

RUOHOLAHDENKATU 14

4. KAMPPI, KORTTELI 157, TONTTI 7

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kuva: KONKRET

Asemakaavan selostus

Päiväty
Diaarinumero HEL 2021-003382
Hankenumero 3221_14
Asemakaavakartta nro 12773

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
4. kaupunginosan (Kamppi)
korttelin 157 tonttia 7

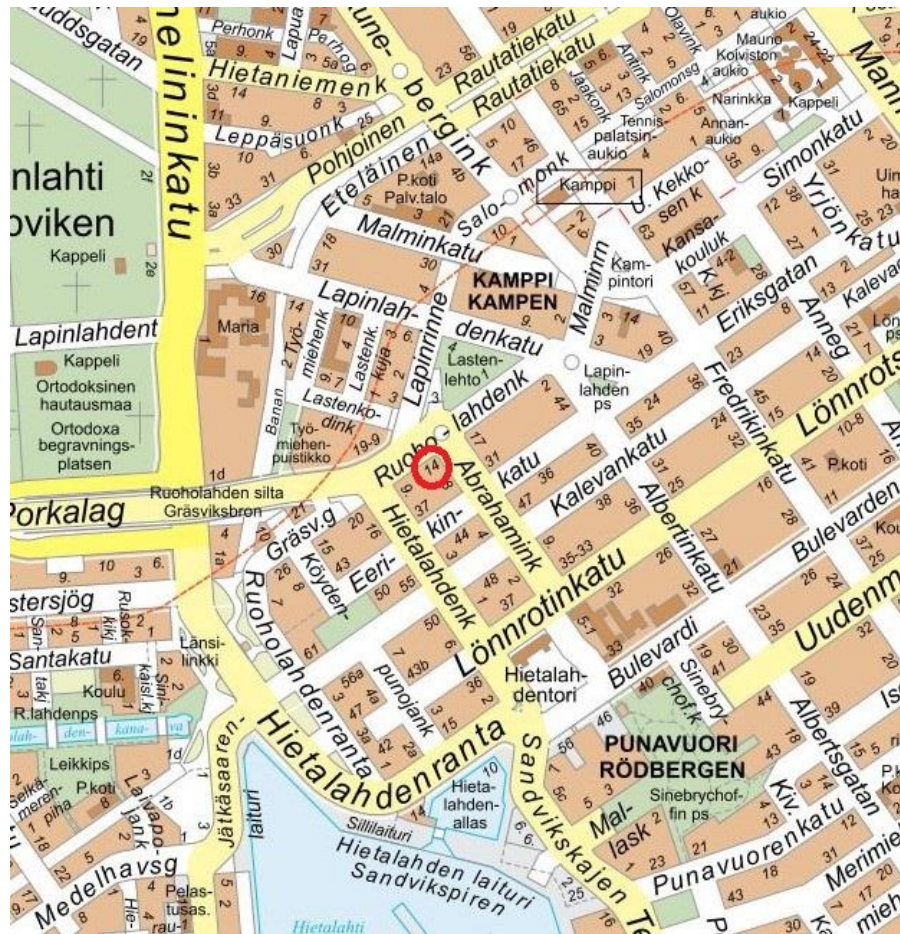
Kaavan nimi:
Ruoholahdenkatu 14

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 23.8.2021
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 7.3.–5.4.2022
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Kampin kaupunginosassa osoitteessa Ruoholahdenkatu 14.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

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

Sinikka Lahti, arkkitehti

Jaana Liiri, suunnittelija

Kaavapiirtäminen:

Joonas Arponen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Juha Väisänen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu:

Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija

Mikko Juvonen, tiimipäällikkö

Pelastuslaitos:

Pulmu Waitinen, palotarkastaja-asiantuntija

Hakijataho

KOy New Ruoholahdenkatu

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Konkret Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	7
Palvelut	9
Esteettömyys	9
Luonnonympäristö	9
Ekologinen kestävyys	9
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	10
Ympäristöhäiriöt	11
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	11
Vaikutukset	12
Suunnittelun lähtökohdat	14
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	15

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Varjotutkielma
- 6 Asemakaavan vähähiilisyyden arviointi -laskelma

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia osoitteessa Ruoholahdenkatu 14. Tontille haetaan lisärakennusoikeutta toimisto- ja liiketiläkäyttöä varten. Suunniteltu uusi toimistorakennus sijoittuu tontin Abrahaminkadun puoleiselle, rakentamattomalle sivustalle.

Tontilla sijaitsee vuonna 1967 rakennettu toimistotalo, jossa on seitsemän kerrosta. Tontilla olemassa oleva toimistorakennus säilyy ja uusi rakennus sijoittuu siihen kiinni. Viitesuunnitelman mukaisessa uudisrakennuksessa on seitsemän kerrosta ja kellari. Ensimmäisessä kerroksessa on kadulle avautuvaa liiketilaa, muissa kerroksissa toimistoja. Rakennuksen kuudennesta kerroksesta on kulkuyhteys viereiseen toimistotaloon.

Asemakaavan tavoitteena on lisätä toimistotilan määrää Kampissa keskeisellä sijainnilla ja hyvien liikenneyhteyksien päässä. Helsingin kaupunkistrategian (2021–2025) mukaisesti kaavaratkaisulla edistetään keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua. Helsingin yleiskaavan 2016 mukaisesti keskusta-alueella edistetään aktiivisesti täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja tätä kautta pyritään lisäämään erityisesti toimitilojen määrää. Täydennysrakentaminen tapahtuu pääosin kortteleiden sisällä niitä täydentäen ja laajentaen.

Kaavaratkaisun myötä saadaan lisää modernia toimistotilaa keskeiselle sijainnille. Vanha rakennuskanta säilyy ja samalla tehostetaan alueen maankäyttöä.

Uutta toimitilakerrosalaa on 2 920 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että työpaikkamäärä alueella kasvaa.

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

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on lisätä toimistotilan määrää Kampissa keskeisellä sijainnilla ja hyvien liikenneyhteyksien päässä. Maantasokerrokseen osoitetaan kadulle avautuvia liiketiloja ja ylempiin kerroksiin toimistoja ja/tai liiketilaa. Uudisrakentamisen mittakaava ja arkkitehtuuri sovitetaan kantakaupungin korttelirakenteeseen ja kaupunkikuvaan.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua. Yleiskaavan 2016 tavoitteiden mukaisesti katutilan elävyys varmistetaan osoittamalla ensimmäisen kerroksen tilat liiketilaksi.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 1 497 m².

Kaavaratkaisun mukainen rakennusoikeus on 6 600 k-m², jolloin rakennusoikeus kasvaa vanhaan asemakaavan nähden 3 005 k-m². Uudisrakennukselle sallittu kerrosala on 2 920 k-m². Työpaikamäärän arvioitu lisäys on noin 117. Tonttitehokkuus on 4,4.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijoittuu Ruoholahdenkadun ja Abrahaminkadun kulmaan, keskeiselle sijainnille lähelle Kampin palveluita sekä sujuvia liikenneyhteyksiä. Tontilla on tällä hetkellä vuonna 1967 valmistunut toimistorakennus ja asemakaavassa (1982) alue on merkitty merkinnällä AL, liikerakennusten korttelialue. Uudisrakennusta suunnitellaan korttelin avoimeen kohtaan, jossa sijaitsee tällä hetkellä ajoyhteys kellariin, aita sekä muutama puu.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Tontille on mahdollista sijoittaa seitsemän kerroksinen toimistorakennus, josta on kulkuyhteys olemassa olevaan samalla tontilla sijaitsevaan toimistorakennukseen. Ensimmäinen kerros tulee varata katutilaan avautuville liiketiloille. Korttelialueelle ei saa sijoittaa hotellia.

Liikenne

Lähtökohdat

Tontin kohdalla Ruoholahdenkadun liikennemääräksi on arvioitu

noin 13 700 ajon. / vrk ja Abrahaminkadun liikennemääräksi noin 700 ajon. / vrk. Sekä Ruoholahdenkatu että Abrahaminkatu on luokiteltu tontin kohdalla alueelliseksi kokoojakaduksi.

Lähimmät raitiotieliikenteen pysäkit sijoittuvat aivan tontin kohdalle Ruoholahdenkadulle (linjat 7 ja 9) ja noin 390 metrin etäisyydelle Bulevardille (linja 6). Lähimmät linja-autoyhteydet sijoittuvat Lapinrinteelle noin 110 metrin (useita linjoja), Albertinkadulle noin 230 metrin (runkolinjat 20 ja 30), Bulevardille noin 390 metrin (linja 22) sekä Fredrikinkadulle noin 390 metrin (runkolinjat 20 ja 30) etäisyydelle. Lähimmät metroasemat sijoittuvat Kamppiin noin 390 metrin ja Ruoholahteen noin 750 metrin etäisyydelle. Lähimmät kaupunkipyöräasemat sijaitsevat kohteesta riippuen noin 70-280 metrin etäisyydellä Lapinrinteellä, Albertinkadulla sekä Baanalla. Lisäksi Eerikinkadulla ja Kalevankadulla on yleisiä pyöräpysäköintipaikkoja.

Ruoholahdenkatu sijaitsee asukas- ja yrityspysäköintitunnusalueella A, missä on noin 1281 asukas- ja yrityspysäköintitunnuspaikkaa ja myönnettyjä asukas- ja yrityspysäköintitunnuksia 2442 kappaletta (tilanne 1.1.2021). Voimassa olevassa asemakaavassa (vahvistettu 25.10.1982) tontille on osoitettu 1 ap / 150 m² asiakaspalvelukerrosalaa sekä 1 ap / 350 m² toimistokerrosalaa, joita ei saa huoltoajoneuvoa varten tarvittavaa paikkaa lukuun ottamatta sijoittaa pihamaalle.

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

Kaavaratkaisu

Asemakaavaamuutos ei vaikuta merkittävästi Ruoholahdenkadun tai Abrahaminkadun liikenteellisiin ratkaisuihin tai liikennemääriin. Tontin ajoyhteys säilyy ennallaan.

Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 28.2.2017) 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.

Mahdollisia joustoja pysäköintipaikkamäärästä voidaan laskea kaupungin voimassa olevien pysäköintipaikkojen laskentaohjeiden mukaan.

Palvelut

Lähtökohdat

Lähistöllä on paljon kantakaupungille tyypillisiä palveluja, kuten pieniä kivijalkaliikkeitä, harrastusmahdollisuuksia, ravintoloita ja kahviloita. Abrahaminkadun toisessa päässä sijaitsevat Hietalahden kauppahalli ja tori. Kaava-alueen lähellä, Ruoholahdenkadun toisella puolella sijaitsee kolmiomainen Lastenlehdon puisto leikki-
paikkoineen.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen asukkaita ja työntekijöitä palvelevien toimintojen sijoittumisen uudisrakennuksen katutasoon. Toiminnot tukevat alueen palvelurakennetta. Kasvava työpaikamäärä tuo uusia potentiaalisia käyttäjiä alueen nykyisille palveluille.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Korttelissa on avoin kohta, johon uudisrakennusta suunnitellaan sijoitettavaksi. Sijaintikohdassa kasvaa tällä hetkellä puita ja muuta kasvustoa. Muuten tontti on nykyisellään asfalttipintaista pysäköintialuetta.

Kaavaratkaisu

Rakentamisen myötä menetettävää kasvillisuutta kompensoidaan uudisrakennukseen sijoitettavan viherkaton sekä piha-alueen viherherratkaisuja koskevien kaavamääräysten kautta.

Kaavaratkaisulle laskettu viherkerroinluku on 0,56. Tämä ei ole täysin kaupungin tavoitteiden mukainen (tavoitetaso 0,60), mutta sen katsotaan olevan riittävällä ja aiempaa korkeammalla tasolla.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, mikä luo edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle kehitykselle. Alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu synnyttää uutta toimitilaa joukkoliikenteellä, pyöräillen ja kävellen hyvin saavutettavissa olevalle alueelle, mikä vähentää tarvetta henkilöautoliikenteelle.

Tonttia koskevan kaavamääräyksen mukaan uudisrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitukseluokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu. Uudisrakennuksen katon tulee olla hulevesiä viivyttävä viherkatto, johon on istutettu monipuolista kasvillisuutta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Uusi rakennus on liitettävissä olemassa olevaan teknisen huollon verkostoon.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Tontilla on tehty maanmuokkaustoimenpiteitä jo olemassa olevien rakennusten rakennustöiden yhteydessä. Alue on kallioista ja kallio alkaa 0-1m:n etäisyydellä maanpinnasta. Alue on perustamisolosuhteiltaan hyvää. Alustavan arvion mukaan rakennus on perustettavissa kallionvaraisesti.

Maanalaisessa yleiskaavassa kaavamuutosalueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen tilavaraus sataman liikenteelle varatulle tunnelille sekä sijainniltaan ohjeellinen varaus maanalaiselle liikennetunnelille (keskustatunneli). Tunnelien toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Kaavaratkaisu

Perustamistapa tarkentuu jatkosuunnittelussa. Olemassa olevat maanalaiset tilat ja rakenteet tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja toteutuksessa.

Maanalaisen yleiskaavan mukaiset hankkeet eivät aiheita rajoitteita asemakaavan mahdollistaman yhden kellarikerroksen toteuttamiselle. Kaavamuutosalueelle ei saa toteuttaa geotermiseen energiaan perustuvaa järjestelmää, joka vaarantaa maanalaisen

yleiskaavan mukaisten liikennetunnelien toteuttamisen. Mahdollisen geotermisen lämpökaivon ja maanalaisten tilojen ja tilava-
rausten väliin tulee jättää vähintään 20 metrin suojavyöhyke.

Alin sallittu louhintataso kaavamuuotosalueella on +4.0 (N2000).

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueelle kohdistuu liikenteen haittoja lähinnä lähikatu-
jien lähinnä Ruoholahdenkadun liikenteestä. Helsingin kaupungin me-
luselvityksen 2017 mukaan katuliikenteen Ruoholahdenkadun
puoleiseen julkisivuun kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot ovat
noin 67 dB ja Abrahaminkadun puolella selvästi pienemmät. Rai-
toliikenteestä aiheutuva keskiäänitaso jää selvästi ajoneuvoliiken-
teen melua pienemmäksi.

Liikenteen päästöt heikentävät ilmanlaatua etenkin Ruoholahden-
kadun varrella. HSY:n tuottaman ilmanlaadun mittaus- ja mallin-
nusaineiston perusteella typidioksidin vuosikeskiarvopitoisuus
vaihtelee kaava-alueella ollen noin 12-22 µg/m³. Tällöin ilmanlaa-
dun ohjearvojen ylittymisen voidaan arvioida olevan melko epäto-
dennäköistä.

Kaavaratkaisu

Liike- ja toimistotilojen sisämelutason ohjearvo on päiväaikaan
L_{Aeq} ≤ 45 dB ja julkisivurakenteiden ollessa ääneneristävyydel-
tään tavanomaisia, ohjearvon ei arvioida ylittyvän kaava-alueella.
Liikennemelun osalta ei nähdä kaavallista ohjaustarvetta.

