



14.2.2012

Kaupunginhallitus

**Kaupunkisuunnitteluviraston lausunto Katajanokan Linnankatu 3:n
ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta annetuista
lausunnoista (nro 12058)**

HEL 2011-001714 T 10 03 03

Ksv 2481_1

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 16.6.2011 puoltaa 9.6.2011 päivätyn 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 161 tontin 3 ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksen nro 12058 hyväksymistä.

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialueen muuttamisen asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialueen (AKs) muuttamisen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontilla sijaitseva 6-kerroksinen rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan 6–8-kerroksinen asuinkerrostalo. Autopaikat sijoitetaan pihakannen alle ja piha kunnostetaan ulko-oleskelualueeksi ja varustetaan istutuksin.

Asemakaavan muutoksen rakennusoikeus on 3 170 k-m², jossa on lisäystä 1 560 k-m² nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Suunnitteilla oleva rakennus on kuitenkin samaa kokoluokkaa kuin tontilla nykyisin oleva rakennus (toteutunut kerrosala 3 014 k-m²). Tonttitehokkuus on $e = 3,15$.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 26.8.–26.9.2011.

Ehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia. Ehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa kiinteistölautakunta, yleisten töiden lautakunta, Helsingin kaupungin museo, pelastuslautakunta, ympäristölautakunta, Helsingin Energia -liikelaitos ja Helen Sähköverkko Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:n vesihuolto ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.



14.2.2012

Kiinteistölautakunta toteaa, ettei sillä ole muutosehdotukseen huomautettavaa. Kaavasta ei koidu tontin omistajalle kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä, ja maapoliittisia neuvotteluja ei ole siten tarpeen käydä.

Ympäristölautakunnalla, pelastuslautakunnalla, Helsingin Energia -liikelaitoksella ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

HSY:n vesihuolto esittää lausuntonaan, että aluetta palvelevat vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Yleisten töiden lautakunta toteaa, että rakennusvirastolle ei aiheudu kustannuksia asemakaavan muutosehdotuksen johdosta. Autopaikkavaatimus 1 ap/125 k-m2 on liian korkea noudatettavaksi keskustan tiiviisti rakennetulla alueella, jossa raitiovaunu kulkee lähellä.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että autopaikkamääräys on kaupunkisuunnittelulautakunnan (14.6.2007) hyväksymän autopaikkamäärien alueellisen laskentaohjeen mukainen. Katajanokan vanhassa osassa on myös niukasti asukkaiden käytössä olevia kadunvarsipaikkoja.

Kaupunginmuseo katsoo, että uudisrakennuksen tulee paremmin ottaa huomioon sijaintipaikkansa Katajanokan valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä. Museo kiinnittää huomiota mm. kattomuotoon, yksityiskohtiin ja massoitteeluun. Museon mukaan asemakaavassa tulee olla merkintä, että uudisrakennuksen arkkitehtuurin tulee sopeutua Katajanokan vanhan osan valtakunnallisesti merkittävään kaupunkikuvaan. Kaupunginmuseo huomauttaa myös, että tämä on museon ensimmäinen lausunto asiaan liittyen. Kaavaselostuksessa on virheellisesti mainittu viranomaisyhteistyöstä kaupunginmuseon kanssa. Kaupunginmuseo puoltaa asemakaavan hyväksymistä mainituin varauksin.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että suunniteltu rakennus on lähtökohtaisesti sopeutettu jugend-tyyliseen ympäristöön modernin arkkitehtuurin keinoin, mikä tulee eheyttämään ympäristöä nykytilanteeseen nähden. Tällä hetkellä paikalla sijaitsee tasakattoinen 60-luvun nauhaikkunarakennus. Tulevassa rakennuksessa tulee kaavan mukaan käyttää samanlaisia materiaaleja kuin ympäristössä sekä tehtävä taitteinen harjakatto. Asemakaavakartassa on lisäksi



14.2.2012

maininta, että kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Rakennuksen massoittelussa on huomioitu sen sijainti katunäkymän päätteessä.

Alustavien epävirallisten keskustelujen lisäksi kaupunginmuseo oli osallisena osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa, jolloin myös viitesuunnitelman materiaalia oli nähtävillä. Kaupunginmuseo ei kommentoinut siinä yhteydessä asiaa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus toteaa, että kulttuuriympäristön ominaispiirteet on otettu riittävästi huomioon asemakaavassa. Tontti kuuluu Museoviraston määrittelemään RKY-alueeseen. Kaavassa on varauduttu hyvin katuliikenteen aiheuttamien melu- ja ilmanpäästöjen haittojen torjumiseen. Viihtyisyyden lisäämiseksi olisi kuitenkin hyvä, jos Linnankadun puoleiset asunnot rakennettaisiin läpitalon huoneistoina etenkin alimmissa kerroksissa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto toteaa, että alimmassa kerroksessa ei ole asuintiloja ja että kaavan pohjaksi tehdyissä suunnitelmissa läpitalon asuntoja on järjestetty kadun puolelle mahdollisuuksien mukaan. Aina ne eivät kuitenkaan ole mahdollisia rakennuksen massoittelun asettamien rajoitusten vuoksi.

Lausunnot on referoitu tarkemmin ja niihin on annettu vastineet liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa.

Kaupunkisuunnitteluvirasto katsoo, etteivät lausunnot anna aihetta muuttaa asemakaavan muutosehdotusta.

Lisätiedot

Kerttu Kurki-Issakainen, arkkitehti, puhelin: 310 37477
kerttu.kurki-issakainen(a)hel.fi

KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

Tuomas Rajajärvi
virastopäällikkö

Annukka Lindroos
vs. asemakaavapäällikkö

Liitteet

- 1 [Ilmakuva](#)
- 2 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12058 kartta, päivätty 9.6.2011](#)
- 3 [Asemakaavan muutosehdotuksen nro 12058 selostus, päivätty 9.6.2011, täydennetty 14.2.2012](#)
- 4 [Vuorovaikutusraportti, päivätty 9.6.2011, täydennetty 14.2.2012](#)



13.9.2011

Ka/2

§ 470

Lausunto Katajanokan Linnankatu 3:n ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12058)

HEL 2011-001714 T 10 03 03

Päätös

Yleisten töiden lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Rakennusvirastolle ei aiheudu kustannuksia asemakaavan muutosehdotuksen johdosta.

