

Uudenmaankatu 8-12

5. Punavuori Kortteli 88 tontti 29

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12619
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
5. kaupunginosan (Punavuori)
korttelin 88 tonttia 29

Kaavan nimi:
Uudenmaankatu 8-12

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 6.6.2018
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 23.9.–22.10.2019
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Punavuoren kaupunginosassa osoitteessa Uuden-
maankatu 8-12.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö,
Pia Kilpinen, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Joonas Arponen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Juuso Helander, liikenneinsinööri

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Mikko Tervola, insinööri

Rakennusvalvontapalvelut: Taina Kinnunen, arkkitehti

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kaupunginmuseo: Sari Saresto, kulttuuriympäristöpäällikkö

Hakijataho

Kustannusosakeyhtiö Otava

Hankesuunnittelu

AW2-arkkitehdit

Matti Anttila, arkkitehti

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	6
Palvelut	6
Esteettömyys.....	7
Suojelukohteet	7
Yhdyskuntatekninen huolto	7
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	8
Pelastusturvallisuus.....	10
Vaikutukset.....	10
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	11
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	15

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Ilmakuva
 - Kuvaliite suojelukohteista
- 4 Viitesuunnitelma (Luonnos 15.04.2019, AW2-arkkitehdit)

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - Rakennushistoriaselvitys (suppea) 10.03.2011 Arkkitehtitoimisto Konkret Oy
 - Rakennushistoriaselvitys (laaja) 28.03.2018 AW2-arkkitehdit
 - Alustava palotekninen selvitys, KK-Palokonsultit 4.7.2019
 - Rakennettavuusselvitys, Sweco 12.8.2019
 - Pilaantuneisuustutkimus, Sipti Environment 8.8.2019
 - Geotekninen rakennettavuusselvitys, Sipti Consulting 9.8.2019
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Otavan tonttia, joka sijaitsee Punavuoren kaupunginosassa Uudenmaankadulla. Kaavaratkaisu mahdollistaa toimistorakennuksen laajenemisen sisäpihalle nykyistä kaavaa laajemmassa mittakaavassa. Nykyinen vuonna 1994 vahvistunut asemakaava sallii laajennuksen, mutta Otavan muuttuneiden tilatarpeiden myötä asemakaava on tarvetta päivittää. Uusiin sisäpihan avotoimistotiloihin tulee työpisteet n. 500 henkilölle.

Tavoitteena on rakentaa suojellun graniittisen kadunvarsirakennuksen sisäpihalle kaksi lisäsiipeä toimistokäyttöön. Samassa yhteydessä puretaan osa vanhaa siipirakennusta sekä katetaan valokatteella toinen sisäpihoista. Sisäpihalla on lisäksi suojeltu puutalo, joka säilyy toimistokäytössä.

Uutta toimitilakerrosalaa on 2260 k-m² ja katettua sisäpihaa n. 250 k-m². Tontin kokonaisrakennusoikeudeksi merkitään 9 200 k-m². Lisäystä nykyiseen (7 010 k-m²) on 2 190 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kantakaupungin työtilatarjonta toimistotilan kasvaessa.

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

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on laajentaa toimistorakennusta sisäpihalle. Voimassa oleva asemakaava sallii rakennuksen laajentamisen, mutta uuden asemakaavan tavoitteena on vastata omistajan kasvaneeseen tilatarpeeseen kaupunkikuva huomioiden.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että keskustan elinvoimaisuus kehittyy työpaikkojen määrän kasvaessa.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 2 937 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 2190 k-m².

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijaitsee toiminnallisesti sekoittuneella alueella Kampin ja Punavuoren rajalla. Uudenmaankadulla on sekä asuin- että toimistorakennuksia. Katutaso on vilkas monipuolisine liikkeineen, ravintoloineen ja kahviloineen.

Tontilla sijaitsee Kustannusosakeyhtiö Otavan toimistorakennus. Rakennus koostuu kolmesta osasta, joista kaksi ensimmäistä osaa on suunnitellut Karl Lindahl ja Valter Thomé. Kolmannen osan Karl Lindahl suunnitteli yksinään.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Kadunvarsirakennuksen ensimmäinen kerros on varattava myymälä-, ravintola- ja muuksi asiakaspalvelutiloiksi.

Liikenne

Lähtökohdat

Uudenmaankadun liikennemäärä on nykyisin noin 6 500 ajoneuvoa/vrk.

Kaavaratkaisu

Autopaikkoja ei ole edellytetty vaan on esitetty sallittuina enimmäismäärinä. Pihalle maan päälle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Kaavassa annetaan määräykset pyöräpysäköinnin määrälle ja toteutukselle.

Kiinteistön pelastusjärjestelyistä ei saa aiheutua kadunvarsipysäköinnin poisto- tai uudelleenjärjestelytarvetta.

Palvelut

Lähtökohdat

Alueen palvelutarjonta on laaja. Punavuoren ja Kampin alueella katutaso on täynnä kahviloita, ravintoloita ja liikkeitä. Kampin kauppakeskus sijaitsee noin 700 metrin päässä. Kohdekiinteistössä sijaitsee Otavan kirjakauppa, työpaikkaruokala sekä yleisölle avoin kahvila.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä palveluiden määrä kasvaa. Kiinteistön sisäpihan puolelle maantasoon sijoittuu ravintola sekä uutta liiketila.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Tontilla sijaitseva kadunvarsirakennus lounaisosan pihasiipineen sekä pihan perällä sijaitseva 1800-luvulla rakennettu puurakennus on suojeltu sr-1 –merkinnällä: suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen tai sen julkisivun arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Suojeltavien rakennusten arvokkaat sisätilat tulee säilyttää siten, että niiden rakennustaiteellista ja historiallista arvoa tai tyyliä ei turmella.

Kadunvarsirakennukseen kuuluvat seuraavat suojeltavat sisätilat, joissa saa tehdä ainoastaan entistäviä toimenpiteitä: pääporras-huone, kassakonttori pääportaan kohdalla 2. kerroksessa, johdon huoneet sekä kirjasto pääportaan kohdalla 3. kerroksessa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä suojeltavien rakennusten suojelustatus säilyy sr-1 –merkintänä.

