

RUOHOLAHDENKATU 14

4. KAMPPI, KORTTELI 157, TONTTI 7

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Kuva: KONKRET

Asemakaavan selostus

Päivätty 14.6.2022
Diaarinumero HEL 2021-003382
Hankenumero 3221_14
Asemakaavakartta nro 12773

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
4. kaupunginosan (Kamppi)
korttelin 157 tonttia 7

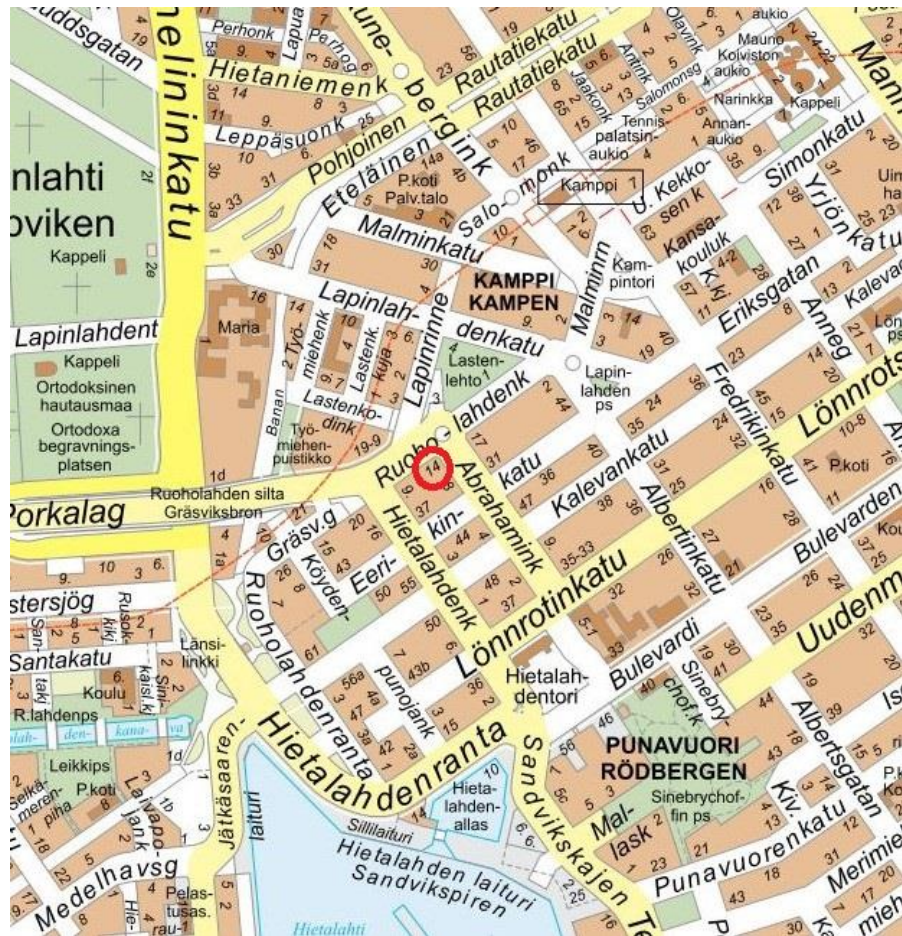
Kaavan nimi:
Ruoholahdenkatu 14

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 23.8.2021
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 7.3.–5.4.2022
Kaupunkiympäristölautakunta: 14.6.2022
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:

Alue sijaitsee Kampin kaupunginosassa osoitteessa Ruoholahdenkatu 14.



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Sinikka Lahti, arkkitehti

Jaana Liiri, suunnittelija

Kaavapiirtäminen:

Joonas Arponen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Juha Väisänen, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Anu Lamminpää, maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu:

Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Raila Hoivanen, diplomi-insinööri

Anu Haahla, ympäristöasiantuntija

Mikko Juvonen, tiimipäällikkö

Pelastuslaitos:

Pulmu Waitinen, palotarkastaja-asiantuntija

Hakijataho

KOy New Ruoholahdenkatu

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Konkret Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	7
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	7
Liikenne	8
Palvelut	9
Esteettömyys	9
Luonnonympäristö	9
Ekologinen kestävyys	10
Yhdyskuntatekninen huolto	10
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	10
Ympäristöhäiriöt	11
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	12
Vaikutukset	12
Suunnittelun lähtökohdat	14
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	16

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Sijaintikartta
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
 - Ote Helsingin yleiskaavasta 2016
 - Ote ajantasa-asemakaavasta
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Varjotutkielma
- 6 Asemakaavan vähähiilisyyden arviointi -laskelma

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - KOy Ruoholahdenkatu 14, Palotekninen suunnitelma, Sitowise Oy, 8.2.2022
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia osoitteessa Ruoholahdenkatu 14. Tontille haetaan lisärakennusoikeutta toimisto- ja liiketiläkäyttöä varten. Suunniteltu uusi toimistorakennus sijoittuu tontin Abrahaminkadun puoleiselle, rakentamattomalle sivustalle.

Tontilla sijaitsee vuonna 1967 rakennettu toimistotalo, jossa on seitsemän kerrosta. Tontilla olemassa oleva toimistorakennus säilyy ja uusi rakennus sijoittuu siihen kiinni. Viitesuunnitelman mukaisessa uudisrakennuksessa on seitsemän kerrosta ja kellari. Ensimmäisessä kerroksessa on kadulle avautuvaa liiketilaa, muissa kerroksissa toimistoja. Rakennuksen kuudennesta kerroksesta on kulkuyhteys viereiseen toimistotaloon.

Asemakaavan tavoitteena on lisätä toimistotilan määrää Kampissa keskeisellä sijainnilla ja hyvien liikenneyhteyksien päässä. Helsingin kaupunkistrategian (2021–2025) mukaisesti kaavaratkaisulla edistetään keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua. Helsingin yleiskaavan 2016 mukaisesti keskusta-alueella edistetään aktiivisesti täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja tätä kautta pyritään lisäämään erityisesti toimitilojen määrää. Täydennysrakentaminen tapahtuu pääosin kortteleiden sisällä niitä täydentäen ja laajentaen.

Kaavaratkaisun myötä saadaan lisää modernia toimistotilaa keskeiselle sijainnille. Vanha rakennuskanta säilyy ja samalla tehostetaan alueen maankäyttöä.

Uutta toimitilakerrosalaa on 2 920 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että työpaikkamäärä alueella kasvaa.

Korttelialue on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu haki-ajan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueelliseen jakelumuuntamoon ja kaapelireitteihin kaava-alueella, yleisiin vesihuoltolinjoihin sekä pihojen ja ulkoalueiden istutuksiin.

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

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on lisätä toimistotilan määrää Kampissa keskeisellä sijainnilla ja hyvien liikenneyhteyksien päässä. Maantasokerrokseen osoitetaan kadulle avautuvia liiketiloja ja ylempiin kerroksiin toimistoja ja/tai liiketilaa. Uudisrakentamisen mittakaava ja arkkitehtuuri sovitetaan kantakaupungin korttelirakenteeseen ja kaupunkikuvaan.

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. Yleiskaavan 2016 tavoitteiden mukaisesti katutilan elävyys varmistetaan osoittamalla ensimmäisen kerroksen tilat liiketilaksi.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 497 m².

Kaavaratkaisun mukainen rakennusoikeus on 6 620 k-m², jolloin rakennusoikeus kasvaa vanhaan asemakaavan nähden 3 025 k-m². Uudisrakennukselle sallittu kerrosala on 2 920 k-m². Työpaikkamäärän arvioitu lisäys on noin 117. Tonttitehokkuus on 4,4.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontti sijoittuu Ruoholahdenkadun ja Abrahaminkadun kulmaan, keskeiselle sijainnille lähelle Kampin palveluita sekä sujuvia liikenneyhteyksiä. Tontilla on tällä hetkellä vuonna 1967 valmistunut toimistorakennus ja asemakaavassa (1982) alue on merkitty merkinnällä AL, liikerakennusten korttelialue. Uudisrakennusta suunnitellaan korttelin avoimeen kohtaan, jossa sijaitsee tällä hetkellä ajoyhteys kellariin, aita sekä muutama puu.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Tontille on mahdollista sijoittaa seitsemän kerroksinen toimistorakennus, josta on kulkuyhteys olemassa olevaan samalla tontilla sijaitsevaan toimistorakennukseen. Ensimmäinen kerros tulee varata katutilaan avautuville liiketiloille. Korttelialueelle ei saa sijoittaa hotellia.

Liikenne

Lähtökohdat

Tontin kohdalla Ruoholahdenkadun liikennemääräksi on arvioitu noin 13 700 ajon./vrk ja Abrahaminkadun liikennemääräksi noin 700 ajon./vrk. Sekä Ruoholahdenkatu että Abrahaminkatu on luokiteltu tontin kohdalla alueelliseksi kokoojakaduksi.

Lähimmät raitiotieliikenteen pysäkit sijoittuvat aivan tontin kohdalle Ruoholahdenkadulle (linjat 7 ja 9) ja noin 390 metrin etäisyydelle Bulevardille (linja 6). Lähimmät linja-autoyhteydet sijoittuvat Lapinrinteelle noin 110 metrin (useita linjoja), Albertinkadulle noin 230 metrin (runkolinjat 20 ja 30), Bulevardille noin 390 metrin (linja 22) sekä Fredrikinkadulle noin 390 metrin (runkolinjat 20 ja 30) etäisyydelle. Lähimmät metroasemat sijoittuvat Kamppiin noin 390 metrin ja Ruoholahteen noin 750 metrin etäisyydelle. Lähimmät kaupunkipyöräasemat sijaitsevat kohteesta riippuen noin 70–280 metrin etäisyydellä Lapinrinteellä, Albertinkadulla sekä Baanalla. Lisäksi Eerikinkadulla ja Kalevankadulla on yleisiä pyöräpysäköintipaikkoja.

Ruoholahdenkatu sijaitsee asukas- ja yrityspysäköintitunnusalueella A, missä on noin 1281 asukas- ja yrityspysäköintitunnuspaikkaa ja myönnettyjä asukas- ja yrityspysäköintitunnuksia 2442 kappaletta (tilanne 1.1.2021). Voimassa olevassa asemakaavassa (vahvistettu 25.10.1982) tontille on osoitettu 1 ap / 150 m² asiakaspalvelukerrosalaa sekä 1 ap / 350 m² toimistokerrosalaa, joita ei saa huoltoajoneuvoa varten tarvittavaa paikkaa lukuun ottamatta sijoittaa pihamaalle.

Asemakaavan muutoksen kohteena oleva tontti sijaitsee kanta-kaupungissa alueella, jossa katujen varsilla on pääsääntöisesti molemmin puolin jalkakäytävät ja pyöräliikenne on ajoradalla.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutos ei vaikuta merkittävästi Ruoholahdenkadun tai Abrahaminkadun liikenteellisiin ratkaisuihin tai liikennemääriin. Tontin ajoyhteys säilyy ennallaan.

Työpaikka-alueiden autojen ja pyörien pysäköintipaikkamäärien laskentaohjeen (Kslk 28.2.2017) mukaan toimistoille tulee rakentaa autopaikkoja enintään 1 ap / 250 k-m² ja liiketiloille enintään 1 ap / 150 k-m². Pyöräpysäköintipaikkoja tulee rakentaa toimistoille ja liiketiloille vähintään 1 pp / 50 k-m² sekä vierailijoille 1 pp / 1 000 k-m². Lisäksi tulee rakentaa muille kuin toimistoille työntekijöiden pyöräpysäköintipaikkoja vähintään 1 pp / 3 työntekijää. Toimistoissa ja muissa työpaikoissa työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa ti-

lassa. Kaikkien kohteiden pyöräpaikat suositellaan rakennettavaksi runkolukituksen mahdollistavina.

Mahdollisia joustoja pysäköintipaikkamääristä voidaan laskea kaupungin voimassa olevien pysäköintipaikkojen laskentaohjeiden mukaan.

Palvelut

Lähtökohdat

Lähistöllä on paljon kantakaupungille tyypillisiä palveluja, kuten pieniä kivijalkaliikkeitä, harrastusmahdollisuuksia, ravintoloita ja kahviloita. Abrahaminkadun toisessa päässä sijaitsevat Hietalahden kauppahalli ja tori. Kaava-alueen lähellä, Ruoholahdenkadun toisella puolella sijaitsee kolmiomainen Lastenlehdon puisto leikki-
paikkoineen.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen asukkaita ja työntekijöitä palvelevien toimintojen sijoittumisen uudisrakennuksen katutasoon. Toiminnot tukevat alueen palvelurakennetta. Kasvava työpaikkamäärä tuo uusia potentiaalisia käyttäjiä alueen nykyisille palveluille.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Luonnonympäristö

Lähtökohdat

Korttelissa on avoin kohta, johon uudisrakennusta suunnitellaan sijoitettavaksi. Sijaintikohdassa kasvaa tällä hetkellä puita ja muuta kasvustoa. Muuten tontti on nykyisellään asfalttipintaista pysäköintialuetta.

Kaavaratkaisu

Rakentamisen myötä menetettävää kasvillisuutta kompensoidaan uudisrakennukseen sijoitettavan viherkaton sekä piha-alueen viherratkaisuja koskevien kaavamääräysten kautta.

Kaavaratkaisulle laskettu viherkerroinluku on 0,56. Tämä ei ole täysin kaupungin tavoitteiden mukainen (tavoitetaso 0,60), mutta sen katsotaan olevan riittävällä ja aiempaa korkeammalla tasolla.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, mikä luo edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle kehitykselle. Alue on hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu synnyttää uutta toimitilaa joukkoliikenteellä, pyöräillen ja kävellen hyvin saavutettavissa olevalle alueelle, mikä vähentää tarvetta henkilöautoliikenteelle.

Tonttia koskevan kaavamääräyksen mukaan uudisrakennuksen energiatehokkuuden tulee olla vähintään 20 % parempi kuin voimassa olevissa säädöksissä kyseiselle käyttötarkoituluokalle energiatehokkuuden vähimmäistasoksi on asetettu. Uudisrakennuksen katon tulee olla hulevesiä viivytävä viherkatto, johon on istutettu monipuolista kasvillisuutta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Uusi rakennus on liitettävissä olemassa olevaan teknisen huollon verkostoon.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Tontilla on tehty maanmuokkaustoimenpiteitä jo olemassa olevien rakennusten rakennustöiden yhteydessä. Alue on kallioista ja kallio alkaa 0–1 m:n etäisyydellä maanpinnasta. Alue on perustamisolosuhteiltaan hyvää. Alustavan arvion mukaan rakennus on perustettavissa kallionvaraisesti.

Maanalaisessa yleiskaavassa kaavamuuotosalueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen tilavaraus sataman liikenteelle varatulle tunnelille sekä sijainniltaan ohjeellinen varaus maanalaiselle liikennetunnelille (keskustatunneli). Tunnelien toteuttamisedellytykset tulee turvata.

Kaavaratkaisu

Perustamistapa tarkentuu jatkosuunnittelussa. Olemassa olevat maanalaiset tilat ja rakenteet tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja toteutuksessa. Tontilla sijaitsee alueellinen jakelumuuntamo-tila ja tonttien välisiä sähkökaapeleita. Rakennushankkeen edellyttämät johtosiirrot suunnitelmiseen tulee hyväksyttävä kyseisten rakenteiden ja laitteiden omistajalla.

Maanalaisen yleiskaavan mukaiset hankkeet eivät aiheuta rajoitteita asemakaavan mahdollistaman yhden kellarikerroksen toteuttamiselle. Kaavamuuotosalueelle ei saa toteuttaa geotermiseen energiaan perustuvaa järjestelmää, joka vaarantaa maanalaisen yleiskaavan mukaisten liikennetunnelien toteuttamisen. Mahdollisen geotermisen lämpökaivon ja maanalaisten tilojen ja tilavausten väliin tulee jättää vähintään 20 metrin suojavaähyke.

Alin sallittu louhintataso kaavamuuotosalueella on +4.0 (N2000).

Ympäristöhäiriöt

Lähtökohdat

Kaava-alueelle kohdistuu liikenteen haittoja lähinnä lähikatujen lähinnä Ruoholahdenkadun liikenteestä. Helsingin kaupungin meluselvityksen 2017 mukaan katuliikenteen Ruoholahdenkadun puoleiseen julkisivuun kohdistuvat päiväajan keskiäänitasot ovat noin 67 dB ja Abrahaminkadun puolella selvästi pienemmät. Raitioliikenteestä aiheutuva keskiäänitaso jää selvästi ajoneuvoliikenteen melua pienemmäksi.

Liikenteen päästöt heikentävät ilmanlaatua etenkin Ruoholahdenkadun varrella. HSY:n tuottaman ilmanlaadun mittaus- ja mallin-usaineiston perusteella typpidioksidin vuosikeskiarvopitoisuus vaihtelee kaava-alueella ollen noin 12–22 µg/m³. Tällöin ilmanlaadun ohjearvojen ylittymisen voidaan arvioida olevan melko epätodennäköistä.

Kaavaratkaisu

Liike- ja toimistotilojen sisämelutason ohjearvo on päiväaikaan LAeq ≤ 45 dB ja julkisivurakenteiden ollessa ääneneristävyydeltään tavanomaisia, ohjearvon ei arvioida ylittyvän kaava-alueella. Liikennemelun osalta ei nähdä kaavallista ohjaustarvetta.

