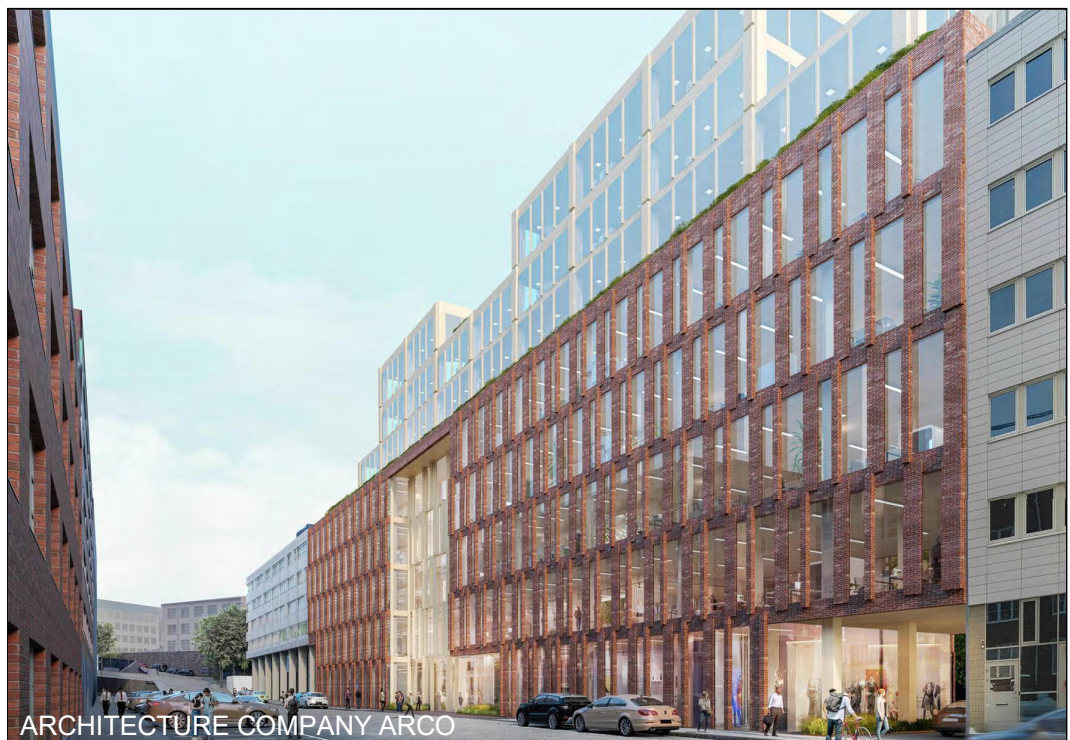


KUORTANEENKATU 4

22. KORTTELI 693 TONTTI 35

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



Asemakaavan selostus

Päivätty 21.11.2023
Diaarinumero HEL 2022-005446
Hankenumero 0792_4
Asemakaavakartta nro 12850

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

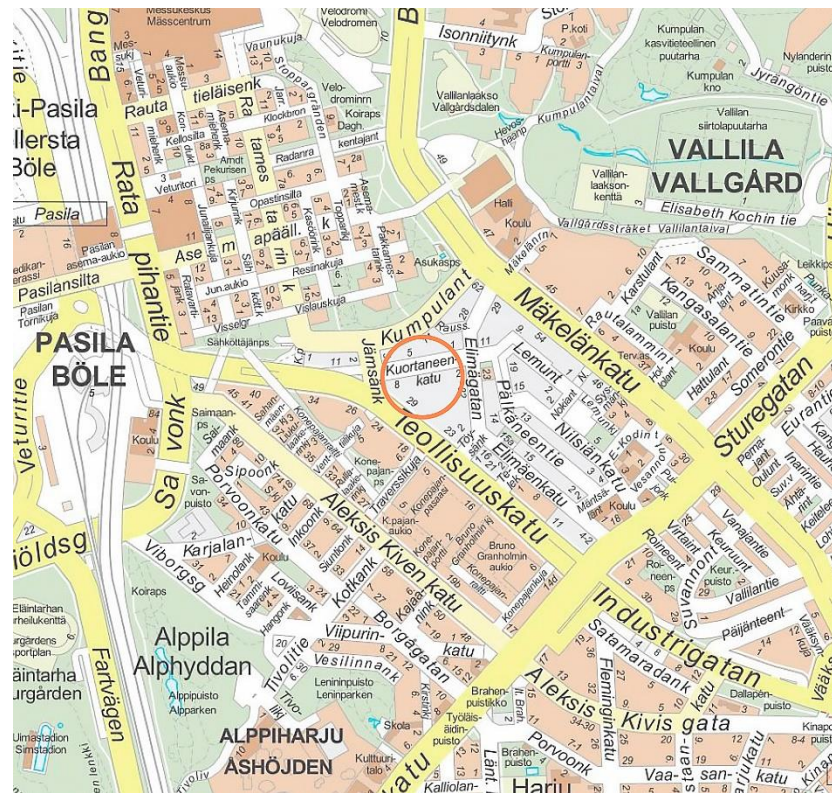
Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
22. kaupunginosan (Vallila)
korttelin 693 tonttia 35

Kaavan nimi:
Kuortaneenkatu 4

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 13.10.2022
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 29.5.–27.6.2023
Kaupunkiympäristölautakunta: 21.11.2023
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:



Kuva: Suunnittelualan sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Paula Leiwo, arkkitehti

Kaavapiirtäminen:

Joonas Arponen, suunnitteluavustaja

Päivi Kaartinen, suunnitteluassistentti

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Stefan Eklöf, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Valtteri Lankiniemi, projektipäällikkö

Anu Haahla, erityisasiantuntija

Jussi Haiko, erityisasiantuntija

Maaomaisuuden kehittäminen ja tontit:

Tapio Laalo, tonttiasiamies

Rakennusvalvontapalvelut:

Hanna-Leena Rissanen, arkkitehti

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala:

Sari Saresto, Kaupunginmuseo, kulttuuriympäristöpäällikkö

Anne Salminen, Kaupunginmuseo, tutkija

Sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala:

Kimmo Kartano, pelastuslaitos, palotarkastaja-asiantuntija

Kaupunginkanslia:

Sirpa Kallio, projektinjohtaja

Minna Maartola, kehityspäällikkö

Laura Yrjänä, erityisasiantuntija

Muut viranomaistahot

Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:

Jukka Saarijärvi, yksikön päällikkö

Helen Sähköverkko Oy:

Aki Hämäläinen, suunnittelupäällikkö

Hakijataho

Onvest Development Oy

Hankesuunnittelu

Arco Architecture Company Oy

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	6
Asemakaavan kuvaus	7
Tavoitteet	7
Mitoitus	8
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	8
Liikenne	9
Palvelut	10
Esteettömyys	11
Maisema ja luonnonympäristö	11
Virkistys- ja viherverkosto	11
Ekologinen kestävyys	12
Yhdyskuntatekninen huolto	12
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	12
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	13
Vaikutukset	13
Suunnittelun lähtökohdat	16
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	18

Liitteet

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Ilmakuva
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
 - Havainnekuva
- 4 Viitesuunnitelma
- 5 Alustava palotekninen suunnitelma
- 6 Selvitys rakennettavuudesta tonttirajoille

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia osoitteessa Kuortaneenkatu 4. Tontilla sijaitsee vuonna 2014 rakennettu väliaikaiseksi tarkoitettu yksikerroksinen varastorakennus, joka puretaan.

Kaavaratkaisu mahdollistaa 5–9-kerroksisen toimistorakennuksen, joka täydentää olemassa olevan umpikorttelin kokonaiseksi. Ensimmäisessä kerroksessa on kadulle avautuvaa liiketilaa ja maan alla pysäköintikellari.

Kyseinen tontti sijaitsee Vallilan toimitila-alueella ja kuuluu kaupunkiympäristölautakunnan 25.5.2021 hyväksymän Teollisuuskadun akselin kaavarungon alueeseen. Kaavarunko sekä kaupunkiympäristölautakunnan vuotta myöhemmin 24.5.2022 hyväksymät Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet lähtevät samoista tavoitteista ja tukevat toisiaan. Suunnitteluperiaatteet ohjaavat alueen jatkosuunnittelua ja toimivat alueen kaavamuutosten ja muiden kehittämishankkeiden pohjana. Tavoitteena on alueen kaikkien vanhentuneiden asemakaavojen vähittäinen päivittäminen sitä mukaa kun maanomistajat lähtevät hakemaan asemakaavan muutoksia.

Vallilan toimitila-alueen kehittämisen tärkeimpinä tavoitteina on nykyisen yritystoiminnan mahdollistaminen, toimitilavarannon säilyttäminen, lisääminen ja ajantasaistaminen sekä työpaikkamäärän kasvattaminen.

Kaavaratkaisun tavoitteena on lisätä laadukasta ja muuttuvan toimitotyön haasteisiin vastaavan toimitilamäärää helposti saavutettavalle sijainnille Vallilan toimitila-alueelle, Teollisuuskadun akselin tuntumaan. Helsingin kaupunkistrategian (2021–2025) mukaisesti kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Helsingin yleiskaavan 2016 selostuksen mukaisesti Vallilan toimitila-alueen ja Tukutorin merkitys nimenomaan toimitila-alueina on keskustan kaupunkirakenteen toiminnallisen monipuolisuuden kannalta merkittävä.

Kaavaratkaisussa on erityisesti pyritty huomioimaan uuden toimitilarakennuksen liittyminen vanhaan rakennuskantaan, Teollisuuskadun kaavarungon ja Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteiden mahdollistama lisärakentaminen rakennuksia korottamalla sekä tontin kehittäminen nykytilannetta kestävämmäksi, ympäristöystävällisemmäksi ja viihtyisämmäksi.

Uutta toimitilakerrosalaa on maan päällä 15 500 k-m², maan alla 200 k-m² eli yhteensä 15 700 k-m², josta päivittäistavarakaupalle

on viitesuunnitelman mukaisesti varattu noin 550 k-m² ja muulle liiketilalle noin 300 k-m².

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että työpaikkamäärä alueella kasvaa.

Tontti on yksityisomistuksessa. Kaavaratkaisu on tehty hakemuksen johdosta ja kaavaratkaisun sisältö on neuvoteltu hakijan kanssa.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat julkisivumateriaaleihin, räystäslinjaan, ylempien kerrosten etäisyyteen räystäältä, palo- ja pelastusjärjestelyihin ja tontin koilliskulmassa sijaitsevaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) jätevesitunneliin. Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että on säilytetty kaavamääräykset julkisivujen, räystäslinjan ja yhdyskuntateknisen huollon tunnelin osalta.

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

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on lisätä laadukasta ja muuttuvan toimistotyön haasteisiin vastaavan toimistotilan määrää helposti saavutettavalle sijainnille Vallilan toimitila-alueelle, Teollisuuskadun akselin tuntumaan.

Maantasokerrokseen osoitetaan kadulle avautuvia liiketiloja ja ylempiin kerroksiin toimistoja. Uudisrakentamisen mittakaava ja arkkitehtuuri sovitetaan alueen historialliseen rakennuskantaan korttelin yhtenäinen räystäslinja huomioiden.

Kaupunginvaltuusto on 13.10.2021 hyväksynyt uuden Kasvun paikka - Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025. Kaavaratkaisu edesauttaa kaupunkistrategian tavoitteiden toteutumista siten, että kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet. Yleiskaavan 2016 tavoitteiden mukaisesti katutilan elävyys varmistetaan osoittamalla ensimmäisen kerroksen tilat liiketilaksi.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 3 727 m².

Kaavaratkaisun mukainen rakennusoikeus on yhteensä 15 700 eli kasvaa vanhaan asemakaavaan nähden 4 280 k-m²:llä. Työpaikkamäärä tontilla on arviolta n. 630. Tonttitehokkuus on 4,2.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kuortaneenkatu 4 tontti sijaitsee kehittyvässä kaupunkirakenteessa Vallilan toimitila-alueella hyvien yhteyksien varrella, kävelyetäisyyden päässä Pasilan asemalta. Tontilla sijaitsee vuonna 2014 rakennettu väliaikaiseksi tarkoitettu yksikerroksinen varastorakennus, joka puretaan.

Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 1984, jossa tontti on merkitty Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Asemakaava on vanhentunut ja alueen vanhentuneita asemakaavoja päivitetään sitä mukaa kun maanomistajat lähtevät hakemaan asemakaavan muutoksia.

Kyseinen tontti kuuluu kaupunkiympäristölautakunnan 25.5.2021 hyväksymän Teollisuuskadun akselin kaavarungon alueeseen. Kaavarunko sekä kaupunkiympäristölautakunnan vuotta myöhemmin 24.5.2022 hyväksymät Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet lähtevät samoista tavoitteista ja tukevat toisiaan.

Kiinteistöjen rakennusoikeuden lisäykset ovat kaavarungon ja suunnitteluperiaatteiden mukaan lähtökohtaisesti mahdollisia koko alueella. Korttelialueita saa täydentää uusilla rakennusosilla, jotka voivat nousta nykyistä rakennetta korkeammalle. Lisärakentaminen tulee sovittaa ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Vallilan toimitila-alueen kehittämisen tärkeimpinä tavoitteina on nykyisen yritystoiminnan edellytysten ylläpitäminen ja uuden yritystoiminnan mahdollistaminen, toimitilavarannon säilyttäminen, lisääminen ja ajantasaistaminen sekä työpaikkamäärän kasvattaminen.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Tontille on mahdollista sijoittaa 5–9-kerroksinen toimistorakennus, josta on maanalainen kulkuyhteys olemassa olevaan viereisellä tontilla sijaitsevaan toimistorakennukseen. Ensimmäinen kerros tulee varata katutilaan avautuville liiketiloille. Korttelialueelle ei saa sijoittaa hotellia.

Liikenne

Lähtökohdat

Jalankulku ja pyöräliikenne

Kaava-alue sijaitsee kantakaupungin jatkuvan korttelirakenteen reunamalla, jossa jalankulun yhteydet ovat tiheät ja verkostomaiset. Sijainti pienteollisuusalueella rajoittaa jalan saavutettavien palveluiden määrää ja monipuolisuutta alueen välittömässä läheisyydessä. Kuortaneenkatu on tonttikatu, jolla pyöräliikenne kulkee sekaliikenteessä ajoradalla. Kaava-alueelle johtavan pyöräliikenteen tavoiteverkon yhteydet ovat vielä osittain toteuttamatta. Tavoitetilanteessa Teollisuuskatu ja Asemapäällikönkatu ovat baanayhteyksiä, Mäkelänkatu ja Sturenkatu pyöräliikenteen pääreittejä.

Julkinen liikenne

Kaava-alue on erittäin hyvin saavutettavissa joukkoliikenteellä. Etäisyys Pasilan rautatieasemalle linnuntietä pitkin mitattuna on 750 metriä. Raitiovaunu- ja bussiliikenteen yhteydet ovat monipuoliset ja vuorotarjonta tiheä. Lähimmät pysäkit ovat Jämsänkatu Kumpulantiellä ja Mäkelänrinne Mäkelänkadulla. Kävelyetäisyys kumpaankin suuntaan on noin 250 metriä.

Autoliikenne

Kuortaneenkadun liikennemäärän arvioidaan olevan nykyisin noin 1800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kuortaneenkatu yhdistyy autoliikenteen pääverkkoon Jämsänkadun kautta Teollisuuskadulle ja Elimäenkadun kautta Mäkelänkadulle.

Kaavaratkaisu

Jalankulku ja pyöräliikenne

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta jalankulku- tai pyöräliikenteen verkostoihin. Kuortaneenkadun jalankulkuympäristön kiinnostavuus lisääntyy kaavaratkaisun vaikutuksesta, kun nykyinen umpinainen julkisivu korvataan katutilaan avautuvalla maantasokerroksella.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- liiketilat 1 pp / 50 k-m²
 - myymälät ja ravintolat 1 pp / 40 k-m²
 - toimistojen vieraspysäköintiä varten 1 pp / 100 k-m², jotka sijoitetaan sisäänkäyntien läheisyyteen
-

Asukkaiden polkupyörien pysäköintipaikoista vähintään 50 % on oltava katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Ulkotiloissa sijaitseville polkupyöräpaikoille tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Julkinen liikenne

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta joukkoliikenteen järjestämiseen. Alueen käyttötarkoituksen muutos paljon tilaa vievän kaupan tiloista toimisto- ja palvelukäyttöön kasvattaa kaava-alueelle matkustavien joukkoliikenteen kulkumuoto-osuutta.

Autoliikenne

Kaava-alueen pysäköinti järjestetään rakennuksen alle ja pysäköinnin liittymä sijoittuu tontin länsikulmaan. Huolto- ja tavaraliikenteen liittymä sijoittuu tontin itäkulmaan ja toiminnalle varataan tilaa pihalta.

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta autoliikenteen verkostoon. Käyttötarkoituksen muutoksen myötä kaava-alueen tuottaman autoliikenteen kokonaismäärän arvioidaan pysyvän nykyisellä tasolla, mutta liikenne painottuu nykyistä enemmän autoliikenteen huipputunteihin.

Pysäköinti sijoitetaan tontille maan alle. Autopaikkojen enimmäismäärät ovat:

- liiketilat 1 ap / 100 k-m²
- toimistot 1 ap / 150 k-m²
- päivittäistavarakauppa 1 ap / 90 k-m²

Tontille saa autopaikkamääräysten lisäksi toteuttaa 35 autopaikkaa, mikäli ne toteutetaan yleiseen käyttöön. Pysäköintitiloihin tulee järjestää kulkuyhteys kadulta.

Palvelut

Lähtökohdat

Tontti sijoittuu Vallilan toimitila-alueelle ja on osa Teollisuuskadun akselin kaavarungossa mainittuja Elimäenkadun kortteleita, joita kehitetään monipuolisena ja elävänä keskusta-alueena. Lähistöllä on paljon erilaisia palveluja, kuten harrastusmahdollisuuksia, kivi-jalkaliikkeitä, ravintoloita ja kahviloita. Teollisuuskadun toisella puolella on Pasilan Konepaja-alue, jonka rakentaminen on jo pitkällä ja jota kehitetään tiiviinä ja kaupunkimaisena asumisen, työnteon ja kaupunkikulttuurin alueena.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa alueen asukkaita ja työntekijöitä palvelevien toimintojen sijoittumisen uudisrakennuksen katutasoon.

Toiminnot tukevat alueen palvelurakennetta. Kasvava työpaikamäärä tuo uusia potentiaalisia käyttäjiä alueen nykyisille palveluille.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Maisema ja luonnonympäristö

Lähtökohdat

Alue koostuu rakennetusta teollisuustontista, jossa ei ole kasvillisuutta, luontoarvoja eikä merkittäviä ympäristöarvoja. Myöskään tontin läheisyydessä ei ole luontoherkkää aluetta eikä tontti tällä hetkellä täytä Helsingin kaupungin asettamaa viherkertoimen tavoittelukua.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin kehittämisen nykytilannetta kestävämmäksi, ympäristöystävällisemmäksi ja viihtyisämmäksi. Asemakaavamääräykset edellyttävät, että tontin piha toteutetaan kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihteluja huomioiden puita, pensaita ja perennoja suosien eri aikaan kukkivia lajeja pölyttäjille. Rakennusten kattopinnoista tulee vähintään 25 % toteuttaa viherkattoina, joista vähintään 50 % tulee olla kattopuutarhoja (kasvualustan paksuus 30–100 cm). Tuloksena on rehevä kokonaisuus, jolla on Vallilan toimitila-alueen tulevassa kehityksessä myös suunnannäyttäjän rooli.

Virkistys- ja viherverkosto

Lähtökohdat

Tällä hetkellä tontilta ei ole suoraa yhteyttä virkistykseen ja viherverkostoon.

Kaavaratkaisu

Teollisuuskadun akselin kaavarungon mukaan tonttiin rajautuvasta Kuortaneenkadusta rakennetaan tulevaisuudessa viherkatu eli katuosuus, jolla lisätään katupuiden/tai istutusten määrää nykyisestä sekä parannetaan jalankulun ja oleskelun edellytyksiä. Tontin kaavaratkaisu tukee omalta osaltaan tätä visiota kadun viereen sisäänkäyntien yhteyteen suunniteltujen istutusalueiden kautta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

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

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.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkostojen piirissä. Kaava-alueeseen rajautuvalla Kuortaneenkadulla kulkee useita kunnallisteknisiä johtoja ja kaava-alueen läpi kulkee yhdyskuntateknisen huollon kalliotunneli.

Kaavaratkaisu

Kaava-alue voidaan liittää Kuortaneenkadun kunnallisteknisiin verkostoihin. Kaavaratkaisu ei edellytä kunnallisteknisten johtojen siirtoja tai uusien johtojen rakentamista.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Kaava-alue on kokonaisuudessaan kallioista maaperää. Kallion päällä on vaihtelevan paksuisia täyttökerroksia, kalliopinnan taso on pohjatutkimusten perusteella noin +15...16,5. Maaperän rakennettavuus on oletettavasti hyvä.

Kaava-alueen koillisnurkassa kulkee tunneli, jonka sijaintia tai korkeusasemaa ei ole varmistettu. Arvioitu tunnelin holvin korko on noin +3,7.

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä olevien tonttien maanalaisia rakenteita on sijoitettu aivan tontin rajalle sekä osittain kaavamuuoksen alueelle. Kaava-alueen eteläreunassa sijaitsee

ponttiseinä, jonka kallioankkurit on sijoitettu enimmillään noin 10 metriä kaava-alueen tontin puolelle.

Kaavaratkaisu

Rakennukset voidaan oletettavasti perustaa kallion varaan ja piha-alueet voidaan perustaa maanvaraisesti. Kalliotunnelin kohdalla on esitetty alimmaksi louhintatasoksi noin +8,0. Mikäli louhintaa ulotetaan tämän taso alapuolelle, tulee rakennusten kuormat ohjata tunnelista sivuun.

Tunnelin sijainti on osoitettu kaavakartalle merkinnällä ja tunnelin huomioimisesta on annettu kaavamääräys. Rakentaminen tai sen edellyttämä louhintatyö ei saa vahingoittaa tunnelia tai haitata tunnelin nykyistä käyttöä.

