

POHJOISRANTA 12

1. KRUUNUNHAKA KORTTELI 15 TONTTI 3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty
Diaarinumero HEL 2023-000206
Hankenumero 5318_12
Asemakaavakartta nro 12891

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
1. kaupunginosan (Kruununhaka)
korttelin 15 tonttia 3.

Kaavan nimi:
Pohjoisranta 12, asemakaavan muutos

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 12.4.2023
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 28.2.–28.3.2024
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



Kuva: Suunnittelualueen sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Heidi Peura, arkkitehti

Kaavapiirtäminen: Päivi Kaartinen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Taneli Nissinen, liikenneinsinööri

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala:

Katariina Ruuska-Jauhijärvi, tutkija

Muut viranomaistahot

Helen Oy

Helen Sähköverkko Oy

Hakijataho

Helsingin kaupunki

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	10
Suojelukohteet	10
Yhdyskuntatekninen huolto	13
Ympäristöhäiriöt	13
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	13
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	14
Suunnittelun lähtökohdat	15
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	19

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavaluonnos
 - Havainnekuva
 - Kuvaliite kadunvarren rakennuksen arvokkaista porrashuoneista, sisätiloista sekä sisäpiha rakennuksista ja pihasta

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Kruununhaka – rakennustaiteellisesti arvokkaiden porrashuoneiden inventointi (Arkkitehtitoimisto Schulman, 2003)
 - Helsingin niemen (kaupunginosat 1–9) puurakennukset -selvitys (Helsingin kaupunginmuseo, 1998)
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kruununhaassa sijaitsevaa kiinteistöä osoitteessa Pohjoisranta 12 (kortteli 15/3). Tontilla sijaitsevat kadunvarrella nelikerroksinen uusrenessanssityylinen asuinkerrostalo vuodelta 1889 sekä kaksi matalampaa sisäpihan rakennusta 1800- ja 1900-luvuilta. Voimassa olevassa asemakaavassa (1980) alue on merkitty asuinkerrostalojen kortteliksi (AK). Kadunvarren rakennuksessa on lisämerkintä ark (rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten rakennusala).

Kaavaratkaisun tavoitteena on tontin sisäpihalla olevan rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan empirepuutalon suojelu ja tontin suojelumääräyksien ajantasaistaminen muiden rakennusten osalta.

Tontille sallitaan enintään viisi autopaikkaa. Autopaikoista neljä tulee sijoittaa autosuojaan, joka on osittain upotettu tontin maastoon. Pihalle saa sijoittaa yhden sähkölatauspaikan.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty kaupungin aloitteesta. Kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Tontin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelina (AK) säilyy kaavaratkaisun myötä.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on tontin sisäpihalla olevan rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan empirepuutalon suojelu ja tontin suojelumääräyksien ajantasaistaminen muiden rakennusten osalta.

Suojeltavia kohteita ovat sisäpihan yksikerroksinen empirepuutalo vuodelta 1839 (suunnittelija tuntematon), kadun varren nelikerroksinen uusrenessanssityylinen asuinkerrostalo vuodelta 1889 (arkkitehti Magnus Schjerfbeck) ja sen kaksi porrashuonetta sekä kaksikerroksinen ulkorakennus 1900-luvun alusta (arkkitehti Waldemar Aspelin), joka on muutettu ateljeekäyttöön vuonna 1936. Nykyisin rakennuksessa on toimisto.

Tontin sisäpihan rakennukset ovat vanhimpia säilyneitä sisäpihan rakennuksia Kruununhaassa. Vuoden 1839 rakennus on yksi viimeisimpiä ja vanhimpia säilyneitä empirepuurakennuksia Helsingin kantakaupungissa.

Helsingin kaupungin museo on arvioinut vuonna 2020 tehdyssä porrashuoneinventoinnissaan, että kadunvarren rakennuksen

keittiöporras on erittäin hyvin säilynyt 1800-luvun keittiöporras autenttisine pintoineen. Rakennuksen pääporras on arvioitu erittäin hyvin alkuperäisyytensä säilyttäneeksi kokonaistaideteokseksi, jolla on merkittävä rakennustaiteellinen ja historiallinen arvo.

Kaavaratkaisun myötä sisäpihan rakennukset suojellaan sekä päärakennuksen suojelumerkinnot ajantasaistetaan sisältäen arvokkaat porrashuoneet.

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.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 1853 m².

Kaavaratkaisun myötä tontin rakennusoikeus on ajantasaistettu vastaamaan todellisuutta. Kadunvarren rakennuksen rakennusoikeus on 2360 k-m², yksikerroksisen empirepuutalon 95 k-m² ja kaksikerroksisen ulkorakennuksen (ateljee) 125 k-m². Tontin yhteenlaskettu rakennusoikeus on siten 2580 k-m². Autosuojan saa rakentaa kerrosalan estämättä.

Tonttitehokkuus $e=1,39$

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa (1980) alue on merkitty asuinkerrostalojen kortteliksi (AK). Korttelin 15 tontin nro 3 kadunvarren puolella sijaitsee nelikerroksinen uusrenessanssityylinen asuinkerrostalorakennus vuodelta 1889. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Magnus Schjerfbeck. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennus on merkitty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennusten rakennusalaksi (ark).

Tontin sisäpihalla sijaitsevat yksikerroksinen empirepuutalo vuodelta 1839 (suunnittelija tuntematon) sekä kaksikerroksinen ulkorakennus 1900-luvun alusta (arkkitehti Waldemar Aspelin). Yksikerroksinen empirepuutalo on toiminut aikoinaan talonmiehen asuntona. Nykyisin rakennus on asuinkäytössä. Kaksikerroksissa ulkorakennus on toiminut aiemmin ateljeena ja nykyisin toimistona. Voimassa olevassa kaavassa rakennukset ovat esitetty yhtenäisenä kaksikerroksisena rakennusalana. Rakennuksia ei ole suojeltu.

