HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

ASEMAKAAVAOSASTO 2014:12264

ULLANLINNA, PUNANOTKONKATU 2

KORTTELI 104, TONTTI 14

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS
ASEMAKAAVAN MUUTOSKARTTA NRO 12264
PÄIVÄTTY 25.3.2014

Asemakaavan muutos koskee:

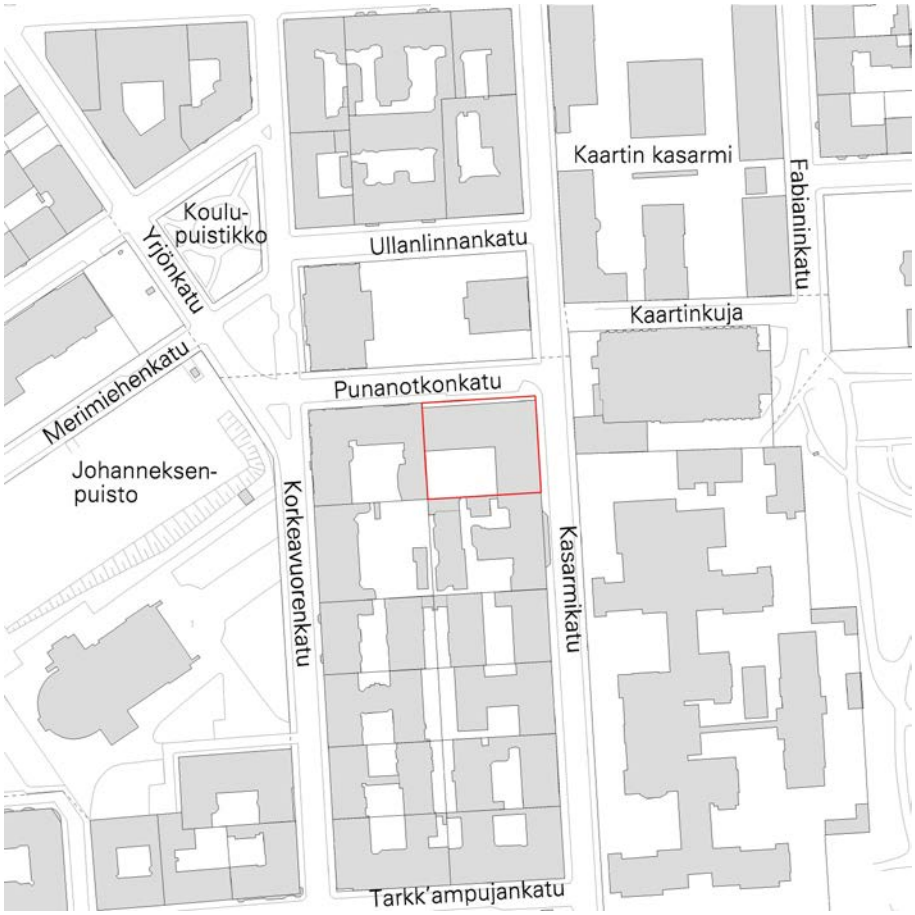
Helsingin kaupungin
7. kaupunginosan (Ullanlinna)
korttelin 104 tonttia 14

Kaavan nimi: Punanotkonkatu 2
Hankenumero: 1541_2
HEL 2011-004824

Laatija:
Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston asemakaavaosasto

Vireilletulosta ilmoittaminen: 14.11.2013
Kaupunkisuunnittelulautakunta: 25.3.2014
Nähtävilläolo (MRL 65 §):
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Ullanlinnan kaupunginosassa, osoitteessa Punanotkonkatu 2.



LIITTEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Seurantalomake
Ilmakuva
Asemakaavan muutos
Ote maakuntakaavasta
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Ote Yleiskaava 2002:sta
Ote voimassa olevasta asemakaavasta
Ote viitesuunnitelmasta

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

Viitesuunnitelma (Arkkitehdit NRT Oy, 2013)
Kiinteistö Oy Helsingin Punanotkonkatu 2, kuntoarvioraportti (Enco Oy, 2008)

YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunki

Kaupunkisuunnitteluvirasto:
toimistopäällikkö, arkkitehti Satu Tyynilä
insinööri Taneli Nissinen (liikennesuunnittelu)
insinööri Seija Narvi (teknistaloudellinen suunnittelu)
suunnitteluavustaja Viola Koivisto

Rakennusvalvontavirasto:
arkkitehti Hannu Pyykönen

Hakija ja konsultti

Keskinäinen Eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen

Arkkitehdit NRT Oy:
Arkkitehti Jyrki Tasa
Arkkitehti Hanna Pietarila

1 TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksen sisältö

Asemakaavan muutos mahdollistaa olemassa olevan toimistorakennuksen korvaamisen uudella asuinkerrostalolla. Uuden asuinrakennuksen suunnittelusta järjestettiin arkkitehtikutsukilpailu ja asemakaavaa on valmisteltu kilpailutulosten pohjalta yhteistyössä tontin omistajan ja tämän valitseman arkkitehtitoimiston kanssa.

Asemakaavan muutoksessa sallitaan 8-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen tontille. Tontille on määritelty rakennusoikeutta yhteensä 6 820 k-m², josta vähintään 400 k-m² tulee rakentaa myymälä-, liike- ja/tai toimistotiloiksi rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa. Tontin pihakannen alla sijaitsee kaksi olemassa olevaa kellarikerrosta, joita voidaan hyödyntää pysäköinti-, väestönsuoja-, varasto- ja teknisinä tiloina.

Suunnitelma perustuu ajatukseen rakennuksen kulmaan sijoittuvasta valopihasta, joka toimii sisääntuloaulana ja asuntojen yhteistilana.

Rakennukselle määritelty räystäs- ja harjakorkeus on sovitettu naapurirakennusten korkeuksiin.

Asemakaavan muutoksen valmistelun vaiheet

Kaavoitustyö on käynnistetty Kiinteistö Oy Helsingin Punanotkonkatu 2:n aloitteesta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus on järjestetty liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavan muutosluonnos pidetään nähtävänä kaupunkisuunnitteluvirastossa ja kaupungintalolla.

Asemakaavan muutoksen toteutus

Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen varatut kallioresurssit. Tontin alueella alin sallittu louhintataso on +12.30.

Pelastusauton nostopaikat kadun puolella tulee osoittaa siten, että raitiovaunujen ajolankojen ripustus ja kadunvarsipaikoitus on edelleen järjestettävissä hyväksyttävällä tavalla. Lisäksi pihalle johtavan kulkuaukon mitoituksessa tulee huomioida sen toimiminen pelastusreittinä.

2 LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavan muutosta koskevat erityistavoitteet riittävän asuntotuotannon turvaamisesta sekä valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen arvojen säilyttämisestä. Asemakaavamuutosalue rajautuu kolmeen Museoviraston inventoinnissa lueteltuun valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Lähiympäristön RKY-kohteet ovat Kaartin kasarmi, Kirurginen sairaala sekä Johanneksen kirkko ympäristöineen.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta ja lähiympäristössä sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeitä alueita.

Maakuntavaltuuston 20.3.2013 hyväksymässä Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue on valtakunnan keskukseksi merkittyä keskustatoimintojen aluetta ja lähiympäristössä sijaitsee valtakunnallisesti merkittäviä, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeitä alueita

Yleiskaava

Helsingin yleiskaava 2002:ssa (kaupunginvaltuusto 26.11.2003, tullut kaava-alueella voimaan 23.12.2004) alue on kerrostalovaltaista asumisen ja toimitilojen aluetta, joka on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää. Nyt laadittu asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830/1 (tullut alueella voimaan 18.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin pintakallioaluetta.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro 5310 (vahvistettu 6.5.1963). Kaavassa tontti kuuluu liikerakennusten korttelialueeseen. Tonttitehokkuudeksi on määritelty e = 4.0 ja rakennuksen suurin sallittu kerroskorkeus on 8. Rakennusala on Punanotkonkadun puolella vedetty sisään

katulinjasta. Rakennukselle on määritelty enimmäiskorkeudet sekä kadun että sisäpihan puolella ja lisäksi kadun puolella korkeustason 37,9 m ylittävät osat on rakennettava 45° kaltevuuskulman sisäpuolelle.

Tontille tulee voimassa olevan asemakaavan mukaan varata vähintään 1 autopaikka kutakin kerrosalan 100 m² kohti.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Kiinteistörekisteri

Alue on merkitty Helsingin kaupungin ylläpitämään kiinteistörekisteriin.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto yleiskaavan laatimista varten. Kantakaupungin eräiden alueiden rajattu rakennuskielto nro 12259 koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto on laatinut pohjakartan, joka on tarkistettu 21.5.2013.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Alueen yleiskuvaus ja rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee Ullanlinnan kaupunginosassa, hyvien palvelujen ja kulkuyhteyksien äärellä. Alue kuuluu Etelä-Helsingin kerrostalovaltaiseen asumisen ja toimitilojen alueeseen.

