

ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12605
PÄIVÄTTY

Asemakaavan muutos koskee:

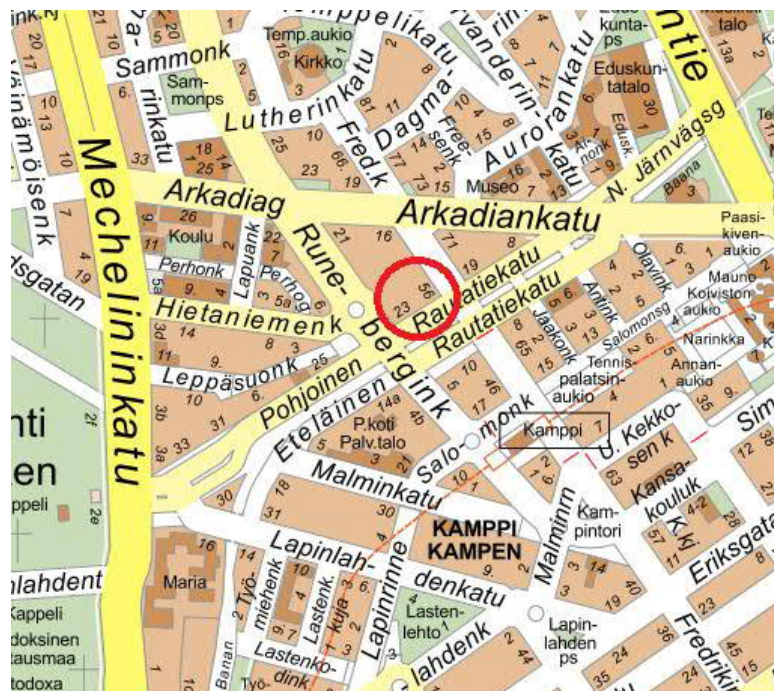
Helsingin kaupungin
13. kaupunginosan (Etu-Töölö)
korttelin 410 tonttia 56

Kaavan nimi:
Pohjoinen Rautatiekatu 21

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 14.1.2019
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 25.3.2020–23.4.2020
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Etu-Töölössä osoitteessa Pohjoinen Rautatiekatu
21. Suunnittelualueeseen kuuluu yksi tontti.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija

Crista Toivola, arkkitehti

Hanna Pikkarainen, tiimipäällikkö

Kaavapiirtäminen: Matti Päivänsalo, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Elina Rundell, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Aino Leskinen, maisema-
arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Raila Hoivanen, DI

Rakennusvalvontapalvelut: Leena Makkonen, arkkitehti

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Johanna Björkman, tutkija

Hakijataho

Kauppakorkeakoulun Ylioppilaskunnan Asunto Oy

Hankesuunnittelu

Jones Lang LaSalle Finland Oy: Helena Hökkä, arkkitehti SAFA

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ.....	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus.....	5
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne.....	7
Palvelut	8
Esteettömyys.....	8
Ekologinen kestävyys.....	8
Suojelukohteet	8
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen.....	9
Ympäristöhäiriöt	10
Pelastusturvallisuus/Rakennetekniikka	11
Vaikutukset.....	11
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	12
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	14

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Kuvaliite suojelukohteista
- 4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
 - KY-talo, Rakennushistoriaselvitys, Jones Lang LaSalle Finland Oy, 28.2.2019
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia Etu-Töölössä osoitteessa Pohjoinen Rautatiekatu 21. Kaavaratkaisu mahdollistaa liike- ja toimitilarakennuksen osittaisen käyttötarkoituksen muutoksen opiskelija-asumiseen. Asunnot ja niitä palvelevat yhteistilat voivat sijoittua 2.-7. kerrokseen ja aputilat kellarikerrokseen. Rakennuksen suojelumääräyksiä päivitetään sekä ensimmäiseen kerrokseen osoitetaan liike-, myymälä- ja toimistotiloja.

Kaavamuuotoksessa on uutta asuinkerrosalaa 6 750 k-m² ja liiketilaa vähintään 1 550 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 170.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että keskustaan tulee lisää opiskelija-asuntoja ja toimistotilan määrä vähenee. Kaavan suojelumääräykset edesauttavat rakennusten ja lähiympäristön kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä.

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

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on, että nykyisin tontilla oleva liike- ja toimitilarakennus muutetaan osittain opiskelija-asunnoiksi siten, että asunnot ja niitä palvelevat yhteistilat voivat sijoittua 2.–7. kerrokseen ja aputilat kellarikerrokseen. Rakennuksen suojelumääräyksiä päivitetään sekä ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen osoitetaan liike-, myymälä-, toimistotiloja.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään asuinrakentamista ilmaston kannalta kestäväällä tavalla hyödyntäen olemassa olevaa infrastruktuuria ja huolehtimalla rakennuksen pitkästä elinkaaresta. Suojelemalla kaupunkikuvallisia arvoja vaalitaan myös Helsingin omakeimaista identiteettiä ja keskustan vetovoimaisuutta.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 1 768 m². Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 8 300 k-m² ja tonttitehokkuus $e=4,7$, josta asuinkerrosalaa on noin 6 750 k-m² ja liiketilaa tulee rakentaa vähintään 1 550 k-m².

Kaavaratkaisun myötä tontin asuinkerrosala kasvaa 6 750 k-m² ja toimitilakerrosala pienenee 7 010 k-m². Asuntoja kiinteistöön tulee noin 155 kpl. Asukasmäärän lisäys on noin 170.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijaitsee vilkkaasti liikennöidyn Pohjoisen Rautatiekadun varrella Etu-Töölössä Kampin keskuksen ja metroaseman läheisyydessä. Etu-Töölön kaupunginosa on tiiviisti rakennettua kaupunkiympäristöä umpikortteleineen kuuluen samalla Helsingin historialliseen keskusta-alueeseen. Alueen rakennuskannan ikä korttelien sisälläkin vaihtelee hyvin paljon, yhtenäisiä alue- tai korttelikokonaisuuksia muodostamatta.

Alue on korttelistossa, joka on rakennettu 1920-luvulla, lukuun ottamatta Kauppakorkeakoulun Ylioppilaskunnan taloa, joka on valmistunut vuonna 1941. Rakennuksen suunnittelusta järjestettiin vuonna 1939 arkkitehtuurikutsukilpailu, jonka voittivat Toivo Paatela ja Seppo Hytönen ehdotuksellaan "Business". Voittaneessa ehdotuksessa kaikki KY:n omat tilat, kerhot ja oppilaskoti sijoituivat pihasiipeen. Lisäksi rakennukseen oli sijoitettu hotelli-huoneita, konttoritiloja ja asuinhuoneistoja. Muut korttelin tontit ovat asuinkäytössä. Rakennus valmistui vuonna 1941, jolloin sinne muutti 46 opiskelijaa 35 huoneeseen. Oppilaskotia laajennettiin ullakolle 30 huoneella vuonna 1947, jonka jälkeen se pystyi majoittamaan 72 opiskelijaa. Myöhemmin huoneiden määrää edelleen lisättiin niin, että vuonna 1960 KY:n talossa asui 136 kauppatieteiden ylioppilasta. Nykytilanteessa rakennuksessa sijaitsee toimisto- ja liiketiloja.

Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Liike- ja toimitilojen lisäksi tontille saa sijoittaa opiskelija-asuntoja ja niihin liittyviä opiskelu- ja palvelutiloja, kuitenkin enintään 6 750 k-m². Asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen katutasoon tai toisen kerroksen kadunpuoleisiin tiloihin.

Ensimmäinen maanpäällinen kerros tulee varata liike- tai muiksi palvelutiloiksi. Ensimmäisen kerroksen ja kellarikerroksen toimitilat tulee varustaa siten, että tilojen käyttö ravintolakäytössä on mahdollista. Tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja suora esteetön sisäänkäynti maantasossa. Kellarikerrokseen saa rakentaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Asunnoille tulee varata riittävät yhteistilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantiloja.

Rakennus on suojeltu asemakaavassa sr-3 -merkinnällä, kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksen julkisivujen on oltava kiviainekset. Mainoslaitteet on sovittava julkisivuarkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Liikenne

Lähtökohdat

KY-talo sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla Kampin metroaseman ja linja-autoterminaalien lähellä sekä kahden vilkkaasti liikennöidyn kadun, yksisuuntaisen Pohjoisen Rautatienkadun ja Fredrikinkadun, risteyskohdassa. Liikennemäärät Pohjoisella Rautatienkadulla ovat noin 8 400 ajoneuvoa/vrk. ja Fredrikinkadulla noin 5 600 ajoneuvoa/vrk. Fredrikinkadun puolelta on ajoyhteys tontin sisäpihalle. Pohjoisella Rautatienkadulla ja Fredrikinkadulla on kadunvarsipysäköintiä ja Pohjoisella Rautatienkadulla myös yleisiä pyörätelineitä. Rakennuksen ohi kulkee pyöräily- ja kävelyväylä Baana.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen autopaikkavelvoite tontille on 1 ap/350 k-m² liikekerrosalaa. Pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutos ei olennaisesti muuta alueen liikennetarkoituksia. Sisäänkäynti tontin sisäpihalle pysyy samana, eikä pihalle saa sijoittaa autopaikkoja. Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Liike- ja toimistotilojen osalta saa osoittaa maksimissaan 1 ap/500 k-m².

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Vähintään 75% paikoista tulee sijoittaa helposti saavutettaviin sisätiloihin. Ulkona sijaitsevien paikkojen tulee olla runkolukittavia. Asuntojen osalta vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1pp/1 000 k-m².

Liike- ja toimistotilojen osalta pyöräpaikkamääräys on asiakkaille 1 pp/50 m². Henkilökunnalle tulee varata 1pp/3 työntekijää. 50% näistä tulee sijata katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Suunnitelmassa rakennuksen kellarissa sijaitsevaan ulkoiluvälinevarastoon on osoitettu 112 polkupyöräpaikkaa. Kellarin varastotilaan on kulku hissillä, jolla polkupyörien kuljettaminen on mahdollista.

Palvelut

Lähtökohdat

Alueella on kantakaupungin monipuoliset palvelut. Kampin ja ydinkeskustan palvelut ovat kävelyetäisyydellä tai lyhyen raitiovaunu- tai bussimatkan päässä asemakaava-alueelta.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa palveluiden säilyttämisen olemassa olevissa liike- ja toimitiloissa rakennuksen ensimmäisessä ja osin toisessa kerroksessa sekä kellarikerroksessa.

Katutason tilat säilyvät liiketiloina kaavaratkaisussa. Kaavassa määrätään, että katutason liiketiloissa tulee olla suuret ikkunat ja suora esteetön sisäänkäynti maantasossa.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alue on tiivistä kantakaupunkirakennetta. Tontilla on hyvin vähän kasvillisuutta, eikä paikallista energiantuotantoa.

