

HAAPANIEMENKATU 4

10. SÖRNÄINEN KORTTELI 291 TONTTI 4

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päiväty
Diaarinumero HEL 2019-007116
Hankenumero 2483_4
Asemakaavakartta nro 12715

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
10. kaupunginosan (Sörnäinen, Vilhonvuori)
korttelin 291 tonttia 4

Kaavan nimi:
Haapaniemenkatu 4

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 13.12.2019
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 8.12.2021–17.1.2022
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Sörnäisten Vilhonvuorella Hämeentien, Haapaniemenkadun, Sörnäisten rantatien ja Kaikukadun rajaamassa korttelissa Väinö Tannerin kentän kaakkoispuolella.



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Janne Prokkola, yksikön päällikkö, Perttu Pulkka, johtava arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Päivi Kaartinen, suunnitteluassistentti

Liikenne- ja katusuunnittelu: Juha Väisänen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Oula Rahkonen, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Raila Hoivanen, diplomi-insinööri, Anu Haahla, ympäristöasiantuntija, Kaarina Laakso, tiimipäällikkö, Jarkko Nyman, insinööri, Tomi Varjus, diplomi-insinööri

Rakennusvalvontapalvelut: Heli Virkamäki, arkkitehti, tiimipäällikkö

Hakijataho

Senaatti-kiinteistöt: Elias Rainio

Hankesuunnittelu

Skanska CDF Oy ja Skanska Talonrakennus Oy
Anttinen & Oiva Arkkitehdit Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	9
Palvelut	10
Esteettömyys	10
Luonnonympäristö	10
Suojelukohteet	11
Yhdyskuntatekninen huolto	11
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	12
Ympäristöhäiriöt	12
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	13
Vaikutukset	14
Suunnittelun lähtökohdat	16
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	19

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Ympäristösuunnitelma

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Haapaniemenkatu 4 suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu kilpailuohjelma ja arvostelupöytäkirja
 - Liikennemeluselvityksen päivitys, Akukon Oy, 23.9.2021
 - Ympäristötekkinen tutkimusraportti, Vahanen Environment Oy, 12.8.2021
 - Palotekkinen selvitys – Kaavakehitysvaihe, L2 Paloturvallisuus Oy, 20.9.2021
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia, joka sijaitsee Sörnäisten Vilhonvuorella. Kaavaratkaisu mahdollistaa liike-, toimitilan ja asumisen yhdistävän hybridirakennuksen rakentamisen tontille.

Tavoitteena on mahdollistaa tontille Senaatti kiinteistöjen järjestämän tontinluovutus- ja arkkitehtuurikilpailun voittaneen ehdotuksen mukainen ratkaisu yksityisomisteiselle tontille. Alueelle on suunniteltu pääosin kahdeksan kerroksinen hybridirakennus, korkeimmillaan rakennus on 11 kerrosta. Rakennuksen kahteen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa liike-, kahvila tai ravintolatilaa, ylemmissä kerroksissa on asumista ja toimitilaa.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, miten uudisrakentamista voidaan sovittaa erityisen arvokkaaseen ympäristöön arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti. Uudisrakennuksen räystäslinjat, materiaalit, julkisivujen sommittelu sekä rakennuksen muoto on sovitettu olemassa olevaan ympäristöön. Toimintojen osalta kaavaratkaisu parantaa Vilhonvuoren alueen luonnetta toiminnallisesti sekoittuneena kantakaupungin alueena.

Alueelle on suunniteltu hybridirakennus, joka mahdollistaa toimitilan, asumisen ja liiketilojen sijoittamisen yhteen rakennukseen. Tontin läpi Haapaniemenkadulta kohti Käenkujaa on mahdollistettu kävelyn ja pyöräilyn julkinen yhteys.

Uutta asuntokerrosalaa on 5 340 k-m² ja toimitilakerrosalaa on 16 710 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 120.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että vi-rastorakennusten tontti muuttuu monimuotoiseksi hybridikortteliksi ja tontin tehokkuus kasvaa jonkin verran. Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen täydentää hyvin alueen kerroksellista ja arvokasta kaupunkirakennetta. Suunnitelma jatkaa Elannon pääkonttorin räystäs- ja kattolinjoja. Julkisivujen käsittelyssä on käytetty alueen arvokkaalle rakennuskannalle tyypillisiä aiheita, selkeällin-jaisuutta, muurattua tiilipintaa sekä toistuvuutta aukotuksessa. Kaavaratkaisun suhde kaupunkikuvaan on kuvattu kohdassa Ase-makaavan vaikutukset.

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

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa tontille arvokkaaseen ympäristöön sopiva uudisrakennus. Toiminnoiltaan rakennus tukee hyvin alueen toiminallista luonnetta. Ensimmäiset kerrokset ovat kadulle avautuvaa liiketilaa. Lisäksi rakennukseen mahdollistetaan hotellitoimintaa ja toimitilaa sekä ylimpiin kerroksiin asumista.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että kehitetään keskustan elinvoimaisuutta, turvataan monipuolisia sijaintipaikkoja yrityksille ja mahdollistetaan elävät, omaleimaiset ja turvalliset kaupunginosat.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 6 290 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin kerrosala kasvaa noin 1 150 k-m².

Uutta asuntokerrosalaa on 5 340 k-m² ja toimitilakerrosalaa on 16 710 k-m². Asuntojen määrä on 77 ja asukasmäärän lisäys on noin 120. Toimitilakerrosala mahdollistaa noin 650 työpaikkaa.

Vilhonvuoren alueella työpaikkojen ja asukasluvun suhde on noin 1:1. Yhteensä alueilla on työpaikkoja vajaat 10 000. Alueen asuntokanta on vuokra-asumista ja omistusasumista samassa suhteessa. Erityispiirteenä on, että yli puolet peruspiirin asunnoista on yksiöitä, ja alue on Suomen tiheimmin asuttua. (Tieke, 2016)

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijoittuu Sörnäisten ja Hakaniemen metroasemien väliselle vyöhykkeelle, joka on viime vuosina kehittynyt erityisesti kaupunkikulttuurin ja työpaikkojen alueena.

Hakaniemen ympäristö ja Vilhonvuoren alue ovat toiminnallisesti kantakaupungille tyypillistä monipuolisesti sekoittunutta rakennetta. Alueen katukuvassa on luonteenomaista, että rakennusten kivijaloissa on kattavasti myymälä- ja liiketiloja.

Vilhonvuoreen rakentuu myös uutta toimitilaa, ja alueelle ovat tyypillisiä pienet yritykset, erityisesti erikoisliikkeet, etniset kaupat sekä ravintolat ja kahvilat. Ympäristöön sijoittuu kattavasti myös julkisia palveluita.

Alueen sijainti kaupunkirakenteessa muuttuu merkittävästi, kun Kalasataman keskus ja aluerakentamishanke toteutuvat; Kaupunkirakenteen reunavyöhyke muuttuu keskeiseksi kohdaksi kanta-kaupunkia. Kalasataman lisäksi Keski-Pasilan kehittyminen siirtää keskustan painopistettä pohjoisemmaksi kohti Kallion kaupunginosaa.

Liike- toimisto- ja asuinrakennusten korttelialue (KA)

Tontille on mahdollista sijoittaa pääosin kahdeksan kerroksinen ja korkeintaan 11 kerroksinen liike-, toimisto- ja asuinrakennus. Ensimmäiset kaksi kerrosta tulee varata katutilaan tai julkiselle kävelyreitille avautuvilla liiketiloilla. Liiketilojen yläpuolelle sijoittuu toimisto- ja hotellitoimintaa ja asumista.

Väinö Tannerin kentän julkisivu on kokonaisuudessaan kahdeksan kerroksinen, joista kaksi ylintä kerrosta ovat viistettyjä kattopintoja. Räystäs- ja kattolinjat kytkeytyvät Elannon pääkonttorin linjoihin. Haapaniemenkadun puolella rakennus muodostuu kuusi-kerroksisesta tiilisestä jalustaosasta sekä sen päälle sijoittuvasta viisikerroksisesta tornimaisesta osasta.

Haapaniemenkadun varteen tontin kulmaan sijoittuu kaupunkiaukio, joka muodostuu rakennusmassojen viistoista kattopinnoista. Aukio toimii sisäänkäyntinä tontin läpi kulkevalle raitille. Raitin varteen sijoittuu avoin kaksikerroksinen liiketilojen aulatala.

Kahden ensimmäisen kerroksen tulee olla pääosin lasisia, julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla muurattu tiili. Haapaniemenkadun puoleisen tornimaisen osan materiaalina tulee olla tumma mattapintainen metalli.



Kuva: Arkkitehdit Anttinen & Oiva, Skanska Oy. 2019

Liikenne

Lähtökohdat

Haapaniemenkadun liikennemäärä on nykyisin noin 4 500 ajon./vrk. Sörnäisten rantatiellä liikenteen määrä on noin 39 000 ajo./vrk.

Liikennemäärän voidaan olettaa ennusteiden mukaan olevan vuonna 2040 Hämeentiellä n. 6 400 ajon./vrk, josta raskasta liikennettä on noin 80% ja Haapaniemenkadulle n. 2 600 ajon./vrk.

Lähin joukkoliikenne pysäkki sijoittuu Hämeentielle, jossa raitiovaunu- ja bussiliikenne palvelevat kattavasti joukkoliikenteen käyttäjiä. Lähimmät metroasemat sijoittuvat Hakaniemeen alle 500 metrin etäisyydelle.

Kaavaratkaisu

Tontin rakentaminen vaikuttaa vain vähäisesti liikenteen määriin lähialueilla.

Kaavan autopaikkojen vähimmäismääräys asumisen osalta on ap/150 k-m².

Kaavan autopaikkojen maksimimääräykset ovat:

Toimistot enintään 1 ap / 250 k-m²

Liiketilat enintään 1 ap / 150 k-m²

Vähittäismyymälät enintään 1 ap / 150 k-m²

Ravintolat enintään 1 ap / 350 k-m²

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

1 pp / 30 m² asuntokerrosalaa

toimistot vähintään 1 pp / 50 k-m²

liiketilat vähintään 1 pp / 50 k-m²

vähittäismyymälät vähintään 1 pp / 40 k-m²

Ravintolat 1 pp / 15 asiakaspaikkaa

Lisäksi muissa kuin toimistoissa tulee varata 1 pp / 3 työntekijää.

Asuntojen ja toimistojen osalta vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp/1 000 m² ulko-ovien läheisyydessä. Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijaita helposti saavutettavissa olevissa sisätiloissa.

Toimisto- ja liiketilojen polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Sekä ulkona sijaitsevien asukkaiden polkupyöräpaikkojen, että vieraspysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Pysäköinti on ratkaistu tontilla maanalaisena.

Mahdolliset vähennykset autopaikkamääristä lasketaan kaupungin voimassa olevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaan.

Opiskelija-asuntoloille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Muun erityisasumisen pysäköintipaikkatarpeen määrittäminen edellyttää kaupungin hyväksymää tapauskohtaista selvitystä.

Palvelut

Lähtökohdat

Kaava-alueen kaakkoispuolella olevalla tontilla on vuodesta 2001 alkaen toiminut Taideyliopiston Teatterikorkeakoulu. Korttelin itäreunaan valmistuu Taideyliopiston Kuvataideakatemia 2021. Ympäristöön sijoittuu lisäksi paljon kulttuuritoimintaa palvelevia toimintoja. Lähin päiväkotij sijaitsee viereisessä korttelissa. Kallion ala-aste sijoittuu Neljännelle linjalle, yläaste Kruununhaan puolelle sekä Helsingin kuvataidelukio Pengerkadulle.

Väinö Tannerin kenttä tarjoaa liikunta mahdollisuuksia lähialueen asukkaille sekä ohjattua liikuntatoimintaa. Kenttä on erittäin aktiivisessa käytössä ja sen toiminnasta vastaa Haapaniemen Kenttä Oy.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa monipuolisen kivijalkatoiminnan, liiketiloja sekä hotellin. Toiminnot tukevat hyvin alueen palvelurakennetta.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Asemakaava-alue on rakentamaton tontti, jolla ei esiinny luontoarvoja.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelin piha-alueelle monipuolisen viherpihan.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, mikä luo edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle. Alue on erittäin hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu keskittää uudisrakentamista joukkoliikenteellä, pyöräillen ja kävellen hyvin saavutettavissa olevalle alueelle, mikä vähentää tarvetta henkilöautoliikenteelle.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Suunnittelualueelle ei sijoitu suojeltuja kohteita.

Suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Museoviraston RKY 2009- kohdeluetteloon kuuluva ”Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen” rajautuu siten, että korttelin kaakkoisosan tontit kuuluvat kohdeluetteloön. Lisäksi Haapaniemenkadun vastaisella puolella oleva vanha Separaattoritehdas on osa kohdeluetteloä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun suhdetta RKY-alueeseen on kuvattu tarkemmin kohdassa Asemakaavan vaikutukset.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Haapaniemenkadun katualueen pohjoisreunassa sijaitsee Helen Sähköverkon 110 kV kaapelikanaali. Tontin länsikulman läheisyydessä Väinö Tannerin kentällä sekä katualueella kulkee HSY:n DN 800 päävesijohto tunnelissa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei edellytä yhdyskuntateknisen huollon verkostojen lisärakentamista. 110 kV kaapelikanaali tulee ottaa rakentamisen aikana huomioon. Yhdyskuntateknisen huollon tunnelin huomioimisesta on annettu kaavamääräys. Kiinteistön Haapaniemenkatu 6 kaukolämpöliittymäjohdot joudutaan sijoittamaan kulkemaan Haapaniemenkatu 4:n uudisrakennuksen kellarin kautta Haapaniemenkatu 6:n lämmönjakokeskukseen.

Järjestelystä on tehty kiinteistöjen välinen rasitesopimus.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Alueen maaperässä on siltti- ja hiekkakerros, jonka paksuus on yli 3 m. Kerroksen päällä on täyterkerros, jonka paksuus on 1-3 metriä. Täyte ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen. Alue on ollut jo aikaisemmin rakennettu. Tontilla on tehty maanmuokkaustoimenpiteitä aikaisemman rakentamisen yhteydessä. Olemassa olevat rakennukset on purettu.

Alueen länsi- ja pohjoispuolella on olemassa olevia maanalaisia tiloja ja maanalaisia rakenteita. Rakennusalueella ei sijaitse pohjavesiputkia. Lähistöltä löytyy pohjavesiputkia.

Alueen maaperästä on tehty ympäristötekniinen perus-

selvitys. Suoritettujen tutkimusten sekä ohjearvovertailun perusteella ko. selvityksessä todettiin, ettei tutkimusalueen maaperä ole

pilaantunut. Alueella todettiin joitakin kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia, muttei tontin nykyisen kaavan käyttötärpeeseen liittyvää puhdistustarvetta.

