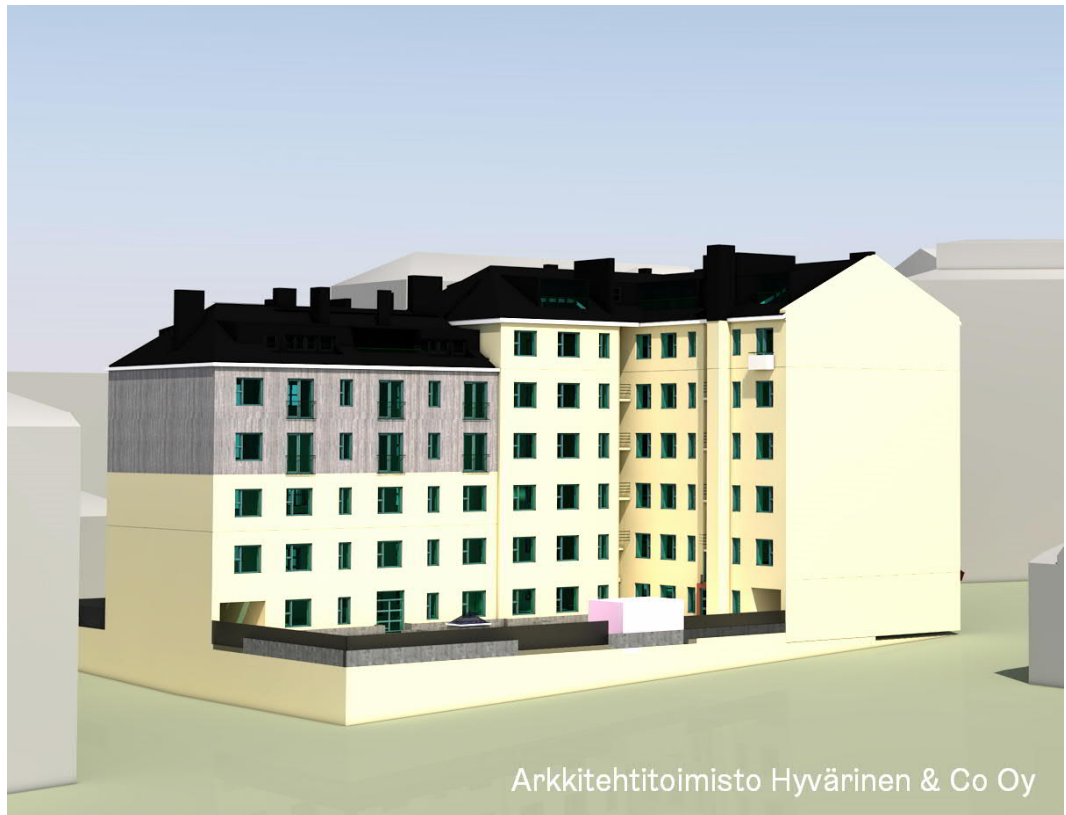


TOINEN LINJA 10

11. KALLIO KORTTELI 11302 TONTTI 9

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Arkkitehtitoimisto Hyvärinen & Co Oy

Asemakaavan selostus

Päivätty

Diaarinumero HEL 2021-001405

Hankennumero 3161_6

Asemakaavakartta nro 12716

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
11. kaupunginosan (Kallio)
korttelin 11302 tonttia 9

Kaavan nimi:
Toinen linja 10

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 20.4.2021
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 11.10.–9.11.2021
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Kalliossa osoitteessa Toinen linja 10.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa**Helsingin kaupunkiympäristön toimiala****Asemakaavoitus:**

Niko Latvakoski, suunnittelija
Perttu Pulkka, johtava arkkitehti

Liikenne- ja katusuunnittelu: Juha Väisänen, liikenneinsinööri

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija
Raila Hoivanen, diplomi-insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies

Asuntotuotanto: Jorma Tissari, rakennuttaja-arkkitehti

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Sanna Granbacka, tutkija

Muut viranomaistahot

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:

Roosa Silaste, alueinsinööri
Kati Siekkinen, palvelupäällikkö

Hakijataho

Helsingin kaupungin asunnot Oy

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Hyvärinen & Co Oy

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Varjostustutkielma
- 6 Pelastuskaavio

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Vuorovaikutusraportti

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuinkerrostalotonttia, joka sijaitsee Kalliossa osoitteessa Toinen linja 10. Tontilla on nykyisin 3–6-kerroksinen asuinkerrostalo. Kaavaratkaisu mahdollistaa täydennysrakentamisen tontilla siten, että olemassa olevan rakennuksen 3-kerroksista pihasiipeä korotetaan kahdella kerroksella ja 6-kerroksisen osan ullakolle rakennetaan asuntoja.

Tavoitteena on mahdollistaa asuntojen täydennysrakentaminen tontin pihasiipeen ja ullakoille sekä edistää rakennuksen esteettömyyden ja asumisviihtyvyyden toteutumista.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan asuntojen lisärakentamisen sovittaminen olemassa olevaan rakennukseen sekä rakennushistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Uutta asuntokerrosalaa asemakaavalla osoitetaan 2 665 k-m². Viitetsuunnitelman mukainen uusien asuntojen lukumäärä on noin 17. Rakennuksen katutason liiketilat osoitetaan asemakaavassa liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloiksi, joita tulee olla vähintään 80 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Kallion alueelle mahdollistetaan uusien vuokra-asuntojen rakentaminen. Lisärakentamisen kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat maltillisia, ja niiden voidaan katsoa tuovan lisäarvoa alueelle.

Helsingin kaupunki omistaa kaava-alueen tontin. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa uusi asuinrakentaminen tontin piha-siipeen ja ullakoille sekä edistää rakennuksen esteettömyyden ja asumisviihtyvyyden toteutumista.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään asuntotuotantoa ja tiivistetään kaupunkirakennetta keskustoissa. Kaavaratkaisu lisää eri elämäntilanteisiin soveltuvia kohtuuhintaisia asumisvaihtoehtoja. Kaavaratkaisu edistää asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaa sekä yleiskaavaa 2016.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 817 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin 11302/9 kerrosala kasvaa 2 745 k-m² ja on yhteensä 6 380 k-m². Voimassa olevassa asemakaavassa tontille osoitettu rakennusoikeus (3 635 k-m²) on pienempi kuin jo ennestään toteutunut kerrosala (5 201 k-m²). Kerrosalan kasvu toteutuneeseen kerrosalaan on 1 179 k-m².

