

## Kulmavuorenkatu 4

10. Sörnäinen, Vilhonvuori

### ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS





## Asemakaavan selostus

Päivätty  
Diaarinumero HEL 2018-008332  
Hankennumero 2483\_3  
Asemakaavakartta nro 12647

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

Asemakaavan muutos koskee:  
Helsingin kaupungin  
10. kaupunginosan (Sörnäinen, Vilhonvuori)  
kortteli 285, tontti 4

Kaavan nimi:  
Kulmavuorenkatu 4

Laatija:  
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 19.02.2019  
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 4.2.–5.3.2021  
Kaupunkiympäristölautakunta:  
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto  
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Sörnäisten kaupunginosassa, Vilhonvuoren osa-alueella osoitteessa Kulmavuorenkatu 4.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.



## **Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa**

### **Helsingin kaupunkiympäristön toimiala**

#### **Asemakaavoitus:**

Juuso Ala-Outinen, suunnittelija

Janne Prokkola, yksikön päällikkö

**Kaavapiirtäminen:** Annikki Vartiainen, suunnitteluavustaja

**Liikenne- ja katusuunnittelu:** Juha Väisänen, liikenneinsinööri

**Rakennussuojelu:** Sakari Mentu, arkkitehti

**Teknistaloudelliset asiat:** Mikko Juvonen, tiimipäällikkö

### **Hakijataho**

Asunto Oy Kulmavuorenkatu 4

### **Hankesuunnittelu**

Arkkitehtitoimisto Iiro Mikkola

---

## Sisällysluettelo

|                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tiivistelmä .....                                                                      | 6  |
| Asemakaavan kuvaus .....                                                               | 6  |
| Tavoitteet .....                                                                       | 6  |
| Mitoitus .....                                                                         | 6  |
| Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet .....                                       | 7  |
| Liikenne .....                                                                         | 8  |
| Palvelut .....                                                                         | 9  |
| Esteettömyys .....                                                                     | 9  |
| Luonnonympäristö .....                                                                 | 9  |
| Suojelukohteet .....                                                                   | 9  |
| Yhdyskuntatekninen huolto .....                                                        | 9  |
| Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden<br>kunnostaminen ..... | 10 |
| Ympäristöhäiriöt .....                                                                 | 10 |
| Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka .....                                          | 10 |
| Vaikutukset .....                                                                      | 10 |
| Suunnittelun lähtökohdat .....                                                         | 11 |
| Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet .....                                                 | 12 |

---

**Liitteet**

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
  - Sijaintikartta
  - Ilmakuva
  - Asemakaavakartta (A4-koossa)
  - Ote Helsingin yleiskaavasta (2016)
  - Ote ajantasa-asemakaavasta
- 4 Viitesuunnitelma

**Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista**

- Vuorovaikutusraportti
-

## Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), joka sijaitsee Sörnäisissä osoitteessa Kulma-  
vuorenkatu 4. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontilla sijaitsevan  
asuinkerrostalon korottamisen kolmella kerroksella.

Tavoitteena on mahdollistaa tontin täydennysrakentaminen jouk-  
koliikenteen solmukohtien yhteydessä. Lisäksi tavoitteena on kau-  
punkikuvan eheyttäminen.

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa 1 056 k-m<sup>2</sup>, jolloin  
tontin kerrosala yhteensä on 2 676 k-m<sup>2</sup>. Asukasmäärän lisäys on  
noin 18 uutta asukasta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kau-  
punkirakennetta tiivistetään metroaseman ympäristössä. Kurvin  
ympäristössä kerroslukumäärän korottaminen eheyttää alueen  
kaupunkikuvaa. Korotuksen myötä Kurvin ympäristön alueen talot  
saavat yhtenäisemmän mittakaavan.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty ha-  
kemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki-  
jan kanssa.

## Asemakaavan kuvaus

### Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa tontilla sijaitsevan  
asuinkerrostalon täydennysrakentaminen ja korottaa kerroslukua  
kolmella kerroksella.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden to-  
teutumista tiivistämällä nykyistä kaupunkirakennetta joukkoliiken-  
neyhteyksien varten. Kaavaratkaisulla edistetään asuntotuotan-  
toa ja alueiden tiivistymistä ja kestävien liikkumismuotojen lisää-  
mistä kaupunkitasolla.

### Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 918 m<sup>2</sup>.

Kaavaratkaisun myötä tontin rakennusoikeus kasvaa 1 056 k-m<sup>2</sup>,  
jolloin tontin kerrosala yhteensä on 2 676 k-m<sup>2</sup>. Tonttitehokkuus  
on  $e=2,92$ .

---

## **Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet**

### **Alueen lähtökohdat ja nykytilanne**

Tontilla sijaitsee nykyisin vuonna 1961 valmistunut asuinkerrostalo. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on viisi, mutta maanpäällisen kellarikerroksen myötä nykyinen kerrosluku on käytännössä kuusi. Maantasossa on liiketiloja, joihin on sisäänkäynti kadulta. Rakennuksen julkisivut on kunnostettu 2016, ja samassa yhteydessä yhteispiha on kunnostettu ja sinne on rakennettu erillinen jätehuone.

Tontin länsipuolella, osoitteessa Kulmavuorenkatu 2 sijaitseva 1920-luvun klassistinen rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-2. Kulmavuorenkatu 2:n räystääslinja on noin yhdeksän metriä korkeammalla kuin Kulmavuorenkatu 4:n nykyinen räystääslinja. Myös tontin itäpuolella sijaitseva jugenditalo vuodelta 1911 on suojeltu sr-2 –merkinnällä.

### **Asuinrakennusten korttelialue (AK)**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan nykyisin 6-kerroksisen asuinkerrostalon korottaminen 8-9-kerroksiseksi. Kadun puolella nykyinen räystääslinja tulee säilyttää Kulmavuorenkatu 6:n puolella, ja uusi räystääslinja voi nousta tästä porrastuen kerroksen verran ylöspäin. Pihan puolella nykyistä räystääslinjaa voi nostaa kerroksella. Räystääslinjan ylittävien rakennusosien julkisivu tulee kallistaa sisäänpäin kadun puolelta 20 astetta ja sisäpihan puolelta 10 astetta ja julkisivumateriaalina näiden kerrosten osalta tulee olla mustaksi maalattu pelti.

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

Parvekkeita saa sijoittaa ainoastaan rakennusten pihan puolelleselle julkisivulle. Parvekkeet saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle. Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.

Rakennusten katutaso tulee varata liike-, toimisto- tai työtilaksi.

Rakennukseen tulee tehdä yhteiskäyttöinen kattoterassi. Kattoterassi tulee rakentaa 9. kerrokseen. Talosauna ja siihen liittyvä ulkotila sekä asukkaiden vapaa-ajantila tulee rakentaa ullakolle tai ylimpiin kerroksiin (8. tai 9. kerros). Tiloista tulee olla sujuva kulku-yhteys kattoterassille.

---

## Liikenne

### Lähtökohdat

Kulmavuorenkadun liikennemääräksi on arvioitu alle 100 ajon./vrk. ja katu on tonttikatu.

Kulmavuorenkatu 4:stä on noin 200 metrin matka Sörnäisten metroasemalle. Hämeentiellä Sörnäisten metroaseman kohdalla tulee olemaan tulevaisuudessa joukkoliikennekadun myötä erinomaiset raitiotie- ja linja-autoliikenteen yhteydet.

Kulmavuorenkatu sijaitsee asukaspysäköintitunnusalueella I, missä on noin 3014 asukaspysäköintitunnuspaikkaa ja myönnettyjä asukas- ja yrityspysäköintitunnuksia 3112 kappaletta (tilanne 1.1.2018). Voimassa olevan asemakaavan (vahvistettu 19.7.1985) mukaan tontille on sijoitettava 1 autopaikka / 175 k-m<sup>2</sup>, eikä yhtään autopaikkaa saa sijoittaa pihamaalle.

### Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutos ei vaikuta merkittävästi Kulmavuorenkadun liikennemääriin, eikä tontin liikenteellisiin ratkaisuihin.

### Pysäköintipaikat

Asukkaiden käyttöön on osoitettava vähintään 11 autopaikkaa tontilla sijaitsevan maanalaisen pysäköintihallin rakentamisen edellytysten täyttyessä tai muussa tapauksessa vähintään 4 autopaikkaa lähellä olevasta pysäköintilaitoksesta.

Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk

15.12.2015) mukaan pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup> ja vieraspysäköinnille tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja asuintalon ulko-ovien läheisyydestä vähintään 1 pp / 1000 k-m<sup>2</sup>.

Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien

laskentaohjeen (Kslk 28.2.2017) mukaan toimistoille ja muille liiketiloille tulee rakentaa vähintään 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi tulee rakentaa muille kuin toimistoille työntekijöiden pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp / 3 työntekijää.

Polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijaita pihatasossa olevassa katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Ulkona sijaitsevilla polkupyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

---

## **Palvelut**

### **Lähtökohdat**

Suunnittelualueen läheisyydessä on useita päiväkoteja sekä kouluja. Julkisen liikenteen yhteydet ovat kattavat: Sörnäisten metroasema sijoittuu noin 200 metrin etäisyydelle kaava-alueesta. Helsinginkadulla ja Fleminginkadulla kulkevat useimmat itäisen kantakaupungin raitiolinjat.

### **Kaavaratkaisu**

Alueen palveluntarjonta ei muutu kaavaratkaisun myötä.

Kaavaratkaisu edellyttää liike-, toimisto- tai työtilan rakentamista rakennuksen katutasoon.

## **Esteettömyys**

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

## **Luonnonympäristö**

### **Lähtökohdat**

Tontilla sijaitsee avokalliota, nurmikkoja ja istutuksia.

Kaava-alueen ympäristö on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisu ei muutu pihan osalta. Pihasta osa on määrätty istutettavaksi alueeksi.

## **Suojelukohteet**

Suunnittelualueelle ei sijoitu suojelukohteita.

## **Yhdyskuntatekninen huolto**

### **Lähtökohdat**

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

### **Kaavaratkaisu**

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei edellytä uuden yhdyskuntateknisen huollon verkostojen rakentamista.

---



## **Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen**

Suunnittelualueen tontit ovat rakennettuja. Nykyiset rakennukset on perustettu suoraan kallioon.

## **Ympäristöhäiriöt**

### **Lähtökohdat**

Kaava-alueelle aiheutuu liikennemelua ja ilman epäpuhtauksia lähialueen katuliikenteestä etenkin Hämeentielle ja Junatieltä sekä raideliikenteestä. Hämeentien meneillään oleva muutos joukkoliikennekaduksi vähentää Hämeentien kokonaisliikennemäärää tulevassa tilanteessa.

### **Kaavaratkaisu**

Korttelialueen leikki- ja oleskelupiha-alue sijoittuu korttelin sisäosiin hyvin suojaan liikenteen haitoilta. Uusia parvekkeita saa sijoittaa ainoastaan rakennusten pihan puoleiselle julkisivulle.