Korttelin muu rakennuskanta koostuu pääosin 1800-luvun lopussa ja 1900-luvun alkupuolella rakennetuista 5–7-kerroksisista asuinkerrostaloista. Viereisellä tontilla Punanotkonkatu 4:ssä sijaitsee koristeellinen uusrenessanssityylinen kerrostalo ja Kasarmikadun puolella naapurissa vuonna 1912 rakennettu asuinrakennus piharakennuksineen. Naapurirakennukset ovat suojeltuja. Muualla lähiympäristössä sijaitsee lukuisia

arvokkaita julkisia rakennuksia, kuten Design- ja Arkkitehtuurimuseo, Kaartin maneesi, Kirurginen sairaala sekä Johanneksen kirkko.

Tontilla sijaitsee tällä hetkellä 8-kerroksinen toimistotalo, nk. Kaartin poliisitalo. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Toivo Korhonen vuonna 1965 ja se toimi alun perin Valmetin pääkonttorina. Modernistinen rakennus poikkeaa vahvasti ympäröivästä rakennuskannasta mm. omaleimaisella julkisivurytmityksellään.

Palvelut

Keskustan monipuoliset palvelut ovat lähietäisyydellä.

Suojelukohteet

Lähiympäristössä sijaitsee lukuisia suojeltuja rakennuksia sekä valtakunnallisesti merkittäviä kohteita. Muun muassa viereisten tonttien rakennukset sekä Punanotkonkadun että Kasarmikadun puolella on suojeltu korkeimmassa suojeluluokassa merkinnällä sr-1. Lisäksi asemakaavamuutosalue rajautuu kolmeen Museoviraston inventoinnissa lueteltuun valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Lähiympäristön RKY-kohteet ovat Kaartin kasarmi, Kirurginen sairaala sekä Johanneksen kirkko ympäristöineen.

Tontilla sijaitsevaa toimistorakennusta ei ole suojeltu. Kaupunginmuseo on antanut ennakkolausunnon (29.6.2009) koskien mahdollisuutta purkaa nykyinen toimistorakennus ja rakentaa paikalle uusi asuinkerrostalo. Lausunnossa todetaan mm., että kulttuurihistorialliset arvot liittyvät rakennuksen omanlaiseen ja erikoiseen julkisivuun ja sen rakennusteknisiin ratkaisuihin. Mikäli julkisivuja ei voida korjata sen alkuperäistä luonnetta kunnioittaen tai mikäli tarvittavat muutokset vastaisivat uudelleenrakentamista, rakennus menettäisi sen merkittävän kulttuurihistoriallisen arvonsa, jonka perusteella rakennusta voitaisiin ajatella suojeltavaksi asemakaavalla. Kaupunginmuseo katsoo, että ennen purkamista tulisi selvittää julkisivun mahdolliset korjausvaihtoehdot. Kaupunginmuseo toteaa lisäksi ennakkolausunnossaan, että mahdollisen uudisrakennuksen tulee olla sopusoinnussa lähiympäristön kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan rakennuskannan kanssa.

Julkisivuista ja rakennuksesta teetettyjen selvitysten ja arvioiden perusteella on todettu, että rakennusta ei voida peruskorjata sen julkisivut säilyttäen. Asemakaavan muutoksen lähtökohdaksi on siten otettu kokonaan uuden rakennuksen rakentaminen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Maaperä

Alueen maaperä on kitkamaata ja kallioista. Maaperä on geotekniseltä rakennettavuudeltaan hyvää.

Ympäristöhäiriöt

Katuliikenteestä aiheutuu tontille melua. Nykyinen arvioitu liikennemäärä on Kasarmikadulla noin 4 000 ajoneuvoa/vrk ja Punanotkonkadulla noin 1 700 ajoneuvoa/vrk. Näitä katuja pitkin kulkee lisäksi raitiolinja 10.

3 TAVOITTEET

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontilla sijaitsevan toimistorakennuksen korvaaminen uudella asuinrakennuksella. Tontille määritelty rakennusoikeus on yhteensä 6 820 k-m² kahdeksassa kerroksessa, josta vähintään 400 k-m² tulee varata liike- tai toimistotiloiksi rakennuksen ensimmäisestä kerroksesta.

Asemakaavan muutos perustuu rakennuksen suunnittelusta järjestettyyn kutsukilpailuun ja kilpailuehdotuksesta kehitettyyn viitesuunnitelmaan.

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

Yleisperustelu ja -kuvaus

Tontti, johon asemakaavan muutos kohdistuu, muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Uudisrakennuksen korkeus ja massoittelu pyritään sovittamaan naapurirakennuksiin.

Tontilla nykyisin sijaitsevan toimistorakennuksen kuntoarviossa ja muissa selvityksissä todettiin, ettei rakennusta voida korjata sen alkuperäiset julkisivut säilyttäen, joten nykyinen toimistotalo päätettiin korvata uudella asuinrakennuksella. Suunnittelusta järjestettiin kutsukilpailu ja asemakaava on laadittu kilpailuehdotuksesta kehitetyn viitesuunnitelman pohjalta.

Suunnitelman kantavana ajatuksena on rakennuksen kulmaan sijoittuva valokatteinen sisäpiha, josta on käynti porrashuoneisiin ja joihinkin yhteistiloihin. Viitesuunnitelmassa uudisrakennus on kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo, jonka ensimmäisen kerroksen kadun puoleiset tilat varataan liiketiloiksi. Pysäköinti- sekä muut tekniset tilat voidaan sijoittaa kahteen olemassa olevaan maanalaiseen kerrokseen.

Mitoitus

Muutosalueen pinta-ala on 1 706 m². Tontille osoitettu rakennusoikeus on yhteensä 6 820 k-m², josta vähintään 400 k-m² tulee toteuttaa liiketiloina. Tonttitehokkuus on 4,0.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Tontille saa rakentaa asuntoja enintään 6 420 k-m² kahdeksaan kerrokseen. Ensimmäisen kerroksen kadun puoleiset tilat tulee kuitenkin varata myymälä-, liike- ja/tai toimistotiloiksi. Pysäköinti- ja tekniset tilat voidaan sijoittaa pääosin rakennuksen kellarikerroksiin ja pihakannen alle.

Rakennus tulee sijoittaa kulmatontilla molemmilta puolilta katulinjaan kiinni. Rakennuksen ylin sallittu räystäskorko kadun puolella on +41.7 m, joka vastaa likimäärin naapuritalojen räystäskorkoa. Harjakorkeus ei saa ylittää korkotasoa +46,5 m. Myös sisäpihan puolella rakennus tulee viistota n. tasosta +36,3 (arvioitu kuudennen kerroksen lattiataso) ylöspäin vähintään 79° kulmassa, jotta sisäpiha saadaan avaramman tuntuiseksi. Kattoikkunat tulee toteuttaa pääosin vesikaton suuntaisina lapeikkunoina. Julkisivumateriaalina tulee olla muuratulle pinnalle tehty kolmikerrosrappaus.

Rakennuksen sisänurkka tulee rakentaa valopihaksi (v), joka tulee kattaa riittävästi valoa läpäisevällä katteella.

Kasarmikadun puoleinen julkisivu tulee rakentaa yhtenäisesti jatkuvaksi parvekevyöhykkeeksi siten, että parvekevyöhykkeen ulkopinta muodostaa ns. valejulkisivun kadulle päin.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 80 h-m².

Piha on istutettava ja varattava ulko-oleskelualueeksi, eikä sinne saa sijoittaa autopaikkoja eikä jätehuollon laitteita.

Liikenne

Tontin autopaikkavaatimus on asunnoille vähintään 1/135 k-m² ja liiketiloille enintään 1/150 k-m². Polkupyöräpaikkoja tulee sijoittaa tontille vähintään 1/30 m² asuntokerrosalaa. Paikoista vähintään puolet tulee sijoittaa sisätiloihin.

Palvelut

Kaavassa osoitetusta kerrosalasta on rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa, kadun puolella varattava vähintään 400 k-m² myymälä-, liike- ja/tai toimistotiloiksi.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta**.**

Yhdyskuntatekninen huolto

Tontti liitetään nykyisiin yhdyskuntateknisen huollon verkostoihin.

Rakennettavuus

Tontin alapuolella on varattuja kallioresursseja, jotka tulee ottaa huomioon. Alin sallittu louhintataso tontin alueella on +12,30. Hissikuiluja ja viemärikanaaleja saa tehdä tason +12,30 alapuolelle. Nykyisen rakennuksen purkaminen ja uudisrakennuksen rakentaminen edellyttävät louhinta- ja muiden tärinöiden seurantaa koko työn ajan. Varattuihin kallioresursseihin ei saa aiheuttaa haitallista tärinää. Tontin alueelle ei saa tehdä myöskään maalämpöpumppureikiä.

Ympäristöhäiriöt

Kaikki kadun suuntaan avautuvat parvekkeet tulee lasittaa ja asuntojen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB.

Rakennukseen kohdistuvaa melua on arvioitu nykyisten liikennemäärätietojen sekä käytettävissä olevien Helsingin kaupungin meluselvitysten perusteella. Liikennemelun kannalta liikennemäärien ei arvioida merkittävästi kasvavan nykyisestä.

Liikenteen aiheuttaman päiväaikaisen keskiäänitason arvioidaan jäävän julkisivuilla alle tason 65 dB, jolloin hyvällä parvekelasituksella voidaan parvekkeille luoda melun kannalta viihtyisät olosuhteet.