Autopaikkavaatimus 1 ap/125 ka-m2 on liian korkea noudatettavaksi keskustan tiiviisti rakennetulla umpikorttelialueella, jossa raitiovaunu kulkee aivan lähellä.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä edellä esitetyin huomautuksin.

Käsittely

Vastaehdotus Heinämies Jussi:

Lisätään lausuntoon:

Autopaikkavaatimus 1 ap/125 ka-m2 on liian korkea noudatettavaksi keskustan tiiviisti rakennetulla umpikorttelialueella, jossa raitiovaunu kulkee aivan lähellä.

Kannattajat: Hänninen Tuula

1. Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

EI-ehdotus: Vastaehdotus:

Lisätään lausuntoon:

Autopaikkavaatimus 1 ap/125 ka-m2 on liian korkea noudatettavaksi keskustan tiiviisti rakennetulla umpikorttelialueella, jossa raitiovaunu kulkee aivan lähellä.

Jaa-äänet: 4

Pia Aaltonen, Esko Niemi, Jarmo Nieminen, Marianne Österberg

Ei-äänet: 5

Tuula Hänninen, Sari Hartonen, Jussi Heinämies, Veli-Heikki Klemetti, Harri Saksala

Tyhjä-äänet: 0



13.9.2011

Ka/2

Poissa-äännet: 0

Esittelijä

va. kaupunginarkkitehti
Jaakko Haapanen

Lisätiedot

Jaakko Haapanen, va. kaupunginarkkitehti, puhelin: 310 38607
jaakko.haapanen(a)hel.fi
Kiiskinen Anu, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Sijaintikartta Katajanokan Linnankatu 3:n ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12058](#)
- 2 [Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja](#)
- 3 [Asemakaavakartta määräyksineen](#)

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnitteluvirasto
Katu- ja puisto-osasto

Otteen liitteet

Esitysteksti
Esitysteksti

Päätösehdotus

Yleisten töiden lautakunta päättäneen antaa
kaupunkisuunnitteluvirastolle seuraavan lausunnon:

Rakennusvirastolle ei aiheudu kustannuksia asemakaavan
muutosehdotuksen johdosta.

Yleisten töiden lautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen
hyväksymistä.

Esittelijä

Alue sijaitsee Katajanokalla Linnankadun, Kruunuvuorenkadun ja
Ankkurikadun muodostaman aukiomaisen risteysalueen laidalla
osoitteessa Linnankatu 3.

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuntolatyyppisten kerrostalojen
korttelialueen (AKs) muuttamisen asuinkerrostalojen korttelialueeksi
(AK). Tontilla sijaitseva 6-kerroksinen rakennus puretaan ja tilalle
rakennetaan 6–8-kerroksinen asuinkerrostalo. Autopaikat sijoitetaan
pihakannen alle ja piha kunnostetaan ulko-oleskelualueeksi ja
varustetaan istutuksin.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin
muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön sekä kaupunkikuvan



eheyttäminen. Tavoitteena on kaupunkiympäristön monipuolisuuden säilyttäminen siten, että rakennuksen kaduntasokerrokseen tulee liike-, toimisto- tai työtilaa.

Asemakaavan muutoksen rakennusoikeus on 3 170 k-m², jossa on lisäystä 1 560 k-m² nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Suunnitteilla oleva rakennus on kuitenkin samaa kokoluokkaa kuin tontilla nykyisin oleva rakennus (toteutunut kerrosala 3 014 k-m²). Tonttitehokkuus on $e = 3,15$. Asuinrakennus ulottuu vähäiseltä osin katualueen päälle tason +5,9 yläpuolella.

Tontin omistaa Merimiespalvelutoimisto, joka on hakenut 17.5.2010 asemakaavan muuttamista teettämiensä viitesuunnitelmien (arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy) mukaisesti ajanmukaiset vaatimukset täyttäväksi asuinkerrostalotontiksi. Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Tontti kuuluu Katajanokan vanhaan osaan, joka on alueellisenä kokonaisuutena listattu Museoviraston inventointiin Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY (Museovirasto 2009). Kaavamuutoksen kohteena olevaan rakennukseen ei liity merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Uudisrakennus sijoittuu nykyisen rakennuksen paikalle Linnankadun varteen. Rakennus on suunniteltu osaksi polveilevaa jugendkatunäkymää. Rakennukselle määrätty suurin kerrosluku on rakennuksen Linnankadun puoleisessa osassa 7–8 ja pihan puolella 6 kerrosta. Rakennus on liittymäkohdissa sovitettava yhteen naapurirakennusten kanssa. Tontin rakennusoikeudesta 120 k-m² on merkitty sisäpihan uudelle 2- kerroksiselle asuinrakennukselle.

Kaava-alueelle aiheutuu melua lähinnä raitiotieliikenteestä johtuen. Helsingin kaupungin meluselvityksen ja paikan päällä tehdyn katselmuksen perusteella arvioidaan keskiäänitason olevan tontin viereisellä jalkakäytävällä päiväaikana hieman yli 65 dB. Raitiovaunujen ohiajojen aiheuttamat hetkelliset enimmäisäänitasot ovat Linnankadun ja Kruunuvuorenkadun risteyskaarteesta ja vaihteesta johtuen suuruusluokaltaan noin 80 dB. Rakennuksen kadun puoleisen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden raitiotien aiheuttamaa liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Määräyksen tavoite perustuu siihen, että asuinhuoneissa raitiotieliikenteen aiheuttamat keskimääräiset enimmäisäänitasot jäisivät tasolle noin 45 dB. Rakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota raitiotien liikenteen aiheuttaman runkomeluun ja sen mahdolliseen torjuntatarpeeseen.