Lisäksi tontilla on vuonna 1967 rakennettu neljän auton autotalli. Autotalli on osittain upotettu tontin nousevaan maastoon ja sen päällä on viherkatto, joka yhdistyy vihreään yläpihaan. Tontille on sijoitettu maanvaraisia pysäköintipaikkoja empirepuutalon sekä kadunvarren rakennuksen väliin alapihalle sekä etelään tontin yläpihalle naapuritalon palomuuria vasten. Voimassa olevan asemakaavan (1980) mukaan tontin autopaikkamäärä on 1 autopaikka / 800 m² ark-merkinnällä suojeltavaa kerrosalaa kohden.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kaavaratkaisun myötä tontin käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelina säilyy ja tontin kerrosala päivitetään rakennuskohtaisesti vastaamaan todellisuutta. Lisäksi sisäpihan rakennuksiin merkitään kerroskorkeudet (I empirepuutalo, II ulkorakennus), jotka vastaavat todellisuutta.

Kaavaratkaisun myötä kadunvarren rakennus suojellaan sr-1 merkinnällä. Sisäpihalla sijaitseva empirepuutalo suojellaan sr-1 merkinnällä ja kaksikerroksinen ulkorakennus (ateljee) sr-3 merkinnällä.

Korttelin 15 tontille nro 3 sisäpihan rakennuksiin saa asuinkäytön lisäksi sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta toimitilaa.

Tontin jätehuolto tulee sijoittaa joko rakennusrunkoon tai ympäristöön ja rakennusaikakauteen sopivaan jätekatokseen. Jätekatoksessa tulee olla viherkatto.

Tontille saa sijoittaa neljä autopaikkaa autosuojan rakennusalalle sekä yhden autopaikan pihalle. Autosuoja tulee upottaa tontin maastonmuotoon ja sen katto tulee rakentaa ja istuttaa osaksi muuta pihakokonaisuutta.

Kaavaratkaisun myötä tontille saa sijoittaa enintään viisi autopaikkaa, joista neljä tulee sijoittaa autosuojaan. Pihalle saa sijoittaa yhden autopaikan sähkölatauspisteellä.

Liikenne

Lähtökohdat

Jalankulku

Tontti sijaitsee tiiviillä kantakaupungin alueella, jossa jalankulunyhteydet ovat hyvät.

Pyöräliikenne

Tonttiin liittyvä Pohjoisranta kuuluu pyöräilyn pääreitteihin. Pyöräliikenteen yhteydet ovat hyvät.

Julkinen liikenne

Tontin joukkoliikenteen yhteydet ovat hyvät. Tontin lähimmät raitiotiepysäkit sijaitsevat Aleksanterinkadulla sekä Snellmaninkadulla. Lähin bussipysäkki sijaitsee Liisankadun itäpäässä. Kävelyetäisyydellä on myös Helsingin yliopiston -metroasema Kluuvissa.

Autoliikenne

Pohjoisrannan liikennemäärä (2017) on noin 29 000 ajoneuvoa vuorokaudessa, joka aiheuttaa tontin kadunvarren rakennukseen meluhaittaa.

Kaavaratkaisu

Jalankulku

Jalankulun osalta ei muutoksia.

Pyöräliikenne

Pyöräliikenteen osalta ei muutoksia.

Julkinen liikenne

Julkisen liikenteen osalta ei muutoksia.

Autoliikenne

Autoliikenteen osalta ei muutoksia.

Palvelut

Lähtökohdat

Tontti sijaitsee kantakaupungin alueella, jossa on monipuoliset palvelut. Lisäksi ydinkeskustan palvelut ovat helposti saavutettavissa tontilta.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei vaikuta alueen palveluihin.

Esteettömyys

Asemakaava-alueen esteettömyys on osittain haastavaa piha-alueen maaston muotojen vuoksi. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Tontin yleisilme on väljä ja vehreä. Autosuojan ja kadunvarren rakennuksen välissä oleva alue on asfaltoitua kuten myös tontin lounaisalue, jolla sijaitsee autopaikkoja. Tontin läntisellä osalla kasvaa suuria puita ja autosuojan viherkatto on osa istutettua piha-aluetta. Tontin suuret korkeuserot mahdollistavat autosuojan sijoittamisen tontin rinteeseen.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä tontin rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkureitteinä, oleskeluun tai pysäköimiseen, tulee istuttaa. Lisäksi tontin elinvoimainen puusto tulee säilyttää ja tarvittaessa uusida. Istutusten, rakenteiden ja materiaalien tulee sopia ympäristöön ja tontin rakennusaikakauteen. Hulevesiä tulee viivyttaa tontin maanvaraisella osuudella. Autosuojan katto tulee tehdä viherkattona ja maisemoida osaksi muuta piha-aluetta.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Tontti sijaitsee merenrannassa ja on yhteydessä kaupungin rantareitistöön sekä Tervasaareen, joka toimii alueen virkistyskäytössä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei vaikuta alueen virkistys- ja viherverkostoon.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Tontilla sijaitsee kolme kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennusta, joista kadun varren uusrenessanssityylinen asuinkerrostalo on merkitty ark-merkinnällä. Kyseistä rakennusta ei saa purkaa.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä tontin arvokkaat rakennukset suojellaan ja siten edistetään kulttuurihistoriallisten rakennusten säilymistä kaupunkirakenteessa. Tontin rakennuksia ei saa purkaa.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kaava-alue kuuluu Helsingin kulttuurihistoriallisesti,

rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäviin alueisiin (vuoden 2002 selvitys) sekä maakuntainventoinnin kohteisiin (Uudenmanan kulttuuriympäristöt -selvitys 2012). Lisäksi asemakaavan muutosalue sisältyy Vironniemen Helsingin vanhalle asemakaava-alueelle, jolla sijaitsee Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös (Museoviraston muinaisjäänösrekisteri, tunnus 1000006099). Tontilla 15/3 sijaitsee kolme kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti merkittävää rakennusta.

Korttelin 15 tontilla nro 3 kadunvarren rakennus on senaattori Otto Donnerin rakennuttama asuinkerrostalo vuodelta 1889. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Magnus Schjerfbeck ja se edustaa 1880-luvun porvariston asuinrakentamista. Asuinkerrostalo ja sen julkisivu on kaupunkikuvallisesti merkittävä osa koko Pohjoisrannan julkisivua ja se on yksi kadun merkittävimpiä rakennuksia.

