

KUORTANEENKATU 4

22. KORTTELI 693 TONTTI 35

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty
Diaarinumero HEL 2022-005446
Hankenumero 0792_4
Asemakaavakartta nro 12850

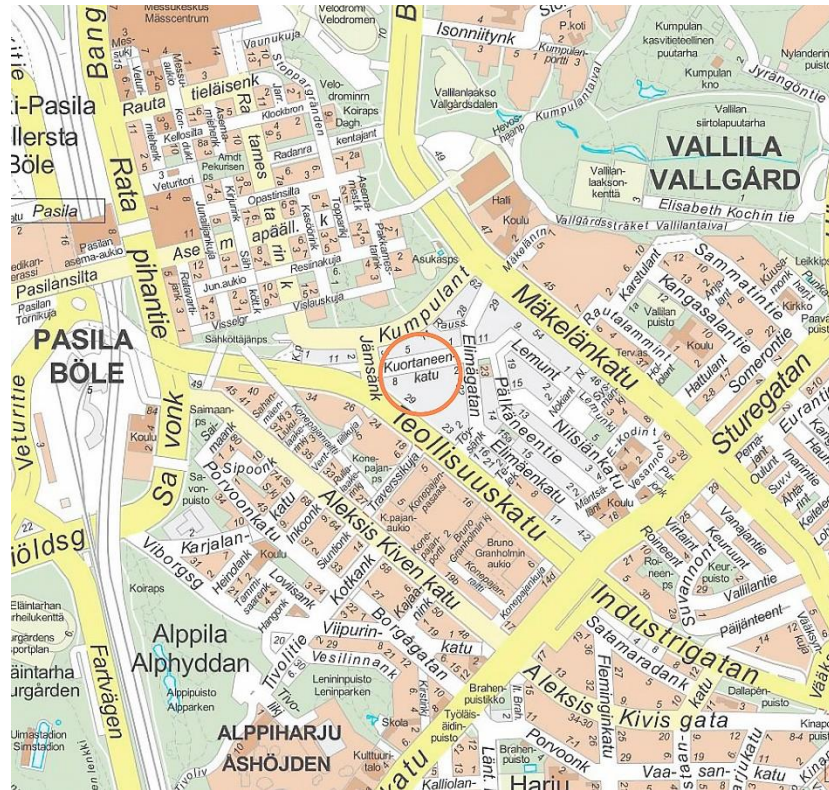
Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
22. kaupunginosan (Vallila)
korttelin 693 tonttia 35

Kaavan nimi:
Kuortaneenkatu 4

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 13.10.2022
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 29.5.–27.6.2023
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Paula Leiwo, arkkitehti

Kaavapiirtäminen:

Joonas, Arponen ja Päivi Kaartinen, suunnitteluavustajat

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Taneli Nissinen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Stefan Eklöf, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri

Anu Haahla, erityisasiantuntija

Jussi Haiko, kalliorakentamisen erityisasiantuntija

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Tapio Laalo, tonttiasiamies

Rakennusvalvontapalvelut:

Hanna-Leena Rissanen, arkkitehti

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala:

Sari Saresto, Kaupunginmuseo, kulttuuriympäristöpäällikkö

Anne Salminen, Kaupunginmuseo, tutkija

Kaupunginkanslia:

Sirpa Kallio, projektinjohtaja

Minna Maartola, kehityspäällikkö

Laura Yrjänä, erityisasiantuntija

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:

Jukka Saarijärvi, yksikön päällikkö

Hakijataho

Onvest Development Oy

Hankesuunnittelu

Arco Architecture Company Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne	8
Palvelut	10
Esteettömyys	11
Maisema ja luonnonympäristö	11
Virkistys- ja viherverkosto	11
Ekologinen kestävyys	11
Yhdyskuntatekninen huolto	12
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	12
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	13
Vaikutukset	13
Suunnittelun lähtökohdat	15
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	18

Liitteet

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

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

Vuorovaikutusraportti

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia osoitteessa Kuortaneenkatu 4. Tontilla sijaitsee vuonna 2014 rakennettu väliaikaiseksi tarkoitettu yksikerroksinen varastorakennus, joka puretaan.

Kaavaratkaisu mahdollistaa 5–9-kerroksisen toimistorakennuksen, joka täydentää olemassa olevan umpikorttelin kokonaiseksi. Ensimmäisessä kerroksessa on kadulle avautuvaa liiketilaa ja maan alla pysäköintikellari.

Kyseinen tontti sijaitsee Vallilan toimitila-alueella ja kuuluu kaupunkiympäristölautakunnan 25.5.2021 hyväksymän Teollisuuskadun akselin kaavarungon alueeseen. Kaavarunko sekä kaupunkiympäristölautakunnan vuotta myöhemmin 24.5.2022 hyväksymät Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet lähtevät samoista tavoitteista ja tukevat toisiaan. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat alueen jatkosuunnittelua ja toimivat alueen kaavamuutosten ja muiden kehittämishankkeiden pohjana. Tavoitteena on alueen kaikkien vanhentuneiden asemakaavojen vähittäinen päivittäminen sitä mukaa kun maanomistajat lähtevät hakemaan asemakaavan muutoksia.

Voimassa olevassa vuoden 1984 asemakaavassa, joka kattaa pääosan Vallilan toimitila-alueen kiinteistöistä, on tontti merkitty (T) Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Asemakaava on vanhentunut ja alue on tästä johtuen rakennuskiellossa.

Vallilan toimitila-alueen kehittämisen tärkeimpinä tavoitteina on nykyisen yritystoiminnan mahdollistaminen, toimitilavarannon säilyttäminen, lisääminen ja ajantasaistaminen sekä työpaikkamäärän kasvattaminen.

Kaavaratkaisun tavoitteena on lisätä laadukasta ja muuttuvan toimitotyön haasteisiin vastaavan toimitilamäärää helposti saavutettavalla sijainnilla Vallilan toimitila-alueella, Teollisuuskadun akselin tuntumassa. Helsingin kaupunkistrategian (2021–2025) mukaisesti Kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Helsingin yleiskaavan 2016 selostuksen mukaisesti Vallilan toimitila-alueen ja Tukutorin merkitys nimenomaan toimitila-alueina on keskustan kaupunkirakenteen toiminnallisen monipuolisuuden kannalta merkittävä.

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

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty huomioimaan uuden toimitilarakennuksen liittyminen vanhaan rakennuskantaan sekä Teollisuuskadun kaavarungon ja Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteiden mahdollistama lisärakentaminen rakennuksia korottamalla.

Uutta toimitilakerrosalaa on maan päällä 14 600 k-m², maan alla 1 100 k-m² eli yhteensä 15 700 k-m², josta päivittäistavarakaupalle on varattu 550 k-m² ja muulle liiketilalle 330 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että työpaikkamäärä alueella kasvaa.

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

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on lisätä laadukasta ja muuttuvan toimitustyön haasteisiin vastaavan toimistotilan määrää helposti saavutettavalla sijainnilla Vallilan toimitila-alueella.

Maantasokerrokseen osoitetaan kadulle avautuvia liiketiloja ja ylempiin kerroksiin toimistoja. Uudisrakentamisen mittakaava ja arkkitehtuuri sovitetaan alueen historialliseen rakennuskantaan korttelin yhtenäinen räystäslinja huomioiden.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Yleiskaavan 2016 tavoitteiden mukaisesti katutilan elävyys varmistetaan osoittamalla ensimmäisen kerroksen tilat liiketilaksi.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 3 727 m².

Kaavaratkaisun mukainen rakennusoikeus on yhteensä 15 700 eli kasvaa vanhaan asemakaavaan nähden 4 280 k-m²:llä. Työpaikkamäärä tontilla on arviolta n. 630. Tonttitehokkuus on 4,2.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kuortaneenkatu 4 tontti sijaitsee kehittyvässä kaupunkirakenteessa Vallilan toimitila-alueella hyvien yhteyksien varrella, kävelymatkan päässä Pasilan asemalta. Tontilla sijaitsee vuonna 2014 rakennettu väliaikaiseksi tarkoitettu yksikerroksinen varistorakennus, joka puretaan.

Voimassa olevassa vuoden 1984 asemakaavassa, joka kattaa pääosan Vallilan toimitila-alueen kiinteistöistä, on tontti merkitty (T) Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi. Asemakaava on vanhentunut ja alueen vanhentuneita asemakaavoja päivitetään sitä mukaa kun maanomistajat lähtevät hakemaan asemakaavan muutoksia.

Kyseinen tontti kuuluu kaupunkiympäristölautakunnan 25.5.2021 hyväksymän Teollisuuskadun akselin kaavarungon alueeseen. Kaavarunko sekä kaupunkiympäristölautakunnan vuotta myöhemmin 24.5.2022 hyväksymät Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet lähtevät samoista tavoitteista ja tukevat toisiaan.

Kiinteistöjen rakennusoikeuden lisäykset ovat kaavarungon ja suunnitteluperiaatteiden mukaan lähtökohtaisesti mahdollisia koko alueella. Korttelialueita saa täydentää uusilla rakennusosilla, jotka voivat nousta nykyistä rakennetta korkeammalle. Lisärakentaminen tulee sovittaa ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Vallilan toimitila-alueen kehittämisen tärkeimpinä tavoitteina on nykyisen yritystoiminnan edellytysten ylläpitäminen ja uuden yritystoiminnan mahdollistaminen, toimitilavarannon säilyttäminen, lisääminen ja ajantasaistaminen sekä työpaikkamäärän kasvattaminen.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Tontille on mahdollista sijoittaa 5-9-kerroksinen toimistorakennus, josta on kulkuyhteys olemassa olevaan viereisellä tontilla sijaitsevaan toimistorakennukseen. Ensimmäinen kerros tulee varata kautilaan avautuville liiketiloille. Korttelialueelle ei saa sijoittaa hotelleja.

Liikenne

Lähtökohdat

Jalankulku ja pyöräliikenne

Kaava-alue sijaitsee kantakaupungin jatkuvan korttelirakenteen reunamalla, jossa jalankulun yhteydet ovat tiheät ja verkostomaiset. Sijainti pienteollisuusalueella rajoittaa jalan saavutettavien

palveluiden määrää ja monipuolisuutta alueen välittömässä läheisyydessä. Kuortaneenkatu on tonttikatu, jolla pyöräliikenne kulkee sekaliikenteessä ajoradalla. Kaava-alueelle johtavan pyöräliikenteen tavoiteverkon yhteydet ovat vielä osittain toteuttamatta. Tavoitetilanteessa Teollisuuskatu ja Asemapäällikönkatu ovat baanayhteyksiä, Mäkelänkatu ja Sturenkatu pyöräliikenteen pääreittejä.

Julkinen liikenne

Kaava-alue on erittäin hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Etäisyys Pasilan rautatieasemalle linnuntietä pitkin mitattuna on 750 metriä. Raitiovaunu- ja bussiliikenteen yhteydet ovat monipuoliset ja vuorotarjonta tiheä. Lähimmät pysäkit ovat Jämsänkatu Kumpulantiellä ja Mäkelänrinne Mäkelänkadulla. Kävelyetäisyys kumpaankin suuntaan on noin 250 metriä.

Autoliikenne

Kuortaneenkadun liikennemäärän arvioidaan olevan nykyisin noin 1800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kuortaneenkatu yhdistyy autoliikenteen pääverkkoon Jämsänkadun kautta Teollisuukadulle ja Elimäenkadun kautta Mäkelänkadulle.

Kaavaratkaisu

Jalankulku ja pyöräliikenne

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta jalankulku- tai pyöräliikenteen verkostoihin. Kuortaneenkadun jalankulkuympäristön kiinnostavuus lisääntyy kaavaratkaisun vaikutuksesta, kun nykyinen umpinainen julkisivu korvataan katutilaan avautuvalla maantasokerroksella.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- liiketilat 1 pp/50 k-m²
- myymälät ja ravintolat 1 pp/40 k-m²
- toimistojen vieraspysäköintiä varten 1 pp/100 k-m², jotka sijaitaan sisäänkäyntien läheisyyteen

Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 50 % on oltava katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Ulkotiloissa sijaitseville polkupyöräpaikoille tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Julkinen liikenne

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta joukkoliikenteen järjestämiseen. Alueen käyttötarkoituksen muutos paljon tilaa vievän kaupan ti-

loista toimisto- ja palvelukäyttöön kasvattaa kaava-alueelle matkustavien joukkoliikenteen kulkumuoto-osuutta.

Autoliikenne

Kaava-alueen pysäköinti järjestetään rakennuksen alle ja pysäköinnin liittymä sijoittuu tontin länsikulmaan. Huolto- ja tavaraliikenteen liittymä sijoittuu tontin itäkulmaan ja toiminnalle varataan tilaa pihalta.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta autoliikenteen verkostoon. Käyttötarkoituksen muutoksen myötä kaava-alueen tuottaman autoliikenteen kokonaismäärän arvioidaan pysyvän nykyisellä tasolla, mutta liikenne painottuu nykyistä enemmän autoliikenteen huipputunteihin.

Pysäköinti sijoitetaan tontille maan alle. Autopaikkojen enimmäismäärät ovat:

- liiketilat 1 ap/100 k-m²
- toimistot 1 ap/150 k-m²
- päivittäistavarakauppa 1 ap/90 l-m²

Tontille saa autopaikkamääräysten lisäksi toteuttaa 25 autopaikkaa, mikäli pysäköintipaikat toteutetaan yleiseen käyttöön. Pysäköintitiloihin tulee järjestää kulkuyhteys kadulta.

Palvelut

Lähtökohdat

Tontti sijoittuu Vallilan toimitila-alueelle ja on osa Teollisuuskadun akselin kaavarungossa mainittuja Elimäenkadun kortteleita, joita kehitetään monipuolisena ja elävänä keskusta-alueena. Lähistöllä on paljon erilaisia palveluja, kuten harrastusmahdollisuuksia, kivi-jalkaliikkeitä, ravintoloita ja kahviloita. Teollisuuskadun toisella puolella on Pasilan Konepaja-alue, jonka rakentaminen on jo pitkällä ja jota kehitetään tiiviinä ja kaupunkimaisena asumisen, työnteon ja kaupunkikulttuurin alueena.

Kaavaratkaisu

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

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Alue koostuu rakennetusta teollisuustontista, jossa ei ole kasvillisuutta, luontoarvoja eikä merkittäviä ympäristöarvoja. Myöskään tontin läheisyydessä ei ole luontoherkkää aluetta eikä tontti tällä hetkellä täytä Helsingin kaupungin asettamaa viherkertoimen tavoitelukua.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin kehittämisen nykytilannetta huomattavasti kestävämmäksi, ympäristöystävällisemmäksi ja viihtyisämmäksi. Asemakaavamääräykset edellyttävät, että tontin piha toteutetaan kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihteluja huomioiden puita, pensaita ja perennoja suosien eri aikaan kukkivia lajeja pölyttäjille. Hulevedet viivytetään tontilla ja johdetaan tontin maanvaraisen pihan osalle. Rakennuksen kaikki kattopinnat toteutetaan kattopuutarhoina tai hulevesiä viivyttävinä viherkattoina. Tuloksena on rehevä kokonaisuus nykytilannetta korkeammalla viherkertoimella, joka täyttää Helsingin kaupungin vaatimukset.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Tällä hetkellä tontilta ei ole suoraa yhteyttä virkistykseen ja viherverkostoon.