Kaavaratkaisussa on osoitettu maanalainen tila, joka ulottuu kiinteistön rajalle asti. Myös tämän merkinnän osalta tulee huomioida yleismääräys maanalaisten tilojen rakentamisesta siten, että ei aiheuteta vahinkoa muille maanalaisille tiloille tai rakenteille.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Kaava-alueen ympärillä on olemassa olevaa rakennuskantaa.

Kaavaratkaisu

Kaavamuutos mahdollistaa 5–9-kerroksisen toimistorakennuksen rakentamisen. Rakennuksen alle sijoittuu kaksikerroksinen pysäköintikellari. 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 alustava palotekninen suunnitelma (Sitowise Oy, 2.5.2023) ja suunnitelma on läpikäyty pelastusviranomaisten kanssa. Uudisrakennuksesta poistuminen hoidetaan uudisrakennuksen uloskäytävien kautta.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

Asemakaavamuutos nostaa alueen 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 suunnitteluperiaatteiden tavoitteiden mukaista uutta yritystoimintaa mahdollistetaan, toimitilavarantoa lisätään ja työpaikkamäärää kasvatetaan. Tontin tehokkuus kasvaa kaavaratkaisun myötä.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisulla ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Kaavaratkaisu mahdollistaa kaava-alueen liittämisen kattavan ja korkeatasoisen yhdyskuntatekniikan piiriin. Kaava huomioi alueen läpi kulkevan yhdyskuntateknisen tunnelin ja ehkäisee tunneliin kohdistuvia negatiivisia vaikutuksia.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Kaavaratkaisun mukainen uudisrakennus täydentää umpikorttelin kokonaiseksi. Katuun rajautuva viisikerroksinen rakennusosa sovitetaan korkeudeltaan ja julkisivultaan lähiympäristön olemassa olevaan rakenteeseen siten, että korttelialueen nykyinen räystäslinja erottuu selkeästi kaupunkikuvassa.

Teollisuuskadun akselin kaavarungon ja Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteiden mahdollistama korottamalla toteutettava lisärakentaminen sovitetaan ympäröivään kaupunkirakenteeseen rakennusperintöä ja sen ominaispiirteitä säestäen ja naapurien vastaavat korotusmahdollisuudet huomioiden. Ympäröivien toimistorakennusten näkymät muuttuvat uudisrakentamisen myötä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

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

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

Kaavaratkaisun aiheuttamaa hiilijalanjälkeä on arvioitu alustavasti käyttäen Helsingin asemakaavojen vähähiilisyiden arviointityökalua. Laskuri 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. 12 354 t CO₂e 50 vuoden arviointijaksolla. Vuosittai-

nen hiilijalanjälki kerrosneliötä kohden on n. 16 kg eli muihin vastaavalla menetelmällä arvioituihin kaavahankkeisiin nähden suuri (keskiarvo 13,9 kg). Vuosittainen hiilikädenjälki kerrosneliötä kohden on n. 3 kg ja vastaa keskimääräisiä eri hankkeista tähän mennessä laskettuja tuloksia (keskiarvo 3,2 kg).

Hiilijalanjälki koostuu seuraavista osa-alueista:

Rakennukset ja tontti	n. 9 kg CO ₂ e/k-m ² /a
Energiankulutus	n. 2,5 kg CO ₂ e/k-m ² /a
Liikenne	n. 4,3 kg CO ₂ e/k-m ² /a

Toteuttamalla rakennus puurunkoisena olisi hiilijalanjälkeä mahdollista pienentää n. 14 kg:aan ja vastaavasti hiilikädenjälkeä mahdollista kasvattaa n. 9 kg:aan. Puurungon toteuttamiskelpoisuutta arvioidaan jatkosuunnittelussa, mutta puurakentamista ei kuitenkaan ole edellytetty kaavamääräyksellä.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Uudisrakennuksella ei ole merkittävä vaikutusta samassa korttelissa sijaitsevien naapuritalojen tai niiden pihojen varjoistumisen suhteen. Uudisrakennus sijoittuu toimitilakorttelin sisäpihaan nähden sen pohjoisnurkkaan eikä näin ollen peitä vallitsevaa suoran auringonvalon suuntaa.

Yritysvaikutukset

Kaavaratkaisulla mahdollistetaan korkeatasoista uutta toimitilaa hyvin saavutettavalle sijainnille sekä varataan kadun varren ensimmäinen kerros liiketilakäyttöön. Asemakaavamuutos nostaa tontin arvoa.

Tontti sijaitsee Vallilan toimitila-alueella ja on osa Teollisuuskadun akselia, jonka tavoitteena on kehittää Pasilan ja Kalasataman välistä alueesta monipuolinen ja elävä keskusta-alue. Toimistotilojen rakentaminen mahdollistaa työpaikkojen säilymisen alueella, tukee yritysverkostojen vahvistumista sekä monipuolista palvelurakennetta keskustan kehittämisen tavoitteiden mukaisesti.

Kivijalkaliiketilat sijaitsevat vihreänä katuna kehitettävän Kuortaneenkadun varrella elävöittäen katutilaa ja tehden erityisesti jalan liikkumisesta mielekkäämpää. Uudisrakennuksen työntekijät tuovat asiakaspotentiaalia ja toimitila-alueen houkuttelevuus työssäkäynnin näkökulmasta kasvaa palvelutarjonnan myötä.

Suunnittelun lähtökohdat

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

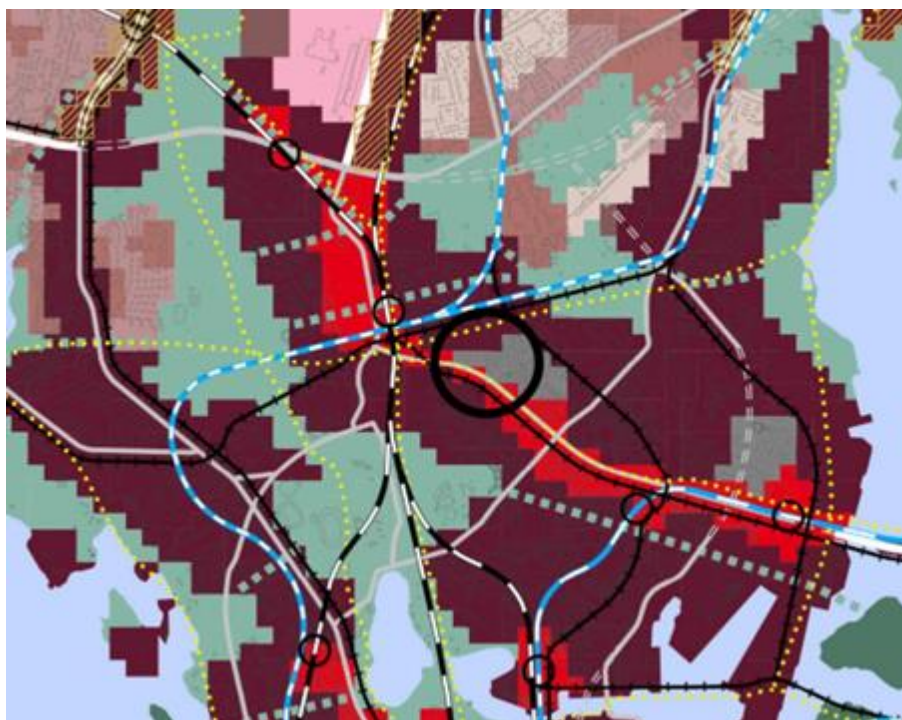
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen
- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.

Tavoitteiden huomioon ottamista selostetaan tarkemmin kohdassa Asemakaavan kuvaus.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on toimitila-alueita, jota kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistyskäyttöön. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.



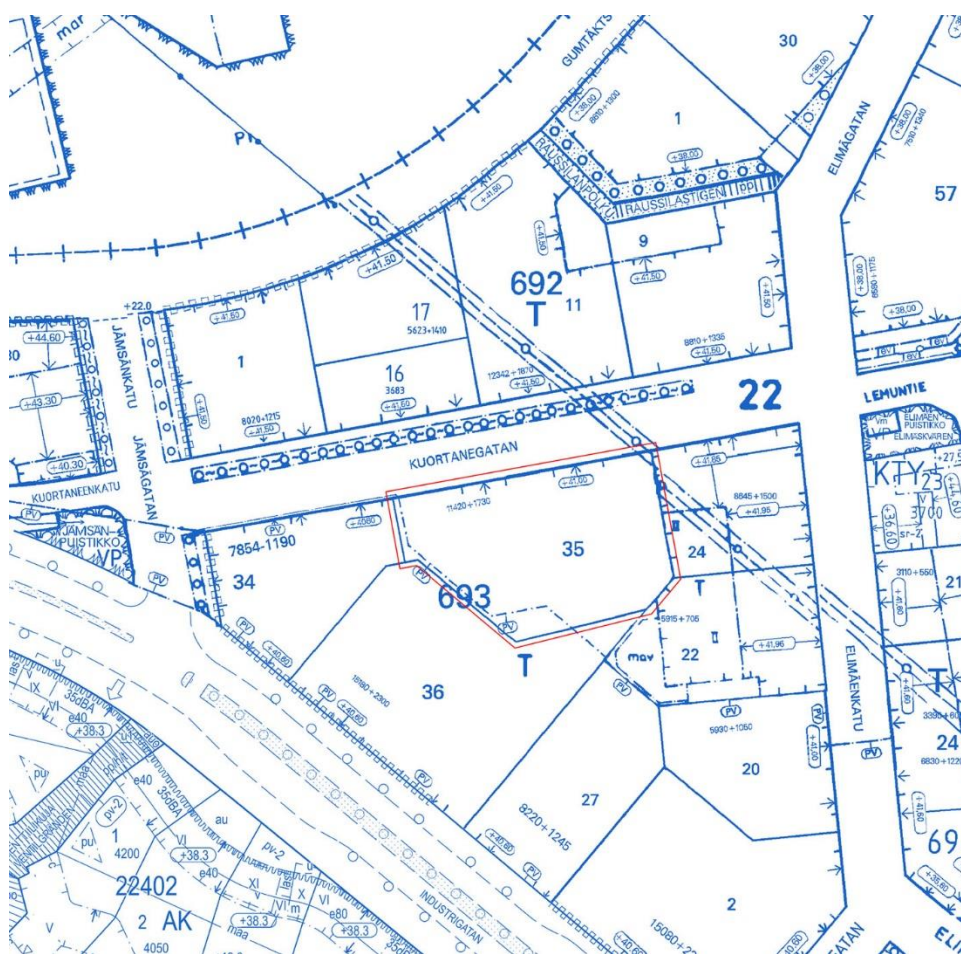
Kuva: Ote Helsingin yleiskaavasta 2016

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alue on keskustan maanalaisen kehittämisen

kohtealuetta. Maanalaisessa yleiskaavassa on tontin koillisosaan merkitty nykyisiä maanalaisia tiloja ja tunneleita, joiden olemassa-olo on otettava huomioon ja turvattava niiden toiminta- ja kehittä- misedellytykset. Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei estä maanalaisen yleiskaavan mukaisten hankkeiden toteuttamista. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat

Alueella on voimassa asemakaava nro 8529 (tullut voimaan 9.3.1984). Kaavan mukaan tonttia koskee merkintä T, Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.



Kuva: Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunkiympäristölautakunta on hyväksynyt Teollisuuskadun akselin kaavarungon 25.5.2021 ja Vallilan toimitila-alueen suunniteluperiaatteet 24.5.2022. Teollisuuskadun akselin kaavarunko ja

Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet lähtevät samoista tavoitteista ja tukevat toisiaan.

Kaavarungon tavoitteena on tarjota pääkonttoripaikkoja keskeisellä sijainnilla, hyvien liikenneyhteyksien varrella, sekä kehittää Pasilan ja Kalasataman välisestä alueesta monipuolinen ja elävä keskusta-alue, joka ulottaa Helsingin laajenevan ydinkeskustan koilliseen kantakaupunkiin. Lisärakentaminen muodostaa uuden arkkitehtonisen kerrostuman, joka korostaa Kalasataman ja Pasilan välistä keskusta-akselia.

Vallilan toimitila-alueella kehittämisen tärkeimpinä tavoitteina on nykyisen yritystoiminnan edellytysten ylläpitäminen ja uuden yritystoiminnan mahdollistaminen sekä työpaikkamäärän kasvattaminen. Alueen lisärakentaminen voi tapahtua pääasiassa rakennuksia korottamalla. Uuden rakentamisen tulee sekä sopeutua alueen historialliseen rakennuskantaan että rikastuttaa sitä.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittauspalvelut 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 2022 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala (pelastuslaitos)
 - 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 Helsingin Uutiset -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 1.–21.11.2022 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 10.11.2022 Kaavailta-verkkotilaisuudessa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen räystäslinjaan, ylempien kerrosten etäisyyteen räystäältä, palo- ja pelastusjärjestelyihin ja tontin koilliskulmassa sijaitsevaan jätevesitunneliin. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että on lisätty kaavamääräys räystäslinjan liittymisestä viereiseen rakennukseen, on lisätty kaavamääräys ylempien kerrosten etäisyydestä räystäslinjaan, on lisätty kaavamääräys ja -merkintä yhdyskuntateknisen huollon tunnelista ja on lisätty palotekninen suunnitelma selostuksen liitteeksi.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistui rakennuksen lintuystävällisyyteen. Mielipide on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että lintujen törmäysriski on pyritty huomioimaan lisäämällä kaavamääräys koskien rakennuksen lasipintojen käsittelyä ja yöaikaisen valaistuksen suunnittelua.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 1 kpl.

Vastineet mielipiteeseen on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 29.5.–27.6.2023

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 julkisivumateriaaleihin, räystäslinjaan, ylempien kerrosten etäisyyteen räystäältä, palo- ja pelastusjärjestelyihin ja tontin koilliskulmassa sijaitsevaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) jätevesitunneliin. Lausunnoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että on säilytetty kaavamääräykset julkisivujen, räystäslinjan ja yhdyskuntateknisen huollon tunnelin osalta.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY)
- Helen Sähköverkko Oy
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala / pelastuslaitos

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista viranomaisten lausunnoista sekä vastineet niissä esitettyihin huomautuksiin.

Kaavan tavoitteet huomioon ottaen, kaavaehdotusta ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa julkisen nähtävilläolon yhteydessä esitettyjen huomautusten johdosta.

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Kaavaehdotuksen jatkosuunnittelun johdosta:

- Alin pysäköintikellarikerros on poistettu.
 - Piha- ja ulkoalueiden kaavamääräyksistä on poistettu hulevesiin ja viherkertoimeen liittyviä määräyksiä, koska niiden osalta on määrätty Helsingin uudessa rakennusjärjestyksessä.
 - Piha- ja ulkoalueita koskeviin määräyksiin on lisätty määräys, jonka mukaan piha-alueesta tulee olla vähintään 100 m² maanvaraista pihaa suurikasvuisen puuston sijoittamiseksi. Lisäksi on tarkistettu pihalle istutettavien suureksi (>10 m) kasvavien puiden vähimmäismäärää neljästä kahteen.
 - Ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen liittyvää viherkattomääräystä on tarkistettu siten, että viherkattoalueita tulee kattopinta-alasta rakentaa vähintään 25 %, josta vähintään 50 % tulee olla kattopuutarhoja. Lisäksi katoille tulee sijoittaa
-

terasseja ja oleskelupaikkoja.

- Autopaikkamääräyksiä on tarkistettu siten, että tontille saa niiden lisäksi toteuttaa 35 autopaikkaa, mikäli pysäköintipaikat toteutetaan yleiseen käyttöön.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia rakennusoikeuden määrän sekä maanalaisen tilan rajauksen ja maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan osalta.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
- kaavaselistukseen on lisätty tiedot tonttirajoille rakennettavuuden osalta kohteeseen teetetystä selvityksestä.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa.

Kaavaehdotuksen esittäminen kaupunginhallitukselle

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle 21.11.2023 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12850 hyväksymistä.

Helsingissä 21.11.2023

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 12.10.2023
Kaavan nimi Kuortaneenkatu 4
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 09.05.2022
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112850
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,3727 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,1330 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,3727

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	0,3727	100,0	15700	4,21	0,0000	2550
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3727	100,0	15700	4,21	0,3727	15700
T yhteensä					-0,3727	-13150
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	0,1330	35,7		0,1330	

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3727	100,0	15700	4,21	0,0000	2550
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3727	100,0	15700	4,21	0,3727	15700
K	0,3727	100,0	15700	4,21	0,3727	15700
T yhteensä					-0,3727	-13150
T					-0,3727	-13150
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	0,1330	35,7		0,1330	
ma	0,1330	100,0		0,1330	

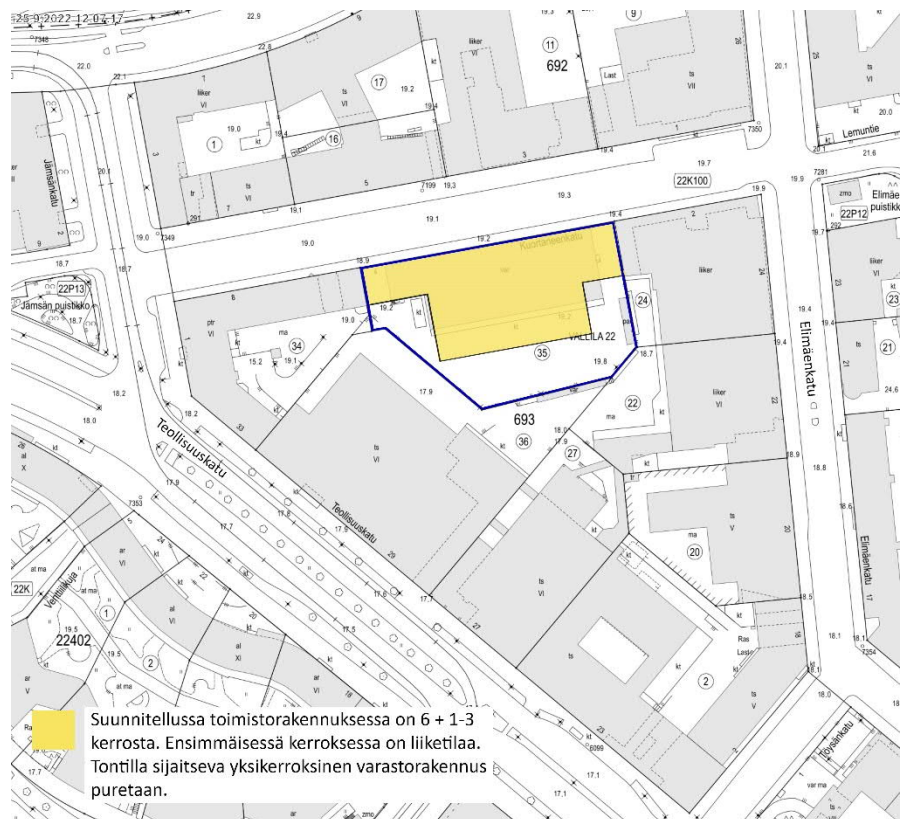
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kuortaneenkatu 4 asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 13.10.2022

Diaarinumero HEL 2022-005446
Hankenumero 0792_4
Oas 1617-00/22

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 Kuortaneenkatu 4 sijaitsevalle tontille haetaan käyttötarkoituksenmuutosta sekä lisärakennusoikeutta toimisto- ja liiketiläkäyttöä varten. Asemakaavassa tontti on merkitty Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi ja sillä sijaitsee vuonna 2014

rakennettu väliaikaiseksi tarkoitettu yksikerroksinen varastorakennus, joka puretaan.

Tontille on suunnitteilla 6–9-kerroksinen toimistorakennus. Ensimmäisessä kerroksessa on kadulle avautuvaa liiketilaa ja maan alla pysäköintikellari.

Hanketta esitellään verkkotilaisuudessa to 10.11.2022.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia osoitteessa Kuortaneenkatu 4. Tontilla sijaitsee vuonna 2014 rakennettu väliaikaiseksi tarkoitettu yksikerroksinen varastorakennus, joka puretaan.

Kyseinen tontti sijaitsee Vallilan toimitila-alueella ja kuuluu kaupunkiympäristölautakunnan (Kylk) 25.5.2021 hyväksymän Teollisuuskadun akselin kaavarungon alueeseen. Kaavarunko ([päättö-asiakirjat](#)) sekä Kylk:n 24.5.2022 hyväksymät Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet ([päättös liitteineen](#)) lähtevät samoista tavoitteista ja tukevat toisiaan.

Vallilan toimitila-alueen kehittämisen tärkeimpinä tavoitteina on nykyisen yritystoiminnan edellytysten ylläpitäminen ja uuden yritystoiminnan mahdollistaminen, toimitilavarannon säilyttäminen, lisääminen ja ajantasaistaminen sekä työpaikkamäärän kasvattaminen.

Tontille on suunnitteilla 6–9-kerroksinen toimistorakennus, joka täydentää olemassa olevan umpikorttelin kokonaiseksi. Ensimmäisessä kerroksessa on kadulle avautuvaa liiketilaa ja maan alla pysäköintikellari.

Suunnitelman tavoitteena on lisätä laadukasta, hiilijalanjäljeltään vastuullista ja muuttuvan toimistotyön haasteisiin vastaavaa toimitilamäärää keskeisellä sijainnilla Vallilan toimitila-alueella Teollisuuskadun tuntumassa. Helsingin kaupunkistrategian (2021–2025) mukaisesti ”kaupunkirakennetta kehitetään kestävästi, ensisijaisesti uudistamalla ja täydentämällä olemassa olevaa rakennettua ympäristöä huomioiden alueiden erityispiirteet”.

Osallistuminen ja aineistot

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan sekä alustavaan viitesuunnitelmaan voi tutustua 1.–21.11.2022 seuraavissa paikoissa:

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

Hanketta esitellään verkkotilaisuudessa (kaavailta) torstaina 10.11.2022 klo 17.00–17.45. Suosittelemme liittymään varttia ennen tilaisuuden alkua.

Tilaisuuden ohjelma ja liittymislinkki sekä ohjeet löytyvät verkosta osoitteesta hel.fi/asukastilaisuudet.

Tilaisuuden tallenne on katsottavissa kaupunkiympäristön Youtube-kanavalta tilaisuuden jälkeen kahden viikon ajan osoitteessa <https://bit.ly/kymp-youtube>.