Ilmanlaadun ohjearvotasot voivat etenkin epäedullisissa sääolo-
suhteissa ylittyä Ruoholahdenkadun varrella. Tästä syystä kaa-
vassa on määrätty, ettei tuloilmanottoa saa järjestää Ruoholah-
denkadun puolelta.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Kaava-alueen ympärillä on olemassa olevaa rakennuskantaa.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutos mahdollistaa 7 kerroksisen toimistorakennuksen ra-
kentamisen. Olemassa olevat maanalaiset tilat ja rakenteet tulee
ottaa huomioon suunnittelussa ja toteutuksessa.

Uudisrakentamisen yhteydessä tulee huomioida rakentamisen
vaikutukset olemassa olevien tilojen ja toimintojen palo- ja pelas-

tusturvallisuusratkaisuihin. Viitesuunnittelun aikana suunnitteluratkaisuja on käyty läpi pelastusviranomaisten kanssa. Uudisrakennuksesta hätäpoistuminen hoidetaan uudisrakennuksen uloskäytävien kautta.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on arvioitu Vähähiilisyyden arviointimenetelmän (HAVA) avulla.

Uudisrakennuksen varjoistumisvaikutuksia on arvioitu varjotutkimuksen kautta.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

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

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa etenkin siihen, että toimintojen monipuolisuus ja sekoittuneisuus alueella vahvistuvat. Tontin tehokkuus kasvaa kaavaratkaisun myötä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisu vaikuttaa maisemaan ja luontoon siten, että korttelissa oleva pieni nurmialue ja siinä kasvavat puut sekä muu eliöstö häviävät uudisrakentamisen tieltä. Tätä kompensoidaan uudisrakennuksen viherkatolla sekä pihan istuttamisella siltä osin kuin se on mahdollista.

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

Kaavaratkaisun mukainen uudisrakennus täydentää umpikorttelin avoimen kohdan. Uudisrakennus sovitetaan korkeudeltaan ja julkisivuiltaan lähiympäristön olemassa olevaan rakenteeseen. Ym-

päröivien asuinkerrostalojen näkymät muuttuvat uudisrakentamisen myötä.

Vaikutukset ilmastomuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Alueen täydennysrakentaminen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin tukeutuminen edistävät kestävä kehityksen mukaisia tavoitteita ja vähentävät yksityisautoiluun perustuvaa liikkumisen tarvetta.

Määräykset monipuolisesta viherkatosta ja pihan viheristutuksista tukevat ilmastomuutokseen sopeutumista mm. hulevesien osalta.

Kaavaratkaisun aiheuttamaa hiilijalanjälkeä on arvioitu käyttäen Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointityökalua. Las-kuri arvioi esirakentamisen, rakentamisen ja ylläpidon, energian-kulutuksen ja liikenteen sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilijalan-jälkeä ja -kädenjälkeä 50 vuoden tarkastelujaksolla.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta muodostuva arvioitu kokonaishiili-päästö on n. 3 460 tCO₂e 50 vuoden arviointijaksolla. Hiilijalanjäl-jestä jopa kolmannes muodostuu liikenteestä. Vuosittainen hiilija-lanjälki kerrosneliötä kohden on noin 12 kg ja vuosittainen hiilikä-denjälki kerrosneliötä kohden noin 1 kg. Hiilijalanjälki on muihin vastaavalla menetelmällä arvoituihin kaavahankkeisiin nähden pieni (keskiarvo 13,9), mutta hiilijalanjälki on myös vertailuarvoa pienempi (keskiarvo 3,4). Hiilikädenjälkeä olisi mahdollista kasvat-taa n. 4 kg:aan toteuttamalla rakennus puurunkoisena. Puurun-gon toteuttamiskelpoisuutta arvioidaan jatkosuunnittelussa, mutta puurakentamista ei kuitenkaan ole edellytetty kaavamääräyksellä.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Uudisrakennuksen mahdollisia vaikutuksia asumisen ja elämisen olosuhteisiin tutkittiin varjotutkielmalla. Varjotutkielman perusteella arvioitiin, että uudisrakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta samassa korttelissa sijaitsevien naapuritalojen tai niiden pihojen varjoistumisen suhteen. Uudisrakennus sijoittuu korttelipihaan nähden sen pohjoisnurkkaan, eikä näin ollen peitä vallitsevaa suoran auringonvalon suuntaa.

Yritysvaikutukset

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan toimistotilan lisääminen sekä varataan kadun varren ensimmäinen kerros liiketiläkäyttöön. Toi-mistotilojen rakentaminen mahdollistaa työpaikkojen säilymisen alueella, tukee yritysverkostojen vahvistumista sekä monipuolista palvelurakennetta keskustan kehittämisen tavoitteiden mukaisesti.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asemakaavan kuvaus.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

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.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alue on keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealuetta. Maanalaisessa yleiskaavassa on esitetty sijainniltaan ohjeellinen tilavaraus sataman liikenteelle varatulle tunnelille sekä sijainniltaan ohjeellinen tilavaraus maanalaiselle liikennetunnelille (keskustatunneli). Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei estä maanalaisen yleiskaavan mukaisten hankkeiden toteuttamista. Asemakaavassa on annettu määräys, joka kieltää tunnelien toteuttamisen vaarantamisen. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 8501 (tullut voimaan 5.11.1982). Kaavan mukaan tonttia koskee merkintä AL, liikerrakennusten korttelialue. Tontilla nykyisin sijaitsevan toimistorakennuksen rakennusoikeudeksi on osoitettu 3 595 k-m². Abraha-minkadun puoleisen kadun reunaan on merkitty istutettava puurivi.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on vireillä kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyö, jonka lähtökohtana on mm. varmistaa kaupunkirakenteen ja rakennusten käyttötarkoitusten hallittu muuttaminen ja kehittäminen pitkällä aikavälillä sekä mahdollistaa yleiskaavan mukainen kehitys.

Suunnittelualuetta koskeva rakennuskielto:

- Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunginhallituksen 15.12.2020 (§ 53) määräämä rajattu rakennuskielto (nro 12691) asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rajattu rakennuskielto kohdistuu rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloihin ja niiden muuttamiseen asuinkäyttöön.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue ovat yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

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

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
-

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
- Helsingin vanhusneuvosto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireille tulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävillä olosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Kamppi-Eira -lehdessä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 23.8-10.9.21 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen vuoksi menetettäviin puustoon ja muuhun kasvillisuuteen kaava-alueella. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että menetettäviä puita ja muuta kasvustoa kompensoidaan viherkaton ja pihan istutusten avulla.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat naapuruston näkymiin, mahdolliseen varjoistumiseen, lintujen reitteihin sekä puustoon ja muuhun kasvillisuuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueesta on teetetty varjotutkielma, laskettu viherkerroin ja alueen viherrakenne sekä lintujen törmäysriski on pyritty huomioimaan niitä koskevin kaavamääräyksin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 10 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

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

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

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 7.3.2022

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	15.02.2022
Kaavan nimi	Ruoholahdenkatu 14, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.08.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112773
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1497	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,0483	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1497

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	0,1497	100,0	6600	4,41	0,0000	3005
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1497	100,0	6600	4,41	0,0000	3005
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	0,0483	32,3	0	0,0483	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	0,1497	100,0	6600	4,41	0,0000	3005
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1497	100,0	6600	4,41	0,0000	3005
K	0,1497	100,0	6600	4,41	0,0000	3005
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	0,0483	32,3	0	0,0483	0
ma	0,0483	100,0	0	0,0483	0

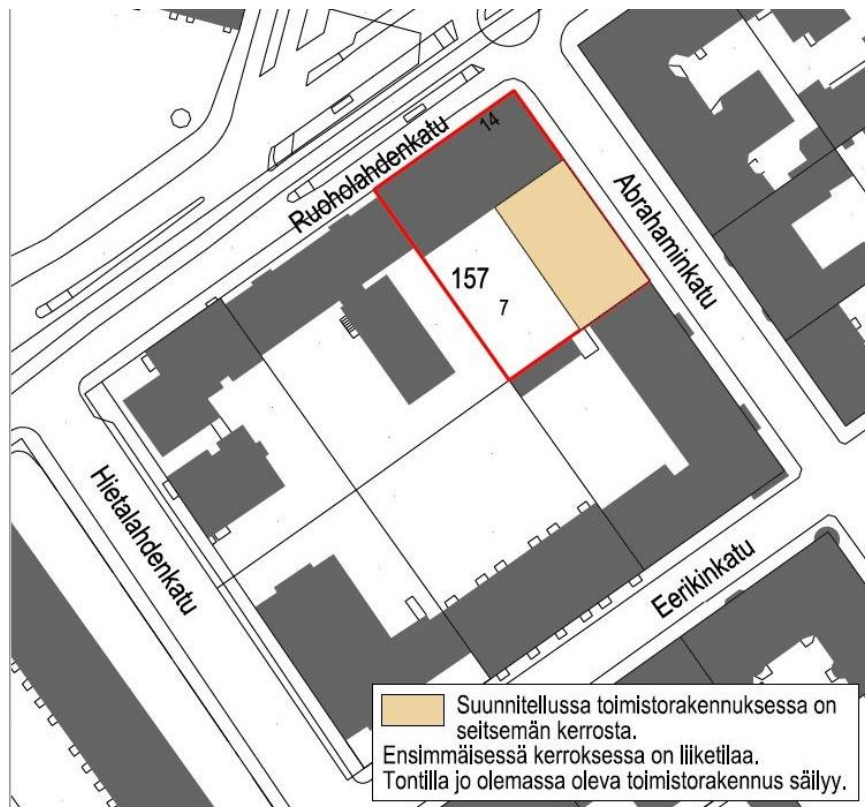
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ruoholahdenkatu 14 asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 9.8.2021

Diaarinumero HEL 2021-003382
Hankenumero 3221_14
Oas 1547-00/21

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

Osoitteessa Ruoholahdenkatu 14 sijaitsevalle tontille haetaan lisärakennusoikeutta toimisto- ja liiketilakäyttöä varten. Suunniteltu

uusi toimistorakennus sijoittuu tontin Abrahaminkadun puoleiselle, rakentamattomalle sivustalle.

Viitesuunnitelman mukaisessa uudisrakennuksessa on seitsemän kerrosta ja kellari. Ensimmäisessä kerroksessa on kadulle avautuvaa liiketilaa, muissa kerroksissa toimistoja. Rakennuksen kuu-
dennesta kerroksesta on kulkuyhteys viereiseen toimistotaloon.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia osoitteessa Ruoholahdenkatu 14. Tontilla sijaitsee vuonna 1967 rakennettu toimistotalo, jossa on seitsemän kerrosta. Tontilla olemassa oleva toimistorakennus säilyy ja uusi rakennus sijoittuu siihen kiinni.

Lisärakennusoikeutta haetaan toimisto- ja liiketilakäyttöön. Suunnitelman tavoitteena on lisätä toimistotilan määrää Kampissa keskeisellä sijainnilla ja hyvien liikenneyhteyksien päässä. Helsingin kaupunkistrategian (2017–2021) mukaisesti tavoitteena on, että yksityisen sektorin työpaikkamäärä kasvaa pitkällä aikavälillä vähintään yhtä nopeasti kuin asukasluku.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineistoa (alustava viitesuunnitelma) on esillä 23.8.–10.9.2021 seuraavissa paikoissa:

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

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

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

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 10.9.2021**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700, verkko-osoite: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/kirjaamo>) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun mielipiteet on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavoituksen etenemisen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Eteläiset Kaupunginosat ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

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

Voimassa olevassa asemakaavassa (1982) alue on merkitty merkinnällä AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

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.

Alueella on vireillä kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyö, jonka lähtökohtana on mm. varmistaa kaupunkirakenteen ja rakennusten käyttötarkoitusten hallittu muuttaminen ja kehittäminen pitkällä aikavälillä sekä mahdollistaa yleiskaavan mukainen kehitys.

Suunnittelualuetta koskeva rakennuskielto:

- Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunginhallituksen 15.12.2020 (§ 53) määräämä rajattu rakennuskielto (nro 12691) asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rajattu rakennuskielto kohdistuu rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloihin ja niiden muuttamiseen asuinkäyttöön.

Tontilla sijaitsee nykyisin 7-kerroksinen toimistotalo. Korttelissa on avoin kohta, johon uudisrakennusta suunnitellaan sijoitettavaksi. Sijaintikohdassa kasvaa tällä hetkellä puita ja muuta kasvustoa.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Jaana Liiri, suunnittelija, p. 09 310 22559, jaana.liiri@hel.fi
Sinikka Lahti, arkkitehti, p. (09) 310 37478, sinikka.lahti@hel.fi

Liikenne

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

Teknistoloudelliset asiat

Raila Hoivanen, insinööri, p. (09) 310 37482,
raila.hoivanen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

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

Rakennussuojelu

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

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



Helsingissä 9.8.2021

Hanna Pikkarainen
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 23.8.–10.9.2021
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Kamppi-Eira -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



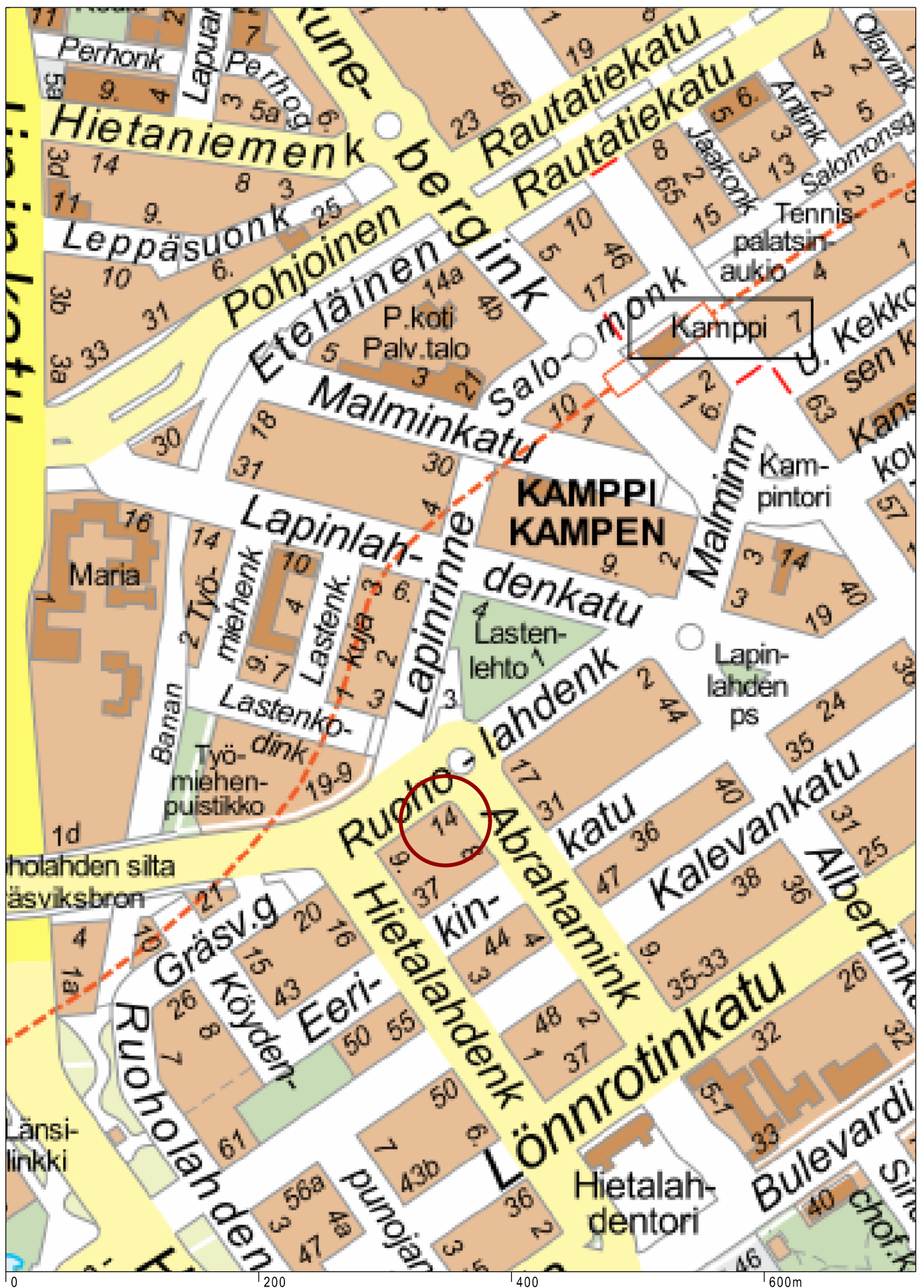
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta syksyllä 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



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.



