liike-, toimisto- ja sosiaalisten palvelu- tai näihin verrattavien tilojen sijoittamisen kadunvarsirakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Rakennuksen ullakolle saa sisustaa sallitun kerrosalan lisäksi 100 m^2 suuruisen saunatilan rakennuksen asukkaita varten.

Tontille on sijoitettava 1 autopaikka / 120 m² kerrosalaa,
1 ap / 150 m^2 asiakaspalvelukerrosalaa ja 1 ap / 350 m^2 toimistokerrosalaa. Huoltoajoneuvoa lukuun ottamatta yhtään autopaikka

ei saa sijoittaa pihamaalle vaan ne on sijoitettava maan alle. Pihaala on istutettava ja varustettava leikki- ja ulko-oleskelutilaksi.

Alueella voimassa oleva asemakaava on niin sanottu kaksitasoinen asemakaava, mikä tarkoittaa, että ennen vuotta 1969 rakennetussa rakennuksessa voidaan tietyin ehdoin poiketa mm. alueen käyttötarkoituksesta, rakennusalasta, enimmäiskerrosalasta sekä autopaikkojen vähimmäismäärästä.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut 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 2015 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- rakennusvalvontapalvelut

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 viraston verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Eira-Kamppi -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa (viitesuunnitelma) oli nähtävillä 11.5.–1.6.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Info- ja näyttelytila Laiturilla oli esillä myös pienoismalli. Suunnittelija oli tavattavissa Laiturilla 23.5.2016.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat tontin arvoon ja paloteknisiin ratkaisuihin. Helen Oy:llä, Helsingin seudun ympäristöpalveluilla (HSY), kiinteistöviraston geoteknisellä osastolla ei ollut huomautettavaa asiasta. Kaupunginmuseo ei nähnyt tarvetta lausunnon antamiseen.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä valmisteluaineistoa koskevia mielipidekirjeitä saapui 2 kpl.

Mielipiteet kohdistuivat uuden piharakennuksen naapuritontteja näkymiä peittäviin ja varjostaviin vaikutuksiin, arkkitehtuurin poikkeavuuteen ympäristöstään, sadeveden ohjautumiseen mahdollisesti naapurirakennuksen katolle sekä saunatilan kattoterassin aiheuttamiin melu- ja turvallisuushaittoihin.

Myös pysäköintihallin vaatimien louhinta- ja räjäytystöiden aiheuttamat mahdolliset vauriot naapuritalolle sekä vaikutukset pohjaveden liikkeisiin arveluttivat, samoin kuin autoilun lisääntyminen alueella pysäköintihallin rakentaminen myötä.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että rakennusmassaa on muotoiltu uudelleen. Sekä korkoja että valokulmia on tarkistettu niin, että valokulma naapuritontille toteutuu. Pysäköinti ratkaistaan tontin ulkopuolella.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

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

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 12.7.2018

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	**Täyttämispvm**	25.06.2018
Kaavan nimi	Köydenpunojankatu 7		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	26.04.2016
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	09112534
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2023	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,2023

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2023**	**100,0**	**6150**	**3,04**		**1320**
A yhteensä	0,2023	100,0	6150	3,04		1320
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**5215**		**360**

Alamerkinnät

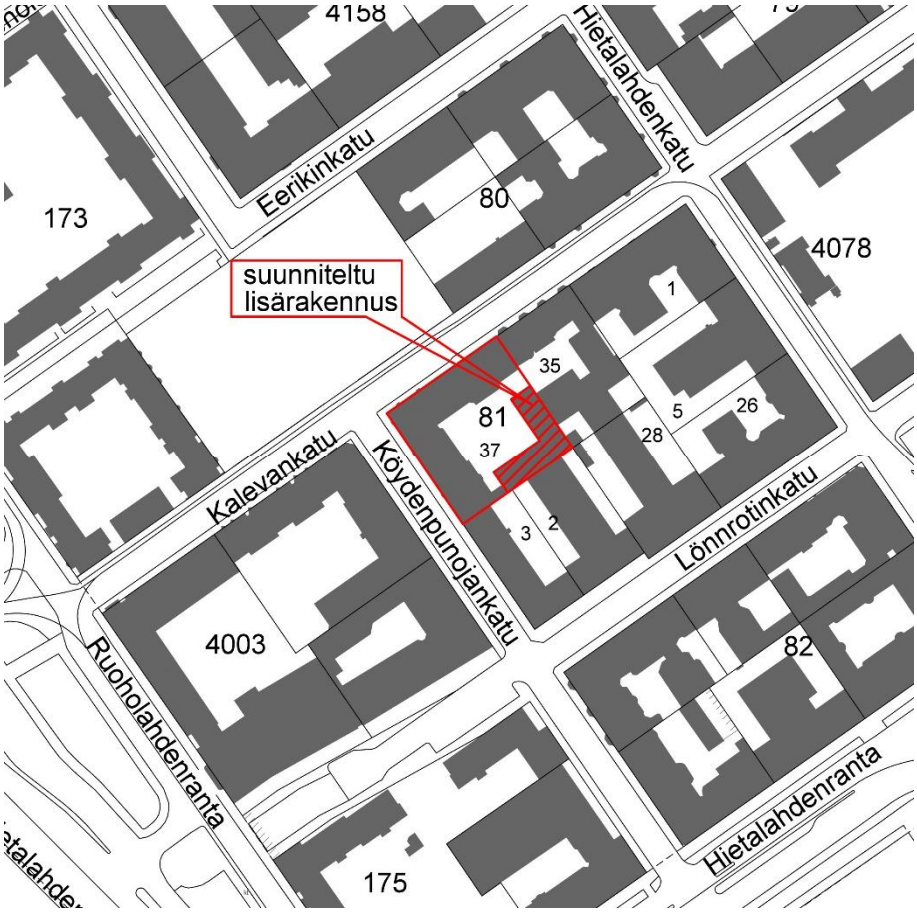
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2023**	**100,0**	**6150**	**3,04**		**1320**
A yhteensä	0,2023	100,0	6150	3,04		1320
AK	0,2023	100,0	6150	3,04		1320
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**5215**		**360**
Asemakaava	1	5215		360

KÖYDENPUNOJANKATU 7 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia osoitteessa Köydenpunojankatu (4/81/37). Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien asuntojen rakentamisen rakennuksen sisäpihalle suunniteltuun 4-5-kerroksiseen lisärakennukseen (noin 1 000 k-m^2). Asuntoja piharakennukseen syntyy yhteensä arviolta 8 kpl. Maanalaisiin pysäköintitiloihin on tarkoitus sijoittaa noin 20 autopaikkaa.

Osallistuminen ja aineistot

Suunnittelija on tavattavissa kaupunkisuunnittelun info- ja näyttelytila Laiturilla 23.5. klo 16.30−18.00, osoitteessa Narinkka 2.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viitesuunnitelma) on esillä 11.5.−1.6.2016 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Laiturilla on esillä myös pienoismalli.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 1.6.2016.**

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, Kaupunkisuunnitteluvirasto, 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.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset, ym.
  - Eteläiset kaupunginosat ry
  - Kampin kaupunginosayhdistys
  - Helsingin Yrittäjät
  - Gasum Oy
  - Aurora Kaasunjakelu Oy
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - kaupunginmuseo
  - kiinteistöviraston geotekninen osasto
  - kiinteistöviraston tonttiosasto

- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

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

Voimassa olevassa asemakaavassa (1982) tontti on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kadunvarsirakennuksen suurin sallittu kerrosluku on viisi, ja tontin rakennusoikeus on 4 855 k-m^2. Autopaikkoja on voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennettava 1 ap / 120 k-m^2. Tontilla olevan rakennuksen laajuus on rekisteritietojen mukaan 5 555 k-m^2.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi, joka on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä.

Helsingin uudessa yleiskaavaehdotuksessa (2015) alueella on merkintä "kantakaupunki" (C2), mikä tarkoittaa sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palveluiden, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalveluiden sekä kaupunkikulttuurin alueena kehitettävää aluetta.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja rakennuskielto:
- Viitesuunnitelma: Arkkitehtitoimisto Markus Lindroos Ky, 2014
- Alueella on voimassa rakennuskielto nro 12259 yleiskaavan laatimiseksi, mikä koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Tontilla sijaitsee 1924 rakennettu viisikerroksinen asuintalo, jonka 1. kerroksessa Kalevankadun varressa sijaitsee myös toimistotiloja. Osin

maanpäällisessä kellarikerroksessa sijaitsee varasto- ym. aputiloja. Yksikerroksisessa piharakennuksessa sijaitsee jätehuone, polkupyörä-suoja sekä autotalleja. Piharakennukselle ei ole osoitettu rakennusalaa.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö
Kirsti Rantanen, arkkitehti, p. (09) 310 37074, kirsti.rantanen@hel.fi

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

Teknistaloudelliset asiat
Raila Hoivanen, DI, p. (09) 310 37482, raila.hoivanen@hel.fi

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

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2015 tontin omistajan hakemuksesta

OAS

- vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/ksv sekä lehti-ilmoituksella Kamppi-Eira -lehdessä
- OAS nähtävillä 11.5.-1.6.2016, suunnittelija on tavattavissa 23.5.2016 info- ja näyttelytila Laiturilla
- OAS:sta ja valmisteluaineistosta on mahdollisuus esittää mielipiteitä

Ehdotus

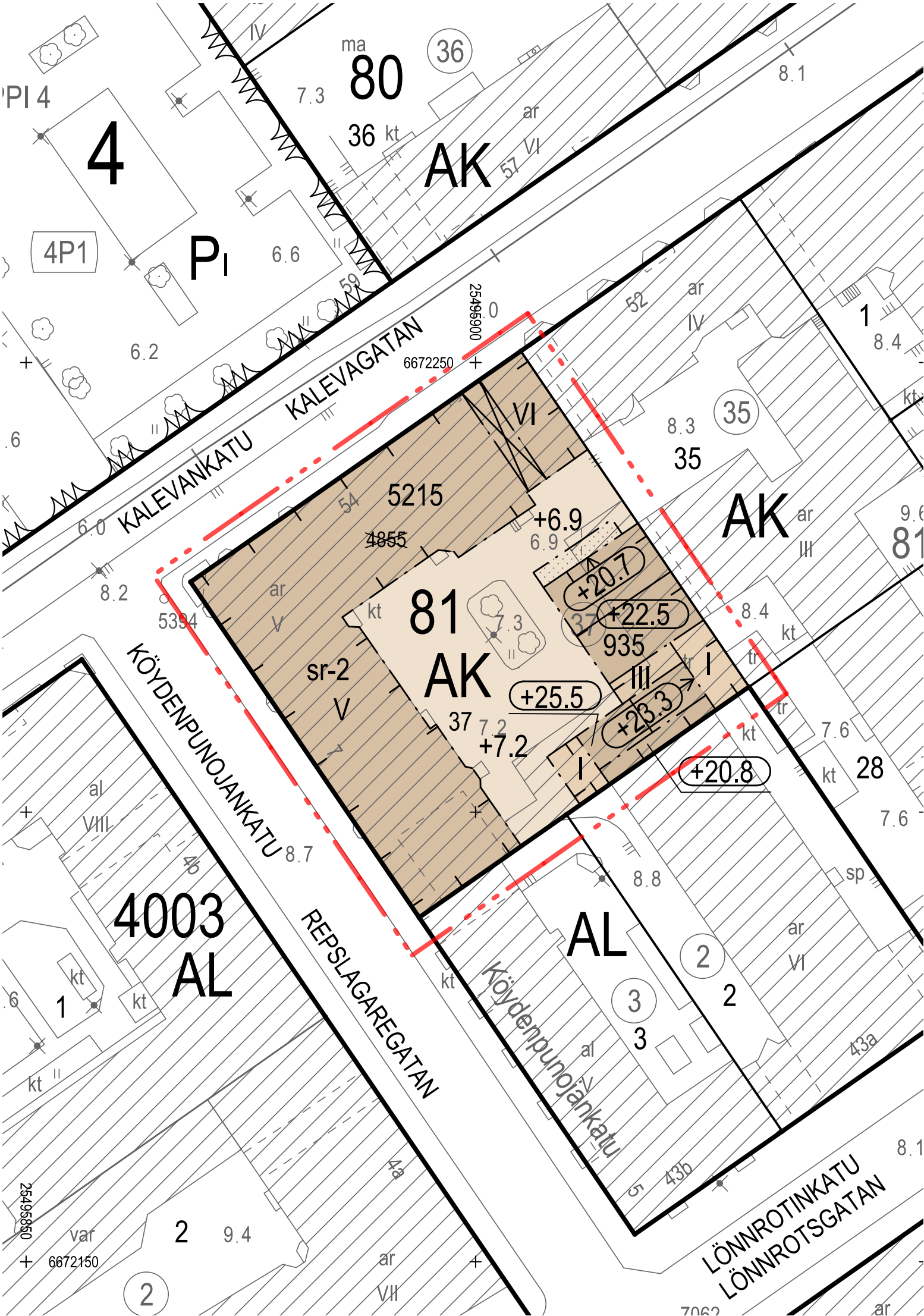
- kaavaehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle arviolta syksyllä 2016
- kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, Metro-lehdessä, verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset sekä Helsingin kaupungin kirjaamon ilmoitustaululla
- viranomaisilta pyydetään lausunnot ja kaavaehdotuksesta on mahdollisuus tehdä muistutus
- tarvittaessa lausunnot ja muistutukset käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa

Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- kaava tulee voimaan.

Ilmakuva
Kamppi kortteli 81 tontti 37
Köydenpunojankatu 7

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö / Kantakaupunki


4
4P1
PI
80
36
AK
KALEVAGATAN
KALEVANKATU
5215
4855
81
AK
sr-2
+6.9
+20.7
+22.5
935
+25.5
+23.3
+7.2
+20.8
35
AK
KÖYDENPUNOJANKATU
REPSLAGAREGATAN
4003
AL
AL
Köydenpunojankatu
LÖNNROTINKATU
LÖNNROTSGATAN
28
2
3
25495900
6672250
25495850
6672150

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kadunvarsirakennuksen ensimmäinen kerros tulee varata liike-, toimisto- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Ohjeellinen tontin raja.

81 — Korttelin numero.

37 — Ohjeellisen tontin numero.

5215 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

+7.2 — Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

+25.5 — Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

+23.3 — Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Rakennusala.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Istutettava alueen osa.

RAKENNUSSUOJELU

sr-2 — Kaupunkikuvallisesti, rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokas rakennus.

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

Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden säilyttäminen.

Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

RAKENNUSOIKEUS JA TILAT

Tontilla asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävästi varastotiloja ja yhteisiä vapaa-ajantiloja.

Asukkaiden varastot ja yhteistilat sekä toiminnan vaatimat tekniset tilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

UUDISRAKENNUS

Rakennuksen kattomuotoina tulee olla harjakatto. Kattojen katemateriaalina tulee olla konesaumattu pelti.

Rakennuksen tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ja sopetua kaupunkikuvallisesti arvokkaan ympäristön ominaispiirteisiin. Julkisivujen tulee olla ilmeeltään pelkistettyjä.

Rakennuksen julkisivumateriaalina on käytettävä kolmikerrosrappausta. Julkisivut tulee olla vaaleaksi rapattuja.

Rakennus tulee hahmottua kahtena erillisenä rakennusmassana. Rakennusmassat saavat liittyä toisiinsa parvekemaisin tasoin tai kulkuyhteyksin, joita ei saa lasittaa.

Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä tai ranskalaisia parvekkeita.

Kattoterasseja ei saa kattaa eikä lasittaa.

IV-konehuoneet ja vastaavat tulee sijoittaa varsinaisen kattopinnan alapuolelle.

Ilmanvaihtoon ja muuhun talotekniikkaan liittyvät vesikaton päälle sijoittuvat hormit, laitteet ja niiden näkyvät osat on suunniteltava osana rakennuksen arkkitehtuuria, kaupunkikuvaa ja kaupunkinäkymiä.

PIHA

Piha-alue on suunniteltava ja toteutettava viihtyisäksi ulko-oleskelualueeksi ympäristöönsä sopivin vanhan rakennuskannan rakennusaikakauden mukaisin laadukkain materiaalein. Pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja, tomutuslaitteita tai jätehuollon tiloja.

Tontilla tulee varautua erillisviemäröintiin.

Tontilla tulee olla vähintään kaksi maanvaraista puuta. Lähtökohtaisesti olemassa olevat puut tulee säilyttää.

Hulevedet tulee viivyttää tontilla.

PYSÄKÖINTI

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:
1 pp / 30 m2 asuntokerrosalaa tai 3 pp / asunto.

Asuntojen osalta vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1000 k-m2 ulko-ovien läheisyydestä.

Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijaita helposti saavutettavissa sisätiloissa.

Sekä ulkona sijaitsevien asukkaiden polkupyöräpaikkojen että vieraspysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Asukkaiden käyttöön on osoitettava 9 autopaikkaa. Autopaikat saa sijoittaa pysäköintilaitokseen tai muille korttelialueille korkeintaan 400 metrin etäisyydelle omasta korttelialueesta.

MUUTA

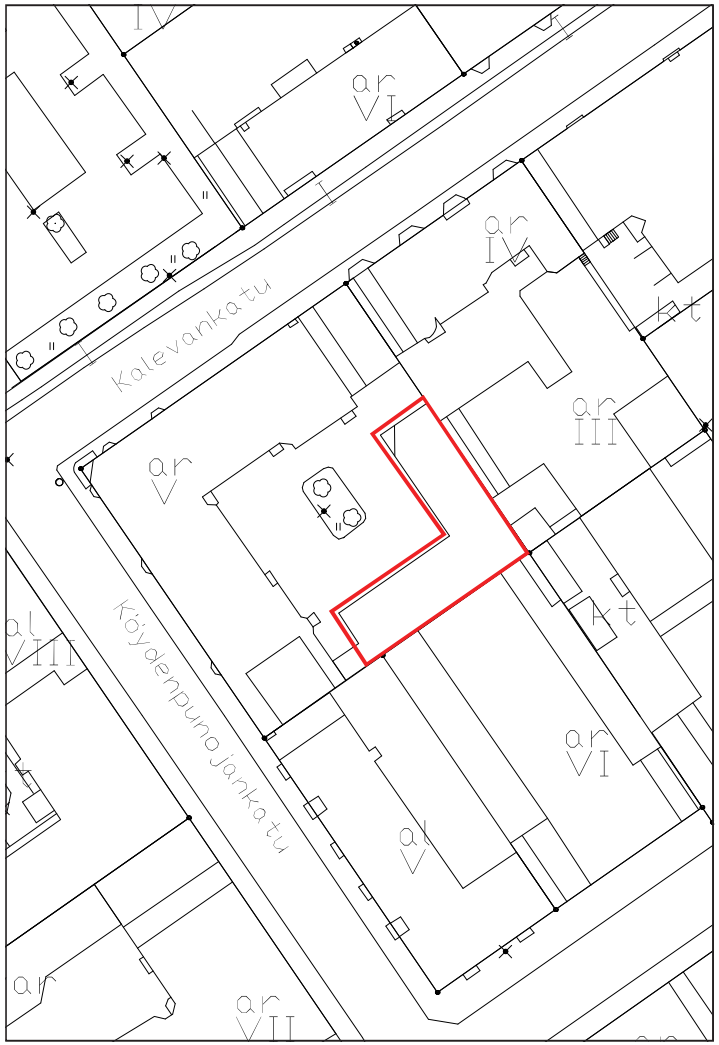
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

