

KALEVANKATU 49

4. KAMPPI KORTTELI 79 TONTTI 3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kuva: Suomen Talokeskus Oy

Asemakaavan selostus

Päiväty
Diaarinumero HEL 2019-009717
Hankenumero 3221_13
Asemakaavakartta nro 12778

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
4. kaupunginosan (Kamppi)
korttelin 79 tonttia 3

Kaavan nimi:
Kalevankatu 49

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 22.4.2021
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 21.3.–19.4.2022
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Kampissa osoitteessa Kalevankatu 49.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Niko Latvakoski, suunnittelija

Janni Backberg, arkkitehti

Sinikka Lahti, arkkitehti

Hilpi Turpeinen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Juha Väisänen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Kati Immonen, insinööri

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Tapio Laalo, tonttiasiamies

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Mikko Lindqvist, arkkitehti

Muut viranomaistahot

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:

Kati Siekkinen, palvelupäällikkö

Saara Neiramo, aluepäällikkö

Hakijataho

Asunto-osakeyhtiö Kalevankatu 49

Hankesuunnittelu

Suomen Talokeskus Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	7
Palvelut	9
Esteettömyys	9
Luonnonympäristö	9
Suojelukohteet	9
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Rakennetekniikka	10
Vaikutukset	10
Suunnittelun lähtökohdat	10
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	14

Liitteet

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

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia, joka sijaitsee Kampissa osoitteessa Kalevankatu 49. Tontilla sijaitsee 6-kerroksinen asuinkerrostalo. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen siten, että ullakkokerros puretaan ja sen tilalle rakennetaan asuinkerros. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa kadun tasossa olevan rakennusrungon alaisen avoimen tilan osittainen muuttamisen asumisen aputiloiksi.

Tontin rakennusoikeus kasvaa yhteensä 525 k-m².

Tavoitteena on mahdollistaa asuntojen täydennysrakentaminen ullakon paikalle sekä edistää rakennuksen asumisviihtyvyyden toteutumista.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan asuntojen ja yhteistilojen lisärakentamisen sovittaminen olemassa olevaan rakennukseen.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että kaupunkirakennetta tiivistetään eteläisessä kantakaupungissa. Myös korttelin muilla tonteilla on rakennettu ullakkoasuntoja vastaavaan korkeuteen. Kadun tasoon rakennettavat kerhotila ja saunaosasto lisäävät asumisviihtyvyyttä, muuttaen aiemmin vaikeasti hyödynnettävissä olleen kylmän tilan asukkaita paremmin palvelemaan käyttöön.

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

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa uusi asuinrakentaminen olemassa olevan ullakon tilalle sekä parantaa asumisviihtyvyyttä.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että tiivistetään kaupunkirakennetta keskustoissa siten, että täydennetään olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Kaavaratkaisu edistää asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmaa sekä yleiskaavaa 2016.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 038 m².

Kerrosala kasvaa 525 k-m², josta liiketilaksi osoitetaan 70 k-m². Muodostuva rakennusoikeus on yhteensä 3 380 k-m².

Tontin tehokkuudeksi muodostuu $e=3,26$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 6329 (1970) alue on merkitty yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi (ALK). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 2 855 k-m².

Tontilla sijaitsee nykyisin arkkitehti Toivo Korhosen vuonna 1970 suunnittelema asuinkerrostalo. Rakennuksella voidaan katsoa olevan rakennushistoriallista merkitystä. Rakennuksessa on maanalainen kerros pysäköintiä varten ja maanpäällisiin osiin lukeutuu katutasen lasirakenteinen ja avoin liiketilakerros, viisikerroksinen pilareille nostettu päämassa ja sisäänvedetty ullakkokerros. Julkisivut on muurattu ja rapattu Siporex-harkolla. Rakennuksen yleisilme on vaalea. Rakennukseen on asennettu vuonna 1991 ulkopuolinen lisälämmöneristys, toimenpide on kuitenkin ylläpitänyt rakennuksen julkisivuarkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen ullakko on sisäänvedetty ja umpinainen, vaaleaksi maalatulla pellillä päällystetty yhtenäinen massa.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan lisärakentaminen siten, että olemassa olevaan rakennukseen rakennetaan uusi kerros. Tontin pääkäyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), mikä vastaa paremmin rakennuksen toteutunutta käyttöä. Maantasokerrokseen tulee rakentaa asumisen aputiloja tai liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.

Voimassa olevan asemakaavan tavoitteet pyritään pääosin säilyttämään, ja merkinnät ja määräykset uudistetaan nykyisen käytännön mukaisiksi. Uudisrakennusosan ja maantasokerroksen kaupunkikuvallista ilmettä ohjataan julkisivua koskevilla määräyksillä, joissa tavoitteena tontilla olevan rakennuksen nykyisten ominaispiirteiden säilyttäminen.

Liikenne

Tontin kohdalla Kalevankadun liikennemääräksi on arvioitu noin 4 200 ajon./vrk ja Abrahaminkadun liikennemääräksi noin 700 ajon./vrk. Kalevankatu on luokiteltu tontin kohdalla tonttikaduksi ja Abrahaminkatu alueelliseksi kokoojakaduksi.

Lähimmät raitiotieliikenteen pysäkit sijoittuvat noin 150 metrin etäisyydelle Ruoholahdenkadulle (linjat 7 ja 9) ja noin 250 metrin

etäisyydelle Bulevardille (linja 6). Lähimmät linja-autoyhteydet sijoittuvat Albertinkadulle noin 200 metrin (runkolinjat 20 ja 30), Lapinrinteelle noin 250 metrin (useita linjoja), Bulevardille noin 270 metrin (linja 22) sekä Fredrikinkadulle noin 400 metrin (runkolinjat 20 ja 30) etäisyydelle. Lähimmät metroasemat sijoittuvat Kampiin noin 450 metrin ja Ruoholahteen noin 700 metrin etäisyydelle. Lähimmät kaupunkipyöräasemat sijaitsevat kohteesta riippuen noin 200–350 metrin etäisyydellä Lapinrinteellä, Albertinkadulla, Hietalahdentorilla sekä Baanalla. Lisäksi Kalevankadulla ja Eerikinkadulla on lähellä tonttia yleisiä pyöräpysäköintipaikkoja.

Kalevankatu sijaitsee asukaspysäköintitunnusalueella A, missä on noin 1281 asukaspysäköintitunnuspaikkaa ja myönnettyjä asukas- ja yrityspysäköintitunnuksia 2442 kappaletta (tilanne 1.1.2021). Voimassa olevassa asemakaavassa tontille on osoitettu vähintään 1 ap/100 k-m², jotka on sijoitettava maanalaiseen kellarikerrokseen ja pysäköintitilaan.

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

Kaavaratkaisu

Asemakaavan muutos ei vaikuta merkittävästi Kalevankadun tai Abrahaminkadun liikenteellisiin ratkaisuihin tai liikennemääriin. Tontin ajoyhteys säilyy ennallaan.

Asuintonttien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 15.12.2015 § 411) mukaan pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 pp/30 k-m² ja autopaikkoja vähintään 1 ap/150 k-m². Vieraspysäköinnille tulee osoittaa pyöräpysäköintipaikkoja asuintalon ulko-ovien läheisyydestä vähintään 1 pp/1000 k-m². Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % tulee sijaita pihatasossa olevassa ulkoiluvälinevarastossa. Sekä ulkona sijaitsevien asukkaiden pyöräpysäköintipaikkojen että vieraiden pyöräpysäköintipaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 28.2.2017 § 116) mukaan toimistoille tulee rakentaa autopaikkoja enintään 1 ap/250 k-m² ja liiketiloille enintään 1 ap/150 k-m². Pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa toimistoille ja liiketiloille vähintään 1 pp/50 k-m² sekä vierailijoille 1 pp/1000 k-m². Lisäksi tulee rakentaa muille kuin toimistoille työntekijöiden pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp/3 työntekijää. Toimistoissa ja muissa työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Kaikkien kohteiden pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkolukituksen mahdollistavina.