Kaavaratkaisu

Teollisuuskadun akselin kaavarungon mukaan tonttiin rajautuvasta Kuortaneenkadusta rakennetaan tulevaisuudessa viherkatu eli katuosuus, jolla lisätään katupuiden/tai istutusten määrää nykyisestä sekä parannetaan jalankulun ja oleskelun edellytyksiä. Tontin kaavaratkaisu tukee omalta osaltaan tätä visiota kadun viereen sisäänkäyntien yhteyteen suunniteltujen istutusalueiden kautta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, mikä luo edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle

kehitykselle. Alue on sekä joukkoliikenteellä, kävellen että pyöräillen hyvin saavutettavissa.

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 käyttötarkoituksluokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Uudisrakennuksen katon tulee olla hulevesiä viivyttävä viherkatto, johon on istutettu monipuolista kasvillisuutta. Tontin hulevedet tulee viivyttää.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Kaava-alueeseen rajautuvalla Kuortaneenkadulla kulkee useita kunnallisteknisiä johtoja ja kaava-alueen läpi kulkee yhdyskuntateknisen huollon kalliotunneli.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue voidaan liittää Kuortaneenkadun kunnallisteknisiin verkostoihin. Kaavaratkaisu ei edellytä kunnallisteknisten johtojen siirtoja tai uusien johtojen rakentamista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alue on kokonaisuudessaan kallioista maaperää. Kallion päällä on vaihtelevan paksuisia täyttökerroksia, kalliopinnan taso on pohjatutkimusten perusteella noin +15...16,5. Maaperän rakennettavuus on oletettavasti hyvä.

Kaava-alueen koillisnurkassa kulkee tunneli, jonka sijaintia tai korkeusasemaa ei ole varmistettu. Arvioitu tunnelin holvin korko on noin +3,7.

Kaavaratkaisu

Rakennukset voidaan oletettavasti perustaa kallion varaan ja piha-alueet voidaan perustaa maanvaraisesti. Kalliotunnelin koh-

dalla on esitetty alimmaksi louhintatasoksi noin +8,0. Mikäli louhintaa ulotetaan tämän taso alapuolelle, tulee rakennusten kuorimat ohjata tunnelista sivuun.

Tunnelin sijainti on osoitettu kaavakartalle merkinnällä ja tunnelin huomioimisesta on annettu kaavamääräys. Rakentaminen tai sen edellyttämä louhintatyö ei saa vahingoittaa tunnelia tai haitata tunnelin nykyistä käyttöä.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Kaava-alueen ympärillä on olemassa olevaa rakennuskantaa.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutos mahdollistaa 5-9-kerroksisen toimistorakennuksen rakentamisen. Rakennuksen alle sijoittuu kolmikerroksinen kellari, josta pysäköintiin on varattu kaksi alinta kerrosta. 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 pelastusturvallisuusratkaisuihin. Kohteeseen on laadittu alustava palotekninen suunnitelma (Sitowise Oy, 2.5.2023) ja suunnitelma on läpikäyty pelastusviranomaisten kanssa. Uudisrakennuksesta poistuminen hoidetaan uudisrakennuksen uloskäytävien kautta.

Vaikutukset

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

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Kaavaratkaisu mahdollistaa kaava-alueen liittämisen kattavan ja korkeatasoisen yhdyskuntatekniikan piiriin. Kaava huomioi alueen läpi kulkevan yhdyskuntateknisen tunnelin ja ehkäisee tunneliin kohdistuvia negatiivisia vaikutuksia.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisun mukainen uudisrakennus täydentää umpikorttelin kokonaiseksi. Katuun rajautuva viisikerroksinen rakennusosa sovitetaan korkeudeltaan ja julkisivultaan lähiympäristön olemassa olevaan rakenteeseen siten, että korttelialueen nykyinen räystäslinja erottuu selkeästi kaupunkikuvassa.

Teollisuuskadun akselin kaavarungon ja Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteiden mahdollistama korottamalla toteutettava lisärakentaminen sovitetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen rakennusperintöä ja sen ominaispiirteitä säestäen ja naapurien vastaavat korotusmahdollisuudet huomioiden. Ympäröivien toimistorakennusten näkymät muuttuvat uudisrakentamisen myötä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

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

Määräykset monipuolisista viherkatoista, kattopuutarhoista ja pihan viheristutuksista tukevat ilmastonmuutokseen sopeutumista mm. hulevesien osalta.

Uudisrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Kaavaratkaisun aiheuttamaa hiilijalanjälkeä on arvioitu alustavasti käyttäen Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointityökalua. Laskuri arvioi esirakentamisen, rakentamisen ja ylläpidon, energiankulutuksen ja liikenteen sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilijalanjälkeä ja -kädenjälkeä 50 vuoden tarkastelujaksolla.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta muodostuva arvioitu kokonaishiilipäästö on n. 13 139 t CO₂e 50 vuoden arviointijaksolla. Vuosittainen hiilijalanjälki kerrosneliötä kohden on n. 17 kg ja eli muihin vastaavalla menetelmällä arvioituihin kaavahankkeisiin nähden suuri (keskiarvo 13,9 kg). Vuosittainen hiilikädenjälki kerrosneliötä kohden on n. 3 kg ja vastaa keskimääräisiä eri hankkeista tähän

mennessä laskettuja tuloksia (keskiarvo 3,2 kg).

Hiilijalanjälki koostuu seuraavista osa-alueista:

Rakennukset ja tontti	n. 10 kg CO ₂ e/k-m ² /a
Energiankulutus	n. 2,6 kg CO ₂ e/k-m ² /a
Liikenne	n. 4,3 kg CO ₂ e/k-m ² /a

Toteuttamalla rakennus puurunkoisena olisi hiilijalanjälkeä mahdollista pienentää n. 15 kg:aan ja vastaavasti hiilikädenjälkeä mahdollista kasvattaa n. 9 kg:aan. Puurungon toteuttamiskelpoisuutta arvioidaan jatkosuunnittelussa, mutta puurakentamista ei kuitenkaan ole edellytetty kaavamääräyksellä.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Uudisrakennuksella ei ole merkittävä vaikutusta samassa korttelissa sijaitsevien naapuritalojen tai niiden pihojen varjoistumisen suhteen. Uudisrakennus sijoittuu toimitilakorttelin sisäpihaan nähdessä sen pohjoisnurkkaan eikä näin ollen peitä vallitsevaa suoran auringonvalon suuntaa.

Yritysvaikutukset

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan korkeatasoista uutta toimitilaa hyvin saavutettavalle paikalle sekä varataan kadun varren ensimmäinen kerros liiketiläkäyttöön. Toimistotilojen 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:

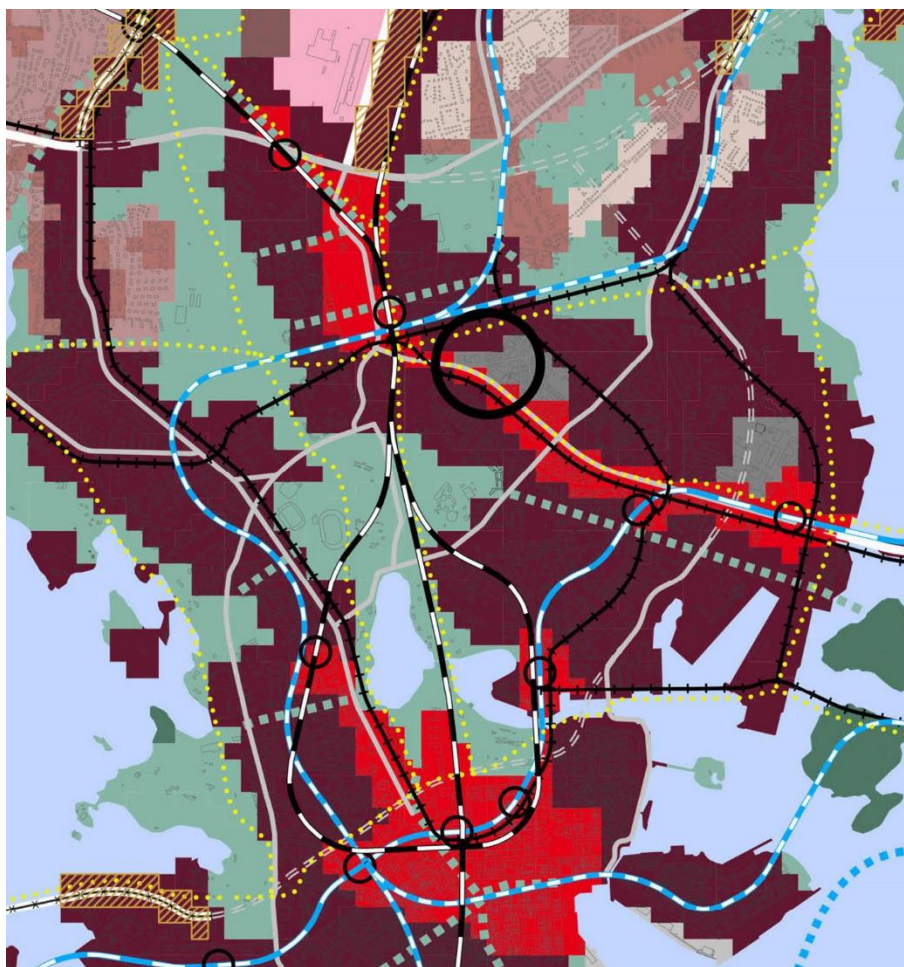
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asemakaavan kuvaus.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on toimitila-alue, jota kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistyskäyttöön. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

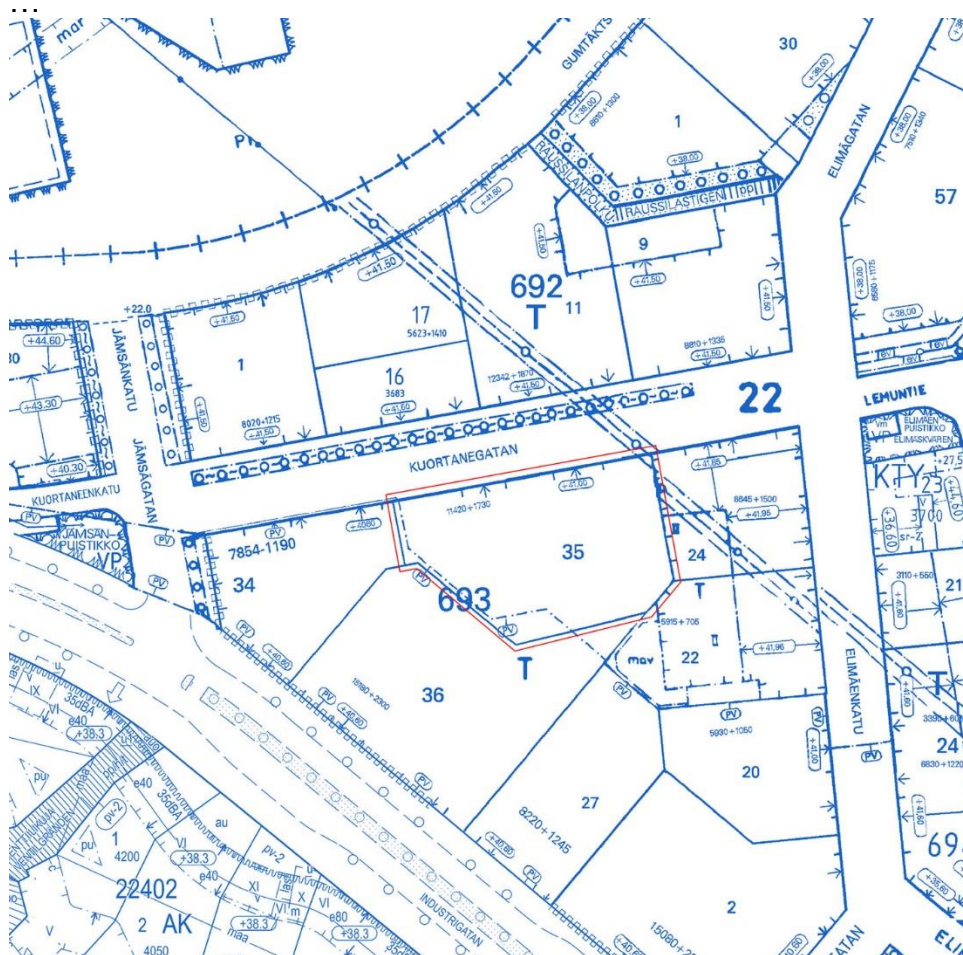


Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alue on keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealue. Maanalaisessa yleiskaavassa on tontin koillisosaan merkitty nykyisiä maanalaisia tiloja ja tunneleita, joiden olemassaolo on otettava huomioon ja turvattava niiden toiminta- ja kehittämisedellytykset. Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei estä maanalaisen yleiskaavan mukaisten hankkeiden toteuttamista. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 8529 (tullut voimaan 9.3.1984). Kaavan mukaan tonttia koskee merkintä T, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt Teollisuuskadun akselin kaavarungon 25.5.2021 ja Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet 24.5.2022.

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 2022 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- pelastuslaitos
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman 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 Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 1.11.–21.11.2022 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 10.11.2022 Kaavailta-verkkotilaisuudessa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen räystäslinjaan, ylempien kerrosten etäisyyteen räystäältä, palo- ja pelastusjärjestelyihin ja tontin koilliskulmassa sijaitsevaan jätevesitunneliin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoit-

tustyössä siten, että on lisätty kaavamääräys räystäslinjan liittymisestä viereiseen rakennukseen, on lisätty kaavamääräys ylempien kerrosten etäisyydestä räystäslinjaan, on lisätty kaavamääräys ja -merkintä yhdyskuntateknisen huollon tunnelista ja on lisätty palotekninen suunnitelma selostuksen liitteeksi.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui rakennuksen lintuystävällisyyteen. Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että lintujen törmäysriski on pyritty huomioimaan lisäämällä kaavamääräys koskien rakennuksen lasipintojen käsittelyä ja yöaikaisen valaistuksen suunnittelua.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastineet mielipiteeseen 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
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala, pelastustoimi
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 29.5.2023

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	09.05.2023
Kaavan nimi	Kuortaneenkatu 4		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.05.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112850
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3727	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0515	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3727

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,3727	100,0	15700	4,21	0,0000	2550
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3727	100,0	15700	4,21	0,3727	15700
T yhteensä					-0,3727	-13150
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,0515	13,8		0,0515	

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3727	100,0	15700	4,21	0,0000	2550
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3727	100,0	15700	4,21	0,3727	15700
K	0,3727	100,0	15700	4,21	0,3727	15700
T yhteensä					-0,3727	-13150
T					-0,3727	-13150
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	0,0515	13,8		0,0515	
ma	0,0515	100,0		0,0515	

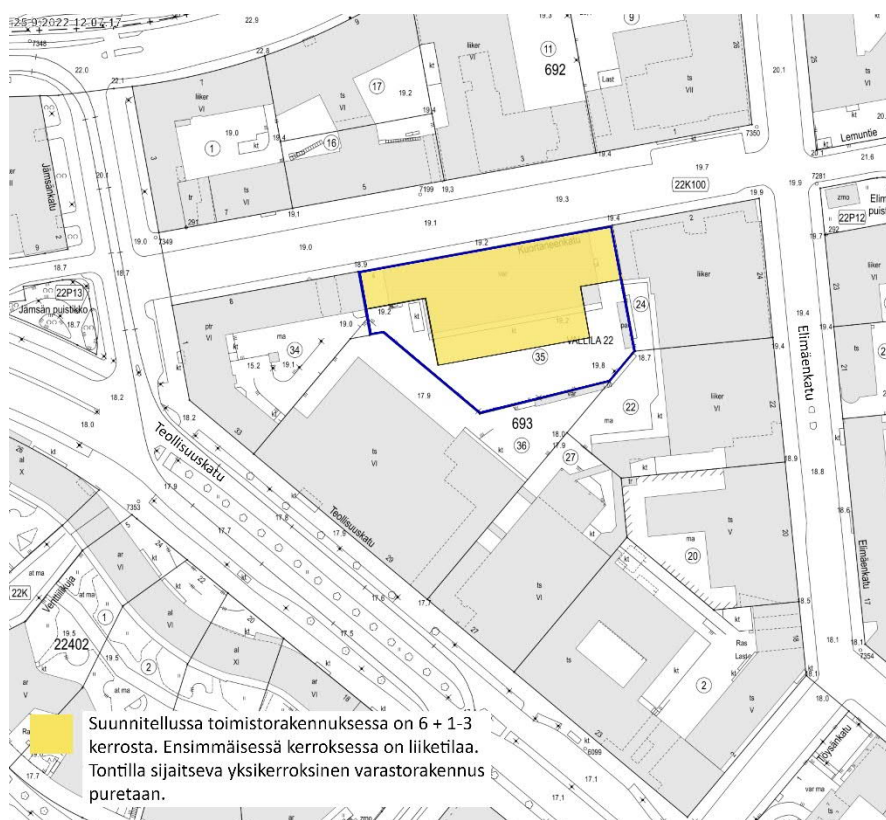
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kuortaneenkatu 4 asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 13.10.2022

Diaarinumero HEL 2022-005446
Hankennumero 0792_4
Oas 1617-00/22

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 Kuortaneenkatu 4 sijaitsevalle tontille haetaan käyttö-
tarkoituksenmuutosta sekä lisärakennusoikeutta toimisto- ja liiketi-
lakäyttöä varten. Asemakaavassa tontti on merkitty Teollisuus- ja
varastorakennusten korttelialueeksi ja sillä sijaitsee vuonna 2014

rakennettu väliaikaiseksi tarkoitettu yksikerroksinen varastorakennus, joka puretaan.