Kaavassa on edellytetty kadun puolella asuntojen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyttä 35 dB liikennemelua vastaan, jotta raitiovaunuliikenne ei aiheuttaisi yöaikaista häiriötä asuinhuoneissa. Jatkosuunnittelussa tulisi varmistaa, ettei raitiovaunuliikenteestä aiheudu häiritsevää runkoääntä suunniteltavaan asuinrakennukseen.

Pelastusturvallisuus

Pelastusautolle osoitetut nostopaikat kadun puolella tulee sijoittaa siten, että tilavarauksessa huomioidaan raitiovaunujen ajolankojen ripustus ja kadunvarsipaikoitus. Tarvittaessa nostopaikat tarkistetaan yhdessä pelastuslaitoksen kanssa paikan päällä.

Pihalle johtava porttikäytävä Punanotkon kadun puolella toimii myös pelastusreittinä, mikä tulee huomioida kulkuaukon mitoituksessa ja pihan jatkosuunnittelussa. Tarkempi pelastussuunnitelma tehdään rakennuslupavaiheessa.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMISEN VAIKUTUKSET

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan toteuttaminen edellyttää, että tontilla nykyisin sijaitseva toimistotalo puretaan. Uudisrakentaminen vastaavasti lisää alueen asuntokantaa. Naapureiden asumisolosuhteet eivät muutu ratkaisevasti sillä suoria näkymiä uudisrakennuksen asuntojen ja korttelin muiden asuinrakennusten välillä on suhteellisen vähän. Tontin sisäpihan käyttötarkoitus muuttuu pysäköintipaikoista oleskelupihaksi, joka osittain parantaa myös naapureiden olosuhteita.

Uudisrakennuksen korkeus ja koko vastaavat likimäärin tontilla nykyisin sijaitsevaa toimistorakennusta, joten kaupunkikuvalliset vaikutukset eivät ulotu laajalle alueelle. Rakennuksen ilme kuitenkin eroaa modernina asuinrakennuksena merkittävästi nykyisestä 60-luvun toimistotalosta. Tavoitteena on, että uusi asuinrakennus sovitetaan nykyistä toimistotaloa paremmin kortteliin ja muuhun kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöönsä.

Ensimmäiseen kerrokseen sijoitettavat myymälä-, liike- ja/tai toimistotilat saattavat parantaa alueen kaupallisten palveluiden tarjontaa.

Liikennejärjestelyt säilyvät pääosin ennallaan.

6
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon alueen varatut kallioresurssit. Tontin alueella alin sallittu louhintataso on 12,30. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista tärinää varattuihin kallioresursseihin.

Pelastusauton nostopaikat kadun puolella tulee osoittaa siten, että raitiovaunujen ajolankojen ripustus ja kadunvarsipaikoitus on edelleen järjestettävissä hyväksyttävällä tavalla. Lisäksi pihalle johtavan kulkuaukon mitoituksessa tulee huomioida sen toimiminen pelastusreittinä.

7
SUUNNITTELUN VAIHEET

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja vuorovaikutus

Kaavoitustyö on tullut vireille Kiinteistö Oy Helsingin Punanotkonkatu 2:n (tontin 104/14 omistaja) hakemuksen johdosta (saapunut 3.4.2008).

Vireilletulosta ilmoitettiin myös vuoden 2013 kaavoituskatsauksessa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus järjestetään liitteenä olevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti. Sitä sekä kaavaluonnosta esitellään yleisötilaisuudessa 4.12.2013.

Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä on tehty yhteistyötä Helsingin kaupungin rakennusvalvontaviraston kanssa. Suunnittelun lähtökohtia on esitelty Uudenmaan ympäristökeskukselle (nyk. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus) vuonna 2009. Viitesuunnitelmasta on pyydetty ennakkolausunto kaupunkikuvaneuvottelukunnalta (2013). Kaupunkikuvaneuvottelukunnan esittämät kehitysehdotukset ovat toteutettavissa kaavaehdotuksen puitteissa.

Ennen lautakuntakäsittelyä pyydettiin lausunnot Helsingin Energialta, pelastuslaitokselta, kiinteistövirastolta, Museovirastolta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:ltä, ympäristökeskukselta, kaupunginmuseolta, rakennusvirastolta sekä rakennusvalvontavirastolta.

Kannanotot on otettu kaavaehdotuksen valmistelussa huomioon.

Kaupunginmuseon esittämät kommentit rakennuksen ylimmän kerroksen julkisivukäsittelystä ja parvekevyöhykkeestä on otettu huomioon asemakaavamääräyksissä, jotka koskevat kattoikkunoita ja parvekkeita.

Rakennusvalvontaviraston esittämien kannanottojen perusteella asemakaavan muutosehdotukseen on tehty useita teknisluonteisia muutoksia sekä asemakaavamerkintöihin lisäyksiä koskien kulkuaukkoja, huoltoa, ja viherhuoneita.

Esitetyt mielipiteet

Kaavamuutoksen valmisteluun liittyen on asemakaavaosastolle saapunut kirjeitse yksi mielipide, joka koski asemakaavan muutosluonnosta. Lisäksi suullisia mielipiteitä on esitetty keskustelutilaisuudessa.

Saatu mielipide kohdistui katutason liiketilojen käyttötarkoituksen määrittelyyn.

Mielipide on kaavoitustyössä otettu huomioon siten, että ensimmäisen kerroksen kadulle aukeavien tilojen käyttö määritellään asemakaavaehdotuksessa mielipidekirjeessä esitetyllä tavalla myymälä-, liike- ja/tai toimistotilaksi.

8 KÄSITTELYVAIHEET

Asemakaavan muutosehdotus esiteltiin 25.3.2014 kaupunkisuunnittelulautakunnalle, joka esitti asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä kaupunginhallitukselle.

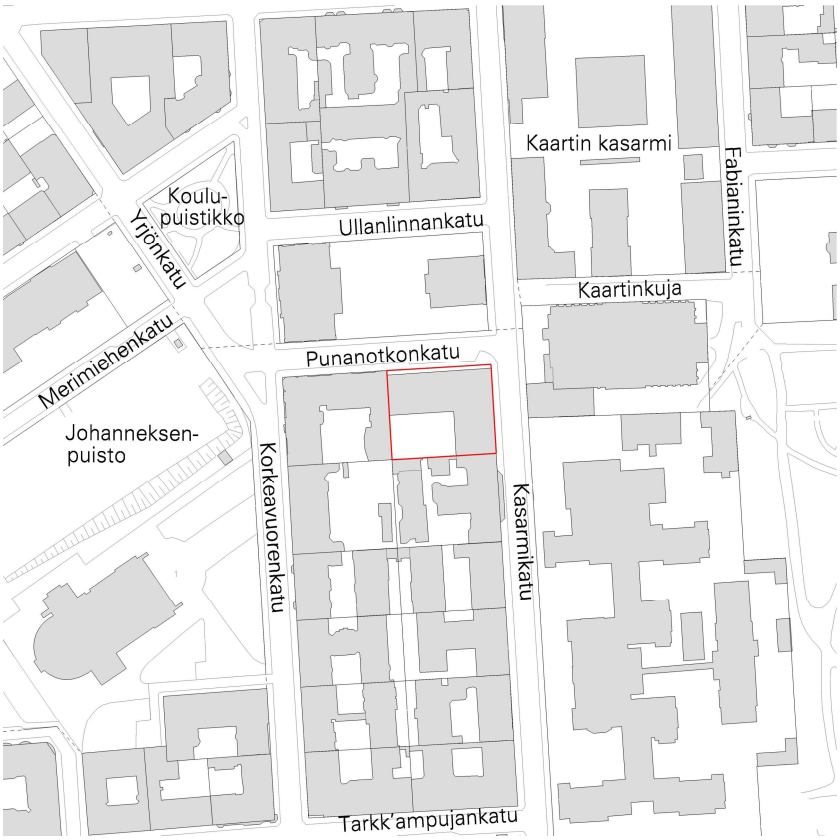
Helsingissä 25.3.2014

Olavi Veltheim

ULLANLINNA, PUNANOTKONKATU 2 ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia Ullanlinnassa, Punanotkonkadun ja Kasarmikadun kulmassa. Tontti sijaitsee osoitteessa Punanotkonkatu 2 (tontti 7/104/14).



Nykytilanne

Nykyään tontilla sijaitsee 1960-luvulla rakennettu 8-kerroksinen toimistotalo, nk. Kaartin poliisitalo. Rakennuksen peruskorjausmahdollisuuksia selvitettiin 2007–2009, jolloin todettiin, että rakennus on huonossa kunnossa, eikä korjaamista voida toteuttaa rakennuksen alkuperäistä luonnetta kunnioittaen, sen arvokkaat julkisivut säilyttäen.

Mitä alueelle suunnitellaan

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa olemassa olevan toimistorakennuksen korvaaminen uudella asuinkerrostalolla. Uuden asuinrakennuksen suunnittelusta järjestettiin arkkitehtikilpailu ja asemakaavan muutosta on valmisteltu kilpailutulosten pohjalta yhteistyössä tontin omistajan valitseman arkkitehtitoimiston kanssa. Tavoitteena on sovittaa uusi asuintalo mahdollisimman hyvin tiiviiseen korttelirakenteeseen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Lähtökohtana on, että uusi rakennus vastaa korkeudeltaan likimäärin naapurirakennuksia. 8-kerroksisen asuintalon ensimmäiseen kerrokseen on tarkoitus sijoittaa liiketiloja tai toimistotilaa.