Ilmanlaadun ohjearvotasot voivat etenkin epäedullisissa sääolosuhteissa ylittyä Ruoholahdenkadun varrella. Tästä syystä kaavassa on määrätty, ettei tuloilmanottoa saa järjestää Ruoholahdenkadun puolelta.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Kaava-alueen ympärillä on olemassa olevaa rakennuskantaa.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutos mahdollistaa 7-kerroksisen toimistorakennuksen rakentamisen. Olemassa olevat maanalaiset tilat ja rakenteet tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja toteutuksessa.

Uudisrakentamisen yhteydessä tulee huomioida rakentamisen vaikutukset olemassa olevien tilojen ja toimintojen palo- ja pelastusturvallisuusratkaisuihin. Kohteeseen on laadittu palotekninen suunnitelma (Sitowise Oy, 8.2.2022) ja suunnitelma on läpikäyty pelastusviranomaisten kanssa. Uudisrakennuksesta hätäpoistuminen hoidetaan uudisrakennuksen uloskäytävien kautta.

Vaikutukset

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on arvioitu Vähähiilisyiden arviointimenetelmän (HAVA) avulla.

Uudisrakennuksen varjoistumisvaikutuksia on arvioitu varjotutkielman kautta.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa. Kaupunki saa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa etenkin siihen, että toimintojen monipuolisuus ja sekoittuneisuus alueella vahvistuvat. Tontin tehokkuus kasvaa kaavaratkaisun myötä.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Kaavaratkaisu vaikuttaa maisemaan ja luontoon siten, että korttelissa oleva pieni nurmialue ja siinä kasvavat puut sekä muu eliöstö häviävät uudisrakentamisen tieltä. Tätä kompensoidaan

uudisrakennuksen viherkatolla sekä pihan istuttamisella siltä osin kuin se on mahdollista.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Työnaikaisilla liikenteen poikkeusjärjestelyillä voi olla tilapäisiä vaikutuksia alueen liikenteeseen.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisun mukainen uudisrakennus täydentää umpikorttelin avoimen kohdan. Uudisrakennus sovitetaan korkeudeltaan ja julkisivuiltaan lähiympäristön olemassa olevaan rakenteeseen. Ympäristöviiden asuinkerrostalojen näkymät muuttuvat uudisrakentamisen myötä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Alueen täydennysrakentaminen ja olemassa olevaan infrastruktuuriin tukeutuminen edistävät kestävä kehityksen mukaisia tavoitteita ja vähentävät yksityisautoiluun perustuvaa liikkumisen tarvetta.

Määräykset monipuolisesta viherkatosta ja pihan viheristutuksista tukevat ilmastonmuutokseen sopeutumista mm. hulevesien osalta.

Kaavaratkaisun aiheuttamaa hiilijalanjälkeä on arvioitu käyttäen Helsingin asemakaavojen vähähiilisyyden arviointityökalua. Lasuri arvioi esirakentamisen, rakentamisen ja ylläpidon, energiankulutuksen ja liikenteen sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilijalanjälkeä ja -kädenjälkeä 50 vuoden tarkastelujaksolla.

Kaavaratkaisun toteuttamisesta muodostuva arvioitu kokonaishiilipäästö on n. 3 460 tCO₂e 50 vuoden arviointijaksolla. Hiilijalanjäljestä jopa kolmannes muodostuu liikenteestä. Vuosittainen hiilijalanjälki kerrosneliötä kohden on noin 12 kg ja vuosittainen hiilikädenjälki kerrosneliötä kohden noin 1 kg. Hiilijalanjälki on muihin vastaavalla menetelmällä arvoituihin kaavahankkeisiin nähden pieni (keskiarvo 13,9), mutta hiilijalanjälki on myös vertailuarvoa pienempi (keskiarvo 3,4). Hiilikädenjälkeä olisi mahdollista kasvat-
taa n. 4 kg:aan toteuttamalla rakennus puurunkoisena. Puurungon toteuttamiskelpoisuutta arvioidaan jatkosuunnittelussa, mutta puurakentamista ei kuitenkaan ole edellytetty kaavamääräyksellä.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Uudisrakennuksen mahdollisia vaikutuksia asumisen ja elämisen olosuhteisiin tutkittiin varjotutkielmalla. Varjotutkielman perusteella arvioitiin, että uudisrakentamisella ei ole merkittävää vaikutusta samassa korttelissa sijaitsevien naapuritalojen tai niiden pihojen

varjoistumisen suhteen. Uudisrakennus sijoittuu korttelipihaan nähden sen pohjoisnurkkaan, eikä näin ollen peitä vallitsevaa suoran auringonvalon suuntaa.

Yritysvaikutukset

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan toimistotilan lisääminen sekä varataan kadun varren ensimmäinen kerros liiketilakäyttöön. Toimistotilojen rakentaminen mahdollistaa työpaikkojen säilymisen alueella, tukee yritysverkostojen vahvistumista sekä monipuolista palvelurakennetta keskustan kehittämisen tavoitteiden mukaisesti.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asemakaavan kuvaus.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty Kantakaupunki C2 -alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alue on keskustan maanalaisen kehittämisen kohdealuetta. Maanalaisessa yleiskaavassa on esitetty sijainniltaan ohjeellinen tilavaraus sataman liikenteelle varatulle tunnelille sekä sijainniltaan ohjeellinen tilavaraus maanalaiselle liikennetunnelille (keskustatunneli). Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei estä maanalaisen yleiskaavan mukaisten hankkeiden toteutta-

mista. Asemakaavassa on annettu määräys, joka kieltää tunnelien toteuttamisen vaarantamisen. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 8501 (tullut voimaan 5.11.1982). Kaavan mukaan tonttia koskee merkintä AL, liikeraennusten korttelialue. Tontilla nykyisin sijaitsevan toimistorakennuksen rakennusoikeudeksi on osoitettu 3 595 k-m². Abrahaminkadun puoleisen kadun reunaan on merkitty istutettava puurivi.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

Alueella on vireillä kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyö, jonka lähtökohtana on mm. varmistaa kaupunkirakenteen ja rakennusten käyttötarkoitusten hallittu muuttaminen ja kehittäminen pitkällä aikavälillä sekä mahdollistaa yleiskaavan mukainen kehitys.

Suunnittelualuetta koskeva rakennuskielto:

- Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunginhallituksen 15.12.2020 (§ 53) määräämä rajattu rakennuskielto (nro 12691) asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rajattu rakennuskielto kohdistuu rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloihin ja niiden muuttamiseen asuinkäyttöön.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

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 2021 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helen Oy
- Helen Sähköverkko Oy
- Helsingin vanhusneuvosto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo

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

Vireille tulosta ja OAS:n sekä valmisteluaineiston nähtävillä olosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä ja verkkosivuilla www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi sekä lehti-ilmoituksella Kamppi-Eira -lehdessä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 23.8–10.9.2021 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen vuoksi menetettäviin puustoon ja muuhun kasvillisuuteen kaava-alueella. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että menetettäviä puita ja muuta kasvustoa kompensoidaan viherkaton ja pihan istutusten avulla.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat naapuruston näkymiin, mahdolliseen varjoistumiseen, lintujen reitteihin sekä puustoon ja muuhun kasvillisuuteen. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että alueesta on teetetty varjotutkielma, laskettu viherkerroin ja

alueen viherrakenne sekä lintujen törmäysriski on pyritty huomioimaan niitä koskevin kaavamääräyksin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 9 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 7.3.–5.4.2022

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat alueelliseen jakelumuuntamoon ja kaapelireitteihin kaava-alueella, yleisiin vesihuoltolinjoihin sekä pihojen ja ulkoalueiden istutuksiin.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista 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:

Helen Sähköverkko Oy:n lausunnon johdosta:

- Kaavamääräyksiin on lisätty määräys tontilla sijaitsevasta alueellinen jakelumuuntamotilasta ja tonttien välisistä sähkökaapeleista. Selostusta on täydennetty vastaavilta osin.

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Kaavamääräystä katutasen liiketilaneliöistä on tarkennettu ja selostusta täydennetty vastaavilta osin. Olemassa olevan rakennuksen kokonaiskerrosalaa on lisätty 20 k-m² sisääntuloaulan kehittämiseksi.
-

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselistukseen on lisätty tiedot kohteeseen teetetystä, viiranomaisten kanssa läpikäydystä paloteknisestä suunnitelmasta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa. Niitä, joiden etua muutokset koskevat, on kuultu erikseen sähköpostilla.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 14.6.2022 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12773 hyväksymistä.

Helsingissä 14.6.2022

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki	Täyttämispvm	25.04.2022
Kaavan nimi	Ruoholahdenkatu 14, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.08.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	09112773
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1497	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,0483	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1497

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1497	100,0	6620	4,42	0,0000	3025
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1497	100,0	6620	4,42	0,0000	3025
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0483	32,3	0	0,0483	0

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1497	100,0	6620	4,42	0,0000	3025
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1497	100,0	6620	4,42	0,0000	3025
K	0,1497	100,0	6620	4,42	0,0000	3025
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0483	32,3	0	0,0483	0
ma	0,0483	100,0	0	0,0483	0

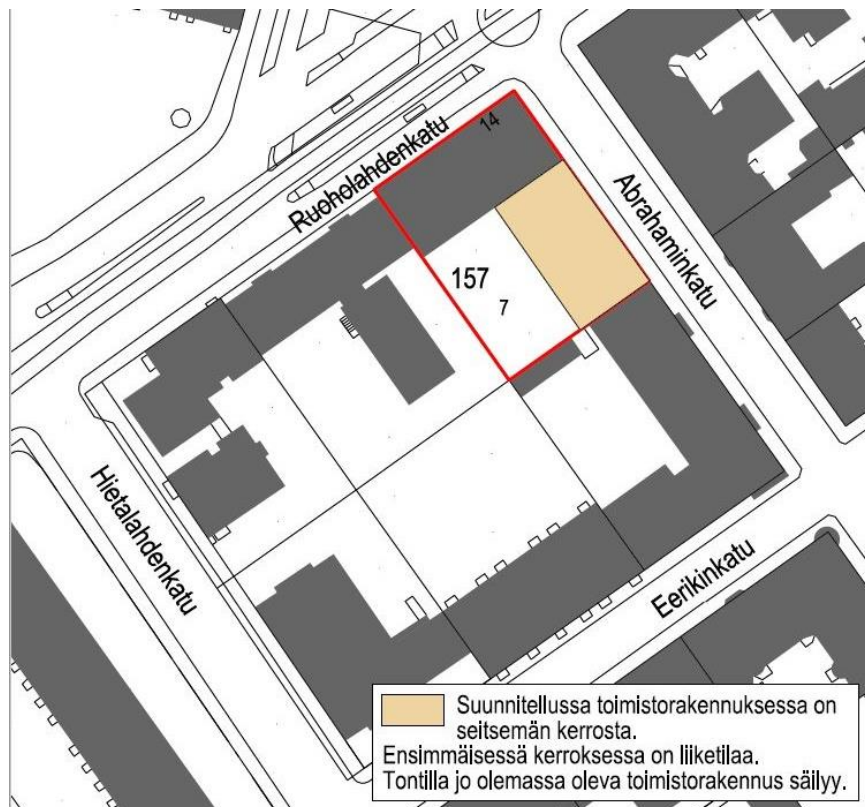
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Ruoholahdenkatu 14 asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 9.8.2021

Diaarinumero HEL 2021-003382
Hankenumero 3221_14
Oas 1547-00/21

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



Kuva 1. Karttakuva suunnittelualueesta.

Tiivistelmä

Osoitteessa Ruoholahdenkatu 14 sijaitsevalle tontille haetaan lisärakennusoikeutta toimisto- ja liiketilakäyttöä varten. Suunniteltu

uusi toimistorakennus sijoittuu tontin Abrahaminkadun puoleiselle, rakentamattomalle sivustalle.

Viitesuunnitelman mukaisessa uudisrakennuksessa on seitsemän kerrosta ja kellari. Ensimmäisessä kerroksessa on kadulle avautuvaa liiketilaa, muissa kerroksissa toimistoja. Rakennuksen kuu-dennesta kerroksesta on kulkuyhteys viereiseen toimistotaloon.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos koskee yhtä tonttia osoitteessa Ruoholahdenkatu 14. Tontilla sijaitsee vuonna 1967 rakennettu toimistotalo, jossa on seitsemän kerrosta. Tontilla olemassa oleva toimistorakennus säilyy ja uusi rakennus sijoittuu siihen kiinni.

Lisärakennusoikeutta haetaan toimisto- ja liiketilakäyttöön. Suunnitelman tavoitteena on lisätä toimistotilan määrää Kampissa keskeisellä sijainnilla ja hyvien liikenneyhteyksien päässä. Helsingin kaupunkistrategian (2017–2021) mukaisesti tavoitteena on, että yksityisen sektorin työpaikkamäärä kasvaa pitkällä aikavälillä vähintään yhtä nopeasti kuin asukasluku.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineistoa (alustava viitesuunnitelma) on esillä 23.8.–10.9.2021 seuraavissa paikoissa:

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

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan poikkeustilanteen aikana asiakaspalvelupisteen aukiolon. Myös suunnittelijaan voi olla yhteydessä.

Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta pyydetään esittämään **viimeistään 10.9.2021**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13, puhelinnumero: 09 310 13700, verkko-osoite: <https://www.hel.fi/helsinki/fi/kaupunki-ja-hallinto/hallinto/kirjaamo>) 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
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

Korttelialueet ovat yksityisomistuksessa. Kaavoitus on tullut viereille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäytösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1982) alue on merkitty merkinnällä AL Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on merkitty Kantakaupunki C2 -alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena asumisen, kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava ensisijaisesti liike- tai muuksi toimitilaksi.

Alueella on vireillä kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistamistyö, jonka lähtökohtana on mm. varmistaa kaupunkirakenteen ja rakennusten käyttötarkoitusten hallittu muuttaminen ja kehittäminen pitkällä aikavälillä sekä mahdollistaa yleiskaavan mukainen kehitys.

Suunnittelualuetta koskeva rakennuskielto:

- Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa kaupunginhallituksen 15.12.2020 (§ 53) määräämä rajattu rakennuskielto (nro 12691) asemakaavan laatimiseksi ja muuttamiseksi. Rajattu rakennuskielto kohdistuu rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitiloihin ja niiden muuttamiseen asuinkäyttöön.

Tontilla sijaitsee nykyisin 7-kerroksinen toimistotalo. Korttelissa on avoin kohta, johon uudisrakennusta suunnitellaan sijoitettavaksi. Sijaintikohdassa kasvaa tällä hetkellä puita ja muuta kasvustoa.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Jaana Liiri, suunnittelija, p. 09 310 22559, jaana.liiri@hel.fi
Sinikka Lahti, arkkitehti, p. (09) 310 37478, sinikka.lahti@hel.fi

Liikenne

Juha Väisänen, liikenneinsinööri, p. (09) 310 26659
juha.vaisanen@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Raila Hoivanen, insinööri, p. (09) 310 37482,
raila.hoivanen@hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

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

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217, sakari.mentu@hel.fi

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



Helsingissä 9.8.2021

Hanna Pikkarainen
tiimpäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2021 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 23.8.–10.9.2021
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Kamppi-Eira -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteen



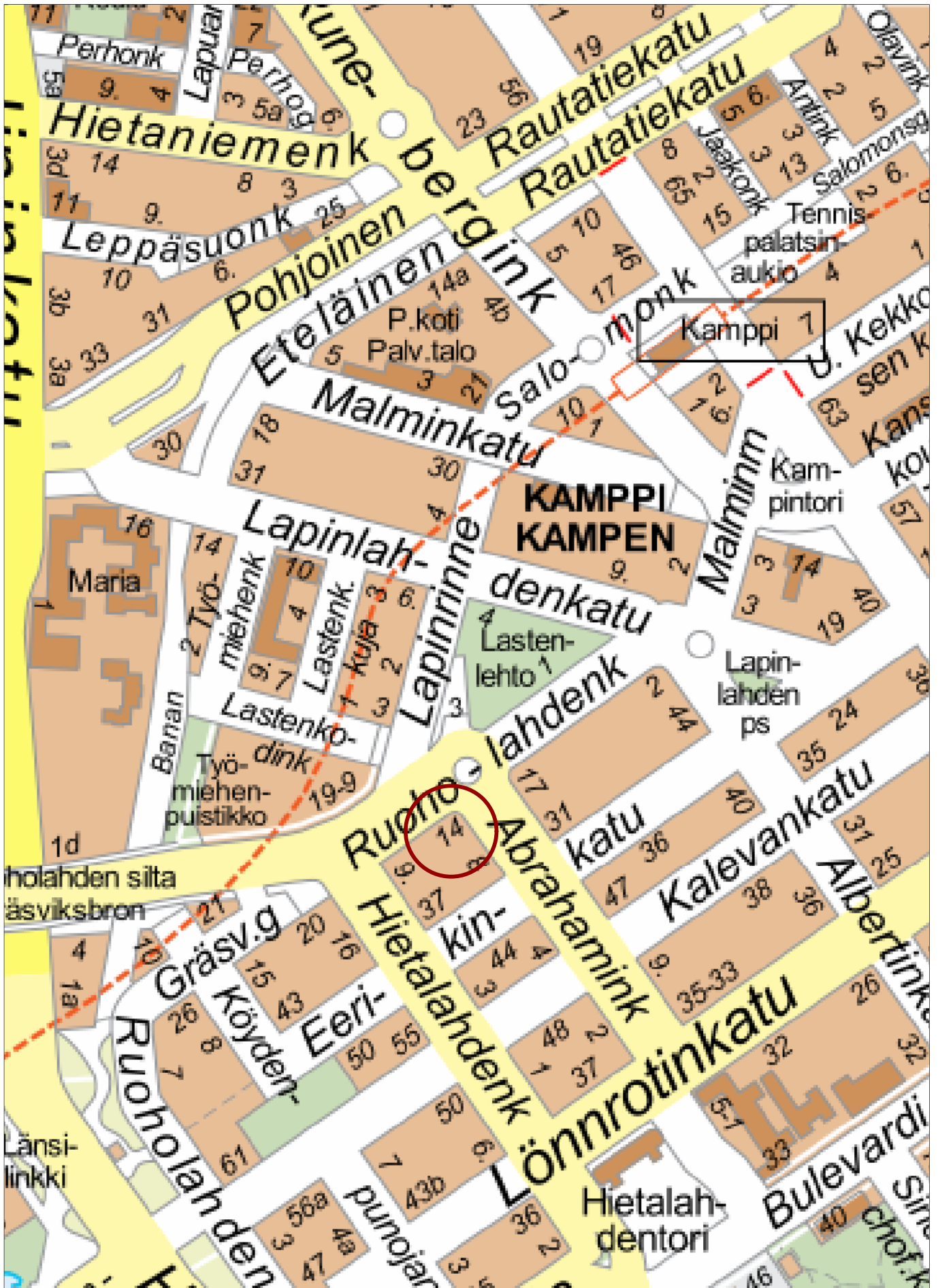
Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot
- kaavaehdotus, jota on tarvittaessa tarkistettu julkisen nähtävilläolon jälkeen, esitellään lautakunnalle arviolta syksyllä 2022
- kaavan valmistelun aikana saatuihin huomautuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta



Hyväksyminen

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



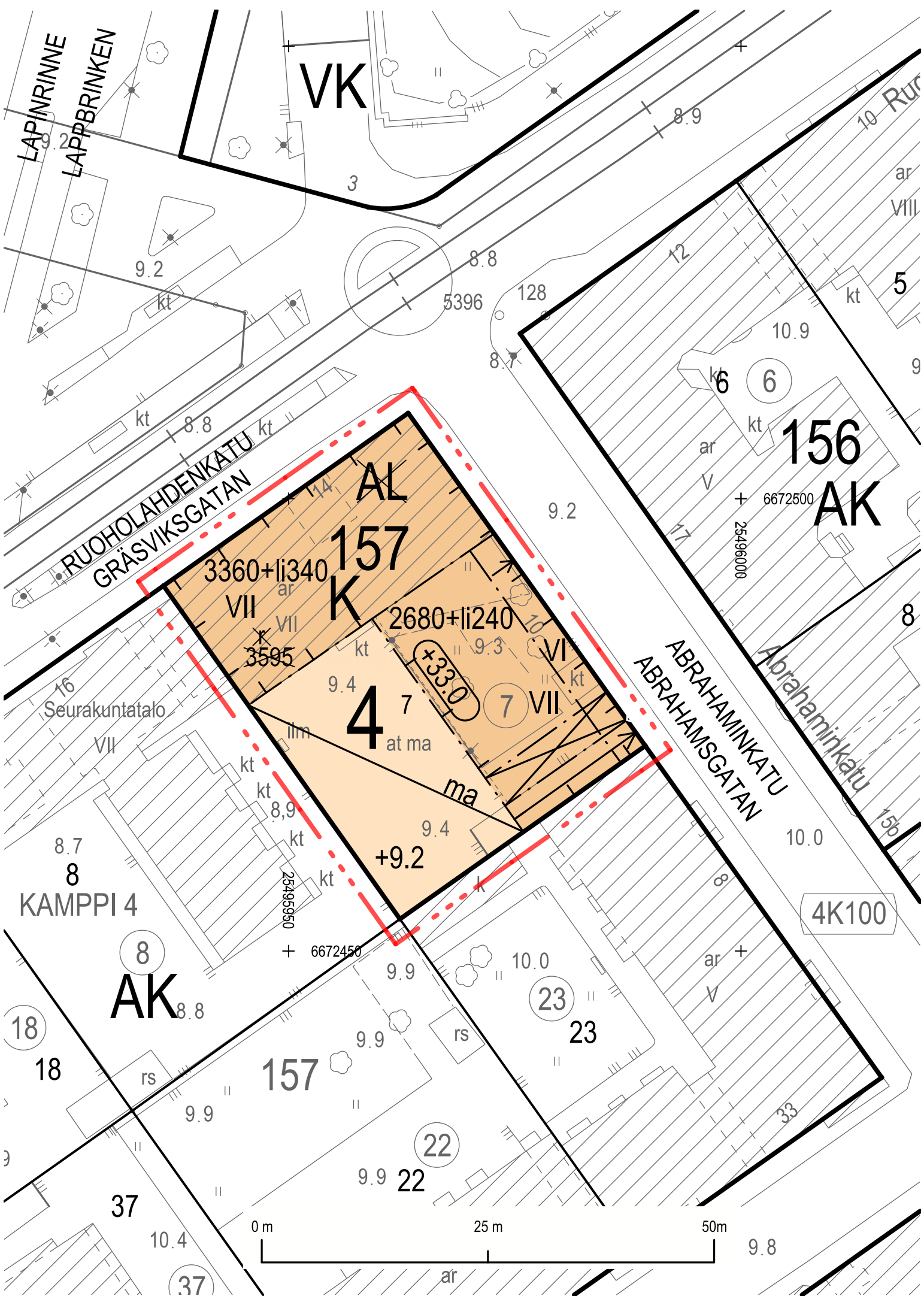
Sijaintikartta
Kamppi, Ruoholahdenkatu 14

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Kantakaupunkitiimi



Ilmakuva
Kamppi, Ruoholahdenkatu 14

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Kantakaupunkitiimi



VK

LAPINRINNE
LAPPBRINKEN

156
AK

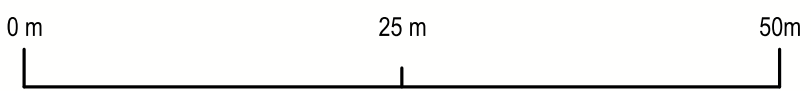
AL
157
K

4

8
AK

157

4K100



RUOHO LAHDENKATU
GRÄSVIKSGATAN

ABRAHAMINKATU
ABRAHAMSGATAN

Seurakuntatalo

KAMPPI 4

3360+li340

2680+li240

3595

+9.2

+33.0

6672500

25496000

6672450

9.9

9.9

10.4

9.8

25m

18

18

37

37

23

23

22

22

33

10 Rur

ar

VIII

5

9

8

15b

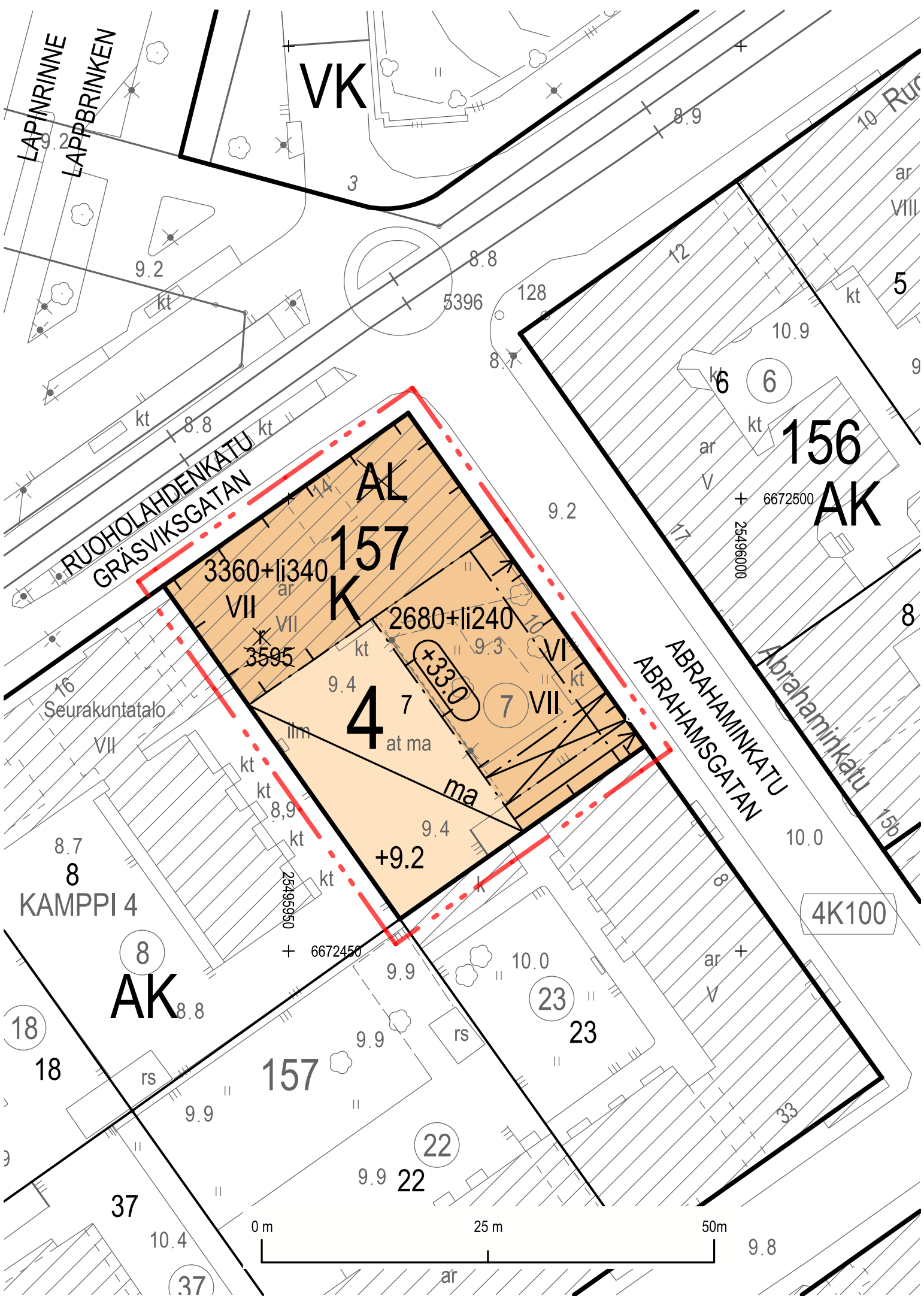
15b

15b

15b

9

9



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



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



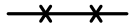
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

4

Kaupunginosan numero.

157

Korttelin numero.

7

Ohjeellisen tontin numero.

2680+li240

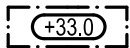
Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen mukaisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän.

VII

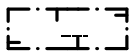
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+9.2

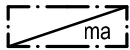
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



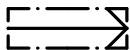
Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



Rakennusala.



Maanalainen tila.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Uudisrakennuksessa maantasokerroksen pinta-alaltaan suurin liiketila on varustettava rasvanerottelu- ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Maantasokerroksen tilat on varattava liiketiloiksi. Tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Julkisivujen arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön kaupunkikuvaan ja julkisivumateriaalien tulee olla laadukkaita.

Parvekkeita ei saa sijoittaa kadunpuoleiseen julkisivuun.

Mahdolliset lasikateet kattokerroksissa tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä.

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

ILMASTONMUUTOS -HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

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

Uudisrakennuksen katon tulee olla hulevesiä viivyttävä viherkatto. Viherkatolle tulee istuttaa monipuolista kasvillisuutta.

PIHAT JA ULKOALUEET

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä pysäköimiseen tai kulkuväyliin, tulee istuttaa.

Tontille ei saa rakentaa talousrakennuksia ja jätehuone tulee sijoittaa rakennusrungon sisään tai maanalaisiin tiloihin.

Pihakannelle saa sijoittaa enintään 10 autopaikkaa. Autopaikat tulee sijoittaa vähintään 8 metrin etäisyydelle lähimmistä asuinrakennuksista.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Tuloilmanottoa ei saa järjestää Ruoholahdenkadun puolelta.

Maanalaisen pysäköintitilojen poistoilma tulee johtaa rakennuksen katolle asti.

RAKENNETTAVUUS

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

Suunnittelussa ja toteutuksessa tulee ottaa huomioon kaava-alueella sijaitsevat maanalaiset tilavaraukset, eikä niiden toteutettavuutta saa vaarantaa.

Tontilla sijaitsee alueellinen jakelumuuntamo- ja tonttien välisiä sähkökaapeleita. Rakennushankkeen edellyttämät johtosiirrot suunniteltavina tulee hyväksyä kyseisten rakenteiden ja laitteiden omistajalla.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen enimmäismäärä:
- toimistot 1 ap / 250 k-m²
- liiketilat 1 ap / 150 k-m²

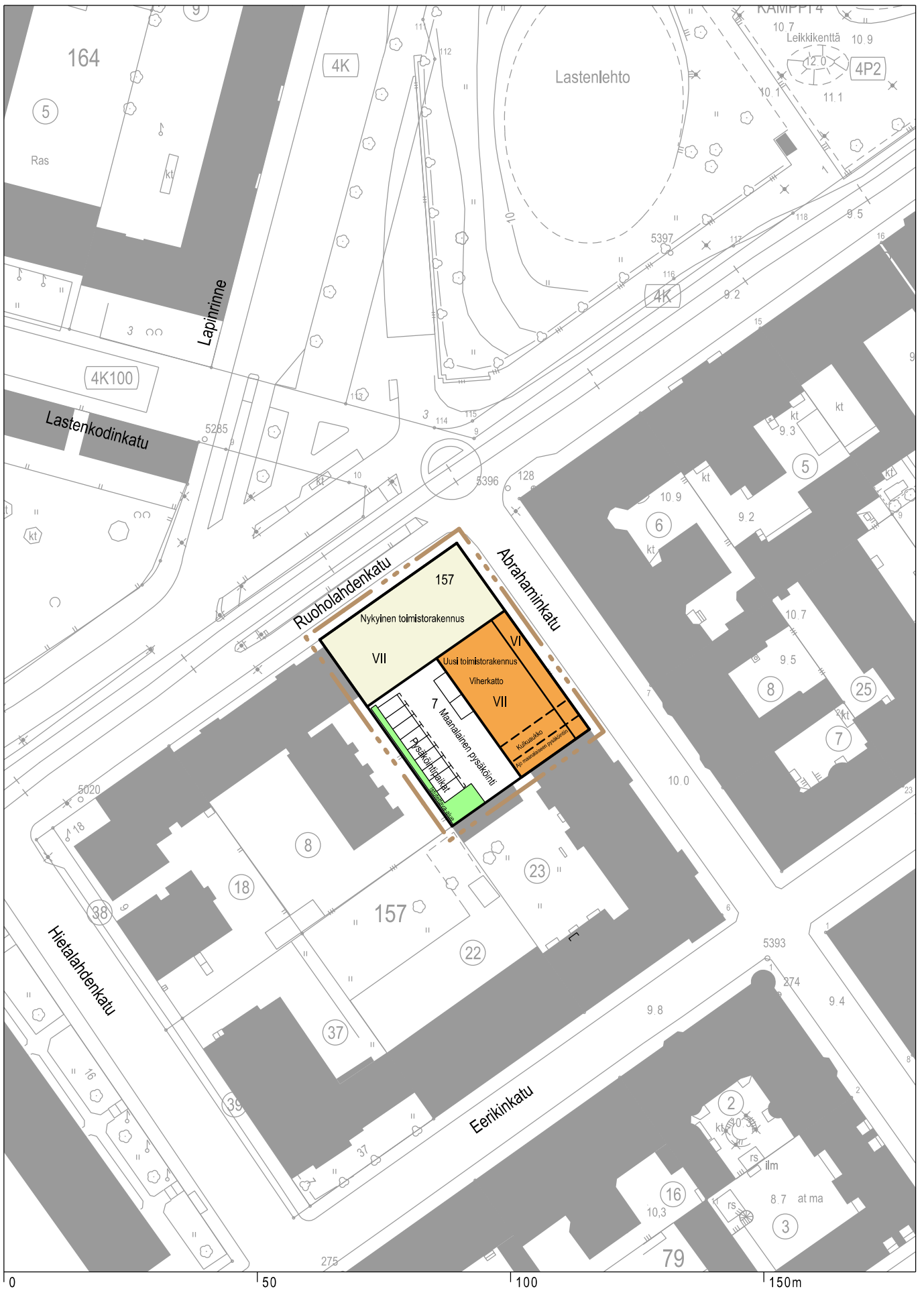
Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
- toimistot ja liiketilat 1 pp / 50 k-m²

Lisäksi muissa kuin toimistoissa tulee varata 1 pp / 3 työntekijää.

Vieraspyöräköinnille tulee osoittaa vähintään 1 pp / 1000 k-m².