Kaava-alue on melualueetta, joten siihen sovelletaan ulkovaipan äänitasoerotusta 30 dB, mikä varmistaa sisämelun ohjearvojen alittumisen.

Uusissa asunnoissa tulee olemaan asuntokohtaiset iv-koneet. Tätä voidaan pitää hyväksyttävänä ilmanlaadun kannalta, sillä ilmanlaadun suosituksetäisyydet täyttyvät ja asunnot sijoittuvat huomattavasti katutasoa korkeammalle.

## **Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka**

### **Lähtökohdat**

Uusi rakentaminen sijoittuu jo rakennettuun ympäristöön.

### **Kaavaratkaisu**

Olemassa olevien rakennusten palo- ja pelastusturvallisuutta ei saa heikentää.

## **Vaikutukset**

### **Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset**

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

---

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Mahdollisista maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

### **Vaikutukset luontoon ja maisemaan**

Kaavaratkaisun toteuttaminen on mahdollista ilman muutoksia pihan kasvillisuuteen ja luonnonympäristöön. Asemakaavaratkaisusta ei aiheudu muutoksia maisemaan.

### **Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen**

Kaavamuutos ei oleellisesti muuta alueen liikennetarkaisuja.

Asemakaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu muutoksia teknisen huollon järjestämiseen.

### **Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön**

Kulmavuorenkadun pohjoissivun rakennukset on muutoksen kohteena olevaa taloa lukuun ottamatta suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-2. Pohjoissivun rakennusten kerrosluku kasvaa Pääskylänrinteen ja Kulmavuorenkadun risteyksen kahdesta kerroksesta Hämeentie 35:n kahdeksaan kerrokseen. Kulmavuorenkatu 4:n korottamisen tuloksena ei synny korttelikonaisuudesta poikkeavaa rakennusmassaa eikä korotus olennaisesti vähennä rakennuksen tai sen naapurissa sijaitsevien suojelukohteiden kulttuurihistoriallista arvoa. Kulmavuorenkatu 4:n korotus tulee näky-mään myös Kurviin Hämeentielle.

## **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
- sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

**Yleiskaava**

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on keskusta-alue. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

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

**Asemakaavat**

Alueella on voimassa asemakaava nro 8559 (tullut voimaan 19.07.1985). Kaavan mukaan alue on asuinkerrostalojen kortteli-alue.

**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

## **Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo**

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla [www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi](http://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa (viitesuunnitelma) oli nähtävillä 4.–22.3.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kallion kirjastossa, osoite Viides linja 11
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://www.hel.fi/suunnitelmat).

## **Yhteenveto viranomaisten kannanotoista**

Kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolloilta. Kannanotossa mainittiin, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

## **Yhteenveto mielipiteistä**

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kerrosluvun korotukseen, alueen täydennysrakentamiseen ja alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin sekä rakennussuojeluun. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että asemakaavaan on osoitettu vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema, kaavassa on annettu määräykset rakennuksen ilmanotosta, ja täydennysrakentaminen on sovitettu tarkemmin kaupunkikuvaan ja nykyiseen rakennuskantaan.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 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

**Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.**

Helsingissä, 4.2.2021

Marja Piimies  
asemakaavapäällikkö

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 07.01.2021  
Kaavan nimi Kulmavuorenkatu 4  
Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 19.02.2019  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112647  
Generoitu kaavatunnus  
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,0918 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]  
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,0570 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,0918

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä      | 0,0918         | 100,0         | 2680                          | 2,92          | 0,0000                    | 1060                                    |
| A yhteensä    | 0,0918         | 100,0         | 2680                          | 2,92          | 0,0000                    | 1060                                    |
| 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 <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä          | 0,0570         | 62,1          |                               | 0,0229                    |                                         |

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

## Alamerkinnot

| Aluevaraukset   | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala [k-<br>m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-<br>m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b> | <b>0,0918</b>     | <b>100,0</b>     | <b>2680</b>                       | <b>2,92</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>1060</b>                                 |
| A yhteensä      | 0,0918            | 100,0            | 2680                              | 2,92             | 0,0000                       | 1060                                        |
| AK              | 0,0918            | 100,0            | 2680                              | 2,92             | 0,0000                       | 1060                                        |
| 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<br>tilat | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala [k-<br>m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|----------------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>      | <b>0,0570</b>     | <b>62,1</b>      |                                   | <b>0,0229</b>             |                                         |
| map                  | 0,0570            | 100,0            |                                   | 0,0229                    |                                         |

**KULMAVUORENKATU 4, ASEMAKAAVAN MUUTOS****OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA**

**Osoitteessa Kulmavuorenkatu 4 sijaitsevaa asuinkerrostaloa korotetaan kolmella kerroksella.**

**Suunnittelun tavoitteet ja alue**

Asemakaavan muutos koskee Sörnäisissä Kulmavuorenkadulla sijaitsevan korttelin 285 tonttia 4. Asemakaavan muutos mahdollistaa tontilla sijaitsevan asuinkerrostalon korottamisen kolmella kerroksella. Tontille syntyy uutta rakennusoikeutta n. 800 k-m<sup>2</sup>. Muutoksen yhteydessä on toteutettava talon asukkaille yhteinen kattoterassi.

Tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentaminen tontilla, mikä on linjassa Helsingin yleiskaavan (2016) ja kaupunkistrategian tavoitteiden kanssa.



## Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viite-suunnitelma) on esillä 4.–22.3.2019 seuraavissa paikoissa:

- Kallion kirjastossa, Viides Linja 11
- verkkosivuilla [www.hel.fi/suunnitelmat](http://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](http://kartta.hel.fi/suunnitelmat).

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 22.3.2019**. 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](mailto: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
- asiantuntijaviranomaiset
  - Helen Oy
  - Helen Sähköverkko Oy
  - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto

## Vaikutusten arviointi

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

---

## Suunnittelun taustatietoa

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

Voimassa olevassa asemakaavassa 8559 (1985) alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty Liike- ja palvelukeskustan C1 -alueeksi.

Suunnittelualuetta koskeva rakennuskielto:

- alueella on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten (12561)

Tontilla sijaitsee nykyisin vuonna 1961 valmistunut 6-kerroksinen asuinkerrostalo. Maantasossa on liiketiloja, joihin on sisäänkäynti kadulta. Rakennuksen julkisivut on kunnostettu 2016 ja samassa yhteydessä yhteispiha on kunnostettu ja sinne on rakennettu erillinen jätehuone.

Tontin länsipuolella, osoitteessa Kulmavuorenkatu 2 sijaitseva 1920-luvun klassistinen rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-2. Kulmavuorenkatu 2:n räystäslinja on noin yhdeksän metriä korkeammalla kuin Kulmavuorenkatu 4:n nykyinen räystäslinja. Myös tontin itäpuolella sijaitseva jugenditalo vuodelta 1911 on suojeltu sr-2 -merkinnällä. Kulmavuorenkatu 4:n korotus tulee näkymään myös Kurviin Hämeentielle.