Tontin tehokkuudeksi muodostuu $e_t=3,5$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue sijoittuu Kallion kaupunginosaan osoitteeseen Toinen linja 10. Tontilla sijaitsee Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) omistama vuonna 1939 valmistunut 3–6-kerroksinen asuinkerrostalo. Tontti on osa rakennushistoriallisesti arvokasta korttelia.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tontin pääkäyttötarkoitus säilyy asuinkerrostalojen korttelialueena (AK). Rakennusala muutetaan vastaamaan nykyisen rakennuksen muotoa. Pihasiiven suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi osoitetaan V. Rakennus osoitetaan VI-kerroksisen rakennusalan osalta suojeltavaksi merkinnällä sr-3. Kadunvarren ensimmäisen maantasokerroksen liike- ja toimitilat säilytetään rakennusalan osan merkinnällä ja rakennusoikeuden vähimmäisluvulla. Piha-kannen varastorakennukselle merkitään rakennusala. Kaava-alueen muut määräykset pääosin säilytetään ja uudistetaan vastaamaan nykyistä käytäntöä.

Liikenne

Lähtökohdat

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuinkerrostalotonttia, joka sijaitsee Kalliossa osoitteessa Toinen linja 10. Tontin kohdalla Toisen linjan liikennemääräksi on arvioitu 3 200 ajon./vrk. Toinen linja on luokiteltu tonttikaduksi.

Toista linjaa pitkin kulkee raitiolinja numero 9 Länsiterminaalin ja Linjojen välillä sekä bussilinja 23 Rautatientorin ja Ruskeasuon välillä ja bussilinja 502 Merihaan ja Leppävaaran välillä. Lisäksi lähimmälle metroasemalle Hakaniemeen on matkaa noin 450 metriä.

Toinen linja sijaitsee asukaspysäköintitunnusalueella I, missä on noin 3 013 asukaspysäköintitunnuspaikkaa ja myönnettyjä asukas- ja yrityspysäköintitunnuksia 3 385 kappaletta (tilanne 1.1.2020). Voimassa olevassa asemakaavassa (vahvistettu

24.7.1987) tontille on osoitettu 1 autopaikka/175 m² asuntokerrosalaa. Lisäksi tontille on osoitettu maanalainen autonsäilytystila, johon on saanut sijoittaa korttelin 11302 tonttien 7, 8, 9 ja 10 autopaikkoja.

Asemakaavan muutoksen kohteena oleva tontti sijaitsee kanta-kaupungissa alueella, jossa katujen varsilla on pääsääntöisesti molemmin puolin jalkakäytävät ja pyöräliikenne on ajoradalla.

Kaavaratkaisu

Asemakaavaamuutos ei vaikuta Toisen linjan liikenteellisiin ratkaisuihin, eikä merkittävästi liikennemääriin. Kiinteistön ajoyhteydet säilyvät ennallaan.

Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 15.12.2015) mukaan pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp/30 k-m² ja autopaikkoja vähintään 1 ap/150 k-m². Vieraspysäköinnille tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja asuintalon ulko-ovien läheisyydestä vähintään 1 pp/1000 k-m². Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa. Asukkaiden autopaikkamääriin voidaan tehdä laskentaohjeen sallimia vähennyksiä.

Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 28.2.2017) mukaan toimistoille ja muille liiketiloille tulee rakentaa autopaikkoja enintään 1 ap/250 k-m². Pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa toimistoille ja muille liiketiloille vähintään 1 pp/50 k-m² sekä vierailijoille 1 pp/1000 k-m². Lisäksi tulee rakentaa muille kuin toimistoille työntekijöiden pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp/3 työntekijää. Toimistoissa ja muissa työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Kaikkien kohteiden pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkolukituksen mahdollistavina.

Palvelut

Lähtökohdat

Tontti sijaitsee lähellä Kallion palveluita. Tontin välittömässä läheisyydessä sijaitsee mm. useita päiväkoteja. Ilolanpuiston ja Linnunlaulun virkistysalueet ovat hyvin saavutettavissa.

Kaavaratkaisu

Tontin nykyinen palvelutaso pyritään säilyttämään osoittamalla vähintään 80 k-m² kadunvarren tiloista liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloiksi.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Ekologinen kestävyys

Olemassa oleva asuinkerrostalo korotetaan kahdella kerroksella, jolloin kantakaupungin tontille saadaan lisää asuntoja ja asukkaita erinomaisten olemassa olevien joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen ääreen. Olemassa olevat kantavat rakenteet ja julkisivut säilytetään, jolla minimoidaan rakentamisen aikainen hiilipiikki. Tontille on mahdollista toteuttaa paikallista energiantuotantoa. Tontilla ei ole juurikaan kasvillisuutta eikä hulevesiä imeyttävää pintaa.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Suunnittelualueella sijaitseva rakennus on valmistunut vuonna 1939. Rakennuksen pääsuunnittelijana toimi Rudolf Lanste. Rakennus edustaa katujulkisivun osalta tiukkaa functionalismia, jossa on aukotus tasajaolla. Rakennusajankohta sijoittuu 1930-luvun asuntotuotantovaiheeseen, jolloin Kallion matala puutalovaltainen rakennuskanta alkoi muuttua kivisiksi umpikortteleiksi. Korttelin muut tontit jäivät kuitenkin Kallion aiemman rakennusvaiheen malliesimerkeiksi.

Kortteli kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen kohdeluetteloon, RKY - Eläintarhan huvilat ja yleishyödylliset laitokset.

Korttelin tontilla 11302/7 sijaitsee punatiilinen vuonna 1898 valmistunut Theodor Grandstedtin suunnittelema Sokeainkoulu. Nykyisin rakennuksessa on muun muassa kaupungin yritysneuvontapalveluja.

Tontilla 11302/8 sijaitsevat Signe Lagerborg-Steniuksen suunnittelemat vuosina 1897–1905 valmistuneet puurakennukset ovat toimineet lastenkotina, nykyisin päiväkotina.

Tontilla 11302/10 sijaitseva alkuaan venäläisen upseerin huvilana tunnettu tornitalo, jonka valmistumisvuosi on tuntematon, on historian saatossa toiminut yleishyödyllisten yhteisöjen ja sosiaalipalvelujen käytössä.

Kaavaratkaisu

Tontilla sijaitseva kerrostalo osoitetaan VI-kerroksisen rakennusalan osalta suojeltavaksi merkinnällä sr-3, kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennuksen osa, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa. Lisäksi kaavassa on määrätty,

että uudisosa tulee sovittaa julkisivumateriaalien ja värityksen osalta ympäröivän korttelin rakennuskantaan.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Liittyminen yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin tapahtuu olemassa olevien liittymien kautta.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Tontilla on olemassa olevat rakennukset, jotka on perustettu maan- ja kallionvaraisesti. Alueella kallion päällä olevan täyteroksen paksuus on 1–3 m. Täyterokos ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Kaavaratkaisu

Rakennusten korottamisesta johtuva perustusten muutostarve ja mahdolliset tarvittavat pohjarakennustyöt selvitetään hankkeen suunnittelun yhteydessä.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Toisen linjan liikenteestä aiheutuu kaava-alueelle melua. Kadun liikennemäärä on melko pieni, 3 000 ajoneuvoa vuorokaudessa ja nopeusrajoitus on 30 km/h. Kadun liikennemäärän ei arvioida kasvavan tulevaisuudessa. Kaava-alueelta ei ole tehty meluselvitystä. Liikennemäärän, nopeusrajoituksen ja Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 muiden vastaavien katuosuuksien tulosten perusteella kaava-alueella ei ole oletettavissa erityisiä meluhaasteita. Toisella linjalla on raitiovaunukiskot. Nykyiset raitiovaunulinjat eivät pääsääntöisesti hyödynnä tontin 11302/9 editse kulkevaa yhteyttä eikä tiedossa ole suunnitelmia raiteiden käyttöön otolle linjaliikenteeseen. Raitiovaunuliikenteen poikkeusreittien ja tilapäisten liikennejärjestelyjen vuoksi liikennöinti on mahdollista.