Esittelijä

arkkitehti

Postiosoite
PL 1530, (Kasarmikatu 21)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Käyntiosoite
Kasarmikatu 21
Helsinki
www.hkr.hel.fi

Puhelin
+358 9 310 1661
Tilinho
800012-58890

Faksi
+358 9 310 38655

Y-tunnus
0201256-6
Alv.nro
FI02012566



13.9.2011

Jaakko Haapanen

Lisätiedot

Jaakko Haapanen, arkkitehti, puhelin: 310 38607
jaakko.haapanen(a)hel.fi
Kiiskinen Anu, aluesuunnittelija, eteläinen suurpiiri, puhelin: 310 38419
anu.kiiskinen(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Sijaintikartta Katajanokan Linnankatu 3:n ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12058](#)
- 2 [Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja](#)
- 3 [Asemakaavakartta määräyksineen](#)

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnitteluvirasto
Katu- ja puisto-osasto

Otteen liitteet
Esitysteksti
Esitysteksti

Päätöshistoria

Pelastuslautakunta 30.08.2011 § 110

HEL 2011-001714 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta (nro 12058).

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

Tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijä

pelastuskomentaja vs.
Jorma Lilja

Lisätiedot

Harri Laakso, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234
harri.laakso(a)hel.fi

Kiinteistölautakunta 25.08.2011 § 411

HEL 2011-001714 T 10 03 03

Kiinteistökartta H3 R1, Linnankatu 3



Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Katajanokan Linnankatu 3:n ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12058 seuraavan lausunnon:

Kaavoitustyö on käynnistetty tontin omistajan Merimiespalvelutoimiston aloitteesta.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa tontin muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön sekä eheyttää kaupunkikuvaa.

Kaavamuutoksessa tontin käyttötarkoitus muutetaan asuntolatyyppisten kerrostalojen korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontin nykyinen rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi asuinkerrostalo vuokratäyttöön.

Kaavasta ei koidu tontin omistajalle kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä, ja maapoliittisia neuvotteluja ei ole siten tarpeen käydä.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Ympäristölautakunta 23.08.2011 § 265

HEL 2011-001714 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi



Kaupunkisuunnittelulautakunta
Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Halken Dnro 2010 - 653/523, 29.6.2011
HSY:n Dnro 584/10/106/1060/2011, 5.8.2011

1.9.2011

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
- 5. 09. 2011	
Dnro/Dnr	HEL 2011-00774
Tehtäväluokka	100303
Uppgiftsklass	R, Ruuti-Issakainen

LAUSUNTO KATAJANOKAN LINNANKATU 3:N JA KATUALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUKSESTA (NRO 12058)

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt lausuntoa 8. kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 161 tonttia 3 ja katualuetta koskevasta asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 16.6.2011 päivätyssä pöytäkirjanotteessa todetaan asemakaavan muutosehdotuksesta mm. seuraavaa:

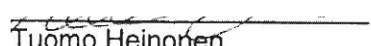
"Asemakaavan muutos mahdollistaa asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialueen (AKs) muuttamisen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontilla sijaitseva 6-kerroksinen rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan 6-8-kerroksinen asuinkerrostalo. Autopaikat sijoitetaan pihakannen alle ja piha kunnostetaan ulko-oleskelualueeksi ja varustetaan istutuksin.

Asemakaavan muutoksen rakennusoikeus on 3 170 k-m², jossa on lisäystä 1 560 k-m² nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Suunnitteilla oleva rakennus on kuitenkin samaa kokoluokkaa kuin tontilla nykyisin oleva rakennus (toteutunut kerrosala 3 014 k-m²). Tonttitehokkuus on $e = 3,15$."

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

Vesihuollon osalta HSY:n yhteyshenkilönä asiassa toimii alueinsinööri Saara Neiramo, p. 1561 3047.


Tuomo Heinonen
osastonjohtaja
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Tiedoksi

HSY:n kirjaamo



30.8.2011

PEK/5

§ 110

Katajanokan Linnankatu 3:n ja katualueen asemakaavan muutosehdotus (nro 12058)

HEL 2011-001714 T 10 03 03

Päätös

Lautakunta päätti todeta, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta (nro 12058).

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

Tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijä

pelastuskomentaja vs.
Jorma Lilja

Lisätiedot

Harri Laakso, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234
harri.laakso(a)hel.fi

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen todeta, että sillä ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta (nro 12058).

Tähän päätökseen ei saa hakea muutosta, koska päätös koskee asian valmistelua. Sovellettava lainkohta: Kuntalaki 91 §

Tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijä

Kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt pelastuslautakunnalta lausuntoa Helsingin kaupungin 8 kaupunginosan (Katajanokka) korttelin 161 tontin 3 asemakaavan muutoksesta.

Asemakaavan muutoksessa asuntolatyypipisten kerrostalojen korttelialue (AKs) muutetaan asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeksi. Tontilla sijaitseva 6-kerroksinen rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan 6-8 kerroksinen asuinkerrostalo. Autopaikat sijoitetaan pihakannen alle ja piha kunnostetaan ulko-oleskelualueeksi ja varustetaan istutuksin.

Asemakaavan muutosehdotuksen rakennusoikeus on 3 170 k-m², jossa on lisäystä 1 560 k-m² nykyiseen asemakaavaan verrattuna.



30.8.2011

Suunnitteilla oleva rakennus on kuitenkin samaa mittaluokkaa kuin tontilla nykyisin oleva rakennus.

Esittelijä

pelastuskomentaja
Kari Lehtokangas

Lisätiedot

Harri Laakso, vanhempi palotarkastaja, puhelin: 310 31234
harri.laakso(a)hel.fi

Päätöshistoria

Ympäristölautakunta 23.08.2011 § 265

HEL 2011-001714 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi



25.8.2011

To/8

§ 411

Lausunto Katajanokan Linnankatu 3:n ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12058)

HEL 2011-001714 T 10 03 03

Kiinteistökartta H3 R1, Linnankatu 3

Päätös

Lautakunta päätti antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Katajanokan Linnankatu 3:n ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12058 seuraavan lausunnon:

Kaavoitustyö on käynnistetty tontin omistajan Merimiespalvelutoimiston aloitteesta.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa tontin muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön sekä eheyttää kaupunkikuvaa.