Suojelumääräystä on tarkennettu seuraavalla lauseella: Rakennuksen alkuperäisosat rakenteet, materiaalit ja yksityiskohdat tulee säilyttää.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.

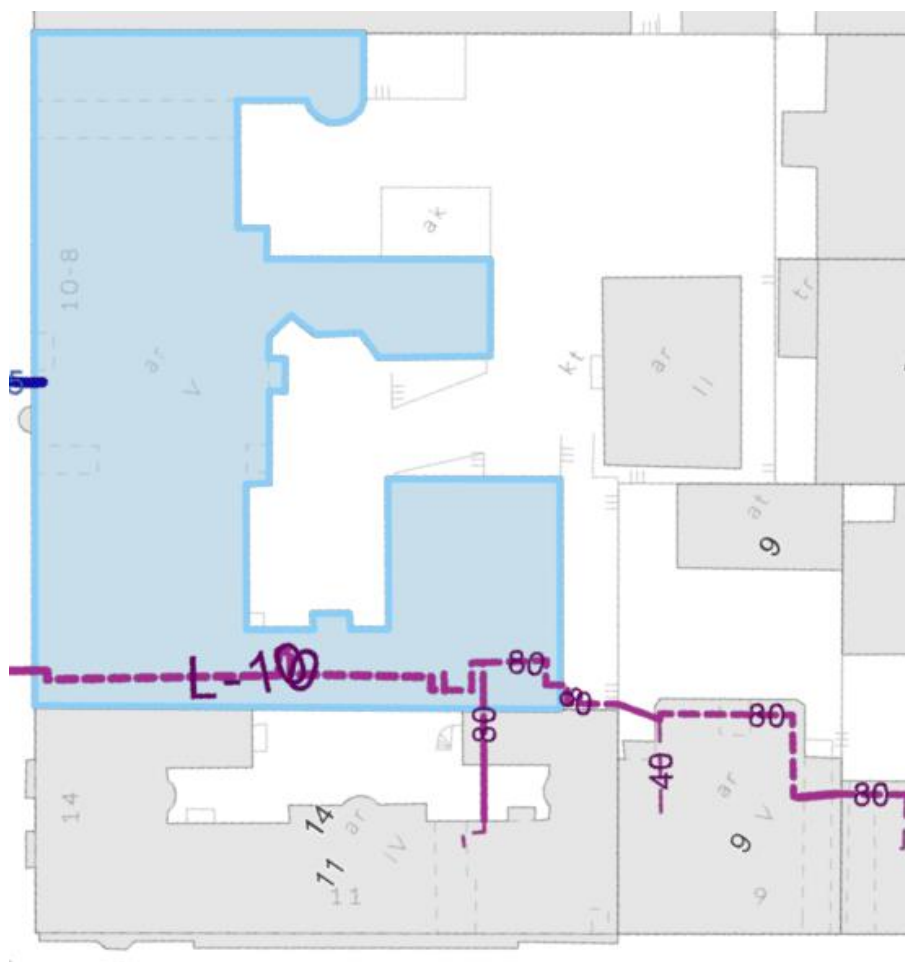
Tontilla sijaitsee useampaa tonttia palveleva kaukolämpöjohto.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä muutoksia tai lisärakentamista yhdyskuntateknisen huollon järjestelmiin.

Hanketta kehoitetaan varautumaan erillisviemärointiin siirtymiseen.

Tontilla sijaitseva tonttien välinen kaukolämpöyhteys tulee säilyttää ja tarvittavat johtosiirrot tulee hyväksyttää johdon omistajalla. Asemakaavassa on annettu määräys yhteyden säilyttämisestä.



Kuva: Nykyinen myös korttelin muita tontteja palveleva kaukolämpölinja. (Kuva Helen Oy)

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maaperän rakennettavuus

Kaavamuutosalueelle on suoritettu maaperätutkimuksia heinäkuussa 2019. Tutkimusten perusteella alueen maanpinnan korkeusasema vaihtelee välillä noin +11,6...+13,0. Ylimpänä maakerroksena on täytemaana kalliomurskekerros (0,6 -1,6 m), sen

alla siltti- ja savikerros (1,6–5,4 m) ja kalliota vasten moreenikerros (1–6 m). Alueen kalliopinnan taso on välillä noin +6,4...+3,7.

Kairaushavaintojen ja alueellisten pohjavedenmittauspistein perusteella selvityksessä oletetaan, että pohjavesi sijaitsee noin tasolla +5,0 tai sen alapuolella. Jatkosuunnittelussa on suositeltavaa asentaa pohjavedentarkkailuputki.

Rakennusaikakaudesta johtuen rakennusten perustamistavasta tai –tasosta ei ole tarkkaa tietoa. Osa rakennuksista tullaan purkamaan ja osan perustusrakenteita joudutaan uusimaan.

Osassa rakennuksista voi olla yhteisiä perustusrakenteita, joten purettujen rakennusten maahan jäävät rakenteet voivat tuoda reunaehjoja uudisrakennuksen perustusrakenteille.

Uudisrakentamisen yhteydessä olevien rakennusten perustuksia voidaan joutua vahvistamaan.

Maaperän pilaantuneisuus

Kohde on ollut toimitilakäytön lisäksi teollisuuskäytössä 1900-luvun alusta 1960-luvulle, jolloin tontilla toimi mm. kirjapaino. Aiemasta toiminnasta tai rakentamisaikaan tavallisesta sekalaisen aineksen hyödyntämisestä täyttömaana on voinut aiheutua maaperän pilaantumista. Alueella on tehty tutkimuksia asemakaavaa varten. Täyttömaakerroksessa havaittiin paikoin tuhkaa tai kuonaa muistuttavaa tummahkoa ainesta, josta mitatut raskasmetallien ja PAH-yhdisteiden pitoisuudet ylittivät valtioneuvoston asetuksen 214/2007 alemman tai ylemmän ohjearvon. Täyttömaakerroksen arveltiin havaintojen perusteella voivan sisältää myös runsaasti rakennusjätettä. (Sipti Environment Oy 2019)

Kaavaratkaisu

Maaperän rakennettavuus

Hankkeesta on laadittu alustava geo- ja rakennetekninen rakennettavuusselvitys.