Kaavaratkaisu

Rakennuksen kadun puoleiselle julkisivulle on annettu kaavassa 30 dB äänitasoerovaatimus. Tällä on haluttu varmistaa tavanomainen uudisrakentamisen ääneneristävyys perustaso, jonka arvioidaan kohteessa riittävän. Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut

piha-alueet sijoittuvat tontin sisäosiin, jota kadun suuntainen rakennus suojaa katuliikenteen haitoilta.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Rakennusten korottamisen edellyttämiä rakenneteknisiä ratkaisuja tutkitaan hankkeen jatkosuunnittelun yhteydessä.

Uusien asuntojen palotekniset ratkaisut, kuten asuntojen hätäpoistuminen tutkitaan hankkeen jatkosuunnittelun yhteydessä. Ulakkoasunnoista tulee järjestää omaehtoinen pelastautuminen. Uusien asuntojen varatien saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi. Pelastusteiden jatkaminen sisäpihoille on mahdollista liitteenä olevassa viitteellisessä pelastuskaaviossa esitetyissä kohdissa.

Vaikutukset

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Hankkeen vaikutukset liikenteeseen ovat vähäiset. Asukasmäärän lisäys on arviolta noin 30 henkilöä. Tontille ei rakenneta lisää autopaikkoja ja kaavaratkaisun aiheuttama liikenteen lisäys alueen katuverkkoon on vähäinen.

Tontin huoltoajo toteutetaan todennäköisesti pääsääntöisesti tontin ajoyhteyksien kautta tontin sisällä.

Kokonaisuudessaan kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Työnaikaisilla liikenteen poikkeusjärjestelyillä voi olla tilapäisiä vaikutuksia alueen liikenteeseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Hanke sijoittuu kortteliin, jossa kaikkien muiden tonttien rakennukset on suojeltu merkinnällä sr-1. Kortteli kuuluu osana RKY-alueeseen Eläintarhan huvilat ja yleishyödylliset rakennukset. Asuinkerrostalon lisärakentamisen vaikutuksia korttelin kaupunkikuvaan on tutkittu laajasti. Lisärakentaminen kohdistuu pääosin piharakennukseen, eikä hankkeella ole merkittäviä kaupunkikuvallisia vaikutuksia korttelialueen ulkopuolelle.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

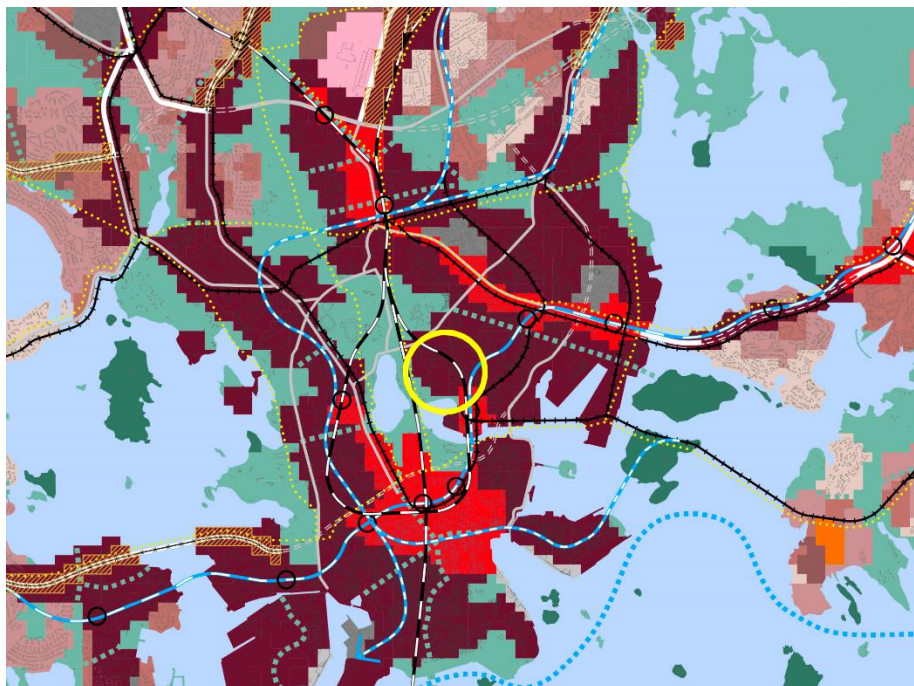
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Suojelukohteet.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

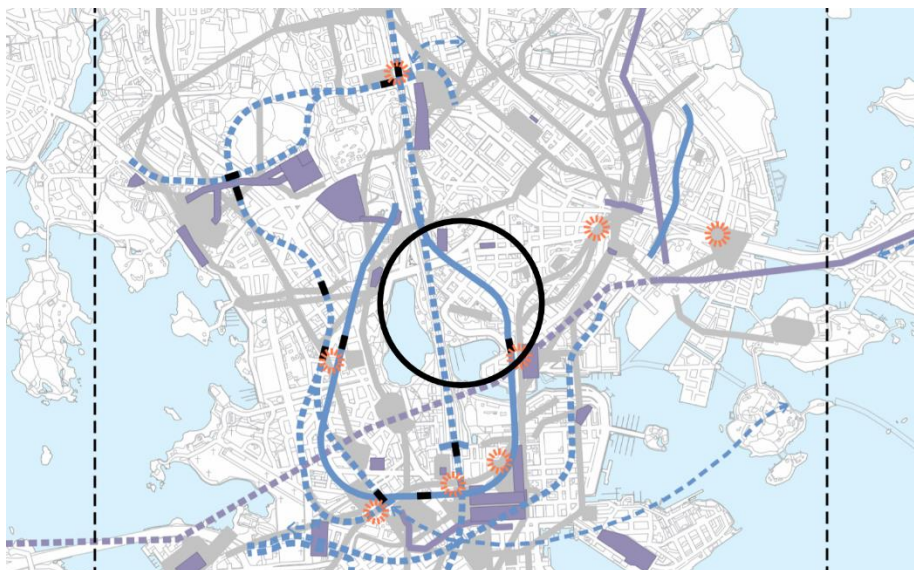
Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on kantakaupungin keskusta-alue C2, 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. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