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa <https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/yhteystiedot>. Asiakaspalvelun käyntiosoite on Työpajankatu 8, tarkistathan asiakaspalvelupisteen aukioloajat verkosta. 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 21.11.2022**. Kirjalliset mielipiteet lähetetään Helsingin kaupungin kirjaamoon (Pohjoisesplanadi 11–13) sähköpostiosoitteeseen helsinki.kirjaamo@hel.fi tai postiosoitteeseen Helsingin kaupunki, kirjaamo, kaupunkiympäristön toimiala, PL 10, 00099 Helsingin kaupunki.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

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
 - Hermannin-Vallila Seura, asukasyhdistys
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY
 - Helsingin vanhusneuvosto
 - Helsingin vammaisneuvosto
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala / kaupunginmuseo
-

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

Tontti on yksityisomistuksessa ja kaavoitus on tullut vireille tontin omistajan hakemuksesta. Kaupunki valmistelee asemakaavan muutoksen perusteella mahdollisesti kyseeseen tulevan maankäyttösopimuksen hakijan kanssa käytävissä neuvotteluissa.

Kyseinen tontti sijaitsee Vallilan toimitila-alueella ja kuuluu kaupunkiympäristölautakunnan (Kylk) 25.5.2021 hyväksymän Teollisuuskadun akselin kaavarungon alueeseen. Kaavarunko ([päättö-asiakirjat](#)) sekä Kylk:n 24.5.2022 hyväksymät Vallilan toimitila-alueen suunnitteluperiaatteet ([päättös liitteineen](#)) lähtevät samoista tavoitteista ja tukevat toisiaan.

Voimassa olevassa vuoden 1984 asemakaavassa, joka kattaa pääosan Vallilan toimitila-alueen kiinteistöistä, on tontti merkitty (T) Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Asemakaava on vanhentunut ja alue on tästä johtuen rakennuskiellossa.

Kokonaisvaltaisen ja hallitun kehittymisen varmistamiseksi ja tavoitteiden kirkastamiseksi on alueelle laadittu yleiskaavaa tämentävät suunnitteluperiaatteet, jotka ohjaavat alueen jatkosuunnittelua ja toimivat alueen kaavamutosten ja muiden kehittämissankkeiden pohjana. Tavoitteena on alueen kaikkien vanhentuneiden asemakaavojen vähittäinen päivittäminen sitä mukaa kun maanomistajat lähtevät hakemaan asemakaavan muutoksia.

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on toimitila-aluetta, jota kehitetään ensisijaisesti toimitilojen, tuotannon, varastoinnin, satamatoimintojen, julkisten palvelujen ja opetustoiminnan sekä virkistyksen käyttöön. Helsingin maanalaisessa yleiskaavassa 2021 tontin koillisosaan merkitty nykyisiä maanalaisia tiloja ja tunneleita, joiden olemassaolo on otettava huomioon ja turvattava niiden toiminta- ja kehittämisedellytykset.

Tontilla sijaitsee vuonna 2014 rakennettu väliaikaiseksi tarkoitettu yksikerroksinen varastorakennus, joka puretaan.

Lisätiedot suunnittelijoilta**Maankäyttö**

Paula Leiwo, arkkitehti, p. (09) 310 23637,
paula.leiwo(a)hel.fi

Liikenne

Inga Valjakka, tiimipäällikkö, p. (09) 310 37087,
inga.valjakka(a)hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Valtteri Lankiniemi, diplomi-insinööri, p. (09) 310 22467,
valtteri.lankiniemi(a)hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Inka Lappalainen, maisema-arkkitehti, p. (09) 310 21344,
inka.lappalainen(a)hel.fi

Rakennussuojelu

Sakari Mentu, arkkitehti, p. (09) 310 37217,
sakari.mentu(a)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 13.10.2022

Hanna Pikkarainen
tiimipäällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 1.–21.11.2022, verkkotilaisuus 10.11.2022 (kaavailta)
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Helsingin Uutiset -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



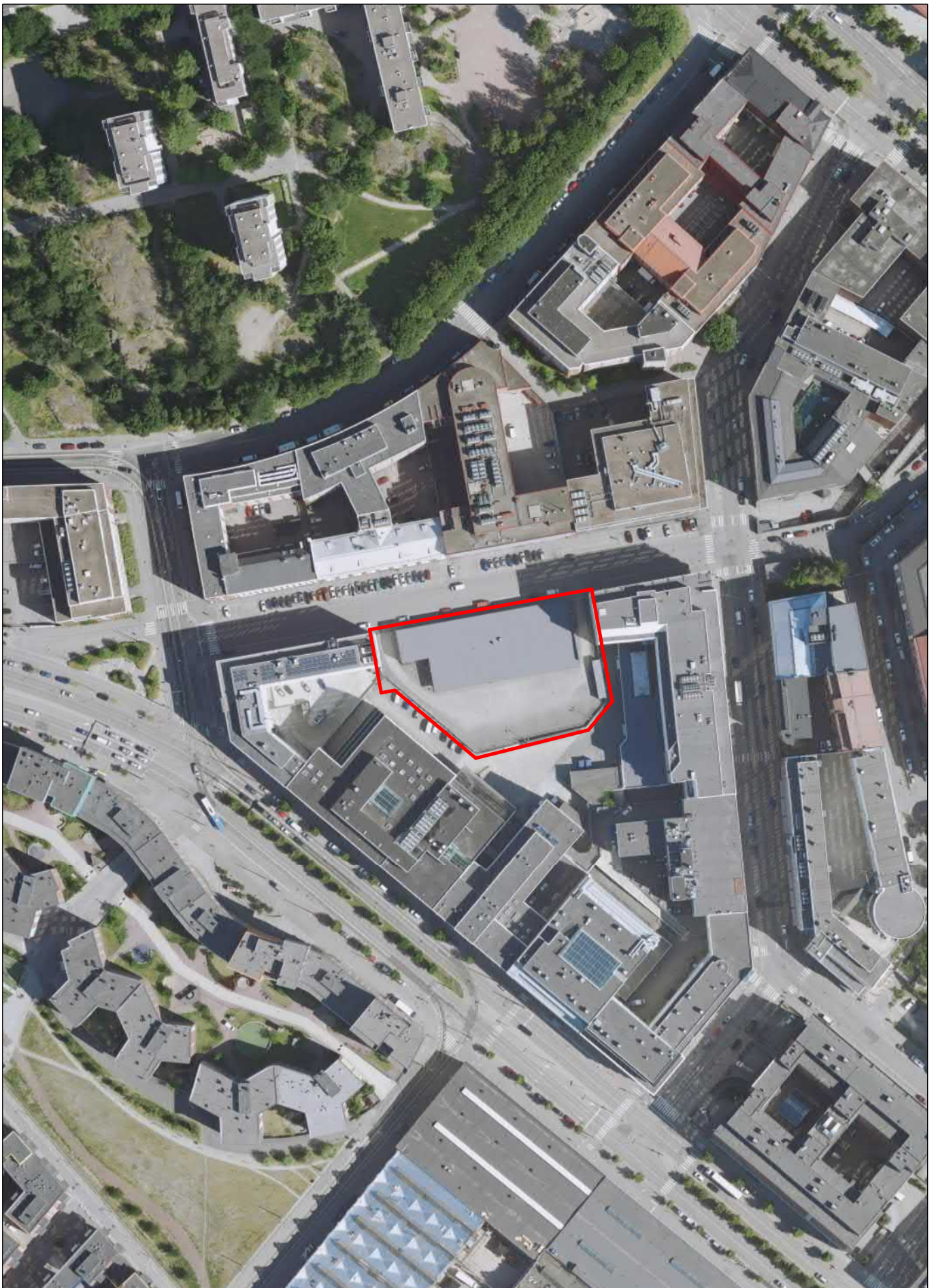
Ehdotus

- 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 kaupunkiympäristölautakunnalle arviolta keväällä 2023
- 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



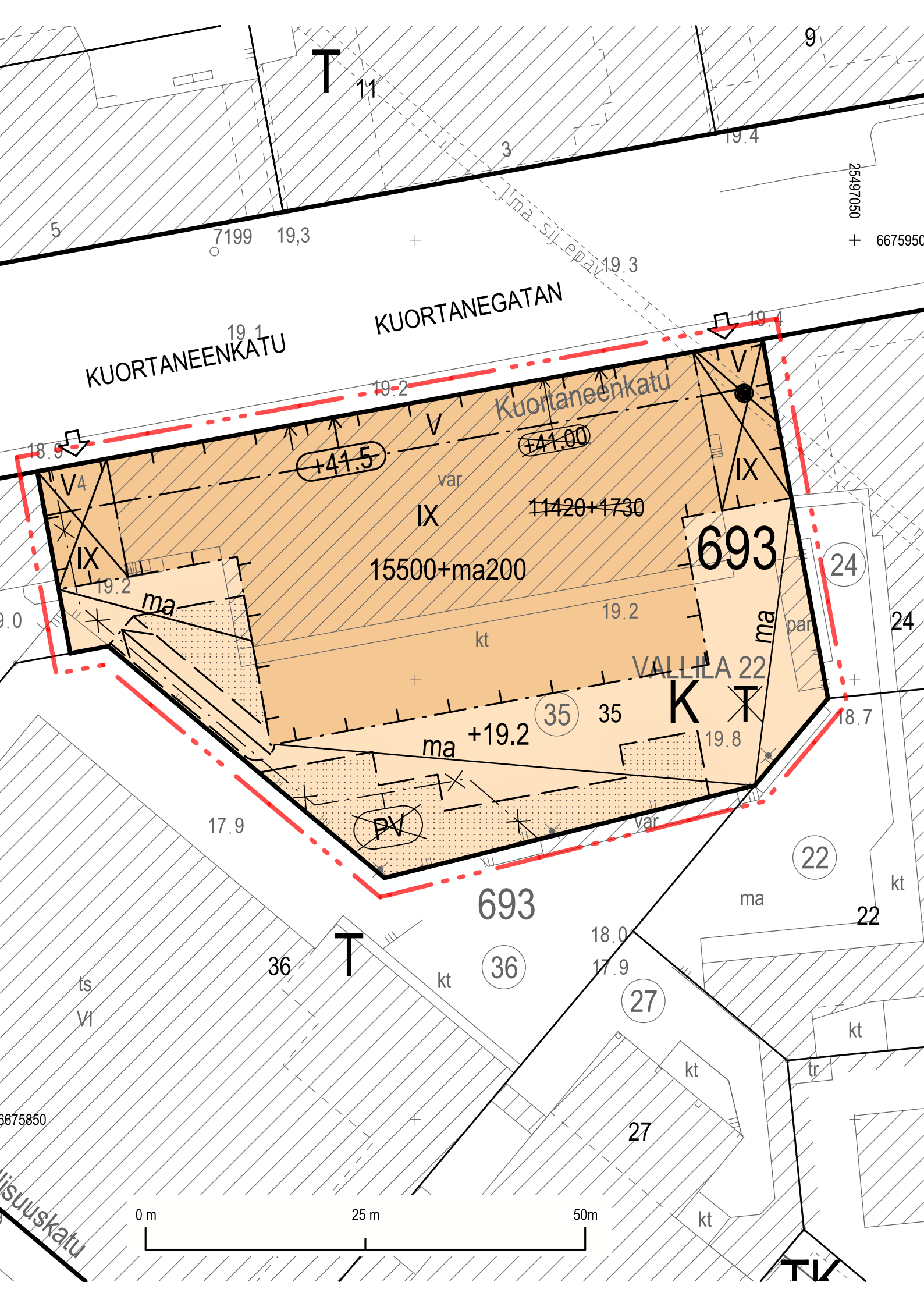
Hyväksyminen

- 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.



Ilmakuva
Kuortaneenkatu 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



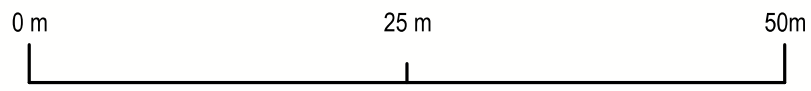
KUORTANEENKATU

KUORTANEGATAN

Kuortaneenkatu

693

693



TK

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



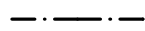
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle ei saa sijoittaa hotelleja.



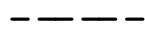
2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



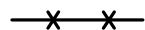
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

693

Korttelin numero.

35

Ohjeellisen tontin numero.

15500+ma200

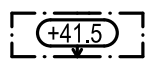
Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun maanpäällisen kerrosalan enimmäismäärän, toinen luku maanalaisen kerrosalan enimmäismäärän.

IX

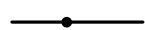
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

+19.2

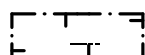
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.



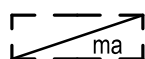
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen ylin sallittu korkeusasema.



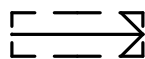
Yhdyskuntateknisen huollon tunneli. Tunnelin läheisyydessä ei saa suorittaa kaivua tai louhintaa siten, että siitä aiheutuu tunnelille haittaa.



Rakennusala.



Maanalainen tila, johon saa kahteen kerrokseen sijoittaa pysäköinti- varasto- ja teknisiä tiloja sekä pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Sijainti ohjeellinen.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska. Sijainti ohjeellinen.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.



Istutettava alueen osa, sijainti ohjeellinen.



Ajoneuvoliittymä, sijainti ohjeellinen.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Liiketilat on varustettava rasvanerottelu- ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Kuortaneenkadun varrella maantasokerroksen tilat on varattava liiketiloiksi. Tiloissa tulee olla suuret ikkunat ja esteetön sisäänkäynti suoraan kadulta.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennuksen katuun rajautuvan osan julkisivujen arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön kaupunkikuvaan ja julkisivumateriaalien olla laadukkaita.

Rakennuksen katuun rajautuvan osan räystäslinjan tulee olla yhtenäinen ja jatkoa samassa linjassa tontilla 693/24 sijaitsevan rakennuksen räystäslinjan kanssa.

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

Lasipinnat tulee käsitellä kuvioinnilla tai muutoin siten, että käsittely vähentää lintujen törmäysriskiä. Rakennus sekä rakennuksen ja tontin yöaikainen valaistus tulee suunnitella siten, että lintujen törmäämisen todennäköisyyttä heijastaviin tai läpinäkyviin rakennusosiin vähennetään.

PIHAT JA ULKOALUEET

Tontin pihalle on rakennuslupavaiheessa laadittava piha- ja hulevesien hallintasuunnitelma, joka perustuu kaavavaiheen suunnitelmaan.

Piha-alueesta tulee olla vähintään 100 m² maanvaraista pihaa suurikasvuisen puuston sijoittamiseksi. Piha tulee toteuttaa kasvillisuudeltaan monilajisena alueena, jolle istutetaan vuodenaikojen vaihtelu huomioiden puita, pensaita ja perennoja suosien eri aikaan kukkivia lajeja pölyttäjiille.

Suureksi (>10 m) kasvavia puita on istutettava vähintään 2 kpl ja pieniä puita vähintään 6 kpl.

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

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä ja tarvittaessa maaperä on puhdistettava ennen alueen ottamista asemakaavan käyttötarkoitukseen.

Maanalaisen pysäköintitilojen poistoilmahormit tulee sijoittaa rakennuksiin julkisivulinjan sisäpuolelle ja niiden tulee ulottua myös viereisten rakennusten kattotason yläpuolelle. Pihakan-teen rakennettavat savunpoistoluukut tulee suunnitella osana piharakenteita tai rakennuksen arkkitehtuuria.

RAKENNETTAVUUS

Orsi- ja pohjavedenpintaa ei saa alentaa työnaikaisesti eikä pysyvästi.

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 katupuustutuksille, eikä haittaa tai vahinkoa kunnallistekniikan verkostoille.

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

ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

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

Kattopinta-alasta tulee rakentaa viherkattoalueita vähintään 25 %, josta vähintään 50 % tulee olla kattopuutarhoja. Katoille tulee sijoittaa terasseja ja oleskelupaikkoja.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikat tulee sijoittaa ainoastaan maanalaisiin pysäköintitiloihin.

Autopaikkojen määrät ovat:

- liiketilat enintään 1 ap/100 k-m²
- toimistot enintään 1 ap/150 k-m²
- päivittäistavarakauppa enintään 1 ap/90 k-m².

Tontille saa autopaikkamääräysten lisäksi toteuttaa 35 auto-paikkaa, mikäli pysäköintipaikat toteutetaan yleiseen käyttöön. Pysäköintitiloihin tulee järjestää kulkuyhteys kadulta.

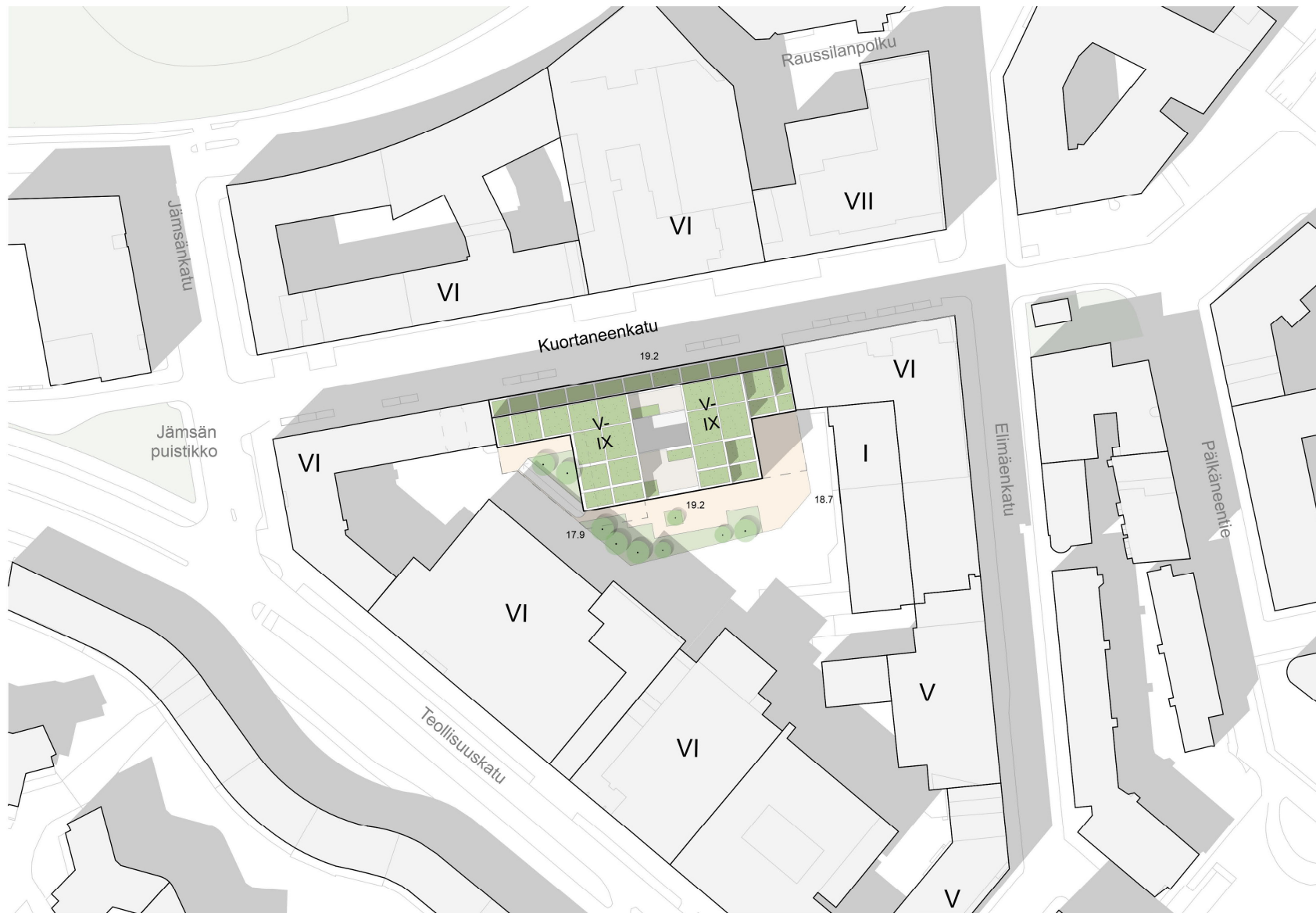
Pyöräpaikkojen määrät ovat:

- liiketilat vähintään 1 pp/40 k-m²
- toimistot vähintään 1 pp/50 k-m²
- toimistojen vieraspysäköintiä varten 1 pp/1 000 k-m², jotka sijoitetaan sisäänkäyntien läheisyyteen.

Työntekijöiden pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Ulkotiloissa sijaitseville polkupyöräpaikoille tulee olla runko-lukitusmahdollisuus.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



ARCO
ARCHITECTURE COMPANY

ONVEST

Kuortaneenkatu 4
5 Asemapiirros 1:1000

4.5.2023

Havainnekuva
Kuortaneenkatu 4

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

KUORTANEENKATU 4

6.10.2023

SISÄLLYS

3	NÄKYMÄKUVA KUORTANEENKADULLE
4	SELOSTUS
5	ASEMAPIIRROS
6	PP-LASKELMA
7	ILMAKUVA
8	1. KERROS
9	2. KERROS
10	3. KERROS
11	4. KERROS
12	5. KERROS
13	6. KERROS
14	7. KERROS
15	8. KERROS
16	9. KERROS
17	KELLARIKERROS 1
18	KELLARIKERROS 2
19	PIHAPIIRUSTUS
20	KATUTILA
21	VIHERKATTO
22	VIHERKERROINLASKELMA
23	VIHERKERROINLASKELMA
24	LEIKKAUS LÄNTEEN
25	JULKISIVU POHJOISEEN
26	JULKISIVU ETELÄÄN
27	KALLIOSELVITYS
28	KERROSALAT
29	BRUTTOALAT
30	NÄKYMÄKUVA SISÄÄNKÄYNNILTÄ



YLEISTÄ

Kuortaneenkatu 4 uusi toimistorakennus sijaitsee hyvällä paikalla kehittyvässä kaupunkirakenteessa hyvien yhteyksien varressa Vallilassa. Vallilan alue on kehittynyt vetovoimaiseksi työpaikkojen ja finanssialan toimijoiden alueeksi ja sitä kehitetään jatkossa myös kaupunkirakenteellisesti vahvistamalla alueen luonnetta ja parantamalla kulkuyhteyksiä.