Alustavan arvion mukaan uudisrakennus on perustettavissa maanvaraisesti tai tukipaaluilla kantavan maakerroksen tai kallion varaan. Lopullinen perustamistapa valitaan kohteessa tehtävien jatkotutkimuksen ja -suunnittelun perusteella.

Uudisrakennuksen perustamistaso tulee olemaan ympäröivien rakennusten perustamistasoa alempana. Uudet perustukset tulee sovittaa vanhoihin perustusrakenteisiin ja perustusten vahvistustarpeet tulee selvittää.

Pohja - ja orsiveden pinnan tasoa ei saa laskea. Pohjaveden alaiset rakenteet tulee toteuttaa vedenpaine-eristettyinä. Työaikaisesta pohja- ja orsiveden alennuksesta ei saa aiheutua haittaa olemassa oleville rakenteille.

Helsingin kaupungin kartta-aineiston perusteella korttelin ympäristössä sijaitsee puupaaluille perustettuja rakennuksia. Mikäli rakennuskaivanto ulottuu vallitsevan pohja- tai orsivesipinnan alapuolelle, on hankkeen suunnittelun yhteydessä laadittava pohjavedenhallintasuunnitelma.

Maaperän pilaantuneisuus

Rakentamisessa tulee varautua pilaantuneen maan esiintymiseen. Maan puhdistustarve tulee arvioida sekä tulevan käytön että rakentamisen vuoksi poistettavien maa-aineisten käsittelyn ja sijoittamisen kannalta. Asemakaavassa on annettu seuraava määräys: ”Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä”.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Asemakaavamuutos koskee uudisrakentamista olevan korttelin sisäosaan. Uudisrakennus tulee kytkeytymään olemassa olevaan rakennukseen.

Kaavaratkaisu

Hankkeesta on laadittu alustava palotekninen selvitys. Uudisrakennuksessa on mahdollista toteuttaa kerros- ja käyttötapaosastointi.

Uudisrakentaminen sijoittuu alle 8 metrin etäisyydelle viereisistä rakennuksista. Uudisrakentamiselle ei saa heikentää olemassa olevien rakennusten palo- ja pelastusturvallisuutta. Mikäli uudisrakennus vaikuttaa sitä ympäröivien rakennusten suojaustarpeeseen, on siitä sitovasti sovittava ennen rakennusluvan myöntämistä.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

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

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa ja tuottaa omistajalle merkittävää hyötyä. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen vahvistaa keskustan elinvoimaisuutta työpaikkojen määrän kasvaessa.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikennejärjestelyt pysyvät ennallaan, eikä järjestelyistä ole merkittävää vaikutusta liikenteeseen. Uudisrakennus liitetään yhdyskuntateknisen huollon järjestelmiin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Sisäpihan lisärakentaminen ei vaikuta muualla kaupunkikuvaan eikä siitä ole haittaa kulttuuriperinnölle.

Vaikutukset ihmisten terveyteen ja turvallisuuteen

Määräyksellä pilaantuneen maan selvittämisestä ja kunnostamisesta varmistetaan, ettei alueella aiheudu maaperän haitta-aineista haittaa tai vaaraa terveydelle.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

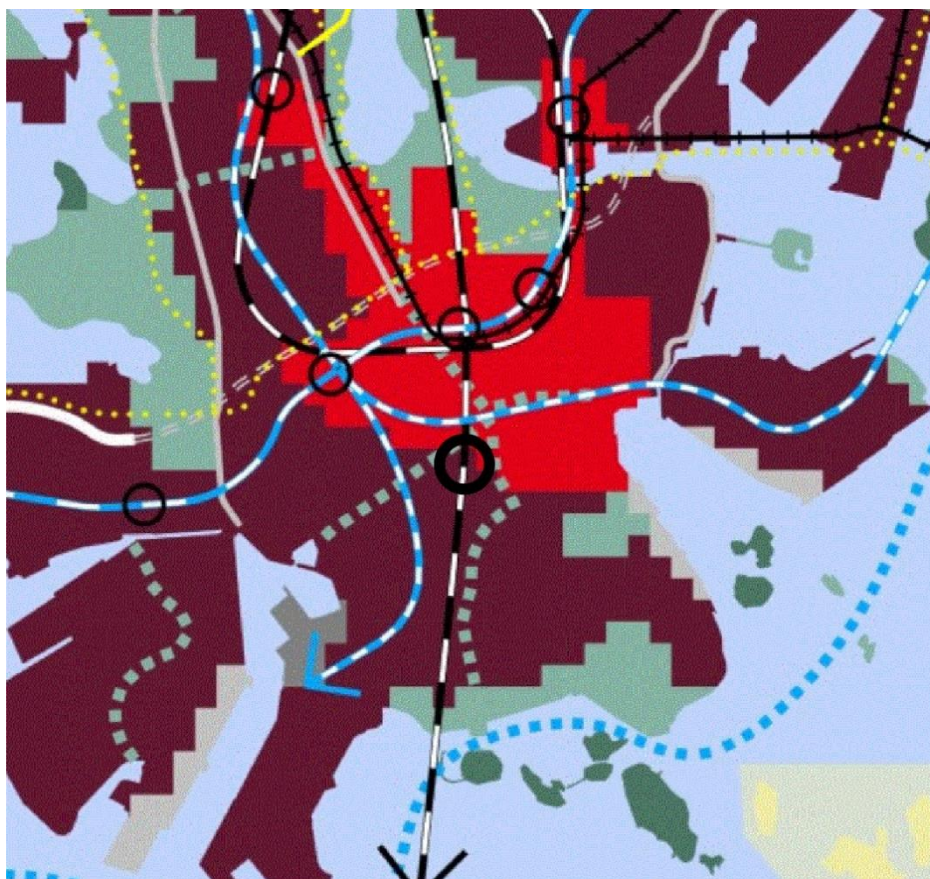
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on kantakaupungin C2-aluetta. C2-alue on keskusta-alue,

jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varsilla kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Nyt laaditussa kaavaratkaisussa on otettu huomioon Helsingin uuden yleiskaavan tavoitteet.