Kaavaratkaisu

Uudisrakentamisen perustamistapa tarkentuu jatkosuunnittelussa. Olemassa olevat maanalaiset tilat ja maanalaiset rakenteet tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja toteutuksessa. Kaavamääräyksissä huomioidaan pohjaveden pinnan tason säilyttäminen.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueelle aiheutuu melua lähinnä Hämeentien, Sörnäisten rantatien, Haapaniemenkadun ja Kaikukadun liikenteestä sekä Hämeentien raitioliikenteestä. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 mukaan päivääjän keskiäänitasot ovat voimakkaimmillaan kaava-alueella Haapaniemenkadun varrella noin 60-65 dB.

Liikenteestä aiheutuu myös ilman epäpuhtauksia. Kaava-alueelle kohdistuvat ilmanlaatuhaat eivät kuitenkaan ole erityisen merkittäviä, sillä suurimmat liikennemäärät sijoittuvat melko etäälle. HSY:n ilmanlaadun vuosikartan mukaan mallinnettu typpidioksidin vuosiraja-arvoon verrannollinen pitoisuus on korkeimmillaankin kaava-alueella ja siihen rajautuvalla katualueella noin 18 µg/m³.

Tällä perusteella ilmanlaadun raja- ja ohjearvojen ei arvioida ylittyvä kaava-alueella.

Kaavaratkaisu

Asemakaavavalmisteluun yhteydessä on laadittu kaava-alueen liikennemeluselvitys (*Liikennemeluselvityksen päivitys, Haapaniementienkatu 4, monikäyttökortteli, 200261-03, Akukon Oy, 23.9.2021*). Selvityksessä on tarkasteltu lähikatujen ajoneuvoliikenteen ja Hämeentien raitioliikenteen aiheuttamaa melua. Raitioliikenteen osalta on varauduttu yleiskaavassa osoitettuun Viikin-Malmin pikaraitiotien varaukseen ja sen liikennöintiin Hämeentielle.

Rakennusten julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat korkeimmillaan Hämeentien puoleisella julkisivulla 63 dB ja Haapaniementien puoleisilla julkisivuilla 61 dB. Kaavassa ei siten ole tarpeen antaa äänitasoerovaatimuksia. Ympäristöministeriön ääniympäristöasetuksen 796/2017 ja sen muutosasetuksen 360/2019 mukaan asuinrakennuksen ulkovaipan ääneneristys on oltava vähintään 30 dB melualueella.

Korttelin sisäpiha on rakennusten rajaama ja hyvin melulta suojassa, melutaso jää kauttaaltaan selvästi alle melutason ohjearvon päivällä ja yöllä.

Oleskeluparvekkeita on mahdollista sijoittaa kaikille julkisivuille, mutta asuntoihin liittyvät oleskeluparvekkeet edellyttävät pääosin meluntorjuntaa. Tästä syystä kaavassa on annettu määräys, jonka mukaan oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että saavutetaan melutason ohjearvot päivällä ja yöllä.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Alueen ympärillä on olemassa olevaa rakennuskantaa.

Kaavaratkaisu

Tarve huomioida olemassa olevat maanalaiset tilat ja muut rakenteet on huomioitu kaavamääräyksissä. Uudisrakentamisen yhteydessä tulee huomioida rakentamisen vaikutukset olemassa olevien tilojen ja toimintojen palo- ja pelastusturvallisuusratkaisuihin. Viitesuunnittelun aikana suunnitteluratkaisuja on käyty läpi pelastusviranomaisten kanssa. Uudisrakennuksesta hätäpoistuminen hoidetaan rakennusrungon sisällä olevien uloskäytävien kautta.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavan laatimisen aikana on laadittu selvitykset ympäristön melun ja ilman epäpuhtauksien vaikutuksista kaavaratkaisuun.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

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

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että joukkoliikenteen kannalta hyvin keskeiselle paikalle sijoittuvat, riittävän tehokkaasti rakennetut tontit parantavat joukkoliikenteen käyttöastetta sekä vähentävät autoriippuvuutta. Lisäksi toimitilan sijoittaminen alueelle monipuolistaa alueen toiminnallista rakennetta.

Tonttien tehokkuus kasvaa kaavaratkaisun myötä. Tämä vaikuttaa erityisesti siten, että ympäröivien asuinkerrostalojen asuntojen näkymät muuttuvat jonkin verran.

Vaikutukset maisemaan

Tonteilla syntyviä hulevesivirtaamia pyritään viivyttämään mahdollisimman paljon tontilla. Sekavesiviemäriin menevän huleveden määrää pyritään vähentämään. Istutettava kansipiha vähentää osaltaan huleveden määrää.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisulla ei ole juurikaan vaikutuksia liikenteeseen. Ajo-neuvoliittymä Haapaniemenkadulla säilyy entisellään

Toiminnan aiheuttama saattoliikenne on alueen katuverkon liikenteeseen nähden vähäistä eikä merkittävästi lisää alueen liikennettä.

Hankkeen toteutumisella on rakentamisen aikaisia vaikutuksia.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY) ”Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen”. Elannon ja Osuustukkukaupan monumentaaliset punatiiliset hallintorakennukset ja niihin liittyvät elintarviketeollisuuden tuotantolaitokset kuvastavat osuusliikkeiden asemaa ja toimintaa 1900-luvulla.

Valtakunnallisen keskusliikkeen OTK:n korttelin merkittävin säilynyt rakennusryhmä haarautuu Hämeentien ja Käenkujan kulmassa, jossa kohoaa 1933 valmistuneen entisen pääkonttorin pyöreäpäätteinen, yhdeksänkerroksinen funktionalistinen torniosa. Käenkujalla ovat 1940-luvulta margariinitehdas, teknokemiallinen tehdas ja kahvipaahtimo.

Pääkaupunkiseudun osuuskaupan Elannon kulman osoittava torni puolestaan liittyy klassistiseen kahdeksänkerroksiseen, 1928 valmistuneeseen hallintorakennukseen, jonka muurimainen seinä jatkuu Kaikukadun varrella. Elannon korttelissa ovat mm. Elannon vanhin leipomo vuodelta 1907, Vähäkallion suunnittelemat suurleipomo ja seitsenkerroksinen keskusvarasto 1920-luvulta. Viljasiihot ja kasvisvarasto ovat 1930-40-luvuilta. Korttelin vanhin rakennus on entinen tulitikkutehdas vuodelta 1874.

RKY-alueen kuvauksen mukaan erityisesti Hämeentien varressa kaupunkikuvallisina kiintopisteinä toimivilla hallintorakennuksilla on vahva symbolimerkitys. korkeiden punatiilisten pääkonttoreiden tornit kulmatonteilla osoittavat Hämeentien varrella osuusliikkeiden kortteleiden alku- ja päätepisteen. Molempien keskeisimmät hallinto- ja teollisuusrakennukset ovat arkkitehti Väinö Vähäkallion suunnittelemia.

Sörnäisten teollisuuskortteleiden alkuperäisen käytön päätyttyä 1900-luvun lopulla on rakennukset otettu uuteen käyttöön, pääosa asuin-, oppilaitos- ja toimistotiloiksi. Vaikka rakennuksia on purettu ja uusia rakennettu, alueella on säilynyt moni-ilmeinen teollisuusmiljö.

Kaavaratkaisun mukainen suunnitelma kunnioittaa alueen arvokkaita ominaisuuksia. Suunnitelma noudattelee alueen kaupunkirakenteellisia linjoja, korttelityyppiä, julkisen tilan rakennetta sekä julkisivujen jäsentelyä. Tavoitteena ei kuitenkaan ole historiallisten aiheiden toistaminen sellaisenaan vaan niiden nykyarkkitehtuurin mukainen tulkinta. Räystäslinja jatkaa Elannon korttelin Käenkujan mukaista linjaa ja jättää vanhan pääkonttorin torniosan Hämeentien katukuvan dominantiksi. Kaavaratkaisun massoittelu on alueelle tyypilliseen tapaan selkeälinjaista. Julkisivujen aukotus on rationaalinen ja arkkitehtuurin moninaisuus sekä detaljointi sijoittuvat katutasoon sekä sisäänkäyntien yhteyteen. Toiminnalli-

sesti kaavaratkaisu jatkaa alueelle ominaisia piirteitä, ensimmäisten kerrosten liiketilat avautuvat julkiseen tilaan ja ylemmissä kerroksissa on työpaikka- ja asuintoimintaa.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Alueen täydennysrakentaminen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin tukeutuva rakentaminen tukevat kestävän kehityksen mukaisia tavoitteita ja vähentävät yksityisautoiluun perustuvaa liikku-
misen tarvetta.

Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen tukee alueen toiminnallista luonnetta ja vahvistaa olevassa olevien toimintojen toimintaedellytyksiä.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaaliin oloihin ja kulttuuriin

Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen tukee alueen monipuolisen liiketoiminnan mahdollisuuksia ja sitä kautta parantaa eriväestöryhmien toimintamahdollisuuksia lähiympäristössä.

Kaavaratkaisu mahdollistaa terveellisen ja viihtyisän elin- ja asuinympäristön toteuttamisen. Kaavamuutoksesta ei aiheudu sellaista kasvua ajoneuvoliikenteeseen, jolla olisi merkittävää vaikutusta alueen melu- tai ilmanlaatutilanteeseen. Kaavaratkaisulla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia meluun kaava-alueen ulkopuolella.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisun mukainen rakentaminen mahdollistaa työpaikkojen sijoittumisen alueelle, joka vahvistaa Vilhonvuoren luonnetta työpaikka-alueena.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

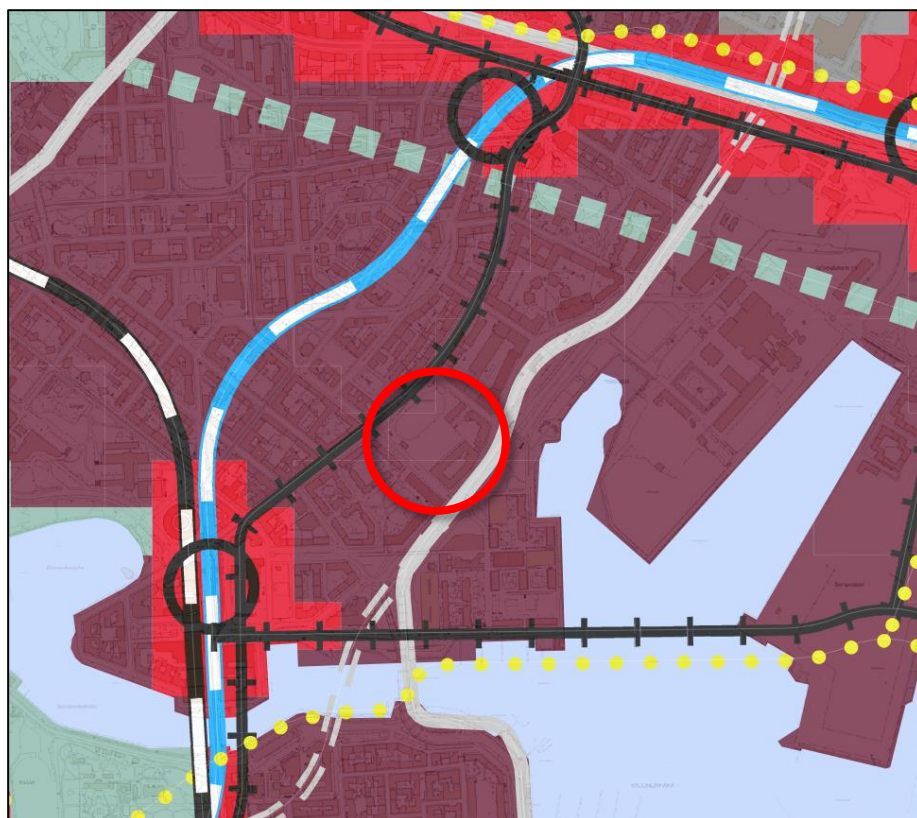
- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
 - luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
 - edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
-

- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on kantakaupunkialuetta (C2). Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Kuva: Ote Yleiskaavasta 2016, Helsingin kaupunki

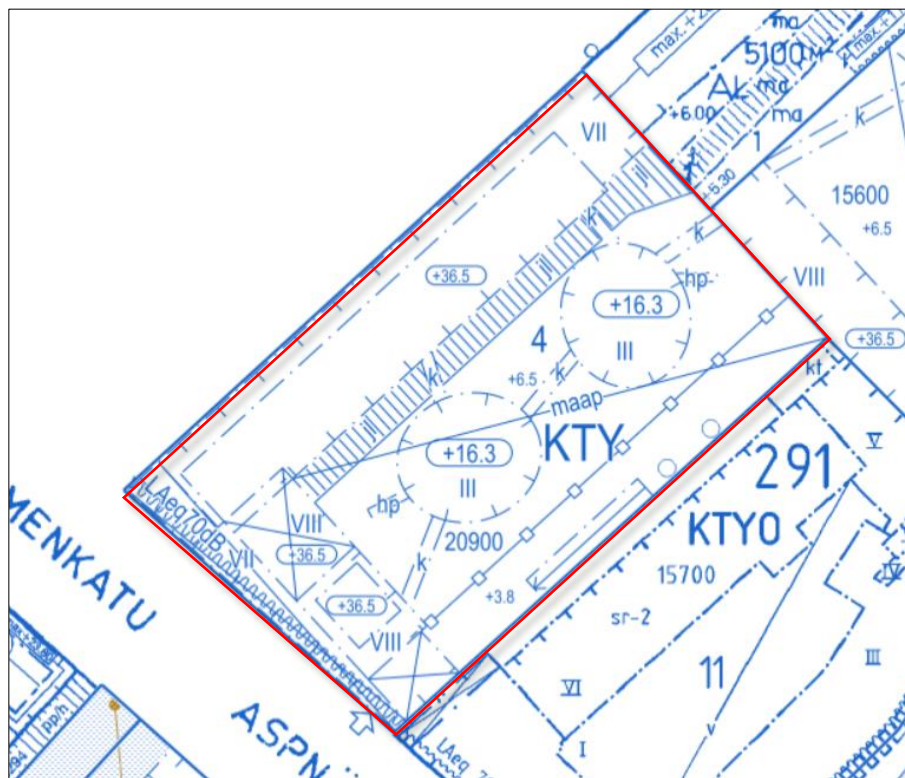
Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alue on keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealuetta. Alueen läheisyydessä on olemassa olevia maanalaisia tiloja. Maanalaisessa yleiskaavassa on alueen läheisyydessä esitetty tilavaraukset ohjeellisesti suunnitellulle teknisen huollon tunnelille ja ohjeellisesti suunnitellulle liikennetunnelille. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.



Kuva: Ote maanalaisesta yleiskaavasta, Helsingin kaupunki.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 12174 (tullut voimaan 19.9.2014). Kaavan mukaan tontti on toimitilarakennusten kortteli-alue (KTY). Rakennusoikeutta tontilla on 20 900 k-m² enintään kahdeksassa kerroksessa. Tontin lävitse tulee mahdollistaa jalankulun yhteys. Pysäköinti tulee ratkaista maanalaisena.



Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta, Helsingin kaupunki.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Tontin myynnistä on järjestetty suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu tontinomistajan Senaatti-kiinteistöjen toimesta.