Helsingin kaupunginmuseon vuonna 2020 tekemän porrashuoneinventoinnin mukaan kadunvarren rakennuksen keittiöporras on luokiteltu erittäin hyvin säilyneeksi 1800-luvun lopun keittiöportaaksi. Portaikon sisustus ja pinnat ovat pitkälti autenttiset. Inventoinnissa kadunvarren rakennuksen pääportaikko on luokiteltu erittäin hyvin alkuperäisyytensä säilyttäneeksi kokonaistaide-teokseksi, jolla on merkittävä rakennustaiteellinen ja historiallinen arvo. Pääportaikkoon on lisätty hissi vuonna 1915 (arkkitehti Waldemar Aspelin). Keittiöporras on inventoitu lisäksi Kruununhaan hissittömien porrashuoneiden luetteloon vuonna 2003 (Arkkitehti-toimisto Schulman Oy).

Tontin sisäpihalla sijaitsee yksikerroksinen empirepuutalo, joka edustaa yhtä vanhimmista säilyneistä puutaloista Helsingin niemen alueella (Helsingin niemen (kaupunginosat 1–9) puurakennukset -selvitys, 1998). Puutalo (suunnittelija tuntematon) on valmistunut vuonna 1839. Puutalo rakennettiin todennäköisesti suoraan vastamaan laajempia vuoden 1862 piirustuksia, mutta rakennus tyypistettiin myöhemmin nykyiseen mittaansa. Aiemmin pahoin vaurioitunut rakennus korjattiin vuonna 2000 talonmiehenasunnoksi ja talosaunaksi. Puutalon rakenteet ja huonejako ovat säilyneet tähän päivään alkuperäisinä.

Toinen tontin sisäpihan rakennuksista on arkkitehti Waldemar Aspelinin suunnittelema kaksikerroksinen ulkorakennus 1900-luvun alusta. Rakennus muutettiin ateljeeksi vuonna 1936 (Robert Tikkanen) ja sitä korjattiin vuonna 1946 (arkkitehti Arne Helander). Nykyisin rakennus toimii toimistona. Useiden muutostöiden takia rakennus on menettänyt alkuperäisen ulkoasunsa sekä interiörinsä.

Nykyisen asemakaavan (1980) mukaan tontin kadunvarren rakennus on merkitty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennusten rakennusalueeksi (ark). Tässä tontin osassa

olevaa rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen, vesikaton tai sisätilojen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus lisärakentamis- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Nykyisessä asemakaavassa tontin muilla rakennuksilla ei ole suojelumerkintää.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä tontin sisäpihan erittäin harvinainen empi-repuutalo suojellaan merkinnällä sr-1. Lisäksi nelikerroksinen uusrenessanssityylinen kadunvarren rakennuksen suojelumerkintöjä ajantasaisestaan ja rakennus suojellaan merkinnällä sr-1. Rakennukset ovat rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokkaita suojeltavia rakennuksia. Suojelu koskee rakennusten alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten ehjien huonemuotojen ja huoneistojen muodostamien tilasarjojen sekä rakenteiden yksityiskohtien, materiaalien ja pintakäsittelyiden säilyttäminen. Mikäli arvokkaita rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Rakennuksissa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää niiden arvoa tai hävittää niiden ominaispiirteitä. Rakennuksia ei saa purkaa.

Kaavaratkaisun myötä lisäksi nelikerroksisen uusrenessanssityylinen kadunvarren rakennuksen arvokkaat ja erittäin hyvin säilyneet pääporras (A) ja keittiöporras (B) suojellaan. Porrashuoneiden korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöiden lähtökohtana tulee ensisijaisesti olla, että arvokkaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrassyökset sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaiteet, lattia-, seinä- ja kattopinnat, sisäovet ja -ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen säilytetään. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Kadunvarren rakennuksen olemassa olevien hissien kunnostustyöt tulee tehdä porrashuoneiden historialliset arvot ja arkkitehtuurin ominaispiirteet säilyttäen tai palauttaen.

Kaavaratkaisun myötä sisäpihan kaksikerroksinen ulkorakennus (ateljee) suojellaan sr-3-merkinnällä. Rakennus on kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.

Kaava-alue sisältyy Vironniemen muinaismuistoalueeseen, jolla sijaitsee Muinaismuistolaillla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydetävä Helsingin kaupunginmuseon lausunto.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei vaikuta yhdyskuntatekniseen huoltoon.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Pohjoisrannan suuri liikennemäärä aiheuttaa melu- ja ilmanlaatuhaittaa tontin kadunvarren rakennukselle. Helsingin kaupungin liikennemeluselvityksen 2022 mukaan kadun puoleiseen julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on 66 dB. Ilmanlaadun vuosikartan mukaan typpioksidin vuosikeskiarvoon verrannollinen pitoisuus kadun puolella on selvästi alle 20 µg/m³, jolloin ilman epäpuhtauksien pitoisuudet jäävät alle raja- ja ohjearvojen. Hengitettävien hiukkasten pitoisuudet voivat kuitenkin nousta korkeiksi ns. katupölykaudella.

Kaavaratkaisu

Kadunvarren rakennuksen asuntojen tulee avautua kahteen suuntaan, jolloin asunnot avautuvat myös rauhalliseen sisäpihan suuntaan. Kadun puoleiseen julkisivuun on kohdistettu asemakaavamääräys julkisivujen ääneneristävyuden mitoittamisesta siten, että saavutetaan melutason ohjearvo sisällä. Sovellettavina ohjearvoina tarkoitetaan Vnp 993/1992 mukaista päiväohjearvoa (klo 7–22) 35 dB ja yöohjearvoa (klo 22–7) 30 dB. Rakennuksen rakenteellinen meluntorjunta tulee toteuttaa rakennussuojelulliset näkökohdat huomioon ottaen.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Ajantasaisen lainsäädännön mukainen.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei vaikuta pelastusturvallisuuteen.

Pelastusturvallisuusratkaisut selvitetään tarkemmin rakennuslupa-vaiheessa.

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Asemakaavan laadinnan tukena on ollut Helsingin kaupunginmu-seon selvitys Helsingin niemen (kaupunginosat 1–9) puutaloista vuodelta 1998. Selvityksessä on esitetty tontin 15/3 harvinainen empirepuutalo suojeltavaksi asemakaavalla. Asemakaavan laa-dinnan tukena on ollut lisäksi Kruununhaan porrashuoneinven-tointi (2003) sekä Helsingin kaupunginmuseon porrashuoneinven-tointi vuodelta 2020.

