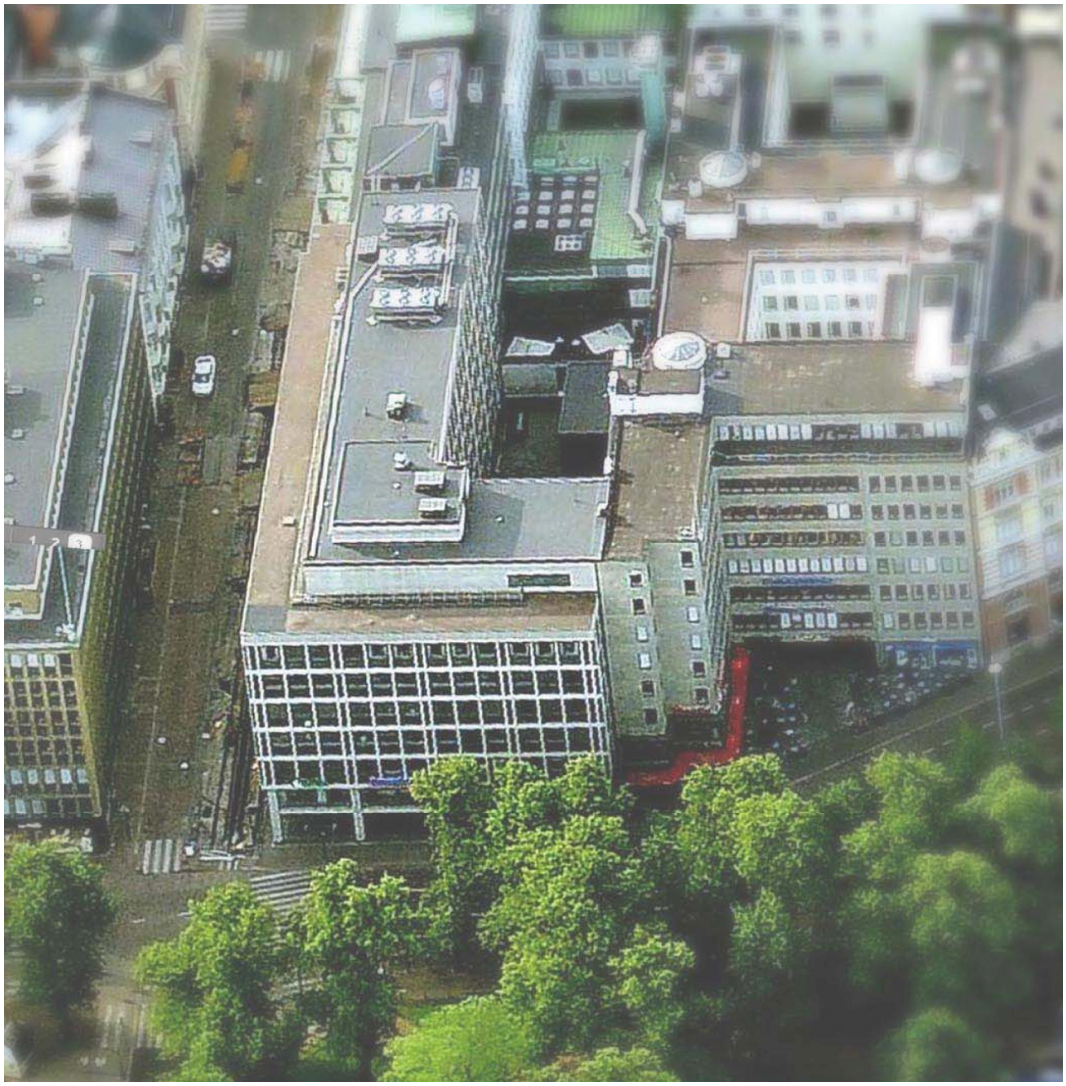
HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

ASEMAKAAVAOSASTO 2011:12082

KAARTINKAUPUNKI

KORTTELI 50, TONTTI 10
ETELÄESPLANADI 20

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12082
PÄIVÄTTY 13.12.2011

Asemakaavan muutos koskee:

Helsingin kaupungin
3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki)
korttelin 50 tonttia 10 tason -1.0 yläpuolella

Hankenumero: 2461_2
HEL 2011-002535

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 29.9.2011
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 13.12.2011
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alue sijaitsee osoitteessa Eteläesplanadi 20, Korkeavuorenkatu 36

LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Sijaintikartta
Asemakaavan muutos tai sen pienennös
Asemapiirros
Havainnekuva: kattokuva
Havainnekuva: sisäpiha
Havainnekuva: leikkaus B
Havainnekuva: kattolinjan muutos
Ote maakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote ajantasa-asemakaavasta
Kuvaliite suojelukohteesta

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

arkkitehti Martin Bunders
arkkitehti Leena Makkonen, rakennussuojelu
liikenneinsinööri Sakari Montonen
toimistopäällikkö Satu Tyynilä
suunnitteluavustaja Viola Koivisto

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutoksella liikerakennusten (AL) korttelin 50 tontti 10 muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Kiinteistö Oy Brondankulman rakennusta laajennetaan pihasiivellä, kattokerroksen teknisiä tiloja muutetaan toimistokäyttöön ja piha katetaan lasikatteella. Rakennusoikeus on 14 500 k-m^2, josta rakennusoikeuden lisäys 7 692 k-m^2. Tonttitehokkuusluku on e = 8,5. Katutason tilat tulee käyttää ravintola-, myymälä- tai muina asiakaspalvelutiloina. Arvokas rakennus suojellaan sr-2-määräyksellä. Nykyisen asemakaavan kulkuyhteysvaraus metroasemalle muutetaan maanalaisen raideliikenteen yhteysvaraukseksi. Autopaikat tulee sijoittaa tontilla maanalaisiin tiloihin tai yleiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutos on laadittu Arkkitehtitoimisto Kari Hyvärinen Oy:n tekemän viitesuunnitelman pohjalta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei ole esitetty mielipiteitä.

Asemakaavan muutosluonnos on pidetty nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13 sekä internetsivuilla. Muutosluonnoksesta on jätetty yksi mielipide, joka on otettu kaavoitustyössä huomioon.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskee eheyttävän yhdyskuntarakenteen erityistavoite. Näitä toteuttaa erityisesti uusien liike- ja palvelutoimintojen sijoittaminen olemassa olevaan keskustarakenteeseen.

Muutosalue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöalueeseen (RKY 2009, Esplanadi-Bulevardi).

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta ja kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C) ja se on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää aluetta. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava

Tontilla on voimassa asemakaava nro 6629 (vahvistettu 30.9.1959). Kaavassa tontti on liikerakennusten korttelialuetta (AL). Tontin Eteläesplanadin puoleisella osalla tulee varata katutasossa tai sen alapuolella olevissa rakennuksen osissa kulkuyhteydet metroasematiloihin. Tonttitehokkuusluku on e = 4,0 ja tontin rakennusoikeus 6 808 k-m^2.

