

JAN-MAGNUS JANSSONIN AUKIO 5 JA 6

23. TOUKOLA, ARABIANRANTA

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päiväty
Diaarinumero HEL 2020-013166
Hankenumero 0944_23
Asemakaavakartta nro 12870

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
23. kaupunginosan (Toukola, Arabianranta)
korttelin 23100 tontteja 27, 30 ja 31.

Kaavan nimi:
Jan-Magnus Janssonin aukio 5 ja 6

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 16.6.2022

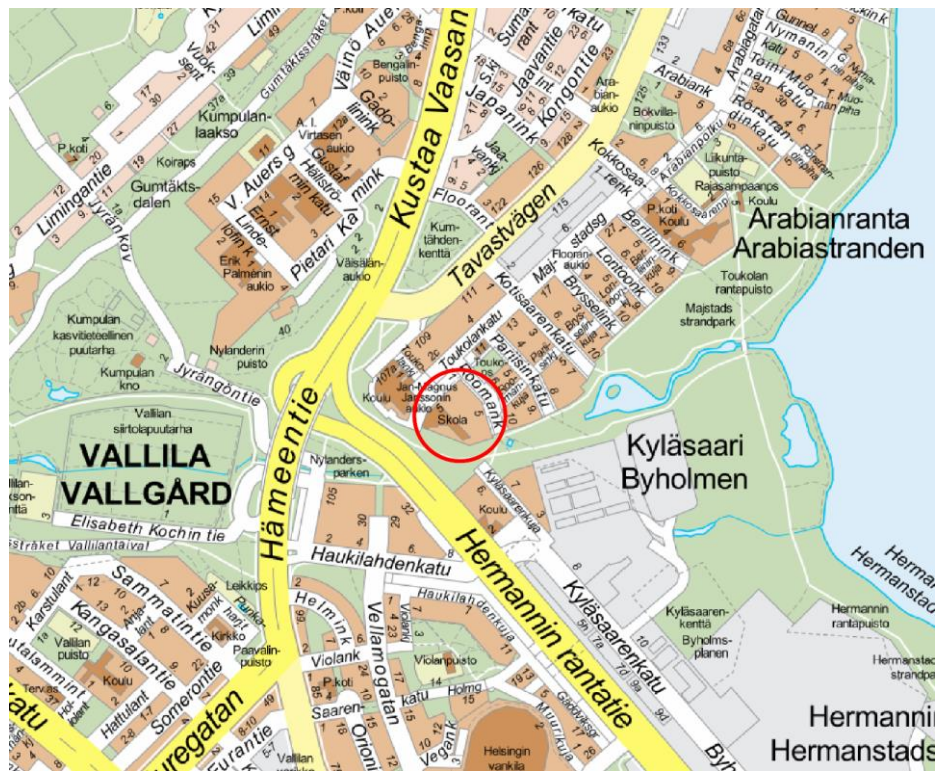
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 6.9.–5.10.2023

Kaupunkiympäristölautakunta:

Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto

Voimaantulo:

Alueen sijainti:



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Petri Saarikoski, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Katja Raevuori, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Riikka Österlund, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Inka Lappalainen, maisema-arkkitehti; Stefan Eklöf, maisema-arkkitehti

Nimistönsuunnittelu: Johanna Lehtonen, nimistönsuunnittelija

Teknistaloudelliset asiat: Kaarina Laakso, tiimipäällikkö; Tiina Lepistö, projektipäällikkö; Olli Kontkanen, projektipäällikkö, (ympäristöhäiriöt); Emmaleena Krankkala, projektipäällikkö (kunnallistekniikka); Karri Kyllästinen, erityisasiantuntija (talousvaikutukset)

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Peter Haaparinne, tiimipäällikkö; Tom Qvisen projektipäällikkö; Mirva Koskinen, tiimipäällikkö (Geotekniikka)

Rakennusvalvontapalvelut: Hannu Litovuo arkkitehti

Kaupunginkanslia, talous- ja suunnitteluosasto: Timo Meuronen suunnitteluinsinööri

Helsingin pelastuslaitos: Henri Nummelin

Muut viranomaistahot

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto: Jukka Saarijärvi

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL): Miska Peura

Hakijataho

Fastighets Ab Prakticum / Georg Henrik Wrede

Bostads Ab Majstrandsgården i Helsingfors / Klas Nyström

Hankesuunnittelu

Marcus Ahlman, arkkitehti SAFA, Ahlman Arkkitechdit Arkitekter

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	8
Palvelut	9
Esteettömyys	9
Maisema ja luonnonympäristö	10
Virkistys- ja viherverkosto	10
Ekologinen kestävyys	11
Yhdyskuntatekninen huolto	11
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	12
Ympäristöhäiriöt	14
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	15
Nimistö	15
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	15
Toteutus	18
Suunnittelun lähtökohdat	18
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	20

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva / Ahlman Arkkitehdit Arkitekter
 - Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
 - Ote maanalaisesta yleiskaavasta
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
 - Maanomistuskartta
 - Johtokartta / Ahlman Arkkitehdit Arkitekter
 - Autopaikkaselvitys / Ahlman Arkkitehdit Arkitekter
 - Practicum kerrosalatarkastelu / Ahlman Arkkitehdit Arkitekter
 - Pihasuunnitelma / Maisema-arkkitehdit Ruokonen Oy
 - Melukartat
- 4 Viitesuunnitelma / Ahlman Arkkitehdit Arkitekter

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Alustava perustamistapa – ja pohjarakentamissuunnitelma/ Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy 9.2.2022, Rev. 5.5.2023.
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee korttelia 23100, joka sijaitsee Toukolan / Arabianrannan kaupunginosassa Jan-Magnus Janssonin aukion vieressä. Kaavaratkaisu mahdollistaa uuden erillisen 6 – kerrosta korkean opiskelija-asuntoja sisältävän asuinkerrostalon rakentamisen. Kaavaratkaisu on tehty, koska tavoitteena on kaupungin tiivistäminen ja opiskelija-asuntojen lisääminen viereisen Praktikumin ammattioppilaitoksen tarpeisiin.

Tavoitteena on, että rakennukselle varattava rakennuspaikka muodostetaan korttelin sisällä uusin tonttijärjestelyin.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty ratkaisemaan se, että rakennus toteuttaa yleiskaavan tavoitteita ja täydentää sopusuhteisesti nykyistä rakennettua ympäristöä.

Uutta asuntokerrosalaa on noin 5440 k-m². Kaava mahdollistaa esimerkiksi 150 asuinhuoneistoa. Asukasmäärän lisäys on arviolta 150–180.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että toteutetaan yleiskaavan rakentamisen tiivistämisen tavoitteita ja parannetaan opiskelija-asuntotarjontaa oppilaitoksen yhteydessä.

Helsingin kaupunki omistaa korttelin kaksi itäisempää tonttia no 27 ja 31. Läntisimmän tontin no 30 omistaa Fastighets Ab Prakticum. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 15.8.–2.9.2022.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa korttelia täydentävä ja tiivistävä opiskelija-asuntojen lisärakentaminen uudelle muodostettavalle tontille. Rakennuksen maantasokerrokseen on tarkoitus toteuttaa varasto- ja aputiloja sekä väestönsuoja ja mahdollistaa kerhotilan tai vaihtoehtoisesti pesulan sijoittuminen. Katto-kerrokseen mahdollistetaan saunaosaston ja pesulan ja teknisten tilojen toteuttaminen.

Täydennysrakennushankkeen tavoitteena on tukea yleiskaavan tavoitetta tiivistää ja kehittää aluetta kantakaupungin keskustana, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen alueena. Yleiskaavamääräyksen mukaan rakennusten maantasokerrokset on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi ja ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä. Strategialla pyritään myös mm. oppimisympäristöjen kehittämiseen ja oppimisen tasavertaisuuteen, jota tämä opiskelija-asunto-hanke välillisesti tukee. Strategian tavoitteena on, että helsinkiläisten hyvinvointi ja terveys paranevat, joten terveydenhoitoon liittyvien opiskelijoiden asuinolosuhteiden parantaminen tukee tätäkin tavoitetta. Rakennuspaikka sijoittuu viihtyisien virkistysalueiden läheisyyteen ja kehittyvä raitiotieverkosto tarjoaa julkisen liikenteen käytön mahdollistamisen, mitkä osaltaan toteuttavat kestävästä liikkumisesta tavoitteita.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 14 331 m², jonka yhteenlaskettu rakennusoikeus on nykyään 21 590 k-m². Tästä 10 930 k-m² on oppilaitoksen osuutta ja loput 10 660 on asumista.

Kaavaratkaisun myötä suunnittelualueen opiskelija-asumiseen ja porrashuonetiloihin tarkoitettu asuinkerrostalojen rakennusoikeudellinen kerrosala kasvaa 5550 k-m²:llä, mikä laaditun viitesuunnitelman mukaan mahdollistaa 150 asuinhuoneistoa ja arviolta 150-180 uutta asukasta.

Alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus 27 140 k-m² jakaantuu seuraavasti:

Asuminen (AK-1): 16 210 k-m², josta enintään 960 k-m² voidaan osoittaa palvelu- ja opetustiloiksi.

Toimitilat (KTY-1): 10 930 k-m², johon sisältyy toimistot, häiriötön teollisuus, opetus, julkiset palvelut sekä liike- näyttely- ja kokoustilat.

Suunnittelualueen aluetehokkuus $e_a = 1,89$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Suunnittelualueella on Fastighets Ab Practicum omistamalla tontilla no 30 sijaitseva terveydenhuollon oppilaitosrakennus. Tontit 27 ja 31 ovat Helsingin kaupungin omistuksessa ja niillä sijaitsee kuusikerroksisia oppilasasuntolarakennuksia. Tontin 31 toimija on Bostads Ab Majstrandsgården. Uudisrakennuksen suunnittelualueella on nurmipeitteistä piha-alueita toimintoihin, vähäisesti puustoa ja muuta kasvillisuutta sekä pysäköintialue. Alue

een läpi on toteutettu asemakaavan mukainen kävelyyn ja polkupyöräilyyn tarkoitettu kulkuyhteys. Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolella Jan-Magnus Janssonin aukioon, itäpuolella Roomankatuun, etelässä Toukolan rantapuistoon ja lännessä viereiseen toimitiloja sisältävään tonttiin numero 23100/29.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)

Korttelialue on tarkoitettu opiskelijoiden asunnoille. Asemakaavan muutoksella muodostuu kaksi tonttia 23100/88 ja 90, joilla on jo toteutunutta opiskelija-asuntorakentamista sekä uusi tontti no 89 mikä mahdollistaa asuinkerrostalon uudisrakennuksen.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY-1)

Toimitilarakennusten korttelialueen tontilla 23100/87 mahdollistetaan nykyisen Prakticum oppilaitoksen toiminnan jatkuminen ja rakennuksen laajennusmahdollisuus IV-kerroksiseksi voimassa olevan kaavan lähtökohdista.

Liikenne

Lähtökohdat

Jalankulku

Suunnittelualue sijoittuu Arabianrannan eteläosaan Toukolan rantapuiston läheisyyteen. Kävelyetäisyydellä on lukuisia palveluita ja korttelista on hyvät kävely-yhteydet myös viheralueille. Kortteli yhdistyy kävelyreitistöön, joka kulkee Arabianrannan kortteleiden läpi.

Pyöräliikenne

Suunnittelualue sijoittuu hyvien pyöräilyreittien varrelle. Toukolan rantapuistossa on yleiskaavassa varaus baanaverkoston kehittämiseksi.

Julkinen liikenne

Suunnittelualueen lähiympäristössä on hyvä joukkoliikenteen tarjonta. Hämeentien raitiotie- ja bussipysäkeille on kävelymatkaa 200-300 m. Kustaa Vaasan tien pysäkeille noin 300-400 m. Pysäkeiltä kulkee linjoja laajasti ympäri Helsinkiä ja lähiseutua. Hermannin rantatiellä on rakenteilla uusi Pasilan ja Kalasataman välinen raitiotielinja, jonka lähimmälle pysäkille on noin 200-300 m kävelymatka.

Autoliikenne

Ajoyhteys kortteliin on Toukolankadun ja Jan-Magnus Janssonin aukion kautta. Korttelissa sisäpihalla sijaitsee 23 autopaikkaa,

jotka palvelevat nykyisen opiskelija-asuntolan lyhytaikaista pysäköintiä. Pitkäaikaiset autopaikat sijaitsevat LPA-tontilla 23107. Prakticum-koulurakennuksen autopaikat sijoittuvat tontille 23100/29.

Kaavaratkaisu

Jalankulku

Jalankulku korttelin läpi mahdollistetaan nykyiseen tapaan kaavaan merkityillä pyöräilyyn, jalankulkuun ja huoltoajoon varatuilla alueilla Roomanpolku ja Madridinkuja.

Pyöräliikenne

Pyöräily korttelin läpi mahdollistetaan kaavaan merkityillä pyöräilyyn, jalankulkuun ja huoltoajoon varatuilla alueilla Roomanpolku ja Madridinkuja.

Julkinen liikenne

Kaavaratkaisu tukeutuu toteutuneeseen ja suunniteltuun joukkoliikenteeseen mutta ei edellytä niihin muutoksia tai järjestelyitä.

Autoliikenne

Alueella mahdollistetaan ajoyhteydet tonteille. Huoltoliikenne sallitaan myös Roomankadun kautta pihan läpi, sillä korttelin nykyiset järjestelyt on jo käytännössä toteutettu näin. Nykyiset sisäpihan lyhytaikaiset autopaikat jäävät uuden rakennukset alle ja poistuvat siten käytöstä. Opiskelija-asuminen ei edellytä uusia autopaikkoja.

Palvelut

Lähtökohdat

Lähipalveluissa tukeudutaan Arabianrannan palveluihin. Arabian kauppakeskus sijaitsee noin 200 m etäisyydellä suunnittelualueesta.

Kaavaratkaisu

Uudisrakennus ei sisällä julkisia palveluita. Yhteiset tilat on tarkoitettu lähinnä asukkaiden omaan käyttöön.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Suunnittelualuetta ympäröi arabianrannan korttelialueet ja katuverkko sekä etelässä Toukolan avoimempi rantapuistoalue. Suunnittelualueella on tällä hetkellä pensasalueita, nurmialueita ja noin kymmenen puuta. Alue on korttelin asukkaiden käytössä oleskelunurmikkona. Alueella on myös parkkipaikka, kääntöalue sekä kävely- ja pyörätie Roomankujan jatkeena ja Toukolankujan jatkeena kävelytietä, joka jakautuu kahteen osaan. Pintamateriaali koostuu asfaltista ja kivituhkasta. Alueen luonne on ilmava ja avoin. Alue on osittain julkinen ja puolijulkinen alue ja on osa Arabiarannan sisäpihaverkostoa.

Tontin pohjoispuolella on n. 70 metrin päässä Kumpulanpuro, joka kulkee tällä osuudella maan alla. Vanhan kaupungin meren lahti sijoittuu noin 600 m etäisyydelle suunnittelualueesta. Kaakkoissuunnassa sijaitsee n. 70 metrin suunnittelualesta Suomen tärkeät lintualueet (Finnish Important Bird Areas, FINIBA) nimellä Laajalahti-Huopalahti-Vanhankaupunginlahti alue.

Kaavaratkaisu

Uudisrakennus sijoittuu toteutuneiden Arabianrannan korttelien lomaan Toukolankujan suuntaisena rakennusmassana. Rakennus tulee näkymään Jan-Magnus Janssonin aukion suunnasta, Roomankujan päätteenä sekä Toukolan rantapuistosta. Uusi rakennus varjostaa sisäpihaa ja tekee siitä tiiviimmän. Alue saa uuden luonteen, joka on entistä suljetumpi ja yksityisempi. Yleisvaikutelma muuttuu ja siitä tulee urbaanimpaa.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Kaava-alue rajautuu etelässä Arabianrannan Toukolan rantapuistoon, mikä on osa alueellista metsä- ja puustoista verkostoa. Tälle Vanhankaupungin selän ranta-alueeseen liittyvälle alueelle sijoittuu keskeinen kävelyn ja pyöräilyn pohjoissuuntainen reitti sekä yhteydet länteen kohti Vallilanlaaksoa.

Korttelin pihalla on grillipaikka sekä pieni leikkipaikka. Nurmi- maista aluetta käytetään toiminta ja oleskelunurmikkona. Alueen piha on käytössä korttelin asukkaiden lähivirkistysalueena.

Alue on osa Arabiarannan sisäpihaverkostoa, joka koostuu useista kujista, jotka yhdistävät eri asuinkortteleita toisiinsa ja mahdollistavat kevyen liikenteen liikkumisen niiden välillä.

Kaavaratkaisu

Kaavassa on varauduttu korttelien läpi kulkeviin kävely- ja pyöräily-yhteyksiin, etelään Toukolan rantapuiston suuntaan, luoteeseen Jan-Magnus aukion suuntaan ja katuverkostoon sekä koilliseen kohti Roomankujaa ja alueen korttelialueiden läpi kulkevaa kujien reittiverkostoa. Alueen vihreä luonne muuttuu ja kaupungistuu. Viereisen puiston raja selkeytyy, samoin kuin raja viereiseen kajaan. Asuinkorttelipihan luonne vaihtuu intiimimpään ja saa uusia virkistys olosuhteita.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alueen sijainti kantakaupungissa hyvien joukkoliikenne ja pyöräily-yhteyksien äärellä, oppilaitoksen vieressä lähellä palveluita on liikkumisen näkökulmasta kestävä. Ratkaisu ei lisää henkilöautoilusta johtuvia päästöjä, sillä opiskelija-asuminen ei edellytä autopaikkojen toteuttamista. Uudisrakennus on esitetty alueelle, jolla sijaitsee rakennettu betoninen pintalaatta. Muutokset ekologiasassa esimerkiksi kasvillisuuden monipuolisuuden kehittämisessä perustuvat laatan päälle tehtäviin ”rajoitettuihin” ratkaisuihin.

Kaavaratkaisu

Kaavan valmistelun yhteydessä on esitetty pihasuunnitelma, jossa esitetään kasvillisuuden muutokset ja kehittäminen. Kaavamääräyksellä ohjataan piha-alueet puin ja pensain istutettaviksi alueiksi. Kaavassa määrätään noudattamaan rakennusten hiilijalanjäljen rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Asemakaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä.

HSY on todennut OAS-vaiheen kannanotossaan, että aluetta palvelevat vesihuoltolinjat on rakennettu valmiiksi ja nykyiset kiinteistöt on liitetty Roomankadun ja Jan-Magnus Janssonin aukion vesihuollon verkostoyhteyksiin. Mikäli tonttijaon seurauksena uusi tontti ei rajaudu katualueeseen, tulee tontti liittää olemassa oleviin yleisiin vesihuoltoverkostoihin yksityisin liittymisjohdoin.

Kaava-alueen eteläosassa sijaitsee olemassa oleviin rakennuksiin sekä asemakaava-alueen ulkopuolelle kulkevia tietoliikennekaapeleita, jotka saattavat jäädä asemakaavassa osoitetun rakentamisen alle.

Asemakaava-alueen maasto viettää karttatarkastelun perusteella pääpiirteissään pohjoisesta etelään, mikä on myös hulevesien päävalumasuunta maan päällä. Asemakaava-alue on hulevesiviemäriverkoston piirissä.

Asemakaava-alueen keskellä kulkee Jan-Magnus Janssonin aukiolta kaava-alueen eteläreunaan maanpäällinen tulvareitti. Tulvareitille päätty tulvatilanteessa hulevesiä myös pohjoisesta asemakaava-alueen ulkopuolelta. Tulvareitiltä hulevedet päättyvät Toukolan Rantapuistoon. Nykyinen tulvareitti jää osin asemakaavassa osoitetun rakentamisen alle.

Kaavaratkaisu

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uuden yhdyskuntateknisen verkoston rakentamista alueelle. Uuden tontin 23100/89 vesihuoltoliitokset toteutetaan yksityisin liittymisjohdoin olemassa oleviin yleisiin vesihuoltoverkostoihin. Tontin 23100/89 vesijohtoliitos joudutaan todennäköisesti toteuttamaan viereisen tontin kautta. Tonttijohdojen sijoittaminen toisen tontin alueelle on mahdollistettu kaavamääräyksellä.

Tontin 23100/89 rakentamisessa tulee huomioida alueella sijaitsevat tietoliikennekaapelit. Tietoliikennekaapeleiden mahdollisesta siirrosta tai purkamisesta tulee olla yhteyksissä johdonomistajaan.

Tulvavesiä varten asemakaavassa on osoitettu Madridinkujalle uusi tulvareitti, sillä vanha tulvareitti jää osin kaavassa osoitetun rakentamisen alle. Uuden tulvareitin alkupiste Jan-Magnus Janssonin aukiolla ja päävirtausuunta pysyvät edelleen samoina. Tulvavedet päättyvät jatkossakin asemakaava-alueen eteläpuolelle Toukolan Rantapuistoon. Alueen maasto on muotoiltava siten, että hulevedet pääsevät tulvatilanteessa niille varatulle tulvareitille. Tulvareitille ei saa tehdä veden virtausta estävää rakenteellista estettä.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Alue on luonnontilassa ollut matalaa vesialuetta tai hyvin alavaa ranta-aluetta. Alueen pohjamaa on ollut pehmeää liejua ja savea, ja saven alapinta noin tasolla -10. Saven alapuolella ovat luonnon kitkamaakerrokset ennen kallionpintaa. Alueella on kulkenut pohjoiseteläsuunnassa ilmakuvahistorian perusteella ennen vuotta 1932 rakennettu ratapenger. Aluetta on täytetty myöhemmin lisää 1950–1960-luvuilla. Alue on ollut teollisuus- ja varastokäytössä, ja siellä on ollut myös rakennuksia, jotka on purettu.