Mahdolliset vähennykset autopaikkamääristä lasketaan kaupungin voimassa olevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaan.

Palvelut

Lähtökohdat

Kampissa on monipuoliset julkiset ja kaupalliset lähipalvelut, jotka sijoittuvat kaava-alueen välittömään läheisyyteen. Lisäksi liikekeskustan palvelut ovat noin kilometrin päässä kaava-alueesta. Matkaa Kampin metroasemalle on noin 400 metriä ja rautatieasemalle noin kilometri. Alueella on kaupallisia palveluita, joista suuri osa sijoittuu rakennusten kivijalkoihin. Kantakaupungin alueella pyritään yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti osoittamaan rakennusten ensimmäiset kerrokset liike-, myymälä- ja muuhun toimitilakäyttöön.

Kaavaratkaisu

Kadun tason kivijalkaliiketilat säilyvät vähintään nykyisessä laajuudessaan.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Tontin sisäpiha on pääosin asfaltoitu. Kaava-alueen ympäristö on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä.

Kaavaratkaisussa sisäpiha on osoitettu rakennettavaksi ja istutettavaksi leikki- ja oleskelualueena. Uusille piharakennuksille tulee rakentaa viherkatto.

Suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole suojelumerkintää, mutta osa korttelin 79 rakennuksista on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa nro 8501. Kaava-alueen pohjoispuoleisen tontin 79/2 (osoitteessa Eerikinkatu 42) asuinkerrostalo on osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi rakennukseksi so-merkinnällä. Kalevankadun toisella puolella sijaitsee kortteli 4078, jossa on toiminut Kaartin lasaretti. Korttelin vanhimmat rakennukset ovat peräisin 1800-luvulta, ja ne on pääosin suojeltu asetuksella valtion omistamien rakennusten suojelusta (480/1985) sekä voimassa olevassa asemakaavassa nro 9418.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Liittyminen yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin tapahtuu olemassa olevien liittymien kautta.

Rakennetekniikka

Ullakkorakentamisen edellyttämiä rakenneteknisiä ratkaisuja tutkitaan hankkeen jatkosuunnittelun yhteydessä.

Vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa siten, että alueen asuntotarjonta paranee ja kaupunkirakenne tiivistyy. Lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa katutasossa olevan, aiemmin vaikeasti hyödynnettävissä olleen kylmän tilan muuntamisen asumisviihtyvyyttä palvelevaksi aputilaksi, josta on pääsy istutettavalle sisäpihalle.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

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

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaupunkikuvan muutos voidaan katsoa vähäiseksi. Vesikaton ylin korkeusasema nousee enimmillään alle kaksi metriä. Kalevankadun puoleinen harjakorkeus on samassa tasossa naapuritalon (Kalevankatu 51) kanssa. Lisärakennusosan ulkoasu noudattelee olemassa olevan rakennuksen tyyliä. Katunäkymä, kadulta sisäpihalle ulottuvine näköyhteyksineen, säilyy suurelta osin ennallaan. Lisärakentamisen ei voida katsoa heikentävän ympäröivän alueen rakennushistoriallisia arvoja.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

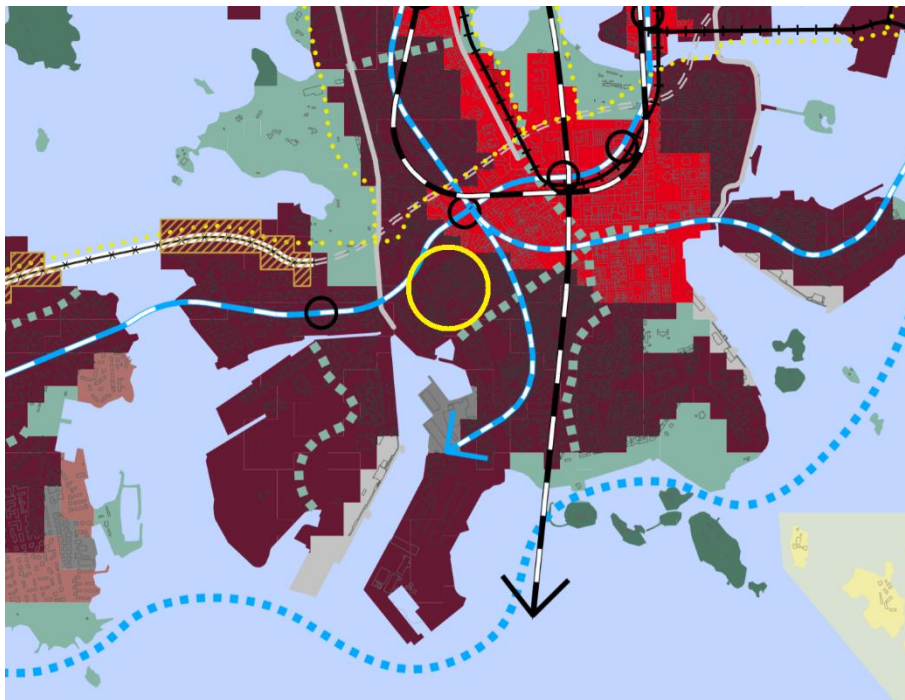
Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017).

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

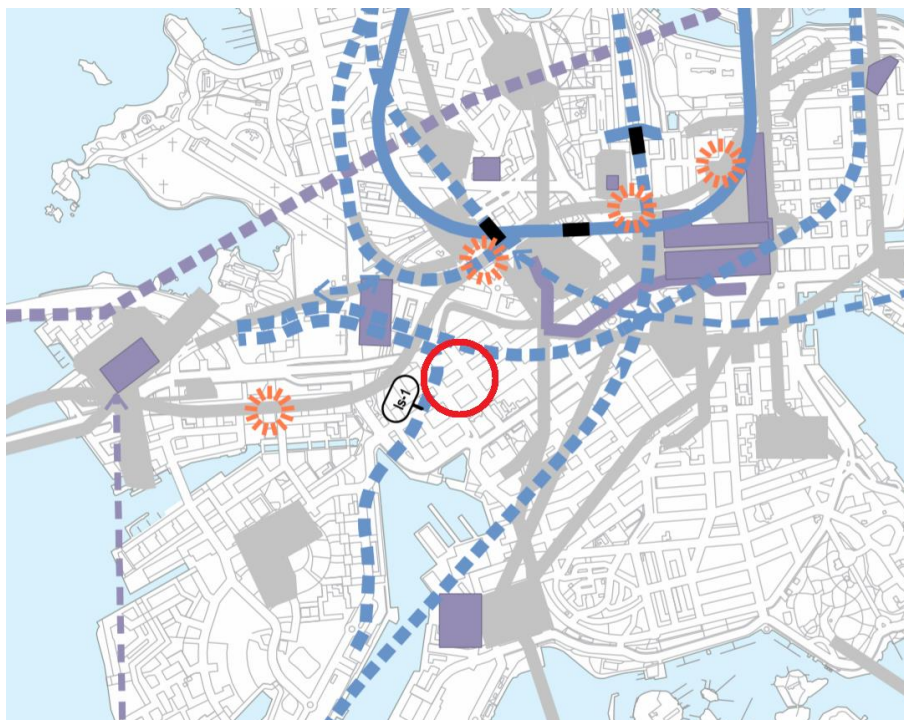
Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on kantakaupungin keskusta-alue C2, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat

tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



Kuva 2. Ote yleiskaavasta 2016. Hankkeen sijainti on merkitty keltaisella ympyrällä.