Ote Helsingin uudesta yleiskaavasta.

Maanalainen yleiskaava

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



Ote maanalaisesta yleiskaavasta

Asemakaavat

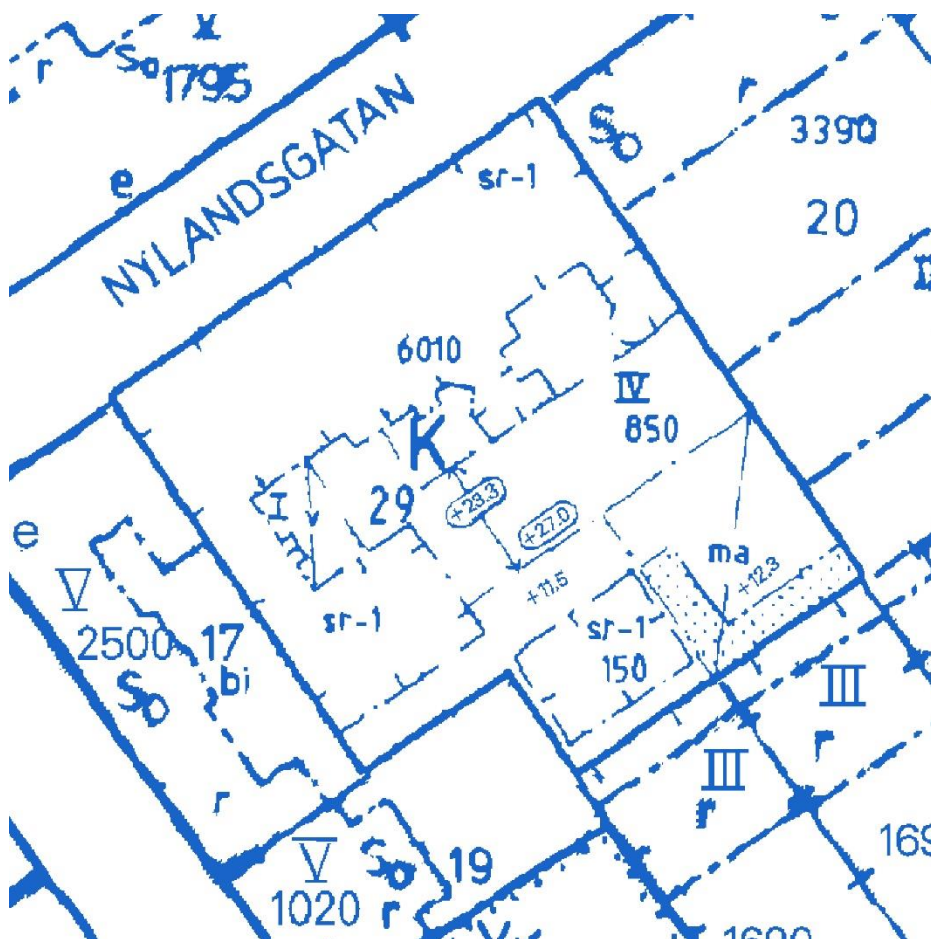
Alueella on voimassa asemakaava nro 10091 (vahvistettu 24.3.1994). Kaavan mukaan tontti sijaitsee liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K). Kadunvarsirakennuksen ensimmäinen kerros on varattava myymälä- ravintola- ja muiksi asiakaspalvelutiloiksi.

Tontilla oleva kadunvarsirakennus, lounaisosassa oleva pihasiipi sekä sisäpihalla sijaitseva 1800-luvun piharakennus on suojeltu kaavassa merkinnällä sr-1: suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen tai sen julkisivu arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Suojeltavien rakennusten arvokkaat sisätilat tulee säilyttää siten, että niiden rakennustaiteellista ja historiallista arvoa tai tyyliä ei turmella.

Kadunvarsirakennukseen kuuluvat seuraavat suojeltavat sisätilat, joissa saa tehdä ainoastaan entistäviä toimenpiteitä: pääporras-huone, kassakonttori pääportaan kohdalla 2. kerroksessa, johdon huoneet sekä kirjasto pääportaan kohdalla 3. kerroksessa.

Sisäpihalle on osoitettu uudisrakennukselle rakennusoikeus (850 k-m²), rakennusala, kerrosten lukumäärä (IV), vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema (+27.0) sekä julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema (+23.3).

Tontin itäosaan on ositettu maanalainen tila. Rakennusalalle saa sijoittaa kaksi kellarikerrosta. Kellaritilojen alin lattiataso on +5.0.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Alueella on vireillä kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen. Nyt laadittu kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa ajantasaistamistyön tavoitteiden kanssa.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuone on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

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

SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2018 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston (viite-suunnitelma, rakennushistorialliset selvitykset) 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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 6.8.–24.8.2018 seuraavissa paikoissa:

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

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen suojeluarvoihin. Kannanotossa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä varmistamalla, että rakennuksiin ja arvokkaisiin sisätiloihin liittyvät suojeluarvot huomioidaan riittävällä tarkkuudella suojelumääräyksissä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ei saatu mielipiteitä.

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, 23.9.2019

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 03.09.2019
Kaavan nimi 5. Punavuori Uudenmaankatu 8-12
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 06.06.2018
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112619
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,2937 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaiden tilojen pinta-ala [ha] 0,0388 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,2937

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2937	100,0	9200	3,13	0,0000	2190
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2937	100,0	9200	3,13	0,0000	2190
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0388	13,2			

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

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteens	0,2937	100,0	9200	3,13	0,0000	2190
A yhteens						
P yhteens						
Y yhteens						
C yhteens						
K yhteens	0,2937	100,0	9200	3,13	0,0000	2190
K	0,2937	100,0	9200	3,13	0,0000	2190
T yhteens						
V yhteens						
R yhteens						
L yhteens						
E yhteens						
S yhteens						
M yhteens						
W yhteens						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteens	0,0388	13,2			
map	0,0388	100,0			

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoitus**UUDENMAANKATU 8–12, ASEMAKAAVAN MUUTOS****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

Uudenmaankadulla sijaitsevaa toimistorakennusta laajennetaan sisäpihalle. Asemakaavan muutos mahdollistaa uusien työpaikkojen syntymisen alueelle.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee Punavuoressa Kustannusosakeyhtiö Otavan omistamaa kiinteistöä osoitteessa Uudenmaankatu 8–12. Tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen tontilla nykyistä kaavaa laajemmassa mittakaavassa kasvattamalla sisäpihalle osoitettua rakennusala, rakennusoikeutta sekä kerroslukua. Tontilla on kolme sr-1–merkinnällä suojeltua rakennusta, jotka säilyvät edelleen suojeltuina.

