HELSINGIN KAUPUNKI

ASEMAKAAVOITUS KAAVANRO 12562

LAIVASTOKATU 20

KATAJANOKKA, KORTTELI 8001, TONTTI 1

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

Kuva Kaupunginmuseo

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12562
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
8. kaupunginosan (Katajanokka)
korttelin 8001 tonttia 1
sekä katu- ja puistoalueita

Kaavan nimi:
Laivastokatu 20

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu
Vireilletulosta ilmoittaminen: 14.5.2018
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 14.10.–13.11.2019
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee vanhan Katajanokan alueella Laivastokadun varrella Linnanpuiston 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
/23.8.2019 Kati Kiyancicek tiimipäällikkö
Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Jere Saarikko/1.5.2016
Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, aluesuunnittelija
Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti
Teknistaloudelliset asiat: Raila Hoivanen, diplomi-insinööri
Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Peter Haaparinne, kehittämisjohtaja maanhankinta,
Vuorovaikutus: Anu Hämäläinen, vuorovaikutussuunnittelija

Rakennusvalvontapalvelut: Hannu Havas

Pelastuslaitos: Juha Rintala

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Petteri Kummala

Muut viranomaistahot

Museovirasto: Maarit Mannila
ELY-keskus: Henrik Wager, ylitarkastaja
Senaatti-kiinteistöt: Marjaana Berger

Hakijataho

Senaatti-kiinteistöt

Hankesuunnittelu

arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy, Marcus Ahlman, arkkitehti

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ 5
ASEMAKAAVAN KUVAUS 6
Tavoitteet 6
Mitoitus 6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet 6
Liikenne 8
Palvelut 8
Esteettömyys 9
Luonnonympäristö 9
Suojelukohteet 9
Yhdyskuntatekninen huolto 11
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen 12
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka 12
Nimistö 13
Vaikutukset 13
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 14
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET 15

LIITTEET

1 Seurantalomake
2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3 Kuvat ja kartat

- Sijaintikartta
- Ilmakuva
- Asemakaavakartta (A4-koossa)
- Havainnekuva
- Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
- Ote ajantasa-asemakaavasta
- Kuvaliite suojelukohteista

4 Viitesuunnitelma, arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman
5 Alustava hyväksytty paloturvallisuustarkastelu 22.5.2019

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
- Laivastokatu 20_RHS_Livady 31.12.2016
- Väritutkimus Laivastokatu 20, Kapumer Oy tammikuu 2019
- Kuntokatselmusraportti 1510028305-401, Ramboll 13.7.2019

TIIVISTELMÄ

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

Tavoitteena on mahdollistaa asemakaavalla ja asetuksella suojellun kolmikerroksisen 1800-luvun lopun venäläistä kasarmirakentamista edustavan tiilirakennuksen muuttamisen asuinkäyttöön. Rakennus liittyy C.A. Engelin suunnittelemaan Merikasarmin kokonaisuuteen. Rakennuksen suojelumääräys tarkistetaan. Vieressä oleva entiseen telakkatoimintaan liittynyt, 1920-luvun lopulla valmistunut porttirakennus sekä katu- ja puistoalueita liitetään muodostettavaan kiinteistöön. Porttirakennus suojellaan. Yhteys Linnanpuistosta Laivastokadulle ja ajo naapurikiinteistön pysäköintialueelle sekä kulku nykyisen puiston alueella sijaitsevan teknisen huollon rakennukselle turvataan. Suunnittelualue on RKY-aluetta (Vanha Katajanokka).

Uutta asuntokerrosalaa on 1500 k-m². Tontin tehokkuudeksi muodostuu e_t=0,99. Asukasmäärän lisäys on arviolta 24.

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.

Kohteen suojeluun sovelletaan valtion omistamien rakennusten suojelusta annettua asetusta (480/85) kunnes kohteen suojelu on valtiolta pois luovuttamisen johdosta käsitelty lain rakennusperinnön suojelusta (498/2010) mukaisesti ja tämän lain nojalla tehty päätös on vahvistettu.

Koska kohde on tarkoitus luovuttaa pois valtiolta, on Uudenmaan ELY-keskus laittanut vireille harkinnan Laivastokatu 20:n sekä lisäksi porttikokonaisuuden suojelemiseksi rakennusperintölain säädösten nojalla (laki rakennusperinnön suojelemisesta 498/2010).

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa olemassa olevan, asetuksella suojellun hallintorakennuksen käyttötarkoituksen muutoksen asumiseen. Tavoitteena on tarkistaa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokaan hallintorakennuksen suojelumääräys sekä suojella korttelikokonaisuuden kannalta merkittävä käytöstä poistunut kulkuportin osa. Tavoitteena on turvata yhteys Linnanpuistosta Laivastokadulle ja ajo naapurikiinteistön pysäköintialueelle sekä kulku teknisen huollon rakennukselle.

Samalla määritellään muodostuvaa asuntotonttia koskevat auto- ja polkupyöräpaikkavaatimukset, asuntotontin ja naapurikiinteistön huoltoajoon sekä teknisen huollon rakennuksen tontin huollon kulkuyhteystarpeeseen liittyvät vaatimukset. Lisäksi määritellään muun muassa pihaa koskevat määräykset.

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

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1867 m^2.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala ei muutu. Nykyinen kerrosala on 1500 k-m². Tontin tehokkuusluku on e_t=0,99.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Alueella on puiston ympäröimä 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 entisen telakkatoiminnan kulkuportin rakennus 1920-luvulta sekä puisto- ja katualueita. Lounaispuolen rajalla kohoaa useita metrejä korkeammalla sijaitsevan naapurikiinteistön luonnonkivestä ja tiilestä rakennettu pengermuuri. Puiston eteläosassa muurin vieressä on

tiilinen yhdyskuntateknisen huollon rakennus. Puiston kautta on ajoyhteys naapurikiinteistön autopaikoille ja huollolle sekä epävirallinen yhteys viereiseen Linnanpuistoon. Suunnittelualue on RKY-aluetta (Vanha Katajanokka).

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Olemassa olevaan rakennukseen saa sijoittaa asumista.

Olemassa olevan rakennuksen kellaritiloihin on sijoitettava asukkaiden käyttöön riittävät yhteiskäyttötilat sekä huoneistokohtaiset varastotilat.

Jäteaitauksen tai katoksen saa sijoittaa jkt-merkitylle rakennusalalle.

a-b-merkintä osoittaa tontin rajan osaa, jolla tulee säilyttää matala pengermuuri.

c-d-merkintä osoittaa rakennuksen julkisivuosuuden pihan puolella, jonka eteen pihan tasossa ei saa sijoittaa luiskia eikä kiinteitä porras- tai muita rakennelmia.

e1-merkintä osoittaa avoimena pidettävää tontin osaa 1,5 metriä tontin 8001/3 rajasta. Alueen tulee olla nurmipintainen.

ajo-merkintä osoittaa tontin osaa, jonka kautta on oltava ajoyhteys tontille 8001/3. Olemassa olevat puut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Alueen tulee olla nurmipintainen. Tontin osa on pidettävä avoimena 1,5 metriä tontin 8001/3 rajasta.

Suojeltavan porttiosuuden pihan puoleinen edusta tulee säilyttää nurmipintaisena, ilmeeltään puoliavonaisena, muistumana nykyisestä puistotilasta. Alueelle tulee istuttaa vähintään yksi suurikasvuinen lehtipuu.

Tontin pysäköintialue tulee käsitellä osana katualuetta yhtenäisenä kokonaisuutena siten, että pintamateriaalit sopivat kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Käytettävä materiaali tulee olla nurmisaumattu luonnonkivi. Pysäköintialueen pihan puolelle saa istuttaa matalan pensasaidan.

Tontin rakentamattomat leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut alueet tulee sijoittaa tontin lounaispuolelle, jonka puistomainen, avoin ilme tulee säilyttää.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Korttelialueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen.

Liikenne

Lähtökohdat

Nykyinen hallintorakennusten korttelialue sijaitsee Laivastokadun varrella. Korttelia ympäröivän puistoalueen kautta on ajo sallittu viereisen koulukiinteistön tontin 8002/1 pysäköintialueelle. Linnanpuiston ja Laivastokadun välillä kulkee ajoyhteyden kautta epävirallinen jalankulkuyhteys. Puistoon on muodostunut hallintorakennuksen epävirallinen pysäköintialue ajoyhteyden varteen.

Kaavaratkaisu

Korttelin liikenne kasvaa jonkun verran, kun rakennuksen käyttötarkoitus muuttuu asumiseen. Ei kuitenkaan merkittävästi.

Suunnittelualueen kaakkoisrajalle Linnanpuiston ja Laivastokadun välille muodostetaan uusi jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Laivastokulku –kadulta ajetaan tonttien 8001/2 ja 8002/1 pysäköintipaikoille, lisäksi kadun kautta suoritetaan näiden tonttien ja tontin 8001/3 huoltoajo.

Laivastokulku –katu tulee myöhemmin laadittavassa katusuunnitelmassa suunnitella siten, että pp/th ajoväylän leveys pysäköintipaikalle asti on 4,5 metriä ja pp/hk väylän leveys on 3,5 metriä.

Asuinkerrostalojen korttelialueen autopaikkamäärä on 10 ap (1 ap/150 m2). Pyöräpaikkojen määrä on 30, josta 8 pp on sijoitettava pihamaalle.

Palvelut

Lähtökohdat

Lähietäisyydellä sijaitsee Katajanokan olemassa olevat julkiset ja kaupalliset palvelut. Lisäksi kaikki ydinkeskustan ja kauppatorin palvelut ovat kävelymatkan tai lyhyen raitiovaunumatkan päässä asemakaava-alueelta.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa toimistorakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisen asumiseen. Myös ensimmäinen kerros osoitetaan asumiseen. Tilat ovat kuitenkin pienet ja aika vaikeasti sovitettavia liiketiloiksi.

Esteettömyys

Esteetön pääsy rakennukseen on järjestettävä kohteen rakennustaiteelliset ominaispiirteet huomioiden. Suojeltavaan porrashuoneeseen saa sijoittaa porrasnostimen. Rakennuksen porrashuoneeseen liittyvään keskikäytävätilaan saa rakentaa hissin, jonka ilme tulee sovittaa suojellun rakennuksen ominaispiirteisiin. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaista luonnonympäristöä. Alue on puoliavointa, rakennettua puistoaluetta, jolla kasvaa nurmikkoa ja puita ja jolla on asfalttipintainen ajoyhteys naapurikiinteistön autopaikoille.

Kaavaratkaisu

Pihaa koskevat istutusmääräykset on tarkemmin selostettu otsikon ”Asuinrakennusten korttelialue (AK)” alla.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Laivastokatu 20 valmistui 1800-luvun lopulla Helsingin Katajanokalle osaksi Viaporin sotasatamaa. Se liittyy läheiseen Carl Ludvig Engelin suunnittelemaan Merikasarmin kokonaisuuteen. Kolmikerroksinen, aumakattoinen punatiilirakennus rakennettiin venäläisten toimesta sotilasalueen edustavana rakennushankkeena, mutta suunnittelijaa ei tunneta eikä tarkkaa valmistumisvuotta tiedetä.

Symmetrisen rakennuksen kadun puoleisessa pääjulkisivussa huomattava aihe ovat keskikerroksen parvekkeet. Sisätilat perustuvat keskikäytäväratkaisuun. Alkuperäistä käyttöä ei varmuudella tiedetä, mutta Suomen laivaston esikunta sijoittui rakennukseen vuoden 1919 alkupuolella.

Laivastokadun porttikokonaisuus on rakennettu vasta sen jälkeen, kun alue oli siirtynyt Suomen valtion laivaston käyttöön. Arkkitehtuurin uusklassistisesta tyylistä päätellen se on toteutettu 1920-luvulla. Kyse oli laivastoaseman pääportista, josta alueelle tultaessa ensimmäinen rakennus oikealla oli hallintorakennus.

Hallintorakennuksessa on suoritettu merkittäviä peruskorjauksia 1950- ja 1980-luvuilla. Rakennus on kuitenkin julkisivujen osalta säilynyt hyvin lähinnä muutamaa ovimuutosta lukuun ottamatta. Sisätiloissa osa vanhoista uuneista on purettu, mutta kiinteää sisustusta, kuten peiliovet ovat säilyneet. Porraskäynnit rakennusosineen ja yksityiskohtineen ovat myös hyvin säilyneet.

Hallintorakennus on Suomen valtion rakennusperintöä meripuolustuksen ja sittemmin merivartion esikuntien toimipaikkana.

Alueella oleva hallintorakennus on suojeltu valtioneuvoston 18.9.1980 tekemällä päätöksellä valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (278/65, sittemmin 480/65) nojalla. Portti ei sisälly asetussuojelupäätökseen. Suojelun tarkempaa kohdentumista tulkitsee Museovirasto. Kohteen suojeluun sovelletaan valtion omistamien rakennusten suojelusta annettua asetusta (480/85) kunnes kohteen suojelu on valtiolta pois luovuttamisen johdosta käsitelty lain rakennusperinnön suojelusta (498/2010) mukaisesti ja tämän lain nojalla tehty päätös on vahvistettu. Asetuksen mukaisen suojelun lakkaamiseen tähtäävä, rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukainen prosessi on alkanut, sillä valtio on luovuttamassa kiinteistön ja pyyntö prosessin aloittamiseksi on saapunut Uudenmaan ELY-keskukseen.

Tontilla oleva hallintorakennus on suojeltu merkinnällä (sr-1): ”Suojeltu rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tärvelevät julkisivujen tyyliä tai vesikaton perusmuotoa.”

Kaavan laatimisen yhteydessä tarkistetaan rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan hallintorakennuksen suojelumääräys ja suojellaan korttelikokonaisuuden kannalta merkittävä käytöstä poistunut kulkuportin osa. Kohteesta on tehty rakennushistoriaselvitys ja inventointi, (Arkkitehtitoimisto Livady Oy, 2016), väritutkimus (Kapumer Oy) sekä kuntokatselmusraportti (Ramboll).

Koska kohde tullaan luovuttamaan pois valtiolta, on Uudenmaan ELY-keskus laittanut vireille harkinnan Laivastokatu 20:n sekä lisäksi porttikokonaisuuden suojelemiseksi rakennusperintölain säädösten nojalla (laki rakennusperinnön suojelemisesta 498/2010).

Asetukseen perustuva suojelupäätös on voimassa siihen asti, kunnes rakennusperintölain mukaisessa suojeluasiassa on tehty lainvoimainen päätös.