Tontille on suunnitteilla 6–9-kerroksinen toimistorakennus. Ensimmäisessä kerroksessa on kadulle avautuvaa liiketilaa ja maan alla pysäköintikellari.

Hanketta esitellään verkkotilaisuudessa to 10.11.2022.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia osoitteessa Kuortaneenkatu 4. Tontilla sijaitsee vuonna 2014 rakennettu väliaikaiseksi tarkoitettu yksikerroksinen varastorakennus, joka puretaan.

Kyseinen tontti sijaitsee Vallilan toimitila-alueella ja kuuluu kaupunkiympäristölautakunnan (Kylk) 25.5.2021 hyväksymän Teollisuuskadun akselin kaavarungon alueeseen. Kaavarunko ([päättö-asiakirjat](#)) sekä Kylk:n 24.5.2022 hyväksymät Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet ([päättös liitteineen](#)) lähtevät samoista tavoitteista ja tukevat toisiaan.

Vallilan toimitila-alueen kehittämisen tärkeimpinä tavoitteina on nykyisen yritystoiminnan edellytysten ylläpitäminen ja uuden yritystoiminnan mahdollistaminen, toimitilavarannon säilyttäminen, lisääminen ja ajantasaistaminen sekä työpaikkamäärän kasvattaminen.

Tontille on suunnitteilla 6–9-kerroksinen toimistorakennus, joka täydentää olemassa olevan umpikorttelin kokonaiseksi. Ensimmäisessä kerroksessa on kadulle avautuvaa liiketilaa ja maan alla pysäköintikellari.

Suunnitelman tavoitteena on lisätä laadukasta, hiilijalanjäljeltään vastuullista ja muuttuvan toimistotyön haasteisiin vastaavaa toimitilamäärää keskeisellä sijainnilla Vallilan toimitila-alueella Teollisuuskadun tuntumassa. Helsingin kaupunkistrategian (2021–2025) mukaisesti ”kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet”.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä alustavaan viitesuunnitelmaan voi tutustua 1.–21.11.2022 seuraavissa paikoissa:

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

Hanketta esitellään verkkotilaisuudessa (kaavailta) torstaina 10.11.2022 klo 17.00–17.45. Suosittelemme liittymään varttia ennen tilaisuuden alkua.

Tilaisuuden ohjelma ja liittymislinkki sekä ohjeet löytyvät verkosta osoitteesta hel.fi/asukastilaisuudet.

Tilaisuuden tallenne on katsottavissa kaupunkiympäristön Youtube-kanavalta tilaisuuden jälkeen kahden viikon ajan osoitteessa <https://bit.ly/kymp-youtube>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. 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 21.11.2022**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

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
 - Hermannin-Vallila Seura, asukasyhdistys
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
-

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

Tontti on yksityisomistuksessa ja kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Kyseinen tontti sijaitsee Vallilan toimitila-alueella ja kuuluu kaupunkiympäristölautakunnan (Kylk) 25.5.2021 hyväksymän Teollisuuskadun akselin kaavarungon alueeseen. Kaavarunko ([pääätösi asiakirjat](#)) sekä Kylk:n 24.5.2022 hyväksymät Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet ([pääätös liitteineen](#)) lähtevät samoista tavoitteista ja tukevat toisiaan.

Voimassa olevassa vuoden 1984 asemakaavassa, joka kattaa pääosan Vallilan toimitila-alueen kiinteistöistä, on tontti merkitty (T) Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Asemakaava on vanhentunut ja alue on tästä johtuen rakennuskiellossa.

Kokonaisvaltaisen ja hallitun kehittymisen varmistamiseksi ja tavoitteiden kirkastamiseksi on alueelle laadittu yleiskaavaa tämentävät suunnitteluperiaatteet, jotka ohjaavat alueen jatkosuunnittelua ja toimivat alueen kaavamutosten ja muiden kehittämissankkeiden pohjana. Tavoitteena on alueen kaikkien vanhentuneiden asemakaavojen vähittäinen päivittäminen sitä mukaa kun maanomistajat lähtevät hakemaan asemakaavan muutoksia.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on toimitila-alue, jota kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistyskäyttöön. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa 2021 tontin koillisosaan merkitty nykyisiä maanalaisia tiloja ja tunneleita, joiden olemassaolo on otettava huomioon ja turvattava niiden toiminta- ja kehittämsedellytykset.

Tontilla sijaitsee vuonna 2014 rakennettu väliaikaiseksi tarkoitettu yksikerroksinen varastorakennus, joka puretaan.

Lisätiedot suunnittelijoilta**Maankäyttö**

Paula Leiwo, arkkitehti, p. (09) 310 23637,
paula.leiwo(a)hel.fi

Liikenne

Inga Valjakka, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37087,
inga.valjakka(a)hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri, p. (09) 310 22467,
valtteri.lankiniemi(a)hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

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

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217,
sakari.mentu(a)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 13.10.2022

Hanna Pikkarainen
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 1.–21.11.2022, verkkotilaisuus 10.11.2022 (kaavailta)
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



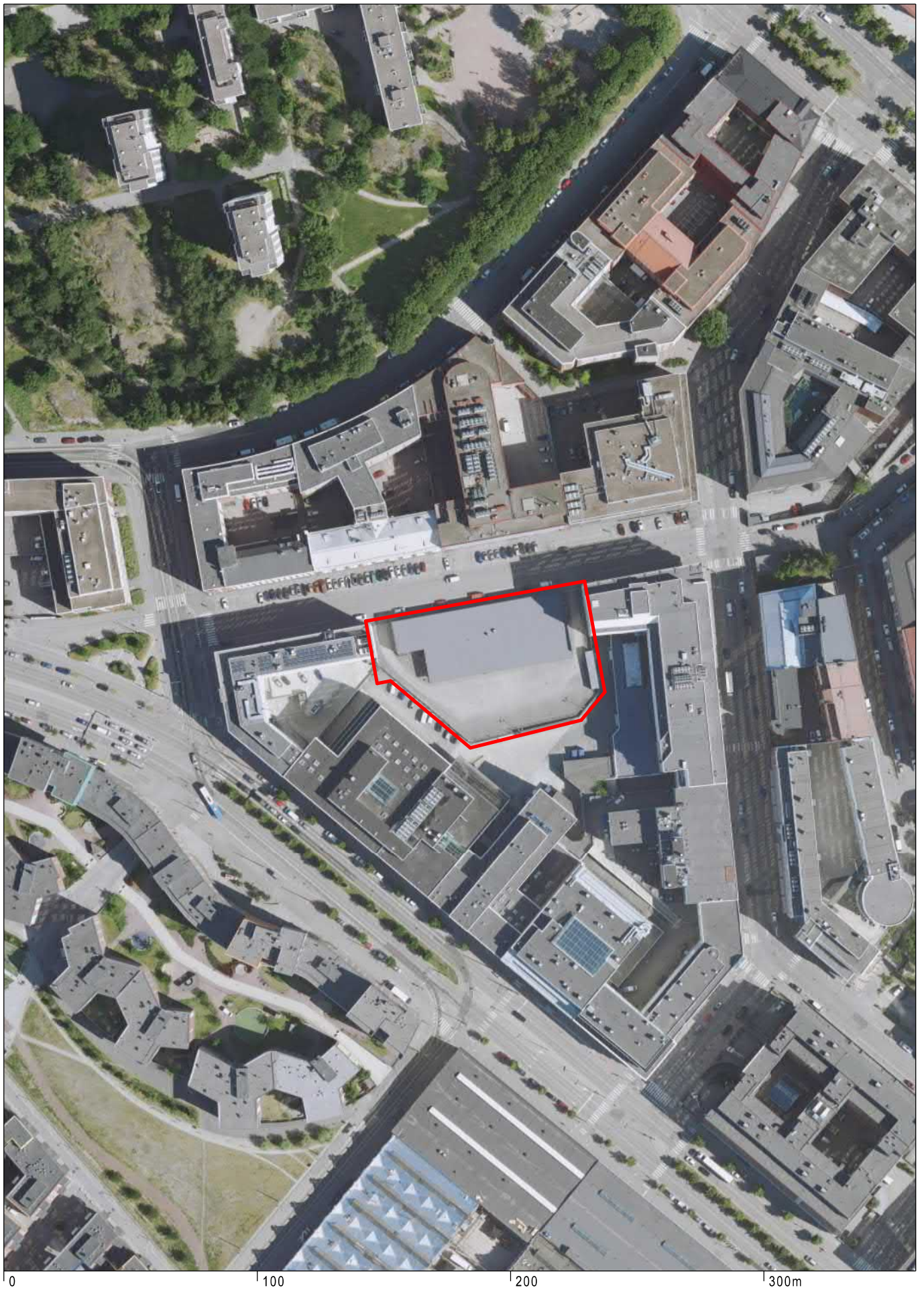
Ehdotus

- 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 kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta keväällä 2023
- 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



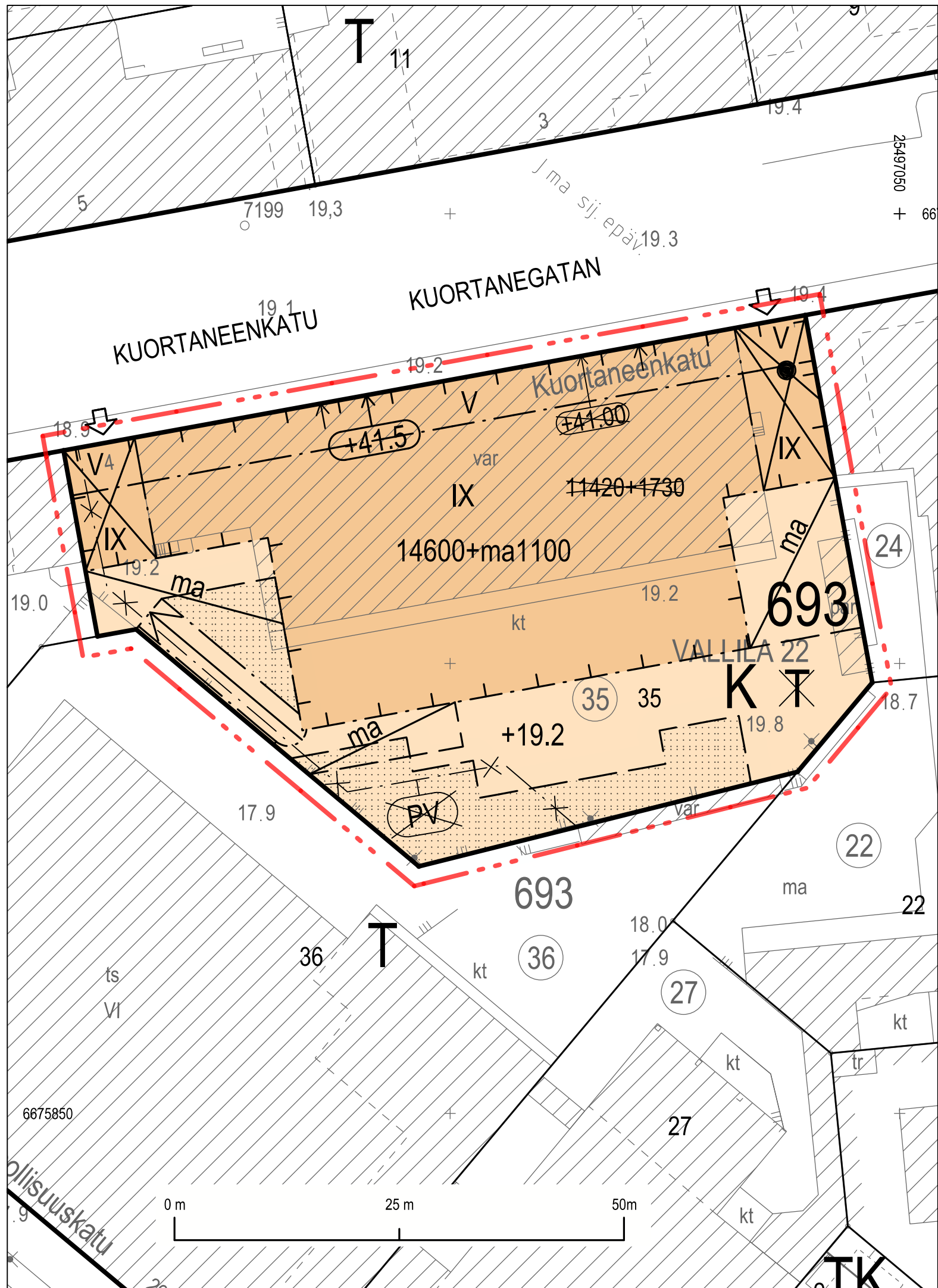
Hyväksyminen

- 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.



Ilmakuva
Kuortaneenkatu 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa hotelleja.



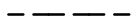
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



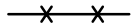
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

693

Korttelin numero.

35

Ohjeellisen tontin numero.

14600+ma1100

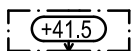
Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun maanpäällisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku maanalaisen kerrosalan enimmäismäärän.

IX

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

+19.2

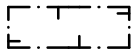
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



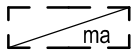
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.



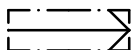
Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.



Rakennusala.



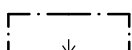
Maanalainen tila, johon saa kolmeen kerrokseen sijoittaa pysäköinti- varasto- ja teknisiä tiloja sekä pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Sijainti ohjeellinen.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.



Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Liiketilat on varustettava rasvanerottelu- ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Kuortaneenkadun varrella maantasokerroksen tilat on varattava liiketiloiksi. Tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennuksen katuun rajautuvan osan julkisivujen arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön kaupunkikuvaan ja julkisivumateriaalien olla laadukkaita.

Rakennuksen katuun rajautuvan osan räystäslinjan tulee olla yhtenäinen ja jatkua samassa linjassa tontilla 693/24 sijaitsevan rakennuksen räystäslinjan kanssa.

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

Lasipinnat tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä. Rakennus sekä rakennuksen ja tontin yöaikainen valaistus tulee suunnitella siten, että lintujen törmäämisen todennäköisyyttä heijastaviin tai läpinäkyviin rakennusosiin vähennetään.

PIHAT JA ULKOALUEET

Tontin pihalle on rakennuslupavaiheessa laadittava piha- ja hulevesien hallintasuunnitelma, joka perustuu kaavavaiheen suunnitelmaan.

Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita ja perennoja suosien eri aikaan kukkivia lajeja pölyttäville.

Suureksi (>10 m) kasvavia puita on istutettava vähintään 4 kpl ja pieniä puita vähintään 6 kpl.

Tontilla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 0,8. Vihertehokkuuslaskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa.

Tontille ei saa rakentaa talousrakennuksia ja jätehuone tulee sijoittaa rakennusrungon sisään tai maanalaisiin tiloihin.

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ja johtaa maanvaraiselle pihan osalle. Läpäisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

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

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormit tulee sijoittaa rakennuksiin julkisivulinjan sisäpuolelle ja niiden tulee ulottua myös viereisten rakennusten kattotason yläpuolelle. Pihakan- teen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana piharakenteita tai rakennuksen arkkitehtuuria.

RAKENNETTAVUUS

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

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

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

ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Uudisrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitukseluokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Kattojen tulee olla kattopuutarhoja tai hulevesiä viivyttäviä viherkattoja. Viherkatolle tulee istuttaa monipuolista kasvillisuutta.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikat tulee sijoittaa ainoastaan maanalaisiin pysäköintitiloihin.

Autopaikkojen määrät ovat:

- liiketilat enintään 1 ap/100 k-m²
- toimistot enintään 1 ap/150 k-m²
- päivittäistavarakauppa enintään 1 ap/90 k-m².

Tontille saa autopaikkamääräysten lisäksi toteuttaa 25 autopaikkaa, mikäli pysäköintipaikat toteutetaan yleiseen käyttöön. Pysäköintitiloihin tulee järjestää kulkuyhteys kadulta.

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

- liiketilat vähintään 1 pp/40 k-m²
- toimistot vähintään 1 pp/50 k-m²
- toimistojen vieraspysäköintiä varten 1 pp/1 000 k-m², jotka sijoitetaan sisäänkäyntien läheisyyteen.

Työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Ulkotiloissa sijaitseville polkupyöräpaikoille tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



ARCO
ARCHITECTURE COMPANY

ONVEST

Kuortaneenkatu 4
5 Asemapiirros 1:1000

4.5.2023

Havainnekuva
Kuortaneenkatu 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

KUORTANEENKATU 4

8.5.2023

SISÄLLYS

3	NÄKYMÄKUVA KUORTANEENKADULLE
4	SELOSTUS
5	ASEMAPIIRROS
6	ILMAKUVA
7	KATUTILA
8	PIHAPIIRUSTUS
9	VIHERKERROINLASKELMA
10	1. KERROS
11	2. KERROS
12	3. KERROS
13	4. KERROS
14	5. KERROS
15	6. KERROS
16	7.-8. KERROS
17	9. KERROS
18	KELLARIKERROS 1
19	KELLARIKERROS 2
20	KELLARIKERROS 3
21	LEIKKAUS LÄNTEEN
22	JULKISIVU POHJOISEEN
23	JULKISIVU ETELÄÄN
24	KALLIOSELVITYS
25	KERROSALAT
26	BRUTTOALAT
27	NÄKYMÄKUVA SISÄÄNKÄYNNILTÄ



YLEISTÄ

Kuortaneenkatu 4 uusi toimistorakennus sijaitsee hyvällä paikalla kehittyvässä kaupunkirakenteessa hyvien yhteyksien varressa Vallilassa. Vallilan alue on kehittynyt vetovoimaiseksi työpaikkojen ja finanssialan toimijoiden alueeksi ja sitä kehitetään jatkossa myös kaupunkirakenteellisesti vahvistamalla alueen luonnetta ja parantamalla kulkuyhteyksiä.

Teollisuuskadun akselin ympäristöstä on laadittu kaavarunkotyö. Vallilan toimitila-alueesta on laadittu suunnitteluperiaatteita sekä toiminnallisuudesta että kaupunkikuvasta. Kaavarunko ja suunnitteluperiaatteet lähtevät samoista tavoitteista ja tukevat toisiaan. Tavoitteena on alueen kaikkien vanhentuneiden asemakaavojen vähittäinen päivittäminen ja arvokkaiden rakennusten suojeleminen, sitä mukaan kun maanomistajat lähtevät hakemaan asemakaavan muutoksia.

KORTTELI

Ympäriövän kaupunkirakenteen kehittyminen heijastuu myös kortteliin. Kuortaneenkattua kehitetään vihreänä katuna, eli katuosuutena, jolla lisätään katupuiden ja/tai istutusten määrää nykyisestä sekä parannetaan jalankulun ja oleskelun edellytyksiä. Kadulle varataan alueita mm. kahviloiden ja ravintoloiden terasseille ja myyntikokuille.

Kaavoitaja on esittänyt suurkorttelin läpi pohjois-eteläsuuntaista jalankulkureittiä, mikä mahdollistaisi korttelin sisäosan kehittämisen toiminnallisesti ja maisemallisesti. Kuortaneenkatu 4 tontti toimii tässä esimerkkinä.

Pihasta on muodostettu viihtyisä ulko-oleskelualue, jonka puusto toimii maisemana sisätiloista katsottuna ja rajaa ulkotilaa korttelissa. Tontin rajalla maanpinta on terassoitu tai luiskattu, jolloin tontin reunan korkeuserot poistuvat. Tämä mahdollistaa jatkossa korttelipihan yhteisen kehittämisen.

TYÖN TEKEMINEN MUUTTUU

Uuden toimistorakennuksen suunnittelu sijoittuu ajankohtaan, jossa työympäristössä on tapahtunut suuria muutoksia. Toimistotyön tekemisen luonne on muuttunut ja osa toimistotyöstä tehdään muualla kuin perinteisessä toimistoympäristössä; kotona, työmatkalla tai oman yrityksen muissa toimipisteissä etätyönä.

Tulevaisuuden työympäristö tulee olemaan yhä enemmän yhdessä tekemisen paikka, missä aito yhdessäolo sekä asiantuntijuuden kohtaaminen ovat tärkeitä. Nämä tekijät vaikuttavat työympäristön vaatimuksiin. Ensimmäinen vähentää tilatarvetta ja tekee tilatarpeesta vaihtelevaa. Jälkimmäinen lisää tiimi- ja kokoustilojen tarvetta ja vähentää perinteisen toimistohuoneiden tarvetta.

Yritykset tarvitsevat toimipisteitä, jotka ovat tilallisesti muuntuvia, tilantarpeen mukaan joustavia ja täyttävät yrityksen asiakaspalvelun ja edustuksen vaatimukset.

Työhyvinvointi tulee jatkossa korostumaan yhä enemmän. Tilojen on oltava hyvin palvelevia ja viihtyisiä. Työympäristö kilpailee kodin kanssa; työpaikalle on oltava houkuttelevaa tulla. Työntekijöiden on tärkeä tuntea olevansa osa isompaa yhteisöä ja olla vuorovaikutuksessa muiden ihmisten kanssa.

TILARATKAISU

Kuortaneenkatu 4 suunnittelussa on otettu lähtökohdaksi luoda hyvä työympäristö, joka mahdollistaa tilojen joustavan vuokraamisen ja mukauttamisen erilaisille toimijoille sekä synnyttää yhteisöllisyyttä tukevan ilmapiirin.

Peruskerros jakautuu kahteen tilallisesti muunneltavaan osaan, joita yhdistää yhteisöllinen aulatala. Yhteisöllinen aulatala on rakennuksen käyntikortti ja siitä on tehty tilallisesti mieleenpainuva.

Rakennuksen sisäinen liikenne on keskitetty aulatalaan, jolloin työntekijät ja asiakkaat kulkevat aina keskeistilan kautta. Osa aulatalasta on yhteistä oleskelualueita, mikä tukee yhteisöllisyyttä.

Toimistorakennuksen maantasokerrokseen on sijoitettu liiketilavaraukset päivittäistavarakaupalle sekä kahdelle muulle liiketilalle, esimerkiksi kahvila- tai toimitalille. Päivittäistavarakaupan konseptiin voi kuulua take away- noutopiste ja se voi tarjota myös kahvila- ja lounaspalveluja. Maantasokerroksessa sijaitsee lisäksi aulatilat sekä jaettava suuri kokoustila. Toimistotalo on kellarin kautta yhteydessä Teollisuuskatu 33 kokouskeskukseen ja muihin palveluihin.

Peruskerros voi olla yhden toimijan käytössä tai se voidaan jakaa 1-10 toimijalle. Peruskerroksen suunnittelussa on varauduttu tilan jakamiseen osiin sekä rakenteiden että talotekniikan osalta. Kerroksiin voidaan toteuttaa kerroskohtaisesti kulloisenkin tarpeen mukainen määrä keittiö- ja wc-tiloja. Perustilanteessa kerros palvelee kahta käyttäjää.

Kattokerroksiin on sijoitettu erilaisia kattoterasseja, jotka toimivat taukoalueina, taukoliikunnassa sekä yhteisten tilaisuuksien järjestämisen paikkoina. Terasseja ja maantason aula- ja kokoustiloja voidaan vuokrata erikseen myös ulkopuolisille toimijoille.

ARKKITEHTUURI

Rakennus on 8-9 -kerroksinen. Päämassa, joka noudattaa korkeudeltaan viereisten rakennusten räystääslinjaa, on 5-6 -kerroksinen. Päämassan yläpuolella on kolme osakerrosta, jotka muodostavat kappalemaisena sommitelman räystääslinjan yläpuolelle. Pysäköinti on sijoitettu kellareihin kolmeen kerrokseen.

Rakennuksen julkisivut ovat avoimia. Päivänvalo täydentää suuren osan vuotta sisätilan valaistusta ja lisää näin psykofyysistä hyvinvointia. 5-6 -kerroksisen päämassan julkisivut on verhottu tiileillä tai keraamisella laattalla, mikä liittyy rakennuksen osaksi Vallilan perinteistä kaupunkiympäristöä. Räystääslinjan yläpuoliset kappalemaiset massat ovat vaaleita ja kevyitä visuaalisesti. Julkisivuissa on paljon lasia.

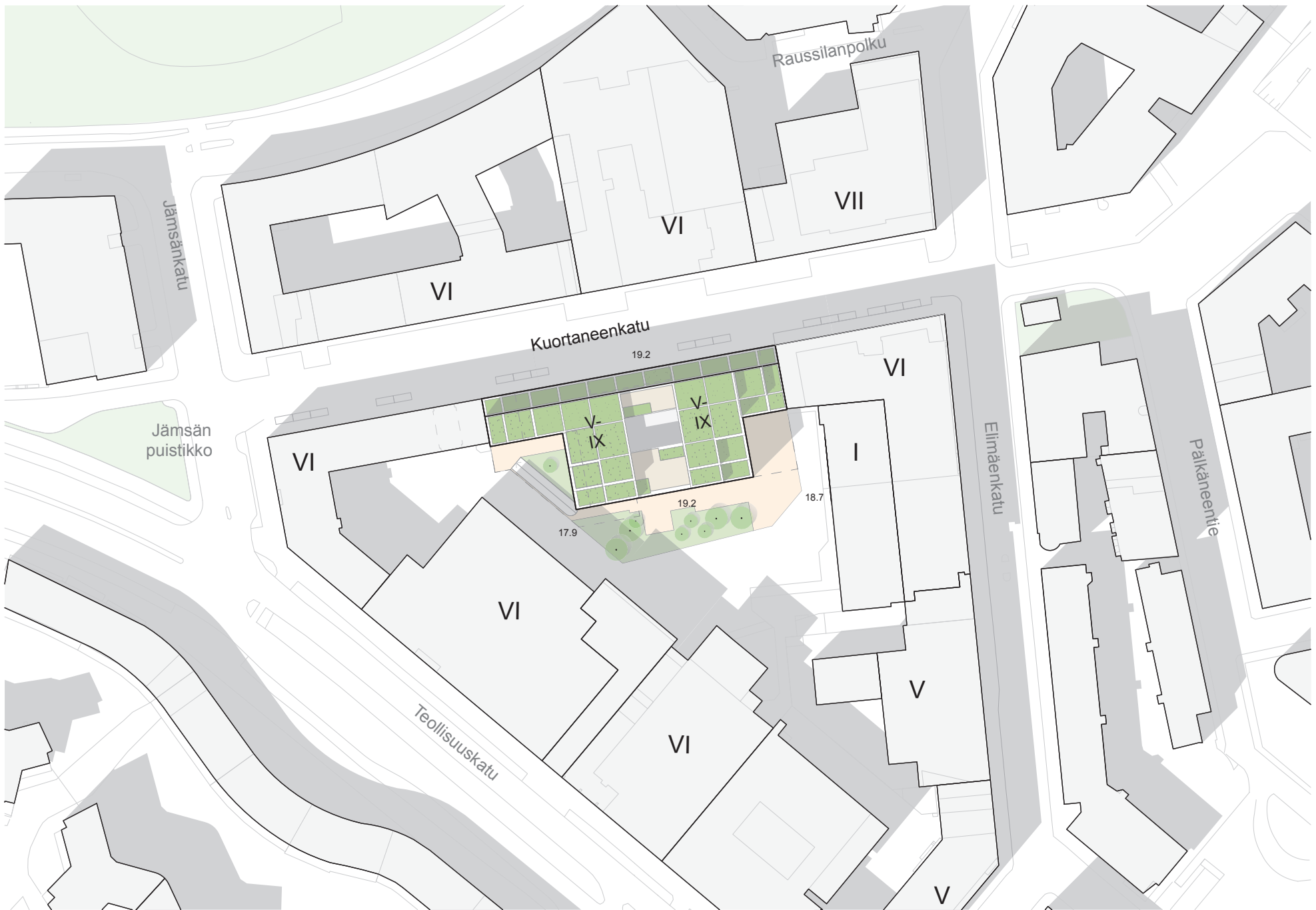
Rakennuksen keskeinen aula on valoisa ja vihreä. Sisäpinnat ovat puuta ja tilassa on viherkasveja. Maantasossa ulkotila ja sisätila lomittuvat. Ulkotilan kivilaatoitus jatkuu aulassa ja yhdistää näin sisätilan ja ulkotilan tilasarjaksi. Tilan viihtyisyyttä tukee laadukas valaistus, mikä tekee siitä syksy- ja talviaikaan valoisan ja energisen tilan.