Kaavan laadinnan yhteydessä ei ole laadittu muita erillisiä selvi-tyksiä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustan-nuksia.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympä-ristöön

Kaavaratkaisulla ei vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen. Kaava-ratkaisun myötä suojellaan tontin 15/3 rakennukset ja siten raken-nettuun ympäristö säilyy nykyisellään.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisulla ei merkittäviä vaikutuksia luontoon tai maise-maan. Kaavaratkaisu varmistaa tontin nykyisen vehreän pihan säilymisen myös jatkossa. Kaavaratkaisussa rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä oleskelualueina tai pysä-köimiseen, tulee istuttaa ja niillä oleva tontin elinvoimainen puusto säilyttää ja tarvittaessa uusaa. Piha-alueella tulee lisäksi vaalia ra-kenteita ja materiaaleja, jotka soveltuvat ympäristöönsä ja raken-nusaikakauteen. Hulevesiä tulee viivyttää tontin maanvaraisen pi-han osalla. Autosuojan kattotaso tulee rakentaa viherkattona ja istutettava osaksi pihakokonaisuutta.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisulla ei vaikutuksia liikenteeseen tai teknisen huollon järjestämiseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisun myötä tontin suojelumääräykset ajantasaistetaan ja tontin erityisen arvokkaat kadunvarren rakennus sekä

empirepuutalo ja arvokas ulkorakennus (ateljee) suojellaan, mikä edistää kaupunkikuvan ja kulttuuriperinnön säilymistä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Kaavaratkaisun mukaan asemakaava-alueella sijaitsevaa kadunvarren rakennusta, sisäpihan empirepuutaloa ja ulkorakennusta (ateljee) ei saa purkaa, joka edistää kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä lisäksi ilmastonmuutoksen hillinnässä ja sopeutumisessa.

Tontin olemassa olevan puuston säilyttäminen, tarvittaessa kunnostaminen sekä tontin rakentamatta jättämien osioiden istuttaminen ja läpäisemättömien pintamateriaalien välttäminen sekä hulevesien viivyttäminen tontilla edistävät sopeutumista ilmastonmuutoksen.

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

Kaavaratkaisulla ei vaikutuksia terveyteen, turvallisuuteen, eri väestöryhmien toimintamahdollisuuksiin lähiympäristössä, sosiaalisiin oloihin tai kulttuuriin.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Kaavaratkaisulla ei vaikutuksia elinkeinoon, työllisyyteen tai talouteen.

Suunnittelun lähtökohdat

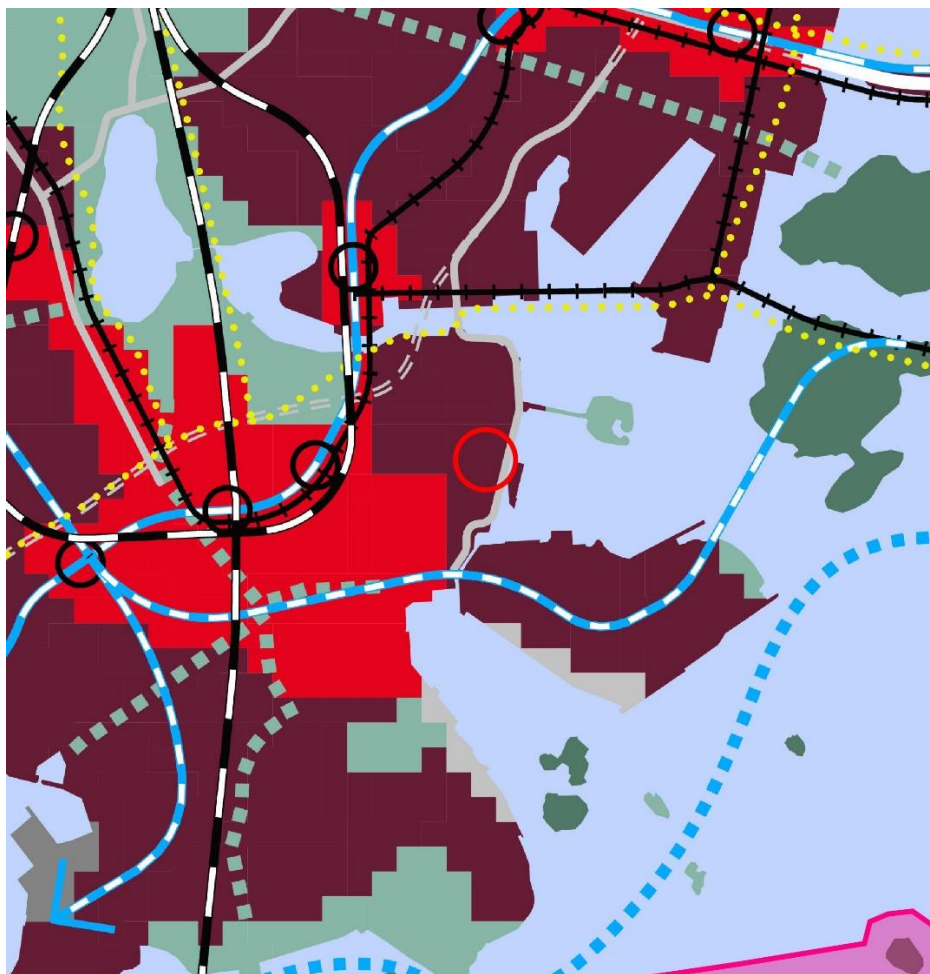
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