Liikekeskustan kaavoitus- ja kehittämisperiaatteet

Kaupunginhallituksen 24.8.1987 hyväksymissä Liikekeskustan kaavoitus- ja kehittämisperiaatteissa tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-2). Kaupunginvaltuuston (23.6.1976) ohjeen mukaan tonttitehokkuus on enintään e = 4,0, mutta siitä voidaan poiketa, jos tontilla on rakennus, joka merkitään asemakaavassa suojeltavaksi.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 14.6.2011.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Rakennettu ympäristö

Oy Brondankulman kiinteistö on osa liikekeskustaa. Eteläesplanadin ja Korkeavuorenkadun kulmatontilla sijaitseva liike- ja toimistorakennus on valmistunut vuonna 1975. Arkkitehti Keijo Petäjän suunnittelemassa rakennuksessa on kahdeksan kerrosta ja kaksi kellarikerrosta. Toimistorakennuksen katutasokerros on myymäläkäytössä. Kellarikerroksissa on autopaikkoja ja myös rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisia kokous- ja myymälätiloja. Tontilla käytetty, rakennusoikeuteen lasketta-va kerrosala on hakijan tekemän laskelman mukaan 7 918 k-m^2 ja rakennuksen koko laajuus 9 573 k-m^2.

Suojelukohteet

Rakennuksen suojelutavoitteet on määritelty yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on liikerakennuksen kehittäminen, liikekeskustan vahvistaminen ja arvokkaan rakennuksen säilyttäminen sekä maanalaisen raideliikenneaseman kulkuyhteysvarauksen säilyttäminen.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksessa tontista muodostetaan Arkkitehtitoimisto Kari Hyvärinen Oy:n laatiman viitesuunnitelman mukaisesti liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K).

Asemakaavan muutoksen rakennusoikeus on 14 500 k-m^2, jossa on lisäystä 7 692 k-m^2 voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Tontilla olevaan rakennukseen verrattuna lisäystä on 4 927 k-m^2.

Asemakaavan muutoksen rakennusoikeuslukuun, 14 500 k-m^2, on sisällytetty myös ne rakennuksen kellarikerrosten varastotilat, jotka palvelevat rakennuksen pääkäyttötarkoitusta toimisto- ja liikekäyttöä. Asemakaavan muutoksen tonttitehokkuus on e = 8,5.

Nykyisen asemakaavan varaus metroaseman kulkuyhteyden järjestämisestä tontilla säilytetään niin, että yhteysvaraus on maanalaisen raideliikenteen asematiloihin. Autopaikkavaatimus on vähintään15 autopaikkaa ja enintään 1 ap/200 myymäläkerrosalaa ja 1 ap/500 toimistokerrosalaa. Kaikki autopaikat tulee sijoittaa tontille maanalaisiin tiloihin tai yleiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa tarvittavat yhdyskuntatekniset verkostot.

Suojelukohteet

Arkkitehti Keijo Petäjän suunnittelema kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus suojellaan sr-2-kaavamääräyksellä.

5
ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutoksella tehdään mahdolliseksi kiinteistön ja liikekeskustan palvelujen kehittäminen ja kaupunkikuvassa arvokkaan rakennuksen suojeleminen. Kulkuyhteysvaraus maanalaiselle metroasemalle muutetaan yhteysvaraukseksi maanalaisen raideliikenteen asematiloihin. Lisärakentaminen rajoittaa jonkin verran naapurikiinteistöjen näkymiä. Kattokerroksen laajennus näkyy kaupunkikuvassa. Lisärakentamisen vaikutus liikennemääriin on vähäinen.

7
SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille tontin omistajan hakemuksen 21.12.2010 johdosta (saapunut 30.12.2010).

Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosaston kirjeellä, jonka mukana lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivätty 29.9.2011). Asemakaavan muutosluonnos ja selostusluonnos on nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungintalolla 10.–31.10.2011 ja viraston internetsivuilla.

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

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty viranomaisyhteistyötä Helsingin kaupunginmuseon ja rakennusvalvontaviraston kanssa.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide, joka koski asemakaavan muutosluonnosta.

Kaavaluonnoksesta saatu mielipide kohdistui rakennussuojelua, kulkusiltojen rakentamista, huoltotiloja ja autopaikkojen sijoittamista koskeviin kaavamääräyksiin.

Mielipide on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että kulkusiltojen rakentamista, huoltoa ja rakennussuojelua koskevia kaavamääräyksiä on tarkistettu.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 13.12.2011 ja se päätti puoltaa asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Helsingissä 13.12.2011

Olavi Veltheim

KAARTINKAUPUNKI, ETELÄESPLANADI 20
ASEMAKAAVAN MUUTOS
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA
ILMOITUS ASEMAKAAVALUONNOKSEN NÄHTÄVILLÄOLOSTA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee liike- ja toimistorakennusta osoitteessa Eteläesplanadi 20, Korkeavuorenkatu 36 Kaartinkaupungin korttelin 50 tontilla 10.

Nykytilanne

Arkkitehti Keijo Petäjän suunnittelema Kiinteistö Oy Brondankulma valmistui vuonna 1975. Rakennuksessa on toimistoja ja katutasossa myymälätiloja.

Mitä alueelle suunnitellaan

Asemakaavan muutoksella tontille tehdään mahdolliseksi liike- ja toimistorakennuksen laajennus pihalle suunnitellulla toimistorakennuksella, katolla sijaitsevien teknisten tilojen laajentaminen ja pihan kattaminen lasikatteella. Nykyisen asemakaavan varaus metroaseman kulkuyhteydelle tontilla säilytetään. Tavoitteena on kiinteistön monipuolinen käyttö ja arvokkaan rakennuksen suojelu.

Aloite

Asemakaavan muuttaminen on tullut vireille tontinomistajan hakemuksesta.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Asemakaavassa nro 6629 tontti on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (?). Tontin rakennusoikeus on 6 808 kerrosneliömetriä. Tontilla oleva rakennus on rekisteritietojen mukaan 7 918 kerrosneliömetriä.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C) joka on kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävä.

Maankäyttösopimus

Kiinteistövirasto valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä asemakaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, alueen palveluihin sekä rakennussuojeluun.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä **10.–31.10.2011:**

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs

- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13

- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Kaavan valmistelija arkkitehti Martin Bunders on tavattavissa kaupunkisuunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 31.10.2011** suullisesti kaavan valmistelijalle tai kirjallisesti osoitteeseen:

Kirjaamon postiosoite:
Helsingin kaupunki, Kirjaamo, viraston tai liikelaitoksen nimi,
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI

Kirjaamon sähköpostiosoite:
helsinki.kirjaamo(a)hel.fi

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on että kaavaehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle syksyllä 2011. Lautakunnan puoltama ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot. Kaavaehdotuksesta voi tehdä muistutuksen nähtävilläoloaikana.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston käsiteltävänä vuoden 2012 aikana.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, kiinteistön omistajat, asukkaat, taloyhtiöt, yritykset ja yhteisöt
- aluetta käyttävät kaupunkilaiset
- Helsingin kaupunginosayhdistykset ry Helka, Helsingin seudun kauppakamari, Helsingin Yrittäjät ry ja Rakennustaiteen seura ry.
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: mm. kaupunginmuseo, kiinteistöviraston tonttiosasto, rakennusvalvontavirasto, rakennusviraston katu- ja puisto-osasto, ympäristökeskus, HSY/Vesihuolto, Helsingin Energia ja pelastuslaitos.