Rakennuksen suunnittelussa pyritään mahdollisimman pieneen hiilijalanjälkeen. Rakennus on energiatehokas ja tuottaa osan energiastaan itse (aurinkopaneelit). Luonnonvalo täydentää keinovalon tarvetta suuren osan vuodesta. Rakennuksen sisätiloissa ja rakenteissa suositetaan puuta ja muita luonnonmukaisia ja alhaisen jalostusasteen omaavia materiaaleja. Rakennuksen olemus ja sisätilojen tunnelma syntyvät luonnonmukaisten materiaalien käytöstä.

Rakennuksen pinta-ala

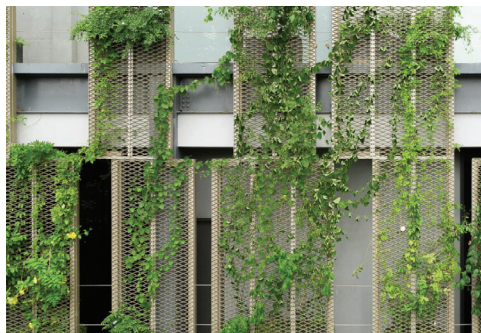
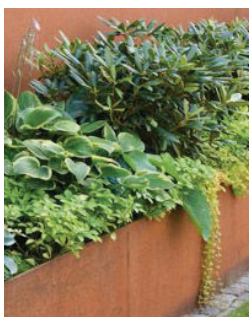
Bruttoala	24 300 m ² (sis. p-kellarit)
Kerrosala	14 600 k-m ² + kellari MA varaus 1100 k-m ²



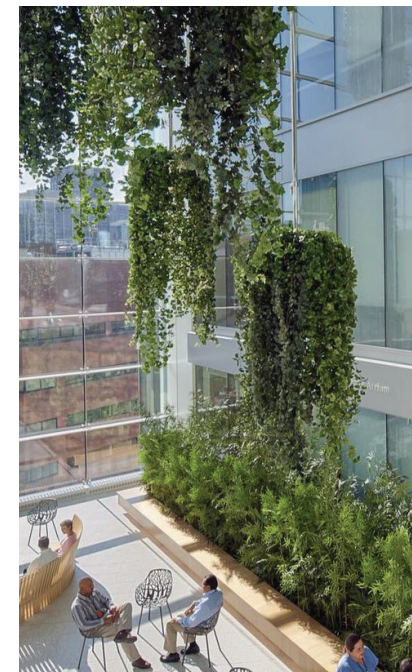




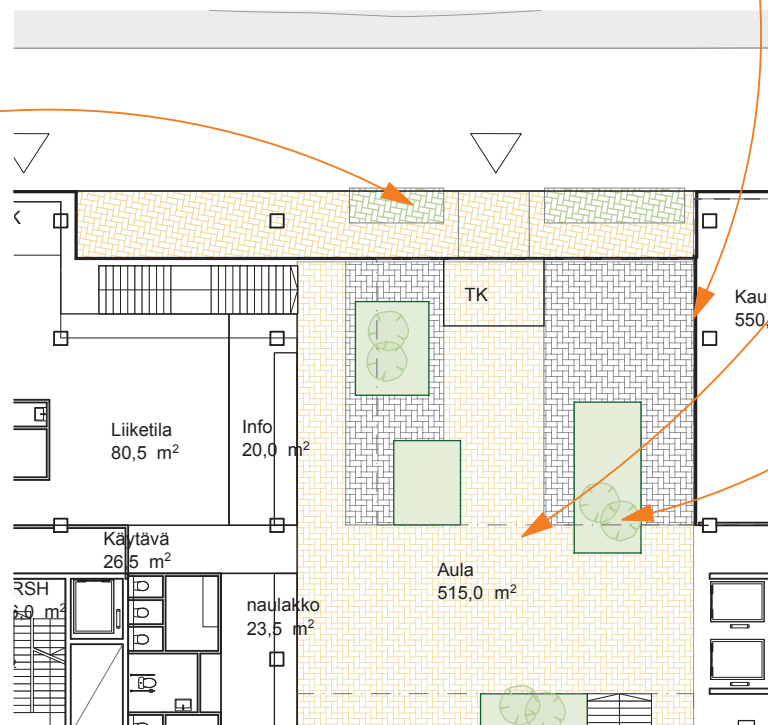
Istutusaltaat kadun varrella tekevät katutilasta vihreän. Varjoisalla paikalla viihtyy vihreät paksulehtiset perennat, jotka ovat luonteva jatkumo sisätilan viherkasveille.



Viherseinillä, roikkuvilla kasveilla ja köynnöskasveilla vehreys saadaan jatkumaan vertikaalisesti koko aulatilassa.



Korkeat trooppiset puut tekee sisätilasta ulkotilamaisen.

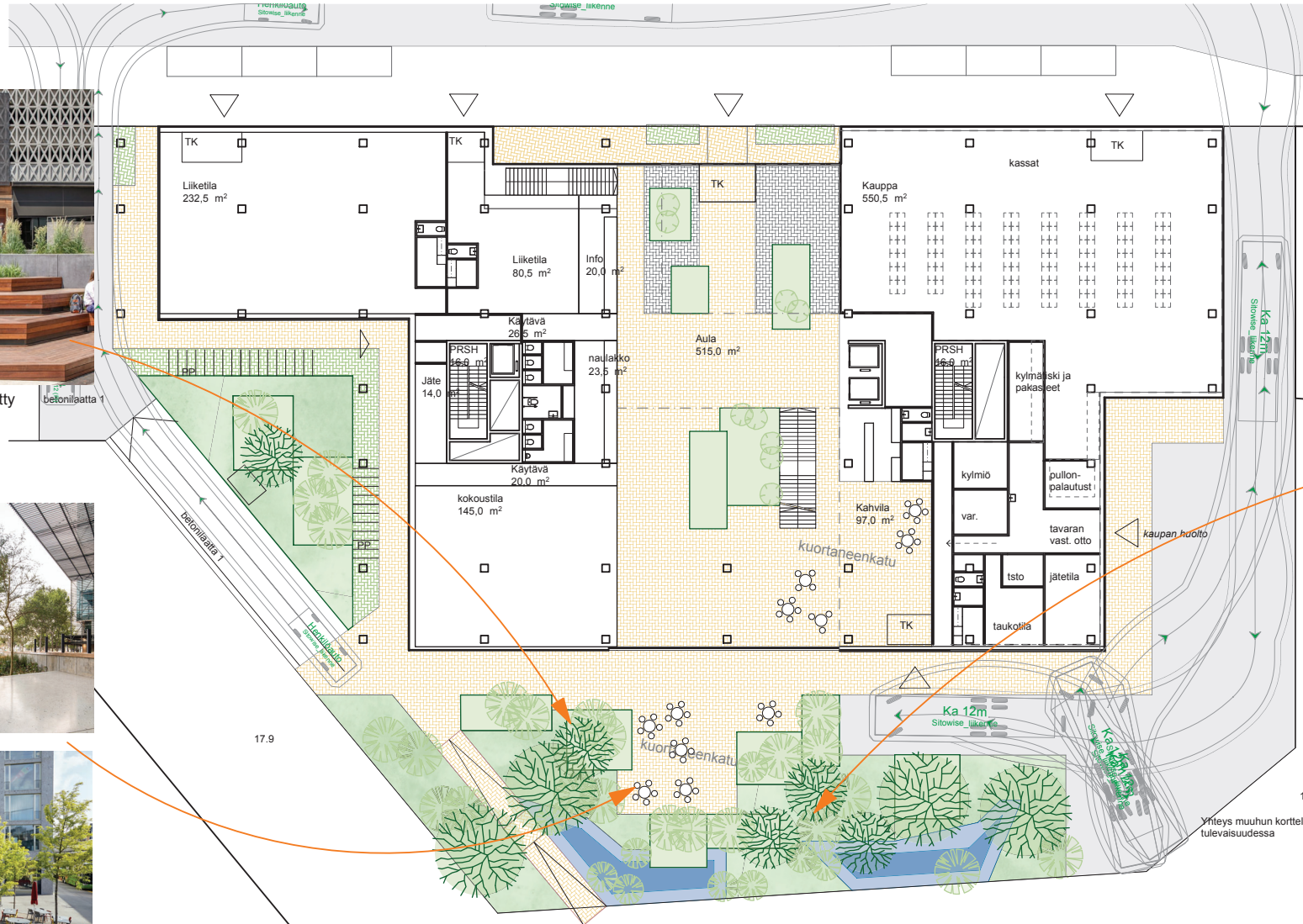




Istutusalueet on pengerretty rakenteilla.



Pieni aukiomainen piha rajautuu kasvillisuuteen. Puut suojaavat auringolta ja häivyttävät näkymiä muille tonteille.



Kasvillisuus on monimuotoista. Heinäkartiset kasvit jäävät talventörröttäjiksi

Tuloskortti

Päivämäärä
05/05/2023

Täyttäjän nimi
Sanna Sarkama
Kohteen nimi (osoite)
Kuortaneenkatu 4, V3

Korttelinumero
-
Tonttinumero
-

Viherkertoimen laskelma

Viherkerroin	0,80
Tavoitetaso	0,80

Hulevesimäärä m ³	
25,7	
Valuma kerroin C	Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella
0,7	Ei
Viivytystilavuustarve tontilla m ³	
25,7	
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³	Jää viivyttämättä m ³
0,0	25,7
Läpäisemättömän pinnan osuus	
60 %	

Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

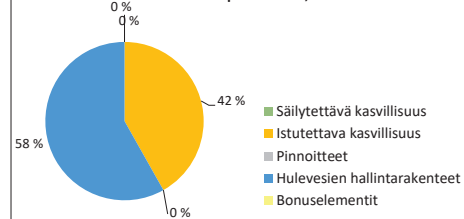
Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	ei elementtiä!	5
Istutettava kasvillisuus	7	10
Pinnoitteet	ei elementtiä!	2
Hulevesien hallintarakenteet	2	9
Bonuselementit	0	12
Yhteensä	9	38

Täyttäjän kommentit:

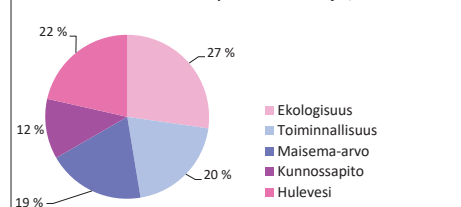
Huomioitavat asiat:

- Osa hulevesistä jää viivyttämättä!

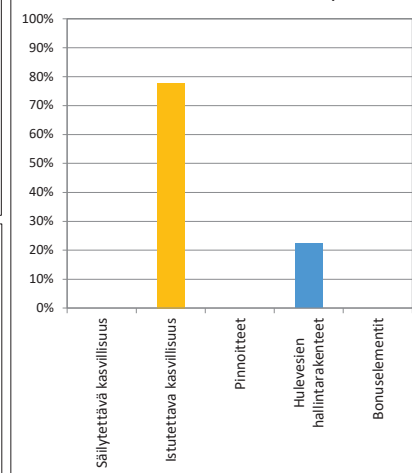
Osuus Viherkertoimen painotetusta kokonaispinta-alasta, %