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

Kaavaratkaisu

Suojellulle rakennukselle on laadittu uudet (sr-1) suojelumääräykset, jotta venäläistä kasarmirakentamista edustavan kolmikerroksisen, punatiilisen uusrenessanssirakennuksen rakennustaiteellisten, historiallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilyminen voidaan turvata käyttötarkoituksen muutoksen ja muodostettavan kiinteistön yksityisomistukseen siirtymisen yhteydessä. Alun perin hallinto- ja virastotaloksi suunniteltu rakennus on muutettavissa asumiskäyttöön ilman, että rakennuksen suojeluarvot merkittävästi kärsivät. Suojelumääräykset koskevat etenkin julkisivuja, kattomuotoa sekä rakennuksen arvokkaita sisätiloja kuten pääporrashuonetta rakenteineen ja alkuperäisine yksityiskohtineen, keskikäytäviä ja toisen kerroksen huoneita alkuperäisine parvekkeineen.

Suojeltavalle porttirakennukselle on laadittu (sr-2) suojelumääräykset, jotta rakennuksen rakennustaiteellisten, historiallisten ja korttelikokonaisuuden kannalta arvokkaiden arvojen säilyminen voidaan turvata. Suojelumääräykset koskevat rakennuksen ulkomuotoa.

Rakennusten suojelumerkinnät ja määräykset on laadittu yhteistyössä museoviraston kanssa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Päärakennus on olemassa olevan teknisen huollon verkoston piirissä. Alueella olemassa oleva teknisen huollon rakennus säilyy.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Suunnittelualue on kantakaupungin pintakallioaluetta. Alueella ja sen läheisyydessä kallion päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3 m. Täytekerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen. Olemassa oleva pihan tasaus vaihtelee +5.9 … +9.6 välillä ja laskee pohjoisen suuntaan. Maanpinta on korkeimmillaan suunnittelualueen eteläosassa Linnanpuiston liittymässä. Olemassa oleva hallintorakennus sijaitsee kantavalla maaperällä. Olemassa olevan rakennuksen alapohjarakennetta on peruskorjattu vuonna 2012.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan muutoksen yhteydessä alueelle ei tule lisärakentamista. Käyttöhistorian perusteella alueella ei arvioida olevan maanperän pilaantuneisuutta.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Laivastokatu 20 korttelin kiinteistö on rakennettu kasarmitaloksi. Sen kantavat pystyrakenteet ovat kantavia massiivitiiliseiniä ja massiivitiilisiä sydänmuureja. Välipohjien kantavat rakenteet muodostuvat reuna-alueilla pääosin teräs- ja puupalkeista ja keskiosalla teräspalkeista. Keskiosien välipohjat on ilmeisesti täytetty betonilla ja reuna-alueiden välipohjien täytteenä on ilmeisesti käytetty koksikuonaa ja muurauslaastia. Kiinteistön palontorjuntakalustona on käsisammuttimia. Kiinteistössä on lisäksi kuivasyöttö palokuntaa varten kerroksissa.

Kaavaratkaisu

Rakennuksen käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa asumiseen. Hankkeen suunnittelija on teetättänyt alustavan paloturvallisuustarkastelun, jonka pelastuslaitos on hyväksynyt. Sen perusteella pelastautuminen on mahdollista pihan puolen rakennettavien uusien parvekkeiden kautta. Uloskäytävänä toimii toteutettava paloosastoitu uloskäytäväporrashuone, jonne on pääsy kaikista asunnoista. Toteutustapa täyttää nykyisten paloturvallisuusmääräysten vaatimukset olennaisilta osin. Esitetty luukkujärjestely rakennettavien parvekkeiden kautta pihan puolella on ohjekortin mukainen varatiereittijärjestely. Kadun puolen poistumiset on järjestetty palokunnan nostolavalla. Nostolavalla ylletään kadun puolen varatieikkunoille ja parvekkeille. Pelastusturvallisuus selvitetään tarkemmin suunnittelun yhteydessä rakennuslupavaiheessa.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan esittää 8.5.2019 § 35 alueelle uutta nimeä Laivastokulku–Maringången. Esitetty nimi perustuu alueella käytössä oleviin nimiin Laivastokatu–Maringatan (1895), Laivastokuja–Maringränden (1977) ja Laivastopuisto–Marinparken (1977), jotka on nimetty läheisen Merikasarmin eli Katajanokan kasarmin innoittamina.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta aiheutuu kaupungille kustannuksia uuden jalankulku-, pyöräily- ja huoltokadun rakentamisesta ja katualueen lunastamisesta. Kadunrakentamisen kustannusarvio ilman arvonlisäveroa on noin 100 000 euroa. Muodostuvan uuden katualueen lunastamisesta kaupunki sopii maanomistajan kanssa erillisissä neuvotteluissa.

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

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen lisää ja monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Toimistotilojen ja työpaikkojen määrä alueella sen sijaan vähenee. Kaavaratkaisun toteuttamisella ei ole merkittävää vaikutusta rakennettuun ympäristöön tai lähialueen asukkaiden asumisoloihin. Alueelle jää vielä runsaasti puisto- ja viheralueita.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Ajo- ja huoltoyhteys tonttien pysäköintipaikoille ja huollolle sekä kulkuyhteys Laivastokadulta Linnanpuistoon selkiytyy, kun uusi katuyhteys rakennetaan. Muilta osin ympäristön liikennejärjestelyt pysyvät ennallaan eikä liikenteen katsota lisääntyvän merkittävästi Laivastokadulla. Kaavan toteuttamisella ei ole vaikutusta liikenteeseen. Alue on liitettävissä teknisen huollon verkostoon.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Entiselle hallintorakennukselle asetetut suojelumääräykset turvaavat sen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot pysyvästi, ja sen asema kaupunkikuvassa säilyy pääpiirteittäin ennallaan. Ainoastaan suojellun rakennuksen lounaisjulkisivuun saa lisätä

parvekkeita. Katolle tulevat lisäkalusteet eivät saa nousta esiin kaupunkikuvan pitkissä näkymissä. Käyttötarkoituksen muutos muuttaa julkisen puistoalueen osan luonnetta asuinkiinteistön tontiksi. Asuinkorttelin tontille sijoittuvat 10 autopaikkaa ja jätekatos muuttavat pihaosuuden ilmettä. Kadun varteen jää kuitenkin vihervyöhyke, joka säilyttää kadun nykyisen vihreän luonteen.

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

Asemakaavan muutosehdotuksella ei ole vaikutuksia naapuritonttien asumisolosuhteisiin. Kasarmirakennuksen asunnoiksi muutettavat tilat soveltuvat hyvin uuteen käyttötarkoitukseen. Entisen toimistotalon muuttaminen asuinkäyttöön lisää alueen sosiaalista kontrollia ja turvallisuuden tunnetta ilta-aikaan hiljaisilla katuosuuksilla. Kasarmirakennusta ympäröivän puisto-osuuden liittäminen muodostettavaan kiinteistöön pienentää jonkin verran, mutta suhteellisesti katsoen kuitenkin vähäisessä määrin Merikasarmialueen laajoja julkisia puisto-, ranta- ja viheralueita. Uusi jalankulku-, ajo- ja huoltoyhteys selkiyttää Linnanpuiston ja Laivastokadun välisen yhteyden luonnetta.

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 yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on kantakaupunkialuetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu poikkeaa Helsingin yleiskaavasta (2016) siten, että yleiskaavan ensimmäistä kerrosta koskevasta määräyksestä (Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- ja muuksi toimitilaksi) ei toteudu, koska ensimmäisen kerroksen toimitilat muuttuvat asumiskäyttöön. Yksikkö on kuitenkin pieni ja aika vaikeasti järjestettävissä toimitilaksi. Poikkeaminen voidaan siten katsoa vähäiseksi. Nyt laadittu kaavaratkaisu on muilta osin Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin pintakallioaluetta. Muutosalueella ei ole maanalaisia tilavarauksia. 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 12561 asemakaavan muuttamiseksi.

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.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 28.5.–15.6.2018 seuraavissa paikoissa:
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 30.5.2018 Hotelli Katajanokan auditoriossa, osoitteessa Merikasarminkatu 1.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suojeluarvoihin; Hallintorakennus on Suomen valtion rakennusperintöä meripuolustuksen ja sittemmin merivartion esikuntien toimipaikkana. Se on suojeltu valtioneuvoston 18.9.1980 tekemällä päätöksellä valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (278/65, sittemmin 480/65) nojalla. Koska kohde on luovutettu pois valtiolta, on Uudenmaan ELY-keskus laittanut vireille harkinnan Laivastokatu 20:n sekä lisäksi porttikokonaisuuden suojelemiseksi rakennusperintölain säädösten nojalla (laki rakennusperinnön suojelemisesta 498/2010). Asetukseen perustuva suojelupäätös on voimassa siihen asti, kunnes rakennusperintölain mukaisessa suojeluasiassa on tehty lainvoimainen päätös. Asemakaavassa toteutuvan suojelun riittävyyttä tullaan arvioimaan rakennusperintölain nojalla tehtävän rakennussuojelupäätöksen valmistelussa. Lisäksi nostettiin esiin Laivastokadun porttikokonaisuuden suojeluarvo

muun muassa merkittävänä osana korttelikokonaisuutta. Portti ei sisälly asetussuojelupäätökseen.

Edellä mainittu suojeluprosessi on pyydetty selostamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa osana taustatietoa sekä selostuksessa.

Viitesuunnitelmassa otettiin kantaa esitettyihin muutosehdotuksiin ja asetettiin rakennuksen suojeluun liittyviä ehtoja muutossuunnitelmille.

Helen Oy:llä ei ollut lausuttavaa asiassa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa Laivastokatu 20 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavan suojelumerkinnät ja –määräykset on laadittu yhteistyössä Museoviraston kanssa. Selostukseen on lisätty selventävää tekstiä koskien asetussuojelua.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat julkisen kulkuyhteyden säilyttämiseen Laivastokadulta nykyisen parkkialueen läpi Linnanpuiston kautta Vyökadulle ja yhteyden turvallisuuden parempaan huomion kiinnittämiseen tulevaisuudessa. Mielipiteessä paljoksuttiin uusien autopaikkojen lukumäärää ja epäiltiin, että niiden sijoitus sisältää turvallisuusriskejä tehdessään myös yleiselle läpikulku- ja pyöräilyreitille osoitettavasta alueesta erittäin ahtaan. Lisäksi muistutettiin, että asemaakaavamuutokseen sisältyvä porttirakennus sekä jalkakäytävä ja katuosuus tulee säilyttää julkisina omistusoikeudesta riippumatta. Asemakaavamääräyksillä tulisi varmistaa esitetyt asiat. Mielipiteessä ilmaistiin myös huoli porttirakennuksen/varaston myymisen Laivastokatu 20:lle vaikutuksesta kulttuuriravintola Wellamon toimintaedellytyksiin.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että suunnittelualueelle on osoitettu uusi katualue, joka yhdistää Laivastokadun Linnanpuiston kautta Vyökadulle ja kaavamääräyksin varmistetaan kadun turvallisuus sekä porttirakennuksen ja jalkakäytävän säilyminen julkisena kulkualueena.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan. Asemakaavoitus-palvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Museovirasto
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä 14.10.2019

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	**Täyttämispvm**	06.09.2019
Kaavan nimi	Laivastokatu 20		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	14.05.2018
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,8670	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	1,8670
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	

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	**0,1867**	**10,0**	**0**		**0,0000**	**0**
A yhteensä	0,1521	81,5	1500	0,99	0,1521	1500
P yhteensä						
Y yhteensä			-1500		-0,0468	-1500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,1355	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0309	16,6			0,0265	
E yhteensä	0,0037	2,0			0,0037	
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	**2**	**1500**	**1**	**0**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1867**	**10,0**	**0**		**0,0000**	**0**
A yhteensä	0,1521	81,5	1500	0,99	0,1521	1500
AK	0,1521	100,0	1500	0,99	0,1521	1500
P yhteensä						
Y yhteensä			-1500		-0,0468	-1500
YH			-1500		-0,0468	-1500
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,1355	
VP					-0,1355	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0309	16,6			0,0265	
Pihakadut					-0,0044	
Kev.liik.kadut	0,0309	100,0			0,0309	
E yhteensä	0,0037	2,0			0,0037	
ET	0,0037	100,0			0,0037	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**2**	**1500**	**1**	**0**
Asemakaava	2	1500	1	0

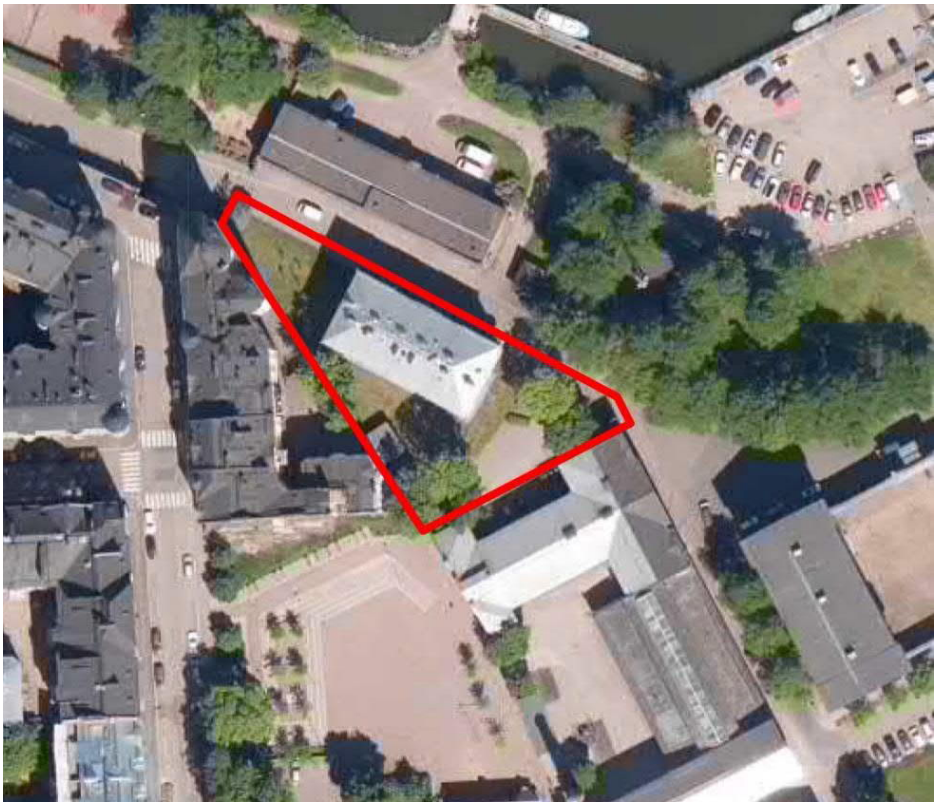
LAIVASTOKATU 20 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osoitteessa Laivastokatu 20 suunnitellaan olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta hallintorakennuksesta asumiseen. Vieressä oleva porttirakennus sekä katu- ja puistoaluetta liitetään muodostuvaan kiinteistöön. Rakennukset suojellaan. Yhteys Linnapuistosta Laivastokadulle ja ajo naapurikiinteistön pysäköintialueelle sekä tekniselle rakennukselle turvataan.