Kuva 2. Ote yleiskaavasta 2016.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alue kuuluu keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealueeseen. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

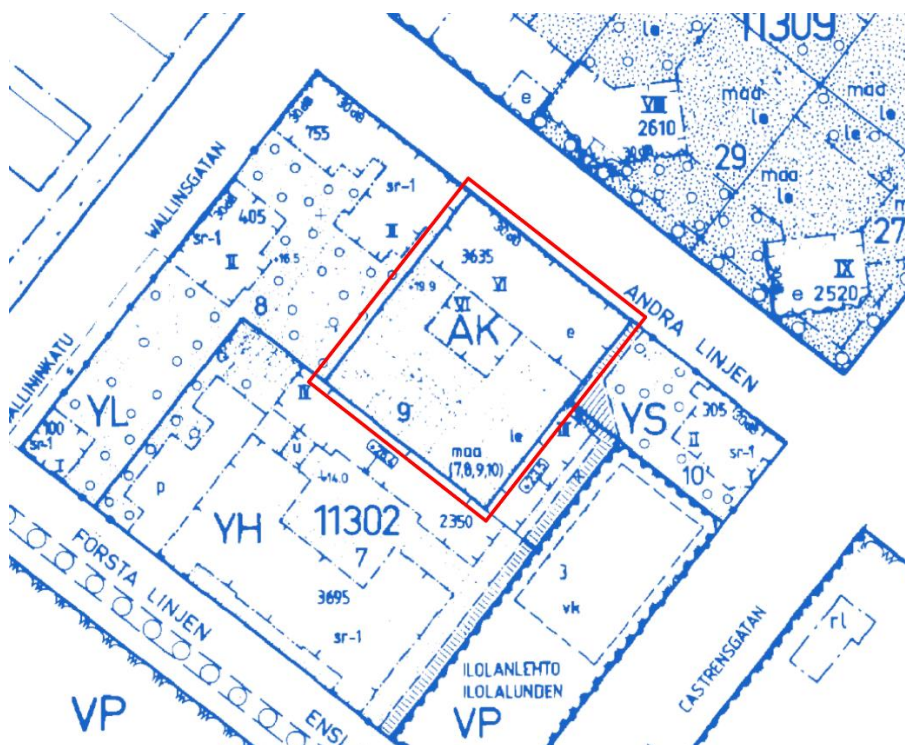


Kuva 3. Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 9276 (tullut voimaan vuonna 1987). Sen mukaan tontti 11302/9 on asuinkerrostalojen korttelialuetta, jonka suurin sallittu kerrosluku on VI. Rakennusoikeutta on osoitettu rakennettua kerrosalaa huomattavasti vähemmän, ja rakennusala on pihasiiven kaakkoispäädyn (D-portaan) osalta jätetty todellista rakennusta pienemmäksi. Ratkaisulla on haluttu tehdä rakennuksen purkaminen ja uudisrakentaminen epädulliseksi.

Rakennukseen ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen on osoitettu liike-, toimisto-, julkisia palveluja- ja niihin verrattavia tiloja (e), joiden rakennusoikeutta ei ole ilmaistu lukuna. Tontin muu ala on osoitettu maanalaiseksi autonsäilytystilaksi, jonka kansi on varattu istutettavaksi leikki- ja oleskelualueeksi. Toisen linjan raitiovaunukiskoja vuoksi katujulkisivulle on osoitettu ääneristävyyttä osoittava määräys (30 dB).



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta. Korkeuslukemat ovat eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

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

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tontin 11302/9, ja se on vuokrattu Helsingin kaupungin asunnot Oy:lle, joka omistaa tontilla sijaitsevan rakennuksen.

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 2021 tontin vuokralaisen hake-
muksesta.

Viranomaisyhteistyö

Kaavaratkaisun valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä kau-
punkiympäristön toimialan eri tahojen lisäksi seuraavien viran-
omaistahojen kanssa:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan ELY-keskus
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- sosiaali- ja terveystoimiala

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/kaupun-
kiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupun-
kiymparisto/fi).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli
nähtävillä 20.4.–10.5.2021 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Sörnäistenkatu 1
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta
sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat jätetilojen käyttökapasitee-
tin riittävyys sekä rakennuspaikan ja ympäröivien tonttien kau-
punkikuva- ja suojeluarvoihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on
otettu huomioon kaavatyössä rakennussuojelumerkinnällä sekä
uudisosan julkisivumateriaalia ja väritystä koskevin kaavamäärä-
yksin.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmiste-
luaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
-

- kaupunginmuseo.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kattoterassin ja muun lasituksen vaikutukseen linnuille sekä uudisrakennusosan kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin, viereiselle päiväkotitontille aiheutuvaan varjostukseen, maaperän rakennettavuuteen, vaihtoehtoiseen tapaan lisätä asuntoja sekä lisärakentamisen tuottamaan asukasmäärän vähiin kasvuun suhteessa haittoihin. Mielipiteissä esitetyillä asioilla ei ole ollut vaikutusta asemakaavaehdotuksen sisältöön.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 11.10.2021

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	13.04.2021
Kaavan nimi	Toinen linja 10		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		09112716
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1817	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]0,1817		

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	0,1817	100,0	6380	3,51	0,0000	2745
A yhteensä	0,1817	100,0	6380	3,51	0,0000	2745
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,0745	41,0	0	0,0745	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteens	0,1817	100,0	6380	3,51	0,0000	2745
A yhteens	0,1817	100,0	6380	3,51	0,0000	2745
AK	0,1817	100,0	6380	3,51	0,0000	2745
P yhteens						
Y yhteens						
C yhteens						
K yhteens						
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	0,0745	41,0	0	0,0745	0
map	0,0745	100,0	0	0,0745	0