As Oy Nuoranpunojankatu 7

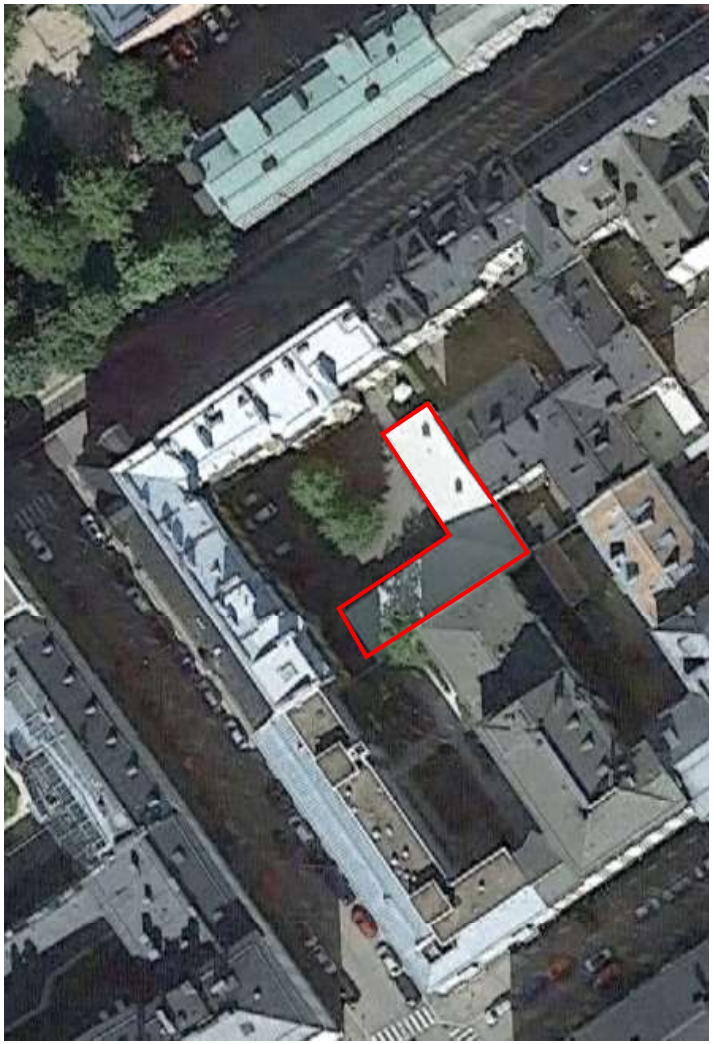
KÖYDENPUNOJANKATU 7

ASEMAKAAVAN VIITESUUNNITELMA
27.6.2018

ANTTINEN OIVA ARKKITEHDIT OY

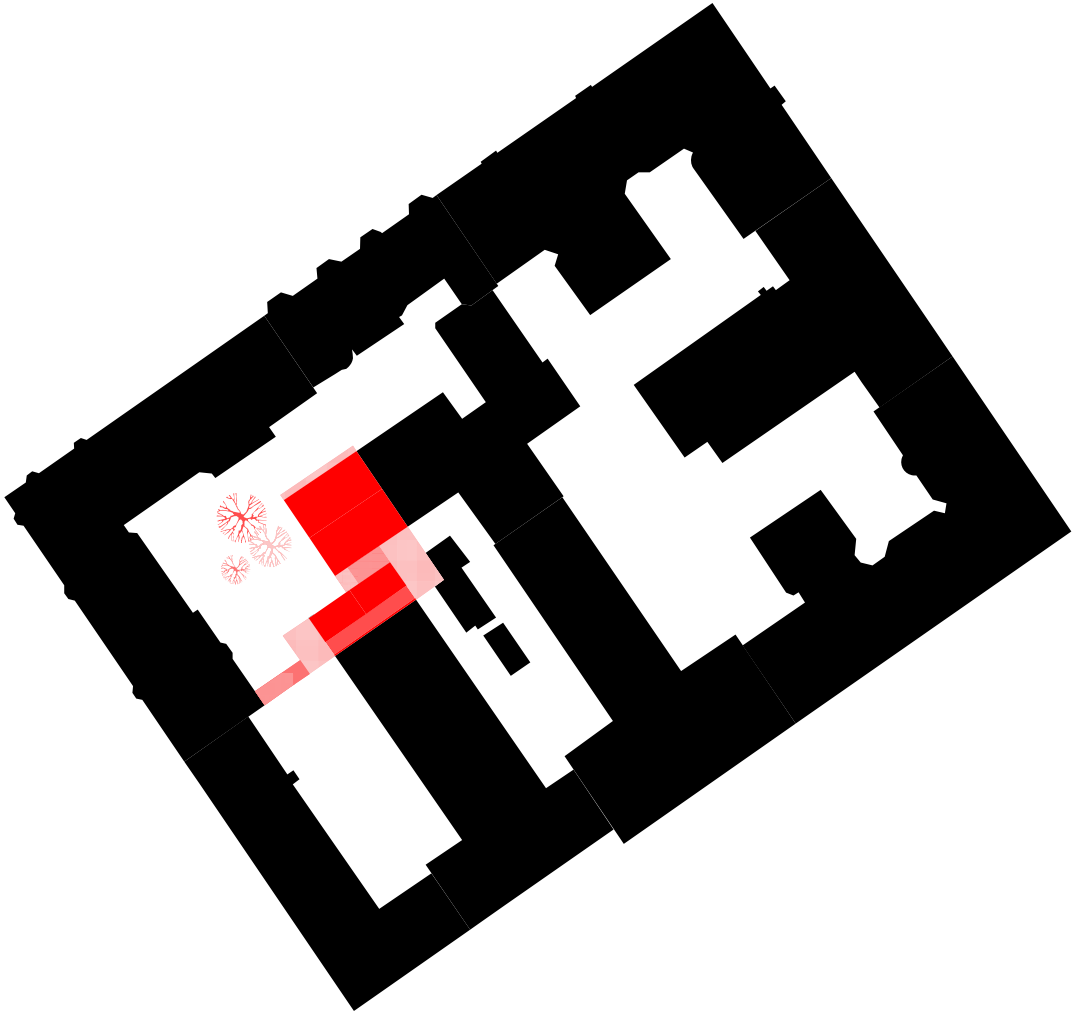


TARKASTELUALUE

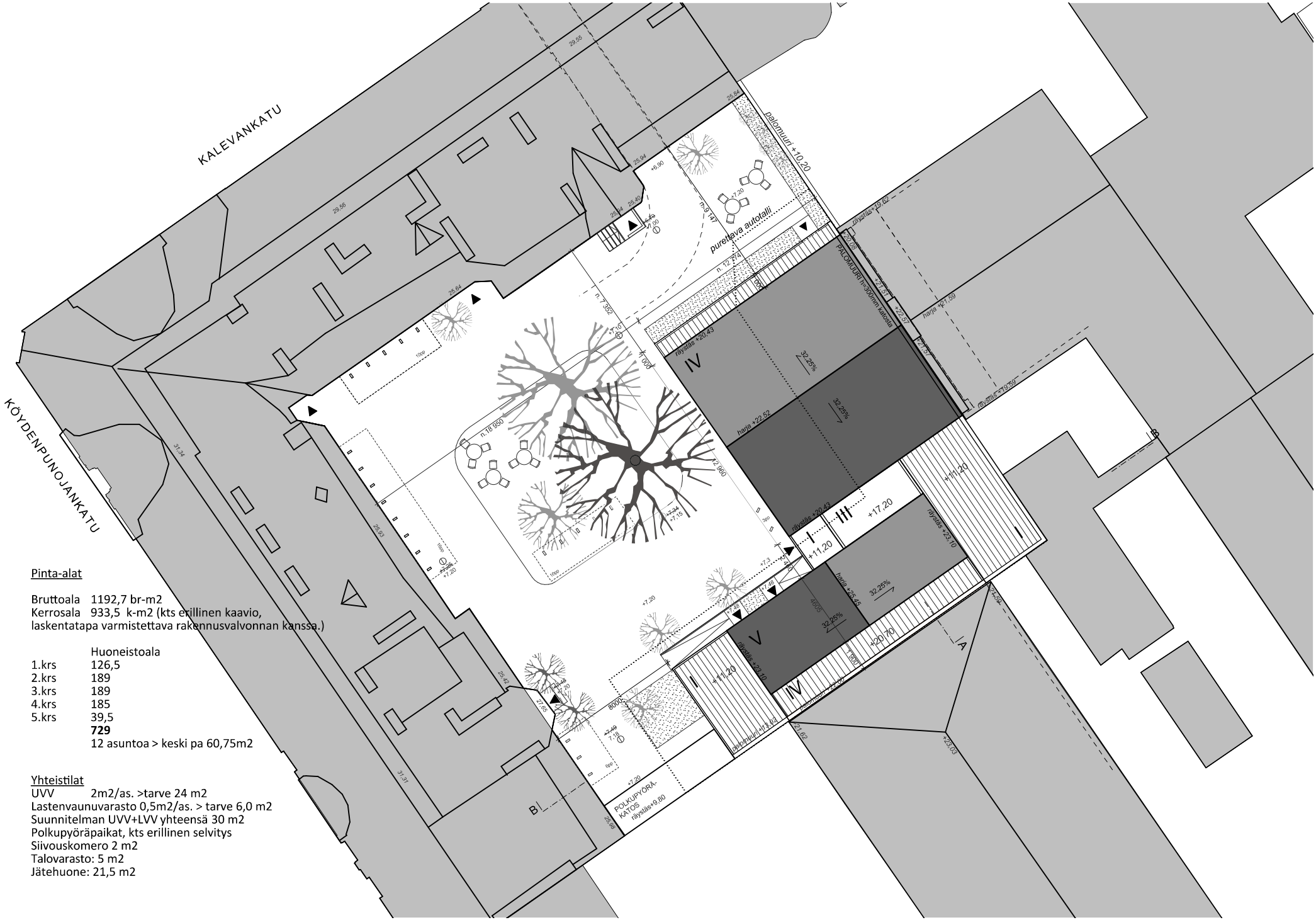


BMI-629

LUONNOKSIA



KORTTELIRAKENNE 1/800



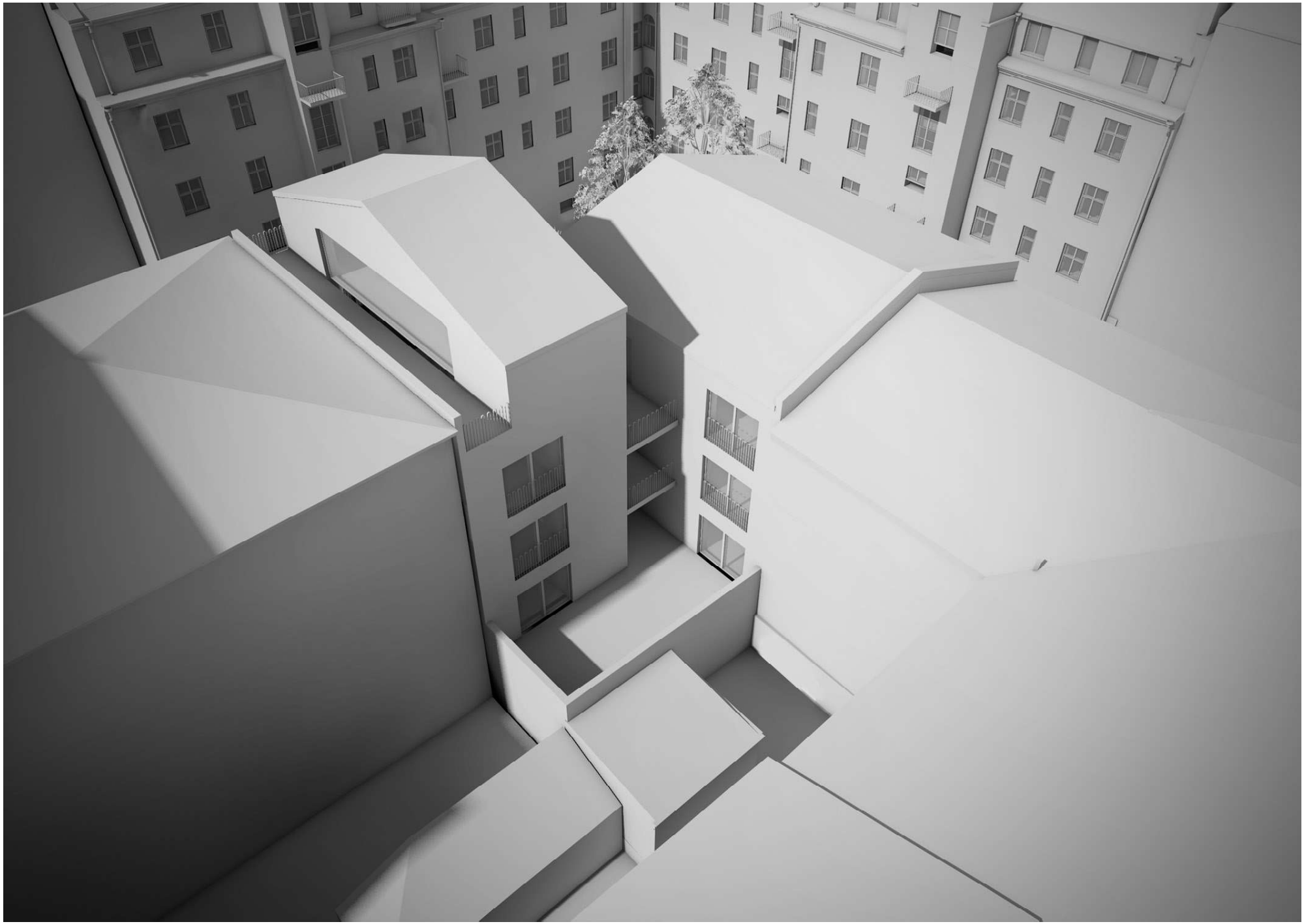
Pinta-alat

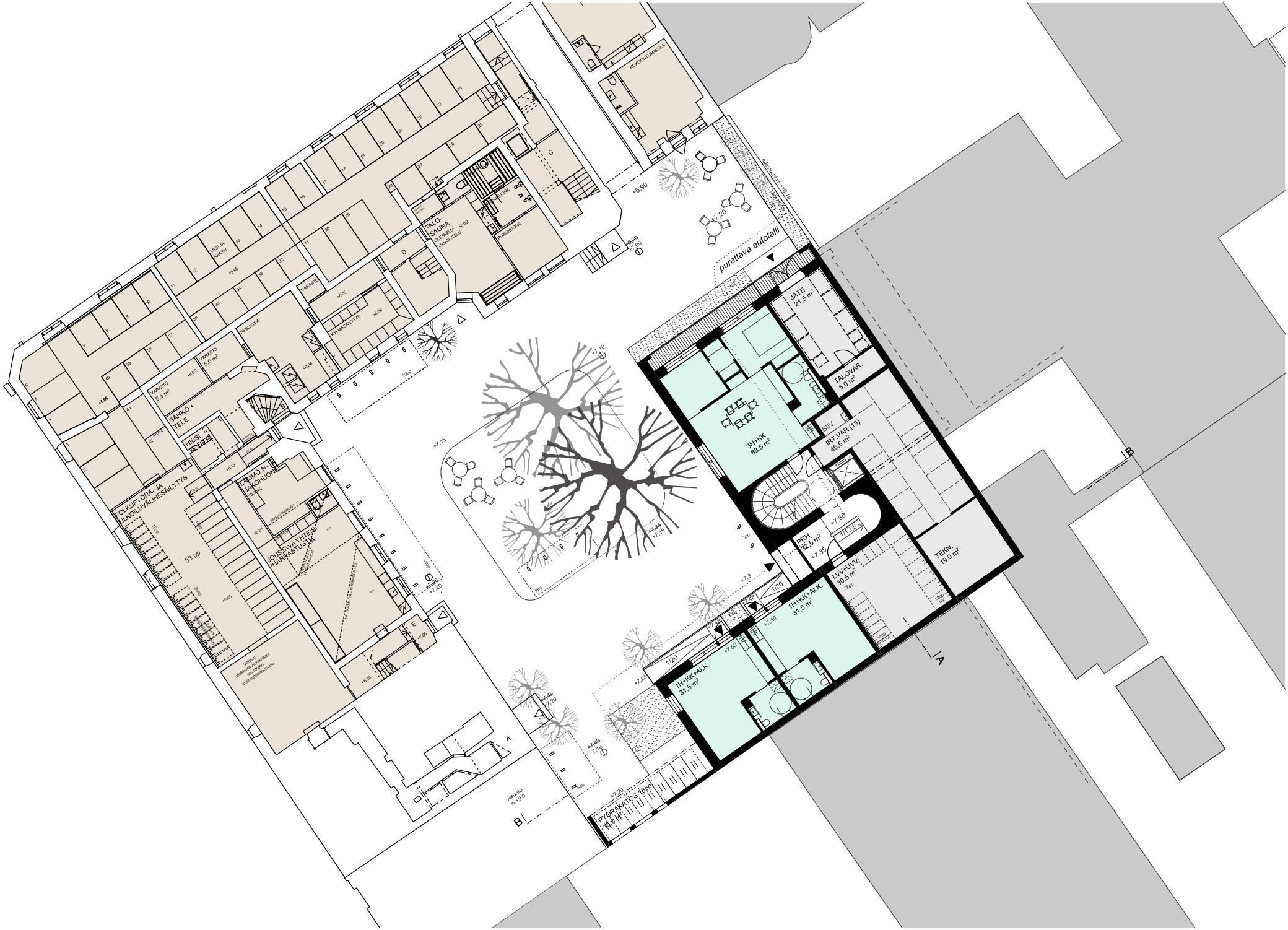
Bruttoala 1192,7 br-m2
Kerrosala 933,5 k-m2 (kts erillinen kaavio, laskentatapa varmistettava rakennusvalvonnan kanssa.)

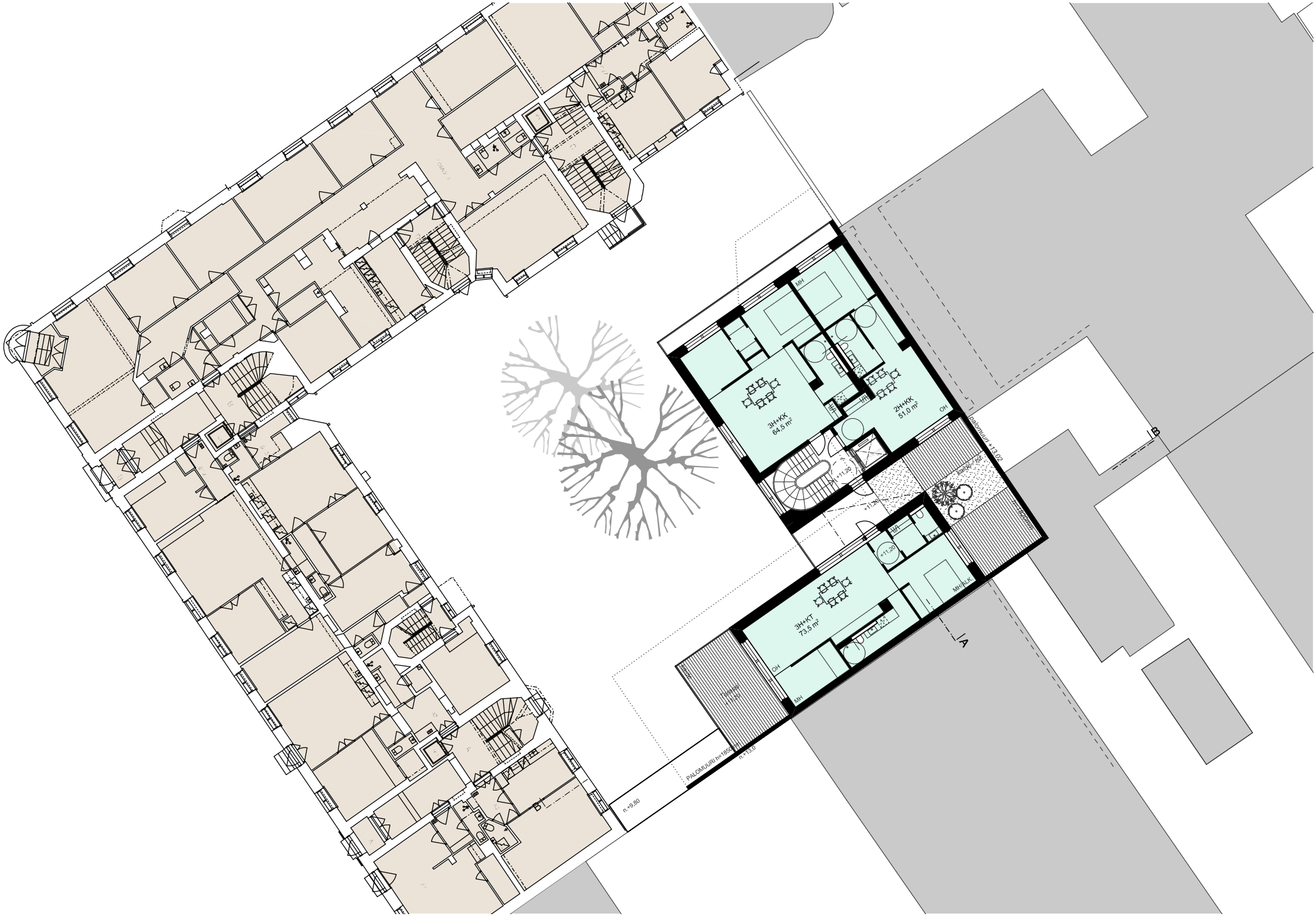
	Huoneistoala
1.krs	126,5
2.krs	189
3.krs	189
4.krs	185
5.krs	39,5
	729