Alue esirakennettiin 2000-luvulla siten, että nykyiset katu- ja piha-alueet on vahvistettu paalulaatalla. Paaluina on käytetty pystysuoria lyötäviä TB-paaluja. Paalulaatan tiedot ovat saatavissa Kaupunkiympäristötoimialan arkistosta.

Pohjamaa paalulaatan alapuolella koostuu nykytilassa useiden metrien paksuisesta, vaihtelevasta täyttökerroksesta sekä täytön alla kokoon puristuneista lieju- ja savikerroksista ennen kitkamaakerroksia ja kallionpintaa. Todennäköisesti myös paalulaatan alle on syntynyt tyhjätaloja.

Orsiveden pinta on alueella arviolta noin tasolla 0...+1.

Alueen maanpinta on nykytilassa ylimmillään noin tasolla +2,7 ja pääosin alempana. Turvallisen rakentamiskorkeuden alarajana pidetään tasoa +2,8.

Maanalaisessa yleiskaavassa on merkintä asemakaava-alueen länsipuolelle sijoittuvasta yhdyskuntateknisen huollon tunnelia palvelevasta tilavarauksesta.

Maaperän pilaantuneisuus

Maaperä koostuu vanhoista meritäytöistä, joita on tehty arviolta 1930-luvulta alkaen. Suunnittelualueella on lisäksi pitkä teollinen käyttöhistoria.

Alueella on toteutettu useita maaperän pilaantuneisuustutkimuksia ja maaperää on kunnostettu vuonna 2003. Maaperä on kunnostettu tavoitetasoon asti ja alueelle on jäänyt vertailuarvot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Kaavaratkaisu

Maaperän rakennettavuus ja pohjarakentaminen

Nykyistä paalulaattaa ei voida hyödyntää uudisrakennusten perustamiseen, vaan uudisrakennukset perustetaan omilla asennettavilla paaluillaan kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Paalutyypinä tulee todennäköisesti kyseeseen lyöntipaalu. Lyöntipaalu käytettäessä varaudutaan läpäisemään täyttö erillisellä esireiällä.

Rakennusten perustamista varten nykyistä paalulaattaa täytyy purkaa tai tehdä läpäisyt paalulaataan tarvittavassa laajuudessa. Paalulaatan purkamisen osalta on oltava yhteydessä KYMP/RYA/Yleiset alueet/Omaisuuksien hallinta -yksikön rakennusasiiantuntijoihin. Kaivantoja ei tule tehdä paalulaatan alapinnan alapuolelle, ja mahdollisista kaivutöistä tulee olla yhteydessä KYMP/MAKA/Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit/Maa- ja kaliooperä -yksikön pohjarakentamisen asiiantuntijoihin.

Rakennuksen ja nykyisen paalulaatan välille rakennetaan sulkulaatat.

Alue sijaitsee kokonaisuudessaan merivesitulviin liittyvän turvallisen rakentamiskorkeuden +2,8 alapuolella. Suunnittelussa ja rakentamisessa tulee rakenneratkaisuin erityisesti ottaa huomioon tulvatilanteisiin varautuminen.

Maanalaisen yleiskaavan mukaisen teknisen huollon tunnelin tilavarauksen läheisyydessä ei saa suorittaa porausta, kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu haittaa tunnelin toteuttamisedellytyksille. Tilavarauksella on vaikutusta myös maalämpöjärjestelmän toteuttamismahdollisuuksiin alueella ja maalämpökaivojen suunnittelussa tulee huomioida tilavarausta koskeva suojaetäisyys.

Maaperän pilaantuneisuus

Aluetta on kunnostettu vuonna 2003 ja maaperään on jäänyt silloiset SAMASE-ohjeavot ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Mikäli tuleva rakentaminen edellyttää maaperän kaivua, tulee haitta-ainepitoisuudet selvittää ja huomioida rakentamisessa. Asemakavassa on annettu haitta-aineiden pitoisuuksien selvittämistä koskeva määräys.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Hermannin rantatien ajoneuvoliikenne aiheuttaa kaava-alueelle melua. Nykytilanteessa VNp 993/1992 mukaiset melutaso-ohjeavot alittuvat kaava-alueen asuinrakennusten leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla piha-alueilla.

Ajoneuvoliikenteestä aiheutuu myös ilman epäpuhtauksia. HSY:n ilmanlaadun asiantuntija-aineiston ja ilmanlaadun vuosikartan perusteella alueelle ei nykyisin kohdistu raja- tai ohjeavotasoihin verraten merkittäviä ilman epäpuhtauksien pitoisuuksia.

Kaavaratkaisu

Liikennemelua on tarkasteltu CadnaA-melulaskentaohjelmalla laaditun melumallin avulla. Mallilaskennan tulokset ovat esitettyinä kaavaselostuksen liitteenä olevassa melukartassa. Melulaskennan mukaan leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla alueilla alitetaan VNp 993/1992 mukaiset melutaso-ohjeavot ulkona. Kavassa on annettu tavanomainen määräys leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden sekä oleskeluparvekkeiden sijoittamisesta ja tarvittaessa suojaamisesta melulta.

Asuinrakennusten julkisivuille kohdistuva keskiäänitaso on suurimmillaan päivällä noin 60 dB ja yöllä noin 53 dB. Oppilaitoksen

julkisivuille kohdistuva päivämelutaso on suurimmillaan 64 dB. Näin ollen kaavassa ei ole tarvetta antaa liikennemelusta johtuvia äänitasoerovaatimuksia, koska VNp 993/1992 mukaiset sisämelutason ohjearvot alittuvat tavanomaisilla ulkovaipan rakenteilla.

Ilman epäpuhtauspitoisuuksien ei arvioida kasvavan merkittävästi nykyisestä. Ilmanlaadun raja- ja ohjearvot eivät todennäköisesti ylitä kaava-alueella liikenteen vaikutuksesta.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Kaavalla voidaan toteuttaa asuinkerrostalo, jota käytetään opiskelija-asumiseen. Kaava-alue on asemakaavoitettua ja rakennettua ja liittyy toteutettuun kunnallistekniikkaan.

Kaavaratkaisu

Kaavassa varaudutaan pelastuslaitoksen tarvitsemiin nostopaikoihin huoltoajolle sallituilla pp/h alueilla selostuksen liitteenä olevan viitesuunnitelman teemakartan mukaisesti.

Nimistö

Nimistötoimikunta päätti kokouksessaan 13.10.2021 esittää, että korttelin läpi Jan-Magnus Janssonin aukiolta itään kulkevan yhteyden (pp/h) nimi on Roomanpolku – Romstigen ja kokouksessaan 11.5.2023, että etelään kulkevan yhteyden (pp/h) nimi on Madridinkuja- Madridgränden.

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavan laadinnan yhteydessä on tehty selvitys: Alustava perustamistapa – ja pohjarakentamissuunnitelma/ Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy 9.2.2022, Rev. 5.5.2023.

Lisäksi on laadittu selvitykset vesihuollon ja kaukolämmön johtoreiteistä ja liittymispaikoista yleisiin verkostoihin; autopaikkojen riittävydestä sekä Practicumintontille osoitetun kerrosalan mahduttamisesta uudelle nykyistä pienemmälle rakennusosalalle.

Kaavaratkaisu perustuu laadittuun viitesuunnitelmaan (liite 4): Ahlman Arkkitehdit Arkitekter

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Uusi kaavoitettava kerrosala sijoittuu sekä yksityiselle että kaupungin omistamalle maalle. Kaupunki myy uudisrakennuksen alueelta maaosuuden, hinta neuvotellaan myöhemmin. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen tiivistää yhdyskuntarakennetta ja rakennettua ympäristöä. Uudisrakennus sopii mittakaavaltaan ja suuntaukseltaan lähiympäristöönsä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Luontovaikutukset ovat vähäisiä. Uudisrakennus toteutetaan olemassa olevan betonisen pohjalaatan alueelle. Laatan päällä on nykyinen kasvukerros, josta rakentamisen myötä poistuu lähinnä nurmea ja vähäisesti puu- ja pensaskasvillisuutta. Piha-alueet on kaavassa osoitettu puin ja pensain istutettaviksi alueen osiksi, joten ajan myötä kasvillisuus peittää ja vihertää uudisrakennuksen lähiympäristöä. Kaavaselostuksen liitteenä on viitesuunnitelmaan liittyvä pihasuunnitelma.

Toukolan rantapuiston suuntaan muodostuu uusi päätyjulkisivu viereisten rakennusten ja linjaan osana Arabianrannan eteläistä julkisivukokonaisuutta. Uudisrakennus sijoittuu sopusuhtaisesti ympäristöönsä ja kaupunkikuvalliset vaikutukset eivät ulotu kovin laajalle, joten maisemavaikutukset ovat paikallisia ja vähäisiä.

Kaavan toteuttaminen aiheuttaa rakentamiseen liittyviä kaivu- ja paalutustarpeita. Esirakentamisen mahdollisesti haitallisia luontovaikutuksia linnustoon pyritään vähentämään kaavan tausta-aineistona olevan rakennettavuusselvityksen ohjeella, jossa ”Paalutustöitä ei saa tehdä alueella lintujen pesimäaikana.”

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Liikenteen järjestämiseen vaikutukset ovat vähäisiä. Kortteli ja uudisrakentaminen tukeutuvat vahvasti kestäviin kulkumuotoihin, kuten olemassa oleviin ja kehittyviin raitioteiden ja linja-autojen joukkoliikenneyhteyksiin. Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Uudisrakennuksen korkeus myötäilee lähiympäristön rakennusten korkeuksia, ja sen suuntaus seuraa Toukolankujan ja viereisen Praktikumin rakennuksen koordinaatistoa. Rakennuksen itäpuolelle jää piha-alueita. Piha pienenee jonkin verran nykyisestä ja korttelin rakentaminen tiivistyy. Jan-Magnus Janssonin aukion

suuntaan näyttäytyy uudisrakennuksen pohjoispääty, jossa maantasossa mahdollistetaan toiminnallista elävyyttä tukeva yhteistila, kerho- tai pesula.

Alueella ei ole suojeltuja rakennuksia tai muita arvokohteita, joten haitallisia vaikutuksia kulttuuriperintöön ei ole. Uudisrakennus jatkaa lähiympäristön rakentamisen tapaa ja tiivistää kaupunkirakennetta ja sillä tavalla luo uutta kaupunkiympäristöä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Täydennysrakentaminen sijoittuu toteutuneeseen rakennettuun ympäristöön, lähelle toteutunutta infraa hyvien joukkoliikennetyksien tuntumaan, joten haitalliset vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään tai sopeutumiseen ovat vähäisiä. Kaavassa määrätään asuinrakennuksissa noudattamaan rakennusten hiilijalanjäljen rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa, jolla pyritään hillitsemään ilmaston muutoksen haitallisia vaikutuksia.

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

Maaperän haitta-ainepitoisuuksien selvittämistä ja huomioimista koskevalla kaavamääräyksellä varmistetaan, että haitta-aineista ei aiheudu haittaa tai vaaraa ihmisten terveydelle.

Melutason ohjearvoja koskevalla kaavamääräyksellä pyritään varmistamaan riittävän häiriötön turvallinen ja terveellinen piha leikkiin- ja oleskeluun. Tulvareittimääräyksellä ja lattiatasen vähimmäiskorkovaatimuksella pyritään varmistamaan rakennuspaikan ja rakennusten tilojen kuivuus, jolla pyritään turvalliseen ja terveelliseen elinympäristöön.

Opiskelija-asumisen lisääminen rikastaa ja täydentää nykyistä sosiaalista rakennetta mahdollistaen piha-alueilla yhteistä toimintaa ja vahvistaa opiskelijaelämän kulttuuria.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Parantuva opiskelija-asuntotilanne välittömästi oppilaitoksen läheisyydessä tukee alan koulutusta ja välillisesti myöhemmin mahdollistaa myönteisiä vaikutuksia elinkeinoihin, työvoiman saatavuuteen, työllisyyteen ja talouteen.

Muut merkittävät vaikutukset

Kaavassa määrätään esirakentamisen keinoista ja menettelyistä kohdassa "Rakennettavuus", joilla pyritään takaamaan turvallinen ja asiantuntijuuksiin perustuva toteuttaminen.

Toteutus

Kaava-alueen kuulumisen toteuttamisprojektiin

Kaava-alueen toteuttaminen ei kuulu erityiseen toteuttamisprojektiin mutta toteuttaa Helsingin yleiskaavan toteuttamista.

Vaiheittain toteuttaminen ja kynnystoimet

Kaava-alueen toteuttaminen ei edellytä laajaa vaiheistusta tai muun rakennuskannan purkamista vaan voidaan toteuttaa omana hankkeenaan. Rakennuksen toteuttaminen edellyttää nykyisen paalulaatan aukottamista uusia paaluja varten.

Toteuttamispolut, vaihtoehdot

Kaavassa ei ole erityisiä vaihtoehtoisia toteuttamispolkuja tai vaihtoehtoja. Kaava mahdollistaa alimpaan kerrokseen vaihtoehtoisina ratkaisuna kerhotilan tai pesulan sijoittamisen.

Rakentamiskelpoiseksi saattaminen

Toteuttamiseen liittyviä rakentamistoimenpiteitä on arvioitu kaavan tausta-aineistona olevassa selvityksessä: ”Alustava perustamistapa- ja pohjarakennussuunnitelma. Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy / 2023. Kaavassa on määrätty yhteydenpidosta KYMP/Maa- ja kallioperäyksikköön maankaivuasioissa sekä hyväksyntää KYMP/RYA/Yleiset alueet/ Omaisuudenhallintayksikössä nykyisen paalulaatan purkamisessa.

Rakentamisaikataulu

Rakentamisen ajankohtaan ja aikatauluihin vaikuttaa se, että: ”Paalutustöitä ei saa tehdä alueella lintujen pesimäaikana.” Alustava perustamistapa- ja pohjarakennussuunnitelma. Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy / 2023.

Viitesuunnitelma

Alueelle on laadittu toteuttamista ohjaava viitesuunnitelma ja pihasuunnitelma, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä suurilla kaupunkiseuduilla
- sijoitetaan merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa
- sijoitetaan uusi rakentaminen tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai varmistetaan tulvariskien hallinta muutoin

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on Kantakaupunki C2- aluetta, jonka määräys kuuluu: ”Keskusta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava kantakaupungille ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen sekä liike- ja toimitilojen riittävä määrä. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn, ehdoilla. Kaupunkibulevardeihin rajautuvilla alueilla korttelitehokkuus tulee olla pääsääntöisesti yli 1,8 ja keskeisten katujen varrella kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.” Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Maanalainen yleiskaava

Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) on merkintä koskien teknisen huollon tunnelin tilava- rausta, joka sijaitsee välittömästi kaava-alueen länsipuolella. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 11414 (tullut voimaan 5.1.2006). Kaavan mukaan alue on toimitilarakennusten kortteli- aluetta (KTYO) sekä erityisasumisen korttelialuetta (AKS).

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuoneisto on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa erityisasumisen (AKS) korttelialueen 23100 tontit no 27 ja 31, jotka on vuokrattu. Toimitilarakennusten (KTYO) korttelialueen 23100 tontti no 30 on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

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

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin 30 omistajan ja tontin 31 toimijan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- Helsingin vanhusneuvosto
- Helsingin vammaisneuvosto
- Helsingin nuorisoneuvosto
- Helsingin pelastuslaitos
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Helsingin Uutiset lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 15.8.–2.9.2022 seuraavissa paikoissa:

- Arabianrannan kirjastossa, Hämeentie 135 A
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin Uutta Keski-Helsinkiä verkkotilaisuudessa 26.4.2023.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat vesihuoltoon, yleiskaavan tavoitteisiin, rakentamisen mittakaavaan, kohtuuhintaiseen asumiseen, yhteistiloihin sekä pelastustoimintaan. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kaavaan liitetään suunnitelma tontin liittymisestä yleiseen vesijohtoverkoon ja määrätään saunaosaston sijoittamisvelvoitteesta kattokerrokseen. Pelastuslaitoksen edellyttämä palotekninen suunnitelma esitetään laadittavaksi rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu mielipiteitä.

Asemakaavaratkaisun eri vaihtoehdot

Asemakaavan laadinnan yhteydessä on tutkittu vaihtoehtoisia ratkaisuja pesula, kerhotila, polkupyörävarasto, uudisrakennuksen maantasokerroksessa kaavan ay alueella.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

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

- Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - Helsingin nuorisoneuvosto
-

- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala, pelastuslaitos
- kasvatuksen ja koulutuksen toimiala

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen

Helsingissä, 6.9.2023

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 14.06.2023
Kaavan nimi Jan-Magnus Janssonin aukio 5 ja 6
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 16.06.2022
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112870
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,4331 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,4331

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	1,4331	100,0	27140	1,89	0,0000	5550
A yhteensä	0,8961	62,5	16210	1,81	0,1511	5550
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,5370	37,5	10930	2,04	-0,1511	0
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					

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4331	100,0	27140	1,89	0,0000	5550
A yhteensä	0,8961	62,5	16210	1,81	0,1511	5550
AKS	0,0000				-0,7450	-10660
AK-1	0,8961	100,0	16210	1,81	0,8961	16210
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,5370	37,5	10930	2,04	-0,1511	0
KTY-1	0,5370	100,0	10930	2,04	0,5370	10930
KTYO	0,0000				-0,6881	-10930
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

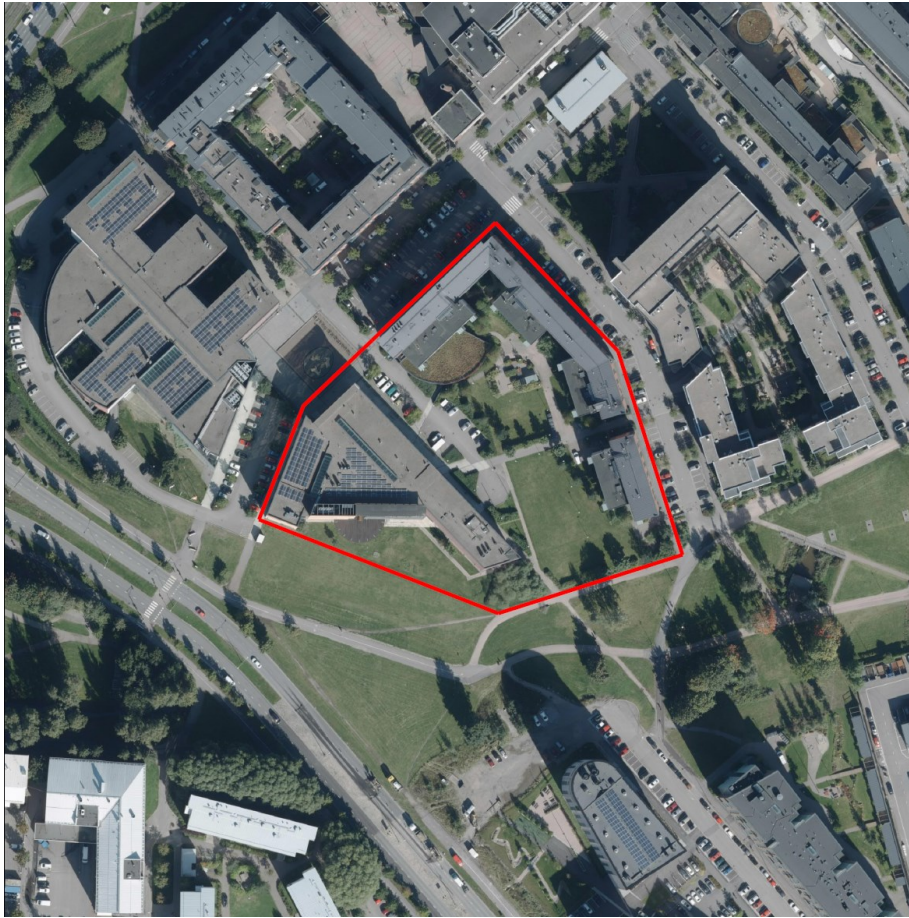
Jan-Magnus Janssonin aukio 5 ja 6, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 24.8.2023

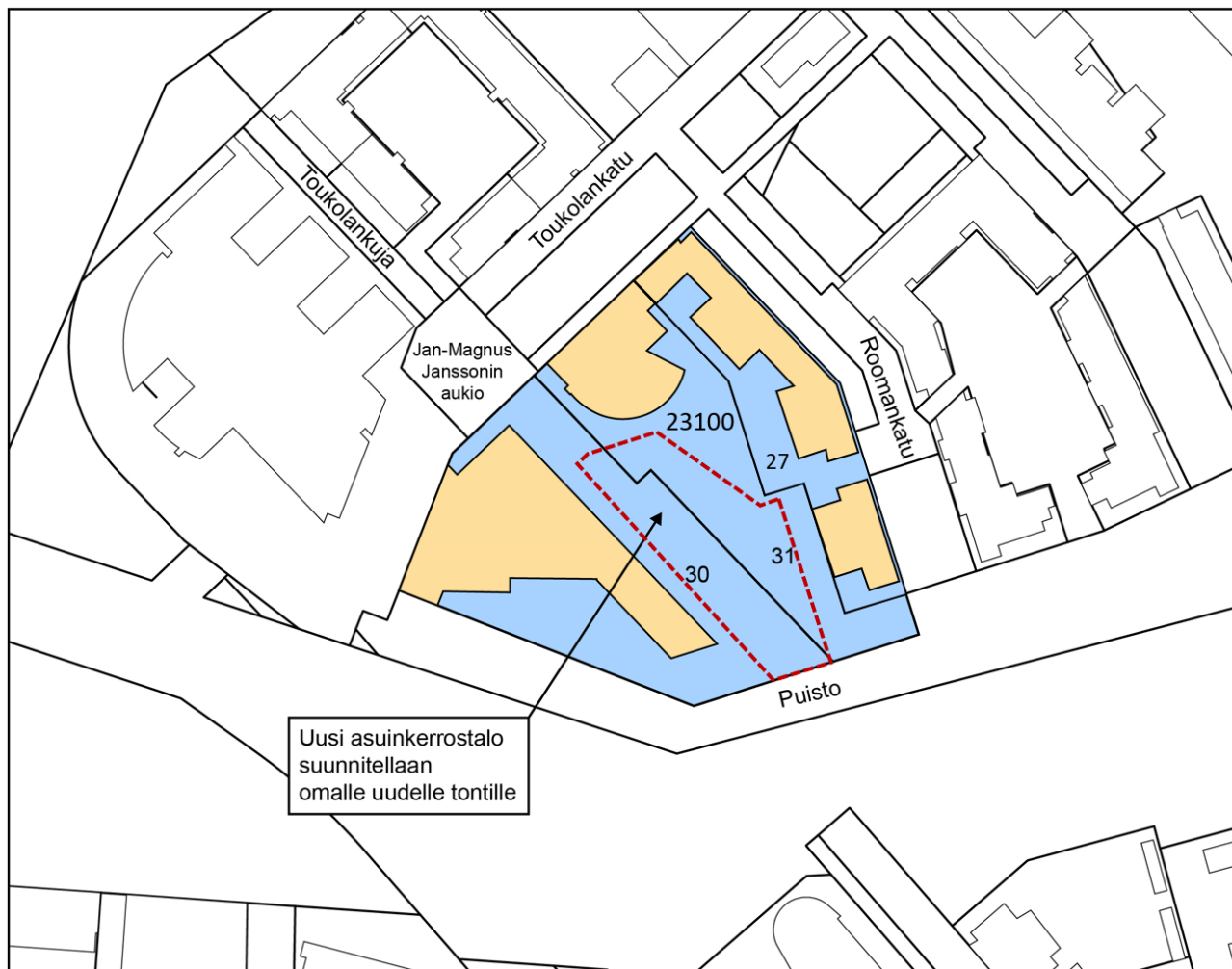
Diaarinumero HEL 2020-013166
Hankenumero 0944_23
Oas 1604-01/23

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>.