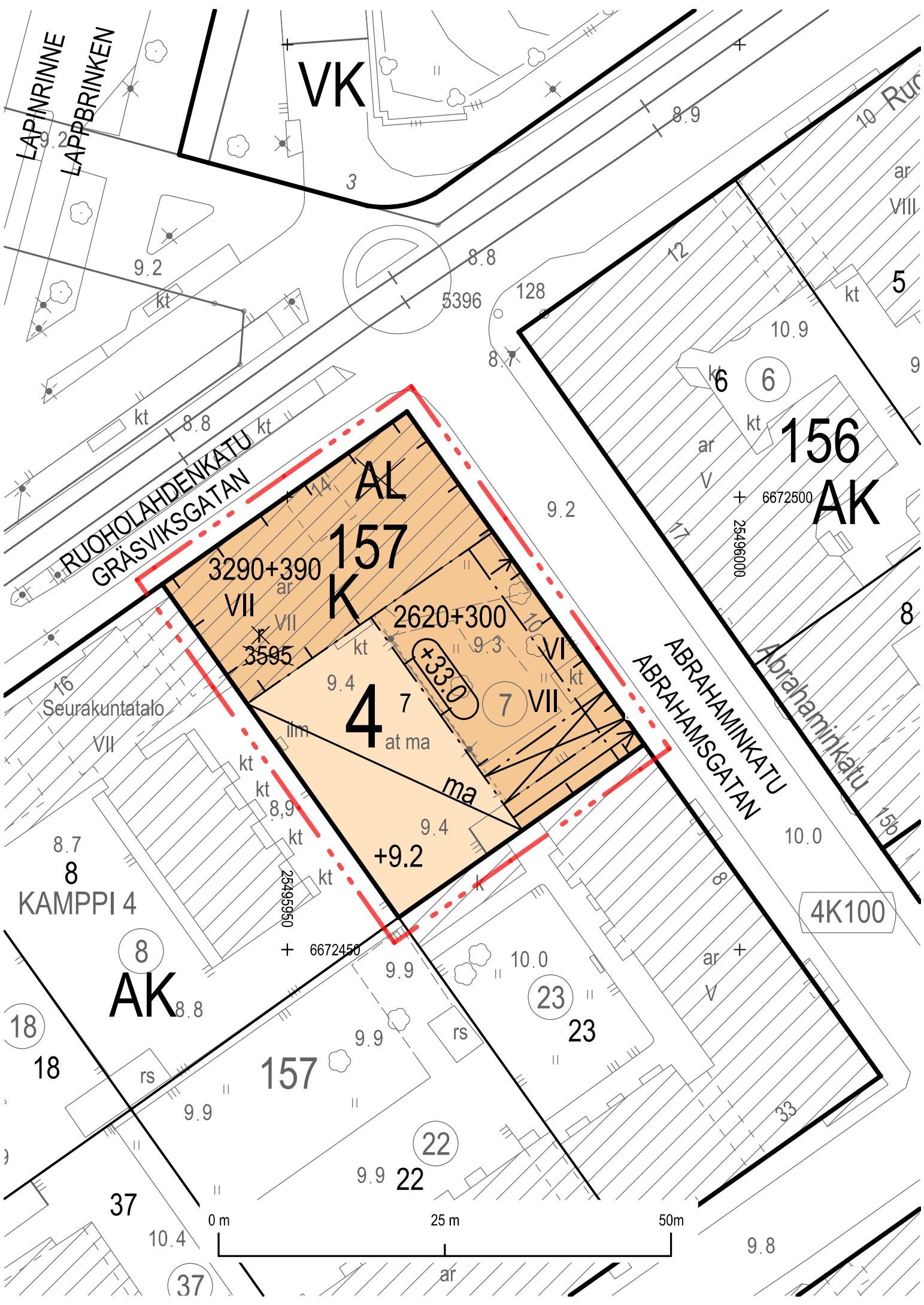
Sijaintikartta
Kamppi, Ruoholahdenkatu 14

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Kantakaupunkitiimi



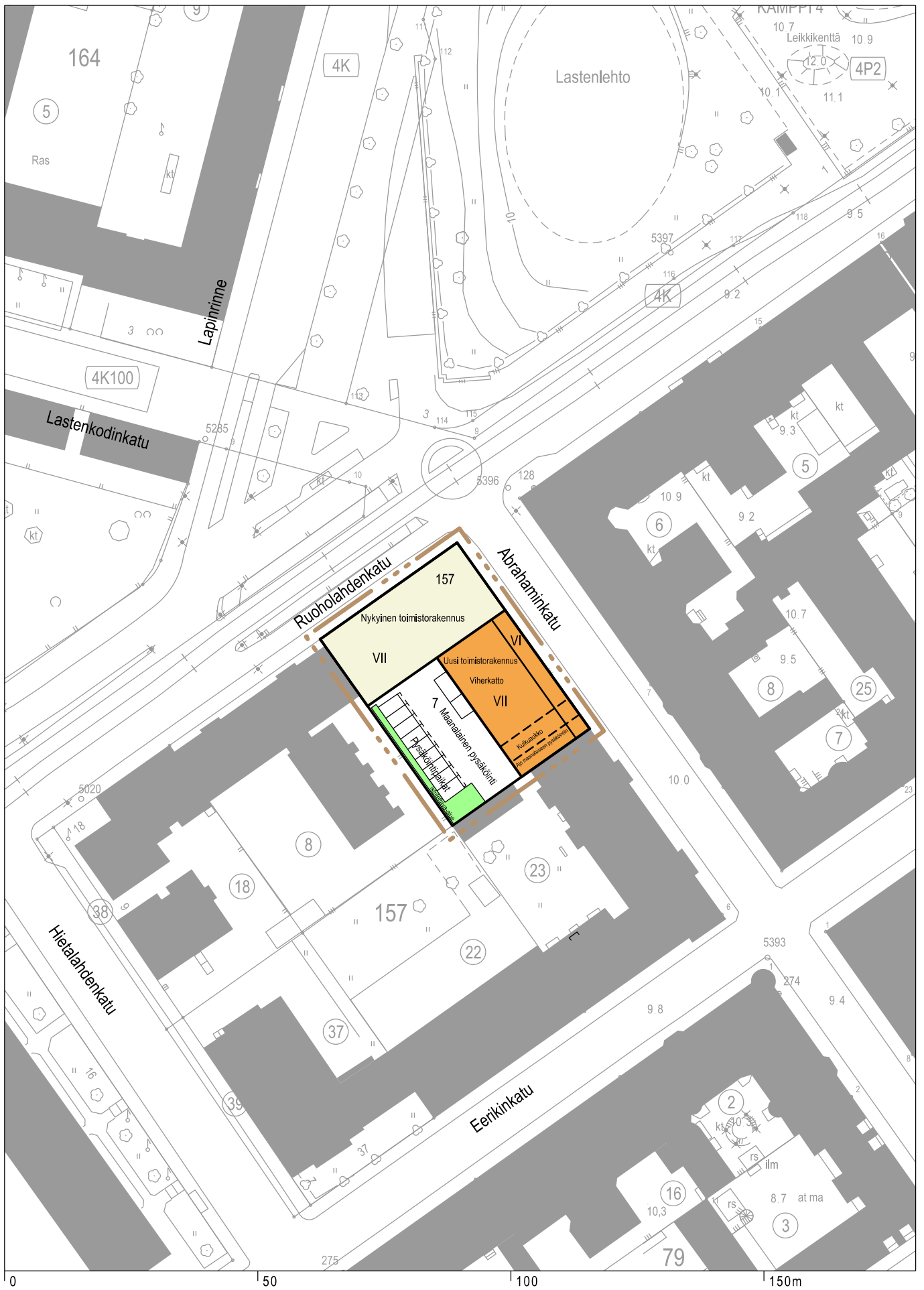
Ilmakuva
Kamppi, Ruoholahdenkatu 14

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Kantakaupunkitiimi



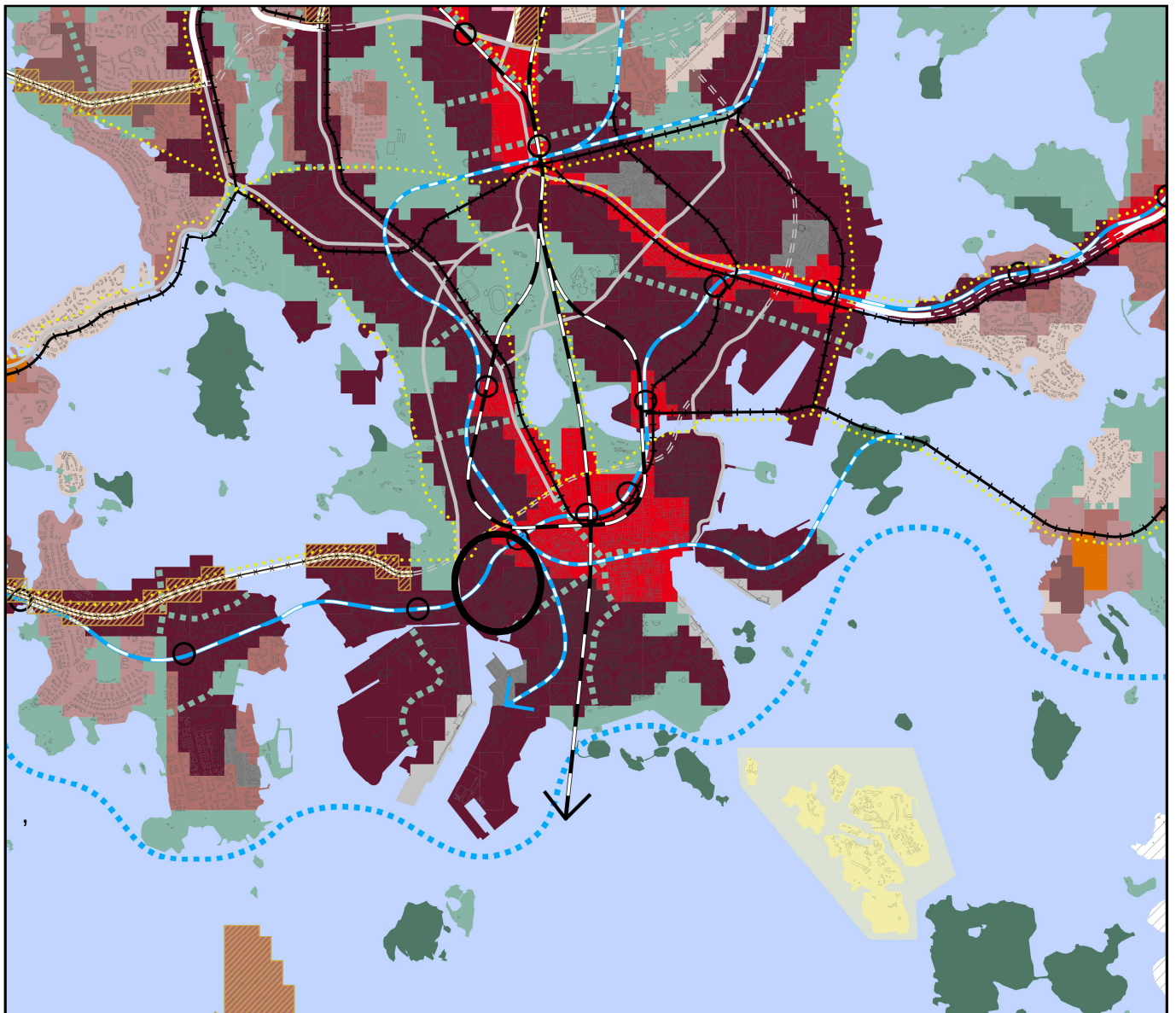
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET





Havainnekuva
Ruoholahdenkatu 14

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Kantakaupunkitiimi



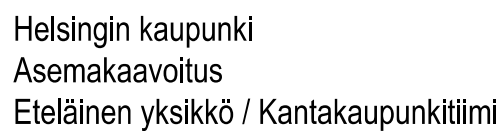
- Liike- ja palvelukeskusta C1
- Kantakaupunki C2
- Lähikeskusta C3
- Asuntovaltainen alue A1
- Asuntovaltainen alue A2
- Asuntovaltainen alue A3
- Asuntovaltainen alue A4
- Suomenlinnan aluekokonaisuus
- Toimitila-alue
- Yhdyskuntateknisen huollon alue

- Satama
- Puolustusvoimien alue
- Virkistys- ja viheralue
- Merellisen virkistys- ja matkailun alue
- Viheryhteys
- Rantaraitti
- Vesialue
- Rautatie asemineen
- Metro asemineen
- Raideliikenteen runkoyhteys

- Pikaraitiotie
- Raideliikenteen yhteystarve
- Valtakunnallisesti/seudullisesti tärkeä tie tai katu eritasoliittymineen
- Kaupunkibulevardi
- Pääkatu
- Valtakunnallisesti tai seudullisesti tärkeän tien tai kadun, kaupunkibulevardin tai pääkadun maanalainen tai katettu osuus
- Baanaverkko
- Östersundom ei kuulu kaava-alueeseen
- Viiva 30 metriä sen alueen ulkopuolella, jota päätös koskee. Yleiskaava kattaa kaupungin hallinnollisen alueen poislukien Östersundom.

Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
Kamppi, Ruoholahdenkatu 14

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Kantakaupunkitiimi





Ruoholahdenkatu 14 asemakaavan viitesuunnitelma 20.12.2021

Konsepti

Toimistorakennus lisärakentamisena toimistotalotontille, rakennusoikeutta ei ole käyttämättä, joten tontille haetaan kaavamuutosta.