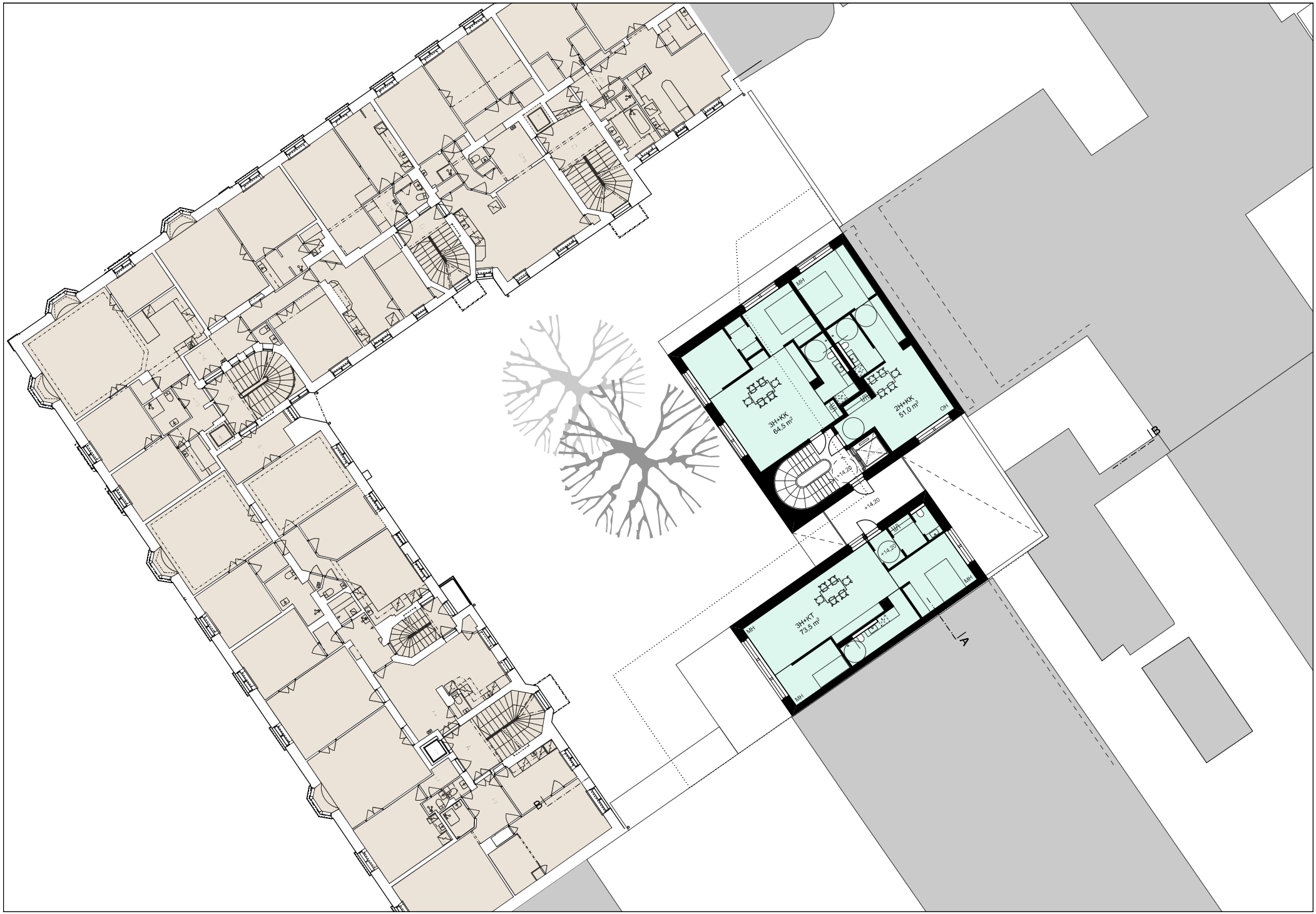
12 asuntoa > keski pa 60,75m2

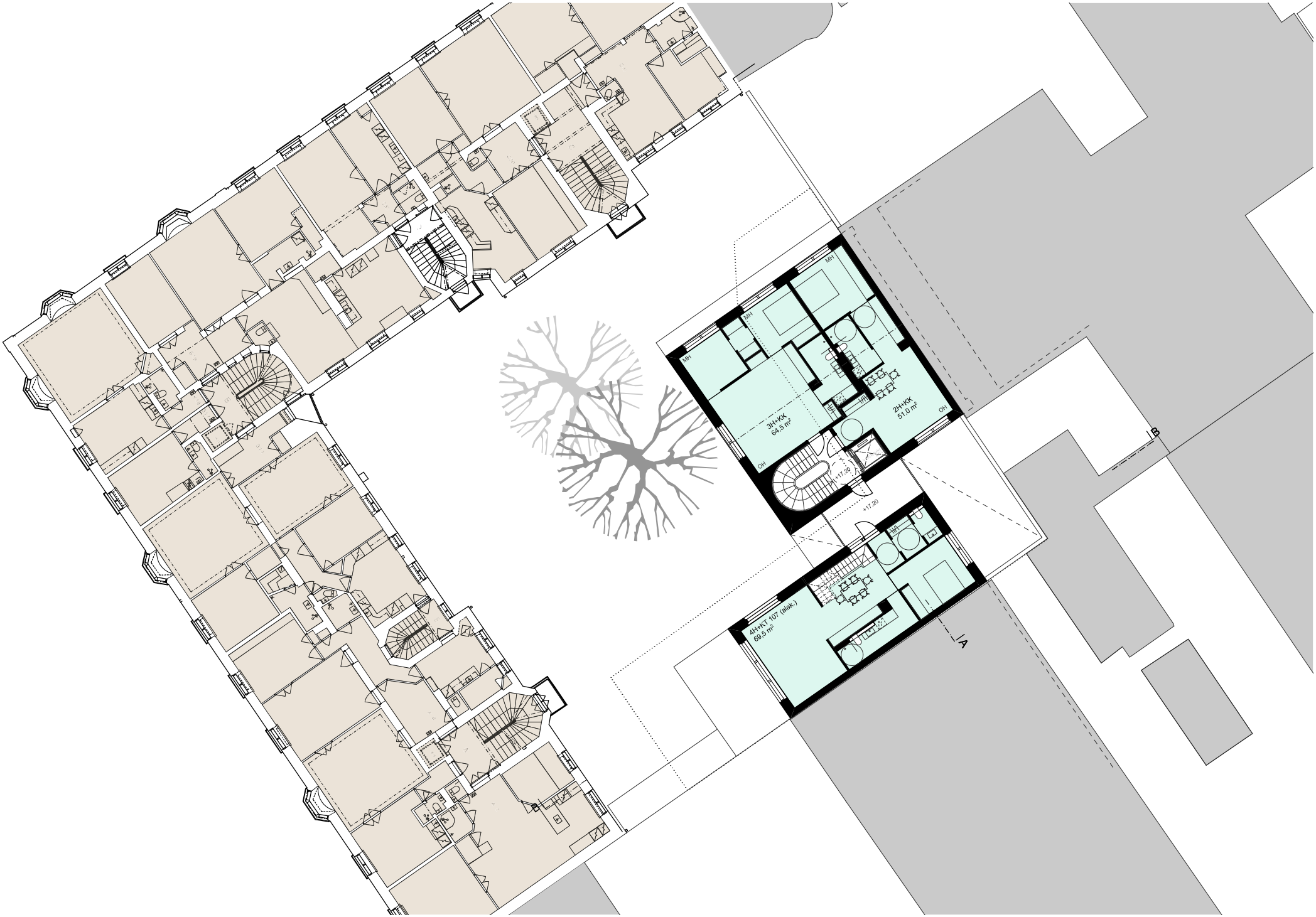
Yhteistilat
UVV 2m2/as. >tarve 24 m2
Lastenvaunuvarasto 0,5m2/as. > tarve 6,0 m2
Suunnitelman UVV+LVV yhteensä 30 m2
Polkupyöräpaikat, kts erillinen selvitys
Siivouskomero 2 m2
Talovarasto: 5 m2
Jätehuone: 21,5 m2

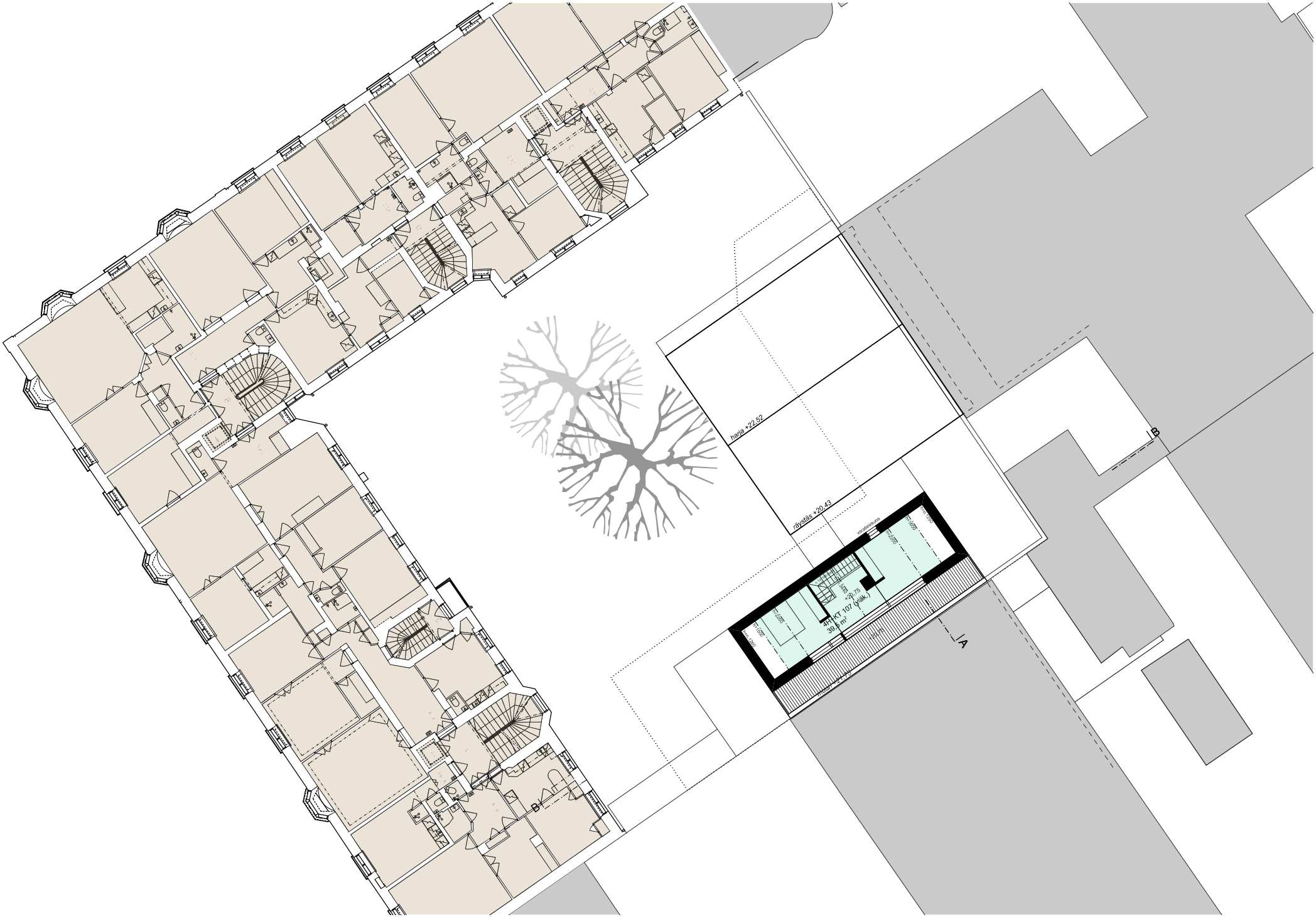



purettava autotalli
JÄTE
21,5 m²
TALOVAR.
5,0 m²
3H+KK
63,5 m²
SIIV.
IRT.VAR.(13)
46,5 m²
PRH.
32,5 m²
LVV+UVV.
30,5 m²
TEKN.
19,0 m²
1H+KK+ALK.
31,5 m²
1H+KK+ALK.
31,5 m²
PYÖRÄKATOS 18pp
46,8 m²
Asuinto
n.r.9,0
TALO-
SAUNA
OLESKELU
HUVOTTELU
KUULUMUONE
KOKOONTUMISTILA
PESUTUPA
KUIVASÄILYTYS
VARASTO
SÄHKÖ +
TELE
HISSI
FOLKUPYÖRÄ- JA
HULKOILUVALINESÄILYTYS
53 pp
LOUSTAVA YHTEIS-
HARRASTUSTA
Varaus
ulkokuvataiteen
sijoittamisen
mahdollisuudelle
A
B
C
D
E

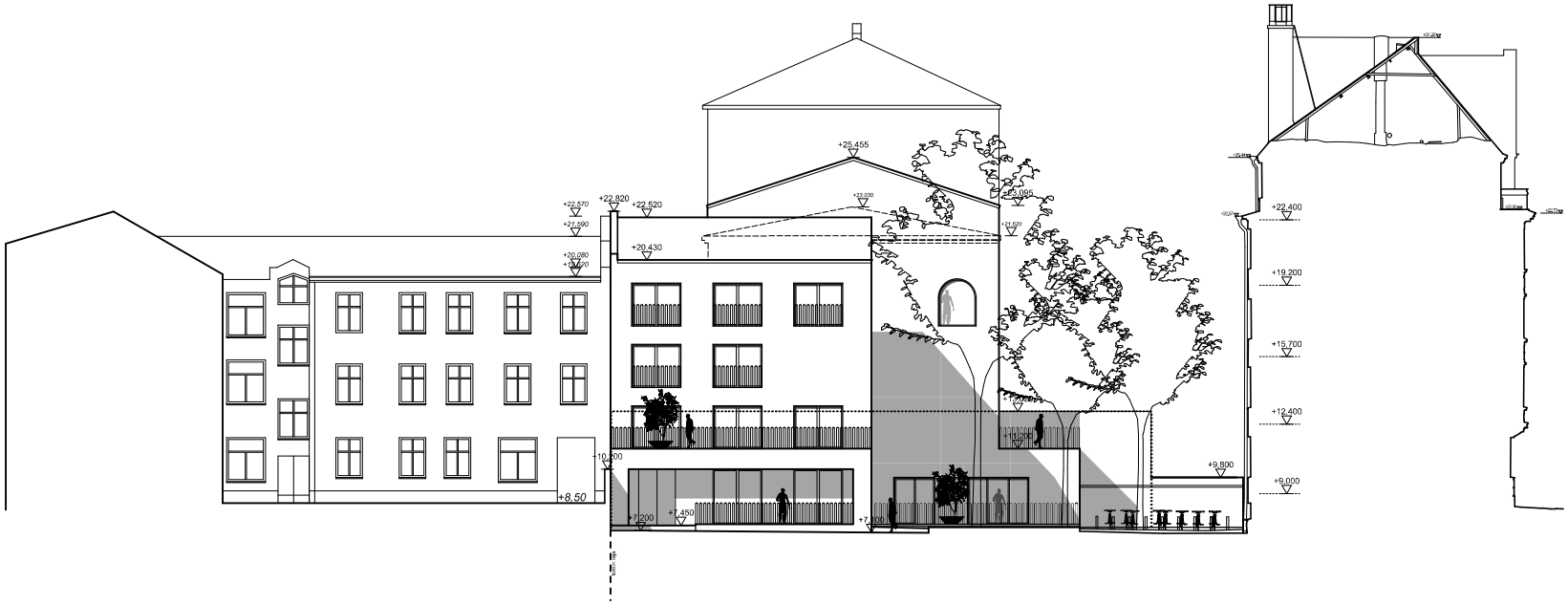

3H+KK
64,5 m²
2H+KK
51,0 m²
3H+KT
73,5 m²
MH
OH
+11,20
Kantelmuuri +13,02
Terassi
Kantelmuuri
PALOMUURI h=185
n.+9,80
A
B