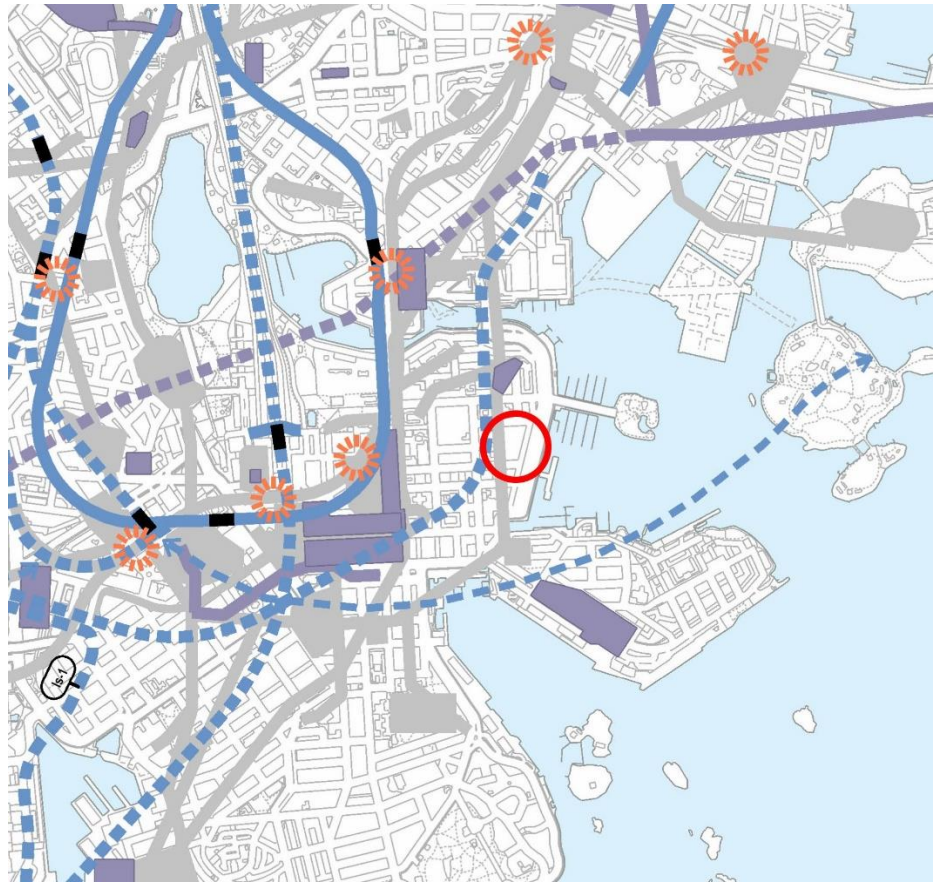
Yleiskaava



Kuva: Helsingin yleiskaava 2016

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on kantakaupungin aluetta (C2). Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

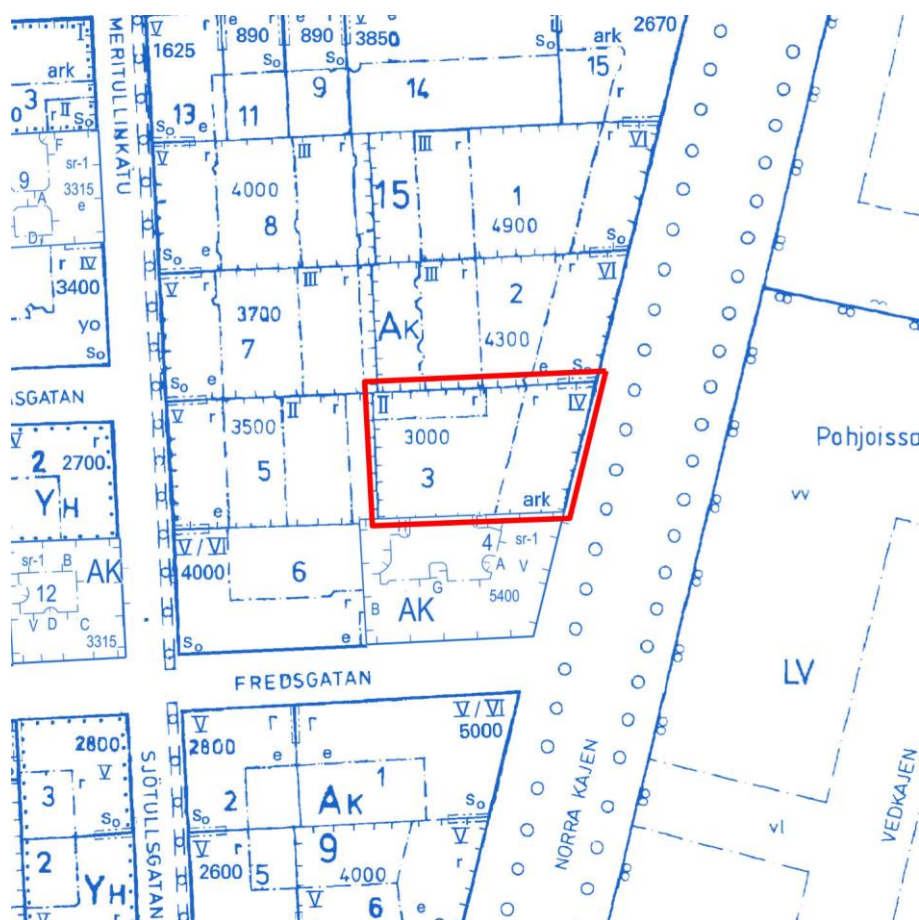
Yleiskaavan aluemerkin C2 mukaan alue on kantakaupungin aluetta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.



Kuva: Helsingin maanalainen yleiskaava 2021

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alue on keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealuetta. Nyt laaditulla kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia maanalaiseen yleiskaavaan.

Asemakaavat



Kuva: Ote ajantasa-asetmakaavasta

Alueella on voimassa asemakaava nro 7949 (vahvistettu 26.3.1980). Asemakaavan mukaan kortteli nro 15 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Tontin nro 3 (Pohjoisranta 12) kadun varren rakennus on merkitty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennusten rakennusalaksi (ark). Kadun varren rakennus on merkitty nelikerroksiseksi (IV). Sisäpihan rakennusten paikat ovat merkitty yhtenäiseksi rakennusalaksi, jonka kerroskorkeus on II.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

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

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2023 kaupungin aloitteesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin kaupungin museo (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 -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 11.4.-2.5.2023 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat kadunvarren rakennuksen arvokkaisiin porrashuoneisiin sekä alueen sijaitsemisesta Vironniemen muinaismuistoalla. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu

huomioon kaavoitustyössä siten, että suojelumääräyksiä on tarkennettu porrashuoneiden sekä arvokkaiden sisätilojen osalta. Lisäksi asemakaavaan on lisätty Vironniemen muinaismuistoalue.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta ei saatu kirjallisia mielipiteitä.