Täydennysrakentamisella kantakaupunkiin saadaan uutta toimitilaa, mikä on linjassa uuden yleiskaavan ja kaupunkistrategian tavoitteiden kanssa.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viite-suunnitelma, rakennushistorialliset selvitykset) on esillä 6.8.–24.8.2018 seuraavissa paikoissa:

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

Aineistoon voi käydä tutustumassa info- ja näyttelytila Laiturin asiakas-palvelussa (käyntiosoite Narinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neu-vontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapal-veluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineis-tosta pyydetään esittämään **viimeistään 24.8.2018**. Kirjalliset mielipi-teet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Poh-joisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

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

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

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Punavuoriseura ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaiku-tuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkiku-vaan, kulttuuriperintöön ja liikenteeseen ja laaditaan tarvittavat selvityk-set kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asian-tuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet 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 (1994) alue on merkitty Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Voimassa oleva asemakaava mahdollistaa pihasiiven purkamisen ja uuden rakennuksen rakentamisen sisäpihalle. Uudisrakennukselle on osoitettu kerrosalaa 850 k-m² ja ylin sallittu kerrosluku on neljä.

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi sekä kerrostalovaltaiseksi alueeksi.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (kaupunginvaltuusto 26.10.2016) alue on merkitty kantakaupungin (C2) alueeksi. C2-alue on keskusta-alue, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikunta-palvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Suunnittelualueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukainen rakennuskielto yleiskaavan laatimiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerroksen ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Rakennushistoriallinen selvitys, (AW² Arkkitehdit, 2018)
- Rakennushistoriallinen selvitys, (Arkkitehtitoimisto Konkret, 2011)

Tontilla sijaitsee nykyisin Kustannusosakeyhtiö Otavan viisikerroksinen vuonna 1906 valmistunut toimistorakennus, johon on tehty edelliset laajennukset vuosina 1908 ja 1924, sekä kaksikerroksinen vuonna 1850 valmistunut puurakennus, joka on toimistokäytössä. Rakennukset ovat sr-1–merkinnällä suojeltuja.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Hanna Kiema, arkkitehti, p. (09) 310 37478, hanna.kiema@hel.fi

Liikenne

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

Teknistaloudelliset asiat

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

Mikko Tervola, insinööri, p. (09) 310 44131, mikko.tervola@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