3H+KK
64,5 m²
2H+KK
51,0 m²
3H+KT
73,5 m²
MH
OH
+14,20
+14,23
A
B

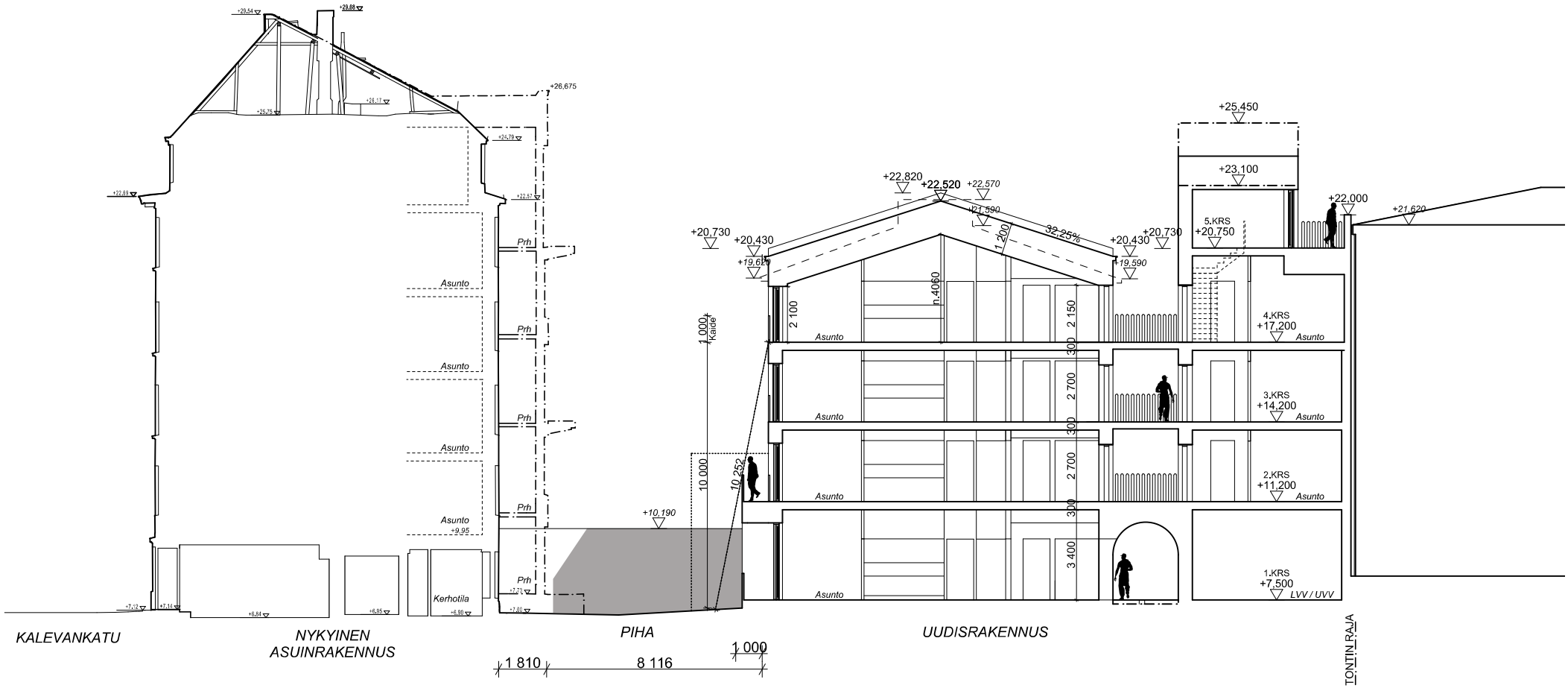

3H+KK
64,5 m²
2H+KK
51,0 m²
4H+KT 107 (eläk.)
69,5 m²
MH
OH
+17,20
A
B


harja +22.52
räystäs +20.43
+21.75
4H+KT 107 (vlak.)
39.5 m²
A
B

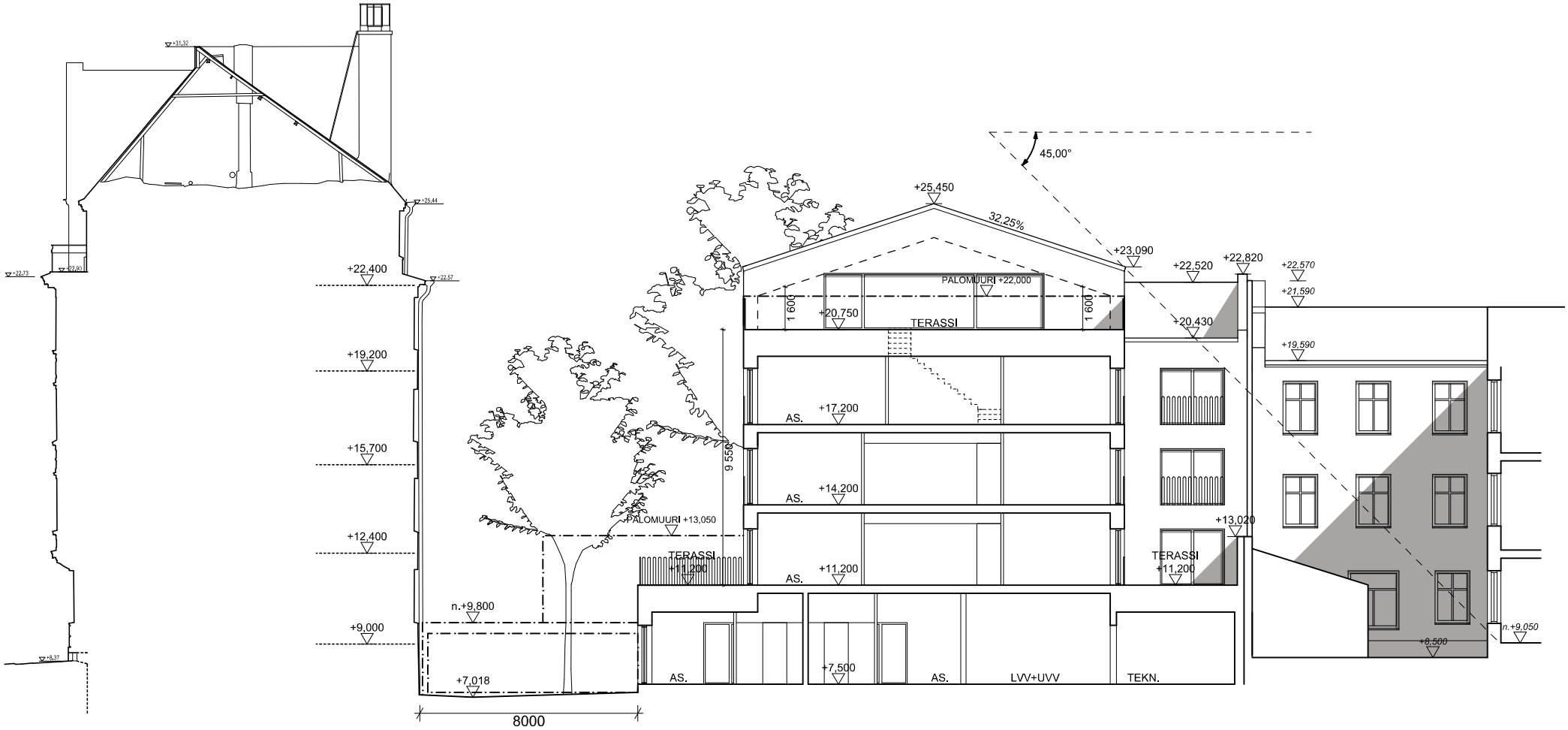
JULKISIVU LOUNAASEEN 1/250



JULKISIVU LUOTEESEEN 1/250



PERIAATELEIKKAUS A-A, 1/150

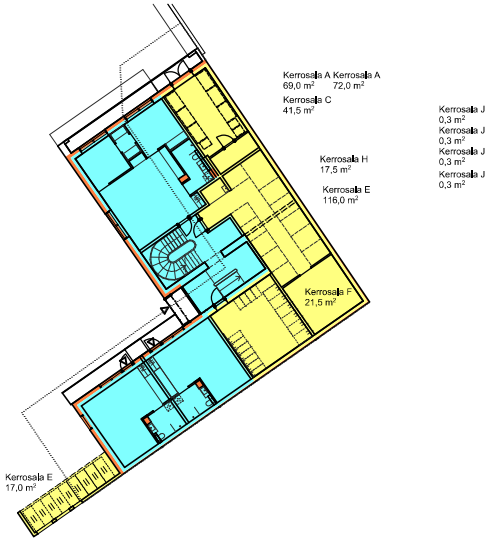


PERIAATELEIKKAUS B-B, 1/150

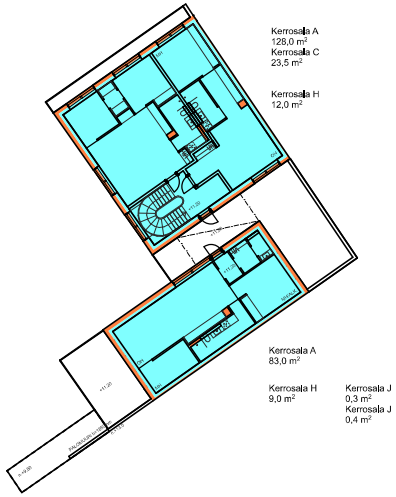
SUUNNITELMA NÄKYMÄ NAAPURIKORTTELISTA

SUUNNITELMA NÄKYMÄ NAAPURIKORTTELISTA

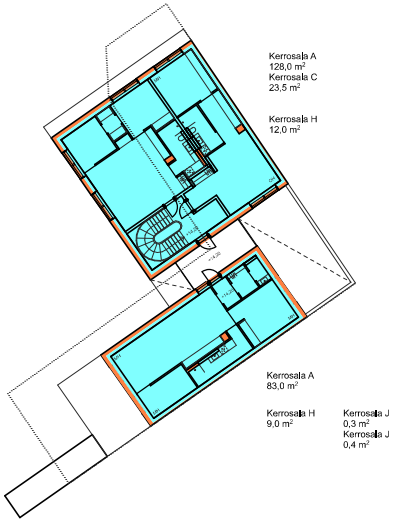
SUUNNITELMA NÄKYMÄ NAAPURIKORTTELISTA



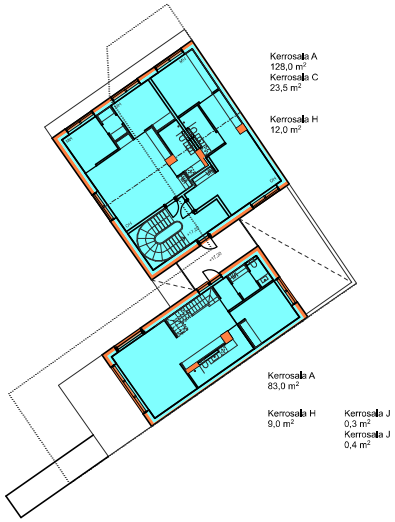
1.KERROS



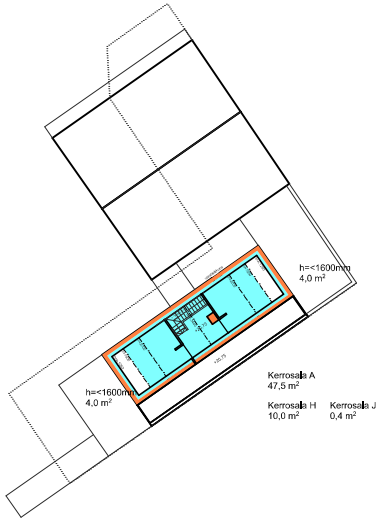
2.KERROS



3.KERROS



4.KERROS



5.KERROS

	Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala (kem2)				Lisäkerrosala (kem2)							Kerrosala yht.	Kokonaisala yht.	
					Asemakaavan sallima (E, F, G)			MRL 115 § :n sallima (H, I, J, K)						
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O
	Pääkäyttötark. muk. kem2	Muu sallittu kem2 (mikä ?)	Muu sallittu kem2 (Porrashuone)	Rak.oik. kem2 yhteensä (A+B+C)	Lisäkerrosala (as.aputilat)	Lisäkerrosala (tekniset tilat)	Lisäkerrosala (mikä?)	US yli 250 mm, VS yli 200 mm	VSS kem2	Talotekn. kuilut ja hormit kem2	Yleis. til. avaut. tekn. tila kem2	Lisäkerrosala yht. (E - K)	Kerrosala yhteensä kem2	Muu ala (esim. kellari, ullakko, alle 1600m2 korkeat tilat) m2	Kokonaisala yhteensä m2
1. kerros	141		41,5	182,5	133	21,5		17,5		1,2		173,2	355,7		355,7
2. kerros	211		23,5	234,5				21		1,5		22,5	257		257
3. kerros	211		23,5	234,5				21		1,5		22,5	257		257
4. kerros	211		23,5	234,5				21		1,5		22,5	257		257
5. kerros	47,5			47,5				10		0,5		10,5	58	8	66
YHTEENSÄ	821,5	0	112	**933,5**	133	21,5	0	90,5	0	6,2	0	251,2	**1184,7**	8	1192,7

KERROSALAKAAVIOT JA TAULUKKO

Laskentatavat tarkistettava rakennusvalvonnan kanssa

Polkupyörien säilytys

Mitoitusperiaate:
pienempi luvuista 3pp /as tai 1pp/30k-m2

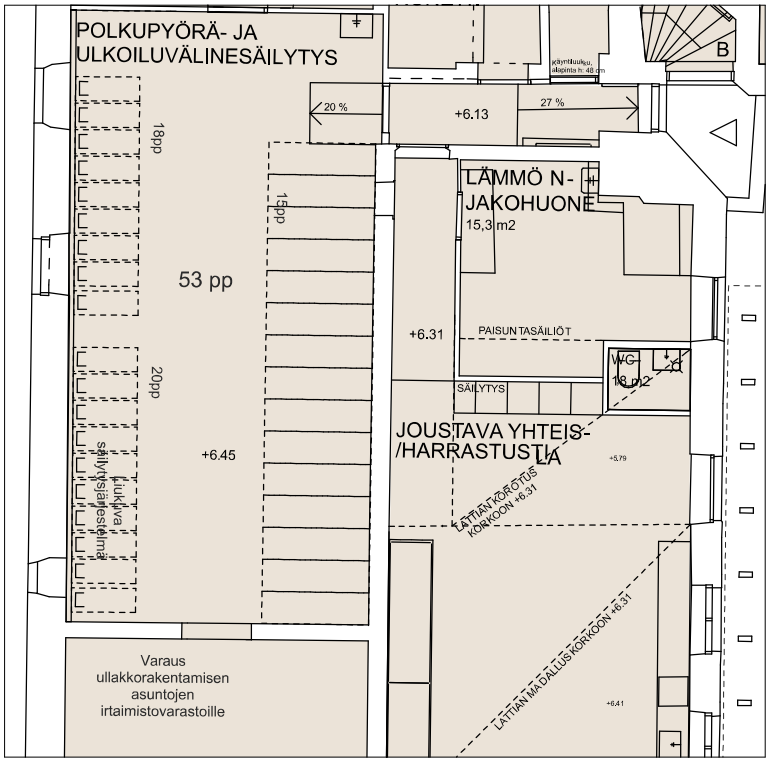
Näistä 75% sisälle/sääsuojaan, 25% runkolukittavina ulos.