Valmisteluaineiston muut käsittelyvaiheet

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

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

Tätä selostusta täydennetään asemakaavan muutosehdotuksen julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Helsingissä, 28.2.2024

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 28.11.2023
Kaavan nimi Pohjoisranta 12
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 12.04.2023
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112891
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,1853 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,1853

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1853	100,0	2580	1,39		-420
A yhteensä	0,1853	100,0	2580	1,39		-420
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	2575	3	2575

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1853	100,0	2580	1,39		-420
A yhteensä	0,1853	100,0	2580	1,39		-420
AK	0,1853	100,0	2580	1,39		-420
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	2575	3	2575
Asemakaava	3	2575	3	2575
Ei-aseaakaava				

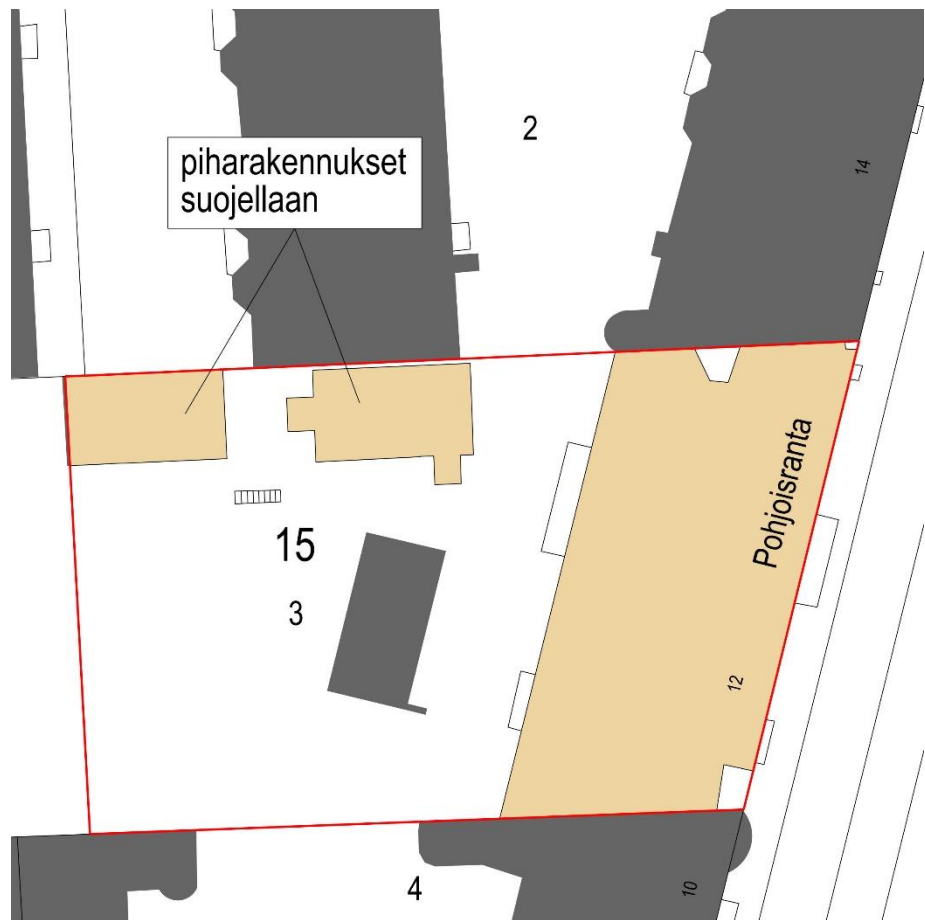
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Pohjoisranta 12, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 12.4.2023

Diaarinumero HEL 2023-000206
Hankenumero 5318_12
Oas 1657-01/23

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>.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Pohjoisranta 12 sisäpihalla suojellaan erityisen arvokas ja säilynyt empirepuurakennus sekä ateljeerakennus. Samalla tarkistetaan kadunvarsirakennuksen suojelumääräys ajan tasalle.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee Kruununhaassa sijaitsevaa kiinteistöä osoitteessa Pohjoisranta 12 (kortteli 15/3). Kaavaratkaisun tavoitteena on rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten suojelu ja tontin suojelumääräyksen ajantasaistaminen.

Suojeltavia kohteita ovat kadun varren nelikerroksinen uusrenesanssityylinen asuinkerrostalo vuodelta 1889 (arkkitehti Magnus Schjerfbeck), sisäpihan yksikerroksinen empirepuutalo vuodelta 1839 (suunnittelija tuntematon) sekä kaksikerroksinen piharakenus 1900-luvun alusta (arkkitehti Waldemar Aspelin).

Tontin sisäpihan rakennukset ovat vanhimpia säilyneitä sisäpihan rakennuksia Kruununhaassa. Vuoden 1836 rakennus on yksi viimeisimpiä ja vanhimpia säilyneitä empirepuurakennuksia Helsingin kantakaupungissa.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (selostusluonnos, havainnekuva, kaavaluonnos) voi tutustua 11.4.–2.5.2023 seuraavissa paikoissa:

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

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/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 2.5.2023**. 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. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

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

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Kruununhaan asukasyhdistys ry
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttö-sopimuksen tontinomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1980) alue on merkitty asuinkerrostalojen kortteliksi (AK). Korttelin 15 tontin nro 3 kadun varren rakennus on merkitty rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennusten rakennuslaksiksi (ark).

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu kantakaupungin alueeksi (C2), jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä ja rakennuskielto:

- Kruununhaka – rakennustaiteellisesti arvokkaiden porrashuoneiden inventointi (Arkkitehtitoimisto Schulman, 2003)

- Helsingin niemen (kaupunginosat 1–9) puurakennukset -selvitys (Helsingin kaupunginmuseo, 1998)
- Alueella on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimiseksi (rakennuskieltokartta nro 12769).

Nelikerroksinen uusrenessanssityylinen asuinkerrostalorakennus sijaitsee tontin itäreunalla osoitteessa Pohjoisranta 12. Tontin pohjoisreunalla sijaitsevat yksikerroksinen empirepuutalo sekä ateljeeksi-kutsuttu kaksikerroksinen rakennus. Molempia rakennuksia on laajennettu. Lisäksi tontilla sijaitsee vuonna 1967 rakennettu neljän auton autotalli. Katoksessa on viherkatto/terassi ja se on osittain upotettu tontin nousevaan maastoon. Tontille on sijoitettu kaksi maanvaraista autopaikkaa empirepuutalon ja nelikerroksisen asuinkerrostalon väliin. Toinen paikoista on varustettu sähköautonlatauspisteellä. Lisäksi kaksi sähkötolpallista autopaikkaa on sijoitettuna tontin eteläosaan yläpihalle. Yläpihan autopaikat ovat toimineet kaksikerroksisen ateljeerakennuksessa olevan toimiston käytössä. Tontin piha on puustoinen ja vehreä.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Heidi Peura, arkkitehti, p. (09) 310 26982, heidi.peura(a)hel.fi

Liikenne

Taneli Nissinen, tiimipäällikkö, p. (09) 310 76765, taneli.nissinen(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/kaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).

