

KASARMITORIN LIIKERAKENNUS, KASARMIKATU 19A

3. KAARTINKAUPUNKI, KORTTELI 3210, KATU- JA TORIALUEITA
ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Lahdelma & Mahlamäki architects

Asemakaavan selostus

Päivätty 10.9.2024
Diaarinumero HEL 2020-010234
Hankenumero 2461_9
Asemakaavakartta nro 12762

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki)
korttelia 3210 sekä katu- ja torialueita

Kaavan nimi:
Kasarmitorin liikerakennus, Kasarmikatu 19a

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 17.11.2020
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 18.1.–16.2.2024
Kaupunkiympäristölautakunta:
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Kaartinkaupungissa. Uuden toimisto- ja liikerakennuksen tontti sijaitsee Kasarmikadun varrella osoitteessa Kasarmikatu 19a ja lisäksi kaava-alueeseen kuuluu Kasarmitori sekä sitä ympäröiviä katualueita.



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus: Sinikka Lahti, tiimipäällikkö

Kaavapiirtäminen: Joonas Arponen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu: Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu: Anu Lamminpää, johtava maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu: Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat: Mikko Juvonen, tiimipäällikkö; Jarkko Nyman, projektipäällikkö

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit: Kirsi Federley, johtava tonttiasiamies

Rakennusvalvontapalvelut: Heli Virkamäki, tiimipäällikkö

Kaupunkimittauspalvelut: Jalkanen Eero, toimitusinsinööri

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala: Sari Saresto, kulttuuriympäristöpäällikkö; Anne Salminen, tutkija

Hakijataho

Kiinteistö Oy Kasarmitorin Kauppakeskus

Hankesuunnittelu

Lahdelma & Mahlamäki Architects

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	8
Tavoitteet	8
Mitoitus	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne	10
Palvelut	11
Esteettömyys	12
Maisema ja luonnonympäristö	12
Virkistys- ja viherverkosto	12
Ekologinen kestävyys	12
Suojelukohteet	13
Yhdyskuntatekninen huolto	14
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	14
Ympäristöhäiriöt	15
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	16
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	16
Toteutus	19
Suunnittelun lähtökohdat	19
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	23

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Maanomistuskartta
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Tekniset liitekartat
 - Maaperä
 - Kaukolämpö ja kaasu
 - Sähkö

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Kasarmitorin kaupparakennus, rakennushistoriallinen dokumentointi, Ark-byroo 2018
 - Kasarmikatu 19a rakennettavuusselvitys (Sitowise Oy, 26.11.2022)
 - Palotekninen suunnitelma, kaavoitusvaihe (Sitowise Oy, 10.2.2023)
 - Asemakaavamuutosvaiheen hiilijalanjälkiraportti, Kasarmintorin liikkeskus (Granlund Oy, 15.10.2021)
 - Kaartinkaupungin ominaispiirteet (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy 2023)
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee liikerakennuksen tonttia Kasarmitorin laidalla, osoitteessa Kasarmikatu 19a. Kaavaratkaisu mahdollistaa nykyisen, kaksikerroksisen kaupparakennuksen purkamisen ja korvaamisen uudella, kolmikerroksisella toimisto- ja liikerakennuksella. Kahteen ylimpään kerrokseen mahdollistetaan toimistokäyttö ja maantasokerroksiin sekä ensimmäiseen kellarikerrokseen sijoitetaan liiketilaa, kuten päivittäistavaramyymälä- ja ravintolatiloja. Lisäksi tarkoituksena on laajentaa kellaritiloja siten, että uudisrakennuksen maanalaiset pysäköintitilat liitetään Kasarmitorin olemassa olevaan pysäköintilaitokseen. Kaava-alueeseen kuuluu myös Kasarmitori sekä sitä ympäröivät katualueet, mutta niiden maanpäälliset osat on tarkoitus säilyttää entisellään ja suojella tarpeellisilta osin. Torialue suojellaan historiallisesti arvokkaana kaupunkitilana. Suojelu koskee mm. puuriivejä, diagonaalisia kulkuyhteyksiä torin poikki sekä torilla sijaitsevaa lippakioskia.

Tavoitteena on kasvattaa ydinkeskustan käyttäjämääriä lisäämällä korkeatasoista toimistotilaa hyvin saavutettavalle ja toimistokäytön kannalta halutulle alueelle. Tavoitteena on myös elävöittää lähialuetta ja kytkeä rakennus toiminnallisesti entistä paremmin sekä torialueeseen että Kasarmikadulle avaamalla maantasokerrosten liiketiloja molempiin suuntiin. Palvelutarjonta alueella pysyy vähintään ennallaan tai paranee. Tavoitteena on, että kaupparakennuksen tilalle voidaan toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen toimitilarakennus. Uudisrakennukselta vaaditaan poikkeuksellisen korkeatasoista toteutusta; sovittaminen valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön edellyttää muun muassa korkeuden rajoittamista siten, ettei rakennus nouse historiallisesti arvokkaan Kaartin kasarmikorttelin päärakennuksen räystäskoron yläpuolelle. Myös rakennuksen arkkitehtuuriin tulee kiinnittää erityistä huomiota ja toteutuksen laatuvarmistetaan useilla kaavamääräyksillä.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty edistämään elinkeinotoiminnan edellytyksiä lisäämällä modernin toimitilan ja laadukkaan kaupallisen tilan määrää ydinkeskustassa siten, ettei se vaaranna historiallisen ympäristön erityisiä arvoja.

Uutta toimistokerrosalaa mahdollistetaan 3 000 k-m². Liiketiloja on maanpäällisissä tiloissa vähintään 1 600 k-m² ja maanalaisissa tiloissa enintään 2 070 k-m². Viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa liiketilojen määrä pysyy nykytilanteeseen nähden lähes ennallaan. Työpaikkamäärän lisäys on arviolta n. 120. Maanpäällisen rakentamisen tonttitehokkuus on 3,0.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että keskustan käyttäjämäärä kasvaa ja kaupallisten palveluiden laatu pa-

ranee. Uudisrakennus muuttaa valtakunnallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kaupunkikuvallista ilmettä vaarantamatta kuitenkaan sen arvoja.

Helsingin kaupunki omistaa tori- ja katualueet. Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 8 muistutusta, joista 1 oli aiemmin jätetyn muistutuksen oikaisu. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje, joka oli aiemman muistutuksen täydennys.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen liian suureen kokoon ja erityisesti korkeuteen, valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009) luokitellun alueen suojelutavoitteiden vaarantumiseen, aukiotilan sommitelman rikkoutumiseen ja sitä ympäröivien arvorakennusten näkyvyyden heikkenemiseen, aukiotilaa koskevan suojelumerkinän supistumiseen, erillisen kulttuuriympäristöselvityksen tarpeeseen koskien Kasarmitorin aukiokokonaisuutta, uudisrakennuksen arkkitehtuuriin, vastapäisten asuntojen näkymien ja valaistusolosuhteiden heikkenemiseen, kaavamutoshankkeen käsittely- ja päätöksentekoprosessiin, yleiskaavan edellyttämän alueellisen tarkastelun puutteeseen sekä toimisto- ja liiketilojen kysyntään. Yhdessä muistutuksessa toivottiin päivittäistavarakaupalle väliaikaista korvaavaa tilaa purkutöiden ja rakentamisen ajaksi.

Kirjeessä esitetyt huomautukset täydensivät muistutuksissa esitetyjä huomautuksia ja kohdistuivat erityisesti Kasarmitorin aukiotilan tilallisen sommitelman rikkoutumiseen ja uudisrakentamisen korkeuteen sekä siihen, että viitesuunnitelman havainnekuvat eivät anna oikeaa kuvaa kaupunkikuvallisista vaikutuksista. Kirjettä on täydennetty kuvilla uudisrakennuksen volyymia havainnollistavasta 3d-massamallista.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen kokoon ja sen vaikutuksiin arvoympäristöön sekä kaavaehdotuksessa uudisrakennukselle osoitettuihin korkeus- ja ulkoasumääräyksiin. Lisäksi huomautukset kohdistuivat tontin kautta kulkevaan nykyiseen kaukolämpölinjaan ja sen korvaavan yhteyden tarpeeseen, nykyisessä rakennuksessa sijaitsevaan muuntamoon ja uuden muuntamotilan rakentamiseen, erilliseen hulevesiviemärintiin varautumiseen sekä palo- ja pelastusturvallisuuteen.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on nykyisen, alun perin väliaikaiseksi tarkoitettun kaupparakennuksen korvaaminen kerrosalaltaan noin kaksi kertaa suuremmalla uudisrakennuksella, joka sopeutuu Kasarmitorin arvoympäristöön. Maantasokerrosten liiketiloilla ja niiden laatuvaatimuksilla pyritään parantamaan keskustan kävelyolosuhteita. Arvokas torialue säilytetään kaikille avoimena, tapahtumatoimintaan soveltuvana aukiona. Torialueen arvokkaat ominaispiirteet suojellaan ja sitä ympäröivät puurivit säilytetään. Kaavaratkaisun tavoitteena on myös mahdollistaa olemassa olevan maanalaisen pysäköintilaitoksen laajentaminen.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua sekä vaalitaan alueen omaleimaista identiteettiä täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Lisäksi kaavaratkaisu toteuttaa kaupunginhallituksen 22.5.2023 hyväksymän Ydinkeskustan maankäytön kehityskuvassa 2032 linjattuja toimenpiteitä, kuten katutilan elävöittämistä kivijalkaliiketiloilla, ydinkeskustan varoamista työpaikkaintensiivisille toiminnoille, maanalaisen pysäköintin kokonaisuuden kehittämistä, kaikille avoimen kaupunkitilan säilymistä ja tapahtumien mahdollistamista. Nyt laadittava asema-kaava on kehityskuvassa mainittu ydinkeskustan toiminnallisuuden kannalta merkittävänä kehittämishankkeena.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä 13 272 m² mukaan lukien tori- ja katualueet. Toimisto- ja liikerakennuksen tontin pinta-ala on 1 516 m²

Kaavaratkaisun myötä tontin rakennusoikeus kasvaa maanalaiset tilat mukaan lukien 2 690 k-m²:llä. Maanpäällistä kerrosalaa on yhteensä 4 600 k-m², josta vähintään 1 600 k-m² tulee osoittaa liiketilaksi tai muuksi yleisölle avoimeksi tilaksi. Maanpäällisen rakentamisen tonttitehokkuus on 3,0. Lisäksi maan alle saa sijoittaa enintään 2 070 k-m² liiketiloja pysäköinti-, huolto- ja teknisten tilojen lisäksi.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kasarmitori on Helsingin vanhan kivikaupungin keskustan historiallinen paraatiaukio. C.L. Engelin suunnittelema upseerirakennus

torin etelälaidalla, Kaartin kasarmin korttelissa muodostaa paraati-julkisivun torin suuntaan. Myös muut toria reunustavat korttelijulkisivut ovat poikkeuksellisen näyttäviä ja suurin osa rakennuksista onkin suojeltu. Rakennukset ovat pääasiassa liike- ja toimistorakennuksia, mutta torin ympärillä on myös jonkin verran asuntoja. Koko torialue kuuluu Museoviraston inventoinnissa Kaartin kasarmin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Tori on nykyisellään kivipintainen ja reunustettu puilla kolmelta sivultaan. Torin eteläosassa sijaitsee vuonna 2015 pystytetty Talvisodan kansallinen muistomerkki (Pekka Kauhanen) ja torin länsilaidalla, kaupparakennuksen edessä on torin kiveykseen upotettu taideteos ”Silmä” (Jukka Tuominen). Torin alle on toteutettu Kasarmitorin n. 420 paikkainen pysäköintilaitos, jonka ajorampit sijaitsevat torin itäreunalla.

Kasarmitorin kaupparakennus torialueen länsiosassa on rakennettu vuonna 1960 (arkkitehti Iikka Martas). Alun perin väliaikaiseksi tarkoitettu nauhaikkunallinen näyttely- ja liikerakennus asettuu torin suuntaan laskevaan maanpintaan nähden siten, että Kasarmikadun puolelta rakennus on yksikerroksinen ja Kasarmitorin puolelta kaksikerroksinen. Rakennus korvasi aikanaan Selim A. Lindqvistin suunnitteleman jugend-tyylisen kauppahallin.

Toimisto- ja liikerakennusten korttelialue (K)

Korttelialueelle saa rakentaa yhteensä 4 600 k-m² maanpäällistä liike- ja toimistotilaa enintään kolmeen kerrokseen siten, että vähintään 1 600 k-m² tulee osoittaa liike- tai muuksi yleisölle avoimeksi tilaksi maantasokerroksissa sekä Kasarmikadun että torin puolella. Maantasokerrosten tiloissa tulee olla riittävän suuret ikkunat ja sisäänkäyntejä suoraan sekä kadun että torin suunnasta. Torin puoleiset liiketilat tulee varustaa siten, että ne ovat osoitettavissa ravintolakäyttöön. Korttelialueelle ei saa sijoittaa hotellia.

Maan alle, ma-k-merkinnällä osoitettuihin tiloihin saa rakentaa pysäköinti-, huolto-, varasto- ja teknisiä tiloja kahteen maanalaiseen kerrokseen sekä yhteensä enintään 2 070 k-m² liiketilaa ensimmäiseen maanalaiseen kellarikerrokseen.

Rakennuksen vesikaton ylimmäksi sallituksi korkotasoksi on määriteltä +24.0 ja ylimmäksi sallituksi räystäskoroksi +22.0, jotta se pysyy alisteisena Kaartin kasarmin päärakennukselle. Myös tekniset tilat tulee integroida rakennukseen, eikä niitä saa sijoittaa katolle. Julkisivujen ja vesikaton arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön arvokkaaseen kaupunkikuvaan ja julkisivumateriaalien tulee olla laadukkaita ja aikaa kestäviä. Maantasokerrosten julkisivujen on oltava kiviaineisia. Rakennusalan kulmat on pyöristetty paviljonkimaisen vaikutelman aikaansaamiseksi.

Torialue

Torialue säilyy avoimena ja se suojellaan historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaana aukiona merkinnällä sa. Toripinnan tulee olla luonnonkiveä ja diagonaaliset kulkureitit torin poikki tulee pitää avoimena. Mahdollisia terasseja saa rajata ainoastaan kevyillä, ympäristöön sopivilla avokaiteilla tai rakenteilla.

Liikenne

Lähtökohdat

Jalankulku

Kaavoitettavan alueen jalankulkuyhteydet ovat hyvät ja sijainti ydinkeskustan välittömässä läheisyydessä mahdollistaa jalankulun käyttämisen pääsääntöisenä liikkumismuotona.

Pyöräliikenne

Kantakaupungin pyöräteiden pääverkon tavoitetilassa Eteläesplanadille ja Pohjoisesplanadille on esitetty yksisuuntainen pyöräliikenteen järjestely. Myös Etelärannassa on pääverkon kaksisuuntainen pyörätie. Pääverkon tavoitetilassa Kasarmitorin ympäröivien katujen pyöräliikenne on ajoradalla. Ydinkeskustan pyöräliikenneverkko palvelee hyvin uutta maankäyttöä.

Julkinen liikenne

Etelärannassa noin 250 metrin etäisyydellä on lähin raitiotiepyssäkki. Päärautatieasemalle on noin 750 metriä. Alueen julkisen liikenteen yhteydet ovat melko hyvät.

Autoliikenne

Kasarmikadun liikennemäärä on nykyisin noin 11 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Pohjoisen Makasiinikadun liikennemäärä on noin 6 100, Eteläisen Makasiinikadun 5 000 ja Fabianinkadun noin 2 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kasarmitorin alla on yleinen pysäköintilaitos (noin 400 ap).

Kaavaratkaisu

Tontin uusi maankäyttö ei merkittävästi muuta liikennemääriä ja katujen liikennejärjestelyt pystyvät nykyisellään.

Jalankulku

Kaavaratkaisussa ei tehdä muutoksia jalankulun järjestelyihin, joten jalankulkuolosuhteet säilyvät hyvinä.

Pyöräliikenne

Kaavaratkaisu ei muuta pyöräliikenteen olosuhteita. Pyöräpysäköintipaikkoja tullaan toteuttamaan pyöräpysäköintipaikkojen laskentaohjeen mukaisesti.

Julkinen liikenne

Kaavaratkaisu ei muuta julkisen liikenteen järjestelyjä, joten ne säilyvät melko hyvinä.

Autoliikenne

Autoliikenteen katujärjestelyihin ei tehdä muutoksia. Autoliikenteen pysäköintipaikat toteutetaan siten, että ajo maanalaiseen tilaan tulee Kasarmitorin pysäköintilaitoksen kautta. Autopaikat ovat yhteiskäytössä pysäköintilaitoksen kanssa ja niitä voidaan näin ollen toteuttaa enemmän kuin asemakaavan mukainen enimmäismäärä. Autopaikkojen laskentaohjeen mukaiset määrät ovat toimistolle enintään 1 ap / 500 k-m² ja päivittäistavara-kaupalle ja muulle liiketilalle enintään 1 ap / 200 k-m².

Palvelut

Lähtökohdat

Kohde sijoittuu ydinkeskustan monipuolisten palveluiden äärelle. Toria ympäröivissä kortteleissa on paljon kivijalkaravintoloita. Torin nykyisessä liikerakennuksessa sijaitsee elintarvikekauppa, posti, pikaruokaravintola ja lisäksi kellarissa on tanssiopiston harjoittelusaleja. Kasarmitorin pysäköintilaitos palvelee yleisenä pysäköintilaitoksena alueella liikkuvia ja torilla on lisäksi kaupunkipyöräasema.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa liiketilan määrän edellytetään pysyvän vähintään ennallaan suhteessa nykytilanteeseen. Lisäksi palvelut tuodaan nykyistä paremmin saavutettavaksi ja näkyväksi osaksi sekä tori-että katutilaa. Kaavaratkaisussa mahdollistetaan päivittäistavara-kaupan sijoittuminen rakennukseen. Viitesuunnitelmassa n. 2 900 k-m²:n kauppa on esitetty ylempään kellarikerrokseen ja osittain ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen. Tämän lisäksi maantasoon on suunnitelmassa esitetty yleisölle avointa tilaa, kuten liiketiloja yhteensä n. 860 k-m². Yleisen pysäköintilaitoksen laajentaminen palvelee uuden toimitilarakennuksen käyttäjien lisäksi myös muita lähiympäristössä asioivia.

Esteettömyys

Torialueen mahdollisissa kunnostustöissä ja uudisrakennuksen sisäänkäyntien yhteydessä tulee kiinnittää erityistä huomiota esteettömien yhteyksien järjestämiseen sekä valaistuksen suunnitteluun esteettömyyden näkökulmasta. Muilta osin asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Kaava-alueella ei sijaitse luonnontilaista ympäristöä. Torialue on reunustettu puistolehmuksilla.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisussa edellytetään katupuurivien säilyttämistä tai tarvittaessa uusimista. Uudisrakennuksen tontin vihertehokkuutta voitaisiin parantaa viherkatolla, mutta asiasta ei anneta velvoittavia asemakaavamääräyksiä, vaan kattopinnan ratkaisu tulee sovittaa kokonaisarkkitehtuuriin. Tontilla ei edellytetä viherkertoimen tavoitetasoa saavuttamista.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Alue ei kytkeydy suoraan virkistys- tai viherverkostoon, mutta kaupunkiaukioilla on merkittävä rooli kaikille kaupunkilaisille avoimena julkisena tilana sekä mahdollisena tapahtumapaikkana. Kaava-alue sijaitsee Esplanadin puiston ja Tähtitorinvuoren puiston lähellä.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu ei muuta Kasarmitorin asemaa julkisena kaupunkitilana eikä merkittävästi lisää lähialueen puistojen käyttäjämääriä.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Asemakaava-alueella ei tällä hetkellä ole luonnonympäristöä eikä hulevesiä imeyttäviä pintoja. Nykyinen liikerakennus on alun perin suunniteltu väliaikaiseksi. Laajamittaisella perusparannuksella nykyisen rakennuksen energiatehokkuutta olisi mahdollista parantaa, mutta rakennusoikeuden kasvattaminen siten, että nykyistä rakennusrunkoa voitaisiin hyödyntää, on erittäin hankalaa. Raken-

nuksen kerroskorkeus on lisäksi matalahko, jolloin uuden talotekniikan sovittaminen nykyiseen rakennusrunkoon olisi haasteellista.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisulla edistetään työpaikkojen ja palveluiden lisääntymistä keskustan jalankulkupainotteisella ja joukkoliikenteellä hyvin saavutettavalla alueella. Autopaikkojen määrää rajoitetaan, mutta mikäli paikat toteutetaan yleisinä paikkoina osana Kasarmitorin pysäköintilaitosta, voidaan kaavan mukainen enimmäismäärä ylittää. Kaavaratkaisussa uudisrakennuksen energiatehokkuuden edellytetään olevan vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoitussuoralle vähimmäistasoksi asetettu. Myös rakennuksen muuntojoustavuudesta on annettu kaavamääräys. Lupahakemukseen edellytetään liitettävän selvitys purkumateriaalin kestävästä käsittelystä.

Hakija on teettänyt erillisselvityksen rakentamisen hiilipäästöjen arvioimiseksi. Laskelman mukaan rakentamisesta aiheutuva kokonaisilmastovaikutus 9 906 tCO₂e 50 vuoden arviointijaksolla nk. perustason ratkaisulla. Vähäpäästöisemmällä runkorakenteilla, purkumateriaalien kierrätyksellä ja päästöttömällä työmaalla voidaan hiilipäästöjä vähentää jonkin verran riippuen suunnitteluratkaisuista. Maalämpöä ei kyseisessä kohteessa ole mahdollista hyödyntää maanalaisten tilavarausten vuoksi.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Kasarmitori kuuluu Museoviraston inventoinnissa Kaartin kasarmin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Torialue on jo nykyisessä asemakaavassa suojeltu samoin kuin kioskirakennelma, joka kuitenkin ei enää sijaitse voimassa olevaan asemakaavaan merkityllä paikalla vaan torin pohjoisreunalla. Toria ympäröivissä kortteleissa sijaitsee myös lukuisia suojeltuja rakennuksia.

Kaavaratkaisu

Torialue suojellaan vastaavalla merkinnällä kuin aiemmassa asemakaavassa, mutta suojelumerkinnän lisäksi torialueeseen kohdistuu myös muita merkintöjä ja sanallisia määräyksiä. Torialuetta reunustavat puurivit tulee säilyttää tai tarvittaessa uusia, toripinnan tulee olla luonnonkivinen ja muiltakin osin käyttää aikakaudelle tyypillisiä materiaaleja. Diagonaaliset kulkureitit torin halki tulee pitää vapaina terassi- tms. rakenteista. Muualla mahdollisia terasseja saa aidata ainoastaan kevyillä, ympäristöön sopivilla kaiteilla, istutuksilla ja rakenteilla.

Kioski on myös merkitty säilytettäväksi, mutta sen sijaintia torialueella voidaan tarvittaessa muuttaa, kuten aiemminkin on tehty.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä. Nykyisen liikerakennuksen koilliskulman vierestä kulkee vinottain Kasarmitorin poikki johtava kaapelikanaali. Kaavamuutosalueen läheisyydessä sijaitsee yhdyskuntateknisen huollon tunneleita.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen edellyttää kaukolämpöjohdon rakentamisen Kasarmikadulle kortteleiden 57 ja 48 välille.

Nykyistä alueen sekaviemärintiverkkoa uudistamista varten tulee hankkeen suunnitelmissaan varautua erilliseen hulevesiviemäri-verkkoon liittymiseen.

Tontilla tulee varautua alueellisen muuntamon rakentamiseen, josta on annettu asemakaavassa määräys. Muuntamo aiheuttaa muutostarpeita sähkön jakeluverkkoon. Mahdolliset uudet kaapelireitit suunnitellaan toteutussuunnitteluvaiheessa.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Nykyinen liikerakennus on perustettu pääosin louhitun, osin mahdollisesti luonnontilaisen kallion varaan. Pohjaveden pinnantasosta ei ole tarkkoja seurantatietoja. Rakennuksen pohjoispäädyssä maanpinta rakennuksen seinustalla kohoaa Kasarmitorin pinnantasosta +9.6 kohti Kasarmikatua tasoon n. +11.6. Kasarmikadun pinnantasosta on liikerakennuksen lounais- ja luoteisnurkissa noin +11.5 nousten rakennuksen keskivaiheilla noin tasoon +12.7.