Hankkeesta keskustellaan 30. toukokuuta 2018 Hotelli Katajanokalla, osoitteessa Merikasarminkatu 1.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee osoitteessa Laivastokatu 20 olevaa kolmikerroksista tiilirakennusta, joka on muun muassa toiminut Suomenlahden merivartioston esikuntana, viereisellä katu- ja puistoalueella olevaa käytöstä poistunutta kulkuportin osaa sekä puisto- ja katualuetta.

Tavoitteena on mahdollistaa hallintorakennuksen (1 500 k-m^2) muuttaminen asumiskäyttöön ja porttiosuuden säilyttäminen ja liittäminen osaksi muodostuvaa kiinteistöä. Rakennus ja porttiosuus suojellaan. Muodostuvan kiinteistön pihapiiri säilytetään avoimena osana laajempaa Merikasarmin alueen puistokokonaisuutta. Ajoyhteys naapurikiinteistön pysäköintialueelle ja puistoalueella olevalle tekniselle rakennukselle säilytetään ja yhteys Linnanpuiston ja Laivastokadun välillä mahdollistetaan.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään 30.5.2018 klo 17–19 Hotelli Katajanokan auditoriossa, osoitteessa Merikasarminkatu 1.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (selostusluonnos, havainnekuva sekä muuta suunnitteluun liittyvää aineistoa) on esillä 28.5.–15.6.2018 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 15.6.2018.** 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
  - Katajanokkaseura ry
  - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
  - Museovirasto

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- Senaatti-kiinteistöt

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

Kortteli-, katu- ja puistoalueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1983) alue on merkitty puistoalueeksi (VP) jolla on katualueeseen rajautuva (YH) hallinto- ja virastorakennusten korttelialueeksi merkitty rakennuksen ala. Rakennus on suojeltu merkinnällä (sr-1). Puiston luoteiskulmassa on puistossa ja pääosin katualueella sijaitseva porttirakennus, joka on suojeltu merkinnällä (sr-2). Puistoalueen kaakkoisosaan on merkitty osa-alue (ajo), jonka kautta viereiselle tontille on varattava ajokelpoinen yhteys. Korttelin 8001 autopaikat saa sijoittaa kortteliin 8002.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asunto/toimitilavaltaiseksi alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty asuntovaltaiseksi (A1) alueeksi.

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

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä ja rakennuskielto:
- Rakennushistoriaselvitys ja inventointi, (Arkkitehtitoimisto Livady Oy, 2016)
- väritutkimus Laivastokatu 20
- 2016-07-13 Kuntokatselmus
- alueella on voimassa rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi.

Kaavoitettavalla alueella sijaitseva hallintorakennus on vanhimmilta osiltaan 1890-luvulta, jolloin se rakennettiin osaksi Viaporin sotasatamaa.

Alueen valvottu kulkuporttiosuus on poistunut käytöstä 1970-luvun alkupuolella. Rakennukset sijaitsevat puistossa kadun varrella. Porttirakennuksen arkadiosuus ulottuu katualueelle.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö
Kajsa Lybeck, arkkitehti, p. (09) 310 37052, kajsa.lybeck@hel.fi

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

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

Julkiset ulkotilat, maisema
Jere Saarikko, aluesuunnittelija, p. (09) 310 39857, jere.saarikko@hel.fi

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

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

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajan hakemuksesta

OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 28.5.–15.6.2018, asukastilaisuus 30.5.2018 Hotelli Katajanokalla
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä

Ehdotus

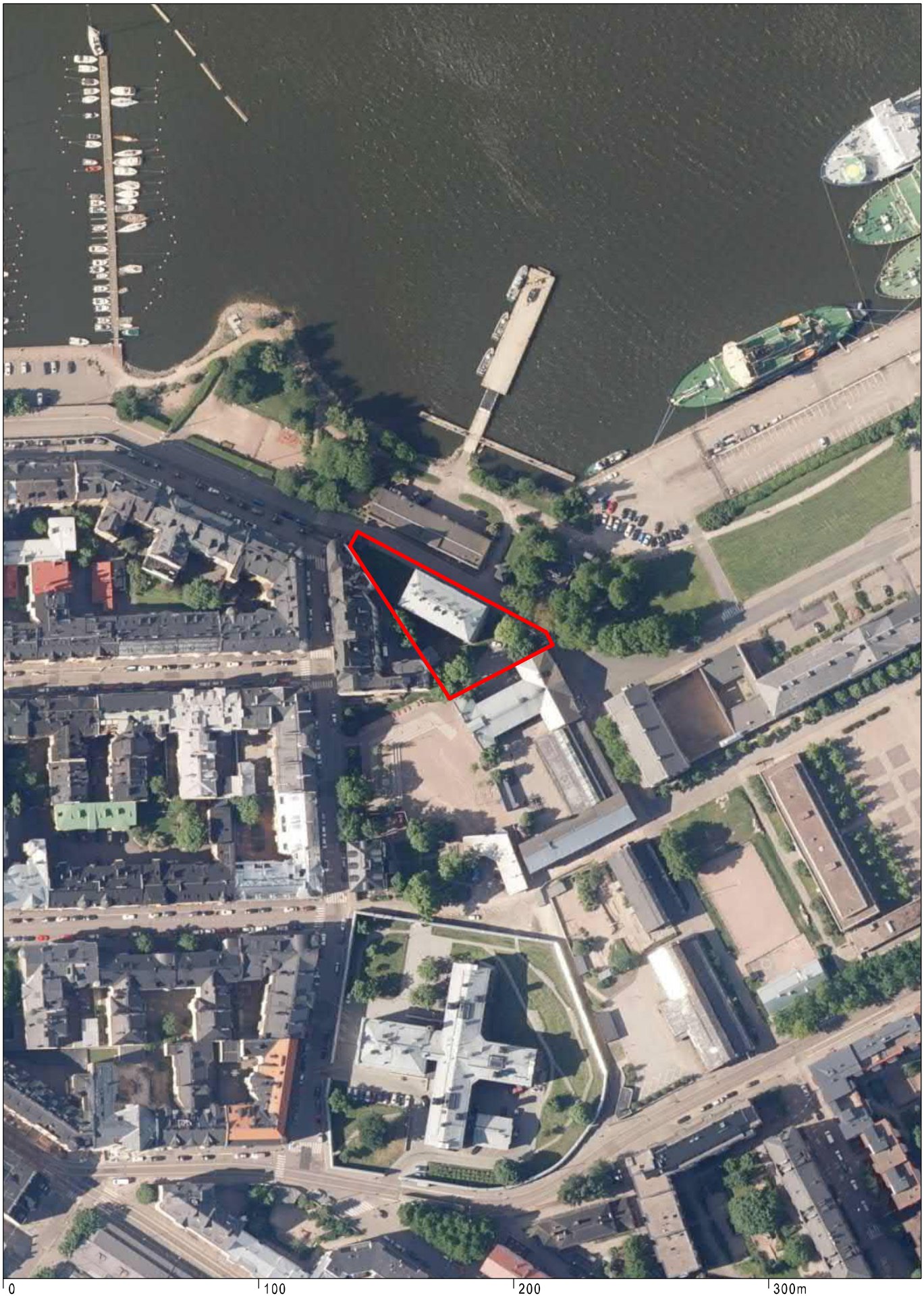
- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot

Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta keväällä 2019
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.

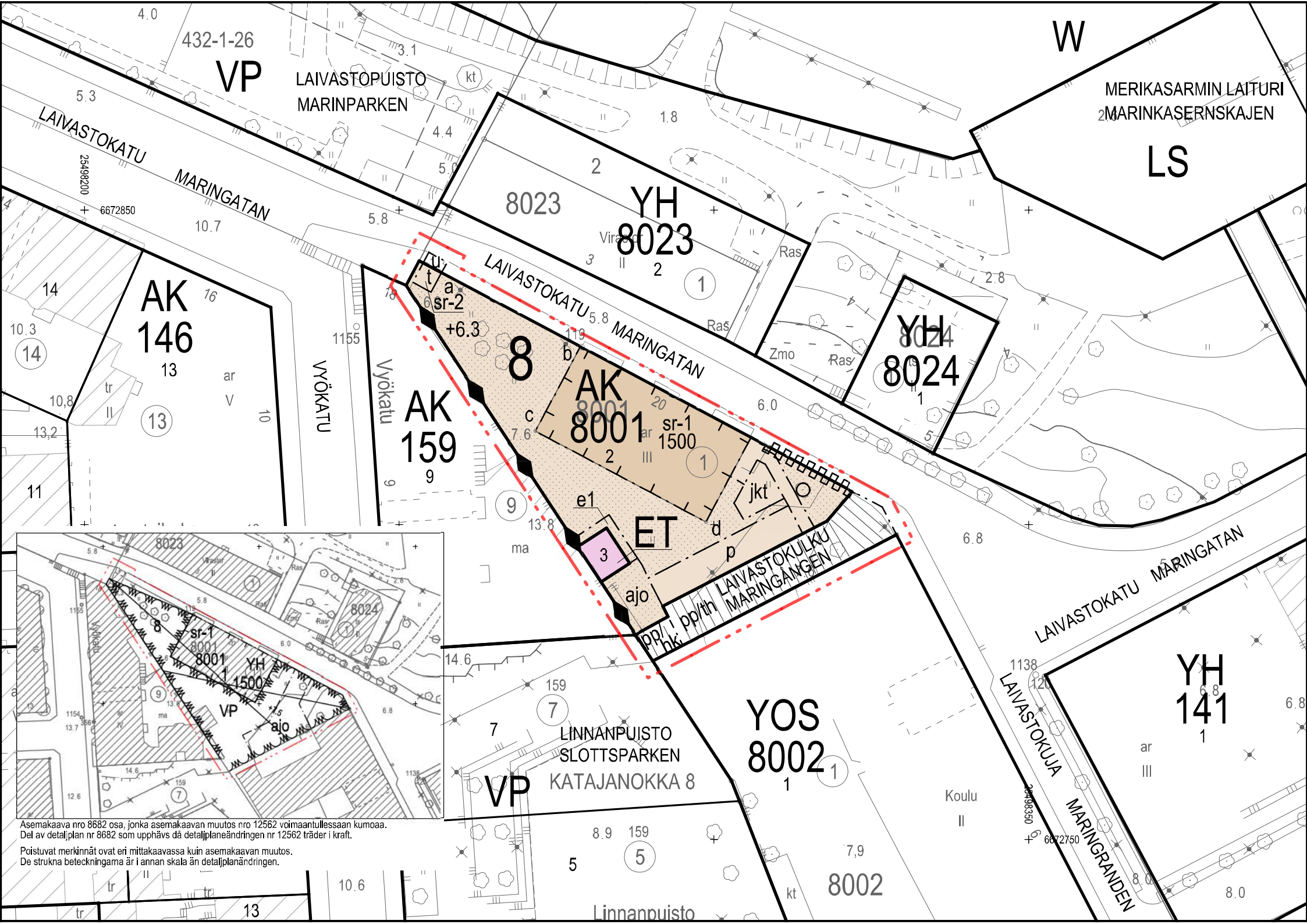
Sijaintikartta
Katajanokka, Laivastokatu 20

Helsinki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö



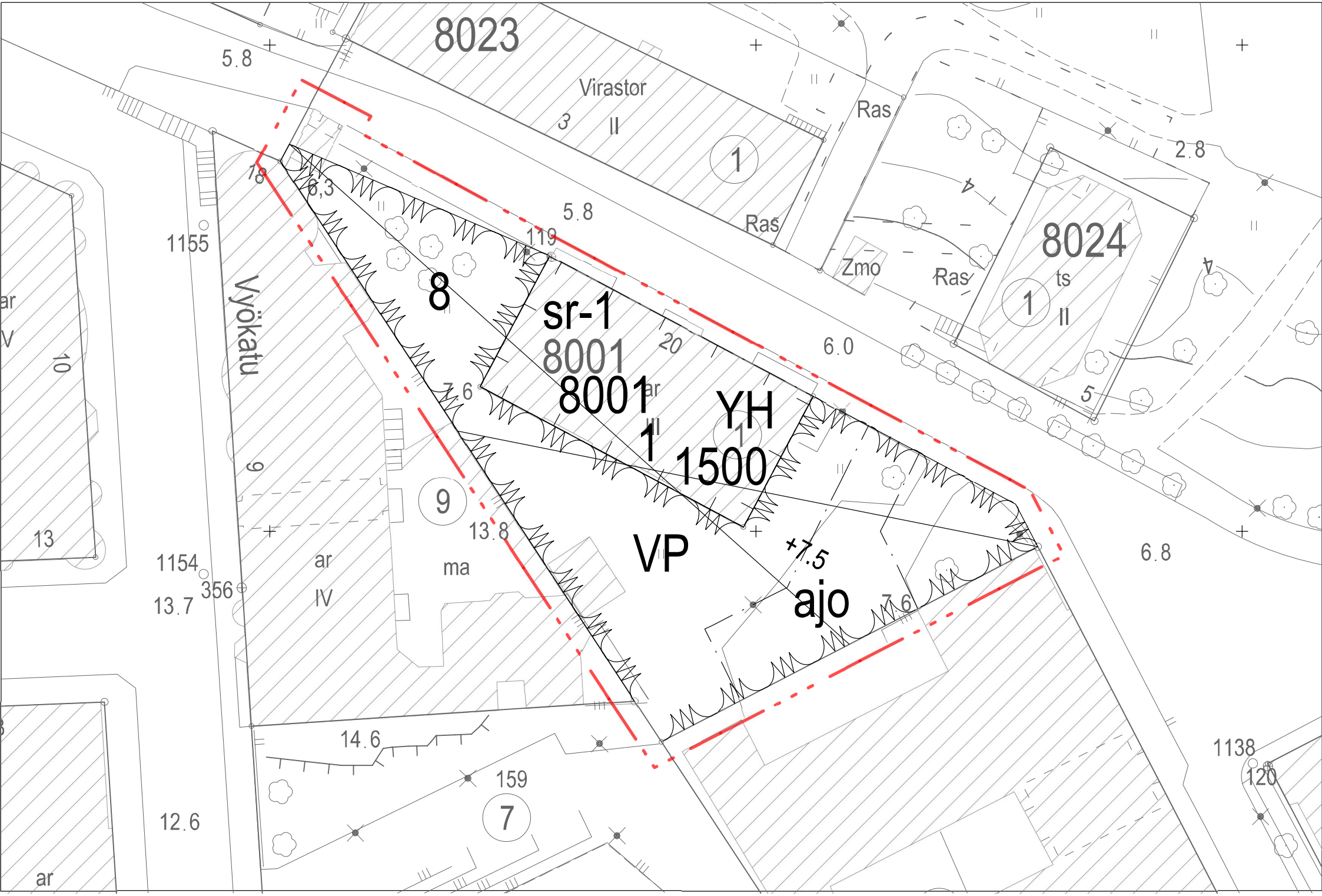
Ilmakuva
Katajanokka,Laivastokatu 20

Helsinki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö



Asemakaava nro 8682 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12562 voimaantullessaan kumoaa.
Del av detaljplan nr 8682 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12562 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplanändringen.