Kaavamuutoksessa tontin käyttötarkoitus muutetaan asuntolatyyppisten kerrostalojen korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontin nykyinen rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi asuinkerrostalo vuokratäyttöön.

Kaavasta ei koidu tontin omistajalle kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä, ja maapoliittisia neuvotteluja ei ole siten tarpeen käydä.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja](#)
- 2 [Asemakaavakartta määräyksineen](#)

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1



25.8.2011

To/8

Liite 2

Päätösehdotus

Lautakunta päättäneen antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle Katajanokan Linnankatu 3:n ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12058 seuraavan lausunnon:

Kaavoitustyö on käynnistetty tontin omistajan Merimiespalvelutoimiston aloitteesta.

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa tontin muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön sekä eheyttää kaupunkikuvaa.

Kaavamuutoksessa tontin käyttötarkoitus muutetaan asuntolatyyppisten kerrostalojen korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontin nykyinen rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan uusi asuinkerrostalo vuokratäyttöön.

Kaavasta ei koidu tontin omistajalle kaupunginhallituksen 9.2.2004 tekemän maapoliittisen päätöksen edellyttämää merkittävää hyötyä ja maapoliittisia neuvotteluja ei ole siten tarpeen käydä.

Lautakunnalla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta.

Esittelijä

Lausuntopyyntö

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää lähetteellään kiinteistölautakunnan lausuntoa Katajanokan Linnankatu 3:n ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta nro 12058. Määräaika on 5.9.2011.

"Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuntolatyyppisten kerrostalojen korttelialueen (AKs) muuttamisen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontilla sijaitseva 6-kerroksinen rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan 6–8-kerroksinen asuinkerrostalo. Autopaikat sijoitetaan pihakannen alle ja piha kunnostetaan ulko-oleskelualueeksi ja varustetaan istutuksin.

Asemakaavan muutoksen rakennusoikeus on 3 170 k-m², jossa on lisäystä 1 560 k-m² nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Suunnitteilla oleva rakennus on kuitenkin samaa kokoluokkaa kuin tontilla nykyisin oleva rakennus (toteutunut kerrosala 3 014 k-m²). Tonttitehokkuus on e = 3,15."



25.8.2011

To/8

Asemakaavakartta määräyksineen on nähtävänä kokoushuoneen seinällä.

Esittelijän mielestä lautakunnan tulisi antaa kaupunginhallitukselle ehdotuksen mukainen lausunto.

Esittelijä

vs. osastopäällikkö
Jaakko Stauffer

Lisätiedot

Kirsi Federley, insinööri, puhelin: 310 36451
kirsi.federley(a)hel.fi

Liitteet

- 1 [Kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja](#)
- 2 [Asemakaavakartta määräyksineen](#)

Otteet

Ote
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Otteen liitteet
Esitysteksti
Liite 1
Liite 2



23.8.2011

Ystp/4

§ 265

Lausunto Katajanokan Linnankatu 3:n ja katualueen asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12058)

HEL 2011-001714 T 10 03 03

Päätös

Ympäristölautakunta päätti antaa seuraavan lausunnon.

Ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Ympäristönsuojelu- ja
tutkimusyksikkö

Otteen liitteet

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättäneen antaa seuraavan lausunnon.

Ympäristölautakunnalla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Esittelijä

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ympäristölautakunnan lausuntoa 5.9.2011 mennessä.

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Katajanokalla Linnankadun, Kruunuvuorenkadun ja Ankkurikadun muodostaman aukiomaisen risteysalueen laidalla Linnankadun varrella. Paikalla sijaitsee nykyään vuonna 1960 valmistunut Merimiespalvelutoimiston rakennus. Tontti on Merimiespalvelutoimiston omistuksessa.

Alue yleiskaavan mukaan



23.8.2011

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asumisen ja toimitilojen aluetta. Alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Nyt laadittu asema-kaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alue asemakaavaehdotuksen mukaan

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuntolatyyppeisten kerrostalojen korttelialueen (AKS) muuttamisen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontilla sijaitseva 6-kerroksinen rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan 6–8-kerroksinen asuinkerrostalo. Autopaikat sijoitetaan pihakannen alle ja piha kunnostetaan ulko-oleskelualueeksi ja varustetaan istutuksin. Rakennuksen ulkovaipalle on asetettu ääneneristävyysvaatimus raitiotiemelun vuoksi.

Asemakaavan muutoksen rakennusoikeus on 3 170 k-m², jossa on lisäystä 1 560 k-m² nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Suunnitteilla oleva rakennus on kuitenkin samaa kokoluokkaa kuin tontilla nykyisin oleva rakennus (toteutunut kerrosala 3 014 k-m²). Tontitehokkuus on $e = 3,15$.

Kaavaehdotukseen liittyvät asiakirjat ovat nähtävillä osoitteessa Kaupunkisuunnitteluvirasto/Suunnitelmat kartalla.

Esittelijä

ympäristötutkimuspäällikkö
Päivi Kippo-Edlund

Lisätiedot

Eeva Pitkänen, ympäristötarkastaja, puhelin: +358 9 310 31517
eeva.pitkanen(a)hel.fi

Otteet

Ote

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Ympäristönsuojelu- ja
tutkimusyksikkö

Otteen liitteet



Elinkeino-, liikenne- ja
ympäristökeskus

Lausunto

<Dnro UUDELY/662/07.01/2011

22.8.2011

Helsingin kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10, 00099 Helsingin kaupunki

Viite 2010-653/523

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
24. 08. 2011	
Dnro/Dnr	HEL 2011-001714
Tehtäväluokka Uppgiftsklass	10 03 03

Lausunto Helsingin Katajanokan Linnankatu 3 asemakaavan muutosehdotuksesta (nro 12058)

Asemakaavalla muutetaan asuntolatyypipisten kerrostalojen korttelialue
asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontilla oleva 6-kerroksinen
rakennus puretaan. Tilalle rakennetaan 6-8 -kerroksinen
asuinkerrostalo. Autopaikat sijoitetaan pihakannen alle. Piha
kunnostetaan ulko-oleskelualueeksi ja varustetaan istutuksin.