Uudisrakennusmassa on sijoitettu tontin raja- ja katulinjaan, täydentämään kortteli umpikortteliksi alueelle tyypilliseen tapaan.

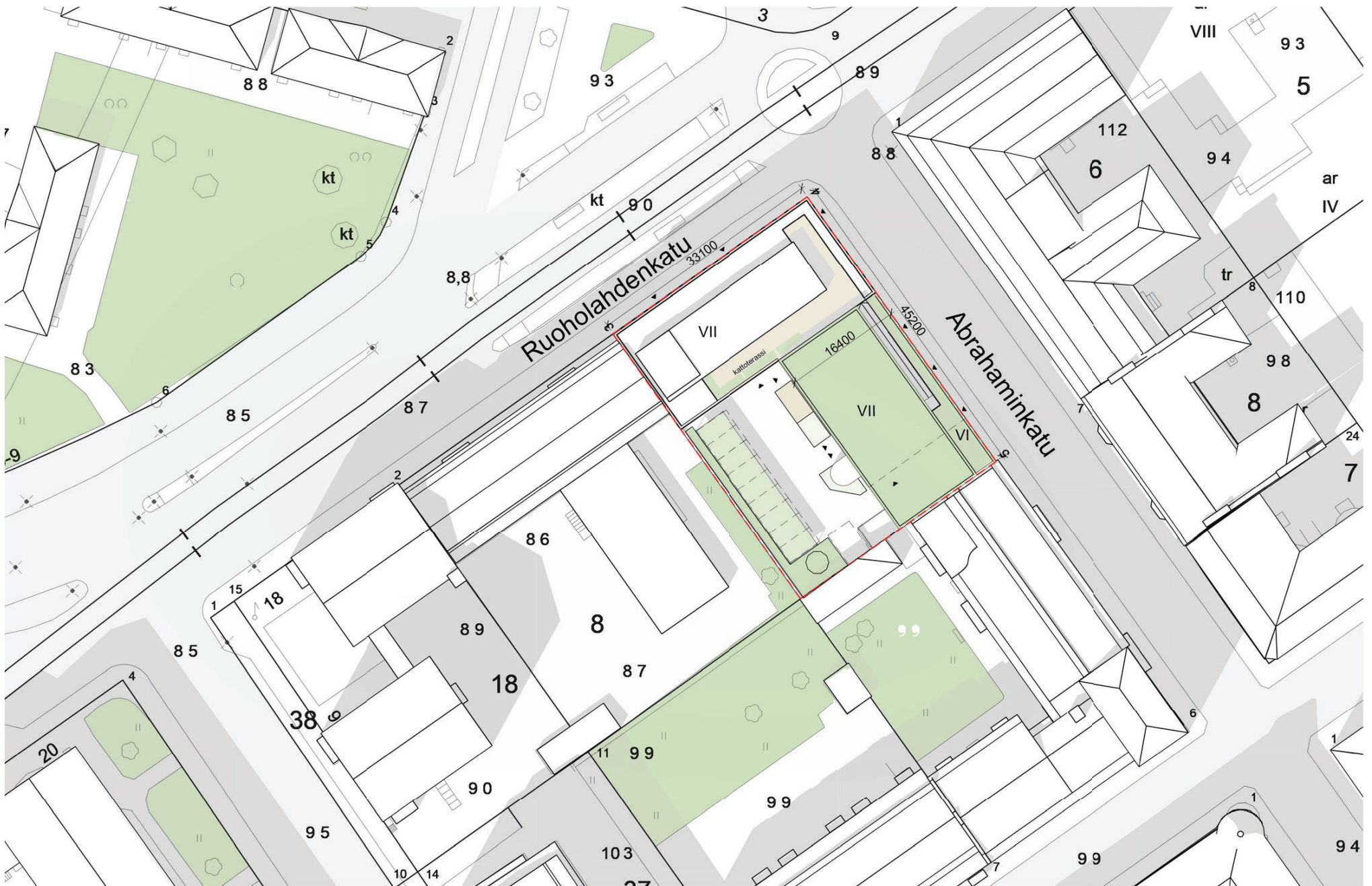
Kattokulma ja -korkeus noudattelevat samalla tontilla olevan toimistorakennuksen katto- ja kadun puolen julkisivu on samassa pinnassa viereisten rakennusten kanssa.

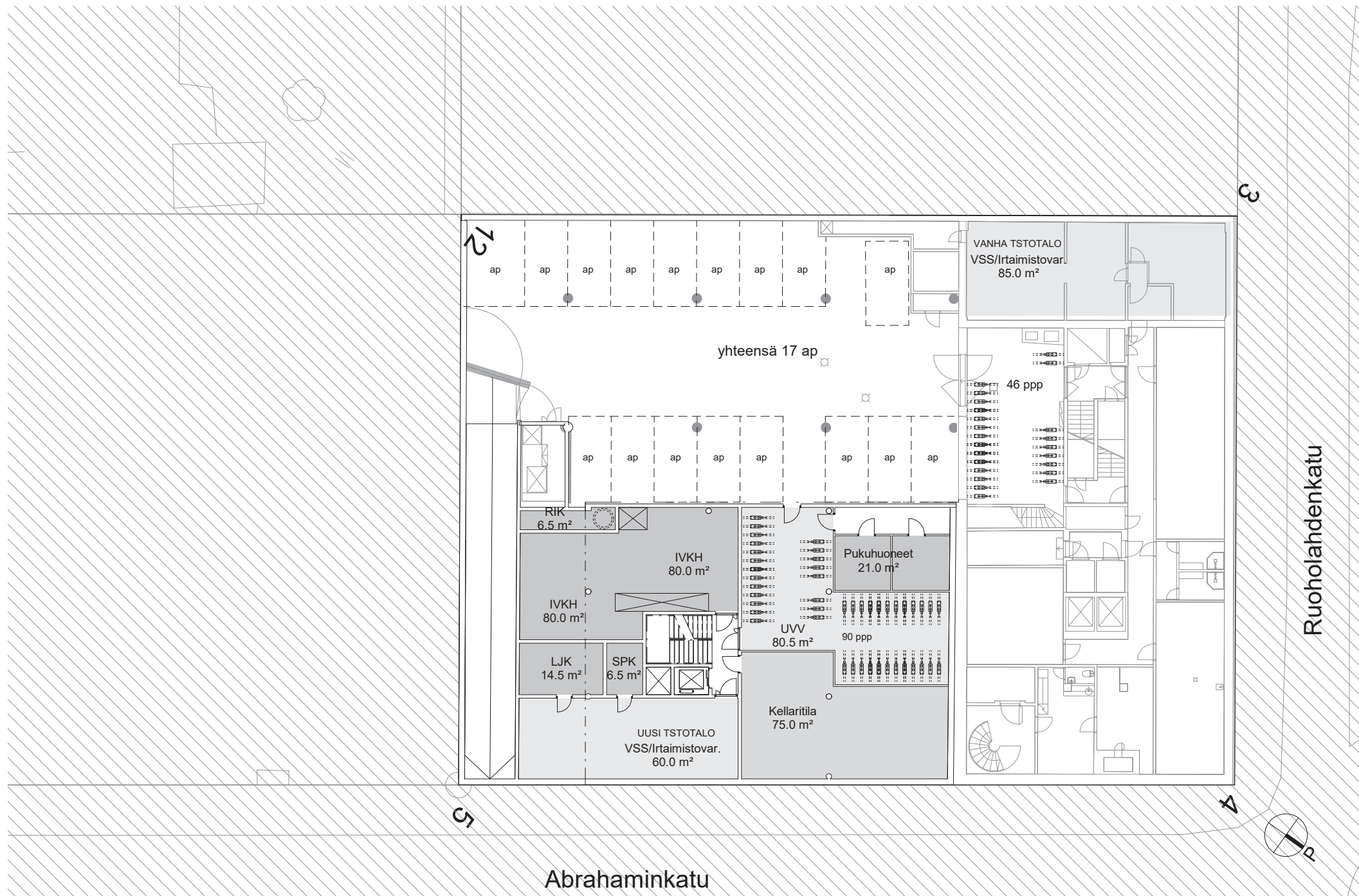
Rakennuksessa on 7 kerrosta sekä kellari. Ylin kerros on sisäänvedetty, jotta räystäslinja on yhtenäinen olevan toimistorakennuksen kanssa. 6. krs on mahdollista yhdistää olevaan toimistotaloon.

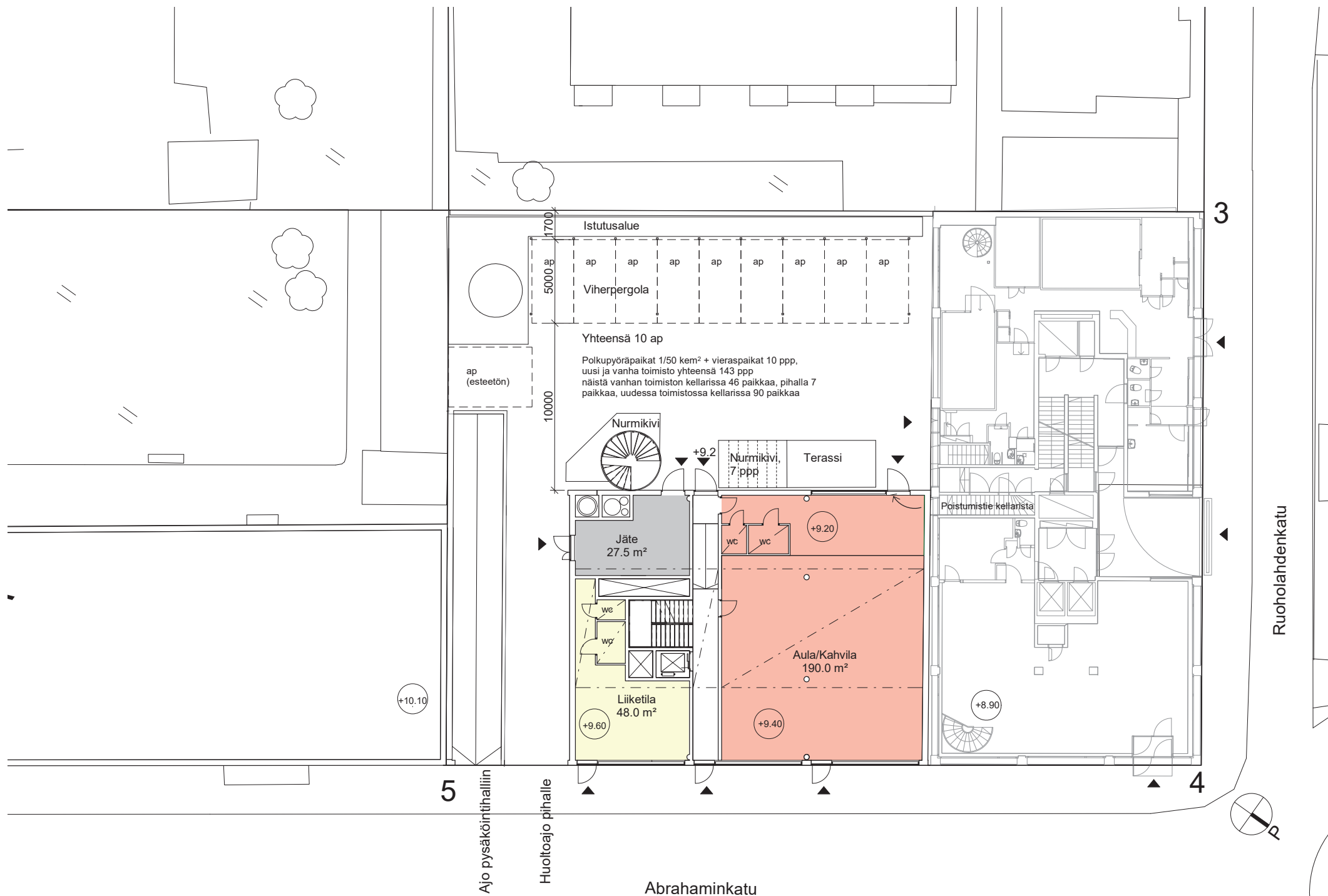
Ensimmäisen kerroksen osalta säilytetään ajoramppi kellarin pysäköintitiloihin, sen viereen sijoitetaan porttikäytävä, josta on huoltoajo sekä käynti pihalle.

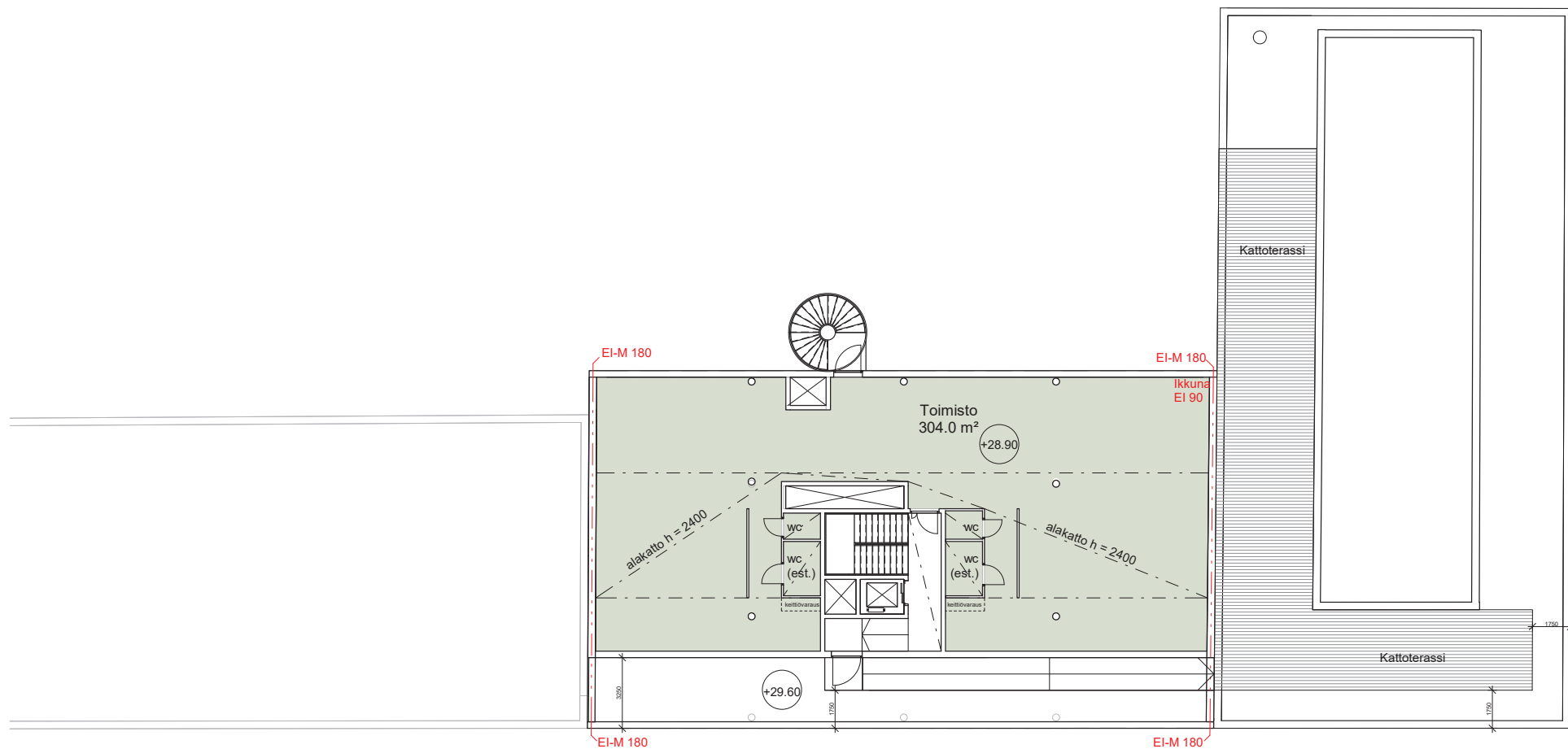
Liiketilaa 1.kerroksessa, jotta kivijalkaa saadaan elävoitettua, toimistoja muissa kerroksissa.