Kaavaratkaisu

Uudet asunnot tukeutuvat olemassa olevaan infrastruktuuriin, olemassa oleviin palveluihin ja julkisiin liikenneyhteyksiin. Pääasiallinen kulkumuoto tontille on kävely ja pyöräily. Olemassa olevat kantavat rakenteet säilytetään, jolloin minimoidaan rakentamisaikea hiilipiikki. Pihalle rakennettaviin talousrakennuksiin rakennetaan viherkatot imeyttävän pinnan lisäämiseksi.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

KY-talo Pohjoisen Rautatiekadun ja Fredrikinkadun kulmauksessa on valmistunut vuonna 1941 pääasiassa asunnoiksi ja Kauppa-korkeakoulun Ylioppilaskunnan tiloiksi. Rakennus on hieman uudempi kuin moni naapurinsa, mutta muotonsa ja korkeutensa puolesta se on osa Etu-Töölön yhtenäistä umpikorttelialuetta, jonka Museovirasto on arvottanut valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Osakuntatalona KY-talolla on alusta asti ollut puolijulkinen luonne, jota tukee toisessa kerroksessa katkeamatta jatkunut ravintolatoiminta. Rakennus on käynyt läpi useita muutosvaiheita ja sen sisätilat ovat muuttuneet huomattavasti, mutta rakennusmassa ja julkisivujen jäsentely ovat säilyneet varsin hyvin. Kaavamuutosta varten on laadittu rakennushistoriaselvitys.

Kaavaratkaisu

Rakennus esitetään suojeltavaksi merkinnällä sr-3 — *Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka julkisivujen ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa* sekä asemakaavamääräyksellä: ”sr-3 -merkinnällä osoitetun rakennuksen tai sen osan suojele koskee rakennuksen näkyviä alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita ja rakennusosia sekä sen julkisia sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.”

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei edellytä muutoksia yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Suunnittelualue on kantakaupungin pintakallioaluetta. Alueella ja sen läheisyydessä kallion päällä oleva täyterakennus ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen. Olemassa oleva pihan taseus on likimäärin tasolla +16,2. Olemassa oleva rakennus sijaitsee kantavalla maaperällä. Alueella ei tiedetä olleen sellaista toimintaa, joka olisi aiheuttanut maaperän pilaantumista.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei edellytä pohjarakennustöitä.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Suunnittelualueelle kohdistuu liikennemelua läheisten katujen ajoneuvoliikenteestä. Tontin itäpuolella Fredrikinkadulla on olemassa olevat raitiokiskot, joilla ei kuitenkaan nykytilanteessa ole linjalii-kennettä.

Suunnittelualueelle ei liikennemäärätietojen ja käytettävissä olevan mittausaineiston perusteella arvioida kohdistuvan sellaisia merkittäviä ilmanlaatuhaittoja, jotka poikkeaisivat tavanomaisista kantakaupunkimaisista ilmanlaatuolosuhteista.

Kaavaratkaisu

Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 perusteella arvoituna Pohjoisen Rautatiekadun ja Fredrikinkadun puoleisille julkisivuille saattaa kohdistua melutasoja, jotka edellyttävät asuintiloja koskien 30 dB ylittävää äänitasoero vaatimusta. Tästä syystä kaavassa on annettu määräys julkisivujen ääneneristävyysmitoit-tamisesta siten, että raideliikenteen enimmäisäänitasot huomioon ottaen rakennuksen sisätiloissa alitetaan melutason ohjearvot.

Ajoneuvoliikenteen osalta mitoittavana tilanteena on nykytilanne, sillä ajoneuvoliikenteen määrän ei lähikaduilla arvioida kasvavan. Meluntorjunnan mitoituksessa tulee kuitenkin varautua siihen, että Fredrikinkadulle voi tulevaisuudessa tulla raitioliikennettä. Mitoi-tuksessa tulee ottaa huomioon raitioliikenteen ohiajojen aiheutta-mat enimmäisäänitasot siten, että asuinhuoneissa ei ylittyisi enim-mäisäänitaso L_{Amax} 45 dB.

Piha-alue sijoittuu suojaan liikenteen haitoilta.

Mikäli raitioliikenne Fredrikinkadulla tulevaisuudessa alkaa uudes-taan, on mahdollista, että rakennukseen kohdistuu maa- ja kallio-perän kautta välittyvää värähtelyä, joka voi aiheuttaa VTT:n suosi-tusarvoihin nähden liian suuria runkomelutasoja asuintiloissa. Hankkeen jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon se, että ole-massa olevan raitiotien vaimentaminen kaupungin toimesta ja kustannuksin ei ole mahdollinen ratkaisu.

Rakennuksen alimpiin kerroksiin sijoittuvat liike-, ravintola-, ja va-paa-ajan tilojen ja asumisen yhteensovittaminen voi olla haasta-vaa. Rakennuksen ääneneristävyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota jatkosuunnittelussa.

Kaavamääräyksen mukaan asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen katutasoon tai toisen kerroksen kadunpuoleisiin tiloihin. Tämä vähentää altistumista liikenteen haitoilla etenkin ilman epäpuhtauksille.

Pelastusturvallisuus/Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Tontilla on olemassa oleva rakennus.

Kaavaratkaisu

Rakennuksen uusien toimintojen hätäpoistumisjärjestelyt hoidetaan rakennuksen sisäisin poistumisportain ja pelastuslaitoksen vetotikkaita hyödyntäen. Hätäpoistumisratkaisut ovat toteutettavissa tontilla, ne eivät edellytä pelastuspaikkoja katualueelle. Ratkaisut on hyväksytetty pelastuslaitoksella.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Ky-talon rakennushistorialliset arvot on selvitetty rakennushistoriallisessa selvityksessä (Jones Lang LaSalle Finland Oy 2019).

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen, liikenteeseen sekä yrityksiin

Kaavan suojelumääräykset edesauttavat rakennusten ja lähiympäristön kulttuurihistoriallisten ja kaupunkikuvallisten arvojen säilymistä. Kaavan toteuttaminen mahdollistaa arvokkaan rakennuksen muuntamisen joustavasti eri käyttötarkoituksiin.

Kaavaratkaisu vaikuttaa siten, että alueelle tulee lisää opiskelija-asuntoja. Naapureiden asumisolosuhteet eivät muutu merkittävästi kaavan toteuttamisen seurauksena.

Kaavaratkaisu edesauttaa kestävän yhdyskuntarakenteen muodostamisessa tehostamalla olemassa olevaan infrastruktuuriin liitettyjen tilojen käyttöä ja toisaalta rakennusrunko säilyttämällä vähennetään rakennusmateriaalin tarvetta. Autopaikaton hybridirakennus edistää ensisijaisesti kävelyyn ja pyöräilyyn sekä joukkoliikenteeseen tukeutuvaa kaupunkirakennetta.

Kaavaratkaisu vaikuttaa siten, että ydinkeskustan toimitilamäärä pienenee n. 7 000 k-m². Tavoitetta toiminnallisesti monipuolisesta ja sekoittuneesta rakenteesta toteutetaan varaamalla kohteen ensimmäinen kerros liike- ja toimitilaksi ja edellyttämällä asemakaavassa vähintään 1550 k-m² liiketilaa. Kaavaratkaisu mahdollistaa toimitilojen säilyttämisen tai rakentamisen myös rakennuksen muihin kerroksiin. Yksittäisille yrityksille toimitilan vähenemisellä saattaa olla negatiivisia vaikutuksia, mutta vaikutusten arvioidaan jäävän vähäisiksi muutoksen pienestä koosta johtuen.

Kaavamuutos ei oleellisesti muuta alueen liikenneratkaisuja.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Näistä kaavaratkaisun valmistelussa on erityisesti painotettu seuraavia:

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen

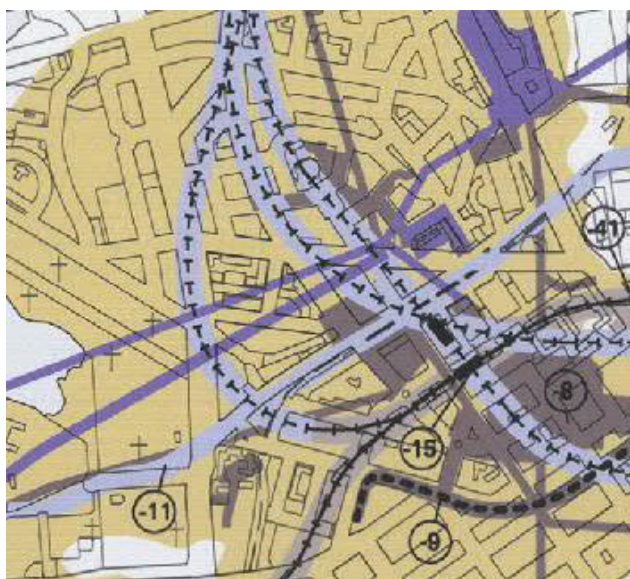
Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Helsingin kaupunki.

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on Kantakaupunkialuetta C2. 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. Aluetta sivuaa läheltä myös Liike- ja palvelukeskusta -alue C1. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Ote voimassa olevasta maalaisesta yleiskaavasta. Helsingin kaupunki.

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

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 7368 (vahvistettu 28.5.1976). Kaavan mukaan tontti on liikerakennusten korttelialuetta (AL). Asemakaavaan merkitty tontin rakennusoikeus on 4 940 k-m².

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontille sijoitettavan kerrosalan enimmäismäärä on 4 940 k-m², mutta kiinteistörekisteriin merkitty toteutuneen kerrosalan määrä on 8708 k-m². Ero johtuu vuonna 1976 vahvistetun asemakaavan merkintätavasta.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialueet 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 2018 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
- Auris Kaasunjakelu Oy
- 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 (viitesuunnitelma) nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Tööläisen-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 28.1.–15.2.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- Töölön kirjastossa, osoite Topeliuksenkatu 6
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen suojelutarpeisiin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että rakennuksen suojelutarve määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

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

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

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 25.3.2020
Tuomas Hakala
vs. asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	24.02.2020
Kaavan nimi	Pohjoinen Rautatiekatu 21		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.01.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112605
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1768	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1768

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	0,1768	100,0	8300	4,69	0,0000	3360
A yhteensä	0,1768	100,0	8300	4,69	0,0000	3360
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0493	27,9			

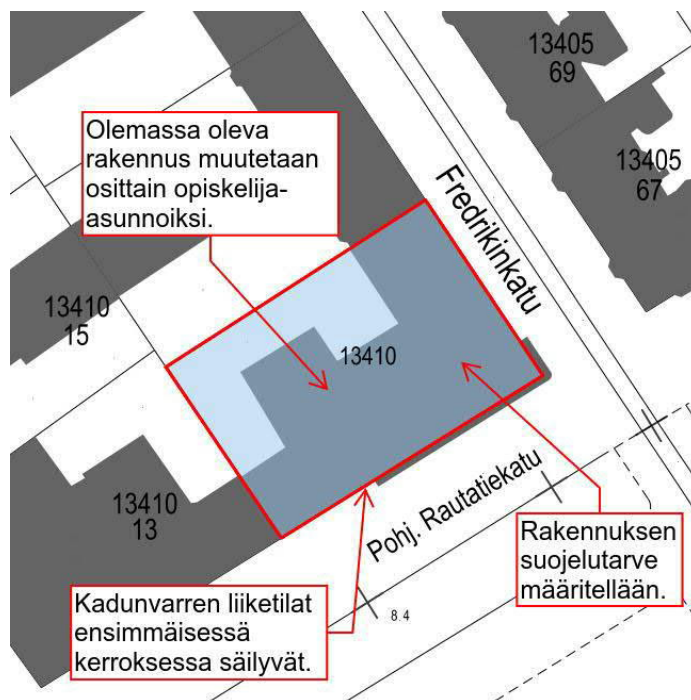
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	8300	1	3660

