

HELSINGINKUJA 6

12 ALPPIHARJU KORTTELI 575 TONTTI 17

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS
ASEMAKAAVAKARTTA NRO 12588
PÄIVÄTTY 17.9.2019

Asemakaavan muutos koskee:

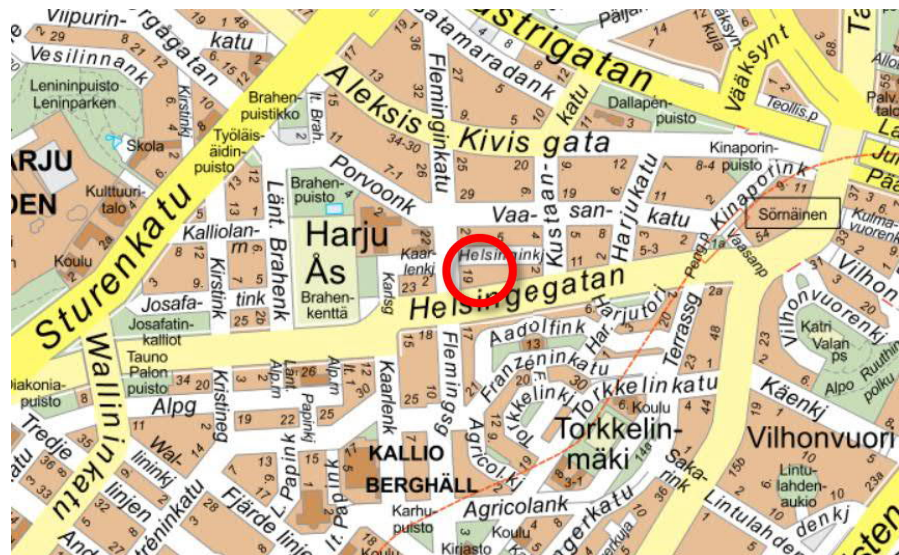
Helsingin kaupungin
12. kaupunginosan (Alppiharju, Harju)
korttelin 575 tonttia 17

Kaavan nimi:
Helsinginkuja 6

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 21.3.2017
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 20.3.–18.4.2019
Kaupunkiympäristölautakunta: 17.9.2019
Hyväksyminen: kaupunginvaltuusto
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Tontti sijoittuu Helsinginkadun ja Helsinginkujan väliin Fleminginkadun itäpuolelle Alppiharjun kaupunginosassa.



YHTEYSHENKILÖT KAAVAN VALMISTELUSSA

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Janne Prokkola, yksikön päällikkö

Perttu Pulkka, arkkitehti

Kaavapiirtäminen:

Päivi Kaartinen, suunnitteluavustaja

Liikennesuunnittelu:

Juuso Helander, liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Inka Lappalainen, maisema-arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Mikko Juvonen diplomi-insinööri

Yleiskaavoitus:

Heikki Salmikivi, tiimipäällikkö

Hakijataho

YIT Suomi Oy

Ilkka Oikarinen, Hankekehityspäällikkö

Hankesuunnittelu

Arkkitehtitoimisto Ark'idea Oy

Juha-Pekka Tuomainen, arkkitehti

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ	5
ASEMAKAAVAN KUVAUS	5
Tavoitteet	5
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne	7
Palvelut	8
Esteettömyys	8
Luonnonympäristö	8
Ekologinen kestävyys	8
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen	9
Pelastusturvallisuus	9
Vaikutukset	9
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	10
SUUNNITTELU- JA KÄSITTELYVAIHEET	13

LIITTEET

- 1 Seurantalomake
- 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3 Kuvat ja kartat
 - Asemakaavakartta (A4-koossa)
- 4 Viitesuunnitelma

LUETTELO MUUSTA KAAVAA KOSKEVASTA MATERIAALISTA

- Vuorovaikutusraportti
-

TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee tonttia Alppiharjun kaupunginosassa. Kaavaratkaisu mahdollistaa tontin täydennysrakentamisen.

Tavoitteena on mahdollistaa kuusikerroksinen asuinkerrostalo Helsinginkujan varteen. Rakennus jatkaa korttelin kaupunkikuvalisia linjoja ja täydentää korttelin viimeisen rakentamattoman osan.

Uutta asuntokerrosalaa on 1 860 k-m². Asukasmäärän lisäys on noin 40.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Helsinginkujan varsi muuttuu rakennetummaksi. Olemassa oleva avokallio poistuu. Rakentaminen muuttaa olemassa olevien asuinkerrostalojen näkymiä ja valaistusolosuhteita, jotka on huomioitu suunnitteluratkaisussa.

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

Kaavaehdotuksesta tehtiin kolme muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje. Muistutuksissa esitetyt huomautukset kohdistuivat rakentamisaikaisiin ja uudisrakennuksen vaikutuksiin olemassa olevassa ympäristössä, kuten varjostukseen ja näkymiin. Lisäksi nostettiin esille perustus- ja osakeyhtiölain huomioiminen kaavamuutoksessa. Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat osakeyhtiölain huomioimiseen kaavoituksessa sekä kallion säilyttämiseen. Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnot kohdistuivat olemassa olevan rakennuksen suojeluun asemakaavalla sekä olevan kallion säilyttämiseen osana pihaa. Lisäksi esitettiin tarkennus ajoyhteys-määräykseen. Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia, jotka on esitetty yksityiskohtaisesti kaavaselostuksen viimeisessä luvussa.

ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on tontin 12/575/17 täydennysrakentaminen alueen olemassa oleva rakennuskanta huomioiden.

Kaavaratkaisu edesauttaa kaupungin strategisten tavoitteiden toteutumista siten, että edistetään asuntotuotantoa, toteutetaan ilmastovastuuta sekä tuetaan elävien, omaleimaisten ja turvallisten kaupunginosien muodostumista.

Mitoitus

Suunnittelualan pinta-ala on 2 007 m².

Kaavaratkaisun myötä muodostuu uusi tontti Helsinginkujan varteen. Uuden tontin kerrosala on 1 915 k-m². Kaava-alueen tonttien kaavan mukainen tehokkuus on $e_t=2,42$.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Tontilla on asuinkerrostalo vuodelta 1929. Alueen melko yhtenäinen kaupunkirakenne muodostui 20- ja 30-luvuilla. Kaupunkikuva rakentuu selkeästä katu- ja korttelijaosta, joka on ensimmäisen, vuoden 1901, asemakaavan mukainen.

Alueen korttelirakenne on ajallisesti kerroksellista; ympäristön katukuvassa näkyy hyvin 60-luvun täydennysrakentamisen kausi, joka muodostaa oman ajallisen kerroksen kaupunkikuvaan.

Harjun alue kuuluu itäiseen kantakaupunkiin, jonka toiminnallinen keskipiste on Sörnäisten metroasema ja Vaasanpuistikko. Kaupunginosan väestötiheys on Suomen mittakaavassa poikkeuksellisen suurta, noin 25 253 as./km². Ympäristön keskimääräinen korttelitehokkuus $e_k=2,88$.

Helsinginkujaa ympäröivät Helsinginkatu, Fleminginkatu sekä Vaasankatu, joille leimallista ovat kivijalkaliiketilat ja elävä kaupunkikulttuuri. Korttelin Helsinginkadun puoleisista kivitaloista ensimmäisenä valmistui Helsinginkatu 17:ään rakennettu asuinkerrostalo, jonka suunnitelmat laati Rakennustoimisto Hans von Bagh & P. J. Pärnänen vuonna 1925. Helsinginkuja on jo tuolloin kulkenut korttelin läpi ja merkitty asemapiirustukseen, vaikka sitä ei edellä mainittuun ensimmäiseen asemakaavaan olekaan merkitty. Kallioisen maaston korkeuserojen vuoksi Helsinginkadun puoleinen talo rakennettiin seitsemänkerroksiseksi ja pihan puoleinen viisikerroksiseksi. Tontilla, Helsinginkujan puolella, sijaitsee olemassa oleva avokallio, joka ulottuu korkeimmillaan noin neljä metriä katukoron yläpuolelle.



Ilmakuva alueesta, 2018. Helsingin kaupunki.

Kaavaratkaisu mahdollistaa korttelirakenteen täydentämisen. Alueelle tyypillistä umpikorttelirakennetta jatketaan Helsinginkujan puolella. Rakennus jatkaa ympäristön rakennusten julkisivulinjoja, räystäskorkeita ja kattolinjoja. Uudisrakennus sopeutuu olemassa olevaan ympäristöön myös julkisivun mittasuhteiden, aukotuksen, värityksen sekä materiaalien osalta.

Rakennusta on viistetty olemassa olevien asuinrakennusten asuntojen sekä pihojen valoisuuden sekä näkymien varmistamiseksi. Samalla viistetty linja muodostaa päätteen korttelille.

Asuinrakennusten korttelialue (AK)

Kaavaratkaisu mahdollistaa tontille uuden kuusikerroksisen asuin-kerrostalon Helsinginkujan varteen, lisäksi ullakko on mahdollista ottaa pääkäyttötarkoituksen mukaiseen käyttöön.

Asemakaavan muutoksen myötä tontti jaetaan kahteen osaan. Piha tulee suunnitella yhtenäisenä molempien tonttien käyttöön.

Liikenne

Lähtökohdat

Helsinginkujan liikennemäärä muodostuu lähinnä pysäköinnistä ja on nykyisellään hyvin pientä.

Kaavaratkaisu

Osa nykyisestä korttelialueesta muutetaan katualueeksi.

Ajo uudisrakennuksen tontille tapahtuu Helsinginkadulta olemassa olevan rakennuksen porttikäytävän kautta. Pysäköinti toteutetaan tontilla rakennusrungon sisällä.

Palvelut

Lähtökohdat

Suunnittelualueen läheisyydessä on useita päiväkoteja sekä kouluja. Julkisen liikenteen yhteydet ovat kattavat: Sörnäisten metroasema sijoittuu noin 300 metrin etäisyydelle kaava-alueesta. Helsinginkadulla ja Fleminginkadulla kulkevat useimmat itäisen kantakaupungin raitiolinjat.

Kaavaratkaisu

Alueen palveluntarjonta ei muutu kaavaratkaisun myötä.

Kaavaratkaisu edellyttää liiketilan rakentamista Helsinginkujan varteen.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta vaativaa maaston tasoerojen takia.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle sijoittuu luonnonmukainen kallionlakialue.

Suunnittelualueen ympäristö ovat kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Lähimmät puistot ovat Brahenpuisto ja Franzeninpuistikko.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun mukaisen rakentamisen myötä suurin osa kallioista louhitaan. Piha-alueella tulee säilyttää kalliota.