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata internetin Suunnitelmat kartalla -palvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asunto-osakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- lehti-ilmoituksella
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella Helsingin kaupunginvaltuuston päättämissä päivälehdissä sekä viraston Internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Martin Bunders
puhelin 310 37203
sähköposti martin.bunders@hel.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	**Täyttämispvm**	30.11.2011
Kaavan nimi	3. kaupunginosan, Kaartinkaupungin korttelin 50 tonttia 10 tason -1.0 yläpuolella koskeva asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1702	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,1702

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1702**	**100,0**	**14500**	**8,52**	**0,0000**	**7692**
A yhteensä	0,0000		0		-0,1702	-6808
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1702	100,0	14500	8,52	0,1702	14500
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0182**	**10,7**		**0,0182**	**0**

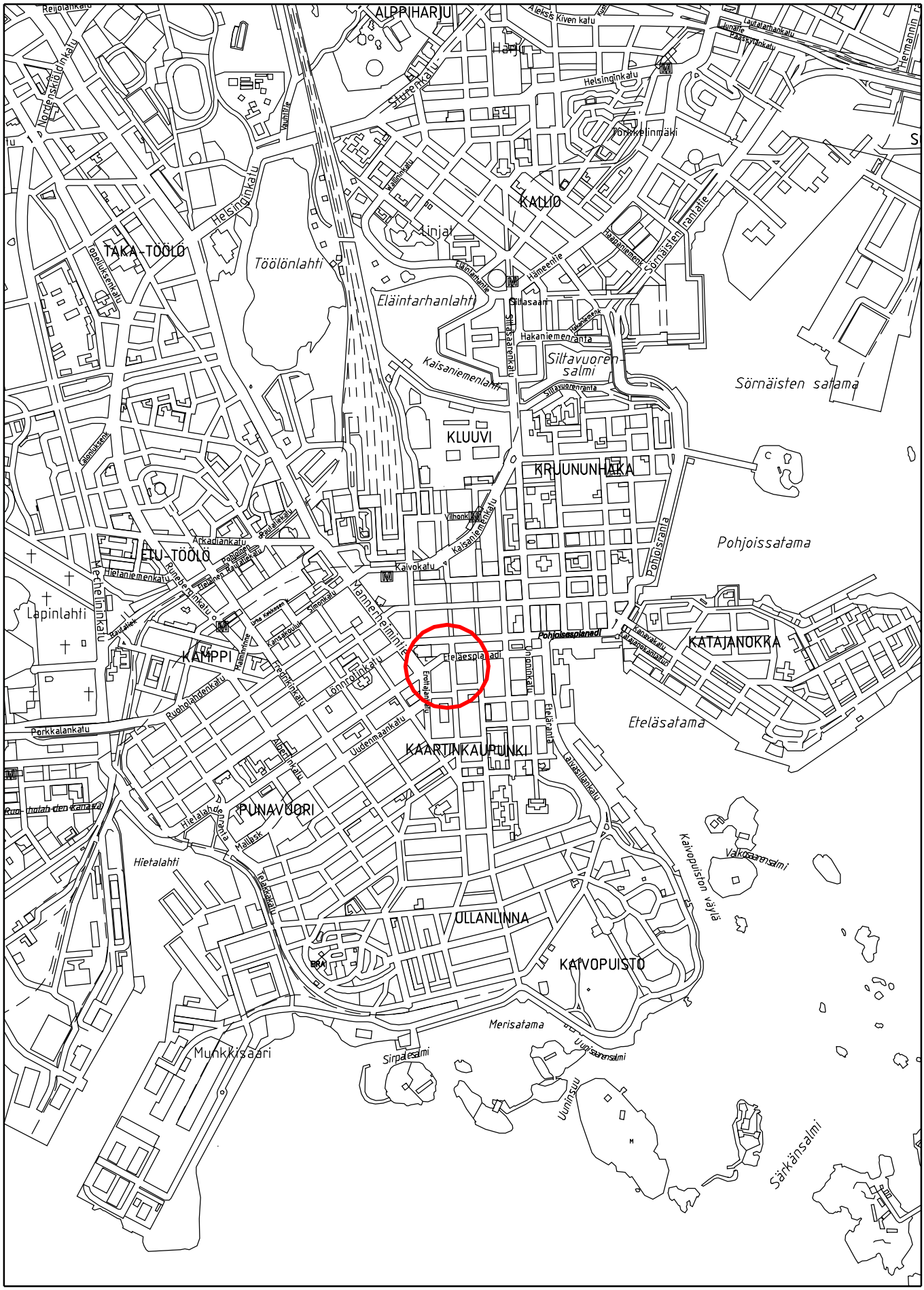
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**		**1**	**7918**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1702**	**100,0**	**14500**	**8,52**	**0,0000**	**7692**
A yhteensä	0,0000		0		-0,1702	-6808
AL	0,0000		0		-0,1702	-6808
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1702	100,0	14500	8,52	0,1702	14500
K	0,1702	100,0	14500	8,52	0,1702	14500
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0182**	**10,7**		**0,0182**	**0**
ma	0,0182	100,0		0,0182	0