Kilpailun voitti Skanska CDF Oy ja Skanska Talonrakennus Oy. Ehdotuksen olivat laatineet Arkkitehdit Anttinen Oiva Oy, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy sekä Hellon Oy palvelumuotoilun osalta.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

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

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta

on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Kallio-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 7.1.–3.2.2020 seuraavissa paikoissa:

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

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat suunnitelman muotoon ja ryhmittelyyn tontilla sekä julkisivujen ja katonlappeiden käsitteelyyn. Lisäksi kannanotoissa tuotiin esiin kunnallistekniikan huomioiminen tontin rakentamisen aikana. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaavamääräyksiin on asetettu tavoitteita ympäristön huomioimisesta julkisivujen suunnittelussa sekä olemassa olevan kunnallistekniikan huomioimisesta rakentamisen aikana.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kohtuuttomaan lasin määrään julkisivuissa sekä Väinö Tannerin kentän huomioiseen suunnitelmassa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui kaksi kappaletta.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

Ehdotus on julkisesti nähtävillä 41 päivän ajan. Asemakaavoituspalvelu pyytää kaavaehdotuksesta lausunnot seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Uudenmaan ELY-keskus
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 8.12.2021

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 04.11.2021
Kaavan nimi Haapaniemenkatu 4
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 13.12.2019
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112715
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,6290 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,6290 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,6290

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6290	100,0	22050	3,51	0,0000	1150
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6290	100,0	22050	3,51	0,0000	1150
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6290	100,0	6900	0,6290	6900

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

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6290	100,0	22050	3,51	0,0000	1150
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6290	100,0	22050	3,51	0,0000	1150
KTY					-0,6290	-20900
KA	0,6290	100,0	22050	3,51	0,6290	22050
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

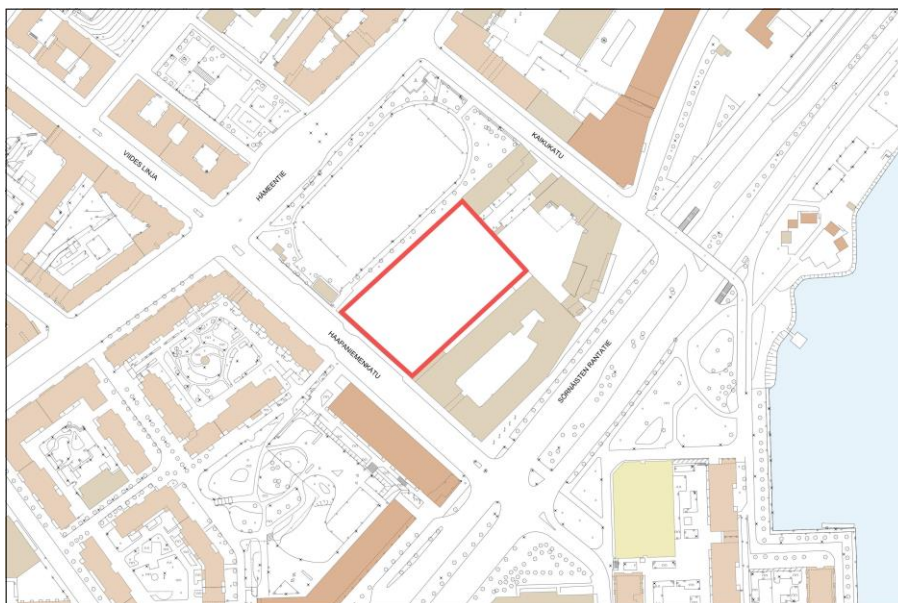
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6290	100,0	6900	0,6290	6900
map	0,6290	100,0	6900	0,6290	6900

HAAPANIEMENKATU 4 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Haapaniemenkadun varteen suunnitellaan pääosin kahdeksankeroksista liike- ja asuinkerrostaloa.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee tonttia Haapaniemenkadun varressa, Väinö Tannerin kentän kaakkoispuolella. Tavoitteena on mahdollistaa liike- ja asuinkerrostalo nykyisin tyhjillään olevalle tontille. Rakennus on pääosin kahdeksan kerroksinen ja korkeimmillaan 11 kerrosta. Tontin läpi mahdollistetaan julkinen kävelyn yhteys.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineistoa ja viitesuunnitelma on esillä 7.1.–3.2.2020 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Sörnäistenkatu 1, ala-aula, avoinna ma–to klo 9–16,

pe 10–15), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 3.2.2020**. 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 hel-sinki.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
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - Museovirasto
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - Senaatti-kiinteistöt
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

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

Voimassa olevassa asemakaavassa (2013) alue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on merkitty kantakaupunkialueeksi (C2).

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön viereen. Viereiset korttelit kuuluvat Museoviraston RKY 2009-kohdeluetteloan Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen.

Suunnittelualueita koskevia suunnitelmia ja rakennuskielto:

- Tontin myymisestä on järjestetty arkkitehtuurikilpailu vuoden 2019 aikana.
- Alueella on voimassa rakennuskielto 12561 asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Tontti on rakentamaton. Tontilta on aiemmin purettu Kaj Saleniuksen vuonna 1974 suunnittelema verohallinnon käytössä ollut virastorakennus.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Perttu Pulkka, arkkitehti, p. (09) 310 37465, perttu.pulkka@hel.fi

Liikenne

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

Teknistaloudelliset asiat

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

Julkiset ulkotilat, maisema

Inka Lappalainen, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 21344, inka.lappalainen@hel.fi



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

Helsingissä 13.12.2019

Janne Prokkola
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin omistajan hakemuksesta
- suunnittelusta on tiedotettu vuoden 2019 kaavoituskatsauksessa



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 7.1.–3.2.2020
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Kallio-lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



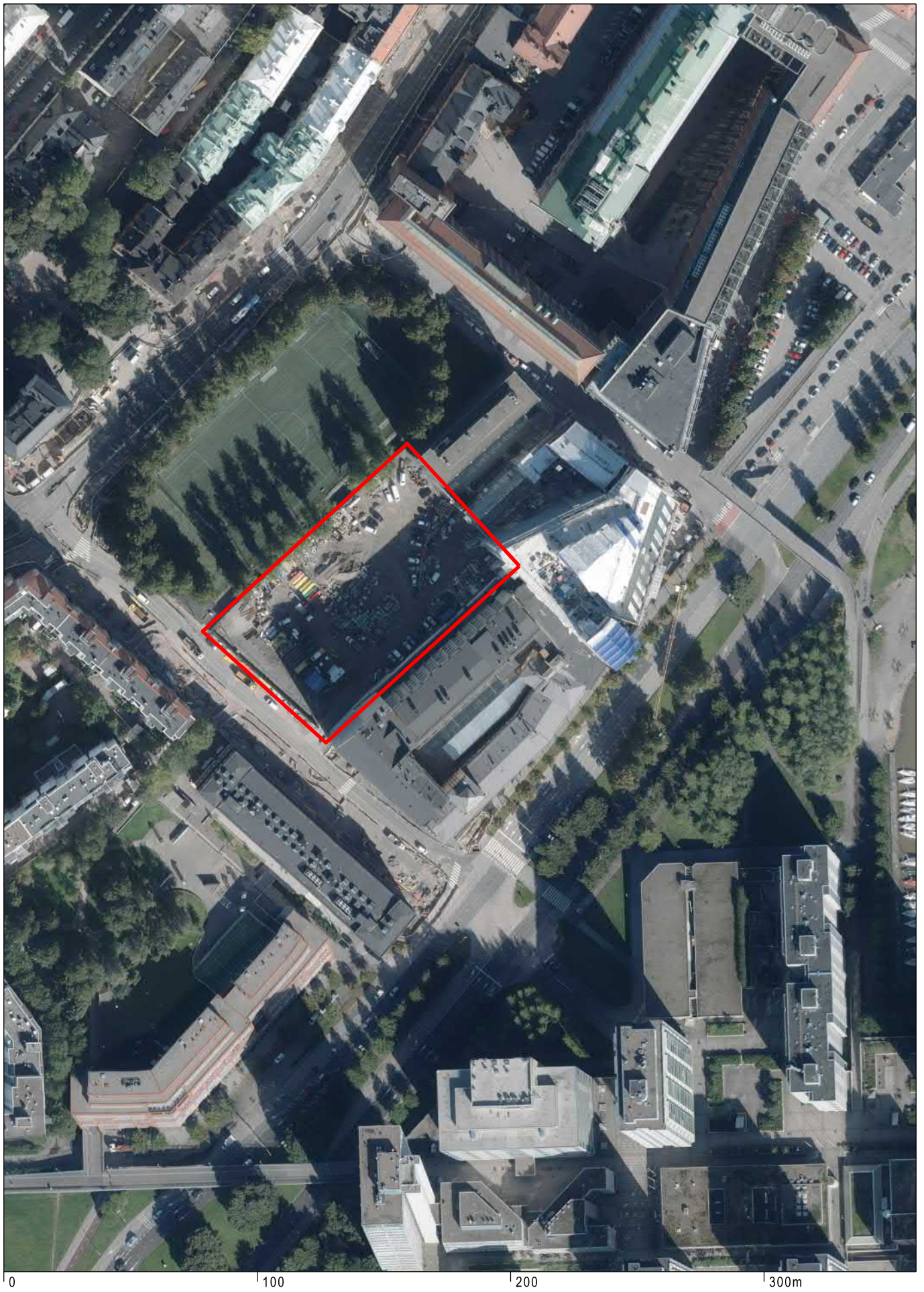
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta syksyllä 2020
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
- kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
- 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.



Ilmakuva
Haapaniemenkatu 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Keskustatiimi

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Liike-, toimisto- ja asuinrakennusten korttelialue.



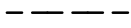
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



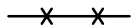
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

10

Kaupunginosan numero.

291

Korttelin numero.

4

Ohjeellisen tontin numero.

22050

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

<- as 5340

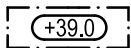
Luku osoittaa kerrosneliömetreinä kuinka paljon rakennusoikeudesta voidaan käyttää asumiseen.

VIII

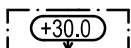
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+6.4

Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.



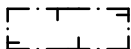
Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



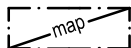
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.



Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.



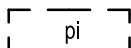
Rakennusala.



Maanalainen pysäköintilaitos. Pysäköintilaitoksen saa rakentaa kahteen kerrokseen.



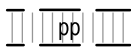
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Piha-alue, sijainti ohjeellinen.



Aukioksi rakennettava alueen osa.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, sijainti ohjeellinen.



Sisäänajo pysäköinti- ja huoltotiloihin, sijainti ohjeellinen.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Rakennusten kaikkiin kerroksiin saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia yhteis-, varasto-, teknisiä-, väestönsuojatiloja, hormoneja sekä pysäköintitiloja luiskineen asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellari-kerrosta.

Kellarikerroksiin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Asukkaiden käyttöön tulee rakentaa riittävien varasto- ja huoltotilojen lisäksi vähintään seuraavat asumisen aputilat: talopesula, kuivaustila, talosauna ja vapaa-ajantila. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Saunasta tulee olla yhteys ulkotilaan.

Kaikkiin asuntoihin tulee liittyä parveke tai viherhuone. Viherhuoneen saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa porrastalon asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrastalo lisää sisään-tulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

Rakennusten kahteen ensimmäiseen maantasokerrokseen tulee sijoittaa liike-, kahvila- ja ravintolatiloja. Tiloihin tulee olla esteetön sisäänkäynti kadulta. Toiseen kerrokseen saa sijoittaa toimistoa.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Sisäpihan julkisivujen kahden ensimmäisen kerroksen pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla lasia. Kävelyraittiin liittyvän aulatilan tulee pääosin olla viistön alakattopinnan kohdalla avoin kahden kerroksen verran koko matkalta.

Katuaukion kohdalla rakennuksen ulokkeen alakattopinnan tulee olla viisto tasolta +10 noin yhden kerroksen verran.

Kulkuaukkoihin ja kävelyraittiin liittyvien rakennusosien ensimmäisten kerroksen alakattopintojen tulee pääosin olla viistot tasolta +10 noin yhden kerroksen verran.

Julkisivujen ja viistettyjen julkisivupintojen materiaalina on oltava paikalla muurattu punatiili. Haapaniemenkadun varren rakennusosan kerroksien VII-XI julkisivumateriaali tulee olla mattapintainen tumma metalli. Parvekeiden ja viherhuoneiden sisäseinien tulee olla tummaa puuta tai vastaavaa.

Tekniset tilat tulee integroida rakennukseen yhtenäisen vesikattopinnan alle eikä niitä saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle erillisiin rakennusosiin.

Parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä.

Jäte- ja muut huoltotilat tulee sijoittaa rakennukseen.

Tontin rajaseinässä saa olla ikkunoita ja muita aukkoja, jollei naapuritontilla ole tällä kohdalla rakennusala.

PIHAT JA ULKOALUEET

Korttelin rakentamattomat katuun liittyvät osat tulee käsitellä osana katualuetta.

Ulkotilat rakenteineen ja kalusteineen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisina ja miljööseen soveltuvina.

Piha tulee olla luonteeltaan julkinen eikä sitä saa aidata.

Piha tulee jäsenellä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelu tiloiksi. Pihakannen osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai leikki- ja oleskelualueena, on istutettava. Pihojen pinnoitteissa tulee mahdollisimman suuressa määrin suosia hulevesien virtausta hidastavia rakenteita.

Tonttia ei saa aidata, ellei muuta ole määrätty tai elleivät korkeuserot sitä vaadi.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista kaavan käyttötarkoitukseen.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormi on sijoitettava rakennuksen yhteyteen ja johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle.

Oleskeluparvekkeet tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

RAKENNETTAVUUS

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa rakennuksille tai muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille.

Maanalaisissa tiloissa tonttien välisiin sekä tonttien ja katualueen välisiin rajaseiniin saadaan tehdä aukkoja. Maanalaisissa tiloissa rajaseinää ei tarvitse rakentaa. Tilat on suunniteltava ja rakennettava siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

ILMASTON MUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Asuinkerrostalon energiatehokkuuden tulee olla rakennusluvan hakemisen ajankohtana määriteltä A-energialuokkaa tai sitä vastaava.

Muiden kuin asuinkerrostalojen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitusluokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Tontin ja aukion hulevesi- ja kuivatusratkaisut tulee suunnitella ja toteuttaa kokonaisuutena.

Aurinkopaneeleita saa sijoittaa kattopinnoille.

Tonttien vihertehokkuuden tulee täyttää Helsingin viherkehojen tavoiteluku.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikat:

- Asunnot, vähintään 1 ap / 150 k-m²
- Hotelli, enintään 1 ap / 350 k-m²
- Toimisto, enintään 1 ap / 250 k-m²
- Myymälät ja ravintolat enintään 1 ap / 90 k-m².

Mahdolliset vähennykset autopaikkamääristä lasketaan kaupungin voimassa olevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaan.

Opiskelija-asuntoloille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Muun erityisasumisen pysäköintipaikkatarpeen määrittäminen edellyttää kaupungin hyväksymää tapauskohtaista selvitystä.