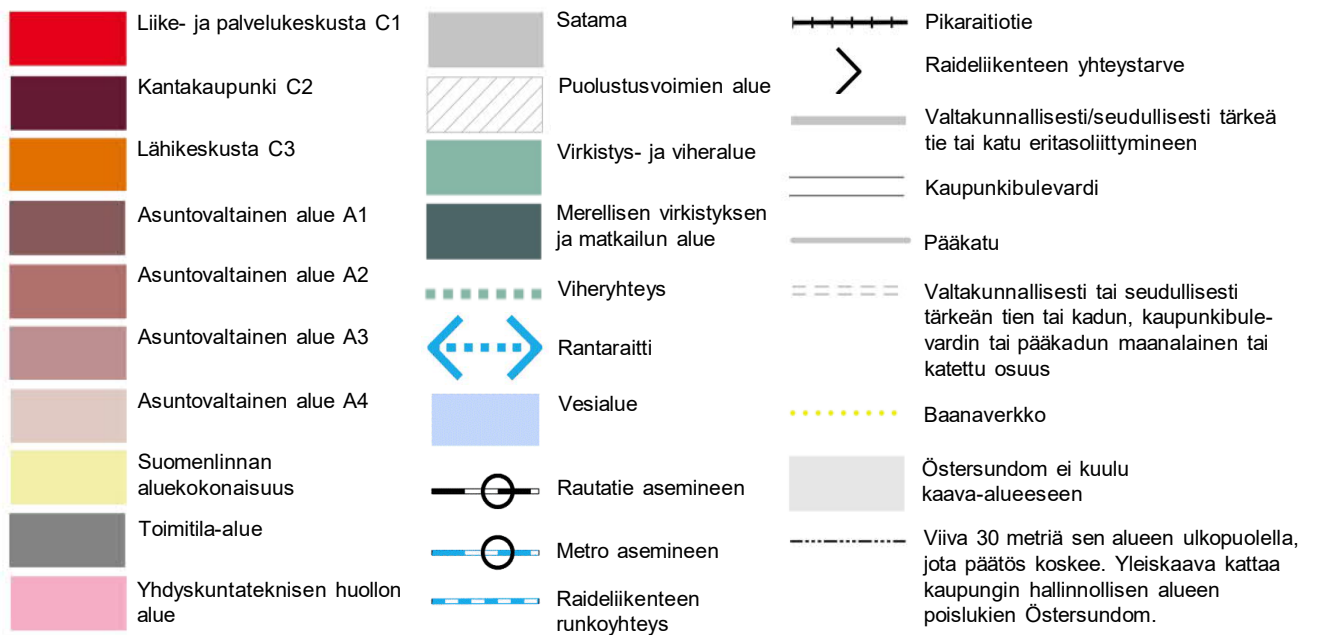
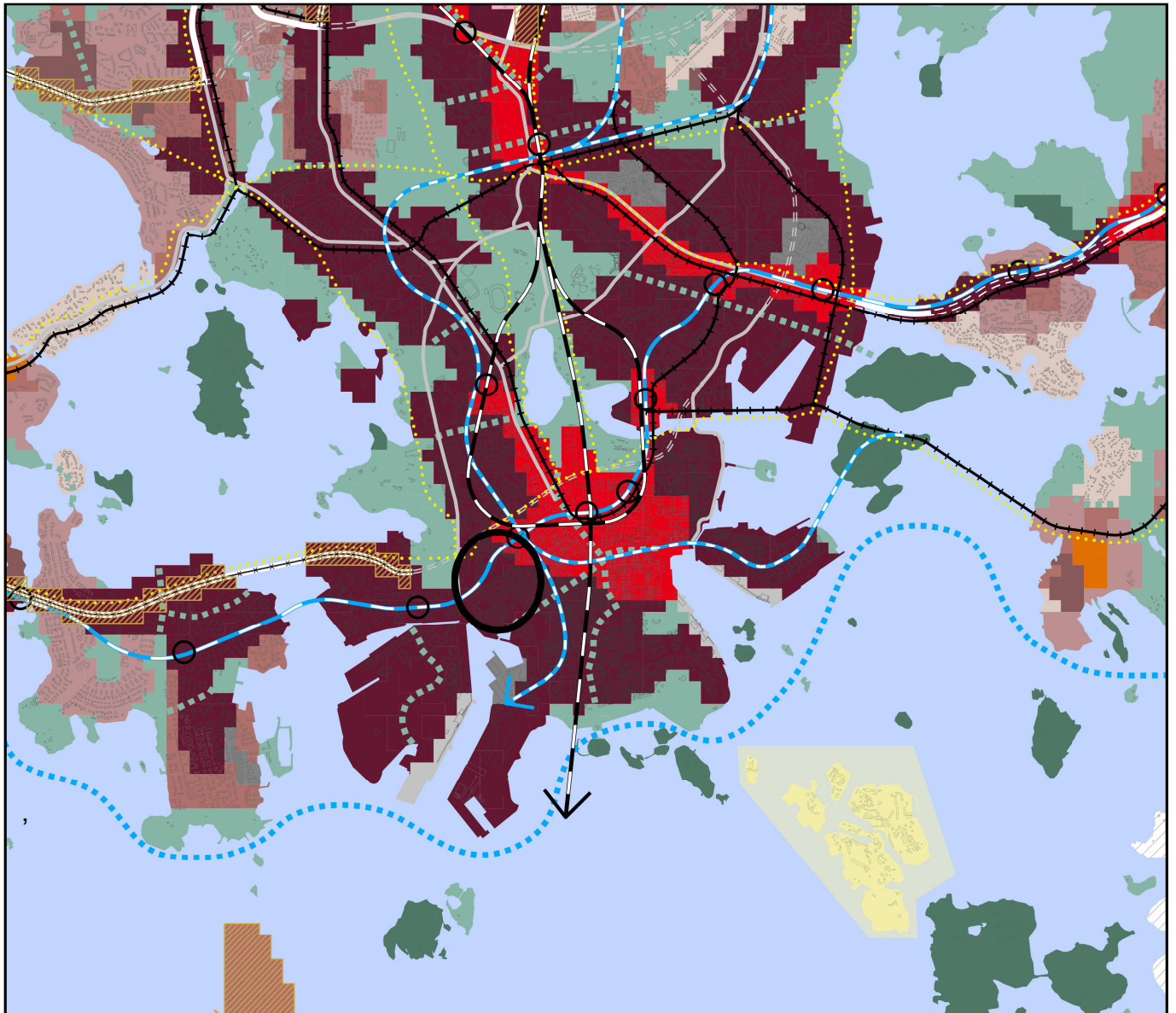
Työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % tulee sijaita kate- tussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

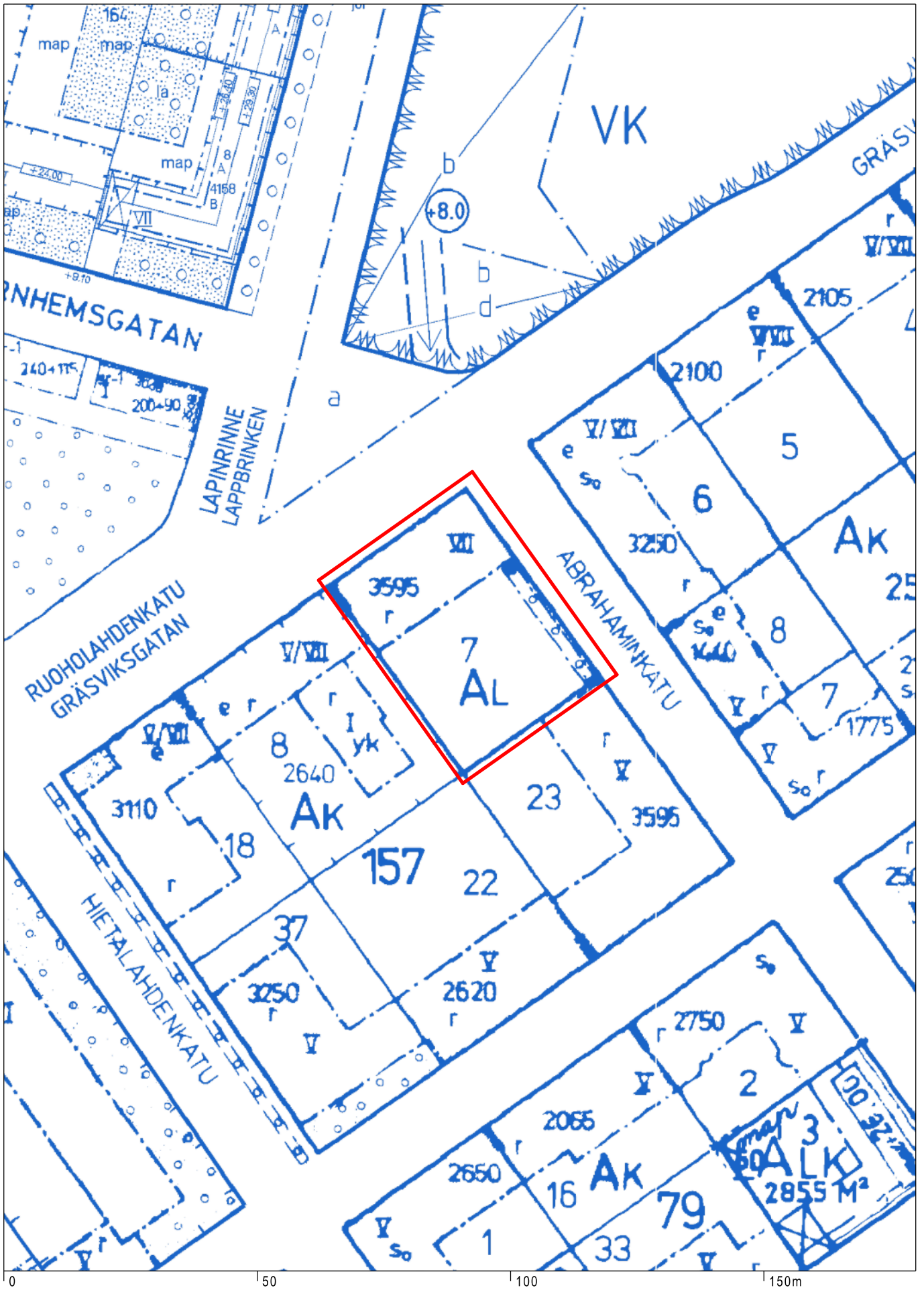
Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



Havainnekuva
Ruoholahdenkatu 14

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Kantakaupunkitiimi





Ote ajantasa-asmakaavasta
Kamppi, Ruoholahdenkatu 14

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Kantakaupunkitiimi



Ruoholahdenkatu 14
asemakaavan viitesuunnitelma 20.12.2021

Konsepti

Toimistorakennus lisärakentamisena toimistotalotontille, rakennusoikeutta ei ole käyttämättä, joten tontille haetaan kaavamuutosta.

Uudisrakennusmassa on sijoitettu tontin rajaan, katulinjaan, täydentämään kortteli umpikortteliksi alueelle tyypilliseen tapaan.

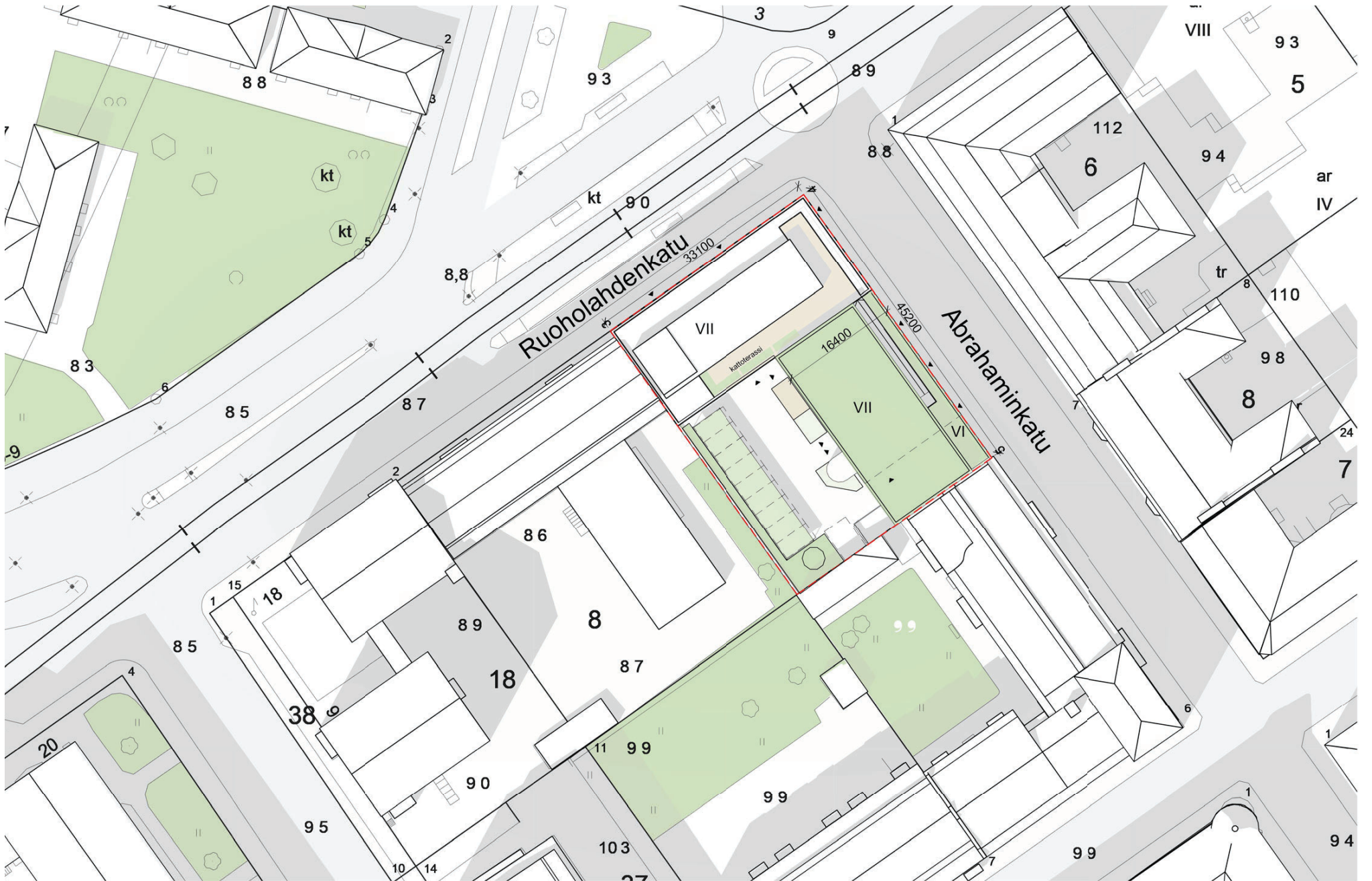
Kattokulma ja -korkeus noudattelevat samalla tontilla olevan toimistorakennuksen kattoa. Kadun puolen julkisivu on samassa pinnassa viereisten rakennusten kanssa.

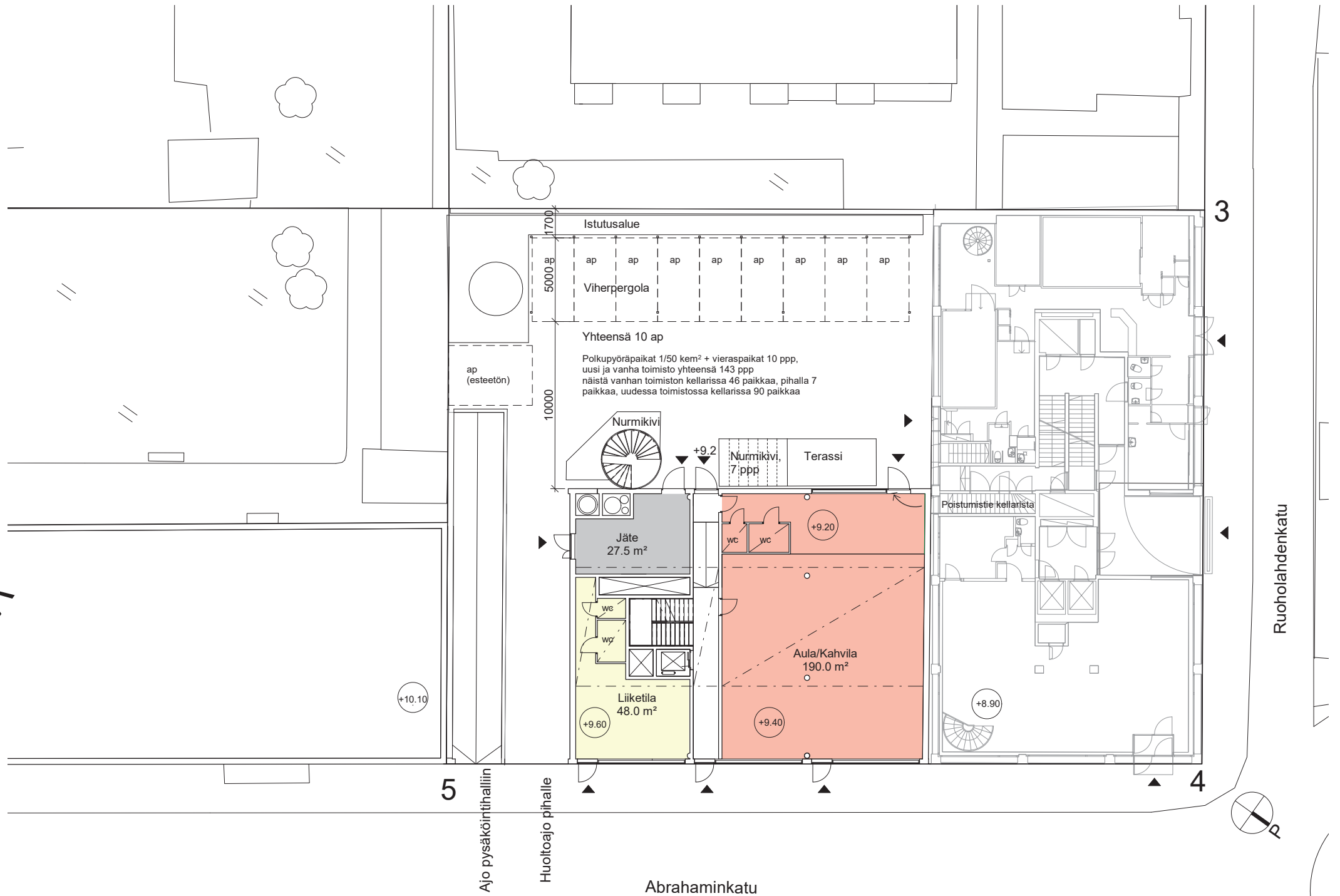
Rakennuksessa on 7 kerrosta sekä kellari. Ylin kerros on sisäänvedetty, jotta räystäslinja on yhtenäinen olevan toimistorakennuksen kanssa. 6. krs on mahdollista yhdistää olevaan toimistotaloon.