## Lisätiedot suunnittelijoilta

### Maankäyttö

Tiia Ettala, arkkitehti, p. (09) 310 20511, tiia.ettala@hel.fi

Raphael Padilha, suunnittelija, p. (09) 310 37495, raphael.padilha@hel.fi

### Liikenne

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

### Teknistoloudelliset asiat

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

### Julkiset ulkotilat, maisema

Inka Lappalainen, aluesuunnittelija, p. (09) 310 21344, inka.lappalainen@hel.fi

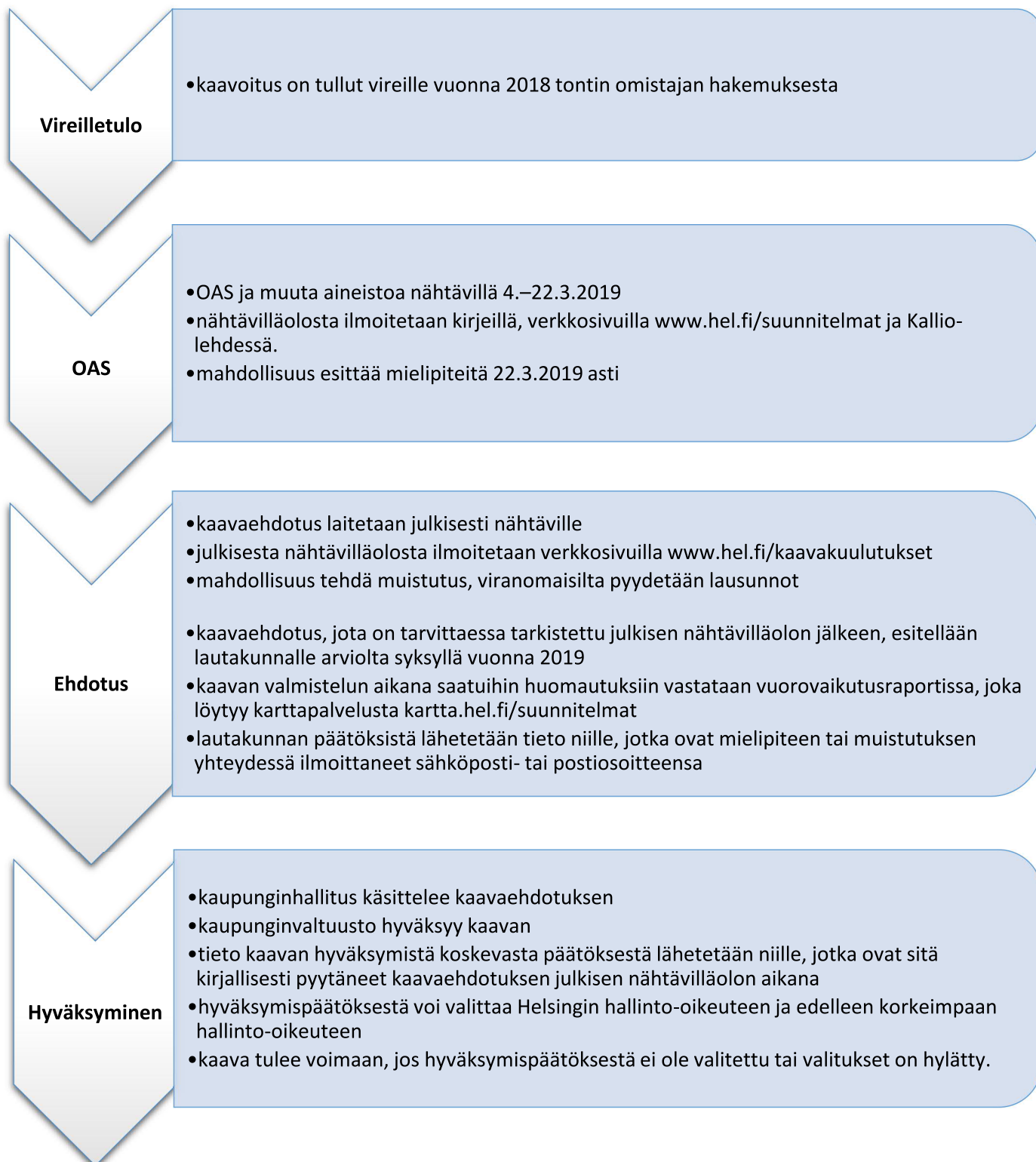
---



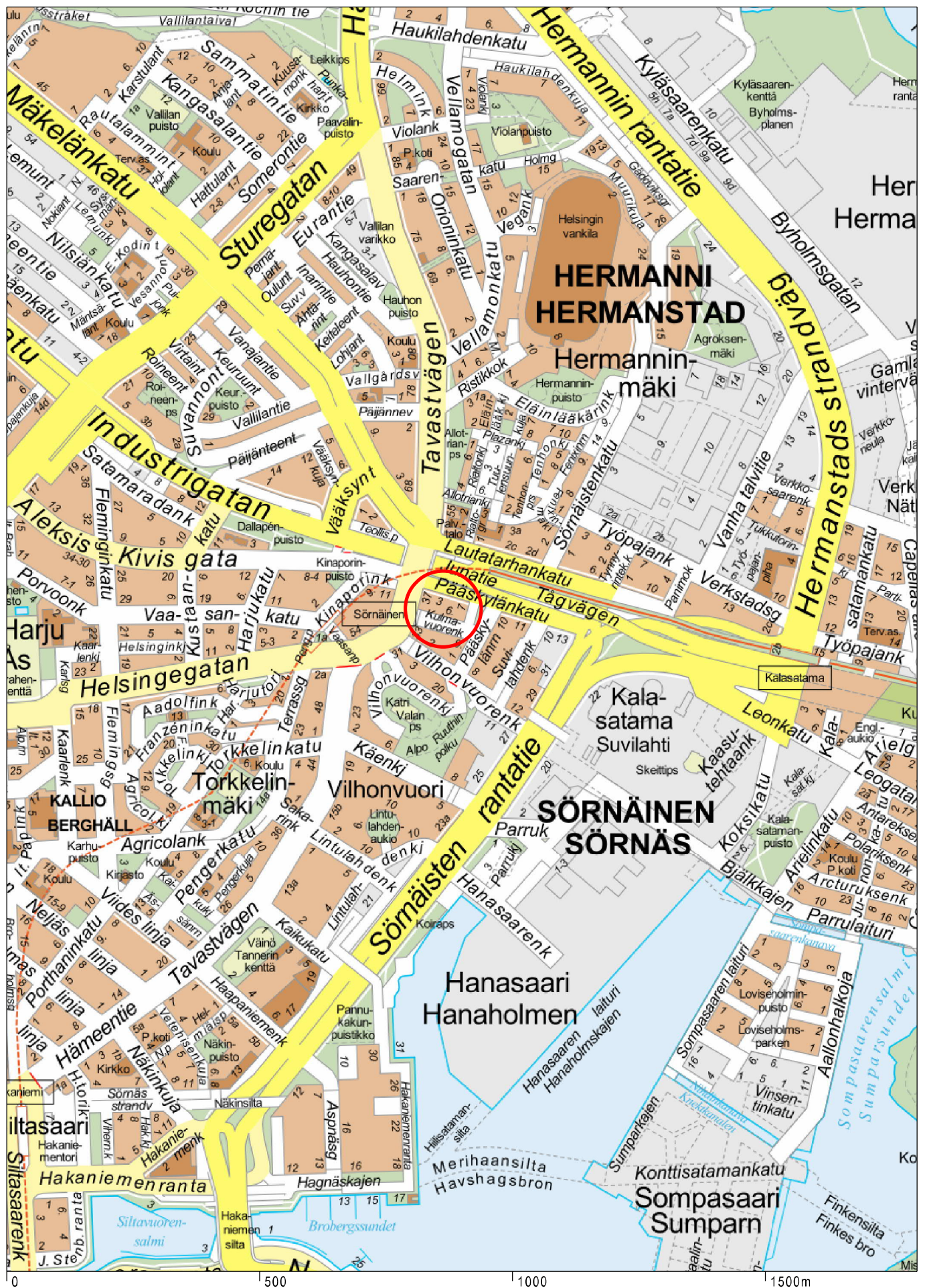
Kaupunkisuunnittelua voi seurata sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto ja twitter.com/helsinkikymp) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla, jonka voit tilata osoitteesta [www.hel.fi/suunnitelmavahti](http://www.hel.fi/suunnitelmavahti).

---

## Kaavoituksen eteneminen







Sijaintikartta  
Kulmavuorenkatu 4

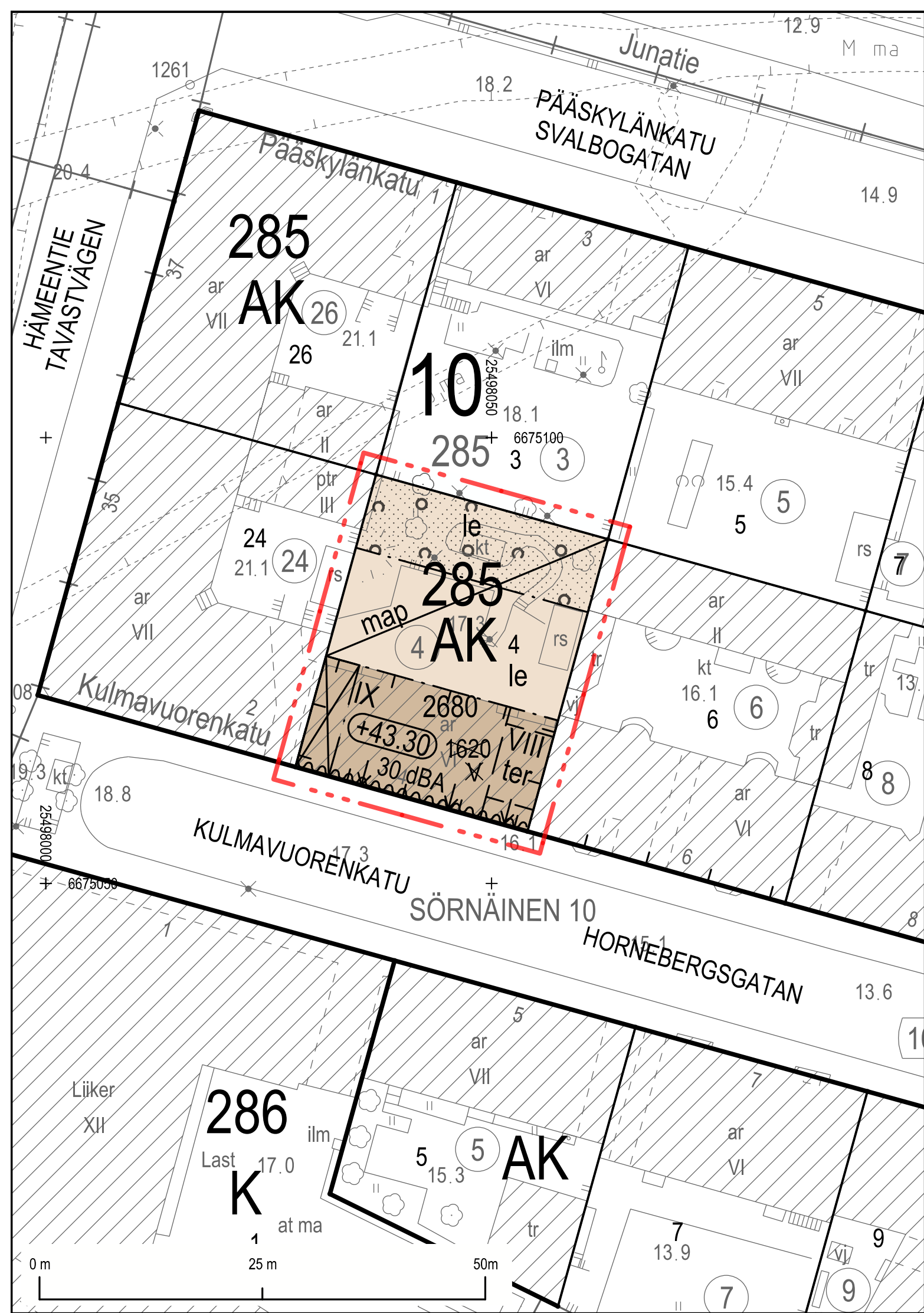
Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alueyksikkö





Ilmakuva  
Kulmavuorenkatu 4

Helsingin kaupunki  
Asemakaavoitus  
Eteläinen alueyksikkö





## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



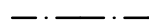
Asuinkerrostalojen korttelialue.



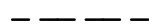
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



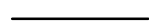
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



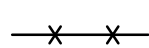
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

285

Korttelin numero.

4

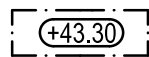
Ohjeellisen tontin numero.

2680

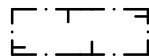
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IX

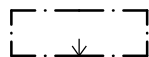
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



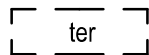
Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeus-  
asema.



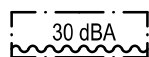
Rakennusala.



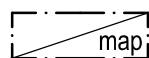
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Terassin rakennusala, sijainti ohjeellinen.



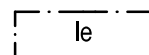
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jolla rakennuksen julkisivun kokonaääneneristävyyden liikkumelua vastaan tulee olla vähintään luvun osoittama desibelimäärä.



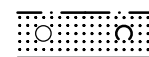
Maanalainen pysäköintilaitos.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Puin ja pensain istutettava alueen osa.

## RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

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

Talosauna ja siihen liittyvä kattoterassi sekä asukkaiden vapaa-ajantila tulee rakentaa ullakolle tai ylimpiin kerroksiin (8. tai 9. kerros). Tiloista tulee olla sujuva kulkuyhteys kattoterassille.

Tontilla on tuotettava uusiutuvaa energiaa tai liittyttävä keskitettyyn paikallisen uusiutuvan energian tuotantjärjestelmään.

Rakennukseen ei saa rakentaa kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevaa kellaritilaa.

Rakennuksen kadunvarren tilat tulee varata liike-, toimisto- tai työtilaksi.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

- talopesula, kuivaustila, talosauna ja siihen liittyvä kattoterassi sekä asukkaiden vapaa-ajantilat
- asukkaiden varasto- ja huoltotila
- ilmanvaihdon konehuoneet ja muut tekniset tilat, talotekniikan kuilut, varastot ja sosiaalitilat.

## KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Tarvittavat muutokset ja uudisosat tulee suunnitella siten, että ne muodostavat alkuperäistä arkkitehtuuria tasapainoisesti täydentävän kerrostuman.

Map-merkityissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsitellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

Mikäli tontin rajalla olevan rakennuksen seinä ei rajaudu naapurintontin rajalla olevan rakennuksen seinään, on se käsiteltävä julkisivun tavoin ja siihen saadaan naapurin suostumuksella sijoittaa ikkuna-aukkoja.

Uudisosan julkisivumateriaalien tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia sekä paikkaan ja rakennustapaan sopivia.