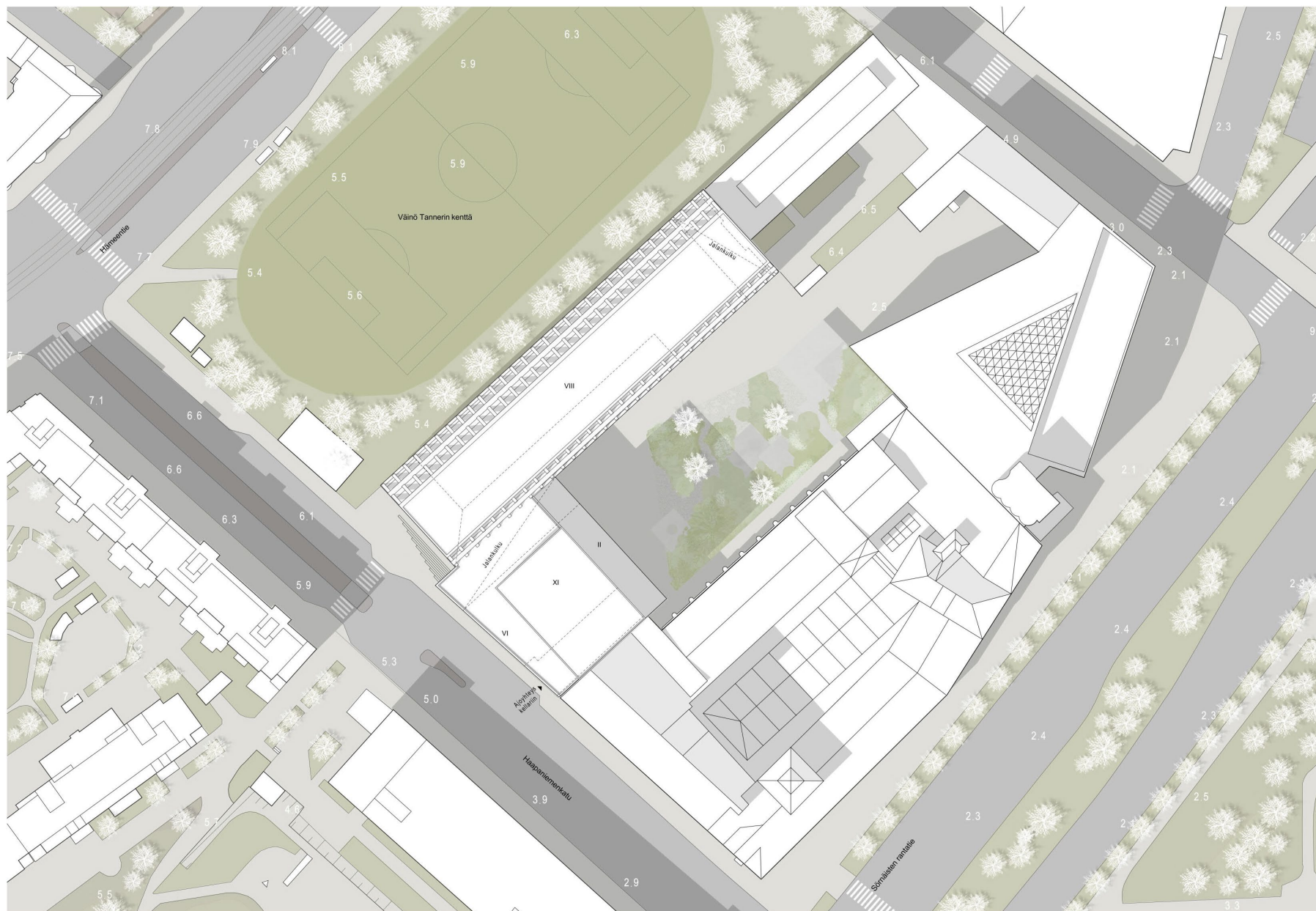
Autopaikat on sijoitettava maanalaisiin pysäköintitiloihin tai enintään 400 metrin päässä olevaan yleiseen pysäköintilaitokseen.

Polkupyöräpaikat:

- Asuminen vähintään 1 pp / 30 k-m². Lisäksi vieraspysäköintiä varten 1 pp / 1 000 k-m²
- Toimistot, myymälät ja ravintolat vähintään 1 pp / 50 k-m²
- Hotellit vähintään 1 pp/15 asiakaspaikkaa ja 1 pp / 3 työntekijää
- Lisäksi muissa kuin toimistoissa 1 pp / 3 työntekijää.

Asuntojen ja toimistojen osalta vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1 000 m² ulko-ovien läheisyydessä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Anttinen Oiva Arkkitehdit

SKANSKA - HAAPANIEMENKATU 4

VIITESUUNNITELMA

4.11.2021

Havainnekuva
Haapaniemenkatu 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Keskustatiimi



Haapaniemenkatu 4
Viitesuunnitelma
21.10.2021

Anttinen Oiva Arkkitechdit

SKANSKA

HAAPANIEMENKATU 4 - VIITESUUNNITELMA TYÖRYHMÄ

Rakennuttaja: Skanska Talonrakennus Oy ja Skanska CDF Oy
Hille Kaukonen
Krista Niemi
Anu Åkerman

Arkkitehtisuunnittelu: Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
Selina Anttinen
Vesa Oiva
Riku Rönkä
Outi Bachér
Antti Keskinen

Maisemasuunnittelu: Nomaji maisema-arkkitehdit Oy
Mari Ariluoma
Ina Westerlund

Liikennesuunnittelu: Ramboll Oy
Taneli Nissinen

Rakennesuunnittelu: Sweco Rakennetekniikka Oy
Miika Kankaanpää
Anssi Kolehmainen

Palotekninen suunnittelu: L2 Paloturvallisuus Oy
Jouni Sorvari

Akustinen suunnittelu: Akukon Oy
Pasi Myyryläinen

SISÄLLYSLUETTELO

HANKETYÖRYHMÄ JA SISÄLLYSLUETTELO	2
SELOSTUS JA LAAJUUSTIEDOT	3
SIJAINTI KAUPUNKIRAKENTEESSA	4
RAKENNUSPAIKKA, YMPÄRISTÖSELVITYS	5
ASEMAPIIRROS 1:750	6
ALUEJULKISIVUT 1:750	7
POHJAPIIRUSTUKSET	8-15
LAAJUUSTIEDOT JA TOIMINTOJEN SIIJOITTUMINEN	16
JULKISIVUT JA LEIKKAUKSET	17-20
JULKISIVUOTTEET	21-22
NÄKYMÄKUVA HAAPANIEMENKADULTA SISÄPIHALLE PÄIN	23
NÄKYMÄKUVA SISÄPIHALTA	24
NÄKYMÄKUVA ALLI TRYGIN PUISTOSTA	25
NÄKYMÄKUVA HAAPANIEMENKADUN SISÄÄNKÄYNTIAUKIOSTA	26
NÄKYMÄKUVA HAAPANIEMENKADULTA	27
LIITTEET	
PIHASUUNNITELMA (SIS. VIHHERKERROINLASKELMAN)	
PALOTEKNINEN SUUNNITELMA	
LIIKENNESUUNNITELMA	
MELUSELVITYS	

H4 - HAAPANIEMENKATU 4

Alkuvuodesta 2019 Senaatti järjesti yhdessä Helsingin kaupungin kanssa suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun osoitteessa Haapaniemenkatu 4 sijaitsevan kiinteistön kehittämisestä. Kilpailun voitti Skanskan ja Anttinen Oiva Arkkitehdit yhteistyössä laatima ehdotus ”Vannas”. Tämä asemakaavan viitesuunnitelma on laadittu voitettiin kilpailuehdotuksen pohjalta.

Maankäyttö ja kaavoitus

Alueen voimassa oleva asemakaava 12174 on vuodelta 2018. Asemakaavassa rakennuspaikka on esitetty toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Tontille laaditaan parhaillaan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittaneen ehdotuksen pohjalta asemakaavan muutoskehdotus, jossa tontin käyttötarkoitusta laajennetaan liike- toimisto ja asuinrakennusten korttelialueeksi (KA).

Kaupunkirakenteellinen ratkaisu ja suhde RKY alueeseen

Suunnittelualue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön ”Osuusliikkeiden ja teollisuuden Sörnäinen”. Korttelin massoitelu täydentää ympäristönsä erityispiirteitä, alueella säilynttyä moni-ilmeistä teollisuusmiljöötä sekä paikan vahvaa ja omaleimaista luonnetta, sitä harkitusti varioiden ja uudelleen tulkiten.

Tontin uudisrakennusten rakennusmassat Väinö Tannerin kentän puolella jatkavat Elannon halintorakennuksen räystäslinjaa, kattomuotoa ja materiaalisuutta. Uusi kerrostuma vahvistaa urheilukentän ympärille muodostuvaa selkeäpiirteistä kaupunkitilaa. Rakennuksen julkisivujen käsittely on avointa ja toistuvaa. Kahdeksankerroksisen rakennuksen kahta alinta kerrosta korostetaan hienovaraisesti. Maantasokerrokset avautuvat kivijalkaliiketojien tapaan urheilukentän suurikokoisten lehmusten alta ilta-aurinkoon. Alii Tryggin puistoakselin näkymän päätepiirteenä, lehmusten latvojen yläpuolella korostuvat lisäksi viistetyin kattomuodon alta avautuvat terassoidut kerrokset.

Haapaniemenkadun suuntainen massoitelu noudattaa korttelin kaakkoispuolen mittakaavaltaan rakeisempaa ja kerroksellisempaa teollista rakennetta. Kuusikerroksisen tiilijalustan päältä nousee julkisivultaan, massoiteltultaan ja materiaaaliltaan jalustaosasta poikkeava viisikerroksinen asuinrakennusmassa. Katutaso on avointa liiketilaa. Sisäänajo huollolle ja maanalaiseen pysäköintilaitokseen toteutetaan Haapaniemenkadulta tontin etelänurkasta.

Suunnitelman lähtökohtana on katutason aktivoiminen niin Haapaniemenkadun, urheilukentän kuin sisäpihan puolella sekä luontevat reitit näiden välillä ja lähiympäristöön. Tontin läpi kulkeva kevyen liikenteen reitti on osa entisten teollisuuskorttelien sisäosien kautta Hakaniemestä Sörnäisiin jatkuvaa vaihtelevaa reittiä. Sen avointa, kutsuvaa ja julkista luonnetta korostetaan. Haapaniemenkadun urheilukentän puoleisen kulman jäsentelyssä jätetään ja uudelleen tulkitaan alueelle leimalisia tunnistettavia porttikäytäväaiheita. Kulmaan sijoittuva urbaani sisäänkäyntiaukio nauttii iltapäivä- ja ilta-auringosta. Aukio, porttikäytävä sekä pihan avoimien ja monikäyttöisten tilojen sarja tukee kevyeen liikenteen reitin aktiivisuutta. Toiminnallinen piha kokoa taidekorttelin tontit yhteen ja nivoutuu osaksi lähiympäristön aukio- ja viherrakennetta. Urheilukentän reunalla kulkevalle reitille on suunniteltu avattavaksi liiketiloja ja niiden terasseja. Korttelipihan ja urheilukentän yhteyttä, eri toimintojen saavutettavuutta ja kevyen liikenteen reittejä vahvistetaan toisella porttikäytävällä tontin pohjoiskulmassa. Ratkaisu mahdollistaa luontevan reitin korttelipihalta Hämeentielle ja antaa laajemmin mahdollisuuksia korttelin jatkokehittämiselle ja tiivistämiselle.

Rakennusten materiaalit ovat konstailemattomia ja muotokieli toiminnallisuutta sekä alueen teollista perintöä korostavaa. Julkisivut ovat pääosin paikalla muurattua perinteisen väristä elävöintäpintaista punatiiltä. Julkisivujen syvällä muuraustavalla sekä vaaka- ja pystyaihden hienovaraisella korostuksella vahvistetaan rakennuksen voimakasta materiaalisuutta. Haapaniemenkadun suuntaisen tiilijalustan kattola oleva rakennusosa on julkisivultaan mattapintaista tummaa metallia teolliseen ympäristöön viittaavalla aukotuksella. Asuinrakennusosien kaiteet ovat maalattuja teräskaiteita. Tasaiset kattopinnat ovat viherkertoimen edellyttämällä laajuudella viherkattoja ja osalla kattopinnoista asennetaan aurinkopaneeleita.

Hybridikortteli – kaupunkikulttuurin kehys, tulevaisuuden työskentelytila sekä kokemuksellista asumista

Hybridikorttelin lähtökohtana on luoda Haapaniemenkatu 4:stä keskeinen osa sosiaalisesti, kulttuurisesti ja toiminnallisesti tiivistä urbaania aluetta, joka elää 24/7. Kortteliratkaisu tarjoaa vaihtoehtoisia asumisratkaisuja, joustavia ja monimuotoisia tulevaisuuden työskentelytiloja sekä urbaaneja elämyksiä ja palveluita kaikille kaupunkilaisille. Korttelitasolla on kehitetty asumisen, työnteon ja viihtymisen yhdistävää mallia, jossa tuodaan asukkaile erilaisia palveluja ja ratkaisuja arkielämään, kulttuuriin ja työskentelyyn liittyen.

Maantasokerros - avoin tila kohtaamisille

Hybridirakennuksen ensimmäinen kerros on kadulle aukeava liiketilavyöhyke, joka on avoin kaupunkilaisten kohtaamisille ja elämykselliseen läpikulkuun. Vinokattoisen aulan yhteyteen ja liittyviin maantasokerroksen liiketilaosiin on luonnosteltu tilavyöhykkeitä näyttelyille ja tilaisuuksille, toimistojen yhteiskäyttöiselle aulalle, ravintola/kahvilalle ja erikoismyymälöille. Auloasat ja liikeilat muuntautuvat erilaisten toimijoiden ja tarpeiden mukaan niin vakiintuneille toimijoille kuin vaihtuvan, kausiluonteisen toiminnan tarpeisiin.

2. kerroksen liike- ja toimistotilat

Toisen kerroksen toimistotilat ovat yhdistettävissä maantasokerroksen liiketilaosiin. Suora yhteys mahdollistaa toimistokerroksen kehittämisen osana maantasokerroksen liike- ja yhteiskäyttötiloja. Yhteiskäyttötilat ovat uusi tapa tehdä työtä, vahvistaa verkostoa ja edistää yksilöiden ja yritysten toimintaedellytyksiä. Hankkeeseen jatkokehitysvaiheessa kiinnittävät yritykset ja erilaiset toimijat voivat räätälöidä maantasokerroksiin verkottuvan palvelukokonaisuuden kaupunkilaisten moninasiin tarpeisiin.

Toimistotilat/hotelli

Hybridirakennus tarjoaa myös muunneltavia toimi- ja toimistotiloja erikokoisille organisaatioille ja toimijoille, jotka toimivat esimerkiksi luovan talouden tuntumassa, tietotyössä ja asiantuntijatehtävissä. Hybridirakennuksen runkomitoitus on muuntojoustava ja mahdollistaa luontevasti eri käyttötarkoituksia, esimerkiksi hotellille.