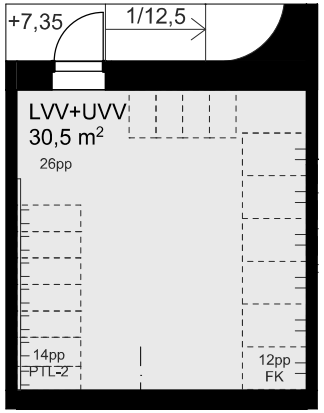
Olevan rakennuksen pp-tarve (40as):
3pp/as > 120pp
> tarve sisällä 90 pp
> tarve ulkona 30 pp

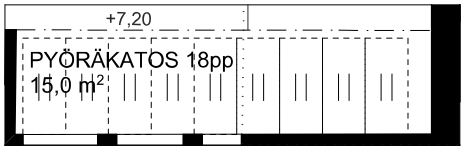
<u>Suunnitelmassa</u>
- sisällä 53 pp (olevassa rakennuksessa) +18pp (piharakennuksessa) = 71pp (~79% tarpeesta)
- ulkona 26 pp
yht. 97 pp (~81% kokonaistarpeesta)

Uudisrakennuksen pp-tarve (12as, n.935 k-m2):
935/30 > 32pp
> tarve sisällä 24 pp
> tarve ulkona 8 pp

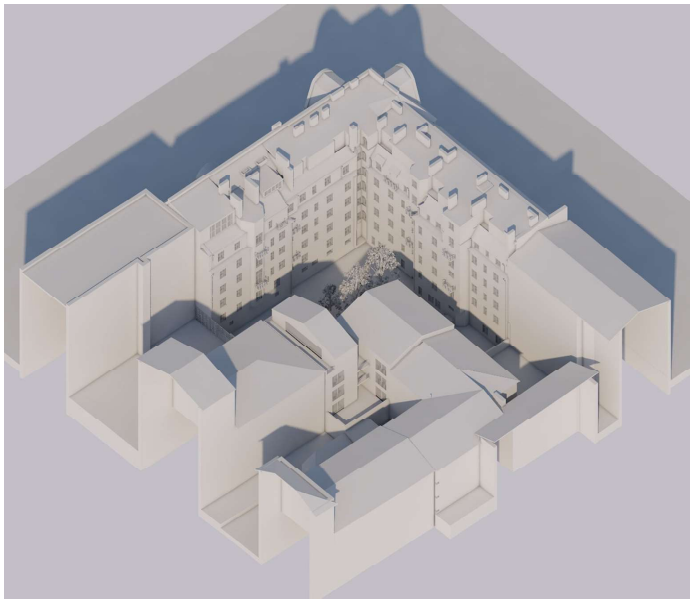
<u>Suunnitelmassa</u>
- sisällä 26 pp
- ulkona 8 pp
yht. 34 pp