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,1768	100,0	8300	4,69	0,0000	3360
A yhteensä	0,1768	100,0	8300	4,69	0,0000	3360
AL	0,1768	100,0	8300	4,69	0,0000	3360
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0493	27,9			
map	0,0493	100,0			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	8300	1	3660
Asemakaava	1	8300	1	3660

POHJOINEN RAUTATIEKATU 21, ASEMAKAAVAN MUUTOS**OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA****Suunnittelun tavoitteet ja alue**

Asemakaavan muutos koskee Etu-Töölössä Kauppakorkeakoulun Ylioppilaskunnan Asunto Oy:n omistamaa kiinteistöä osoitteessa Pohjoinen Rautatiekatu 21 (KY-talo). Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan olemassa olevan liike- ja toimitilarakennuksen muuttaminen osittain opiskelija-asunnoiksi. Rakennuksen suojelutarve määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Uusia opiskelija-asuntoja syntyy arviolta 155 kpl.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viite-suunnitelma) on esillä 28.1.–15.2.2019 seuraavissa paikoissa:

- Töölön kirjastossa, Topeliuksenkatu 6
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma–to klo 9–16, pe 10–15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 15.2.2019**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma–pe klo 8.15–16) 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
 - Töölö-Seura ry
 - Töölön kaupunginosat – Töölö ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Auris Kaasunjakelu Oy
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

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 (1976) alue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (AL).

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty kantakaupungiksi (C2), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön RKY 2009-kohdeluetteloön Etu-Töölön kaupunginosa.

Suunnittelualuetta koskevia suunnitelmia ja rakennuskielto:

- viitesuunnitelma, KY-talon tulevaisuus, päivätty 4.12.2018
- alueella on voimassa rajattu rakennuskielto nro 12561 asemakaavan laatimiseksi. Rakennuskielto päättyy 11.12.2020.

Tontilla sijaitsee nykyisin Toivo Paatelan ja Seppo Hytösen suunnittelema seitsemänkerroksinen toimisto- ja liikerakennus. Rakennuksen käyttötarkoitus on muutettu asuntolasta toimisto- ja liikerakennukseksi vuosina 1974–1976.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Crista Toivola, arkkitehti, p. (09) 310 37334, cirsta.toivola@hel.fi

Liikenne

Tiia Numminen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37404, tiia.numminen@hel.fi