Aloite

Asemakaavan muutosta on hakenut Kiinteistö Oy Helsingin Punanotkonkatu 2.

Maanomistus

Tontti on yksityisomistuksessa.

Kaavatilanne

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1963 tontti on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on 8 ja tontin tehokkuusluvuksi on määrätty e=4.0, mikä tarkoittaa n. 6820 kerrosneliömetrin rakennusoikeutta. Autopaikkoja on voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennettava 1 / 100 kerrosneliömetriä.

Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asumisen ja toimitilojen alueeksi, joka on lisäksi kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittävää.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Tontti sijaitsee alueella, joka rajautuu kolmeen Museoviraston inventoinnissa valtakunnallisesti merkittäväksi luokiteltuun rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Lähiympäristön RKY-kohteet ovat: Kaartin kasarmi, Kirurginen sairaala sekä Johanneksen kirkkoon ympäristöineen.

Tehdyt selvitykset

Suunnittelualuetta koskevia selvityksiä:

- Kuntoarvioraportti, KOy Helsingin Punanotkonkatu 2, Enco Oy, 2008
- Valmet-talo, Punanotkonkatu 2, Rakennushistorian selvitys, Arkkitehtitoimisto Ulpu Tiuri Oy, 2009
- Viitesuunnitelmaluonnos: Arkkitehdit NRT Oy, KOy Helsingin Punanotkonkatu 2, 2013

Maankäyttösopimus

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

Vaikutusten arviointi

Kaupunkisuunnitteluvirasto ja muut asiantuntijat arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan sekä asumisolosuhteisiin kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavan valmisteluun osallistuminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille. Kaavaluonnos ja muu valmisteluaineisto on esillä 28.11.–30.12.2013:

- kaupunkisuunnitteluvirastossa, Kansakoulukatu 3, 1. krs
- kaupungin ilmoitustaululla, Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt").

Keskustelutilaisuus on 4.12. klo 17.30–19.00 kaupunkisuunnitteluviraston infokeskus Laiturilla, osoitteessa Narinkka 2. Tilaisuudessa on esillä myös uudisrakennuksen pienoismalli.

Kaavan valmistelija on tavattavissa 4.12. keskustelutilaisuudessa sekä kaupunki-

suunnitteluvirastossa sopimuksen mukaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta voi esittää mielipiteen **viimeistään 30.12.2013** kirjallisesti osoitteeseen:

Helsingin kaupunki, Kirjaamo,
Kaupunkisuunnitteluvirasto,
PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI
(käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13)

tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo(a)hel.fi
tai faksilla (09) 655 783

Mielipiteensä voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään erillisin neuvotteluin.

Kaavaluonnoksen ja saadun palautteen pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Tavoitteena on, että ehdotus esitellään kaupunkisuunnittelulautakunnalle keväällä 2014.

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 kesällä 2014.

Ketkä ovat osallisia

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- Helsingin kaupunginosayhdistykset ry, Eteläiset kaupunginosat ry, Punavuoriseura ry
- Helsingin Yrittäjät, Kanta-Helsingin yrittäjät ry
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: rakennusvalvontavirasto, kaupunginmuseo, rakennusvirasto, kiinteistövirasto, ympäristökeskus, pelastuslaitos, Helsingin seudun ympäristöpalvelut / Vesi ja Helsingin Energia.
- muut asiantuntijaviranomaiset: Uudenmaan elinkeino, liikenne- ja ympäristökeskus ja Museovirasto

Mistä saa tietoa

Suunnittelun etenemistä voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston internetpalvelusta: www.hel.fi/ksv kohdassa Suunnitelmat kartalla.

Suunnittelusta tiedotetaan

- kirjeillä osallisille (asuntoosakeyhtiöiden kirjeet lähetetään isännöitsijöille, joiden toivotaan toimittavan tiedon osakkaille ja asukkaille)
- Metro-lehdessä
- www.hel.fi/ksv (kohdassa "Nähtävänä nyt")
- Helsingin kaavoituskatsauksessa.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Helsingin Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa ja Metrossa sekä viraston Internet-sivuilla (www.hel.fi/ksv).

Kaavaa valmistelee

arkkitehti Sinikka Lahti
puhelin 310 37478
sähköposti sinikka.lahti(a)hel.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	**Täyttämispvm**	05.02.2014
Kaavan nimi	Punanotkonkatu 2		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	14.11.2013
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	09112264
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1706	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0583	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,1706

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	**0,1706**	**100,0**	**6820**	**4,00**	**0,0000**	**-4**
A yhteensä	0,1706	100,0	6820	4,00	0,1706	6820
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1706	-6824
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	**0,0583**	**34,2**			

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

Alamerkinnät

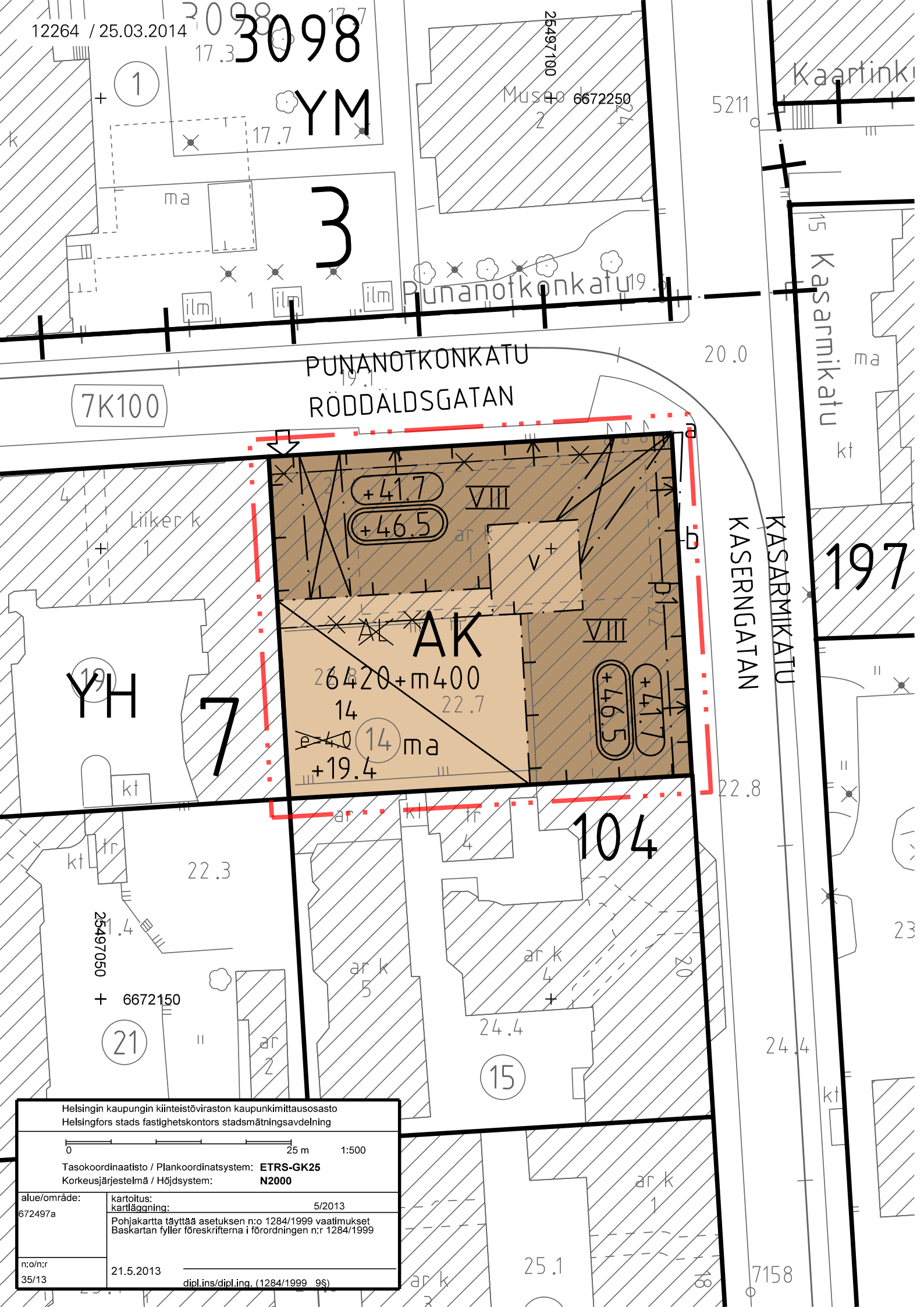
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1706**	**100,0**	**6820**	**4,00**	**0,0000**	**-4**
A yhteensä	0,1706	100,0	6820	4,00	0,1706	6820
AK	0,1706	100,0	6820	4,00	0,1706	6820
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,1706	-6824
KL					-0,1706	-6824
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	**0,0583**	**34,2**			
ma	0,0583	100,0			

ILMAKUVA

Kaava-alueen nro 12264 rajaus

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto


12264 / 25.03.2014
3098
YM
3
25497100
6672250
Kaartinkr
5211
Punanotkonkatu
PUNANOTKONKATU
RÖDDÄLDSGATAN
7K100
20.0
Kasarmikatu
KASARMIKATU
KASERNGATAN
197
+41.7
+46.5
VIII
AK
6420+m400
14
+19.4
YH
7
104
22.8
22.3
25497050
6672150
21
15
24.4
25.1
7158
Helsingin kaupungin kiinteistöviraston kaupunkimittausosasto
Helsingfors stads fastighetskontors stadsmätningsavdelning
0
25 m
1:500
Tasokoordinaatisto / Plankoordinatsystem: ETRS-GK25
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem: N2000
alue/område:
672497a
kartoitus:
kartläggning:
5/2013
Pohjakartta täyttää asetuksen n:o 1284/1999 vaatimukset
Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen n:r 1284/1999
n:o/n:r
35/13
21.5.2013
dipl.ins/dipl.ing. (1284/1999 9§)

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA
-MÄÄRÄYKSET

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.