Ekologinen kestävyys

Täydennysrakentaminen joukkoliikenteen asemien ympäristössä edesauttaa autoriippuvuuden vähentämistä, tukee joukkoliikenteen käyttöä ja luo edellytyksiä hiilineutraalin kaupunkirakenteen toteutumiselle.

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Noin 70 metrin päähän rakennuspaikan kaakkoispuolelle sijoittuu Torkkelinmäen kalliosuoja.

Maaperän rakennettavuus, pohjarakentaminen ja pilaantuneisuuden kunnostaminen

Lähtökohdat

Tontille sijoittuu koko tontin levyinen kallio, joka nousee korkeimmillaan noin +28,9 tasolle, joka on noin neljä metriä Helsinginkujan tasosta ja lähes kymmenen metriä olemassa olevan rakennuksen pihatasosta.

Kaavaratkaisu

Kallio poistetaan rakentamisen myötä. Olemassa olevaa kalliota tulee säilyttää osana pihaa.

Pelastusturvallisuus

Lähtökohdat

Olemassa oleva rakennus tontilla asettaa rajoituksia tontin pihan puolen pelastautumiselle. Mitoittavana tekijänä on porttikäytävä, jonka kautta kulku pihalle tapahtuu.

Kaavaratkaisu

Asemakaavalla mahdollistetaan itsepelastautuminen rakennuksesta tarvittaessa. Pelastusratkaisut tarkentuvat rakennuslupavaiheessa.

Vaikutukset

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaupungille siirtyvän katualueen rakentamiskustannus on noin 30 000 euroa.

Asemakaavamuutos nostaa alueen arvoa. Yksityisessä omistuksessa olevien tonttien osalta maankäyttökorvauksia. Maankäyttökorvauksista sovitaan maanomistajan kanssa käytävissä maapoliittisissa neuvotteluissa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun myötä asuntojen määrä lisääntyy Harjun alueella.

Vaikutukset luontoon ja maisemaan

Olemassa oleva kallio poistuu rakentamisen myötä.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja kaupunkikuvaan

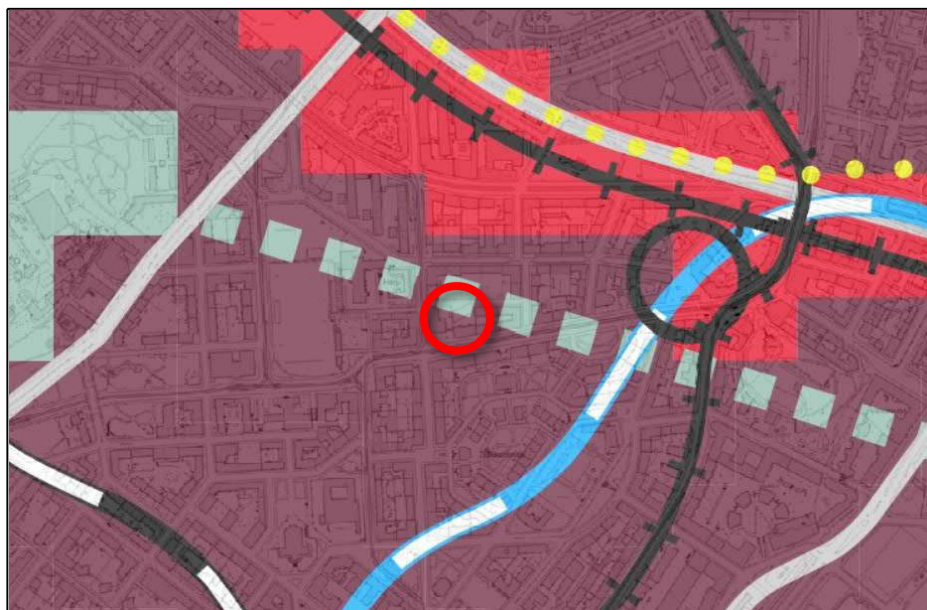
Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että Helsinginkujan katukuva muuttuu rakennetummaksi. Olemassa olevien asuinkerrostalojen asuntojen näkymät muuttuvat rakentamisen myötä. Samoin pihojen valaistusolosuhteet muuttuvat. Näkymien ja valaistusolosuhteiden muutokset on huomioitu rakennuksen sijoittelussa, korkeudessa ja hahmossa. Rakennuksen länsipäätä on viistetty siten, että näkymät naapurikortteleista ja tontille sijoittuvasta olemassa olevasta asuinrakennuksesta eivät muutu merkittävästi ja valoisuus piholla säilyy, kun korttelin länsipäätä säilyy avoimena. Virkistysolosuhteet parantuvat merkittävästi, kun nyt kalliona ollut tonttia hyödynnetään pihana ja pysäköintipaikat osoitetaan rakennuksen rungosta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaratkaisu vastaa valtakunnallisiin tavoitteisiin (valtioneuvoston päätös 14.12.2017). Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava



Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Helsingin kaupunki.

Helsingin yleiskaavan 2016 (tullut voimaan 5.12.2018) mukaan alue on Kantakaupunkialuetta C2. C2-alue on keskusta-alue, 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. Korttelin pohjoispuolitse kulkee viheryhteystarve Keskuspuiston ja Mustikkamaan välillä. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan (2016) mukainen.



Ote voimassa olevasta maanalaisesta yleiskaavasta. Helsingin kaupunki.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 11830 (tullut voimaan kokonaisuudessaan 18.11.2011) mukaan alue on kantakaupungin

pintakallioaluetta. Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Helsingin kaupunki.

Alueella on voimassa asemakaava nro 8901 (vahvistettu 1.8.1985). Kaavan mukaan korttelialue on asuinkerrostalojen korttelialuetta. Tontille on mahdollista sijoittaa seitsemänkerroksinen rakennus, yhteensä 2 950 k-m². Rakennusalueelle on mahdollista sijoittaa liike-, toimisto-, julkisia palvelu- ja niihin liittyviä tiloja rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen. Muilta osin tontti on istutettavaa aluetta, leikkialuetta. Pysäköinti tulee sijoittaa pihakannen alle.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 22.9.2010.

Rakennuskiellot

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

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittausspalvelut on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialue on yksityisomistuksessa.



Ote kiinteistökartasta, maanomistus. Helsingin kaupunki.

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 2017 tontin omistajan hakemuksesta.

Viranomaisyhteistyö

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

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.4.–5.6.2017 seuraavissa paikoissa:

- info- ja näyttelytila Laiturilla, Narinkka 2
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Asukastilaisuus pidettiin 19.4.2017 Aleksis Kiven koululla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aikatauluarviosta poiketen asemakaavan ehdotusta ei hyväksytä kaupunkiympäristölautakunnassa ennen nähtävilläoloa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannantotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat uudisrakennuksen muotoon ja sijaintiin. Pistetaloratkaisua irrallaan korttelirakenteesta ei pidetty kohtaan sopivana. Lisäksi tuotiin esiin rakentamiskaavan haastavuus louhinnan ja rakentamisen osalta. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että uudisrakennus on sovitettu osaksi korttelia, räystäslinjat ja kattomuoto jatkavat korttelin olemassa olevia linjoja. Lisäksi on annettu määräyksiä ympäristön huomioimisesta rakentamisen aikaisissa toimissa.

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kohdistuivat tontin täydennysrakentamiseen, kallion poistoon, rakentamisen vaikutuksiin ja suunnitelmassa esitettyyn massoitteeluun sekä rakennuksen sijaintiin tontilla. Mielipiteet on otettu huomioon kaavotustyössä siten, että uudisrakennuksen sijaintia, sopivuutta ympäristöön sekä muotoa on tarkennettu kaavaehdotukseen palautteen perusteella. Lisäksi on kiinnitetty huomiota naapurien näkymiin sekä valaistusolosuhteisiin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 11 kpl, joista yhdessä oli 150 allekirjoitusta.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 20.3.–18.4.2019

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin kolme muistutusta. Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapui yksi kirje. Muistutuksissa esitetyt huomautuk-

set kohdistuivat rakentamisaikaisiin ja uudisrakennuksen vaikutuksiin olemassa olevassa ympäristössä, kuten varjostukseen ja näkyymiin. Lisäksi nostettiin esille perustus- ja osakeyhtiölain huomioiminen kaavamuuksessa. Kirjeessä esitetyt huomautukset kohdistuivat osakeyhtiölain huomioimiseen kaavoituksessa sekä kallion säilyttämiseen.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat olemassa olevan rakennuksen suojeluun asemakaavalla sekä olevan kallion säilyttämiseen osana pihaa. Lisäksi esitettiin tarkennus ajoyhteys-määräykseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Lisäksi seuraava taho ilmoitti, ettei ole lausuttavaa: Helen Oy.

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

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

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

Kaavakartan merkintöihin tai määräyksiin tehdyt muutokset:

Helsingin seudun ympäristöpalvelujen ja kaupunginmuseon lausuntojen johdosta:

- asemakaavaan on tarkennettu määräyksiä ajoyhteyden ja pihan avokallion säilyttämisen osalta ja selostusta on täydennetty vastaavilta osin
- Määräyksiin lisätty suojelumääräys sr-3.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- Kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta
 - Kaavakartan nimiö on päivitetty
 - Kirjoitusvirhe on korjattu kaavaselistuksesta.
 - Aineistoa on täydennetty katujulkisivun osalta.
-

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 17.9.2019 päivätyn asemakaavan muutosehdotuksen nro 12588 hyväksymistä.