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

Kadun puolella nykyinen räystäslinja tulee säilyttää Kulmavuorenkatu 6:n puolella, ja uusi räystäslinja voi nousta tästä porrastuen kerroksen verran ylöspäin. Pihan puolella nykyistä räystäslinjaa voi nostaa kerroksella. Räystäslinjan ylittävien rakennusosien julkisivu tulee kallistaa sisäänpäin kadun puolelta 20 astetta ja sisäpihan puolelta 10 astetta ja julkisivumateriaalina näiden kerrosten osalta tulee olla mustaksi maalattu pelti.

Räystäslinjan tulee erottua ulokkeena.

Parvekkeet

- saa sijoittaa ainoastaan rakennusten pihan puoleiselle julkisivulle
- saavat ulottua rakennusalan ulkopuolelle.

Parvekkeita ei saa kannattaa maasta.



Jäte- ja muu huolto tulee sijoittaa rakennuksiin tai pysäköintihalliin.

## PIHAT JA ULKOALUEET

Autopaikkoja ei saa sijoittaa pihalle.

## YMPÄRISTÖTEKNIikka

Rakennusten ilmanotto tulee järjestää tehokkaasti suodatettuna mahdollisimman etäältä ja korkealta suojaosan pihan puolelta.

## LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät:

Tontilla sijaitsevan maanalaisen pysäköintihallin rakentamisen edellytysten täytyessä asukkaiden käyttöön on osoitettava tontilla vähintään 11 autopaikkaa, tai muussa tapauksessa vähintään 4 autopaikkaa lähellä olevasta pysäköintilaitoksesta.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen määrät:

- asunnot vähintään 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>
- liiketilat vähintään 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>

Lisäksi liiketiloissa tulee varata 1 pp / 3 työntekijää.

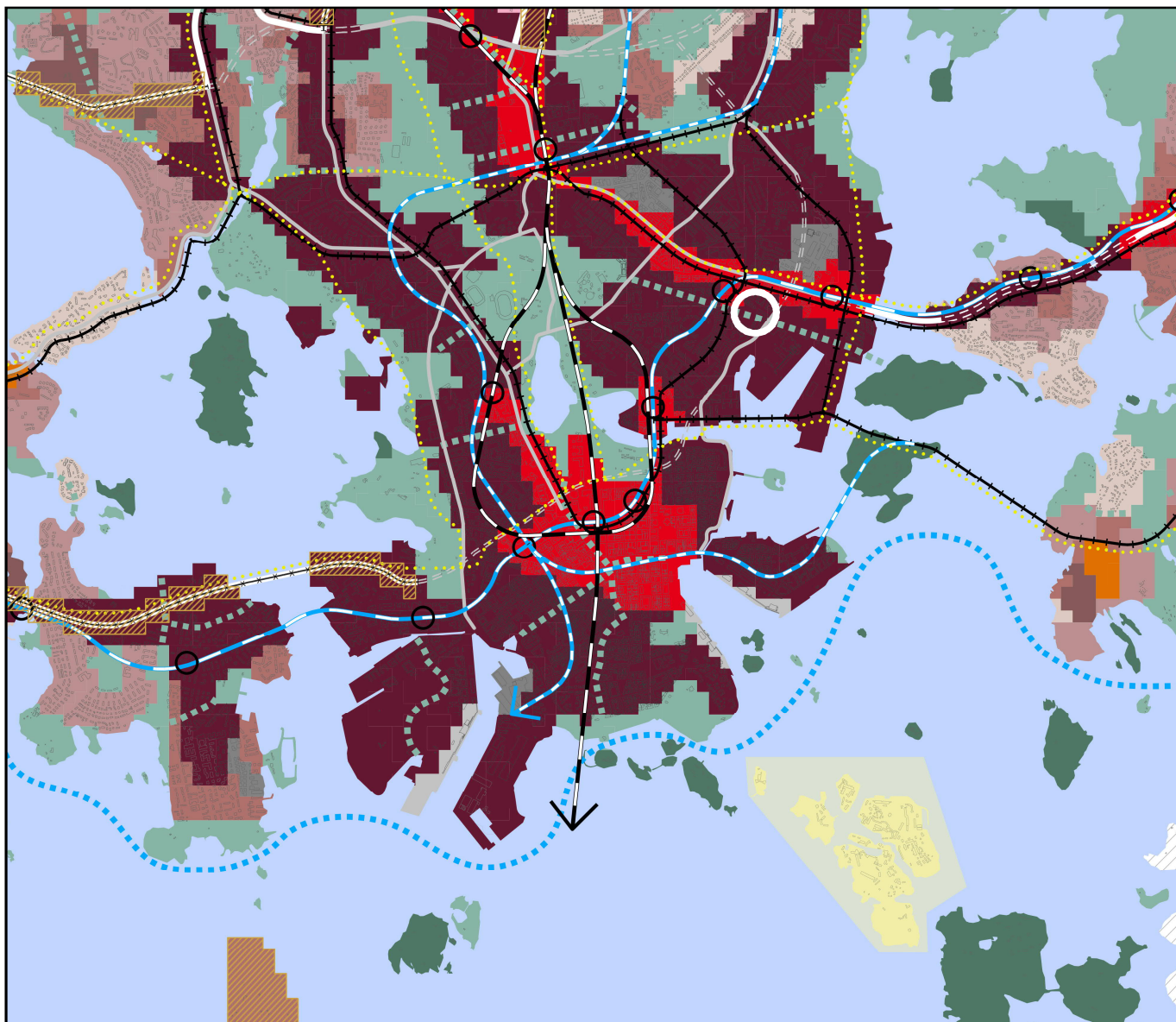
Asuntojen vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1 000 k-m<sup>2</sup>.

Polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75% tulee sijaita pihatasossa olevassa katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Ulkona sijaitsevilla polkupyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

## MUUT

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



|  |                                 |  |                                         |  |                                                                                                                                        |
|--|---------------------------------|--|-----------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Liike- ja palvelukeskusta C1    |  | Satama                                  |  | Pikaraitiotie                                                                                                                          |
|  | Kantakaupunki C2                |  | Puolustusvoimien alue                   |  | Raideliikenteen yhteystarve                                                                                                            |
|  | Lähikeskusta C3                 |  | Virkistys- ja viheralue                 |  | Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen                                                               |
|  | Asuntovaltainen alue A1         |  | Merellisen virkistys- ja matkailun alue |  | Kaupunkibulevardi                                                                                                                      |
|  | Asuntovaltainen alue A2         |  | Viheryhteys                             |  | Pääkatu                                                                                                                                |
|  | Asuntovaltainen alue A3         |  | Rantaraitti                             |  | Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus             |
|  | Asuntovaltainen alue A4         |  | Vesialue                                |  | Baanaverkko                                                                                                                            |
|  | Suomenlinnan aluekokonaisuus    |  | Rautatie asemineen                      |  | Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen                                                                                                   |
|  | Toimitila-alue                  |  | Metro asemineen                         |  | Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom. |
|  | Yhdyskuntateknisen huollon alue |  | Raideliikenteen runkoyhteys             |  |                                                                                                                                        |







**KULMAVUORENKATU 4 / ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMA / 30.9.2020**

ARKKITEHTITOIMISTO **IIRO MIKKOLA OY**

Puistokatu 3 C  
00140 Helsinki  
gsm 040-5240652  
[iiro.mikkola@iromikkola.fi](mailto:iiro.mikkola@iromikkola.fi)





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkeratotalojen karttoliite.

Asuinkeratotaloilla

- kaavoissa lukumäärätön mainittujen kerrosten yläpuolella olevaan tilaan sadaan kerroksien sattuessa rakentaa sellutun kerroksen lisäksi enintään 100 m<sup>2</sup> sauna- ja muita yhteisiä tiloja rakennuksen osakkaita varten.
- mikäli erityiset suvat vaativat, rakennuksella sadaan sijaita terveydenhoito-, lasten päivähoito- ja niistä vastaava sosiaalija palvelutalo.
- mikäli korkeuserot eivät turvallisuussyistä muuta vasten, sadaan tonttien tai tonttien ja tonttien väliset rajat aidata alenoausten luotuisin.
- tontutus- ja jätteenhuollon laitteille ei saa sijaita pihamaalla.
- tonttien välisille rajoille ei maanalaista autonvälitysiltoja tarvitse rakentaa rajojen seiniä.
- rakennukseen ei saa rakentaa kokonaan tai pääosittain maanpinnan yläpuolella olevaa kellaritilaa.
- rakennuksissa on käytettävä harja-, auma- tai talttekatkato.
- mikäli tontin rajoilla olevan rakennuksen seinä ei rajoja naapuritontin rajoilla olevan rakennuksen seinään, on se kästellävä julkisivun tavoin ja siihen sadaan naapurin suostuksella sijaita ikkunoita.
- rakennus on rakennettava kiinni rakennusalan katu- tai puolelleen rajo.
- mikäli kaavassa merkityt rakennusolot sallivat, on rakennukset rakennettava siten, että katuliikenne aiheuttama melu ei hanketu tontin ja kartellin sisäisiksi.
- kadunvarsi- ja rakennuksen parantamuseen on oltava suure yhteys sekä kadulle että pihamaalle.
- asuinhuoneistojen keskikpinta-ala on oltava vähintään 50 m<sup>2</sup>.

Liike- ja toimintarakennusten karttoliite.

Puisto.

2 m sen kaava-alueen yläpuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

Kaukupaunoinen raja.

Kartellin, kartellinosa ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alusten alueosien välinen raja.

Ojjeilteinen eri kaavamääräysten alusten alueosien välinen raja.

Ojjeilteinen tontin raja.

Risti merkinä pössä osoittaa rakennuksen pössämitat.

Kaukupaunoinen numero.

Kartellin numero.

Tontin numero.

Kadun tai puiston nimi.

Rakennuskoite kerrosalalimetreinä.

Rakennuksen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suunnan sellutun kerroksien.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatkan leikkokauden ylin korkeusaste.

Rakennusala. Rakentamatta jätet rakennusalan osat on istutettava.

Rakennusala, jolle saa sijaita liike-, toiminto-, julkisja palvelu- ja niistä vastaava tiloja rakennuksen enimmäisen maanpinnan leikkokauden korkeuteen, mikäli yhteys kuhunkin talteen huoneistoon järjestetön suoran kadulle.

Rakennusala, jolle sadaan sijaita liike-, toiminto-, julkisja palvelu- ja niistä vastaava tiloja ottaen huomioon maanpinnan alpuolella olevan kellarikerroksen. Tilat on valaistava pössästä pössävalolla.

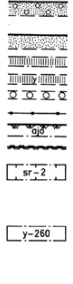
Rakennusala, jolle sadaan sijaita asutusta ja lasten pössäliikkeitä. Asutushuoneisto ei saa suunnata pössäliikkeitä. Pössäliikkeitä ottaen huomioon saa aidata.

Maanalaisten viestintäsuojia.