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma korvaa aiemmin 16.6.2022 päivätyn suunnitelman. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty suunnittelualueen rajauksen, suunnittelijoiden sekä kaavan etenemisen osalta. Asuintontti no 27 on otettu mukaan suunnittelualueeseen. Kuva 1 on päivitetty suunnittelualueen rajauksen mukaiseksi. Kuva 2 on päivitetty suunnittelualueen rajauksen mukaiseksi ja kuvaan on lisätty uuden muodostuvan tontin rajaus. Julkisten ulkotilojen ja maiseman sekä teknistaloudellisesta suunnittelusta vastanneet henkilöt ovat vaihtuneet. Alueelle laadittua perustamistapa- ja pohjarakennussuunnitelmaa on päivitetty. Tehdyt muutokset on kirjoitettu punaisella.



Kuva 1. Kaavamuutosalueen aluerajaus ilmakuvassa.



Kuva 2. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Alueelle suunnitellaan uutta erillistä 6 kerrosta korkeaa opiskelija-asuntoja sisältävää kerrostaloa, jossa on pohjakerroksessa katutilaan avautuvaa yhteiskäyttöistä tilaa ja katolla saunaosasto. Asemakaavan muutos koskee Toukolan kaupunginosassa tonttia 23100/30 osoitteessa Jan-Magnus Janssonin aukio 5 ja tonttia 23100/31 osoitteessa Jan-Magnus Janssonin aukio 6, joiden rajalle uudisrakennus sijoittuu. Hankkeen käynnistäminen on alustavasti esitelty osana Uutta Keski-Helsinkiä verkkotilaisuudessa 17.11.2021 ja 26.4.2023.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutoksella tavoitellaan lisärakentamista Arabianrantaan Jan-Magnus Janssonin aukioon liittyvien Arcadan ammatikorkeakoulun ja opiskelija-asuntokorttelien yhteyteen. Asemakaavan muutoksella tavoitellaan korttelia täydentävää ja tiivistä-

vää lisärakentamista. Tavoitteena on mahdollistaa opiskelija-asuntojen rakentaminen uudelle muodostettavalle tontille. Lisärakentamiseen tavoitellaan noin 5 500 k-m² asumista. Rakennuksen maantasokerrokseen on tarkoitus toteuttaa varasto- ja aputiloja, sisältäen väestönsuojan ja kattokerrokseen saunaosasto. Rakennuksen bruttoala on alustavasti noin 7 700 k-m². Lähtökohtana on, että tonttien nykyisiä rakennuksia ei tarvitse muuttaa. Nykyisessä asemakaavassa osoitetut kerrosalat tarkistetaan.

Kortteli on osoitettu yleiskaavassa kantakaupunki C2 -alueeksi. Täydennysrakennushanke tukee yleiskaavan tavoitetta tiivistää ja kehittää aluetta keskustana, jota kehitetään toiminnallisesti sekoituneena muun muassa asumisen alueena. Yleiskaavamääräyksen mukaan rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi. Aluetta kehitetään kestävien kulkumuotojen, erityisesti kävelyn ja pyöräilyn ehdoilla.

Osallistuminen ja aineistot

Tätä kaavahanketta **esiteltiin** keväällä **26.4.2023** osana alueellista Uutta Keski-Helsinkiä -verkkotilaisuutta. Tilaisuuden ohjelma, liittymislinkki ja muut ohjeet löytyvät verkosta osoitteesta: <http://www.hel.fi/asukastilaisuudet>Uutta Keski-Helsinkiä>

Kokousohjelma Teamsia ei tarvitse ladata omalle laitteelle, vaan kokoukseen voi osallistua verkkoselaimen kautta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (viitesuunnitelmaluonnos) **oli mahdollisuus** tutustua 15.8. – 2.9.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä samanaikaisesti nähtävillä olevaan kaavaehdotukseen voi tutustua **6.9. – 5.10.2023** seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat>.
- Arabianrannan kirjastossa, osoite: Hämeentie 135 A.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee osoitteessa Työpajankatu 8, puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

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

Mielipiteet **päivitetystä** osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä **muistutukset kaavaehdotusaineistosta** pyydetään esittämään **viimeistään 5.10.2022**. 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.

Muistutukset voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamis-aika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

Kun **mahdolliset muistutukset** on saatu, suunnittelu etenee ja laaditaan **tarvittaessa tarkistettu** kaavaehdotus. Kaavoituksen etene-misen vaiheet ja osallistumismahdollisuudet on kuvattu viimeisellä sivulla.

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
 - seurat ja yhdistykset
 - Arabianranta-Toukola-Vanhakaupunki kulttuuri- ja kaupunginosayhdistys ry (Artova)
 - Kumpula-seura ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - Kanta-Helsingin omakotiyhdistys ry
 - Hankenin (Hanken Svenska handelshögskolan) ja Arcadan ammattikorkeakoulun opiskelijajärjestöt
 - asiantuntijaviranomaiset:
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun liikenne – kuntayhtymä (HSL)
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - Helsingin nuorisoneuvosto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
 - kasvatuksen ja koulutuksen toimiala
-

Vaikutusten arviointi

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

Alueelle on laadittu alustava perustamistapa- ja pohjarakennussuunnitelma (Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy) 9.2.2022 jota on päivitetty 5.5.2023. Piha-alueet on perustettu paalutetuilla teräsbetoni-laatoilla, joita on osittain purettava. Uudisrakentaminen edellyttää paalutusta. Rakentamisen aikaisia vaikutuksia ja mahdollisten haitallisten vaikutusten lieventämiskeinoja arvioidaan kaavatyön yhteydessä.

Suunnittelun taustatietoa

Tontti 23100/30 on yksityisessä ja tontit 23100/31 ja 27 Helsingin kaupungin omistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille tontin 30 omistajan (Fastighets Ab Prakticum) ja tontin 31 toimijan (Bostads Ab Majstrandsgården i Helsingfors) hakemuksesta. Kaupunki valmistele asema-kaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (vuodelta 2006) alue on merkitty toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTYO) ja erityisasumisen korttelialueeksi (AKS).

Voimassa olevassa Helsingin yleiskaavassa (2016) alue on kanta-kaupunkia C2, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena.

Tontilla 30 sijaitsee nykyisin Fastighets Ab Prakticum ammattikorkeakoulun oppilaitosrakennus pysäköintialueineen. Tontilla 31 sijaitsee asuin- ja toimitilarakennus pysäköinti ja piha-alueineen. Muutos kohdistuu molempien tonttien alueille, joissa sijaitsee tällä hetkellä pysäköintiä, kulkureitti korttelialueen läpi ja piha-alueita. Tavoitteena on täydentävä ja korttelia tiivistävä asuinrakentaminen, jossa rakentamisen laatutaso arkkitehtuuri ja toiminnat noudattelevat Arabianrannan / Toukorannan yleistä laatutasoa.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Asemakaavoitus

Petri Saarikoski, arkkitehti, p. (09) 310 73544
petri.saarikoski@hel.fi

Liikenne

Riikka Österlund, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37312
riikka.osterlund@hel.fi

Teknistoloudelliset asiat

Tiina Lepistö, projektipäällikkö p. (09) 310 78380
tiina.lepisto@hel.fi

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit

Peter Haaparinne, tiimipäällikkö
(maaomaisuus) p. (09) 310 31864
peter.haaparinne@hel.fi

Tom Qvisen, projektipäällikkö
(maaomaisuus) p. (09) 310 34201
tom.qvisen@hel.fi

Mirva Koskinen tiimipäällikkö
(geotekniikka) p. (09) 310 37821
mirva.koskinen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Stefan Eklöf, maisema-arkkitehti, p.040 6264756
stefan.eklof@hel.fi



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

Helsingissä 24.8.2023

Kaisa Jama
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille 13.12.2021 tontin 30 omistajan ja tontin 31 toimijan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa oli nähtävillä 15.8.– 2.9.2022, asukastilaisuus oli keväällä 26.4.2023 Uutta Keski-Helsinkiä verkkotilaisuudessa.
- nähtävilläolosta ilmoitettiin kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutisissa
- oli mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



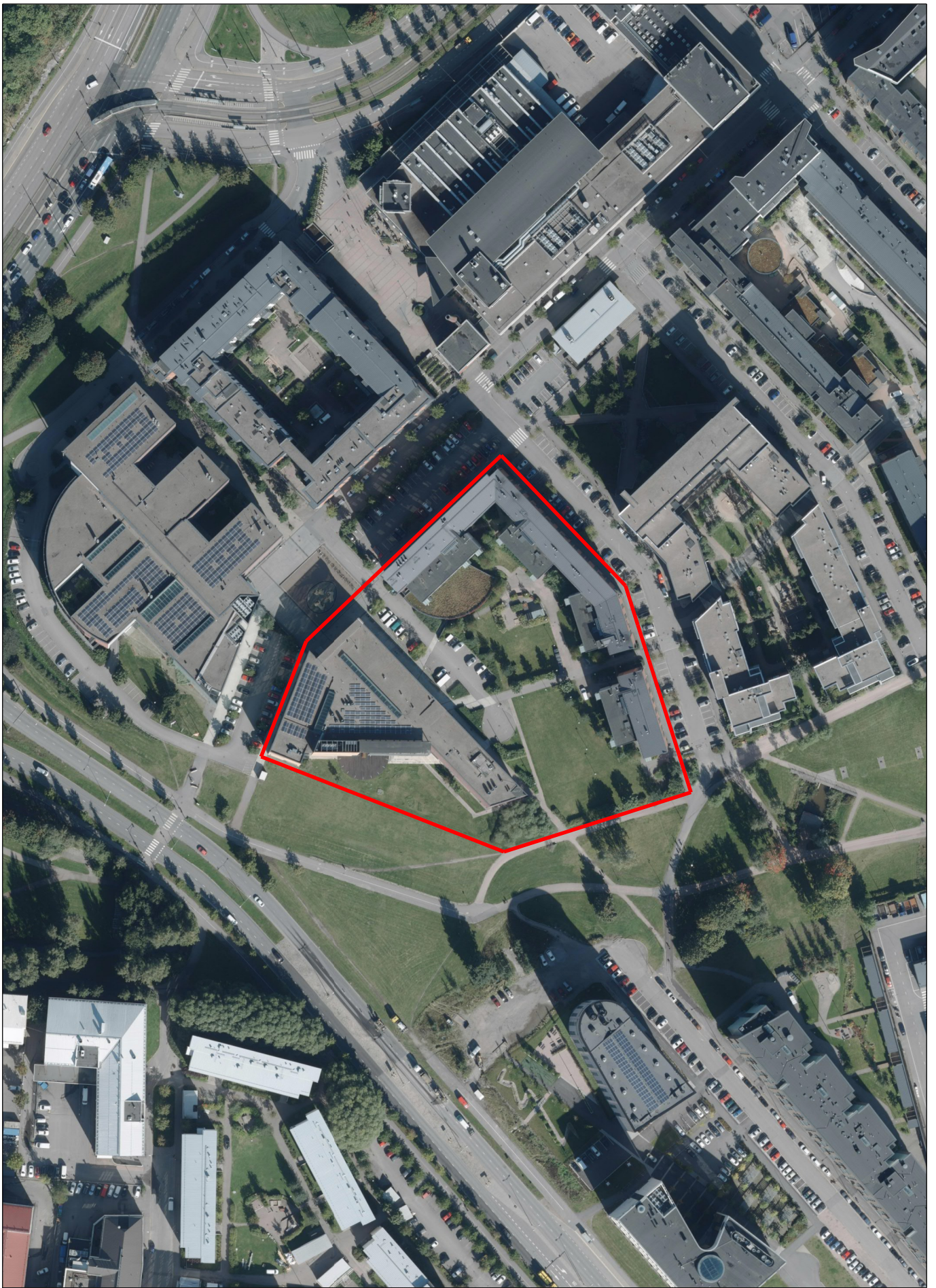
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville 6.9. – 5.10.2023.
- 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 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



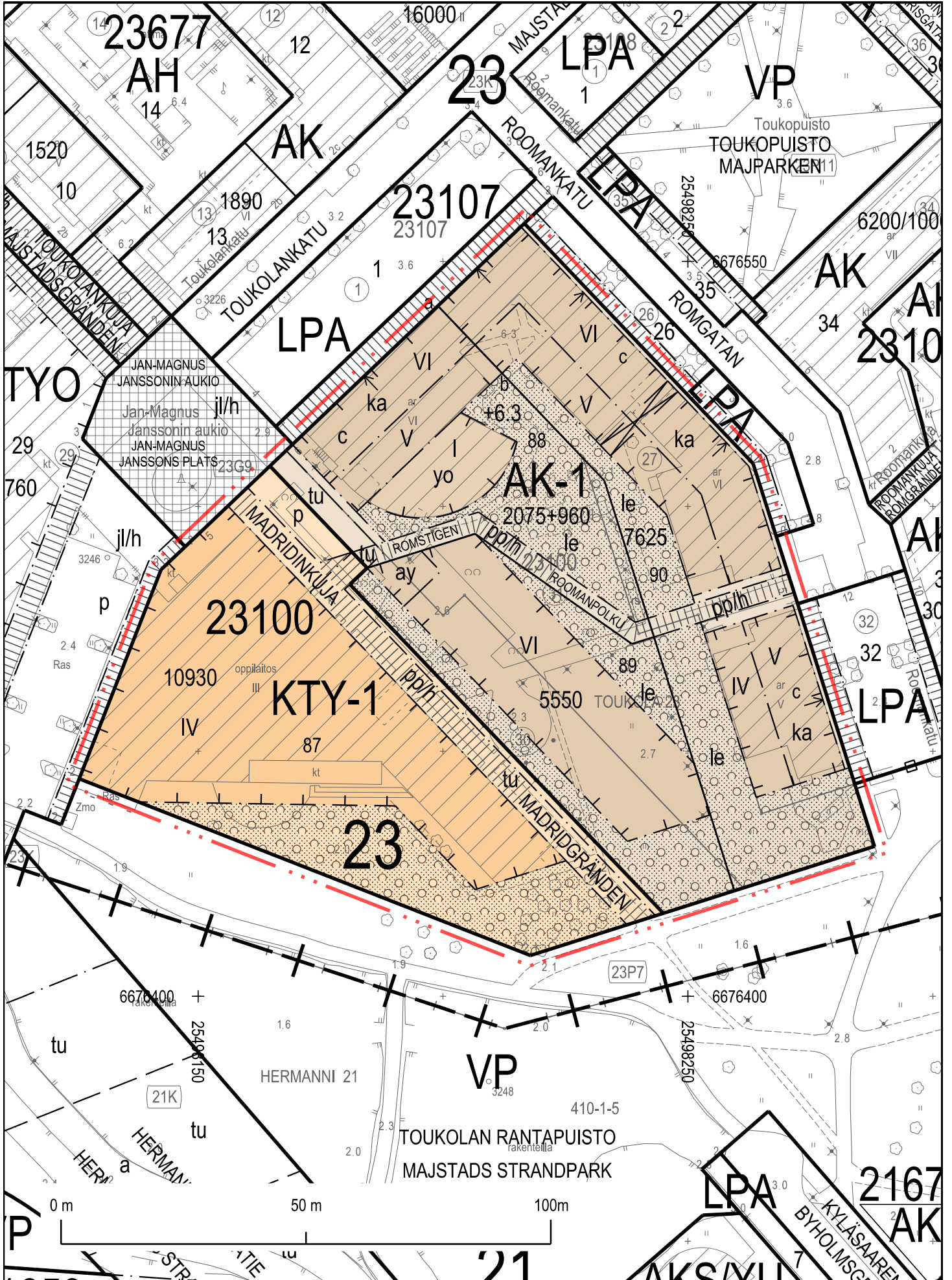
Hyväksyminen

- 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
Jan-Magnus Janssonin aukio 5 ja 6

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö / Malmi-tiimi



23677
AH

23

LPA⁸

VP

AK

Toukokuisto
TOUKOPIUSTO
MAJPARKEN¹¹

23107
23107

AK

2310

LPA

TYO

JAN-MAGNUS
JANSSONIN-AUKIO
Jan-Magnus
Janssonin aukio
JAN-MAGNUS
JANSSONIN PLATS^{23G9}

AK-1

23100

KTY-1

LPA

23

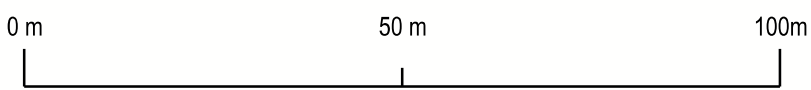
VP

HERMANNI 21

TOUKOLAN RANTAPUISTO
MAJSTADS STRANDPARK

LPA^{3.0}

2167
AK



P

STR
TIE

21

AKSNI

KYLÄSAAREN
BYHOLMSGÅRDEN

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK-1

Asuinkerrostalojen korttelialue.
Korttelialue on tarkoitettu opiskelijoiden asunnoille.

KTY-1

Toimitilarakennusten korttelialue.
Alueelle saa rakentaa tiloja toimistoja, ympäristöhaittoja aiheuttamatonta teollisuutta, opetusta ja julkista palvelua varten. Kahteen alimpaan kerrokseen saa sijoittaa liike- näyttely- ja kokoustiloja.

— · · · —

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

————

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— — — —

Osa-alueen raja.

————

Ohjeellinen tontin raja.

— x — x —

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

23

Kaupunginosan numero.

23100

Korttelin numero.

87

Ohjeellisen tontin numero.

ROOMANPOL

Kadun nimi.

7625

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

2075+960

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

V

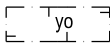
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+6.3

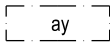
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



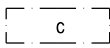
Rakennusala.



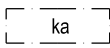
Rakennusala, jolle saa rakentaa opetustoimintaa palvelevia tiloja. Rakennus tulee varustaa viherkatolla.



Asukkaiden yhteiskäyttöön tarkoitettujen tilojen rakennusala. Alueella tulee maantasossa mahdollistaa kerhotilan tai pesulan toteuttaminen. Tila on varustettava ikkunalla Jan-Magnus Janssonin aukion suuntaan.



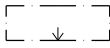
Rakennusosalalla olevan lamellitalon kadun puoleisen julkisivun neljän alimman kerroksen pääasiallisena rakennusaineena on oltava savitiili.