Helsingissä 17.9.2019

Marja Piimies

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	091 Helsinki Täyttämispvm	05.08.2019
Kaavan nimi	Helsinginkuja 6	
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	21.03.2017
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	12588
Generoitu kaavatunnus		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2007	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]0,2007

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	0,2007	100,0	4865	2,42	0,0000	1915
A yhteensä	0,2007	100,0	4865	2,42	-0,0211	1915
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000				0,0211	
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					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	2950	1	2950

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2007	100,0	4865	2,42	0,0000	1915
A yhteensä	0,2007	100,0	4865	2,42	-0,0211	1915
AK	0,2007	100,0	4865	2,42	-0,0211	1915
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000				0,0211	
Kadut	0,0000					
Pihakadut	0,0000				0,0211	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	2950	1	2950
Asemakaava	1	2950	1	2950

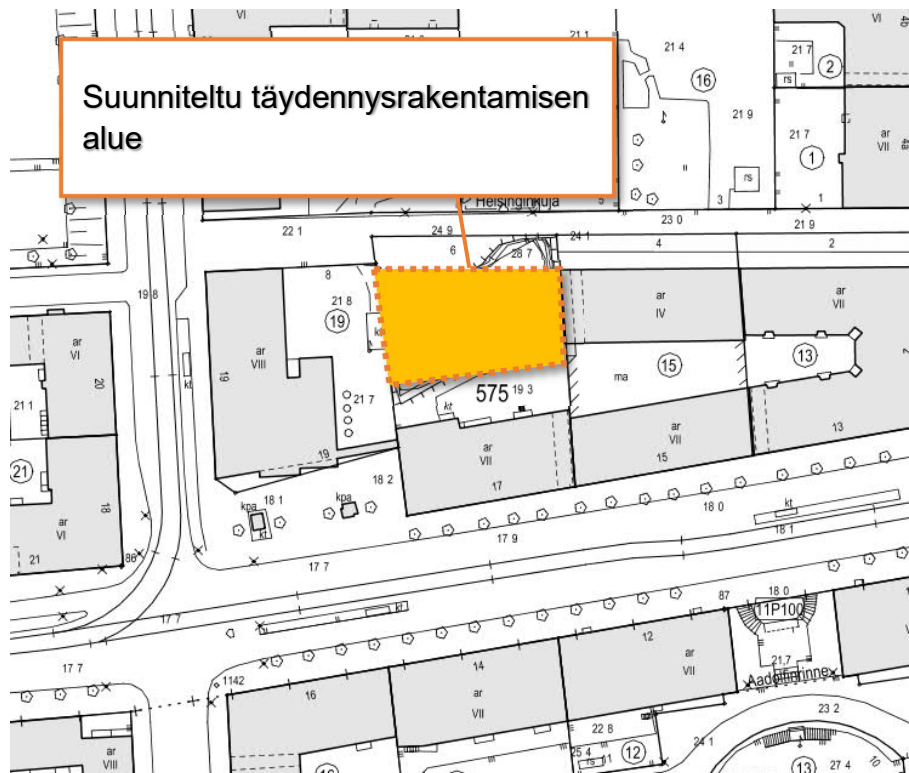


HELSINGINKUJA 6 ASEMAKAAVAN MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Helsinginkujan varteen suunnitellaan täydennysrakentamista. Suunnitelmassa 6-kerroksinen asuinkerrostalo sijoituu tontille 12/575/17, osoitteessa Helsinginkatu 17 / Helsinginkuja 6. Hankkeen lähtökohdista keskustellaan Aleksis Kiven peruskoululla 19. huhtikuuta.

Suunnittelun tavoitteet ja alue



Asemakaavan muutos koskee Alppiharjussa sijaitsevaa asuinkerrostalon tonttia osoitteessa Helsinginkatu 17. Helsinginkujan puolella tontin osa on nykyisin avokalliota.

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin täydennysrakentaminen.

Osallistuminen ja aineistot

Asukastilaisuus pidetään Aleksis Kiven peruskoulun ruokalassa, osoitteessa Porvoonkatu 2, 19.4.2017 klo 18–20.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä 10.4.–5.5.2017 seuraavissa paikoissa:

- Kallion kirjastossa, Viides linja 11
- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat.

Aineistoon voi käydä tutustumassa kaupunkisuunnitteluviraston info- ja näyttelytila Laiturin asiakaspalvelussa (käyntiosoite Narkinkka 2), jossa saa henkilökohtaista neuvontaa. Suunnitteluun liittyvää aineistoa päivitetään Helsingin karttapalveluun kartta.hel.fi/suunnitelmat.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään **viimeistään 5.5.2017**. Niille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa, lähetetään tieto lautakunnan päätöksistä.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Helsingin kaupunki, Kirjaamo, PL 10, 00099 HELSINGIN KAUPUNKI, (käyntiosoite: Kaupungintalo, Pohjoisesplanadi 11–13) tai sähköpostilla hel-sinki.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
 - Alppila Seura ry
 - Kallio-Seura ry
 - Helsingin Yrittäjät
 - asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kiinteistöviraston geotekninen osasto
 - kiinteistöviraston tonttiosasto
-

- pelastuslaitos
- rakennusvalvontavirasto
- rakennusvirasto

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön ja kaupunkikuvaan ja laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat sekä tarvittaessa muut viranomaiset ja osalliset.

Suunnittelun taustatietoa

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

Voimassa olevassa asemakaavassa (1985) alue on merkitty asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Voimassa olevassa Yleiskaava 2002:ssa alue on merkitty kerrostalovaltaiseksi alueeksi. Lisäksi alue on merkitty kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemakulttuurin kannalta merkittäväksi alueeksi, aluetta kehitetään siten, että alueen arvot ja ominaisuudet säilyvät.

Helsingin uudessa yleiskaavassa (2016) alue on merkitty kanta-kaupunkialueeksi (C2).

Suunnittelualuetta koskee rakennuskielto:

- alueella on voimassa rakennuskielto 12259, rakennuskielto koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Tontilla sijaitsee nykyisin 8-kerroksinen asuinkerrostalo sekä luonnonkalliota.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

Perttu Pulkka, arkkitehti, p. (09) 310 37465, perttu.pulkka@hel.fi

Liikenne

Juuso Helander, liikenneinsinööri, p. (09) 310 37134, juuso.helander@hel.fi

Teknistaloudelliset asiat

Mikko Juvonen, diplomi-insinööri, p. (09) 310 37252,
mikko.juvonen@hel.fi

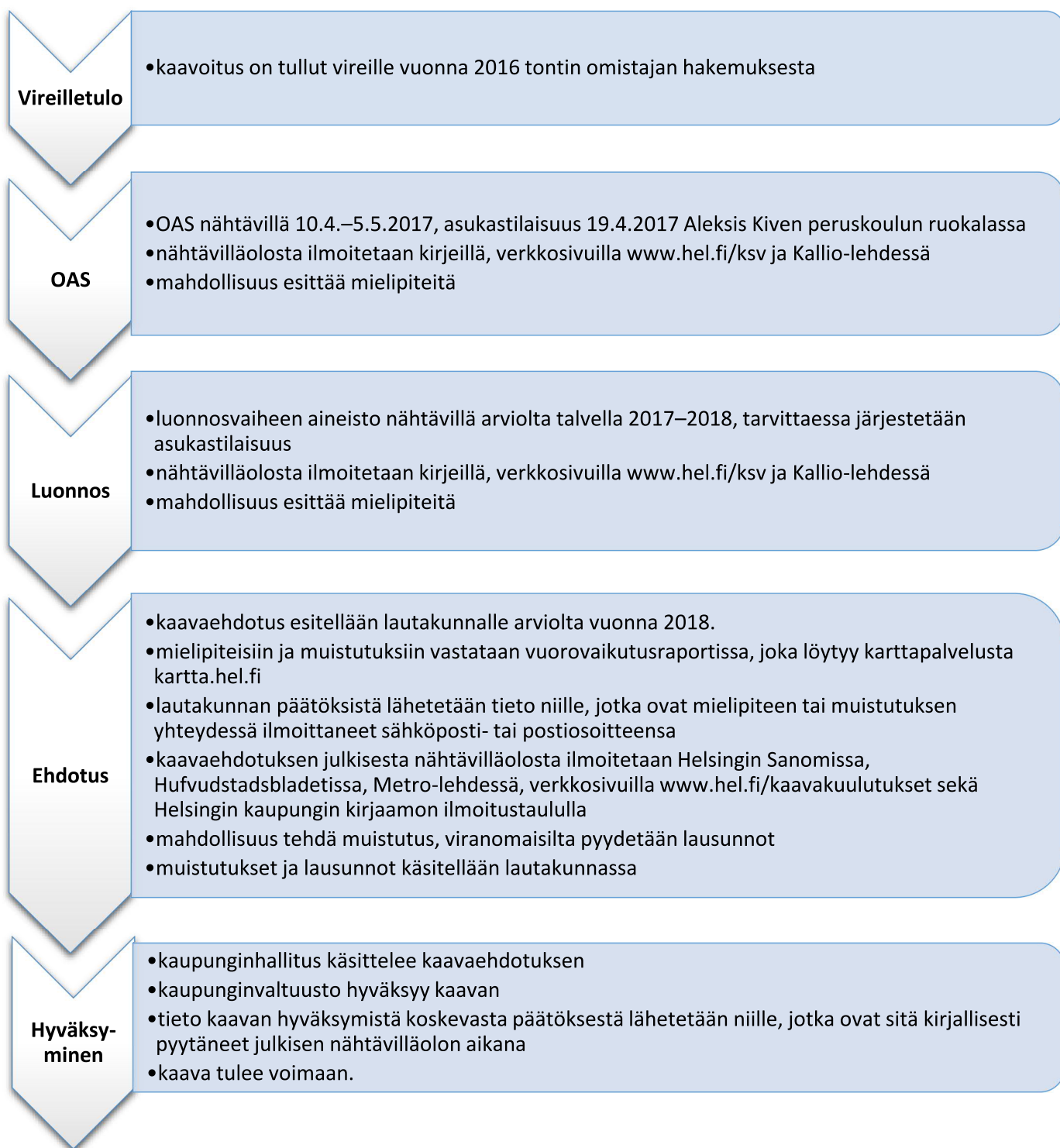
Vuorovaikutus

Juha-Pekka Turunen, vuorovaikutussuunnittelija,
p. (09) 310 37403, juha-pekka.turunen@hel.fi



Kaupunkisuunnittelua voi seurata kaupunkisuunnitteluviraston sosiaalisen median kanavissa (facebook.com/helsinkisuunnittelee, twitter.com/ksvhelsinki, www.youtube.com/helsinkisuunnittelee) sekä Suunnitelmavahti-palvelun avulla (www.hel.fi/suunnitelma-vahti).

Kaavoituksen eteneminen



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Asuinkerrostalojen korttelialue.



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



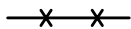
Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

575

Korttelin numero.

20

Ohjeellisen tontin numero.

HELSINGIN

Kadun nimi.

2950

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

li55

Liiketilän rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä, joka saadaan rakentaa asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi.

VII

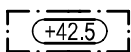
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Vlu3/4

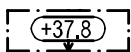
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

+19.5

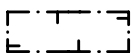
Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeus-
asema.



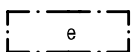
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeus-
asema.



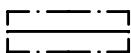
Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkaus-
kohdan ylin korkeusasema.



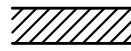
Rakennusala.



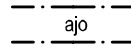
Rakennusala, jolle tulee sijoittaa liike-, toimisto-, julki-
sia palvelu- ja niihin verrattavia tiloja rakennuksen
ensimmäiseen maanpäälliseen kerrokseen, sisään-
käynti kuhunkin tällaiseen huoneistoon tulee järjestää
suoraan kadulta.



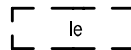
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.



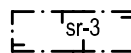
Pihakatu.