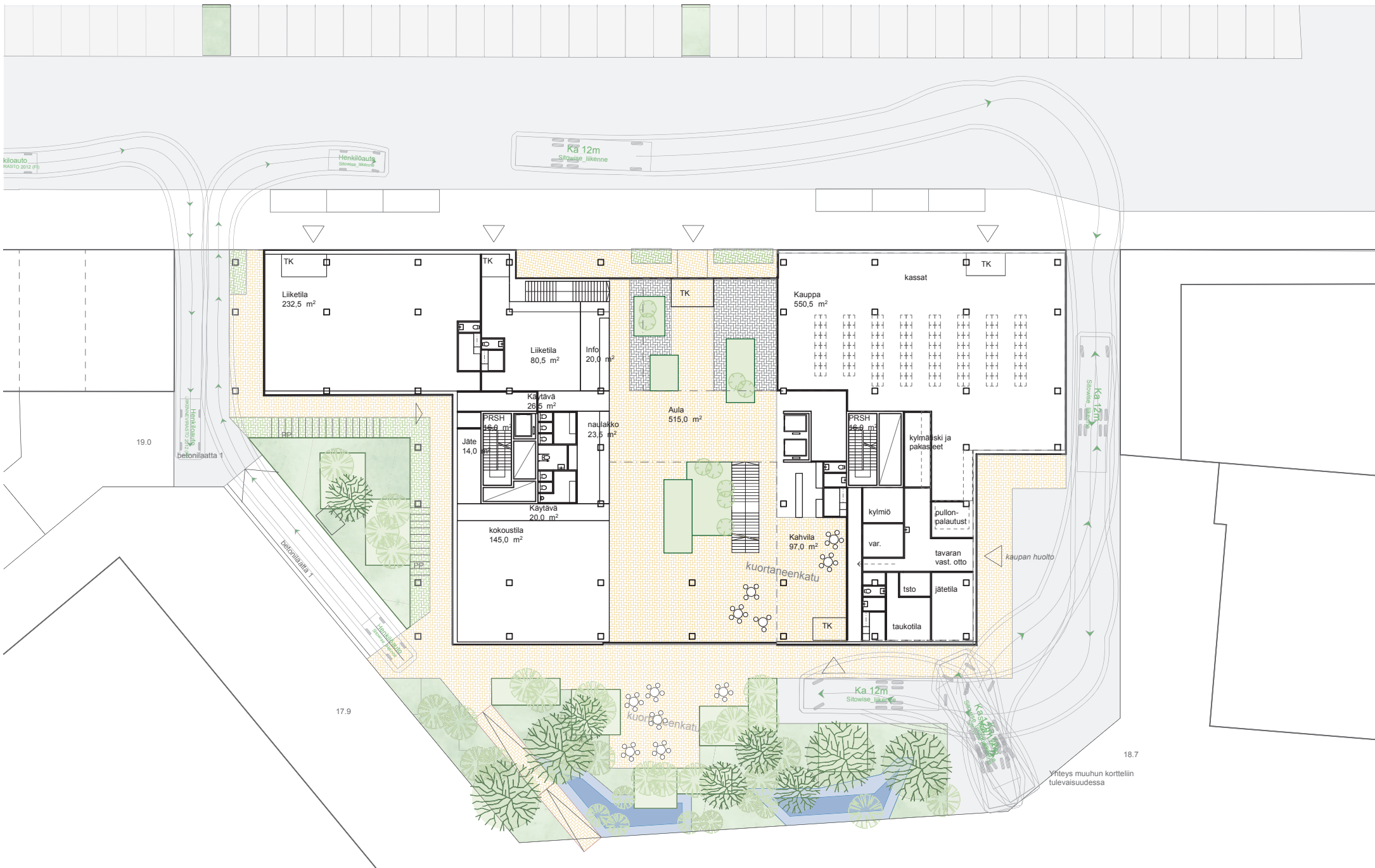


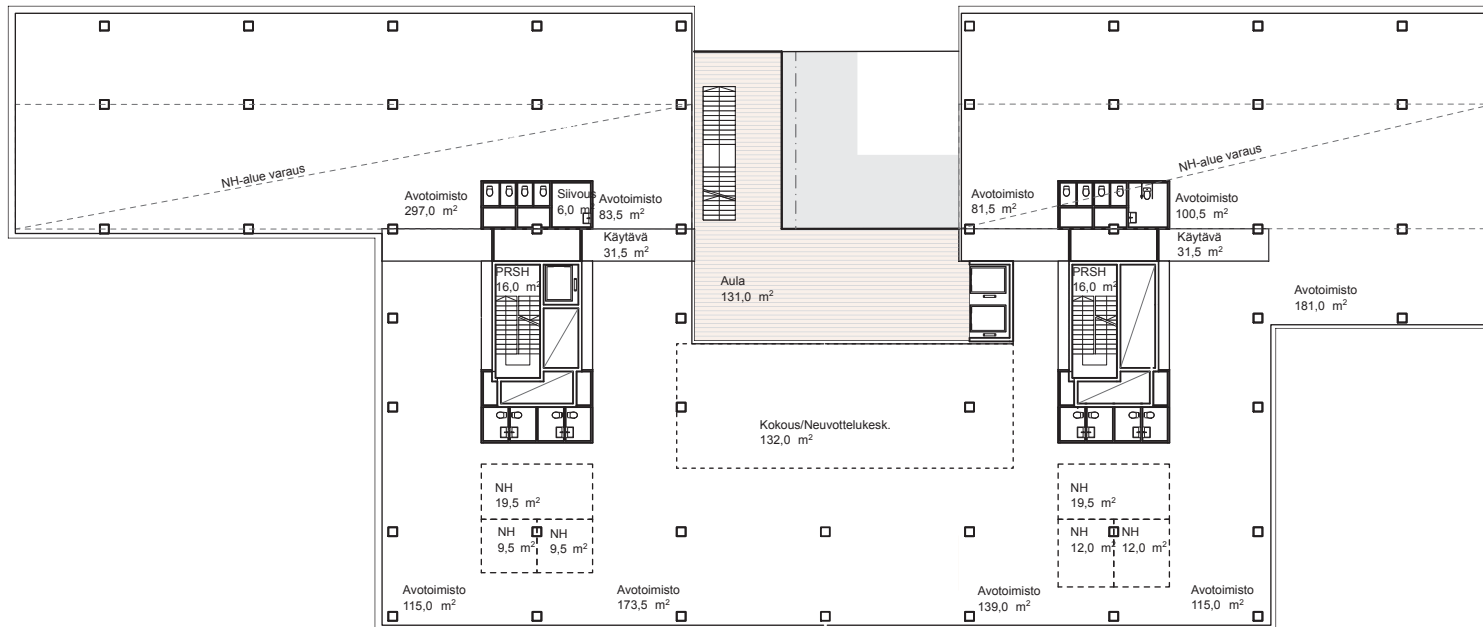
Laskennassa painottuneet tekijät, %

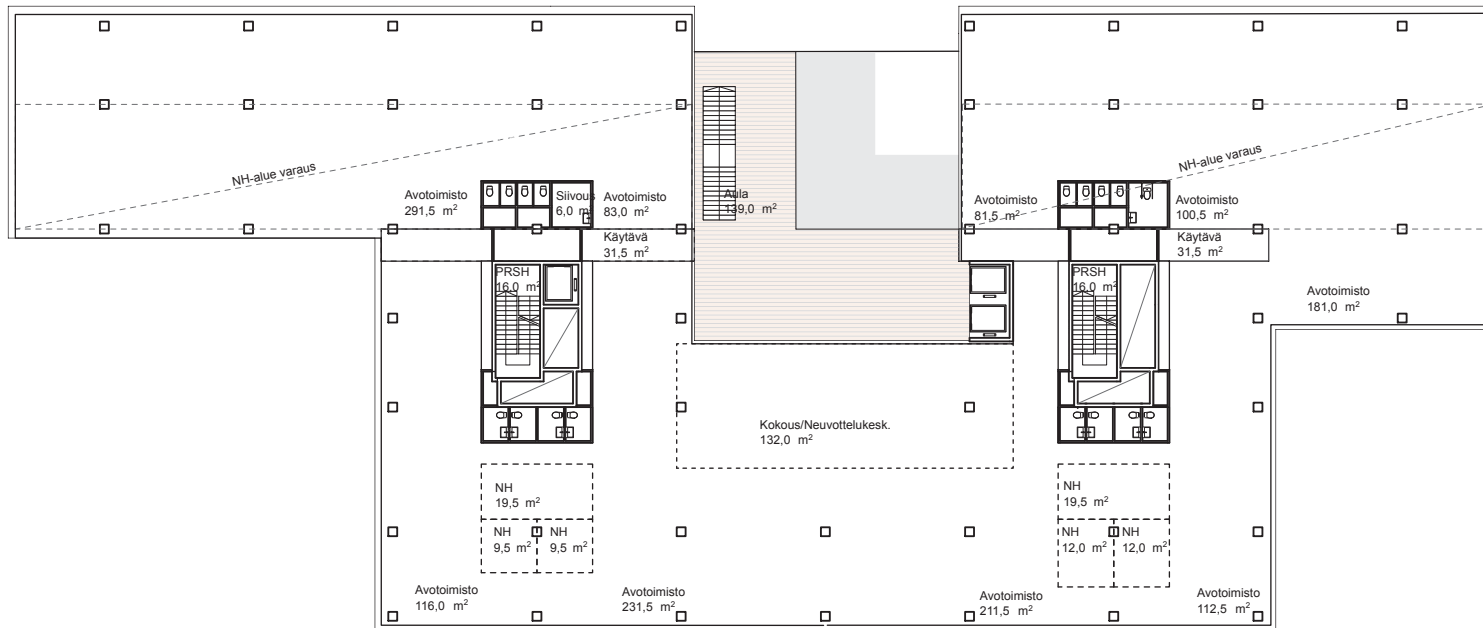


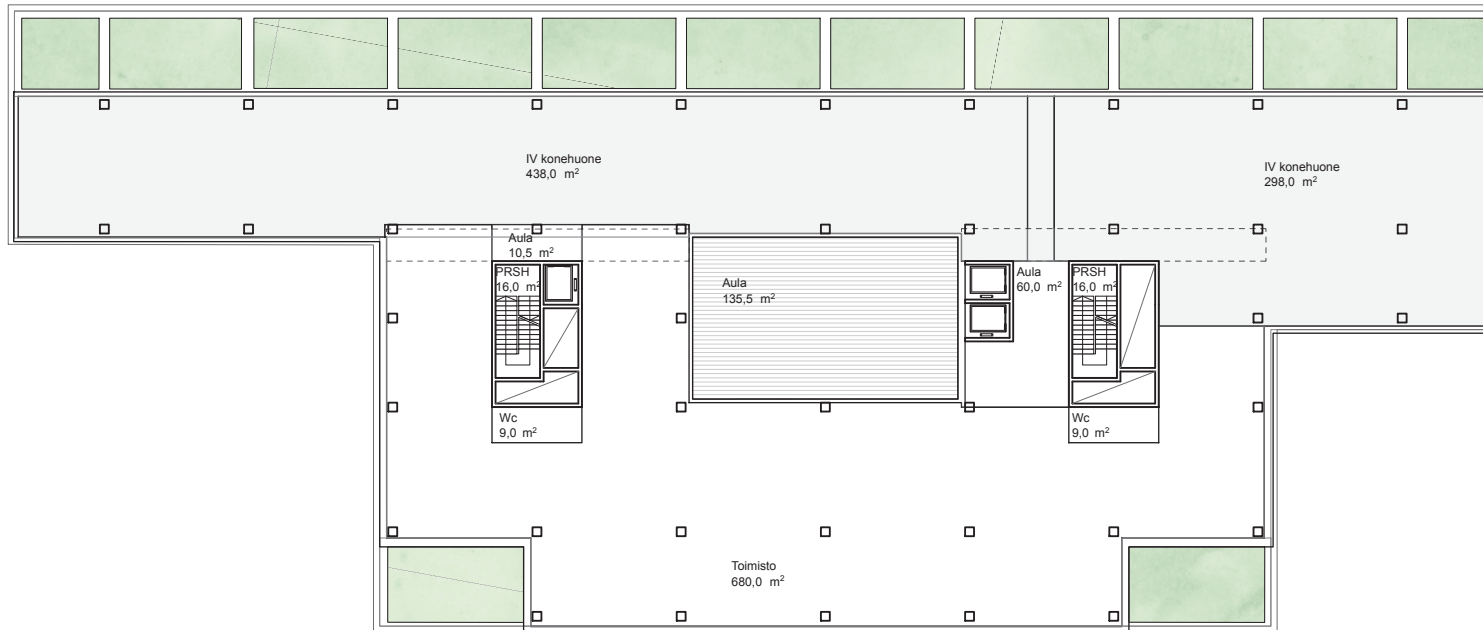
Täytetyt elementit (% täytettyjen elementtien kokonaislukumäärästä)