Ruoholahdenkatu 14 olevan toimistotalon kokonaisala 4 914 m², tilavuus 14 671 m³ sekä kokonaiskerrosala 3674 kem², josta liiketilaa 397 kem² ensimmäisessä kerroksessa.





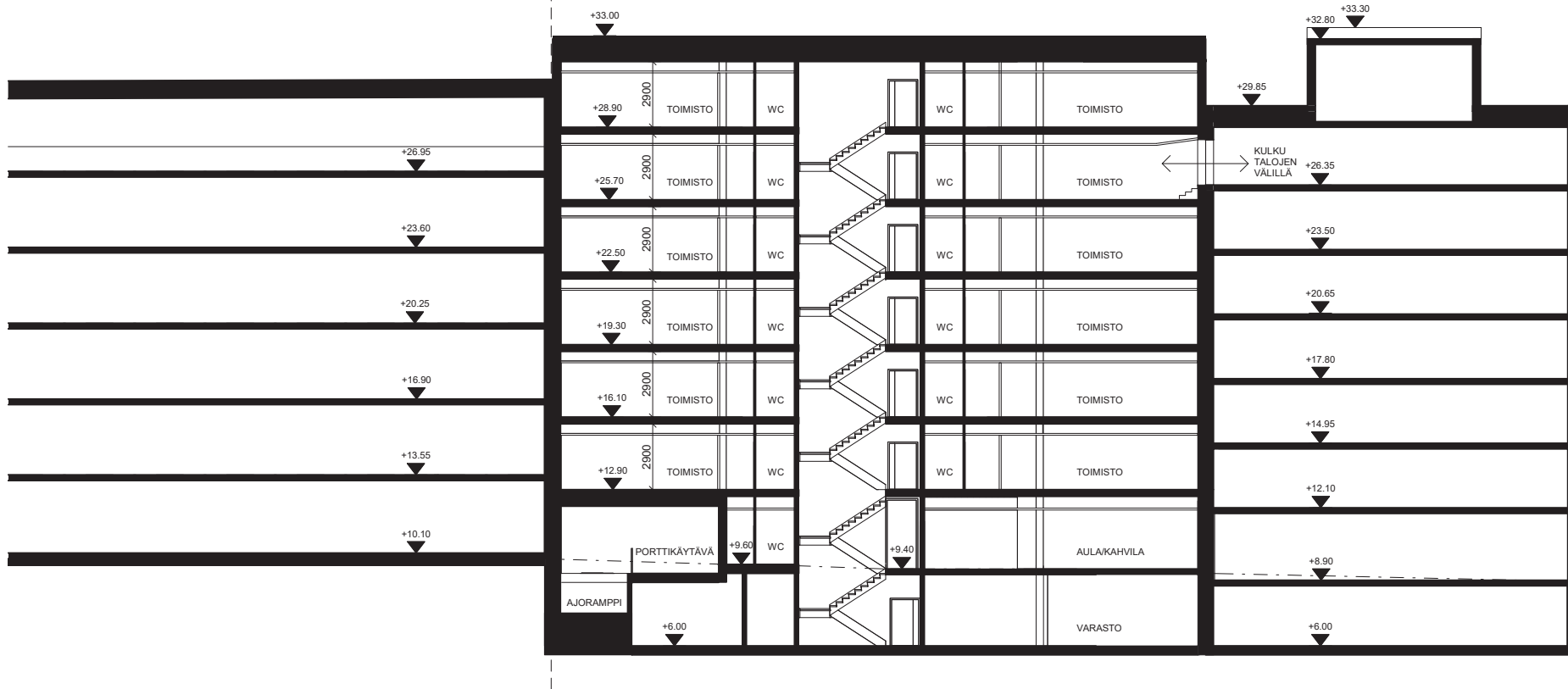


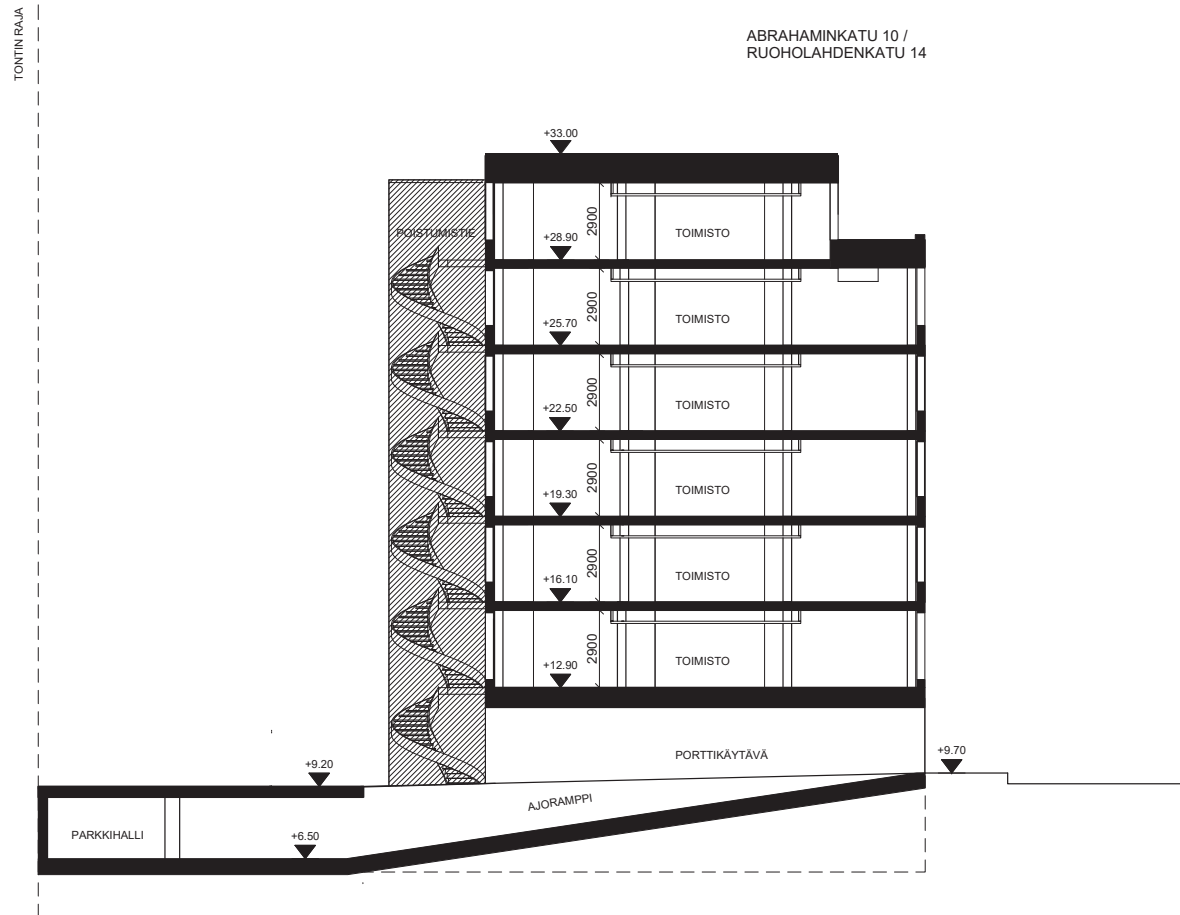


ABRAHAMINKATU 8

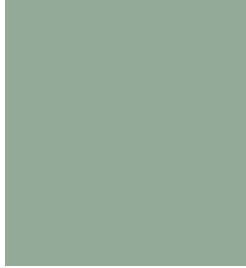
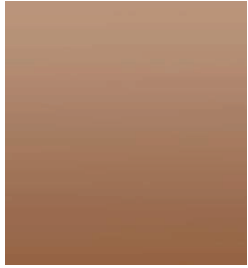
ABRAHAMINKATU 10 /
RUOHO LAHDENKATU 14

TOINTIN RAJA





Ikkunakarmit ja umpipaneelit
pulverimaalattua alumiinia,
sävy olevan toimistorakennuksen
julkisivusta, esimerkksävyjä:



Pohjakerroksen
sisääkäyntiovet
sekä kattokerroksen
julkisivut puuta

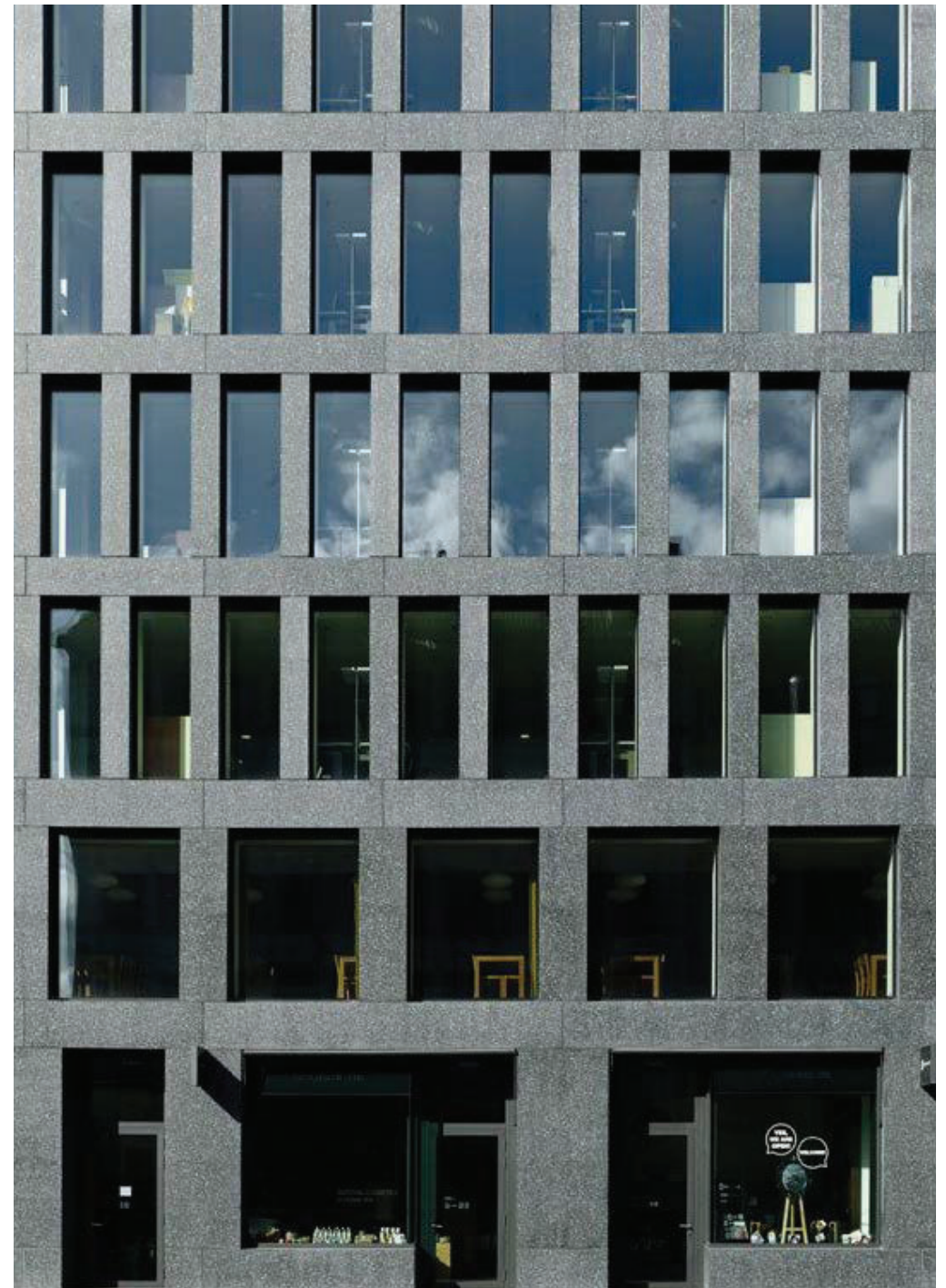
Julkisivumateriaalina mattahiottu betoni, väri vaalea, esimerkksävyjä
esitetty alla olevissa kuvissa. Laadukas elementointi, julkisivun detaljointi
ja toteutus suunnitellaan tarkoin, jotta saumat saadaan häivytettyä
ikkunajakoon kuten viereisessä julkisivureferenssissä.