8023
Virastor
3
II
1
Ras
Ras
Zmo
Ras
8024
ts
1
II
2.8
5.8
5.8
6.3
18
119
1155
Vyökatu
8
sr-1
8001
8001
20
ar
II
1
YH
1
1500
6.0
7.6
9
13.8
ma
VP
+7.5
ajo
7.6
6.8
1154
356
13.7
ar
IV
14.6
159
7
12.6
1138
120
ar
10
13
ar
V

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.

ET — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

2 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kahden korttelin välinen raja

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

8 — Kaupunginosan numero.

8001 — Korttelin numero.

2 — Ohjeellisen tontin numero.

LAIVASTOKULKU — Kadun nimi.

1500 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

+6.3 — Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Rakennusala.

u — Uloke. Katualueen osittain ylittävä tonttiin 8001/2 kuuluvan rakennuksen arkadiosuus. Katutasosta ylöspäin saa sijaita yläpuolisen arkadirakennelman vaatimia kantavia rakennusosia, jotka eivät haittaa liikennealueen toimintaa. Arkadin käyttö yleisen jalankulun läpikulkuliikenteelle tulee varmistaa ja ylläpitää.

t — Talousrakennuksen rakennusala.

jkt — Jäteaitauksen tai -katoksen rakennusala.

Säilytettävä, tarvittaessa uudistettava puu.

Istutettava alueen osa. Aluetta ei saa aidata.

pp/th — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla on sallittu tontille ajo tonteille 8001/2, 8002/1 sekä huoltoajo tonteille 8001/2, 8001/3 ja 8002/1.

pp/hk — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huollon ajoyhteys tontille 8001/3 ajo-merkityn osa-alueen kautta tontilla 8001/2 on sallittu.

p — Pysäköintipaikka.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

a-b — Tontin rajan osa, jolla tulee säilyttää matala pengermuuri.

c-d — Rakennuksen julkisivuosuus pihan puolella, jonka eteen pihan tasossa ei saa sijoittaa luiskia eikä kiinteitä porras- tai muita rakennelmia.

e1 — Avoimena pidettävä tontin osa 1,5 metriä tontin 8001/3 rajasta. Alueen tulee olla nurmipintainen.

ajo — Ajoyhteys tontille 8001/3. Olemassa olevat puut tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Alueen tulee olla nurmipintainen. Tontin osa on pidettävä avoimena 1,5 metriä tontin 8001/3 rajasta.

sr-1 — Suojeltu rakennus. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti huomattavan arvokas rakennus.

Valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) nojalla suojeltu rakennus. Asetuksen (480/1985) mukainen suojelu on voimassa, kunnes rakennuksesta on tehty rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) mukainen päätös ja se on saanut lainvoiman.

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

Rakennuksen alkuperäiset tai niihin verrattavat rakenteet, vesikatto, julkisivut, parvekkeet, ikkunat, ulko- ja sisäovet, sekä rakennuksen yksityiskohdat tulee säilyttää, minkä tulee olla korjaustöiden lähtökohtana.
Arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten ja varhaisten rakenteiden, yksityiskohtien ja pintojen säilyttäminen. Pääporrashuoneen osalta sallitaan vain entistävät toimenpiteet.

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

Rakennuksen arvokkaita sisätiloja ovat pääporrashuone rakenteineen ja alkuperäisine yksityiskohtineen, keskikäytävät ja toisen kerroksen alkuperäiset parvekkeelliset huoneet. Huoneistojaon muutosten tulee olla sellaisia, että keskikäytävän päätyjen valonlähdeperiaate ja käytävän rakenne säilyvät. Keskikäytäväseinien alkuperäiset kaakeliuunit on säilytettävä paikoillaan.

Suojellun rakennuksen olemassa olevien parvekkeiden kaiteiden muutokset on tehtävä mahdollisimman huomaamattomasti ja ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

Ainoastaan lounaisjulkisivun puolelle saa sijoittaa uusia parvekkeita.

Vesikattoon saa tehdä ainoastaan välttämättömät läpiviennit, joita ei voi integroida rakennuksen sisälle. Läpiviennit on rakennettava, verhottava ja sijoitettava niin, että rakennuksen ominaispiirteet ja vesikaton eheä ilme säilyvät ja olemassa olevien hormiryhmien kohdalle. Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita. Ne tulee integroida rakennukseen.

Hankkeeseen ryhtyvän on liitettävä lupahakemukseen ajantasainen rakennushistoriaselvitys.

sr-2

Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja korttelikokonaisuuden kannalta arvokas porttirakennus.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus muutostöiden yhteydessä korjattava rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvalla tavalla.

Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita tai muita rakennelmia.

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

TILOJEN KÄYTTÖ

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 78 h-m².

Olemassa olevan rakennuksen kellaritiloihin on sijoitettava asukkaiden käyttöön riittävät yhteiskäyttötilat sekä huoneistokohtaiset varastotilat.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Päärakennuksen lounaisjulkisivuun saa rakentaa ensimmäiseen kerrokseen 4 ranskalaista parveketta, toiseen ja kolmanteen kerrokseen 4 parveketta. Parvekkeille saa avata ovet vain olemassa olevia ikkuna-aukkoja alaspäin suurentamalla. Parvekkeiden ja parvekkeille avattavien ovien tulee sijaita keskenään symmetrisesti.

Uudet parvekkeet ja ranskalaiset parvekkeet tulee suunnitella mahdollisimman huomaamattomiksi. Ne tulee varustaa yhdenmukaisin, rakennuksen ominaispiirteisiin hyvin soveltuvin teräspinnakaitein. Parvekkeita ei saa tukea maahan.

Rakennuksen porrashuoneeseen liittyvään keskikäytävätilaan saa rakentaa hissin, jonka ilme tulee sovittaa suojellun rakennuksen ominaispiirteisiin.

Porrashuoneeseen saa sijoittaa porrasnostimen.

Hissiä ei saa rakentaa porrashuoneeseen.

Esteetön pääsy rakennukseen on järjestettävä kohteen rakennustaiteelliset ominaispiirteet huomioiden.

Jäteaitauksen tai -katoksen tulee ilmeeltään sopia suojellun rakennuksen arkkitehtuuriin. Jäteaitaus tai katos tulee sovittaa rinteeseen kaupunkikuvallisesti merkittävä ympäristö huomioiden ja se ei saa muodostaa näkemäestettä puiston suunnalta Laivastokadulle. Katos tulee rakentaa mahdollisimman matalana.

AK-korttelin ilmastointikonehuoneita, teknisiä tiloja ja laitetiloja saa sijoittaa vain kellaritiloihin ja ullakkokerrokseen vesikaton sisäpuolelle. Ilmastointikonehuoneisiin liittyvät välttämättömät läpiviennit tulee rakentaa suojelumääräyksen mukaan. Ne eivät saa erottua kaupunkikuvassa tai pitkissä kaupunkinäkymissä.

Rakennuksen ilmanotto tulee järjestää kattotasolta mahdollisimman etäältä päästölähteistä.

Hulevedet tulee viivyttää tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihaalueelle. Hulevesien määrää vähennetään minimoimalla läpäisemättömien pintojen määrä.

Katualuekokonaisuus tulee pintamateriaaleiltaan olla graniittia ja asfalttia.

Suojeltavan porttiosuuden pihan puoleinen edusta tulee säilyttää nurmipintaisena, ilmeeltään puoliavonaisena, muistumana nykyisestä puistotilasta. Edusalueelle tulee istuttaa vähintään yksi suurikasvuinen lehtipuu.

Tontin pysäköintialue tulee käsitellä osana katualuetta yhtenäisenä kokonaisuutena siten, että pintamateriaalit sopivat kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävään ympäristöön. Käytettävä materiaali tulee olla nurmisaumattu luonnonkivi. Pysäköintialueen pihan puolelle saa istuttaa matalan pensasaidan.

Tontin rakentamattomat leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut alueet tulee sijoittaa tontin lounaispuolelle, jonka puistomainen, avoin ilme tulee säilyttää.

PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrä on 10 ap (1 ap / 150 m2).

Pyöräpaikkojen määrä on 30, joista vähintään 22 pp on sijoitettava rakennukseen.

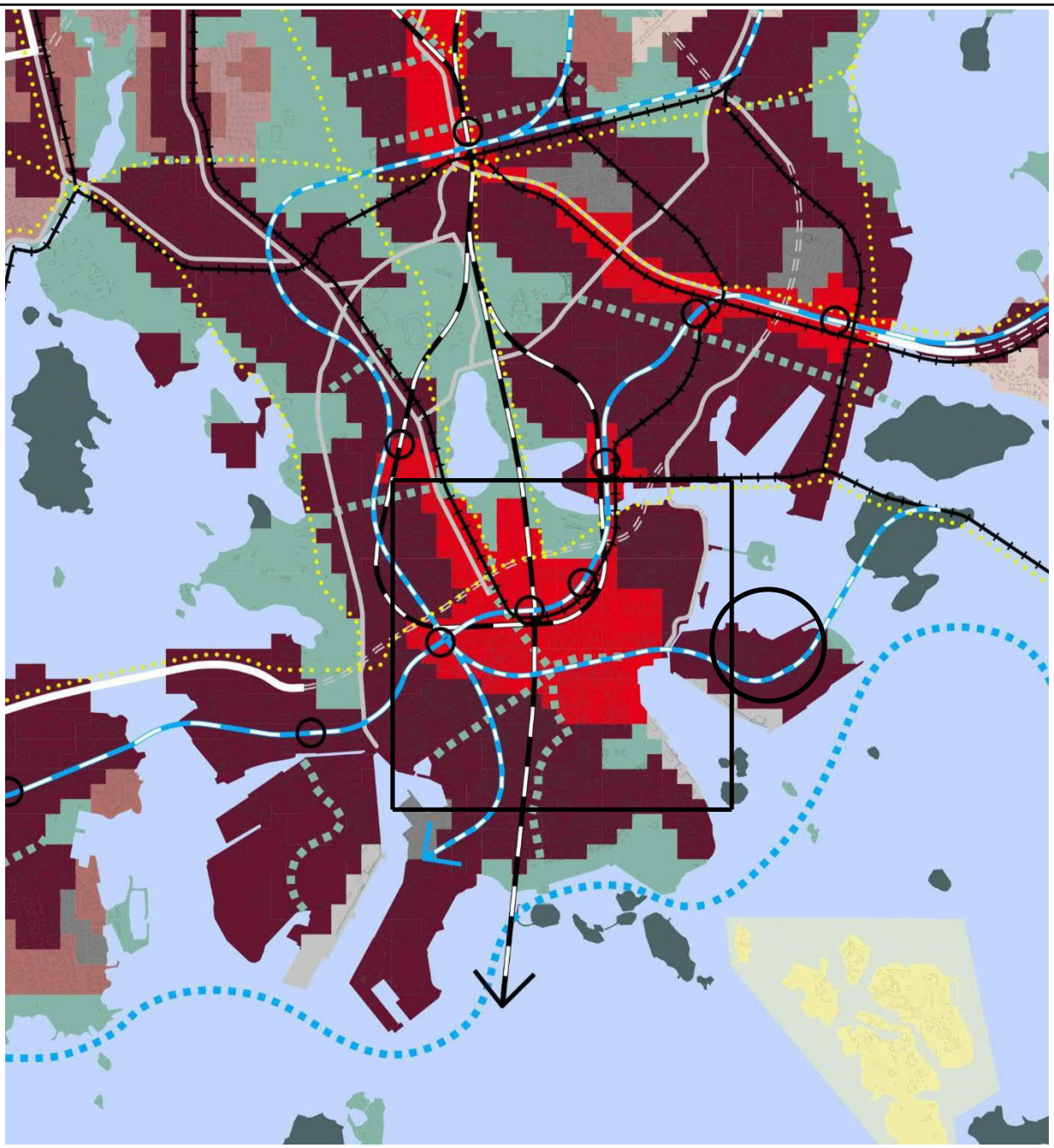
Kaava-alueelle autopaikkoja saa rakentaa vain kaavassa osoitetuille paikoille.

PALOTURVALLISUUS

Rakennusten varatiejärjestelyt tulee sisäpihan puolella suunnitella siten, että palokunnan toimenpiteet eivät edellytä pelastusauton käyttöä.