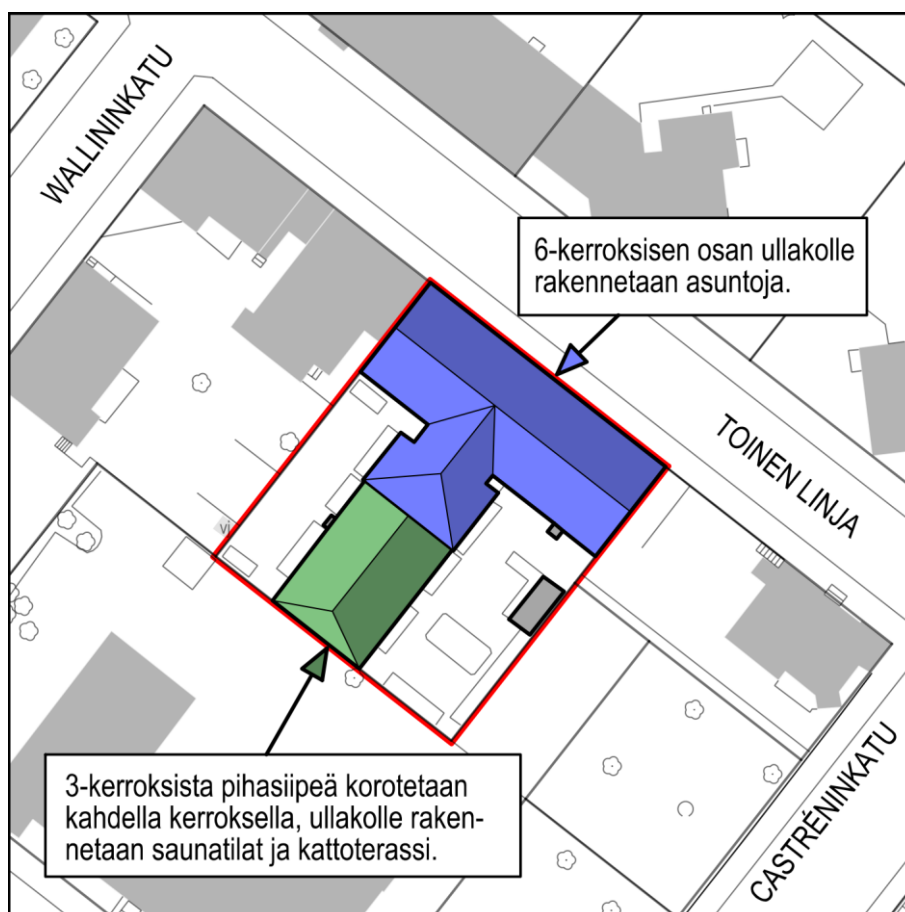
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Toinen linja 10, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 7.4.2021

Diaarinumero HEL 2021-001405
Hankenumero 3161_6
Oas 1530-00/21

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuinkerrostalotonttia, joka sijaitsee Kalliossa osoitteessa Toinen linja 10 tontilla 11302/9. Tontilla on nykyisin 3–6-kerroksinen asuinkerrostalo. Kaavaratkaisu mahdollistaa täydennysrakentamisen tontilla siten, että olemassa olevan rakennuksen 3-kerroksista pihasiipeä korotetaan kahdella kerroksella ja sen ullakolle rakennetaan saunatilat ja kattoterassi. Rakennuksen Toisen linjan varrella olevan 6-kerroksisen osan ullakolle rakennetaan asuntoja.

Tavoitteena on mahdollistaa asuntojen täydennysrakentaminen tontin pihasiipeen ja ullakoille sekä edistää rakennuksen esteettömyyden ja asumisviihtyvyyden toteutumista.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan asuntojen lisärakentamisen sovittaminen olemassa olevaan rakennukseen sekä rakennushistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (selostusluonnos, julkisivupiirustukset) on esillä 20.4.–10.5.2021 verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan poikkeustilanteen aikana asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 10.5.2021**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700, verkko-osoite: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/kirjaamo>) 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
 - Kallio-Seura ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - Invalidiliitto ry
 - Kynnys ry
 - Niemikotisäätiö
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa 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

Helsingin kaupunki omistaa tontin 11302/9. Kaavoitus on tullut vi-
reille Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) hakemuksesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa (v. 1987) alue on merkitty
asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty kantakaupungin
alueeksi (C2), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asu-
misen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puis-
tojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alu-
eena.

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun
kulttuuriympäristön alueelle. Tontti on osa korttelia 11302, joka on
merkitty Museoviraston RKY 2009 -kohdeluetteluun *Eläintarhan
huvilat ja yleishyödylliset laitokset*. Korttelin muut rakennukset on
suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1.

Suunnittelualuetta koskeva rakennuskielto:

- Alueella on voimassa rakennuskielto 12691, joka kohdistuu rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloihin ja niiden muuttamiseen asuinkäyttöön.

Tontilla sijaitsee nykyisin Helsingin kaupungin asunnot Oy:n (Heka) omistama vuonna 1939 valmistunut 3–6-kerroksinen asuinkerrostalo.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Niko Latvakoski, suunnittelija, p. (09) 310 37020,
niko.latvakoski@hel.fi

Liikenne

Juha Väisänen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 26659
juha.vaisanen@hel.fi

Rakennussuojelu

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



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (<https://www.hel.fi/suunnitelmavahti>) sekä sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp).

Helsingissä 7.4.2021

Janne Prokkola
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin haltijan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 20.4.–10.5.2021
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

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



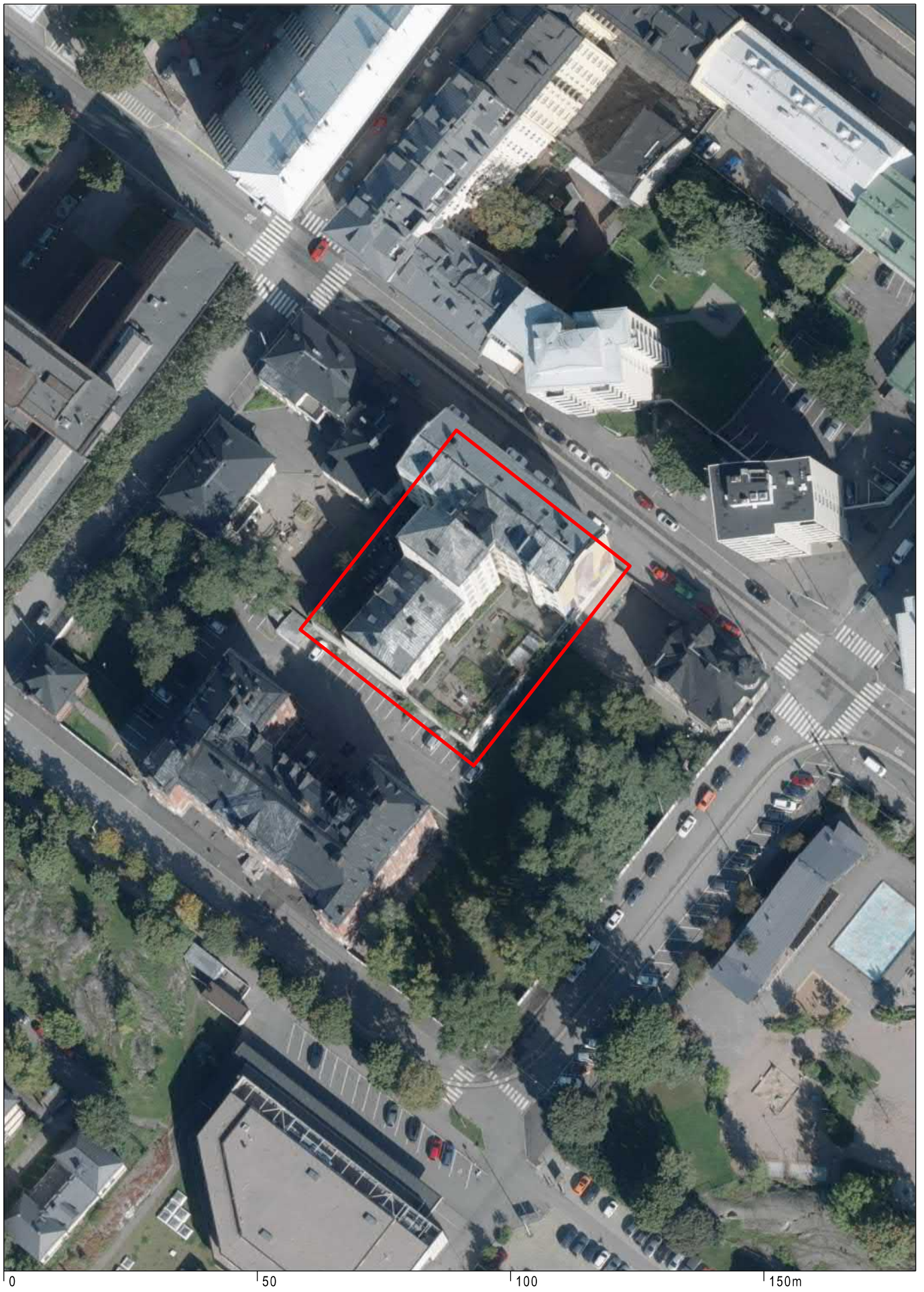
Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
 - kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta syksyllä 2021
 - 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
 - hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
 - kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.
-