Rakennusalan osa, jolla kattojen on kallistuttava pihalle päin.



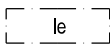
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



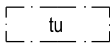
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

a ————— b

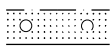
Tontin rajan osa, jolle rakennettavaan rakennukseen ei tarvitse rakentaa rajaseinää.



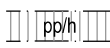
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



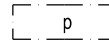
Tulvareitti. Alueelle ei saa tehdä veden virtausta estävää rakenteellista estettä.



Puin ja pensain istutettava alueen osa. Alueen suunnittelu ja rakentaminen on tehtävä siten, etteivät tonttien väliset jalankulkuyhteydet vaikeudu.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.



Pysäköintipaikka.

Rakennusoikeus ja tilojen käyttö

AK-1-korttelialueella:

Rakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asumista palvelevia yhteis-, varasto- ja huoltotiloja sekä teknisiä tiloja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennuksen katutasossa saa olla liiketiloja ja julkisia lähipalvelutiloja sekä kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja.

Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennuksen katujulkisivusta ulkonevat rakennusosat saavat ulottua enintään 0,5 m rakennusalan ulkopuolelle tontille tai katualueelle.

Rakennuksen pihajulkisivusta ulkonevat rakennusosat saavat ulottua enintään 2,5 m tontin rajan yli viereiselle tontille.

Rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,7 metriä viereisen katualueen pinnan yläpuolella.

Ullakkokerrokseen tai ylimpään kerrokseen on rakennettava sauna ja monikäyttötila asukkaiden käyttöön, joka saadaan rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Askartelu-, kerho- ja monikäyttötiloja on rakennettava 1,5 % tontin kerrosalasta. Pesula on rakennettava, jos tontilla on vähintään 25 asuntoa.

Tontin 23100/88 sauna-, askartelu-, kerho-, monikäyttö- ja pesulatilat saa sijoittaa tontille 23100/90.

Katujulkisivun ollessa pääasiassa paikalla muurattua savitiiltä saa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi rakentaa 4 % rakennusoikeudesta, jota varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Ilmastointikonehuoneet saa ulottaa julkisivulinjaan.

Rakennuksen julkisivujen on oltava paikalla muurattua tiiltä, muurauksen päälle tehtyä rappausta tai puuverhotuja.

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettuja piha-alueita sekä oleskeluparvekkeita tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata siten, että niillä saavutetaan melutason ohjearvo päivällä ja yöllä.

KTY-1-korttelialueella:

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi saa tonttia kattaa, rakentaa ilmastointikonehuoneita ja muita teknisiä tiloja rakennuksen kerroksiin sekä väestönsuoja- ja autopaikkatiloja enintään kahteen tasoon.

Asuntoja saa rakentaa vain kiinteistönhoidon kannalta välttämättömälle henkilökunnalle. Kutakin asuntoa varten on rakennettava 30 m² suojattua leikki- ja oleskelutilaa.

Kaupunkikuva ja rakentaminen tontilla 23100/89

Pihan puolen julkisivuvärin sävyn tulee olla vaalea.

Tonttia 87 vasten olevalla julkisivulla on asunnoista mahdollistettava Madridinkujan suuntaiset näkymät parvekeratkaisuin.

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

Ympäristötekniikka

Tonteilla on oikeus sijoittaa tonttijohtonsa viereisten tonttien alueelle.

Rakennettavuus

Ensimmäisen kerroksen lattia tulee olla vähintään tasolla +2.8.

Maata ei saa kaivaa olemassa olevan paalulaatan alapinnan alapuolelle ilman KYMP/Maa- ja kallioperäyksikön hyväksyntää.

Kaivutyöt ja rakentaminen ei saa aiheuttaa vahinkoa rakennuksille, rakenteille, kaduille, katupuille tai kunnallisteknisille verkostoille.

Nykyisen paalulaatan varaan ei saa perustaa uudisrakennuksia.

Nykyisen paalulaatan osittaiseenkin purkamiseen tulee olla KYMP/RYA/Yleiset alueet/Omaisuuksienhallintayksikön rakenneasiantuntijan hyväksyntä.

Alueilla, joilla rakentaminen edellyttää kaivamista, tulee selvittää ja ottaa huomioon maaperän haitta-ainepitoisuudet.

Ilmastonmuutos – hillintä ja sopeutuminen

Asuinkerrostalon hiilijalanjälki ei saa ylittää Helsingin kaupungin asettamaa rakennusajankohtana voimassa olevaa hiilijalanjäljen ohjearvoa. Mikäli rakennus on geometrialtaan monimuotoinen (ulkoseinämäärä > 0,23 jm/brm²), voi kokonaishiilijalanjäljen raja-arvon ylittää 10 %.

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

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen määrät ovat:

KTY-1 korttelialue:
– enintään 1 ap/ 220 k-m²

AK-1 korttelialue:
– asunnot vähintään 1 ap/140 k-m²
– julkiset palvelutilat 1 ap/320 k-m²
– myymälät ja työhuoneetilat 1 ap/130 k-m².

Autopaikat saa sijoittaa LPA-alueelle.

Tontin 23100/87 autopaikkoja saa sijoittaa tontille 23100/29.

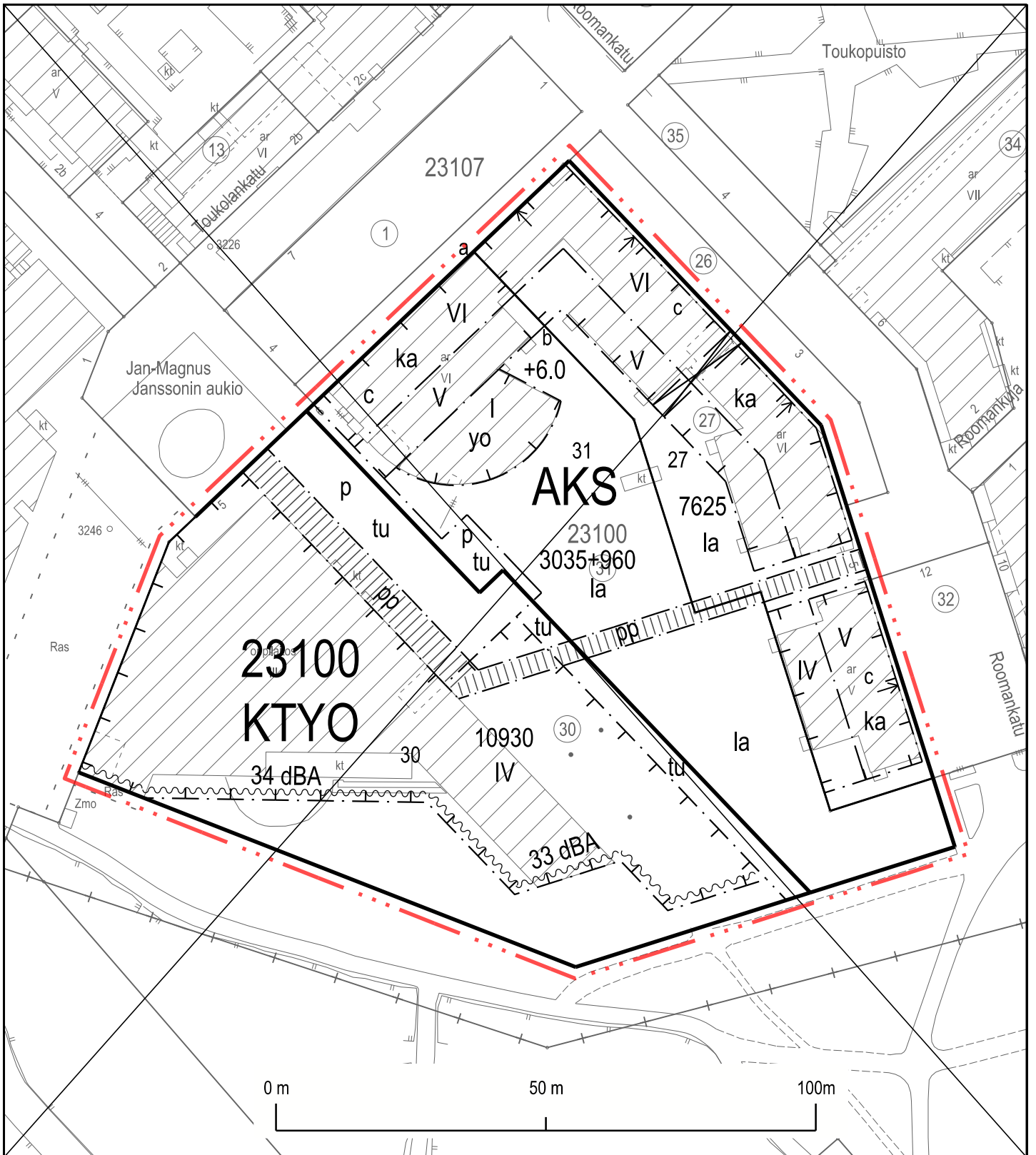
Opiskelija-asunnoille ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Pyöräpaikkojen määrät ovat:

– AK-1 korttelialueella vähintään 1 pp/30 k-m². Pyöräpaikoista 75 % on oltava pihatasossa olevassa tai muuten hyvin saavutettavassa ulkoiluvälinevarastossa.
– vieraspysäköinnin osalta 1 pp/1000 k-m², jotka sijoitetaan asuinrakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen.
– kadunvarsiliiketilat ja ravintolat 1 pp/15 asiakaspaikkaa sekä 1 pp/ 3 työntekijää.
– päiväkodit ja koulut 1 pp/90 k-m² sekä 1 pp/ 3 työntekijää.
– toimistot vähintään 1 pp/50 k-m²

Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Asemakaavan nro 11414 osa, jonka asemakaavan muutos nro 12870 voimaantullessaan kumooa.
 Del av detaljplan nr 11414 som upphävs då detaljplaneändringen nr 12870 träder i kraft.

Poistuvat merkinnät ovat eri mittakaavassa kuin asemakaavan muutos.
 De strukna beteckningarna är i annan skala än detaljplaneändringen.

Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos.
 Kartan har ett annat höjdsystem än detaljplaneändringen.

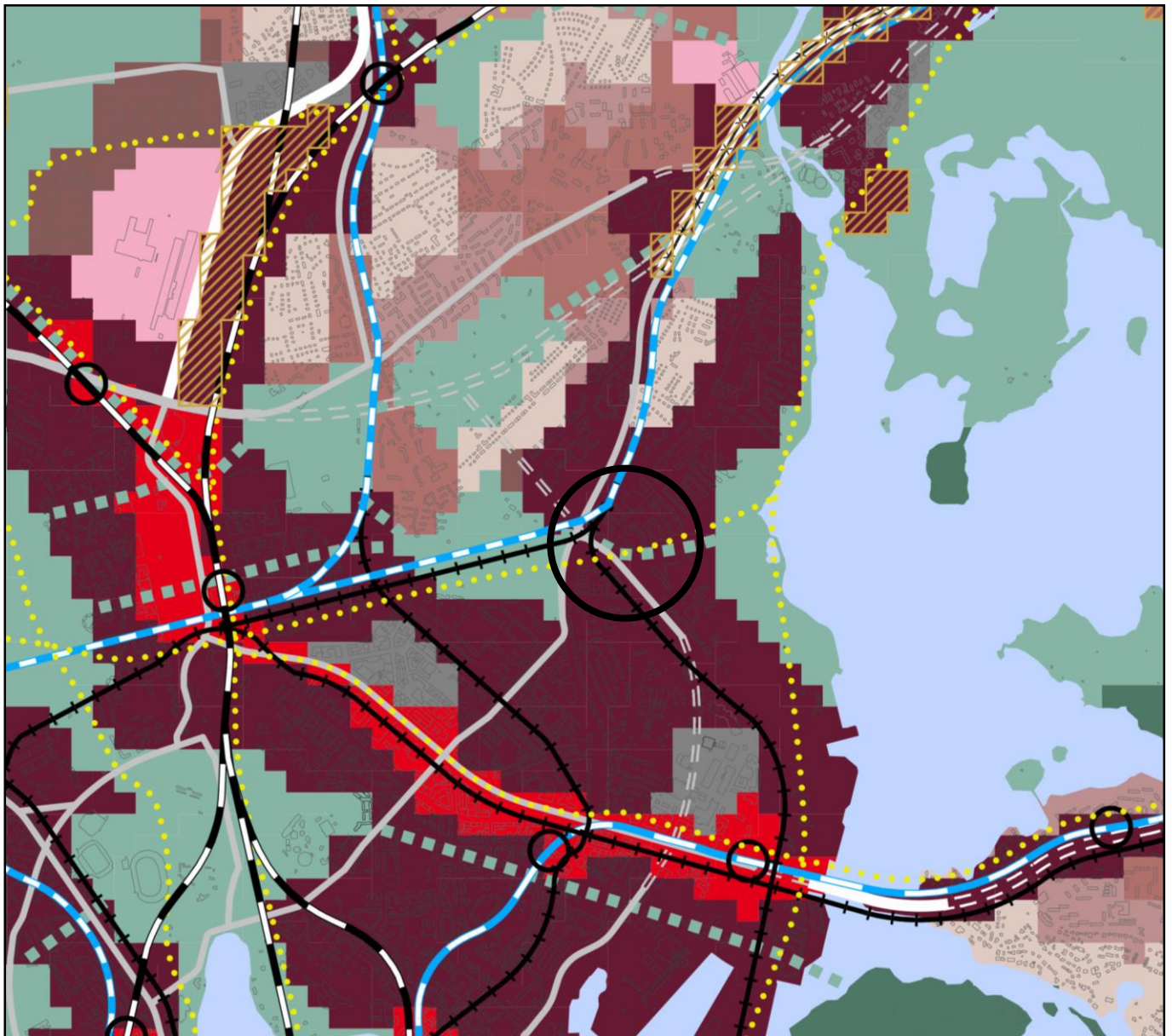



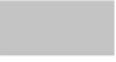
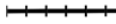


















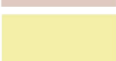







Fab Majstången

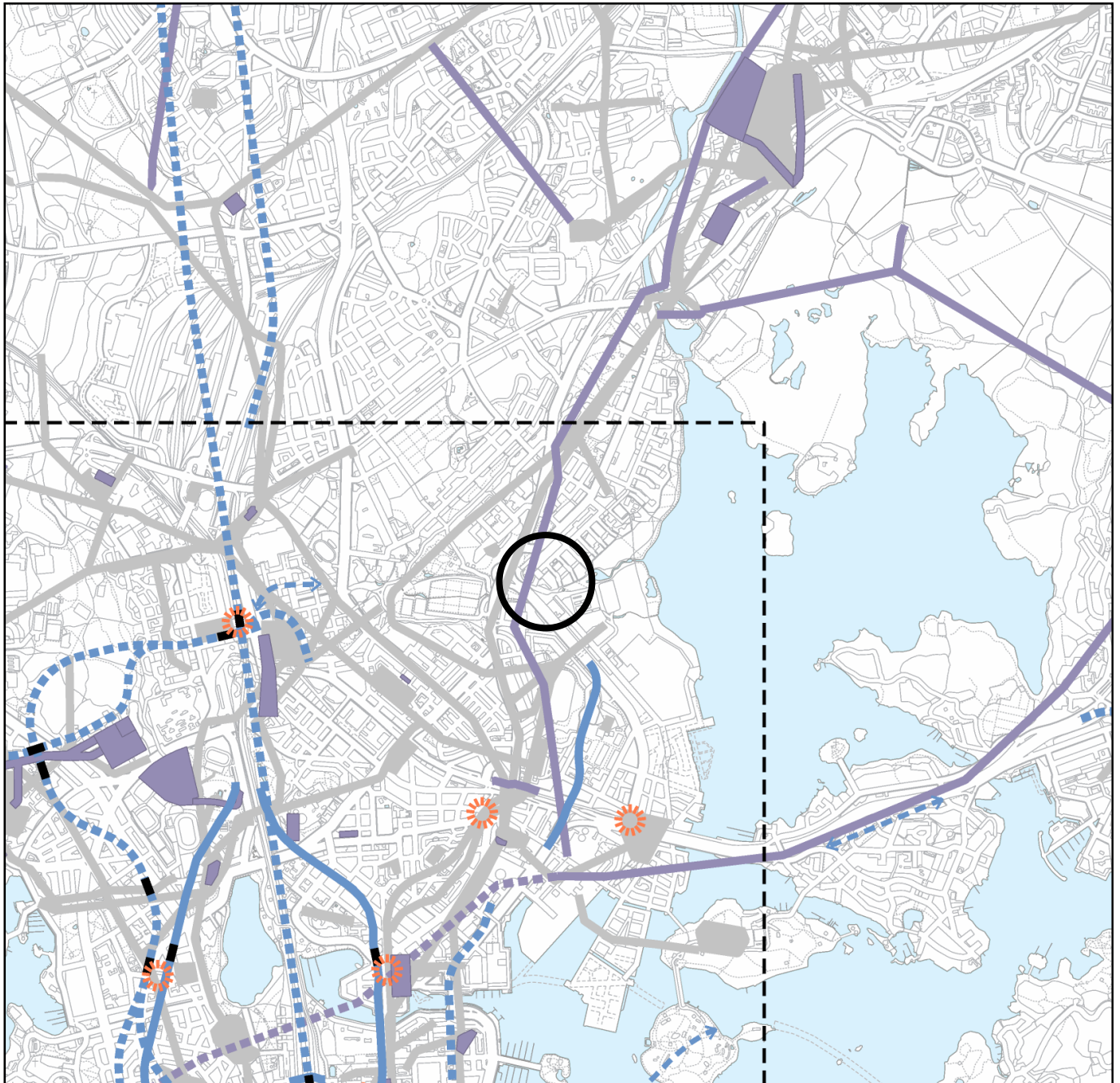
Havainnekuva 1:750 · 07.07.2023

Ahlman
Arkkitiedit
Arkitehter

Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · www.ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911



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



--- 30 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Nykiset rakennetut maanalaiset tilat ja tunnelit
Merkintä osoittaa nykyiset maanalaiset tilat ja tunnelit. Nykyisten maanalaisten tilojen ja tunnelien olemassaolo on otettava huomioon ja turvattava niiden toiminta- ja kehittämisedellytykset.

Suunnitellut maanalaiset tilat ja teknisen huollon tunnelit
Merkintä osoittaa suunnitelluille maanalaisille tiloille ja teknisen huollon tunneleille varattavat tilat. Suunniteltujen maanalaisten tilojen ja tunnelien toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Ohjeelliset suunnitellut maanalaiset tilat ja teknisen huollon tunnelit
Merkintä osoittaa suunnitelluille maanalaisille tiloille ja teknisen huollon tunneleille varattavat tilat, joiden sijainti on ohjeellinen. Ohjeellisesti suunniteltujen maanalaisten tilojen ja tunnelien toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Teknisen huollon yhteystarve
Teknisen huollon tunnelin ja/tai maanalaisten tilojen välinen yhteystarve. Yhteyden sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Suunnitellut liikennetunnelit
Merkintä osoittaa suunnitelluille maanalaisille raide-, moottoriajoneuvo- sekä pyöräliikenteen ja jalankulun yhteyksille varattavan tilan. Suunniteltujen maanalaisten liikennetunnelien toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Ohjeelliset suunnitellut liikennetunnelit
Merkintä osoittaa suunnitelluille maanalaisille raide-, moottoriajoneuvo- sekä pyöräliikenteen ja jalankulun yhteyksille varattavan tilan, joiden sijainti on ohjeellinen. Tunnelin toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Ohjeellinen suunniteltu sataman liikenteelle varattu tunneli
Sataman liikennettä varten varattu tila, jonka sijainti on ohjeellinen. Tunneli ei ole osa tie- tai katuverkkoa. Satamatunnelin toteuttamisen tavasta päätetään yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä. Tunnelin toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Suuntaisliittymä
Maanalainen eritasoliittymä, jossa on tarpeen varautua vain läntisen suunnan ramppiin.