Rakennuksen itäpuolella Kasarmitorin alla sijaitsee vuonna 2004 valmistunut maanalainen pysäköintilaitos, joka on rakennettu kalliin louhittuun avokaivantoon. Pysäköintilaitoksen perustukset ja kaivannon louhinta nykyisen liikerakennuksen läheisyydessä on ulotettu tasoon -1.22. Rakennuksen ja pysäköintilaitoksen väliin on jätetty louhimatta kalliokannas, jonka leveys on n. 6,0 m rakennuksen ulkoseinästä. Rakennuksen koillis- ja kaakkoisnurkalla pysäköintilaitoksen louhinta on ulottunut lähemmäs rakennusta.

Pysäköintilaitoksen luoteis- ja lounaisnurkkiin on tehty poistumistieporraskuilut, joista johtaa maanalaiset poistumisreitit liikerakennuksen porrashuoneisiin. Liikerakennuksen pohjoisseinän viereen

on kaivettu ja louhittu reitti Kasarmitotin pysäköintilaitoksen poistoilmakanavalle ja eteläisen seinän viereen tuloilmakanavalle.

Asemakaavamuutosalueella ja sen läheisyydessä sijaitsee yhdyskuntateknisen huollon tunneleita, mutta näillä ei korkotasojensa vuoksi ole vaikutusta asemakaavamuutoksen toteuttamiseen.

Asemakaavamuutosalueelle sijoittuu maanalaisessa yleiskäytävällä esitetyn keskustan poikittaisen pikaraitiotunnelin varaus, joka asettaa reunaehdoja mm. energiakaivojen toteuttamiseen alueella.

Kaavaratkaisu

Nykyisen liikerakennuksen purkaminen ja uudisrakennuksen rakentaminen kaivutöineen edellyttävät rakennuskaivannon työnaikeista tuentaa Kasarmikadulla sekä Pohjoisen ja Eteläisen Maksiinikadun länsiosissa. Alueellisten rajoitteiden vuoksi kaivannon tuentaa ei voida toteuttaa tavanomaisin ankkuroiduin tukiseinärakentein. Kavasuunnitteluvaiheessa rakennuksen vaakakuormien viemiseksi kallioon on esitetty perustusten ankkuroinnilla. Asemakaavassa on annettu määräys alimmasta sallitusta louhintatasosta, sekä ankkurointirakenteiden ulottamisesta tontilla korkotasolle -12.0 saakka.

Liikerakennuksen purku- ja kaivutyöt edellyttävät maanalaisen pysäköintilaitoksen olemassa olevien poisto- ja tuloilmakanavien sekä poistumistieyhteyksien huomioon ottamista, työaikaista tukemista sekä tarvittaessa korvaavien yhteyksien toteuttamista.

Uudisrakennuksen maanalaiset kerrokset on suunniteltu rakennettavaksi Kasarmitotin pysäköintilaitoksen länsireunaan saakka, mikä edellyttää nykyisen liikerakennuksen ja maanalaisen pysäköintilaitoksen välisen maan ja kalliokannaksen poistamista. Kalliokannaksen poistaminen ja uudisrakennuksen toteuttaminen vaikuttaa maanalaisen pysäköintilaitokseen kohdistuviin kuormiin. Ennen kaivuu- ja louhintatöitä tulee tehdä riittävät rakenteelliset vahvistukset ja tuennat pysäköintilaitoksen rakenteisiin. Vaadittavien tuenta- ja vahvistussuunnitelmien laatimisesta ja hyväksyttävyydestä on asemakaavassa annettu määräys.

Asemakaavamuutoksen toteuttamisessa tulee noudattaa voimassa olevaa kaupungin ohjeistusta rakenteiden sijoittamisesta yleisten alueiden alle.

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueen liikenteestä aiheutuu melua. Kasarmikadun liikennemäärä on nykyisin noin 11 500 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Pohjoisen Makasiinikadun liikennemäärä on noin 6 100, Eteläisen Makasiinikadun 5 000 ja Fabianinkadun noin 2 600 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tontin uusi maankäyttö ei merkittävästi muuta liikennemääriä tai alueen melutilannetta.

Kaavaratkaisu

Katujen liikennemäärien ja nopeusrajoitusten perusteella arvioituna liike- ja toimistohuoneistojen melutason ohjearvo 45 dB toteutuu korttelissa tavanomaisilla julkisivurakenteilla. Toimitilakortteliin voi kuitenkin sijoittua esim. neuvottelutiloja tai tiloilta halutaan muuntojoustavuutta, jolloin julkisivuilta voidaan edellyttää parempaa ääneneristävyyttä. Asemakaavassa on annettu määräys rakennuksen suunnittelusta siten, että rakennuksen sisätiloissa saavutetaan melun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Pysäköintilaitoksen luoteis- ja lounaisnurkkiin on tehty poistumistieporraskuilut, joista johtaa maanalaiset poistumisreitit nykyisen liikerakennuksen porrashuoneisiin. Pysäköintilaitoksen tulo- ja poistoilmapiiput sijaitsevat nykyisen liikerakennuksen molemmissa päädyissä erillisinä rakenteinaan.

Kaavaratkaisu

Uudisrakennus tulee maanalaisilta osiltaan rajautumaan olemassa olevaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Rakennustöidenpiteillä ei saa vaarantaa tai heikentää olemassa olevan pysäköintilaitoksen pelastusturvallisuutta. Pysäköintilaitoksen poistumisreittien ja ilmanvaihtoratkaisujen säilyttäminen tai korvaaminen sekä työnaikaiset poistumistiejärjestelyt tulee huomioida liikerakennukseen kohdistuvissa muutos- tai purkutoimenpiteissä. Asemakaavassa on annettu määräys pysäköintilaitoksen poistumisreittien sijoittamisesta uudisrakennukseen.

Asemakaavan viitesuunnittelun yhteydessä on suunniteltu maanalaisen pysäköintilaitoksen Pohjoisen Makasiinikadun puoleisen poistoilmatornin korottamista.

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Vaikutuksia kulttuuriympäristöön on arvioitu mm. Kaartinkaupungin ominaispiirreselvityksen (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy 2023) avulla. Nykyisestä kaupparakennuksesta on laadittu rakennushistorian dokumentointi (2018), jonka perusteella

rakennuksen arvoja ja merkitystä on arvioitu yhteistyössä kulttuuriympäristöviranomaisten kanssa.

Uudisrakennuksen vaikutusten arvioimiseksi on teetetty rakennuksen elinkaaren hiilijalanjälkilaskelma (2021), jossa on eritelty myös nykyisen rakennuksen purkamisen vaikutuksia siltä osin, kun se asemakaavavaiheessa on tarkoituksenmukaista. Palotekninen suunnitelma ja rakennettavuusselvitys on laadittu uudisrakennuksen lisäksi myös siltä osin kuin ratkaisu vaikuttaa olemassa olevan torin alaisen pysäköintilaitoksen toimintaan ja turvallisuuteen.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää nykyisen tontin läpi kulkevan kaukolämpöputken siirtoa Kasarmikadulle. Siirrosta on arvioitu aiheutuvan kustannuksia noin 30 000 euroa. Kustannusten jaosta sovitaan jatkoneuvotteluissa. Nykyisen pysäköintilaitoksen tuentatöiden mahdollisista vaikutuksista Kasarmitorin rakenteisiin ja niiden ennallistamisesta vastaa hanke.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Mahdollisista maankäytökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa siten, että keskustan toimitilarajonta kasvaa jonkin verran ja palvelutaso säilyy ennallaan. Torialue ja uudisrakennus kytkeytyvät toiminnallisesti paremmin yhteen, jolloin rakennuksen maantasokerroksen toiminnot voivat elävöittää osaltaan toria.

Asemakaavan toteuttaminen ei edellytä muutoksia varsinaiseen torialueeseen.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavan lisärakentamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen tai teknisen huollon järjestämiseen. Lisärakentamisesta aiheutuva vähäinen liikenteen lisääntyminen integroidaan olemassa olevaan liikekeskustan tilanteeseen. Autopaikat sijoitetaan kellariin, jonne ajo on Kasarmitorin yleisen pysäköintilaitoksen kautta.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Uudisrakennus on yhden kerroksen nykyistä kaupparakennusta korkeampi ja siten se muuttaa jonkin verran valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön kuuluvan torialueen ilmettä. Nykyisellä kaupparakennuksella ei kuitenkaan kult-

tuuriympäristöviranomaisten kanssa käytyjen keskustelujen perusteella ole arvioitu olevan sellaisia arvoja, ettei sitä voitaisi korvata uudella rakennuksella. Kaavamääräyksillä varmistetaan, että uudisrakennus pysyy viereisen pääesikunnan arvotarkennuksen räystäskoron alapuolella ja kaupunkikuvassa sille alisteisena, jolloin ympäristön merkittävät historialliset arvot turvataan ja rakennusten välinen hierarkia säilyy. Uudisrakennuksen nurkat pyöristetään paviljonkimaisen ilmeen aikaansaamiseksi ja julkisivujen käsittelystä sekä materiaaleista annetaan useita määräyksiä.

Torialueen materiaaleista ja kasvillisuudesta sekä arvokkaasta kioskirakennelmasta on annettu kaavamääräyksiä, joiden avulla historiallisen ympäristön arvokkaat ominaispiirteet säilyvät.

Torialueella, rakennuksen pohjoispäädyssä sijaitsevaa ilmanvaihtohormia on tarve korottaa, jottei uusien maanalaisten tilojen tekniikalle tarvitse osoittaa uusia tilavarauksia ja teknisiä laitteita. Ilmanvaihtohormien korkeutta rajoitetaan kaavamääräyksellä samaan tasoon, kuin uudisrakennuksen ylin sallittu korko.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Uudisrakentamisen elinkaaren aikaisia kokonaisilmastovaikutuksia on arvioitu erillisessä raportissa. Raportissa mainitaan useita keinoja hiilipäästöjen vähentämiseksi, joista keskeisin olisi maalämmön hyödyntäminen. Maalämpökaivoja kuitenkin ei voida hankkeesta riippumattomien maanalaisten tilavarausten takia rakentaa. Asemakaavamääräyksessä edellytetään uudisrakennukselta 20 % voimassa olevaa vaatimustasoa energiatehokkaampaa ratkaisua (ks. tarkemmin kohta Asemakaavan muutoksen kuvaus, ekologinen kestävyys).

Asemakaavan muutos mahdollistaa toimitilan lisärakentamisen keskustan kävelypainotteiselle ja joukkoliikenteellä helposti saavutettavissa olevalle alueelle sekä tukee miellyttävän kävely-ympäristön toteutumista. Maanalaisen keskitetyn pysäköintilaitoksen laajentaminen toteutetaan vain, mikäli autopaikoille nähdään olevan tarvetta. Toteutuessaan lisäpaikat voivat vähäisessä määrin lisätä myös lähiympäristössä autolla asioivien osuutta.

Asemakaava-alueella ei ole luonnonympäristöä tai juurikaan hulevesiä imeyttäviä tai viivytäviä pintoja, ja mahdollisuudet niiden lisäämiseen tiiviisti rakennetulla tontilla ja historiallisella torialueella ovat hyvin rajalliset. Olemassa olevat katupuut säilytetään.

Vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen ja sosiaalisiin oloihin.

Hankkeen myötä lähiympäristön kaupallisten palvelujen määrä säilyy ennallaan tai kasvaa ja niiden laatu ja saavutettavuus

paranee. Torialue säilyy kaikkien kaupunkilaisten yleisessä käytössä ja siellä on jatkossakin mahdollista järjestää erilaisia tapahtumia. Uudisrakennus nostaa torialueen profiilia ja rakennustöiden yhteydessä myös esimerkiksi tapahtumasähkön ja -veden tuominen torialueelle on mahdollista.

Osassa Kasarmikadun toisella puolella sijaitsevia asuntoja torin suuntaan avautuva näkymä muuttuu, kun rakennuksen korkeus kasvaa. Uudisrakennuksen korkeus jää kuitenkin pienemmäksi kuin sen etäisyys vastapäisiin rakennuksiin eli nk. 45 asteen valokulmasääntö täyttyy.

Asemakaavamääräyksillä varmistetaan, että rakennuksen sisätiloissa saavutetaan melun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.

Elinkeino-, työllisyys- ja talousvaikutukset

Hankkeella ei ole laajemmin tarkasteltuna merkittäviä elinkeinovaikutuksia. Toimitilarakennuksen tontin arvo kasvaa kaavamutoksen myötä ja työpaikkojen määrä lisääntyy kohteessa jonkin verran.

Liike- ja muiden palvelutilojen sijoittaminen torin ja kadun varteen lisää keskustan viihtyisyyttä ja parantaa kaupallisten palveluiden tasoa, mikä osaltaan tukee keskustan elinvoiman kasvattamisessa.

Toteutus

Toteuttamispolut, vaihtoehdot

Asemakaavassa varaudutaan yleisen pysäköintilaitoksen laajentamiseen n. 45 autopaikalla. Pysäköintitaso (2. kellarikerros) toteutetaan vain, mikäli paikoille arvioidaan olevan riittävästi kysyntää.

Ensimmäinen maanalainen kellarikerros ylittää maanpäällisen tontin rajat, jolloin tarkoituksena on muodostaa siitä oma maanalainen kiinteistönsä (3d-kiinteistönmuodostus).

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

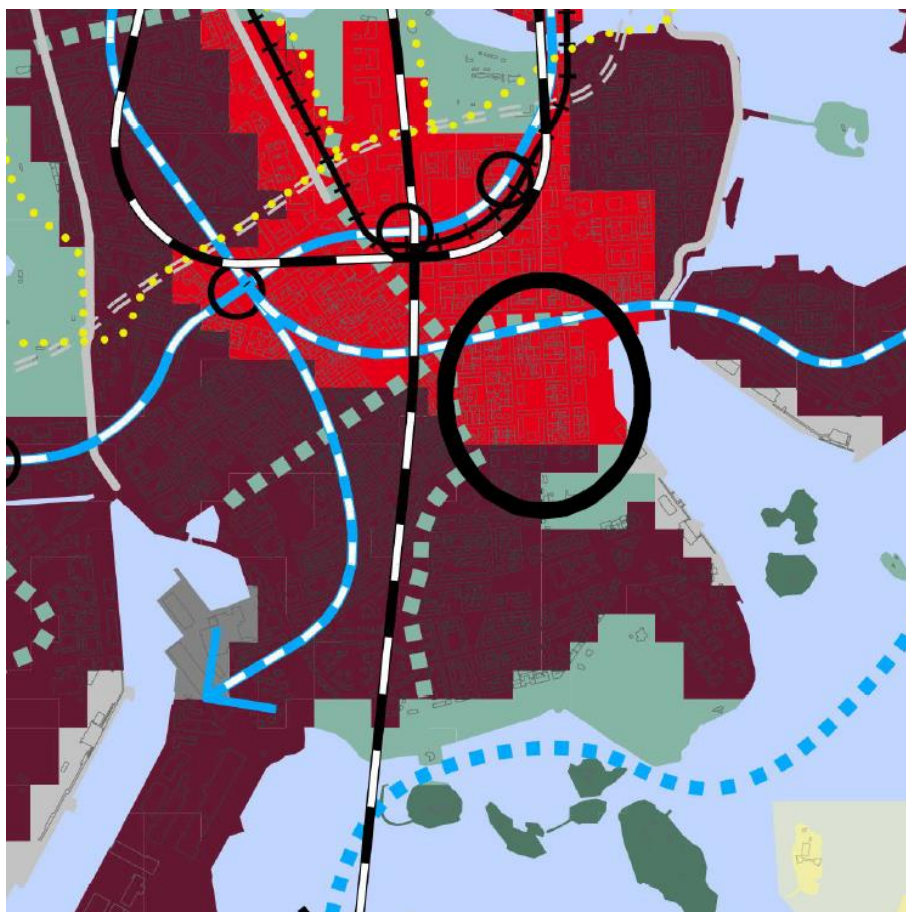
- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi

- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta
- edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä
- huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdissa *Liikenne, Palvelut, Ekologinen kestävyys, Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön* sekä *Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön*.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava



Kuva: Ote yleiskaavasta 2016.

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on Liike- ja palvelukeskusta C1 -aluetta, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat

tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on kävelyalue. Alue erottuu ympäristöstään tehokkaampana ja toiminnallisesti monipuolisempana. Liike- ja toimitilan kokonaismäärää ei lähtökohtaisesti tule vähentää. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muutoksissa on varmistettava keskustalle ominaisen, toiminnallisesti monipuolisen ja sekoittuneen rakenteen säilyminen. Käyttötarkoituksen muutosten yhteydessä tulee tehdä alueellinen tarkastelu.

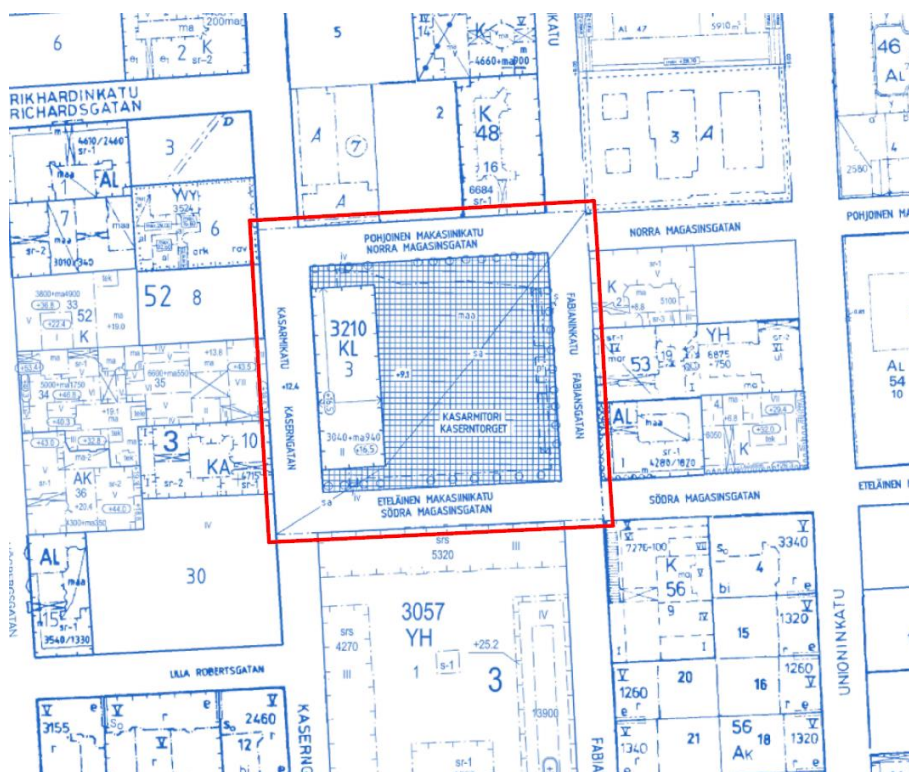
Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alue on Keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealue ja suurin osa kaava-alueesta kuuluu myös nykyisten rakennettujen maanalaisten tilojen ja tunneleiden alueeseen, jossa nykyisten maanalaisten tilojen ja tunnelien olemassaolo on otettava huomioon ja turvattava niiden toiminta- ja kehittämisedellytykset. Maanalaisessa yleiskaavassa on tilavaraukset sekä Kasarmitorin pysäköintilaitokselle että yhdyskuntateknisen huollon tunneleille.

Asemakaavamuutosalueelle sijoittuu myös maanalaisessa yleiskaavassa esitetyn keskustan poikittaisen pikaraitiotietunnelin varaus, joka asettaa reunaehdoja mm. energiakaivojen toteuttamiseen alueella. Asemakaavamuutos ei vaaranna maanalaisen yleiskaavan mukaisten hankkeiden toteuttamista.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa nro 10621 (tullut voimaan 19.6.2003) ja nro 10529 (tullut voimaan 29.1.1999). Kaupparakennuksen tontti on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 3 040 k-m², minkä lisäksi kellariin saa rakentaa 940 k-m² kokoontumis- ja liikuntatiloja. Suurin sallittu kerrosluku on 2 ja vesikaton ylin sallittu korkeusasema +16.5. Torialue on asemakaavassa merkitty kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi aukiotilaksi. Torin alle on osoitettu tila maanalaiselle pysäköintilaitokselle ja sen ajoluiskat torin itälaidalle. Lisäksi torin reunoille on osoitettu puurivejä, sekä paikat ilmanvaihtokanaville, kioskille ja sisäänkäyntirakennukselle maanalaisiin tiloihin.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Rakennuskiellot

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

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Helsingin kaupunki omistaa tori- ja katualueet. Korttelialue on yksityisomistuksessa.

Muut lähtökohdat

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

Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet

Vireilletulo

Kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 liikerakennuksen tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireilletulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Kamppi-Eira -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 30.11.–18.12.2020 seuraavissa paikoissa:

- Rikhardinkadun kirjastossa, Rikhardinkatu 3
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 2.12.2020 verkossa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat rakennuksen kaupunkikuvalliseen asemaan suhteessa historialliseen ympäristöön, torialueeseen ja Kaartin kasarmin päärakennukseen, johtosiirtojen tarpeen ja niiden kustannusten sekä riittävien maanalaisten tilavaurusten huomioimiseen asemakaavassa, olemassa olevien turvallisuusrakenteiden ja -järjestelyjen säilymiseen sekä niiden edelleen kehittämiseen Kaartin korttelin ympärillä sekä Puolustusvoimien lisäämiseen asiantuntijaviranomaiseksi kaavan valmistelussa.

Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että kaupunginmuseon kanssa käytyjen neuvottelujen mukaiset linjaukset rakennuksen arkkitehtuurista ja korkeudesta on tuotu kaavamääräyksiin. Hankkeesta on laadittu erillinen rakennettavuusselvitys, jossa on huomioitu alueella sijaitsevat kunnallistekniset varaukset. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunto sekä Puolustusvoimilta että Senaatti-kiinteistöiltä, jotta Kaartin kortteliin liittyvät turvajärjestelyt voidaan huomioida tarkoituksenmukaisesti.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen korkeuteen, liialliseen massiivisuuteen, arkkitehtuuriin, maisemallisten vaikutusten arviointiin, valtakunnallisten kulttuuriympäristöarvojen vaarantumiseen, historiallisen aukiotilan sommitelman rikkoutumiseen sekä julkisen tilan yksityistämiseen, tarvittaviin asiantuntijalausuntoihin, hankkeen yleiskaavan vastaisuuteen maantasokerroksen liiketilojen osalta, katutilan ja torialueen elävyyteen, palveluiden saavutettavuuteen, vastapäisten rakennusten huoneistojen näkymien menettämiseen ja valaistusolosuhteiden huonontumiseen, uudisrakennuksen vaikutukseen lintujen olosuhteisiin ja mahdollisuuteen lisätä niiden pesäpaikkoja, rakennusaikaisten liikennejärjestelyjen sujuvuuteen, osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä siihen liittyvän valmisteluaineiston lyhyeen nähtävilläoloaikaan, hankkeiden tasapuoliseen kohteluun, havainnekuvien virheellisyyteen ja suunnitelmassa esitettyjen teknisten ratkaisujen, kuten pysäköinnin ja ilmanvaihdon huolimattomaan suunnitteluun sekä kaavamuutoksen hakijan luotettavuuteen.

Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että kulttuuriympäristöarvojen säilymisestä sekä uudisrakennuksen sovittamisesta niin torialueen kaupunkikuvaan kuin Kaartin kasarmin korttelin arvoihinkin on keskusteltu tiiviissä yhteistyössä Helsingin

kaupunginmuseon kanssa ja yhdessä sovitut reunaehdot on asetettu asemakaavamääräyksiksi. Viitesuunnitelmaa on muutettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheesta siten, että Kasarmikadun puolelle maantasoon on lisätty myös kadulle aukeavia liike- ja aulakahvilatiloja sekä ikkunoita kauppakerrokseen. Sisäänkäyntien ja ikkunoiden mahdollistamiseksi rakennuksen korkoa on kasvatettu reilulla metrillä, kuitenkin siten, että kattokorko edelleen pysyy Pääesikunnan räystääskoron alapuolella. Kaavamääräyksissä liiketilavaatimus koskee sekä torin, että kadun puolta. Uudisrakennuksen julkisivujen lasipinnat on viitesuunnitelmassa kuvioitu, mikä himmentää ympäristöön suuntautuvaa hajavaloa sekä ehkäisee lintujen törmäysriskiä ja lasipintojen käsittelystä on annettu kaavamääräys.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 18.1.–16.2.2024

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset ja kirjeet

Kaavaehdotuksesta tehtiin 8 muistutusta, joista 1 oli aiemmin jätetyn muistutuksen oikaisu. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui 1 kirje, joka oli aiemman muistutuksen täydennys.

Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen liian suureen kokoon ja erityisesti korkeuteen, valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009) luokitellun alueen suojelutavoitteiden vaarantumiseen, aukiotilan sommitelman rikkoutumiseen ja sitä ympäröivien arvorakennusten näkyvyyden heikkenemiseen, aukiotilaa koskevan suojelumerkinän supistumiseen, erillisen kulttuuriympäristöselvityksen tarpeeseen koskien Kasarmitorin aukiokokonaisuutta, uudisrakennuksen arkkitehtuuriin, vastapäisten asuntojen näkymien ja valaistusolosuhteiden heikkenemiseen, kaavamuutoshankkeen käsittely- ja päätöksentekoprosessiin, yleiskaavan edellyttämän alueellisen tarkastelun puutteeseen sekä toimisto- ja liiketilojen kysyntään. Yhdessä muistutuksessa toivottiin päivittäistavarakaupalle väliaikaista korvaavaa tilaa purkutöiden ja rakentamisen ajaksi.

Kirjeessä esitetyt huomautukset täydensivät muistutuksissa esitetyt huomautuksia ja kohdistuivat erityisesti Kasarmitorin aukiotilan tilallisen sommitelman rikkoutumiseen ja uudisrakentamisen korkeuteen sekä siihen, että viitesuunnitelman havainnekuvat eivät anna oikeaa kuvaa kaupunkikuvallisista vaikutuksista. Kirjettä on täydennetty kuvilla uudisrakennuksen volyyymia havainnollistavasta 3d-massamallista.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat uudisrakennuksen kokoon ja sen vaikutuksiin arvoympäristöön sekä kaavaehdotuksessa uudisrakennukselle osoitettuihin korkeus- ja ulkoasumääräyksiin. Lisäksi huomautukset kohdistuivat tontin kautta kulkevaan nykyiseen kaukolämpölinjaan ja sen korvaavan yhteyden tarpeeseen, nykyisessä rakennuksessa sijaitsevaan muuntamoon ja uuden muuntamotilan rakentamiseen, erilliseen hulevesiviemärintiin varautumiseen sekä palo- ja pelastusturvallisuuteen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala (kaupunginmuseo)
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala (pelastuslaitos)

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksista, kirjeestä ja viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Huomautuksissa esitetyt asiat on otettu huomioon, kaavan tavoitteet huomioon ottaen, tarkoituksenmukaisilta osin.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Muistutusten johdosta:

- Uudisrakennuksen vesikaton ylintä sallittua korkotasoa on matallettu +24.8:sta +24.0:aan ja selostusta on täydennetty vastaavilta osin.
- Uudisrakennukselle on lisätty määräys ylimmästä sallitusta julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan korkoasemasta +22.0 ja selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Helen Sähköverkko Oy:n lausunnon johdosta:

- Uudisrakennuksen tontille on lisätty määräys muuntamotilan rakentamiseen varautumisesta ja selostusta on täydennetty vastaavilta osin.
-

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Julkisivumateriaaleja koskeviin määräyksiin on lisätty maantasoeroksia koskeva määräys, jonka mukaan niiden on oltava kiviaineisia ja selostusta on täydennetty vastaavilta osin.
- Maanalaiden ma-k- ja map-merkintöjen välistä rajaa on pieneltä osin yksinkertaistettu torialueen luoteisosassa.
- Maanalaisissa tiloissa ja kellareissa sallittujen käyttötarkoitusten korkotasomäärittelyt on muutettu likimääräisiksi 3d-kiinteistönmuodostuksen helpottamiseksi.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselistusta on päivitetty Helen Oy:n lausunnon johdosta tontin läpi kulkevan kaukolämpöjohdon osalta kohdissa *Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset ja Yhdyskuntatekninen huolto*
- kaavaselistuksen tiivistelmää on jäsennetty uudelleen tekstin selkiyttämiseksi
- kirjoitusvirheitä on korjattu kaavakartasta ja kaavaselistuksesta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Kaavamutoksen hakijan etua koskevista muutoksista on neuvoteltu erikseen mm. sähköpostilla. Kaupunginmuseon ja hakijan kanssa on pidetty kaksi työpalaveria, joissa on käsitelty nähtävilläolon jälkeen kehitettyjä viitetsuunnitelmia.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 10.9.2024 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12762 hyväksymistä.

Helsingissä x.x.20xx

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 19.12.2023
Kaavan nimi Kasarmitorin liikerakennus, Kasarmikatu 19a
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 17.11.2020
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112762
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,3272 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,3775 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,3272

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3272	100,0	4600	0,35	0,0000	620
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1516	11,4	4600	3,03	0,0000	620
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,1756	88,6	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4150	31,3	2070	0,0080	2070

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,3272	100,0	4600	0,35	0,0000	620
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1516	11,4	4600	3,03	0,0000	620
K	0,1516	100,0	4600	3,03	0,0000	620
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,1756	88,6	0		0,0000	0
Kadut	0,6149	52,3	0		0,0000	0
Katuauk./torit	0,5607	47,7	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4150	31,3	2070	0,0080	2070
ma	0,4150	100,0	2070	0,0080	2070

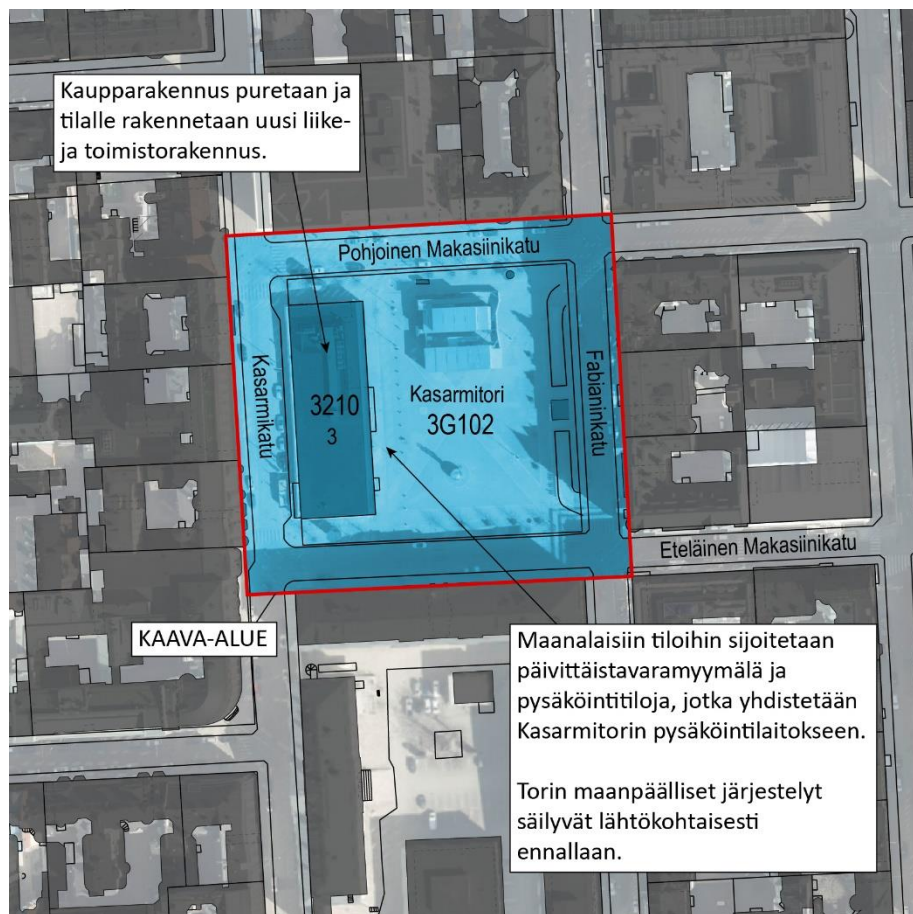
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kasarmitorin liikerakennus, Kasarmikatu 19a, asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 17.11.2020

Diaarinumero HEL 2020-010234
Hankenumero 2461_9
Oas 1516-00/20

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi asemakaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy Helsingin karttapalvelusta karta.hel.fi/suunnitelmat.



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Kasarmitorin nykyisen kaupparakennuksen paikalle on tarkoitus rakentaa uusi toimisto- ja liikerakennus. Hankkeesta järjestetään keskustelutilaisuus verkossa 2.12.2020 klo 17.30–19.00. Linkki tilaisuuteen: bit.ly/kasarmikatu-19

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee Kasarmitorin kaupparakennuksen tonttia osoitteessa Kasarmikatu 19a (Kaartinkaupunki). Asemakaava-alueeseen kuuluu myös Kasarmitori sekä ympäröiviä katualueita maanalaisten tilavarauksien takia.

Nykyinen kaupparakennus on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa 3-kerroksinen toimisto- ja liikerakennus. Päivittäistavaramyymälä siirtyy osin maan alle ja lisäksi maanalaisiin tiloihin on suunnitteilla pysäköintitiloja, jotka yhdistettäisiin Kasarmitorin pysäköintilaitokseen. Torin maanpäälliset järjestelyt säilyvät lähtökohtaisesti ennallaan.

Tavoitteena on mahdollistaa toimitilojen uudistaminen ja lisärakentaminen korkeatasoisella arkkitehtuurilla ja historialliseen ympäristöön sovittaen. Alueen kaupallisten palvelujen taso säilyy hyvänä, kun rakennuksen ylemmän kellarikerroksen sekä 1. kerroksen tilat osoitetaan liiketilaksi. Asemakaavan muutoksella edistetään yleiskaavan 2016 tavoitetta palvelu- ja liikekeskustan täydennysrakentamisesta erityisesti toimitilojen määrää lisäämällä sekä Helsingin kaupunkistrategian tavoitetta yritysekosysteemien ja -klustereiden tukemisesta tarjoamalla monipuolisia sijaintimahdollisuuksia hyvin saavutettavilla alueilla.

Osallistuminen ja aineistot

Esittely- ja keskustelutilaisuus järjestetään verkossa keskiviikkona 2.12.2020 klo 17.30–19.00.

Pääset liittymään kokoukseen klo 17.20 alkaen klikkaamalla liittymislinkkiä tai kopiaamalla sen verkkoselaimen osoitekenttään: bit.ly/kasarmikatu-19

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineistoa (viitesuunnitelma ja rakennushistoriallinen dokumentointi) on esillä 30.11.–18.12.2020 seuraavissa paikoissa:

- Rikhardinkadun kirjastossa, Rikhardinkatu 3
 - verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.
-

Aineistoon voi käydä tutustumassa Kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (käyntiosoite Työpajankatu 8, ala-aula). Asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa (<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>).

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 18.12.2020**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, avoinna arkisin ma–pe klo 8.15–16) tai sähköpostilla helsinki.kirjaamo@hel.fi.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

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

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Eteläiset kaupunginosat ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - Helsingin seudun kauppakamari
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - Senaatti-kiinteistöt
 - Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön, liikenteeseen, yrityksiin ja alueen palveluihin sekä laaditaan tarvitta-

vat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

Liikerakennuksen tontti on yksityisomistuksessa. Kaupunki omistaa torialueen ja katualueet. Kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa (vuosilta 1998 ja 1999). Kaupparakennuksen tontti on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, jonka pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus on 3 040 k-m², minkä lisäksi kellariin saa rakentaa 940 k-m² kokoon- tumis- ja liikuntatiloja. Suurin sallittu kerrosluku on 2 ja vesikaton ylin sallittu korkeusasema +16.5. Torialue on asemakaavassa merkitty kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi aukiotilaksi. Torin alle on osoitettu tila maanalaiselle pysäköintilaitokselle ja sen ajoluiskat torin itälaidalle. Lisäksi torin reunoille on osoitettu puurivejä, sekä paikat ilmanvaihtokanaville, kioskille ja sisäänkäyntirakennukselle maanalaisiin tiloihin.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty Liike- ja palvelukeskusta C1 -alueeksi.

Suunnittelualue kuuluu Kaartin kasarmin valtakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristöön Museoviraston RKY 2009-kohdeluettelossa.

Suunnittelualueita koskevia selvityksiä ja päätöksiä:

- Kasarmitorin kaupparakennus, rakennushistoriallinen dokumentointi, ark-byroo 2018
- Kasarmikatu 19a rakennettavuusselvitys, Sitowise Oy 2017
- Helsingin yleisten alueiden arvoympäristöt -inventointi: Kasarmitori, Helsingin kaupunki 2007
- Helsingin keskustavisio, Helsingin kaupunki 2020

Rakennuspaikalla sijaitsee nykyisin 2-kerroksinen, vuonna 1960 valmistunut kaupparakennus. Rakennuksessa on tällä hetkellä mm. elintarvikemyymälä, posti, tanssiopiston harjoitussaleja sekä pikaruokaravintola. Torialue on historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä aukiotila. Torialue on kivetty ja sitä reunustavat puurivit. Torin alla toimii yleinen pysäköintilaitos, jonne ajo tapahtuu yksisuuntaisia rampeja pitkin torialueen itäreunalta.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Sinikka Lahti, arkkitehti, p. (09) 310 37478, sinikka.lahti@hel.fi

Liikenne

Pekka Nikulainen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37122,
pekka.nikulainen@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Jenni Pellinen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 33134,
jenni.a.pellinen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 37258,
anu.lamminpaa@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelmavahti) sekä sosiaalisen median kanavissa ([facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto](https://www.facebook.com/helsinkikaupunkiymparisto) ja twitter.com/helsinkikymp).

Helsingissä 17.11.2020

Hanna Pikkarainen
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2020 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 30.11.–18.12.2020, asukastilaisuus 2.12.2020 verkossa
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat ja Kamppi-Eira -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä



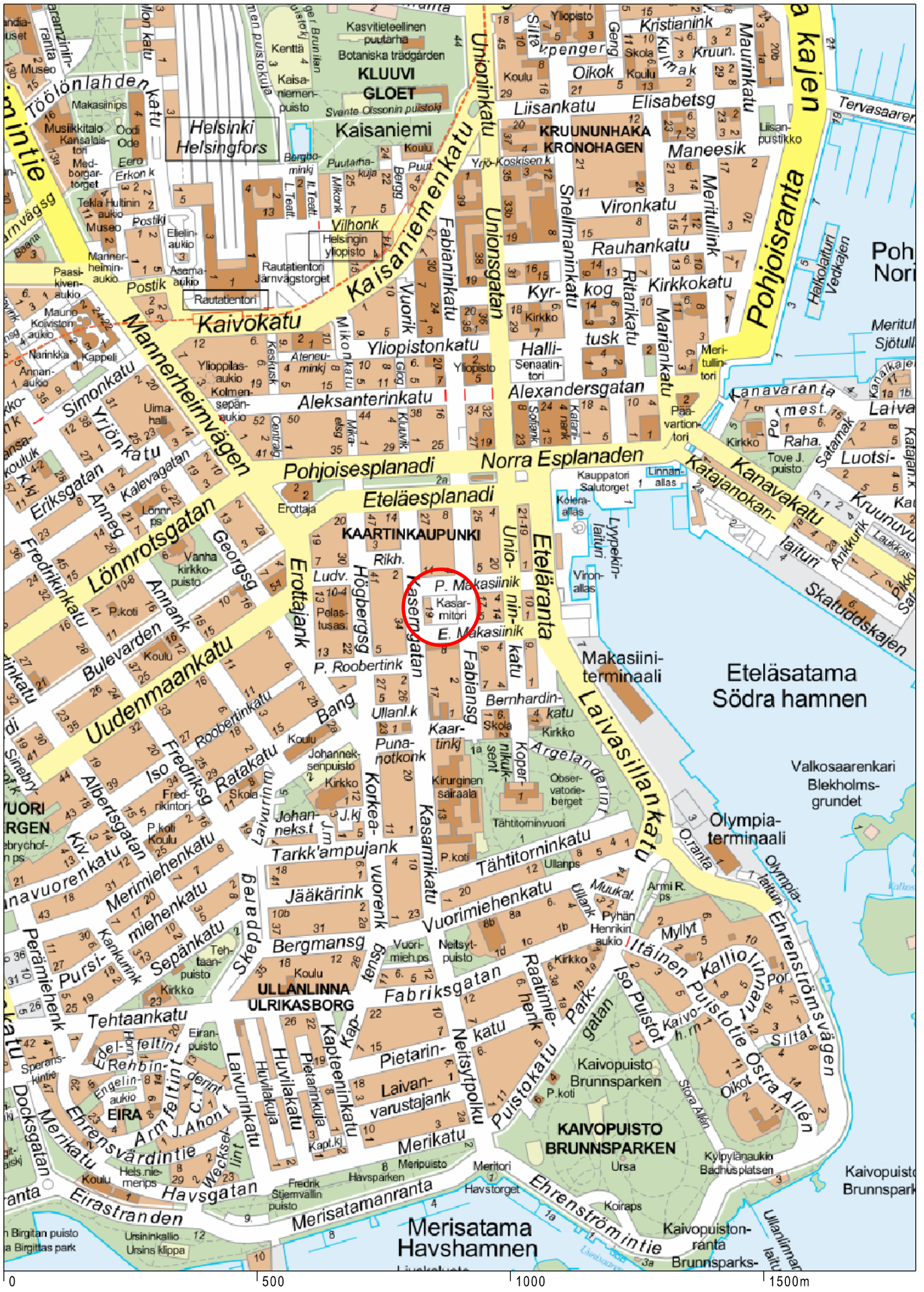
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla www.hel.fi/kaavakuulutukset
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta keväällä 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta kartta.hel.fi/suunnitelmat
- lautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille, jotka ovat mielipiteen tai muistutuksen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Hyväksyminen

- kaupunginhallitus käsittelee kaavaehdotuksen
 - kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan
 - tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana
 - hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
 - kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.
-



Sijaintikartta

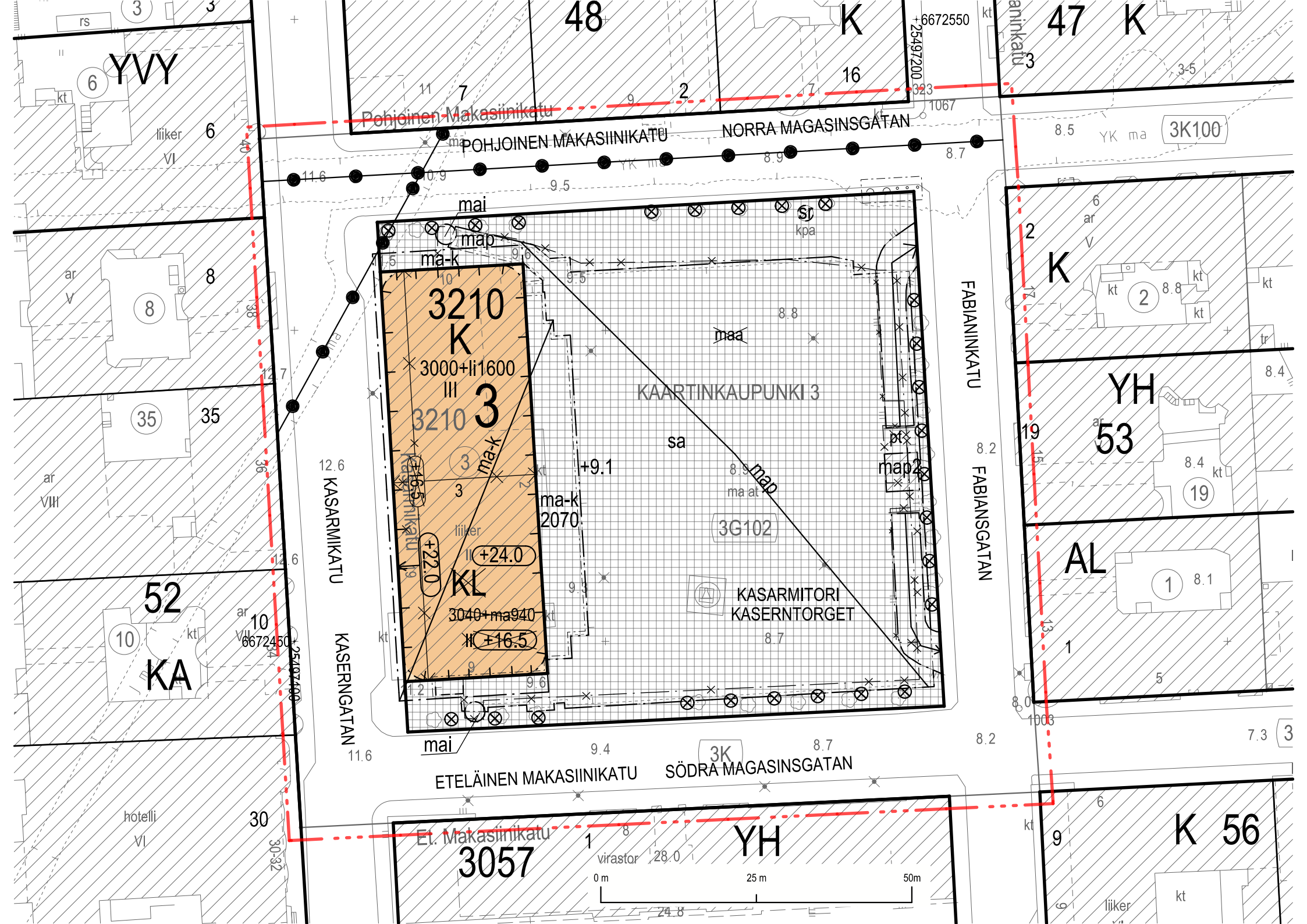
Kaartinkaupunki, Kasarmitorin liikerakennus,
 Kasarmikatu 19a

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus

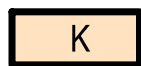


Ilmakuva
Kaartinkaupunki, Kasarmitorin liikerakennus,
Kasarmikatu 19a

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa hotelleja.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

3

Kaupunginosan numero.

3210

Korttelin numero.

3 Ohjeellisen tontin numero.

KASARMITORI Kadun ja torin nimi.

3000+ li1600 Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa maanpäällisissä kerroksissa sallitun rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa toimistotilan kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liike- tai muuksi yleisölle avoimeksi tilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän maanpäällisissä kerroksissa.

ma-k 2070 ma-k -merkityllä alueella maanalaisissa tiloissa ja kerroksissa sallitun kokonaiskerrosalan enimmäismäärä.

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

+9.1 Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.

Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.

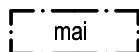
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin sallittu korkeusasema.

Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.

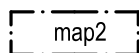
Rakennusala.

Kellari- ja maanalainen tila K-korttelialueella sekä tori- ja katualueen alla. Maanalaisiin tiloihin saa sijoittaa huolto-, pysäköinti-, varasto- ja teknisiä tiloja likimääräisen tason -1.0 yläpuolelle sekä liiketiloja ensimmäiseen maanalaiseen kerrokseen, likimääräisen tason +3.5 yläpuolelle.

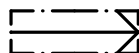
Maanalainen pysäköintitila.



Alueen osa, johon saa sijoittaa pysäköintilaitoksesta maan pinnalle johtavan ilmanvaihto- ja/tai savunpoistokuilun. Kuilun maanpäällinen osa ei saa ylittää korttasoa +24.0.



Alueen osa, johon saa sijoittaa pysäköintilaitoksesta maan pinnalle johtavan porras-, hissi-, ilmanvaihto- ja/tai savunpoistokuilun. Maanpäällisen osat tulee toteuttaa mahdollisimman matalina. Maanpäällisen osat tulee sovittaa torialueen kaupunkikuvallisiin arvoihin.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



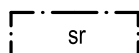
Säilytettävä ja tarvittaessa uudistettava puurivi.



Katu.



Tori, joka on historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas. Alueella tehtävät korjaus ja muutostyöt eivät saa heikentää aukiotilan arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Pinnoitteina tulee käyttää ympäristöön sopivia materiaaleja. Toripinnan tulee olla luonnonkiveä.



Suojeltava kioski. Kioski tulee säilyttää, eivätkä korjaustyöt ja muutokset saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennelmaa ei saa purkaa. Rakennelman sijaintia torialueella voidaan tarvittaessa muuttaa.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Maantason tilat sekä torin että Kasarmikadun puolella tulee osoittaa liiketilaksi tai muuksi yleisölle avoimeksi tilaksi.

Kasarmitorin puoleiset liiketilat on varustettava rasvanerottelu- ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Pysäköinti-, huolto- ja tekniset tilat saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellari-kerrosta.