Referenssihanke, Eissgasse House Zürich 2013, Max Dudler

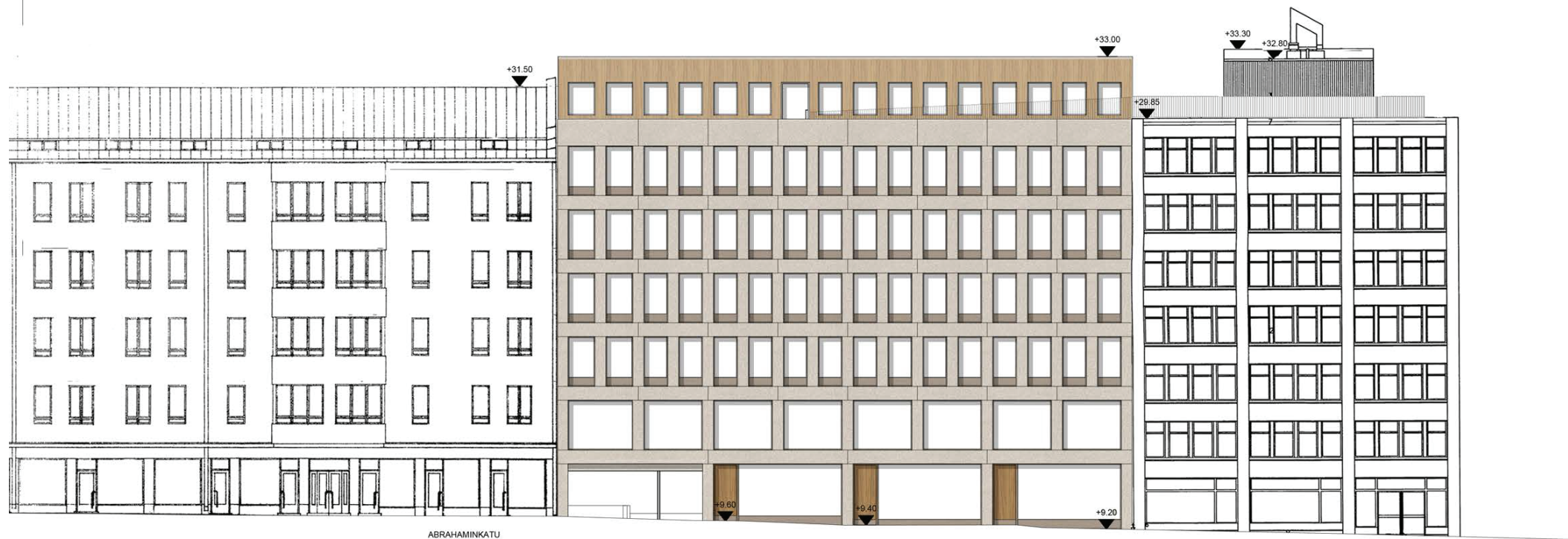


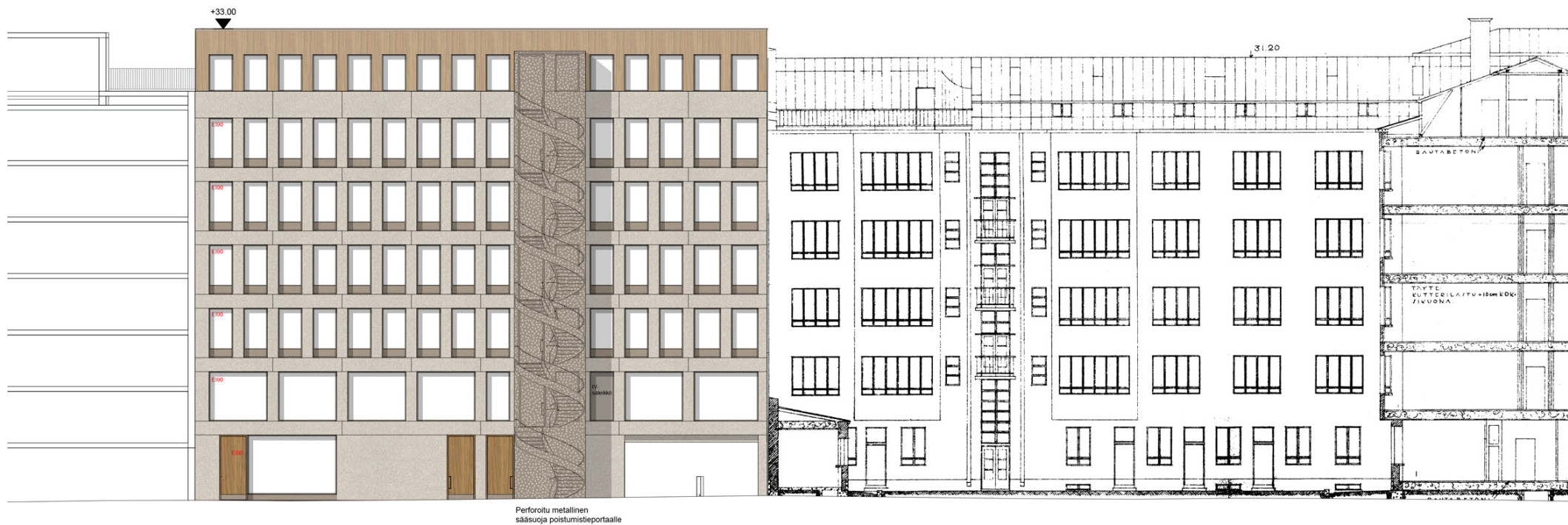
Julkisivumateriaalit

KONKRET



Ruoholahdenkatu 14







Näkymä Ruoholahdenkadulta

KONKRET

Ruoholahdenkatu 14

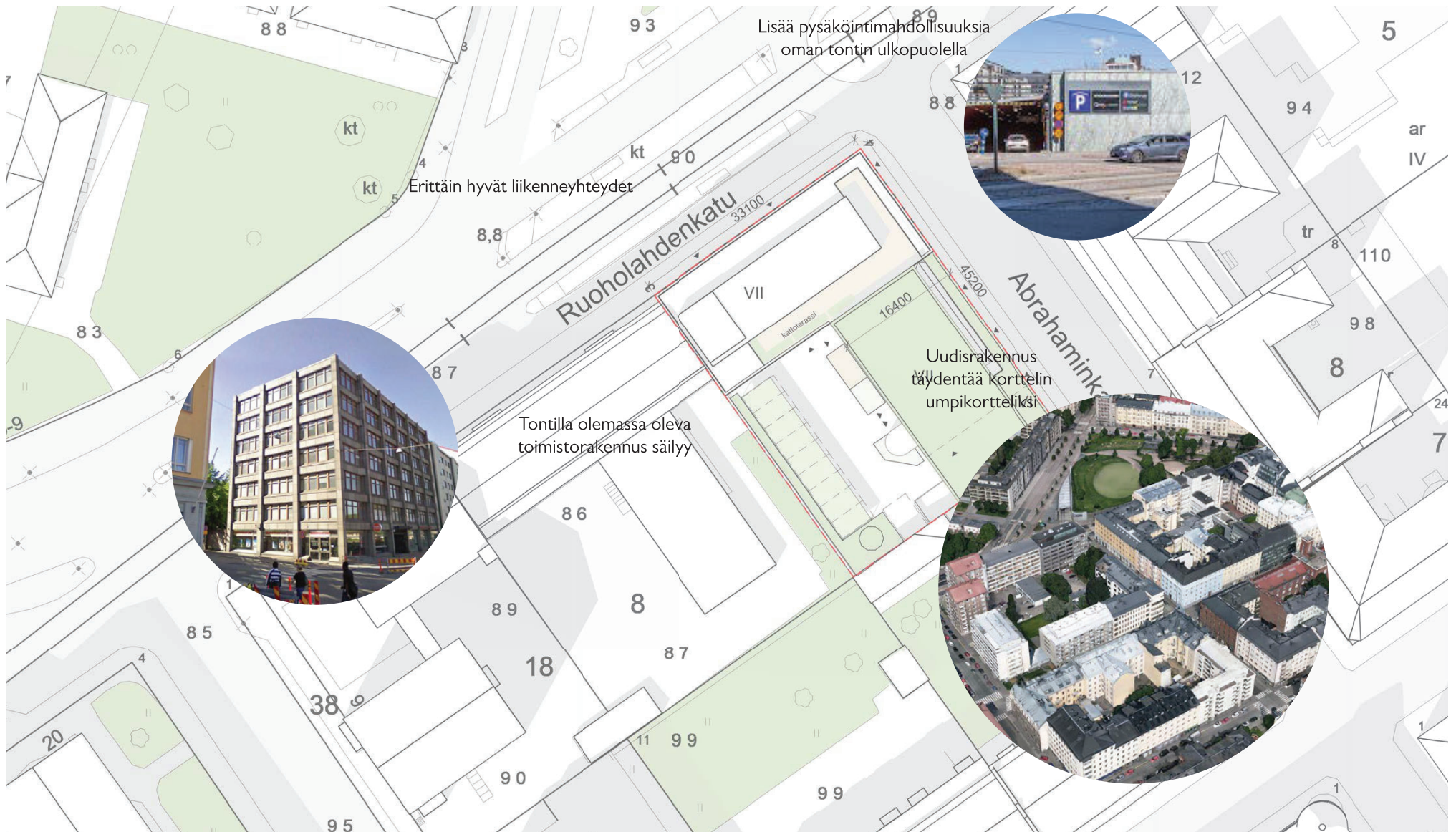


Näkymä Abrahaminkadulta

KONKRET

Ruoholahdenkatu 14

Tonttianalyysi





Näkymä pohjoisesta

KONKRET

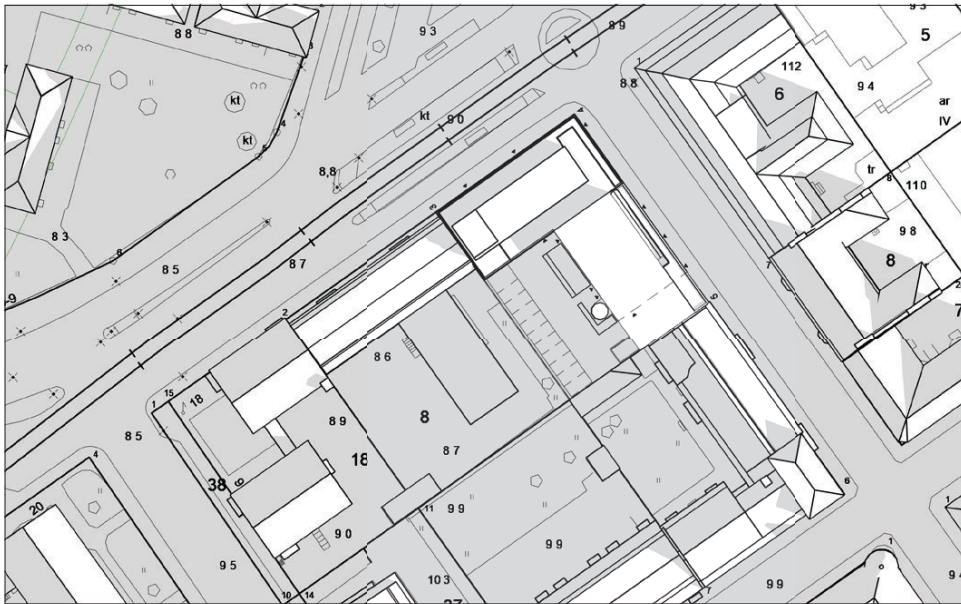
Ruoholahdenkatu 14



Viistoilmakuva nykytilanteesta

KONKRET

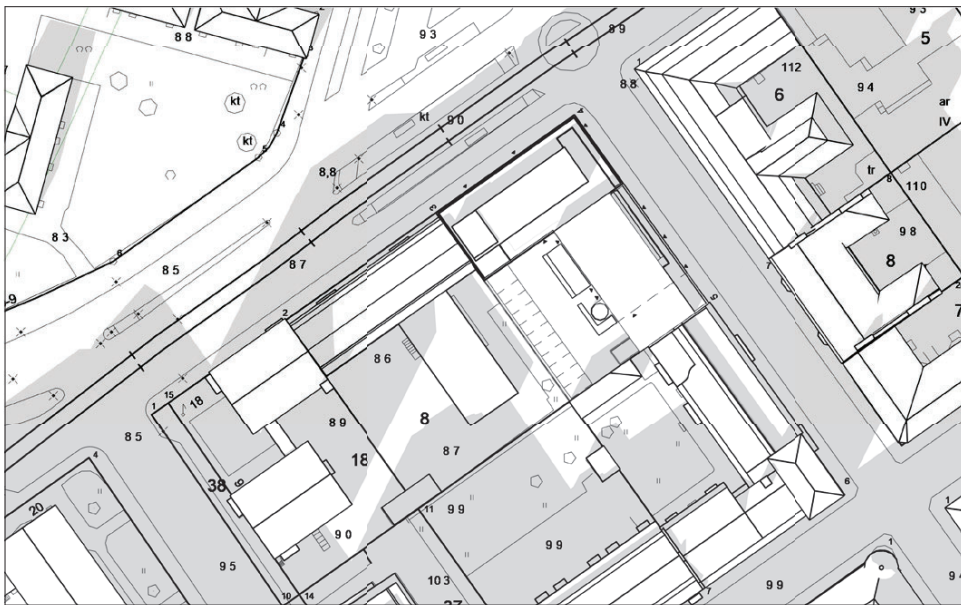
Ruoholahdenkatu 14



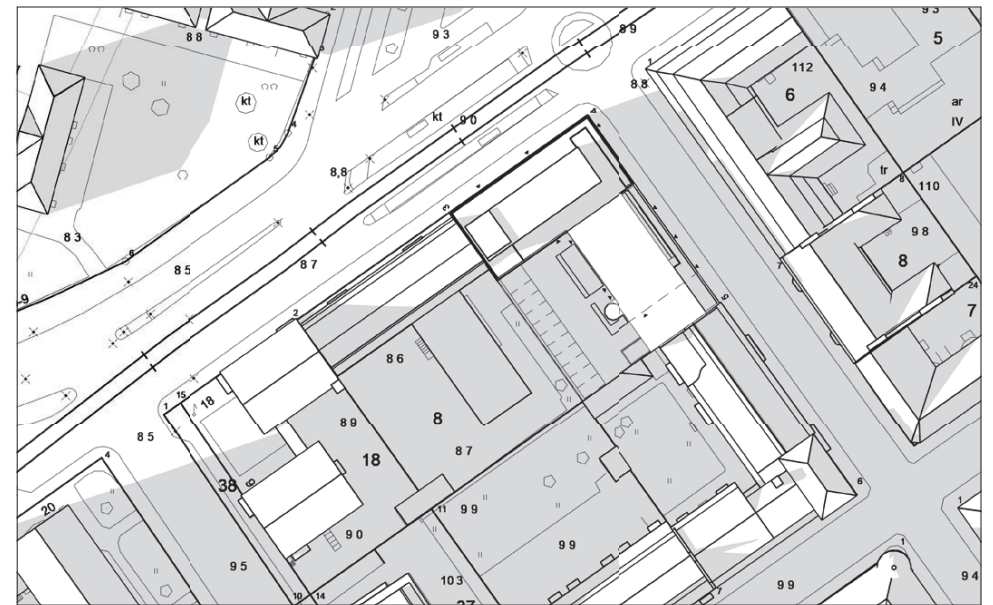
Varjostustutkielma 22.3. klo 9.00 1 : 1000



Varjostustutkielma 22.3. klo 12.00 1 : 1000



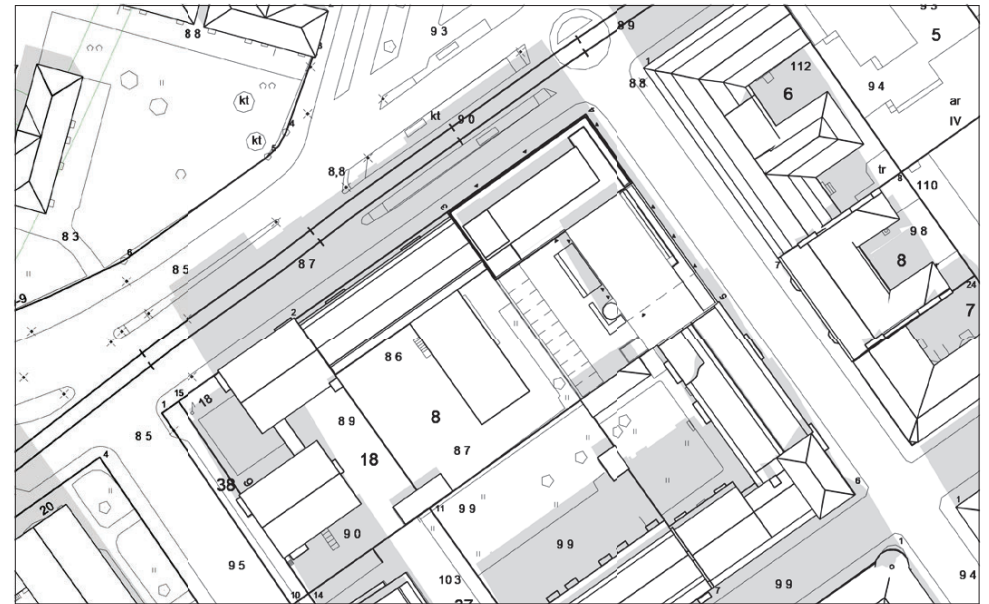
Varjostustutkielma 22.3. klo 15.00 1 : 1000