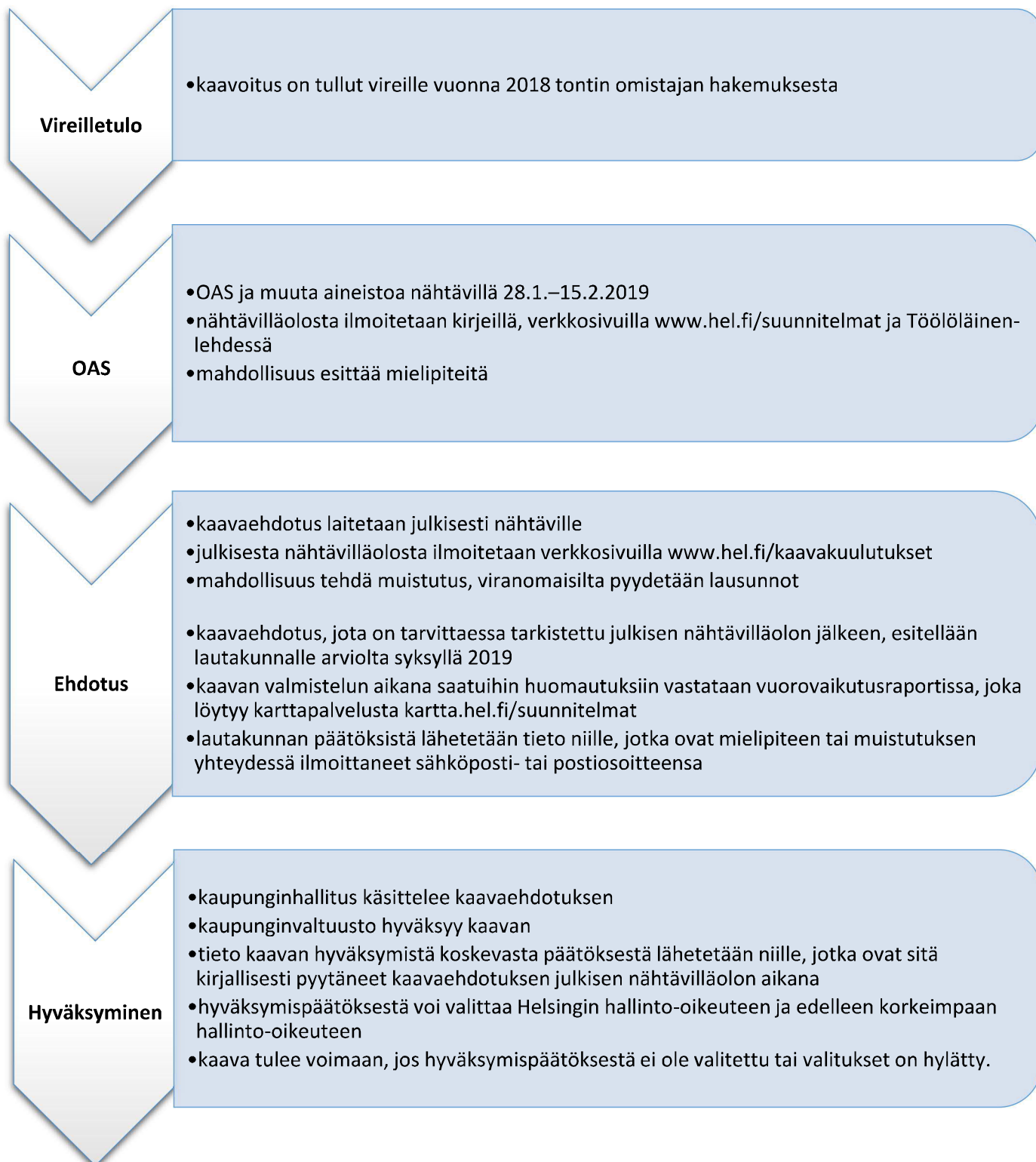
Rakennussuojelu

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



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

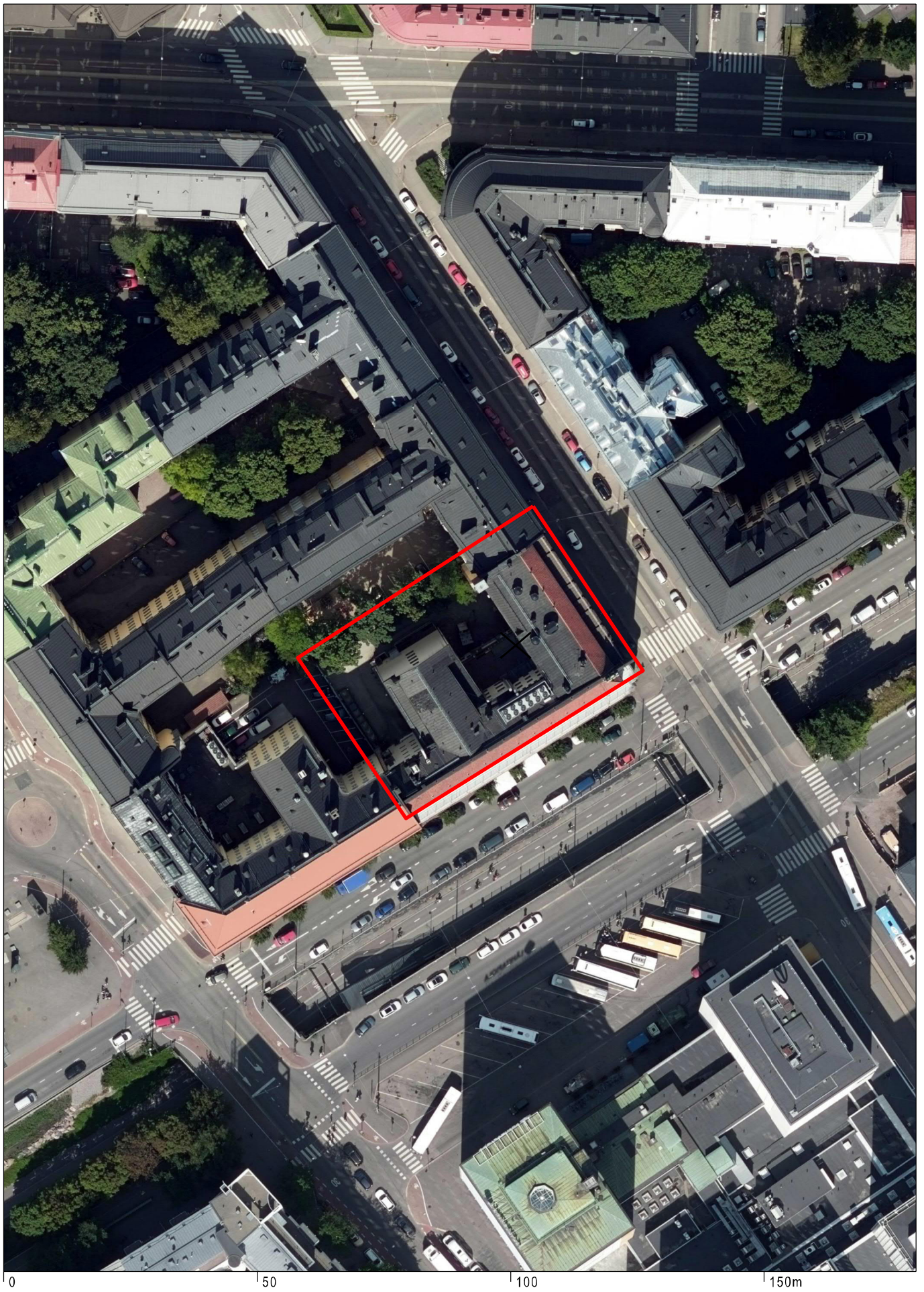
Kaavoituksen eteneminen





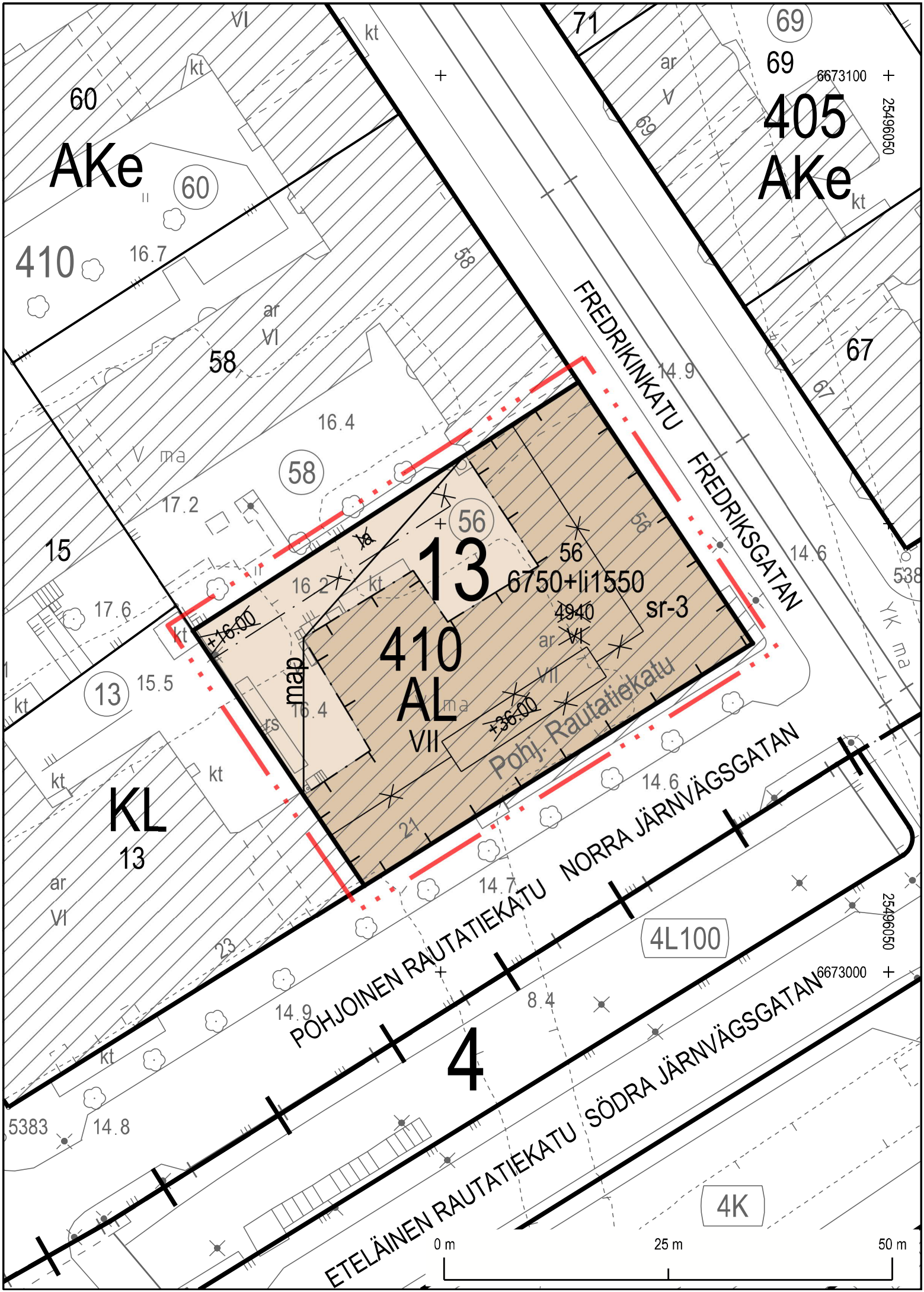
Sijaintikartta
Pohjoinen Rautatiekatu 21

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Asemakaavakoordinointi



Ilmakuva
Pohjoinen Rautatiekatu 21

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Asemakaavakoordinointi



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Tontille saa rakentaa ainoastaan opiskelija-asuntoja ja niihin liittyviä opiskelu- ja palvelutiloja sekä liike- ja toimistotiloja.



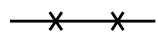
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolelle oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

13

410

56

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

6750+li1550

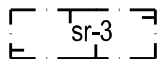
Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liiketilaksi varattavan kerrosalan vähimmäisneliömetrimäärän.

VII

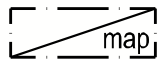
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jonka julkisivujen ominaispiirteet on säilytettävä.



Maanalainen tila.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja monipuoliset vapaa-ajantilat.

Asukkaiden vapaa-ajantilat tulee sijoittaa rakennuksen toisessa tai sitä ylemmissä kerroksissa.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
På tomten får byggas endast studentbostäder samt till dem anslutna studie- och servicelokaler samt affärs- och kontorslokaler.

Linje 2 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Talserie, som sammanräknad anger byggnadsrätten i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger byggnadsrätten i kvadratmeter våningsyta för bostäder och det andra talet minimivåningsytan i kvadratmeter våningsyta för affärslokaler.

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

Byggnadsyta.

Arkitektoniskt, historiskt och för stadsbilden värdefull byggnad, vars fasaders särdrag ska bevaras.

Underjordiskt utrymme.

BYGGNADSRÄTT OCH ANVÄNDNING AV UTRYMMEN

Förutom tillräckliga förråd och allmänna utrymmen för de boende ska åtminstone följande serviceutrymmen för boendet byggas: tvättstuga, torkrum, gemensam bastu och mångsidiga fritidslokaler.

Fritidslokaler för de boende ska placeras i byggnadens andra eller i ovanför den belägna våningar.

Asuntoja ei saa sijoittaa rakennuksen katutasoon tai toisen kerroksen kadunpuoleisiin tiloihin.

Maantasokerros on varattava liiketiloiksi.

Liiketilat on varustettava rasvanerottelukaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Rakennuksen katolla sijaitseva terassi on osoitettava asukkaiden yhteiseen käyttöön. Terrassia ei saa kattaa eikä lasittaa.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

- talosaunat, talopesulat, kuivaushuoneet
- asukkaiden varasto- ja huoltotilat
- ilmanvaihdon konehuoneet ja muut tekniset tilat, talotekniikan kuilut, varastot ja sosiaalitilat.

Kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Sr-3-merkinnällä osoitetun rakennuksen tai sen osan suojelu koskee rakennuksen näkyviä alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita ja rakennusosia sekä sen julkisia sisätiloja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

Rakennusten kattojen katemateriaalina tulee olla tiiltä tai konesaumattua maalattua peltiä.

Katutason liiketiloissa tulee olla suuret ikkunat ja suora esteetön sisäänkäynti maantasossa.

Mainoslaitteet on sovitettava julkisivuarkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa sijoittaa katolle erillisiin rakennusosiin. Tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Bostäder får inte placeras i byggnadens gatuplan eller i utrymmen i andra våningen mot gatan.

Våningen i marknivåska reserveras för affärslokaler.

Affärslokalerna ska förses med fettavskiljningsbrunn och en ventilationskanal som ska ledas upp ovanför takets högsta nivå.

Den terrass som placeras påbyggnadens tak ska anvisas för invånarnas gemensamma bruk. Terrassen får inte täckas över eller glasas in.

Utöver den i detaljplanen angivna våningsytan får man bygga:

- bastur, tvättstugor och torkrum
- bostadshusens förråds- och serviceutrymmen
- maskinrum för ventilation och andra tekniska utrymmen, tekniska schakt, lager och sociala utrymmen.

I källarvåningen får placeras utrymmen som är avsedda för det huvudsakliga användningsändamålet.

STADSBILD OCH BYGGANDE

Skyddet för en byggnad eller en del därav anvisad med beteckningen Sr-3, gäller synliga ursprungliga eller med dem jämförbara konstruktion och byggnadsdelar och offentliga interiörer i byggnaden. Renoveringsarbeten och ändringar som utförs i byggnaden får inte minska dess värde eller förstöra dess särdrag. Byggnaden får inte rivas.

Takbeläggning på byggnadernas tak ska vara tegel eller målad, maskinfogad plåt.

Affärslokalerna i gatunivå ska ha stora fönster och en direkt tillgänglighetsanpassad entréfrån marknivån.

Reklamanläggningarna ska passa in i fasadarkitekturen och stadsbilden.

Maskinrum för ventilation och övriga tekniska utrymmen ska integreras i byggnaden och får inte placeras i separata byggnadsdelar på taket. Utrymmena får byggas utöver den i detaljplanekartan angivna våningsytan.

Julkisivujen äänieristävyys tulee mitoittaa raidellikenteen enimmäisäänitasot huomioon ottaen siten, että saavutetaan melutason ohjearvot sisällä.

PIHA-ALUEET

Piha on rakennettava ja istutettava oleskelualueeksi.

Talousrakennuksiin tulee rakentaa viherkatto.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkojen määrät:
- liike- tai toimistotilat enintään 1/500 k-m².

Pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on:
- opiskelija-asunnot 1 pp/30 k-m²
- liike- ja toimistotilat 1 pp/50 k-m²
- asuntojen osalta vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1pp/1000 k- m²

Asukkaiden pyöräpaikoista tulee sijoittaa vähintään 112 pp sisätiloihin ja loput pyöräpaikoista tulee sijoittaa pihatasossa oleviin katoksiin. Kaikkien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Liike- ja toimistotilojen pyöräpaikoista vähintään 50% tulee sijoittaa katetussa tilassa. Kaikkien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

MUUT

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Fasadernas ljudisolering ska dimensioneras med hänsyn till järnvägstrafikens maximala ljudnivåer för att uppnå brusreferensvärden inomhus.

GÅRDSOMRÅDENA

Gården ska byggas och planteras som ett vistelseområde.

Ekonomibyggnader ska ha gröntak.

BIL- OCH CYKELPLATSER

Antalet bilplatser på tomten:
- affärs- och kontorsutrymmen, högst 1 bp/500 m²vy.

På gården får inte placeras bilplatser.

Minimiantalet cykelplatser som ska placeras på tomten är:
- studentbostäder 1 cp/30 m²vy
- affärs- och kontorsutrymmen 1 cp/50 m²vy
- för gästparkering ska anvisas cykelparkeringsplatser för bostäder minst 1 cp/1000 m²vy.

Av invånarnas cykelplatser ska 112 cp placeras inomhus och resten av cykelplatserna ska placeras i skärmtak på gårdsnivå. Alla cykelplatser ska vara ramlåsbara.

Minst 50 % av kontors och affärsutrymmenas cykelplatser ska placeras i utrymme med tak. Alla cykelplatser ska vara ramlåsbara.

ÖVRIG

På detta detaljplaneområde ska för kvartersområdet utarbetas en separat tomtindelning.



