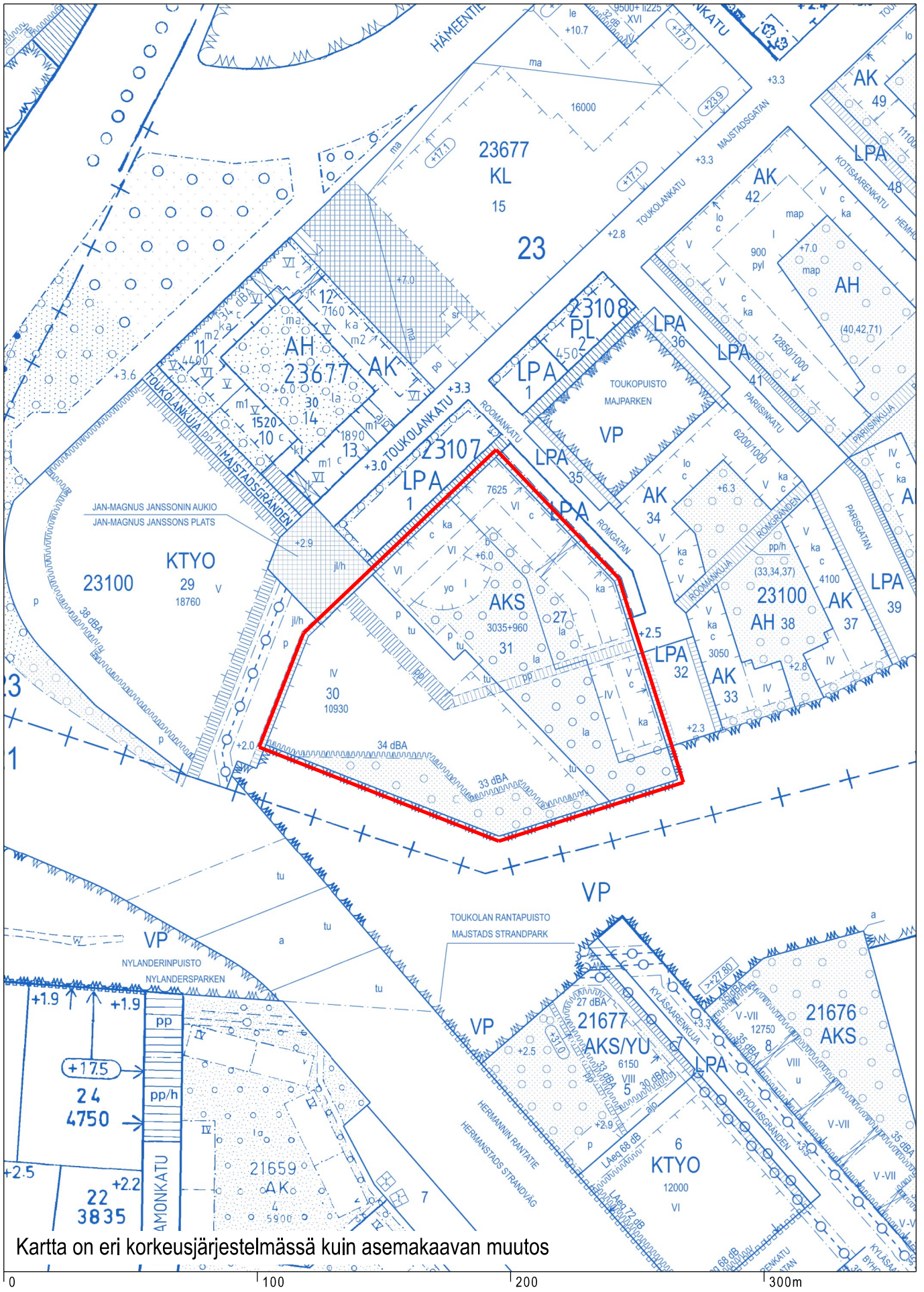
Liikenteen yhteystarve
Liikenneyhteyden ja/tai maanalaisten tilojen välinen yhteystarve. Yhteyden sijainti tarkentuu yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa.

Maanalainen raideliikenneasema
Merkintä osoittaa maanalaisille raideliikenneasemille varattavat tilat, joiden sijainti on ohjeellinen.

Keskustan maanalaisten kehittämisen kohdealue
Aluetta on kehitettävä siten, että se palvelee ensisijaisesti keskustan kehittämistä tukevia toimintoja, hallintoa ja huoltoa. Tilojen käyttötarkoitukset ja soveltuvuus alueelle tulee tutkia. Alueen maanalaiset tilat on varattu ensisijaisesti keskustan liike- ja palvelutiloille sekä keskustan alueen toimintoihin liittyvää yhdyskuntateknistä huoltoa sekä eri liikennemuotoja varten.

Maanalaisten julkisten ja kaupallisten palveluiden sekä kävely-ympäristön kehittämisen ja laajentamisen kohdealue
Alueella kehitetään maanalaisia julkisia ja kaupallisia palveluita, parannetaan joukkoliikenteen vaihtoyhteyksiä sekä maanalaista kävely-ympäristöä. Maanpäällinen kävelyverkko kytketään raideliikenteen solmukohtiin. Maanalaista kävelyverkkoa laajennetaan ja parannetaan lisäämällä viihtyisyyttä, toiminnallisuutta, opastusta ja uusia sisäänkäyntejä.

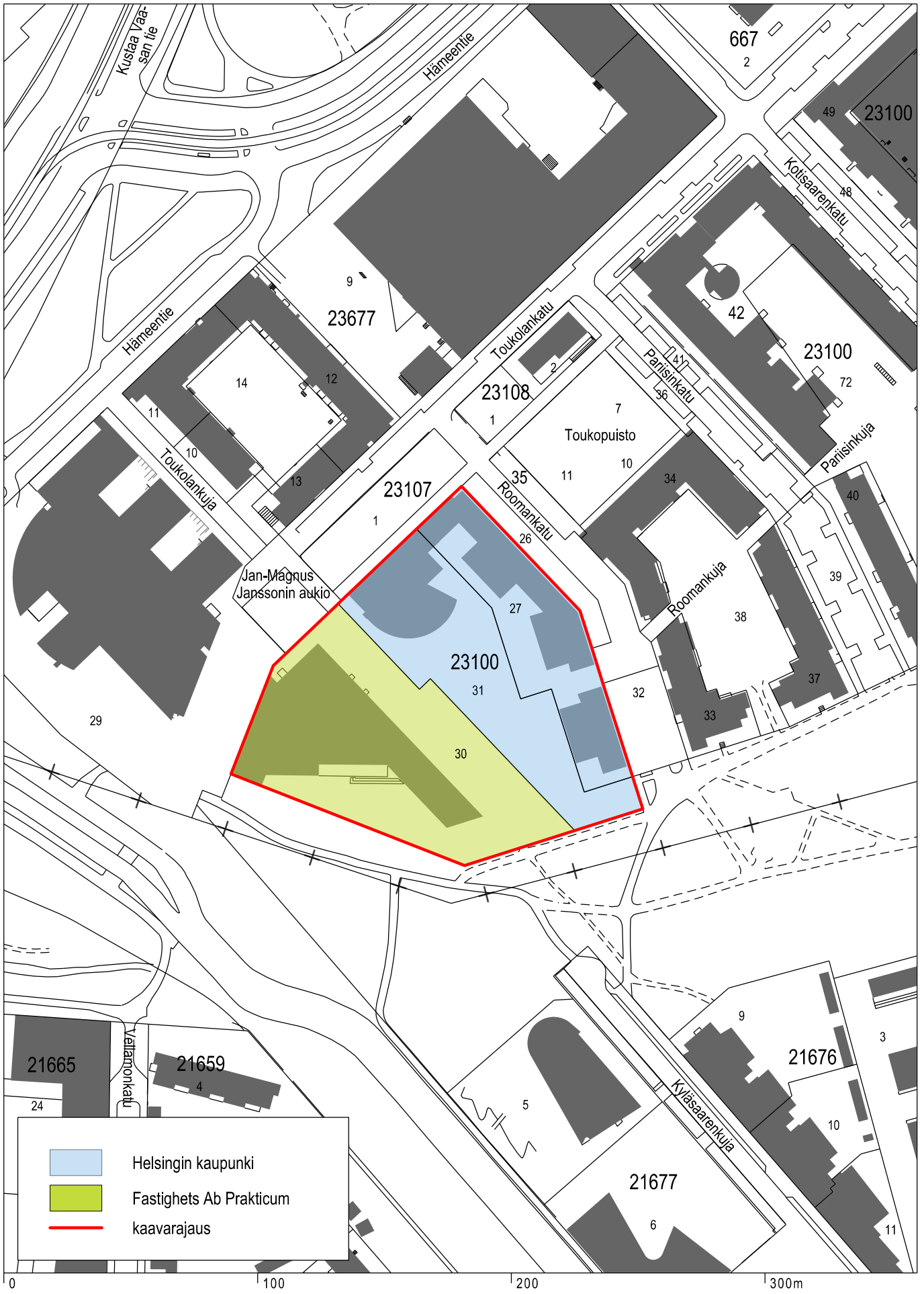
Alueen osa, jolla maanalaista maankäyttöä ei ole ratkaistu lukuun ottamatta Östersundomin jätevedenpuhdistamoa, yhteiskäyttötunnelia sekä Kilpilähti-Vuosaari -tunnelia.



Kartta on eri korkeusjärjestelmässä kuin asemakaavan muutos

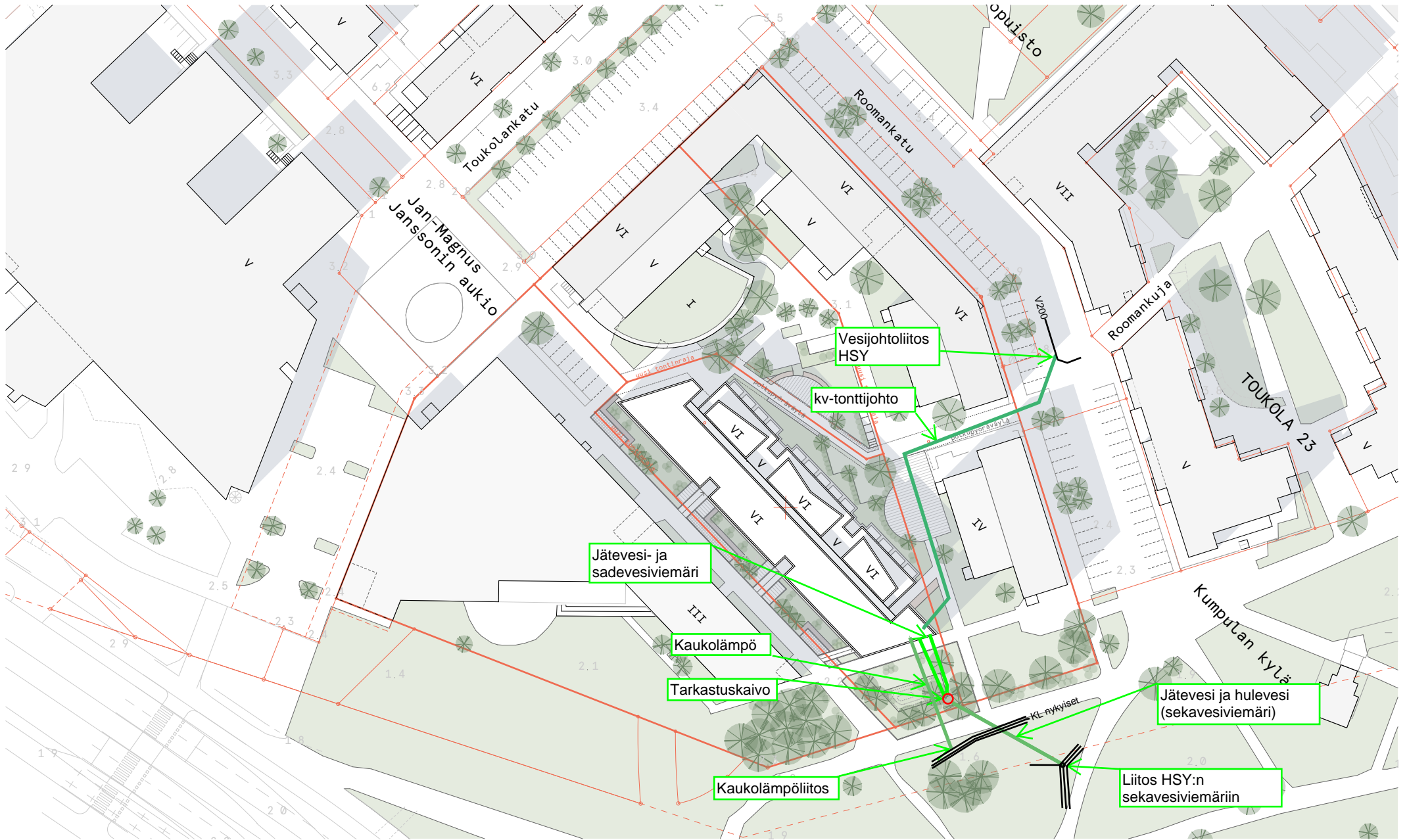
Ote ajantasa-asemakaavasta
Jan-Magnus Janssonin aukio 5 ja 6

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö / Malmi-tiimi



Maanomistuskartta
Jan-Magnus Janssonin aukio 5 ja 6

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Pohjoinen yksikkö / Malmi-tiimi



FAb Majstången

Johtokartta 1:750 · 16.08.2023

Ahlman
 Arkkitehdit
 Arkitektter

Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
 Y 236 497 69 · www.ahلمانark.fi
 ark@ahلمانark.fi · 020 757 9911

Päivämäärä 27.06.2023

**Autopaikkaselvitys – Jan Magnus Jansoninaukio
(Kortteli 23100 / nykyiset tontit 30 ja 31)**

Nykytilanne

(AKS) Nykyisille, vuonna 2006 valmistuneille, opiskelija-asuntolalle on toteutettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti autopaikkoja seuraavasti:

- Opiskelija-asunnot (9615,5 ktm ² – 1ap/140 ktm ²)	69 AP
- Autoasennus ja liiketilat (1031,5 ktm ² – 1ap/130 ktm ²)	8 AP
- Varaus päiväkodille (703ktm ² – 1ap/320 ktm ²)	2 AP

Asemakaavan edellyttämät vähimmäismäärä on siis 79 autopaikkaa josta kaikki ovat sijoitettu LPA alueelle 23107. Näiden lisäksi on omalle tontille sijoitettu yhteensä 23 autopaikkaa lyhytaikaiseen pysäköintiin, jolloin autopaikkoja on yhteensä opiskelija-asuntolalla 102 yhteensä.

(KTYO) Prakticum:in koulurakennuksen autopaikat on sijoitettu tontille 23100/29

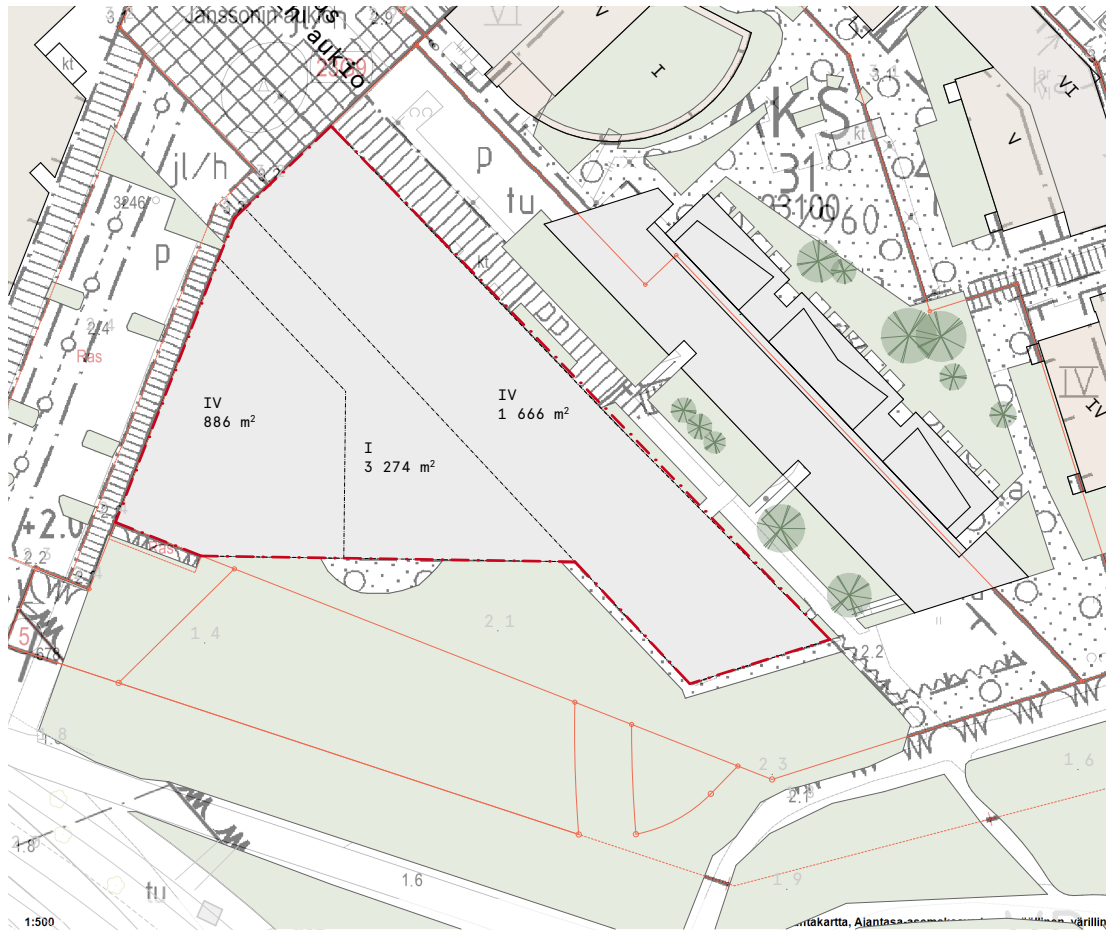
Asemakaavamuutoksen jälkeinen tilanne

(AK-1) Nykyiset opiskelija-asuntolat sekä uusi opiskelija-asuntola.

- Opiskelija-asunnoille ei autopaikka tarvetta	- AP
- Autoasennus ja liiketilat (1031,5 ktm ² – 1ap/130 ktm ²)	8 AP

Asemakaavan edellyttämät vähimmäismäärä on 8 autopaikkaa joista 7 autopaikkaa sijoitetaan omalle tontille ja 1 sijoitetaan LPA-alueelle. Vuonna 2006 LPA-alueella valmistuneet minimivaatimusta ylittävät 94 autopaikkaa jäävät opiskelijoiden käyttöön.

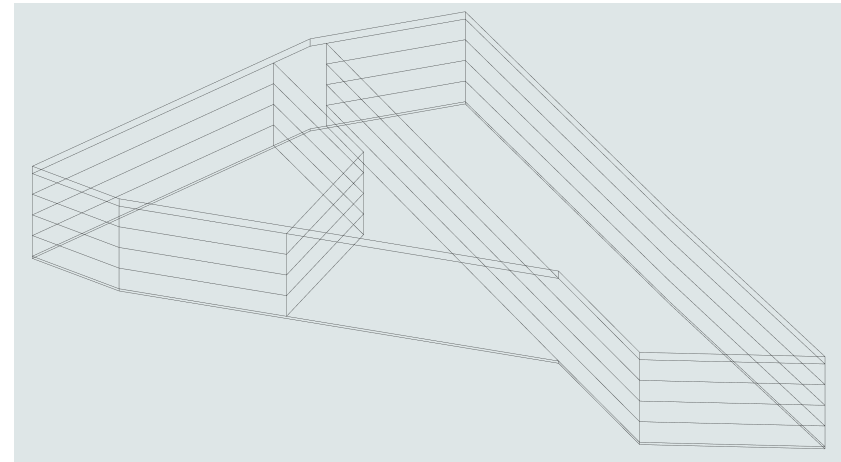
(KTY-1) Prakticum:in koulurakennuksen autopaikat on sijoitettu tontille 23100/29 eikä kaavamuutos muuta näiden tilannetta.