TONTTIJAKO

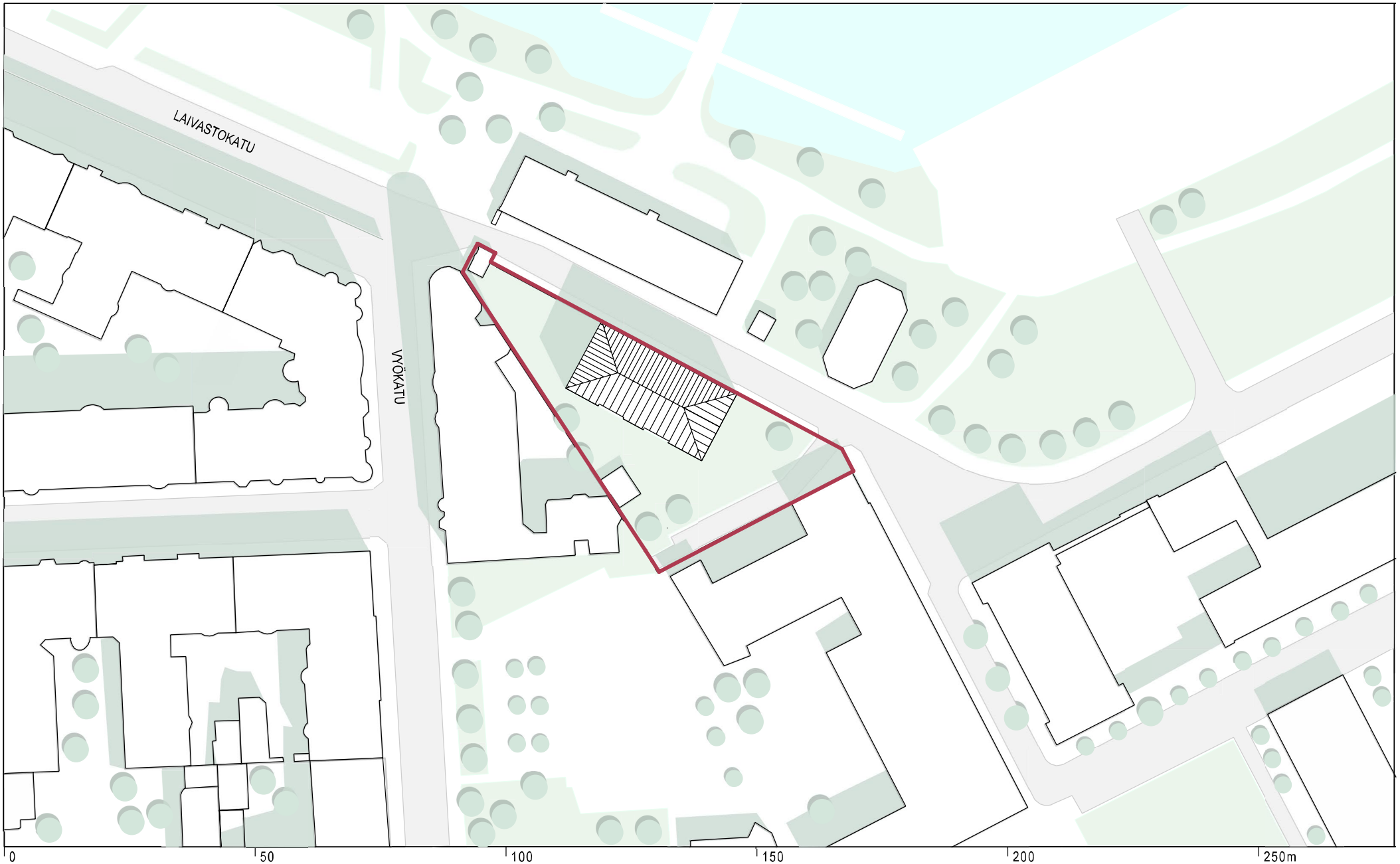
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



- 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.

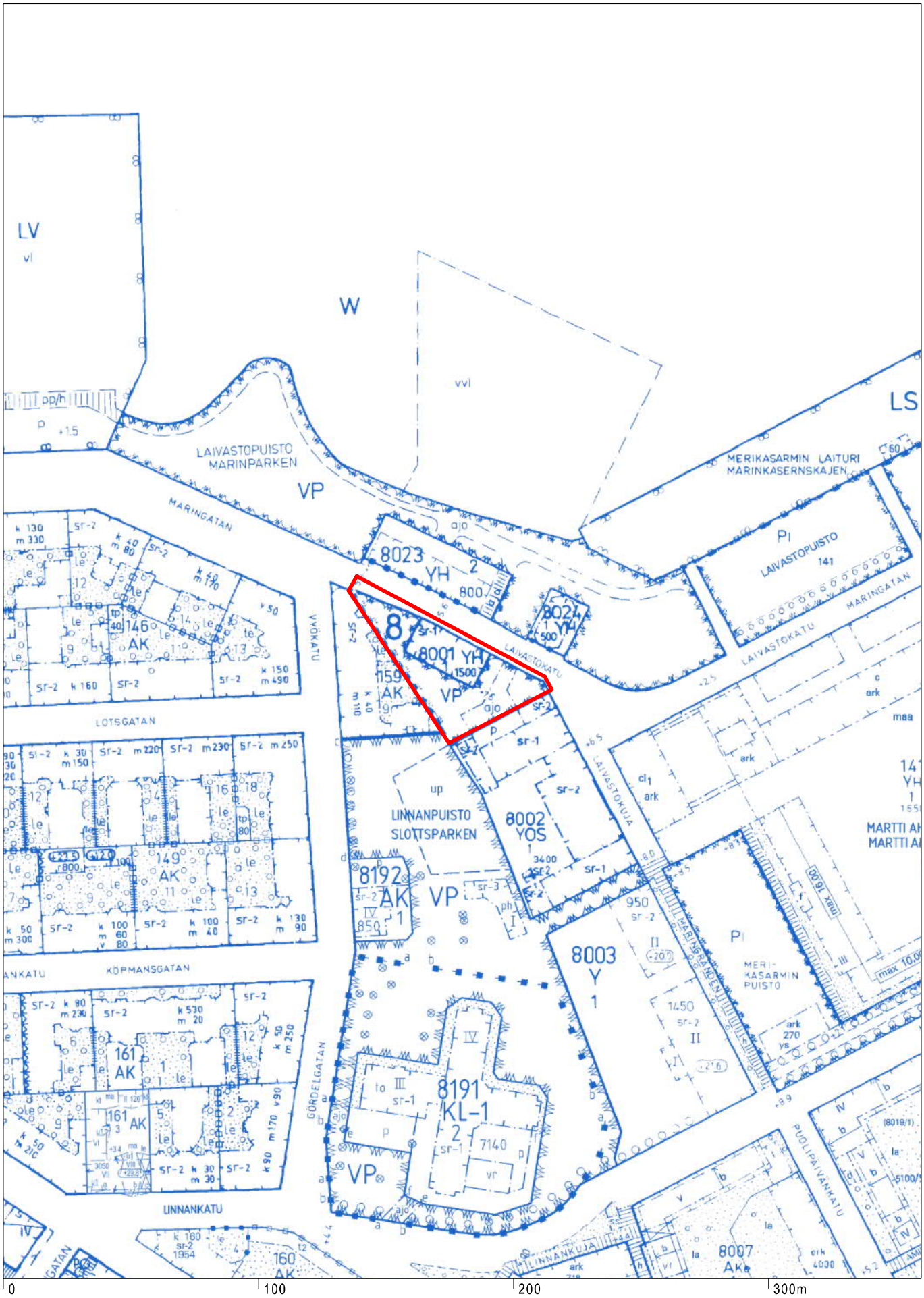
Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta
(kaupunginvaltuusto 26.10.2016)
Katajanokka, Laivastokatu 20

Helsinki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



Havainnekuva
Katajanokka, Laivastokatu 20

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö



Ote ajantasa-kaavasta
Katajanokka, Laivastokatu 20

Helsinki
Asemakaavoitus
Eteläinen alueyksikkö

Laivastokatu 20

Kuvaliite suojelukohteista ja nykytilanteesta

Asetuksella ja kaavalla suojeltu rakennus, näkymä Laivastokadun puolelta Kuva Senaatti-kiinteistöt

Kmo ilmakuva 2015

Horisontaalisten linjojen korostaminen on ominaista uusrenessanssille

. Kuva ja teksti Livady Oy historiaselvitys

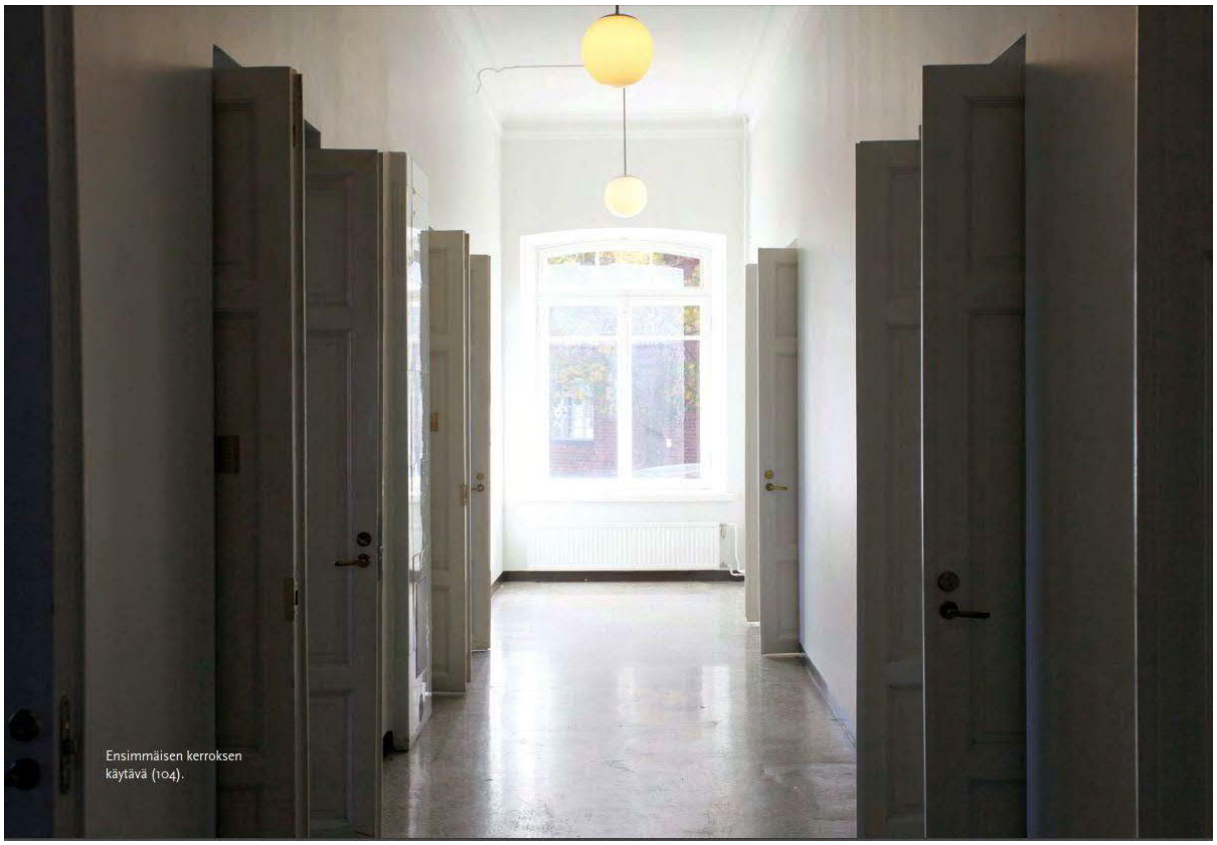
Asetuksella ja kaavalla suojeltu rakennus, näkymä pihan puolelta. Kuva Sakari Mentu

Puiston kautta kulkeva nykyinen ajo- ja kävely-yhteys Kuva Sakari Mentu

Suojeltava porttirakennus ja sen puiston puoleinen edusta Kuva Sakari Mentu

Hallintorakennus ja naapurikiinteistön rajamuuri lounaisrajalla Kuva Sakari Mentu

Sisätilat



Ensimmäisen kerroksen keskikäytävä Kuva Livady Oy rakennushistoriaselvitys

Pääporrashuone Kuva Livady Oy

Toisen kerroksen porrashuone Kuva Livady Oy

Toinen kerros, suunnitteluhuone/toimistoupseeri Kuva ja teksti Livady Oy rakennushistoriaselvitys

Käytävällä oleva, ei toimiva kakeliuuni kuva Livady oy

Suojeltava porttirakennus Kuva Sakari Mentu

Porttirakennus korttelikokonaisuudessa Kuva Sakari Mentu

Valmetin telakan portti vuonna 1973.
Kuva: Museoviraston kuvakokoelma / V. Laine.

Kuva: Senaatti-kiinteistöt

LAIVASTOKATU 20

Kohde Laivastokadulle päin

16.08.2019

• KALEVANKATU 18, SISÄPIHA, 00100 HELSINKI • KALEVAGATAN 18, GÅRDEN, 00100 HELSINGFORS
• LY 236 497 69 • www.stefanahlman.fi • ark@stefanahlman.fi • PUH / TEL 020 757 9911

Ensimmäisen kerroksen käytävä (104).