Teollisuuskadun akselin ympäristöstä on laadittu kaavarunkotyö. Vallilan toimitila-alueesta on laadittu suunnitteluperiaatteita sekä toiminnallisuudesta että kaupunkikuvasta. Kaavarunko ja suunnitteluperiaatteet lähtevät samoista tavoitteista ja tukevat toisiaan. Tavoitteena on alueen kaikkien vanhentuneiden asemakaavojen vähittäinen päivittäminen ja arvokkaiden rakennusten suojeleminen, sitä mukaan kun maanomistajat lähtevät hakemaan asemakaavan muutoksia.

KORTTELI

Ympäriävän kaupunkirakenteen kehittyminen heijastuu myös kortteliin. Kuortaneenkattua kehitetään vihreänä katuna, eli katuosuutena, jolla lisätään katupuiden ja/tai istutusten määrää nykyisestä sekä parannetaan jalankulun ja oleskelun edellytyksiä. Kadulle varataan alueita mm. kahviloiden ja ravintoloiden terasseille ja myyntikojuille.

Kaavoittaja on esittänyt suorkorttelin läpi pohjois-eteläsuuntaista jalankulkureittiä, mikä mahdollistaisi korttelin sisäosan kehittämisen toiminnallisesti ja maisemallisesti. Kuortaneenkatu 4 tontti toimii tässä esimerkkinä.

Pihasta on muodostettu viihtyisiä ulko-oleskelualue, jonka puusto toimii maisemana sisätiloista katsottuna ja rajaa ulkotilaa korttelissa. Tontin rajalla maanpinta on terassoitu tai luiskattu, jolloin tontin reunan korkeuserot poistuvat. Tämä mahdollistaa jatkossa korttelipihan yhteisen kehittämisen.

TYÖN TEKEMINEN MUUTTUU

Uuden toimistorakennuksen suunnittelu sijoittuu ajankohtaan, jossa työympäristössä on tapahtunut suuria muutoksia. Toimistotyön tekemisen luonne on muuttunut ja osa toimistotyöstä tehdään muualla kuin perinteisessä toimistoympäristössä; kotona, työmatkalla tai oman yrityksen muissa toimipisteissä etätyönä.

Tulevaisuuden työympäristö tulee olemaan yhä enemmän yhdessä tekemisen paikka, missä aito yhdessäolo sekä asiantuntijuuden kohtaaminen ovat tärkeitä. Nämä tekijät vaikuttavat työympäristön vaatimuksiin. Ensimmäinen vähentää tilatarvetta ja tekee tilatarpeesta vaihtelevaa. Jälkimmäinen lisää tiimi- ja kokoustilojen tarvetta ja vähentää perinteisen toimistohuoneiden tarvetta.

Yritykset tarvitsevat toimipisteitä, jotka ovat tilallisesti muuntuvia, tilantarpeen mukaan joustavia ja täyttävät yrityksen asiakaspalvelun ja edustuksen vaatimukset.

Työhyvinvointi tulee jatkossa korostumaan yhä enemmän. Tilojen on oltava hyvin palvelevia ja viihtyisiä. Työympäristö kilpailee kodin kanssa; työpaikalle on oltava houkuttelevaa tulla. Työntekijöiden on tärkeä tuntea olevansa osa isompaa yhteisöä ja olla vuorovaikutuksessa muiden ihmisten kanssa.

TILARATKAISU

Kuortaneenkatu 4 suunnittelussa on otettu lähtökohdaksi luoda hyvä työympäristö, joka mahdollistaa tilojen joustavan vuokraamisen ja mukauttamisen erilaisille toimijoille sekä synnyttää yhteisöllisyyttä tukevan ilmapiirin.

Peruskerros jakautuu kahteen tilallisesti muunneltavaan osaan, joita yhdistää yhteisöllinen aulatala. Yhteisöllinen aulatala on rakennuksen käyntikortti ja siitä on tehty tilallisesti mieleenpainuva.

Rakennuksen sisäinen liikenne on keskitetty aulatalaan, jolloin työntekijät ja asiakkaat kulkevat aina keskeistilan kautta. Osa aulatalasta on yhteistä oleskelualueita, mikä tukee yhteisöllisyyttä.

Toimistorakennuksen maantasokerrokseen on sijoitettu liiketilavaraukset päivittäistavarakaupalle sekä kahdelle muulle liiketilalle, esimerkiksi kahvila- tai toimitilalle. Päivittäistavarakaupan konseptiin voi kuulua take away- noutopiste ja se voi tarjota myös kahvila- ja lounaspalveluja. Maantasokerroksessa sijaitsee lisäksi aulatilat sekä jaettava suuri kokoustila. Toimistotalo on kellarin kautta yhteydessä Teollisuuskatu 33 kokouskeskukseen ja muihin palveluihin.

Peruskerros voi olla yhden toimijan käytössä tai se voidaan jakaa 1-10 toimijalle. Peruskerroksen suunnittelussa on varauduttu tilan jakamiseen osiin sekä rakenteiden että talotekniikan osalta. Kerroksiin voidaan toteuttaa kerroskohtaisesti kulloisenkin tarpeen mukainen määrä keittiö- ja wc-tiloja. Perustilanteessa kerros palvelee kahta käyttäjää.

Kattokerroksiin on sijoitettu erilaisia kattoterasseja, jotka toimivat taukoalueina, taukoliikunnassa sekä yhteisten tilaisuuksien järjestämisen paikkoina. Terasseja ja maantason aula- ja kokoustiloja voidaan vuokrata erikseen myös ulkopuolisille toimijoille.

ARKKITEHTUURI

Rakennus on 9 -kerroksinen. Päämassa, joka noudattaa korkeudeltaan viereisten rakennusten räystääslinjaa, on 5-kerroksinen. Päämassan yläpuolella on neljä osakerrosta, jotka muodostavat kappalemaisen sommitelman räystääslinjan yläpuolelle. Pysäköinti on sijoitettu kellareihin kahteen kerrokseen.

Rakennuksen julkisivut ovat avoimia. Päivänvalo täydentää suuren osan vuotta sisätilan valaistusta ja lisää näin psykofyysistä hyvinvointia. Päämassan julkisivut on verhottu tiilellä tai keraamisella laattalla, mikä liittyy rakennuksen osaksi Vallilan perinteistä kaupunkiympäristöä. Räystääslinjan yläpuoliset kappalemaiset massat ovat vaaleita ja kevyitä visuaalisesti. Julkisivuissa on paljon lasia.

Rakennuksen keskeinen aula on valoisa ja vihreä. Sisäpinnat ovat puuta ja tilassa on viherkasveja. Maantasossa ulkotila ja sisätila lomittuvat. Ulkotilan kivilaatoitus jatkuu aulassa ja yhdistää näin sisätilan ja ulkotilan tilasarjaksi. Tilan viihtyisyyttä tukee laadukas valaistus, mikä tekee siitä syksy- ja talviaikaan valoisan ja energisen tilan.

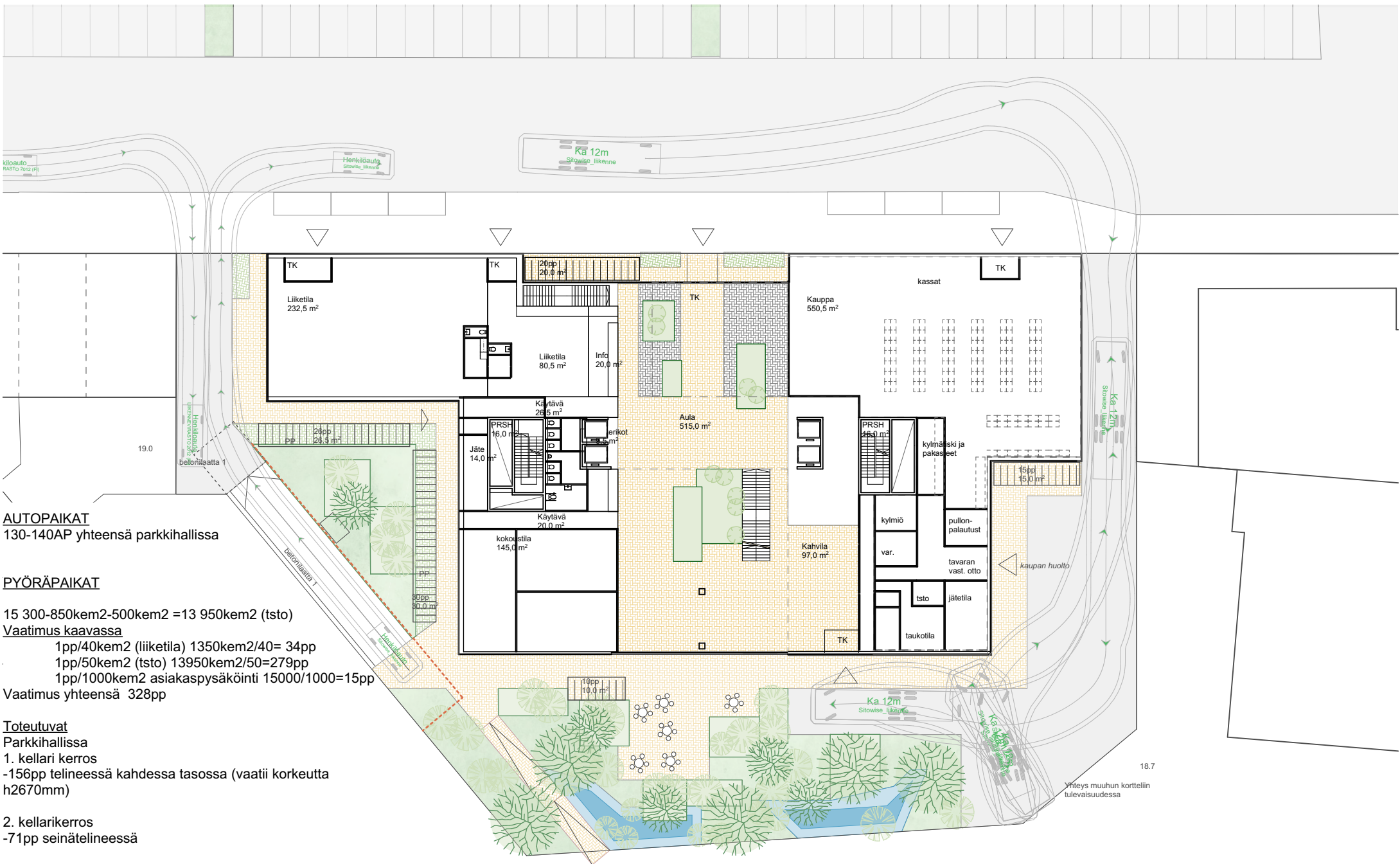
Rakennuksen suunnittelussa pyritään mahdollisimman pieneen hiilijalanjälkeen. Rakennus on energiatehokas ja tuottaa osan energiastaan itse (aurinkopaneelit). Luonnonvalo täydentää keinovalon tarvetta suuren osan vuodesta. Rakennuksen sisätiloissa ja rakenteissa suositaan puuta ja muita luonnonmukaisia ja alhaisen jalostusasteen omaavia materiaaleja. Rakennuksen olemus ja sisätilojen tunnelma syntyvät luonnonmukaisten materiaalien käytöstä.

Rakennuksen pinta-alat

Bruttoala	22 530 m ² (sis. p-kellarit)
Kerrosala	15 300 k-m ² + kellari MA varaus 200 k-m ²







AUTOPAIKAT
130-140AP yhteensä parkkihallissa

PYÖRÄPAIKAT

15 300-850kem2-500kem2 =13 950kem2 (tsto)

Vaatus kaavassa

- 1pp/40kem2 (liiketila) 1350kem2/40= 34pp
- 1pp/50kem2 (tsto) 13950kem2/50=279pp
- 1pp/1000kem2 asiakaspysäköinti 15000/1000=15pp

Vaatus yhteensä 328pp

Toteutuvat

Parkkihallissa

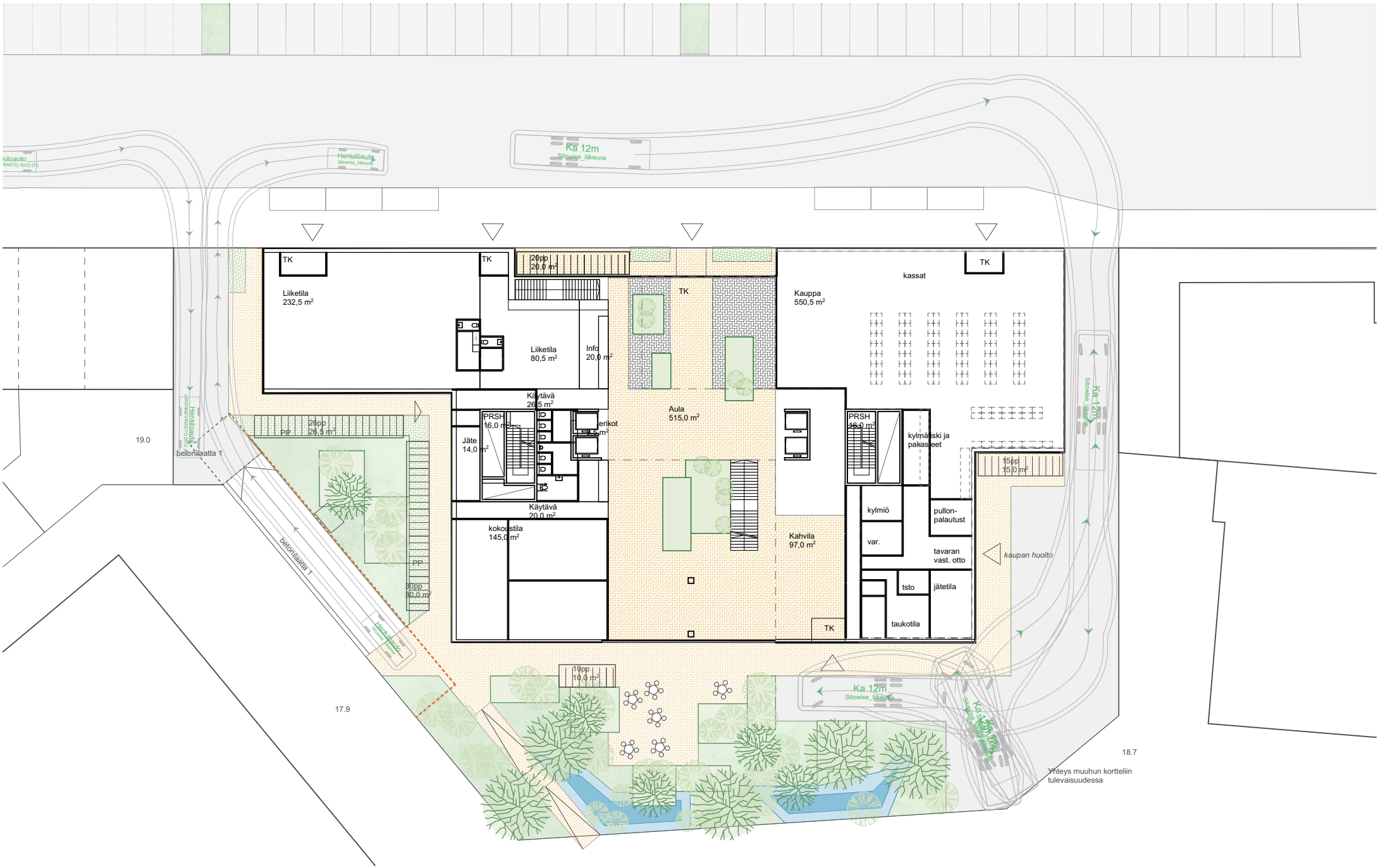
1. kellarikerros
-156pp telineessä kahdessa tasossa (vaatii korkeutta h2670mm)

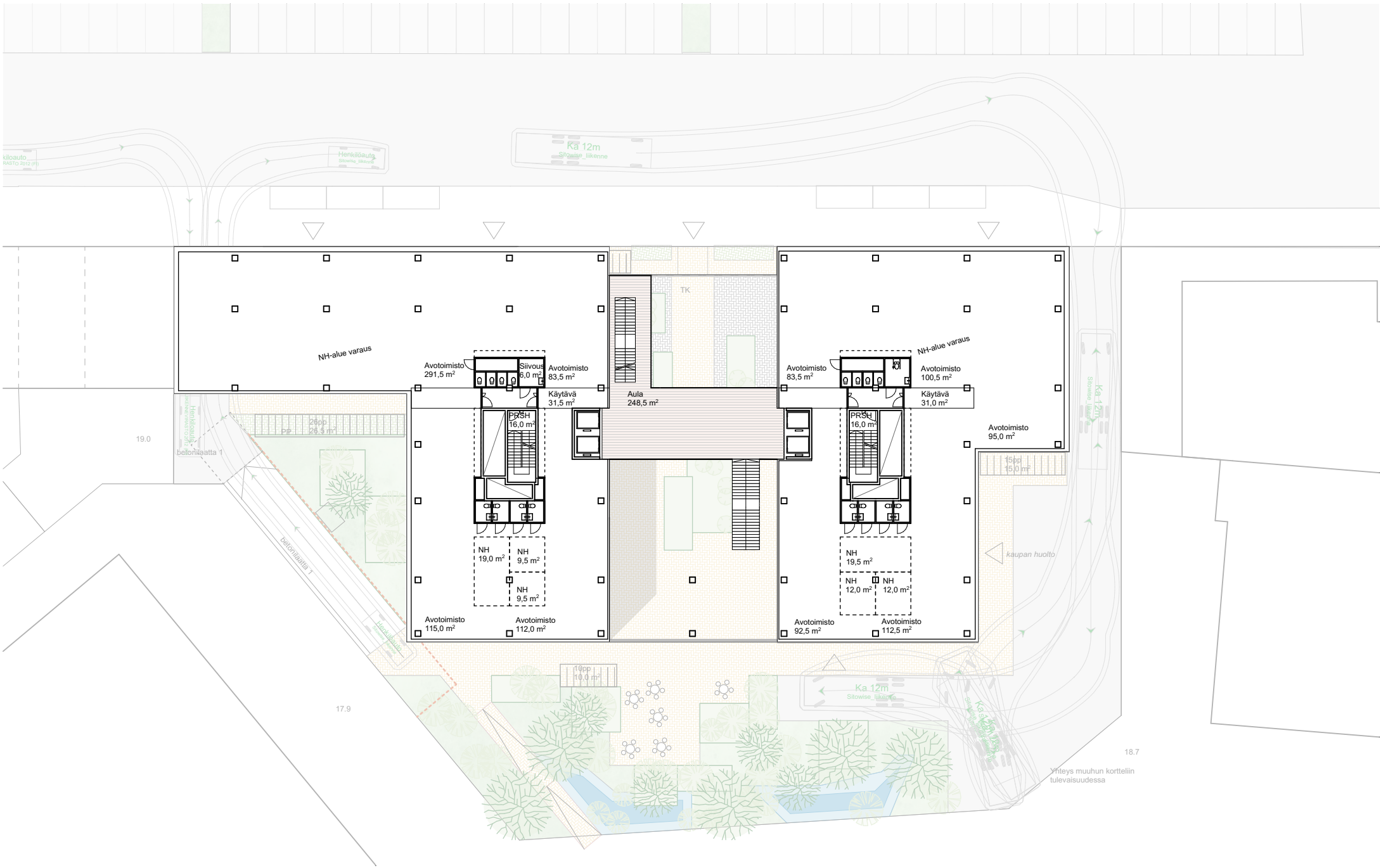
2. kellarikerros
-71pp seinätelineessä

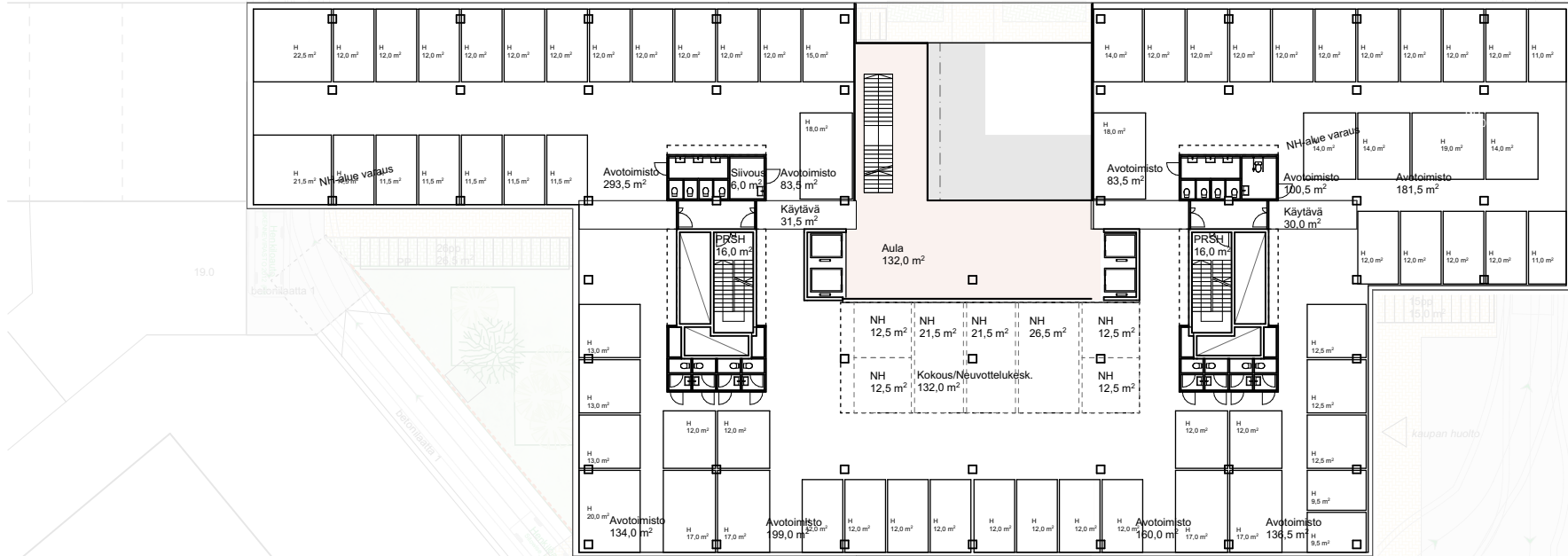
Yhteensä 221pp sisätiloissa ja pihalla 101pp