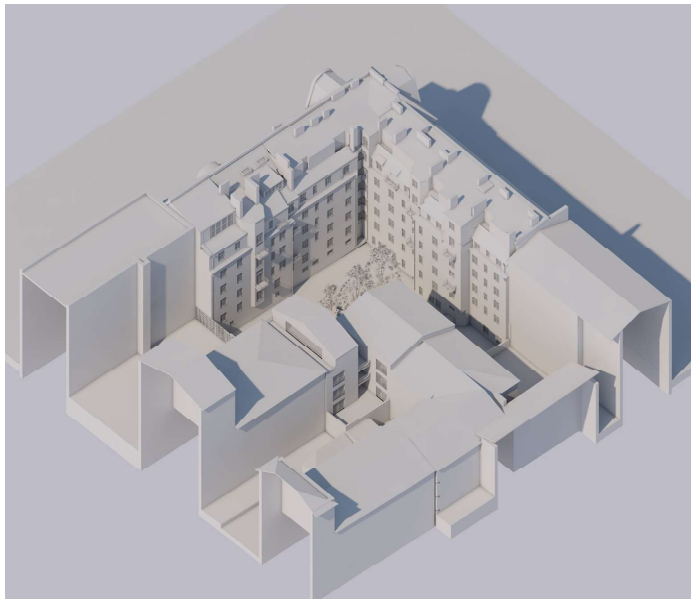




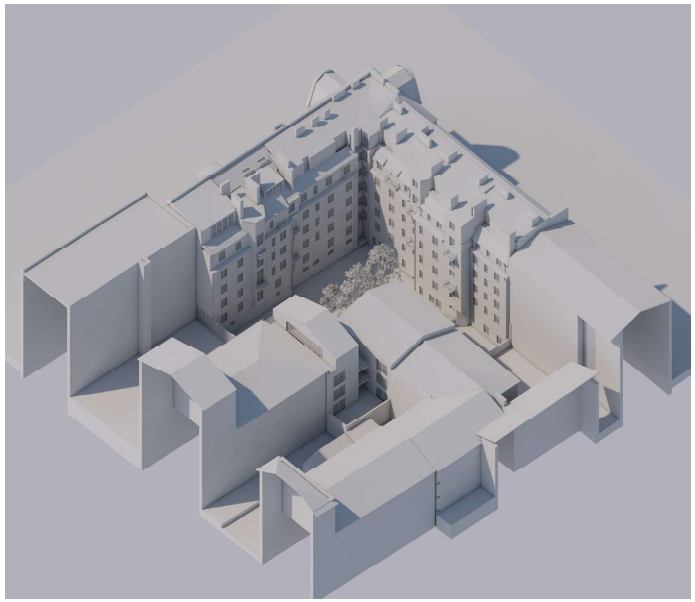
POLKUPYÖRÄPAIKAT



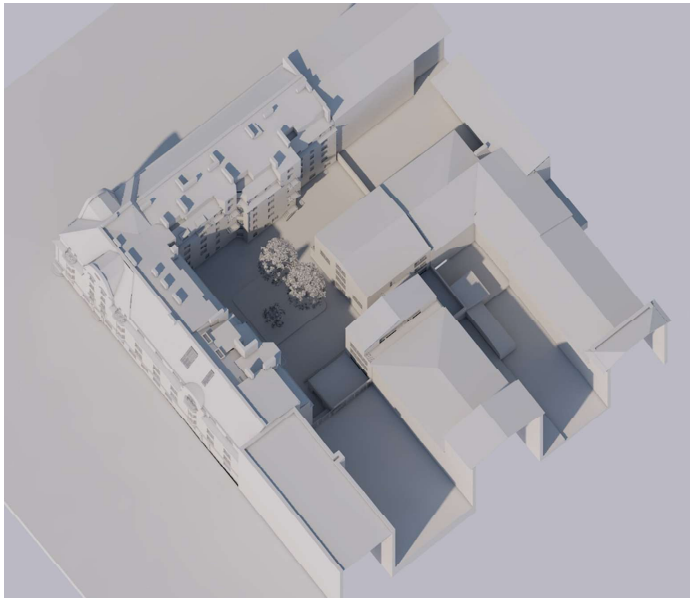
21.6 klo 8



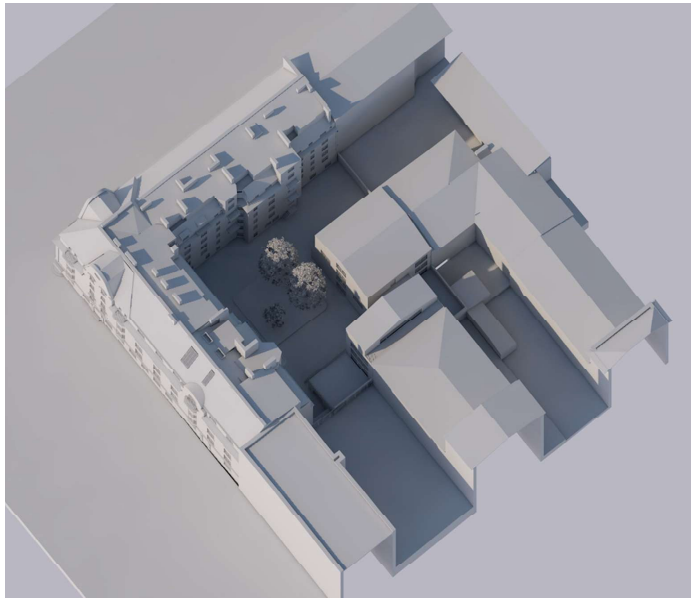
21.6 klo 10



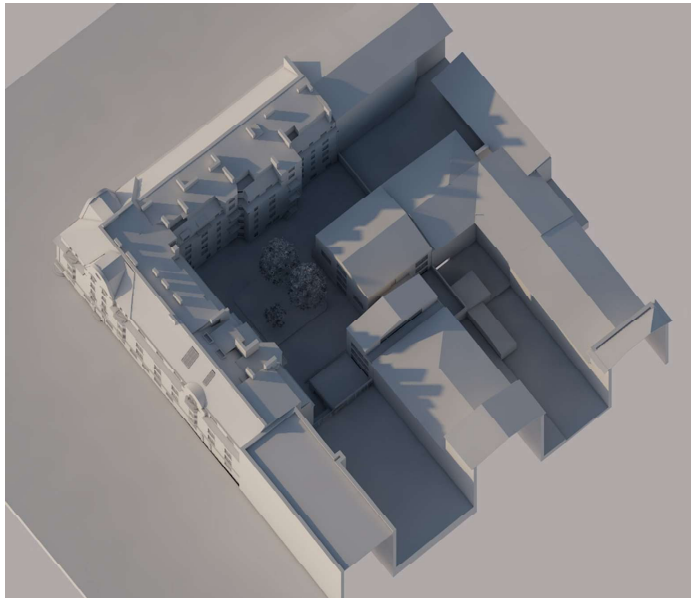
21.6 klo 12



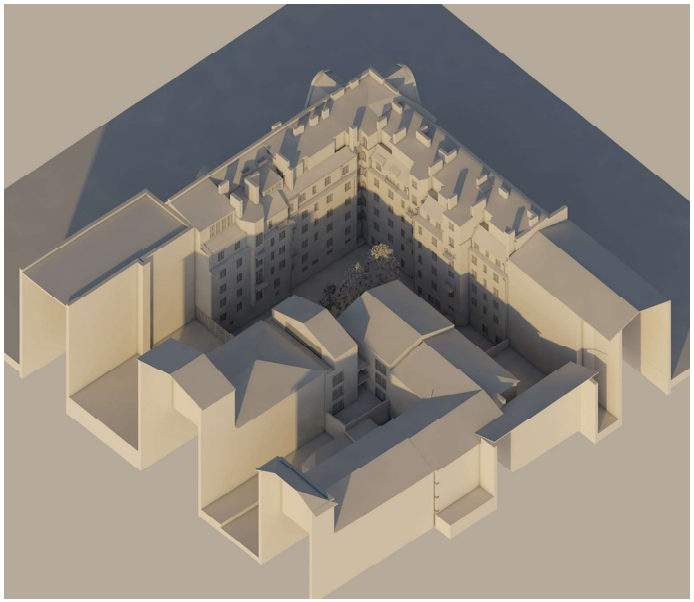
21.6 klo 14



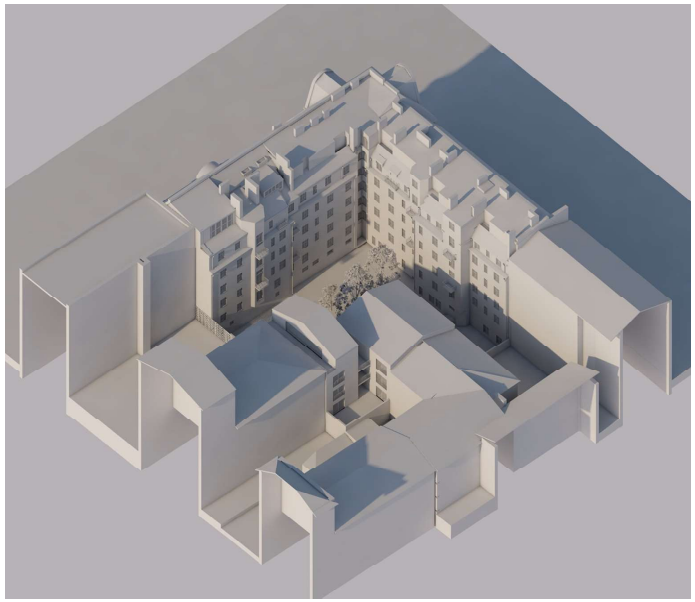
21.6 klo 16



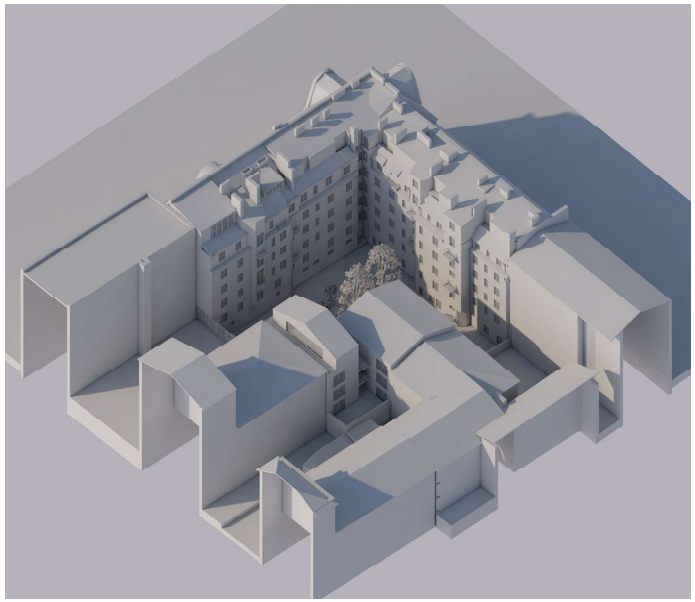
21.6 klo 18



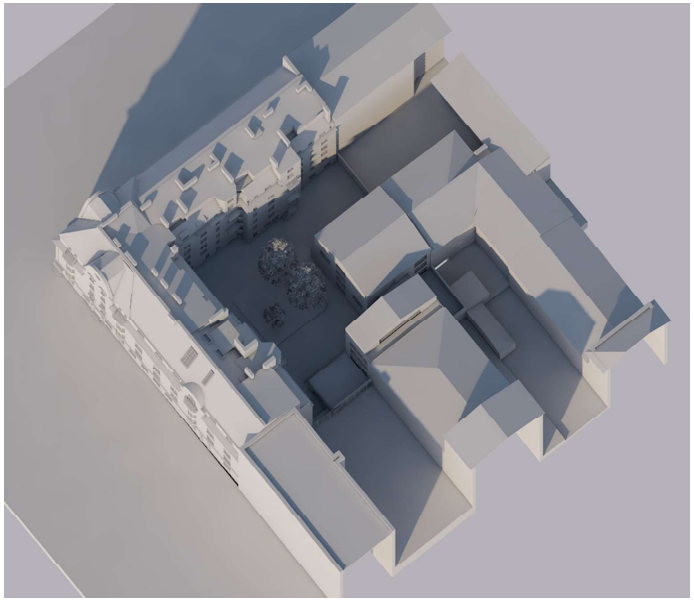
21.3 klo 8



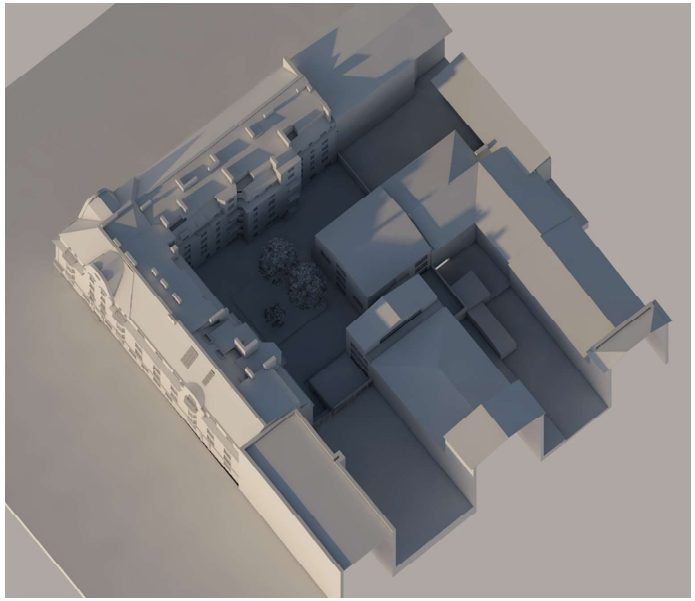
21.3 klo 10



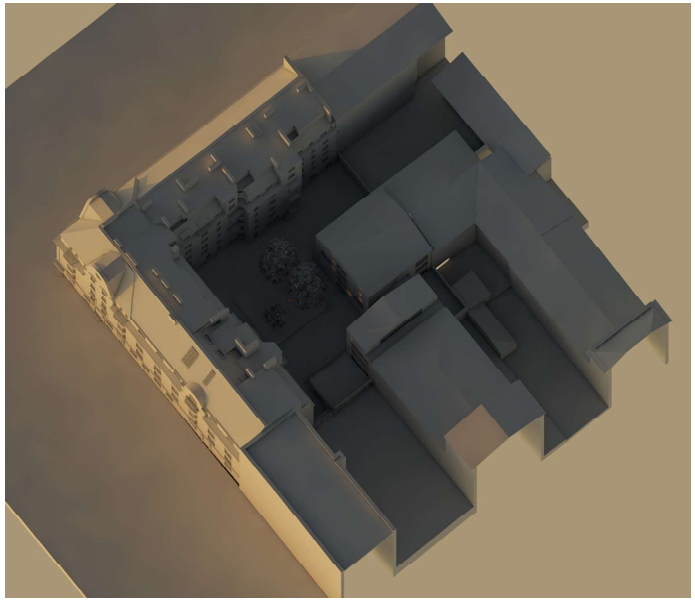
21.3 klo 12



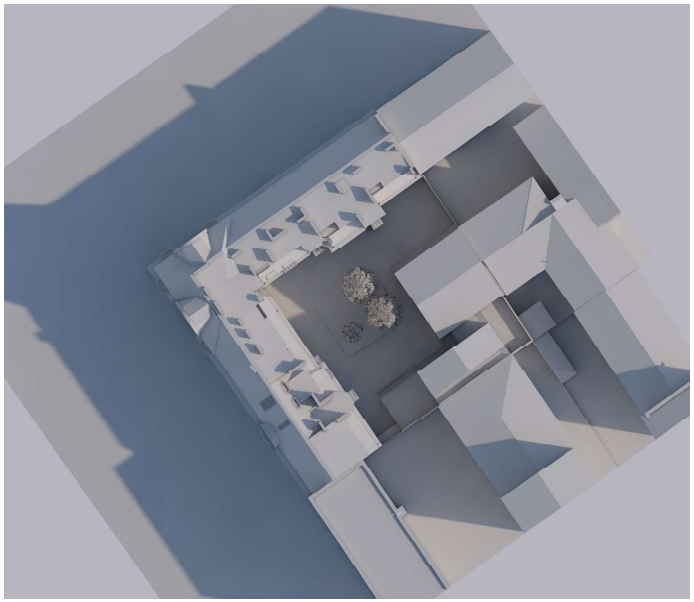
21.3 klo 14



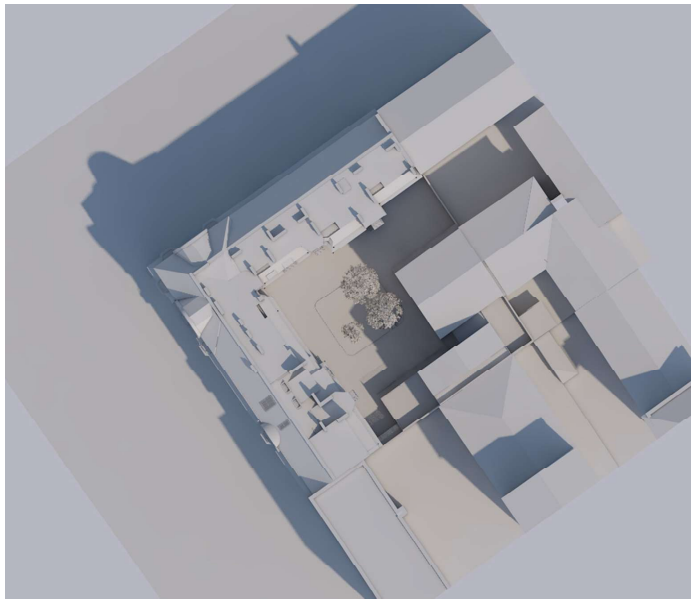
21.3 klo 16



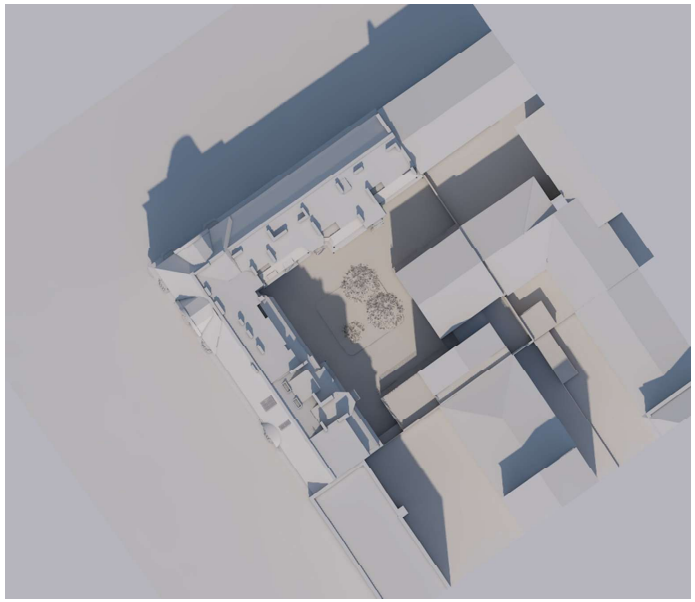
21.3 klo 18



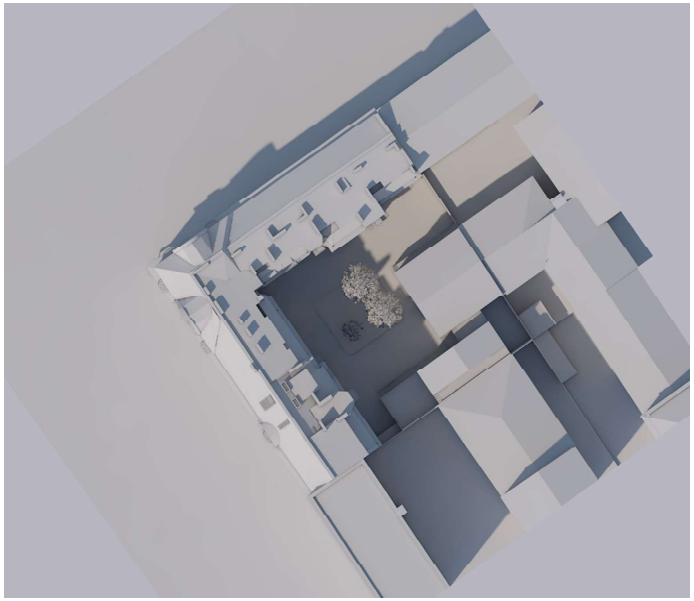