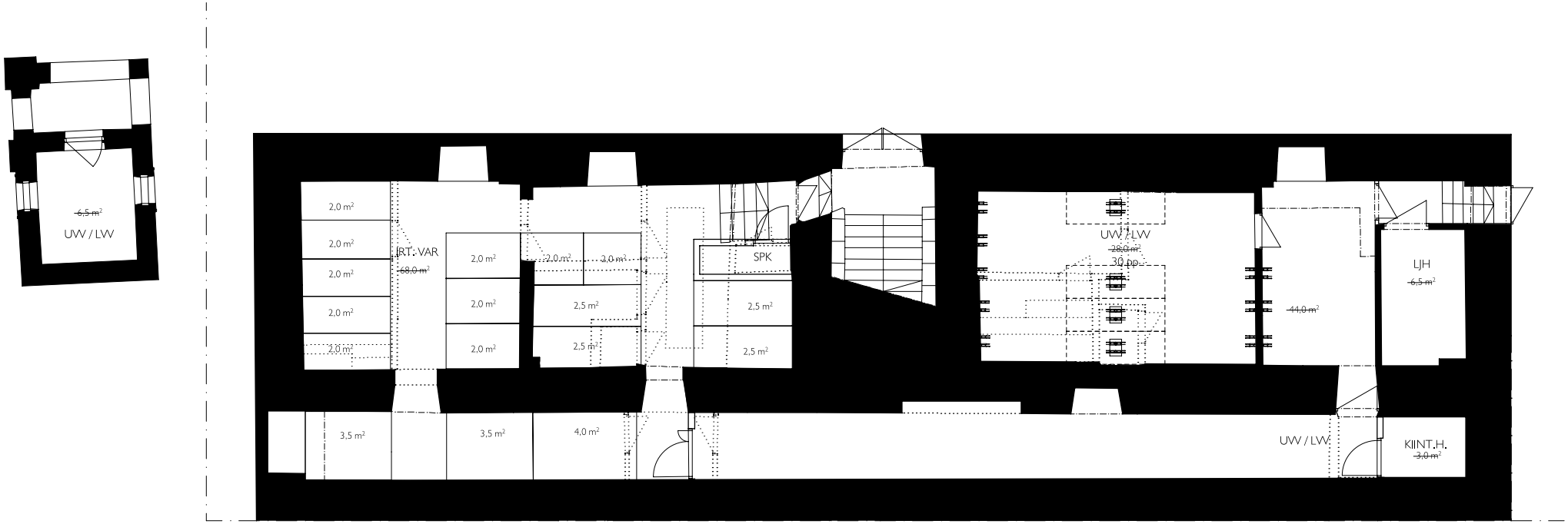
Kuva: Livady Oy

LAIVASTOKATU 20

Porrashuoneen keskikäytävä

16.08.2019

• KALEVANKATU 18, SISÄPIHA, 00100 HELSINKI • KALEVAGATAN 18, GÅRDEN, 00100 HELSINGFORS
• LY 236 497 69 • www.stefanahlman.fi • ark@stefanahlman.fi • PUH / TEL 020 757 9911

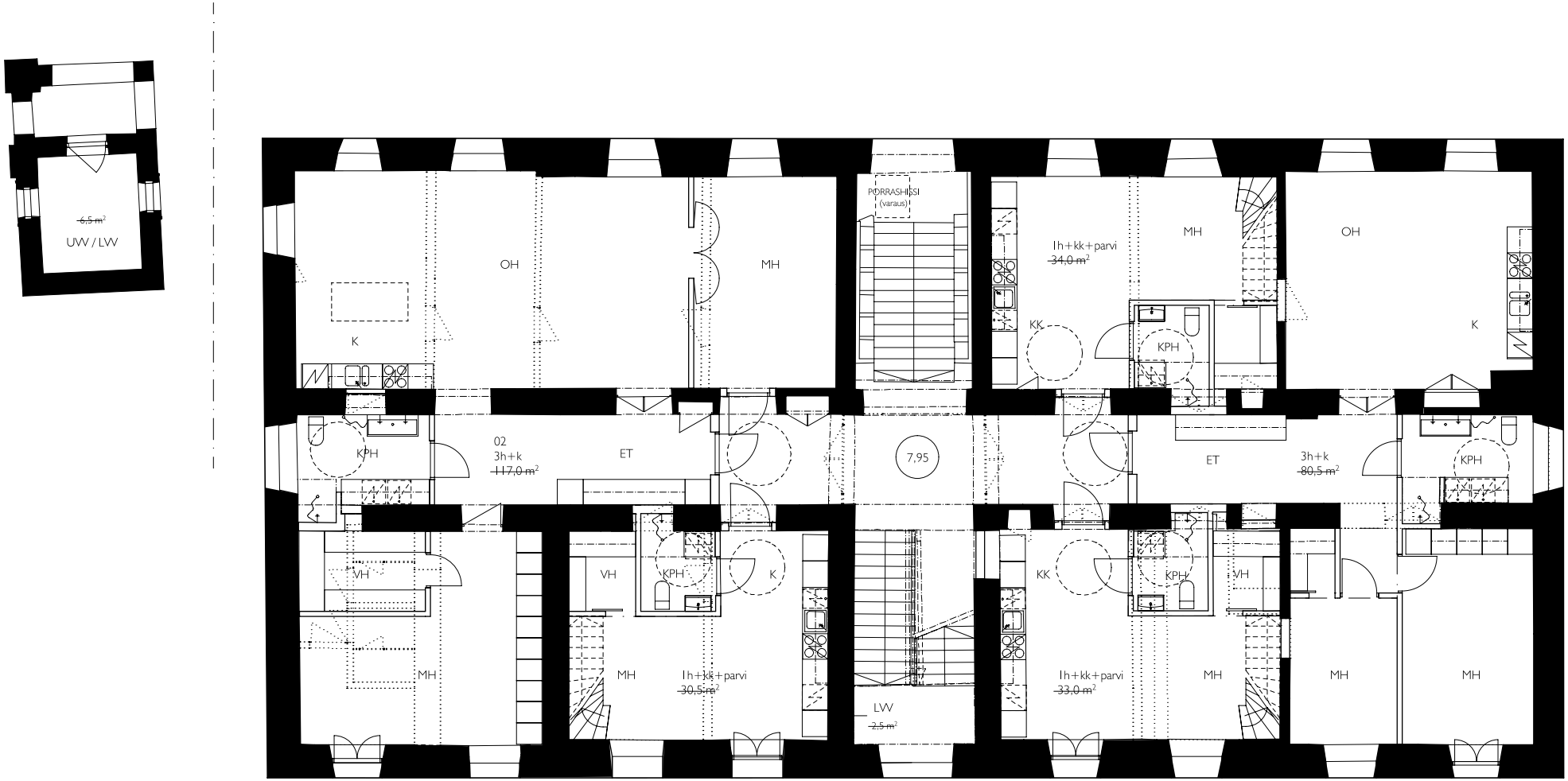


LAIVASTOKATU 20

Luonnos: Kellari 1/100

16.08.2019

• KALEVANKATU 18, SISÄPIHA, 00100 HELSINKI • KALEVAGATAN 18, GÅRDEN, 00100 HELSINGFORS
• LY 236 497 69 • www.stefanahlman.fi • ark@stefanahlman.fi • PUH / TEL 020 757 9911



HUOM!

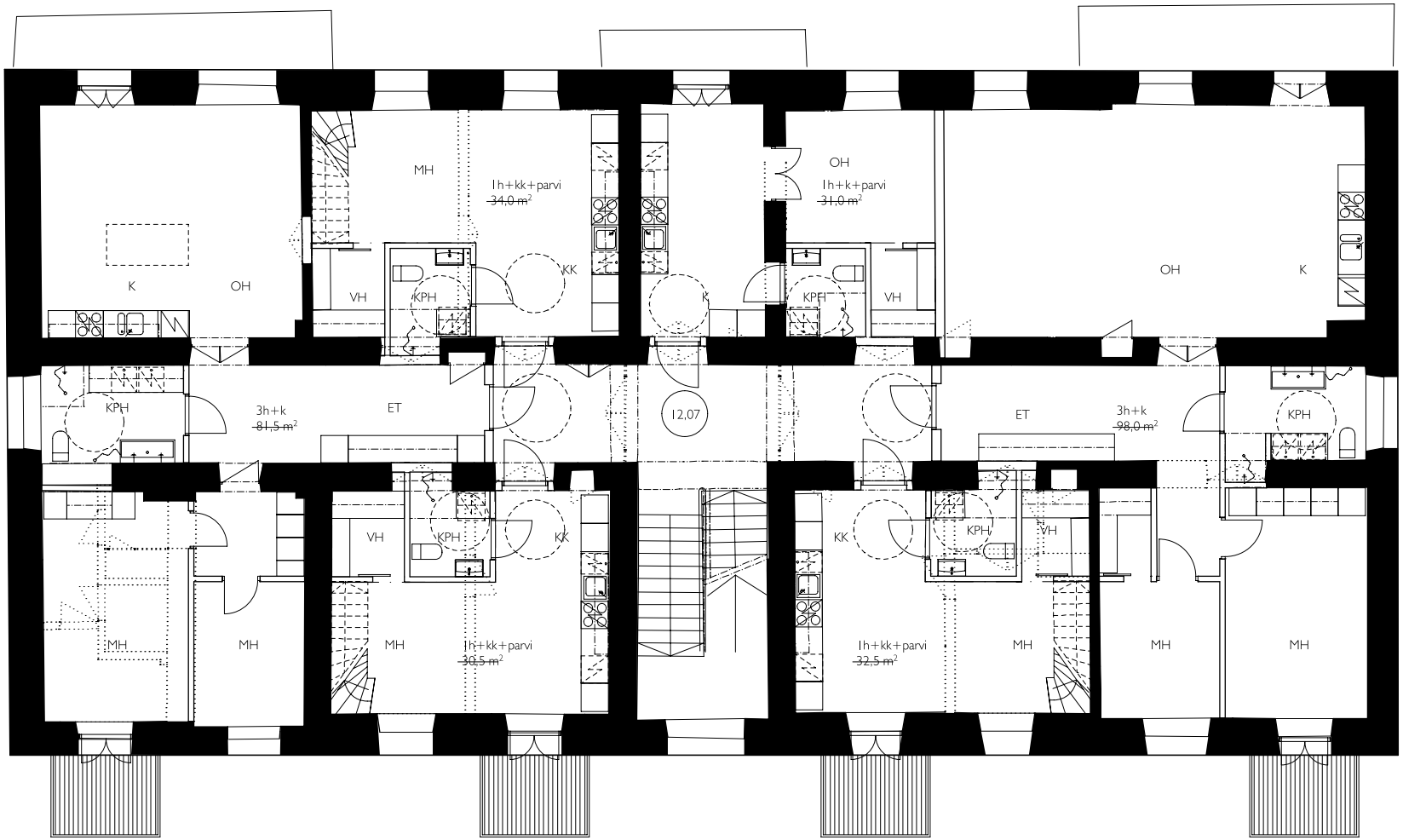
Huoneistoaloissa ei huomioitu hormi/tekniikan tilatarpeet.

LAIVASTOKATU 20

Luonnos: 01krs 1/100

16.08.2019

• KALEVANKATU 18, SISÄPIHA, 00100 HELSINKI • KALEVAGATAN 18, GÅRDEN, 00100 HELSINGFORS
• LY 236 497 69 • www.stefanahlman.fi • ark@stefanahlman.fi • PUH / TEL 020 757 9911



HUOM!

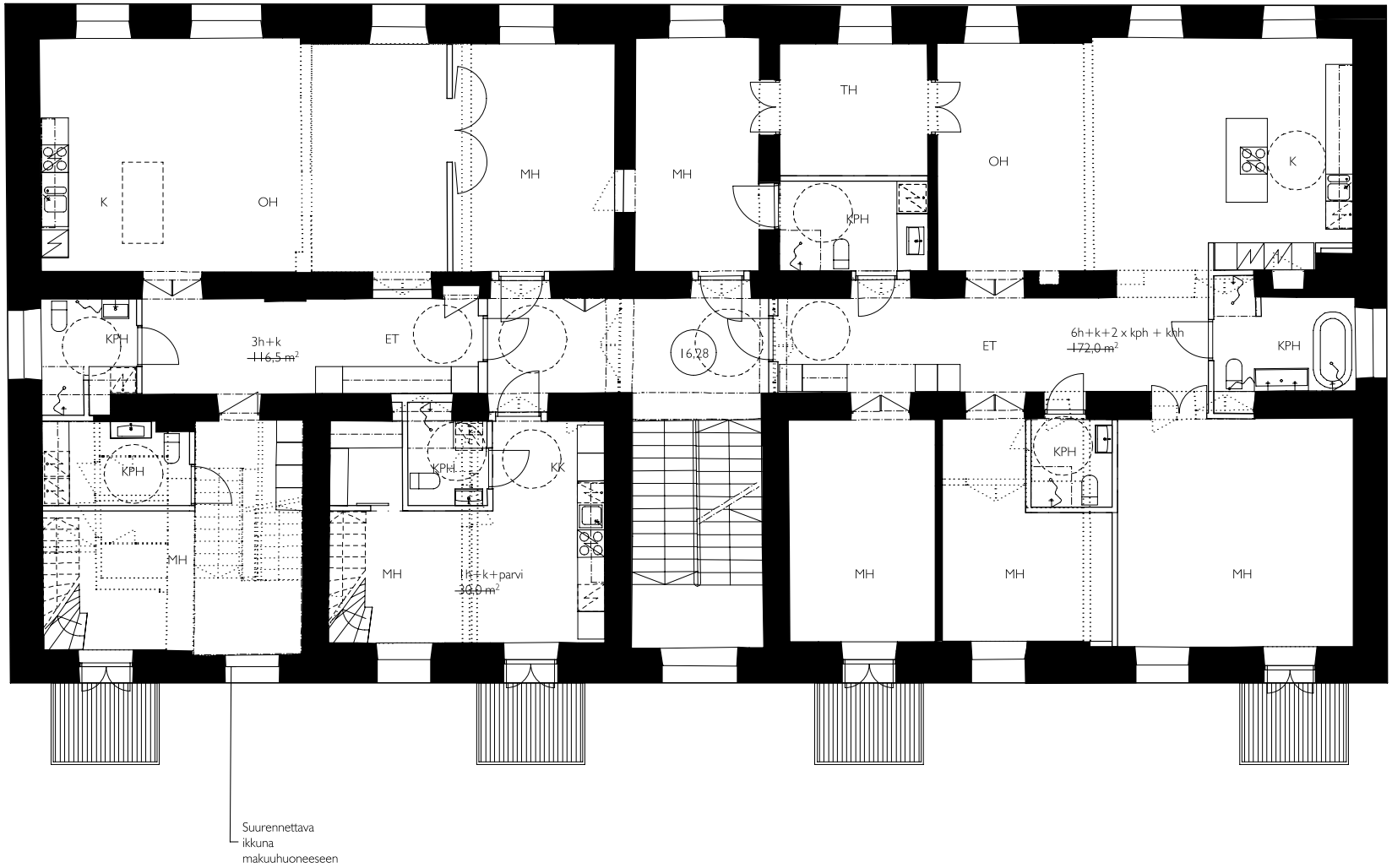
Huoneistoaloissa ei huomioitu hormi/tekniikan tilatarpeet.

LAIVASTOKATU 20

Luonnos: 02krs 1/100

16.08.2019

• KALEVANKATU 18, SISÄPIHA, 00100 HELSINKI • KALEVAGATAN 18, GÅRDEN, 00100 HELSINGFORS
• LY 236 497 69 • www.stefanahlman.fi • ark@stefanahlman.fi • PUH / TEL 020 757 9911



HUOM!

Huoneistoaloissa ei huomioitu hormi/tekniikan tilatarpeet.