KY-TALO

Pohjoinen Rautatiekatu 21, 00100 Helsinki

KIINTEISTÖN PERUSTIEDOT:

Kiinteistötunnus:	91-13-410-56
Kiinteistön omistaja:	Kauppakorkeakoulun Ylioppilaskunnan Asunto Oy
Y-tunnus:	0200230-9

RAKENNUKSEN LAAJUUSTIEDOT:

Kerrosala	8 284 kem ²
- opiskelija-asuminen	6 704 kem ²
- liiketilat	1 580 kem ²
Kokonaisala	9 687 brm ²
Tilavuus	34 000 m ³

AUTOPAIKAT:

Vaatimukset:	
- opiskelija-asuminen	0 ap
- toimistot ja liiketilat	max. 1 ap / 500 kem ²
Autopaikkojen tarve:	
1 580 kem ² / 500 kem ²	max. 4 ap
<u>Pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja.</u>	

POLKUPYÖRÄPAIKAT:

Vaatimukset:	
- opiskelija-asunnot	1 pp / 30 kem ²
- liike- ja toimistotilat	1 pp / 50 kem ²
- asuntojen vieraspysäköinti	1 pp / 1000 kem ²
Polkupyöräpaikkojen tarve:	
6 704 kem ² / 30 kem ²	224 pp
1 580 kem ² / 50 kem ²	32 pp
6 704 kem ² / 1000 kem ²	7 pp
<u>Tarve yhteensä:</u>	<u>263 pp</u>

Polkupyöräpaikat tontilla:

- ulkokatokset pihalla	128 pp
- kattamatta pihalla	23 pp
- kellarissa	112 pp
<u>Polkupyöräpaikat yhteensä:</u>	<u>263 pp</u>

Kaikki pyöräpaikat ovat runkolukittavia.

RAKENNUKSEN PALOLUOKKA: P1

Historiaa

KY-talo sijaitsee Etu-Töölön kaupunginosassa, Pohjoisen Rautatiekadun ja Fredrikinkadun kulmauksessa korttelin 410 tontilla 56. Kortteli on rakennettu 1920-luvulla, lukuun ottamatta Kauppakorkeakoulun Ylioppilaskunnan taloa, joka on valmistunut vuonna 1941. Tontilla 13 toimii hotelli. Muut korttelin tontit ovat asuinkäytössä.

Unelma Kauppakorkeakoulun Ylioppilaskunnan omasta talosta syntyi jo 1920-luvulla. Haave alkoi konkretisoitua 19.5.1939, jolloin tontin kauppakirja allekirjoitettiin. Rahoitusta oli kerätty vuosikymmenien aikana mm. keräystoiminnalla ja arpajaisilla sekä henkivakuutusten myynnillä, ja saatujen varojen turvin rakennustyöt pystyttiin aloittamaan välittömästi tonttikaupan jälkeen.

Rakennuksen suunnittelusta oli järjestetty alkuvuonna 1939 arkkitehtuurikutsukilpailu, jonka voittivat Toivo Paatela ja Seppo Hytönen ehdotuksellaan "Business". Voittaneessa ehdotuksessa kaikki KY:n omat tilat, kerhot ja oppilaskoti sijoituivat pihasiipeen. Lisäksi rakennukseen oli sijoitettu hotellihuoneita, konttoritiloja, ja asuinhuoneistoja. Tuomaristo katsoi julkisivujen olevan arvokkaat. Toteutukseen johtaneet rakennussuunnitelmat on allekirjoittanut Hytönen.

Peruskivi muurattiin 12.8.1939. Lupaavasti alkanut rakennushanke joutui kuitenkin pian vaikeuksiin pian II Maailmansodan syttymisen jälkeen syksyllä 1939. Raaka-ainepula vaivasi, ja pian myöskin työvoimapula osan rakentajista lähdettyä Talvisotaan rintamalle. Suunnitelmia karsittiin: mm. hotellihuoneet muutettiin asunnoiksi ja toinen kerhotila oppilaskodiksi. Lisäksi yhteistiloja karsittiin ja sisätilojen laatutasoa madallettiin.

Vaikeuksista huolimatta harjannostajaisia vietettiin 1.6.1940, ja ensimmäisiin asuntoihin muutettiin marraskuussa 1940. Oppilaskoti tehtiin valmiiksi talkoovoimin tammikuussa 1941, jolloin sinne pääsi muuttamaan 46 opiskelijaa 35 huoneeseen. Vuosikymmeniä kestänyt sitkeä usko yhteiseen päämäärään konkretisoitui, työ saatiin päätökseen ja rakennus vihittiin käyttöön 22.2.1941.

1940-luvun alussa opiskelijoiden oli vaikea saada asuntoa, ja vuokrat olivat kalliit. Oppilasasuntola perustettiin, jotta "siinä saisivat lahjakkaat ja varattomat Kauppakorkeakoulun opiskelijat mahdollisuuden saada huokean asunnon". Haluttiin rakentaa "todellinen ylioppilaskoti, jossa olisi lukukammionsa ja yhteinen seurustelutilansa".

Oppilaskotia laajennettiin ullakolle 30 huoneella vuonna 1947, jonka jälkeen se pystyi majoittamaan 72 opiskelijaa. Myöhemmin huoneiden määrää edelleen lisättiin niin, että syksyllä 1960 KY:n talossa asui 136 kauppatieteiden ylioppilasta.

KY-talon käyttötarkoituksen muutoslupa haettiin keväällä 1972, ja muutostyöt asuntolasta toimistoksi toteutettiin 1974-1976.

Nykyhetki ja tulevaisuus

Rakennus on tällä hetkellä toimisto- ja liiketiläkäytössä. Kellariin, ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sijoittuu ravintoloita ja vähäisessä määrin toimistotiloja. Kolmannesta kerroksesta ylimpään, seitsemänteen kerrokseen saakka on toimistoja. Talo on ravintoläkäytöstä johtuen ulkopuolelta rähjäinen ja epäsiisti. Romuluinen tila vaikeuttaa toimistotilojen vuokraamista, ja tästä syystä rakennus on jatkuvasti vajaakäytössä.

KY:n oma rakennuksen käyttö on loppumassa ja huomattava osa tiloista näin ollen jäämässä tyhjäksi. Kiinteistön omistaja haluaa palauttaa rakennuksen juurilleen ja muuttaa sen takaisin asumiskäyttöön. Rakennus on maamerkki ja aivan olennainen osa KY:n historiaa, eikä KY-säätiö näin ollen haluaisi myydä kiinteistöä. Käytännössä ainoa järkevä käyttötarkoitus omalle omistukselle on asumiskäyttö - muu, kuten toimistokäyttö edellyttäisi rakennuksen myyntiä.

Pääkaupunkiseudulla on jatkuva pula opiskelija-asunnoista, ja tätä vajuasta osaltaan tulisivat helpottamaan rakennukseen sijoitetut 159 asuntoa, joihin voi majoittua 169 asukasta. Keskusta-asunnot ovat haluttuja; esimerkiksi KY-säätiön Arkadiankatu 28:n asuntoihin on viiden vuoden jono.

Suunnitelma

Tässä viitesuunnitelmassa rakennus on palautettu opiskelija-asuintaloksi siten, että alimpiin kerroksiin sijoittuu kuitenkin toimitiloja.

KY-Säätiöllä on tavoitteena kunnostaa rakennuksesta 2020-luvun opiskelija-asuintalo, jossa on perustasoisia koteja sekä suuri määrä yhteistiloja. Yhteistilojen runsaalla määrällä halutaan paitsi kannustaa yhteisöllisyyteen, myös kunnioittaa ja noudattaa edellä kuvattua ylioppilastalon alkuperäistä ajatusta ylioppilaskodista, jossa on "lukukammionsa ja yhteinen seurustelutilansa".

Uusi kampusalue Otaniemessä tulee edesauttamaan opiskelijoiden ammatillisia ja uraan liittyviä kohtaamisia - startupit ja muu `pöhinä´ keskittyvät sinne, missä muutkin opiskelijat päivänsä viettävät. Tämän vuoksi niille ei ole varattu tiloja keskustan asuintaloon.

Ensimmäiseen kerrokseen ja kellariin sijoittuu liiketiloja, joista 1, 3 ja 4 on osoitettu ravintolakäyttöön. Liiketila 2 on opiskelijoiden juhlatila, kuten se on tälläkin hetkellä. Opiskelijat haluavat säilyttää keskustan juhlatilan, koska paikalla on historiallista arvoa, ja uuden rakentaminen Otaniemeen tulisi paljon kalliimmaksi.

Asunnot sijoittuvat 2.-7. kerroksiin. Toisen kerroksen korkea huonekorkeus mahdollistaa myös muutaman loft-henkisen, parvellisen asunnon rakentamisen. Asuntojen koko vaihtelee 16 m² yksiöistä 37 m² kaksioihin. Kaikki asunnot on varustettu kylpyhuoneella ja pienellä keittotilalla. Esteettömiä asuntoja on 9 kpl, ja ne on sijoitettu saavutettaviksi B-portaan hissiyhteyden kautta. Esteettömille asunnoille on varattu tavallista suuremmat irtaimistovarastot kellariin.

Suurin osa 2. kerroksesta on asukkaiden yhteisiä tiloja. Kuntoilutila, kerhohuoneet, elokuvasali, lukusali sekä keittiö suurine oleskelutiloihin vahvistavat yhteisöllisyyttä sekä luovat puitteet myös opiskeluun ja fyysisen kunnon kehittämiseen. Talopesulat 2. kerroksessa ja kellarissa helpottavat arkea.

Saunatilat rakennuksesta luonnollisesti myös löytyvät - ne on sijoitettu seitsemänteen kerrokseen, ja niistä on yhteys kattoterassille, josta avautuu komea kattomaisema keskustan kattojen ylle.

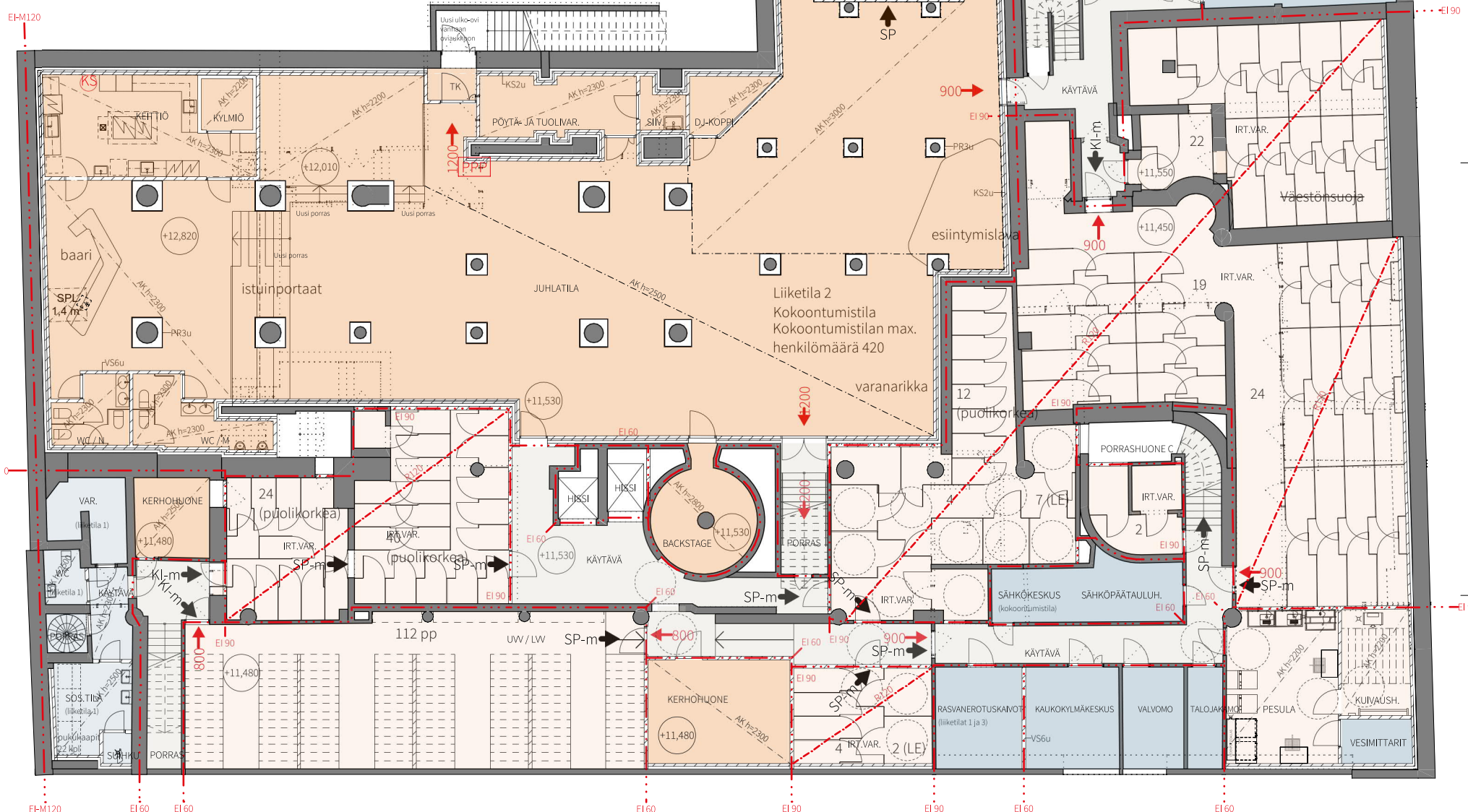
Asumista palvelevat tilat on sijoitettu pääosin kellariin. Siellä sijaitsevat irtamisto- ja ulkoiluvälinevarastot, mm. tilat 112 polkupyörälle. Pyöräkellariin on sekä porras- että hissiyhteys Pohjoisen Rautatiekadun puolelta. Pienet kerhohuoneet ovat nekin opiskelijoiden käytössä.