Asunnot

Asunnot on suunnattu pääasiassa pienperheille, jotka arvostavat urbaania kontekstia sekä korkeaa palvelutasoa. Omistamisen sijaan he suosivat yhteiskäytössä olevia hyödykkeitä sekä liikkumisvälineitä ja arvostavat kodin jatkeena olevia jaettuja tiloja, joita voi käyttää arjessa ja juhlassa tarpeen mukaan. Jaetut tilat, palvelut sekä mahdollisuus yhdistää työnteko ja asuminen (väliaikainen tai pysyvä) lisäävät asumisen vetovoimaa ja ekologisuuata. Asuinrakennusten monikäyttöiset yhteistilat sijoittuvat asuinkerrokisiin sekä kellarikerroksiin. Maantasokerroksen aulan yhteyteen on mahdollista liittää erilaisia asumista tukevia palveluita.

Korttelipiha - Sosiaalinen näyttämö mukautuu käyttäjien tarpeisiin

Monikäyttöinen sisäpiha on koko korttelin yhteinen kokoontumis- ja tapahtumapaikka. Ulkotila toimii sosiaalisena näyttämönä, joka mukautuu käyttäjien tarpeisiin ja tarjoaa mahdollisuuksia eri kokoisille tapahtumille ja toiminnolle, kuitenkin niitä tarkasti määrittelemättä. Suuremmille tapahtumille on jätetty tilaa, mutta piha on viihtyisä myös arkena ja hiljaisina aikoina. Kasvillisuuden lomaan sijoitetut tasot mukautuvat tarpeen mukaan esiintymislavoiksi, terasseiksi tai ulkogallerian alustaksi.

Urbaani luontokeidas ilahduttaa ja elvyttää

Piha on muotoiltu siten, että kansirakenteen päällä maasto nousee korttelin aurinkoiseen koillisnurkkaan, jonne saadaan enemmän kasvualustatilaa puille ja pensaille. Toinen puoli pihasta jää avoimemmaksi. Monimuotoisen ja runsaan kasvillisuuden ansiosta piha mahdollistaa elämyksellisen ja pienilmastoltaan miellyttävän läpikulun kaikkina vuodenaikoina. Piha toimii levähdys- ja virkistytymispaikkana korttelin asukkaile sekä korttelissa työskenteleville ja opiskeleville henkilöille.

Pihakannen liikennepinoilla käytetään suurikokoista teräsreunaista betonilaattaa sekä punasävyistä kivituhkaa. Pihi liittyy toiminnallisesti ja koroilaan naapuritontteihin 1 ja 5.

Liikenne- ja pysäköinti

Korttelin liikenteelliset ratkaisut pohjautuvat H4:n ja korttelin muiden toimijoiden tarpeisiin. Korttelin läpi on suunniteltu kevyen liikenteen reitti, joka soveltuu myös ambulanssijajoon. H4:n huolitoliikenne on ohjattu kokonaisuudessaan Haapaniemenkadulta kellaritasolla olevalle huoltopihalle. H4:n autopsäköinti on järjestetty kantsipihan alle kahteen tasoon. Autopaikkojen kokonaismäärä on viitesuunnitelmassa 132 ap. Polkupyöräparkki on esitetty kellaritasolle, lisäksi myös piha-alueella on pyöräpaikkoja luontaisien kulkureittien varrella.

Tontti- ja pohjaolosuhteet

Tontista on tehty erillinen PIMA-selvitys, joka on esitetty viitesuunnitelman liiteaineistona. Tontilla sijainnut vanha toimistorakennus on purettu. Uudisrakennus tullaan perustamaan pääosin kallion varaan. Rakentamisen yhteydessä pystytään hyödyntämään vanhan puretun rakennuksen kalliokaivantaa ja lisälouhinnan tarve pyritään suunnitelmallisin keinoin minimoimaan.

Palotekniset ratkaisut

Uudisrakennuksen palotekniset ratkaisut on esitetty tarkemmin viitesuunnitelman liiteaineistona olevassa paloteknisessä selvityksessä. Rakennus on jaettu palo-osastoihin käyttötapaojen mukaisesti ja varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla sekä hätäkeskukseen kytketyllä automaattisella paloilmoittimella. Maantasokerros ja 2. kerros ovat kokoontumis- ja liike-/työpaikkatilaa, kerrokset 3-6 työpaikkatilaa, ”lamelliosan” kerrokset 7-8 sekoittunutta työpaikka- tai asuintilaa sekä ”noppaosan” kerrokset 7-11 asuintilaa. Poistumistieportaat ovat palolta suojattuja kaikilla kerrostasoilla. Kellaritasoilla on maantasokerrokseen johtavat erilliset uloskäytäväyhteydet, jotka palvelevat kahta poistumistieporrasta vapauttaen maantasokerroksen tilajärjestelyt mahdollisimman avoimiksi.

Uudisrakennuksen ja korttelin naapurirakennusten välillä sovitaan palomuurin rakentamatta jättämisestä, määräysten mukainen paloturvallisuustaso toteutetaan palo-osastoinnein.

Akustiset ratkaisut

Liikennemelusuojaukseen liittyvät ratkaisut on esitetty tarkemmin viitesuunnitelman liiteaineistona olevassa liikennemeluselvityksessä.

Liikennemelutaso on otettu huomioon viitesuunnitelmassa. Julkisivuissa varaudutaan vaatimusten mukaiseen kokonaisuääneneristävyyteen. Kaikissa asunnoissa on suojattu, äänitasovaatimukset täyttävä lasitettu ulkotila.

Talotekniset ratkaisut

Kiinteistö liitetään kaukolämpöverkkoon, kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon ja sähkö-/tietoliikenneverkkoihin.

Ilmanvaihto toteutetaan asunnoissa huoneistokohtaisella ilmanvaihdonkoneella ja muiden käytötötkoistusten osalta keskitetysti. Keskitetyn ilmanvaihdon konehuoneet sijoitetaan kellarikerrokseen. Tuloilma otetaan maantasolla olevasta kulkukongista, asuntojen tuloilma otetaan julkisivuista ja poistoilma puhalletaan vesikatolle.

Kortteliin rakennetaan oma kiinteistömuuntamo.

Rakennejärjestelmä

Toimistorakennuksen runko tehdään teräsrakenteisena pilari-palkki-runkona ja betonirakenteisena välipohjalaatastona. Jäykistävät runko-osat ovat paikallavalettua betonia. Asunto-osan rakennusrunko tehdään paikallavalettuna betonivälipohjalattana ja pystyrungon osalta betonielementeinä.

Runkojärjestelmäratkaisut mahdollistavat hankkeen vaihteittain rakentamisen, jolloin noppa- ja lamelliosat voidaan toteuttaa itsenäisesti (erikaisesti).

Uudisrakennuksen ympäristövaikutukset

Ympäristövaikutukset huomioidaan rakennuksen suunnitteluvaiheessa niin, että toteutus- ja käytövaiheessa negatiiviset ympäristövaikutukset on minimoitu. Esimerkiksi ulkovaalaus on energiatehokas ja älykkäästi ohjattu, ja vesikalusteet vesitehokkaita.

Rakennuksen suunnitteluvaiheessa sen kaksivaiheista hiilijalanjälkilaskentaa käytetään suunnittelun tukena ja ohjurina. Hankkeelle lasketaan myös viherkerroin ja pihasuunnittelussa suositetaan monilajista kasvillisuutta luonnon monimuotoisuuden edistämiseksi.

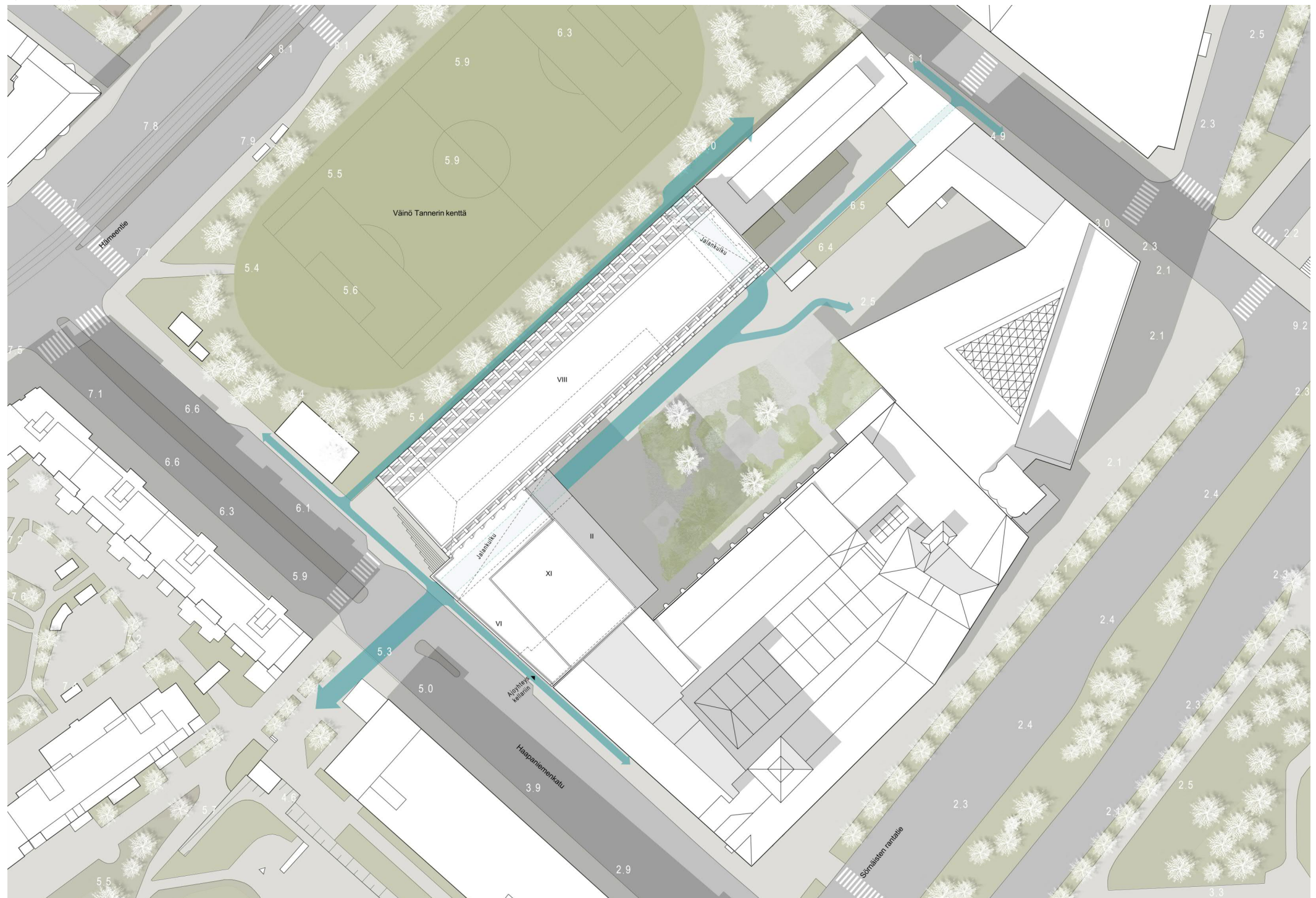
Suunnittelussa pyritään huomioimaan Hiilineutraali Helsinki 2035 -toimenpideohjelman. Rakennus toteutetaan energiatehokkaasti ja sille tavoitellaan A-energialuokkaa. Osa kohteen käyttämästä energiasta tuotetaan tontilla, esimerkiksi aurinkopaneeleilla. Lisäksi kohteen autopaikoista osaan toteutetaan sähköautonlatauspaikat tai valmius niille.

Laajuus

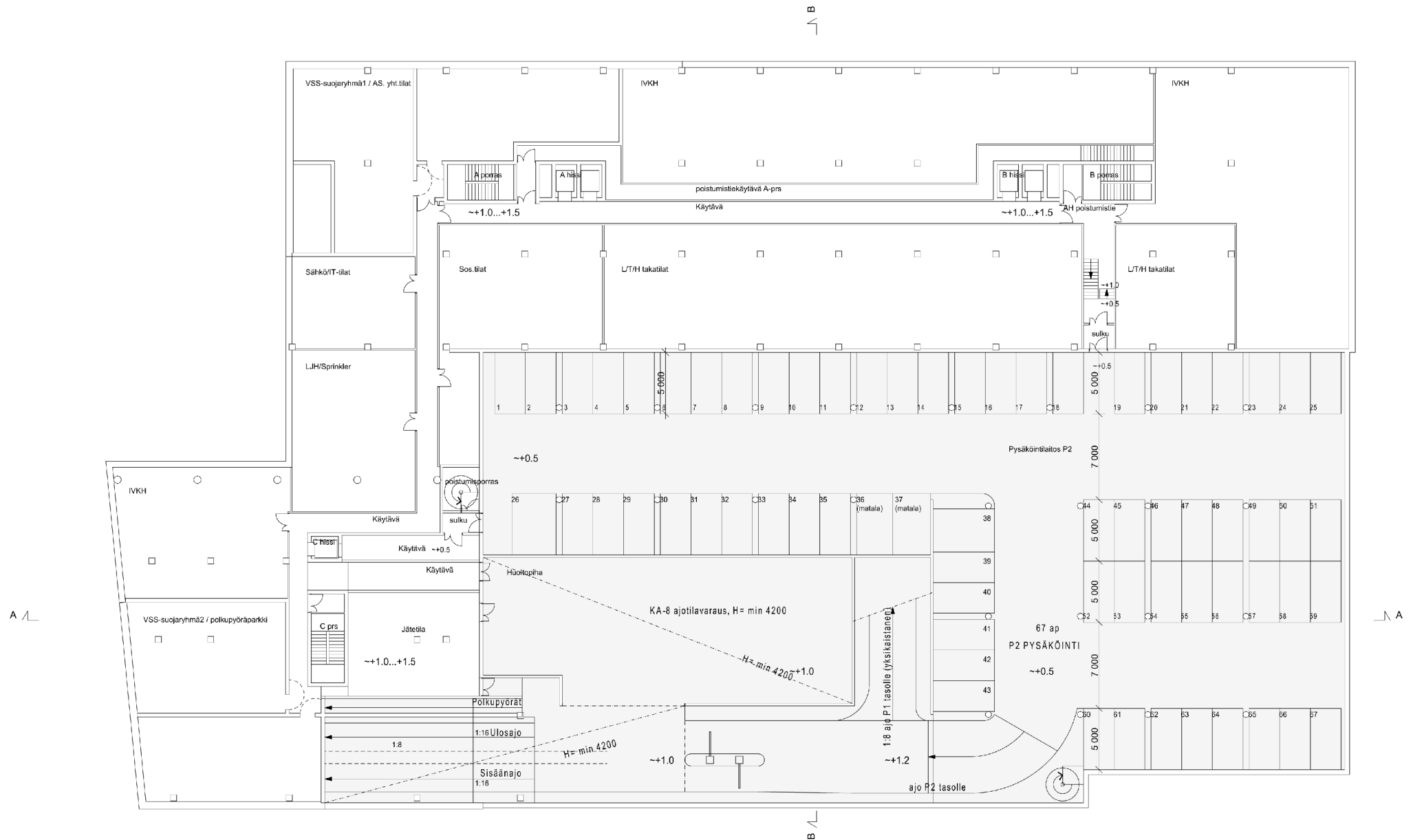
Toimistotilaa	14248,5	k-m2
Liiketila	2464,5	k-m2
Asuminen	5336,5	k-m2
Kerrosalaa yht.	22049,5	k-m2
Bruttoalaa	31228	br-m2