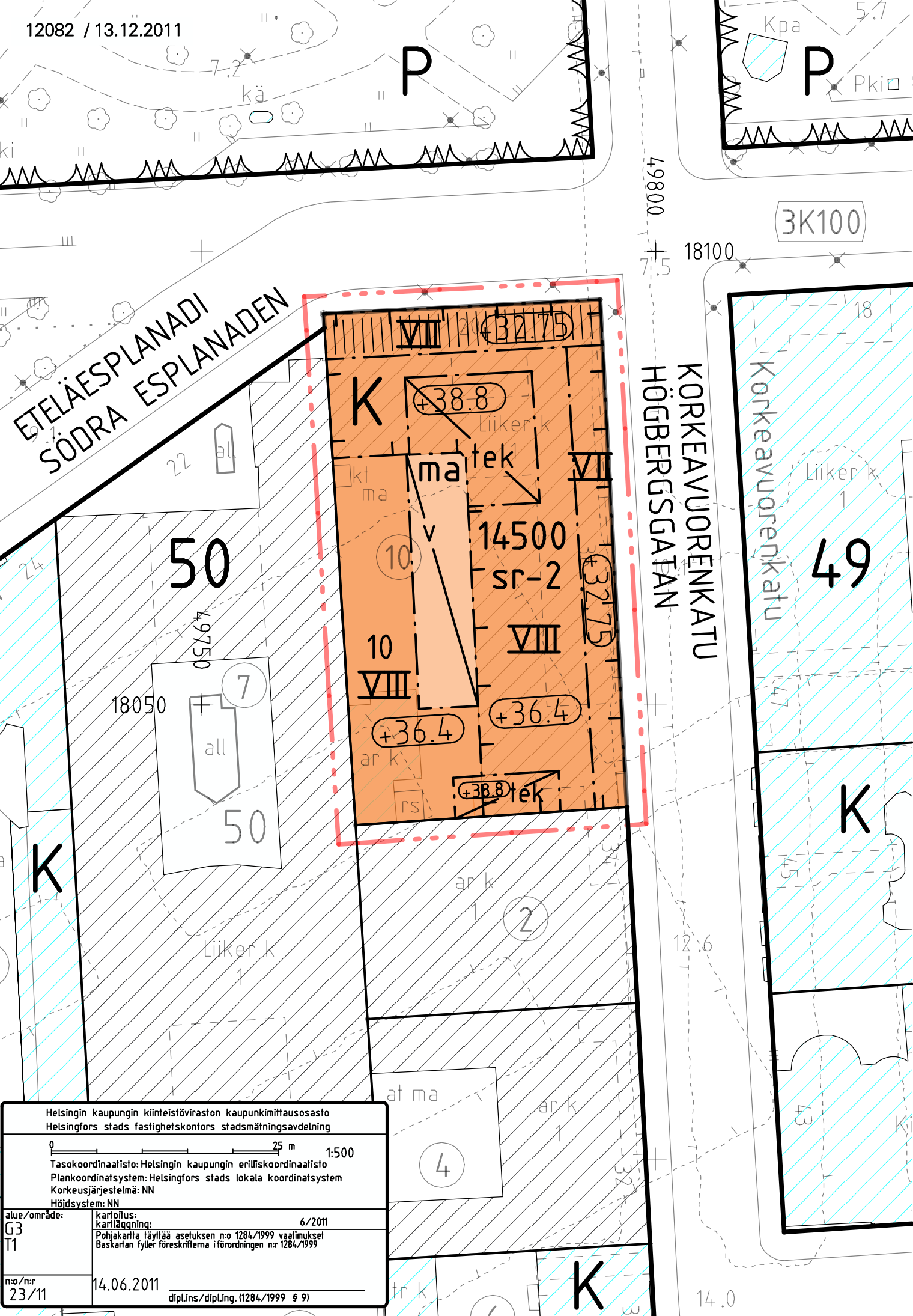
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**		**1**	**7918**
Asemakaava	1		1	7918



Sijaintikartta

Kaartinkaupunki, kortteli 50, tontti 10

12082 / 13.12.2011



Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmätningsavdelning

0 25 m 1:500

Tasokoordinaatisto: Helsingin kaupungin erilliskoordinaatisto
Plankoordinatsystem: Helsingfors stads lokala koordinatsystem
Korkeusjärjestelmä: NN
Höjdsystem: NN

alue/område: G3 T1	kartoitus: kartläggning: 6/2011
	Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen n:r 1284/1999
n:o/n:r 23/11	14.06.2011 dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 § 9)

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

K

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Rakennuksen ensimmäinen kerros on varattava myymälä-, ravintola- tai muiksi asiakaspalvelutiloiksi. Rakennuksen ensimmäiseen kellarikerrokseen saadaan sijoittaa katutason myymälä- tai ravintolatiloihin liittyviä myymälä- ja ravintolatiloja, mikäli ne valaistaan osittain suoralla tai epäsuoralla luonnonvalolla. Rakennuksen katutasosta on varattava kulkuyhteydet rakennuksen kautta maanalaisen raideliikenteen asematiloihin.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontinraja.

50

Korttelin numero.

10

Ohjeellisen tontin numero.

14500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Rakennusoikeudesta saadaan 1 430 k-m2 liiketilaa sijoittaa ensimmäiseen kellarikerrokseen.

VIII

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

+36,4

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema. Tämän luvun osoittaman korkeusaseman yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita eikä muitakaan rakennelmia muulle kuin tek-merkitylle rakennusalalle. Vesikaton näkyvien osien, teknisten laitteiden ja rakennelmien suunnitteluun ja kaupunkikuvalliseen ilmeeseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Rakennusala.

tek

Ilmastointi- ja hissikonehuoneiden rakennusala.

v

Valokatteinen tila. Tilaan saadaan rakentaa kulkusiltoja asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

sr-2

Kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen rakennustaiteellisia, historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja tai muuttavat arkkitehtuurin ominaispiirteitä. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavien rakenteiden ja rakennusosien, julkisivujen, ikkunoiden sekä ulko-ovien ja materiaalien ja värien säilyttäminen. Mikäli alkuperäisiä rakennusosia joudutaan pakottavista syistä uusimaan, se tulee tehdä alkuperäistoteutuksen mukaisesti.

ma

Maanalainen tila.

Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jonka tulee olla avoin yhden kerroksen korkeudelta.

Tontille saa tehdä kaksi kellarikerrosta.

Rakennuksen ilmastointi- ja hissikonehuoneet on sijoitettava maan alle tai rakennusoikeuteen sisältyviin tiloihin kerroksissa tai tek-merkitylle rakennusalalle määrätyn ylimmän korkeusaseman puitteissa vesikaton ylimmän kohdan alapuolelle. Viimeksimainitut saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Ilmastointikonehuoneisiin liittyvät hajottajat, hormien yläosat ja muut kalusteet on suunniteltava, sijoitettava ja suojattava niin, että ne sopivat rakennuksen arkkitehtuuriin eivätkä näy korttelin pihanäkymissä, kadunpuoleisilla vesikatoilla, kaupunkikuvassa ja pitkissä kaupunkinäkymissä.

Tontin autopaikkavelvollisuus on vähintään 15 autopaikkaa ja enintään 1 ap/200 m2 liikekerrosalaa ja 1 ap/500 m2 toimistokerrosalaa. Kaikki autopaikat tulee sijoittaa maanalaisiin tiloihin tontilla tai yleiseen maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Huolto tulee järjestää tontilla rakennuksen huoltotiloissa.

Lastauspaikkojen määrä ja lastausalueen järjestelyt on mitoitettava ja suunniteltava siten, että kiinteistön huoltoliikenne voidaan järjestää niiden kautta ja siten, että lastaava ajoneuvo ei joudu peruuttamaan huoltotilasta kadulle.

Huoltotilasta on järjestettävä yhteydet ja reitit koko kiinteistön alueelle.