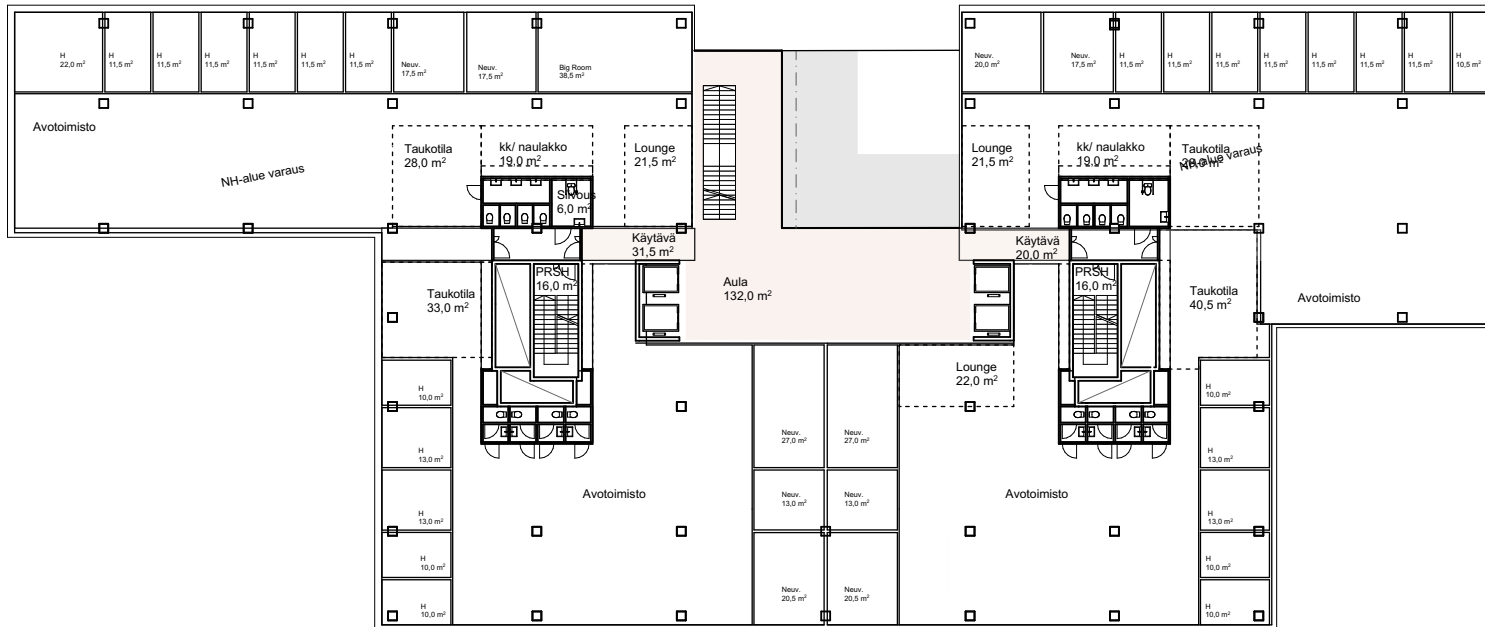
Yhteensä 328pp

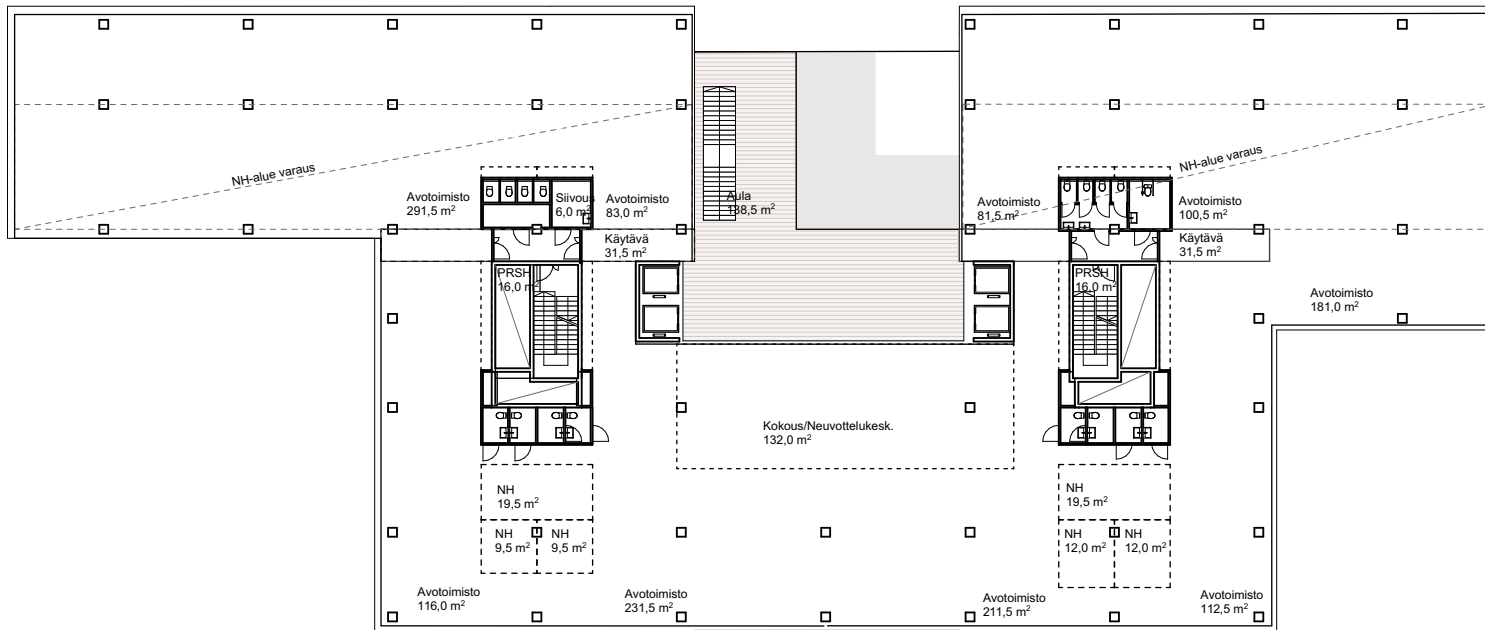




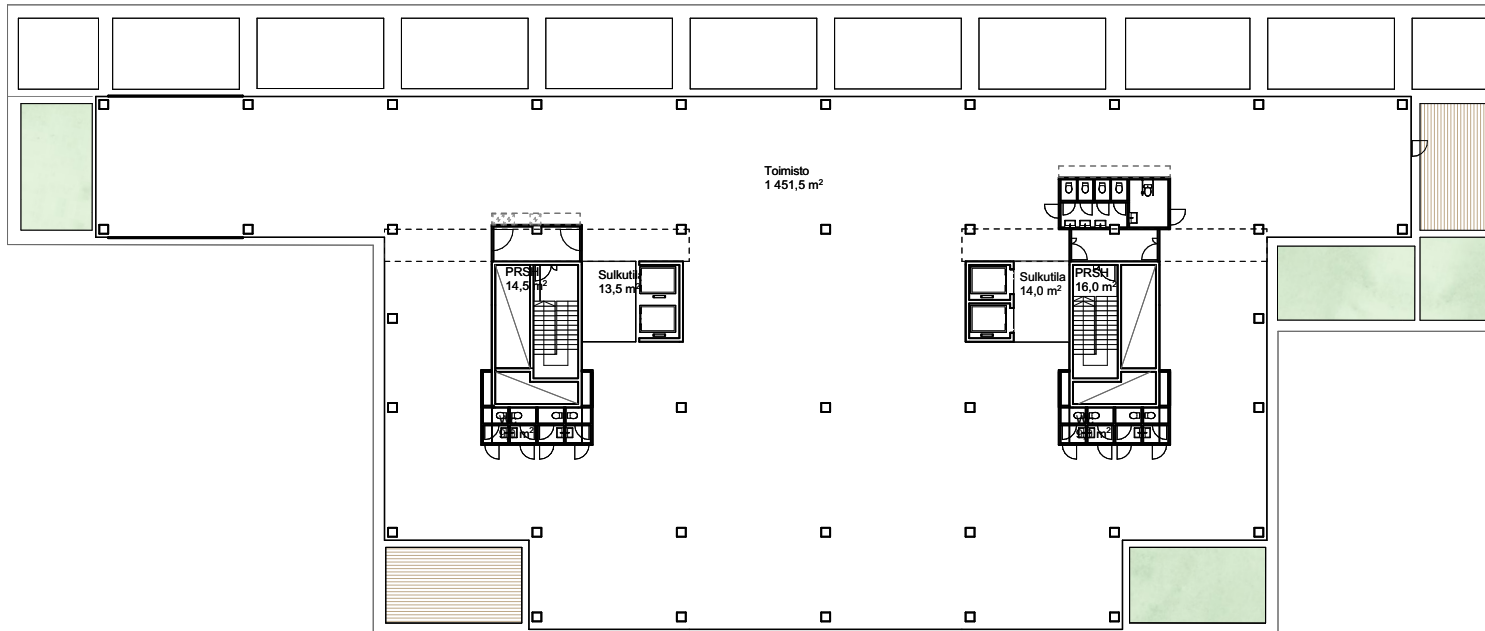






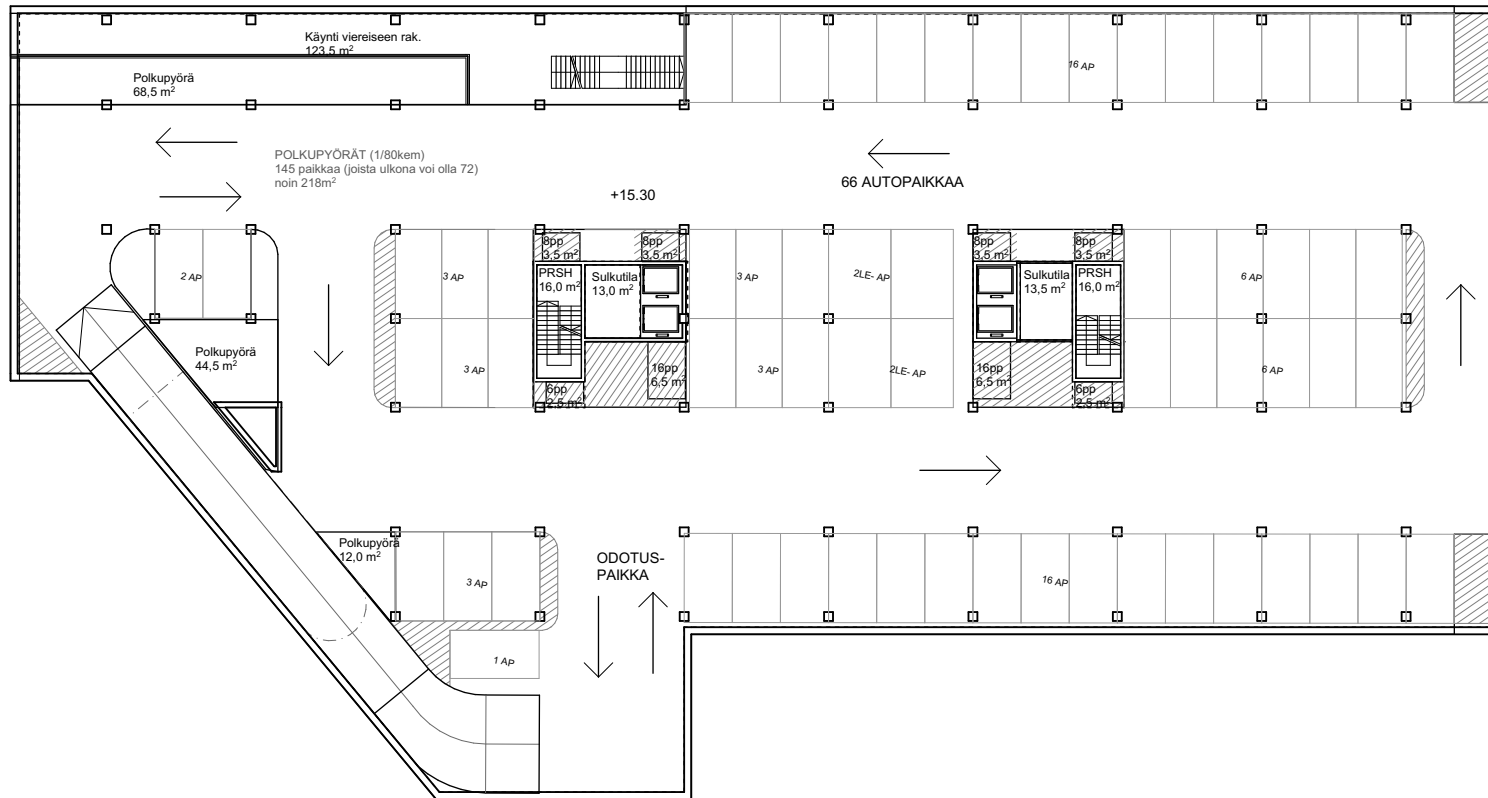




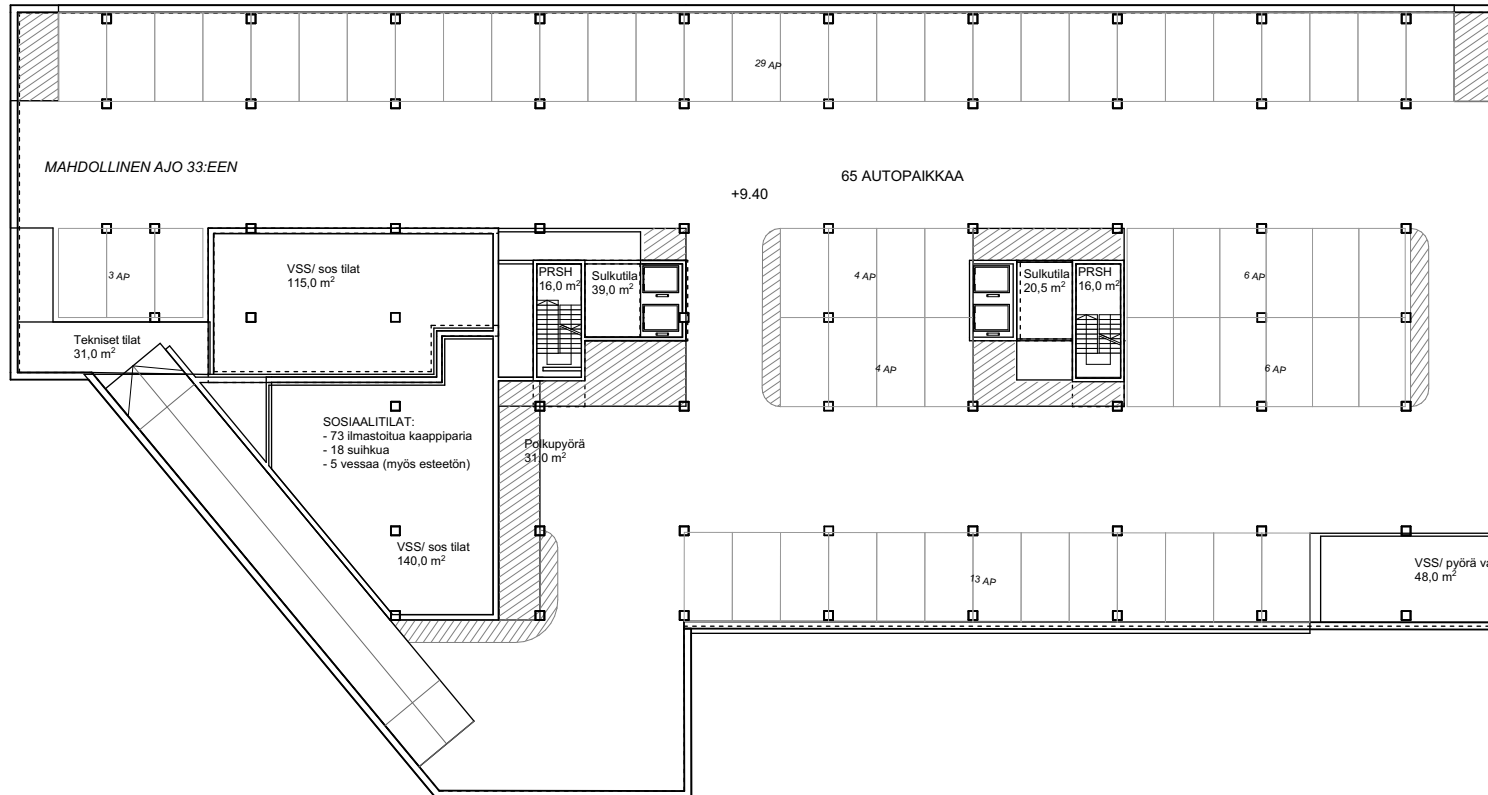








VSS:
 0,02 x 13 600m² =272m²
 0,01x1 000m² =10m²
 *3x2,5+7x1,5+6=24m²
 *306m² (kolmeen S1 luokan
 väestösuojaan, jotka jaetaan
 kahteen suojaryhmään)





Istutusalueet on pengerretty rakenteilla.



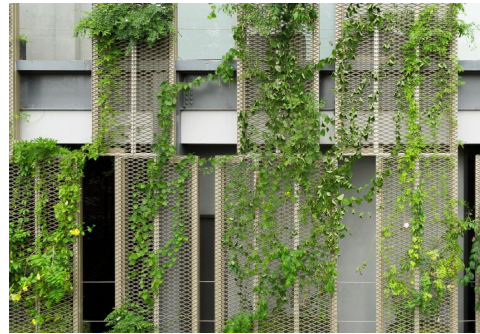
Pieni aukiomainen piha rajautuu kasvillisuuteen. Puut suojaavat auringolta ja häivyttävät näkymiä muille tonteille.



Kasvillisuus on monimuotoista. Heinävärtiset kasvit jäävät talventörröttäjiksi

Yhteys muuhun kortteiliin tulevaisuudessa

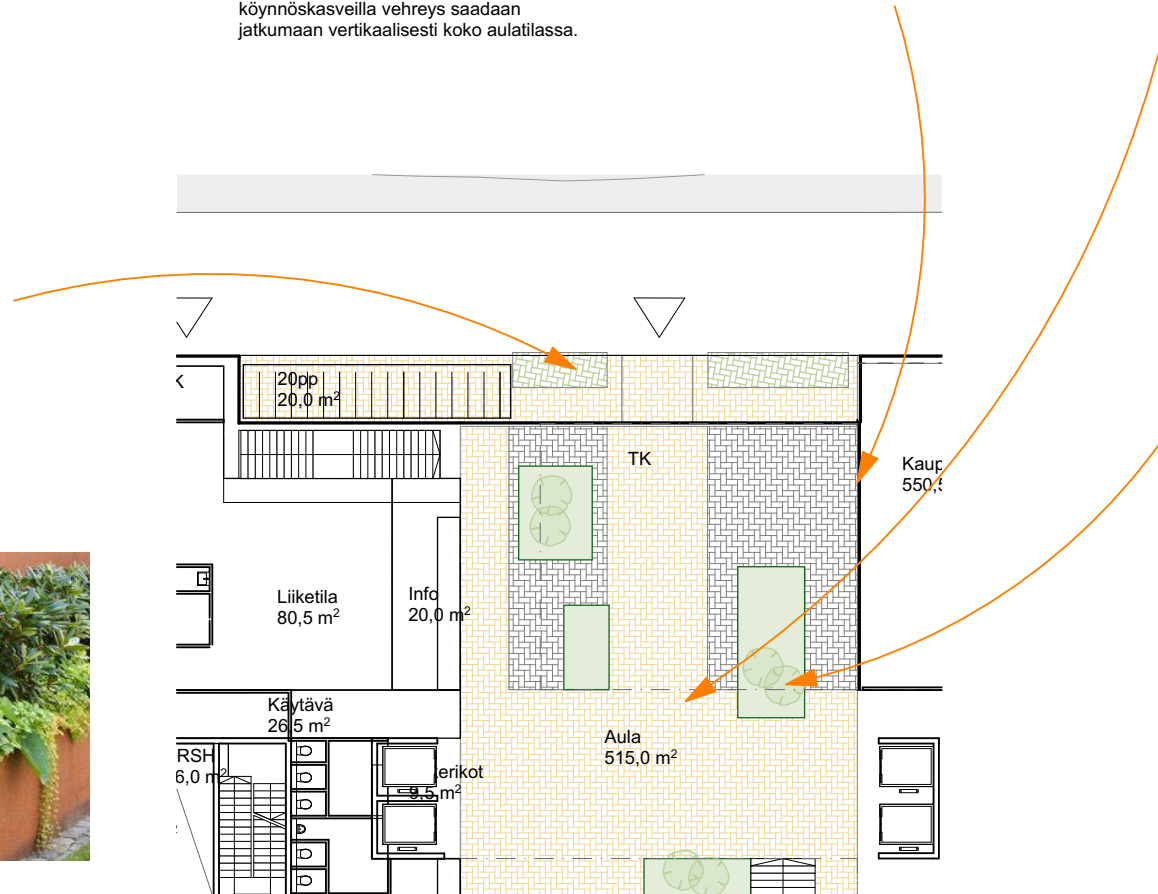
Istutusaltaat kadun varrella tekevät katutilasta vihreän. Varjoisalla paikalla viihtyy vihreät paksulehtiset perennat, jotka ovat luonteva jatkumo sisätilan viherkasveille.



Viherseinillä, roikkuvilla kasveilla ja köynnöskasveilla vehreys saadaan jatkumaan vertikaalisesti koko aulatilassa.



Korkeat trooppiset puut tekee sisätilasta ulkotilamaisen.