Ensimmäisen kerroksen osalta säilytetään ajoramppi kellarin pysäköintitiloihin, sen viereen sijoitetaan porttikäytävä, josta on huoltoajo sekä käynti pihalle.

Liiketilaa 1.kerroksessa, jotta kivijalkaa saadaan elävoitettyä, toimistoja muissa kerroksissa.

Ruoholahdenkatu 14 olevan toimistotalon kokonaisala 4 914 m², tilavuus 14 671 m³ sekä kokonaiskerrosala 3674 kem², josta liiketilaa 397 kem² ensimmäisessä kerroksessa.

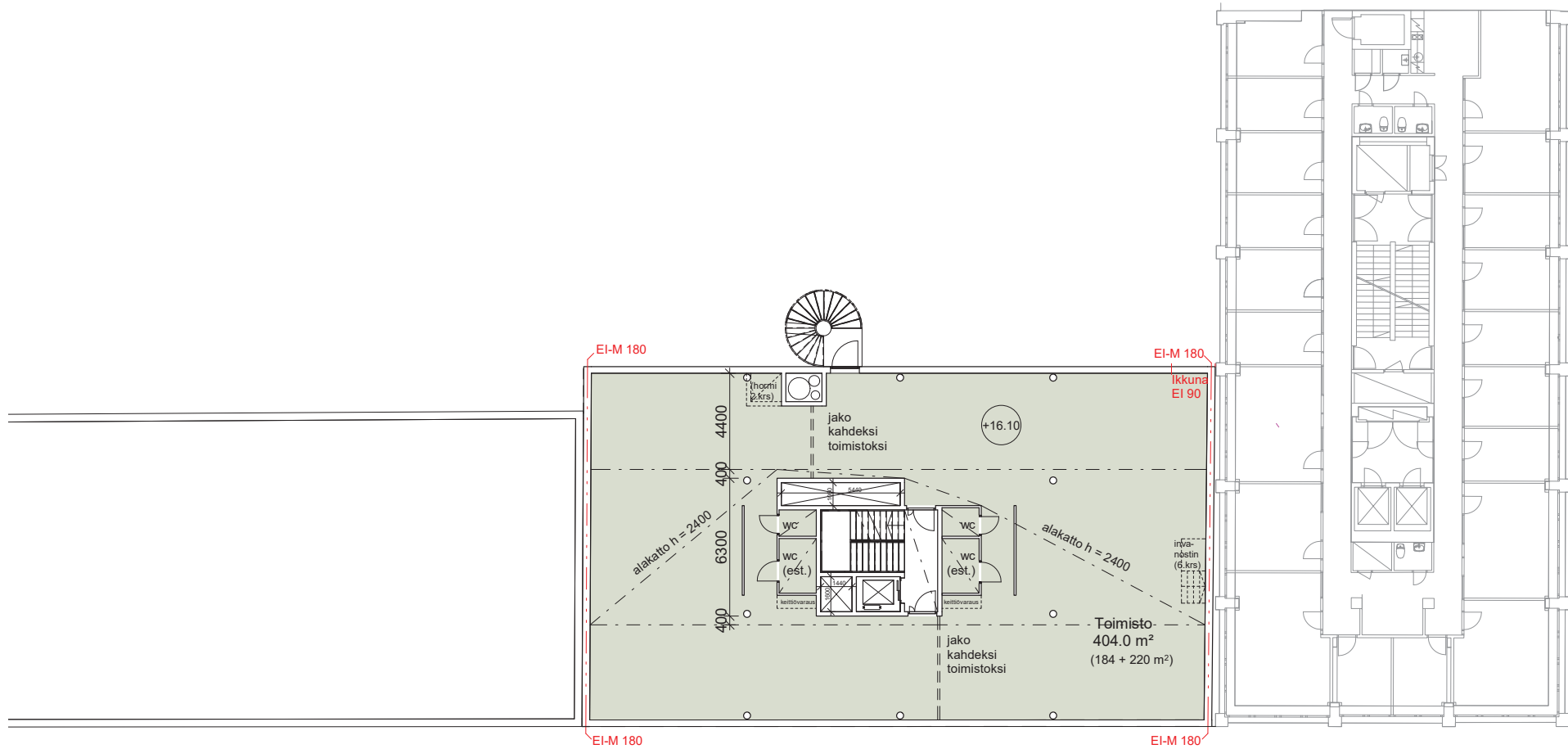




I. kerros 1:200

KONKRET

Ruoholahdenkatu 14



Abrahaminkatu

Ruoholahdenkatu



Kerrosalaskelma
Pääkäyttötarkoituksenmukaista tilaa

1.krs	300,5 kem ²
2.krs	450,0 kem ²
3.krs	452,5 kem ²
4.krs	452,5 kem ²
5.krs	452,5 kem ²
6.krs	452,5 kem ²
7.krs	359,5 kem ²

yhteensä **2920 kem²**

Bruttoala

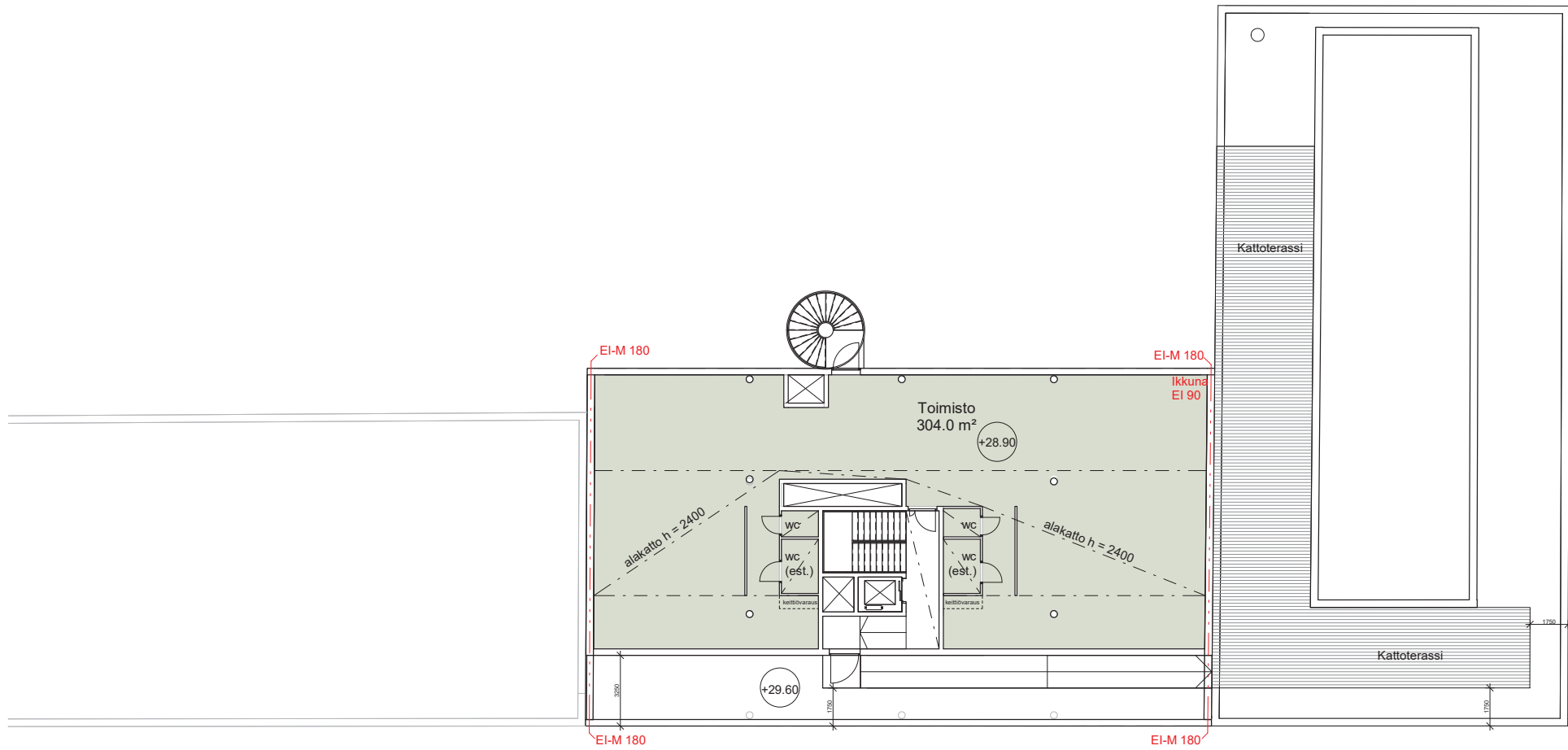
kellari	419,0 brm ²
1.krs	353,5 brm ²
2.krs	474,5 brm ²
3.krs	474,5 brm ²
4.krs	474,5 brm ²
5.krs	474,5 brm ²
6.krs	474,5 brm ²
7.krs	380,5 brm ²

yhteensä **3526 brm²**

Vuokrattavaa tilaa

	Liiketila+aula/kahvila	toimisto
1.krs	238,0 hum ²	
2.krs		401,5 hum ²
3.krs		404,0 hum ²
4.krs		404,0 hum ²
5.krs		404,0 hum ²
6.krs		404,0 hum ²
7.krs		304,0 hum ²

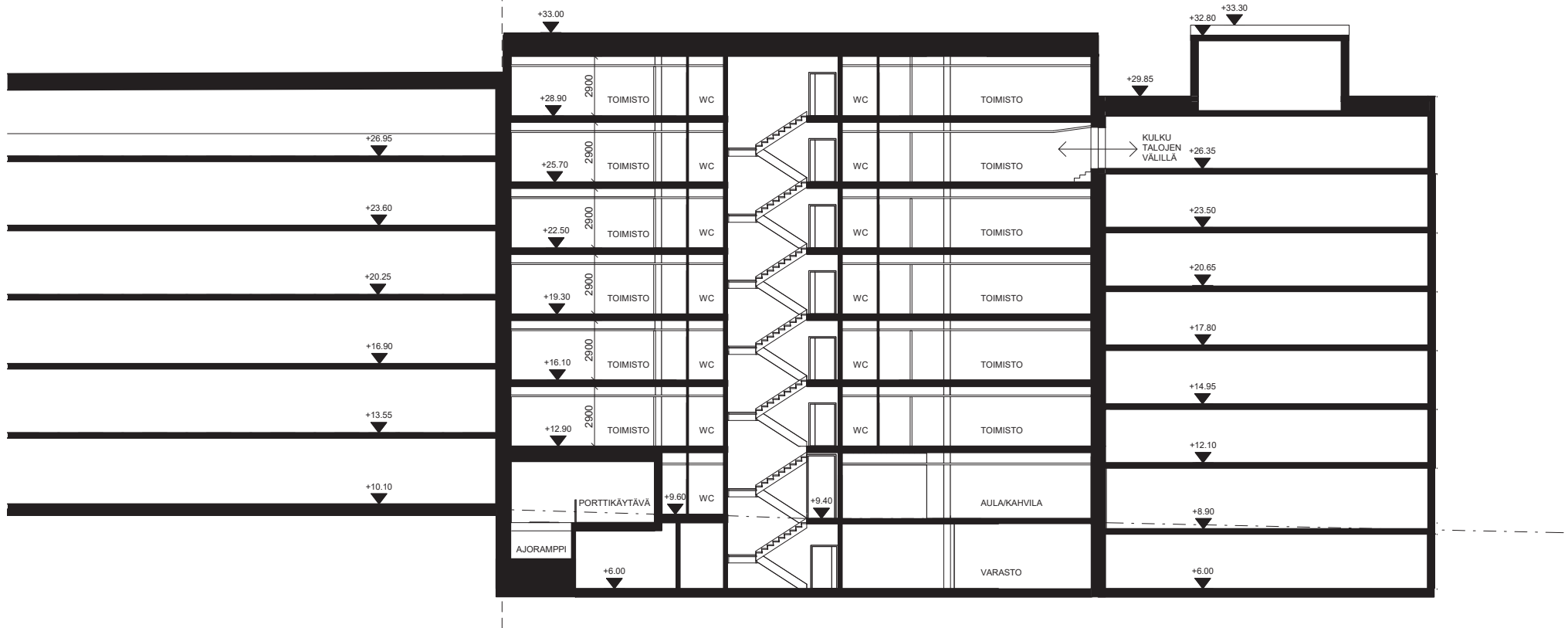
yhteensä **2560 hum²**



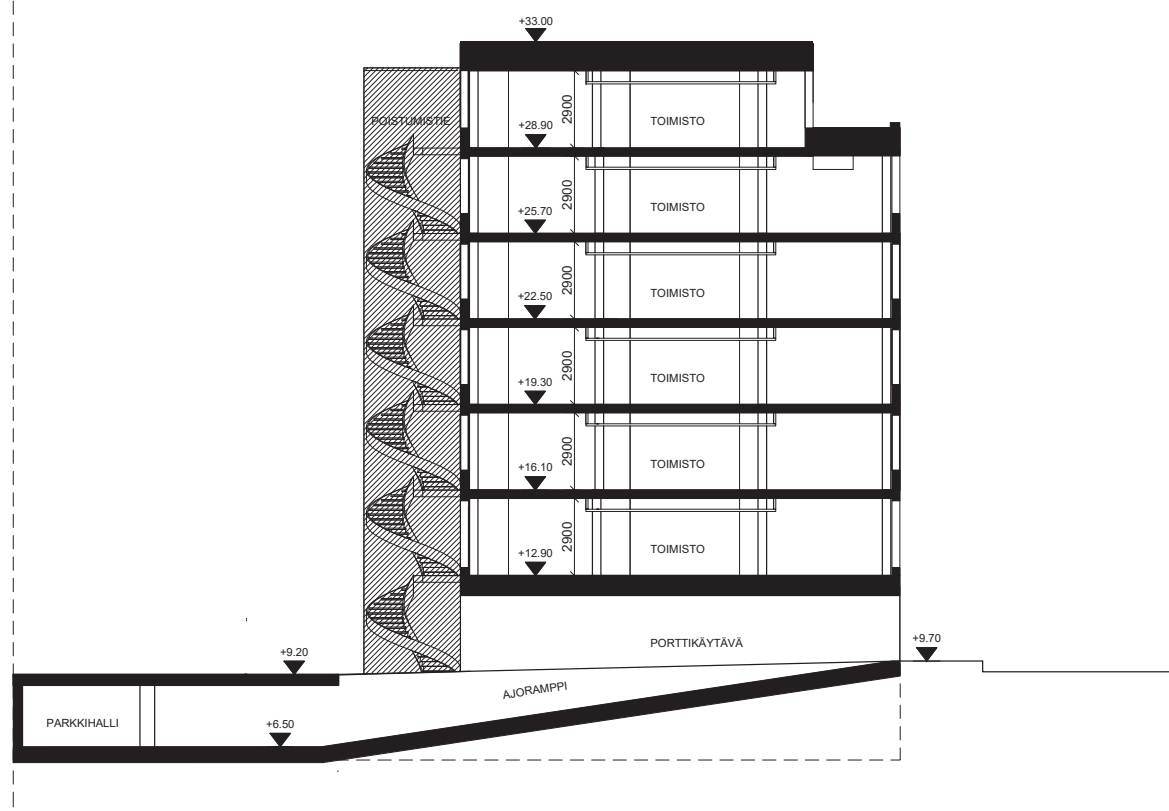
ABRAHAMINKATU 8

ABRAHAMINKATU 10 /
RUOHLAHDENKATU 14

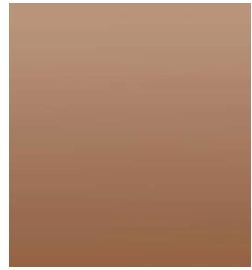
TONTIN RAJA



TONTIN RAJA



Ikkunakarmit ja umpipaneelit pulverimaalattua alumiinia, sävy olevan toimistorakennuksen julkisivusta, esimerkksivävy:

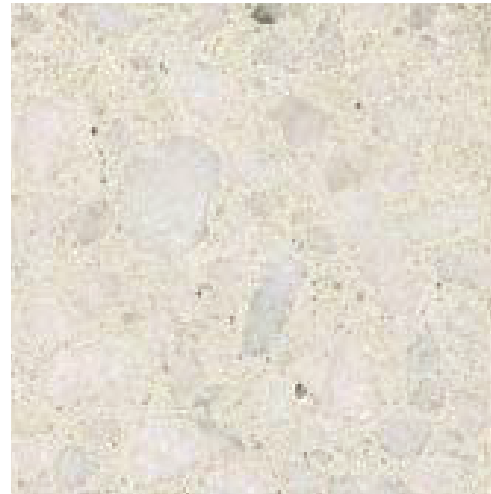


Pohjakerroksen sisäänkäyntiovet sekä kattokerroksen julkisivut puuta



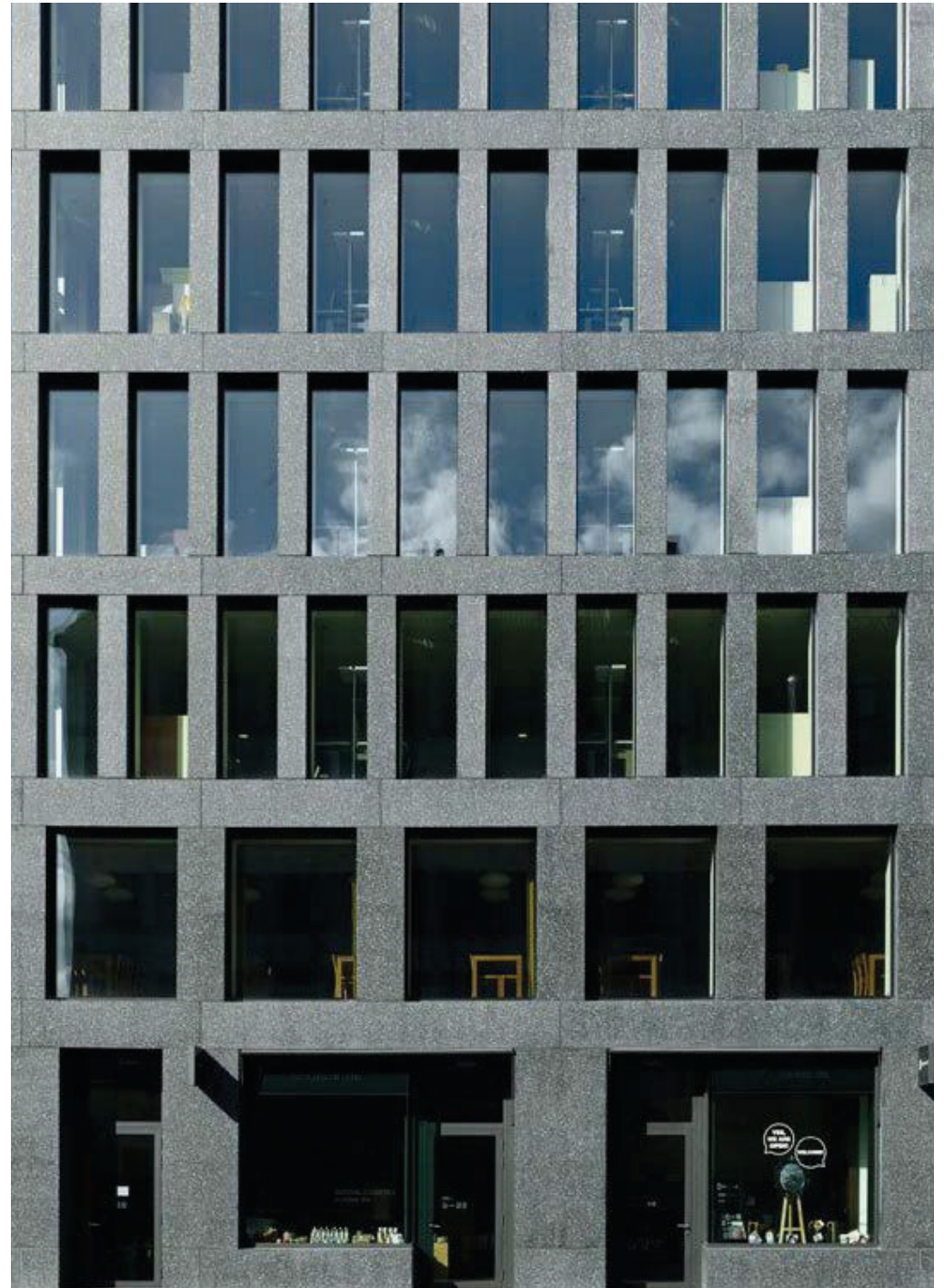
Julkisivumateriaalina mattahiottu betoni, väri vaalea, esimerkksivävyä esitetty alla olevissa kuvissa. Laadukas elementointi, julkisivun detaljointi ja toteutus suunnitellaan tarkoin, jotta saumat saadaan häivytettyä ikkunajakoon kuten viereisessä julkisivureferenssissä.

Referenssihanke, Eispasse House Zürich 2013, Max Dudler

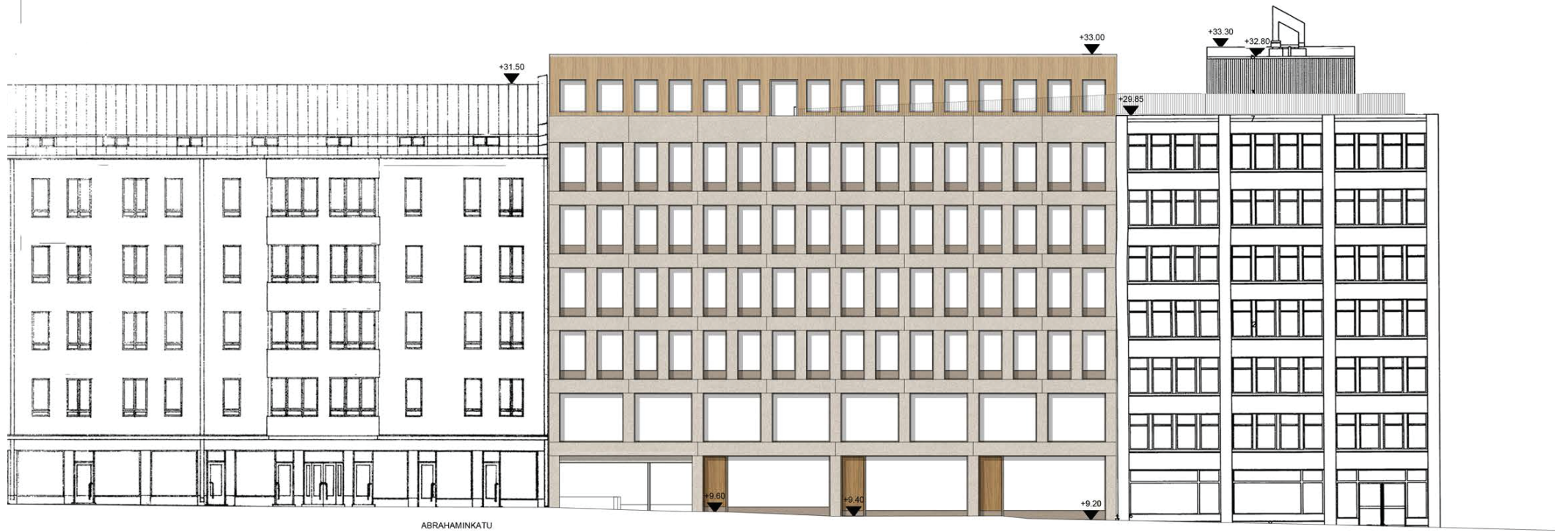


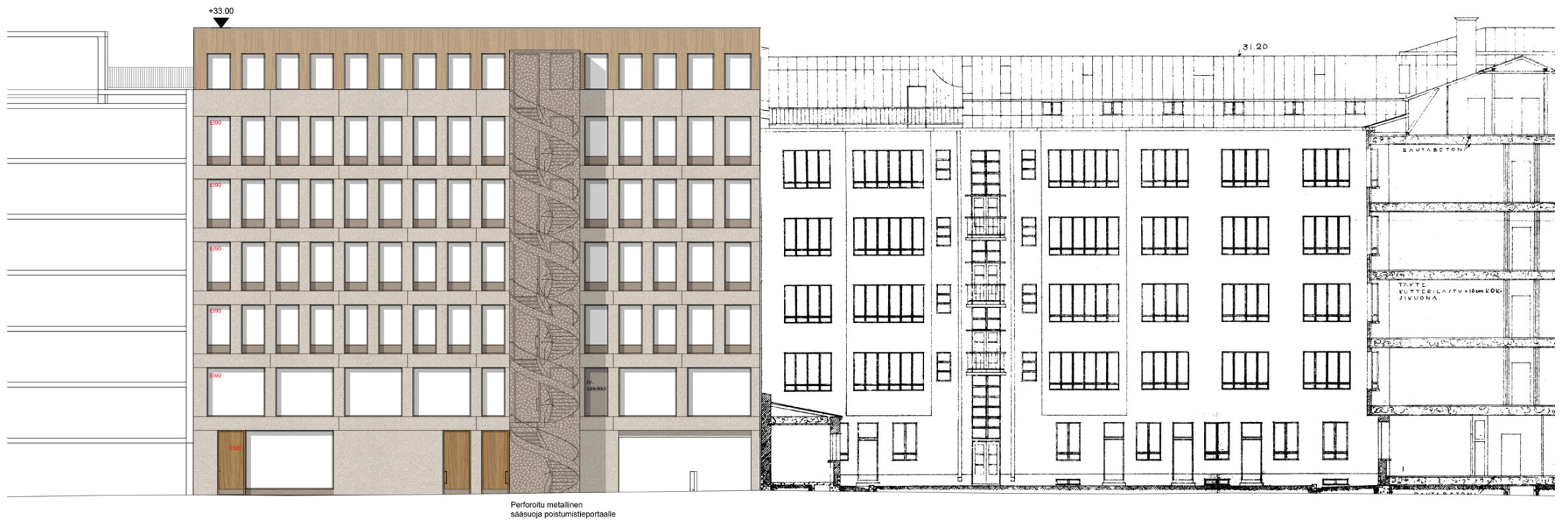
Julkisivumateriaalit

KONKRET



Ruoholahdenkatu 14







Näkymä Ruoholahdenkadulta

KONKRET

Ruoholahdenkatu 14



Näkymä Abrahaminkadulta

KONKRET

Ruoholahdenkatu 14



Näkymä pohjoisesta

KONKRET

Ruoholahdenkatu 14



Viistoilmakuva nykytilanteesta

KONKRET

Ruoholahdenkatu 14



Ruoholahdenkatu 14
Pihasuunnitelmaluonnos

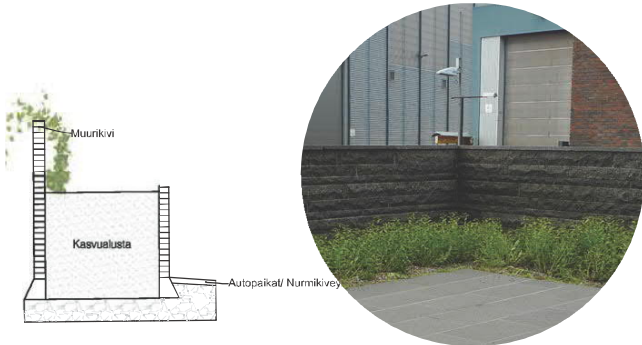
Loci  Maisema-arkkitehdit

KONKRET

PIHAN JA AUTOPAIKKOJEN JÄRJESTELYLUONNOS



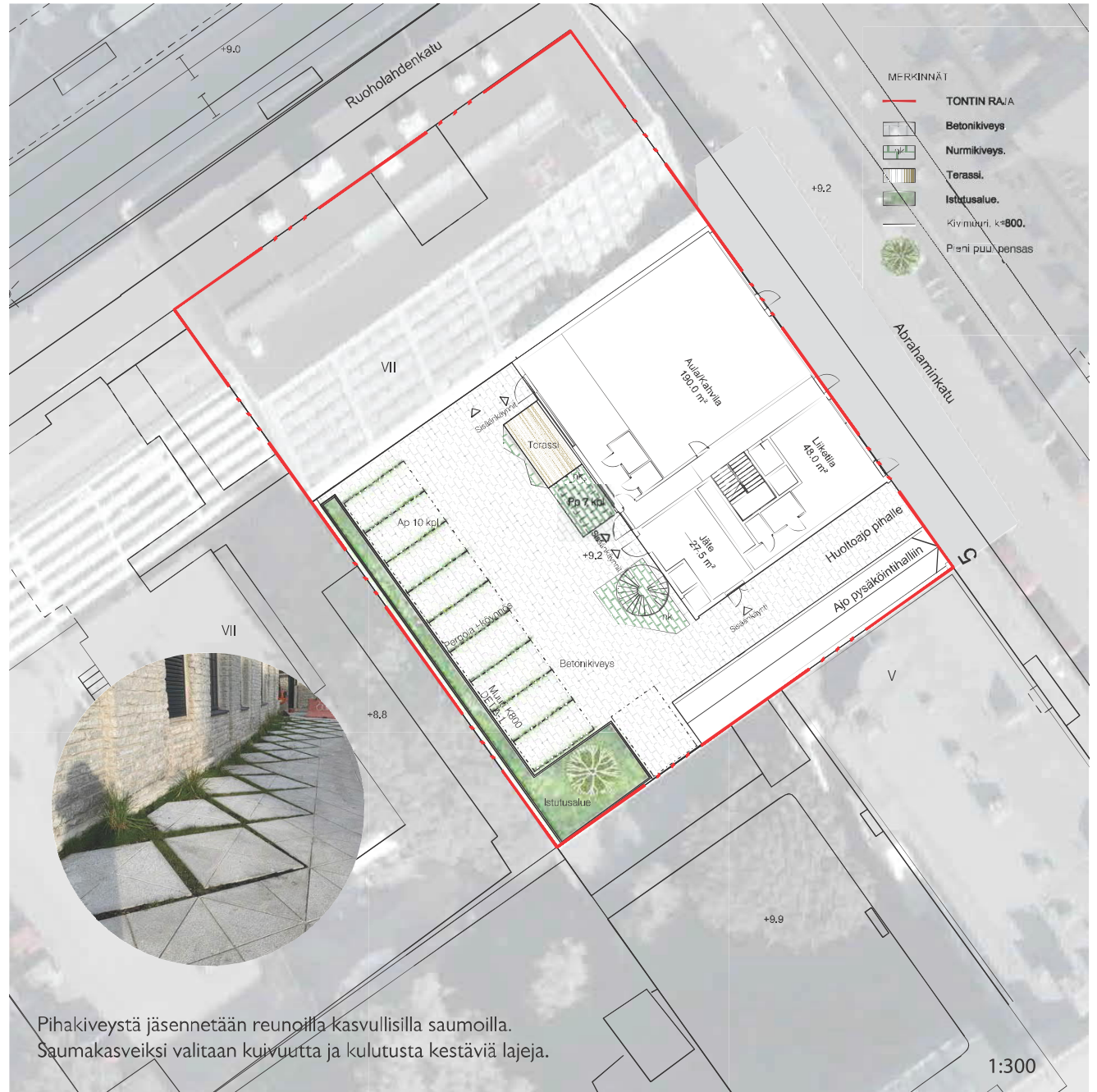
Autopaikkojen kohdalle sijoitetaan kaupunkuvallisesti korkeatasoinen pergola, jonka viherrakenne elävöittää pihan ilmettä. Istutusalueelle istutetaan köynnöksiä ja maanpeitto-kasveja.



Tonttirajalle sijoitetaan valaistava muuri, joka peittää autojen valot naapuriin. Muurin avulla saadaan myös riittävä kasvualusta köynnöksille.



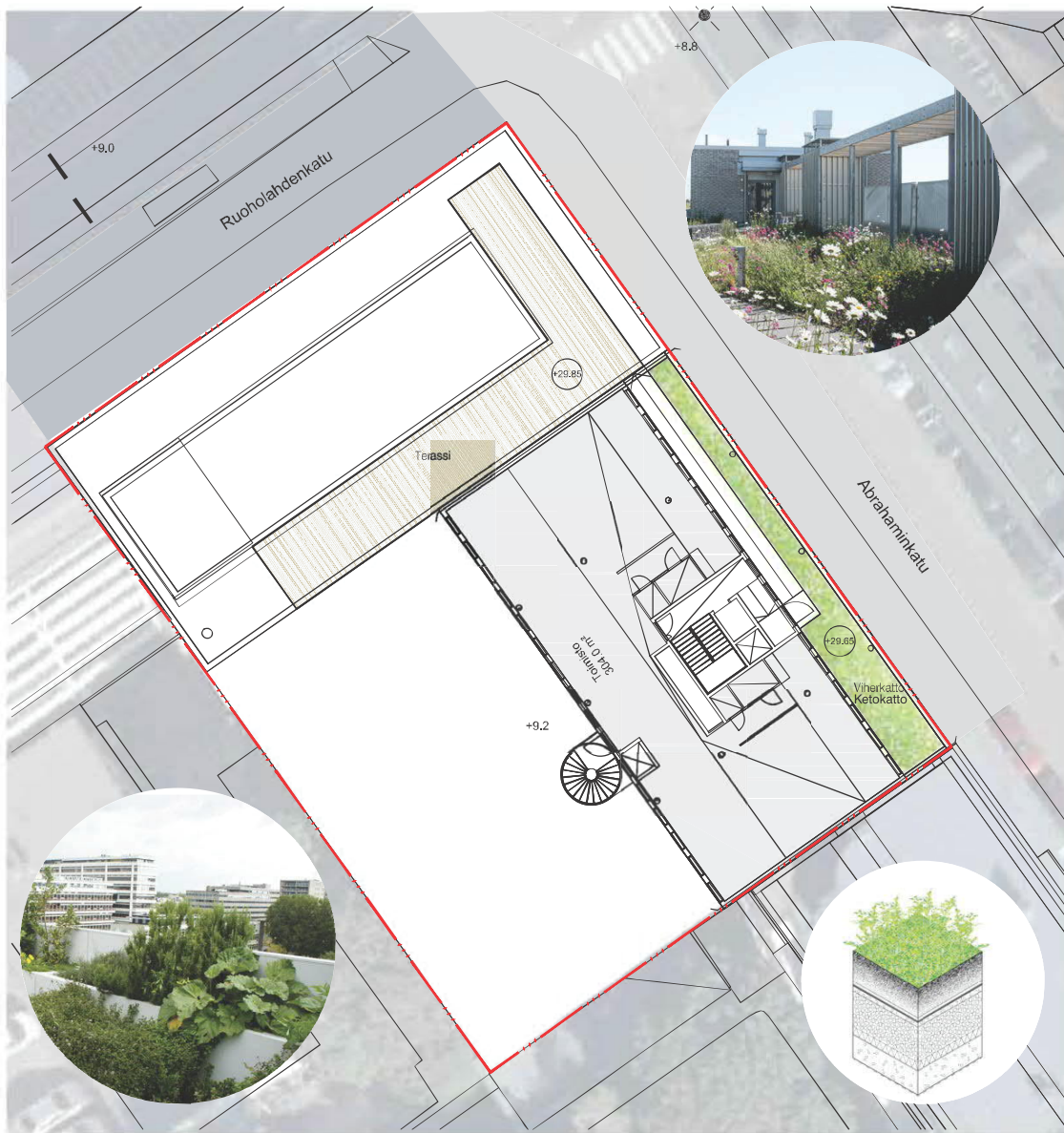
**Loci
Maisema-
arkkitehdit**



Pihakeivestä jäsennetään reunat kasvillisilla saumoilla. Saumakasveiksi valitaan kuivuutta ja kulutusta kestäviä lajeja.