2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

7 — Kaupunginosan numero.

104 — Korttelin numero.

14 — Ohjeellisen tontin numero.

6420+m400 — Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan ensimmäismäärän ja jälkimmäinen luku myymälä-, liike- ja / tai toimistotilojen vähimmäismäärän. Luvut yhteenlaskettuna ilmoittavat rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä.

VIII — Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Sisäpihan puolella on tason +36.3 m yläpuoliset tilat sijoitettava 79° kaltevuuskulman sisäpuolelle.

+19.4 — Pihakannen likimääräinen korkeusasema.

+46.5 — Rakennuksen ylimmän kohdan korkeusasema.

+41.7 — Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Rakennusala.

Nuoli osoittaa rakennusalan sen sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Rakennukseen jätettävän kulkuaukon ohjeellinen sijainti. Punanotkonkadun ja Kasarmikadun kulmassa sijaitsevan kulkuaukon tulee olla vähintään kahden kerroksen korkuinen.

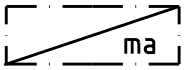
Tontilla 104/14 asuntojen ulkovaipan kokonaisääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee kadun puolella olla vähintään 35 dB.

Rakennuksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon mahdollinen raitiovaunuliikenteen aiheuttaman runkomelun torjuntatarve.

p1

Parvekevyöhyke. Rakennuksen osa tulee ensimmäistä kerrosta lukuun ottamatta rakentaa yhtenäisesti jatkuvaksi parvekevyöhykkeeksi. Parvekevyöhykkeen katuun rajoittuva ulkopinta tulee 3.-7. kerroksen osalta käsitellä julkisivuna, noudattaen vastaavia materiaaleja ja ikkunasommitteluperiaatteita, kuin Punanotkonkadun puolella.

Rakennusalan rajan osa, jossa parvekkeet voivat ulottua tontin rajan yli katualueelle, kuitenkin siten, että ylitys on kohdassa a enintään 1.2 m pienentyen viistosti kohtaan b merkinnän osoittamalla tavalla. Muilla katuun rajoittuvilla julkisivun osilla parvekkeet, erkkerit tai muut ilmassa olevat rakennuksen osat eivät saa ulottua tontin rajan yli.



Maanalainen tila, johon saa sijoittaa pysäköinti-, väestönsuoja-, varasto- ja teknisiä tiloja kahteen kellarikerrokseen.

Tontin alueella alin sallittu louhintataso on + 12.30. Hissikuiluja ja viemärikanaaleja saa tehdä tason + 12.30 alapuolelle. Rakentaminen ei saa aiheuttaa haitallista louhinta eikä muuta tärinää varattuihin kallioresursseihin.

Maanalaisen pysäköintilaitoksen poistoilma on johdettava kattotason yläpuolelle ja poistohormit on sijoitettava rakennuksen sisään.

Likimääräinen sisäänajo pysäköintitiloihin.

Valokatteinen tila. Tämä tontin osa tulee kattaa riittävästi valoa läpäisevällä katteella. Valokate ei saa nousta muun vesikaton yläpuolelle muutoin kuin välttämättömien vedeneristeiden ja katteen kallistusten vaatimassa määrin. Valokatteisen tilan saa rakentaa kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, mikäli siihen sijoitetaan tilaa jalankulkua, oleskelua ja/tai talvipuutarhaa varten.

JULKISIVUT JA VESIKATTO

Rakennuksen julkisivumateriaalina tulee olla muuratulle pinnalle tehty kolmikerros-rappaus.

Asuntojen kadun puoleiset parvekkeet tulee varustaa parvekelasituksin.

Parvekkeiden yhteyteen saa rakentaa viherhuoneita.

Kattoikkunat tulee toteuttaa pääosin vesikaton suuntaisina lapeikkunoina.

Vesikaton yläpuolelle ei saa sijoittaa teknisiä laitteita tai muita rakennelmia.

TILAT

Katuun rajoittuvat tilat rakennuksen ensimmäisessä maanpäällisessä kerroksessa tulee varata myymälä-, liike- ja/tai toimistotiloiksi. Tilojen kadunpuoleisiin julkisivuihin tulee tehdä ikkunoita.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuinhuonetta tai enemmän. Näiden asuntojen keskipintaalan tulee olla vähintään 80 h-m2.

Asukkaiden käyttöön on rakennettava harraste- ja kokoontumistiloja vähintään 1.5 % asemakaavaan merkitystä asuntokerrosalasta sekä riittävät varastotilat, talopesula ja talosauna. Yhteistilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKAT

Autopaikkojen määrät ovat:
- asunnot vähintään 1 ap/135 k-m2
- liiketilat enintään 1 ap/150 k-m2

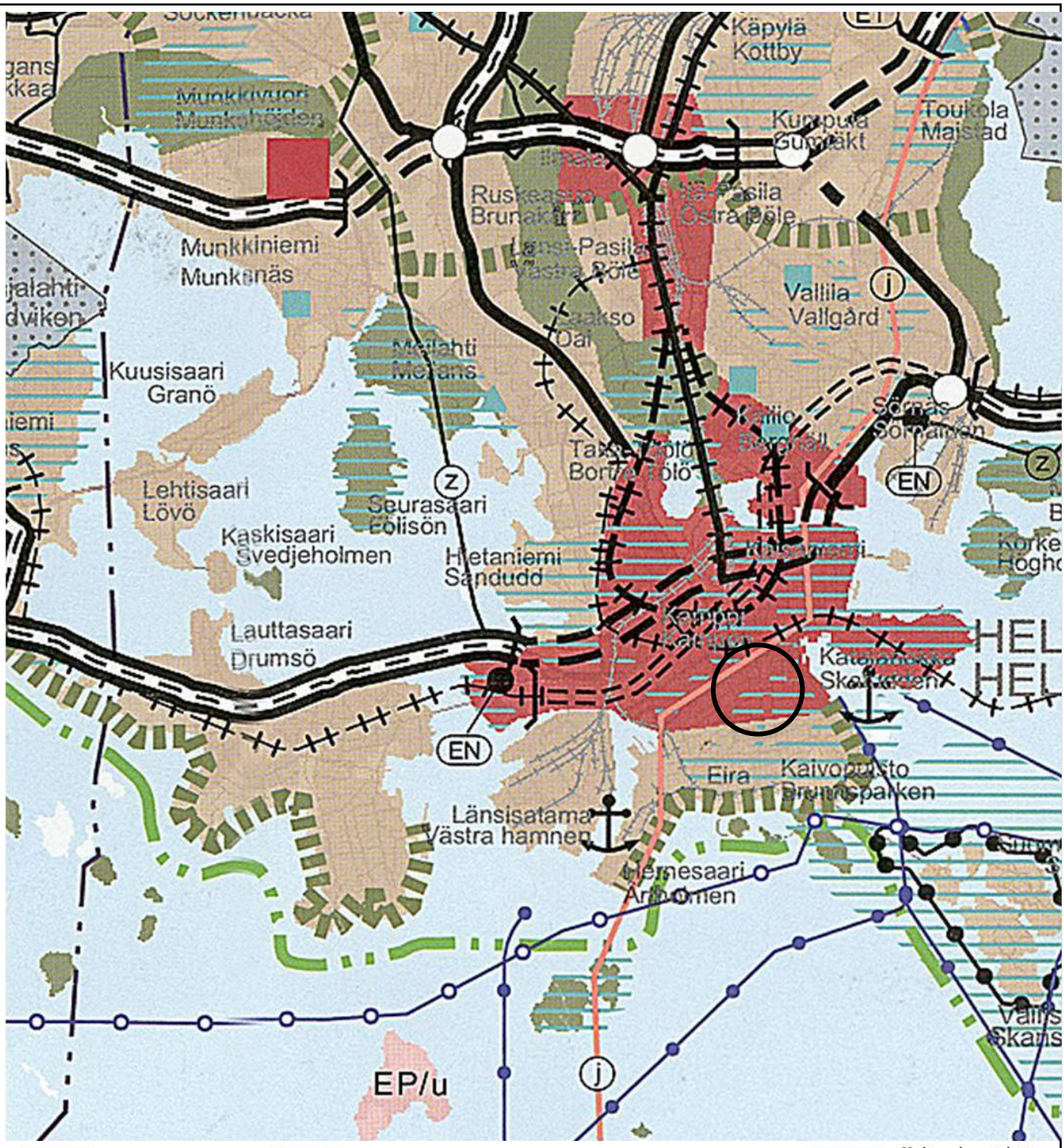
Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m2 asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 50 % on sijoitettava sisätiloihin.