Ketokatto ka 150...300 mm, 200 m²
 Maksaruohokatto ka 100 mm, 370 m²

VIHERKATTO YHTEENSÄ 570 m²

Vettäpidättävän viherkaton osuus 10 %

V3: PIENI KANSIPIHA

Tuloskortti

Päivämäärä
05/05/2023

Täyttäjän nimi
Sanna Sarkama
Kohteen nimi (osoite)
Kuortaneenkatu 4, V3

Korttelinumero
-
Tonttinumero
-

Viherkertoimen laskelma

Viherkerroin	0,80
Tavoitetaso	0,80

Hulevesimäärä m ³	
25,7	
Valuma kerroin C	Mahdollisuus viivyttämiseen ulkopuolella
0,7	Ei
Viivytystilavuustarve tontilla m ³	
25,7	
Esitettyjen hulevesiratkaisujen viivytystilavuus m ³	Jää viivyttämättä m ³
0,0	25,7
Läpäisemättömän pinnan osuus	
60 %	

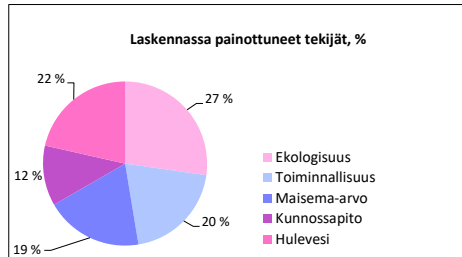
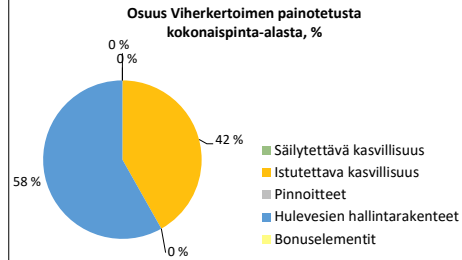
Suunnitelmaan sisällytetyt elementit

Elementtityyppi	Elementtejä täytetty, kpl	Elementtityypin kokonaislukumäärä, kpl
Säilytettävä kasvillisuus	ei elementtiä	5
Istutettava kasvillisuus	7	10
Pinnoitteet	ei elementtiä	2
Hulevesien hallintarakenteet	2	9
Bonuselementit	0	12
Yhteensä	9	38

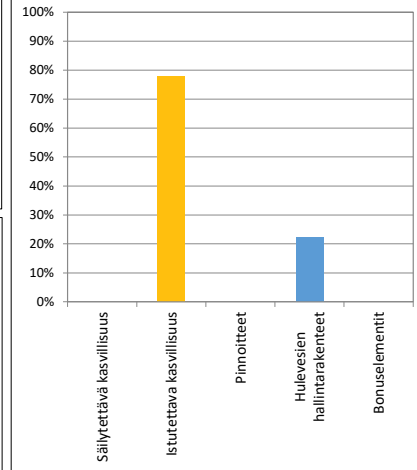
Täyttäjän kommentit:

Huomioitavat asiat:

- Osa hulevesistä jää viivyttämättä!



Täytetyt elementit (% täytettyjen elementtien kokonaislukumäärästä)



Viherkerroin
0,80
Tavoitetaso
0,80
Tontin pinta-ala, m ²
3727
Painotettu pinta-ala yht., m ²
2992

Hulevesimäärä m ³
29
Sadanta mm
10
Valumakerroin C
0,8

Laskennassa huomioitavat asiat

Päivämäärä
12/09/2023
Täyttäjän nimi
Sanna Sarkama
Kohteen nimi (osoite)
Kuortaneenkatu 4, V3

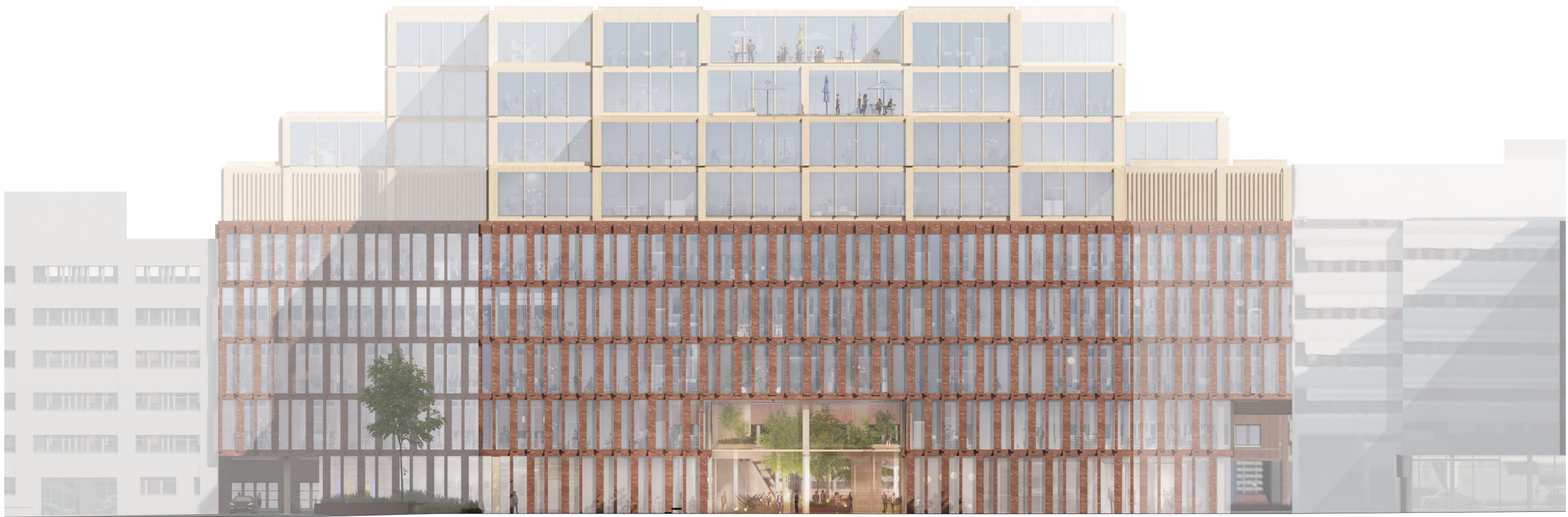
Korttelinumero
-
Tonttinumero
-

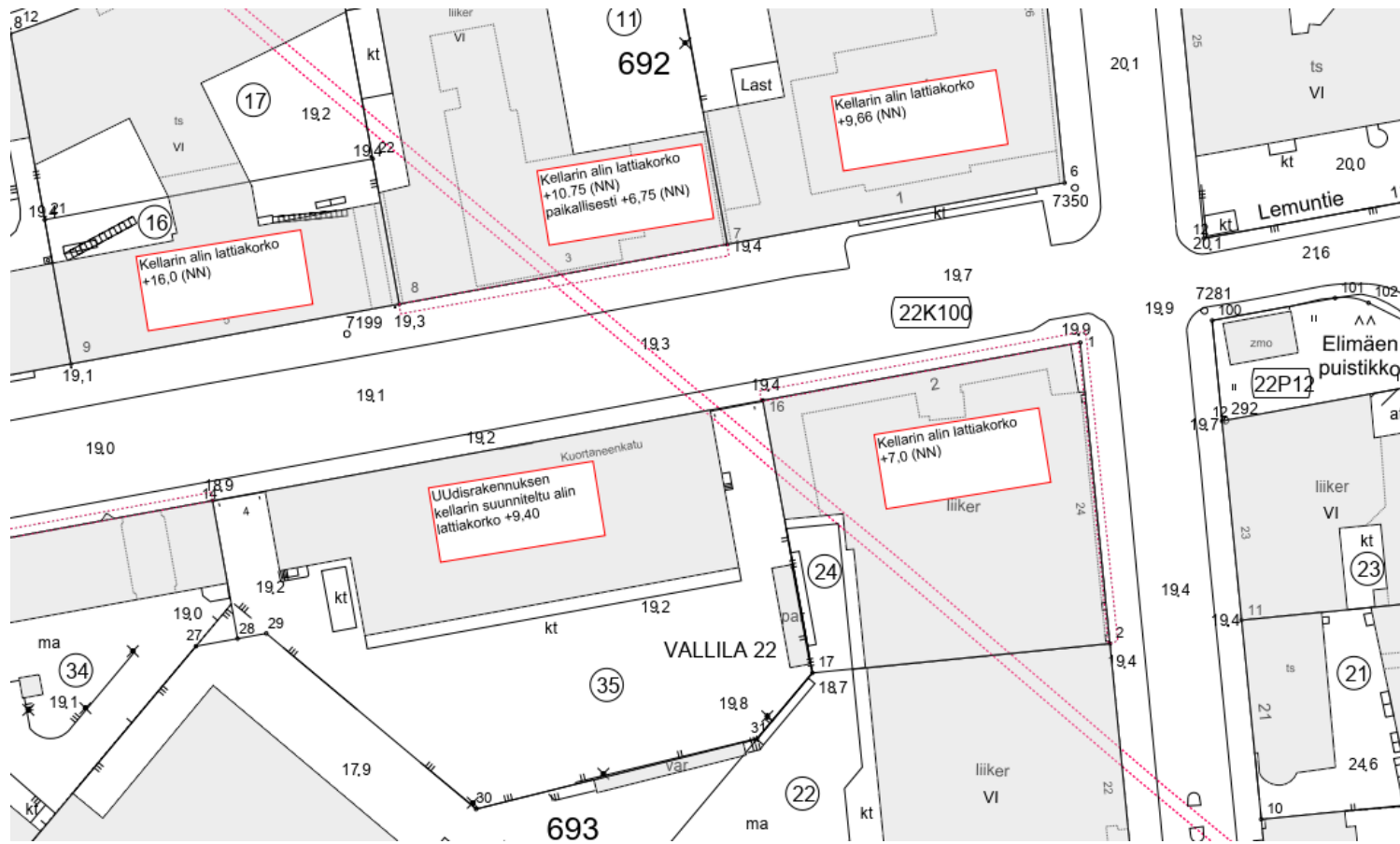
Elementti-tyyppi	Elementin määrittelmä	Yksikkö	Pinta-ala tai lukumäärä
Säilytettävä kasvillisuus ja maaperä	Säilytettävä hyväkuntoinen isokokoinen (täysikasvuisena > 10 m) puu, vähintään 3 m (à 25 m ²)	kpl	0
	Säilytettävä hyväkuntoinen, pienikokoinen (täysikasvuisena ≤ 10 m) puu, vähintään 3 m (à 15 m ²)	kpl	0
	Säilytettävä hyväkuntoinen puu (1,5-3 m) tai iso pensas (à 3 m ²)	kpl	0
	Säilytettävä luonnonniitty tai luonnonmukainen pohjakasvillisuus	m ²	0
	Säilytettävä luonnonmukainen avokallio (ainakin osittain paljas kalliopinta, vähäisesti puustoa)	m ²	0
Lisätietoa			
Istutettava / kylvettävä kasvillisuus	Isokokoinen puu, täysikasvuisena > 10 m (à 25 m ²)	kpl	5
	Pienikokoinen puu, täysikasvuisena ≤ 10 m (à 15 m ²)	kpl	5
	Isot pensaas (à 3 m ²)	kpl	10
	Muut pensaas	m ²	120
	Perennat	m ²	120
	Niitty tai keto	m ²	150
	Viljelypalstat	m ²	0
	Nurmikko	m ²	0
	Monivuotiset köynnökset (à 2 m ²)	kpl	40
	Lisätietoa	Viherseinä, vertikaalinen pinta-ala	m ²
Pinnoitteet	Puoliläpäisevät pinnoitteet (esim. nurmikivi, kivituhka, terassi)	m ²	0
	Läpäisevät pinnoitteet (esim. sora- ja hiekkapinnat)	m ²	0
Lisätietoa	Vettä läpäisemätön pinta	m ²	2687
Hulevesien hallinta-rakenteet	Sadepuutarha, jossa monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta	m ²	80
	Viherkatto: Kattopuutarha, kasvualustan paksuus 20 – 100 cm	m ²	0
	Viherkatto: Niitty, keto tai heinä, kasvualustan paksuus 15 – 30 cm	m ²	200
	Viherkatto: Maksaruoho, kasvualustan paksuus 6-8 cm	m ²	370
	Imeytysallas tai -painanne kasvillisuus- tai kiviainespinnalla (ei pysyvä vesipintaa, läpäisevä maaperä)	m ²	0
	Imeytyskaivanto (esim. kivipesä)	m ²	0
	Lampi, kosteikko tai tulvaniitty luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kuivana)	m ²	0
	Viivytys- tai pidätysallas tai -painanne kasvillisuus- tai kiviainespinnalla (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kuivana)	m ²	0
	Viivytyskaivanto tai -säiliö (maalainen, huom. yksikkö on tilavuus!)	m ³	0
	Lisätietoa	Biosuodatuspainanne tai -allas	m ²
Bonuselementit	Hulevesien kerääminen läpäisemättömiltä pinnoilta kasteluedeksi tai ohjaaminen hallitusti läpäisevälle kasvillisuudelle maastossa	m ²	500
	Hulevesien ohjaaminen läpäisemättömiltä pinnoilta rakennettuihin vesiaiheisiin, kuten lampiin ja puroihin, joissa vesi vaihtuu/kierää	m ²	
	Varjostava isokokoinen puu (à 25 m ²) rakennuksen etelä- ja lounaispuolella (erityisesti lehtipuut)	kpl	1
	Varjostava pienikokoinen puu (à 15 m ²) rakennuksen etelä- ja lounaispuolella (erityisesti lehtipuut)	kpl	2
	Viljelyyn soveltuvat istutukset: hedelmäpuut (à 10 m ²), marjapensaas (à 10 m ²)	kpl	
	Valikoima alueella luontaisesti esiintyviä lajeja- väh. 5 lajia/100 m ²	m ²	
	Heisingille ominaiset puulajit ja kukkivat puut ja pensaas - väh. 3 lajia/100 m ²	m ²	200
	Perhosniityt ja näyttävästi kukkivat/tuoksuvat istutukset	m ²	100
	Viljelylaatikot	m ²	
	Leikkimiseen tai urheiluun osoitettu läpäisevä pinta (esim. hiekka- tai sorapinnaiset leikkipaikat, urheilukenttänummi)	m ²	
Yhteiskäytössä olevat kattoterassit, joissa kasvillisuutta vähintään 10 % pinta-alasta	m ²		
Lisätietoa	Luonnonmonimuotoisuuden ja eläimistön elinolosuhteiden tukeminen (à 5 m ²)	kpl	

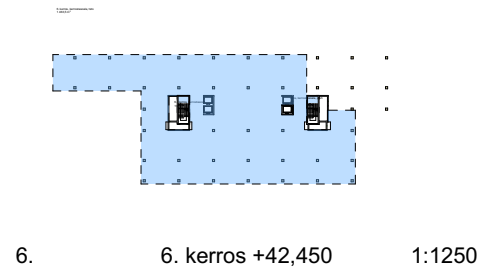
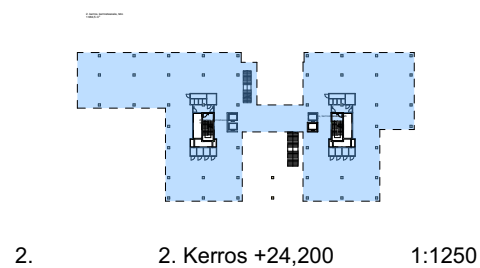
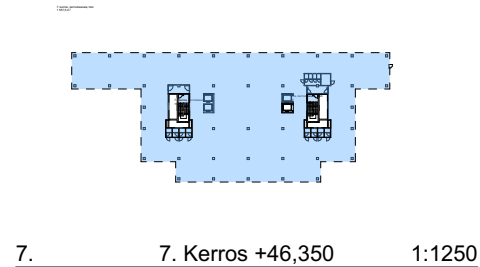
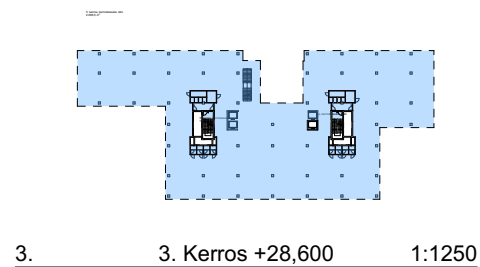
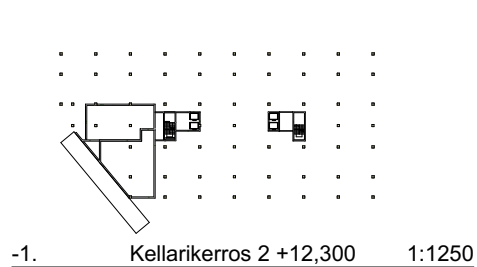
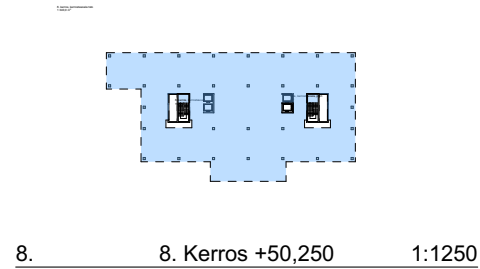
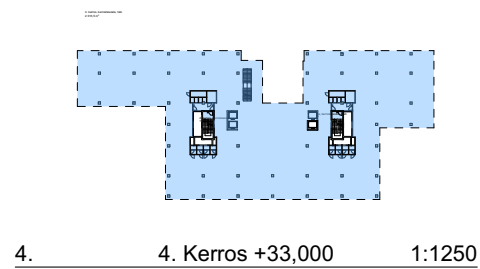
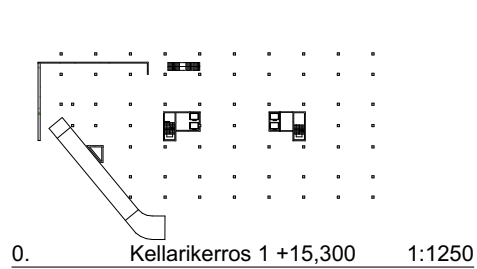
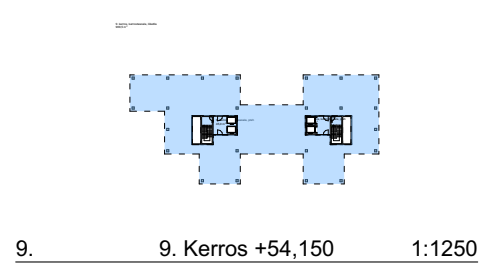
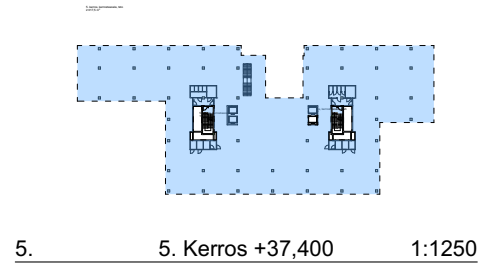
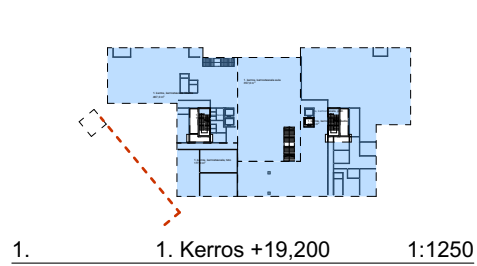
V3: PIENI KANSIPIHA









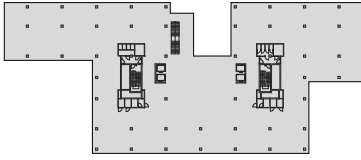


Kerrosalat		
Kerros	Vyöhyke	Pinta-ala
1. Kerros +19,200	1. kerros, kerrostasoala aula	356,9
1. Kerros +19,200	1. kerros, kerrostasoala liiketila	1 301,4
1. Kerros +19,200	1. kerros, kerrostasoala, prsh	39,2
1. Kerros +19,200	1. kerros, kerrostasoala, tsto	177,2
2. Kerros +24,200	2. kerros, kerrostasoala, prsh	39,2
2. Kerros +24,200	2. kerros, kerrostasoala, tsto	1 696,1
3. Kerros +28,600	3. kerros, kerrostasoala, prsh	39,2
3. Kerros +28,600	3. kerros, kerrostasoala, tsto	2 018,4
4. Kerros +33,000	4. kerros, kerrostasoala, prsh	39,2
4. Kerros +33,000	4. kerros, kerrostasoala, tsto	2 025,6
5. Kerros +37,400	5. kerros, kerrostasoala, prsh	39,2
5. Kerros +37,400	5. kerros, kerrostasoala, tsto	2 029,5
6. kerros +42,450	6. kerros, kerrostasoala, prsh	39,2
6. kerros +42,450	6. kerros, kerrostasoala, tsto	1 471,9
7. Kerros +46,350	7. kerros, kerrostasoala, prsh	39,2
7. Kerros +46,350	7. kerros, kerrostasoala, tsto	1 557,7
8. Kerros +50,250	8. kerros, kerrostasoala tsto	1 340,2
8. Kerros +50,250	8. kerros, kerrostasoala, prsh	39,2
9. Kerros +54,150	9. kerros, kerrostasoala, liiketila	909,7
9. Kerros +54,150	9. kerros, kerrostasoala, prsh	84,7
		15 282,9 m ²

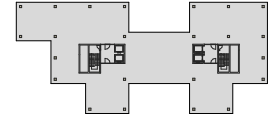
1:250



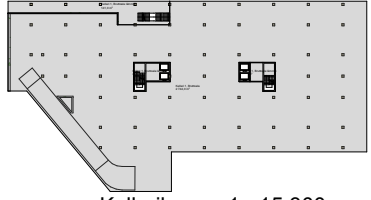
1. 1. Kerros +19,200 1:1250



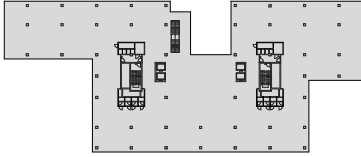
5. 5. Kerros +37,400 1:1250



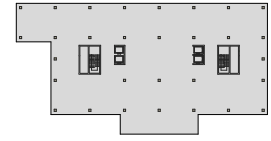
9. 9. Kerros +54,150 1:1250



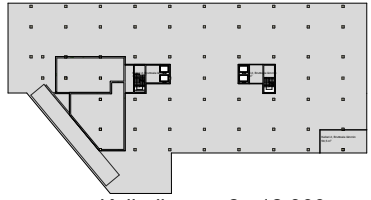
0. Kellarikerros 1 +15,300 1:1250



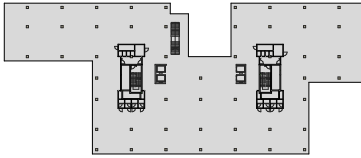
4. 4. Kerros +33,000 1:1250



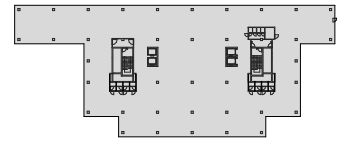
8. 8. Kerros +50,250 1:1250



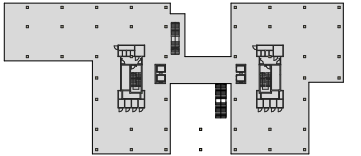
-1. Kellarikerros 2 +12,300 1:1250



3. 3. Kerros +28,600 1:1250

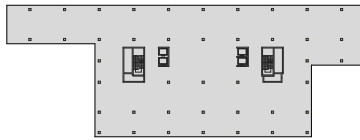


7. 7. Kerros +46,350 1:1250



-2. Kellarikerros 3 +9,400 1:1250

2. 2. Kerros +24,200 1:1250



6. 6. kerros +42,450 1:1250

Kerros	Bruttoalat	
	Vyöhyke	Pinta-ala
Kellarikerros 2 +12,300	Kellari 2, Bruttoala	2 517,7
Kellarikerros 2 +12,300	Kellari 2, Bruttoala lämmin	447,6
Kellarikerros 1 +15,300	Kellari 1, Bruttoala	2 744,1
Kellarikerros 1 +15,300	Kellari 1, Bruttoala lämmin	231,2
1. Kerros +19,200	1. kerros, Bruttoala	1 971,9
2. Kerros +24,200	2. kerros, Bruttoala	1 834,0
3. Kerros +28,600	3. kerros, Bruttoala	2 160,9
4. Kerros +33,000	4. kerros, Bruttoala	2 165,7
5. Kerros +37,400	5. kerros, Bruttoala	2 173,0
6. kerros +42,450	6. kerros, Bruttoala	1 918,4
7. Kerros +46,350	7. kerros, Bruttoala	1 697,2
8. Kerros +50,250	8. kerros, Bruttoala	1 471,8
9. Kerros +54,150	9 kerros, Bruttoala	1 076,3
		22 409,8 m ²





Sitowise Oy / Arttu Sjöstedt

Kuortaneenkatu 4

Paloteknisen toteutettavuuden tarkastelu

Päiväys	8.5.2023
Laatija	Pekka Ronkainen
Tarkastaja	Arttu Sjöstedt
Projektinumero	E23219

8.5.2023

Sisällysluettelo

1	Yleistä.....	3
2	Palotekniset perusteet.....	3
3	Palotekniset laitteistot.....	4
4	Kantavat ja osastoivat rakenteet	4
5	Palon rajoittaminen palo-osastoon	5
6	Lähelle rakentaminen.....	5
7	Palon kehittymisen rajoittaminen.....	6
8	Poistuminen palon sattuessa	6
9	Sammutus- ja pelastustehtävien järjestely	6



8.5.2023

Kuortaneenkatu 4

1 Yleistä

Tämä alustava paloteknisen suunnittelun perusteselvytyks koskee Kuortaneenkatu 4, Helsinkiin rakennettavaa liike- ja toimitilarakennusta. Rakennus on yhdeksänkerroksinen ja koostuu viisikerroksisesta päämassasta, sekä sen päälle sijoittuvista erikorkuisista kapeammista osista. Rakennuksen alle sijoittuu kolmikerroksinen pysäköintikellari.