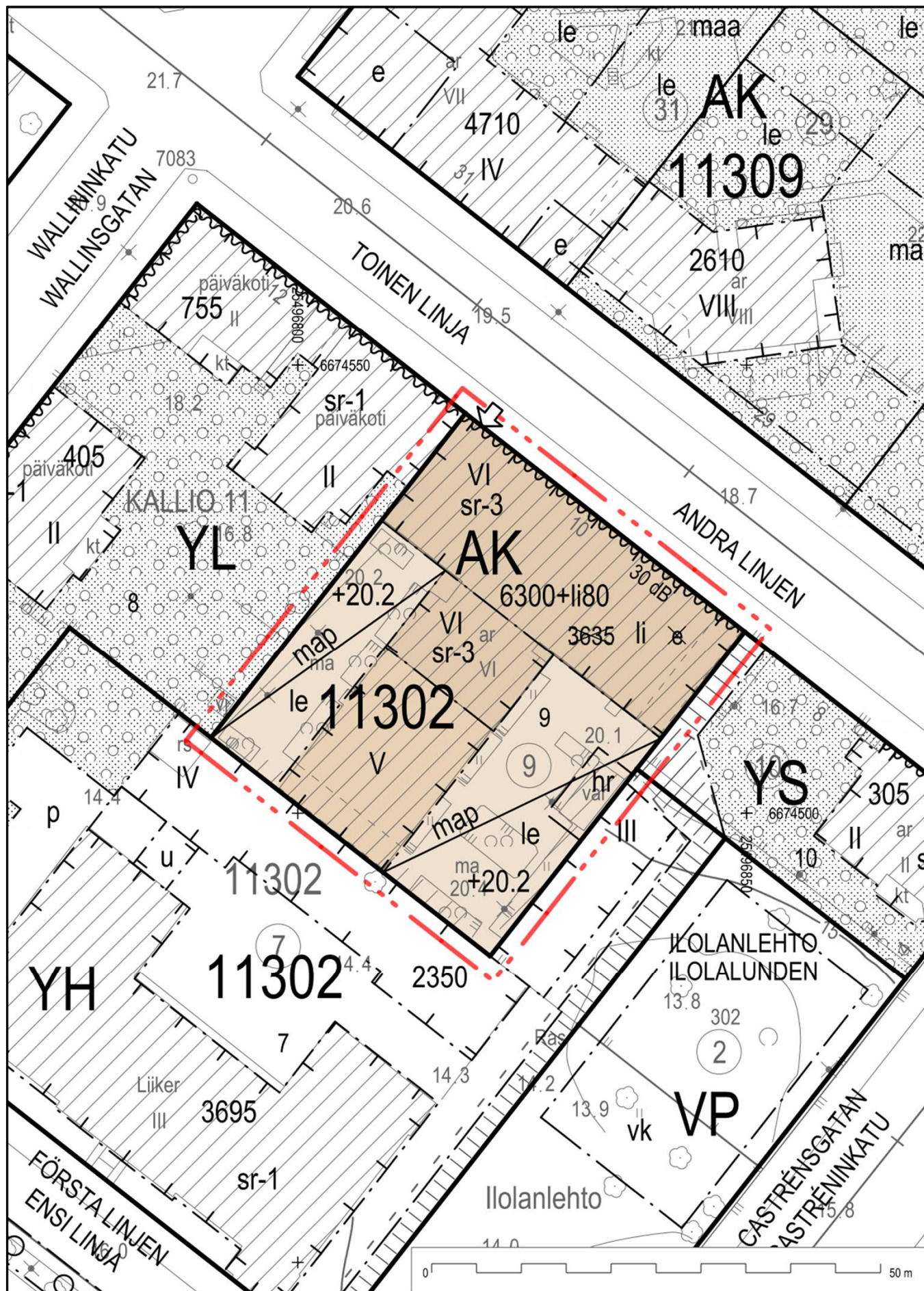
Sijaintikartta
Kallio, Toinen linja 10

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



Ilmakuva
Kallio, Toinen linja 10

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö



Asemakaavakartta (A4-koossa)
Kallio, Toinen linja 10

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

11302

Korttelin numero.

9

Ohjeellisen tontin numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

6300+ii80

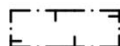
Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennus-oikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.

V

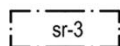
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+20.2

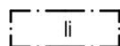
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



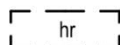
Rakennusala.



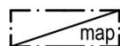
Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennuksen osa, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.



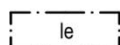
Liike-, toimisto-, työ- ja palvelutilan rakennusala. Ensimmäisen kerroksen kadunpuoleiset tilat tulee osoittaa tähän käyttöön.



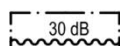
Huoltorakennuksen rakennusala, sijainti ohjeellinen.



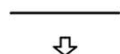
Maanalainen pysäköintitila.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.



Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.

Ullakolle saa rakentaa asuntoja ja sauna- ja muita yhteisiä tiloja rakennuksen asukkaita varten kerrosluvun estämättä.

Ullakkoasunnoista tulee järjestää omaehtoinen pelastuminen.