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

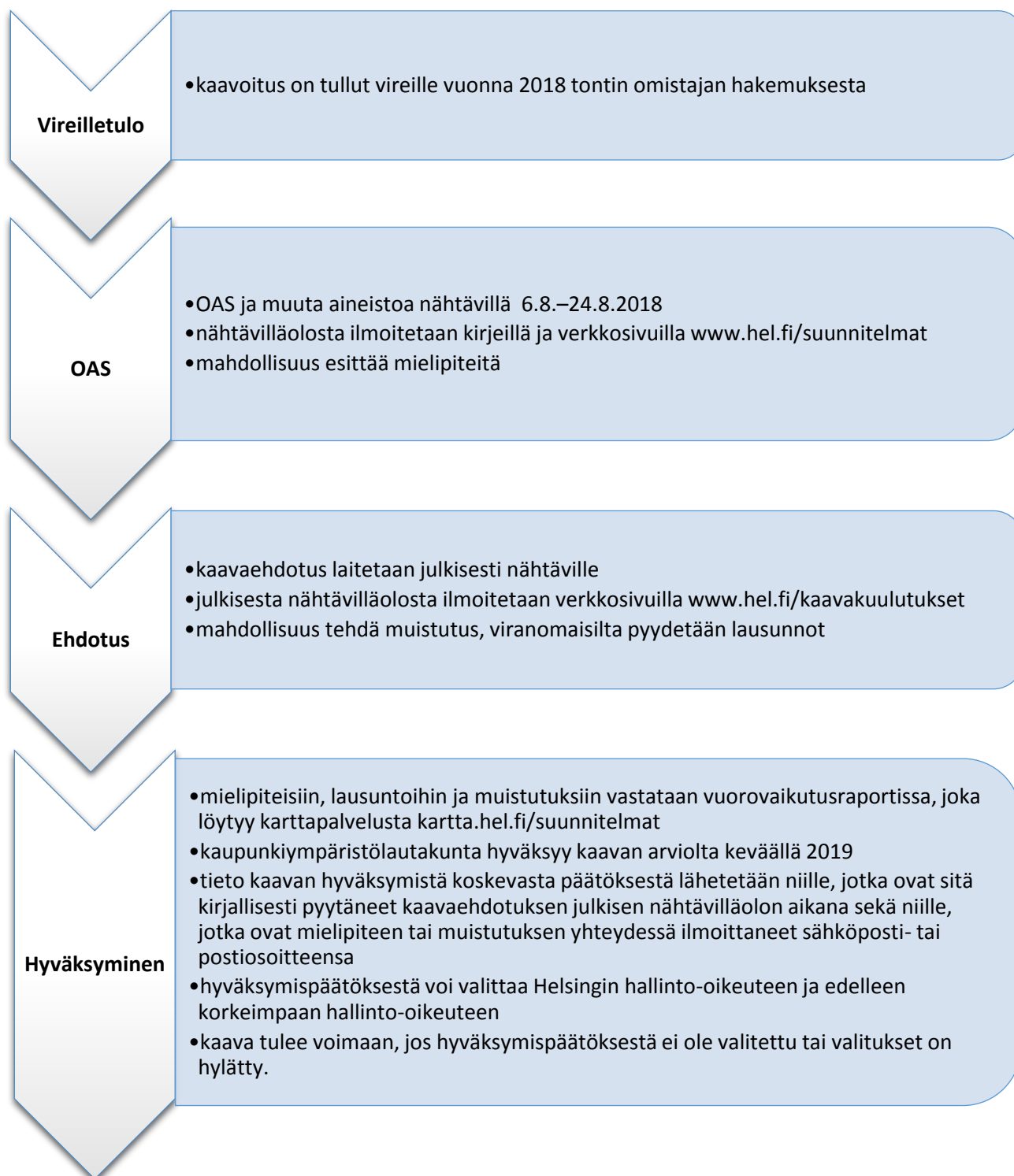
Rakennussuojelu

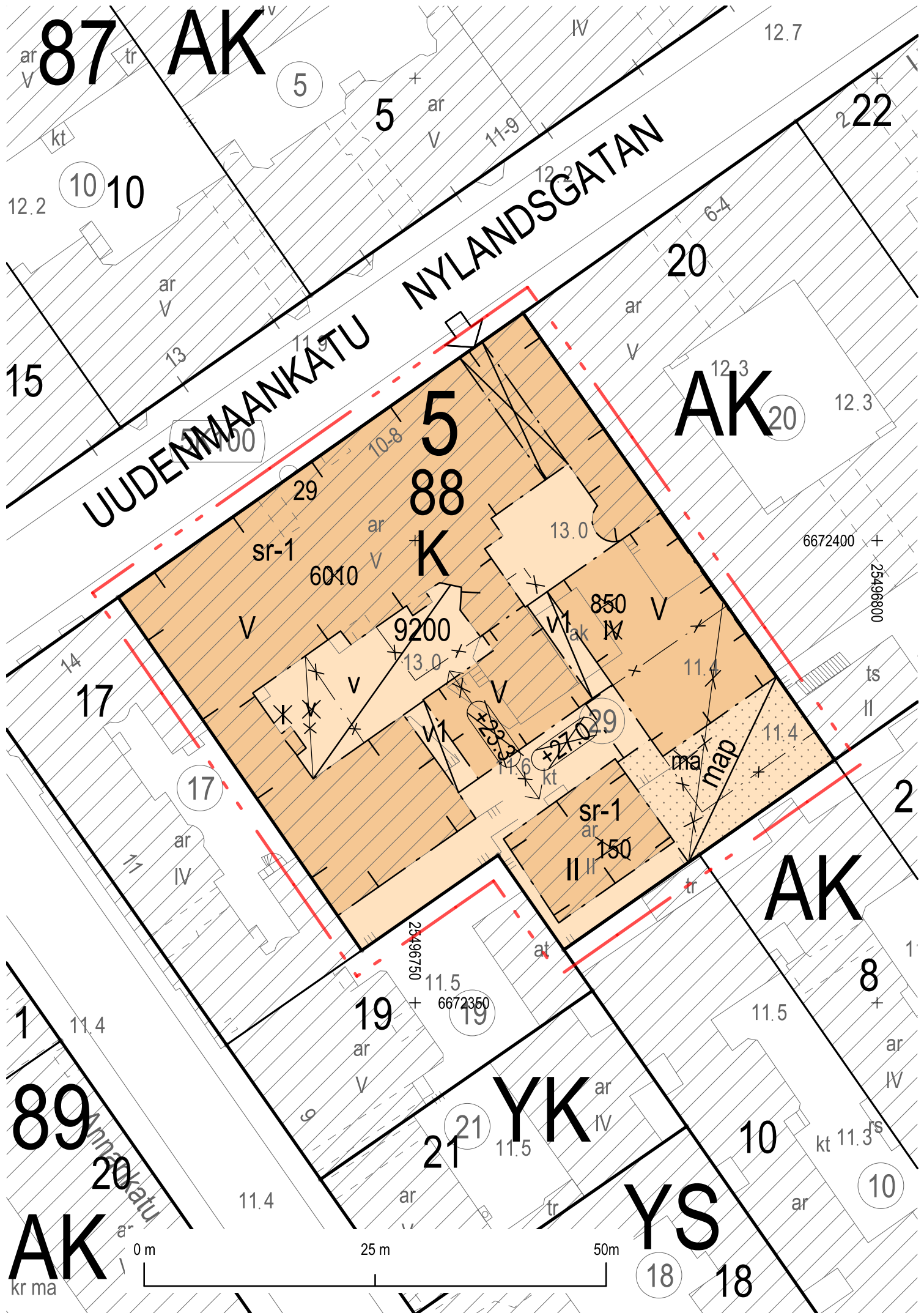
Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi



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





87 AK

5

5

12.7

22

10 10

15

UUDENMAANKATU

NYLANDSGATAN

20

AK

5
88
K

sr-1

6010

9200

13.0

850

V

17

17

ar IV

89

20

AK

19

ar V

YK

21

11.5

YS

18

18

10

kt 11.3

10

AK

8

ar IV

0 m 25 m 50 m

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Kadunvarsirakennuksen ensimmäinen kerros on varattava myymälä-, ravintola-, tai muiksi asiakas-palvelutiloiksi.



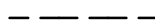
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



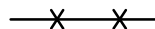
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

5

Kaupunginosan numero.

88

Korttelin numero.

29

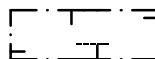
Ohjeellisen tontin numero.

9200

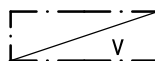
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

V

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

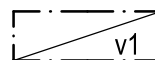


Rakennusala.

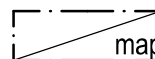


Valopihan rakennusala. Tämän tontin osan saa kattaa riittävästi valoa läpäisevällä katolla. Valopihaan saa sijoittaa rakennuksen kerrosalaan laskettavia myymälä-, kahvila-, ravintola-, ja näyttelytiloja sekä rakennuksen toiminnan kannalta tarpeellisia kulkuyhteyksiä.

v-merkinnän alueelle rakennettavan valokatten rakenteen ja muotoilun tulee sopia sitä ympäröiviin suojeltaviin rakennuksiin ja kaupunkikuvaan.



Lasisen yhdyskäytävän rakennusala, sijainti ohjeellinen



Maanalainen pysäköintitila



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Istutettava alueen osa.



Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.

Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät rakennuksen tai sen julkisivujen arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikasemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä on rakennus korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Rakennuksen alkupe-
räisosat, rakenteet, materiaalit ja yksityiskohdat tulee säilyttää.

Suojeltavien rakennusten arvokkaat sisätilat tulee säilyttää siten, että niiden rakennus taiteellista ja historiallista arvoa tai tyyliä ei turmella.

Kadunvarsirakennukseen kuuluvat seuraavat suojeltavat sisätilat, joissa saa tehdä ainoastaan entistäviä toimenpiteitä:

- Pääporras.
- Kassakonttori pääportaan kohdalla 2. kerroksessa.
- Johdon huoneet ja kirjasto pääportaan kohdalla 3. kerroksessa.

Autopaikkavaatimukset:

- Liiketilat enintään 1ap/150 k-m²
- Toimistot enintään 1ap/350 k-m²

Pyöräpaikkavaatimukset:

- Liiketiloissa vähintään 1 pp / 50 k-m²
- Toimistoissa vähintään 1 pp / 50 k-m²
- Kaikki työpaikat (pois lukien toimistot) vaaditaan lisäksi 1 pp / 3 työntekijää
- Toimistoissa ja muissa työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.
- Kaikki pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkolukituksen mahdollistavina.

Uudisrakentamisen yhteydessä autopaikat on sijoitettava tontille maan alle tai yleiseen pysäköintilaitokseen.

Pihankanteen ei saa tehdä avoimia aukkoja eikä maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmaa saa johtaa pihamaalle.

Tontilla sijaitsee tonttien välisiä kaukolämpöjohtoja. Kaukolämpöyhteys tonttien välillä tulee säilyttää mahdolliset johtosiirrot tulee hyväksyttävä kyseisen johdon omistajalla.

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ja pilaantuneet alueet kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Tontilla saa olla yksi kellarikerros. Kellaritilojen alin lattiataso on +8.0.

Tonttien välisiin rajaseiniin saadaan tehdä aukkoja ja ikkunoita.

Tonttien välisille rajoille ei tarvitse rakentaa rajaseinää.

Pihatilat on järjestettävä viihtyisiksi oleskelukalustein ja istutuksin sekä korkeatasoisin pintamateriaalein.

Uudisrakennuksen julkisivut tulee rakentaa korkealaatuisin materiaalein ja ylin kerros tulee olla sisäänvedetty tai viistetty.

Uudisrakennusten korkeus ei saa ylittää tontilla olevan kadunvarsirakennuksen korkeutta.

Uudisosan arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön arvokkaaseen kaupunkikuvaan.

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

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Ilmakuva
Punavuori, Uudenmaankatu 8-12,

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Kantakaupunkitiimi



Kadunvarsirakennus, ark. Karl Lindahl ja Valter Thomé, 1906, sr-1



Puinen piharakennus, ark. Gustav Hall 1880, sr-1

Kuvaliite suojelukohteista 10.12.2019

UUDENMAANKATU 8-12, KUSTANNUSOSAKEYHTIÖ OTAVA, Asemakaava nro 12619



Purettava piharakennus

Kuvaliite suojelukohteista 10.12.2019

UUDENMAANKATU 8-12, KUSTANNUSOSAKEYHTIÖ OTAVA, Asemakaava nro 12619

ALUSTAVA KERROSALALASKELMA

RAKENNETTAVA UUSI KERROSALA:
UUDISRAKENNUKSEN KERROSALA
KATETTU VALOPIHA KERROSALA

n.2260 m²
n.250 m²

YHT. **n.2510 m²**

PURETTAVA KERROSALA:

UUDISRAKENNUKSEN YHTEYDESSÄ KERROSALAA PURETAAN

227 m²

VANHA RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ TONTILLA:

VANHA KÄYTETTY KERROSALA

(Vanha kerrosalatieto perustuu edellisen, vuoden 1999
lupapäätöksen, jossa käytettyä kerrosalaa on muutettu.)

6620 m²

UUSI RAKENNUSOIKEUDEN KÄYTTÖ TONTILLA:

(6620 m² - 227 m² + 2510 m²)