Rakennusratkaisulla tulee mahdollistaa tilojen muuntojoustava käyttö tulevaisuudessa. Kerroskorkeuden on maanpäällisissä kerroksissa oltava pääosin vähintään 3,8 metriä ja kantavia väliseiniä tulee toteuttaa mahdollisimman vähän.

Tontilla 3210/3 tulee varautua alueellisen muuntamotilan rakentamiseen.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Kaava-alue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Kaartin kasarmi).

Maantason tiloissa sekä Kasarmikadun että Kasarmitorin puolella tulee olla suuret ikkunat ja riittävä määrä sisäänkäyntejä suoraan kadulta ja torilta. Maantasossa ikkunoiden tulee olla läpinäkyviä, eikä niitä saa peittää mainosteippauksilla.

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

Julkisivujen ja vesikaton arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön arvokkaaseen kaupunkikuvaan. Kaikkien julkisivumateriaalien tulee olla laadukkaita ja aikaa kestäviä.

Maantasokerroksen julkisivujen on oltava kiviaineisia.

Julkisivujen suuret yhtenäiset lasipinnat ja mahdolliset lasikatteet maantasokerroksen yläpuolella tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä.

PIHAT JA ULKOALUEET

Diagonaaliset kulkureitit torialueen poikki kulmasta kulmaan tulee pitää avoimena, eikä kulkureitille saa sijoittaa terasseja tai muita rakennelmia.

Torialueelle sijoitettavia terasseja saa rajata ainoastaan kevyillä, ympäristöön sopivilla kaiteilla, rakenteilla tai istutuksilla.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Rakennus tulee suunnitella siten, että rakennuksen sisätiloissa saavutetaan melun ja tärinän osalta tilojen käyttötarkoitusten edellyttämät olosuhteet.

RAKENNETTAVUUS

Maanalaiset tilat on sijoitettava, louhittava ja lujitettava siten, että niistä tai niiden rakentamisesta ei aiheudu vahinkoa rakennuksille, muille maanalaisille tiloille tai rakenteille eikä kaduille ja katupuuistutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille.

Alin sallittu louhintataso maanalaisen pysäköintilaitoksen sekä liikerakennuksen alueella on -2.0. Tontilla 3210/3 saa lisäksi ulottaa perustusten ankkurointirakenteita tasolle -12.0 saakka.

ma-merkityissä tiloissa ei tarvitse rakentaa tonttien rajaseiniä. Jos rajaseiniä ei rakenneta, tulee paloteknisiä ratkaisuja suunnitella käsitellä alueita yhtenä kokonaisuutena riittävän paloteknisen turvallisuustason saavuttamiseksi.

Ennen rakennus- tai kaivuulupien myöntämistä, tulee laatia ja hyväksyttää rakenteiden tai tilojen omistajilla ja haltijoilla suunnitelmat olemassa olevan pysäköintilaitoksen rakenteisiin tarvittavista muutoksista ja vahvistuksista sekä mahdollisista muutoksista palo- ja pelastusteknisiin järjestelyihin.

Maanalaisen pysäköintilaitoksen poistumistiet tulee sijoittaa tontin 3210/3 rakennukseen.

ILMASTONMUUTOS - HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Rakennuksen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoituluokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu.

Tontilla ei tarvitse täyttää Helsingin kaupungin asettamaa viherkertoimen tavoitetasoa.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

tontin 3210/3 käyttöön osoitettavien autopaikkojen määrä:

- toimistot enintään 1 ap / 500 k-m²
- päivittäistavara kauppa ja muut liiketilat enintään 1 ap / 200 k-m²

Autopaikkoja saa sijoittaa ainoastaan maanalaisiin tiloihin.

Mikäli paikat toteutetaan osana Kasarmitorin pysäköintilaitosta, voidaan autopaikkoja toteuttaa enemmän kuin asemakaavan mukainen enimmäismäärä.

Polkupyöräpaikkojen määrä:

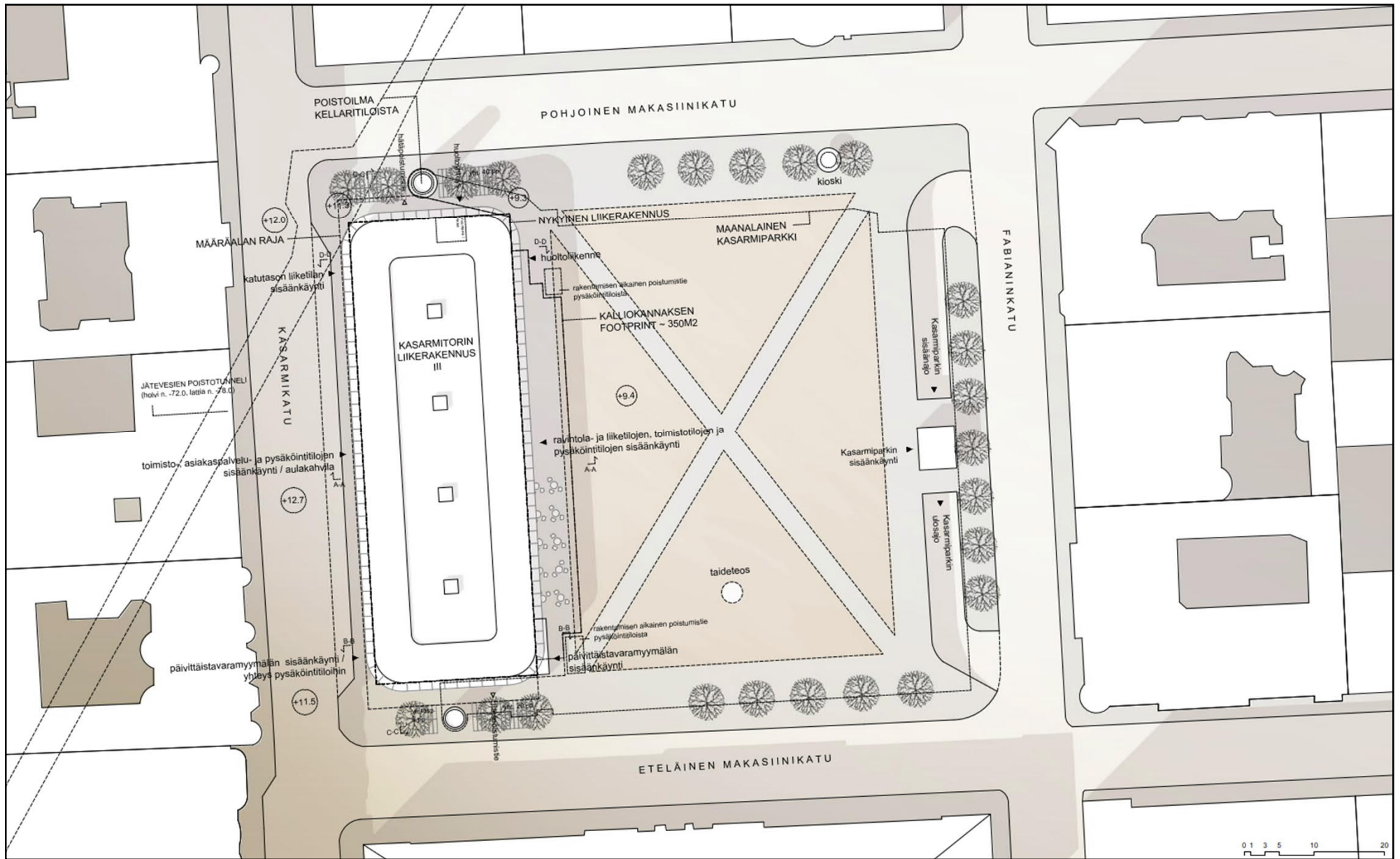
- toimistot vähintään 1 pp / 50 k-m²
- toimistojen vieraspysäköinnille vähintään 1 pp / 1 000 k-m² ulko-ovien läheisyydestä
- päivittäistavara kauppa vähintään 1 pp / 70 k-m²
- muut liiketilat vähintään 1 pp / 50 k-m²
- Lisäksi muissa kuin toimistoissa vähintään 1 pp / 3 työntekijää

Tontin 3210/3 pyöräpaikkoja voidaan sijoittaa sekä ma-k-merkinnällä osoitettuihin maanalaisiin tiloihin että torialueelle rakennuksen päätyihin. Torialueelle saa sijoittaa pyöräpaikkoja ainoastaan liiketilojen asiakaspysäköintiä sekä toimistojen vieraspysäköintiä varten. Kyseisten paikkojen tulee olla myös yleisessä käytössä.

Polkupyöräien vähimmäismäärän mukaisista pysäköintipaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

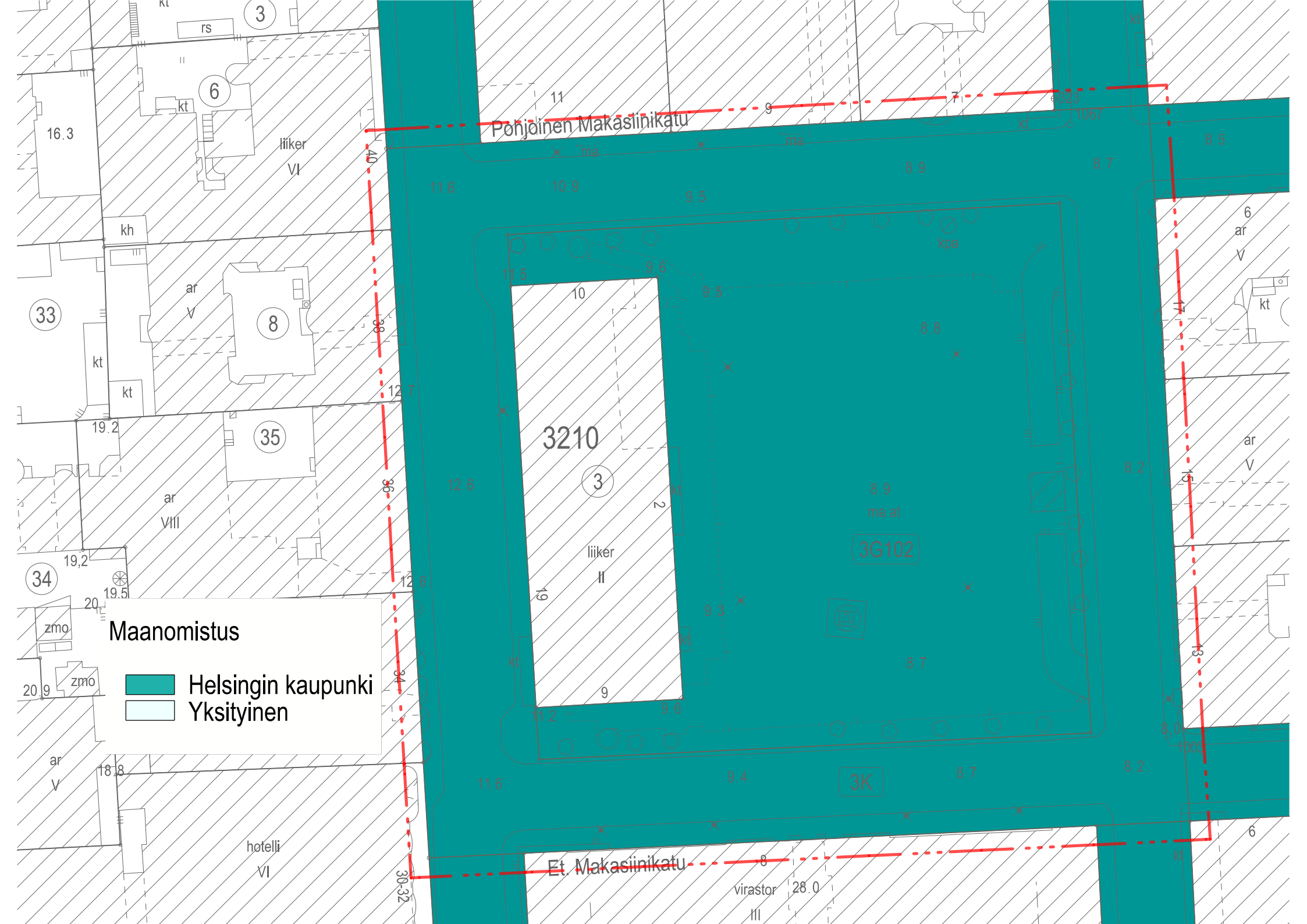
Ulkona sijaitsevilla polkupyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Havainnekuva
 Kaartinkaupunki, Kasarmitorin liikerakennus, Kasarmikatu 19a
 Kuva: Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy

Helsingin kaupunki
 Asemakaavoitus



Pohjoinen Makasiinikatu

3210

3

liiker II

3G102

3K

Et. Makasiinikatu

virastor III

Maanomistus

- Helsingin kaupunki
- Yksityinen

KASARMITORIN LIIKERAKENNUS

asemakaavamuutoksen
viitesuunnitelma

10.4.2024



SISÄLTÖ

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMAN YLEISKUVAUS	3
ASEMAPIIRUSTUS	4
POHJAPIIRUSTUKSET	
kerros 0	5
kerros 0.5	6
kerros 1	7
kerros 2	8
kerros -1	9
kerros -2	10
LEIKKAUSPIIRUSTUKSET	
leikkaus A-A	11
leikkaus B-B	12
leikkaus C-C	13
leikkaus D-D	14
JULKISIVUPIIRUSTUKSET	
Kasarmikadun julkisivu	15
Kasarmitorin julkisivu	16
Eteläisen Makasiinikadun julkisivu	17
julkisivuote Kasarmitorilta	18
julkisivumateriaalireferenssit	19
KERROSALA-, AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKKALASKELMAT	20
KORKEUSTUTKIELMAT / VIITESUUNNITELMAVERSIOIDEN VERTAILU	21
VISUALISOINNIT	33
PIENOISMALLIVALOKUVAT	36

KASARMITORIN LIIKERAKENNUS, HELSINKI

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN VIITESUUNNITELMAN YLEISKUVAUS

Kuvaus

Kasarmitorilla sijaitsevan elintarvikemyymälän ja tontin omistajan Keskinäinen Työeläkevakuutusyhtiö Elo:n ja Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy:n yhteistyönä on käynnistetty alustava selvitys mahdollisuudesta korvata nykyinen rakennus uudisrakennuksella.

Tontilla on alkujaan sijainnut arkkitehti Selim A. Lindqvistin piirtämä rakennus, kauppahalli, joka on sittemmin 1960-luvun alussa purettu. Tilalle toteutetulla liikerakennuksella ei ole säilyttämistä tukevia arvoja.

Mitä rakennukseen sijoitettaisiin?

Tontin käyttömahdollisuutta on tutkittu maanpäällisiltä osiltaan noin 4500 krs-m²:n kokoiselle uudisrakennukselle, jonka maanpäälliset toiminnot sijoittuvat kolmeen kerrokseen. Sen maantasokerrokseen toritasolle sijoitetaan liiketiloja ja päivittäistavaramyymälä, joka täyttää myös ensimmäisen maanalaisen kerroksen. Kasarmikadulle avautuvat tilat varataan liike- ja asiakastiloille, ylemmät kaksi kerrosta toimistotiloille. Kahdesta maanalaisesta kerroksesta alempaan sijoitetaan pysäköintitilaa, joka liittyy olevaan Kasarmiparkkiin.

Tori

Kasarmitori on osa Helsingin historiallista keskustaa. Torin aikaisemmat vaiheet ja osa sen ympärille rakennetuista rakennuksista tekevät torista monin tavoin merkittävän julkisen toritilan. Toriaukiolle on toteutettu myös vuonna 2017 talvisodan muistoa kunnioittava suurikokoinen ympäristöteos. Toria kehystävä rakennuskanta on vuosilta noin 1890–1960. Tämän lisäksi on huomattava puolustusvoimien käytössä oleva, Carl Ludvig Engelin piirtämä pääesikunnan rakennus torin eteläreunalla (julkisivut) ja vuonna 2017 valmistunut toimistorakennus (SARC Arkkitehdit) Pohjoisen Makasiininkadun ja Kasarminkadun kulmassa. Pääesikunnan käytössä olevaa korttelia tullaan uudistamaan lähivuosina uudisrakentamisella.

Toritilan suhde hahmoteltuun uudisrakennukseen

Nykyisen päivittäistavara-kaupan paikalle hahmoteltu uudisrakennus koostuu kolmesta maanpäällisestä kerroksesta. Uudisrakennus voidaan ajatella uudeksi Kasarmitorin läntiseksi reunaksi, joka korkeutensa ja julkisivujakoensa osalta sisältää yhtymäkohtia torin etelä- ja pohjoisreunan rakennuksiin. Uudisrakennuksella on kaksi pääjulkisivua: torin suuntaan avautuva liiketilojen julkisivu ja Kasarmikadulle avautuva liike- ja toimistotilojen julkisivu. Kasarmikadulta on luonnosteltu sisäänkäynti myös alapuolella sijaitsevaan päivittäistavaramyymälään.

Uudisrakennuksen arkkitehtuuri

Uudisrakennuksen kokonaiskorkeus jää torin etelälaitaa rajaavan pääesikunnan räystääslinjan alapuolelle. Horisontaalisuutta korostavan uudisrakennuksen julkisivu jakautuu pystysuunnassa kahteen osaan: kiviaineiseen tai sitä muistuttavaan jalustaosaan, joka sävyltään sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan, sekä olemukseltaan vaaleaan, pääosin lasiaineiseen ja kenties osin metalliseen yläosaan.

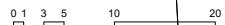
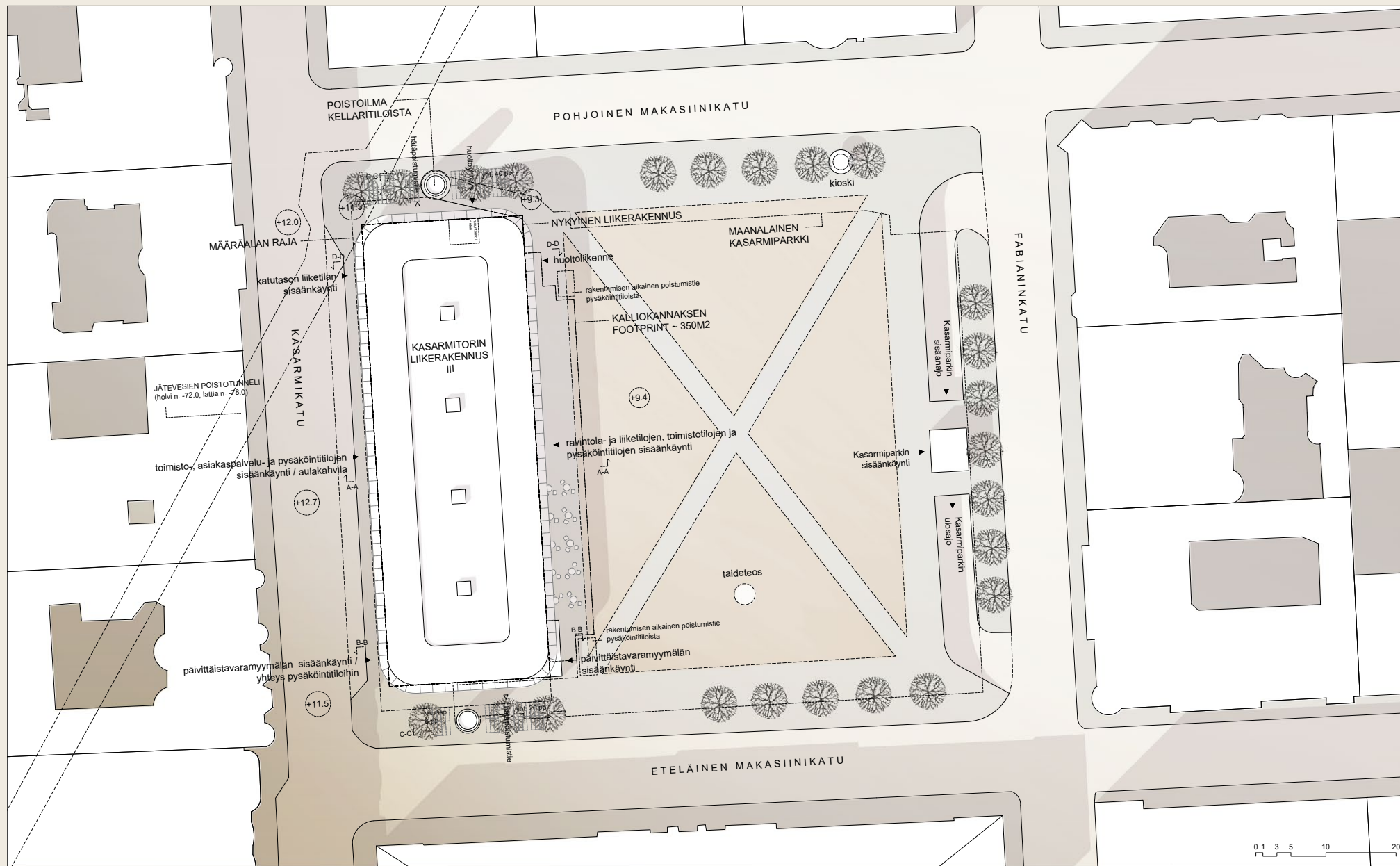
Aukioon kiihennyvä jalustaosa synnyttää uudisrakennukselle historialliseen keskustaan soveltuvan julkisen rakennuksen arvokkaan luonteen, ja avarat näkymät ympäristöönsä tarjoava keveä yläosa kunnioittaa niin ikään uudisrakennuksen sijaintia osana torialueen arvovakennusten kokoelmaa.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen suunnitelmaa on edelleen kehitetty, ja viitesuunnitelmaan on löydetty ympäristöönsä yhä paremmin sopeutuva ratkaisu. Rakennuksen toiminnallisia periaatteita muuttamatta tai vaarantamatta rakennuksen kokonaiskorkeutta on kyetty madaltamaan puolella metrillä ja räystääslinjaa yli kahdella metrillä alkuperäiseen viitesuunnitelmaan (10.3.2023) verraten. Ratkaisu korostaa rakennuksen vaakasuuuntaisuutta ja vaikuttaa merkittävästi mataluutena katutason tarkastelussa.