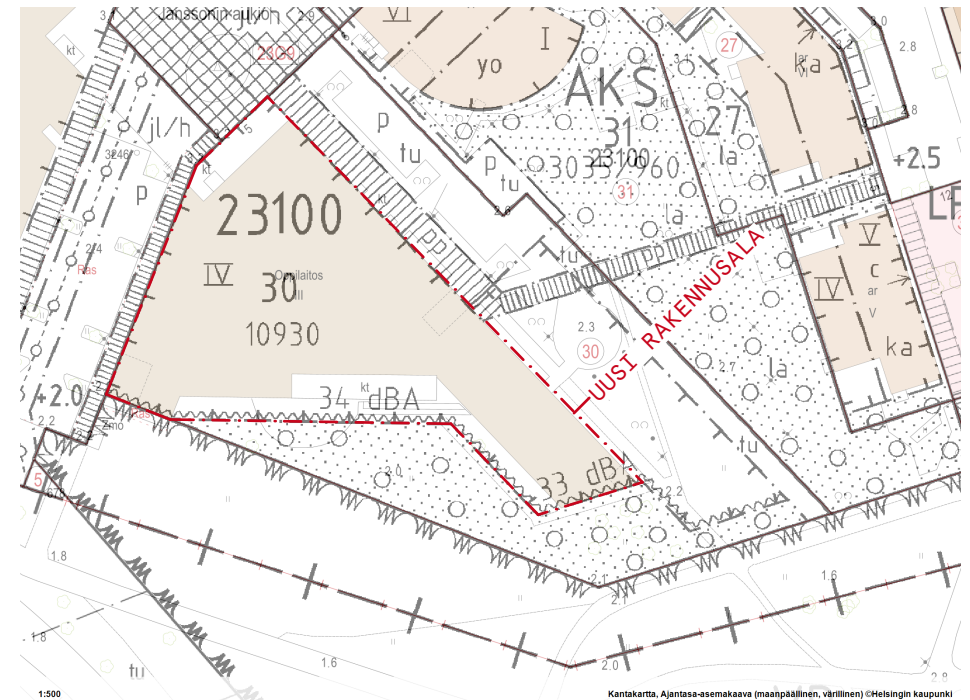
Rakennusmassa piirretty esitettyjen rakennusosalinjojen sisään:
(uusi rakennusala-viiva sekä viereinen rakennettava Majstången)

Kaavassa annettu rakennusoikeus:
Sallittu kerros määrä IV
Sallittu kerrosala 10 930 m²

Viitetutkielman kerrosalalaskelma yhteensä 10 930 m²:
4.krs 2 552 m²
3.krs 2 552 m²
2.krs 2 552 m²
1.krs 3 274 m²
YHT. 10 930 m²



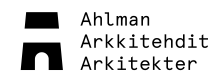
Aksonometrinen havainnekuva uuden rakennusalan sallivasta massasta



Nykyinen kaava, ja uusi rakennusala-viivan paikka osoitettu













Practicum Kaavamutos

Esittely - pinta-alatutkielma 1:750, 1:1000 · 13.12.2021

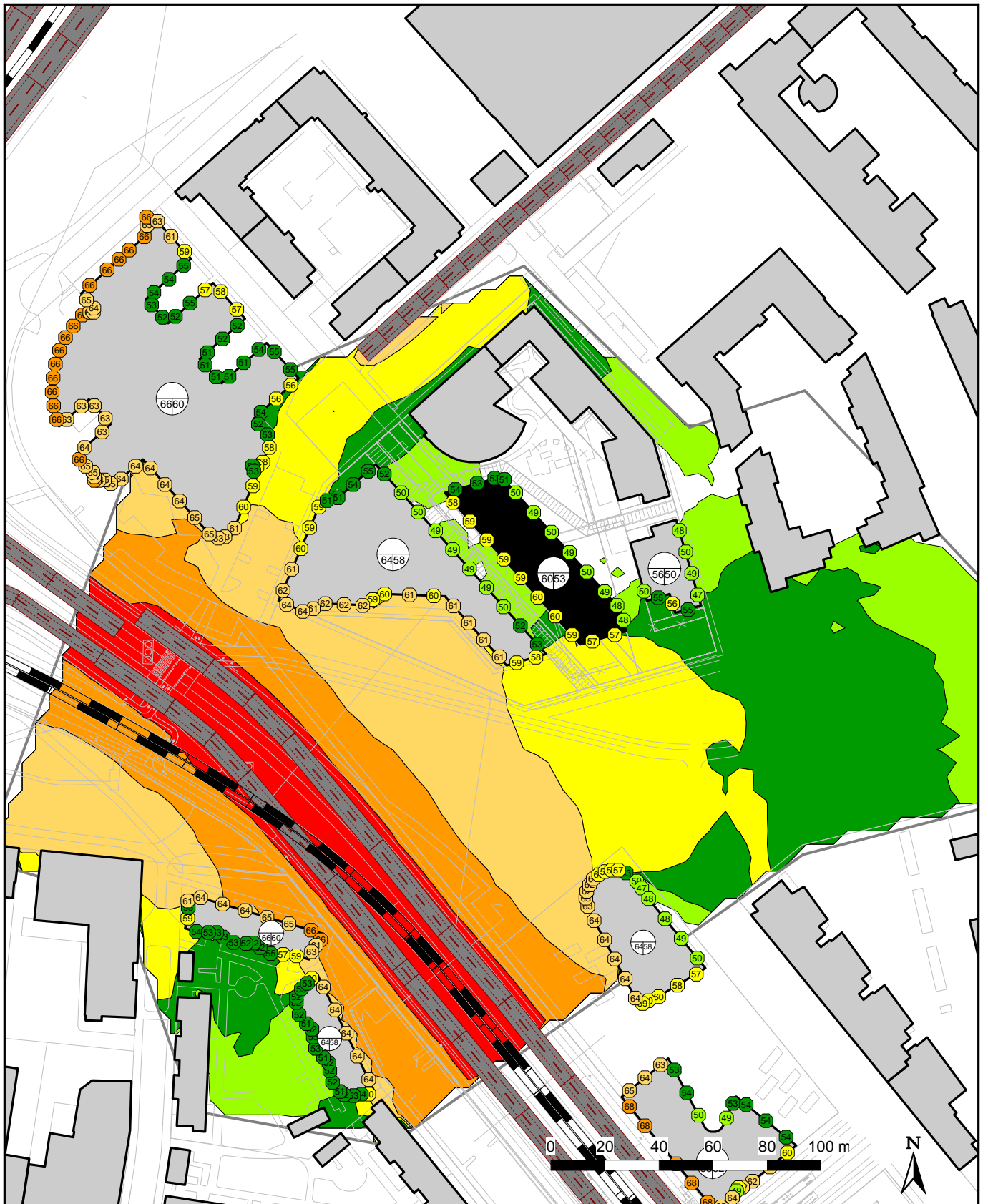


Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · www.ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911



- MERKKIEN SELITYKSET
-  OLEVA LEHTIPUU
 -  OLEVA PIKKUPUU
 -  OLEVA KORKEA PENSAS
 -  ISTUTETTAVA LEHTIPUU
 -  ISTUTETTAVA PIKKUPUU
 -  ISTUTETTAVA KORKEA PENSAS
 -  ISTUTETTAVA PENSAS
 -  ISTUTETTAVA PERENNA
 -  HULEVESIEN VIIVYTYSAALUE
 -  NURMI
 -  KIVEYS
 -  BETONIKIVEYS -nurmisauma





Päiväajan keskiäänitaso [dB]
 $L_{Aeq, 7-22}$

Jan-Magnus Janssonin aukio 5 ja 6, Hanke 0944_23

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Yhteismelu (tie- ja raideliikenne), ennusteliikenne KAVL

Hermannin rantatie, KAVL 28000 ajon./vrk, nop. 40 km/h, raskas 9,6 %
 Raitioliikenne, Artic, vuoroja päivällä 180 kpl ja yöllä 36, nop. 40 km/h, pituus 35 m
 Uudet kaavaehdotuksen mukaiset rakennukset mustalla, olevat rakennukset harmaalla

CadnaA Version 2022 MR 2 (32 Bit), Nordic Prediction Method, Mittakaava 1 : 2000 (A4), pvm: 02.05.23
 laskentaruudukko: 5x5 m, laskentakorkeus: 2 m, julkisivut alkaen 2 m maanpinnasta 3 m välein
 laatitut: Helsingin kaupunki, Kymp, Maka, Myle, Tek, OKo



Yöajan keskiäänitaso [dB]
 $L_{Aeq, 22-7}$

Jan-Magnus Janssonin aukio 5 ja 6, Hanke 0944_23

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Yhteismelu (tie- ja raideliikenne), ennusteliikenne KAVL

Hermannin rantatie, KAVL 28000 ajon./vrk, nop. 40 km/h, raskas 9,6 %

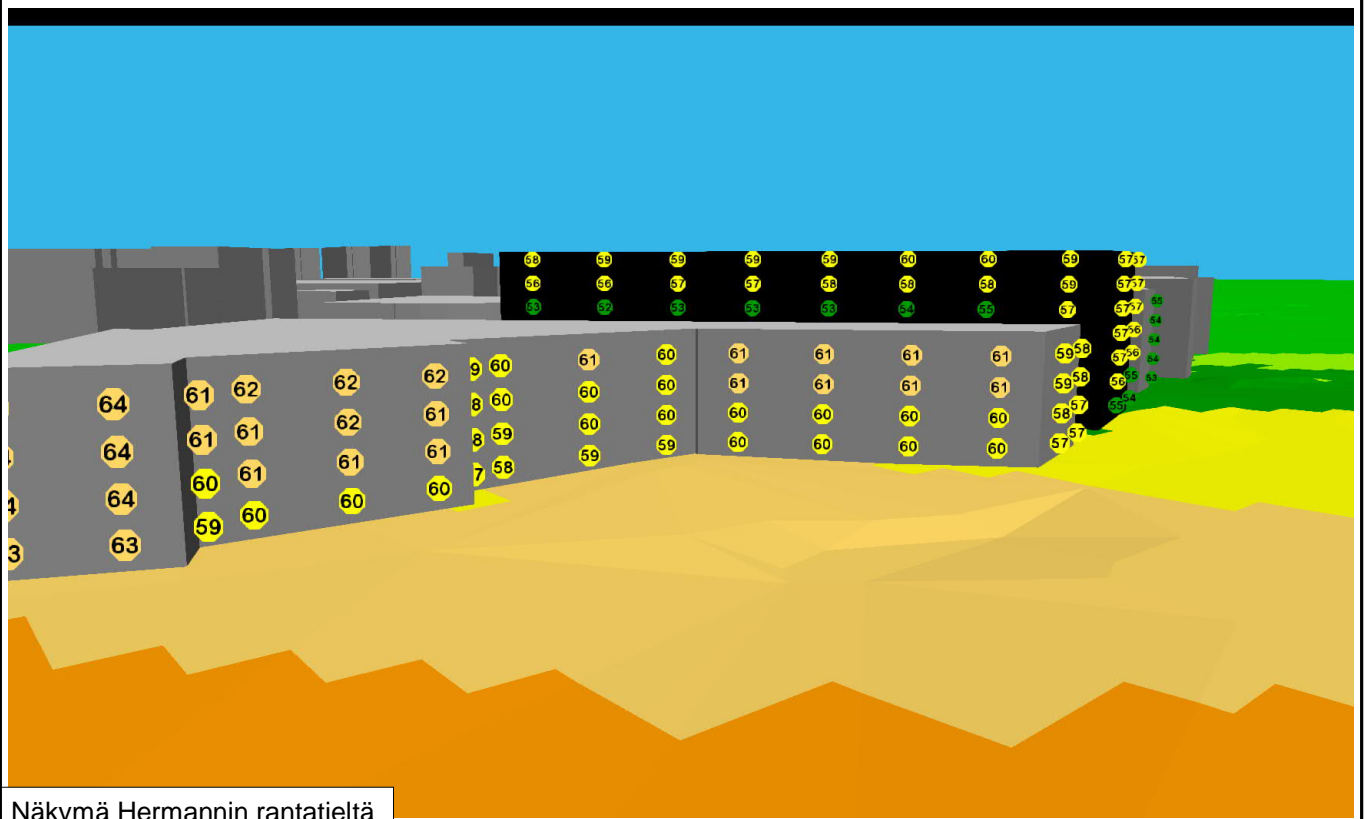
Raitioliikenne, Artic, vuoroja päivällä 180 kpl ja yöllä 36, nop. 40 km/h, pituus 35 m

Uudet kaavaehdotuksen mukaiset rakennukset mustalla, olevat rakennukset harmaalla

CadnaA Version 2022 MR 2 (32 Bit), Nordic Prediction Method, Mittakaava 1 : 2000 (A4), pvm: 02.05.23
 laskentaruudukko: 5x5 m, laskentakorkeus: 2 m, julkisivut alkaen 2 m maanpinnasta 3 m välein
 laatitut: Helsingin kaupunki, Kymp, Maka, Myle, Tek, OKo



Näkymä Hermannin rantatietä



Näkymä Hermannin rantatietä

Päiväajan keskiäänitaso [dB]
 $L_{Aeq, 7-22}$

- > 45 dB
- > 50 dB
- > 55 dB
- > 60 dB
- > 65 dB
- > 70 dB
- > 75 dB

Jan-Magnus Janssonin aukio 5 ja 6, Hanke 0944_23

Julkisivuun kohdistuvat melutasot kerroksittain

Yhteismelu (tie- ja raideliikenne), ennusteliikenne KAVL

Hermannin rantatie, KAVL 28000 ajon./vrk, nop. 40 km/h, raskas 9,6 %

Raitioliikenne, Artic, vuoroja päivällä 180 kpl ja yöllä 36, nop. 40 km/h, pituus 35 m

CadnaA Version 2022 MR 2 (32 Bit), Nordic Prediction Method, pvm: 02.05.23

laskentakorkeus: alkaen 2 m maanpinnasta 3 m välein

Laatitut: Olli Kontkanen, Helsingin kaupunki, Kymp, Maka, Myle, Tek




practicum

JXUS
Myymälä
Butik
Korjaamo
Silverstad

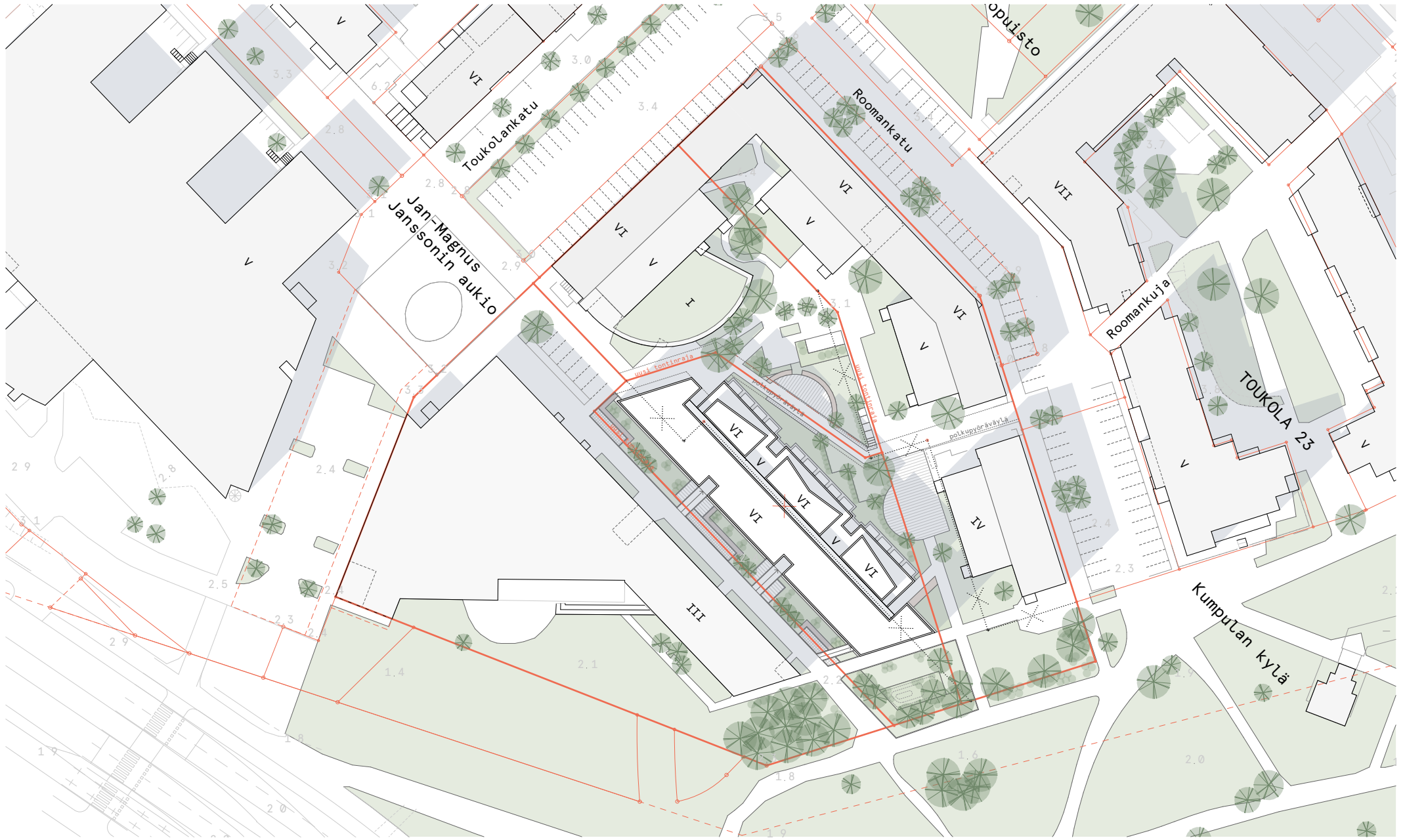


FAb Majstången

Rakeisuus 1:5000 · 07.07.2023


 Ahlman
Arkkitiedit
Arkitekter

Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · www.ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911



FAb Majstången

Asemapiirustus 1:750 · 07.07.2023

 Ahlmán
Arkkitiedit
Arkitehter

Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · www.ahlmánark.fi
ark@ahlmánark.fi · 020 757 9911



ARCADAHALLEN

MAJSTÅNGEN

MAJSTRANDEN

JAN MAGNUS JANSSONIN AUKIO



MAJSTRANDEN

MAJSTÅNGEN

ARCADAHALLEN

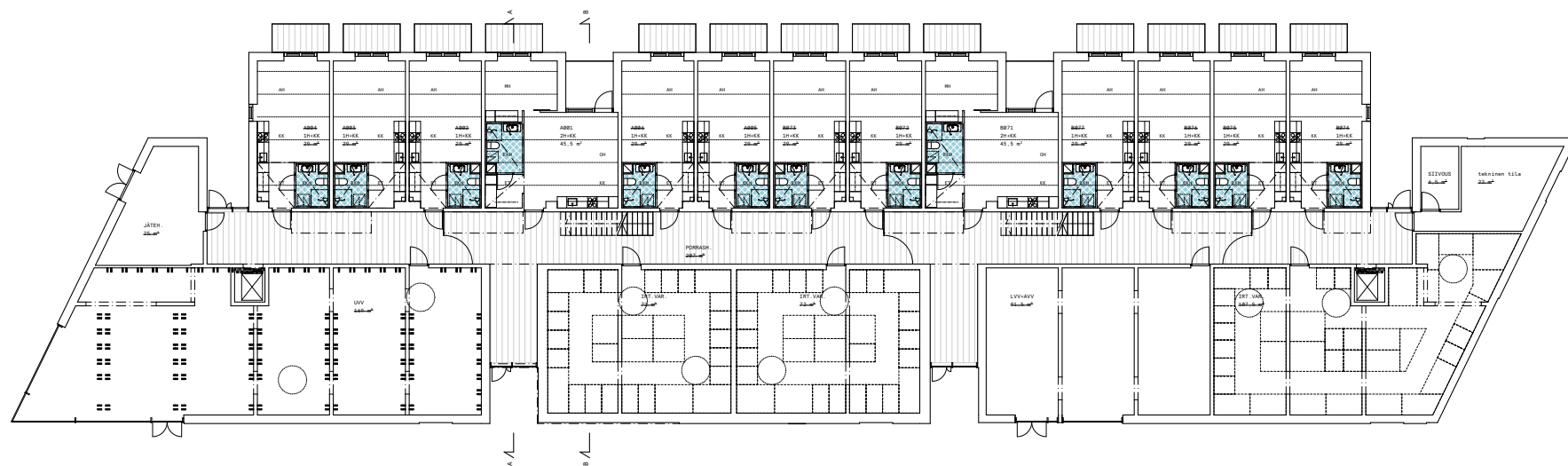
ARCADAHALLEN

FAb Majstången

Aluejulkisivut 1:750 · 07.07.2023

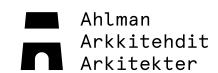
Ahlman
Arkkitiedit
Arkitektter

Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · www.ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911

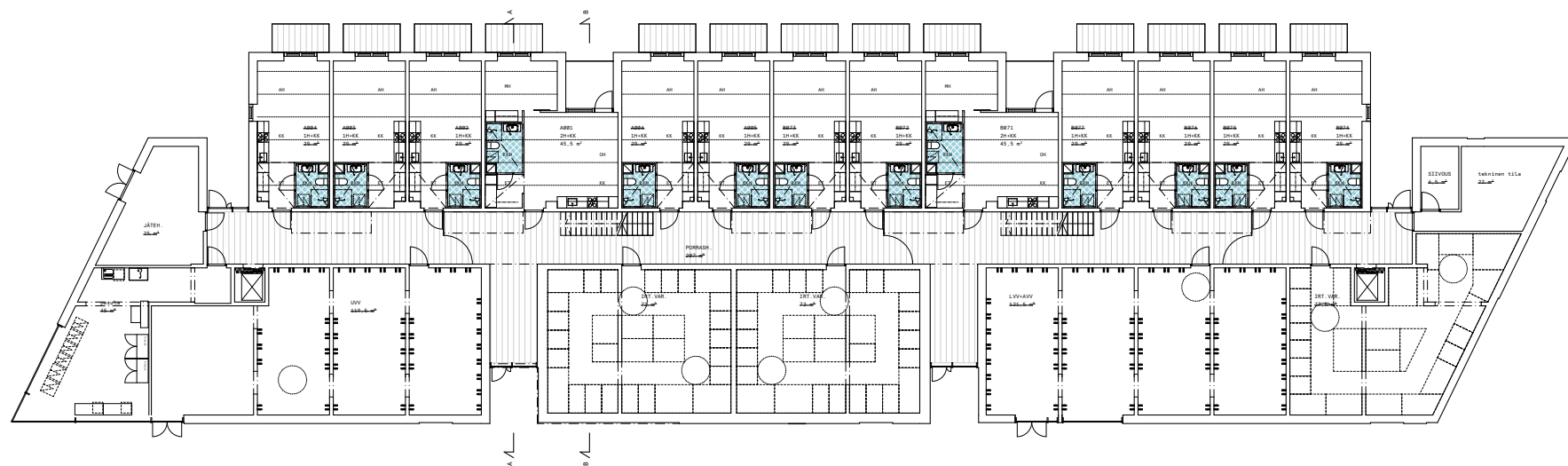


FAb Majstången

Pohjapiirros 01.krs / V.I 1:250 · 07.07.2023

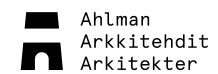


Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · www.ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911