Kadunpuoleisiin julkisivuihin kohdistuu vähäisiä luvanvaraisia muutoksia: lähinnä katutasen ovi- ja ikkunamuutoksia, kattoterassin kaidemuutokset, uusi portti sekä valomainosmuutokset. Sisäpihan puolella mm. suurennetaan joitakin ikkuna-aukkoja sekä avataan uusia ikkuna- ja oviaukkoja. Julkisivujen korjauksessa pyritään harkituissa kohdissa palauttamaan rakennuksen alkuperäistä ilmettä. Tavoitteena on mm. purkaa nykyiset julkisivujen ohutrapatut peltikasetit ja rapata ulkoseinät uudelleen 3-kerrosrappauksella.

EI-M120

EI-M120

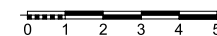
EI-M120

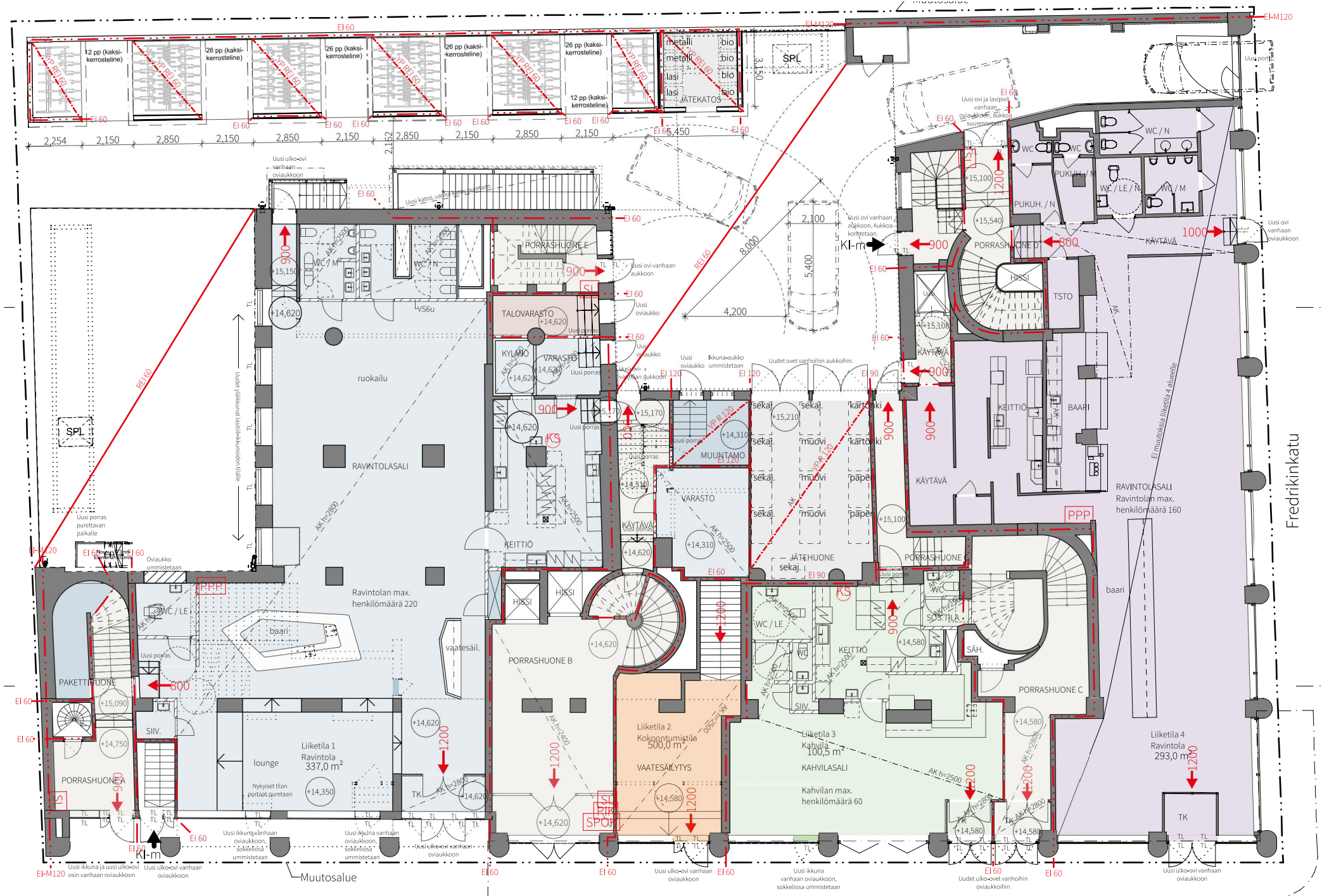


KY-talo
Pohjoinen Rautatiekatu 21
00100, Helsinki

Kellarikerros
1:200
28.2.2020

Jones Lang LaSalle Finland Oy
Keskuskatu 5B, 6kr, 00100 Helsinki
+358 20 761 9960 | www.jll.fi





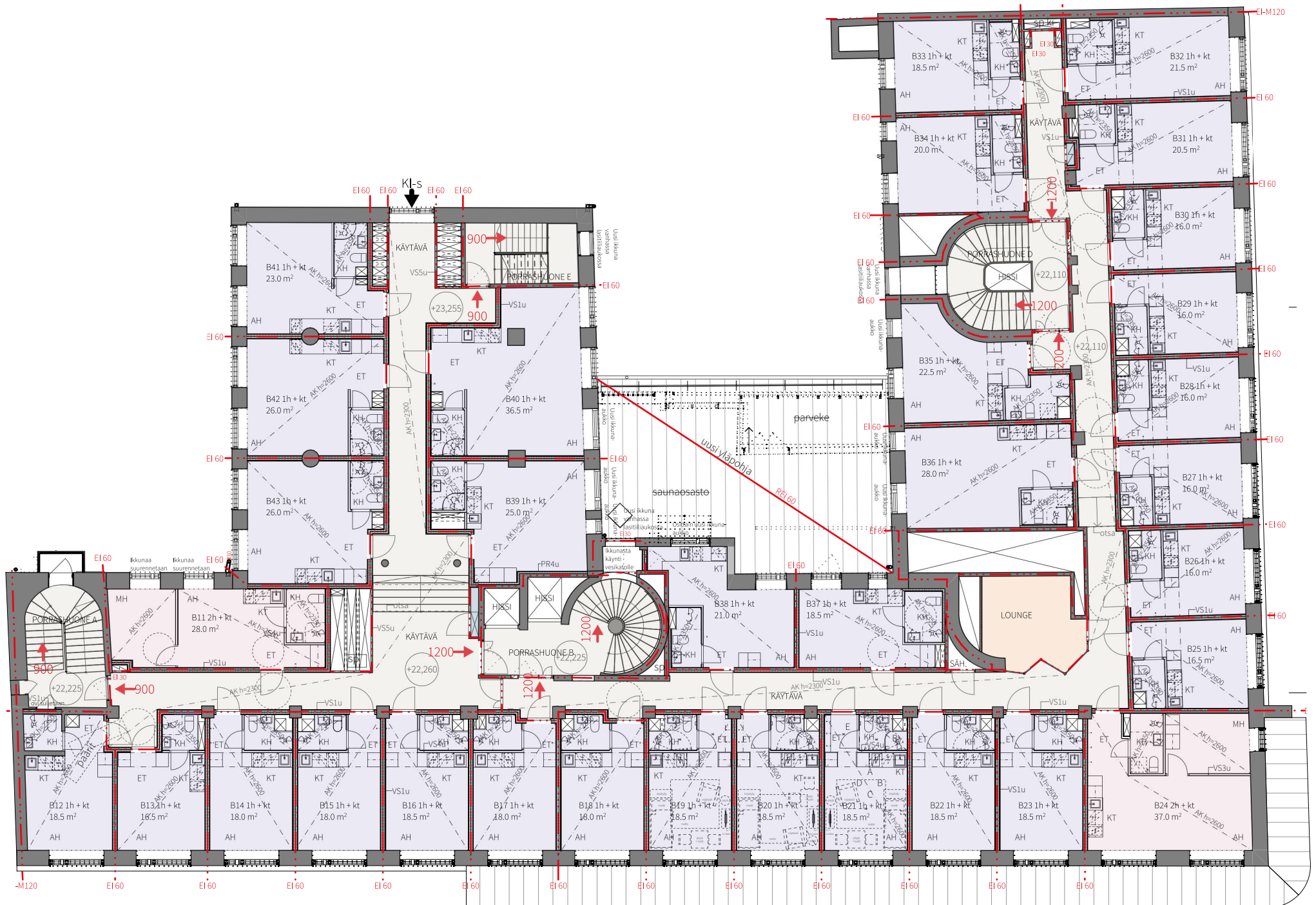
KY-talo
Pohjoinen Rautatiekatu 21
00100, Helsinki

1. kerros
1:200
28.2.2020

Jones Lang LaSalle Finland Oy
Keskuskatu 5B, 6kr, 00100 Helsinki
+358 20 761 9960 | www.jll.fi

0 1 2 3 4 5



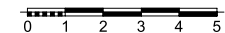




KY-talo
Pohjoinen Rautatiekatu 21
00100, Helsinki

4. kerros
1:200
28.2.2020

Jones Lang LaSalle Finland Oy
Keskuskatu 5B, 6krs, 00100 Helsinki
+358 20 761 9960 | www.jll.fi