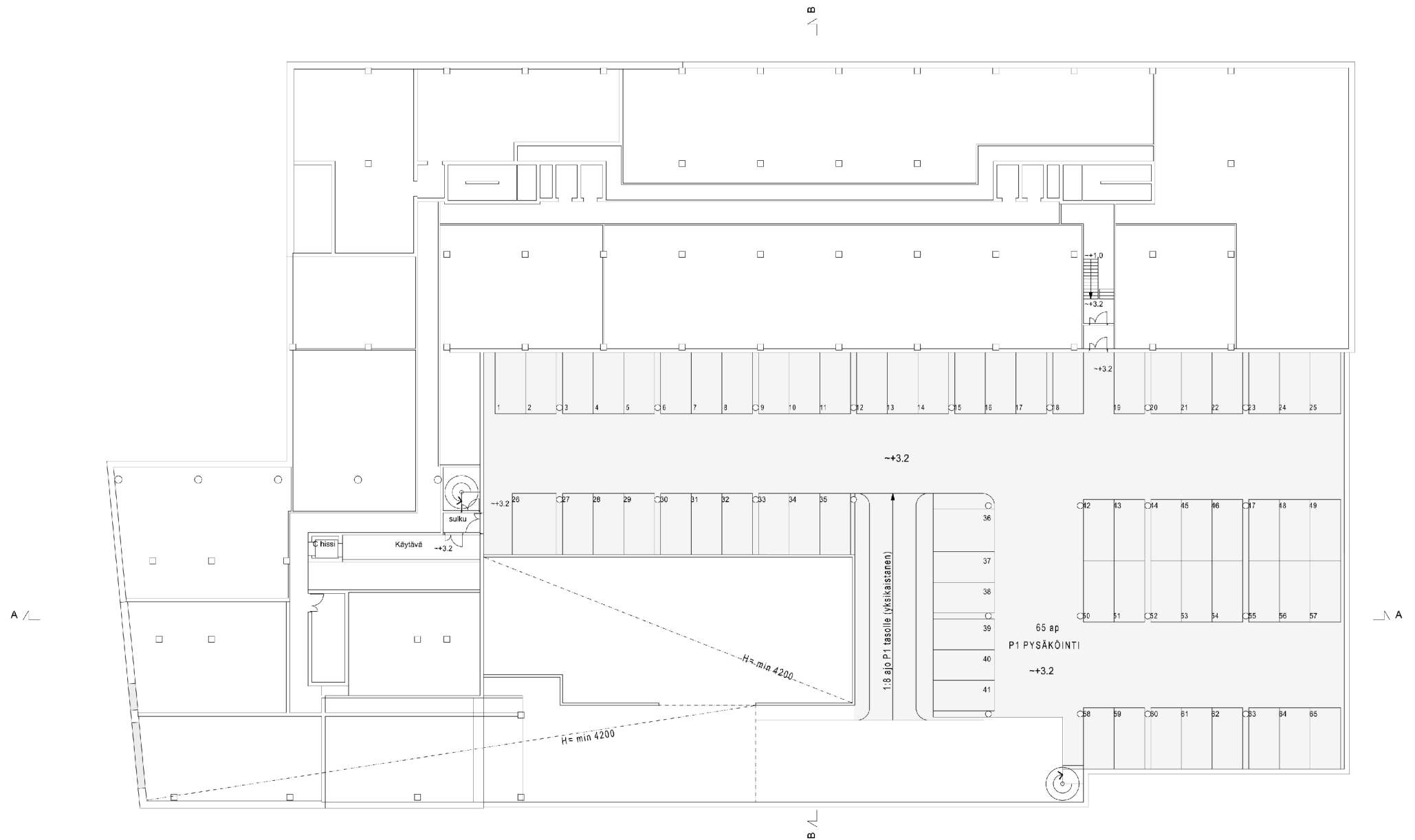




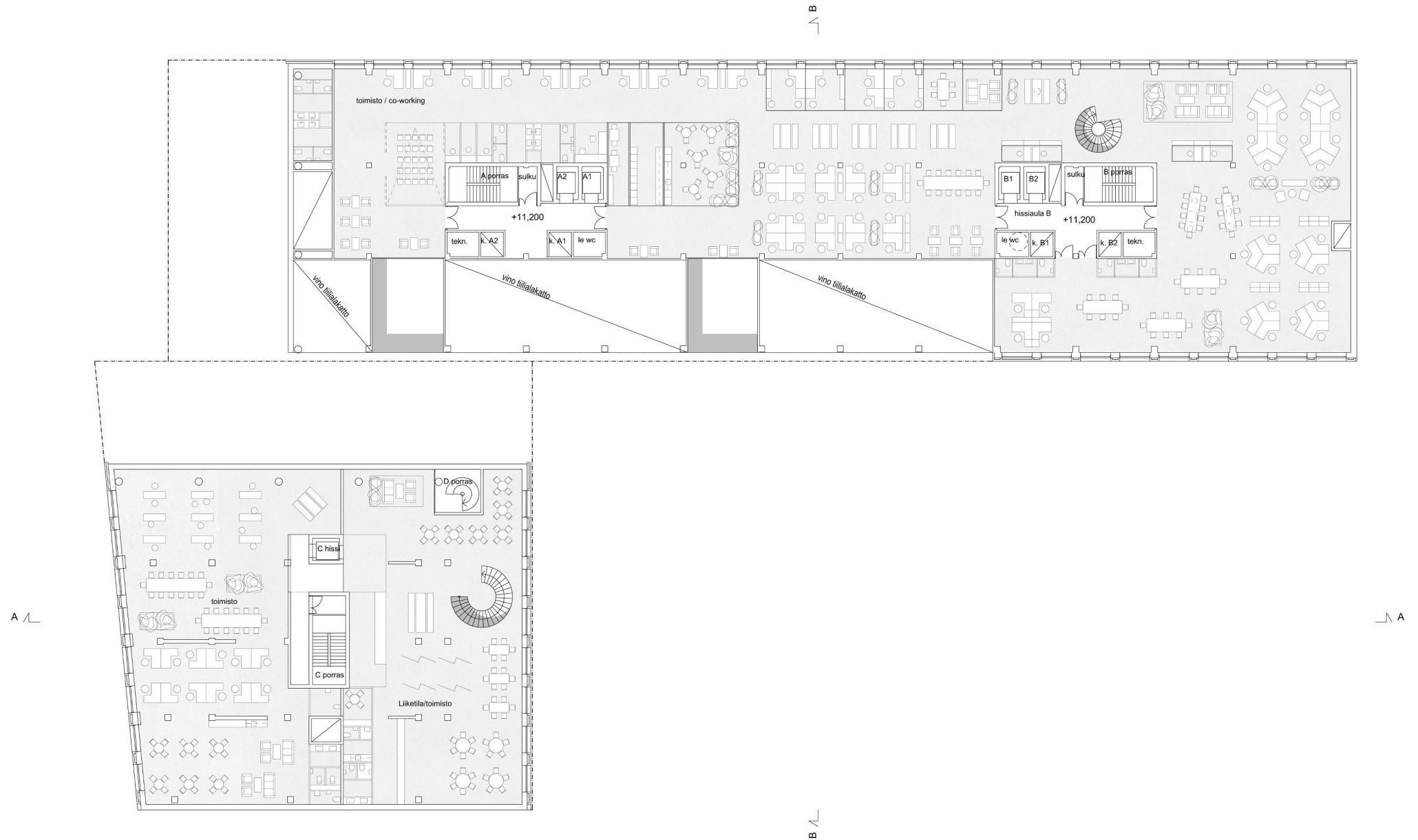






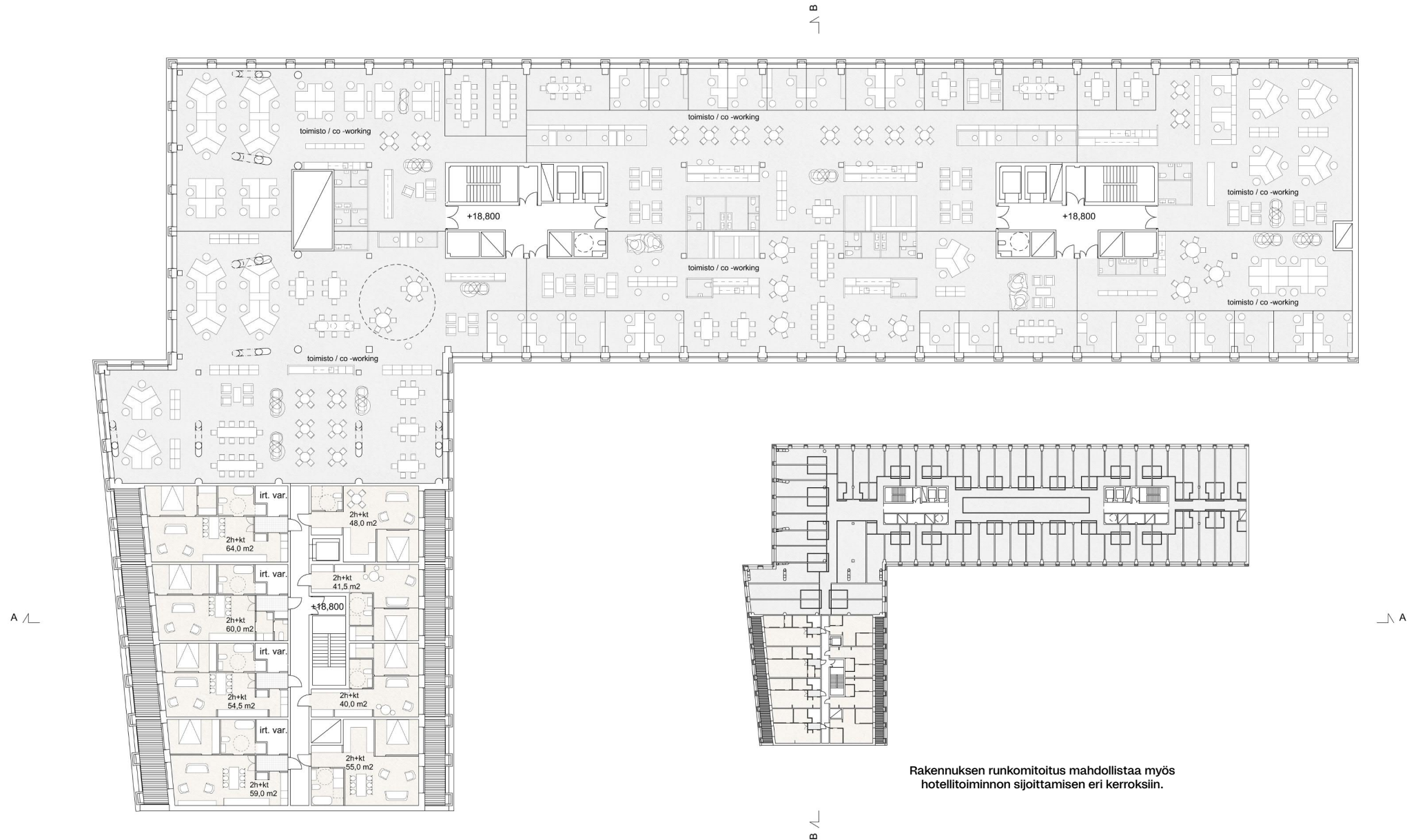








A



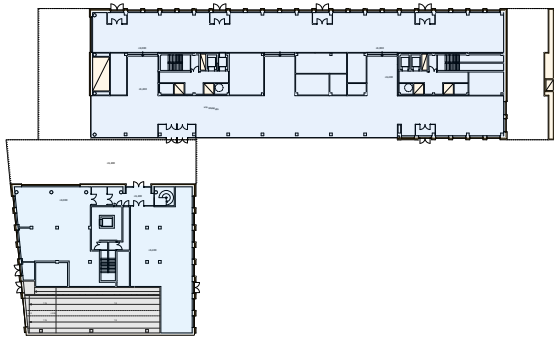




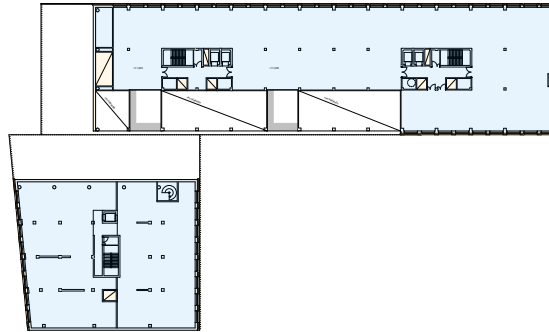
g.