Helsingissä 10.4.2024

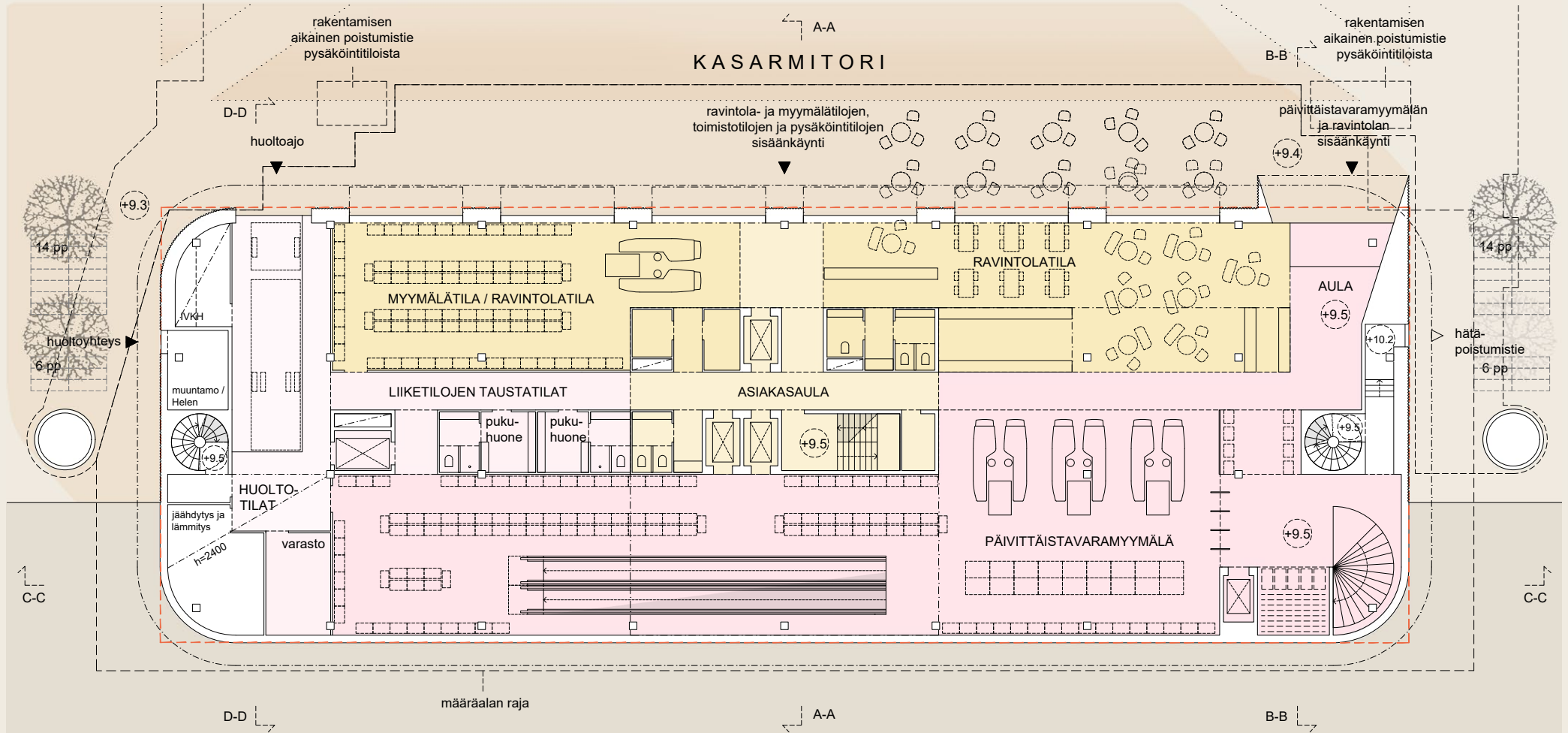
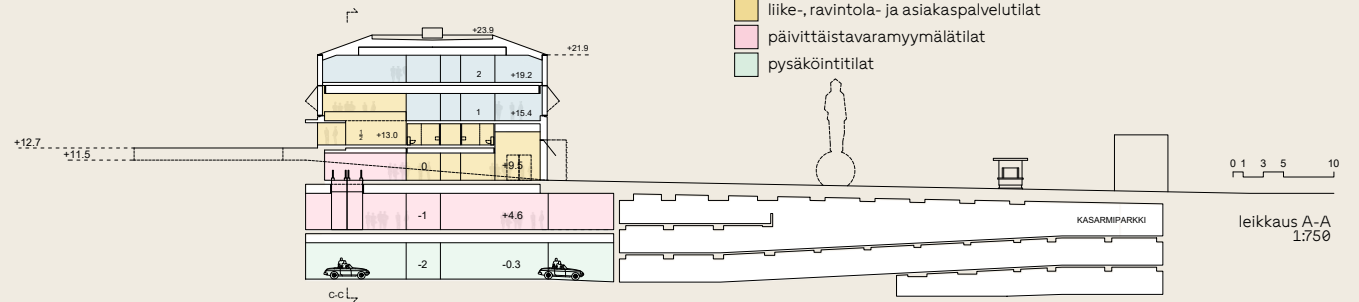
Rainer Mahlamäki, Jukka Savolainen / arkkitehdit
Taavi Henttonen / suunnittelija

Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy

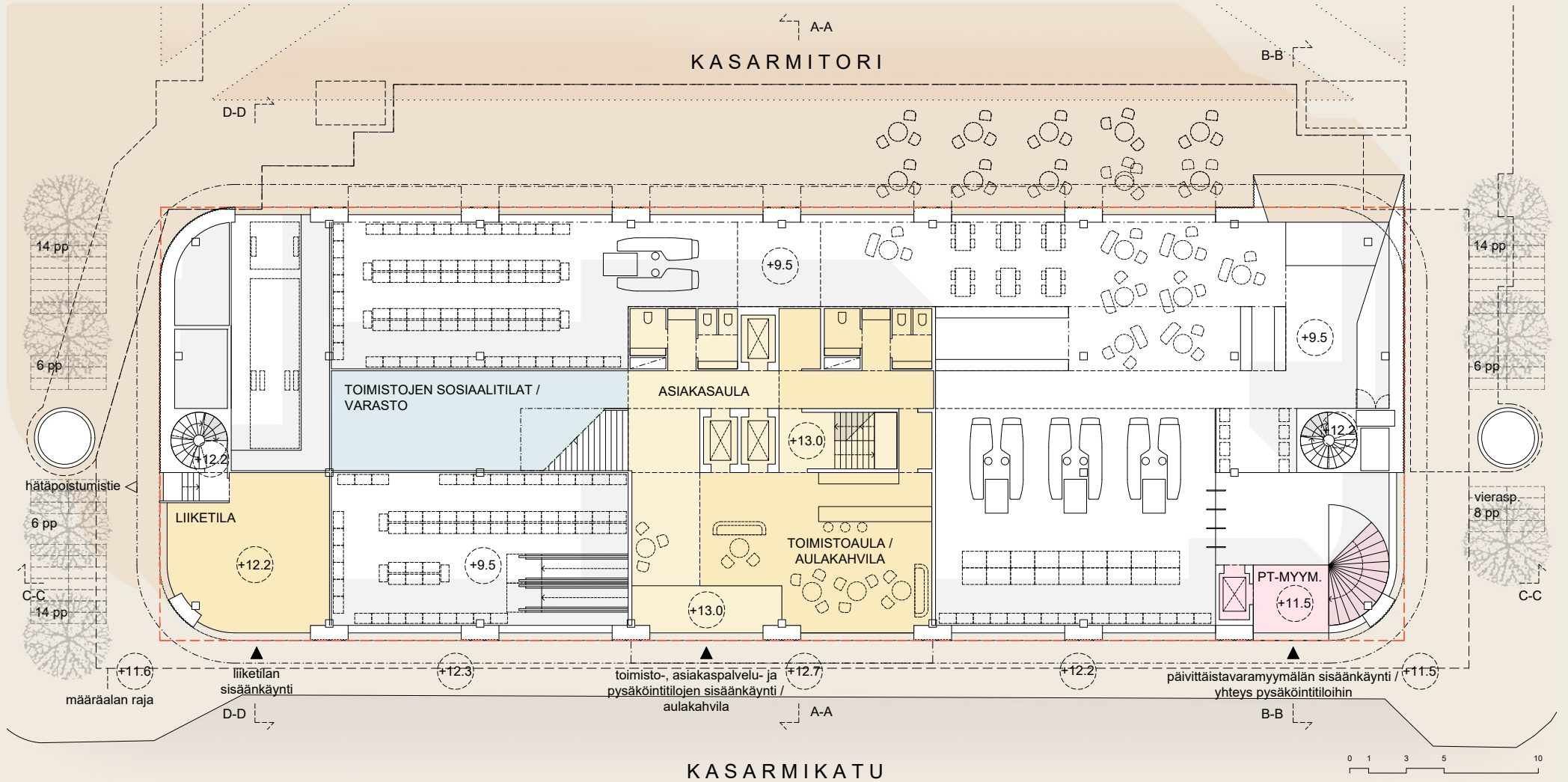
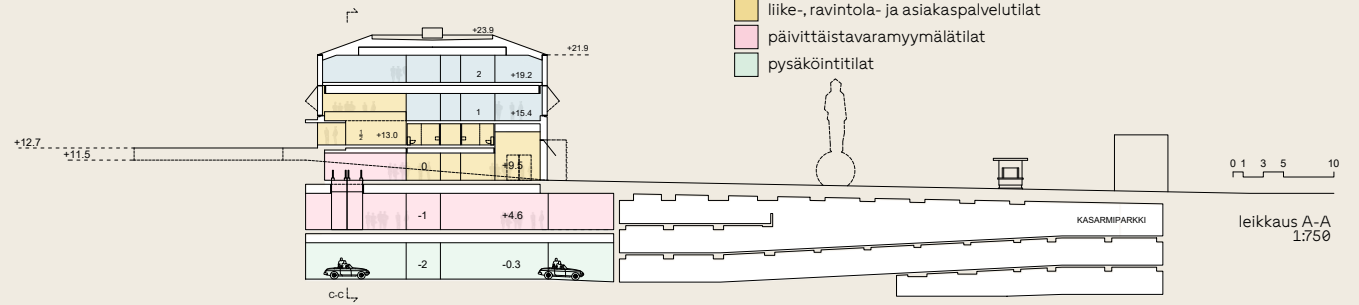


asemapiirustus
1:750

- toimistotilat
- liike-, ravintola- ja asiakaspalvelutilat
- päivittäistavaramyymälät
- pysäköintitilat



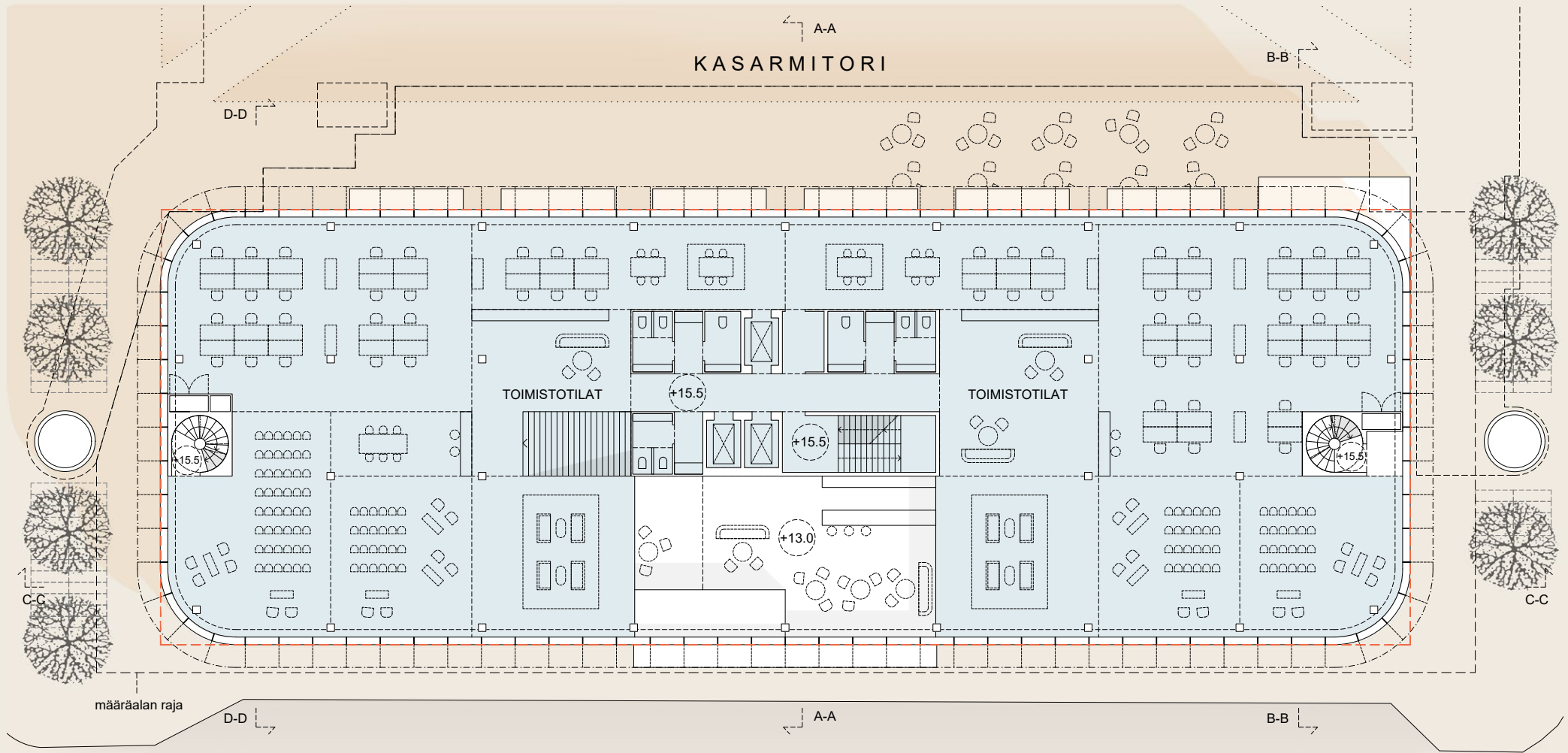
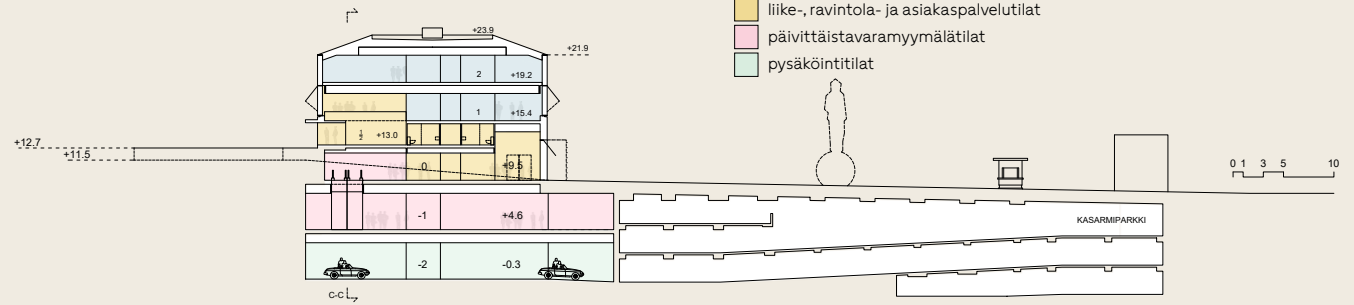
- toimistotilat
- liike-, ravintola- ja asiakaspalvelutilat
- päivittäistavaramyymälät
- pysäköintitilat

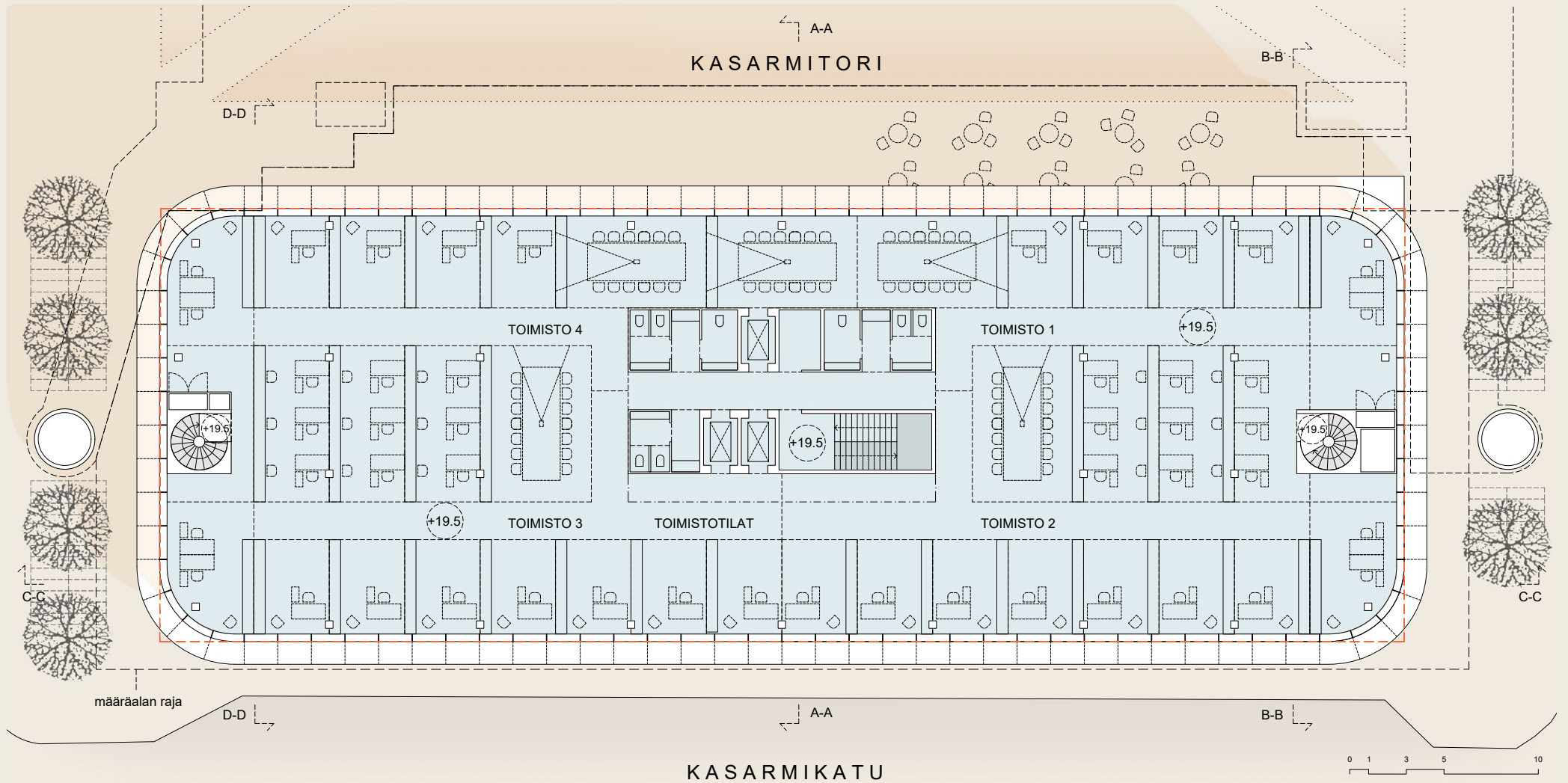
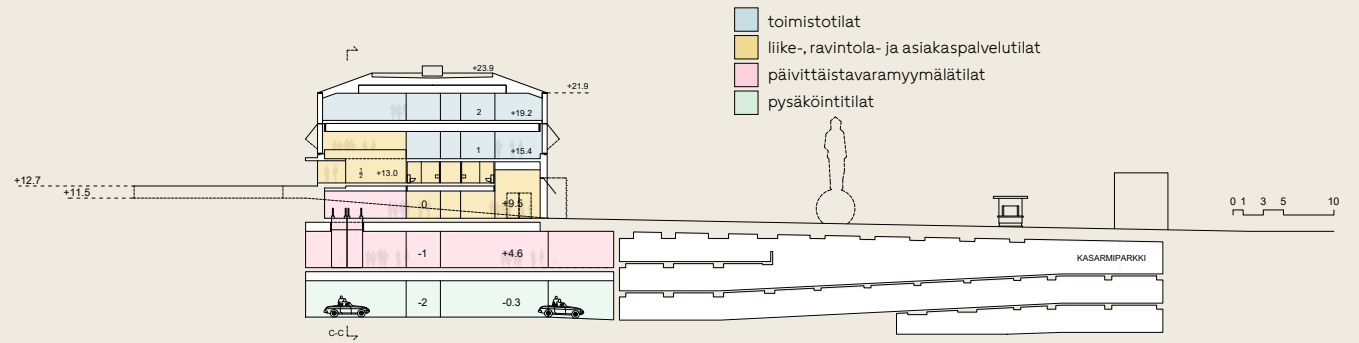


KASARMIKATU

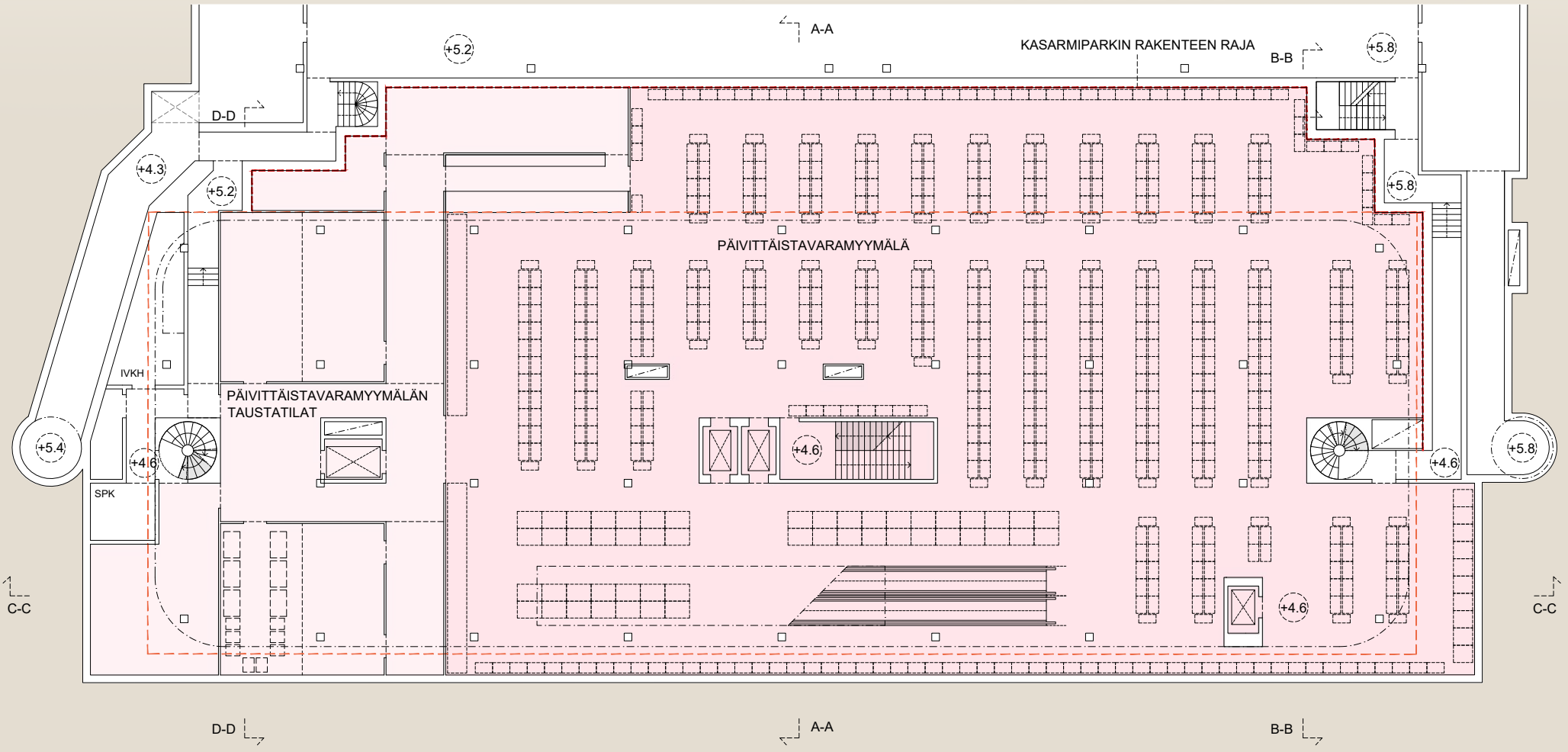
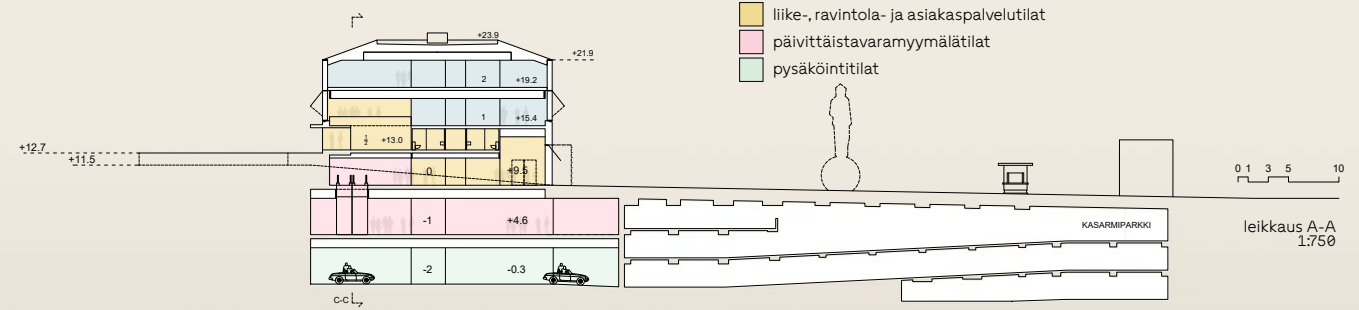
kerros 0.5
liike- ja asiakaspalvelutilat
1:300

- toimistotilat
- liike-, ravintola- ja asiakaspalvelutilat
- päivittäistavaramyymälät
- pysäköintitilat