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



Kuva 3. Ote Helsingin maanalaisesta yleiskaavasta. Hankkeen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 6329 (vahvistettu vuonna 1970). Sen mukaan tontti on yhdistettyjen liike- ja asuntokerrosten korttelialuetta (ALK). Tontilla on rakennusoikeutta 2 855 k-m². Kerrosalasta saadaan käyttää liiketiloiksi enintään 20 %. Asuinhuoneistojen keskipinta-alan on oltava vähintään 50 m². Maanpäälliseen kellaritilaan saadaan sisustaa enintään 100 m² kerrosalaan laskettavia tiloja. Ullakolle saadaan sisustaa talon asukkaiden käyttöön tarkoitettu saunatila.

Rakennukselle ei ole osoitettu suurinta kerroslukua. Rakennukselle on osoitettu julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan enimmäiskorkeus +26,30 (N2000-järjestelmässä). Autopaikat on osoitettu sijoitettavaksi maanalaiseen kellarikerrokseen ja pysäköintitilaan. Pihataso on varattava asukkaiden leikkiä ja oleskelua varten.



Kuva 4. Ote ajantasa-asemakaavasta. Korkeuslukemat ovat eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos. Kaava-alue on merkitty punaisella rajauksella.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rajattu rakennuskielto nro 12691 asemakaavan muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee ensimmäisten kerrosten toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tontti on 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 2019 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
- Helsingin vanhusneuvosto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 10.5.–31.5.2021

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 Kamppi–Eira-lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 10.5.–31.5.2021 seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa, Työpajankatu 8
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat jätetilojen käyttökapasiteetin riittävyyteen sekä rakennuspaikan kaupunkikuvallisiin ja suoje-luarvoihin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että rakentamisen kaupunkikuvallisia vaikutuksia on ohjattu kaavamääräyksillä ja merkinnöillä.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen uudisosan lasitusten vaikutuksista linnustolle sekä uudisosan harjakorkeuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että vesikaton suurin sallittu korkeusasema on osoitettu kaavassa.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 2 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 21.3.2022

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	02.03.2022
Kaavan nimi	Kalevankatu 49		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	22.04.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112778
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1038	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0407	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1038

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	0,1038	100,0	3380	3,26	0,0000	525
A yhteensä	0,1038	100,0	3380	3,26	0,0000	525
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0407	39,2	0	0,0000	0

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1038	100,0	3380	3,26	0,0000	525
A yhteensä	0,1038	100,0	3380	3,26	0,0000	525
ALK	0,0000		0		-0,1038	-2855
AK	0,1038	100,0	3380	3,26	0,1038	3380
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0407	39,2	0	0,0000	0
map	0,0407	100,0	0	0,0000	0

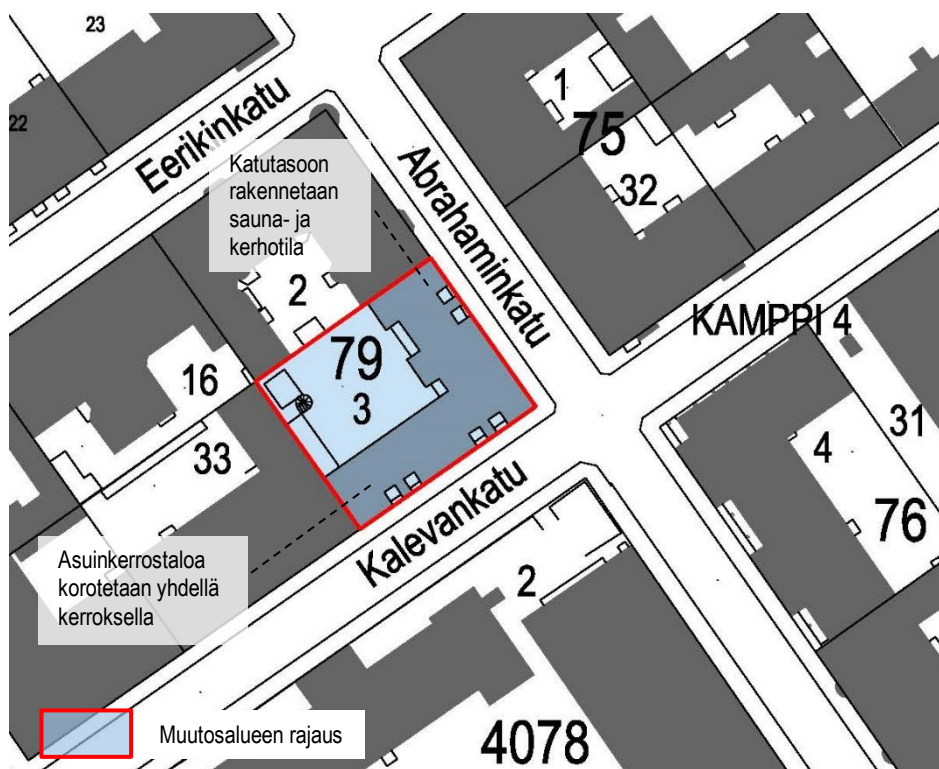
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kalevankatu 49, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 22.4.2021

Diaarinumero HEL 2019-009717
Hankenumero 3221_13
Oas 1533-00/21

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



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Kalevankatu 49:n nykyistä asuinrakennusta korotetaan yhdellä kerroksella ja mahdollistetaan kuuden uuden asunnon rakentaminen. Muutos tehdään rakennuksen olevia ullakkotiloja laajentamalla. Tarkoituksena on laatia rakennukselle suojelumerkintä.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia osoitteessa Kalevan-
katu 49. Tontilla sijaitsee vuonna 1971 rakennettu asuinkerros-
talo. Tavoitteena on mahdollistaa yhden kadulta sisäänvedetyn
lisäkerroksen rakentaminen nykyisen asuinrakennuksen ullakolle.
Pihan osalta asemakaava päivitetään, ja siihen lisätään asukkai-
den virkistyskäyttöön sopivia toimintoja. Auto- ja pyöräpysäköinti-
määrät tarkistetaan. Lisäksi katutasoon suunnitellaan asukkaiden
sauna- ja kerhotila.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa
(alustavat suunnitelmat) on esillä 10.–31.5.2021 seuraavissa pai-
koissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse nume-
rossa 09 310 22111 ja verkossa
<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot>. Asiakaspal-
velun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan poikkeustilan-
teen aikana asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan
voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalve-
luun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmistelu-
aineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 31.5.2021**. Kirjalli-
set mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kir-
jaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kau-
pungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310
13700, verkko-osoite:

<https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/kirjaamo>)
tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika
tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille jär-
jestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lau-
sunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaeh-
dotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdolli-
suudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset

- seurat ja yhdistykset
 - Eteläiset kaupunginosat ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön 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 hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1970) alue on merkitty yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty Kantakaupunki C2 -alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Suunnittelualuetta koskevia päätöksiä ja rakennuskielto:

- Alueella on voimassa rajattu rakennuskielto nro 12691, joka koskee rakennusten 1. kerrosten toimitilojen muuttamista asumiseen.
- Helsingin keskustavisio (kaupunginhallitus 25.1.2021)

Tontilla sijaitsee nykyisin arkkitehti Toivo Korhosen vuonna 1970 suunnittelema asuinkerrostalo. Rakennuksessa on maanalainen kerros pysäköintiä varten ja maanpäällisiin osiin lukeutuu katutason lasirakenteinen ja avoin liiketilakerros, viisikerroksinen pilareille nostettu päämassa ja sisäänvedetty ullakkokerros.