Ajoyhteys, jolle saa sijoittaa tonttien tekni-
siä johtoja. Tontin 20 huolto- ja pysäköinti-
liikenne saadaan ohjata tontin 21 kautta.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen
osa, sijainti ohjeellinen.



Kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus,
jonka julkisivujen ominaispiirteet on säily-
tettävä. Rakennusta ei saa purkaa.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa:

- teknisiä tiloja ja niiden vaatimat kuilut ja hormit

- yhteissaunat, talopesulat, kuivaushuoneet, harraste- ja
kokoontumistilat
- asuinrakennusten varasto-, jäte- ja huoltotilat sekä kier-
rätysuoneet ja -pisteet
- väestönsuojat
- pysäköintitilat sekä niiden vaatimat poistoilmakanavat ja
muut kuin porrashuoneisiin johtavat poistumistiet.

Asuntojen huoneistoalasta vähintään 50 % tulee toteuttaa
asuntoina, joissa on keittiön/keittotilan lisäksi kolme asuin-
huonetta tai enemmän.

Uudisrakennuksen katutasoon Helsinginkujan varteen
tulee sijoittaa liike-, kahvila- tai ravintolatila. Tilaan tulee
olla esteetön sisäänkäynti kadulta.

Tonttia ei saa aidata, ellei muuta ole määrätty tai elleivät
korkeuserot sitä vaadi. Pihan mahdolliset porttirakenteet
tulee sijoittaa sisäänvedettyinä katujulkisivusta. Rakenteet
tulee suunnitella kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina,
metallisina ja luonteeltaan läpinäkyvinä.

Tekniset tilat tulee integroida rakennukseen yhtenäisen
vesikattopinnan alle eikä niitä saa sijoittaa vesikaton ylä-
puolelle erillisiin rakennusosiin.

Jäte- ja muut huoltotilat tulee sijoittaa rakennuksiin.

Pysäköintitilojen poistoilmahormi on sijoitettava rakennuk-
sen yhteyteen ja johdettava rakennuksen korkeimman
kohdan yläpuolelle.

AK-korttelialueella ensimmäisen kerroksen porrashuonee-
seen saa rakentaa enintään 30 k-m² asemakaavaan mer-
kityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrassaula lisää
sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Maantasokerroksen julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Pihan puoleisille julkisivuille tulee rakentaa parvekkeet ripustettuna ulokeparvekkeina, osittain sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina. Kadun puolella parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina.

Uudisrakentamisen tulee väritykseltään, kattomuodoiltaan sekä aukotukseltaan sopia olemassa oleviin rakennuksiin sekä lähiympäristön muuhun kaupunkikuvaan.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä paikalla muurattua punatiiltä ja perinteistä kolmikerrosrappausta. Lämpörappausta ei sallita.

Porrashuoneen ulko-ovien pintarakenteen tulee olla puuta.

Rakennuksen katonlapeisiin saa tehdä lapeikkunoita ja kattolyhtyjä.

Ennen rakennus- ja louhintaluvan myöntämistä on esitettävä hyväksyttävät suunnitelmat kallon sekä rakennusten liikkumisen ja tärinöiden seurannasta.

PIHAT JA ULKOALUEET

Tontin rakentamattomat kadun puolen osat tulee käsitellä osana katualuetta.

Piha-alueilla tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Tonttien leikki- ja oleskelutilat on rakennettava yhteisiksi. Pihat on jäsennettävä pintamateriaalein, istutuksin, kalustein ja valaistuksen avulla viihtyisiksi leikki- ja ulko-oleskelutiloiksi. Istutuksissa ei saa käyttää pihatason yläpuolelle kohoavia istutusaltaita.

Avokalliota tulee säilyttää osana pihaa.

Piha-alueen hulevesi- ja kuivatusratkaisut tulee suunnitella ja toteuttaa kokonaisuutena.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Tonttien autopaikkamääräykset:

- Asunnot, vähintään 1 ap/150 k-m²
- Toimistot, enintään 1 ap/250 k-m²
- Liiketilat, enintään 1 ap/150 k-m²
- Ravintolat, enintään 1 ap/350 k-m²

Täydennysrakentamisen yhteydessä asunnoille ei tarvitse osoittaa autopaikkoja 1 200 m² osalta.

Tonttien polkupyöräpaikkojen määräykset:

-Tontille sijoitettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä on 1 pp/30 m² asuntokerrosalaa. Näistä vähintään 75 % on sijoitettava rakennuksiin. Lisäksi vieraspysäköintiä varten 1 pp/1 000 k-m², jotka sijoitetaan sisäänkäyntien läheisyyteen. Määräys ei koske erityisasumista opiskelija-asuntoja lukuun ottamatta.

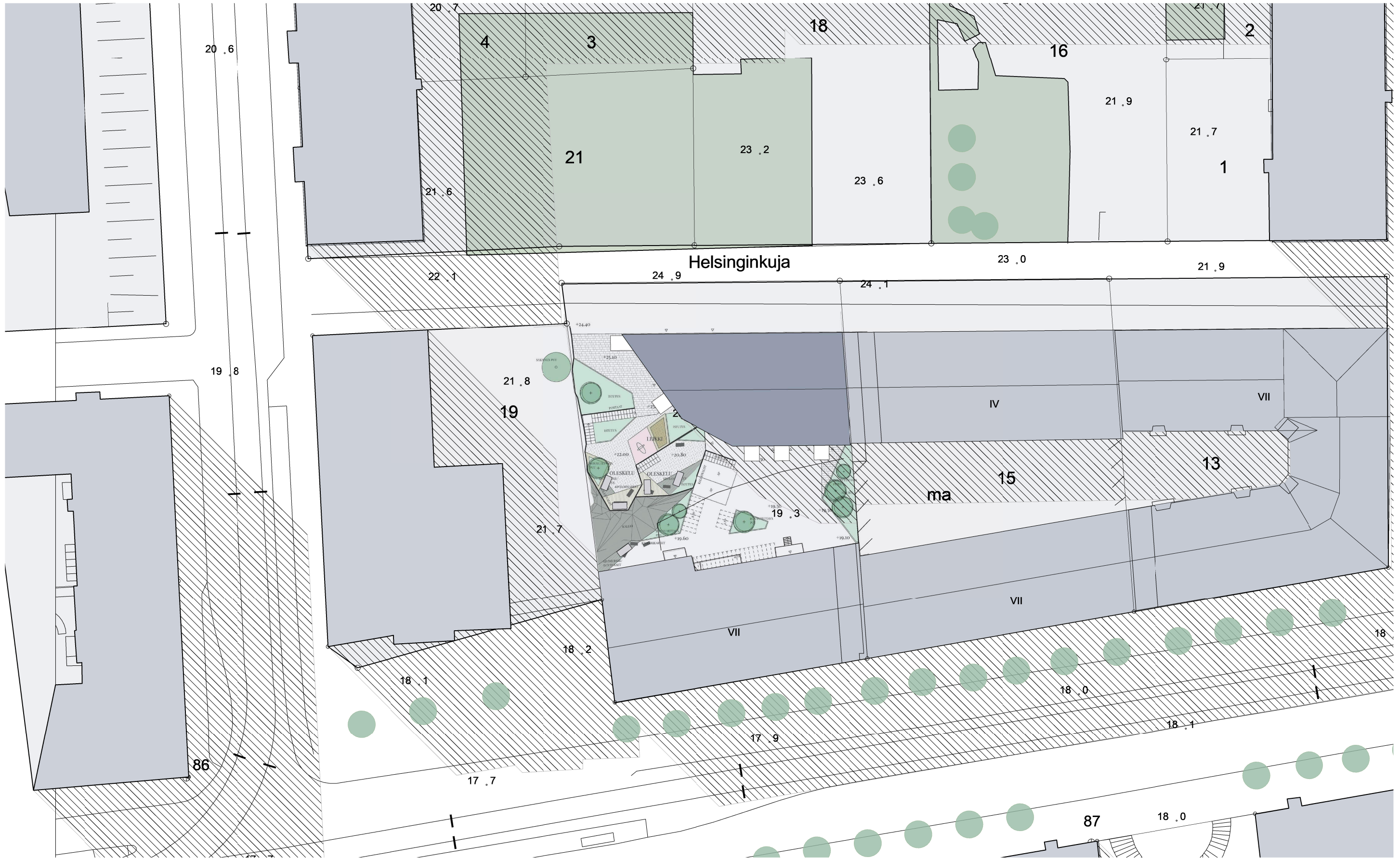
- Toimistot, vähintään 1 pp/50 k-m²
- Liiketilat, vähintään 1 pp/50 k-m²
- Vähittäismyymälät, vähintään 1 pp/40 k-m²
- Ravintolat, 1 pp/15 asiakaspaikkaa
- Lisäksi muissa kuin toimistoissa tulee varata 1 pp/3 työntekijää.