Pääkäyttötarkoituksen mukainen kerrosala (kem2)				Lisäkerrosala (kem2)								Kerrosala yht.	Kokonaisala yht.		
Asemakaavan sallima (E, F, G)				MRL 115 § :n sallima (H, I, J, K) (vain 1.1.2000 jälkeen hyväksytyt kaavat*)											
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	

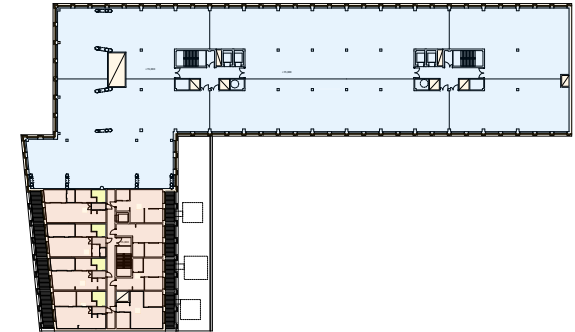
1.krs



2.krs



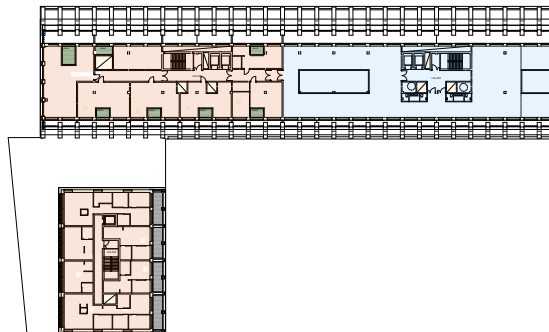
3.-6.krs



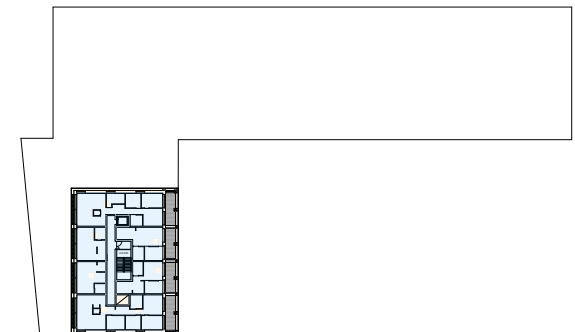
7.krs



8.krs

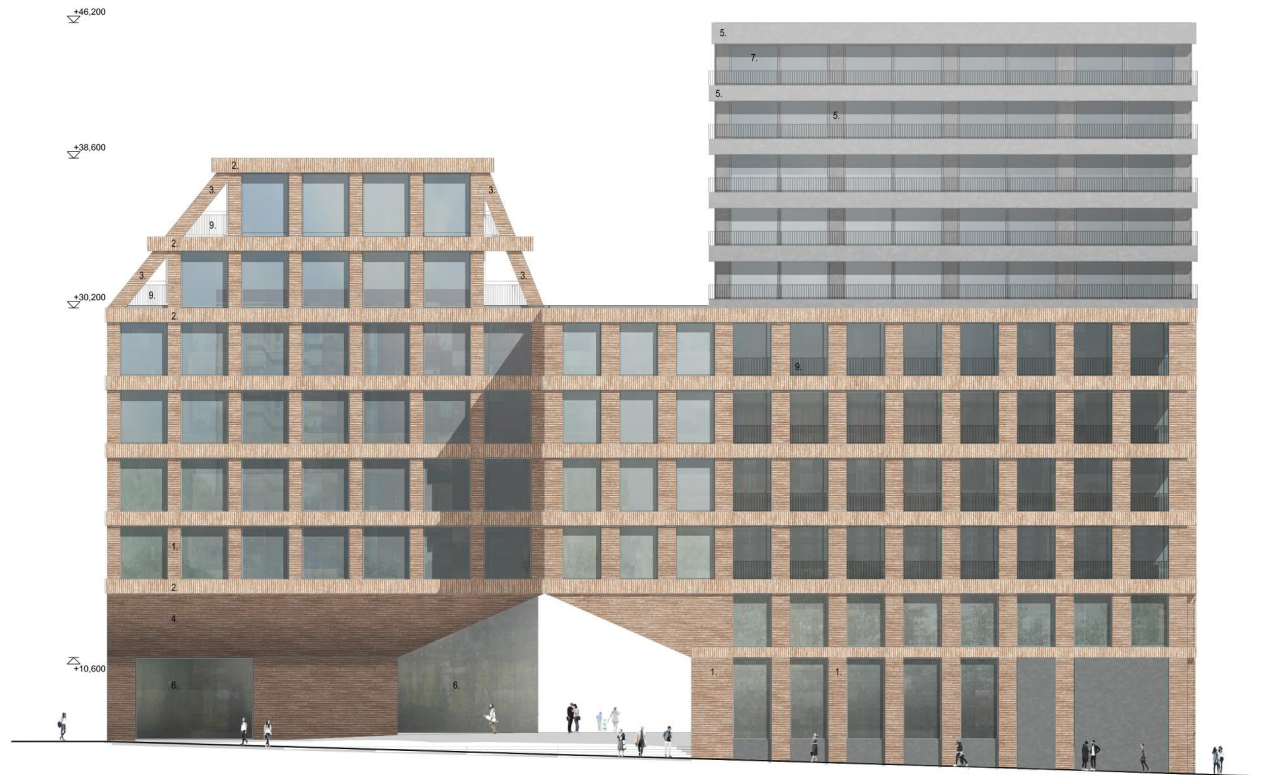


9.-11.krs



JULKISIVUMATERIAALIT

1. Paikalla muurattu tiili
2. Tiilipintainen julkisivun vaakapalkki
3. Tiilipintainen vinopalkki
4. Tiilipintainen vino alakatto
5. Metallipintainen julkisivulevy
6. Julkisivulasijärjestelmä
7. Ikkuna
8. Parvekelasitus
9. Tumma maalattu teräskaide



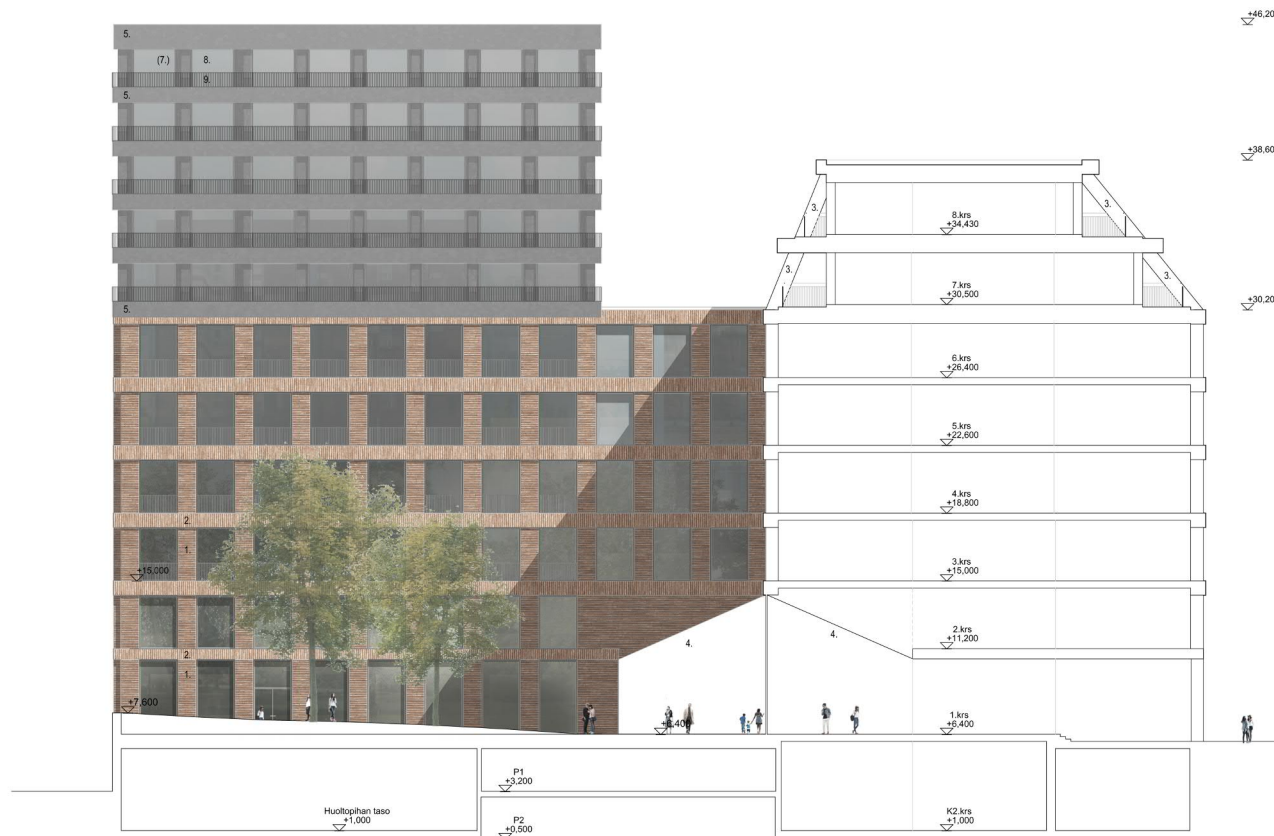
JULKISIVUMATERIAALIT

1. Paikalla muurattu tiili
2. Tiilipintainen julkisivun vaakapalkki
3. Tiilipintainen vinopalkki
4. Tiilipintainen vino alakatto
5. Metallipintainen julkisivulevy
6. Julkisivulasijärjestelmä
7. Ikkuna
8. Parvekelasitus
9. Tumma maalattu teräskaide



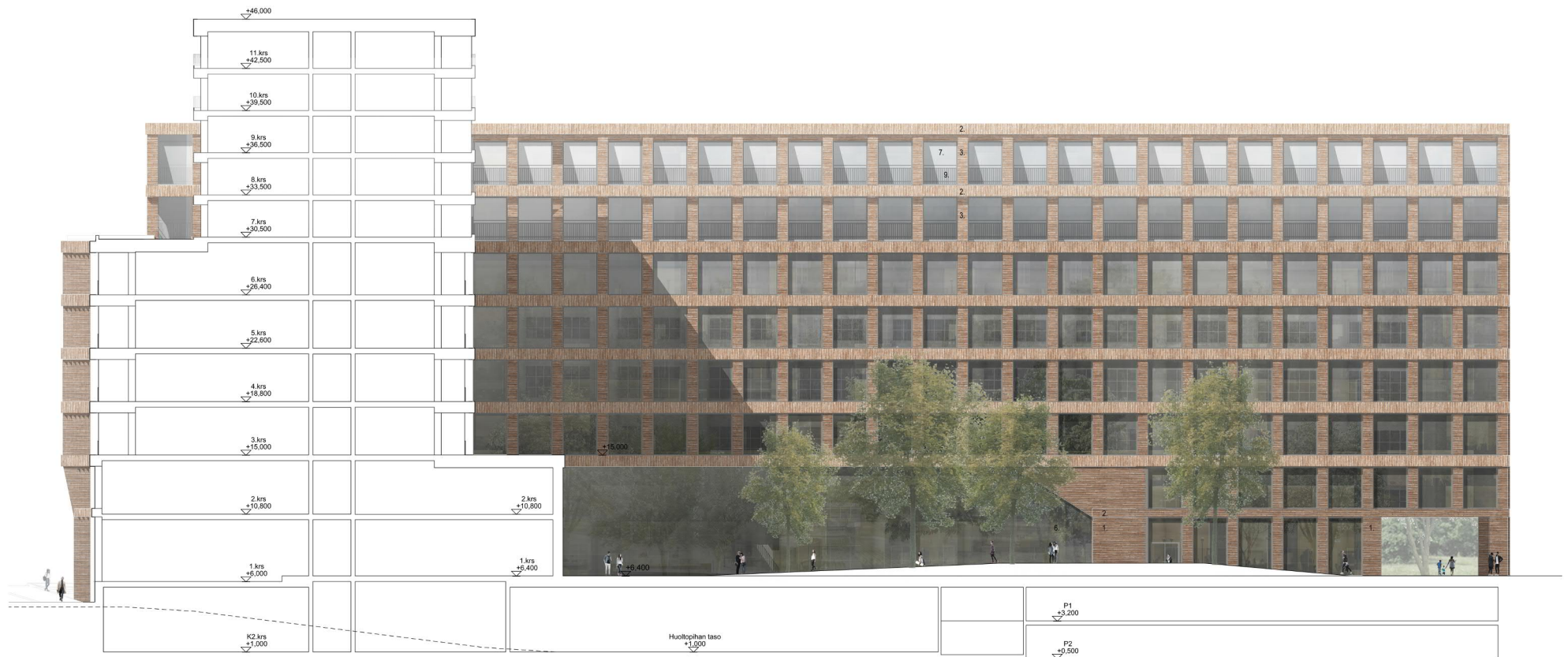
JULKISIVUMATERIAALIT

1. Paikalla muurattu tiili
2. Tiilipintainen julkisivun vaakapalkki
3. Tiilipintainen vinopalkki
4. Tiilipintainen vino alakatto
5. Metallipintainen julkisivulevy
6. Julkisivulasijärjestelmä
7. Ikkuna
8. Parvekelasitus
9. Tumma maalattu teräskaide



JULKISIVUMATERIAALIT

1. Paikalla muurattu tiili
2. Tiilipintainen julkisivun vaakapalkki
3. Tiilipintainen vinopalkki
4. Tiilipintainen vino alakatto
5. Metallipintainen julkisivulevy
6. Julkisivulasijärjestelmä
7. Ikkuna
8. Parvekelasitus
9. Tumma maalattu teräskaide



JULKISIVUMATERIAALIT

1. Paikalla muurattu tiili
2. Tiilipintainen julkisivun vaakapalkki
3. Tiilipintainen vinopalkki
4. Tiilipintainen vino alakatto
5. Metallipintainen julkisivulevy
6. Julkisivulasijärjestelmä
7. Ikkuna
8. Parvekelasitus
9. Tumma maalattu teräskaide



JULKISIVUMATERIAALIT

1. Paikalla muurattu tiili
2. Tiilipintainen julkisivun vaakapalkki
3. Tiilipintainen vinopalkki
4. Tiilipintainen vino alakatto
5. Metallipintainen julkisivulevy
6. Julkisivulasijärjestelmä
7. Ikkuna
8. Parvekelasitus
9. Tumma maalattu teräskaid









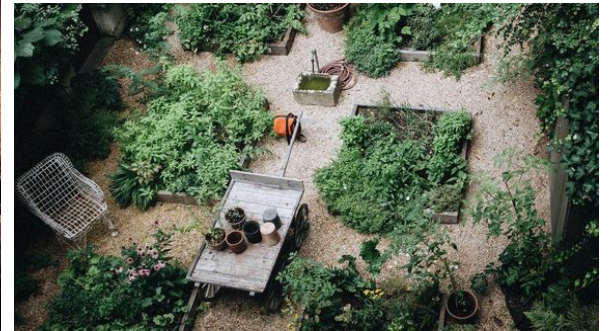
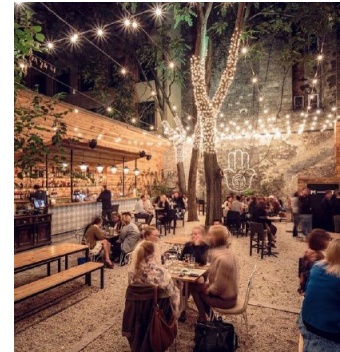




Haapaniemen- katu 4

Konsepti

Piha toimii eri toimintoja mahdollistavana alustana. Se on sosiaalinen paikka, joka innostaa erilaisten tapahtumien järjestämiseen. Samalla vihreä keidas tarjoaa myös paikan reuntoutua ja nauttia hetkestä. Sisätilojen toiminnot jatkuvat ulkotilaan ja piha kutsuu koko korttelin viettämään aikaa yhdessä.