21.6 klo 8



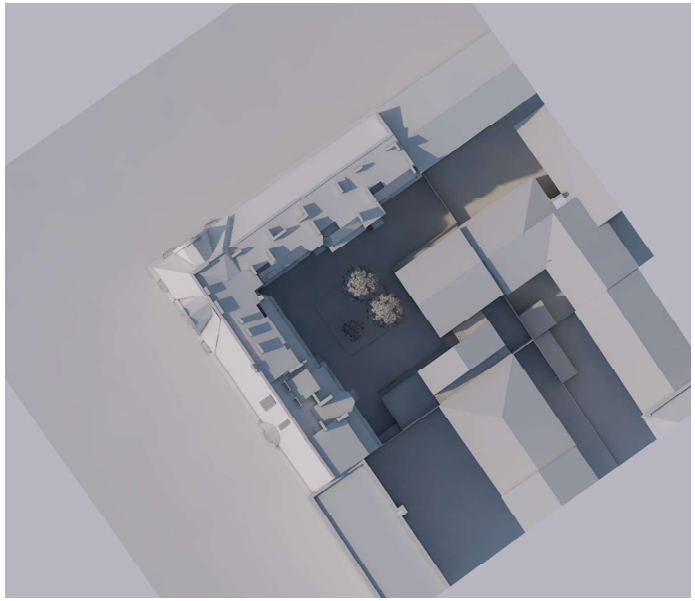
21.6 klo 10



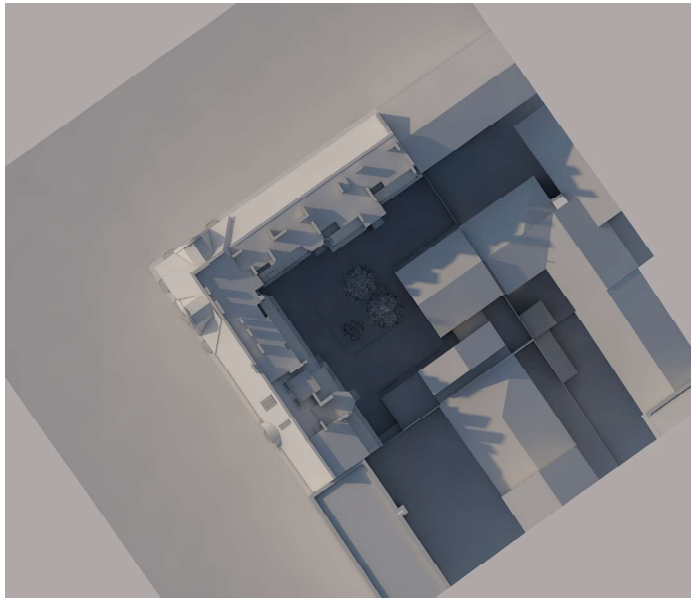
21.6 klo 12



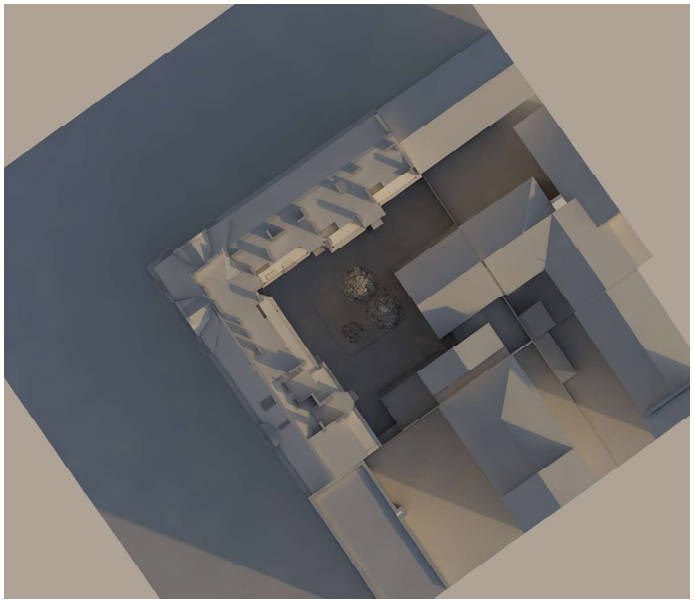
21.6 klo 14



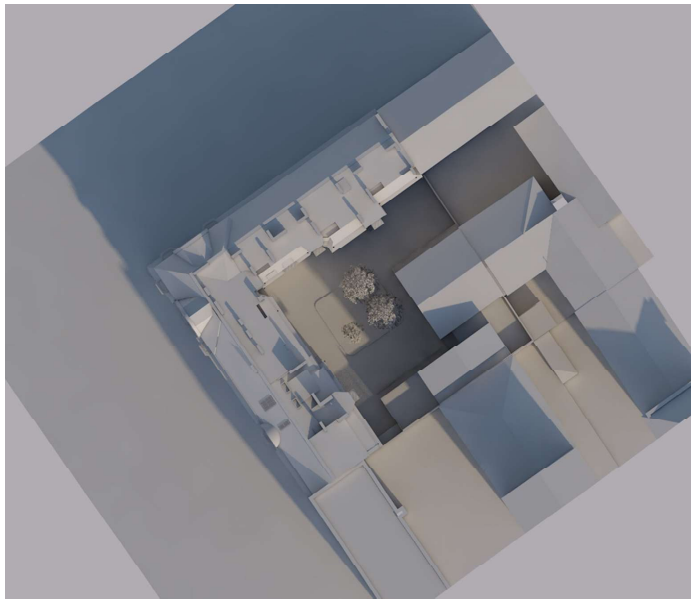
21.6 klo 16



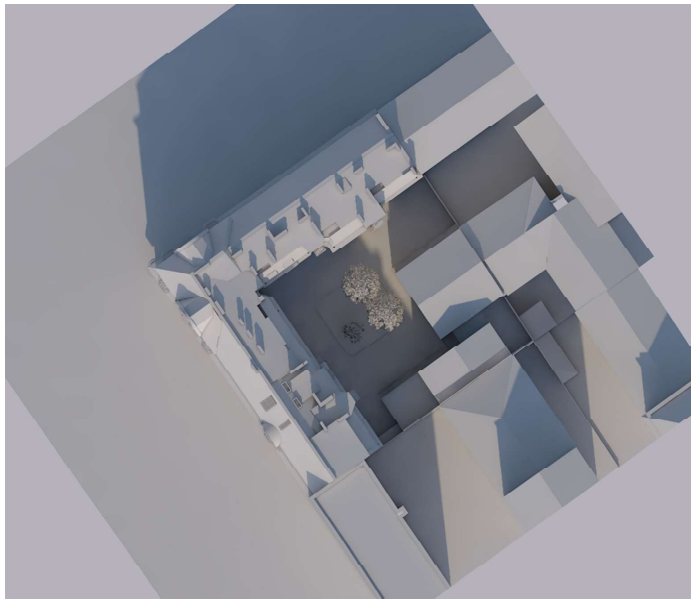
21.6 klo 18



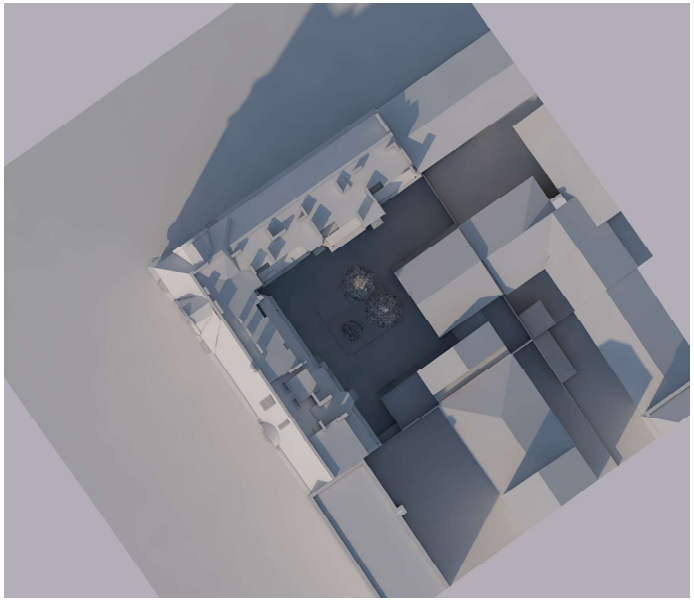
21.3 klo 8



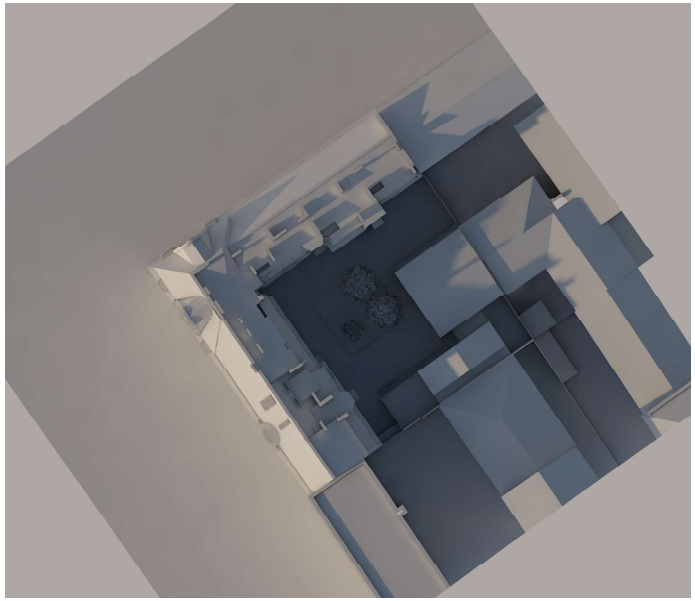
21.3 klo 10



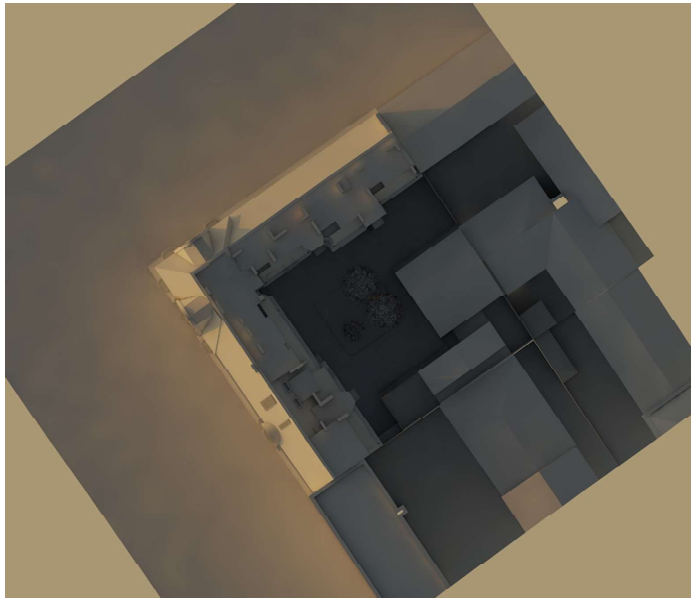
21.3 klo 12



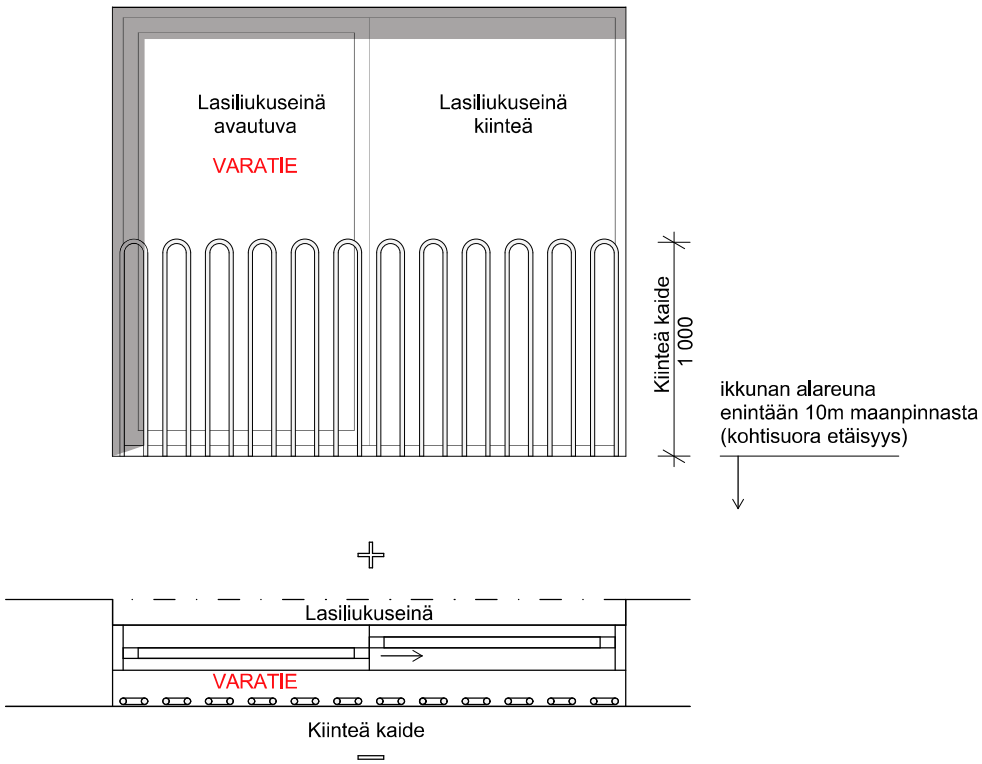
21.3 klo 14

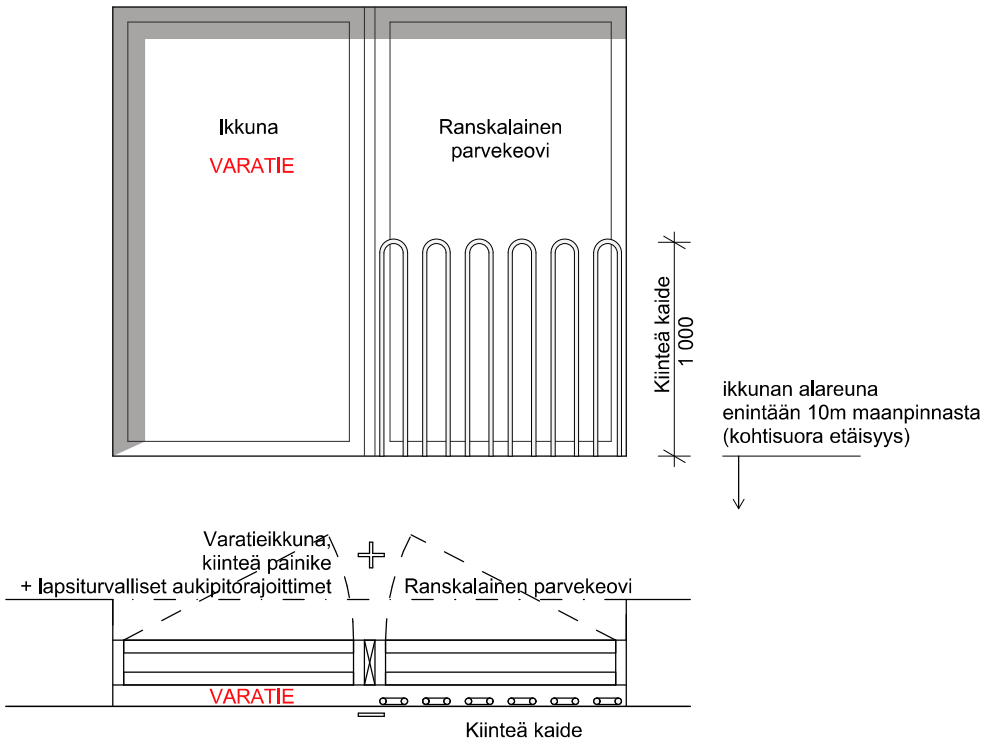


21.3 klo 16

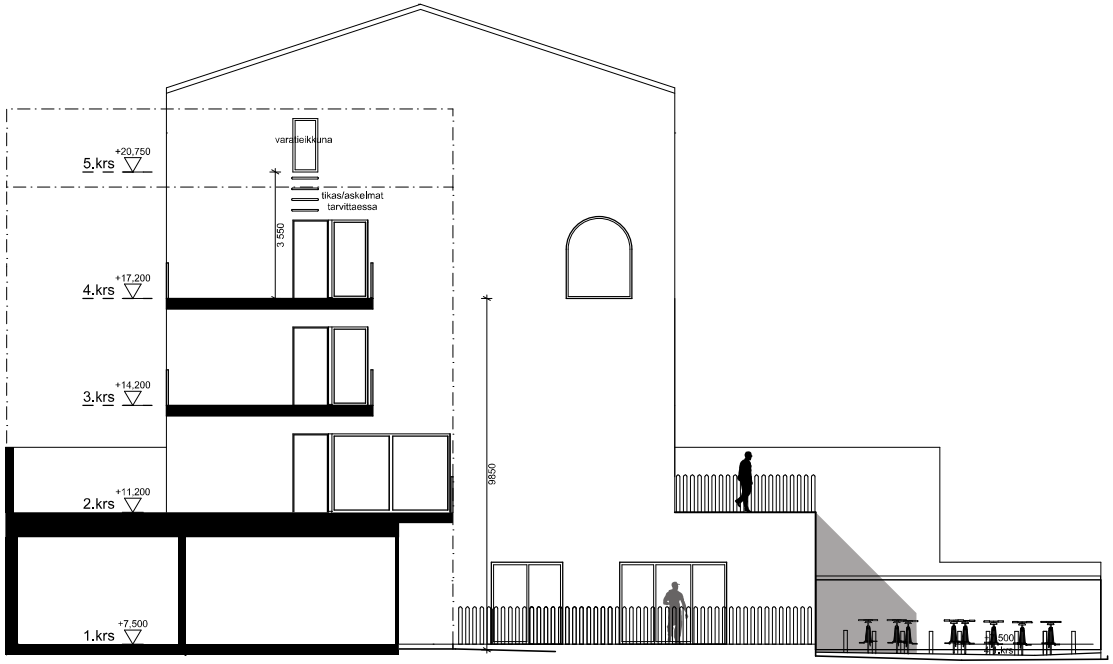


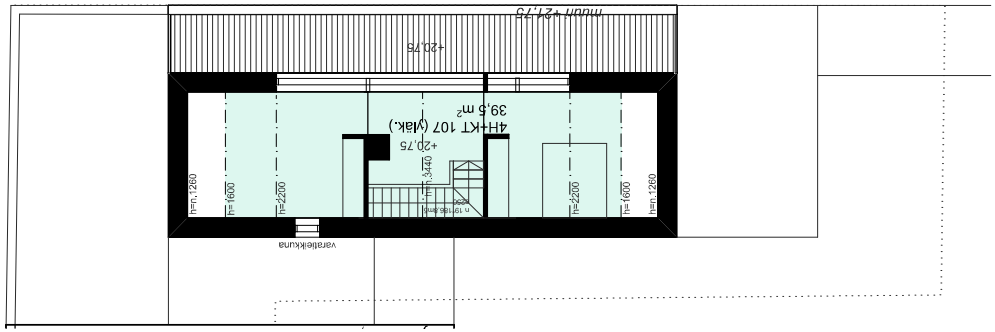
21.3 klo 18





VAIHTOEHTOISIA VARATIEN / RANSKALAISEN PARVEKKEEN TOTEUTUSTAPOJA
1:25





5.KERROKSEN VARATIEJÄRJESTELY 1:150

SUUNNITELMA, NÄKYMÄ SISÄÄNKÄYNTIKONGISTA