KONKRET

Ruoholahdenkatu 14



VII Kerros 1:300

Oleskelukatot

Ketokatto, hyötykasvillisuutta ja kattoterassi
Esteetön oleskelu



Katto 1:300

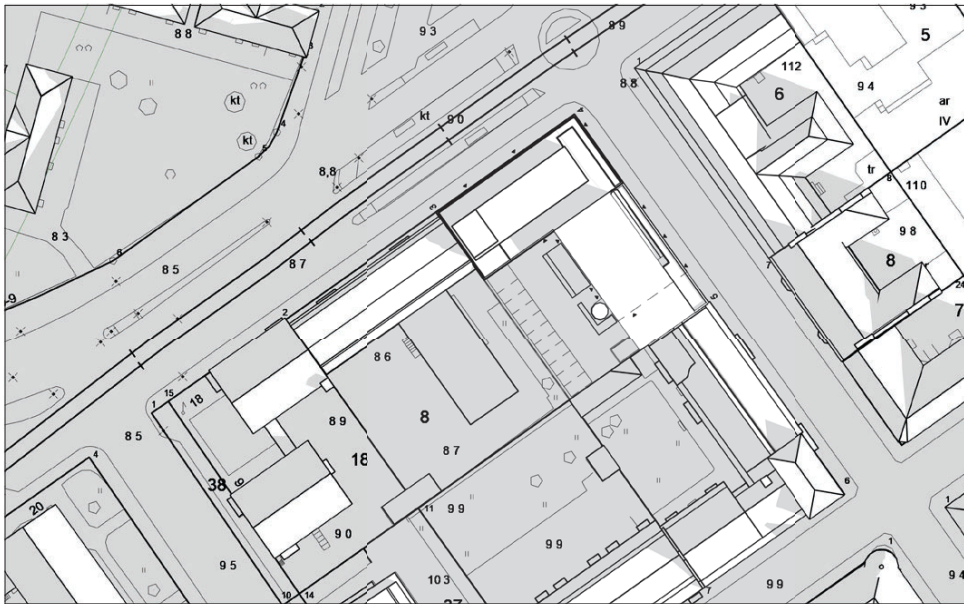
Ketokatto

Monipuolinen kasvilajisto.
Viivyttää jopa 75 % hulevesistä.
50-200mm kasvualusta.
Katto on tarkoitettu katseluun, ei oleskelua.
Ketokatot ovat kauniita ja vähähoitoisia.

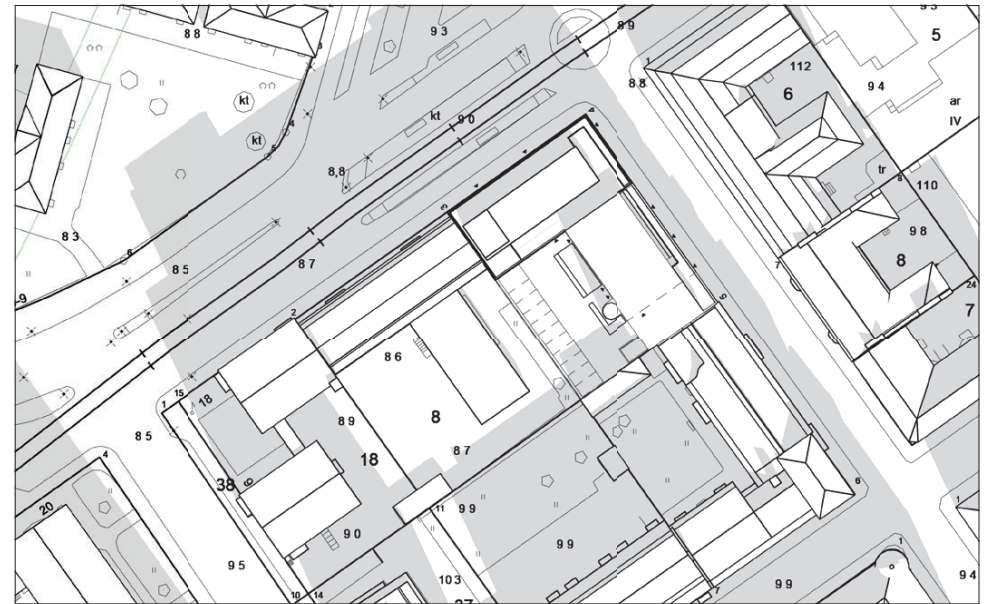


Loci
Maisema-
arkkitehdit

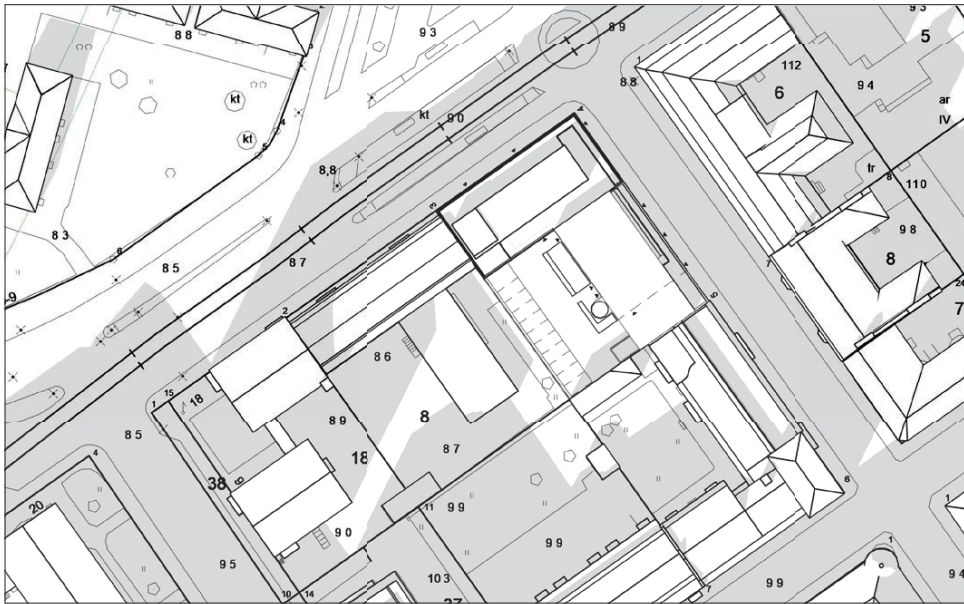
KONKRET



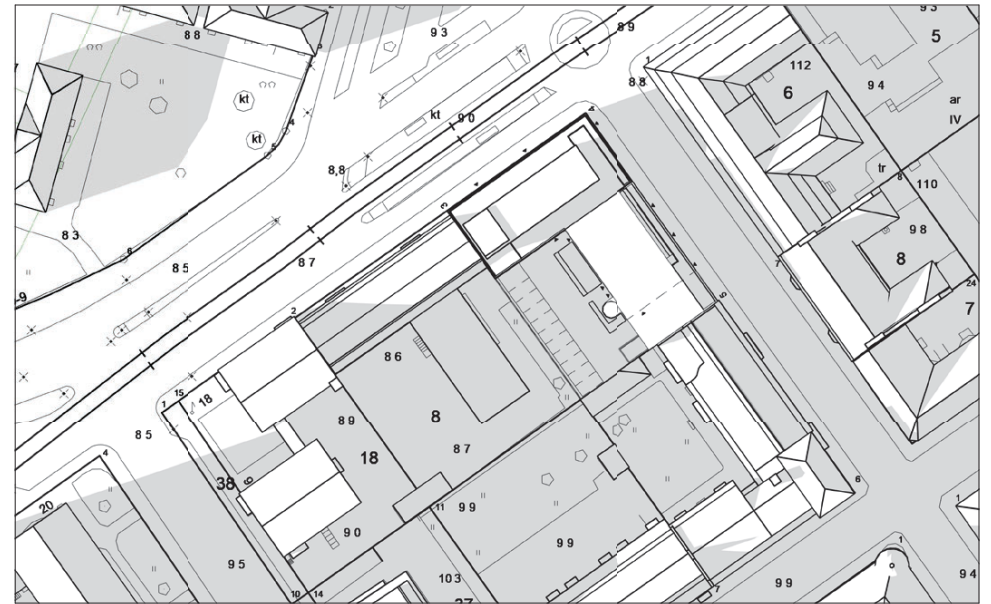
Varjostutukielma 22.3. klo 9.00 1 : 1000



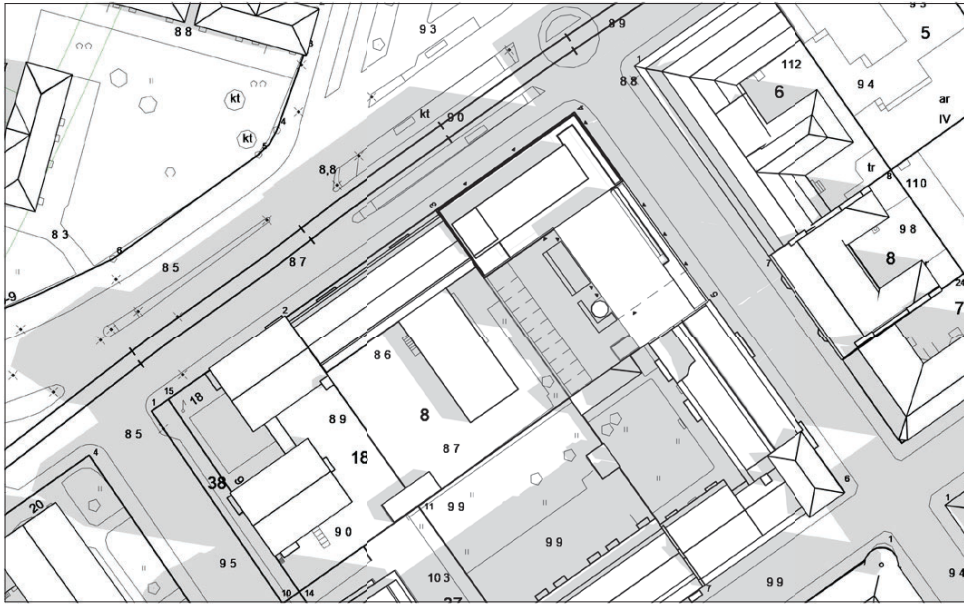
Varjostutukielma 22.3. klo 12.00 1 : 1000



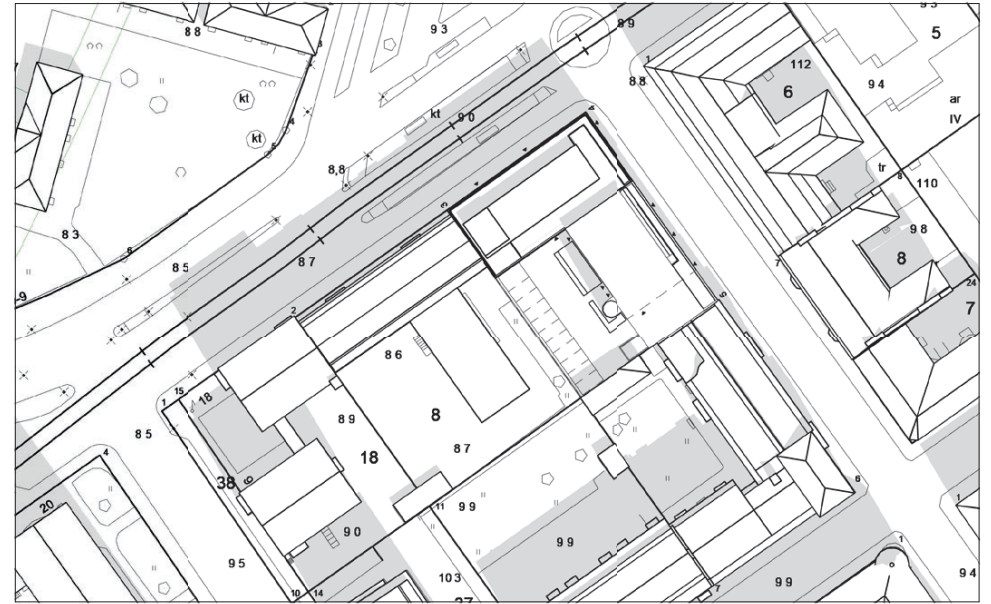
Varjostutukielma 22.3. klo 15.00 1 : 1000



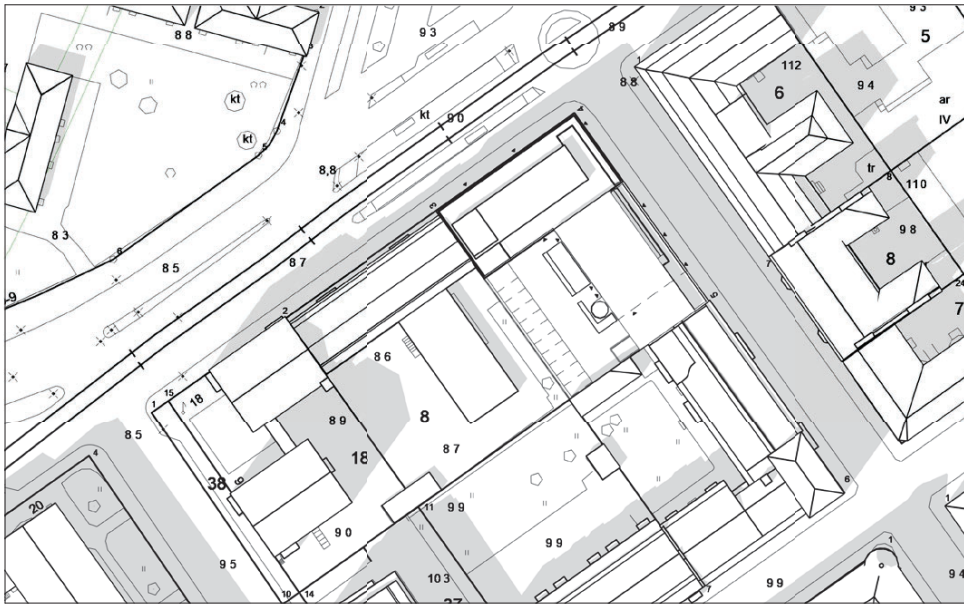
Varjostutukielma 22.3. klo 18.00 1 : 1000



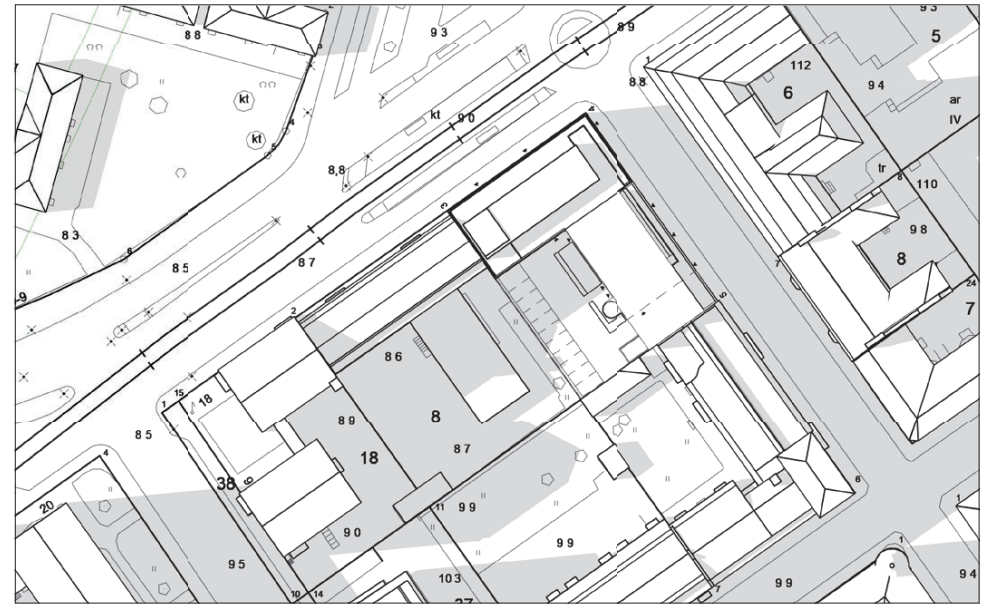
Varjostutukielma 22.6. klo 9.00 1 : 1000