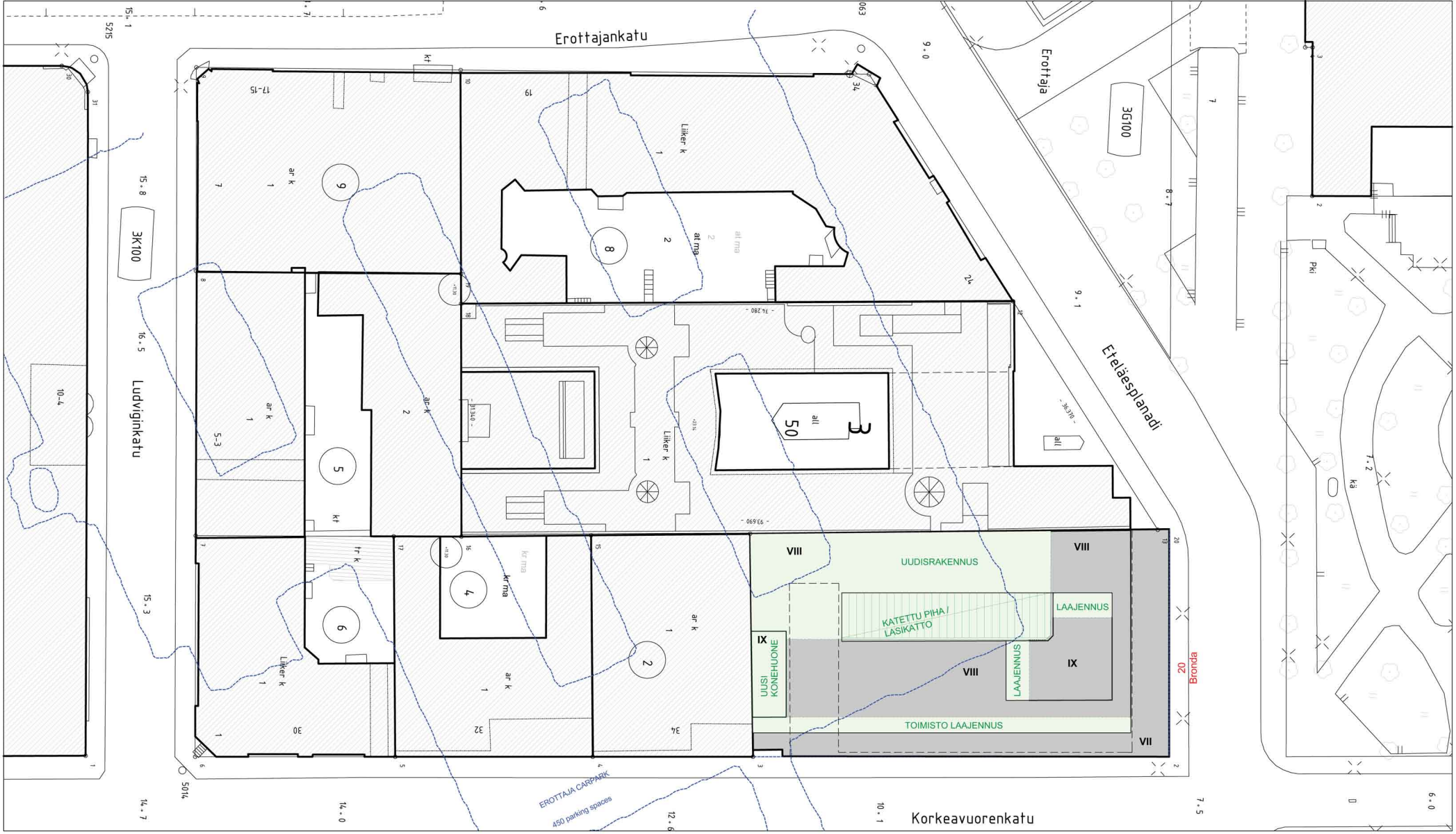
Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on laadittava erillinen suunnitelma ja selvitys huoltoliikenteen, lastauspaikkojen ja jätehuollon järjestelyistä ja niiden sijainnista ja riittävyydestä.

Maanalaisten pysäköintitilojen poistoilmahormi on johdettava rakennuksen korkeimman kohdan yläpuolelle.

Ilmanvaihtohormien aiheuttaman melun vaimennukseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Ilmanvaihtohormin aiheuttama keskiäänitaso läheisen rakennuksen ikkunan ulkopuolella ei saa ylittää 45 dBA.

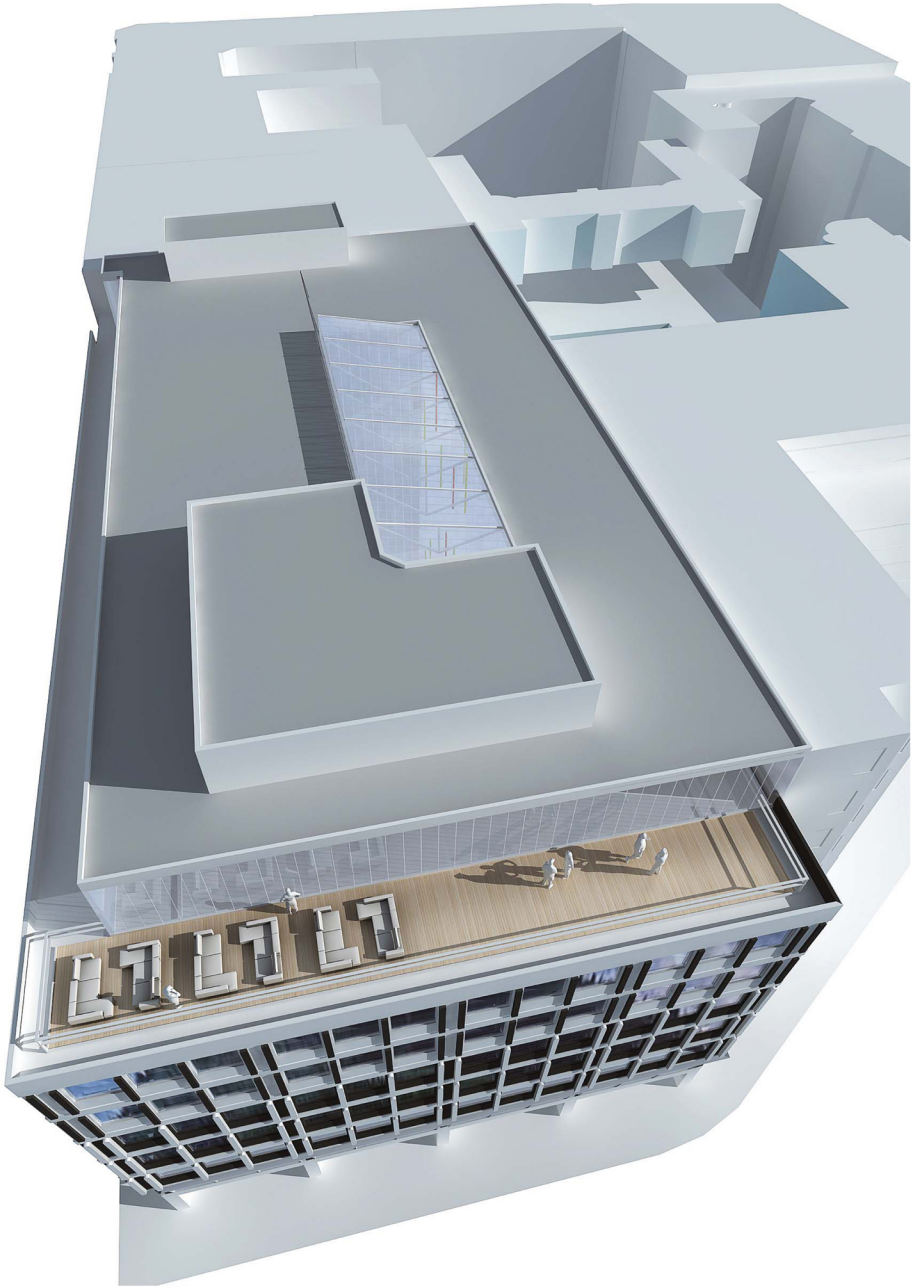
Kaava-alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Esplanadi - Bulevardi).