PIHAT

Pihakansi on rakennettava ja istutettava ulko-oleskelualueeksi.

Pihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja eikä jätehuollon laitteita.

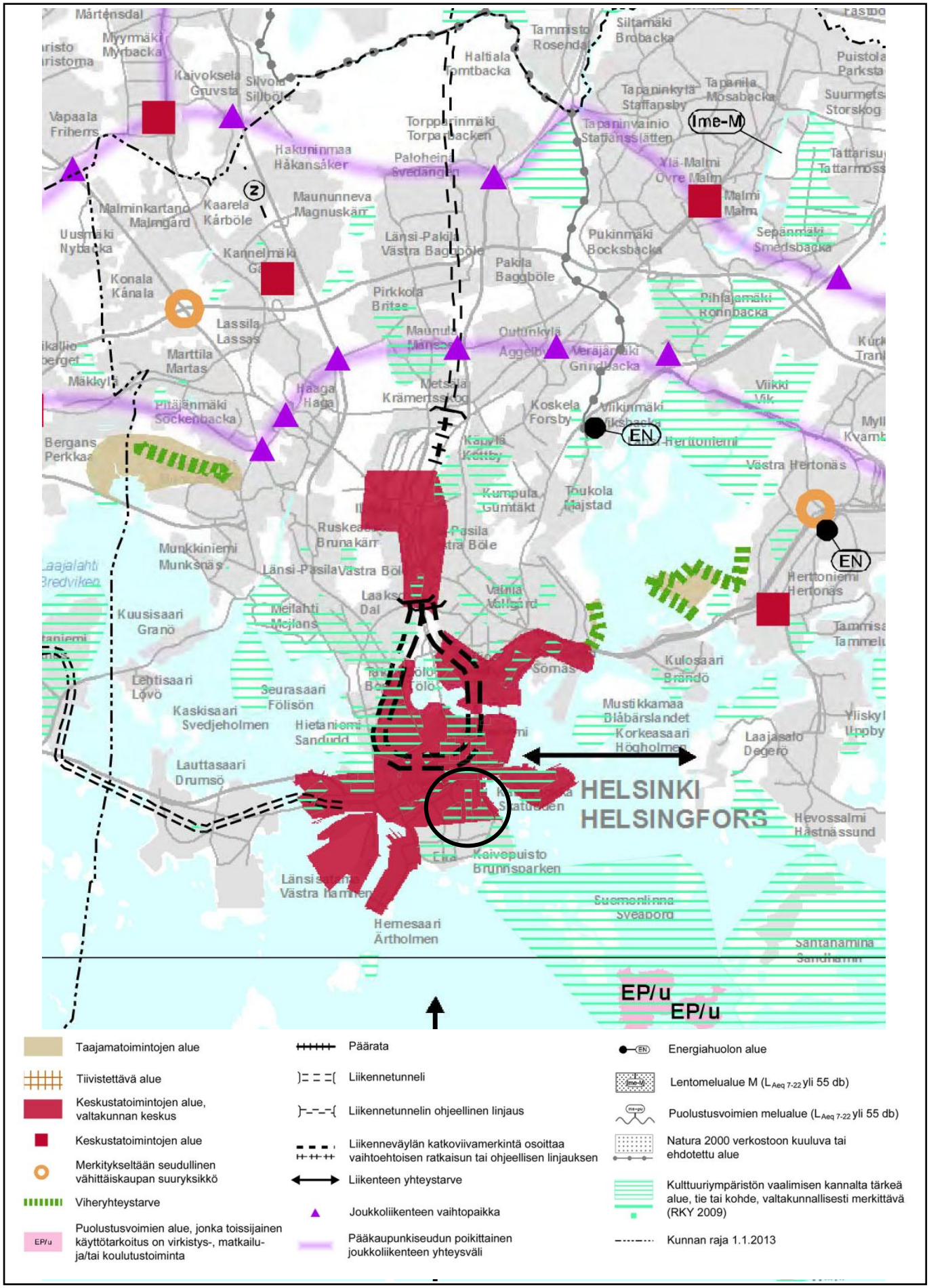
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



	Taajamatoimintojen alue	EP/u	Puolustusvoimien alue, jonka toissijainen käyttötarkoitus on virkistys-, matkailu- ja/tai koulutustoiminta		Päärata		Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde
	Keskustatoimintojen alue	EN/EJ	Energia- ja/tai jätehuoltoon varattu alue		Yhdysrata		Valtakunnallisesti merkittävä muinaisjäännös
	Virkistysalue	ET	Yhdyskuntateknisen huollon alue		Liikennetunneli		UNESCO:n maailmanperintökohde
	Viheryhteystarve		Satama		Laivaväylä		Pääkaupunkiseudun rannikko- ja saaristovyöhyke -rajaus
	Luonnonsuojelualue		Moottoriväylä		Veneväylä		Kunnan raja
EP	Puolustusvoimien alue		Valtatie / kantatie		400 kV voimalinja		
			Eritasoliittymä		Maakaasun runkoputki		
					Raakavesitunneli		
					Jätevesitunneli		
					Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue		

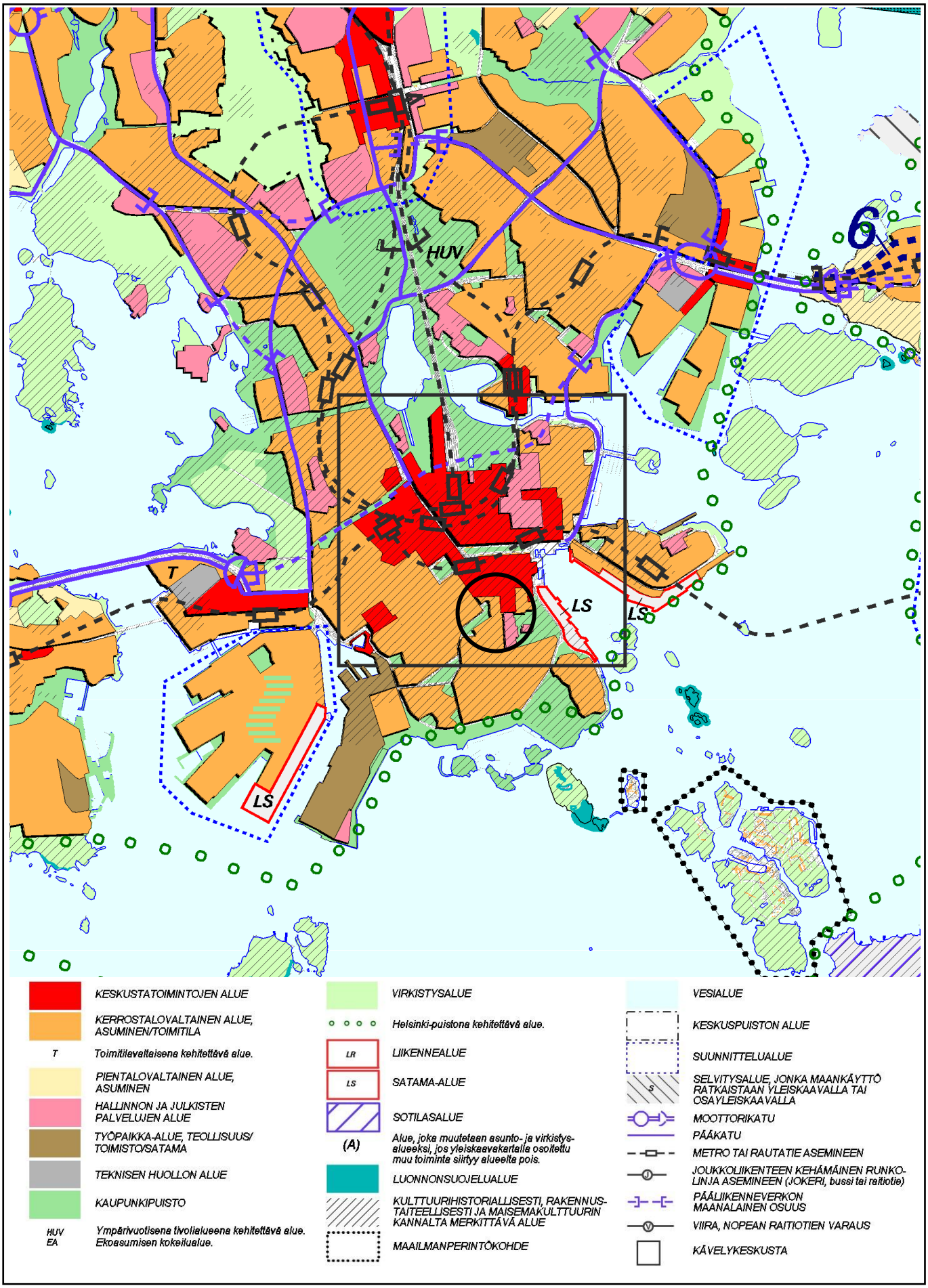
Ote maakuntakaavasta
Liite selostukseen nro 12264