Maanalaisten autonvälitysiltoja. Pihakanteen ja sen takana olevia aukkoja eikä autonvälitysiltojen pössäliikkeitä saa jättää pihamaalle. Aika autonvälitysiltoihin on järjestettävä siten, ettei siitä aiheudu häiriitä pihan käytölle.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puolelleen rakennuksen ulkoseinän sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden olennaisyytyyden liikennemelun vastoin on oltava vähintään 30 dB(A).

Leikki- ja oleskelualueita varattu alue osoi.




Istutettava alueen oja, jolla on otava mylä pultta ja pensoita. Mikäli alueen raja on ohjeellisesti ajettu, on istutusalueella sijaitsevat tontille vähintään pinta-alaotteen yhtä suuri ellei kuin kaavan on merkitty. Alueelle saa rakentaa tonteilla kulkuteitä.

Istutettava alueen oja. Alueelle saa rakentaa tonteilla kulkuteitä.

Yhteisellä jalankululle varattu alue oja.

Katualueen oja, jolle saadaan rakentaa jalankulkuteitä.

Ohjeellinen istutettava puuviiri.

Sijaittava tukimuri.

Puistoalueen oja, jolla on varattava ohjekalpealan yhteys.

Katualueen rajan oja, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvallistusta.

Sijaittava rakennus. Rakennus on kaupunkivallitustien ja kulttuurihistoriallisesti arvokas eikä sitä saa purkaa ilman rakennusvalvottunutta lupaa. Rakennuslaitoksen myöntämällä luvalla purekamisen vain, jos siihen on olemaa pakottava syry. Rakennuksessa ei saa suorittaa sellaisia lisärakenteiden tai muutoksia, jotka tarvelevat katujäljennösten tyhjää tai vesikaton puremista.

Merkintä osoittaa sen kerrosalanimittarin, joka saadaan käyttää ainoastaan nautteistana tai muun julkisen palveluksena.

Tontin rajan oja, johon rakennukset on rakennettava kiinni rajoituskorkeuden asti.

Rajan oja, johon ei tarvitse rakentaa mitään alle rajoitusta.

Korttelissa 286 tonttien 1 ja 10 väliseen rajoitukseen saadaan rakentaa kulkuaukko keuhko-  
to varainnaisissa kerkussa.

Tontteille on sijalettu seuraavat kiinteistöjen omaan käyttöön tulevat autopaikkamäärät:

- AK- ja K-kortteliuilla
  - 1 autopaikka/175 m<sup>2</sup> asuntokerrosta
  - 1 autopaikka/150 m<sup>2</sup> asuntokerrosta
  - 1 autopaikka/250 m<sup>2</sup> toimikerrosta
  - 1 autopaikka/750 m<sup>2</sup> asuntokerrosta

Yhtään autopaikkaa ei saa sijaletta pihamaalle.

Korttelissa 286 tontin 10 autopaikkaa saa sijaletta tontille 1.

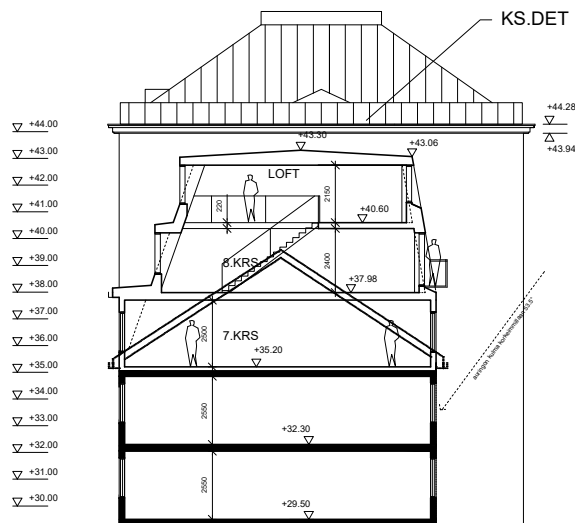
Olemaa olevan rakennuksen tai sen osan saadaan suorittaa korjaamisen uudrakentamisen verrattavalla tavalla sen estämättä, mitä edellä on määrätty:

- alueen käyttötarkoitukselta, silläin kun uudrakentamisen verratta korjaaminen ei muuta rakennuksen tai sen osan rakennus- tai muuttoluvan määräyksiä tarkoitak-  
tuta,
- tontin rakennustalon, silläin kun olemaa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulko-  
puolella, jolla on koassa merkity rakennustalon,
- tontin enimmäiskerrosta, silläin kun olemaa olevan rakennuksen kerrosta ylittää  
tontin rakennetavaksi sallitut kerroslin.
- rakennuksen korjattavuutta ja kattokaltevuutta,
- kokoonan tai pöytäalasti muunninnon ylläpuolella olevasta kallistuksesta,
- tontin autopaikkojen vähimmäismäärästä.

Annettuissa luvissa olemaa olevan rakennuksen rakennuksen uudrakentamisen verrattavalla tavalla tulee rakennusvalvottuna antaa luvan ehdoksi, että vaikka lupa annettaisiin poikkeutan noudattelevasta määräyksestä,

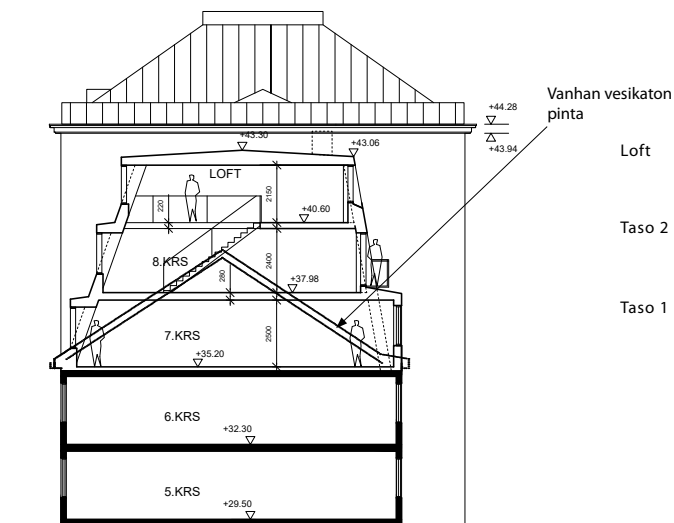
- tontin istuttamisesta ja käytännössä teiki- ja esileikkopalkoina noudatetaan, mitä edellä on määrätty,
- olemaa oleva autonallytyypit ja maanalaist autonallytyypitkäsit soveltuvin tilat varoitan tontin omistajalle, tehkien niin, ettei autopaikkamäärä ylitä mitä edellä on määrätty tontin autopaikkojen enimmäismäärästä.