LAIVASTOKATU 20

Luonnos: 03krs 1/100

16.08.2019

• KALEVANKATU 18, SISÄPIHA, 00100 HELSINKI • KALEVAGATAN 18, GÅRDEN, 00100 HELSINGFORS
• LY 236 497 69 • www.stefanahlman.fi • ark@stefanahlman.fi • PUH / TEL 020 757 9911

ARKKITEHTITOIMISTO STEFAN AHLMAN ARKITEKTBYRÅ OY

LAIVASTOKATU 20

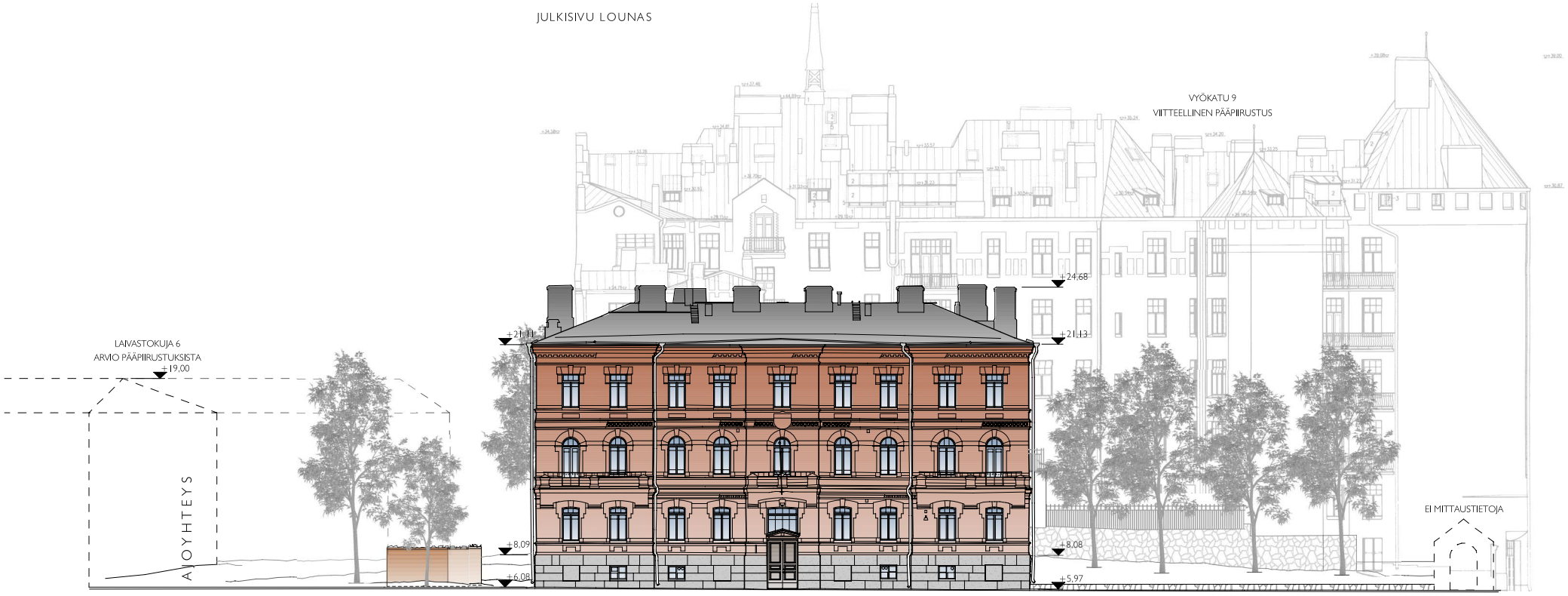
Kaavaluonnoksen mukainen asemapiirustus 1/250

16.08.2019

• KALEVANKATU 18, SISÄPIHA, 00100 HELSINKI • KALEVAGATAN 18, GÅRDEN, 00100 HELSINGFORS
• LY 236 497 69 • www.stefanahlman.fi • ark@stefanahlman.fi • PUH / TEL 020 757 9911

ARKKITEHTITOIMISTO STEFAN AHLMAN ARKITEKTBYRÅ OY

JULKISIVU LOUNAS



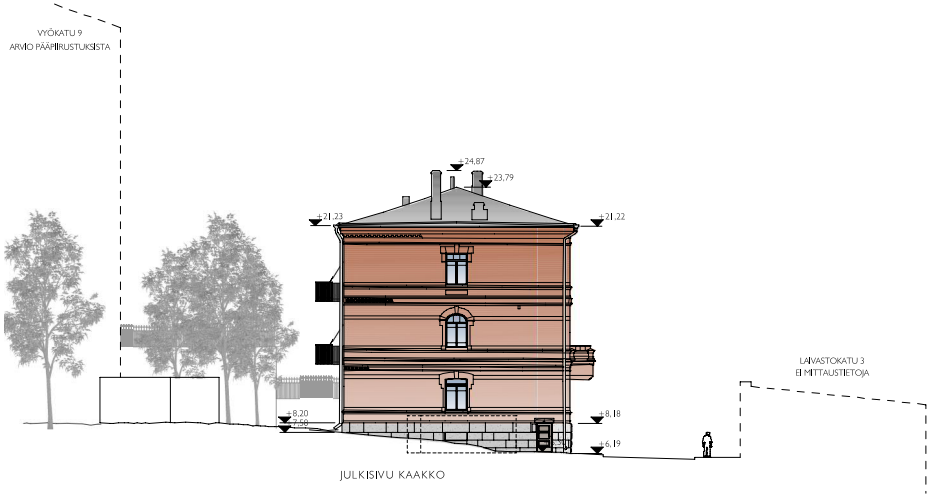
JULKISIVU KOILLINEN

LAIVASTOKATU 20

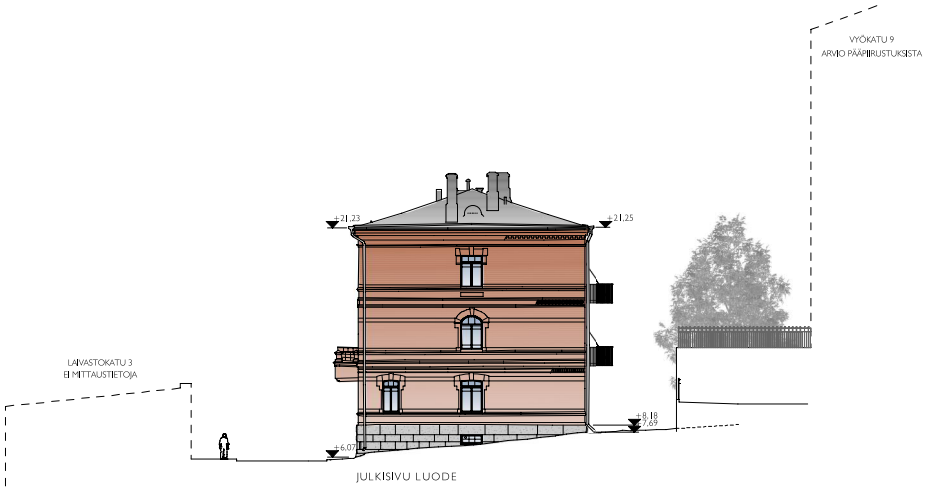
Alueleikkaukset A - A ja B - B 1 / 250

16.08.2019

• KALEVANKATU 18, SISÄPIHA, 00100 HELSINKI • KALEVAGATAN 18, GÅRDEN, 00100 HELSINGFORS
• LY 236 497 69 • www.stefanahlman.fi • ark@stefanahlman.fi • PUH / TEL 020 757 9911



JULKISIVU KAAKKO



JULKISIVU LUODE

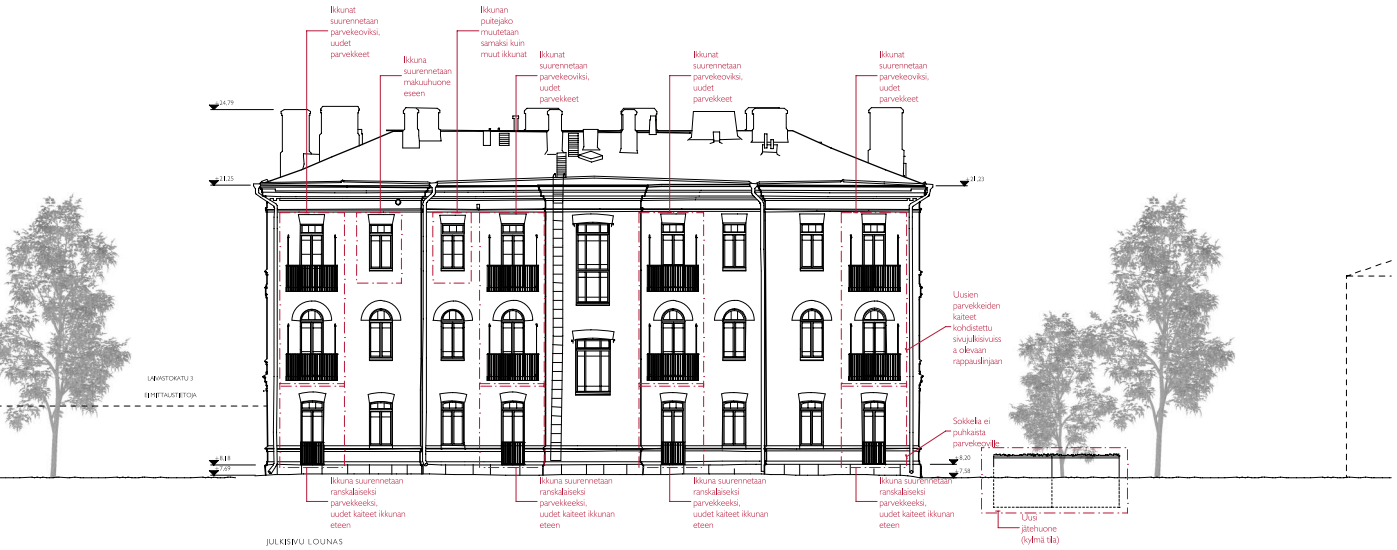
LAIVASTOKATU 20

Alueleikkaukset C - C ja D - D 1/250

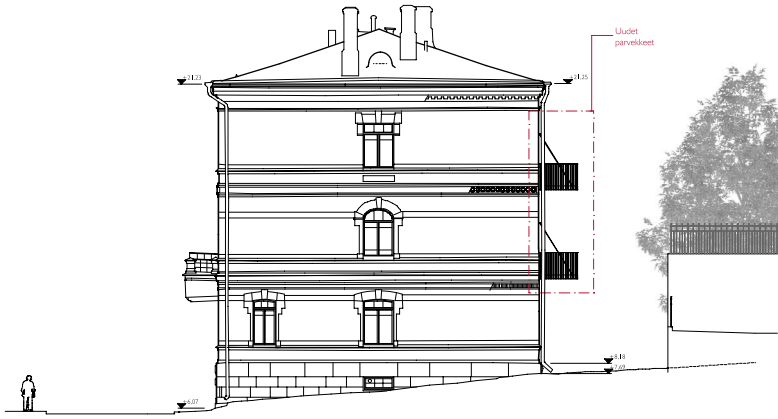
16.08.2019

• KALEVANKATU 18, SISÄPIHA, 00100 HELSINKI • KALEVAGATAN 18, GÅRDEN, 00100 HELSINGFORS
• LY 236 497 69 • www.stefanahlman.fi • ark@stefanahlman.fi • PUH / TEL 020 757 9911