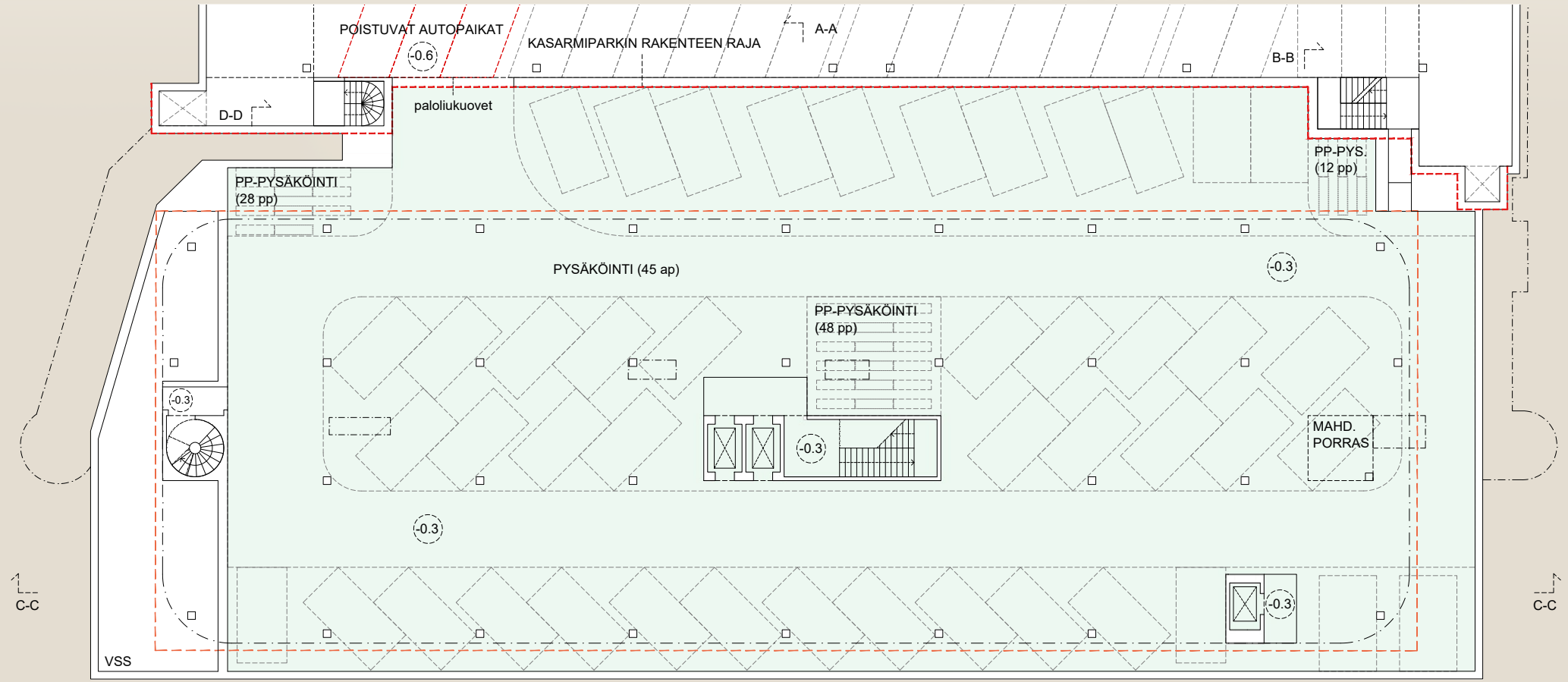
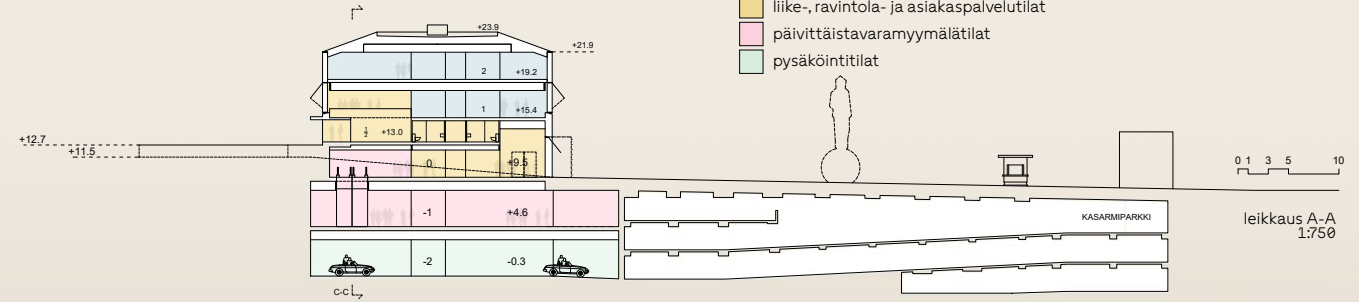




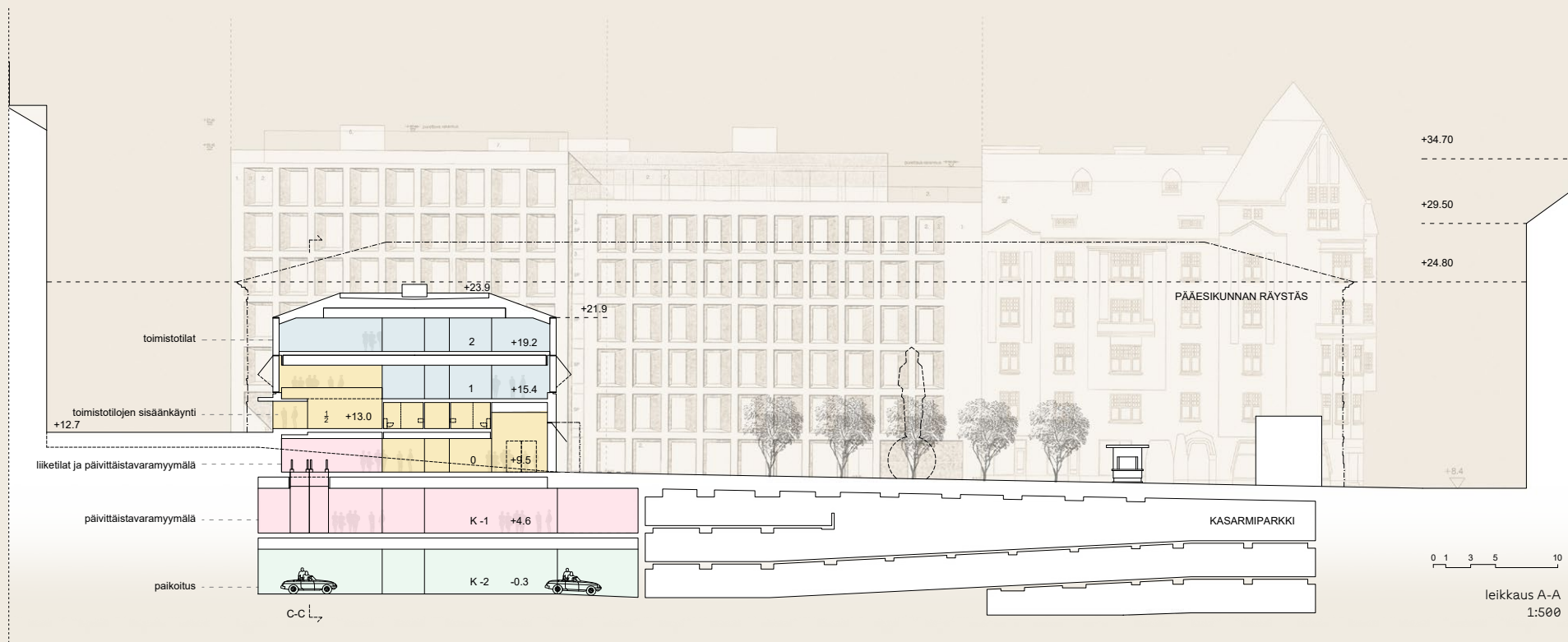
- toimistotilat
- liike-, ravintola- ja asiakaspalvelutilat
- päivittäistavaramyymälät
- pysäköintitilat



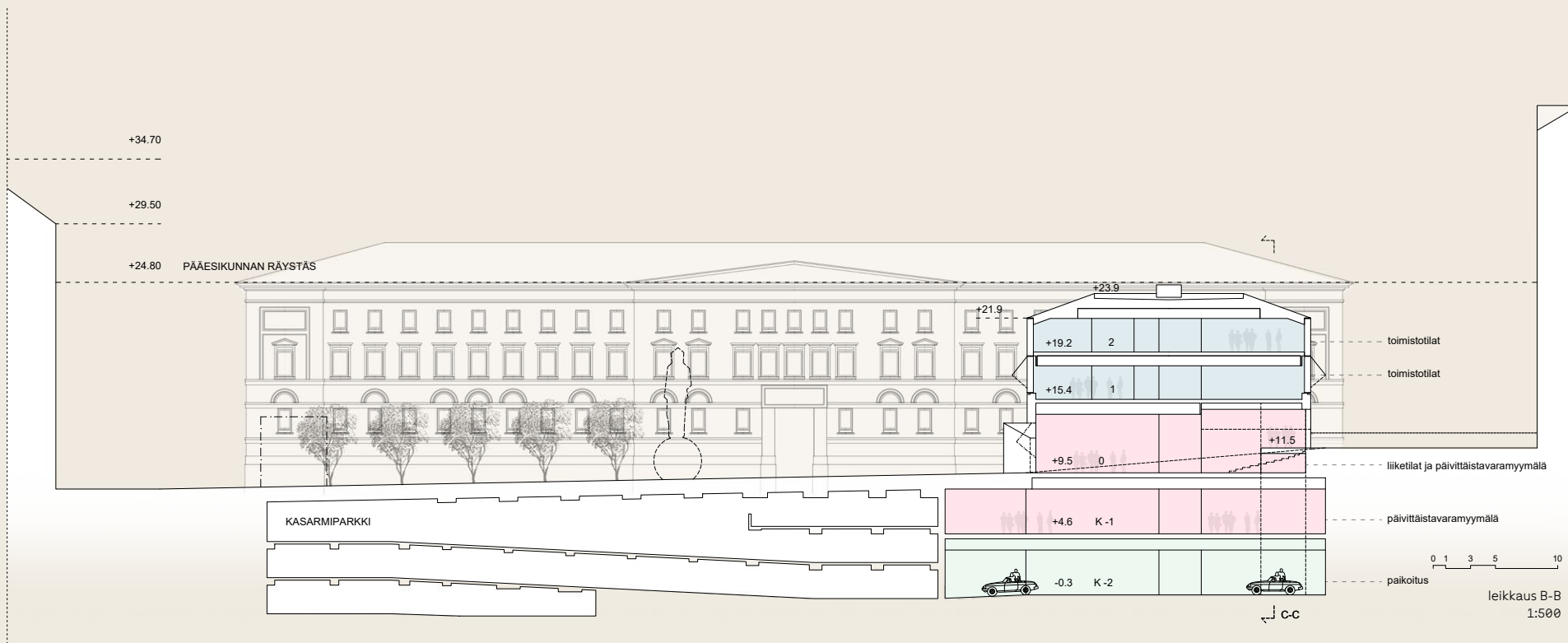
- toimistotilat
- liike-, ravintola- ja asiakaspalvelutilat
- päivittäistavaramyymälät
- pysäköintitilat



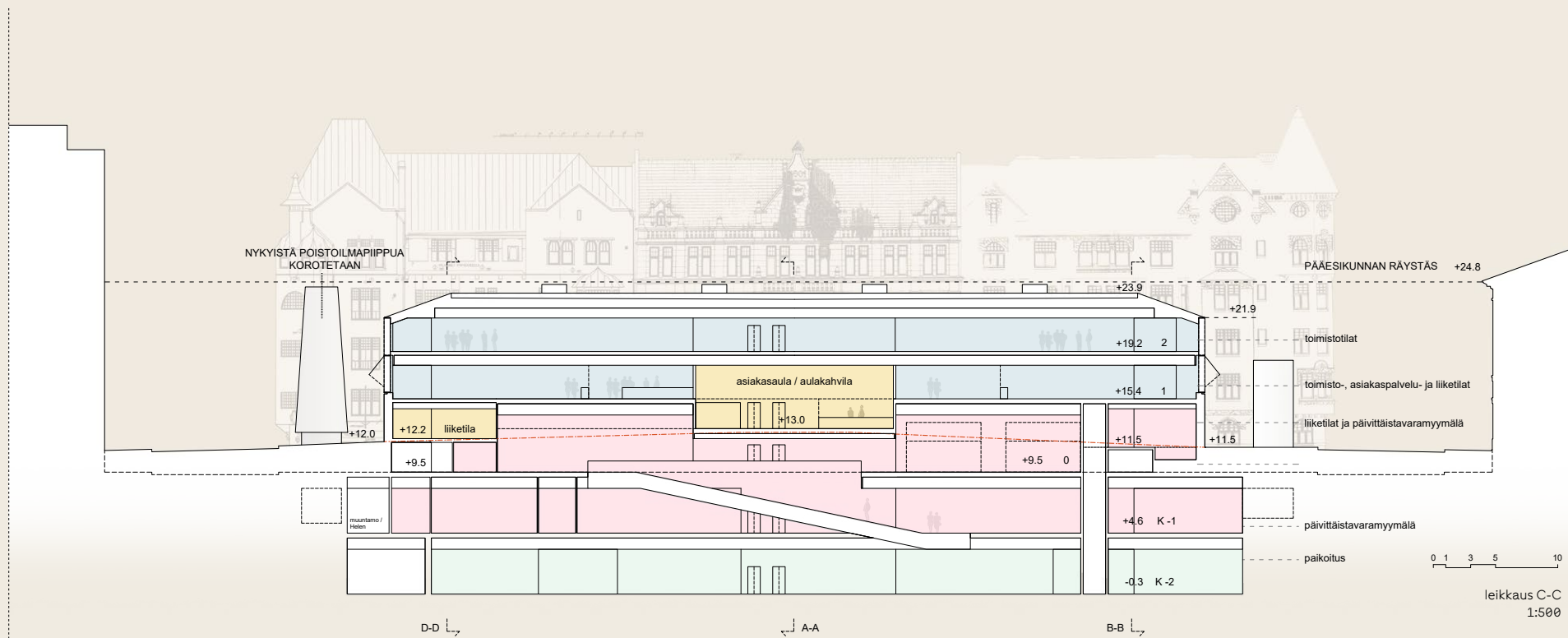
- toimistotilat
- liike-, ravintola- ja asiakaspalvelutilat
- päivittäistavaramyymälät
- pysäköintitilat



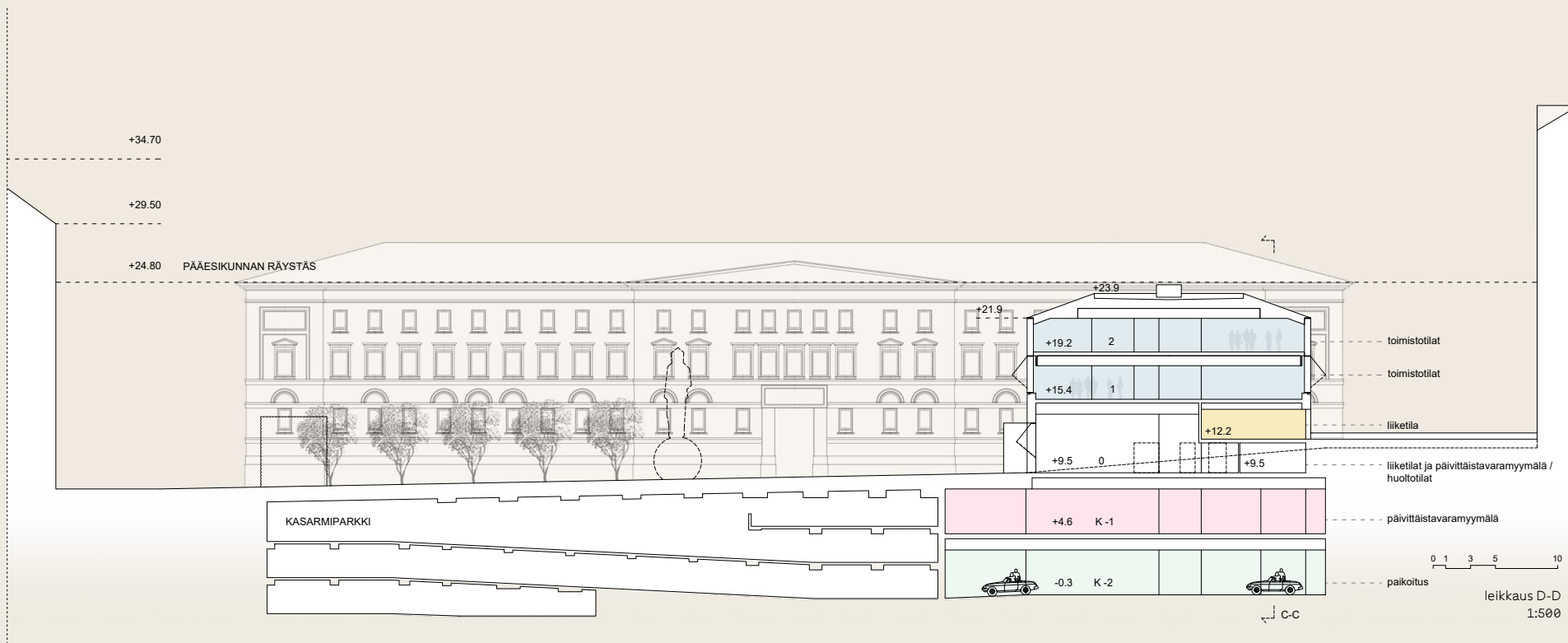
- toimistotilat
- liike-, ravintola- ja asiakaspalvelutilat
- päivittäistavaramylälätilat
- pysäköintitilat



- toimistotilat
- liike-, ravintola- ja asiakaspalvelutilat
- päivittäistavaramyymälätilat
- pysäköintitilat

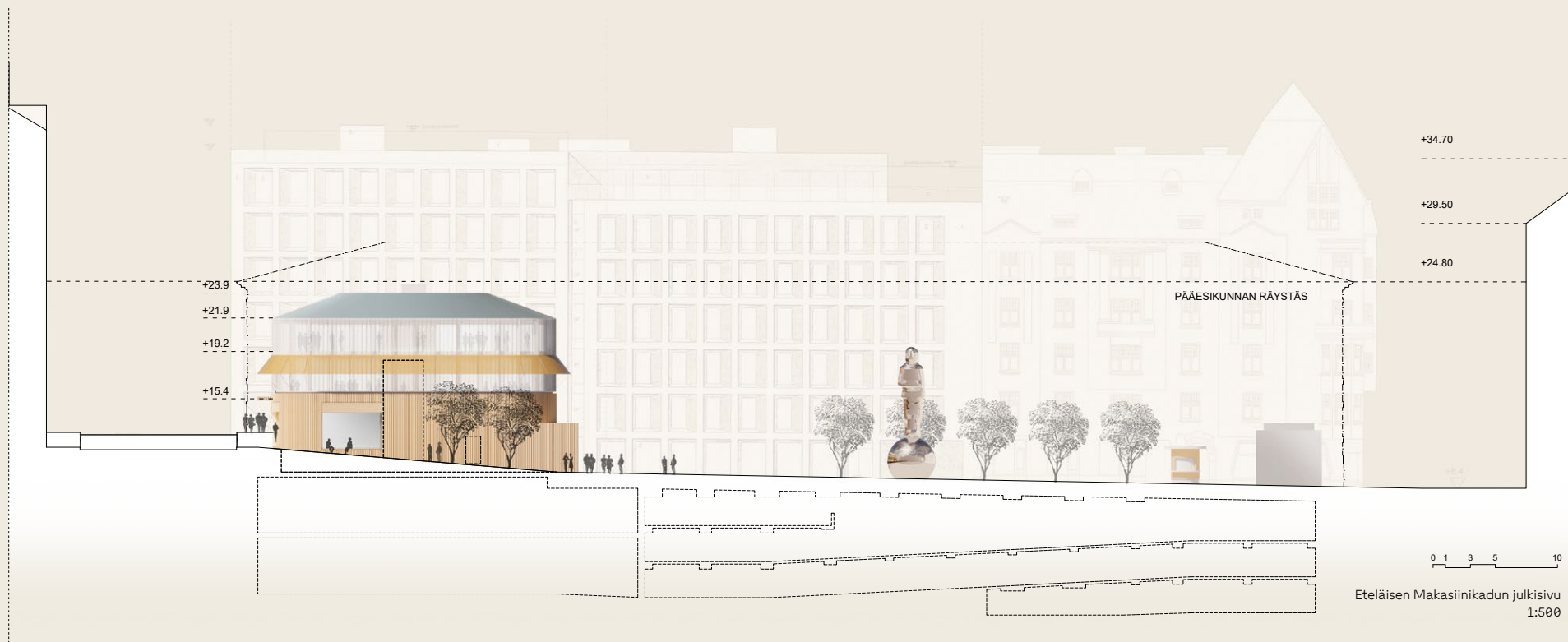


- toimistotilat
- liike-, ravintola- ja asiakaspalvelutilat
- päivittäistavaramyymälätilat
- pysäköintitilat









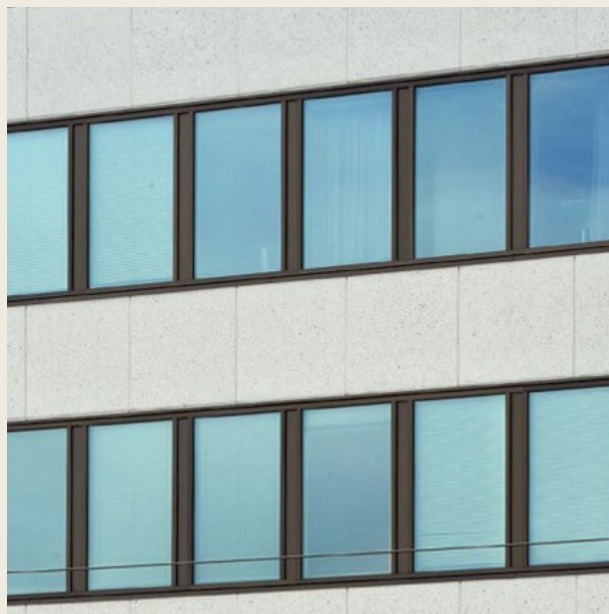
metallinen kattopinta

lasiaineinen, osin metallinen yläosa

kuvioitu vaalea lasipinta
sisätiloissa kaihdinjärjestelmä

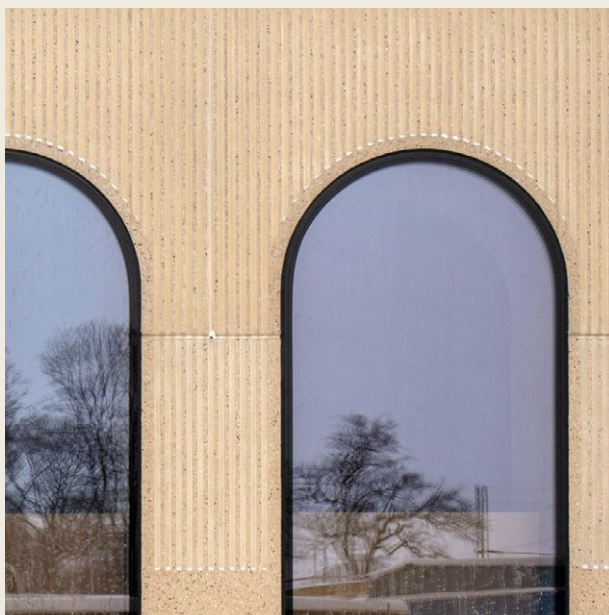
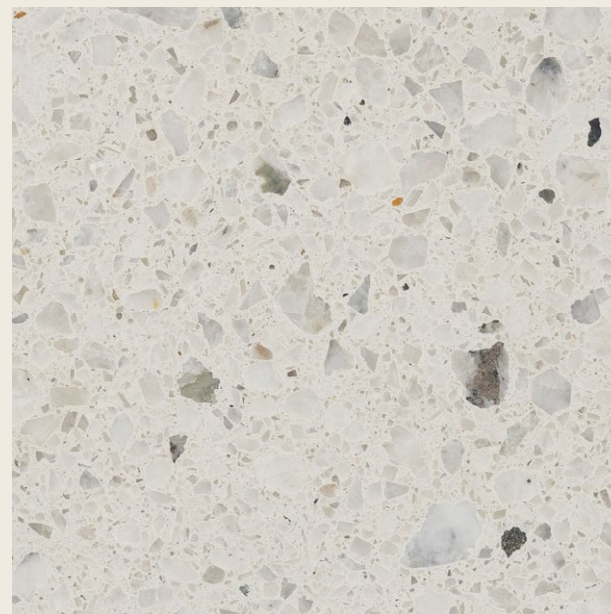
kiviaineinen tai sitä muistuttava jalustaosa