Rakennuksen kantava rakenne tukeutuu pilarirakenteeseen. Julkisivut on muurattu ja rapattu Siporex-harkolla. Rakennuksen yleisilme on vaalea. Rakennukseen on asennettu vuonna 1991 ulkopuolinen lisälämmöneristys, toimenpide on kuitenkin ylläpitänyt rakennuksen julkisivuarkkitehtuurin ominaispiirteitä. Rakennuksen ullakko on sisäänvedetty ja umpinainen, vaaleaksi maalatulla pellillä päällystetty yhtenäinen massa.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Janni Backberg, arkkitehti, p. (09) 310 26891,
janni.backberg@hel.fi

Liikenne

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

Teknistaloudelliset asiat

Jenni Pellinen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 33134,
jenni.a.pellinen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 37258,
anu.lamminpaa@hel.fi

Rakennussuojelu

Mikko Lindqvist, rakennustutkija, p. (09) 310 36972,
mikko.lindqvist@hel.fi



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

Helsingissä 22.4.2021

Hanna Pikkarainen
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2019 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 10.–31.5.2021
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Kamppi-Eira -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



Ehdotus

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



Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta alkuvuodesta 2022
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



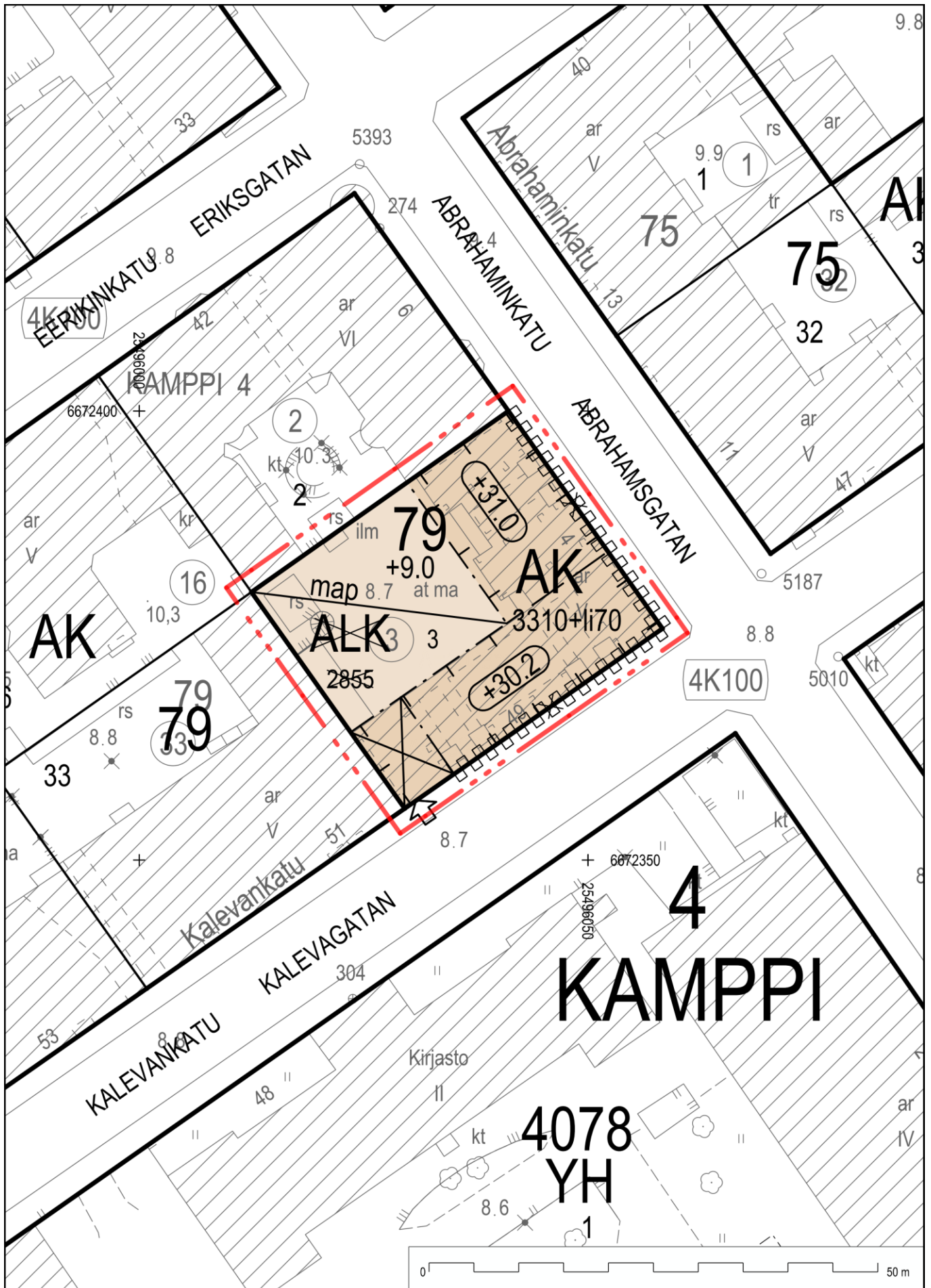
Sijaintikartta
Kamppi, Kalevankatu 29

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Ilmakuva
Kamppi, Kalevankatu 49

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



Asemakaavakartta (A4-koossa)
Kamppi, Kalevankatu 49

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



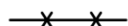
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

79

Korttelin numero.

3

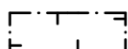
Ohjeellisen tontin numero.

3310+li70

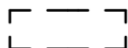
Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.

+9.0

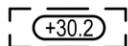
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



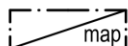
Rakennusala.



Rakennusalan osa, sijainti ohjeellinen.



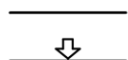
Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema, sijainti ohjeellinen.



Maanalainen pysäköintitila.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.

Pääosa maantasokerroksen tiloista tulee avautua katu-alueille ja tiloihin tulee sijoittaa asumisen aputiloja tai liike-, toimisto-, työ- ja palvelutiloja.

Korotusosan julkisivun on oltava vaalea ja ilmeeltään yhtenäinen. Uudiskerroksen tulee olla kadun puolelta sisäänvedetty.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattuja ja rapattuja. Julkisivujen on oltava vaaleita.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Talousrakennuksiin tulee rakentaa viherkatto.

Pihakansi tulee rakentaa ja istuttaa leikki- ja oleskelu-alueeksi.

Autopaikkojen määrät ovat:

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

Autopaikat tulee sijoittaa ainoastaan maanalaisiin pysäköintitiloihin.

Mahdolliset vähennykset autopaikkamääristä lasketaan kaupungin voimassa olevien autopaikkojen laskentaohjeiden mukaan.

Polkupyöräpaikkojen määrät ovat:

- Asunnot vähintään 1 pp/30 k-m².
- Toimistot vähintään 1 pp/50 k-m².
- Liiketilat vähintään 1 pp/50 k-m².

Asuntojen ja toimistojen osalta vieraspysäköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp/1000 k-m² ulko-ovien läheisyydestä. Lisäksi tulee rakentaa muille kuin toimistoille työntekijöiden pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp/3 työntekijää.