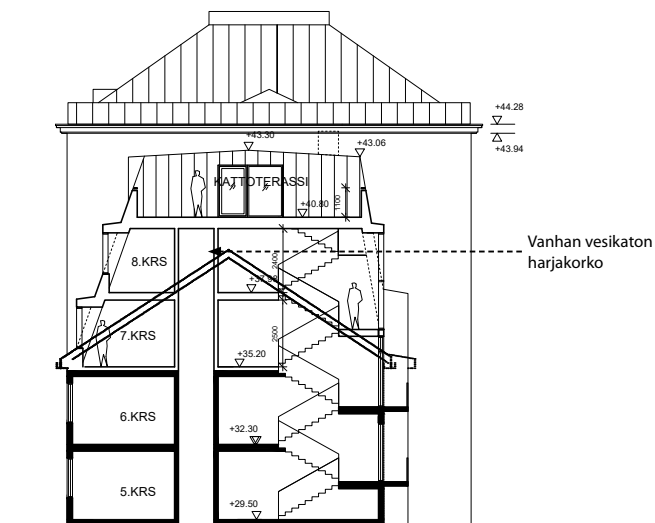
PERIAATELEIKKAUS A-A

Loft  
Taso 2  
Taso 1

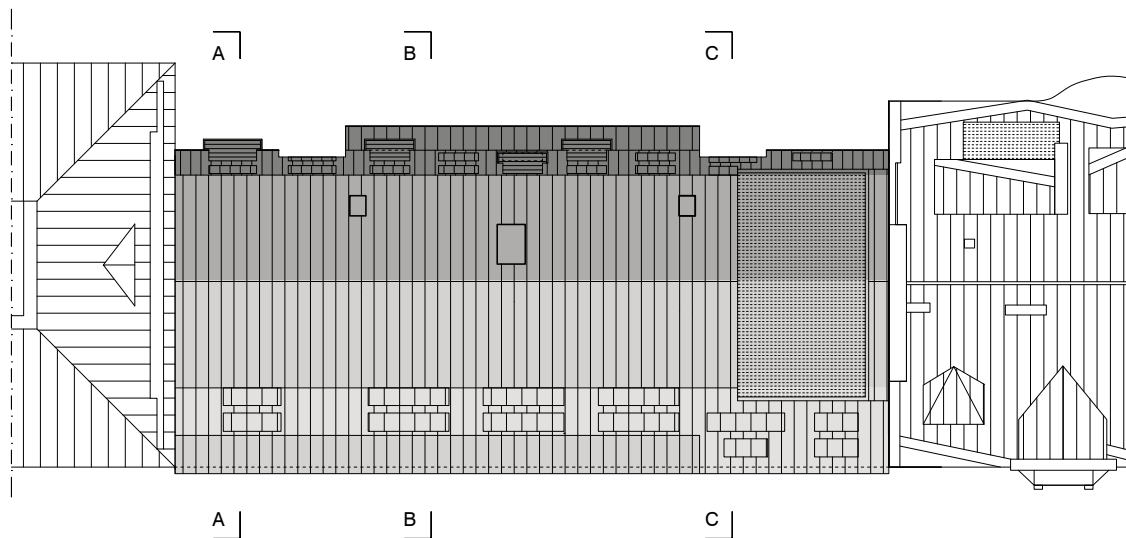


PERIAATELEIKKAUS B-B

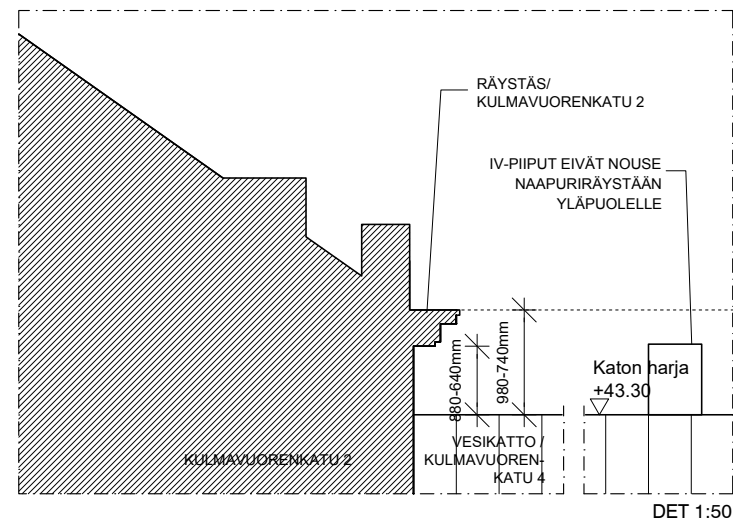
Loft  
Taso 2  
Taso 1



PERIAATELEIKKAUS C-C



VESIKATTOKUVA 1:200



DET 1:50





HAVAINNEKUVA KULMAVUORENKADUN SUUNNASTA



JULKISIVUOTE KULMAVUORENKADUN SUUNNASTA, LIITTYMINEN  
NAAPURIRAKENNUKSEEN

ARKKITEHTITOIMISTO **IIRO MIKKOLA OY**

Puistokatu 3 C  
00140 Helsinki  
gsm 040-5240652  
iiro.mikkola@iiromikkola.fi





JULKISIVUOTE KULMAVUORENKADUN SUUNTAAN

ARKKITEHTITOIMISTO IIRO MIKKOLA OY

Puistokatu 3 C  
00140 Helsinki  
gsm 040-5240652  
iiri.mikkola@iiriomikkola.fi



JULKISIVUOTE SISÄPIHAN SUUNTAAN

ARKKITEHTITOIMISTO **IIRO MIKKOLA OY**

Puistokatu 3 C  
00140 Helsinki  
gsm 040-5240652  
iir.mikkola@iir.mikkola.fi



HAVAINNEKUVA SISÄPIHALTA

ARKKITEHTITOIMISTO IIRO MIKKOLA OY

Puistokatu 3 C  
00140 Helsinki  
gsm 040-5240652  
iiro.mikkola@iromikkola.fi





HAVAINNEKUVA HÄMEENTIEN SUUNNASTA

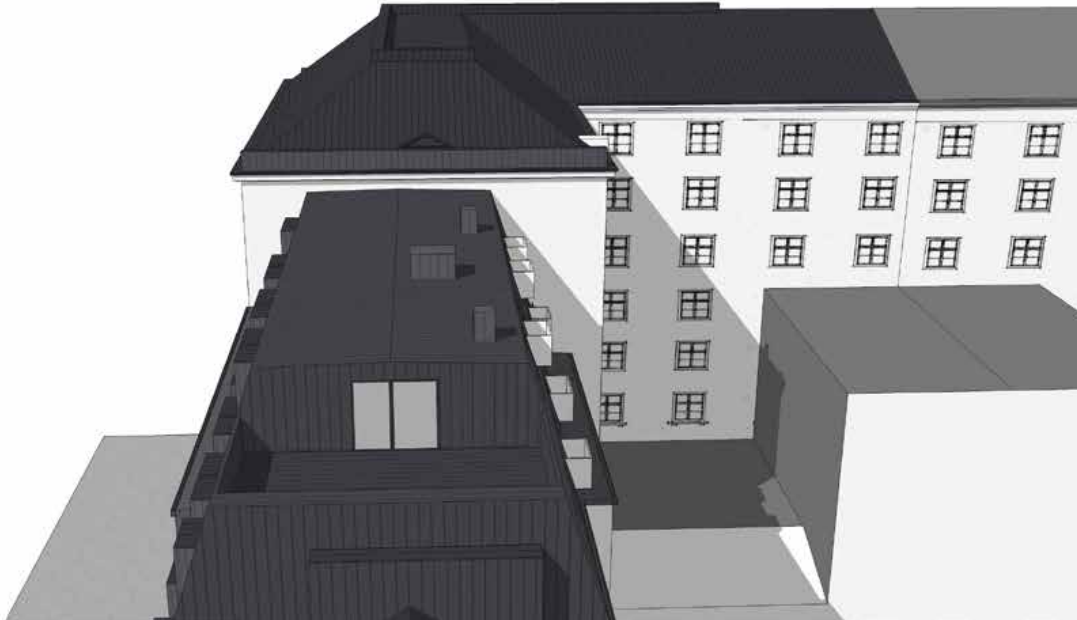


HAVAINNEKUVA HÄMEENTIEN SUUNNASTA

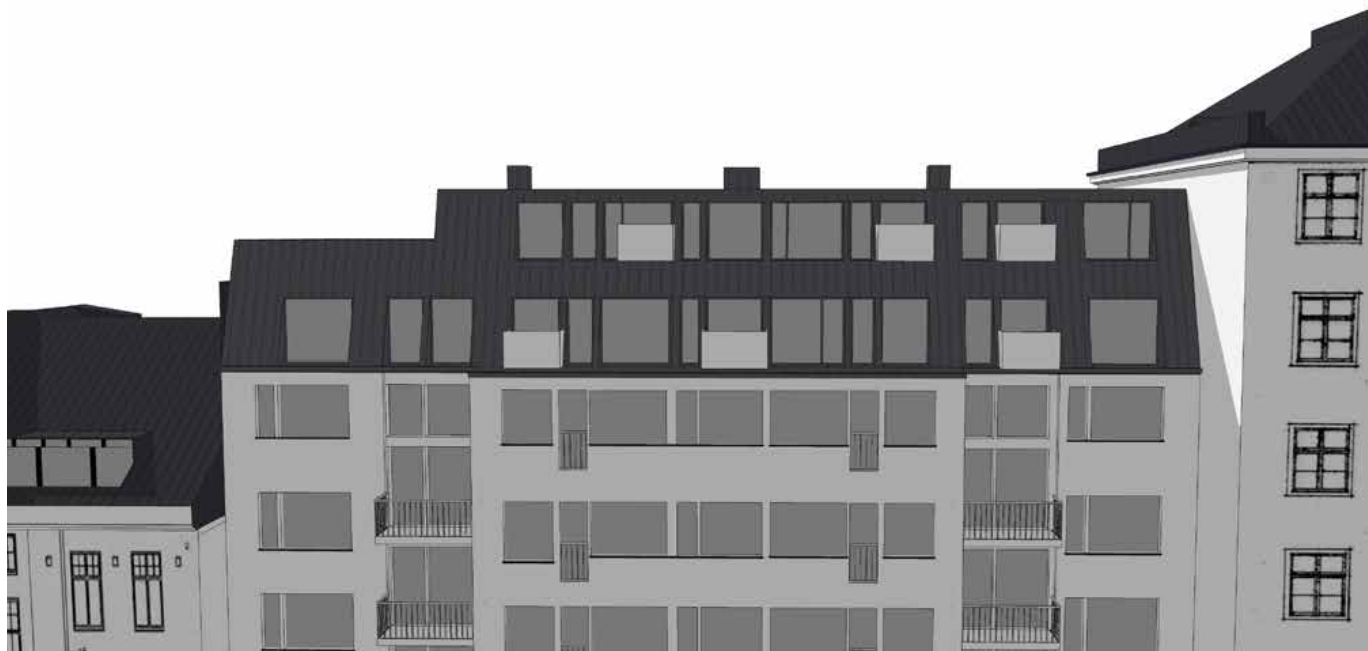
ARKKITEHTITOIMISTO IIRO MIKKOLA OY

Puistokatu 3 C  
00140 Helsinki  
gsm 040-5240652  
iiri.mikkola@iiriomikkola.fi

HAVAINNEKUVA SISÄPIHALTA

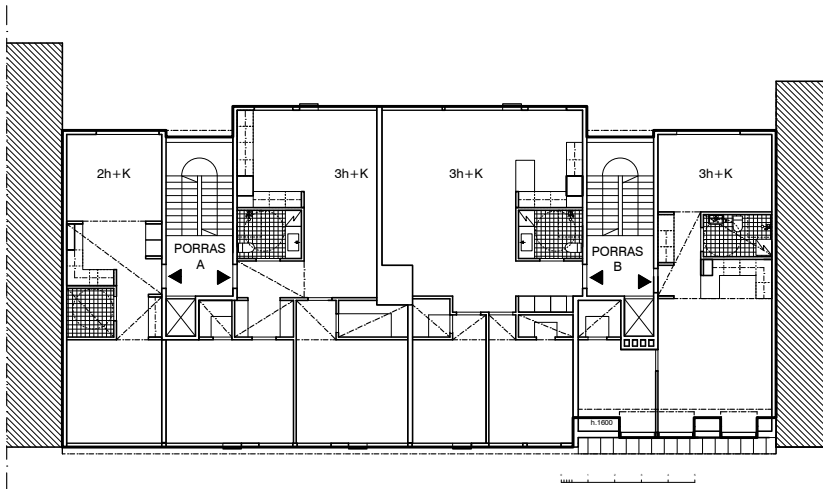


LIITTYMINEN KULMAVUORENKATU 2 SUUNTAAN



JULKISIVUOTE SISÄPIHALTA



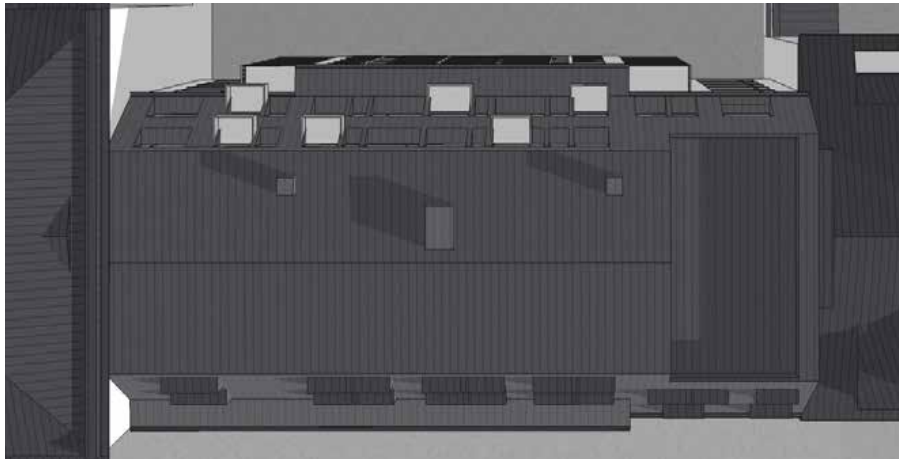