Uudisrakennuksen suunnittelu perustuu seuraaviin määräyksiin:

- Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta (848/2017) 28.11.2017, sekä siitä laadittuun perustelumuistioon 28.11.2017.
- Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta annetun ympäristöministeriön asetuksen muuttamisesta (927/2020) 2.12.2020, sekä siitä laadittuun perustelumuistioon 23.11.2020.

2 Palotekniset perusteet

Taulukko 1 - Kohteen palotekniset perustiedot

Rakennuksen paloluokka	P1
Rakennuksen kerrosluku	9 ja 3 kellaria
Rakennuksen palotekninen korkeus	noin 39 metriä
Ylimmän kerrostason korkeusero rakennuksen sisäänkäyntitasolta	noin 35,5 metriä
Rakennuksen käyttötarkoitus	Toimi- ja liiketilat
Rakennuksen palotekniset laitteistot	Hätäkeskukseen yhdistetty automaattinen paloilmoitin koko rakennuksessa



8.5.2023

Automaattinen hätäkeskukseen
yhdistetty sammutuslaitteisto koko
rakennuksessa

3 Palotekniset laitteistot

Koko rakennus varustetaan automaattisella savuilmaisuun perustuvalla kattavalla paloilmoitinlaitteistolla sekä hätäkeskukseen yhdistetyllä automaattisella sammutuslaitteistolla.

Automaattinen sammutuslaitteisto mahdollistaa muodostuvan suurimman palo-osastokoon 9 600 m², sekä D-s2, d2 -luokan materiaalien käytön työpaikka- ja ravintolatilojen seinissä ja katoissa, sekä tarvittaessa pidemmät poistumismatkat (60-70 metriä) lähimpään uloskäytävään.

4 Kantavat ja osastoivat rakenteet

Taulukko 2 - Kantavien ja osastoivien rakenteiden pääluokat

Kantavien rakenteiden luokka, yleisesti	R 90, A2 Liike- ja toimisto tilat R 120, A2 Varastot ja ylimmän kellarikerroksen alapuoliset kellarikerrokset
Osastoivien rakenteiden luokka, yleisesti	EI 60, A2

Kaikki kantavat rakenteet ulkoseinien kantamatonta runkoa lukuun ottamatta tulee olla vähintään luokan A2-s1, d0 tarvikkeista. Huomioitava kantavien rakenteiden korkeammat luokat eri korkeisten rakennusten liittymäkohdissa ja korkeamman palokuorman tiloissa.



8.5.2023

5 Palon rajoittaminen palo-osastoon

Taulukko 3 - Palo-osastoinnin peruseriaatteen

Palo-osaston pinta-ala	kerrokset 1–5: noin 9 600 m ² (miinus liiketilat) Autosuoja: n. 8 400 m ²
Kerrososastointi	Yli 28 m korkeudella enintään kaksi kerrosta samaa palo-osastoa, kuitenkin niin, että maksimi palo-osaston koko ei ylitä 2 400 m ² . Savun leviämistä rajoitettava kerrosten välillä. Huomioitava osastointi korkeamman ja matalamman rakennusosan välillä.

Julkisivussa kerrososastoivien välipohjien kohdalla tulipalon leviämistä kerroksesta toiseen rajoitetaan automaattisella sammutuslaitteistolla asetus 8488/2017 perustelumistion 21§ ratkaisuvaihtoehtojen mukaisesti. Toisin sanottuna kerrosten välillä ei sammutuslaitteiston perusteella ole 1 000 mm palamattomuusvaatimusta.

6 Lähelle rakentaminen

Rakennusmassa sijoittuu olemassa olevien kiinteistöjen väliin ja rakentuu osittain kiinni näihin. Palomuurin rakentamisen sijaan kaavassa tulisi mahdollistaa palomuurin korvaaminen vastaavan turvallisuustason omaavalla osastointiratkaisulla ja kiinteistöjen välisillä rasitesopimuksilla sekä tarkastelemalla paloturvallisuutta kokonaisuutena. Erityisesti tämä on olennaista autosuojan osalta, missä tavoitteena on toiminnallisen kokonaisuuden muodostaminen naapurikiinteistön kanssa.



8.5.2023

7 Palon kehittymisen rajoittaminen

Rakennuksen sisäpuoliset pinnat työpaikkatiloissa ja ravintoloissa seinien ja kattojen osalta tulee olla vähintään D-s2, d2 materiaaleja. Myymälöissä - seinissä ja katoissa tulee käyttää C-s2, d1 -luokan materiaaleja, ja latioissa DFL-s1 -luokan materiaaleja.

Ravintoloiden ja työpaikkatilojen sisätiloissa voidaan käyttää yhtenäisiä puupintoja. Puu-rimarakenteiden käyttö ei suoraan ole mahdollista, vaan tuotteiden pintaluokkavaatimus tulee osoittaa tuotekohtaisesti.

Rakennuksen kantavassa ulkoseinässä käytettävien materiaalien tulee pääsääntöisesti täyttää luokan A2-s1, d0 vaatimukset, eristeitä lukuun ottamatta. Kuitenkin kantamattoman ulkoseinän rungon voi toteuttaa D-s2, d2 -luokan tarvikkeista. Mikäli kantamattoman ulkoseinän tapauksessa julkisivussa halutaan käyttää puuta, tulee huolehtia sen pintaluokan täyttymisestä luokkavaatimuksen ollessa B-s1, d0.

8 Poistuminen palon sattuessa

Rakennuksen kaikilta poistumisalueilta tulee järjestää vähintään kaksi toisistaan riippumatonta uloskäytävää. Rakennuksen korkeuden perusteella uloskäytävät toteutetaan palolta suojattuina. Uloskäytävien leveys on pääsääntöisesti vähintään 1 200 mm. Poistumisalueelta, joiden henkilömäärä on enintään 60, toinen uloskäytävä voi olla 900 mm levyinen.

9 Sammutus- ja pelastustehtävien järjestely

Pelastusajoneuvolla tulee päästä rakennusten läheisyyteen, etäisyys pelastusajoneuvosta sammutusreiteille tai paloilmoitinkeskukselle johtavalle reitille saa olla enintään 10 metriä. Rakennuksen sisäpihan puolelle tulee järjestää vähintään sammutusauton mitoitukselle soveltuva ajoreitti. Varsinaisia pelastustien nostopaikkoja ei ole tarpeen järjestää.

Kellarikerrokseen tulee järjestää sammutusreitit, jotka eivät yhdisty kerroksia palveleviin uloskäytäviin. Sammutusreittien minimileveys on



8.5.2023

900 mm. Mahdollisiin yläpohjan onteloihin tulee järjestää reitit sisäkautta, samoin kuin vesikatoille pääsyä varten.

Rakennukseen suunnitellaan pikapalopostiverkosto.

Rakennus tulee varustaa pelastuslaitoksen käyttöä varten kiinteällä sammutusvesiputkistolla (kuivanousu) rakennuksen maanpäällisten osien osalta. Kuivanousujärjestelmä suositellaan toteutettavaksi myös kellaritiloihin.

Rakennuksen korkeuden perusteella (yli 38 metriä) rakennus varustetaan palomieshissillä. Palomieshissin korin sisämittojen tulee täyttää parikuljetuksen vaatima mitoitus 1 100 mm x 2 100 mm. Palomieshissin eteen muodostetaan jokaiseen sen palvelemaan tasoon turvallinen alue, toisin sanottuna palo-osastoitu palokuormaton aulatila. Aulatila voi olla yhteinen porrashuoneiden kanssa.



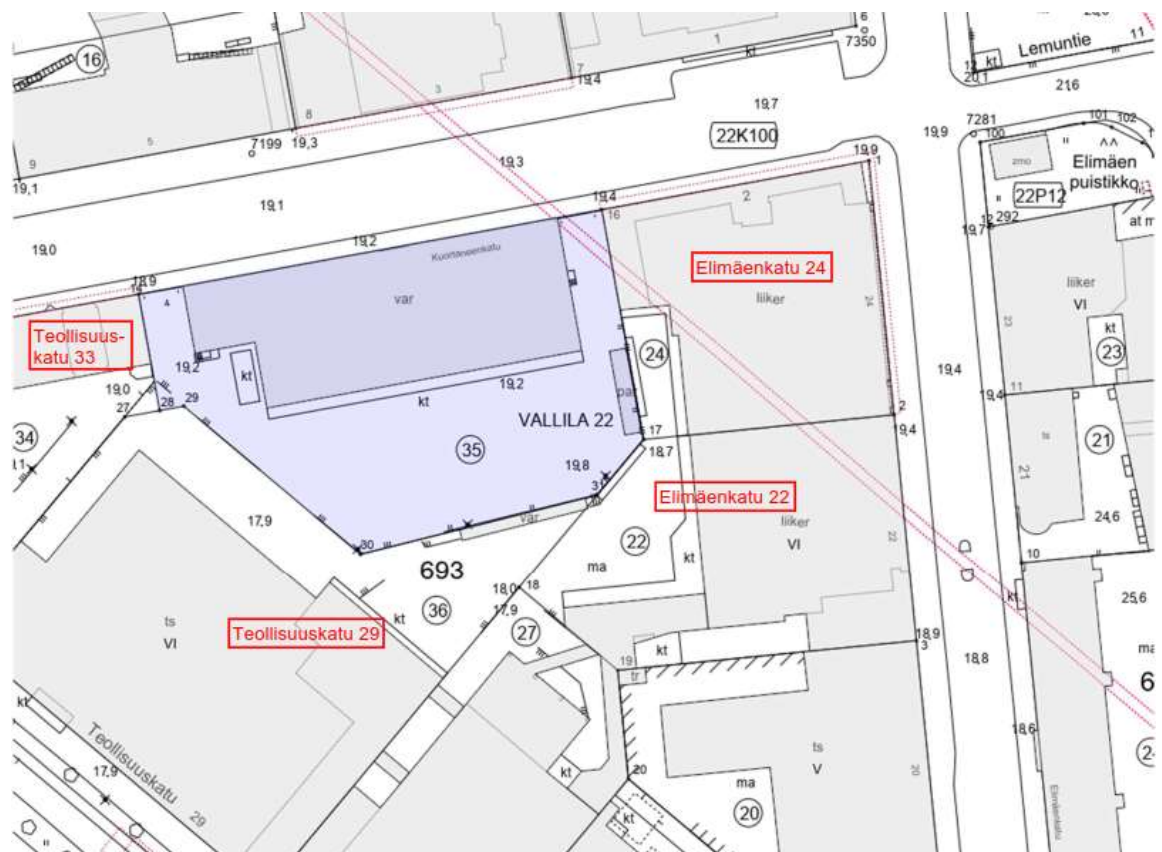
3.10.2023

Kuortaneenkatu 4 –rajanaapuritonttien perustamisolosuhteiden analysointi

1 Yleistä

Helsingissä Vallilan (22) kaupunginosan osoitteeseen Kuortaneenkatu 4 on suunniteltu nykyisen rakennuksen (kiinteistötunnus 91-22-693-35) purkamista ja korvaamista uudisrakennuksella. Uudisrakennukseen on suunniteltu maanalaisia kellarikerroksia.

Tämän tarkastelun tavoitteena on selvittää mahdollisia rakentamisen rajoitteita tontin rajoilla ja niiden tuntumassa. Rakennuksen suunnittelu on vasta alustavassa vaiheessa eikä tarkkaa tietoa rakennuksen rakenneratkaisuista tai kuormista ole.



Kuva 1. Ote kantakartasta, jossa Kuortaneenkatu 4 tontti on korostettu violetilla.

Kaikki raportissa annetut korkeustason arvot ovat N2000-järjestelmässä, ellei toisin ole mainittu. Vanhan aineiston korkeustieto (NN) on muutettu N2000-järjestelmään muuntokertoimella +0,305 mm.



3.10.2023

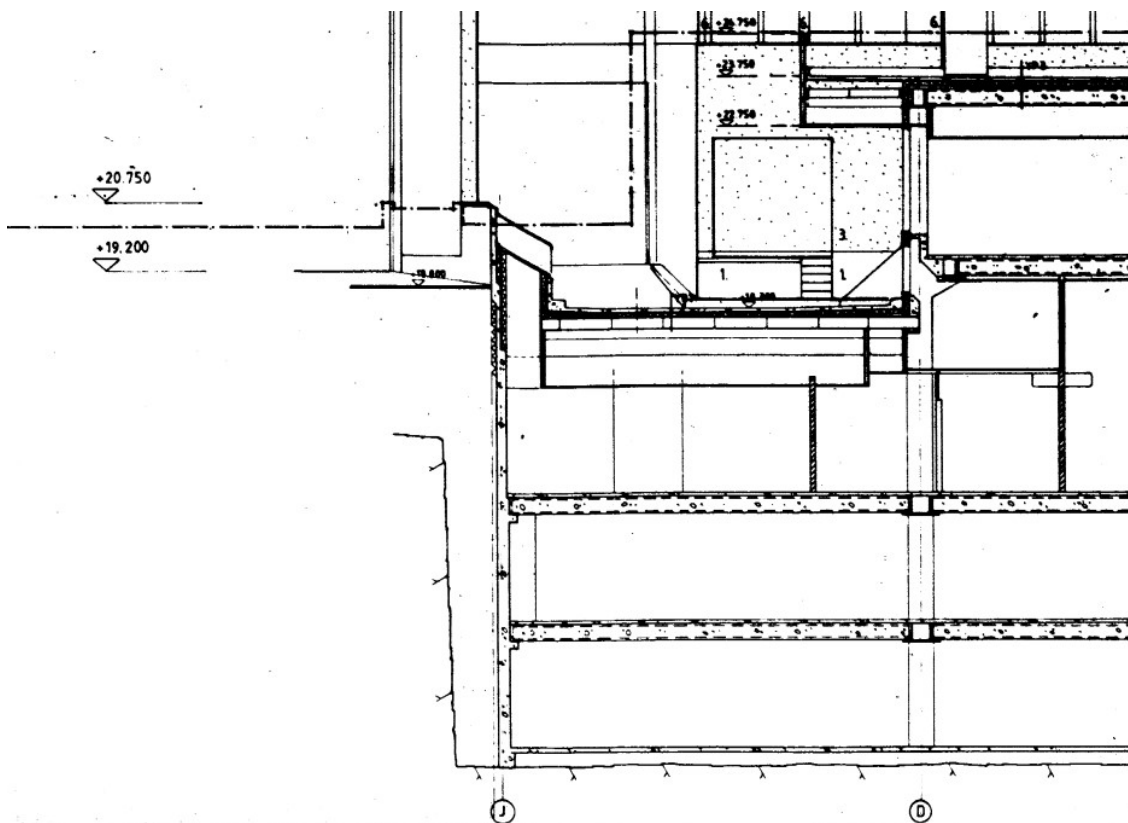
2 Kuortaneenkatu

Kuortaneenkatu 4 tontin edustalla kadun pinta on tasossa n. + 18.9...+19.4 ja kallionpinta vaihtelee arviolta tasossa n. +15...+18 eli n. 1.5...4 m syvyydellä katupinnasta. Kadulla tonttirajan läheisyydessä sijaitsee sähköjohtoja ja kaapeliputkia sekä ajoradan alla 300 mm sekavesiviemäri, 150 mm vesijohto ja kaukolämpöputket 2x200 mm.

3 Elimäenkatu 24

Rakennus on rakennettu 1990-luvun alussa. Rakennuksessa on 3 kellarikerrosta, joista alimman lattiataso on n. +8.2. Eteläisen naapurin Elimäenkatu 22 pihan alaiset kellarikerrokset on rakennettu samaan aikaan ja samaan tasoon.

Rakennus on perustettu louhitun kallion varaan. Kallionpinnan taso tontin länsireunalla Kuortaneenkatu 4 rajan tuntumassa ennen rakentamista vaihteli tasolla n. +14...+19 ollen alimmillaan ko. rajan keskivaiheilla. Arkistopiirustuksista ei varmuudella käy ilmi, onko rajalle rakennetun seinän ja louhitun kallioseinämän väli täytetty vai jätetty täyttämättä ja suljettu sulkulaatalla. Arkkitehtileikkauspiirustukseen ei sulkulaattaa ole muista tonttirajoista poiketen tuolle rajalle merkitty, ks. kuva 2.



Kuva 2. Ote yleisleikkauspiirustuksesta Elimäenkatu 24 ja Kuortaneenkatu 4 välisen tontin rajalta. Louhittu kallioseinämä sijaitsee noin 1 m Kuortaneenkatu 4:n puolella, välitilaan ei ole merkitty sulkulaattaa. Kuvan korkolukemat korkeusjärjestelmässä NN.



3.10.2023

Kuortaneenkatu 4 tontti on mahdollista rakentaa tonttirajaan saakka edellyttäen, että suunnittelussa ja rakentamisessa huomioidaan mm. seuraavat erityisasiat:

- Nykyisen kellariseinän ja sen rakentamiseksi louhitun kallioseinämän välissä on koko tonttirajan pituudella n. 1 m leveä perustamistasoon ulottuva kuilu kokonaisuudessaan Kuortaneenkatu 4:n puolella.
- Kuilu ja siellä sijaitseva seinärakenne on huomioitava merkittävänä louhinnan toteutustapaa määrittävinä ja rajoittavina tekijöinä.
- Jos kuilussa on maatyttö, kaivetaan tyttö pois louhinnan edetessä.
- Jos kuilu on täyttämätön ja suljettu sulkulaatalla, puretaan sulkulaatta ja tehdään kuiluun louhintaa varten suoja-tyttö, joka poistetaan louhinnan edetessä.
- Mikäli tonttien louhintataso eroaa merkittävästi toisistaan, osa perustuksista sijoittuu "kalliohyllylle", mikä tulee huomioida vastaavasti kallion lujittamisessa.

4 Elimäenkatu 22

Kadunvarsirakennus on rakennettu 1960-luvun alkupuolella. Rakennusta on laajennettu 1990-luvun alussa rakentamalla pihalle tontin länsiosan rajoja myöten 3 kellarikerrosta, joista alimman lattiataso on n. +8.2. Pihan kellarikerrokset on rakennettu samaan aikaan ja samaan tasoon pohjoisen naapuritontin Elimäenkatu 24 uudisrakennuksen kellarikerrosten kanssa ja perustettu louhitun kallion varaan.

Tontilla on luoteisnurkassaan lyhyt yhteinen raja Kuortaneenkatu 4 tontin kanssa ja tuolla rajalla kallionpinta on ollut ennen rakentamista lähellä maanpintaa tasolla n. +19. Asemapiirustuksessa rajalle rakennetun seinän ja louhitun kallioseinämän väli on merkitty suljettavaksi tasolle +17.3 rakennettavalla sulkulaatalla.

Kuortaneenkatu 4 tontti on mahdollista rakentaa tonttirajaan saakka edellyttäen, että suunnittelussa ja rakentamisessa huomioidaan mm. seuraavat erityisasiat:

- Nykyisen kellariseinän ja sen rakentamiseksi louhitun kallioseinämän välissä on n. 1 m leveä perustamistasoon ulottuva kuilu kokonaisuudessaan Kuortaneenkatu 4:n puolella.
- Kuilu ja siellä sijaitseva seinärakenne on huomioitava merkittävänä louhinnan toteutustapaa määrittävinä ja rajoittavina tekijöinä.
- Täyttämättömän sulkulaatalla suljetun kuilun päältä puretaan sulkulaatta ja tehdään kuiluun louhintaa varten suoja-tyttö, joka poistetaan louhinnan edetessä.
- Mikäli tonttien louhintataso eroaa merkittävästi toisistaan, osa perustuksista sijoittuu "kalliohyllylle", mikä tulee huomioida vastaavasti kallion lujittamisessa.