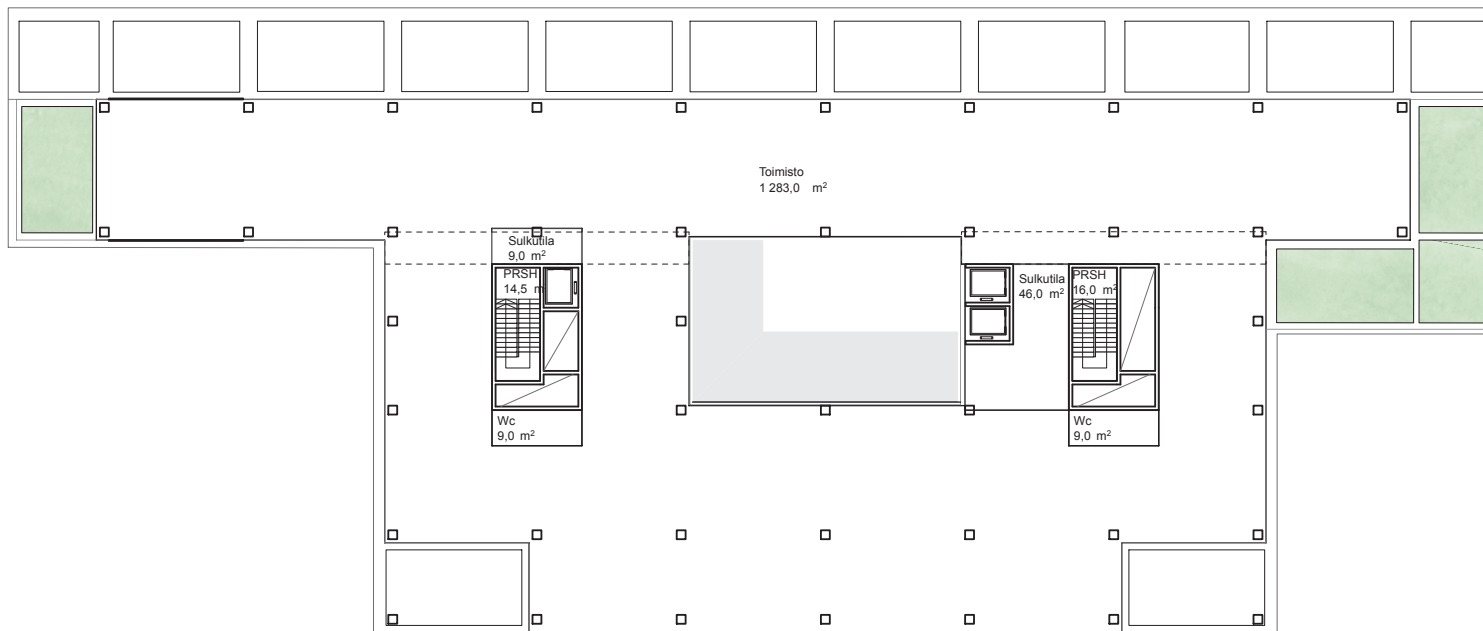




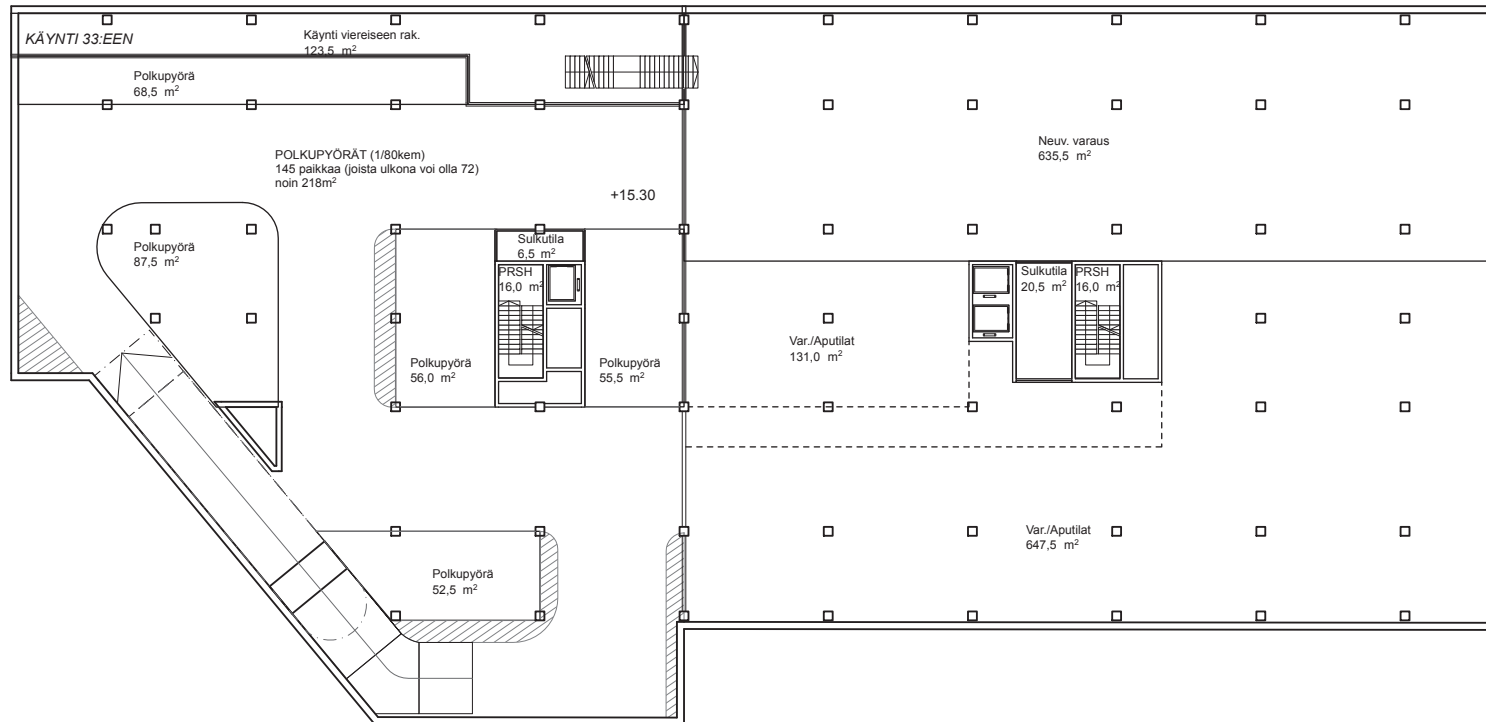


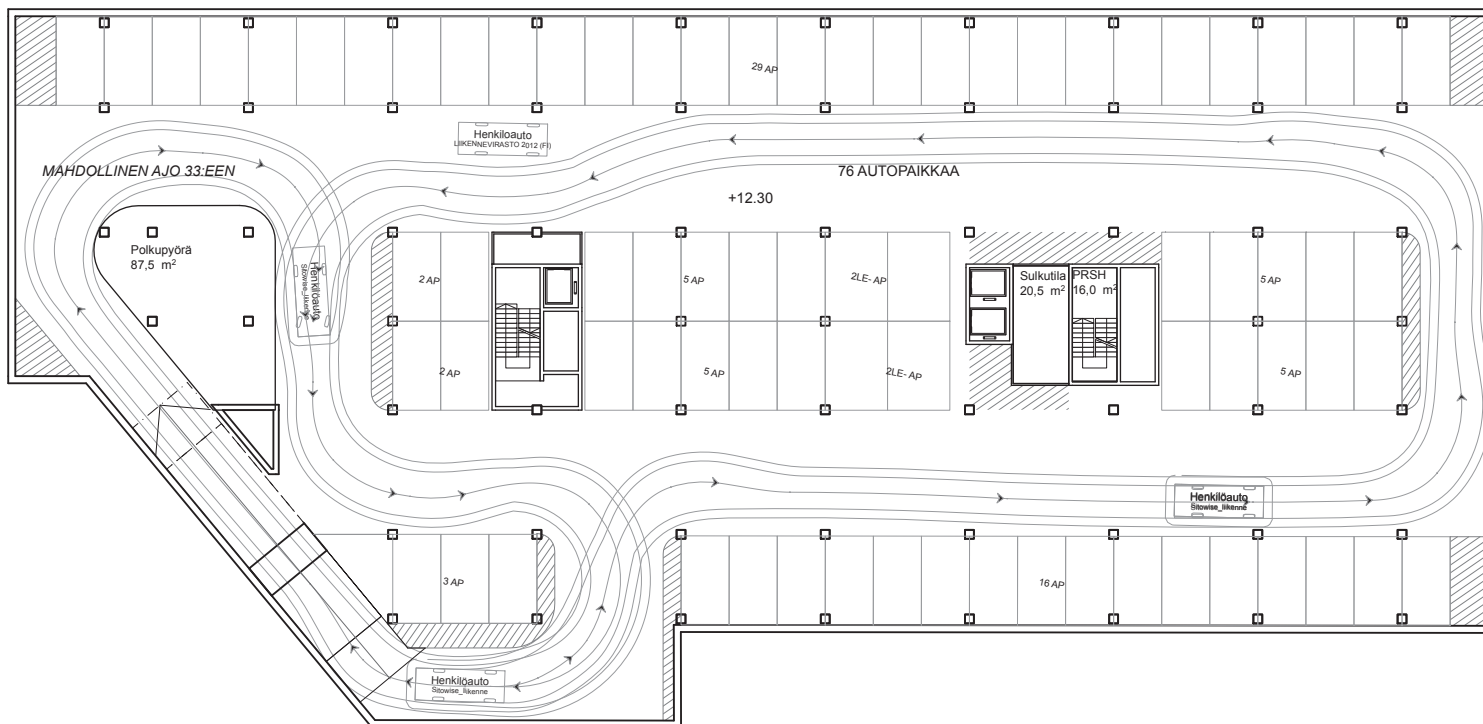


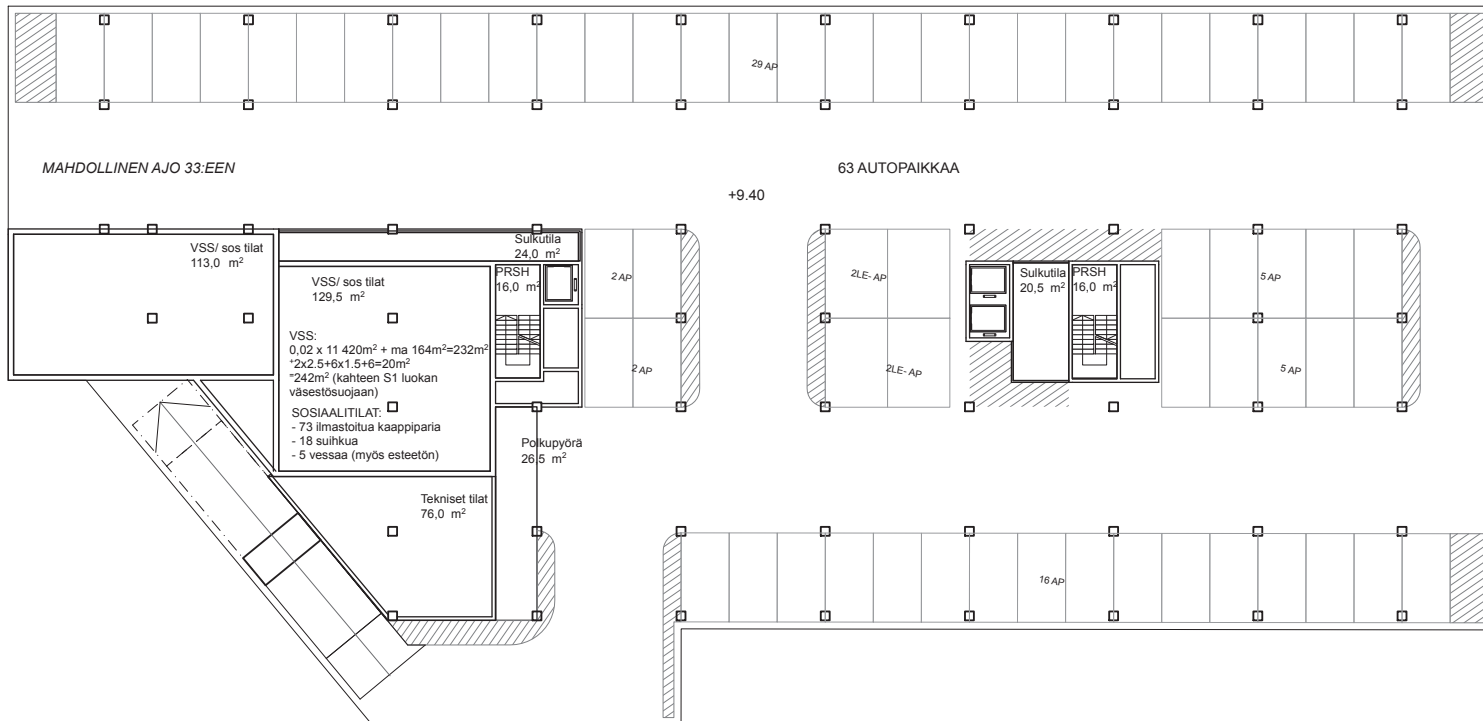




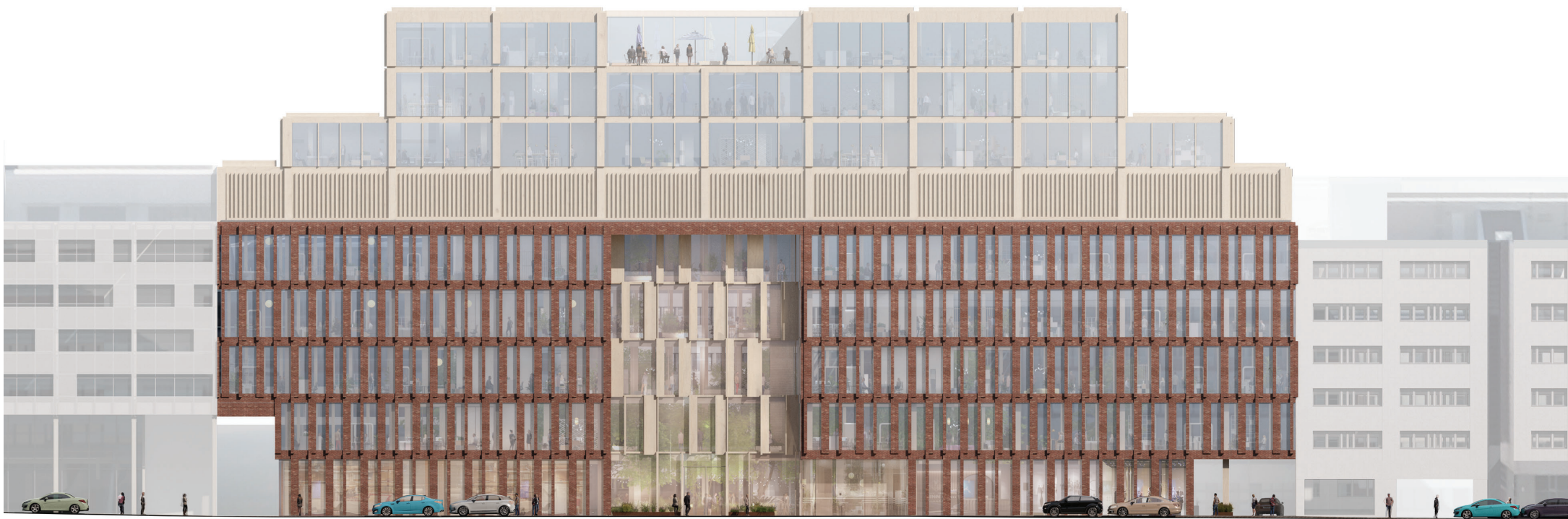


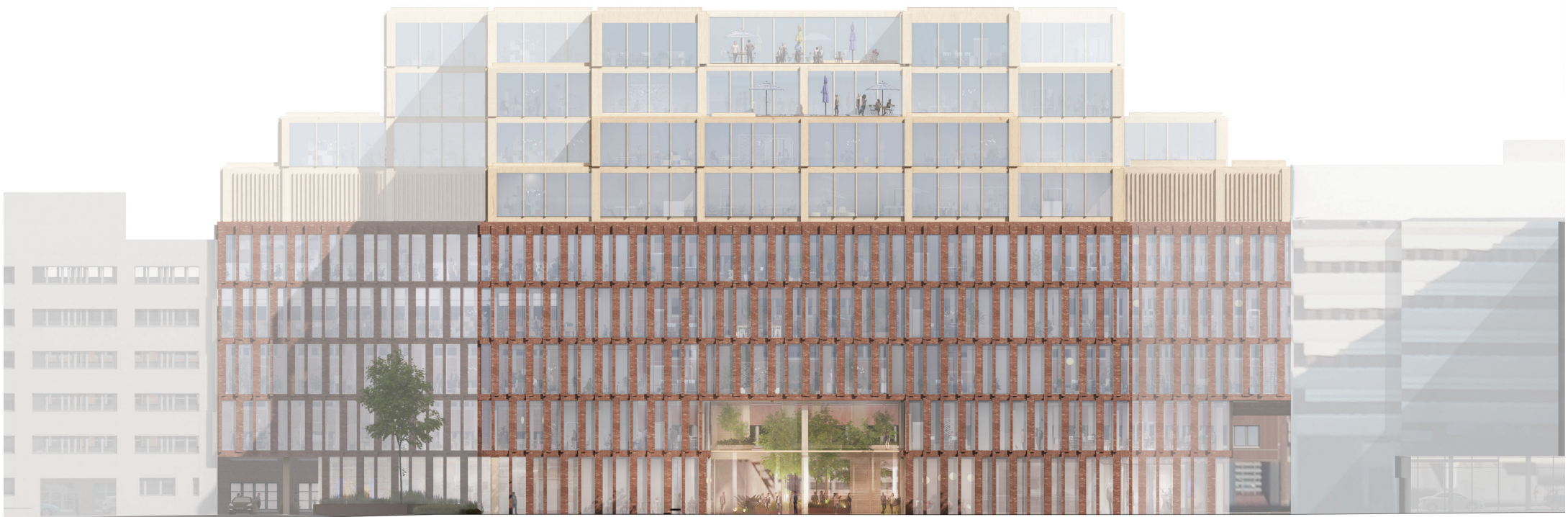


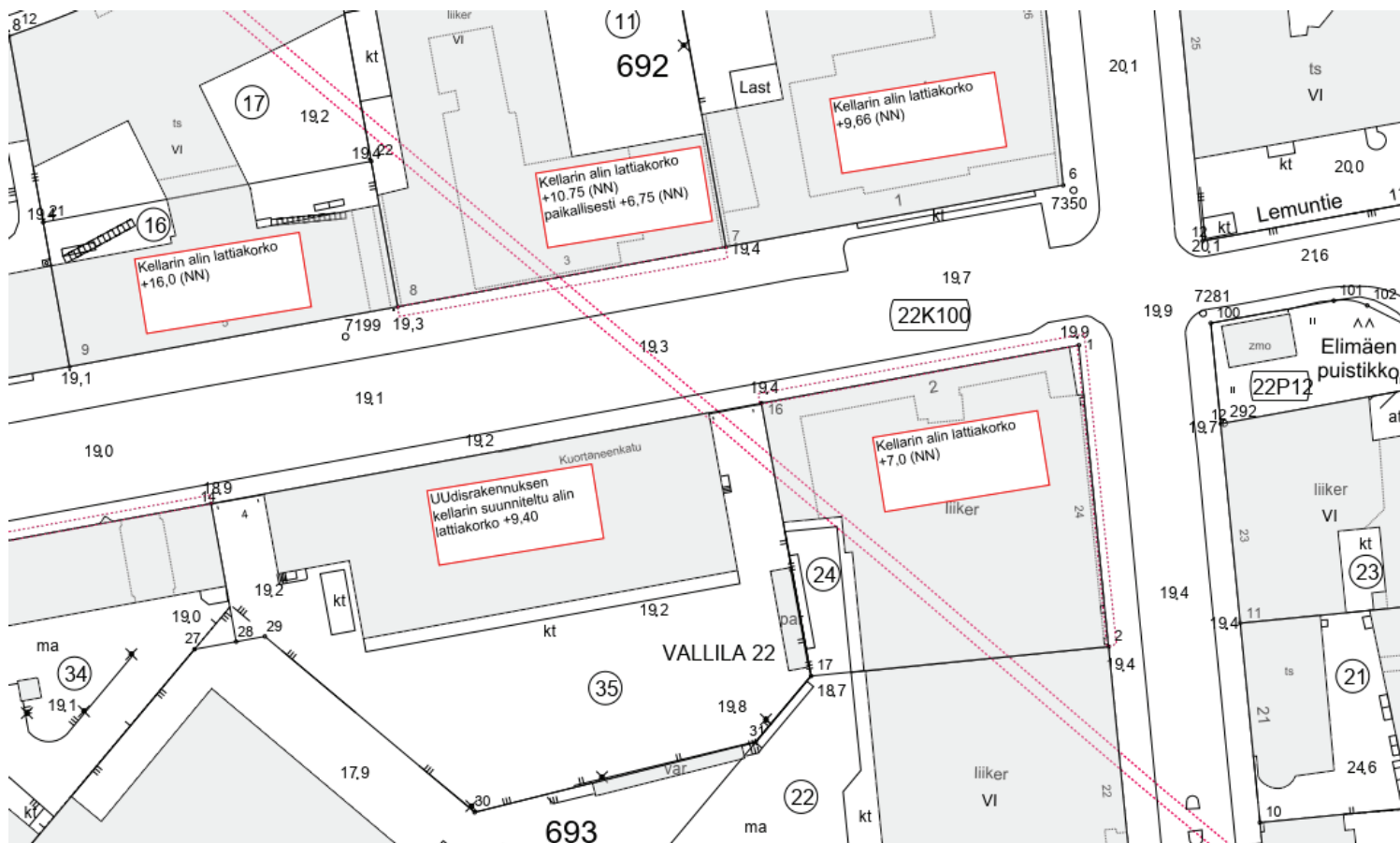


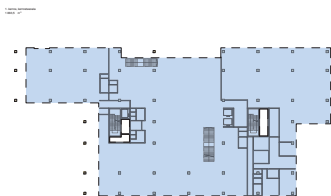




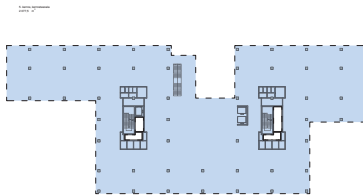




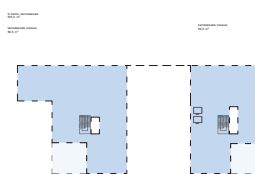




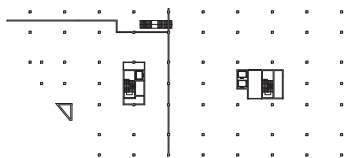
1. 1. Kerros +19,200 1:1250



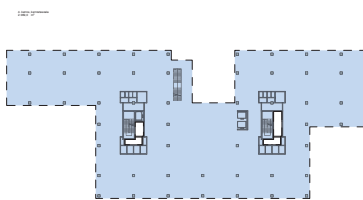
5. 5. Kerros +37,400 1:1250



9. 9. Kerros +54,150 1:1250



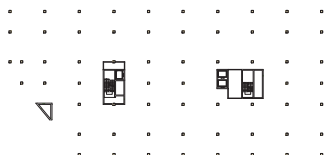
0. Kellarikerros 1 +15,300 1:1250



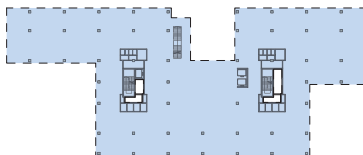
4. 4. Kerros +33,000 1:1250



8. 8. Kerros +50,250 1:1250



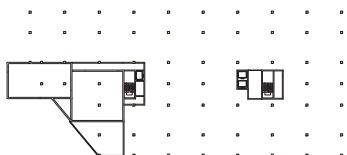
-1. Kellarikerros 2 +12,300 1:1250



3. 3. Kerros +28,600 1:1250



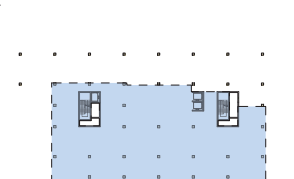
7. 7. Kerros +46,350 1:1250



-2. Kellarikerros 3 +9,400 1:1250



2. 2. Kerros +24,200 1:1250

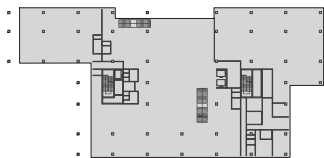


6. 6. kerros +42,450 1:1250

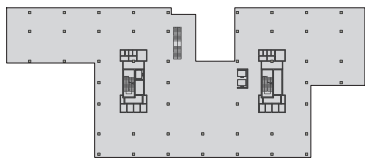
Kerrosalat		
Kerros	Vyöhyke	Pinta-ala
1. Kerros +19,200	1. kerros, kerrostasoala	1 883,3
2. Kerros +24,200	2. kerros, kerrostasoala	1 738,4
3. Kerros +28,600	3. kerros, kerrostasoala	2 065,3
4. Kerros +33,000	4. kerros, kerrostasoala	2 069,2
5. Kerros +37,400	5. kerros, kerrostasoala	2 077,3
6. kerros +42,450	6. kerros, kerrostasoala	1 033,8
7. Kerros +46,350	7. kerros, kerrostasoala	1 464,8
8. Kerros +50,250	8. kerros, kerrostasoala	1 173,4
9. Kerros +54,150	9. kerros, kerrostasoala	816,4
9. Kerros +54,150	kerrostasoala (varaus)	115,0
		14 436,9 m²

Lisäksi 1.kellarikrs MA kerrosalaa varaus 635 m²

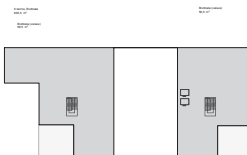
1:1250 27"



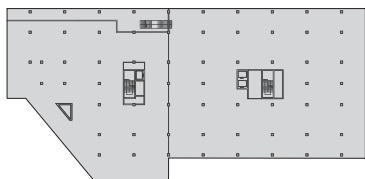
1. 1. Kerros +19,200 1:1250



5. 5. Kerros +37,400 1:1250



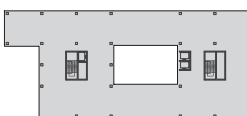
9. 9. Kerros +54,150 1:1250



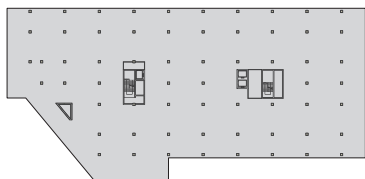
0. Kellarikerros 1 +15,300 1:1250



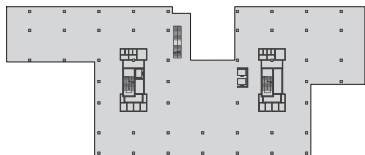
4. 4. Kerros +33,000 1:1250



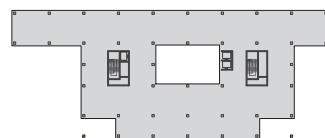
8. 8. Kerros +50,250 1:1250



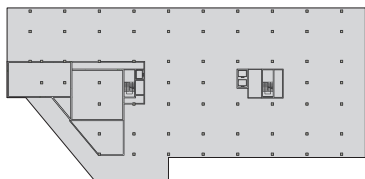
-1. Kellarikerros 2 +12,300 1:1250



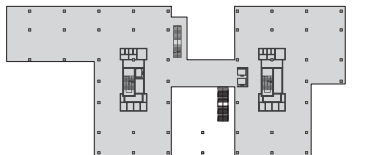
3. 3. Kerros +28,600 1:1250



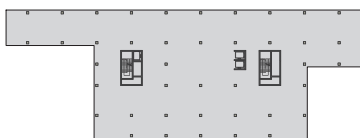
7. 7. Kerros +46,350 1:1250



-2. Kellarikerros 3 +9,400 1:1250



2. 2. Kerros +24,200 1:1250



6. 6. kerros +42,450 1:1250

Bruttoalat		
Kerros	Vyöhyke	Pinta-ala
Kellarikerros 3 +9,400	Kellari 3, Bruttoala	2 896,1
Kellarikerros 2 +12,300	Kellari 2, Bruttoala	2 896,1
Kellarikerros 1 +15,300	Kellari 1, Bruttoala	2 896,9
1. Kerros +19,200	1. kerros, Bruttoala	1 932,3
2. Kerros +24,200	2. kerros, Bruttoala	1 798,1
3. Kerros +28,600	3. kerros, Bruttoala	2 131,6
4. Kerros +33,000	4. kerros, Bruttoala	2 137,3
5. Kerros +37,400	5. kerros, Bruttoala	2 144,6
6. kerros +42,450	6. kerros, Bruttoala	1 855,8
7. Kerros +46,350	7. kerros, Bruttoala	1 497,1
8. Kerros +50,250	8. kerros, Bruttoala	1 192,3
9. Kerros +54,150	9 kerros, Bruttoala	836,4
9. Kerros +54,150	Bruttoala (varaus)	115,0
		24 329,6 m²



Kuortaneenkatu 4

Paloteknisen toteutettavuuden tarkastelu

Päiväys	8.5.2023
Laatija	Pekka Ronkainen
Tarkastaja	Arttu Sjöstedt
Projektinumero	E23219

8.5.2023

Sisällysluettelo

1	Yleistä.....	3
2	Palotekniset perusteet.....	3
3	Palotekniset laitteistot.....	4
4	Kantavat ja osastoivat rakenteet	4
5	Palon rajoittaminen palo-osastoon	5
6	Lähelle rakentaminen.....	5
7	Palon kehittymisen rajoittaminen.....	6
8	Poistuminen palon sattuessa	6
9	Sammutus- ja pelastustehtävien järjestely	6



8.5.2023

Kuortaneenkatu 4

1 Yleistä

Tämä alustava paloteknisen suunnittelun perustaselvitys koskee Kuortaneenkatu 4, Helsinkiin rakennettavaa liike- ja toimitilarakennusta. Rakennus on yhdeksänkerroksinen ja koostuu viisikerroksisesta päämassasta, sekä sen päälle sijoittuvista erikorkuisista kapeammista osista. Rakennuksen alle sijoittuu kolmikerroksinen pysäköintikellari.

Uudisrakennuksen suunnittelu perustuu seuraaviin määräyksiin:

- Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017) 28.11.2017, sekä siitä laadittuun perustelumuistioon 28.11.2017.
- Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta (927/2020) 2.12.2020, sekä siitä laadittuun perustelumuistioon 23.11.2020.

2 Palotekniset perusteet

Taulukko 1 - Kohteen palotekniset perustiedot

Rakennuksen paloluokka	P1
Rakennuksen kerrosluku	9 ja 3 kellaria
Rakennuksen palotekninen korkeus	noin 39 metriä
Ylimmän kerrostason korkeusero rakennuksen sisäänkäyntitasolta	noin 35,5 metriä
Rakennuksen käyttötarkoitus	Toimi- ja liiketilat
Rakennuksen palotekniset laitteistot	Hätäkeskukseen yhdistetty automaattinen paloilmoitin koko rakennuksessa



8.5.2023

Automaattinen hätäkeskukseen
yhdistetty sammutuslaitteisto koko
rakennuksessa

3 Palotekniset laitteistot