Asunnoille osoitetuista polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 75 % ja muille osoitetuista polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Ulkona sijaitsevilla polkupyöräpaikoissa tulee olla runko-lukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



JULKISIVU KALEVANKADULLE

MATERIAALIT

- 1 PELTI
- 2 KERAAMINEN LAATTA
- 3 LASI
- 4 KUITUSEMENTTILEVY
- 5 TERÄSSÄLE
- 6 PUUPANEELI
- 7 RAPPAUS

VÄRIT

- | | |
|-------|----------------------|
| TH | TUMMA HARMAA |
| VA/HA | VAALEA HARMAAN BEIGE |
| TS | TUMMANSININEN |
| VA | VALKOINEN |



MATERIAALIT

- 1 PELTI
- 2 KERAAMINEN LAATTA
- 3 LASI
- 4 KUITUSEMENTTILEVY
- 5 TERÄSSÄLE
- 6 PUUPANEELI
- 7 RAPPAUS

VÄRIT

- | | |
|-------|----------------------|
| TH | TUMMA HARMAA |
| VA/HA | VAALEA HARMAAN BEIGE |
| TS | TUMMANSININEN |
| VA | VALKOINEN |





MATERIAALIT

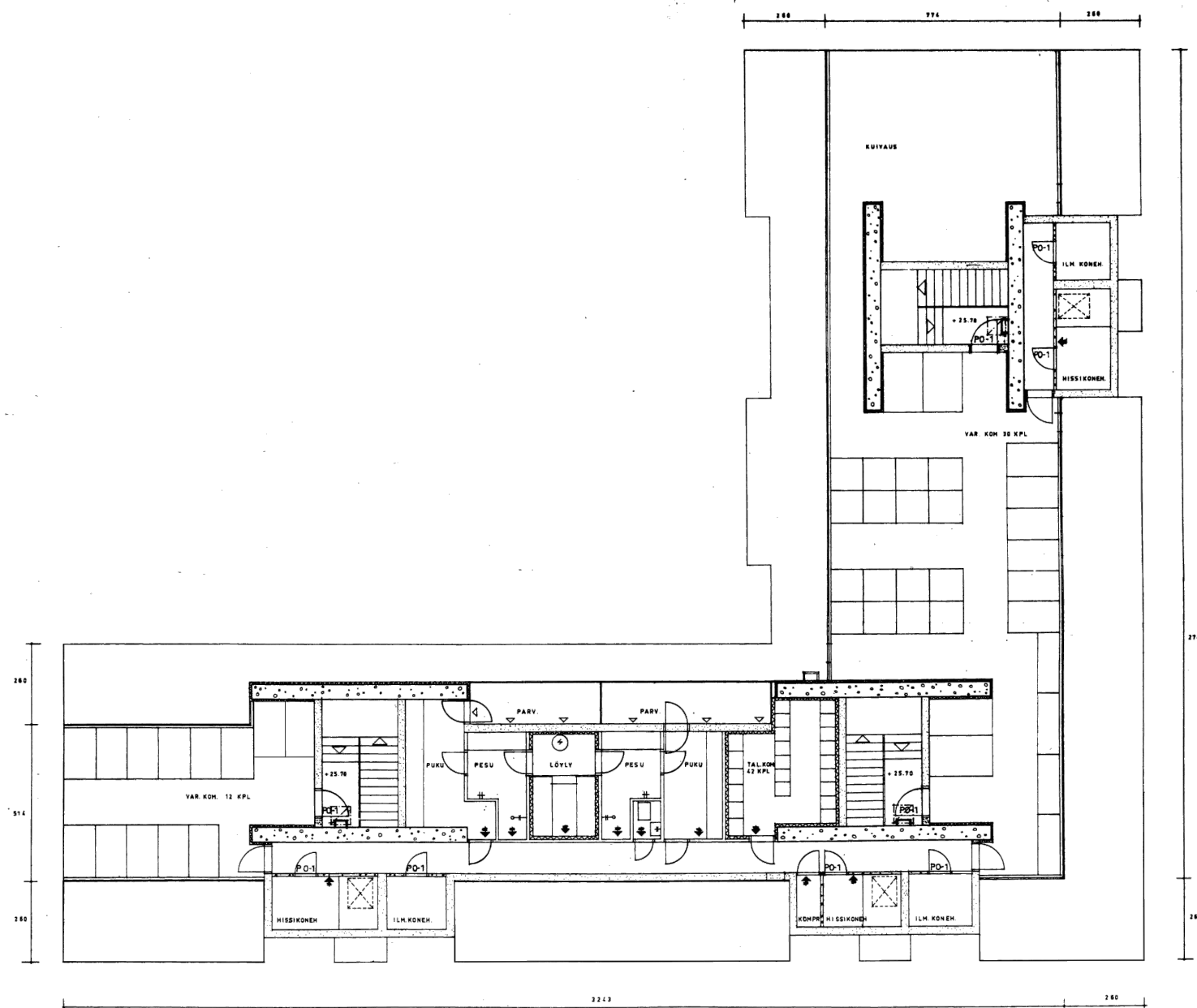
- 1 PELTI
- 2 KERAAMINEN LAATTA
- 3 LASI
- 4 KUITUSEMENTTILEVY
- 5 TERÄSSÄLE
- 6 PUUPANEELI
- 7 RAPPAAUS

VÄRIT

- | | |
|-------|----------------------|
| TH | TUMMA HARMAA |
| VA/HA | VAALEA HARMAAN BEIGE |
| TS | TUMMANSININEN |
| VA | VALKOINEN |