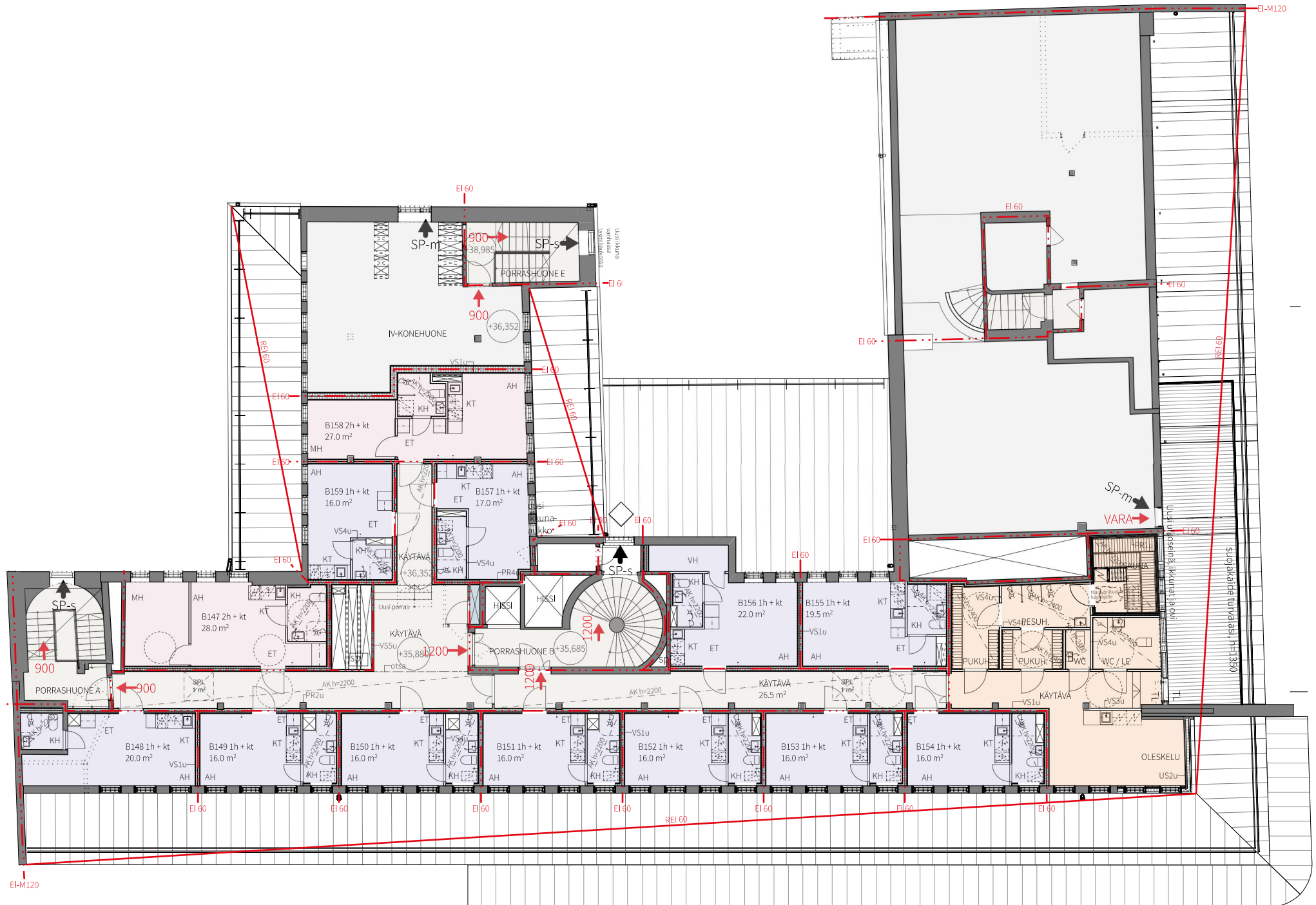


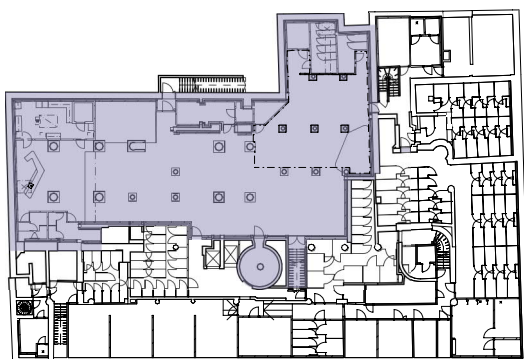
KY-talo
Pohjoinen Rautatiekatu 21
00100, Helsinki

5. kerros
1:200
28.2.2020

Jones Lang LaSalle Finland Oy
Keskuskatu 5B, 6krs, 00100 Helsinki
+358 20 761 9960 | www.jll.fi



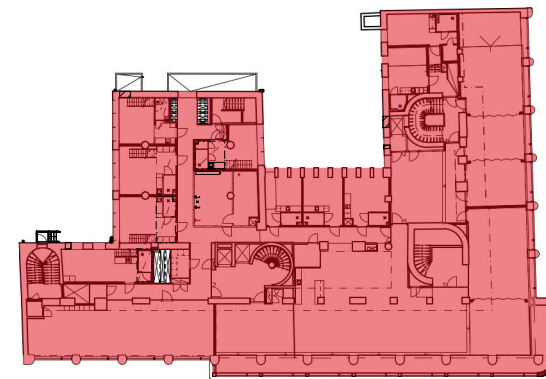




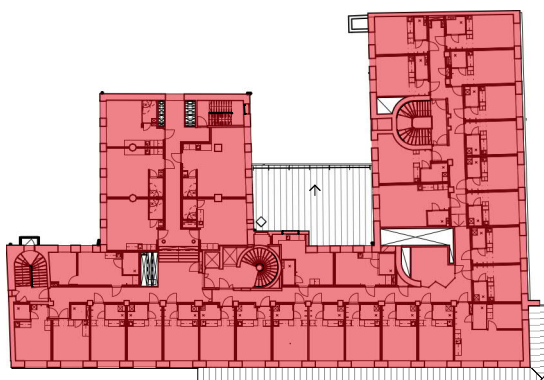
KELLARIKERROS



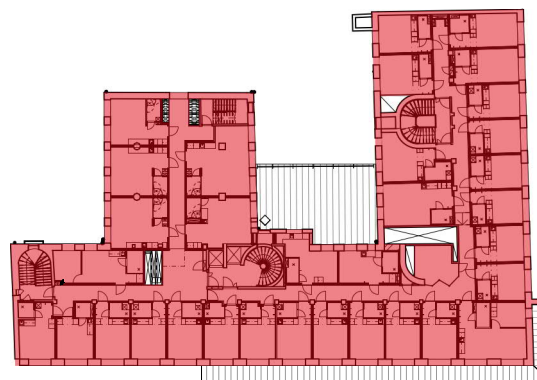
1. KERROS



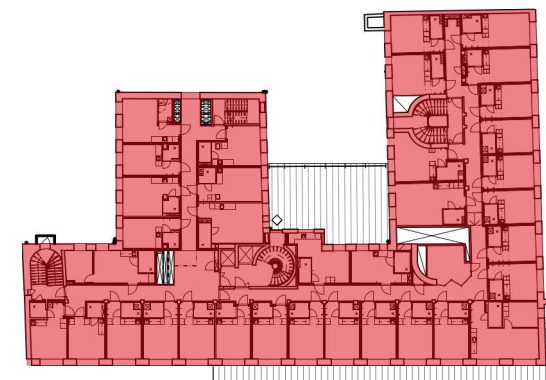
2. KERROS



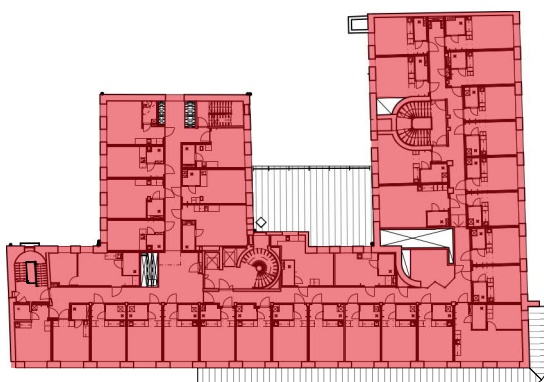
3. KERROS



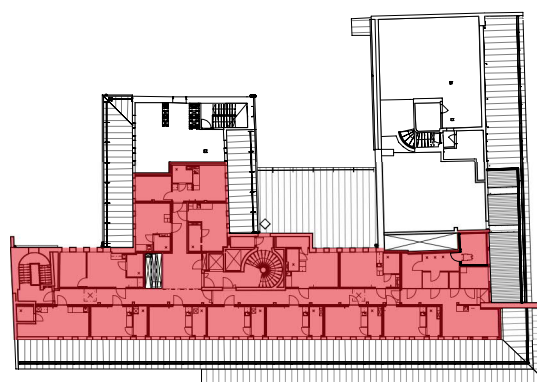
4. KERROS



5. KERROS



6. KERROS



7. KERROS

KERROSALAT:	Asuminen	Liiketilat
KELLARIKERROS	-	614,0 kem ²
1. KERROS	191,0 kem ²	966,0 kem ²
2. KERROS	1 301,0 kem ²	-
3. KERROS	1 172,0 kem ²	-
4. KERROS	1 172,0 kem ²	-
5. KERROS	1 172,0 kem ²	-
6. KERROS	1 172,0 kem ²	-
7. KERROS	524,0 kem ²	-
6 704,0 kem ²		1 580,0 kem ²