Tontti kuuluu Katajanokan vanhaan osaan, joka sisältyy
valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin (RKY). Olemassa
olevaan rakennukseen ei liity kulttuuriarvoja. Uudenmaan ELY- keskus
katsoo, että kulttuuriympäristön ominaispiirteet on riittävästi otettu
huomioon asemakaavassa.

Kaavassa on varauduttu hyvin katuliikenteen aiheuttamien melu- ja
ilmapäästöjen haittojen torjumiseen. Viihtyisyyden lisäämiseksi olisi
kuitenkin hyvä, jos Linnankadun puoleiset asunnot rakennettaisiin
läpitalon huoneistoina etenkin alimmissa asuinkerroksissa.

Yksikön päällikkö

Tatja Järne

Ylitarkastaja

Brita Dahlqvist-Solin

Asiaa hoitaa Brita Dahlqvist-Solin, puh. 0400 291 642.

TIEDOKSI sähköpostilla Hannu Airola, Henrik Wager

Yleis- ja elinkaarisuunnittelu/ Risto Seppänen

19.8.2011

1 (1)

Helsingin kaupungin kirjaamo
kaupunkisuunnitteluvirasto
PL 10 (Pohjoisesplanadi 11-13)
00099 Helsingin kaupunki

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
- 6. 09. 2011	
Dnro/Dnr	HEL 2011-001714
Tehtäväluokka	10.03.03
Uppgiftsklass	R. Kuiki-Ksakainen

Lausuntopyyntö 2011 – 653 / 523

KATAJANOKAN LINNANKATU 3:N JA KATUALEEN ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUS (NRO 12058)

Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen.

Helsingin Energialla ja Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen huomautettavaa.

HELSINGIN ENERGIA

HELEN SÄHKÖVERKKO Oy

Seppo Ruohonen
toimitusjohtaja

Risto Harjanne
toimitusjohtaja

LIITTEET

Palautettavat asiakirjat



17.8.2011

**Katajanokan Linnankatu 3:n ja katualueen asemakaavan
muutosehdotus (nro 12058)**

HEL 2011-001714 T 10 03 03

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto on pyytänyt lausuntoa koskien Linnankatu 3 asemakaavan muutosehdotusta. Helsingin kaupunginmuseo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta ja on päättänyt antaa siitä seuraavan lausunnon.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitusta: AKs- eli asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialue muutetaan AK- eli asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Nykyinen, 1960-luvulla rakennettu rakennus puretaan, ja tilalle rakennetaan 6-8-kerroksinen asuinkerrostalo. Paikalla on alun perin sijainnut arkkitehti Selim A. Lindqvistin vuonna 1904 suunnittelema rakennus, "Sailor's Home", joka tuhoutui vuoden 1944 pommituksissa.

Asemakaavan muutosta koskee kaksi erityistavoitetta, joista toinen on kaavoitettavan alueen sijoittuminen valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Kaupunginmuseo katsoo, että asemakaavan muutosehdotuksessa ei ole riittävällä tavalla huomioitu RKY:n merkitystä. Katajanokan vanhan osan länsialue on pääosin 1900-luvun alkuvuosina rakentunut tiivis ja yhtenäinen jugendtyylinen asuinalue.

Kaavamuutos on laadittu hakijan konsultin Arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen laatiman viitesuunnitelman pohjalta. Tontille suunniteltu uudisrakennus on muotokieleltään ympäristöstään poikkeava. Etenkin rakennuksen keskiosan voimakas korostus modernilla torniaiheella ja pinnasta ulostyöntyvät ikkunat ovat aiheita, joiden tuomista RKY-alueelle tulisi pohtia tarkoin. Uudisrakentamisen tulee sopeutua Katajanokan vanhan osan yhtenäiseen kaupunkikuvaan



17.8.2011

eikä tarkoituksellisesti poiketa siitä kattomuotonsa, polveilevan massoittelevan ja yksityiskohtiensa osalta. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt ovat harkitusti valittuja, edustavia kohteita maamme kehitysvaiheista. Näitä alueita tulee kehittää niiden ominaisluonnetta ja erityispiirteitä vahvistavalla ja niihin sopeutuvalla tavalla. Rakentamisen ei tule olla ristiriidassa alueen kulttuuriympäristöarvojen kanssa.

Viitesuunnitelmassa ensimmäisen kerroksen katujulkisivu on esitetty suurina nauhaikkunoina. Rakennuksen jatkosuunnittelussa tulisi tutkia Katajanokalle tyypillisempää ensimmäisen kerroksen aukotusta, myös kadun päälle tulevan erkkerin osalta. Asemakaavamääräyksessä on määrätty julkisivumateriaaliksi kolmikerrosrappaus, jonka tulee olla vaalea. Museo toivoo, että rakennuksen värityt tutkimalla tarkasti jatkosuunnittelun yhteydessä. Lisäksi rakennuksen kattomuoto poikkeaa alueelle tyypillisestä, usein monimuotoisesta harjakatosta.

Yhteenvetona museo katsoo, että uudisrakennuksen tulee paremmin ottaa huomioon sijaintipaikkansa Katajanokan valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Asemakaavassa tulee olla merkintä, että uudisrakennuksen arkkitehtuurin tulee sopeutua Katajanokan vanhan osan valtakunnallisesti merkittävään kaupunkikuvaan.

Kaavaselostuksessa on virheellisesti mainittu viranomaisyhteistyöstä kaupunginmuseon kanssa. Tämä lausunto on ensimmäinen, jonka museo on asiasta antanut. Kaupunginmuseo puoltaa asemakaavan muutoksen hyväksymistä edellä mainituin varauksin.