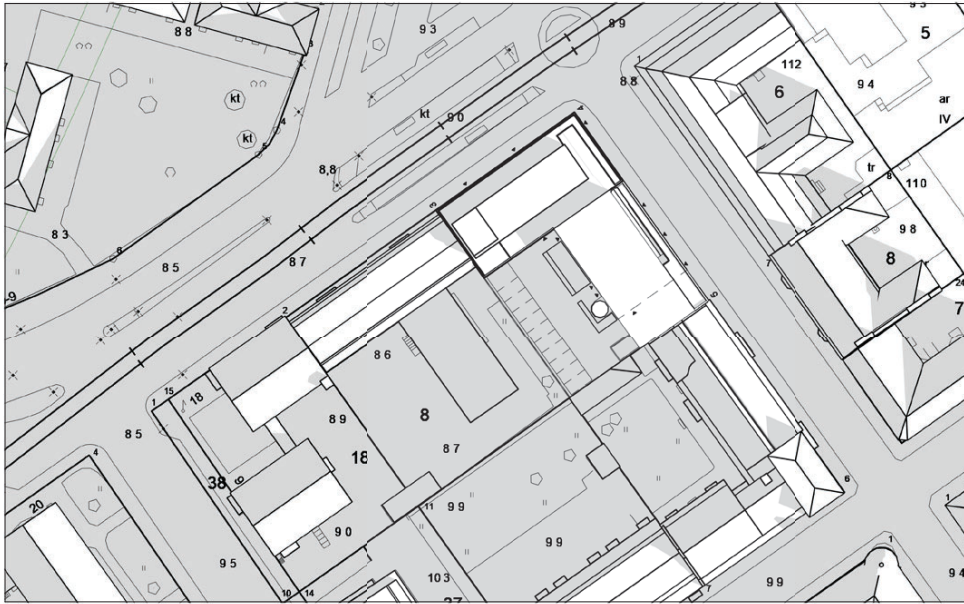
Varjostutukielma 22.6. klo 12.00 1 : 1000



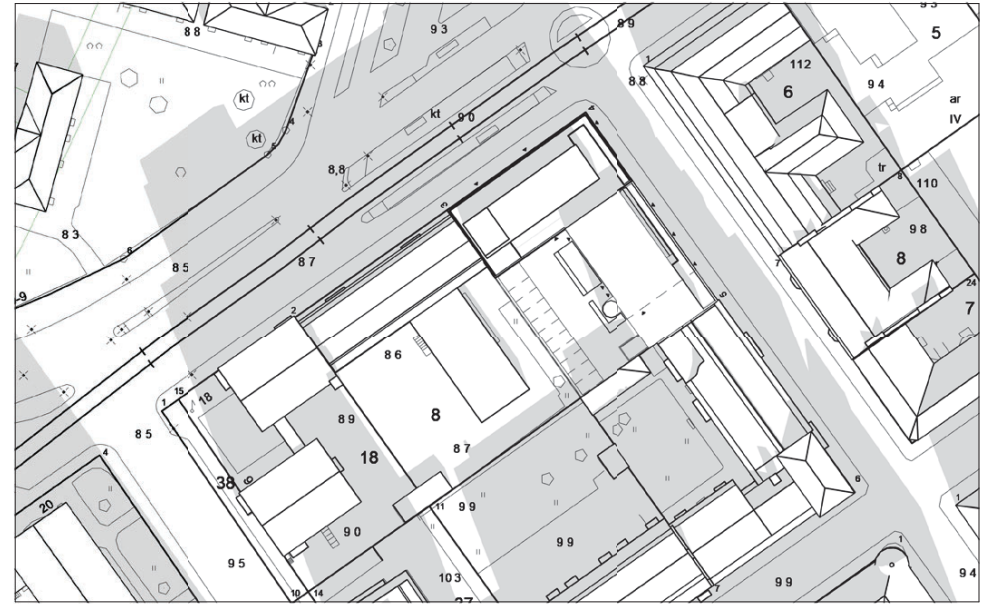
Varjostutukielma 22.6. klo 15.00 1 : 1000



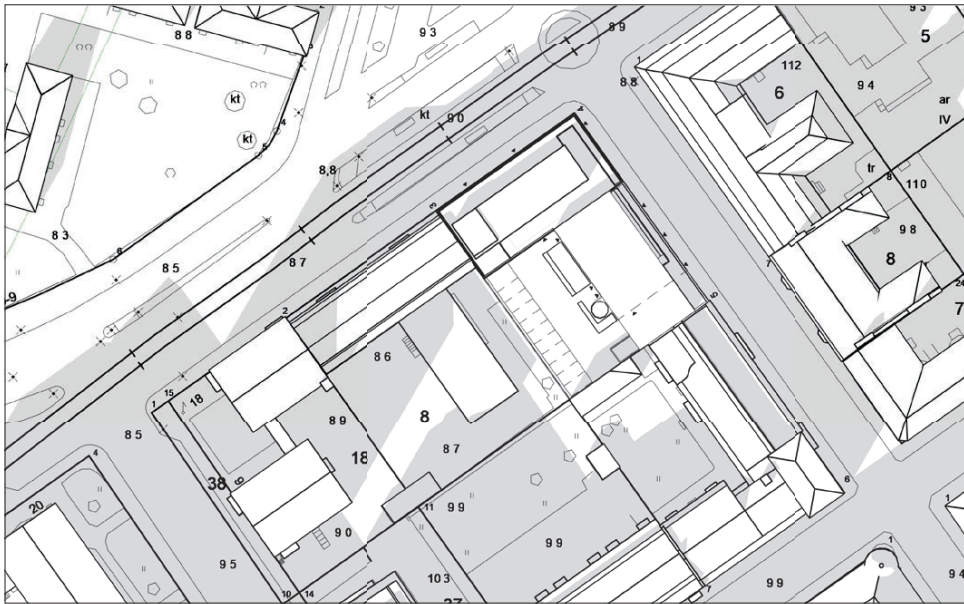
Varjostutukielma 22.6. klo 18.00 1 : 1000



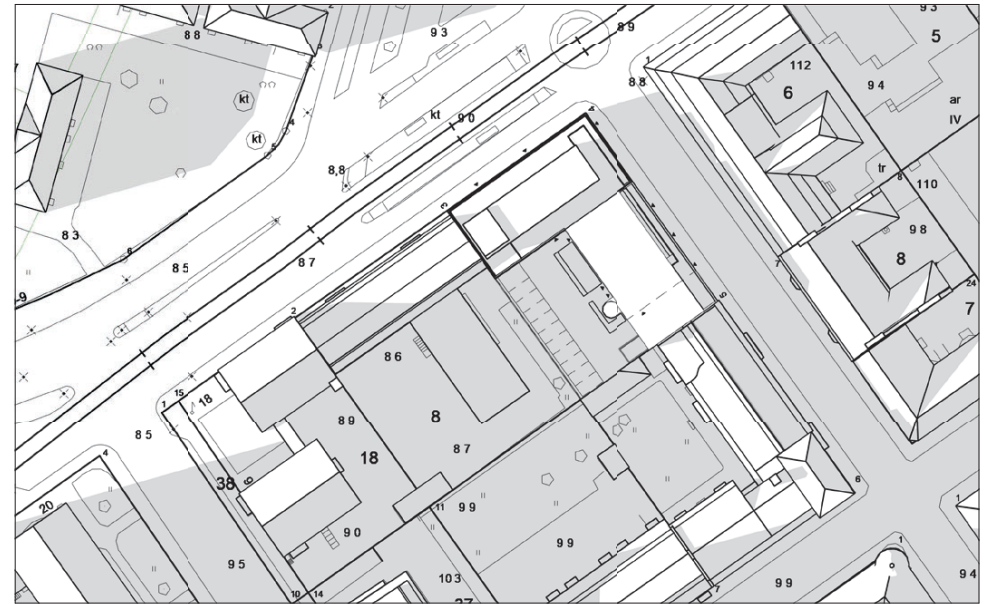
Varjostutukielma 22.9. klo 9.00 1 : 1000



Varjostutukielma 22.9. klo 12.00 1 : 1000



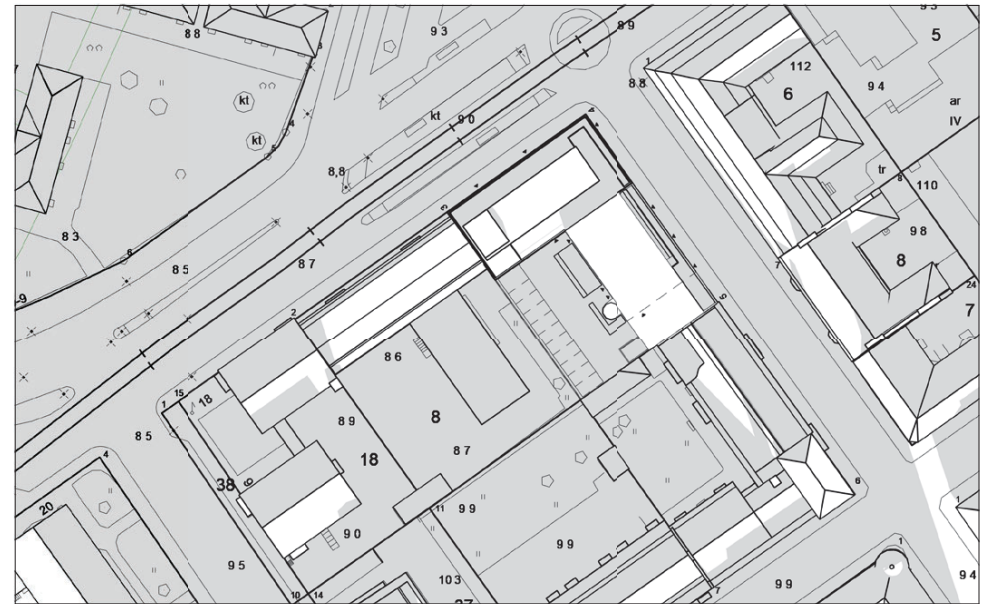
Varjostutukielma 22.9. klo 15.00 1 : 1000



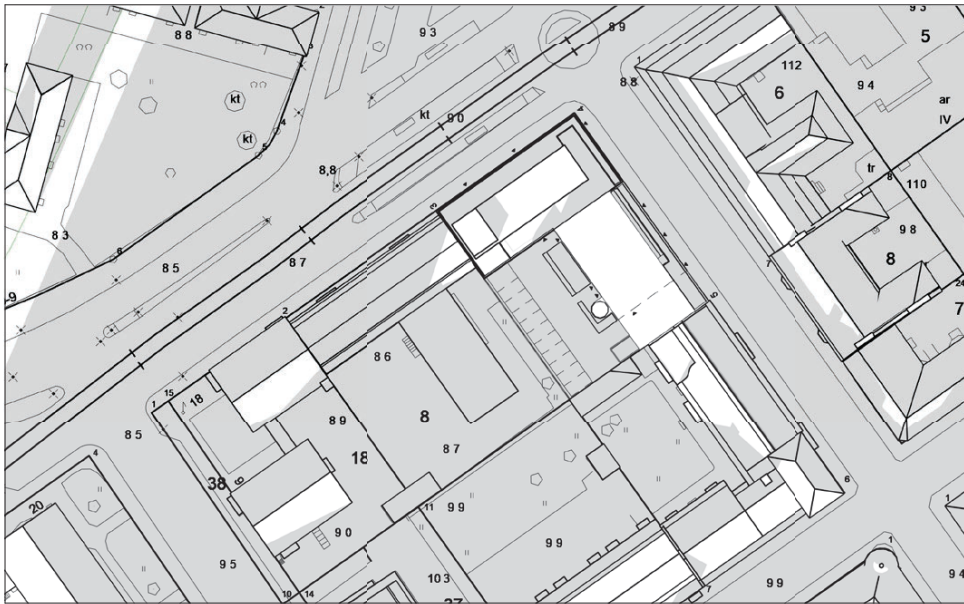
Varjostutukielma 22.9. klo 18.00 1 : 1000



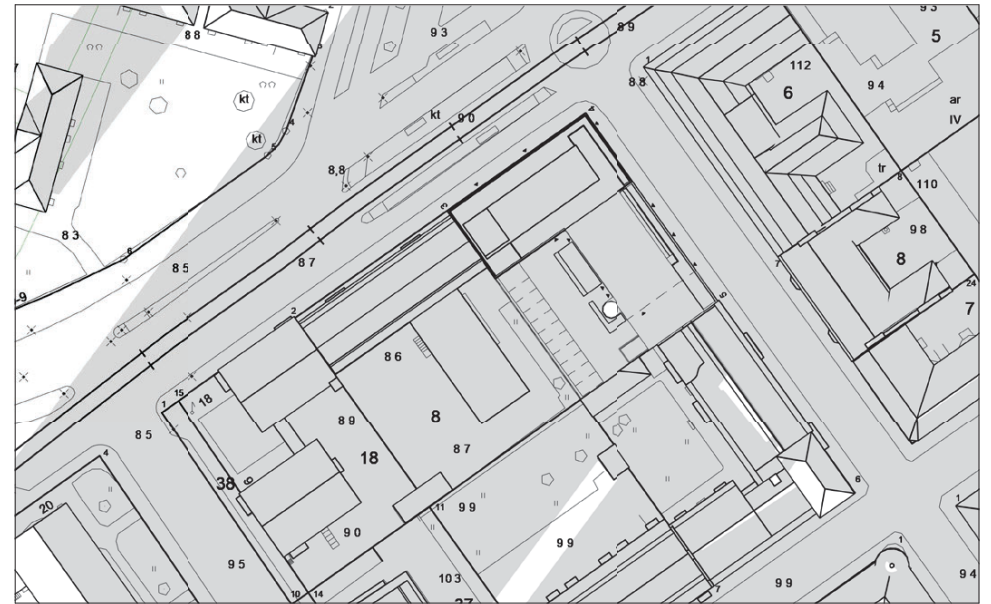
Varjostutukielma 22.12. klo 9.00 1 : 1000



Varjostutukielma 22.12. klo 12.00 1 : 1000



Varjostutukielma 22.12. klo 15.00 1 : 1000

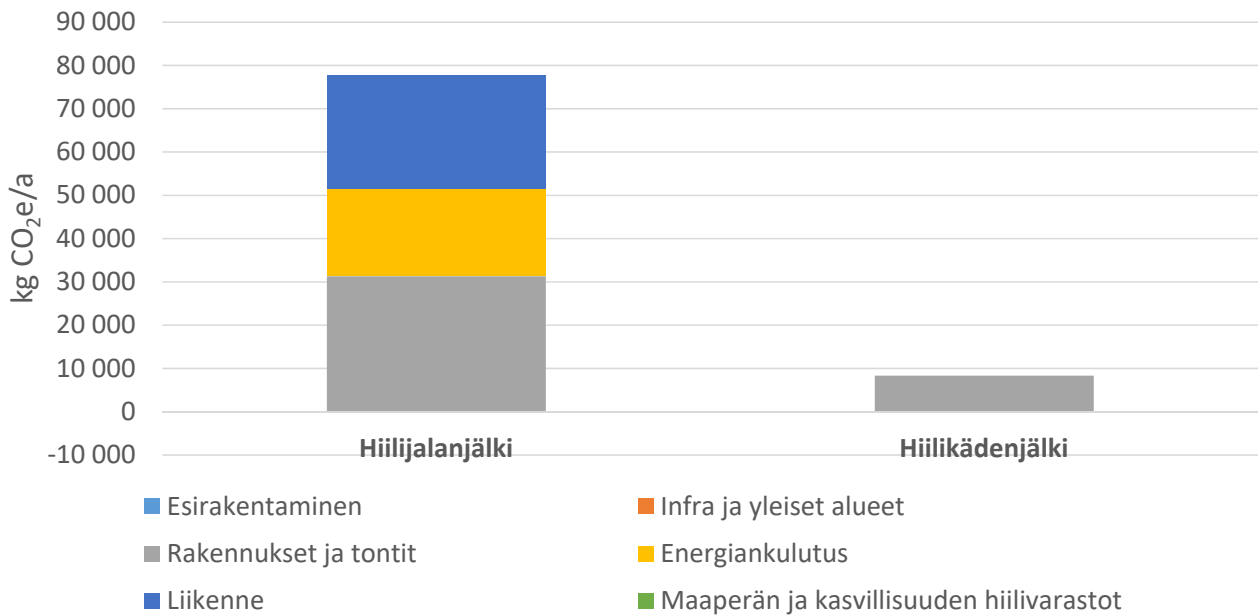


Varjostutukielma 22.12. klo 18.00 1 : 1000

Tunnusluvut	Hiilijalanjälki	Hiilikädenjälki	Yksikkö	Kommentti
Yhteensä	77 542	8 351	kg CO ₂ e/a	50 v. tarkasteluajanjakso
Kerrosneliötä kohden	12	1	kg CO ₂ e/k-m ² /a	50 v. tarkasteluajanjakso
Asukasta kohden	0	0	kg CO ₂ e/asukas/a	50 v. tarkasteluajanjakso
Työpaikkaa kohden	294	32	kg CO ₂ e/työpaikka/a	50 v. tarkasteluajanjakso

Osa-alueittain	Hiilijalanjälki	Hiilikädenjälki	Yksikkö
Esirakentaminen	0	0	kg CO ₂ e/a
Infra ja yleiset alueet	0	0	kg CO ₂ e/a
Rakennukset ja tontit	31 325	8 351	kg CO ₂ e/a
Energiankulutus	20 248		kg CO ₂ e/a
Liikenne	26 166		kg CO ₂ e/a
Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot	-197		kg CO ₂ e/a

Kaavan hiilijalanjälki ja -kädenjälki osa-alueittain



Ruoholahdenkatu 14, asemakaavan muutos asemakaavan vähähiilisyiden arviointilaskelman tulokset

Asemakaavoitus
Eteläinen yksikkö / Kantakaupunkitiimi