Tällä kaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Asemapiirustus
Luonnossuunnitelma 2011-11-11
1:500 (A3)

KARI HYVÄRINEN ARCHITECTS TÖÖLÖNKATU 6 C FI-00100 HELSINKI TEL +358 9 2410833 FAX +358 9 2410872 ARKKITEHTI@TRIUM.FI SAFA SIO ATL

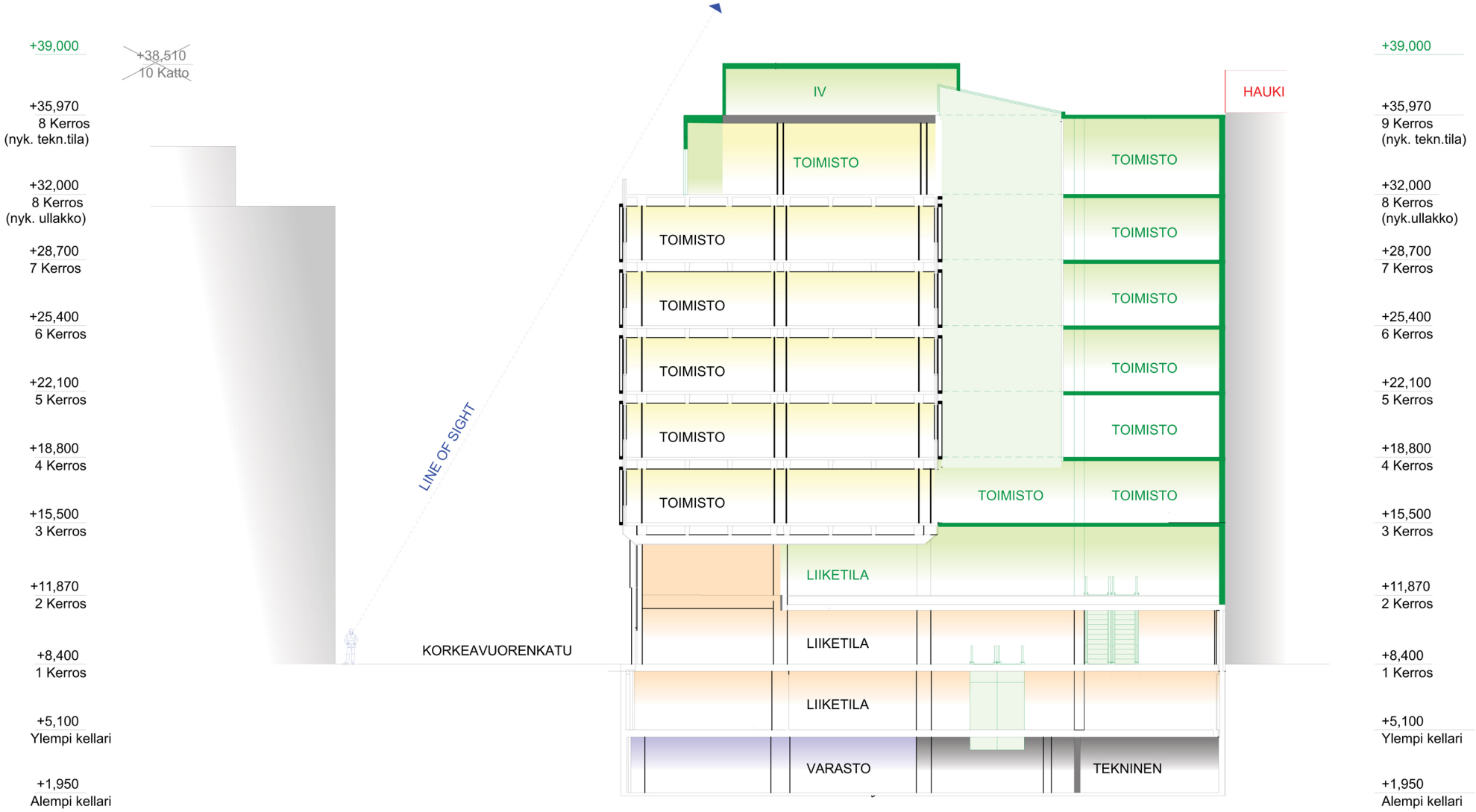


Havainnekuva | Kattokuva
Luonnossuunnitelma 2011-11-11

KARI HYVÄRINEN ARCHITECTS TÖÖLÖNKATU 6 C FI-00100 HELSINKI TEL +358 9 2410833 FAX +358 9 2410872 ARKKITEHTI@TRIUM.FI SAFA SIO ATL

Havainnekuva | Sisäpiha
Luonnossuunnitelma 2011-11-11

KARI HYVÄRINEN ARCHITECTS TÖÖLÖNKATU 6 C FI-00100 HELSINKI TEL +358 9 2410833 FAX +358 9 2410872 ARKKITEHTI@TRIUM.FI SAFA SIO ATL