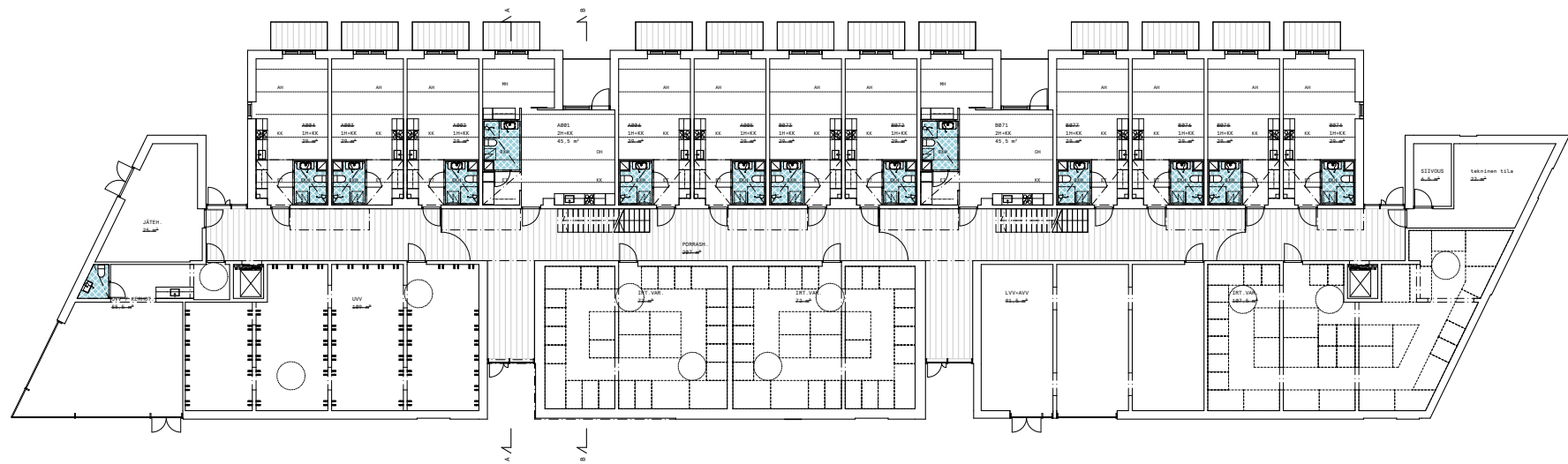
FAb Majstången

Pohjapiirros 01.krs / V.II 1:250 · 07.07.2023



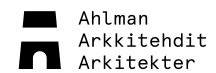
Ahlman
Arkkitehdit
Arkitekter

Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · www.ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911

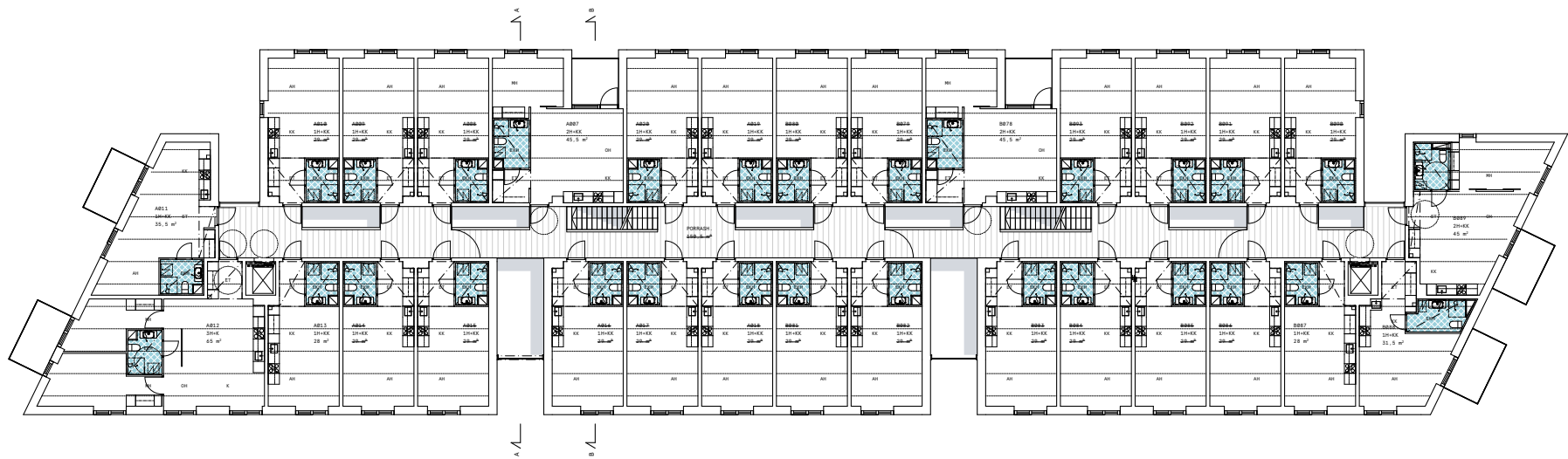


FAb Majstången

Pohjapiirros 01.krs / V.III 1:250 · 07.07.2023

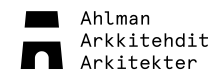


Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · www.ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911

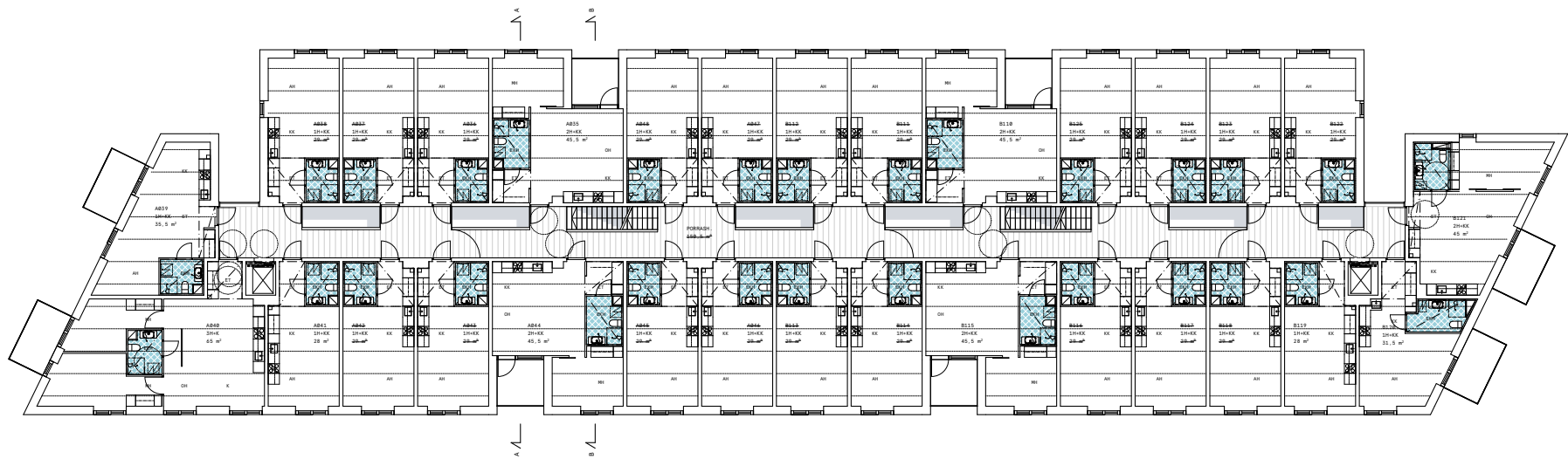


FAb Majstången

Pohjapiirros 02-03.krs 1:250 · 07.07.2023



Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · www.ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911

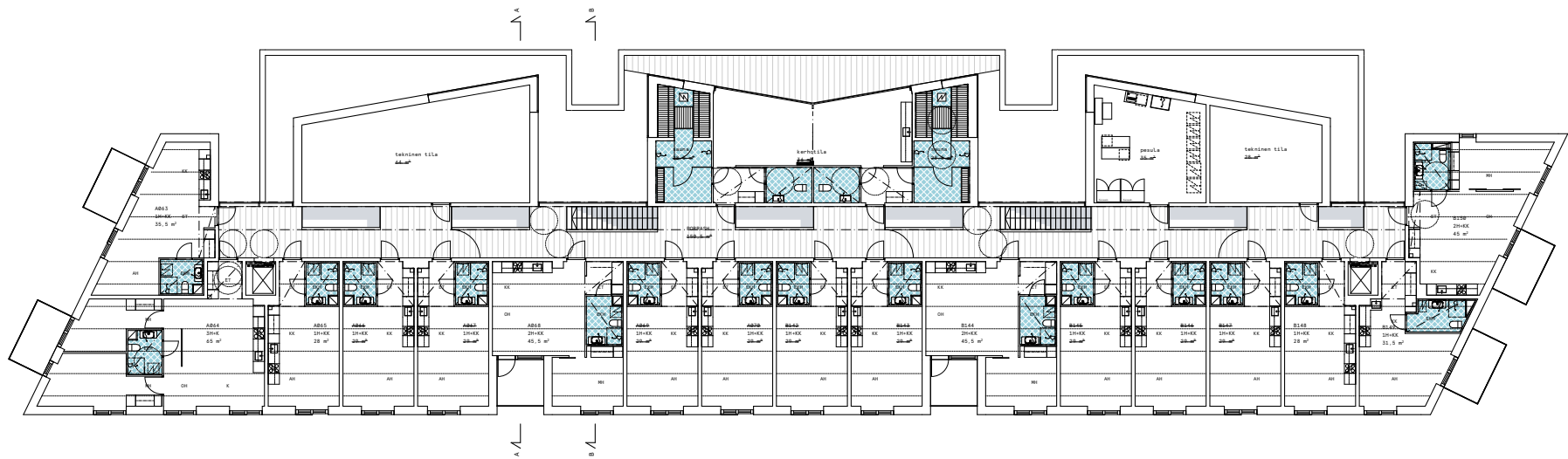


Fab Majstången

Pohjapiirros 04-05.krs 1:250 · 07.07.2023

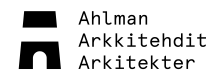


Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · www.ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911

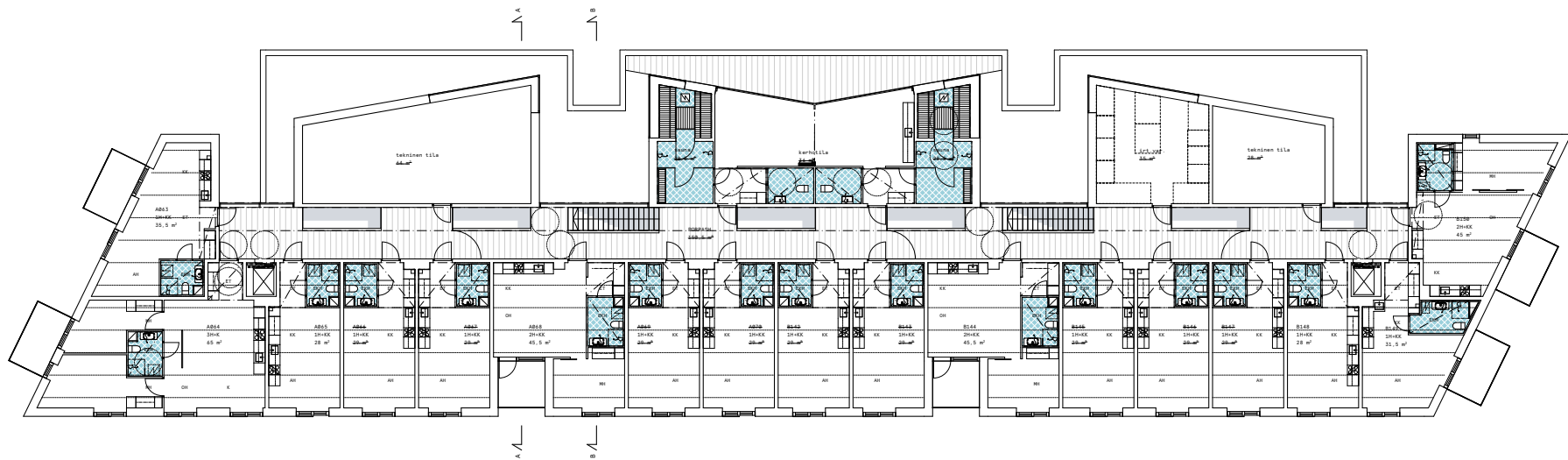


FAb Majstången

Pohjapiirros 06.krs / V.I 1:250 · 07.07.2023

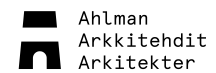


Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · www.ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911

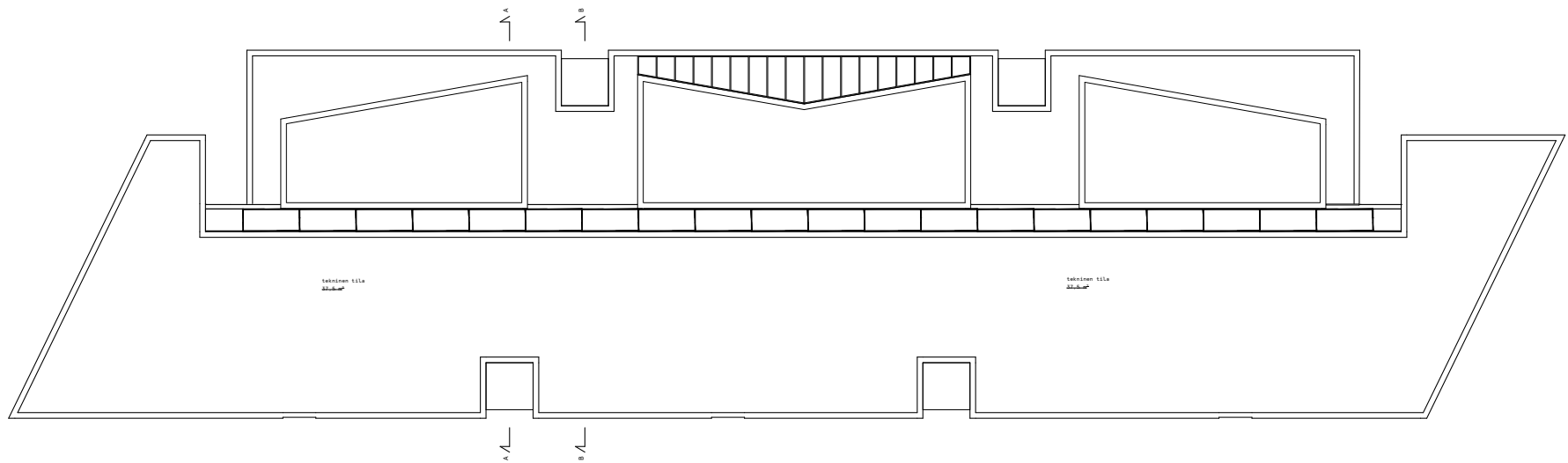


FAb Majstången

Pohjapiirros 06.krs / V.II 1:250 · 07.07.2023




Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · www.ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911

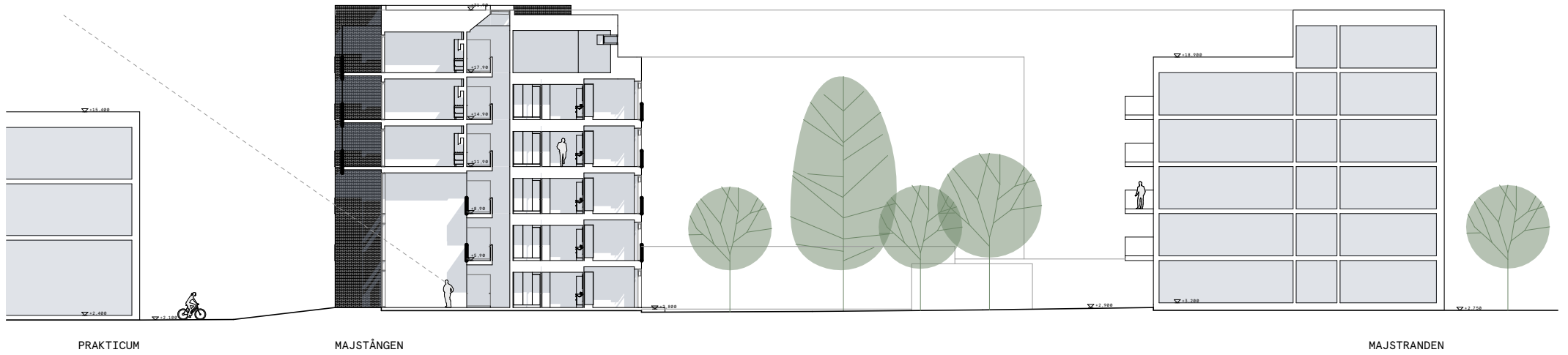


FAb Majstången

Pohjapiirros 07.vsk 1:250 · 07.07.2023


 Ahlman
Arkkitiedit
Arkitekter

Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · www.ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911

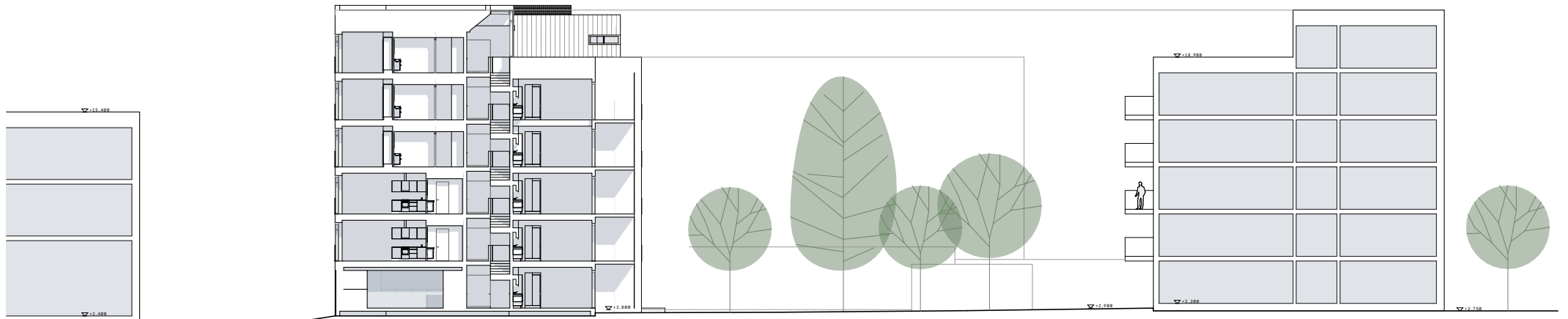


FAb Majstången

Leikkaus A-A 1:250 · 07.07.2023


 Ahlman
 Arkkitechdit
 Arkitektter


Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
 Y 236 497 69 · www.ahlmanark.fi
 ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911



MAJSTRANDEN

FAb Majstången

Leikkaus B-B 1:250 · 07.07.2023


 Ahlman
Arkkitiedit
Arkitektter

Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · www.ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911



FAb Majstången

Julkisivu kujaan 1:250 · 07.07.2023


 Ahlman
Arkkitiedit
Arkitektter

Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · www.ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911

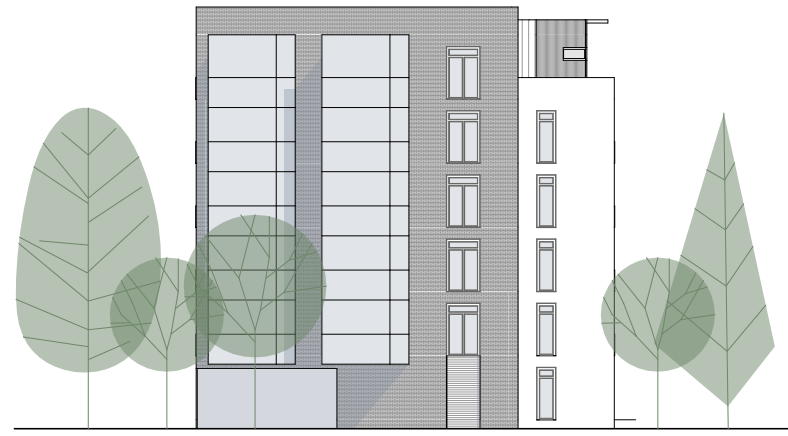


FAb Majstången

Julkisivu sisäpihaan 1:250 · 07.07.2023


 Ahlman
Arkkitiedit
Arkitektter

Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · www.ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911

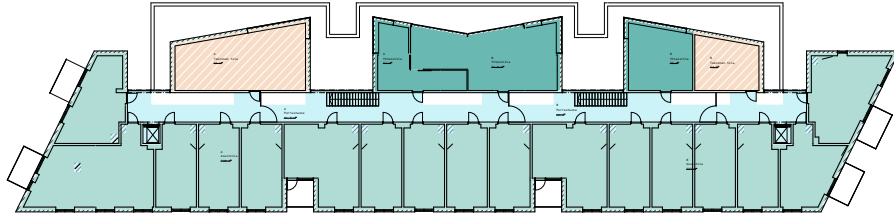


FAb Majstången

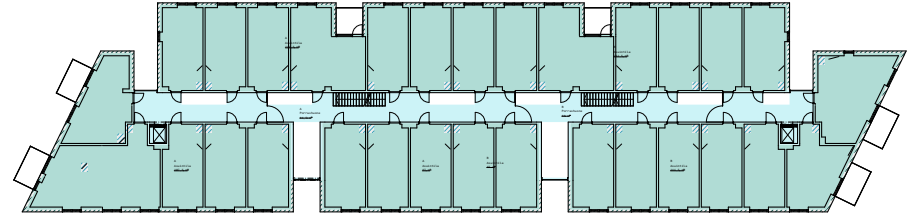
Päätyjulkisivut 1:250 · 07.07.2023

 Ahlman
Arkkitiedit
Arkitektter

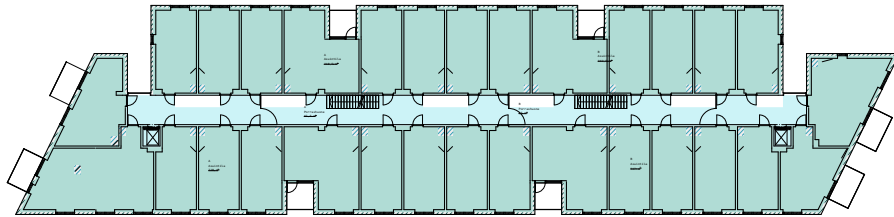
Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · www.ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911