Helsingissä 12.4.2023

Janne Prokkola
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2023 kaupungin aloitteesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 11.4.–2.5.2023
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutisissa
- 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 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
Pohjoisranta 12

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.



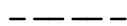
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



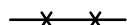
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

15

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin numero.

2360

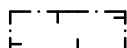
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

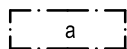
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

A

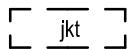
Porrashuoneen tunnus.



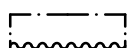
Rakennusala.



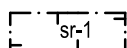
Autosuojan rakennusala.



Jätekatoksen rakennusala, sijainti ohjeellinen.



Julkisivujen ääneneristävyys tulee mitoittaa siten, että saavutetaan melutason ohjearvot sisällä. Rakennuksen rakenteellinen meluntorjunta tulee toteuttaa rakennussuojelulliset näkökohdat huomioon ottaen.



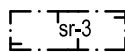
Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti erityisen arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen alkuperäisiä tai niihin verrattavia rakenteita, rakennusosia ja arvokkaita sisätiloja. Rakennuksen arvokkaissa sisätiloissa korjaamisen lähtökohtana tulee olla alkuperäisten ehjien huone-
muotojen ja huoneistojen muodostamien tilasarjojen sekä rakenteiden yksityiskohtien, materiaalien ja pintakäsittelyiden säilyttäminen. Mikäli arvokkaita rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

Tontin 15/3 kadunvarren rakennuksen arvokkaita porrashuoneita ovat:

- pääporras A
- keittiöporras B

Porrashuoneiden korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöiden lähtökohtana tulee ensisijaisesti olla, että arvokaiden porrashuoneiden tilasarjat, rakenteet ja porrassyökset sekä alkuperäiset tai niihin verrattavat porraskaiteet, lattia-, seinä- ja kattopinnat, sisäovet ja -ikkunat, valaisimet ja muut yksityiskohdat materiaaleineen ja väreineen säilytetään. Mikäli rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

Olemassa olevien hissien kunnostustyöt tulee tehdä porrashuoneiden historialliset arvot ja arkkitehtuurin ominaispiirteet säilyttäen tai palauttaen.



Kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus, jonka ominaispiirteet on säilytettävä. Rakennusta ei saa purkaa.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Tontin 15/3 sisäpihan rakennuksiin saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta toimitilaa.

Kadunvarren rakennuksen asuntojen tulee avautua kahteen suuntaan.

Jäteastiat tulee sijoittaa rakennusrungon sisään tai jätekatokseen. Jätekatoksen tulee sopia ympäristöön ja tontin rakennusaikakauteen.

Tontille 15/3 saa rakentaa autosuojan asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi autosuojan a-merkitylle rakennusalalle.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENNETTAVUUS

Autosuojan kattotaso on rakennettava viherkattona ja istutettava osaksi pihakokonaisuutta.

Mikäli tontin rajalla olevan rakennuksen seinä ei rajaudu naapuritontin rajalla olevan rakennuksen seinään, voidaan siihen avata ikkunoita, mikäli se ei heikennä rakennuksen rakennustaiteellista tai kaupunkikuvallista arvoa eikä paloturvallisuutta.

KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Kaava-alue sisältyy Vironniemen muinaismuistoalueeseen, jolla sijaitsee Muinaismuistolaililla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Helsingin kaupunginmuseon lausunto.

PIHAT JA ULKOALUEET

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, oleskelualueina tai pysäköimiseen, tulee istuttaa ja niillä oleva elinvoimainen puusto säilyttää ja tarvittaessa uusia.

Piha-alueella tulee vaalia ja käyttää ympäristöön ja rakennusaikakauteen sopivia istutuksia, rakenteita ja materiaaleja.

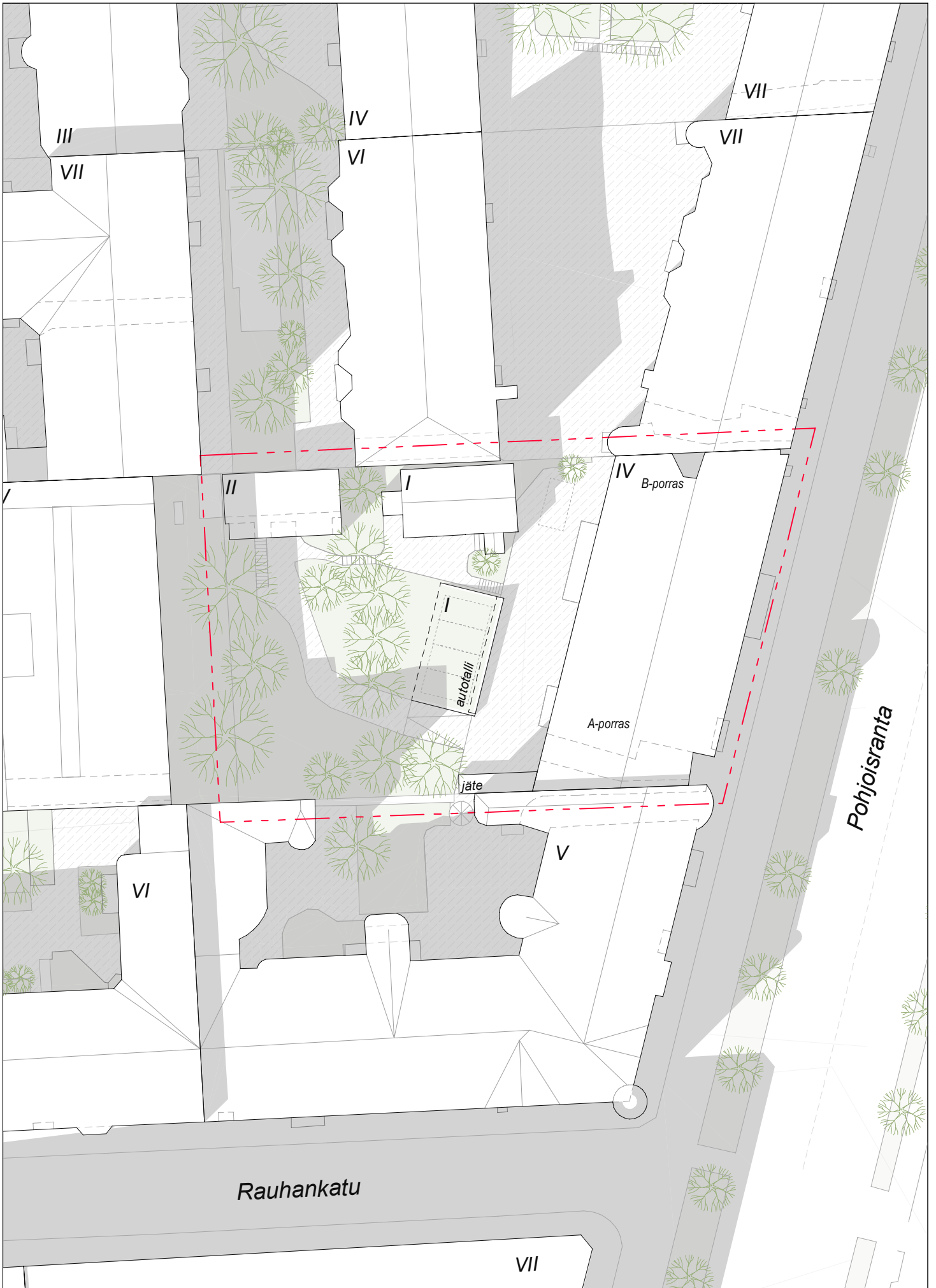
Hulevesiä tulee viivyttaa tontin maanvaraisen pihan osalla. Lämpisemättömiä pintamateriaaleja tulee välttää.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tontille saa sijoittaa enintään 5 autopaikkaa, joista 4 tulee sijoittaa autosuojaan. Pihalle saa sijoittaa yhden sähkölatauspaikan.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen määrät:
- asunnot, vähintään 1 pp/30 k-m²
- toimistot, vähintään 1 pp/50 k-m²