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto



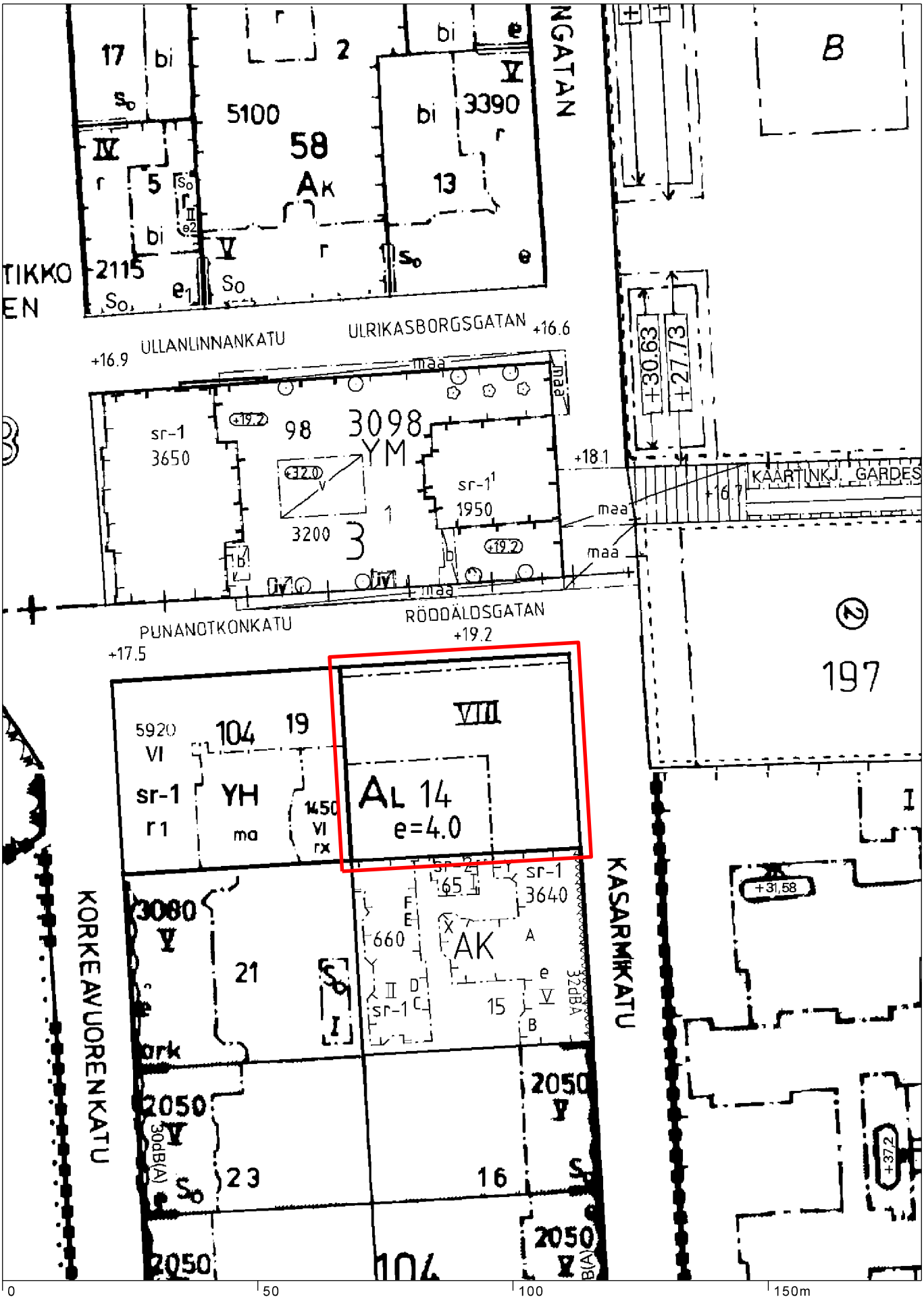
Ote 2. vaihemaakuntakaavasta
Liite selostukseen nro 12264

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto



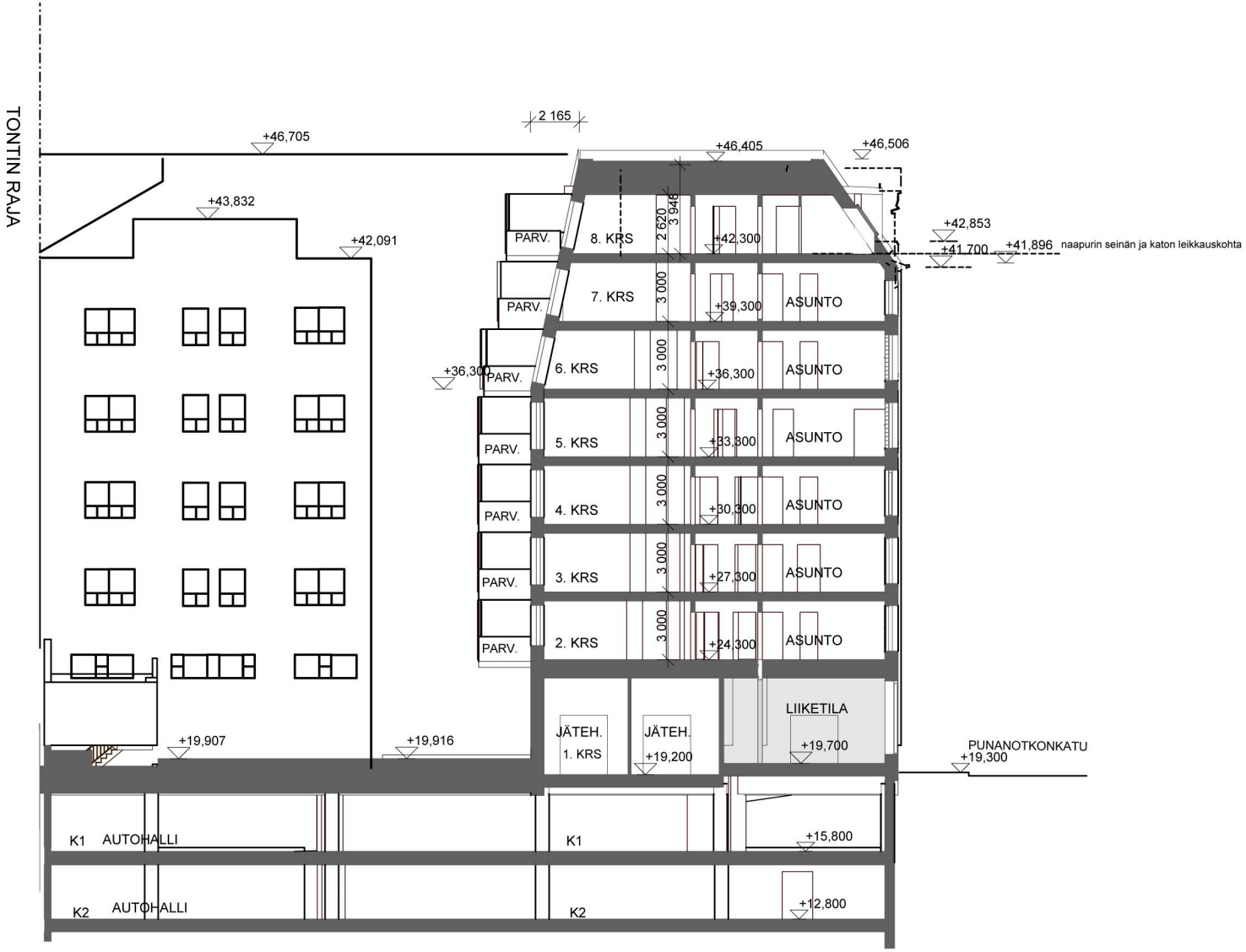
Ote Yleiskaava 2002:sta
Liite selostukseen nro 12264

Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto



Ote voimassa olevista asemakaavoista
Ullanlinna, kortteli 104, tontti 14
Liite kaavaan 12264