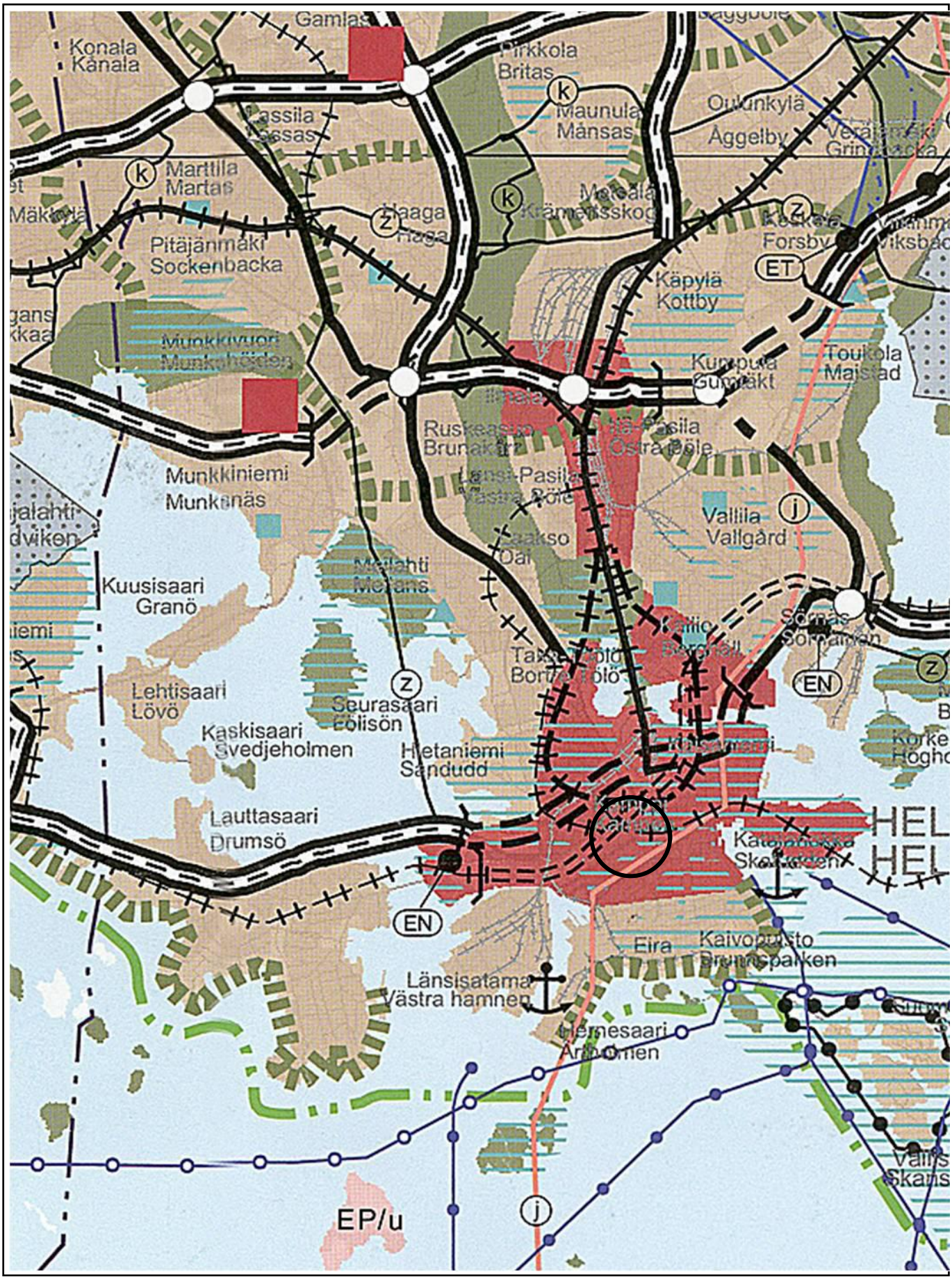


Section B | Leikkaus B
Luonnossuunnitelma 2011-11-11
1:200 (A3)

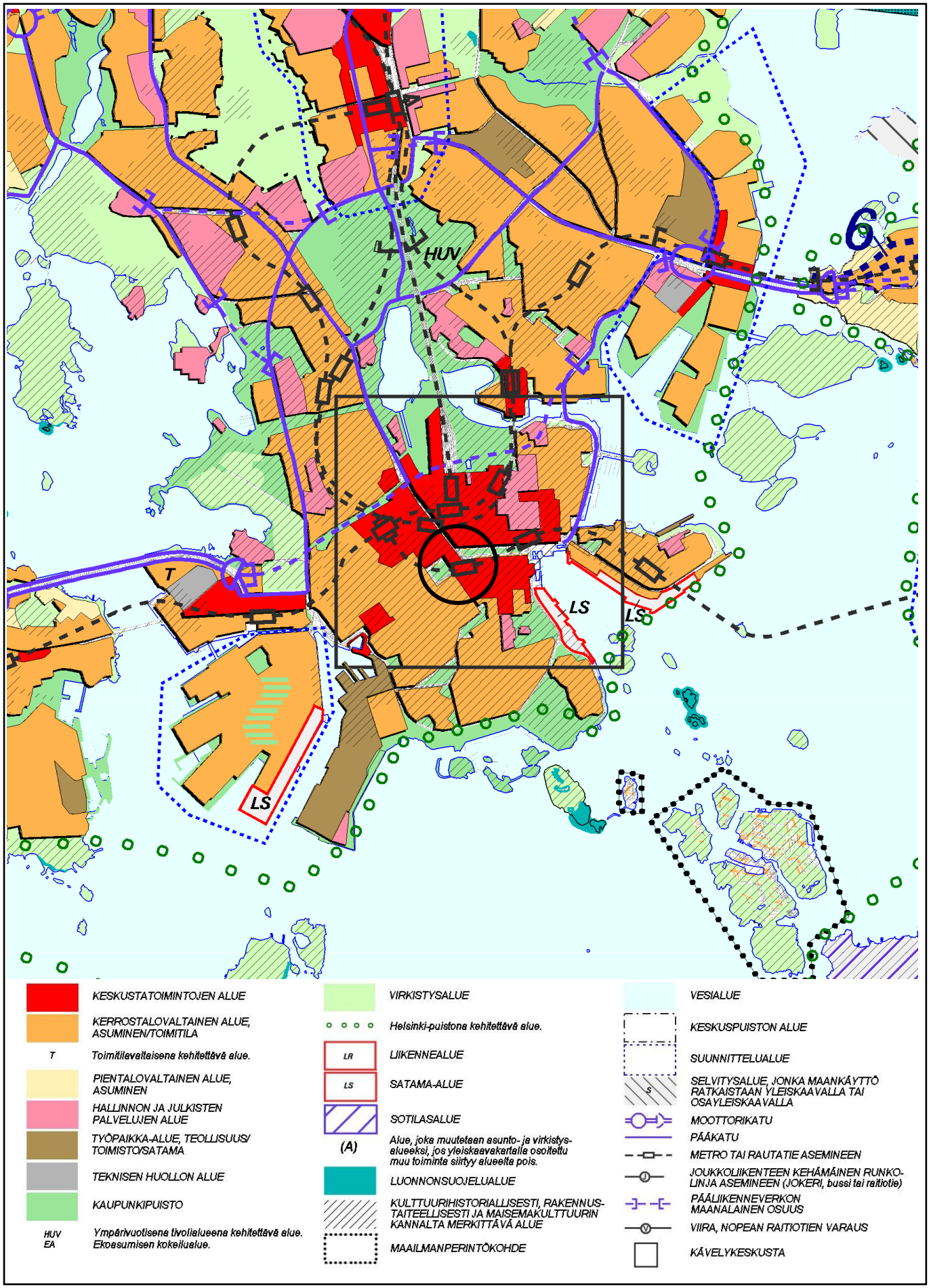
KARI HYVÄRINEN ARCHITECTS TÖÖLÖNKATU 6 C FI-00100 HELSINKI TEL +358 9 2410833 FAX +358 9 2410872 ARKKITEHTI@TRIUM.FI SAFA SIO ATL