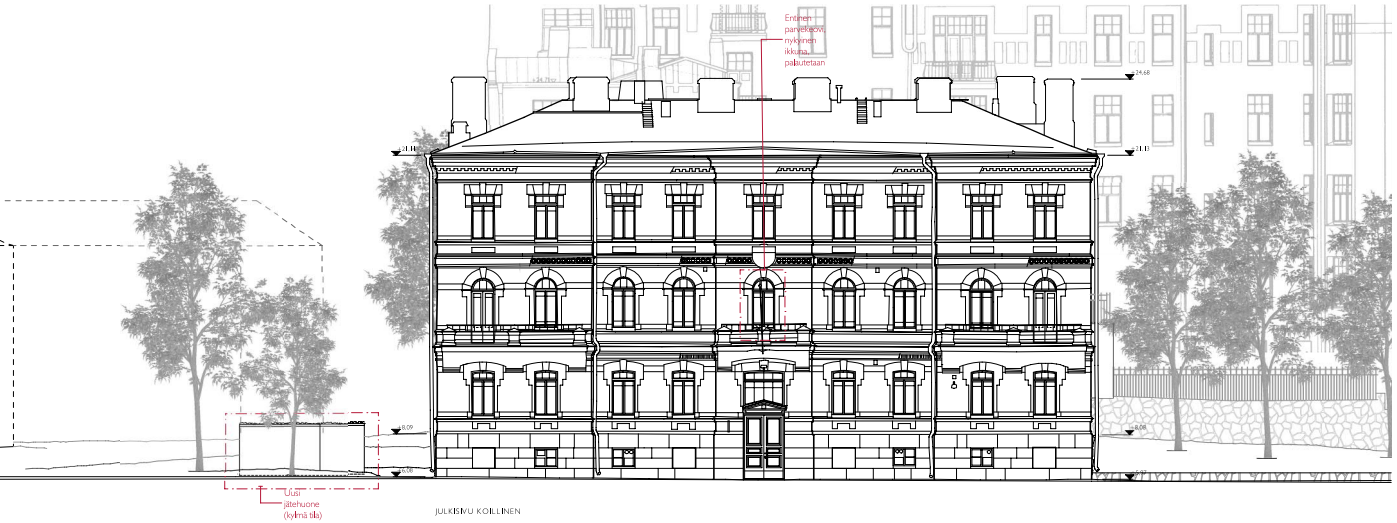
ARKKITEHTITOIMISTO STEFAN AHLMAN ARKITEKTBYRÅ OY



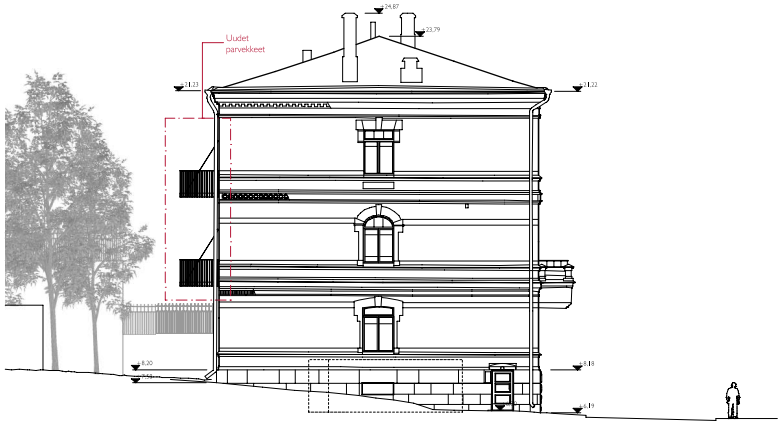
JULKISIVU LOUNAS



JULKISIVU LUODE



JULKISIVU KOILLINEN



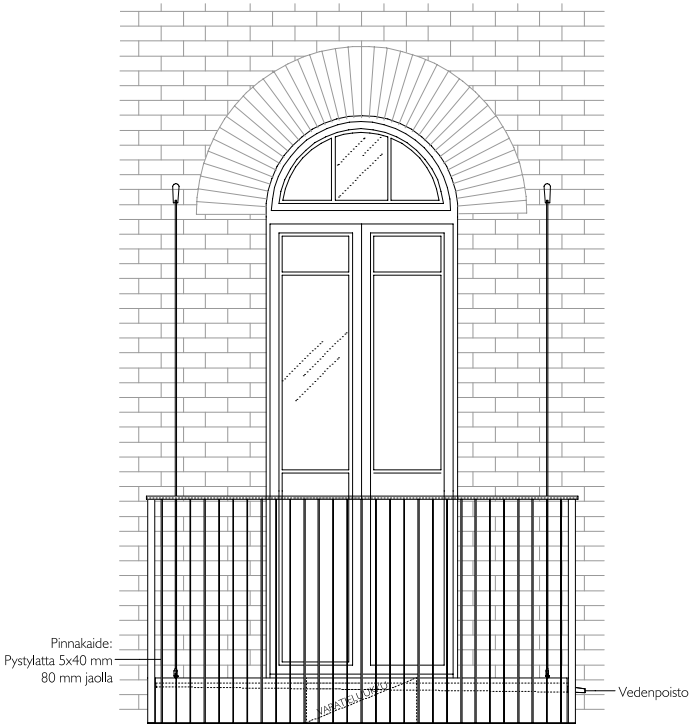
JULKISIVU KAAKKO

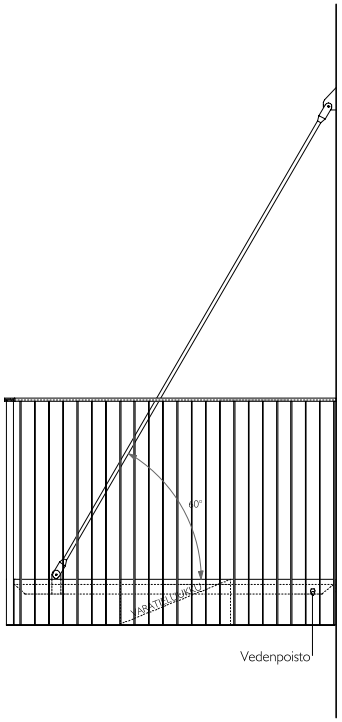
LAIVASTOKATU 20

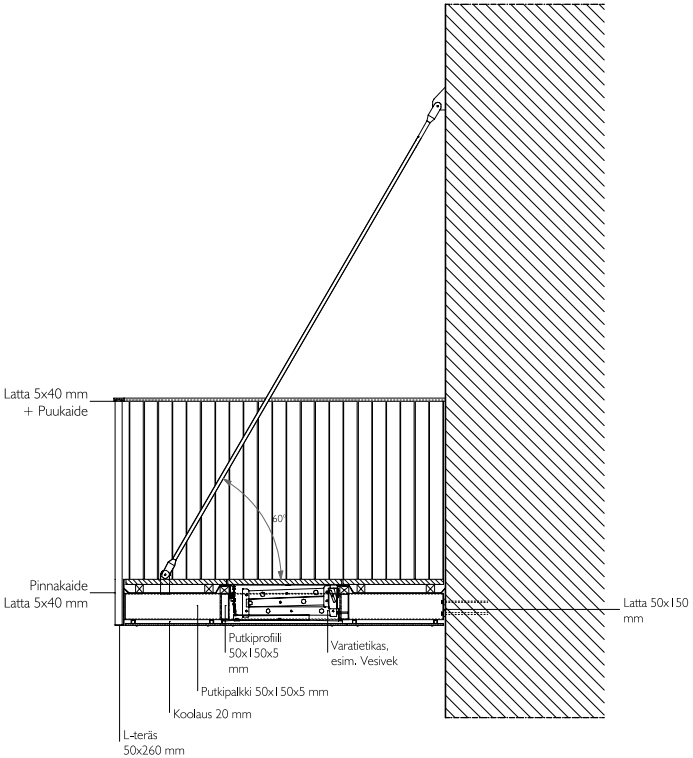
Luonnos: Julkisivujen muutosalueet 1/250

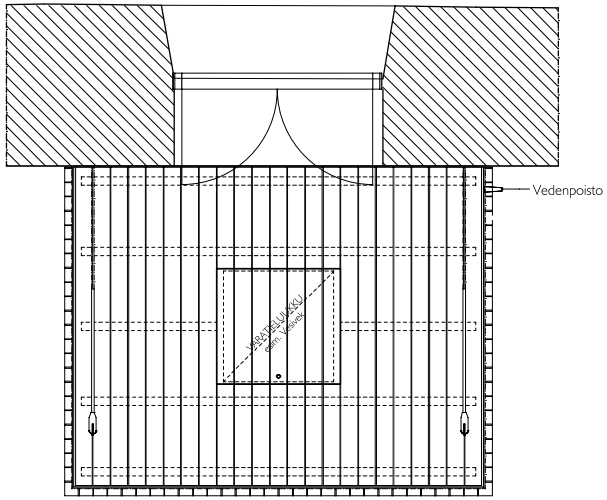
16.08.2019

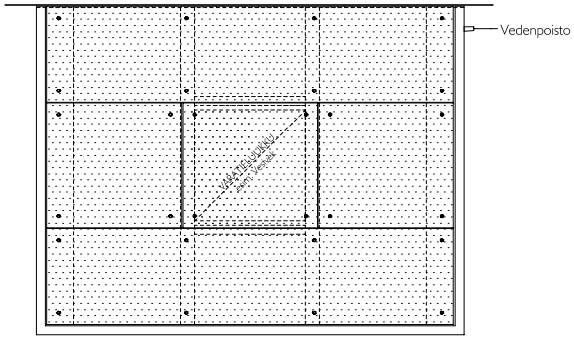
• KALEVANKATU 18, SISÄPIHA, 00100 HELSINKI • KALEVAGATAN 18, GÅRDEN, 00100 HELSINGFORS
• LY 236 497 69 • www.stefanahlman.fi • ark@stefanahlman.fi • PUH / TEL 020 757 9911











LAIVASTOKATU 20

Parvekkeet 1/30

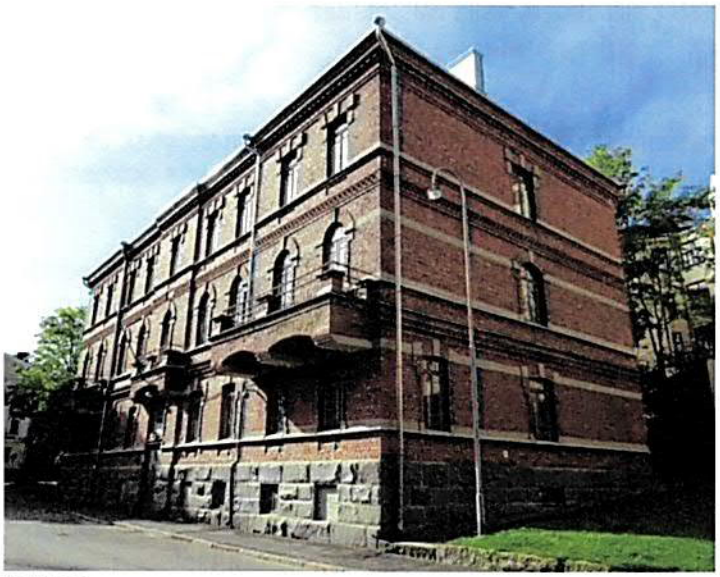
16.08.2019

• KALEVANKATU 18, SISÄPIHA, 00100 HELSINKI • KALEVAGATAN 18, GÅRDEN, 00100 HELSINGFORS
• LY 236 497 69 • www.stefanahlman.fi • ark@stefanahlman.fi • PUH / TEL 020 757 9911

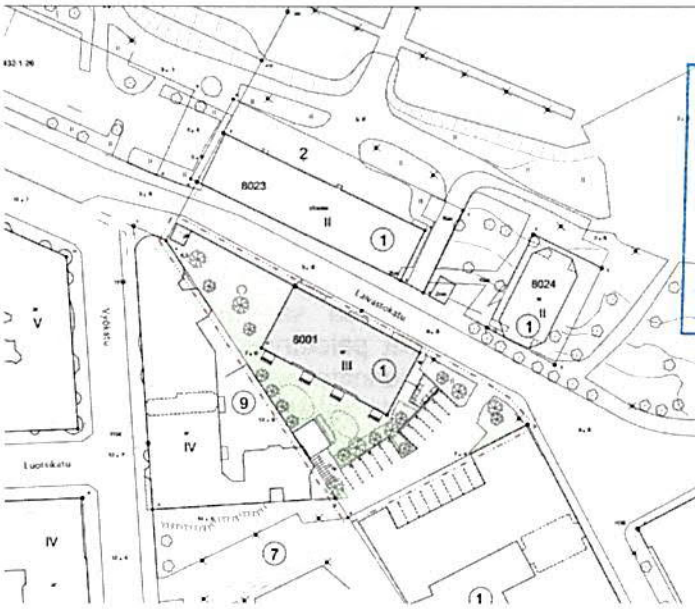
Asia: Laivastokatu 20 (Helsinki) vanhan toimistorakennuksen muutos asunnoiksi

Hankkeen lähtötiedot

Laivastokatu 20 (Helsinki), vanhaa toimistorakennusta kartoitetaan muutettavaksi asuinkäyttöön. Kyseessä on 1800-luvun lopussa rakennettu kivitalo. Rakennus vastaa nykymääräysten mukaan lähinnä P1-paloluokan rakennusta. Rakennus on kolme kerroksinen ja siinä on yksi kellarikerros sekä kylmä ullakko. Asuntoja on harkittu toteutettavaksi 1.-3.kerrokseen. Rakennus sijaitsee yhdeltä sivulta katua ja muilta osin piha- sekä parkkialueita vasten. Hankkeesta laaditaan tarkempi palotekninen suunnitelma jatkosuunnittelun aikana rakennuslupahakemuksen liitteeksi.



LAIVASTOKATU 20



HELSINGIN PELASTUSLAITOS
Lausunto
TARKASTETTU 22.5.-19
JUHA RINTALA
VANHEMPI PALOTARKASTAJA

Ei huomautettavaa tässä vaiheessa suunnitelma.

Rakenteellinen paloturvallisuus:

Helsingin kantakaupungissa on toteutettu lukuisia vanhojen toimistotalojen muutoksia asuinrakennuksiksi. Perinteisesti kivitalojen osalta nykyiset paloturvallisuusvaatimukset on kohtuudella toteuttavissa. Kantavat rakenteet tarkistetaan ja tarvittaessa niitä vahvistetaan. Kantavien rakenteiden palonkestovaatimus on R 60. Välipohjat ovat nykyisistä rakennustavoista ja määräyksistä poiketen toisinaan puuvälipohjia. Puuvälipohjat on vastaavissa hankkeissa voitu säilyttää, kun niiden palonkestävyysluokka on riittävä ja läpiviennit on toteutettu palokatkoin. Uloskäytäväporrashuone palo-osastoidaan muista tiloista ja asunnot muodostavat oman palo-osastonsa huoneistoittain. Kellaritilat on palo-osastoitu muista tiloista ja tiloihin tehdään muutostyön edellyttämät muut palo-osastoinnit (tekniset tilat ym). Kylmä ullakko on tyypillisesti saman aikakauden rakennuksissa toteutettu palomermannolla. Palopermanto säilytetään ja kunnostetaan tai tarvittaessa korvataan palo-osastoivalla rakenteella.

Poistumisjärjestelyt:

Asuinrakennuskäytössä jokaisesta asunnosta tulee olla poistumista varten yksi uloskäytävä ja varatie. Hankkeen asuntojen sijoittelu ja koko johtaa siihen, että osa asunnoista aukeaa vain pihan puolelle ja osa vain kadun puolelle.

Uloskäytävänä toimii muutostöiden myötä toteutettava palo-osastoitu uloskäytäväporrashuone, jonne on pääsy kaikista asunnoista. Toteutustapa täyttää nykyisten paloturvallisuusmääräysten vaatimukset olennaisilta osin.

Kohteeseen teoriassa soveltuvia varatiereittijärjestelyjä on paloasetuksessa lukuisia ja pksrava.fi ohjekortissa 117 b 29 on ohjeistettu niiden toteutustapaa tarkemmin. Rakennuksen sijainti tiiviillä tontilla piha-alueita vasten ei kuitenkaan mahdollista niistä läheskään kaikkia. Kustannusten ja hankkeen toteuttavuuden kannalta pihan puolen varatiet on esitetty järjestettävän parvekeluukkujen avulla. Toteutustapa (varatieparvekeluukut) mahdollistaa poistumisen ympäri vuoden riippumatta pihan lumitilanteesta ja mahdollistaa pihan nurmialueen säilyttämisen ennallaan. Esitetty varatieparvekeluukku järjestely on pksrava.fi ohjekortin 117 b 29 mukainen varatiereittijärjestely. Vetotikkain tapahtuva poistuminen on kaltevan ja nurmialueena toimivan pihan vuoksi mahdotonta/hyvin epävarmaa. Palokunnan nostolavalle ei saada toteutettua pihan puolelle nostolavapaikkaa.

Kadun puolen poistumiset on järjestetty palokunnan nostolavalla. Nostolavalla ylletään kadun puolen varatieikkunoille ja parvekkeille.

Hankkeen toteutettavuus ja jatkosuunnittelu

Esitetty vanhan toimistorakennuksen muutos asuinrakennukseksi on paloturvallisuuden puolesta mahdollista. Pihan puolen varatiet on järkevintä toteuttaa varatieparvekeluukkujen avulla. Muutostyö on mahdollista toteuttaa siten, että olennaiset paloturvallisuusvaatimukset täyttyvät. Tarkempi palotekninen suunnitelma laaditaan jatkosuunnittelussa rakennuslupahakemuksen liitteeksi. Mahdolliset poikkeamat nykymääräyksistä esitetään paloteknisessä suunnitelmassa

Alustavan paloturvallisuustarkastelun laati

Otto Pohjola, p. 040 544 2767