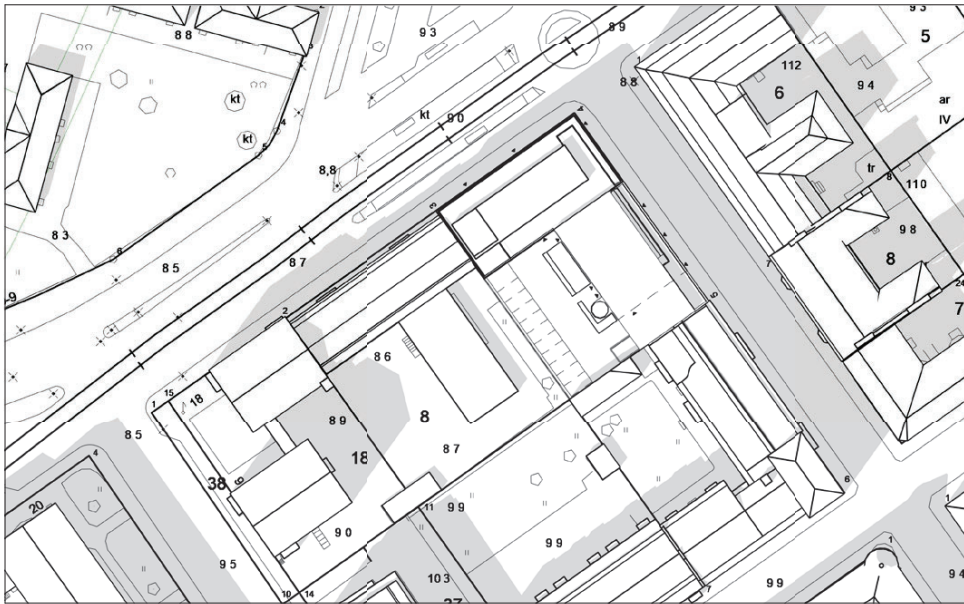
Varjostustutkielma 22.3. klo 18.00 1 : 1000



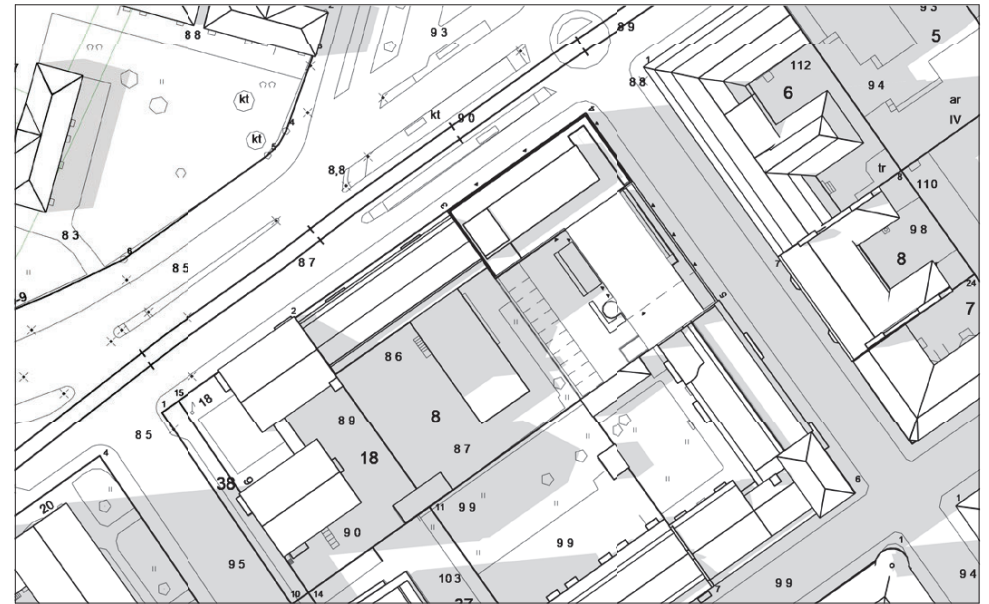
Varjostustutkielma 22.6. klo 9.00 1 : 1000



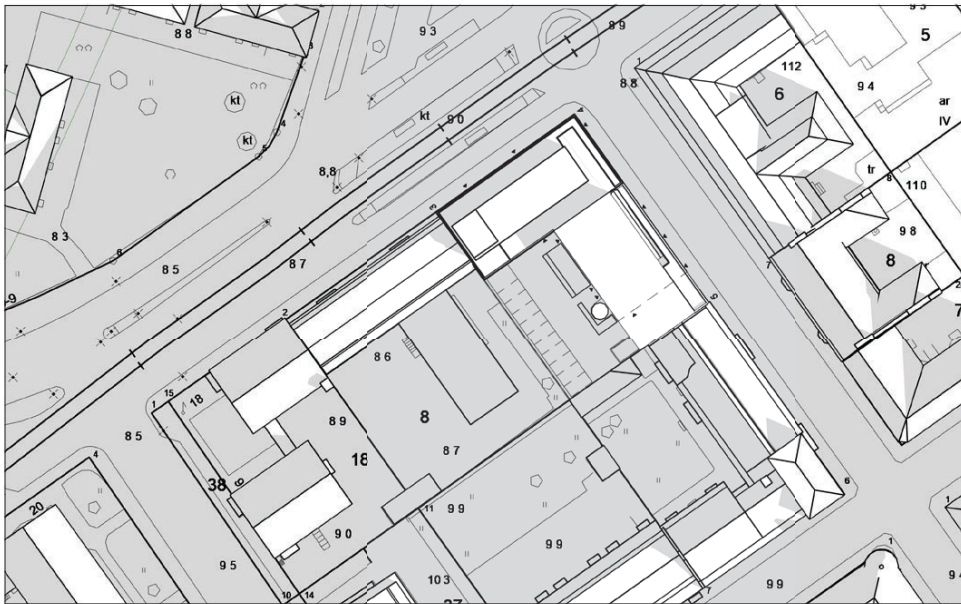
Varjostustutkielma 22.6. klo 12.00 1 : 1000



Varjostustutkielma 22.6. klo 15.00 1 : 1000



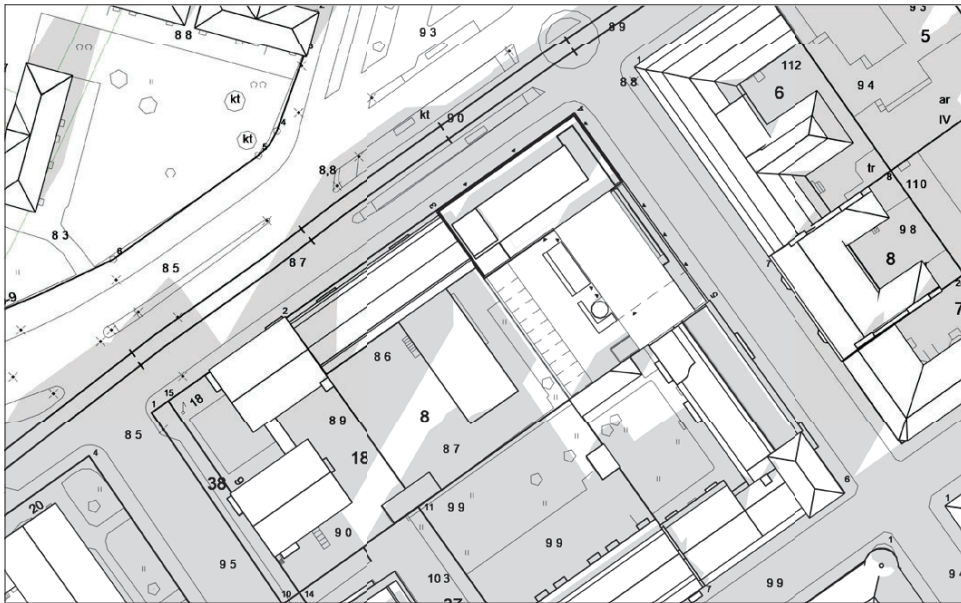
Varjostustutkielma 22.6. klo 18.00 1 : 1000



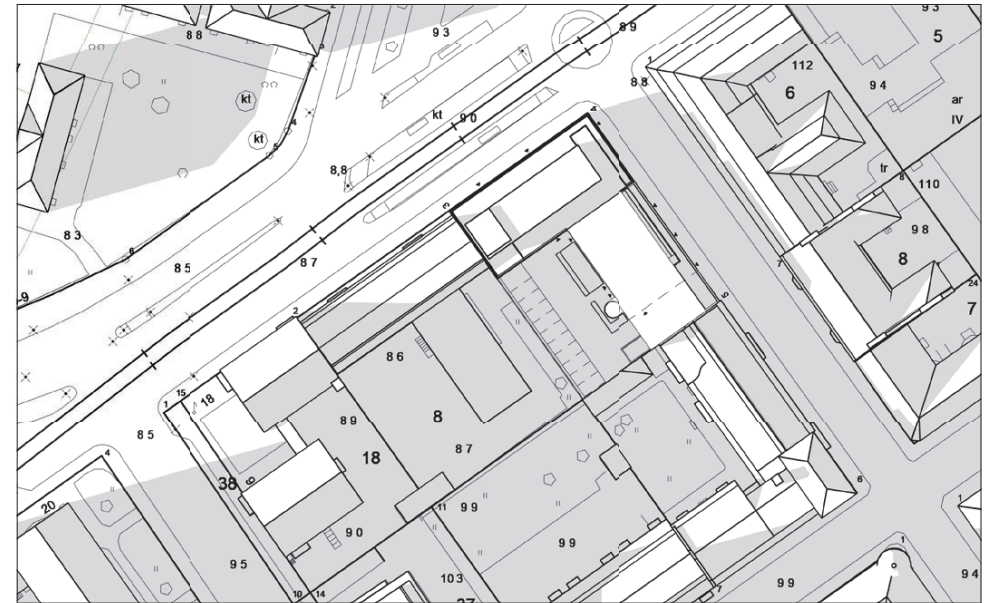
Varjostutukielma 22.9. klo 9.00 1 : 1000



Varjostutukielma 22.9. klo 12.00 1 : 1000



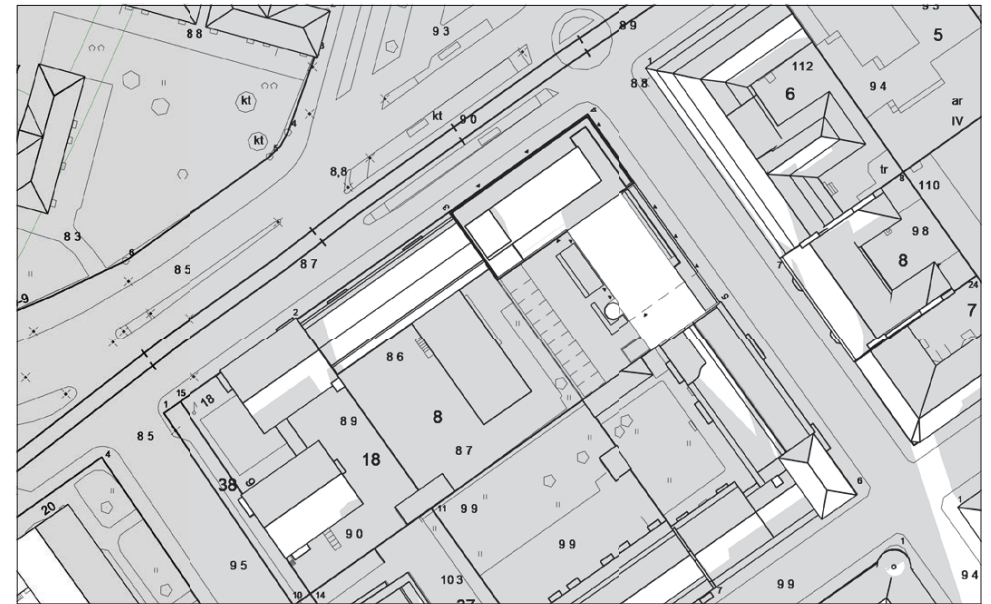
Varjostutukielma 22.9. klo 15.00 1 : 1000



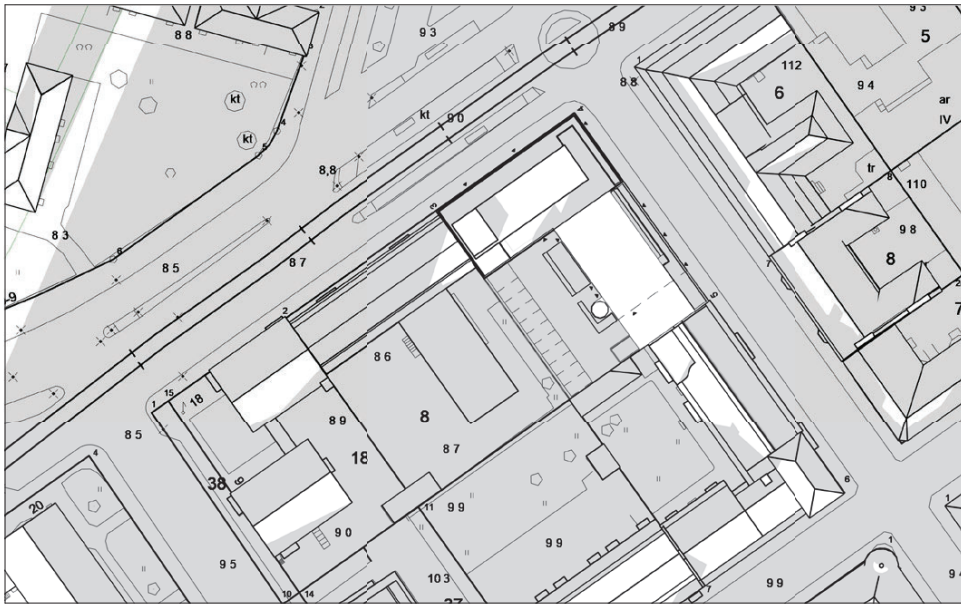
Varjostutukielma 22.9. klo 18.00 1 : 1000