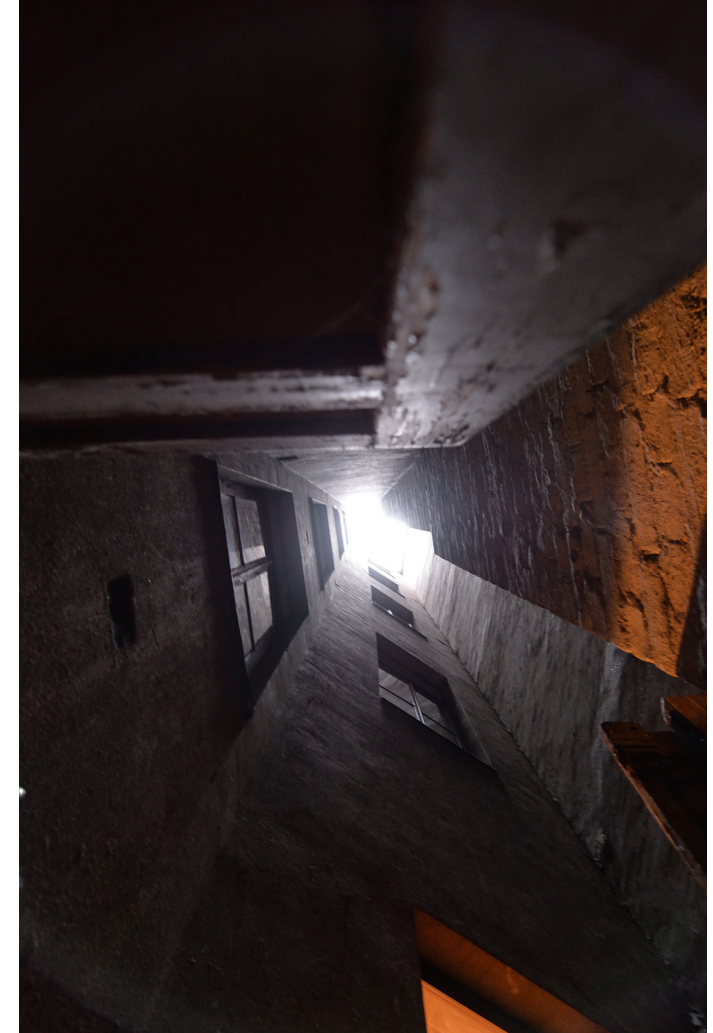
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



POHJOISRANTA 12

***Kuvaliite kadunvarren rakennuksen arvokkaista porrashuoneista,
sisätiloista sekä sisäpihan rakennuksista ja pihasta***

Kadunvarren rakennuksen porrashuoneet



Kuvat 1, 2 & 3
Helsingin kaupunki

Kuvat Pohjoisranta 12 kadunvarren rakennuksen pääportaikosta (1), keittiöporstaasta (2) sekä keittiöportaan valokuilusta (3).

Kadunvarren rakennuksen arvokkaita sisätiloja



Kuvat 4, 5 & 6
Helsingin kaupunki

Kuvat Pohjoisranta 12 kadunvarren rakennuksen erään asunnon arvokkaista sisätiloista (4,5,6).

Sisäpihan suojeltava empirepuutalo



Kuvat 7,8 & 9
Helsingin kaupunki

Kuvat Pohjoisranta 12 sisäpihalla sijaitsevasta harvinaisesta empirepuutalosta (7,8,9).

Sisäpihan suojeltava ulkorakennus (ateljee).



Kuvat 10 & 11
Helsingin kaupunki

Kuvat Pohjoisranta 12 sisäpihalla sijaitsevasta ulkorakennuksesta, joka on muutettu myöhemmin ateljeeksi ja sittemmin toimistoksi. Rakennuksessa on kokenut useita muutoksia, mutta on merkittävä osa pihapiiriä (10,11).

Autosuoja ja sisäpiha



Kuvat 12, 13 & 14
Helsingin kaupunki

Kuvat 12 & 13: Näkymä Pohjoisranta 12 sisäpihalta autosuojan edestä kohti pohjoista. Autosuojan takana näkyy suojeltava harvinainen empirepuutalo.

Kuva 14: Näkymä ulkorakennuksesta (ateljee) kohti vihreää pihaa. Rajamuuria vasten on aiemmin sijoitettu autopaikkoja.