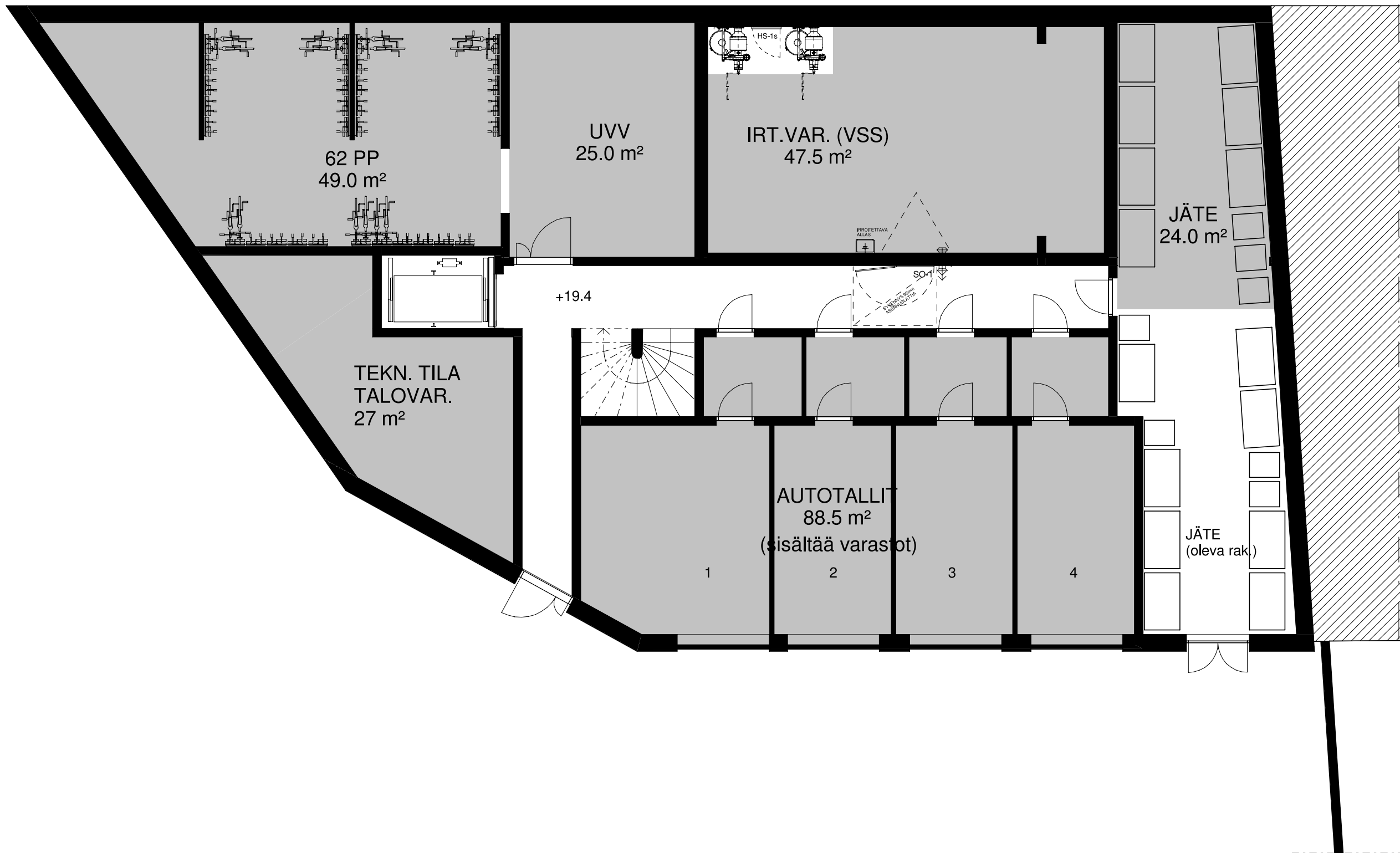
Asukkaiden paikoissa ja vieraspysäköintipaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

PALOTURVALLISUUS

Rakennusten varatiejärjestelyt tulee tarvittaessa sisäpihan puolella suunnitella siten, että palokunnan toimenpiteet eivät edellytä pelastusauton käyttöä.

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.



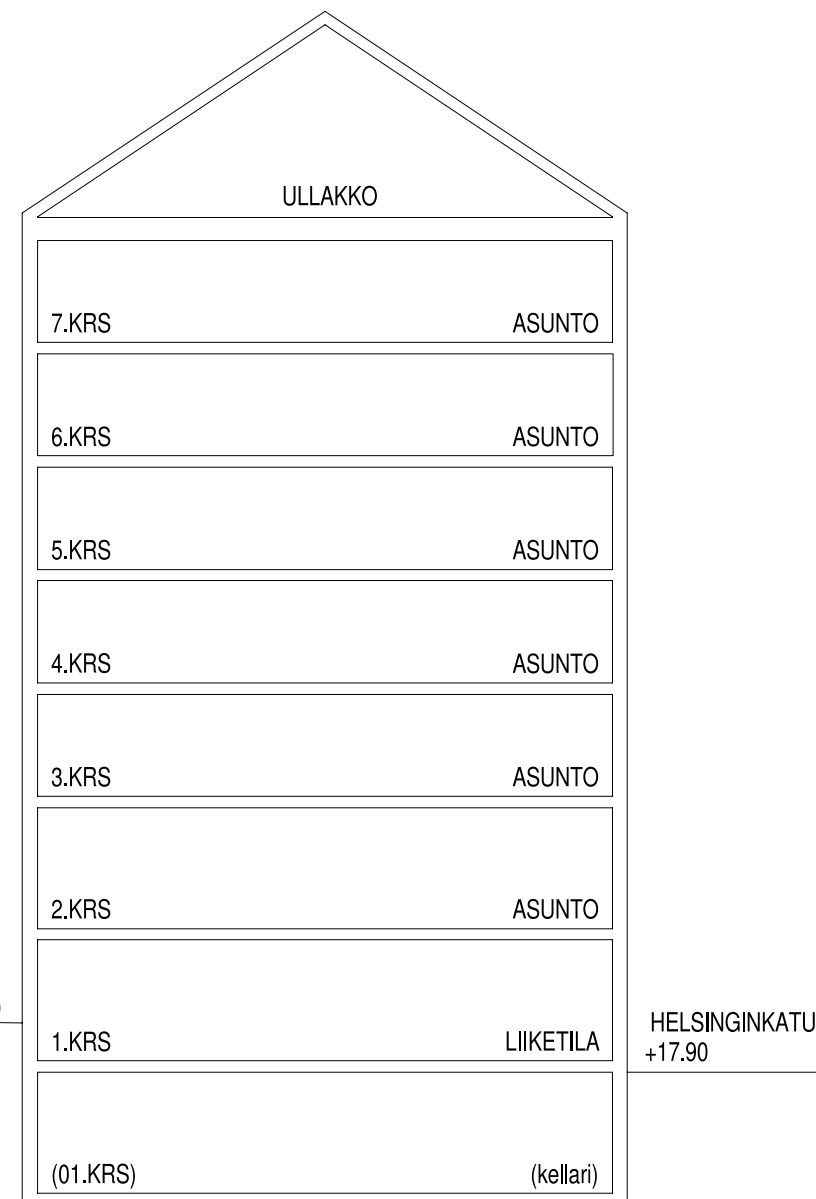
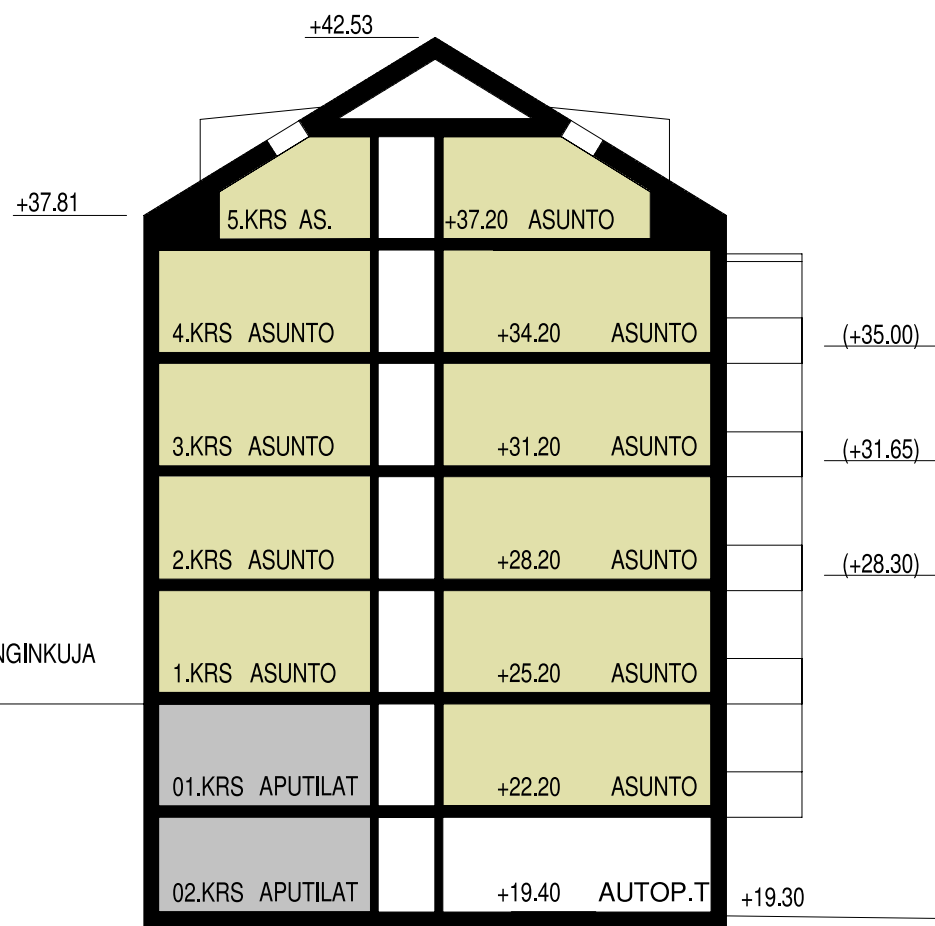
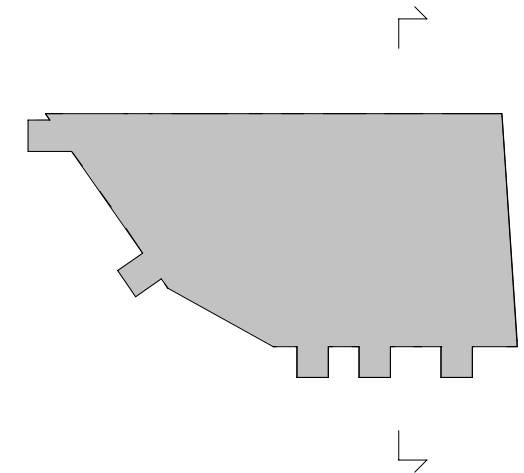
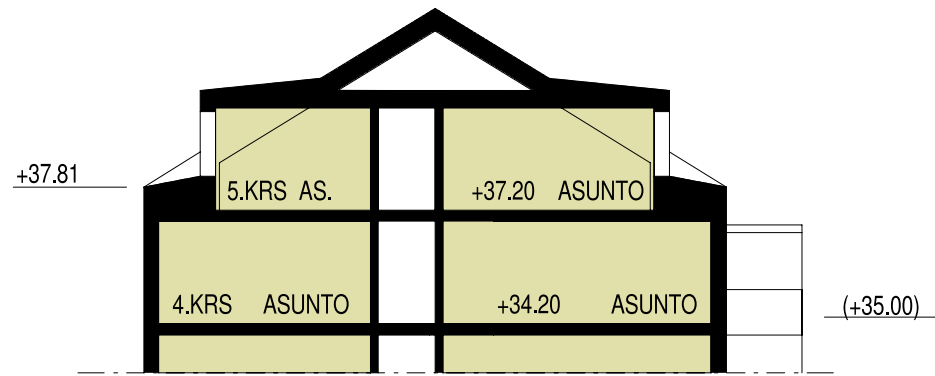