JULKISIVU SISÄPIHALLE LOUNAASEEN
LEIKKAUS KALEVANKADUN SIIVESTÄ

OLEMASSA OLEVA TILANNE



SUUNNITELMA

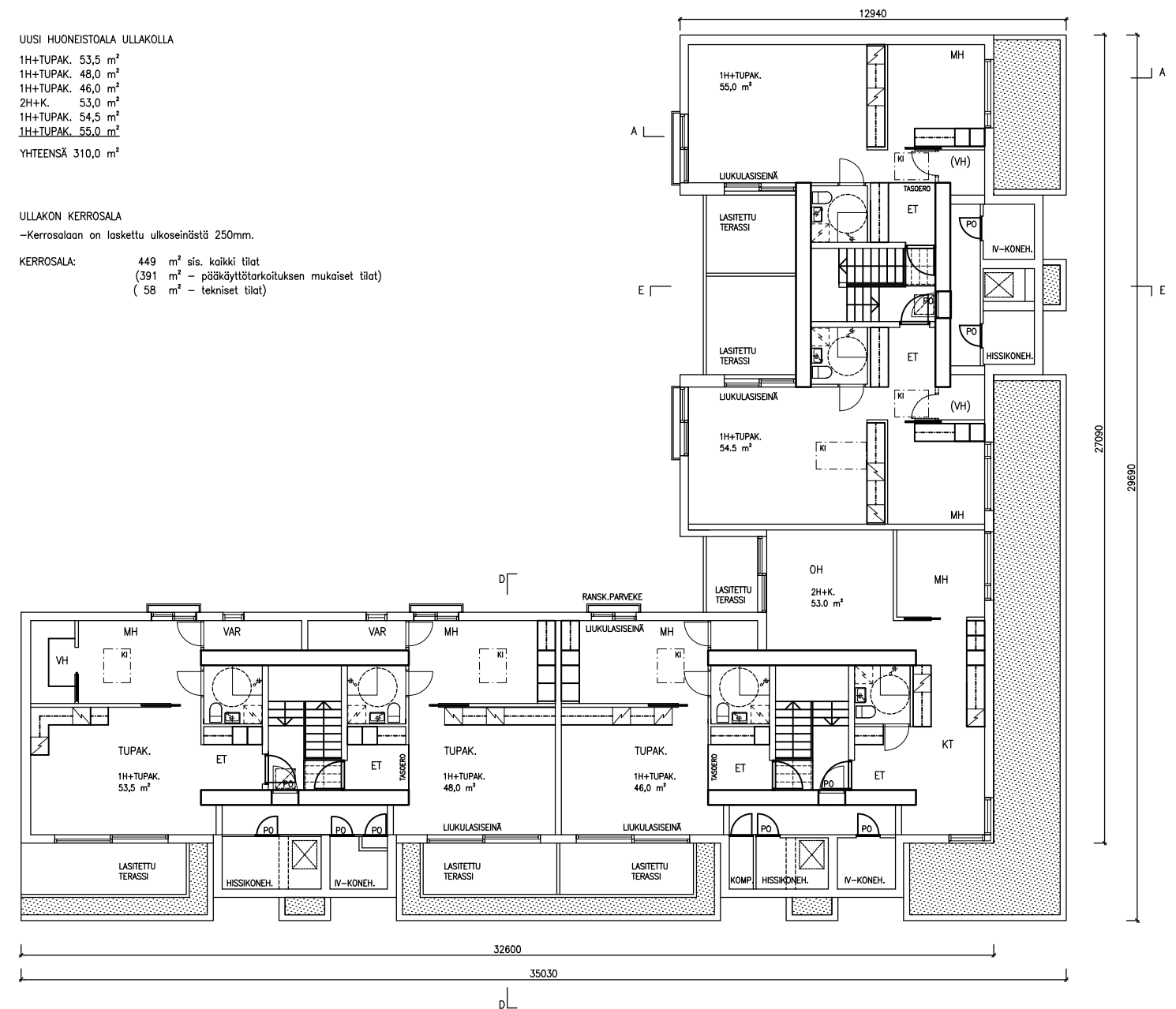
UUSI HUONEISTOALA ULLAKOLLA

1H+TUPAK.	53,5	m ²
1H+TUPAK.	48,0	m ²
1H+TUPAK.	46,0	m ²
2H+K.	53,0	m ²
1H+TUPAK.	54,5	m ²
1H+TUPAK.	55,0	m ²
YHTEENSÄ	310,0	m ²