n. 8900 m²



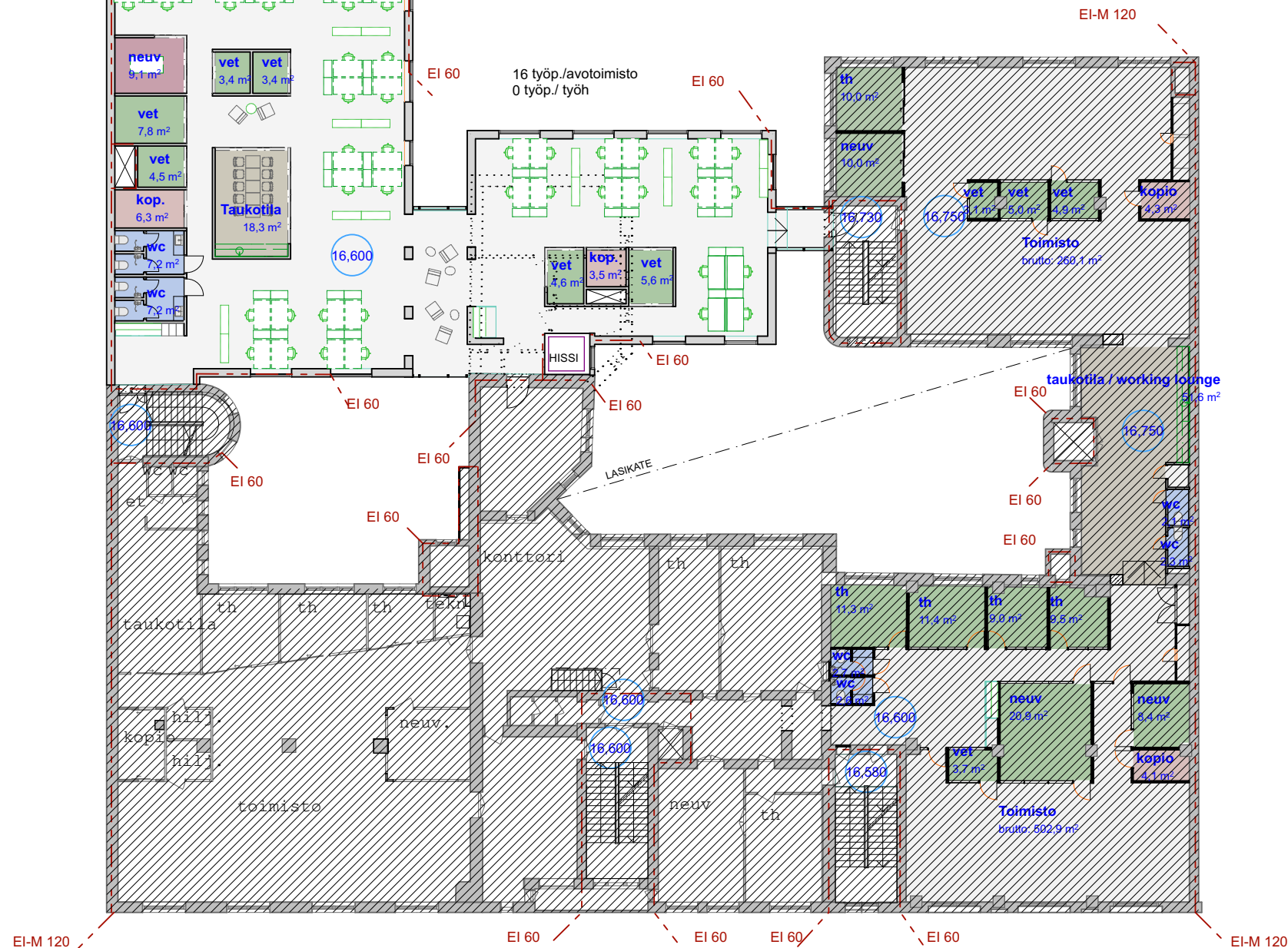


Kellari

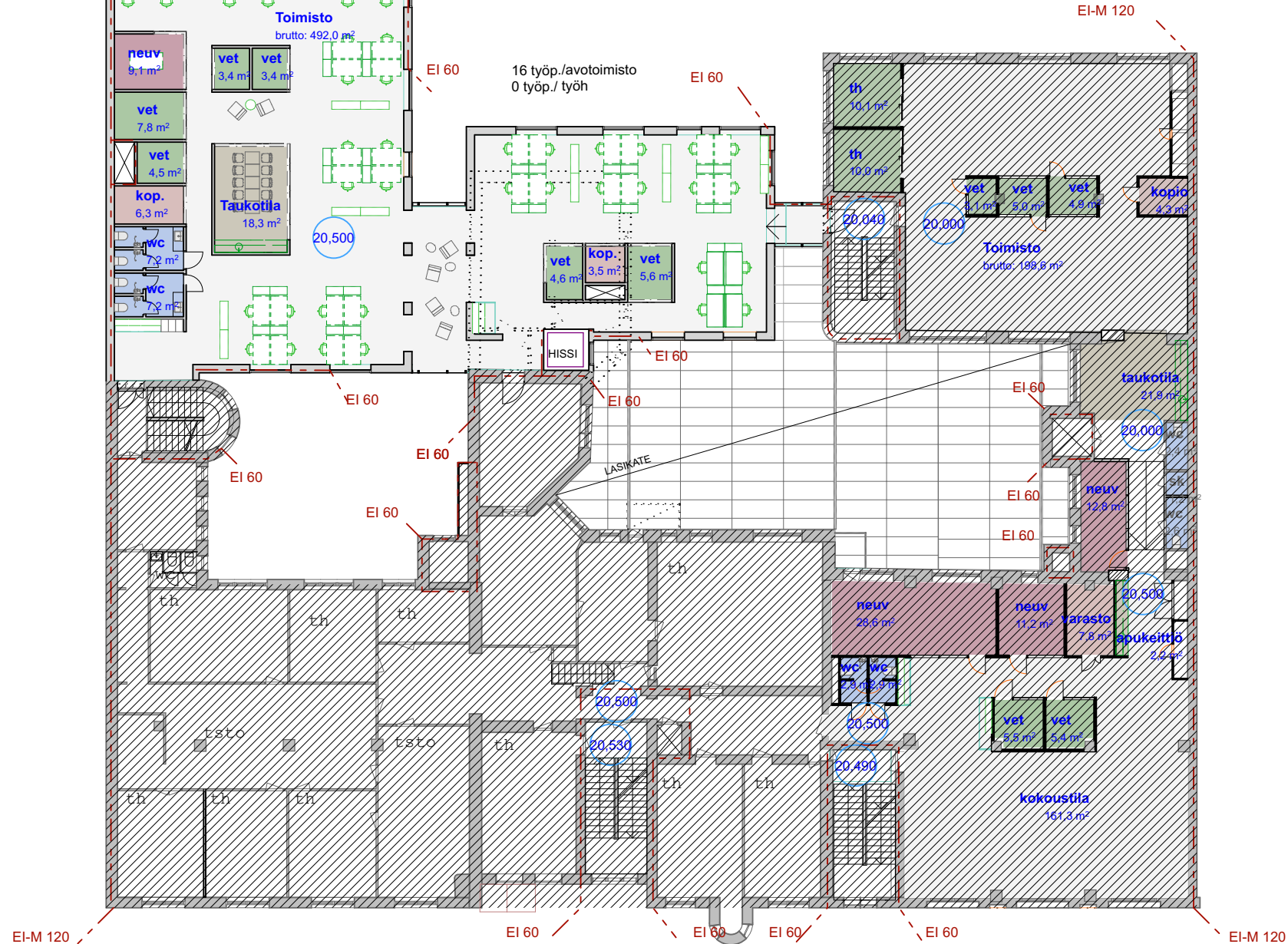
Osastoidaan mikäli
rasitesopimus ei toteudu

28 työp./avotoimisto
0 työp./työh

Osastoidaan jos
hirsitalon
räystääs/seinä ei toimi
osastoivana
rakenteena



EI-M 120
28 työp./avotoimisto
0 työp./työh



4.krs