Havainnekuva | Kattolinjan muutos
Luonnossuunnitelma 2011-11-11

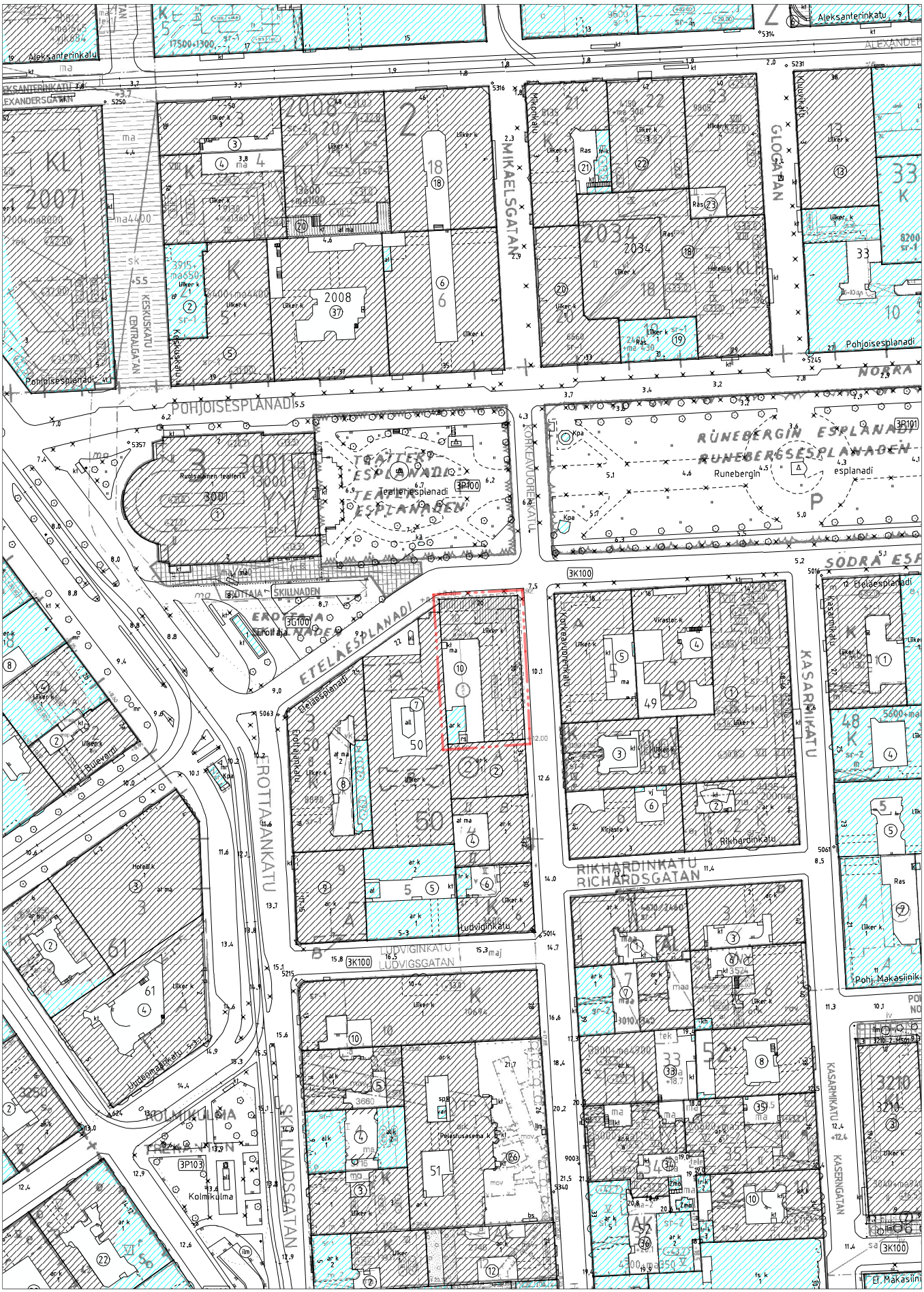
KARI HYVÄRINEN ARCHITECTS TÖÖLÖNKATU 6 C FI-00100 HELSINKI TEL +358 9 2410833 FAX +358 9 2410872 ARKKITEHTI@TRIUM.FI SAFA SIO ATL



Ote maakuntakaavasta
Kaartinkaupunki, kortteli 50, tontti 10
Liite kaavaan nro 12082 / 13.12.2011



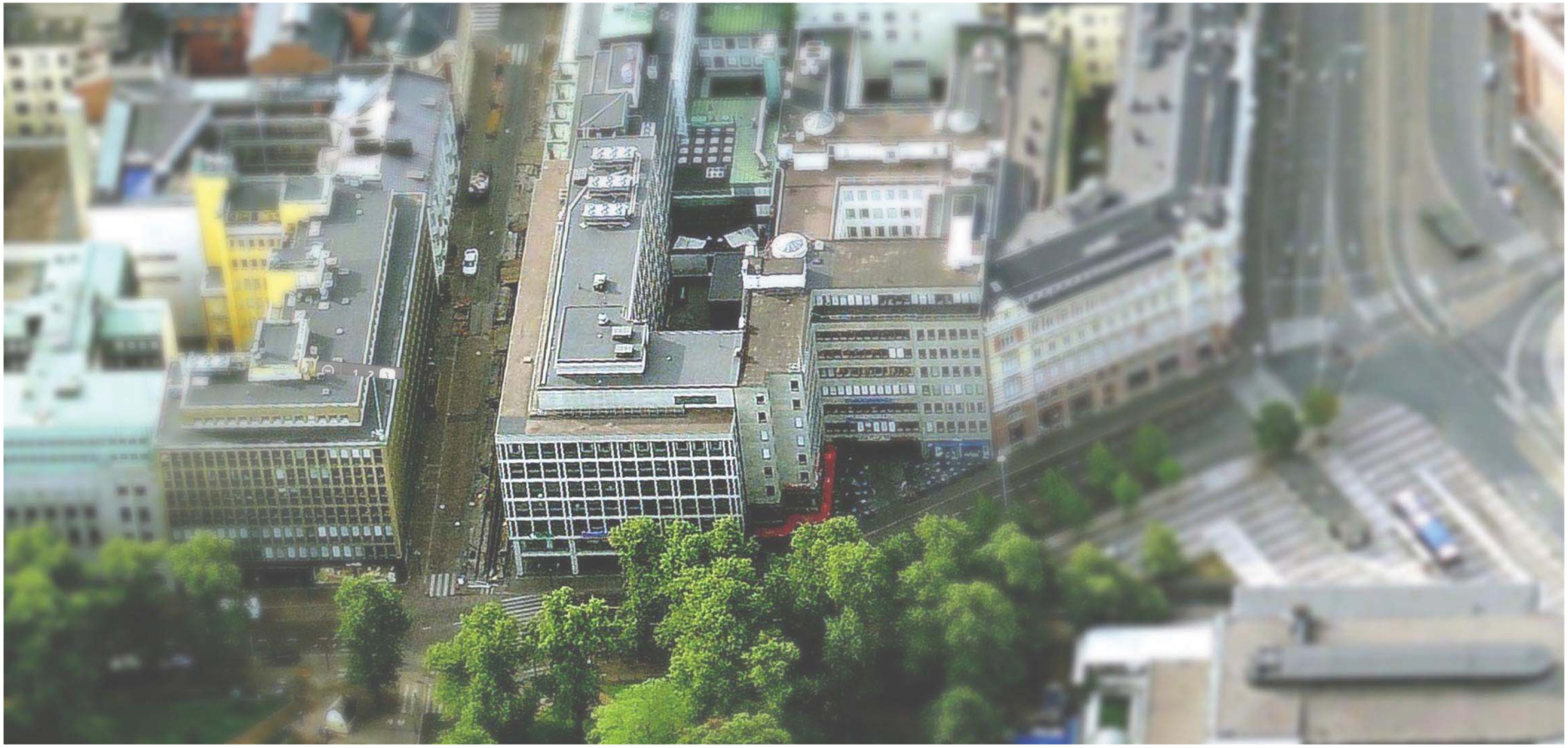
Ote yleiskaava 2002:sta
Kaartinkaupunki, kortteli 50, tontti 10
Liite kaavaan nro 12082 / 13.12.2011



Ote voimassa olevasta asemakaavoista

Kaartinkaupunki, kortteli 50, tontti 10

Liite kaavaan 12082 / 13.12.2011



BRONDA

ETELÄESPLANADI 20

LUONNOSSUUNNITELMA 11.11.2011