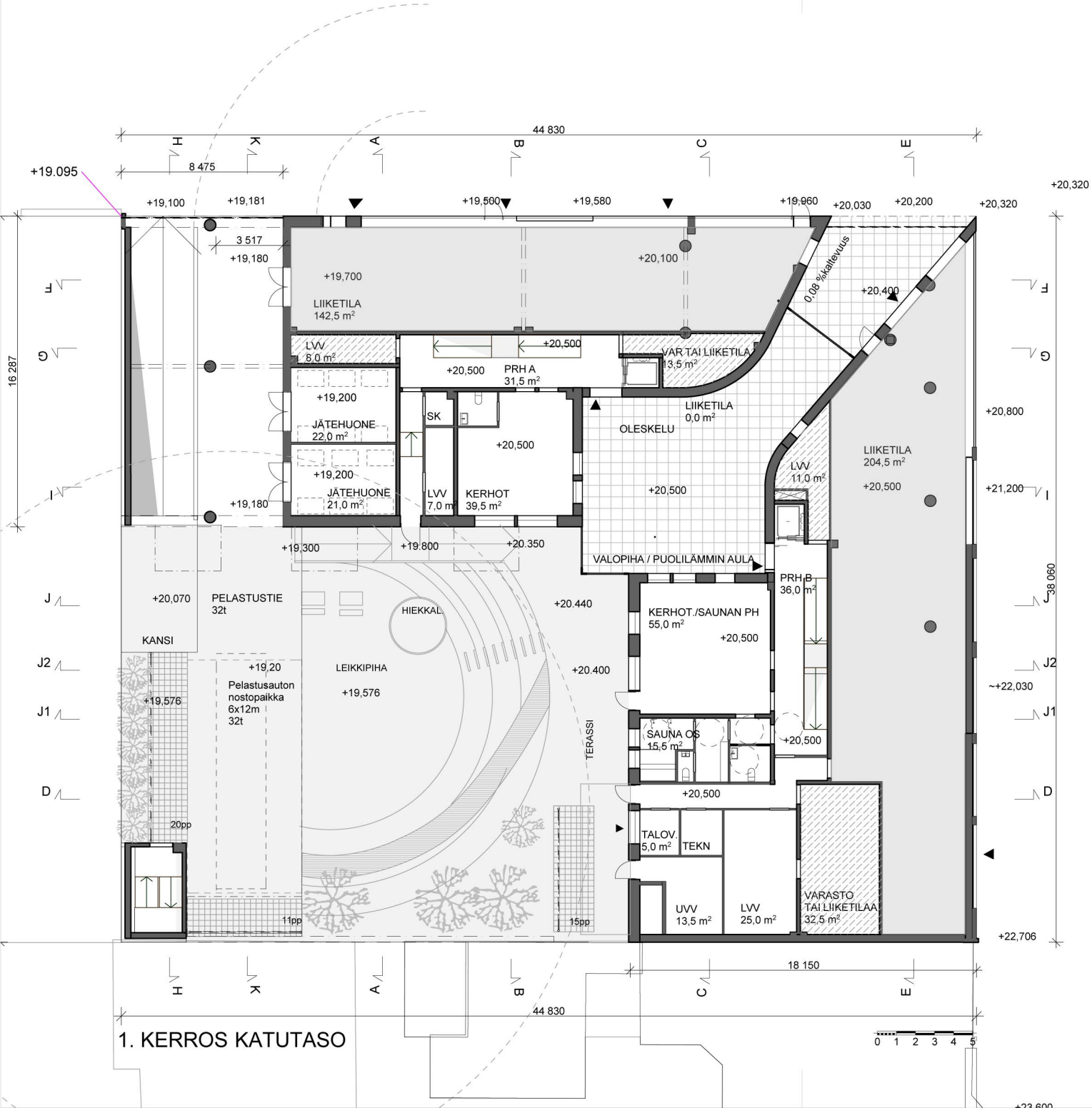
Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto
Asemakaavaosasto
Kantakaupunkitoimisto



A-A LEIKKAUS

KOROT ESITETTY UUDEN N2000 JÄRJESTELMÄN MUKAAN .

PUNANOTKONKATU 2 HELSINKI VIITESUUNNITELMA 4.12.2013
ARKKITEHDIT NRT OY



1. KERROS KATUTASO

KERROSALALASKELMA

ASUINKERROSALA
(kun ulkoseinää laskettu 250mm)

1.krs	80 (prh)	kem²
2.krs	860,5	kem²
3. krs	923	kem²
4. krs	930	kem²
5. krs	936,5	kem²
6.krs	930,5	kem²
7. krs	908,5	kem²
8.krs	852	kem² (ikkunaerkkerit lasekettu mukaan)
	6421	kem²

- porrashuoneet laskettu kerrosalaan kokonaan, RVV.n vaatimus
- kerrosalan lisäksi; puolilämmin aula, saunaosastot + kerhohuone

LIIKETILAN KERROSALA
(kun ulkoseinistä laskettu 250mm)
- liiketilaa rakennetaan vähintään 378 kem2- ja enintään 453 kem2.
  Osa varastotiloista on muutettavissa tarvittaessa liiketiloiksi.

KERROSALA YHTEENSÄ
- kerrosalaa yhteensä vähintään 6799 kem2
(kun ulkoseinistä laskettu 250mm)
- kerrosalaa yhteensä enintään 6874 kem2

YHTEISTILAT
- kerhotilaa 1,5 % rakennusoikeudesta =n. 96m2 1.krs
- irtaimistovarastokopit 2-3m2 80 kpl k1 ja k2 krs

- urheiluvälinevarastoa 2m2/as , vaatimus.min 160m2, kellarissa 209m2
- polkupyöräpaikkoja 1/ ah = 187 pp (tai 1/30kem2 = 213pp),
  joista 130pp K1 kellarissa
- lastenvaunuvarastoa 05,m2/ as = yht n. 40m2
- pesula 20-26m2
- kuivauspatterit tai kuivaushuoneita 3x10m2
- talosauna 1/20as , saunattomia asuntoja 22 kpl
- talon varasto 5m2 maantasossa, ikkuna
- siivouskomerot (1kaatoallas/prh)
- väestönsuoja

tilavuus = 626 880 m3
lämmin tilavuus

BRUTTOALA

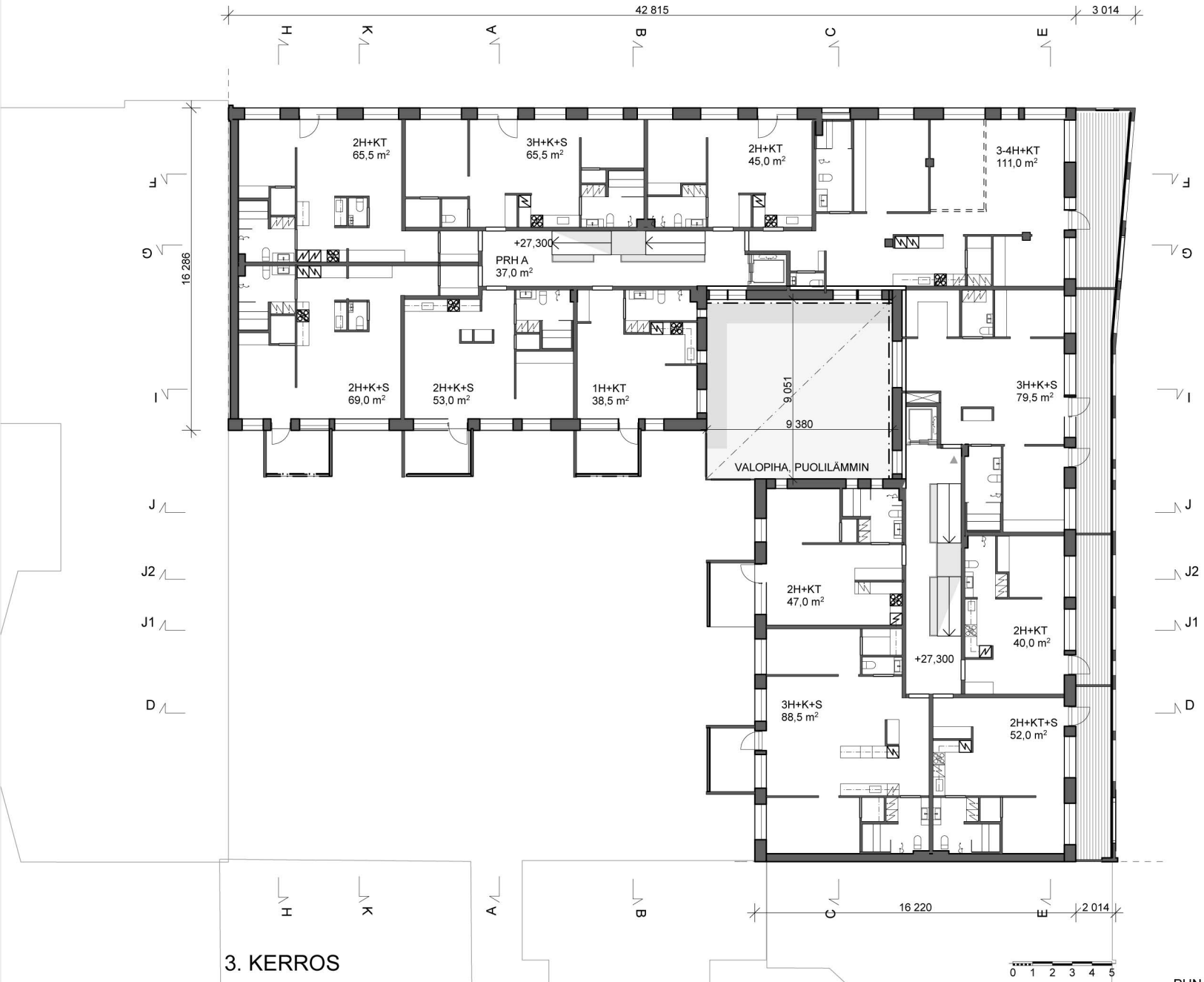
K2 kellari	1692 m2	
K1 kellari	1692 m2	
1. krs	957 m2	
2. krs		1055 m2
3. krs		1055 m2
4.krs		1055 m2
5.krs		1055 m2
6. krs	1030 m2	
7.krs		1028 m2
8.krs		968 m2
yhteensä	11587 m2	

kylmät / puolilämpimät autohallit yhteensä 2335 m2

Autopaikkavaatimus asunnoille on vähintään 1ap/135 k-m2=48ap
ja liiketiloille enintään 1ap/150k-m2.= 3ap
Vaadittu autopaikkamäärä yht.51 kpl

Autopaikkoja suunitelmassa yht 56 kpl.

PUNANOTKONKATU 2 HELSINKI VIITESUUNNITELMA 4.12.2013
ARKKITEHDIT NRT OY



3. KERROS

PUNANOTKONKATU 2 HELSINKI VIITESUUNNITELMA 4.12.2013
ARKKITEHDIT NRT OY