Uusien asuntojen varatien saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Kadunvarsirakennuksen porrashuoneesta on oltava suora yhteys sekä kadulle että pihalle.

Maanalaisen pysäköintitilan kattotaso tulee rakentaa ja istuttaa oleskelualueeksi.

Uudisosa tulee sovittaa julkisivumateriaalien ja väriyksen osalta ympäröivän korttelin rakennuskantaan.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

Autopaikkojen määrät ovat:

- Asunnot vähintään 1 ap/150 k-m²
- Toimistot enintään 1 ap/250 k-m²
- Liiketilat enintään 1 ap/250 k-m²

Mahdolliset vähennykset autopaikkamääristä lasketaan kaupungin voimassa olevien autopaikkojen laskenta-ohjeiden mukaisesti.

Tontille 11302/9 saadaan sijoittaa myös muiden korttelin tonttien autopaikkoja.

Pihakannen tasolle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

- Asunnot pp/30 k-m²
- Liiketilat 1 pp/50 k-m²
- Toimistot 1 pp/50 k-m²
- Kaikki työpaikat (pois lukien toimistot) 1 pp/3 työntekijää
- Asuntojen vieraspysäköintiä varten 1 pp/1000 k-m², jotka tulee rakentaa sisäänkäyntien läheisyyteen
- Toimistojen ja liiketilojen vieraspysäköintiä varten 1 pp/1000 k-m²

Toimistoissa ja muissa työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa.

Kaikki pyöräpaikat suositellaan rakennettaviksi runkolukituksen mahdollistavina.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Kahdella kerroksella korotettava uudelleen rakennettava D-porras
Ulkokalle saunaosasto

kadunpuoleiset "puolilympyriä"
kattolyhdyt ja hormistoja poistettu
1986 saneerausessa

42010

Uudet kattolyhdyt

Uudet kattolyhdyt

Kattolyhydyt valokuvien pinta-ala 240,8m²

Uusi iv-pippu

suurkylpyhuone

Uusi sisätila

±0.000

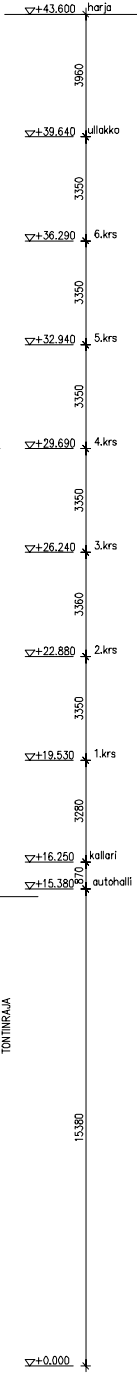
Julkisivu Wallininkadun suuntaan

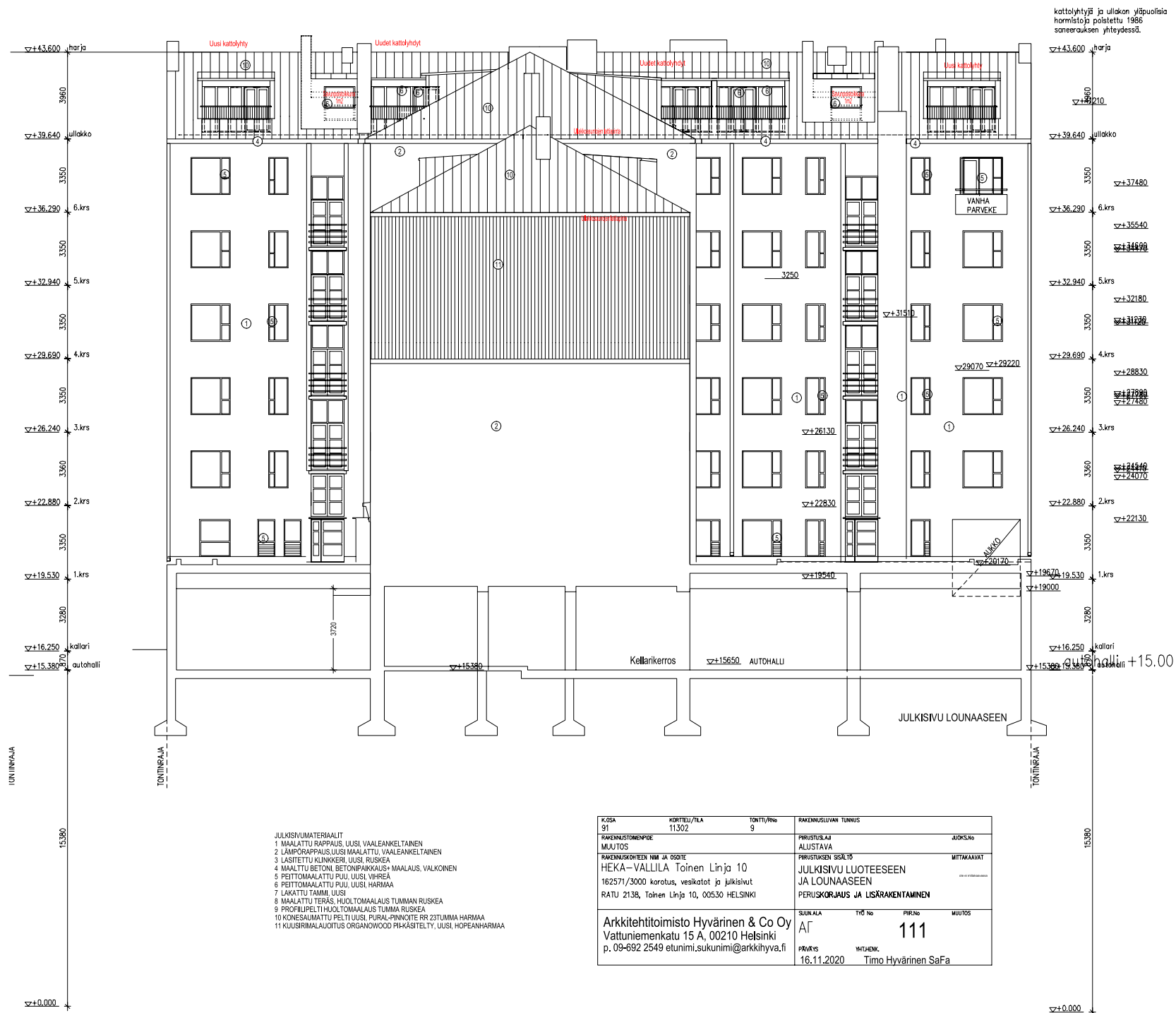
JULKISIVU LUOTEESEEN

TONINKAJA

- JULKISIVUMATERIAALIT
- 1 MAALATTU RAPPAAUS, UUSI, VAALEANKELTAINEN
 - 2 LAMPORAPPAAUS, UUSI, MAALATTU, VAILEANKELTAINEN
 - 3 LASITETTU KLINKKERI, UUSI, RUSKEA
 - 4 MAALATTU BETONI, BETONIPARKKAUS+ MAALAUUS, VALKOINEN
 - 5 PEITTOAALATTU PUU, UUSI, VIREÄ
 - 6 PEITTOAALATTU PUU, UUSI, HARMAA
 - 7 LAKATTU TAMMI, UUSI
 - 8 MAALATTU TERAS, HUOLTOMAALAUUS TUMMAN RUSKEA
 - 9 PROFILIBELTI HUOLTOMAALAUUS TUMMA RUSKEA
 - 10 KONESAUMATTU PELTI UUSI, PURAL-PINNOITE RR 23TUMMA HARMAA
 - 11 KUUSIRIMALAUUTUS ORGANOWOOD PI-KÄSITELTY, UUSI, HOPEANHARMMA