POHJAPIIRUSTUS 1:200

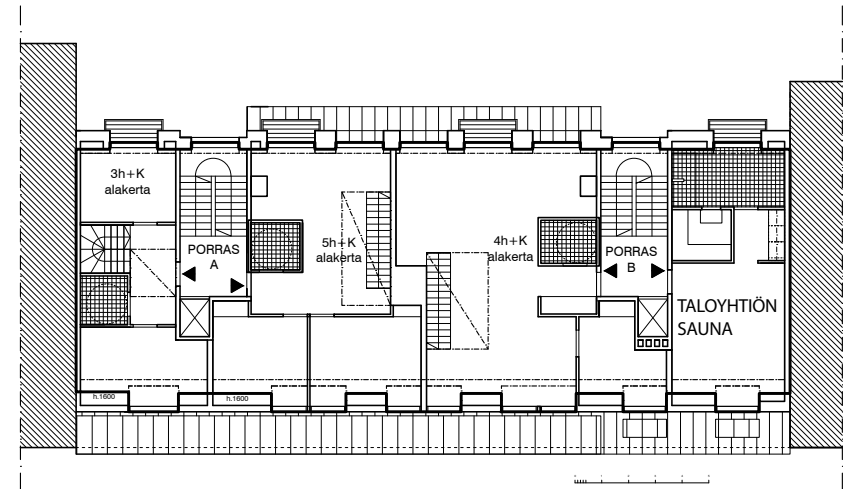
## 7.KRS

265 huom2

322 kem2, josta porrashuoneet 33m2



HAVAINNEKUVA LINTUPERSPEKTIIVISTÄ

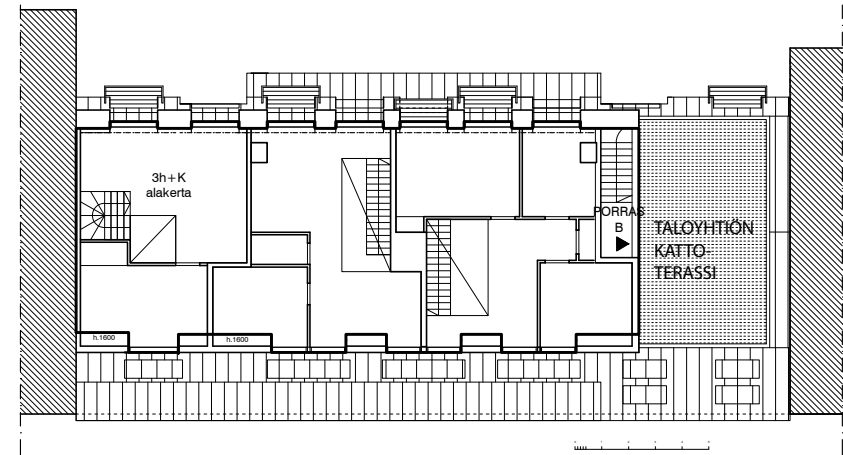


POHJAPIIRUSTUS 1:200

## 8.KRS

205 huom2

257 kem2, josta porrashuoneet 33m2



## 9.KRS LOFT

152 huom2

172 kem2

Kattoterassi 40m2

### HUONEISTOALALASKELMA / KAKSI TASOA + LOFT

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| TASO 1 huoneistoalaa | n. 265 m2 |
| TASO 2 huoneistoalaa | n. 205 m2 |
| TASO 3 huoneistoalaa | n. 152 m2 |
| yht.                 | n. 622m2  |

### KERROSALALASKELMA / KAKSI TASOA + LOFT

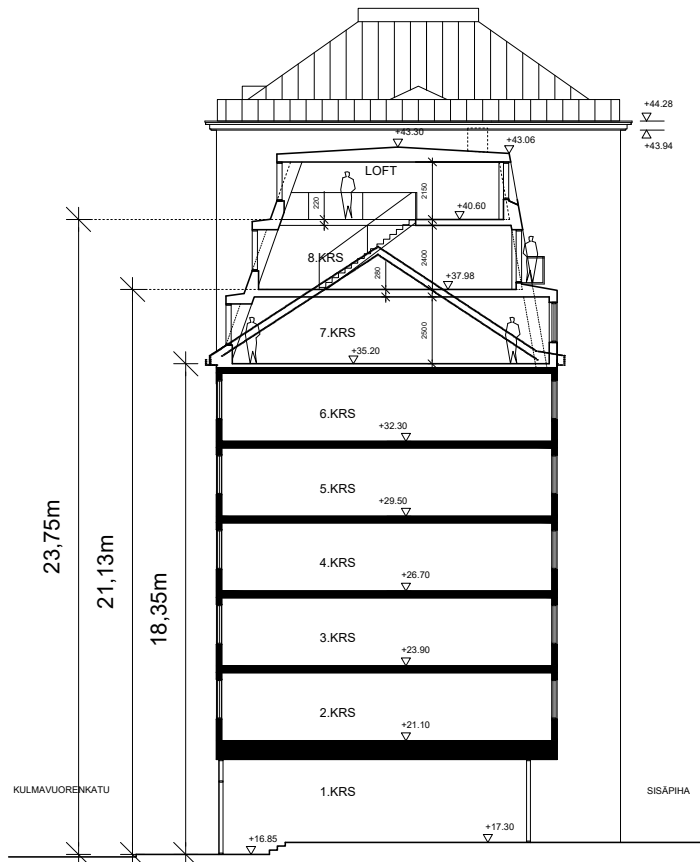
|                   |                                        |
|-------------------|----------------------------------------|
| TASO 1 kerrosalaa | n. 322 kem2                            |
| TASO 2 kerrosalaa | n. 257 kem2                            |
| TASO 3 kerrosalaa | n. 172 kem2                            |
| yht.              | n. 751 kem2 (josta porrashuoneet 72m2) |

ARKKITEHTITOIMISTO IIRO MIKKOLA OY

Puistokatu 3 C  
00140 Helsinki  
gsm 040-5240652  
iiri.mikkola@iiriomikkola.fi

## PALOTEKNINEN TARKASTELU 1:200

POISTUMISTEIDEN PITUUDET LOFT-KERROKSESTA  
PORRASHUONEESEEN 12,5 - 16,5m.



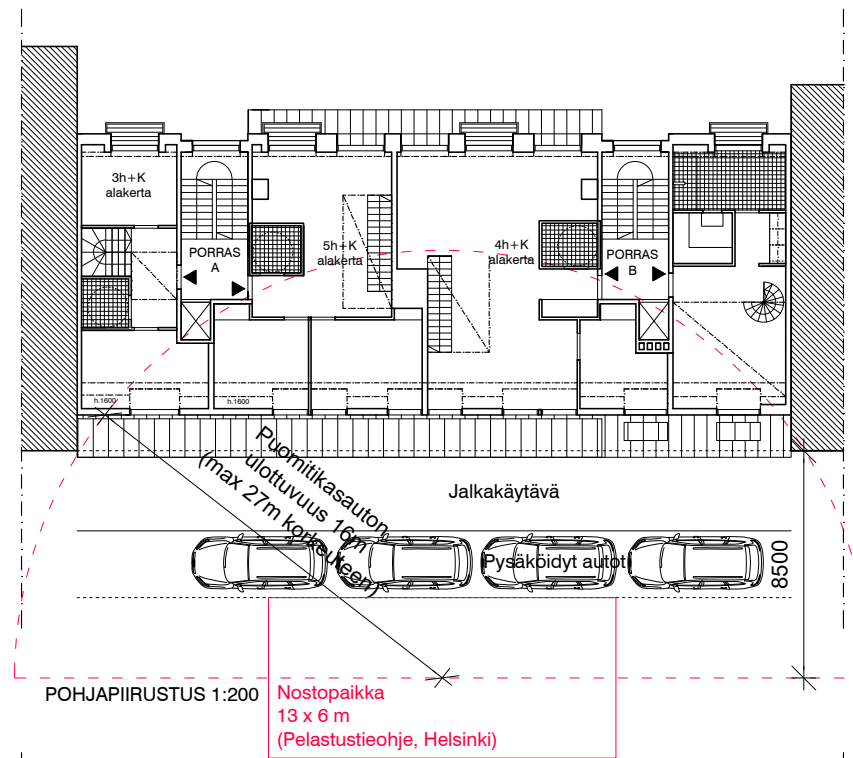
LEIKKAUS 1:200

Lisäkerrosten lattiatasojen max etäisyydet  
maantasokerroksen porrashuoneen lattiasta  
esitetty mitalla.