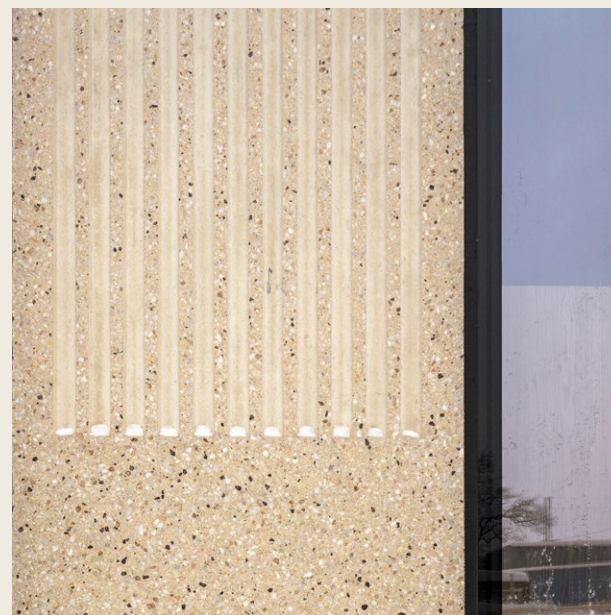
ETELÄRANTA 10

Viljo Rewell & Keijo Petäjä, 1952
julkisivusaneeraus 2016-2018
mattakiiltäväksi hiotut betonikuorielementit



SCANDIC GRAND CENTRAL HELSINKI

Futudesign, 2021
kuorielementit väribetonista hiottuna ja pesupinnalla



julkisivumateriaalireferenssit

PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAINEN KERROSALA

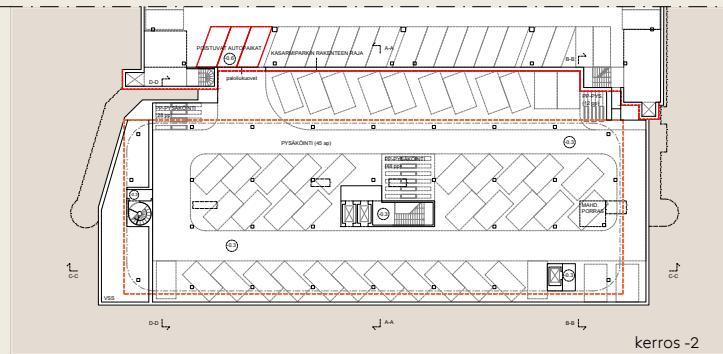
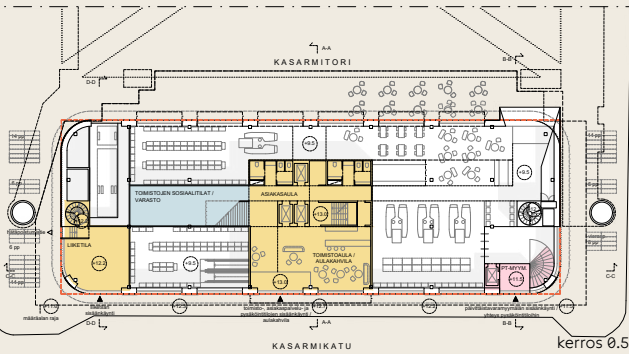
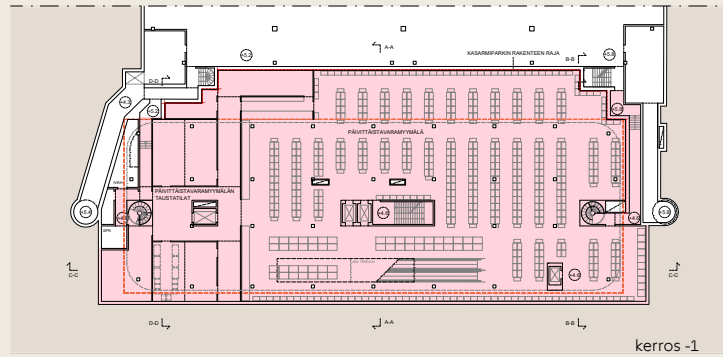
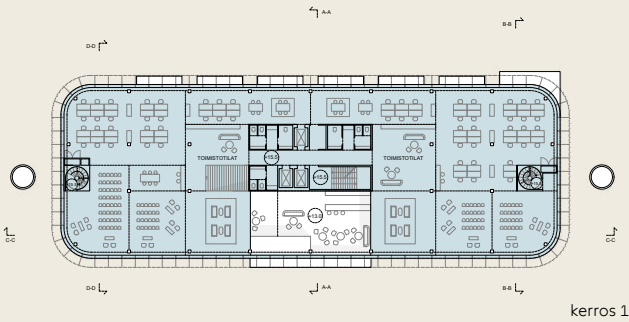
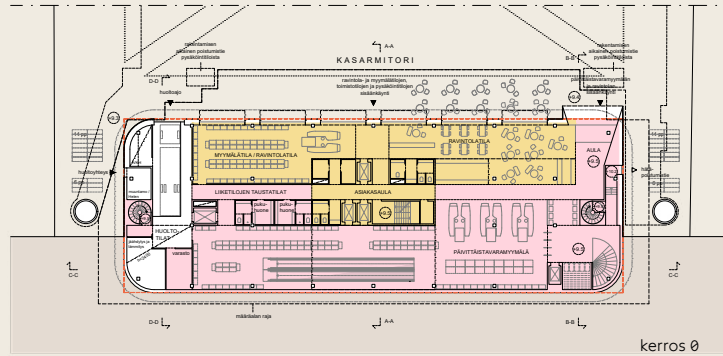
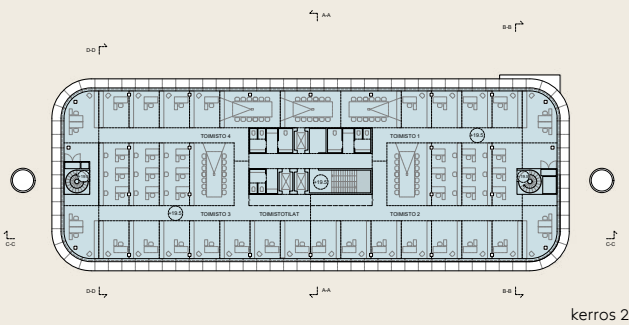
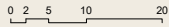
LISÄKERROSALA

KERROSALA

KOKONAISALA

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
	Toimistotilat (kem ²)	Liike-, ravintola- ja asiakaspalvelutilat (kem ²)	Päivittäistavaramyymälätilat (kem ²)	Rakennus- oikeudellinen kerrosala yhteensä (kem ²), A+B+C	US yli 250 mm, VS yli 200 mm (kem ²)	VSS (kem ²)	Talotekn. kuulit ja hormit (kem ²)	Yleis. til. avaut. tekn. tila (kem ²)	Lisäkerrosala yht. (kem ²), E+F+G+H	Kerrosala yhteensä (kem ²), D+I	Muu ala (pysäköintitilat) (kem ²)	Kokonaisala yhteensä (brm ²), J+K
kerros 2	1477			1477	26				26	1503		1503
kerros 1	1342			1342	26				26	1368		1368
kerros 0.5	87	358	33	478	27			2	29	507		507
kerros 0		498	797	1295	59			5	150	214		1509
kerros -1			2032	2032	19			9	46	74		2106
kerros -2				0	7	123			130	130	1997	2127
YHTEENSÄ	2906	856	2862	6624	164	123	16	196	499	7123	1997	9120

- toimistotilat
- liike-, ravintola- ja asiakaspalvelutilat
- päivittäistavaramyymälätilat



POLKUPYÖRÄPAIKKALASKELMA

	laskentaperuste (vähintään)	kerrosala / hlö	vaatimus
toimistotilat	1 pp / 50 k-m ²	2906 k-m ²	59 pp
kaupan suuryksiköt	1 pp / 70 k-m ²	2862 k-m ²	41 pp
muut liiketilat	1 pp / 50 k-m ²	856 k-m ²	18 pp
vieraspsykäköinti	1 pp / 1000 k-m ²	6624 k-m ²	7 pp
työntekijät (pl. toimistot)	1 pp / 3 työntekijää	20 hlö	7 pp
		yhteensä vähintään	132 pp
		joista vähintään 50% tulee olla katettuja	66 pp

suunnitelmassa maanpäällistä polkupyöräpysäköintiä	68 pp
suunnitelmassa polkupyöräpysäköintiä pysäköintitiloissa	88 pp
yhteensä	156 pp

AUTOPAIKKALASKELMA

	laskentaperuste (enintään)	kerrosala	rajoitus
toimistotilat	1 ap / 500 k-m ²	2906 k-m ²	6 ap
kaupan suuryksiköt	1 ap / 200 k-m ²	2862 k-m ²	15 ap
muut liiketilat	1 ap / 200 k-m ²	856 k-m ²	5 ap
		yhteensä enintään	26 ap

suunnitelmassa esitetty autoaikkamäärä	45 ap
--	-------

kerrosala-, auto- ja polkupyöräpaikkalaskelmat
1:1000



Kasarmikatua etelään
(viitesuunnitelma 10.3.2023)



Kasarmikatua etelään
(päivitetty viitesuunnitelma 10.4.2024)



Kasarmikatua pohjoiseen
(viitesuunnitelma 10.3.2023)



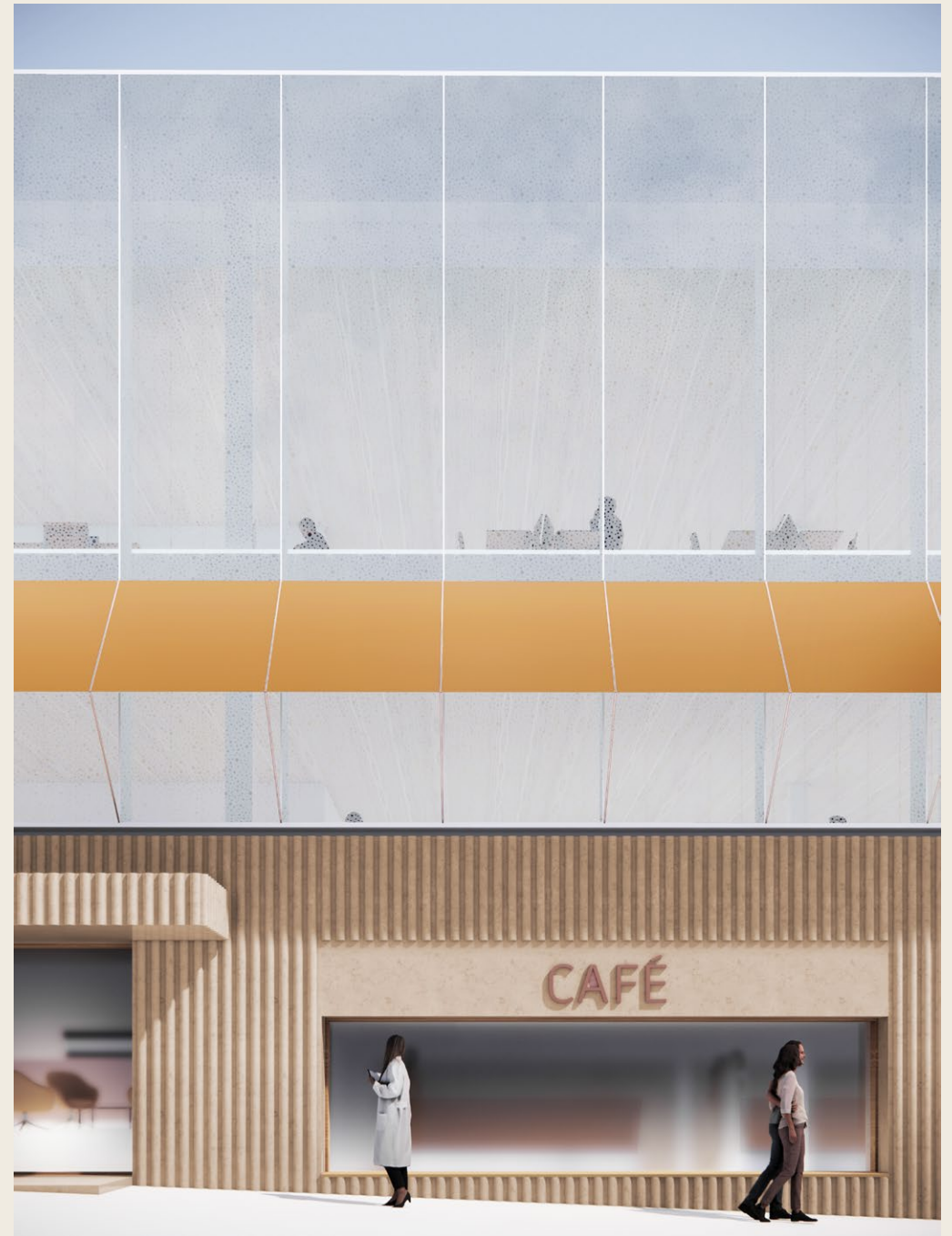
Kasarmikatu pohjoiseen
(päivitetty viitesuunnitelma 10.4.2024)



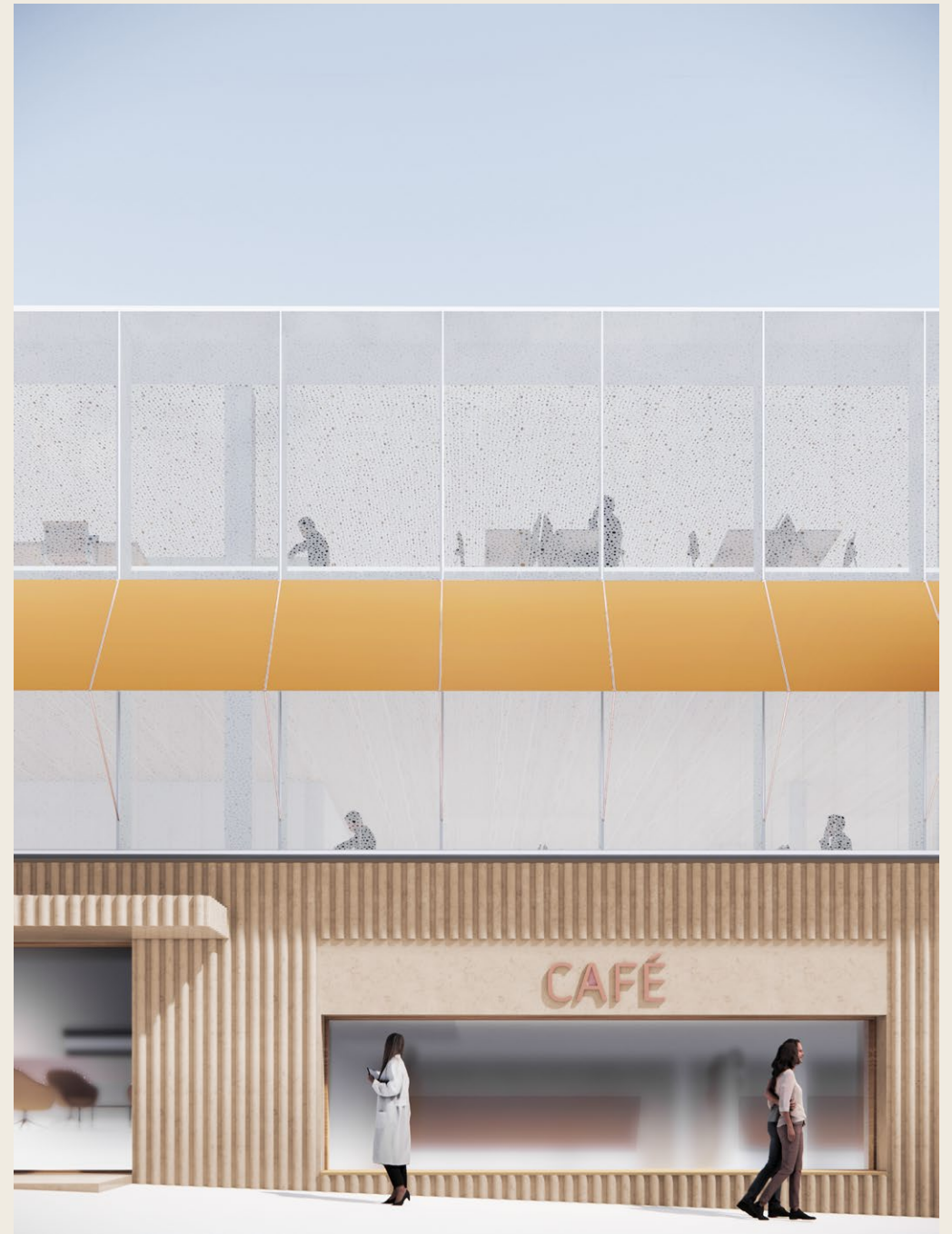
Fabianinkadulta Kasarmitorille
(viitesuunnitelma 10.3.2023)



Fabianinkadulta Kasarmitorille
(päivitetty viitesuunnitelma 10.4.2024)



näkymä Kasarmikadulta
(viitesuunnitelma 10.3.2023)



näkymä Kasarmikadulta
(päivitetty viitesuunnitelma 10.4.2024)



päivittäistavaramyymälän sisäänkäynti
(viitesuunnitelma 10.3.2023)



päivittäistavaramyymälän sisäänkäynti
(päivitetty viitesuunnitelma 10.4.2024)





lankarullakioskilta Kasarmitorille
(päivitetty viitesuunnitelma 10.4.2024)



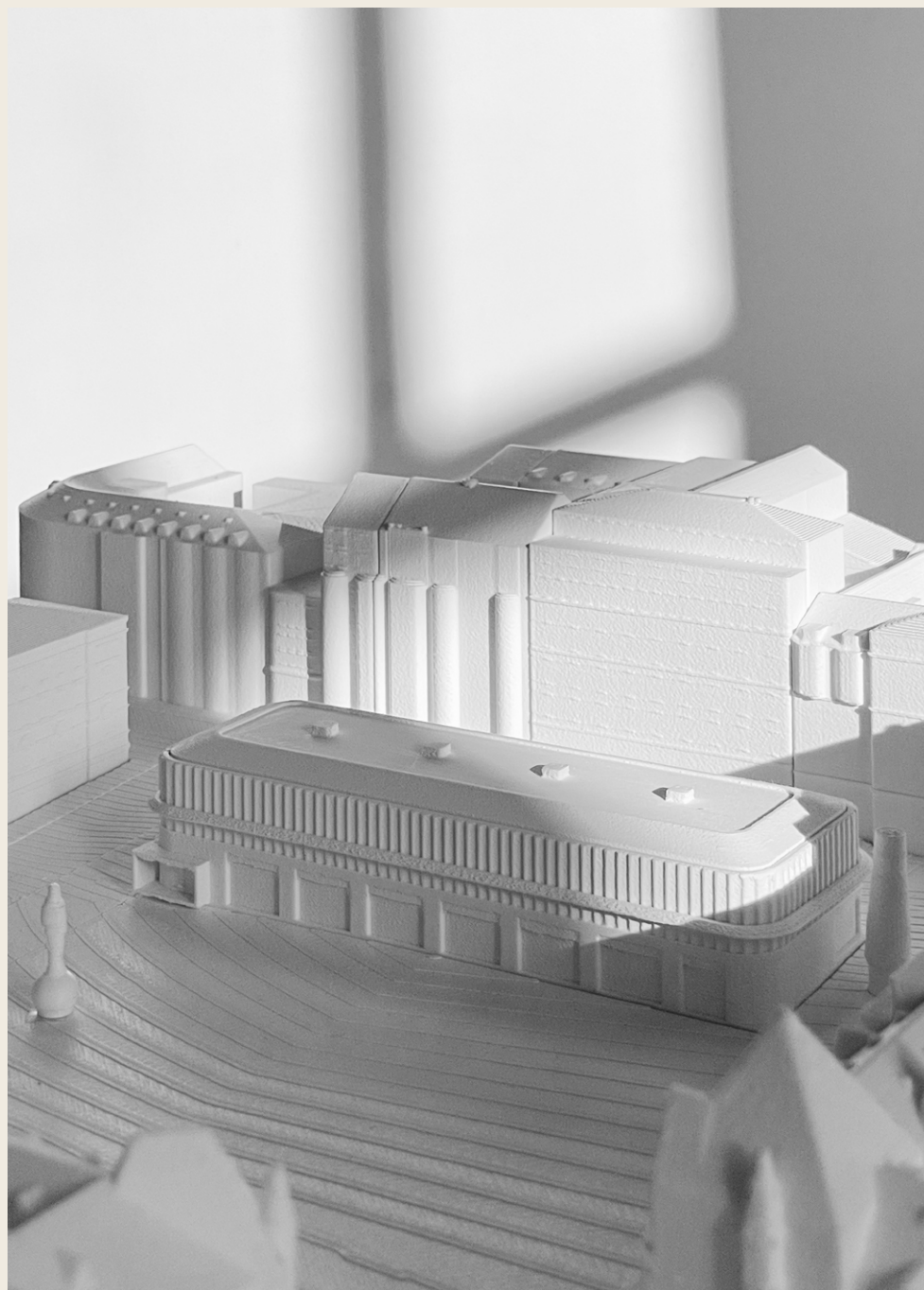
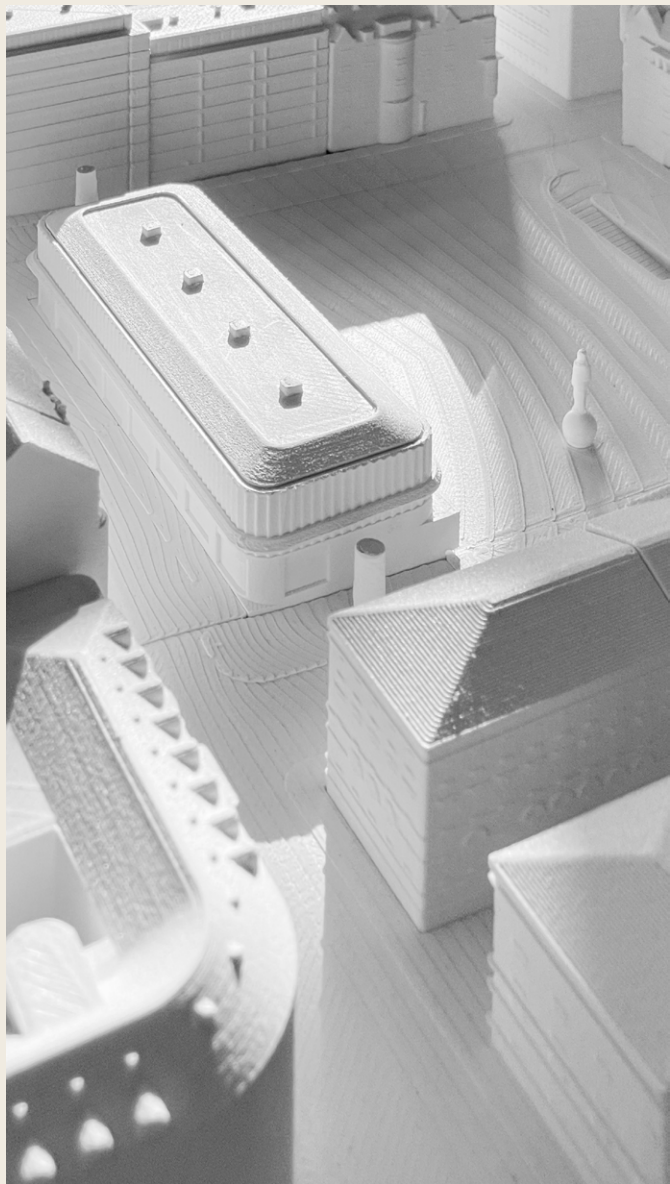
Kasarmikatua etelään
(päivitetty viitesuunnitelma 10.4.2024)