itä

Helsinginkuja

länsi



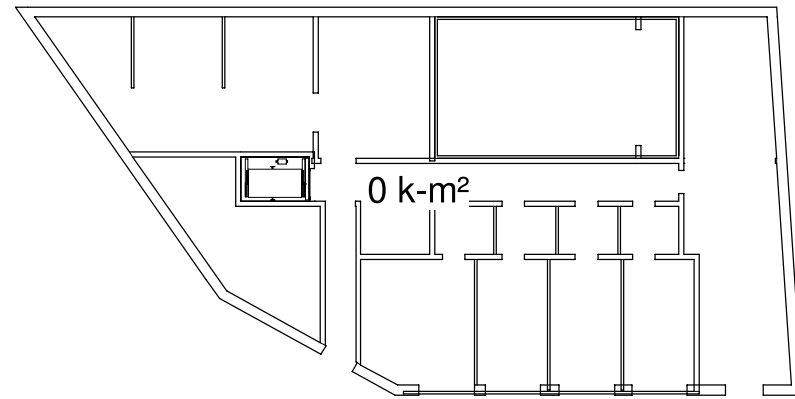
Kustaankadulle

uudisrakennus
Helsinginkuja 6

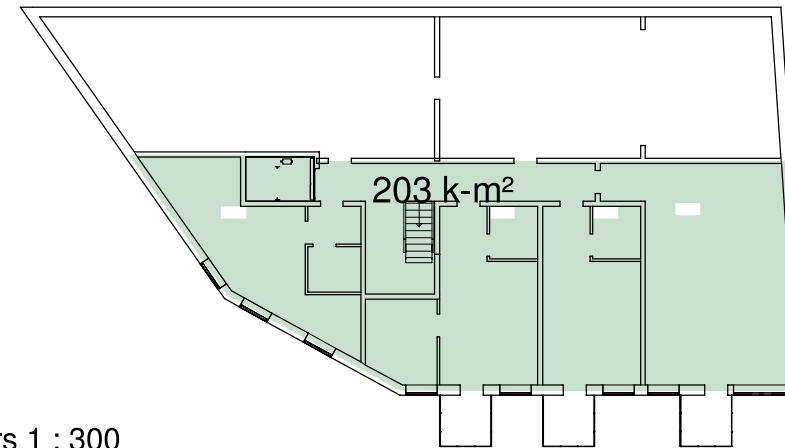
Fleminginkadulle



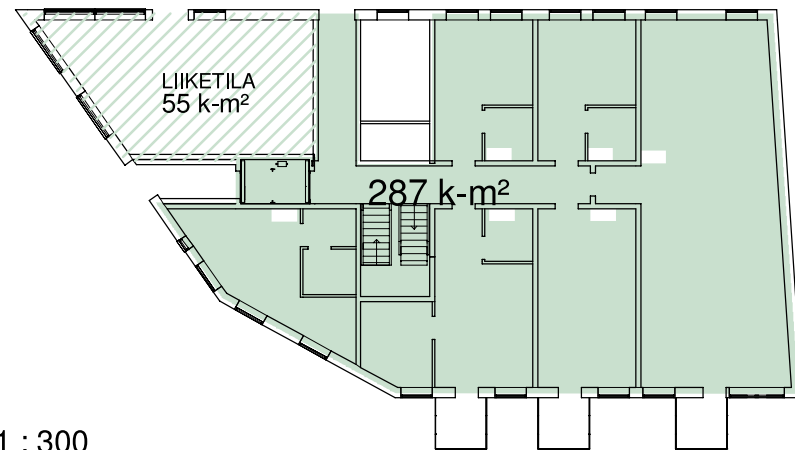




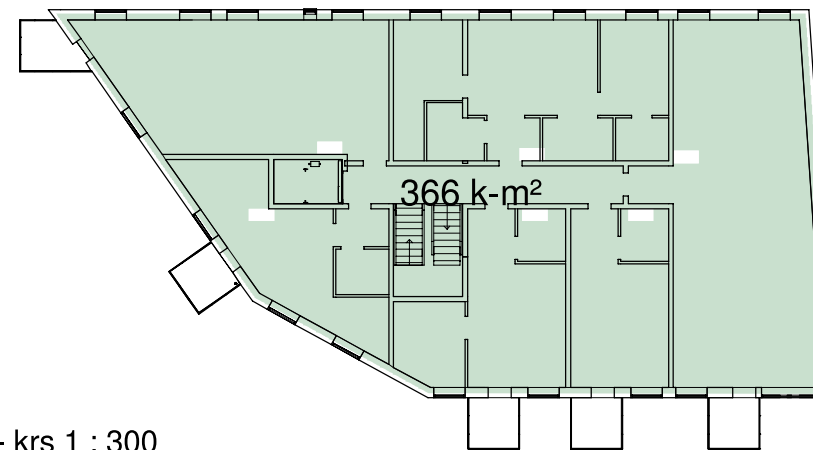
-02. krs 1 : 300



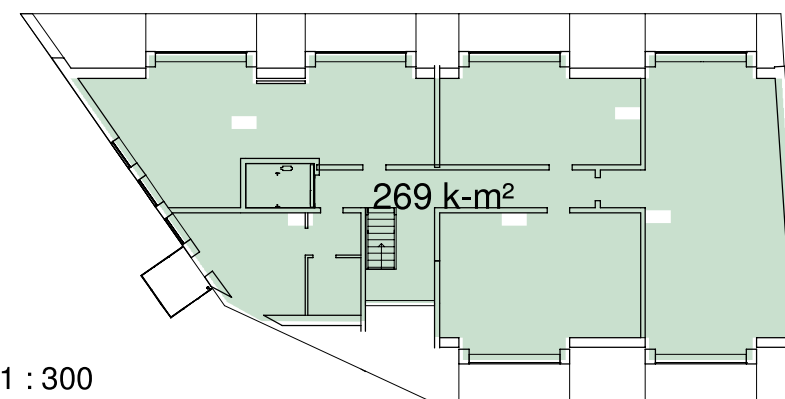
-01. krs 1 : 300



1. krs 1 : 300



2.-4.- krs 1 : 300



5. krs 1 : 300

Laajuus **1857 k-m²**.
 Ulkoseinät 250 mm -säännöllä.
 Kerrosaloissa ja
 asuinhuoneistosummassa
 hormivähennys 0,5m²/hsto.

Lisäksi liiketilaa 1. kerroksessa:
 49 h-m² / **55 k-m²**.

HUM²		
AS. TYYPPI	LKM	ALA

1H+KT	13	
2H+KT	9	
3H+KK	7	
4H+KK	4	

YHT 33 1491 m²

APUTILAT	
APUTILA	ALA

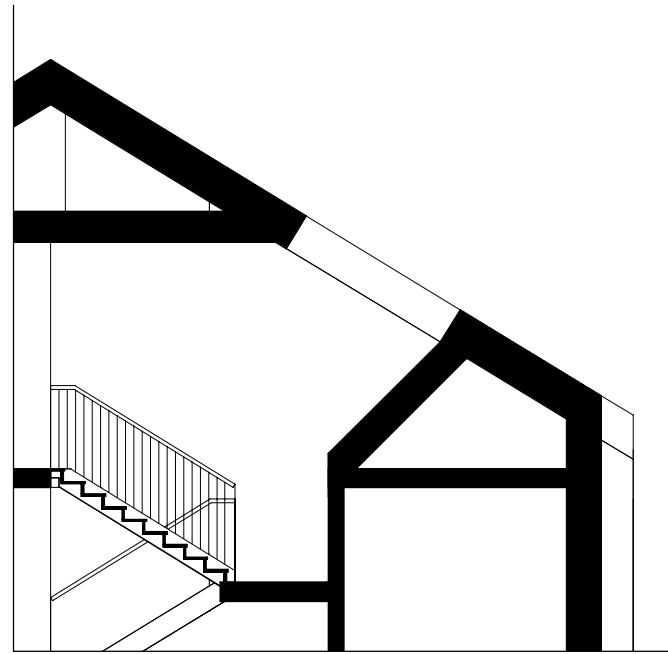
62 PP	49.0 m²
AUTOTALLIT	88.5 m²
IRT.VAR. 19 kpl	75.0 m²
IRT.VAR. (VSS)	47.5 m²
JÄTE	24.0 m²
KUIVAUS	0.0 m²
LVV	11.0 m²
PESULA + KUIVAUS	25.5 m²
SAUNAOSASTO	39.5 m²
SIIV	4.0 m²
TALOV.	6.0 m²
TEKN. TILA	21.0 m²
UVV	25.0 m²