ARKKITEHTITOIMISTO IIRO MIKKOLA OY

Puistokatu 3 C  
00140 Helsinki  
gsm 040-5240652  
iio.mikkola@iio.mikkola.fi

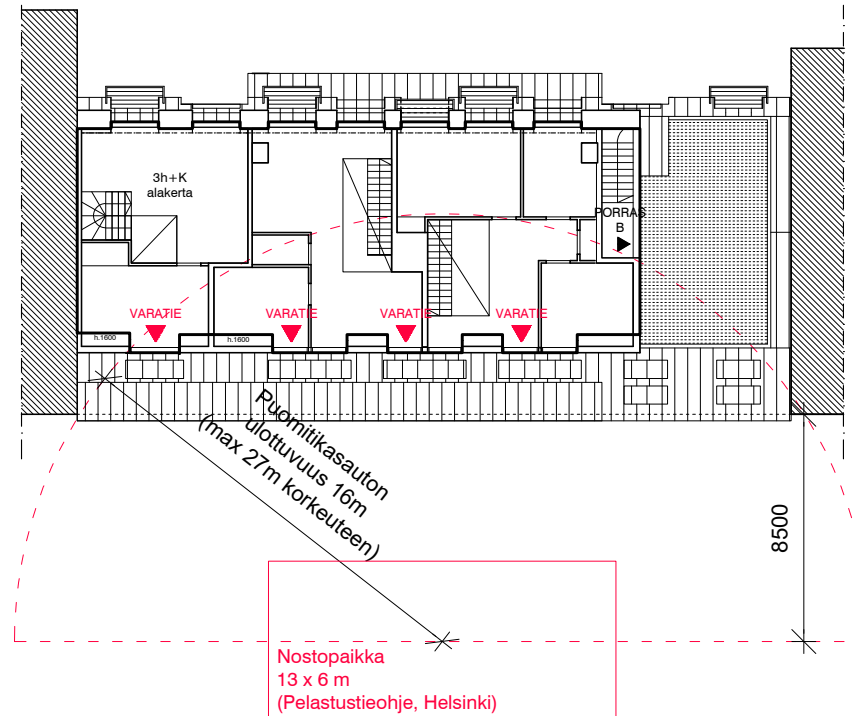
8.KRS



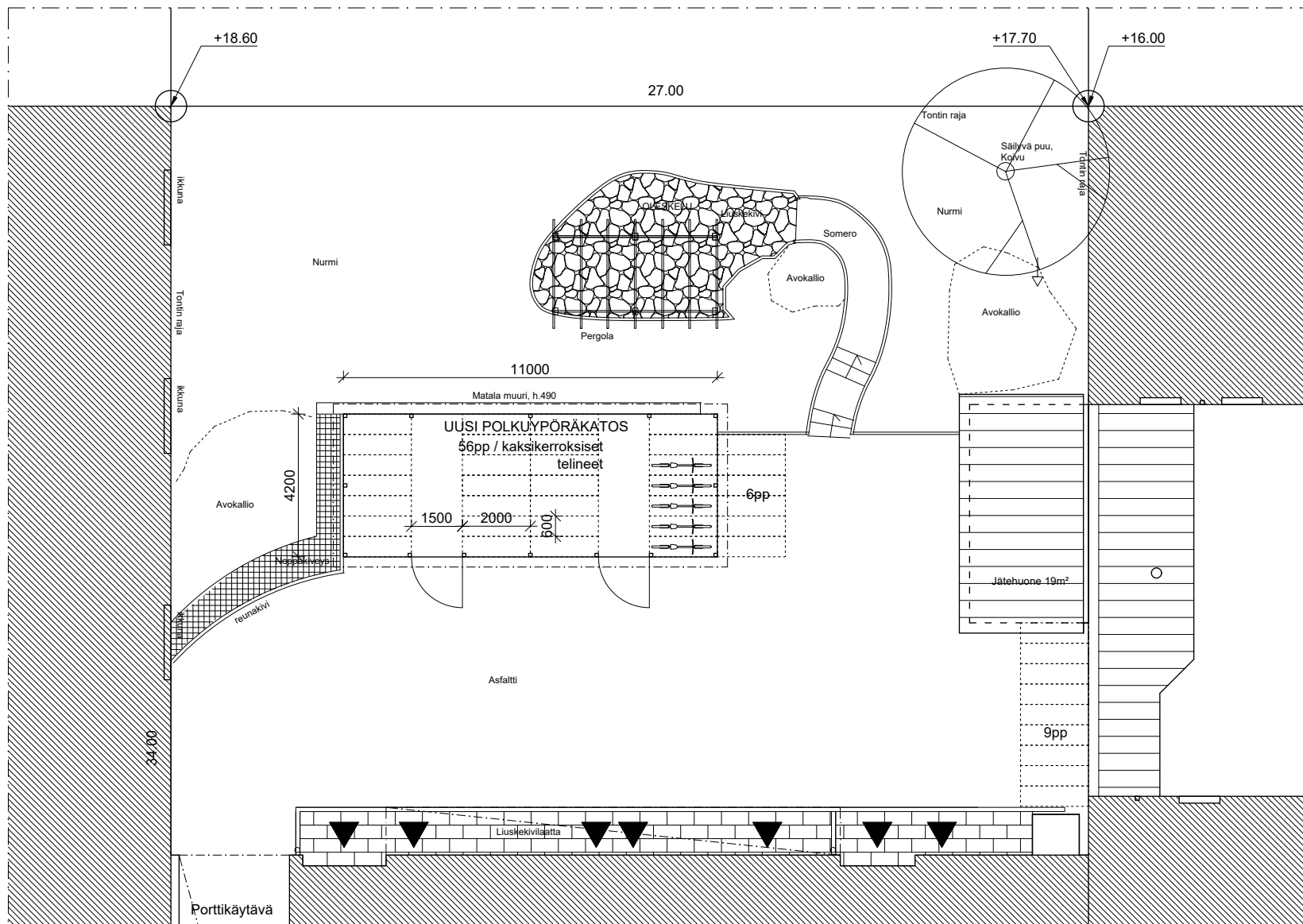
POHJAPIIRUSTUS 1:200

Nostopaikka  
13 x 6 m  
(Pelastustieohje, Helsinki)

9.KRS / LOFT



Nostopaikka  
13 x 6 m  
(Pelastustieohje, Helsinki)



UUDET POLKUPYÖRÄPAIKAT, KAAVIO 1:125

#### POLKUPYÖRÄPAIKAT LASKELMA

1) Vaatimus: Polkupyöräpaikkoja  
1pp/30kem<sup>2</sup>

2129kem<sup>2</sup> x 1pp/30kem<sup>2</sup>=71pp

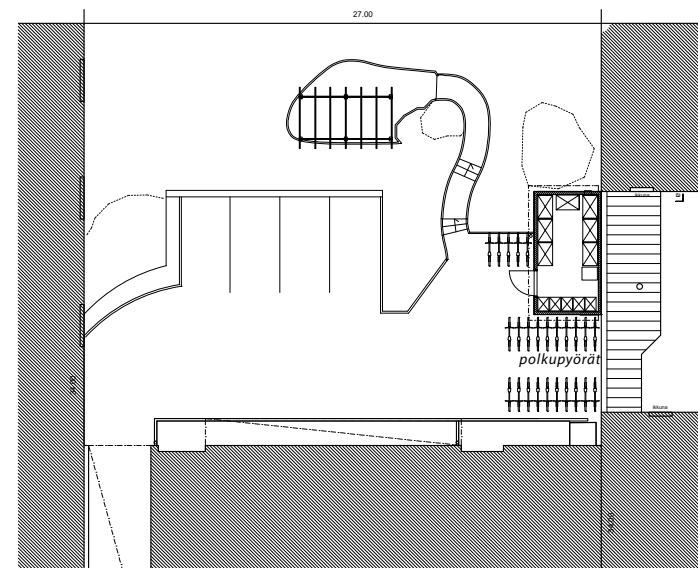
2) Vaatimus: Polkupyöräpaikoista >75%  
katetussa, lukittavassa tilassa.

Uusi polkupyöräkatos, jossa 56 polk-  
pyöräpaikkaa.  
56pp/71pp=79%

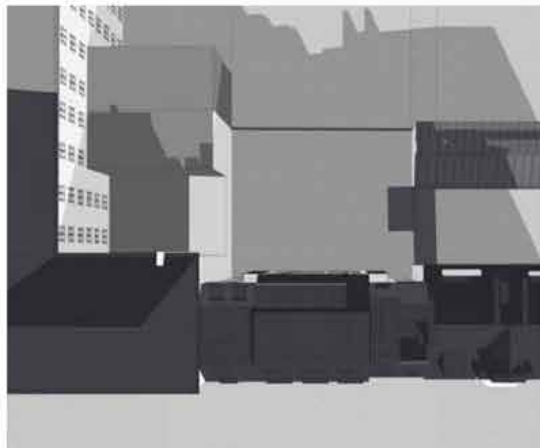
15 polkupyöräpaikkaa ulkona, varustetaan  
telineillä, joihin pyörän voi lukita kiinni.



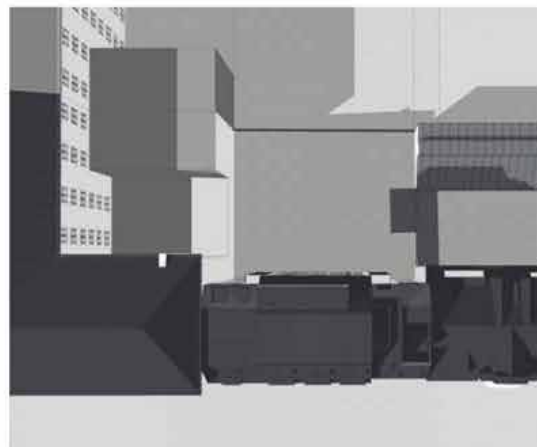
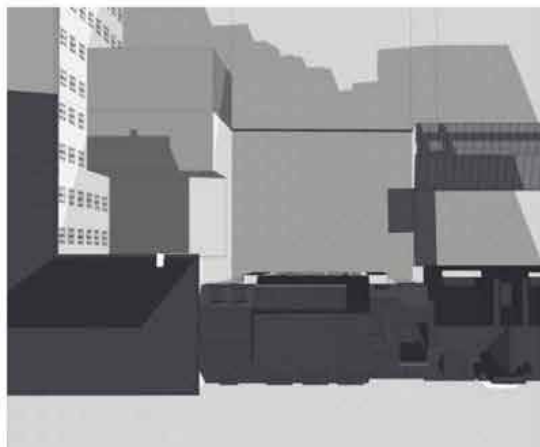
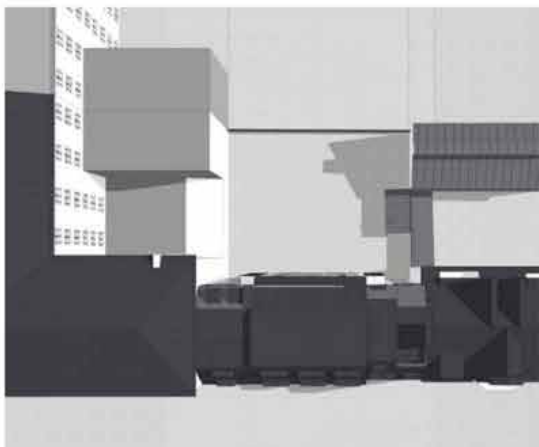
VALOKUVA SISÄPIHALTA, UUSI JÄTEHUONE JA UUDET PIHAJÄRJESTELYT



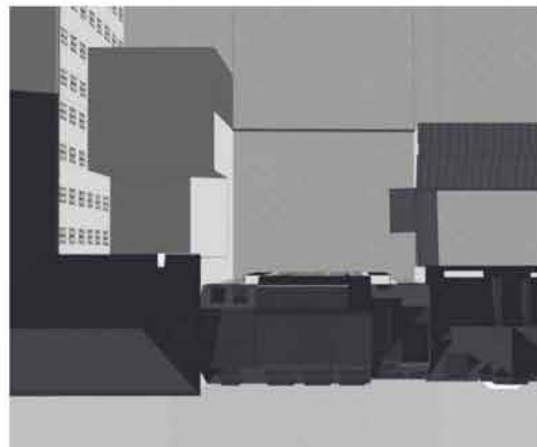
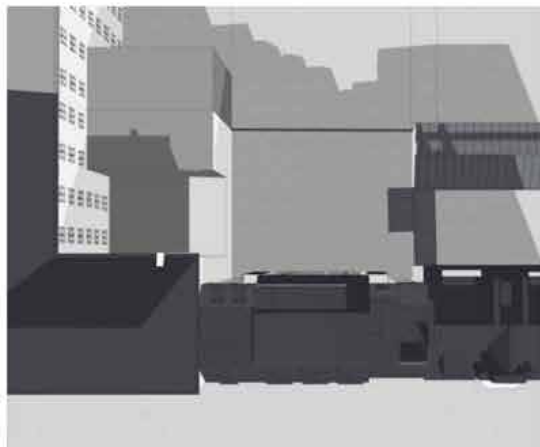
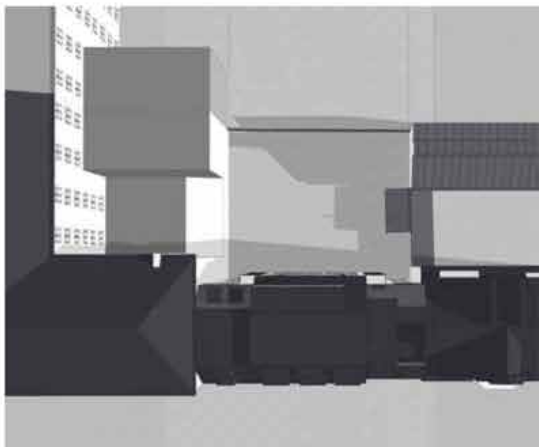
PIHASUUNNITELMA, TOTEUTETTU VUODEN 2016 AIKANA



15. maaliskuuta klo 8, klo 12 ja klo 16



15. kesäkuuta klo 8, klo 12 ja klo 16



15. syyskuuta klo 8, klo 12 ja klo 16

ARKKITEHTITOIMISTO IIRO MIKKOLA OY

Puistokatu 3 C  
00140 Helsinki  
gsm 040-5240652  
iira.mikkola@iirromikkola.fi