3.10.2023

5 Teollisuuskatu 29

Rakennuksen vanhempi osa on rakennettu vuonna 1965, kellarikerroksen lattiataso on n. +13.3...+14.3. Rakennuksen etäisyys Kuortaneenkatu 4:n Teollisuuskadun suuntaisesta rajasta on n. 11 m. Kallionpinnan taso tuolla tonttirajalla vaihtelee n. +10...+15 ollen alimmillaan tonttirajan eteläisessä taitteessa. Maa tonttirajan läheisyydessä on lohkarista hiekkatäyttöä n. 3...4 metrin syvyyteen maanpinnasta. Täytön alla on tavattu savea ja sen alla ohut kalliota peittävä kivinen moreenikerros.

Rakennusta on laajennettu 2000-luvun alussa kattamaan koko tontin itäosa tonttirajoja myöten. Laajennusosan alimman kellarin lattiataso on n. +8.2...+8.5. Rakennus on perustettu louhitun kallion varaan.

Rakentamista varten Kuortaneenkatu 4 tonttirajan suuntaisesti louhittu kallioseinämä sijaitsee vähintään n. 1 m Kuortaneenkatu 4 tontin puolella, missä sijaitsee myös kaivua ja louhintaa varten rakennettu pysyvä kallioon ankkuroitu ponttiseinä n. 1,5...2 m etäisyydellä tontin rajasta, ks. kuvat 3, 4 ja 5. Ponttiseinän ylemmän tason jännitetyt kallioankkurit ulottuvat enimmillään lähes 10 m Kuortaneenkatu 4 tontin puolelle.

Kellariseinän ja louhitun kallioseinämän välinen Kuortaneenkatu 4 tontin puolelle jäävä tila on jätetty täyttämättä ja kauttaaltaan suljettu osin kallioreunan, osin ponttiseinän päälle tukeutuvalla vesieristetyllä ja lämmöneristetyllä sulkulaatalla, ks. kuvat 6 ja 7. Sulkulaatta on tehty osin paikallavalettuna, osin ontelolaattaelementeistä.

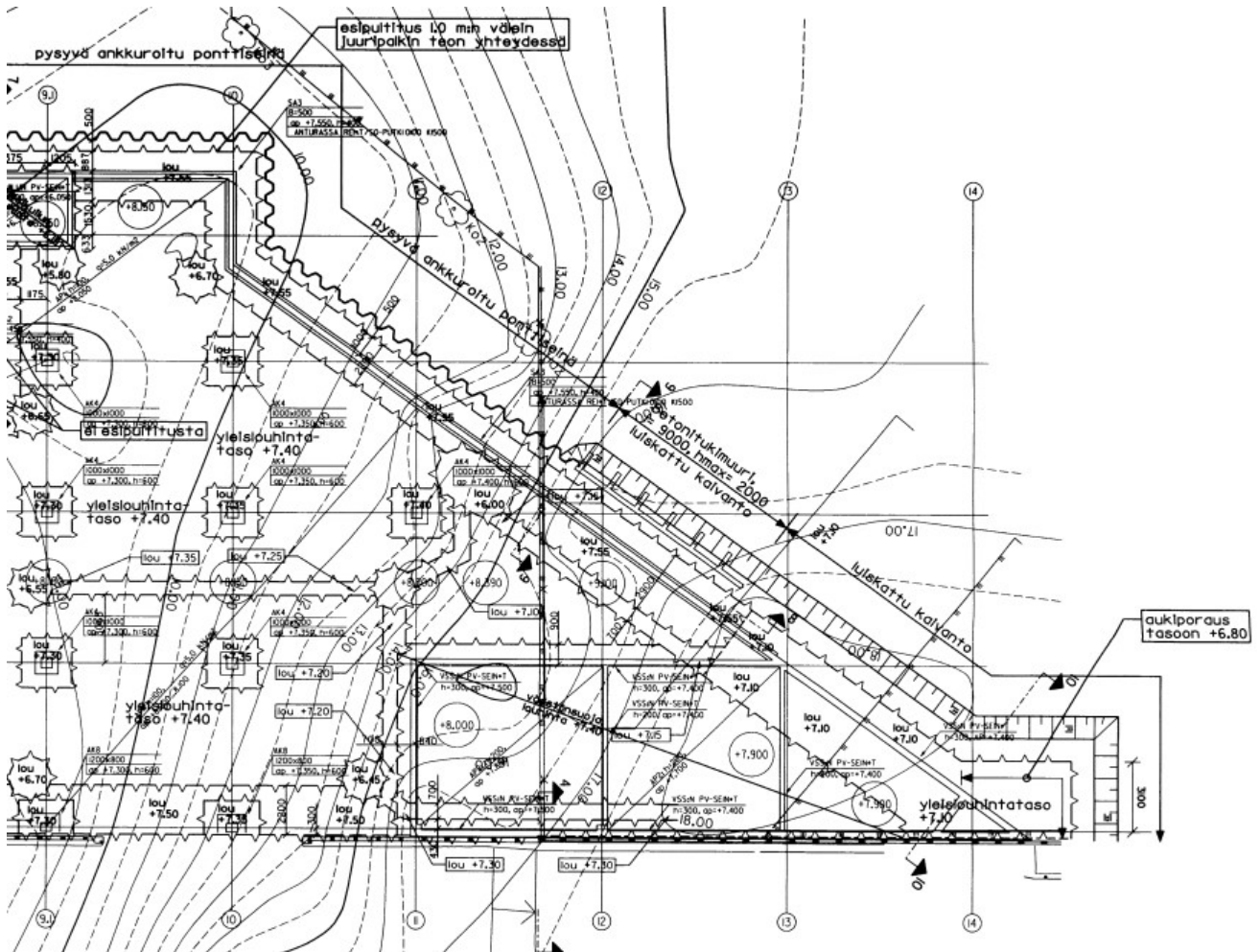
Teollisuuskatu 29 kellarikerrosten rakentamisen yhteydessä Kuortaneenkatu 4 tontin puolelle louhittu kallioseinämä kaivannon pysyvine tukiseinärakenteineen aiheuttaa erityistoimenpiteitä rakennettaessa rajalle tai sen tuntumaan. Kuortaneenkatu 4 tonttirajaan saakka rakentaminen edellyttää, että suunnittelussa ja rakentamisessa huomioidaan mm. seuraavat erityispiirteet:

- Tontin etelärajalla nykyisen kellariseinän ja sen rakentamiseksi louhitun kallioseinämän välinen kuilu on huomioitava merkittävänä louhinnan toteutustapaa määrittävänä ja rajoittavana tekijänä.
- Täyttämättömän kuilun päältä on purettava sulkulaatat ja niitä kannattelevat tukimuurit kellarin seinärakenteita varoen.
- Maankaivussa on varottava kuilun reunalla pysyvän ponttiseinän jännitettyjä ankureita, jotka laukaistaan hallitusti kaivun edetessä ennen ponttiseinän purkamista.
- Purkujen ja kaivujen jälkeen kellariseinän ja kallioseinämän väliseen kuiluun tehdään louhintaa varten suojatäyttö, joka poistetaan louhinnan edetessä.
- Mikäli tonttien louhintataso eroaa merkittävästi toisistaan, osa perustuksista sijoittuu "kalliohyllylle", mikä tulee huomioida vastaavasti kallion lujittamisessa.



3.10.2023

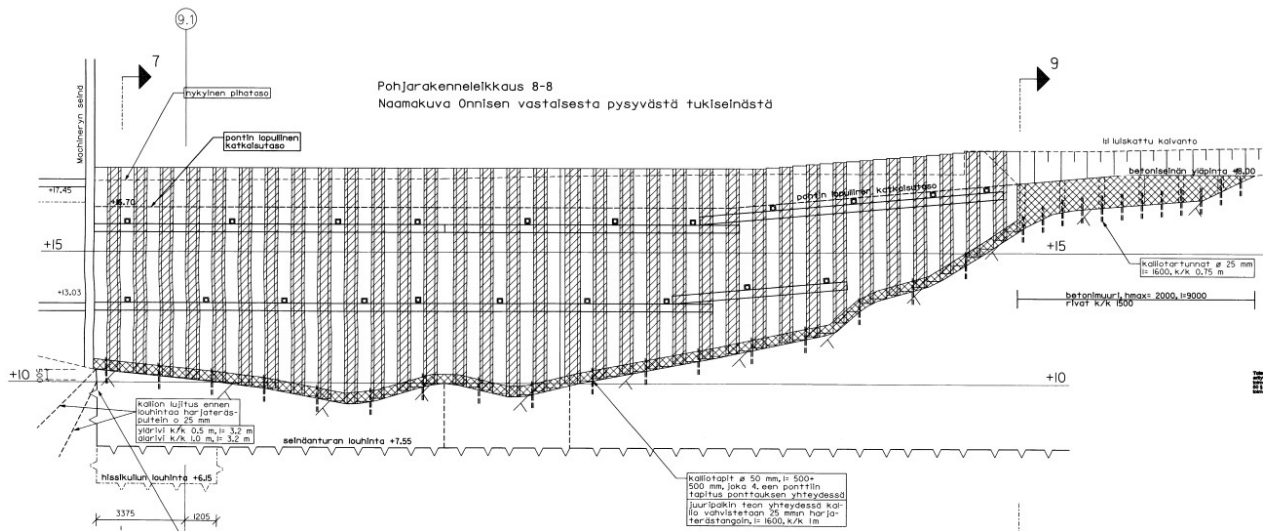
- Tontin Teollisuuskadun suuntaisella lounaisrajalla oleva Teollisuuskatu 29 piha on huomioitava esim. tukemalla työnaikaisella ankkuroidulla tukiseinällä ja lopputilanteessa rajalle rakennettavalla kellarin maanpaineseinällä.



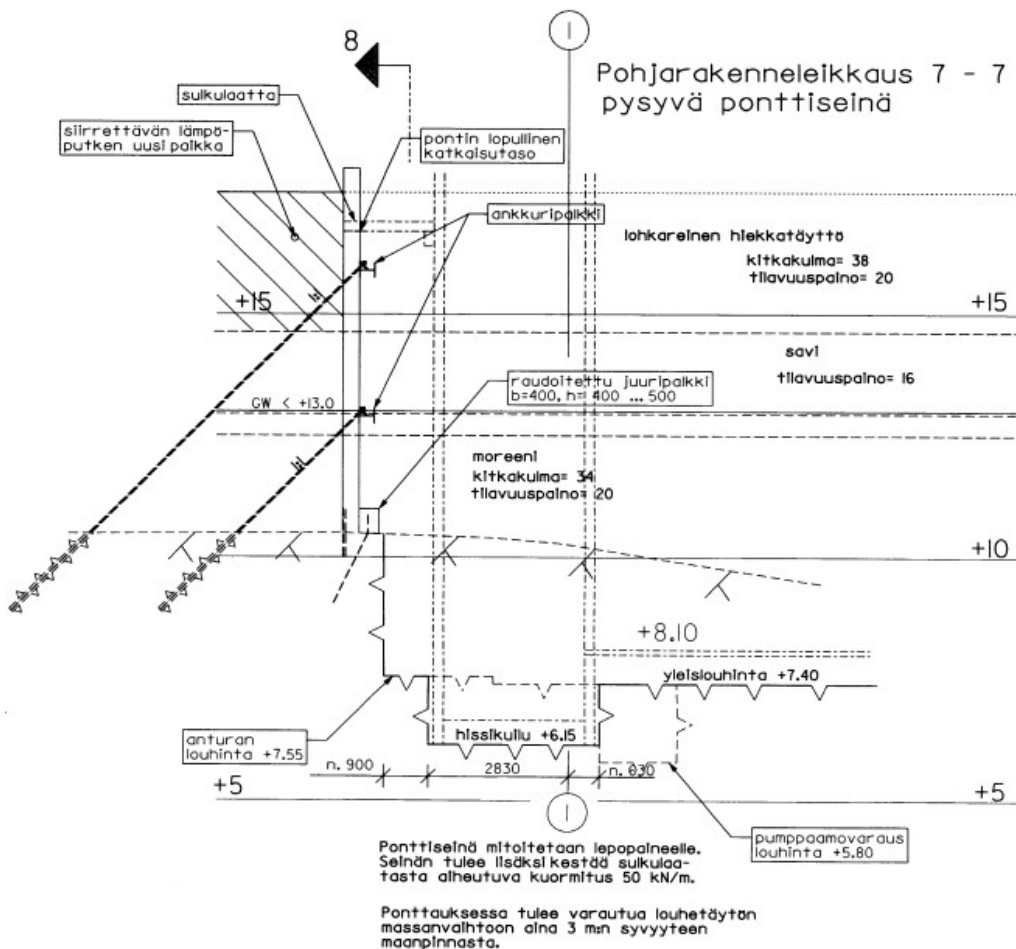
Kuva 3. Louhintareuna ja pysyvä ponttiseinä Kuortaneenkatu 4 tontin puolella. Kuvan korkolukemat korkeusjärjestelmässä NN.



3.10.2023



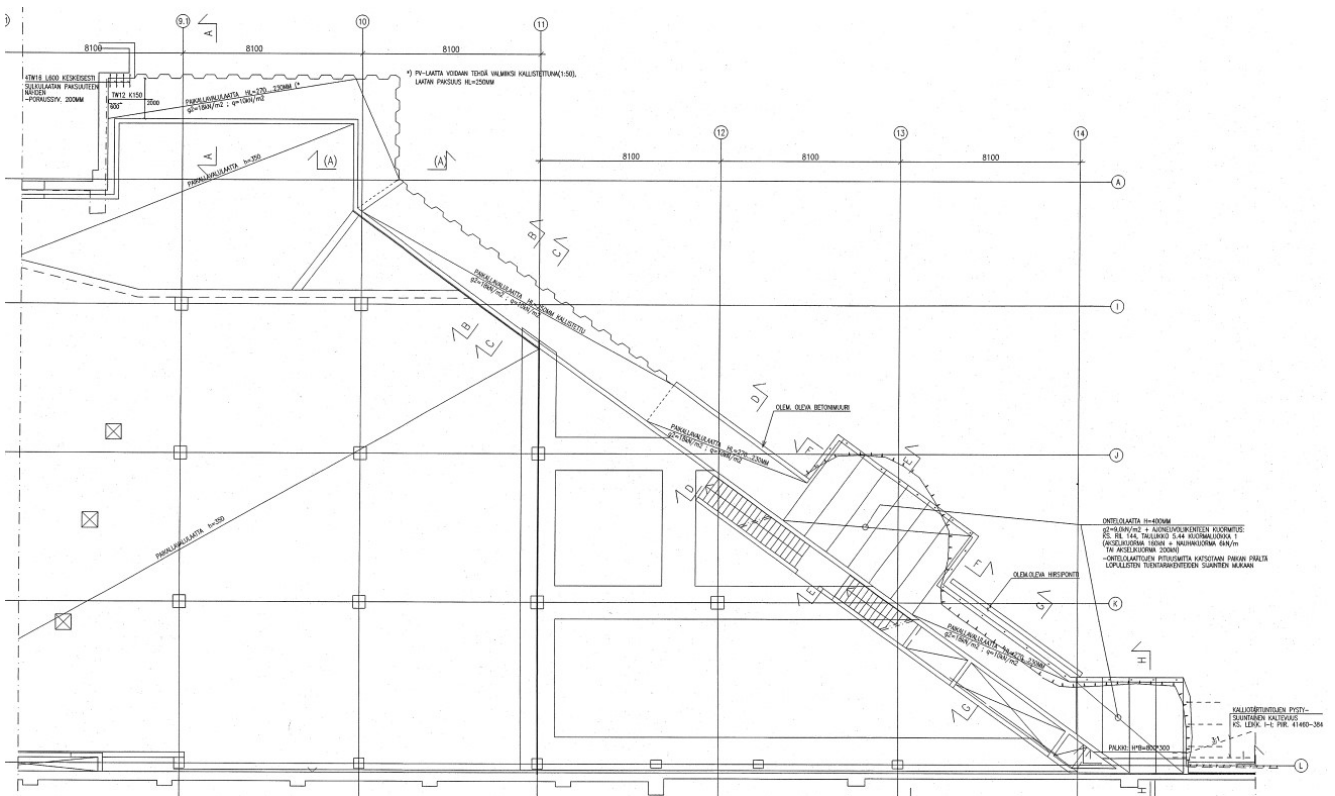
Kuva 4. Pysyvä kallioon ankkuroitu ponttiseinä Kuortaneenkatu 4 tontin puolella. Naamakuva katsottuna Teollisuuskatu 29 tontilta pohjoiseen päin. Kuvan korkolukemat korkeusjärjestelmässä NN.



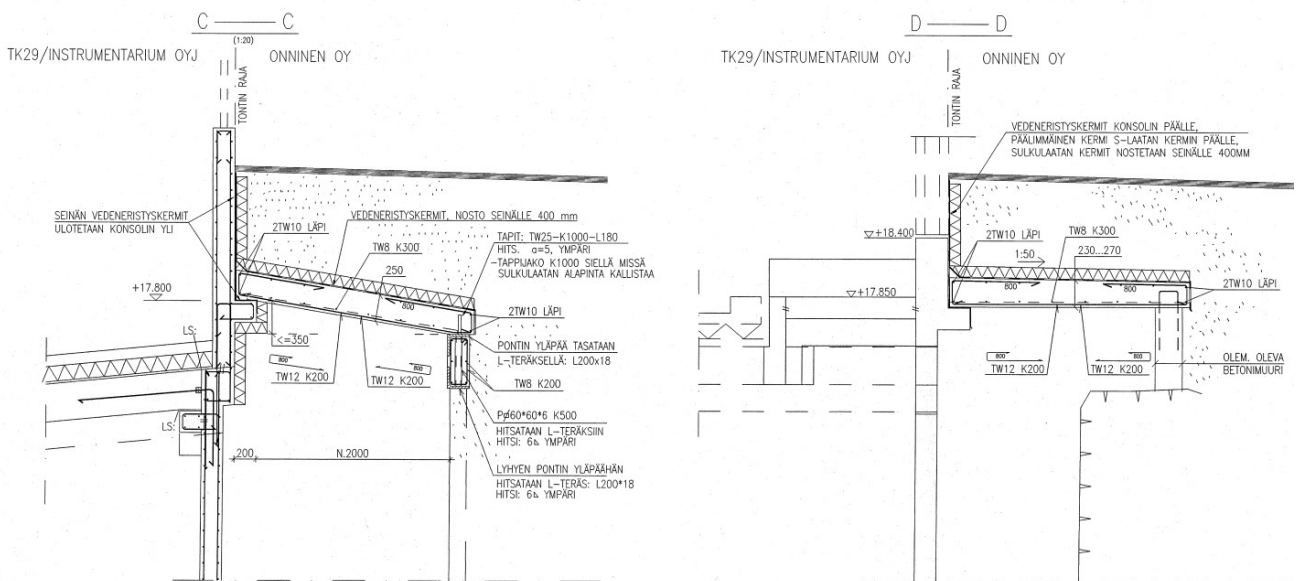
Kuva 5. Leikkauspiirustus pysyvästä kahdelta tasolta kallioon ankkuroidusta ponttiseinästä Kuortaneenkatu 4 tontin puolella. Kuvan korkolukemat korkeusjärjestelmässä NN.



3.10.2023



Kuva 6. Kellariseinän viereen täyttämättä jätetyn kuilun sulkulaatat Kuortaneenkatu 4 tontin puolella. Osa sulkulaatoista tehty paikallavalettuna, osa ontelolaattaelementeistä.



Kuva 7. Rakenneleikkauksia Kuortaneenkatu 4 tontin puolella sijaitsevista sulkulaattarakenteista. Kuvan korkolukemat korkeusjärjestelmässä NN.



3.10.2023

6 Teollisuuskatu 33

Rakennus on rakennettu 1990-luvun alussa, alimman kellarikerroksen lattiataso on n. +9.4. Rakennus on perustettu louhitun kallion varaan. Kallionpinnan taso tontin itäreunalla Kuortaneenkatu 4 rajan tuntumassa ennen rakentamista vaihteli tasolla n. +14...+18.4.

Rakennuksen itäpäädyn maanpaineisinä on rakennettu tontin rajaa myöten vasten Kuortaneenkatu 4:ssä siihen aikaan sijainnutta 1950- ja -60-luvun taitteen tienoilla rakennettua rakennusta, joka on purettu vuonna 2006. Tuosta puretusta rakennuksesta ei löytynyt arkistopiirustuksia, mutta yksittäisen geodokumentin merkintöjen perusteella rakennuksen pääty oli perustettu kallion varaan ja kellarin lattiataso oli n. +17.5.

Kuortaneenkatu 4 tontti on mahdollista rakentaa tonttirajaan saakka edellyttäen, että suunnittelussa ja rakentamisessa huomioidaan mm. seuraavat erityispiirteet:

- Maassa tonttirajalla saattaa olla vuonna 2006 rajalta puretun rakennuksen kellarin ja perustusten jäänteitä, mikäli rakenteita ei ole silloin purettu kalliota myöten. Mahdolliset vanhat rakenteet puretaan kaivun edetessä.
- Maankaivu voidaan suorittaa kallionpintaan tontin rajalla olevaa kellarin seinää myöten. Siitä alaspäin seinä saattaa olla kiinni sen rakentamista varten louhitussa kallioseinämassä ja rakenne tulee kaivun yhteydessä selvittää louhinnan suunnittelun lähtötiedoksi.
- Teollisuuskatu 33:n kellarin seinärakenne on huomioitava merkittävänä louhinnan toteutustapaa määrittävänä ja rajoittavana tekijänä.

7 HSY:n viemäritunneli

HSY:n viemäritunnelista on laadittu erillinen lausunto "HSY:n viemäritunnelin huomiointi suunnittelussa" (Sitowise 22.3.2023).

Espoossa 3.10.2023

Sitowise Oy

DI **Petteri Kronqvist**

DI **Ulla Sipola**