YHT 416.0 m²



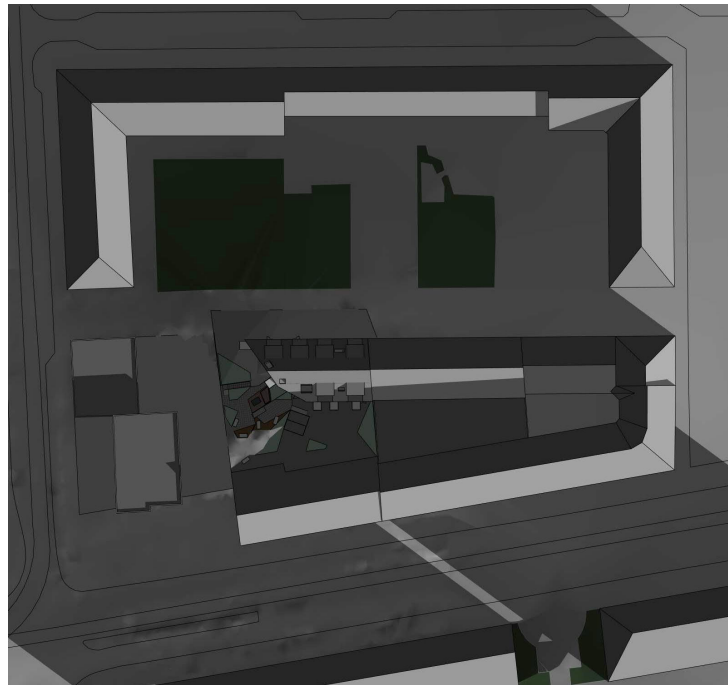




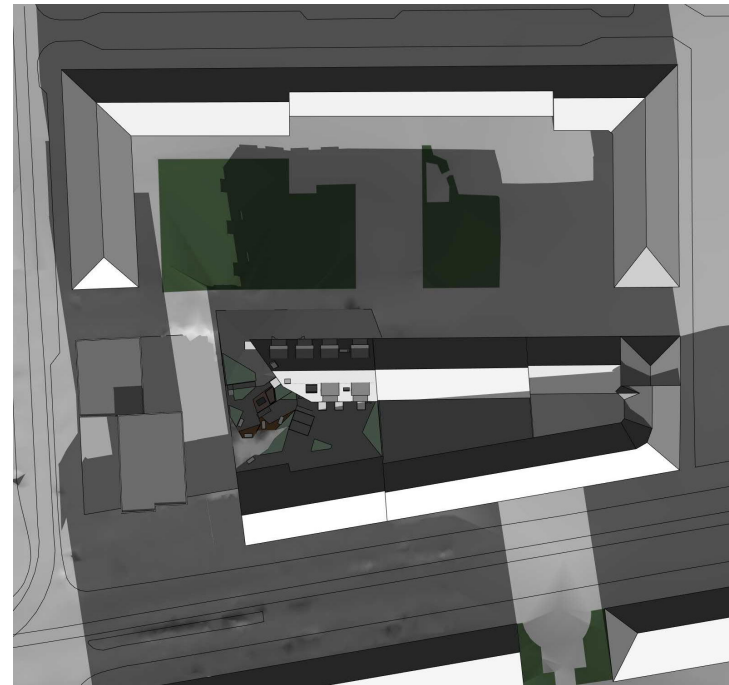


1. maaliskuuta

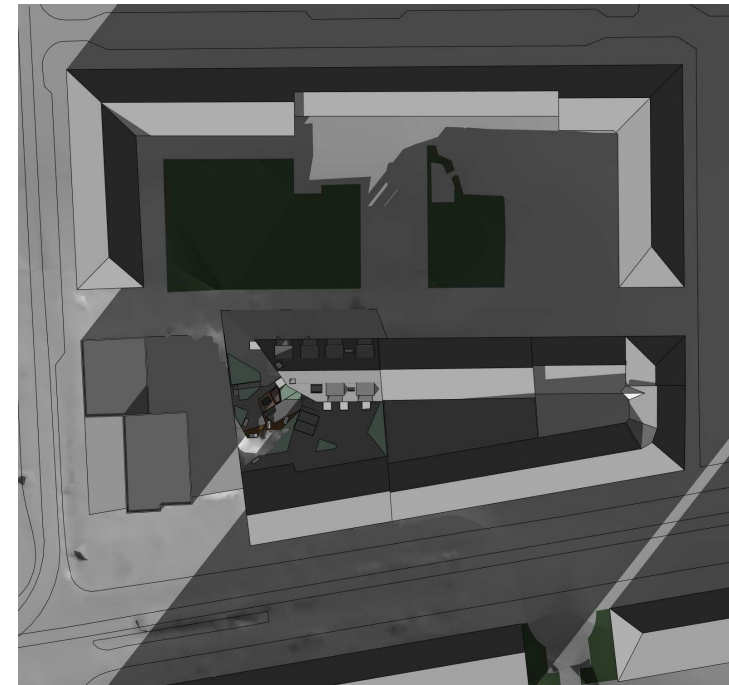
klo 09



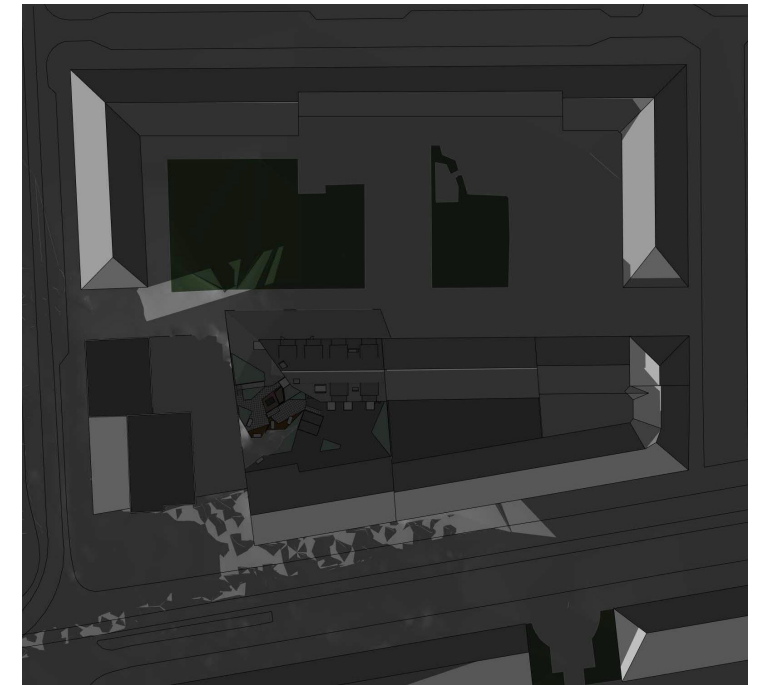
klo 12



klo 15

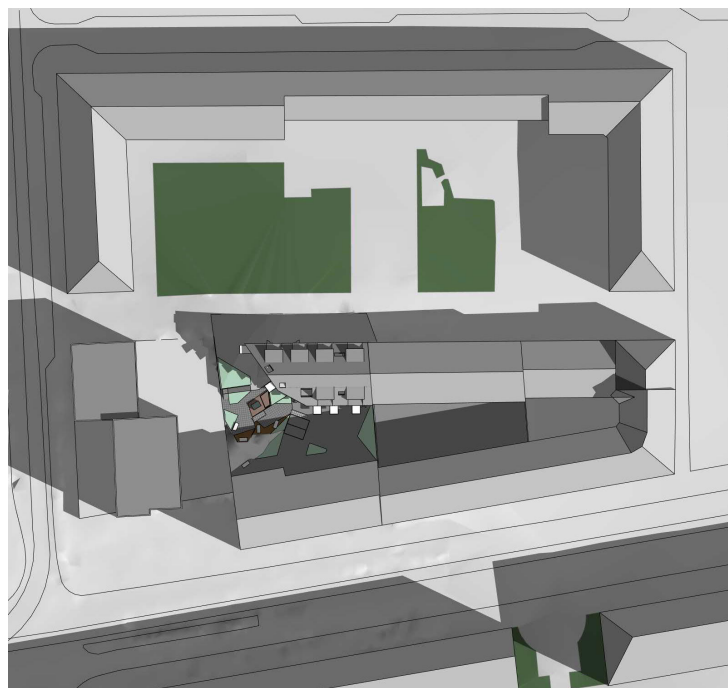


klo 18



1. kesäkuuta

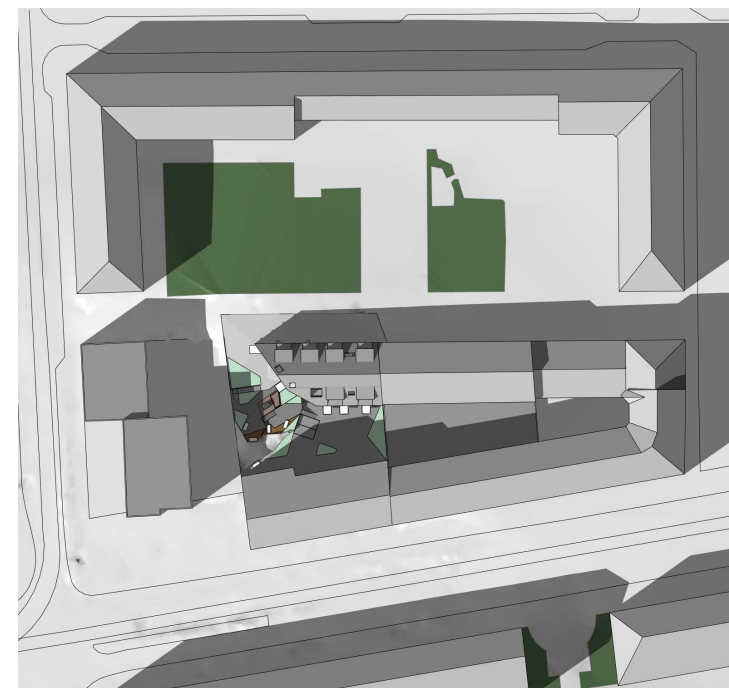
klo 09



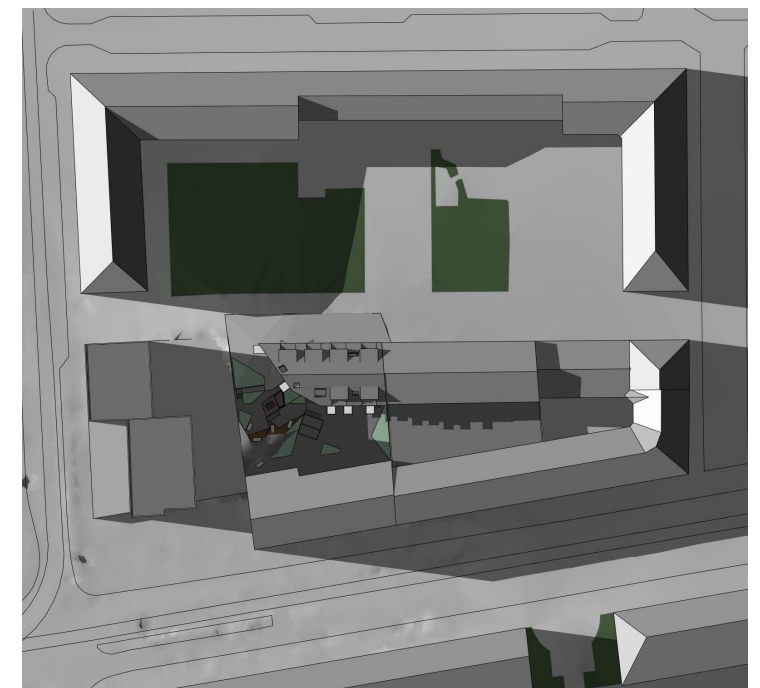
klo 12