KOSA 91	KORTTELI/ALA 11302	TONIT/RA 9	RAKENUSLUVAN TUNNUS
RAKENUSTOMENPIDE MUUTOS	PIKUSTUSLAI ALUSTAVA	JUOKS.No	
RAKENUSKOHTIEN NIMI JA OSIO HEKA – VÄLLILÄ Toinen Linja 10	PIKUSTUKSEN SEKAIS JULKISIVU LUOTEESEEN JA LOUNAASEEN	MITTAAVAAT	
162571/3000 korotus, vesikatot ja julkisivut	PERUSKORJAUS JA LISÄRAKENTAMINEN		
RATU 2138, Toinen Linja 10, 00530 HELSINKI			
Arkkitehtitoimisto Hyvärinen & Co Oy Vattuniemenkatu 15 A, 00210 Helsinki p. 09-692 2549 etunimi.sukunimi@arkkihyva.fi	SUUNNITTELIJA AT	PIK.No 111	MUUTOS
	PÄIVÄYS 16.11.2020	MITTAAVA Timo Hyvärinen SaFa	



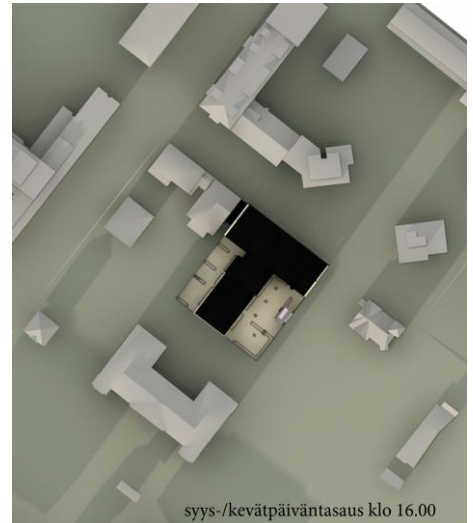


Varjostustutkielma

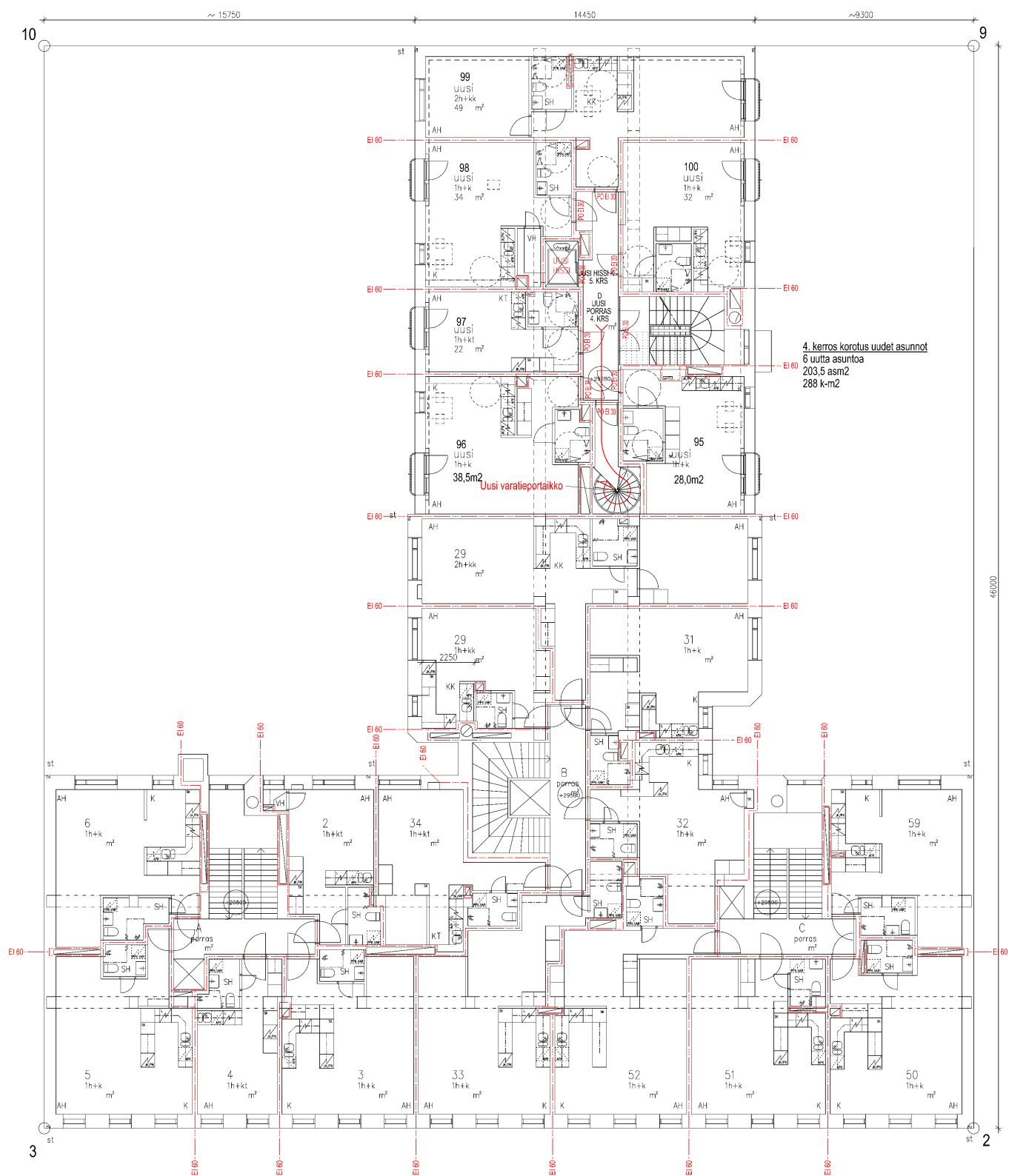
Toinen linja 10

Hankenro 3161_6 HEL 2021-001405

Tekijä: Arkkitehtitoimisto Hyvärinen & Co



4. KERROS



1. KERROS MAANTASO - PIHAKANSI