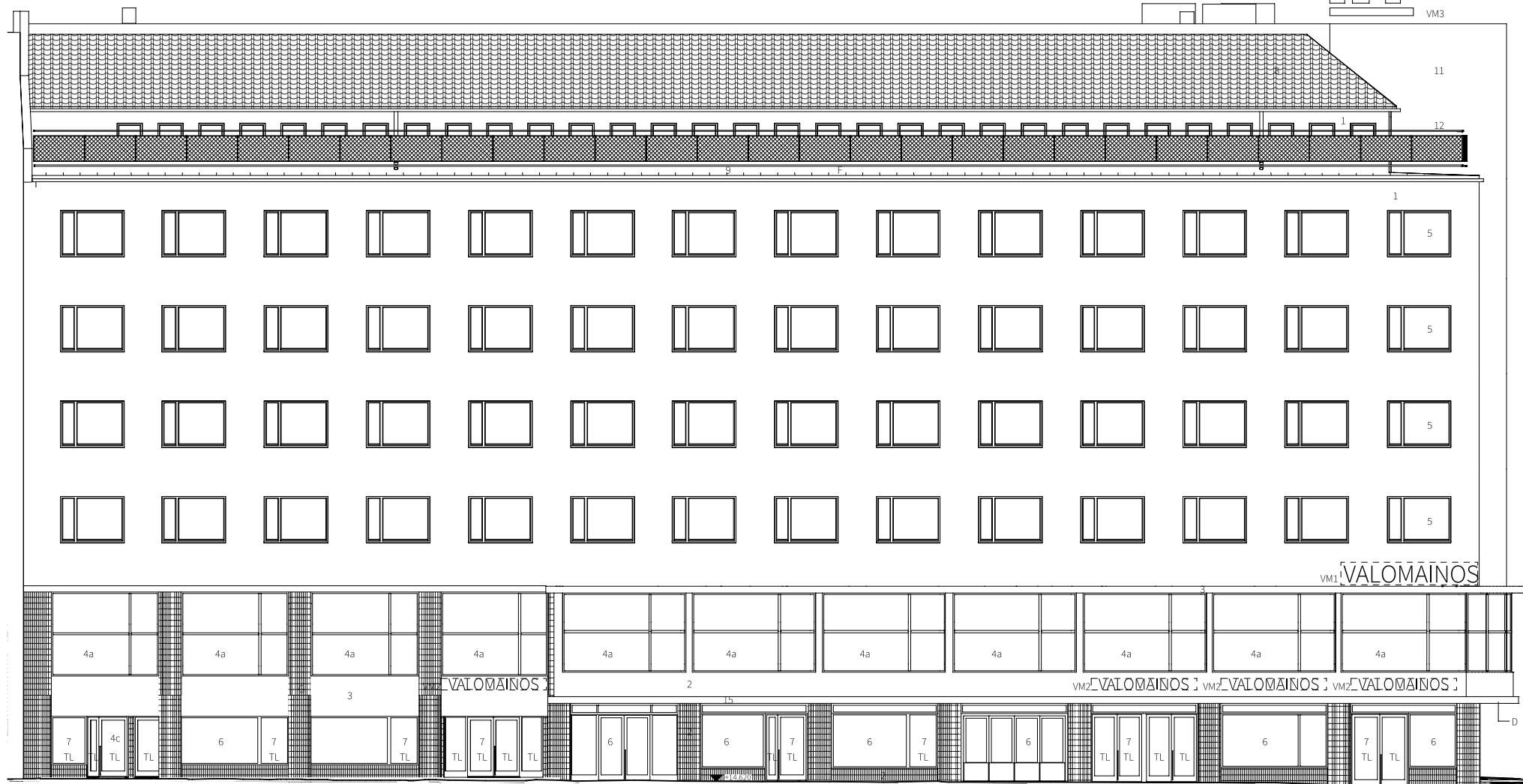
Kerrosala yhteensä: 8 284,0 kem²



KY-talo
Pohjoinen Rautatiekatu 21
00100, Helsinki

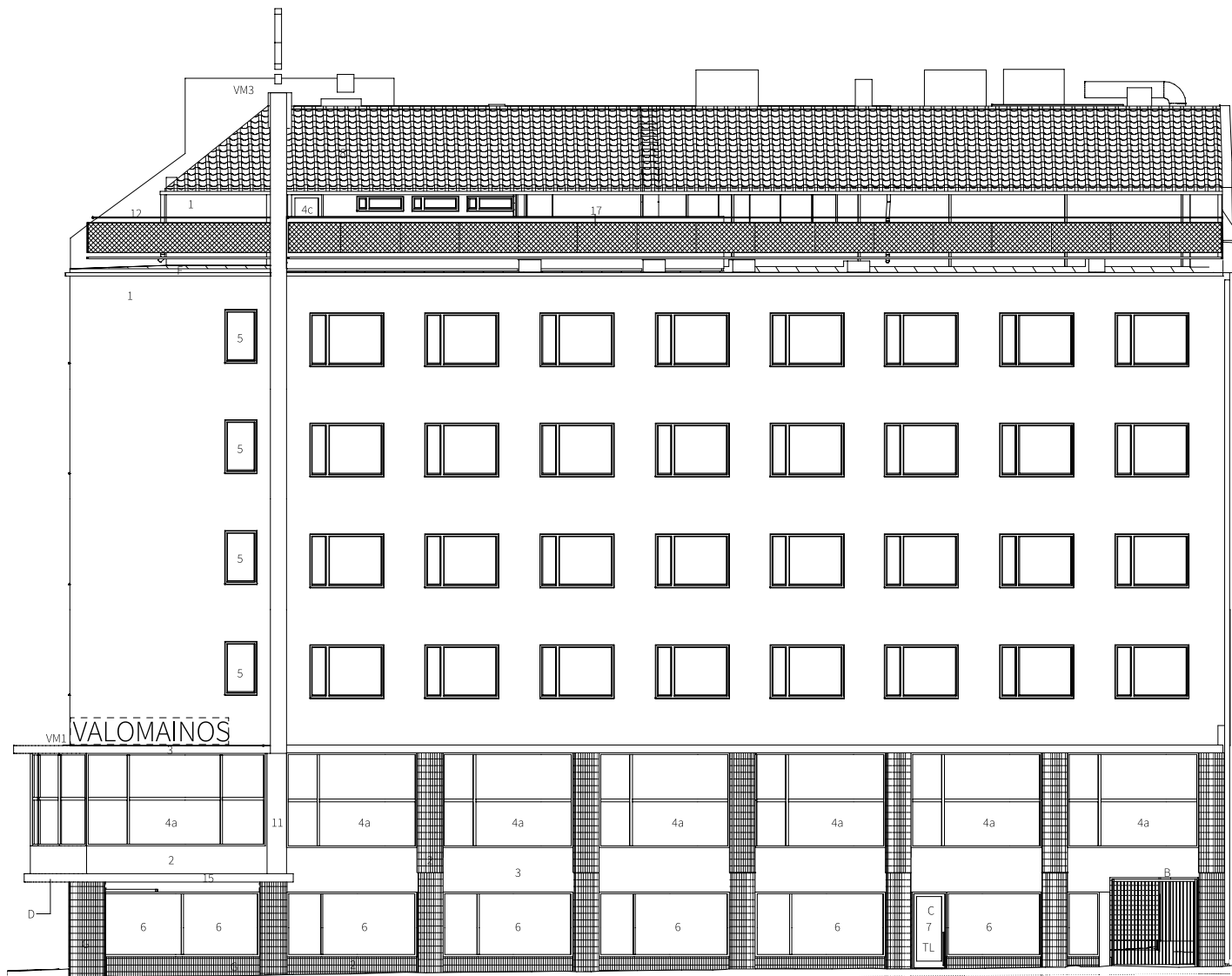
Kerrosalat
1:750
15.1.2020

Jones Lang LaSalle Finland Oy
Keskuskatu 5B, 6krs, 00100 Helsinki
+358 20 761 9960 | www.jll.fi



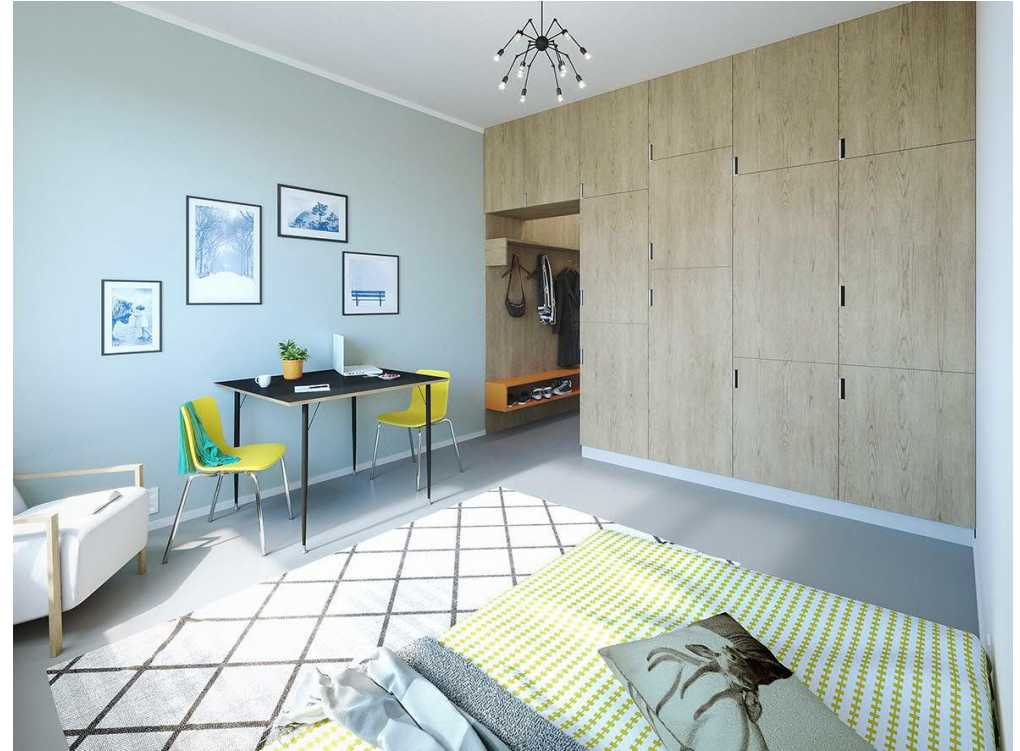
PÄÄASIAALLISET JULKISIVUMATERIAALIT

- | | |
|--|--|
| 1. Rappaus, uusi, valkoinen | 5. Puuikkuna, uusi, harmaanvihreä |
| 2. Vuolukivilaatta, uusi, vihertävänharmaa | 6. Metalli-ikkuna / -ovi, kunnostettava, keskiharmaa |
| 3. Kuparipelti, oleva, vihreä | 7. Metalli-ikkuna / -ovi, uusi, keskiharmaa |
| 4a. Puuikkuna, kunnostettava, mustanruskea | 8. Tiilikatto, oleva, tiilenpunainen |
| 4b. Puuikkuna / -ovi, kunnostettava, vaaleanharmaa | 9. Konesaumattu peltikatto, oleva, harmaanmusta |
| 4c. Puuovi, uusi, tummanharmaa | 10. Konesaumattu peltikatto, uusi, harmaanmusta |



PÄÄASIAALLISET JULKISIVUMATERIAALIT

1. Rappaus, uusi, valkoinen
2. Vuolukivilaatta, uusi, vihertävänharmaa
3. Kuparipelti, oleva, vihreä
- 4a. Puuikkuna, kunnostettava, mustanruskea
- 4b. Puuikkuna / -ovi, kunnostettava, vaaleanharmaa
- 4c. Puuovi, uusi, tummanharmaa
5. Puuikkuna, uusi, harmaanvihreä
6. Metalli-ikkuna / -ovi, kunnostettava, keskiharmaa
7. Metalli-ikkuna / -ovi, uusi, keskiharmaa
8. Tiilikatto, oleva, tiilenpunainen
9. Konesaumattu peltikatto, oleva, harmaanmusta
10. Konesaumattu peltikatto, uusi, harmaanmusta



KY-talo
Pohjoinen Rautatiekatu 21
00100, Helsinki

Näkymäkuvat, yhteistila ja yksiö
1:1.43, 1:1.52
28.2.2020

Jones Lang LaSalle Finland Oy
Keskuskatu 5B, 6krs, 00100 Helsinki
+358 20 761 9960 | www.jll.fi