Lisätiedot

Johanna Björkman, tutkija, puhelin: +358 9 310 36473
johanna.bjorkman(a)hel.fi

Anne Mäkinen
yksikön päällikkö

Tiedoksi

Museovirasto, Kulttuuriympäristön suojelu
Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Rakennusvalvontavirasto



Kaj/TSA

16.6.2011

26.8.-26.9.2011

Kaupunginhallitus

HELSINGIN KAUPUNGIN KIRJAAMO HELSINGFORS STADS REGISTRATORSKONTOR	
Saapunut/Inkommit	
03. 08. 2011	
Dnro/Dnr	HEL 2011 - 001714
Tehtäväluokka Uppgiftsklass	10 03 03

240 §

9.6.2011 pöydälle pantu asia

KATAJANOKAN LINNANKATU 3:N JA KATUALUEEN ASEMAKAAVAN
MUUTOSEHDOTUS (NRO 12058)

Kslk 2010-653

Linnankatu 3, karttaruutu H3/R1, hankenumero 2481_1

Esityslistan asia Akp/1

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti

- lähettää 9.6.2011 päivätyn 8. kaupunginosan (Katajanok-
ka) korttelin 161 tontin 3 ja katualueen asemakaavan muu-
tosehdotuksen nro 12058 kaupunginhallitukselle puoltaen
sen hyväksymistä
- antaa vuorovaikutusraportin mukaiset vastineet esitettyihin
mielipiteisiin.

Samalla lautakunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että

- asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtäville 30 päi-
väksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaises-
ti.

Lisäksi lautakunta päätti

- kehottaa kaupunkisuunnitteluvirastoa perimään hakijalta
Kustannukset-liitteen mukaiset asemakaavan laatis- ja
käsittelykustannukset asemakaavan hyväksymisen jäl-
keen.

Alueen sijainti

Alue sijaitsee Katajanokalla Linnankadun, Kruunuvuorenkadun ja Ank-
kurikadun muodostaman aukiomaisen risteysalueen laidalla Linnanka-
dun varrella.

Postiosoite

PL 2100
00099 HELSINGIN KAUPUNKI
kaupunkisuunnittelu@hel.fi

Käyntiosoite

Kansakoulukatu 3
00100 HELSINKI
<http://www.hel.fi/ksv>

Puhelin

+358 9 310 1673

Faksi

+358 9 310 37409

Tilinro

800012-62637

Y-tunnus

0201256-6
Alv.nro
FI02012566



16.6.2011

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos mahdollistaa asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialueen (AKs) muuttamisen asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontilla sijaitseva 6-kerroksinen rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan 6–8-kerroksinen asuinkerrostalo. Autopaikat sijoitetaan pihakannen alle ja piha kunnostetaan ulko-oleskelualueeksi ja varustetaan istutuksin.

Asemakaavan muutoksen rakennusoikeus on 3 170 k-m², jossa on lisäystä 1 560 k-m² nykyiseen asemakaavaan verrattuna. Suunnitteilla oleva rakennus on kuitenkin samaa kokoluokkaa kuin tontilla nykyisin oleva rakennus (toteutunut kerrosala 3 014 k-m²). Tonttitehokkuus on $e = 3,15$.

Lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on kerrostalovaltaista asumisen ja toimitilojen aluetta. Alue on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa asemakaava nro 8340 (vahvistettu 18.6.1984). Kaavan mukaan tontti on asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialuetta (AKs). Tontin rakennusoikeus on 1 610 k-m², joka vastaa tonttitehokkuutta 1,6. Tontin toteutunut kerrosala on kuitenkin 3 014 k-m².

Maanomistus

Tontti on Merimiespalvelutoimiston omistuksessa.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Tontti sijaitsee Katajanokalla 1900-luvun alussa rakennetussa Pyökki-korttelissa. Kortteli on osa Katajanokan tiivistä jugendtyylisten asuinkerrostalojen aluetta, joka muodostaa Euroopankin mittakaavassa poikkeuksellisen yhtenäisen kokonaisuuden.

Paikalla sijaitsee nykyään vuonna 1960 valmistunut Merimiespalvelutoimiston rakennus, jonka ovat suunnitelleet arkkitehdit Bertel Liljeqvist ja Sam Salvesen. Tätä ennen paikalla sijaitsi vuonna 1906 valmistunut, Selim A. Lindqvistin suunnittelema Sailors Homen talo, joka tuhoutui helmikuun suurissa pommituksissa 1944.



16.6.2011

Nykyisessä rakennuksessa toimii Merimiespalvelutoimisto ja Hotelli Skatta. Sisäpiha on asfaltoitu ja pääosin pysäköintikäytössä. Korttelissa 161 viereisillä tonteilla 5 ja 9 sijaitsevat jugendtyyliset asuinrakennukset, joiden maantasokerroksissa on pieniä liiketiloja. Rakennus muodostaa kadun päätteen Pikku Satamakadulle.

Palvelut Ydinkeskustan erittäin monipuoliset palvelut ovat helposti saavutettavissa. Katajanokalta löytyy useita ravintoloita ja pieniä kauppoja.

Suojelukohteet

Tontti kuuluu Katajanokan vanhaan osaan, joka on alueellisena kokonaisuutena listattu Museoviraston inventointiin *Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY* (Museovirasto 2009). Kaavamuutoksen kohteena olevaan rakennukseen ei liity merkittäviä kulttuurihistoriallisia arvoja.

Muut korttelin 161 rakennukset on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr-2: *Rakennusala tai sen osa, jolla sijaitsee rakennustaiteellisesti, kaupunkikuvan kannalta tai muusta niihin verrattavasta syystä arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman pakottavaa syytä hävittää eikä rakennuksessa saa suorittaa sellaisia purkamis- ja muutostöitä, jotka turmelevat kadunpuoleista julkisivua, julkisivun osan muodostavaa vesikattoa tai porrashuoneiden rakennustaiteellista arvoa. Rakennuksessa suoritettavia korjaus- ja muutostöitä tehtäessä on rakennuslupaviranomaisen erityisesti katsottava, että rakennuksen arvo säilyy.*

Ympäristöhäiriöt

Kaava-alueelle aiheutuu melua lähinnä raitiotieliikenteestä johtuen. Helsingin kaupungin meluselvityksen ja paikan päällä tehdyn katselmuksen perusteella arvioidaan keskiäänitason olevan tontin viereisellä jalkakäytävällä päiväaikana hieman yli 65 dB. Raitiovaunujen ohiajojen aiheuttamat hetkelliset enimmäisäänitasot ovat Linnankadun ja Kruunuvuorenkadun risteyksen kaarteesta ja vaihteesta johtuen suuruusluokaltaan noin 80 dB.