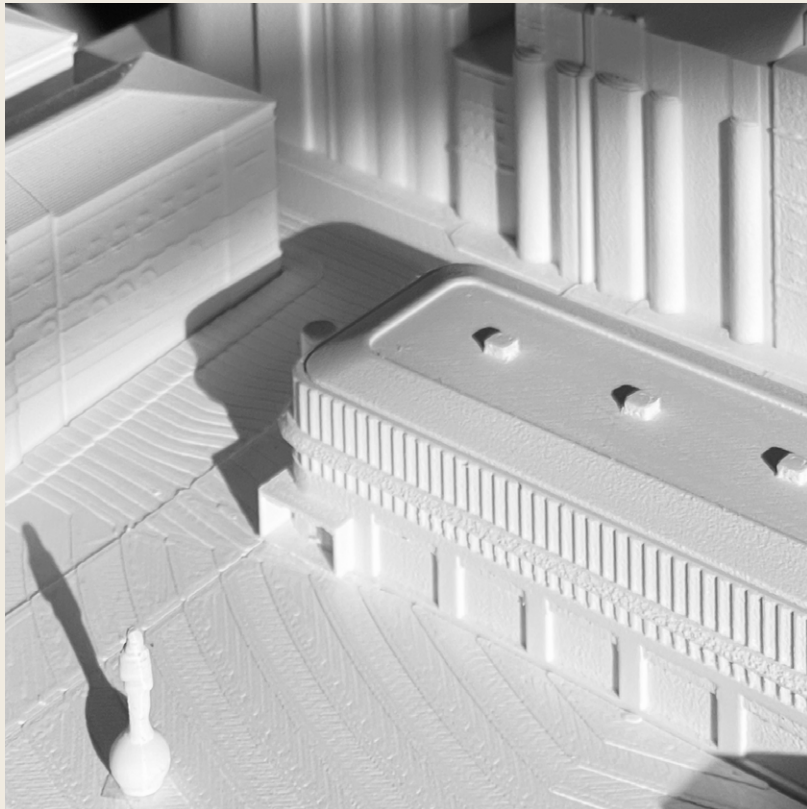
Kasarmikatua pohjoiseen
(päivitetty viitesuunnitelma 10.4.2024)



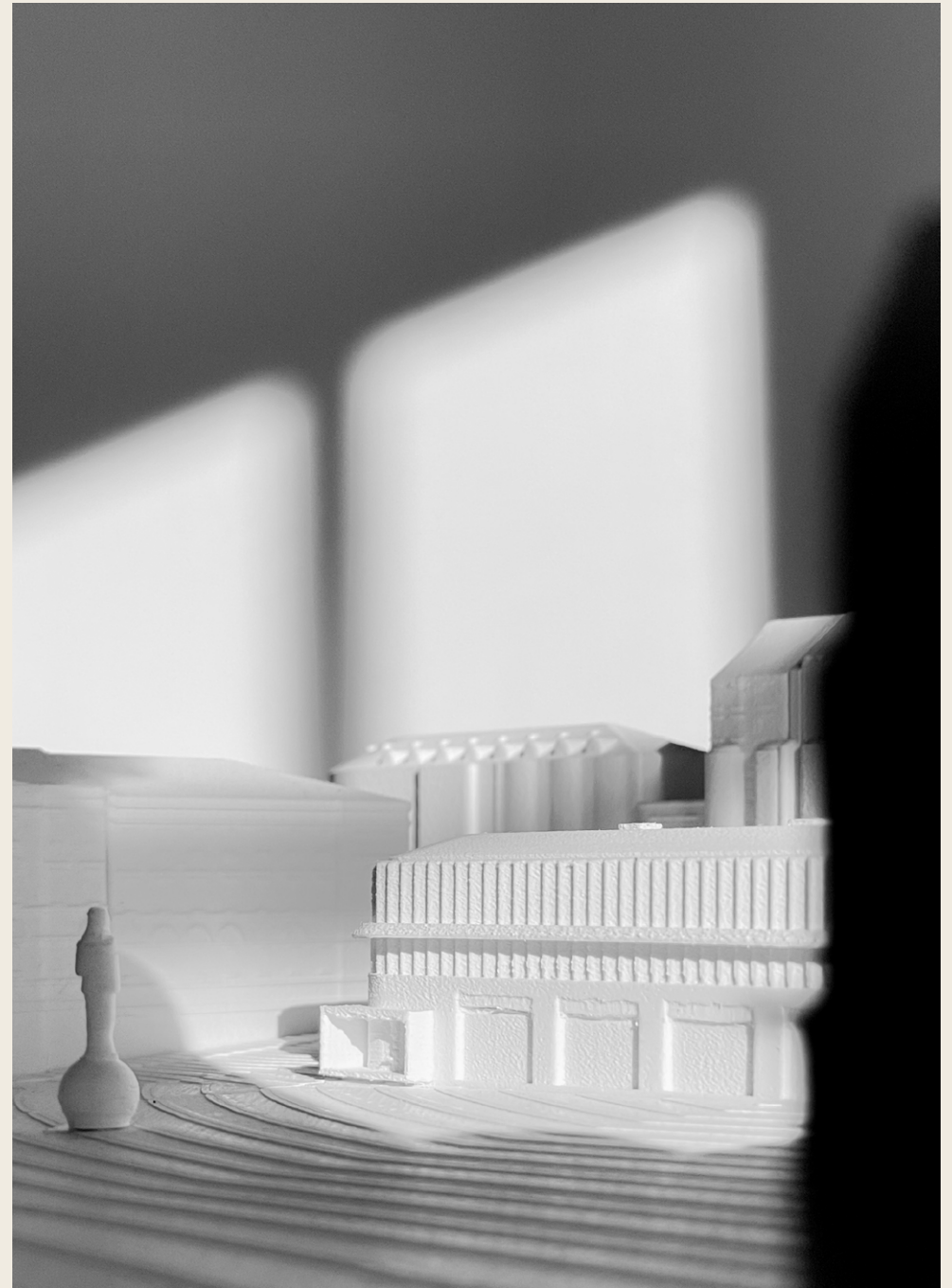
Kasarmitorin kaakkoiskulmasta
(päivitetty viitesuunnitelma 10.4.2024)



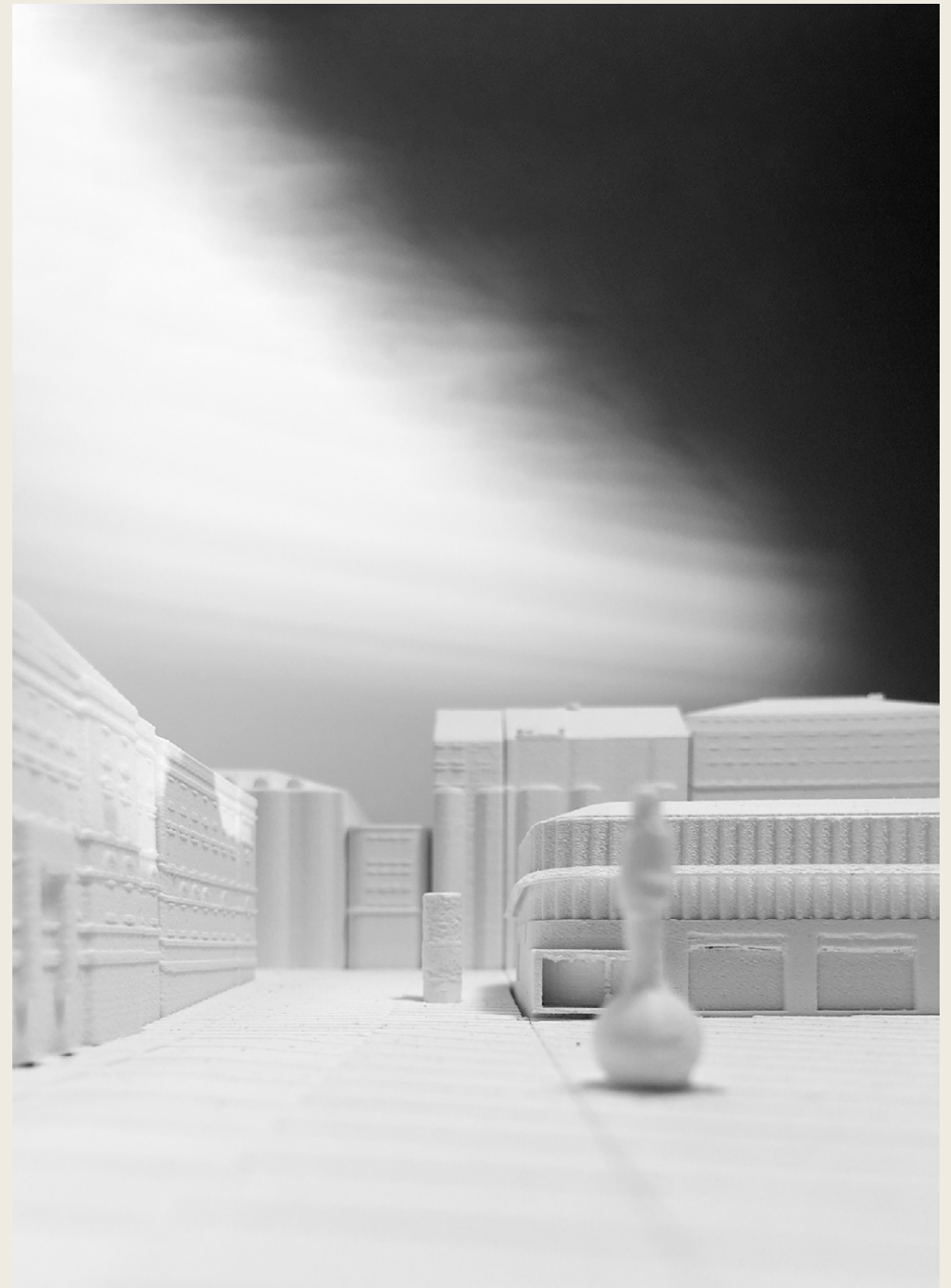
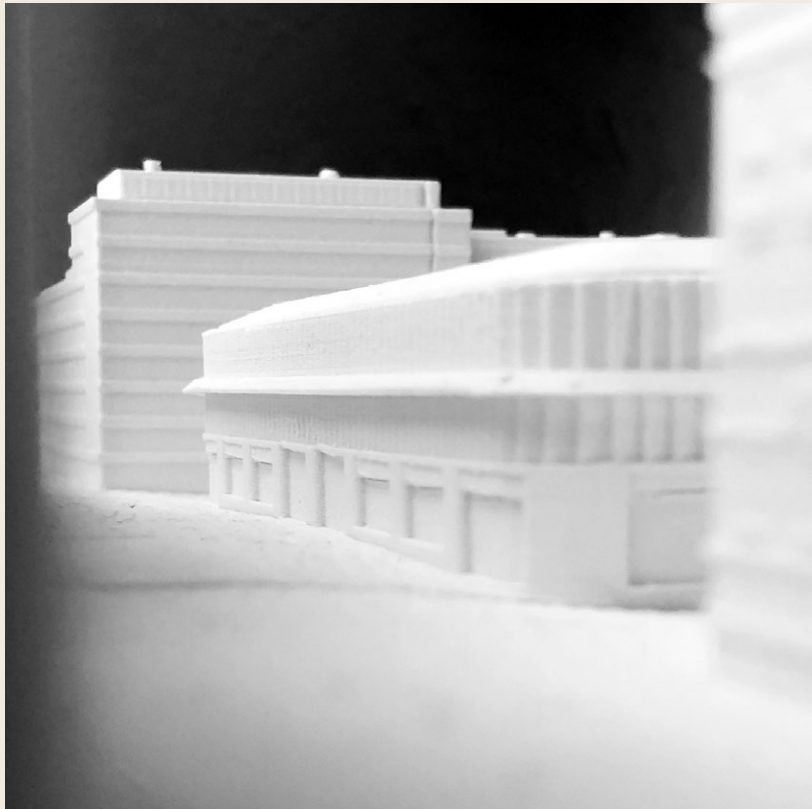
pienoismalli, näkymät ilmasta koillisesta ja lounaasta
(päivitetty viitesuunnitelma 10.4.2024)



pienoismalli, näkymät ilmasta koillisesta ja luoteesta
(päivitetty viitesuunnitelma 10.4.2024)



piesnoismalli, näkymäkohti Eteläistä Makasiinikatua
(päivitetty viitesuunnitelma 10.4.2024)

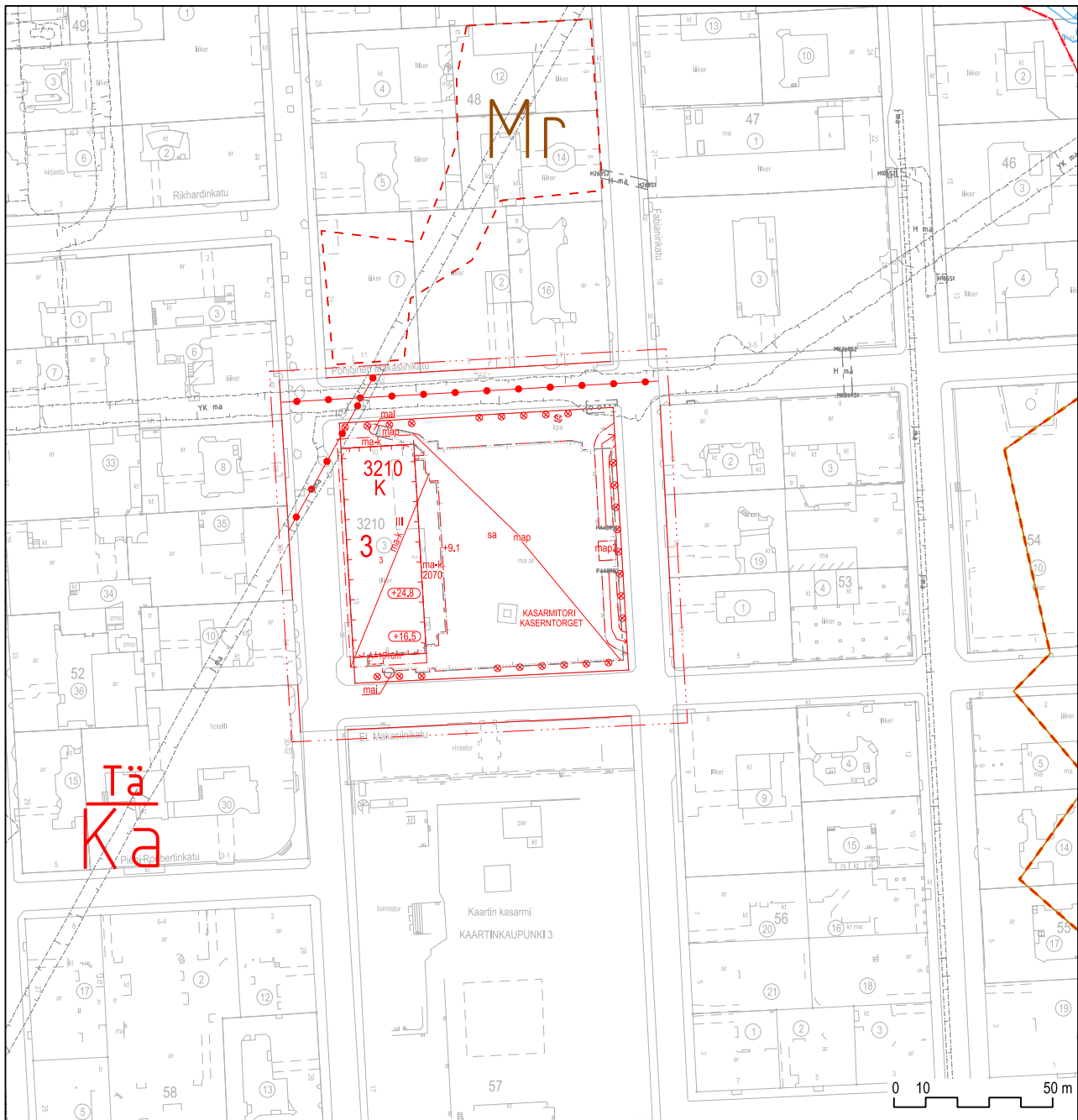


pienoismalli, näkymät Kasarmikatua ja Eteläistä Makasiinikatua pitkin
(päivitetty viitesuunnitelma 10.4.2024)

Lahdelma & Mahlamäki architects © 2024


Tehtaankatu 29 A
FI-00150 Helsinki, Finland

info@lma.fi
firstname.surname@lma.fi
lma.fi




Kasarmitorin liikerakennus, Kasarmikatu 19 a Maaperä

1 : 2000

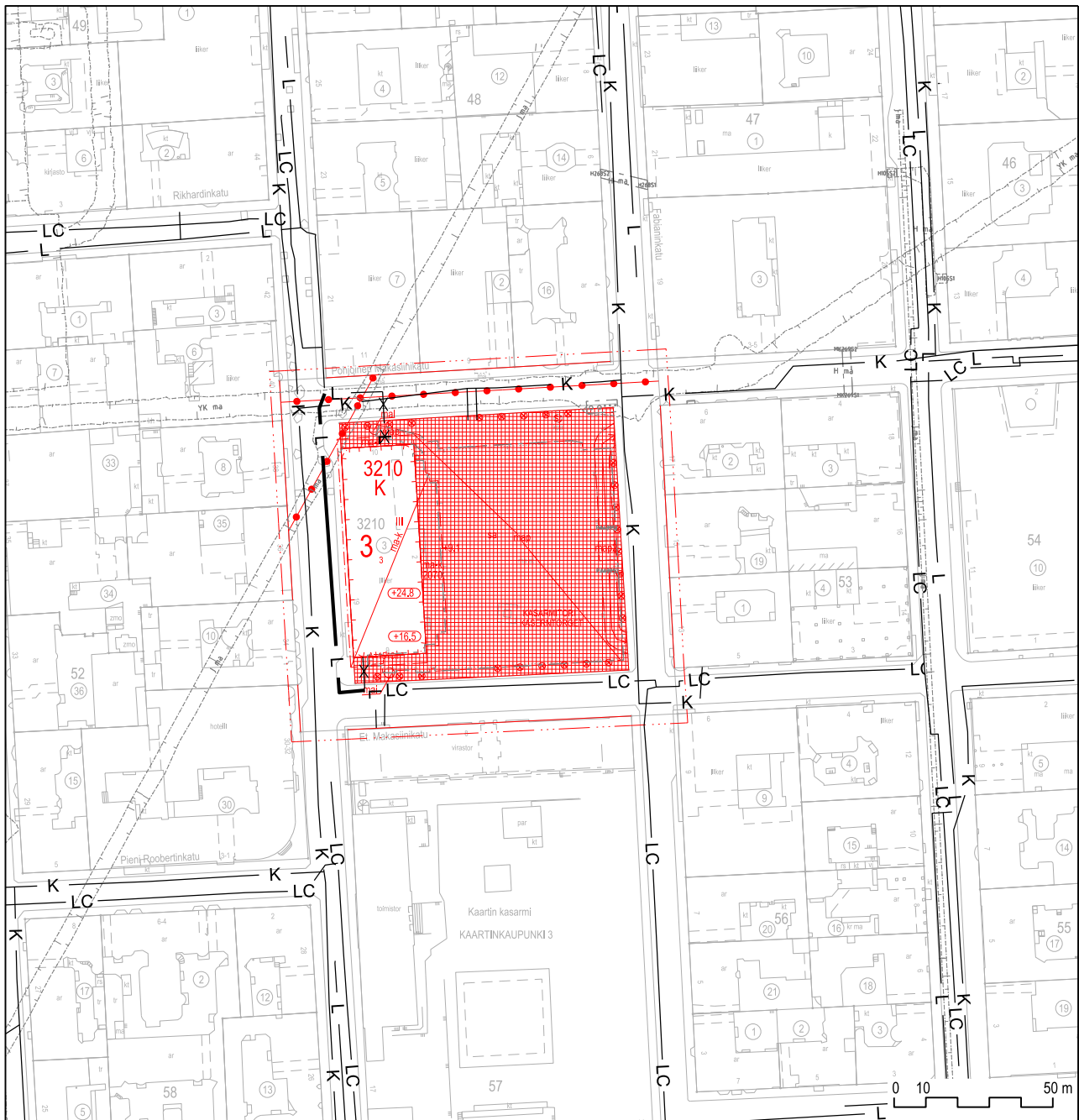
 Kalliojaljastuma

 Maalajalueen raja

 Saven alapinnan arvioitu taso

Mr Moreenikerroksen paksuus $\geq 3\text{m}$.
Moreeni ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen.

Tä
Ka Kallion päällä olevan täytekerroksen paksuus on 1-3m.
Täytekerros ulottuu maanpintaan tai sen läheisyyteen



Kasarmitorin liikerakennus, Kasarmikatu 19 a Kaukolämpö, Kaukojäähdytys ja Kaasu

1 : 2000

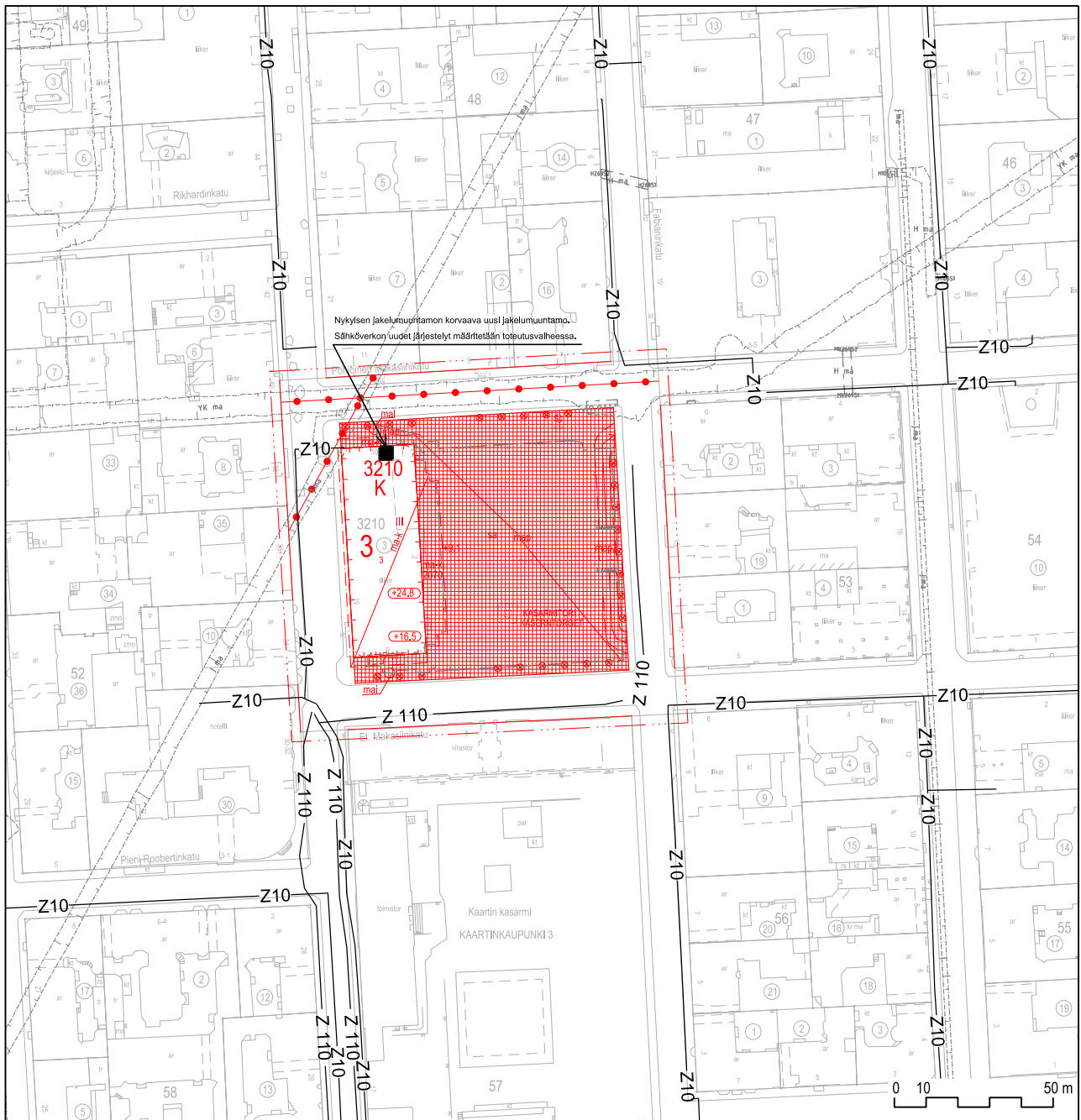
— L — NYKYINEN KAUKOLÄMPÖJOHTO

— L — UUSI KAUKOLÄMPÖJOHTO

— LC — NYKYINEN KAUKOJÄÄHDYTYSJOHTO

— X — KÄYTÖSTÄ POISTUVA

— K — NYKYINEN KAASUPUTKI



Kasarmitorin liikerakennus, Kasarmikatu 19 a Sähkö

1 : 2000

- Z10 — NYKYINEN 10 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI ■ UUSI JAKELUMUUNTAMO
- Z110 — NYKYINEN 110 kV:n SÄHKÖMAAKAAPELI