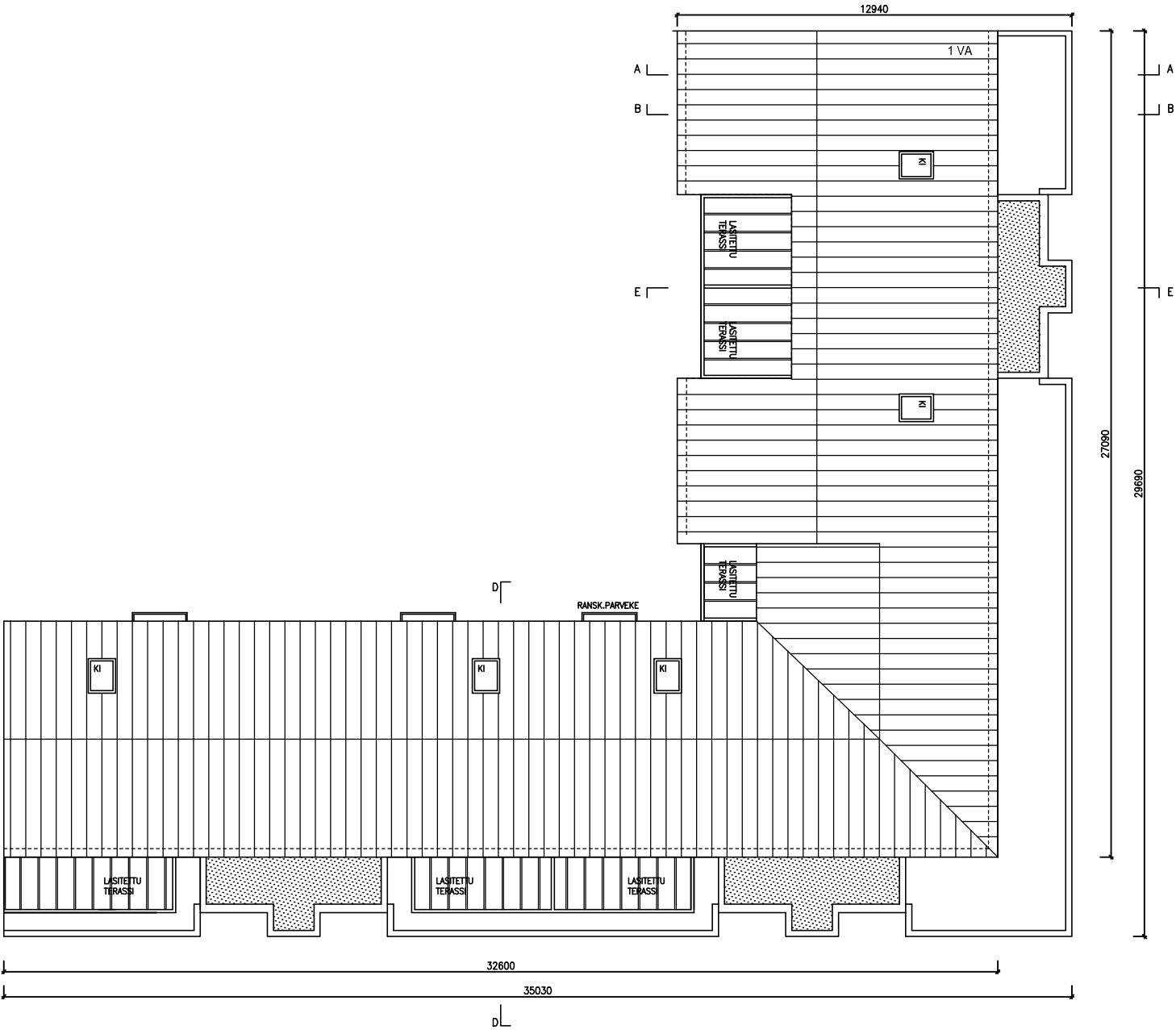
ULLAKON KERROSALA

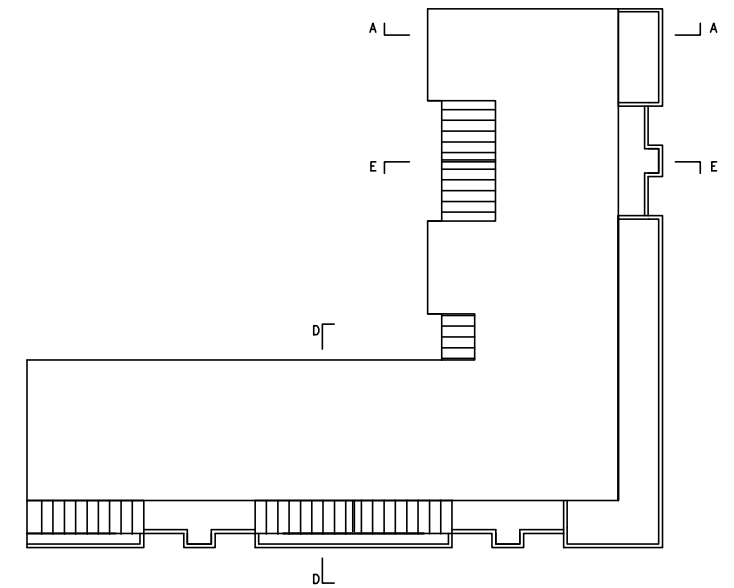
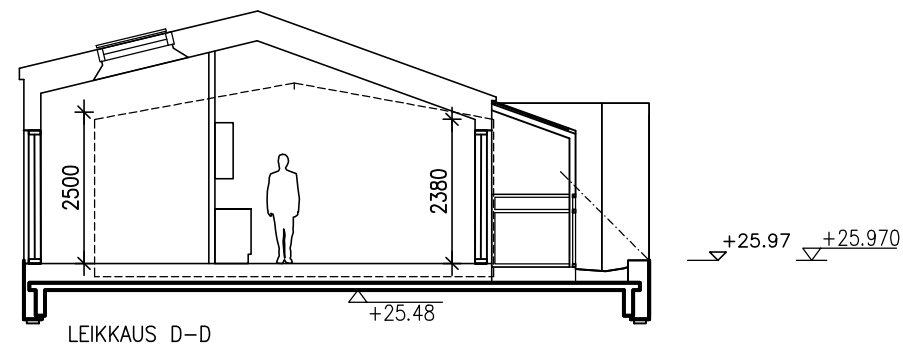
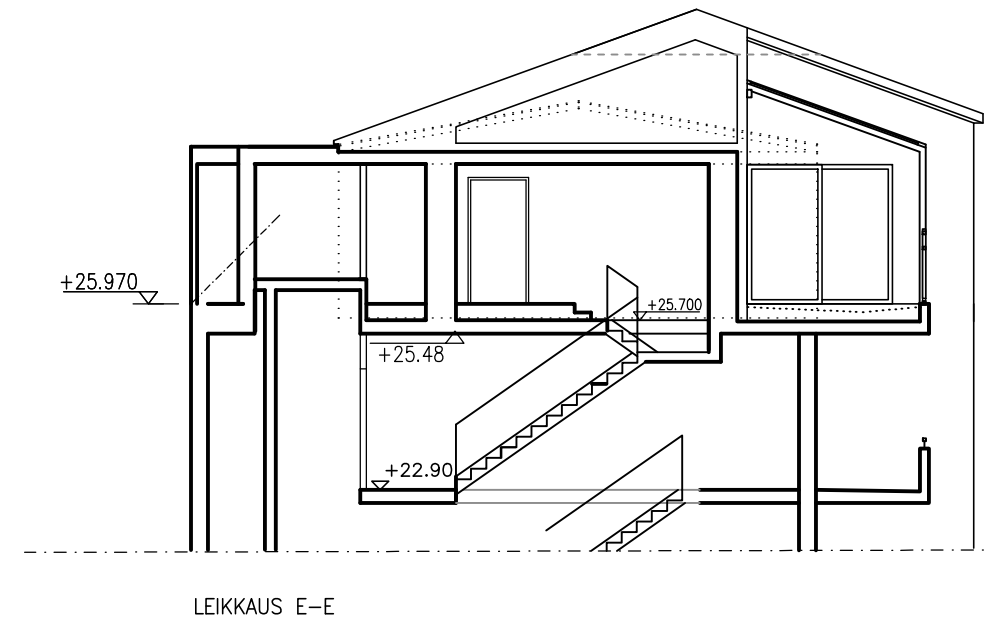
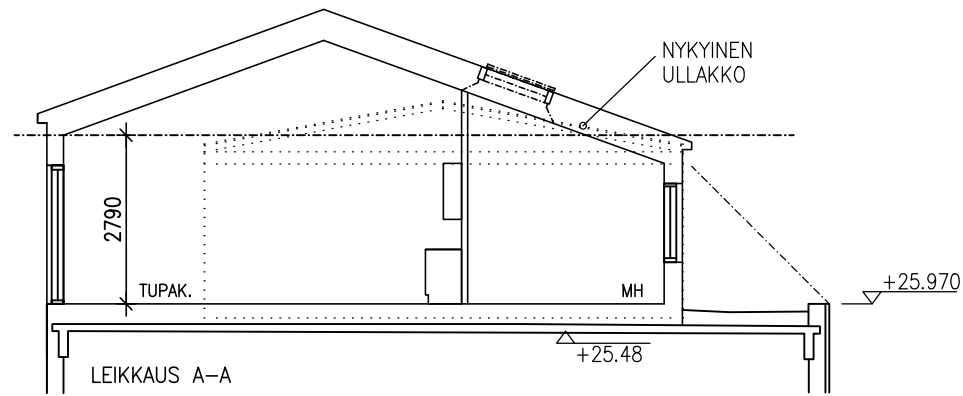
–Kerrosalaan on laskettu ulkoseinästä 250mm.

KERROSALA: 449 m² sis. kaikki tilat
(391 m² – pääkäyttötarkoituksen mukaiset tilat)
(58 m² – tekniset tilat)



SUUNNITELMA





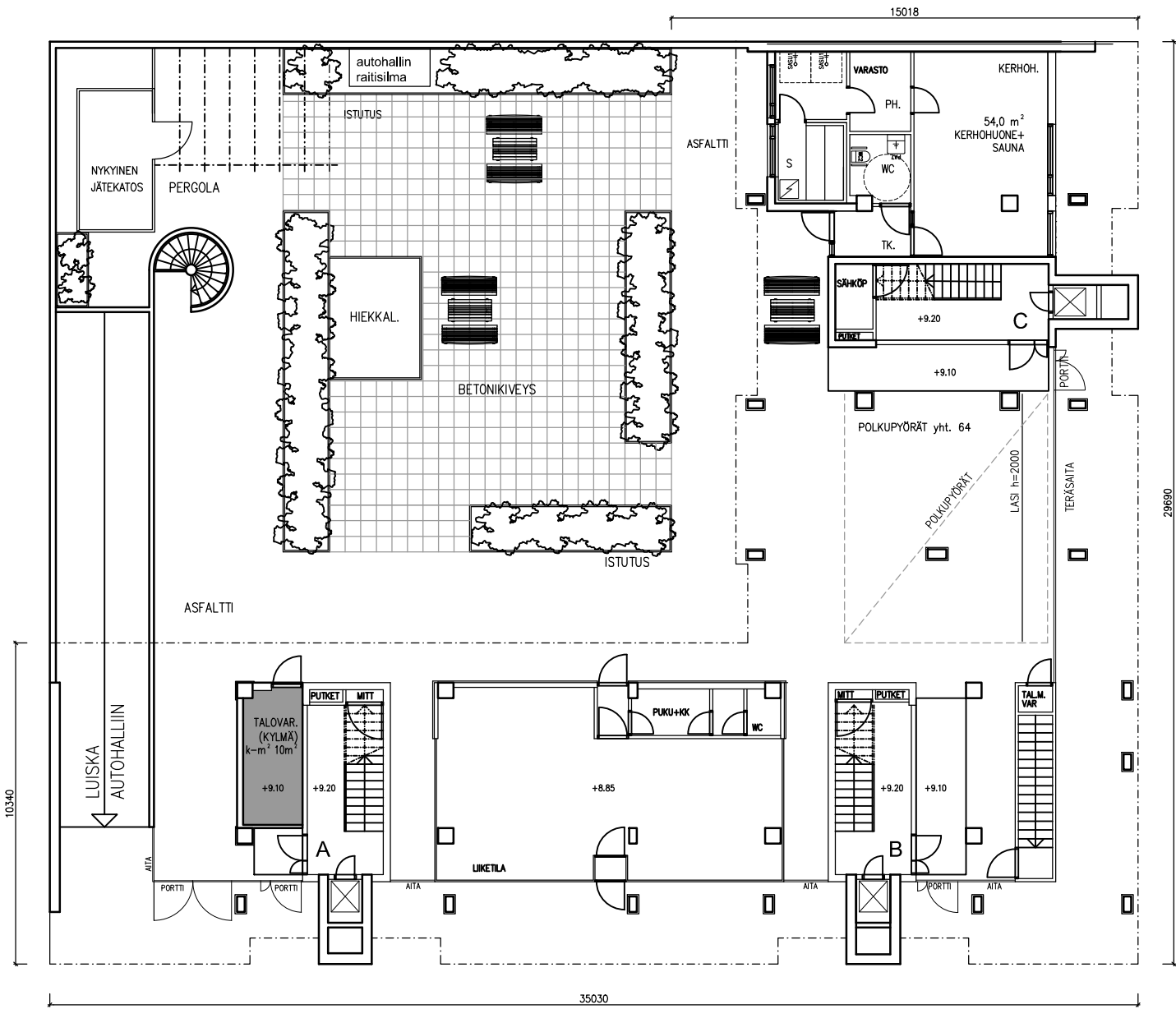
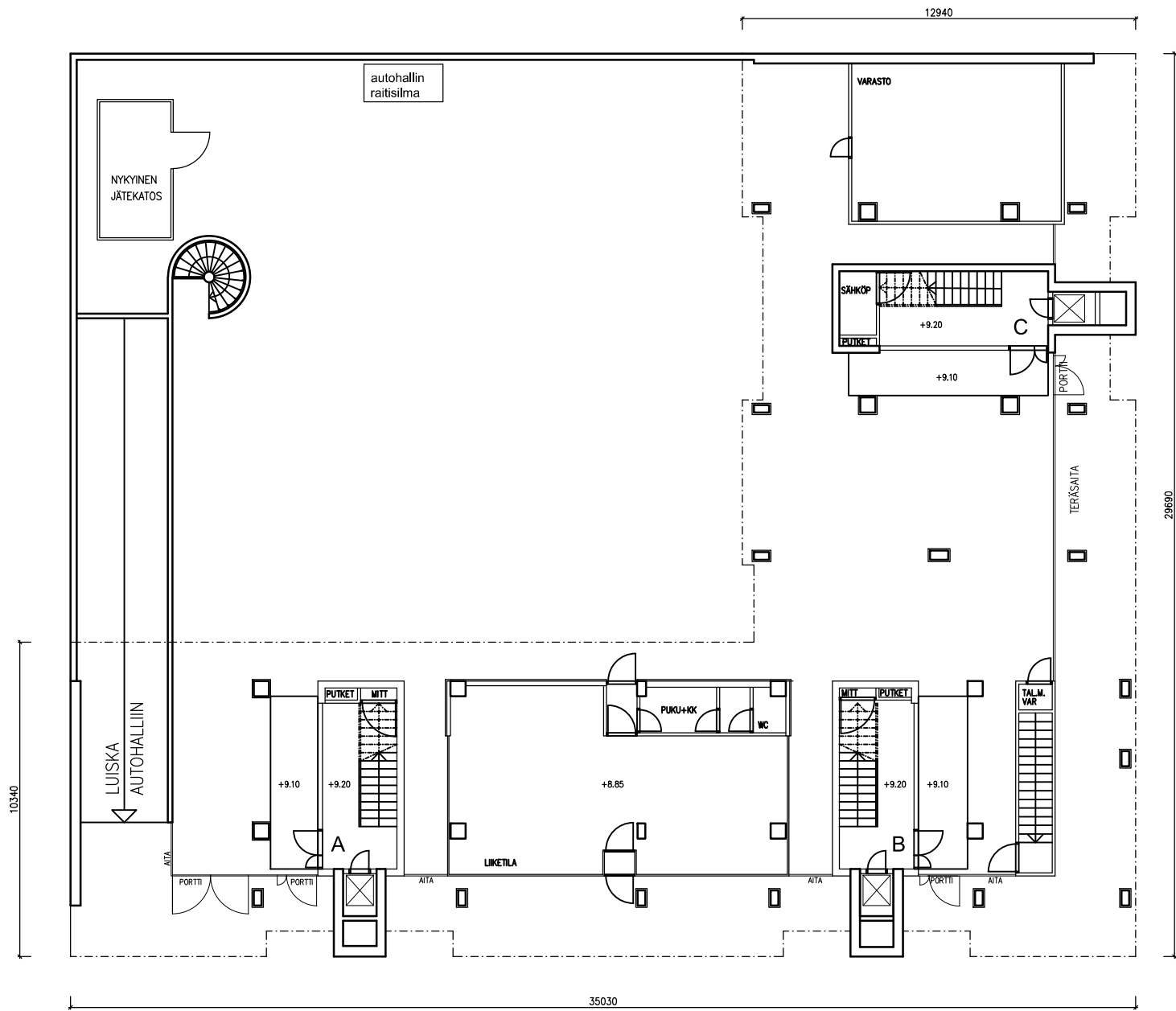
HUONEISTOALAN LISÄYS 1.KELLARISSA
(MAANTASO)