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksessa on tontille merkitty uusi käyttötarkoitus. Asemakaavan muutoksella Katajanokan tontti 161/3 muutetaan asuntolatyypisten kerrostalojen korttelialueesta (AKs) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Nykyinen rakennus puretaan ja tilalle rakennetaan



16.6.2011

6–8-kerroksinen asuinkerrostalo. Autopaikat sijoitetaan rakennettavan autokannen alle. Kaavamuutos on laadittu tontin omistajan teettämän viitesuunnitelman pohjalta, jonka on laatinut arkkitehtitoimisto Huttunen-Lipasti-Pakkanen Oy.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin muuttaminen pysyvään asuinkäyttöön sekä kaupunkikuvan eheyttäminen. Tavoitteena on kaupunkiympäristön monipuolisuuden säilyttäminen siten, että rakennuksen kaduntasokerrokseen tulee liike-, toimisto- tai työtilaa.

Muutosalueen pinta-ala on 1 006 m². Lisäksi rakennus ulottuu katualueen päälle tason +5.9 yläpuolella 9 m²:n osalta. Tontin rakennusoikeus on 3 170 k-m². Tonttitehokkuus on $e = 3,15$. Tontin rakennusoikeus lisääntyy 1 560 k-m². Suunnitteilla oleva rakennus on kuitenkin samaa kokoluokkaa kuin tontilla nykyisin oleva rakennus (toteutunut kerrosala 3 014 k-m²).

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Uudisrakennus sijoittuu nykyisen rakennuksen paikalle Linnankadun varteen. Rakennus on suunniteltu osaksi polveilevaa jugendkatunäkymää. Rakennukselle määrätty suurin kerrosluku on rakennuksen Linnankadun puoleisessa osassa 7–8 ja pihan puolella 6 kerrosta. Rakennus on liittymäkohdissa sovitettava yhteen naapurirakennusten kanssa. Tontin rakennusoikeudesta 120 k-m² on merkitty sisäpihan uudelle 2-kerroksiselle asuinrakennukselle. Rakennus saa ulottua vähäisesti katualueen päälle tason +5.9 yläpuolella.

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa kolmikerrosrappausta. Katon tulee olla taitteinen harjakatto ja katemateriaalina tumma konesaumattu pelti.

Rakennuksen maantasokerrokset tulee varustaa ikkunoilla. Rakennuksen katutasossa tulee olla liike-, toimisto- tai työtilaa yhteensä vähintään 175 m². Linnankadun varrella tulee porrashuoneista olla pääsy sekä kadulle että pihalle.

Hyvän asumisen laadun turvaamiseksi kaavassa määrätään, että asukkaiden käyttöön on rakennettava riittävät varastotilat, talopesula, kuivaustiloja sekä harraste- ja kokoontumistiloja vähintään 1,5 % asemakaavaan merkitystä kerrosalasta. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.



16.6.2011

Rakennuksen ylämpään (tai seitsemänteen) kerrokseen tulee sijoittaa yhteiskäyttöinen saunaosasto. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennuksen kadun puoleisen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden raitiotien aiheuttamaa liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

Rakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota raitiotien liikenteen aiheuttaman runkomeluun ja sen mahdolliseen torjuntatarpeeseen.

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, ettei niistä tai niiden rakentamisesta aiheudu vahinkoa rakennuksille, rakenteille, kaduille tai muille maanalaisille tiloille.

Ennen rakennusluvan myöntämistä luvan hakijan on esitettävä hyväksyttävät suunnitelmat kallion sekä rakennusten liikkeiden ja tärinöiden seurannasta.

Rakentaminen kaava-alueella on tehtävä niin, ettei siitä aiheudu haitallista orsi- ja pohjaveden pinnan alenemista rakentamisen tai käytön aikana.

Tontin pysäköintitilat sijoitetaan pihan ja rakennusten alle rakennettavaan maanlaiseen pysäköintihalliin. Pysäköintitilan poistoilmaa ei saa johtaa pihamaalle. Pysäköintitilaan on rakennettava autopaikkoja asuntoja varten 1 ap/125 k-m² ja toimistotiloja varten 1 ap/350 k-m². Autopaikkoja tai jätehuollon tiloja ei saa sijoittaa pihamaalle.

Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä 75 % on sijoitettava rakennuksiin tai katoksiin.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueella on olemassa tavanomaiset yhdyskuntateknisen huollon verkostot. Rakennus liitetään olemassa oleviin verkostoihin.

Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Alueen toimintahistorian perusteella arvioituna ei ole syytä epäillä maaperän pilaantuneisuutta.



16.6.2011

Ympäristöhäiriöt

Suunnitellun asuinrakennuksen julkisivulle kohdistuvan melun keskiäänitaso määräytyy hyvin suurelta osin raitiovaunujen ohiajoista. Kohteessa on nähty perustelluksi ratkaisuksi tämän vuoksi edellyttää rakennuksen kadun puoleiselta ulkovaipalta hieman suurempaa kokonaisääneneristävyyttä 35 dB kuin, mitä pelkän keskiäänitason perusteella vaadittaisiin. Määräyksen tavoite perustuu siihen, että asuinhuoneissa raitiotieliikenteen aiheuttamat keskimääräiset enimmäisäänitasot jäisivät tasolle noin 45 dB.

Koska tontti ja raitiotie sijaitsevat alueella, jossa kallio on melko lähellä maanpintaa, on jatkosuunnittelussa syytä kiinnittää huomiota myös mahdollisesti maaperän kautta asuinhuoneisiin kantautuvaan runkomeluun. Jatkosuunnittelun tavoitearvoksi runkomelun enimmäisäänitasolle kadun puolelle avautuvien asuinhuoneiden osalta määrätään arvo L_{AS-max} 35 dB.

Leikkiin ja oleskeluun on kaavassa esitetty alue liikennemelulta suojaisalta sisäpihalta.

Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja naapuritonttien olosuhteisiin

Asemakaavan muutoksen mukainen asuinrakennus lisää alueen asuntotarjontaa. Suunniteltu asuinrakennus sovitetaan liittymäkohdissa yhteen naapurirakennusten kanssa, jolloin se eheyttää alueen kaupunkikuvaa. Asemakaavan muutoksen ei katsota vaikuttavan naapuritonttien olosuhteisiin. Kaavassa on määräykset pinta- ja orsivesien sekä rakennustöiden aikaisten vaikutusten seurannasta.

Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

Tontin 161/3 omistaja on 17.5.2010 hakenut asemakaavan muuttamista teettämiensä viitesuunnitelmien mukaisesti ajanmukaiset vaatimukset täyttäväksi asuinkerrostalotontiksi.

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 11.3.2011). Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2011 kaavoituskatsauksessa.



16.6.2011

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos ovat olleet nähtävänä Helsingin kaupungin ilmoitustaululla Kaupungintalolla, kaupunkisuunnitteluvirastossa ja Rikhardinkadun kirjastossa 21.3.–8.4.2011 sekä viraston internetsivuilla.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä kiinteistöviraston tonttiosaston, rakennusvalvontaviraston, kaupunginmuseon ja pelastuslaitoksen kanssa.

Hanke on ollut käsiteltävänä kaupunkikuvaneuvottelukunnassa 5.5.2011. **Kaupunkikuvaneuvottelukunta** piti viitesuunnitelmassa esitettyä massoittelua ja uudenlaista torniaihetta ympäristöön mahdollisena. Asuinrakennuksen yksityiskohtien suunnittelua tulee kuitenkin neuvottelukunnan mielestä jatkaa siten, että polveilema massa ottaa huomioon naapurirakennusten suhteet ja korkomaailman mahdollisimman tarkasti. Lausuntonaan neuvottelukunta päätti puoltaa suunnitelmaa eräin huomautuksin, jotka on otettu jatkotyöskentelyssä huomioon. Neuvottelukunta haluaa nähdä suunnitelmat rakennuslupavaiheessa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse 4 mielipidettä, jotka koskivat asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia kysymyksiä on esitetty puhelimitse.

Saapuneet mielipidekirjeet (4 kpl) ovat liitteenä.

Saadut mielipiteet kohdistuivat rakennuksen katto- ja räystäslinjaan, julkisivuväriytykseen, maantasokerroksen toimitiloihin sekä maanalaisien tilojen tekniseen toteutukseen ja rakennustöiden mahdollisiin vaikutuksiin naapuritonttien rakenteisiin.

Mielipiteet on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että kaavaan on lisätty määräykset orsi- ja pohjaveden alenemisen sekä rakennustöiden aikaisten haitallisten vaikutusten ehkäisemisestä ja seurannasta. Julkisivuväriytykseksi kaava määrittää vaalean sävyn. Sävy maailmaa on tarkoituksenmukaista jatkotutkia suunnitelmien tarkentuessa. Katon ja räystäslinjan voimakas muotoilu on perusteltua kadun päätteenä sijaitsevassa rakennuksessa.



16.6.2011

Liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa esitetään tiivistelmät mielipiteistä sekä niiden vastineet laajemmin.

Tilastotiedot

Voimassa oleva asemakaava

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asuntolatyypisten kerrostalojen kortteli- alue (AKs)	1 006	1 610
Yhteensä	1 006	1 610

Asemakaavan muutosehdotus

Käyttötarkoitus	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)	1 006	3 170
Yhteensä	1 006	3 170

Jatkotoimenpiteet

Ehdotus koskee valtion ylläpitämään kiinteistörekisteriin kuulumatonta aluetta.

Kaupunkisuunnitteluvirasto pyytää ehdotuksesta Helsingin Energian ja Helsingin Sähköverkko Oy:n, HSY:n vesihuollon, kiinteistölautakunnan, yleisten töiden lautakunnan, pelastuslautakunnan ja ympäristölautakunnan, kaupunginmuseon, rakennusviraston katu- ja puisto-osaston sekä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen sekä muut mahdollisesti tarvittavat lausunnot.

Kiinteistövirasto käynnistää yksityisten maanomistajien kanssa kaupunginhallituksen edellyttämät maapoliittiset neuvottelut.

Asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

Pöytäkirjanote kaupunginhallitukselle sekä

– asemakaavan muutosehdotuksen nro 12058 kartta, päivätty 9.6.2011



16.6.2011

- asemakaavan muutosehdotuksen nro 12058 selostus, päivätty 9.6.2011
- vuorovaikutusraportti 9.6.2011
- asemakaavan muutoshakemus

Pöytäkirjanote, vuorovaikutusraportti ja kustannukset-liite muutoksenhakukieltoineen hakijalle.

Pöytäkirjanote ja vuorovaikutusraportti sekä muutoksenhakukielto niille mielipiteensä esittäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Pöytäkirjanote, kartta ja selostus hallintokeskukseen (Vartiaiselle)

Pöytäkirjanote ja kustannukset-liite kaupunkisuunnitteluviraston hallinto-osastolle (Koski) ja hallintokeskuksen hallintopalvelut osastolle (Puusaari)

Lisätiedot:

Kurki-Issakainen Kerttu, arkkitehti, puhelin 310 37260

Härkönen Marko, arkkitehti, puhelin 310 37229, aluearkkitehti

Salastie Riitta, arkkitehti, puhelin 310 37218, rakennussuojelu

Nikulainen Pekka, liikenneinsinööri, puhelin 310 37086, liikennesuunnittelu

Neuvonen Matti, diplomi-insinööri, puhelin 310 37311, liikennemelu

Saarin Pekka, diplomi-insinööri, puhelin 310 37094, teknistaloudellinen suunnittelu

Pöytäkirja on pidetty nähtävillä 29.6.2011 Helsingin kaupungin kirjamossa, Pohjoisesplanadi 11-13, ja asianosaista koskeva päätös on lähetetty seuraavana työpäivänä pöytäkirjan nähtävänäpitämisestä.

Miia-Riina Holappa
pöytäkirjanpitäjä