Koko rakennus varustetaan automaattisella savuilmaisuun perustuvalla kattavalla paloilmoitinlaitteistolla sekä hätäkeskukseen yhdistetyllä automaattisella sammutuslaitteistolla.

Automaattinen sammutuslaitteisto mahdollistaa muodostuvan suurimman palo-osastokoon 9 600 m², sekä D-s2, d2 -luokan materiaalien käytön työpaikka- ja ravintolatilojen seinissä ja katoissa, sekä tarvittaessa pidemmät poistumismatkat (60-70 metriä) lähimpään uloskäytävään.

4 Kantavat ja osastoivat rakenteet

Taulukko 2 - Kantavien ja osastoivien rakenteiden pääluokat

Kantavien rakenteiden luokka, yleisesti	R 90, A2 Liike- ja toimisto tilat R 120, A2 Varastot ja ylimmän kellarikerroksen alapuoliset kellarikerrokset
Osastoivien rakenteiden luokka, yleisesti	EI 60, A2

Kaikki kantavat rakenteet ulkoseinien kantamatonta runkoa lukuun ottamatta tulee olla vähintään luokan A2-s1, d0 tarvikkeista. Huomioitava kantavien rakenteiden korkeammat luokat eri korkuisten rakennusten liittymäkohdissa ja korkeamman palokuorman tiloissa.



8.5.2023

5 Palon rajoittaminen palo-osastoon

Taulukko 3 - Palo-osastoinnin peruseriaatteen

Palo-osaston pinta-ala	kerrokset 1–5: noin 9 600 m ² (miinus liiketilat) Autosuoja: n. 8 400 m ²
Kerrossastointi	Yli 28 m korkeudella enintään kaksi kerrosta samaa palo-osastoa, kuitenkin niin, että maksimi palo-osaston koko ei ylitä 2 400 m ² . Savun leviämistä rajoitettava kerrosten välillä. Huomioitava osastointi korkeamman ja matalamman rakennusosan välillä.

Julkisivussa kerrossastoivien välipohjien kohdalla tulipalon leviämistä kerroksesta toiseen rajoitetaan automaattisella sammutuslaitteistolla asetus 8488/2017 perustelumuistion 21§ ratkaisuvaihtoehtojen mukaisesti. Toisin sanottuna kerrosten välillä ei sammutuslaitteiston perusteella ole 1 000 mm palamattomuusvaatimusta.

6 Lähelle rakentaminen

Rakennusmassa sijoittuu olemassa olevien kiinteistöjen väliin ja rakentuu osittain kiinni näihin. Palomuurin rakentamisen sijaan kaavassa tulisi mahdollistaa palomuurin korvaaminen vastaavan turvallisuustason omaavalla osastointiratkaisulla ja kiinteistöjen välisillä rasitesopimuksilla sekä tarkastelemalla paloturvallisuutta kokonaisuutena. Erityisesti tämä on olennaista autosuojan osalta, missä tavoitteena on toiminnallisen kokonaisuuden muodostaminen naapurikiinteistön kanssa.



8.5.2023

7 Palon kehittymisen rajoittaminen

Rakennuksen sisäpuoliset pinnat työpaikatiloissa ja ravintoloissa seinien ja kattojen osalta tulee olla vähintään D-s2, d2 materiaaleja. Myymälöissä - seinissä ja katoissa tulee käyttää C-s2, d1 -luokan materiaaleja, ja latioissa DFL-s1 -luokan materiaaleja.

Ravintoloiden ja työpaikatilojen sisätiloissa voidaan käyttää yhtenäisiä puupintoja. Puu-rimarakenteiden käyttö ei suoraan ole mahdollista, vaan tuotteiden pintaluokkavaatimus tulee osoittaa tuotekohtaisesti.

Rakennuksen kantavassa ulkoseinässä käytettävien materiaalien tulee pääsääntöisesti täyttää luokan A2-s1, d0 vaatimukset, eristeitä lukuun ottamatta. Kuitenkin kantamattoman ulkoseinän rungon voi toteuttaa D-s2, d2 -luokan tarvikkeista. Mikäli kantamattoman ulkoseinän tapauksessa julkisivussa halutaan käyttää puuta, tulee huolehtia sen pintaluokan täyttymisestä luokkavaatimuksen ollessa B-s1, d0.

8 Poistuminen palon sattuessa

Rakennuksen kaikilta poistumisalueilta tulee järjestää vähintään kaksi toisistaan riippumatonta uloskäytävää. Rakennuksen korkeuden perusteella uloskäytävät toteutetaan palolta suojattuina.

Uloskäytävien leveys on pääsääntöisesti vähintään 1 200 mm. Poistumisalueelta, joiden henkilömäärä on enintään 60, toinen uloskäytävä voi olla 900 mm levyinen.

9 Sammutus- ja pelastustehtävien järjestely

Pelastusajoneuvolla tulee päästä rakennusten läheisyyteen, etäisyys pelastusajoneuvosta sammutusreiteille tai paloilmoitinkeskukselle johtavalle reitille saa olla enintään 10 metriä. Rakennuksen sisäpihan puolelle tulee järjestää vähintään sammutusauton mitoitukselle soveltuva ajoreitti. Varsinaisia pelastustien nostopaikkoja ei ole tarpeen järjestää.

Kellarikerrokseen tulee järjestää sammutusreitit, jotka eivät yhdisty kerroksia palveleviin uloskäytäviin. Sammutusreittien minimileveys on



8.5.2023

900 mm. Mahdollisiin yläpohjan onteloihin tulee järjestää reitit sisäkautta, samoin kuin vesikatoille pääsyä varten.

Rakennukseen suunnitellaan pikapalopostiverkosto.

Rakennus tulee varustaa pelastuslaitoksen käyttöä varten kiinteällä sammutusvesiputkistolla (kuivanousu) rakennuksen maanpäällisten osien osalta. Kuivanousujärjestelmä suositellaan toteutettavaksi myös kellaritiloihin.

Rakennuksen korkeuden perusteella (yli 38 metriä) rakennus varustetaan palomieshissillä. Palomieshissin korin sisämittojen tulee täyttää parikuljetuksen vaatima mitoitus 1 100 mm x 2 100 mm. Palomieshissin eteen muodostetaan jokaiseen sen palvelemaan tasoon turvallinen alue, toisin sanottuna palo-osastoitu palokuormaton aulatila. Aulatila voi olla yhteinen porrashuoneiden kanssa.