KULTTUURITILA

“Esittävän ja visuaalisen taiteen tila”

- pöytiä tai tasoja pop-up tapahtumille
- pieni lava keikoille yms.
- korttelikino
- pihalla tilaa taiteelle

AULA

“Avoin tila kohtaamiselle ja elämykselliseen läpikulkun”

- korttelipyörät, tavarapyörät
- työskentelyyn pöytiä tai tasoja, virtalähde, kokouspaikka ulkona
- korttelin kohtaamispaikka

RAVINTOLA

“Ravintola viihtymistilana, ruoka palveluna”

- pöytiä tai tasoja, “aamiainen laiturilla”
- mahdollinen viljely ravintolan käyttöön
- nautinnollinen hetki ympäröiviä toimintoja seuraten

1:300



Huoltokuja +3.7

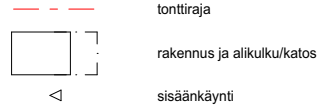
NOMAJI

Haapaniemenkatu 4
1:300 LUONNOS

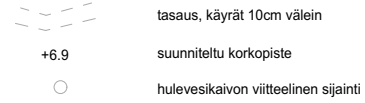
Pihasuunnitelma
27.8.2021

MERKINNÄT

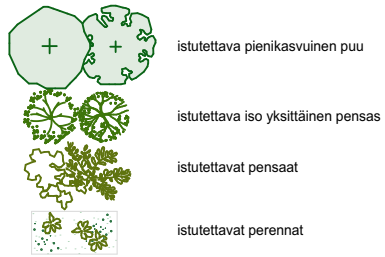
YLEISMERKINNÄT



TASAUS JA KAIVOT



KASVILLISUUS



PINNOITTEET

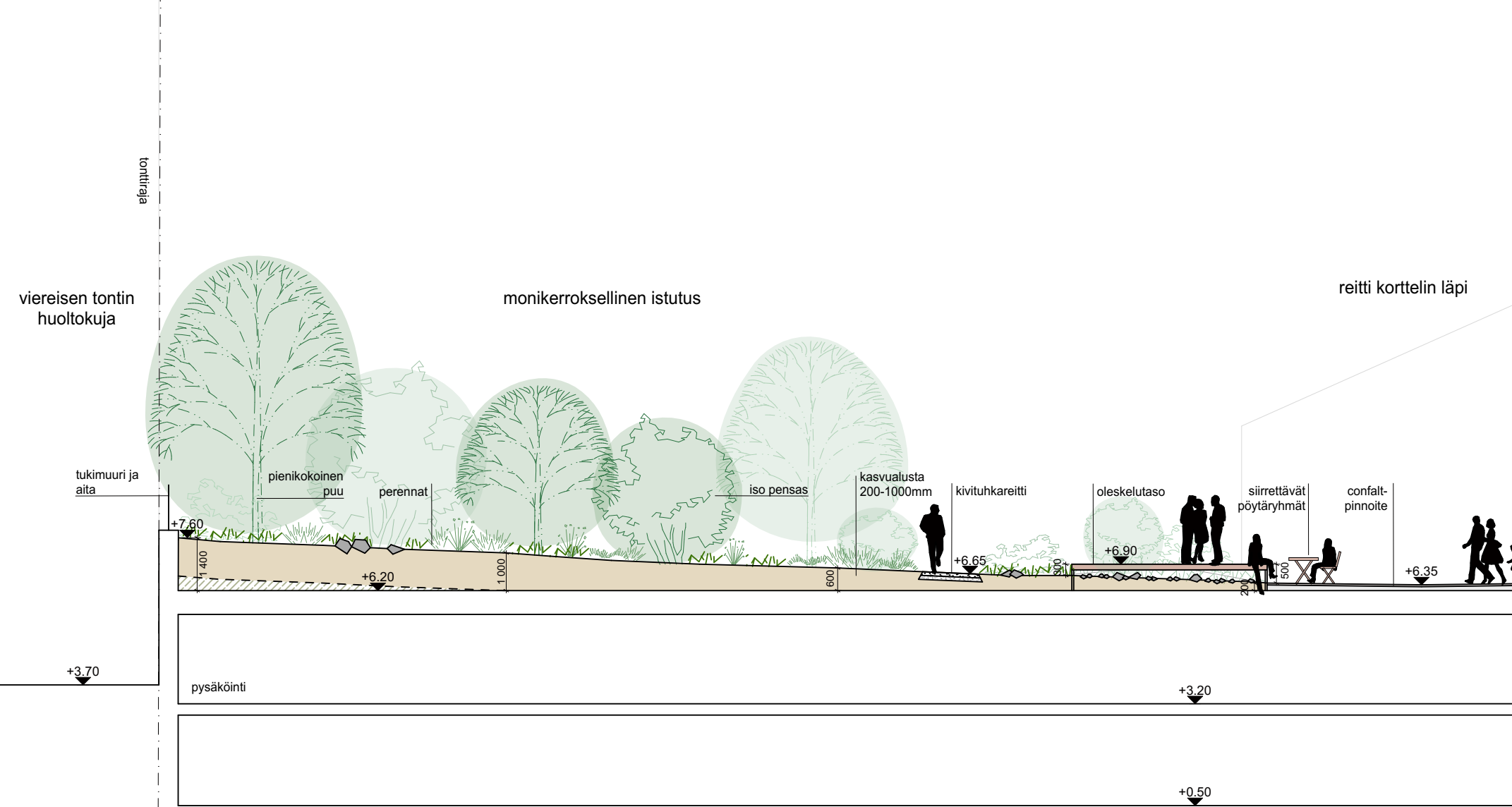


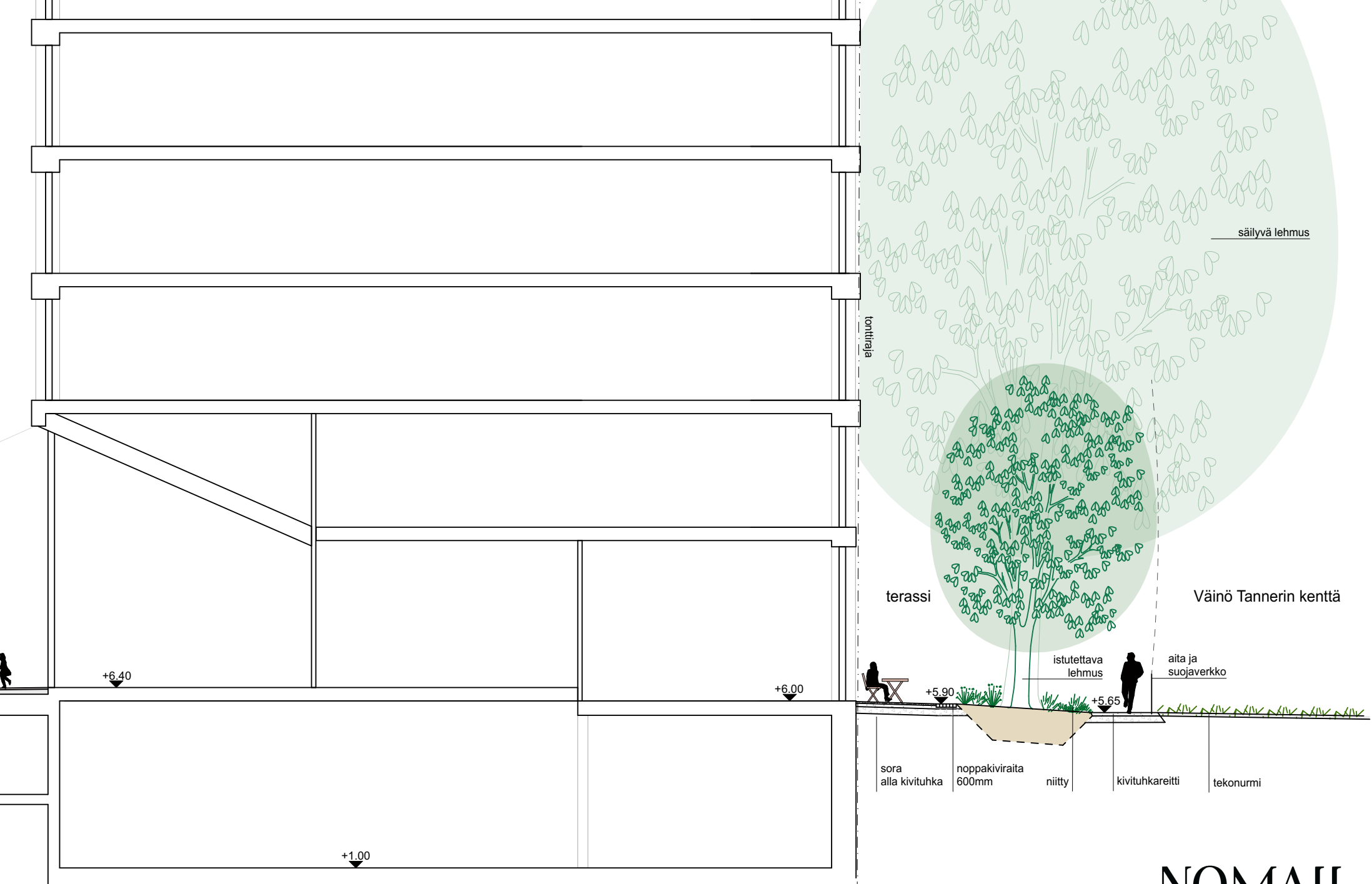
KALUSTEET JA VARUSTEET



Leikkaus A-A

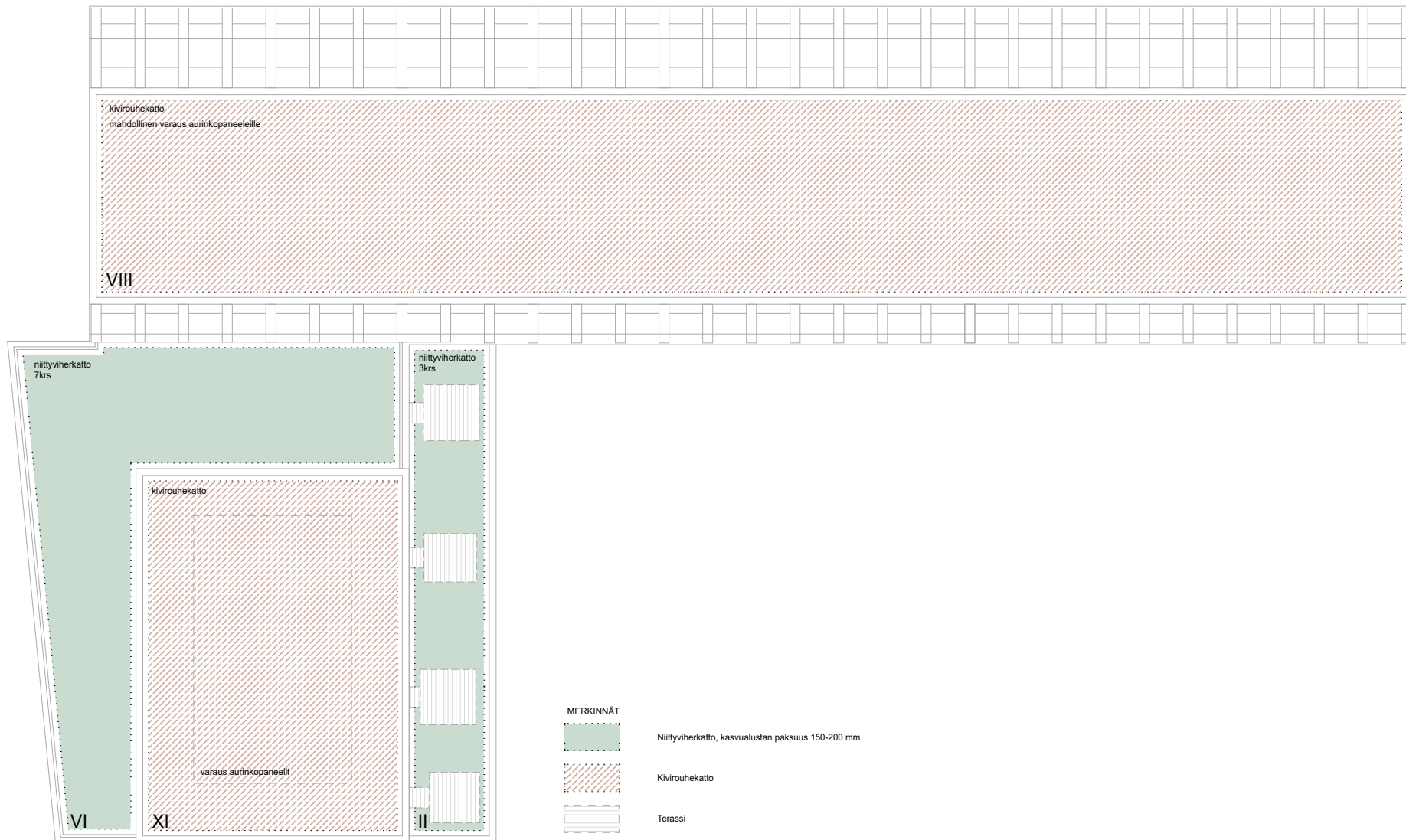
Leikkaus 1:100





NOMAJI

Viherkattokaavio



NOMAJI

Suunnittelualueen viherkertoimen tavoitetaso määritellään tontin päämaankäyttömuodon mukaan, joka hybridikorttelissa on ”Palvelujen alueet ja toimistorakentamisen alueet”. Tämän mukaan viherkertoimen tavoitetaso on 0,6.

NOMAJI

Viherkerroin

Tuloskortti

Päivämäärä
15.6.2021

Täyttäjän nimi
Ina Westerlund, Nomaji maisema-arkkitehdit oy
Kohteen nimi (osoite)
Haapaniemenkatu 4

Korttelinumero
-
Tonttinumero
4

Viherkertoimen laskelma

Viherkerroin	0,61
Tavoitetaso	0,60

Hulevesimäärä m ³	
49,3	
Valuma kerroin C	Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella
0,8	Ei
Viivytystilavuustarve tontilla m ³	
49,3	
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³	Jää viivyttämättä m ³
49,3	0,0
Läpäisemättömän pinnan osuus	
70 %	

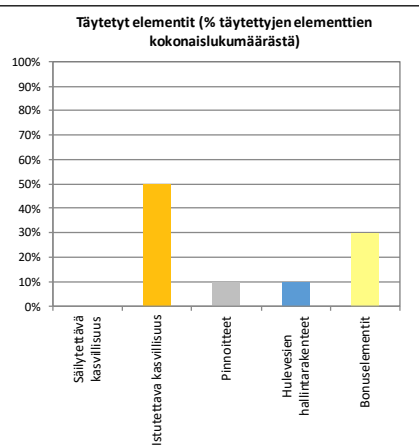
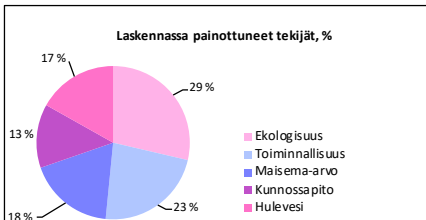
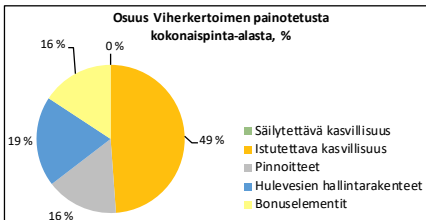
Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	ei elementtiä!	5
Istutettava kasvillisuus	5	10
Pinnoitteet	1	2
Hulevesien hallintarakenteet	1	9
Bonuselementit	3	12
Yhteensä	10	38

Täyttäjän kommentit:

Huomioitavat asiat:

- Tavoitetasoa laskettu läpäisevän maaperäkerroksen rajallisuuden vuoksi; suositeltavaa hyödyntää runsaasti kasvillisuutta.
- Lähellä luonnonsuojelualuetta/ vesistöä/ luonnonkasvillisuudesta koostuvaa viherkäytävää; suositeltavaa säilyttää tontilla kasvillisuutta!
- Osa hulevesistä jää viivyttämättä!



NOMAJI

Nomaji maisema-arkkitehdit Oy
Lönnrotinkatu 32, 00180 Helsinki
+358 (0)45 7877 4688, nomaji@nomaji.fi