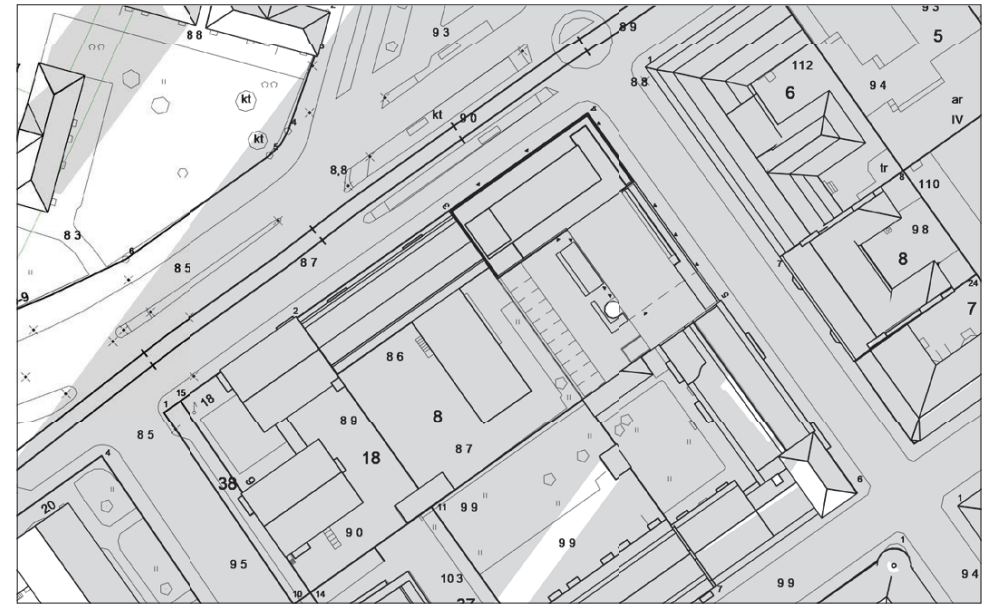
Varjostustutkielma 22.12. klo 9.00 1 : 1000



Varjostustutkielma 22.12. klo 12.00 1 : 1000



Varjostustutkielma 22.12. klo 15.00 1 : 1000



Varjostustutkielma 22.12. klo 18.00 1 : 1000



Ruoholahdenkatu 14 Pihasuunnitelmaluonnos

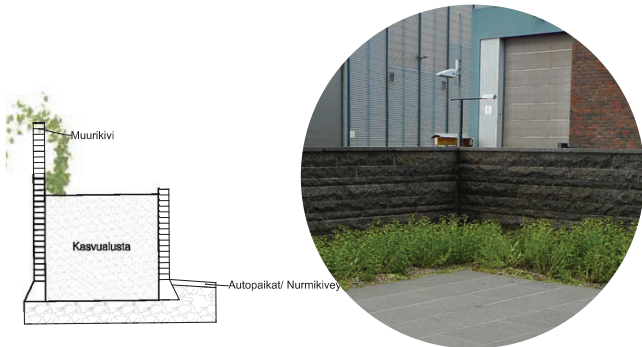
Loci  Maisema-arkkitehdit

KONKRET

PIHAN JA AUTOPAikkojen JÄRJESTELYLUONNOS



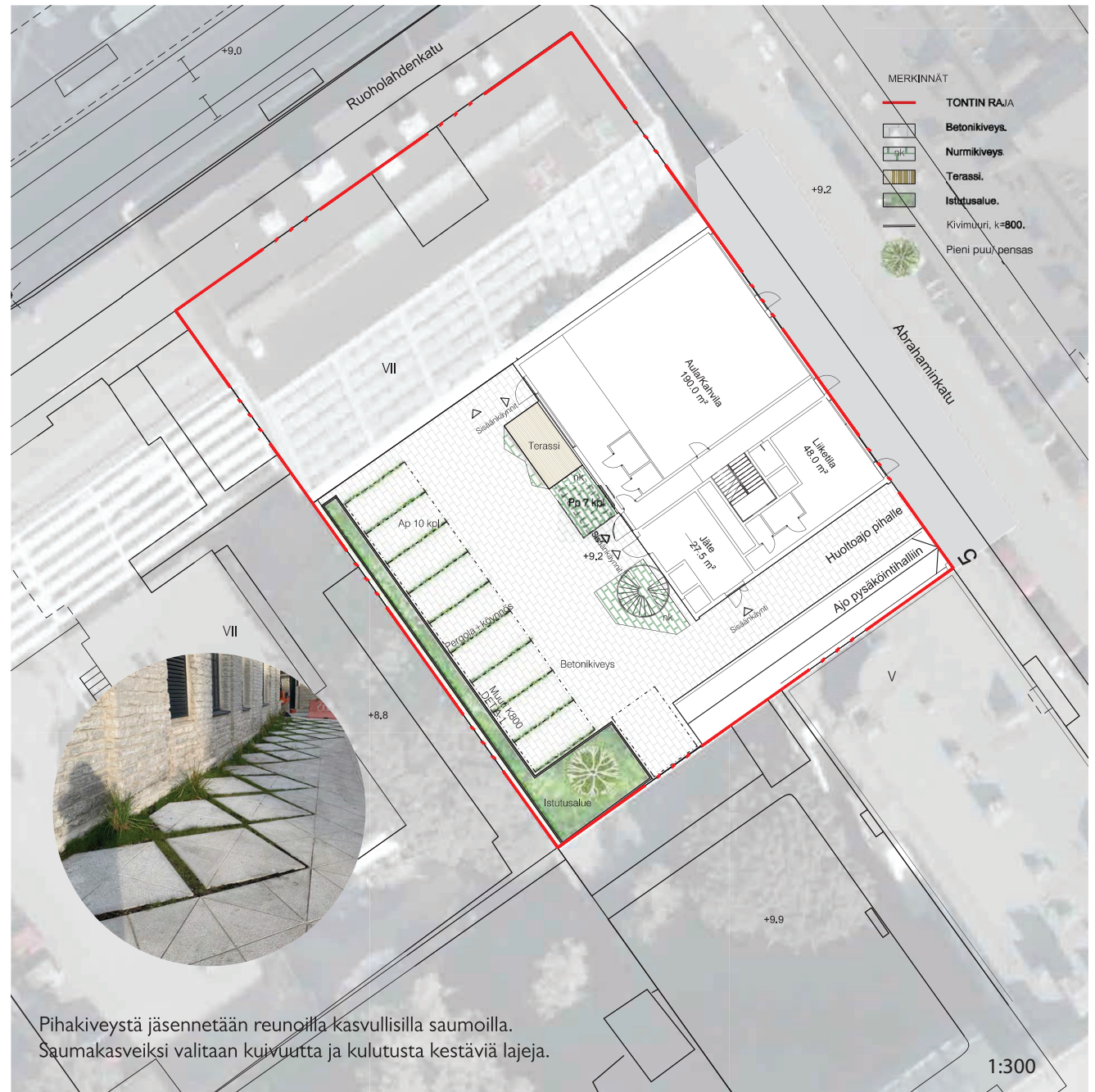
Autopaikkojen kohdalle sijoitetaan kaupunkuvallisesti korkeatasoinen pergola, jonka viherrakenne elävöittää pihan ilmettä. Istutusalueelle istutetaan köynnöksiä ja maanpeitto-kasveja.

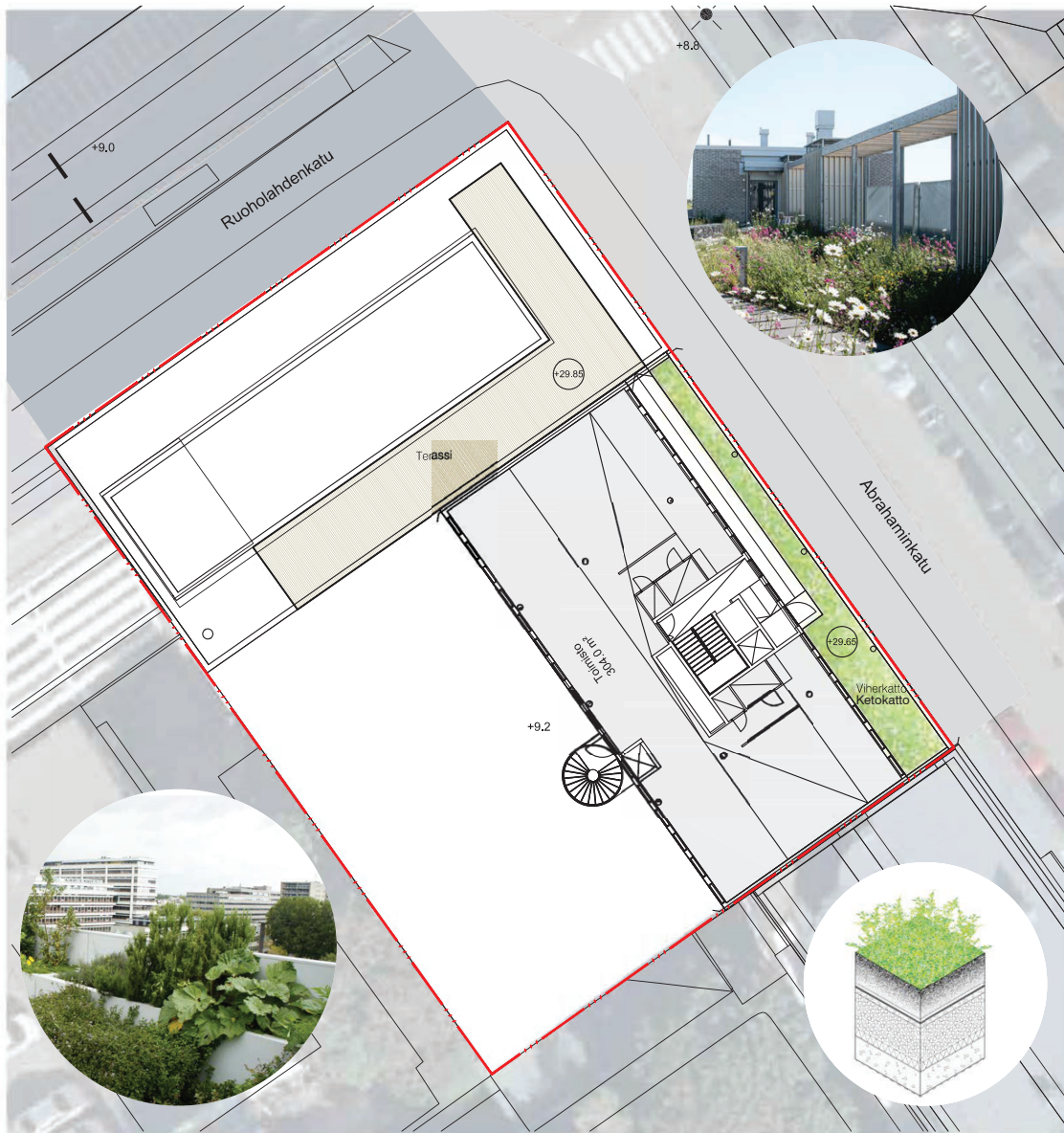


Tonttirajalle sijoitetaan valaistava muuri, joka peittää autojen valot naapuriin. Muurin avulla saadaan myös riittävä kasvualusta köynnöksille.



**Loci
Maisema-
arkkitehdit**





VII Kerros 1:300

Oleskelukatot

Ketokatto, hyötykasvillisuutta ja kattoterassi
Esteetön oleskelu



Katto 1:300

Ketokatto

Monipuolinen kasvilajisto.
Viivyttää jopa 75 % hulevesistä.
50-200mm kasvualuasta.
Katto on tarkoitettu katseluun, ei oleskelua.
Ketokatot ovat kauniita ja vähähoitoisia.



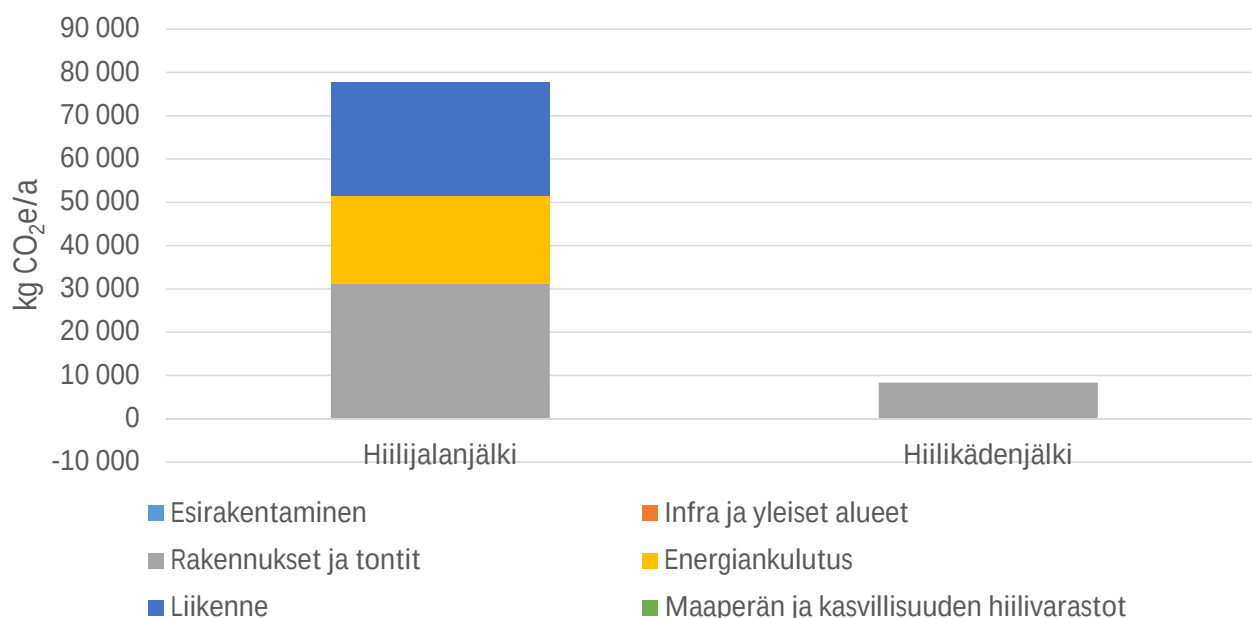
Loci
Maisema-
arkkitehdit

KONKRET

Tunnusluvut	Hiilijalanjälki	Hiilikädenjälki	Yksikkö	Kommentti
Yhteensä	77 542	8 351	kg CO ₂ e/a	50 v. tarkasteluajanjakso
Kerrosneliötä kohden	12	1	kg CO ₂ e/k-m ² /a	50 v. tarkasteluajanjakso
Asukasta kohden	0	0	kg CO ₂ e/asukas/a	50 v. tarkasteluajanjakso
Työpaikkaa kohden	294	32	kg CO ₂ e/työpaikka/a	50 v. tarkasteluajanjakso

Osa-alueittain	Hiilijalanjälki	Hiilikädenjälki	Yksikkö
Esirakentaminen	0	0	kg CO ₂ e/a
Infra ja yleiset alueet	0	0	kg CO ₂ e/a
Rakennukset ja tontit	31 325	8 351	kg CO ₂ e/a
Energiankulutus	20 248		kg CO ₂ e/a
Liikenne	26 166		kg CO ₂ e/a
Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot	-197		kg CO ₂ e/a

Kaavan hiilijalanjälki ja -kädenjälki osa-alueittain



Ruoholahdenkatu 14, asemakaavan muutos
asemakaavan vähähiilisyden arviointilaskelman tulokset

Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Kantakaupunkitiimi