YHTEISTILA 54,0 m²

KERROSALAN LISÄYS 1. KELLARISSA
(MAANTASO)

–Kerrosalaan on laskettu ulkoseinästä 250mm.

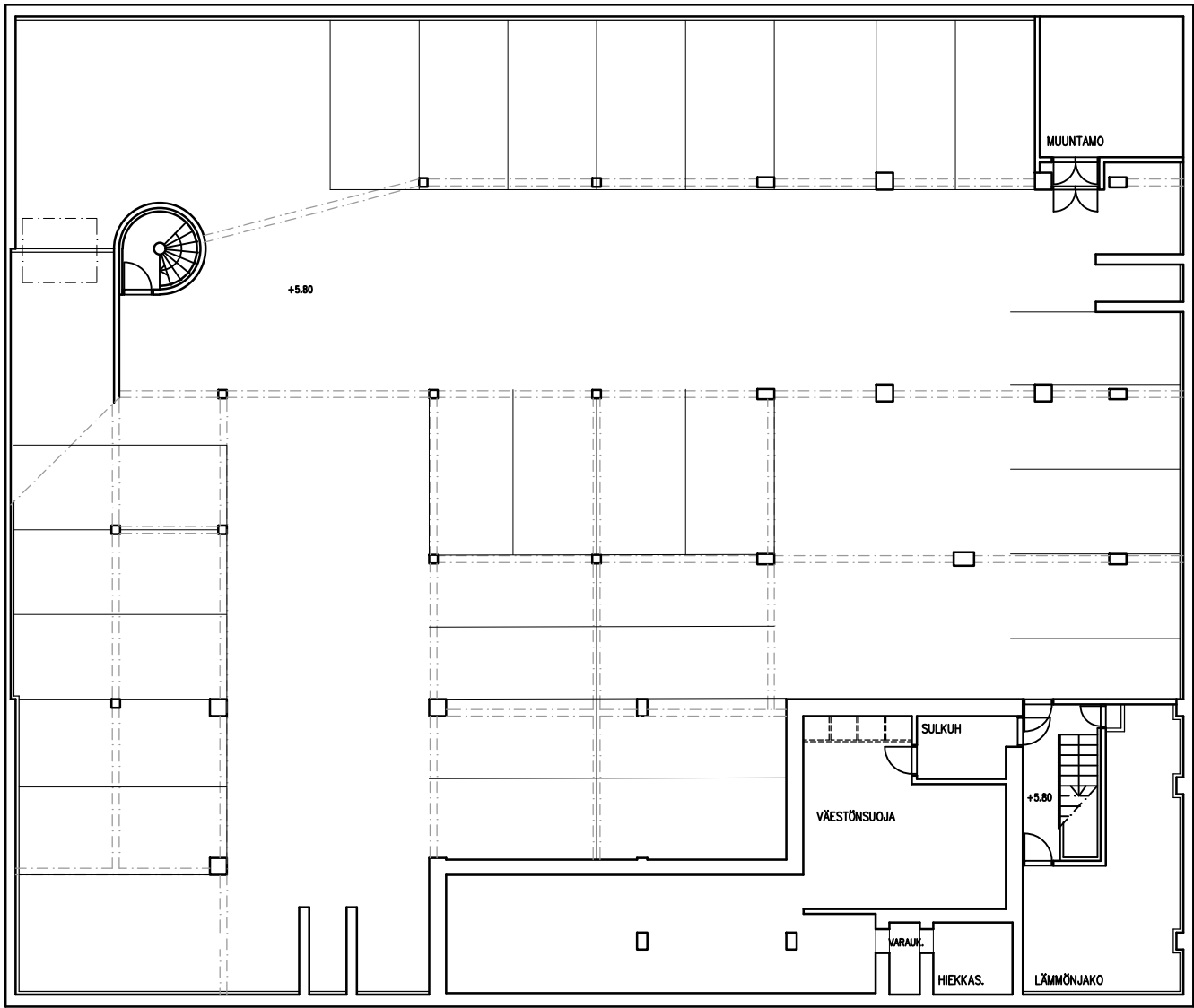
KERROSALAN LISÄYS 61 m² (lämpimät tilat)
10 m² (kylmät varastot)



OLEMASSA OLEVA TILANNE

SUUNNITELMA

OLEMASSA OLEVA TILANNE



SUUNNITELMA