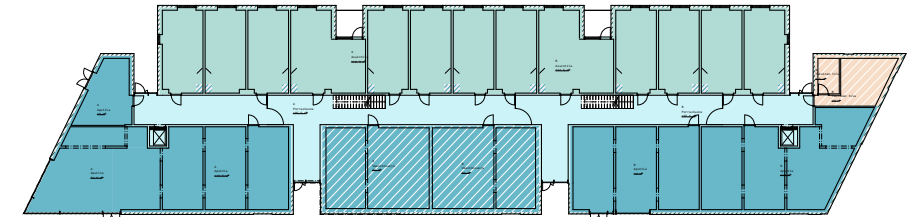
KERROSALA, 06.krs



KERROSALA, peruskerros 02-03.krs



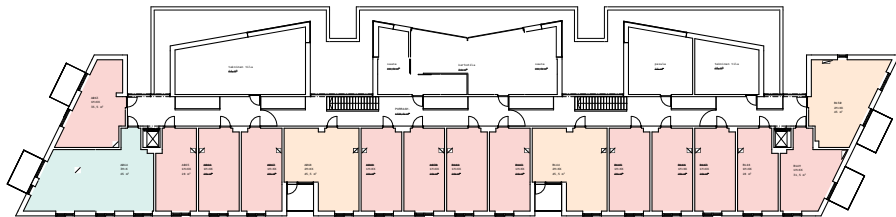
KERROSALA, peruskerros 04-05.krs



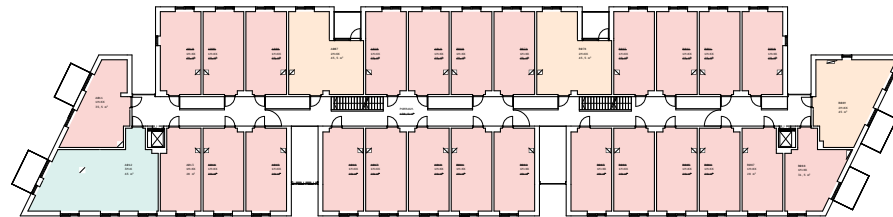
KERROSALA, maantaso 01.krs

PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAINEN KERROSALA	pinta-ala
■ Aputila	428,0
■ Asuintila	5 438,0
■ Porrashuone	1 066,5
■ Yhteistila	142,5
	7 075,0 m ²

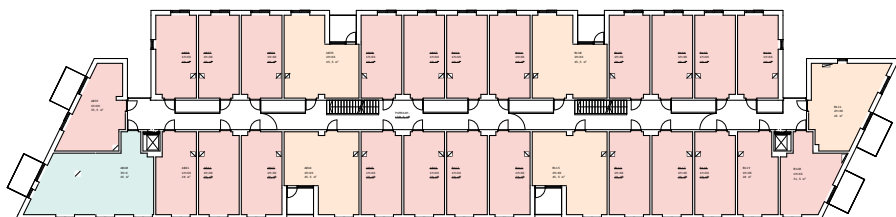
LISÄKERROSALA (lain sallima)	pinta-ala
■ Kuilu tai hormi	77,5
■ Tekninen tila (yleiseen tilaan avautuva)	136,5
■ Ulkoseinän ylitys	252,0
■ Väestönsuoja	164,0
	630,0 m ²



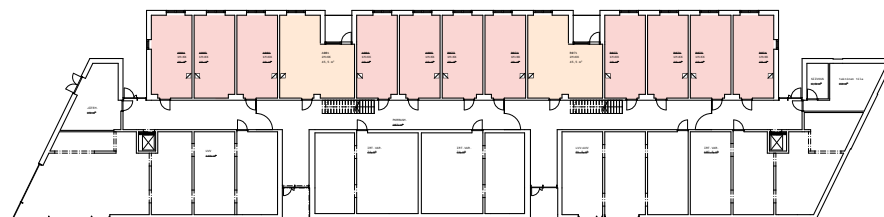
HUONEISTOALA, 06.krs



HUONEISTOALA, peruskerros 02-03.krs



HUONEISTOALA, peruskerros 04-05.krs



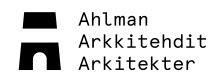
HUONEISTOALA, maantasoo 01.krs

HUONEISTOJAKAUMA	tyyppi	pinta-ala	määrä	
1H+KK	A	29	104	
1H+KK	B	28	10	
1H+KK	C	31,5	5	
1H+KK	D	35,5	5	124 kpl
2H+KK	A	45	16	
2H+KK	B	45	5	21 kpl
3H+K	A	65	5	5 kpl
		4 909,0 m ²	150	

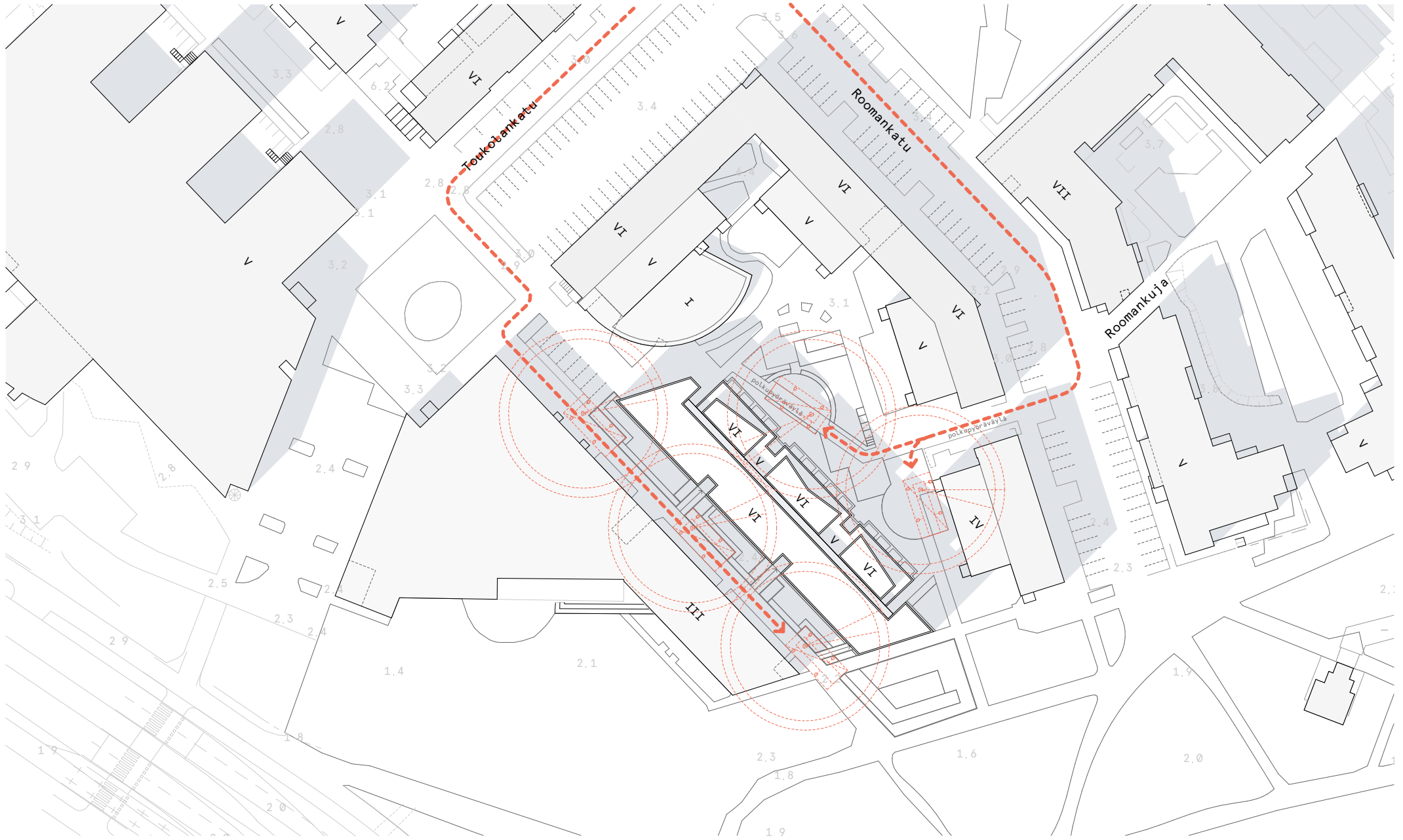
keskipinta-ala 32,5 m²

FAb Majstången

Huoneistojakauma 1:500, 1:1 · 07.07.2023




Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · www.ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911

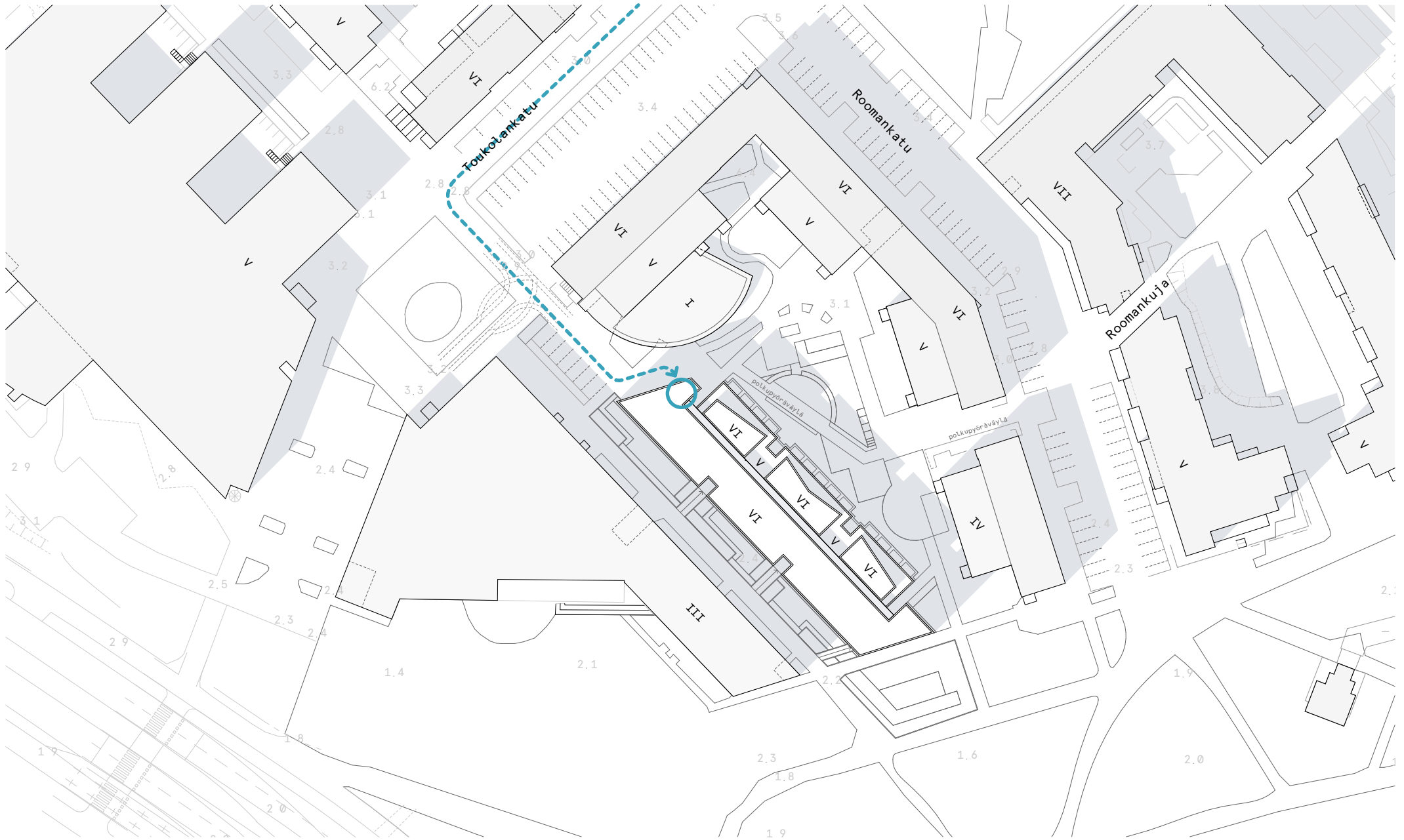


FAb Majstången

Pelastusreitit 1:750 · 07.07.2023

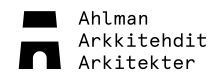
 Ahlman
Arkkitiedit
Arkitekter

Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · www.ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911



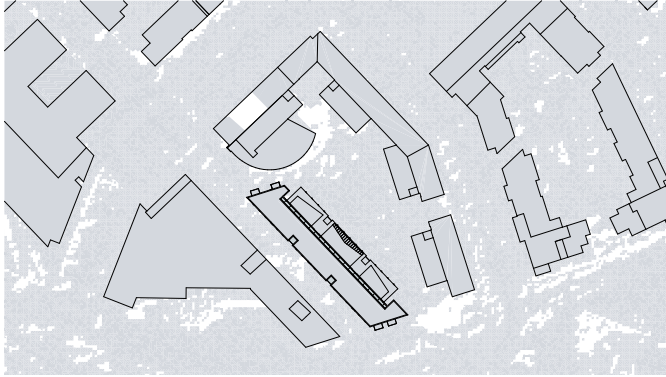
FAb Majstången

Huolto liikennereitit 1:750 · 07.07.2023

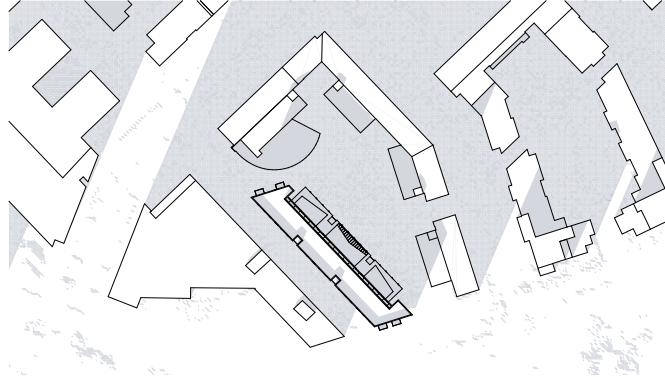


Ahlman
Arkkitiedit
Arkitehter

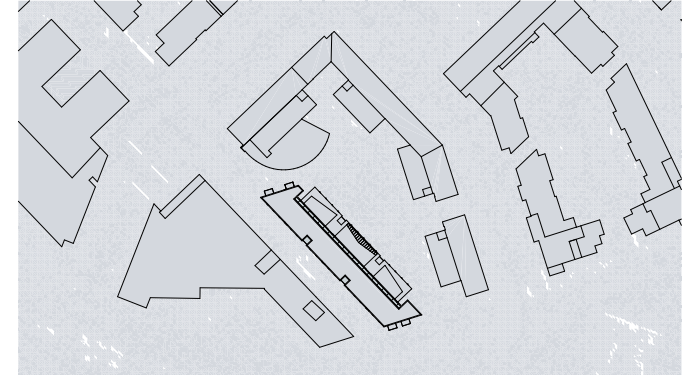
Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · www.ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911



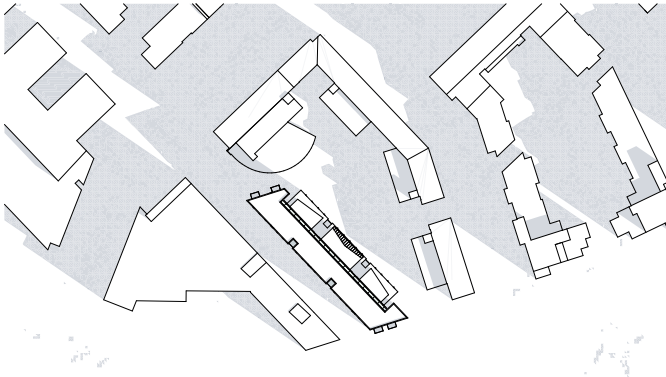
Talvipäivänseisaus klo 9



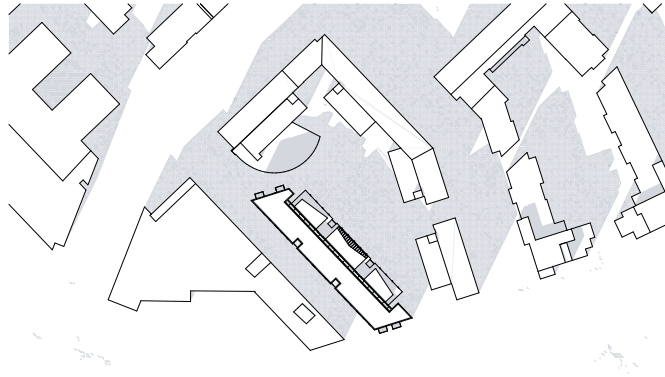
Talvipäivänseisaus klo 14



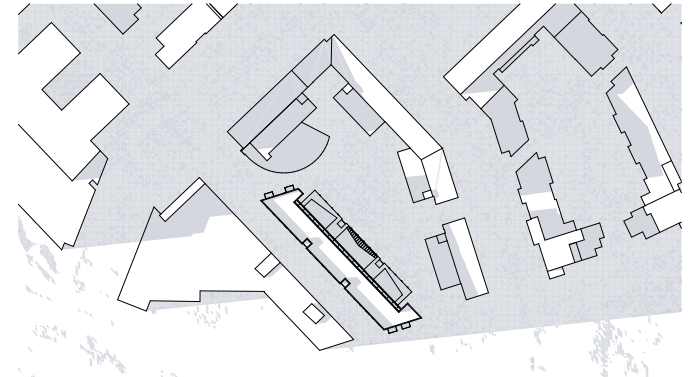
Talvipäivänseisaus klo 18



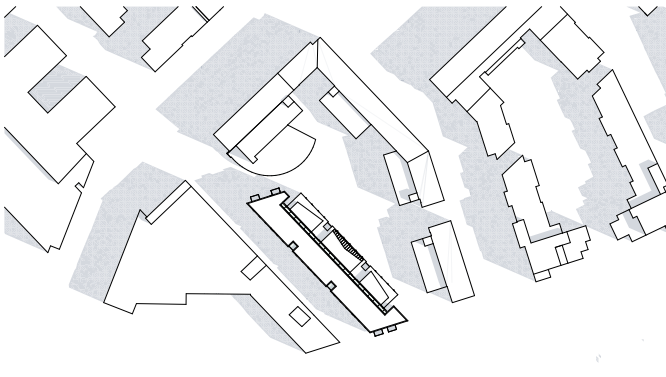
Kevätpäivänseisaus klo 9



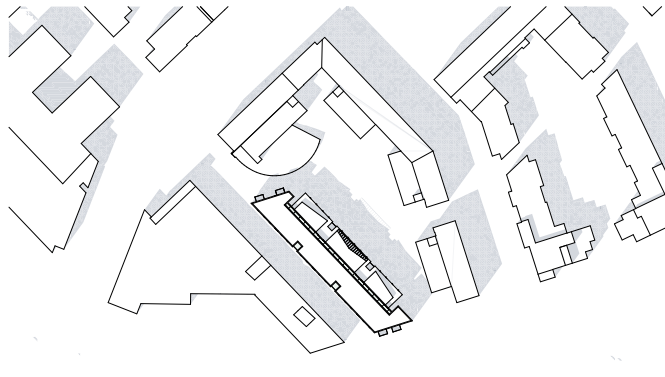
Kevätpäivänseisaus klo 14



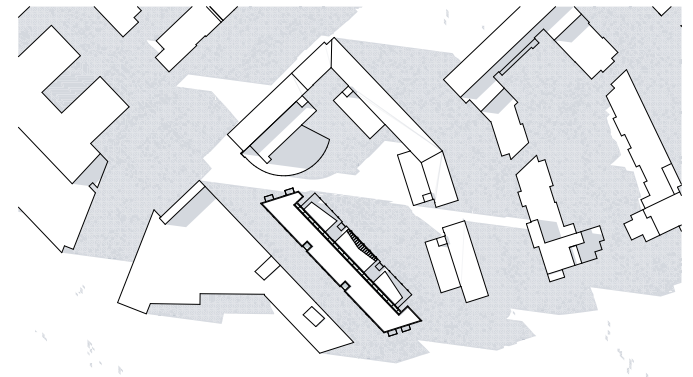
Kevätpäivänseisaus klo 18



Kesäpäivänseisaus klo 9



Kesäpäivänseisaus klo 14



Kesäpäivänseisaus klo 18

FAb Majstången

Varjotutkimus 1:2250 · 07.07.2023



Ahlman
Arkkitehdit
Arkitekter

Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · www.ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911