klo 15

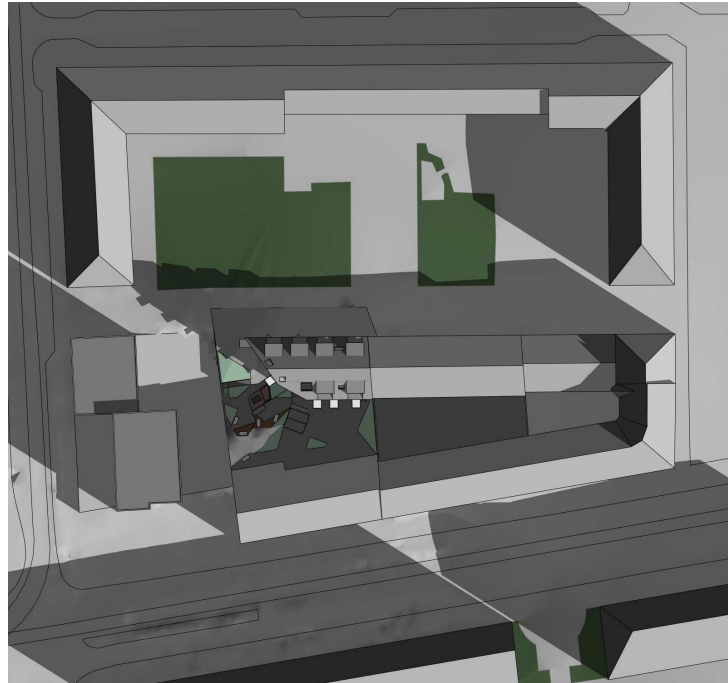


klo 18

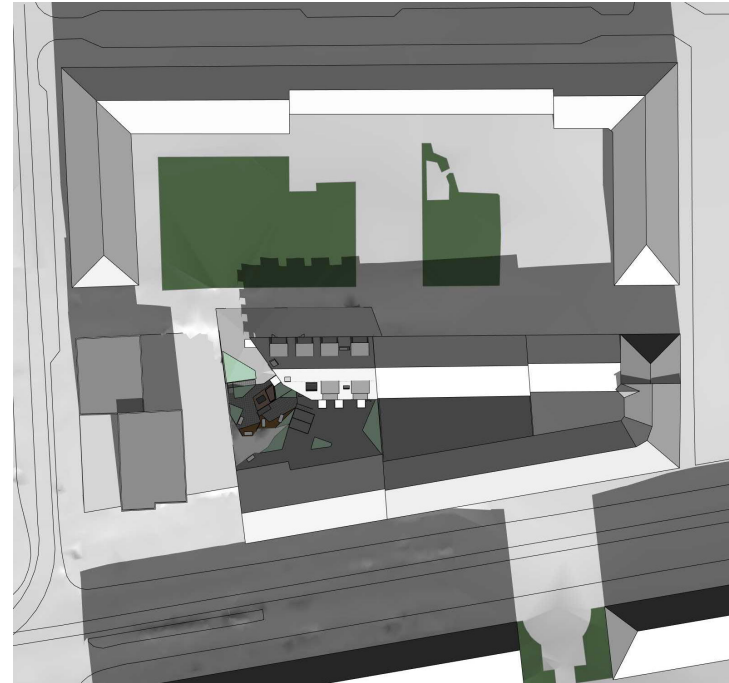


1. syyskuuta

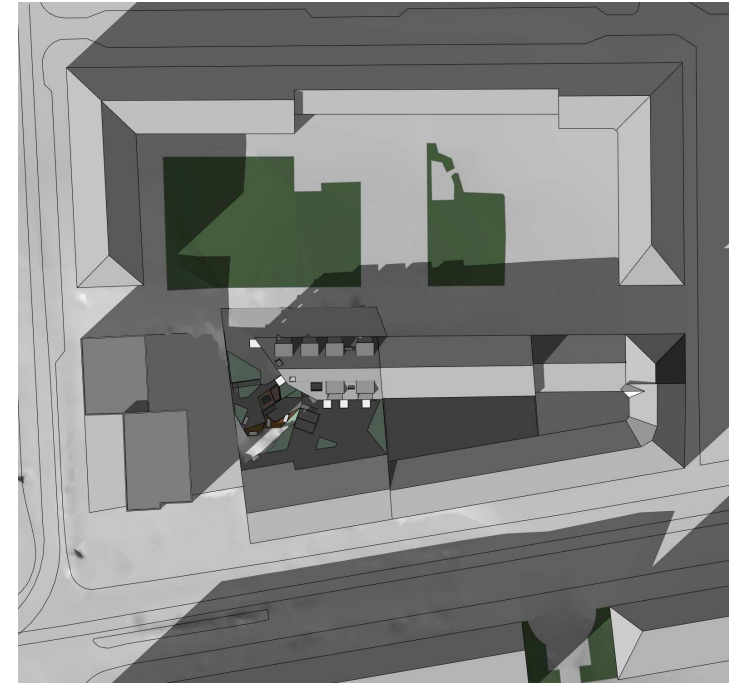
klo 09



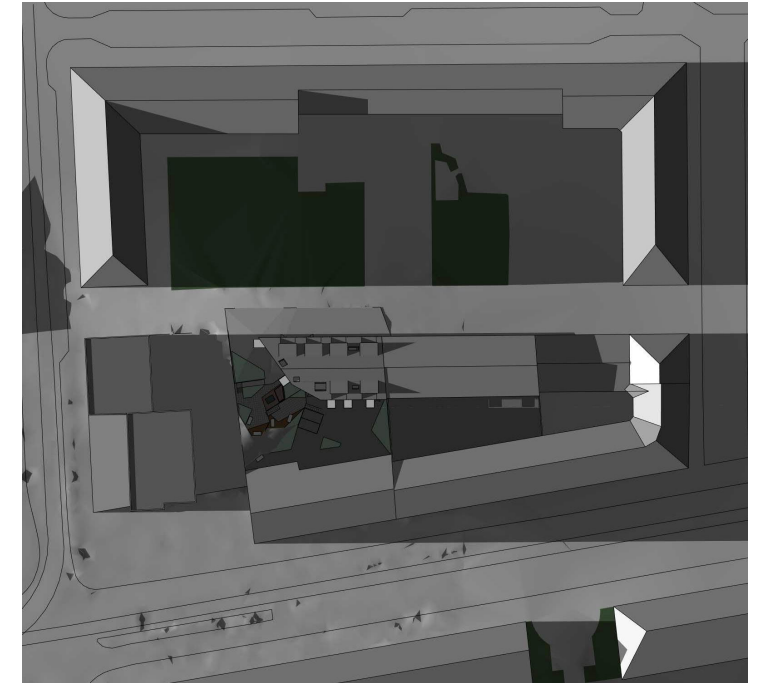
klo 12



klo 15



klo 18

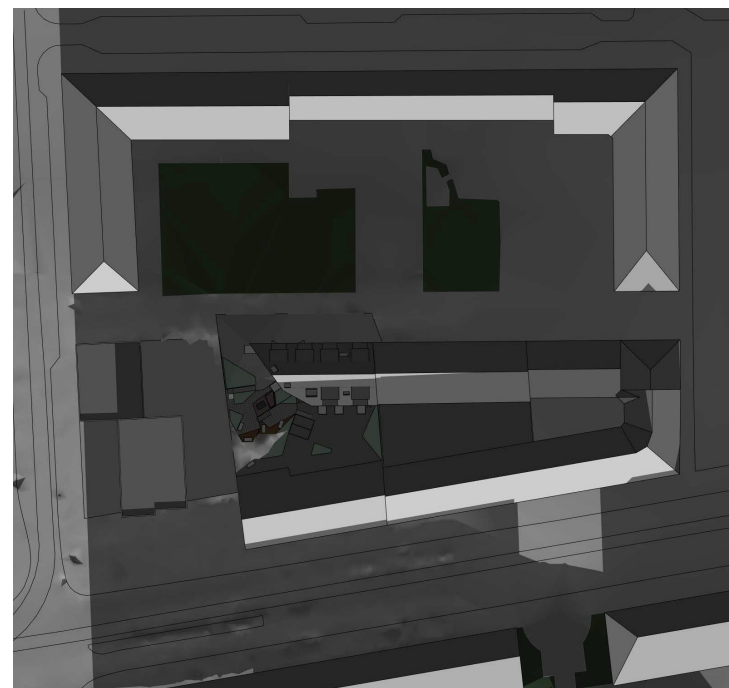


1. joulukuuta

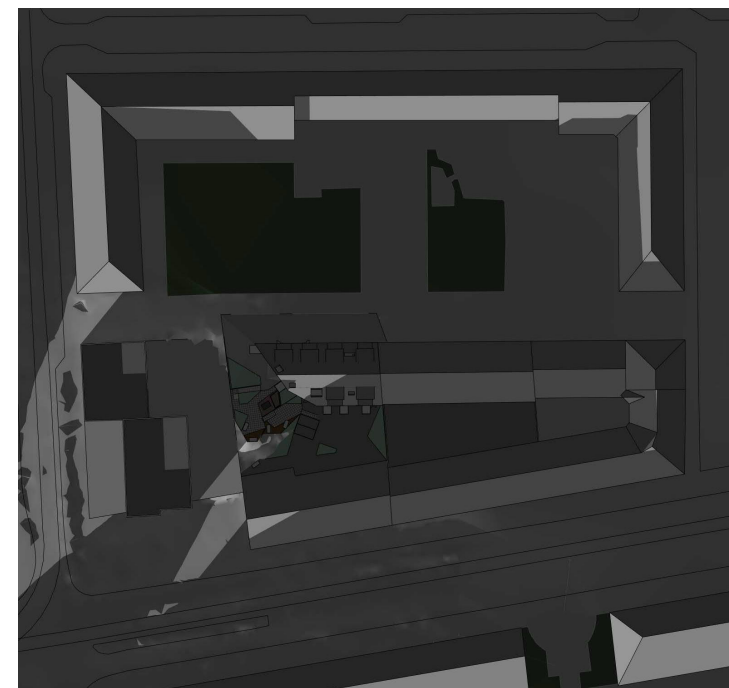
klo 09



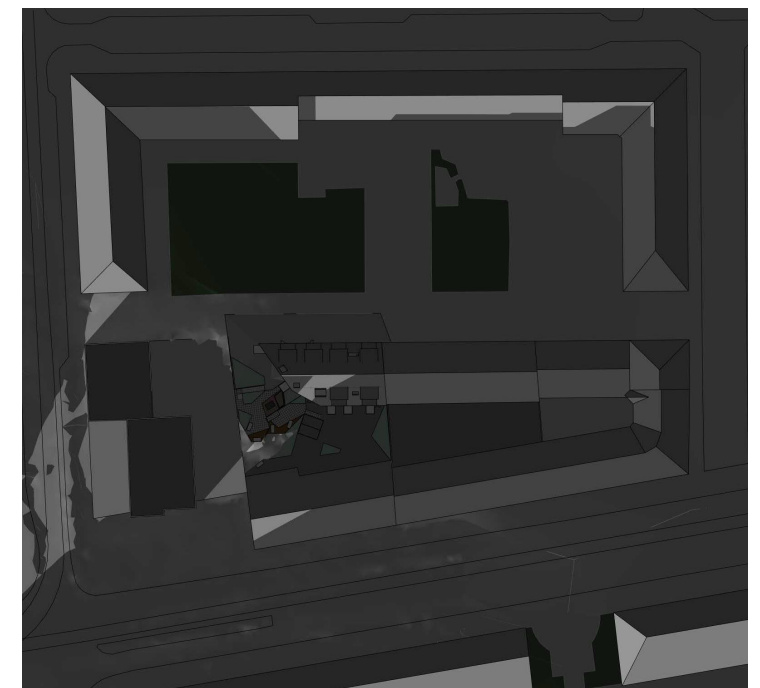
klo 12

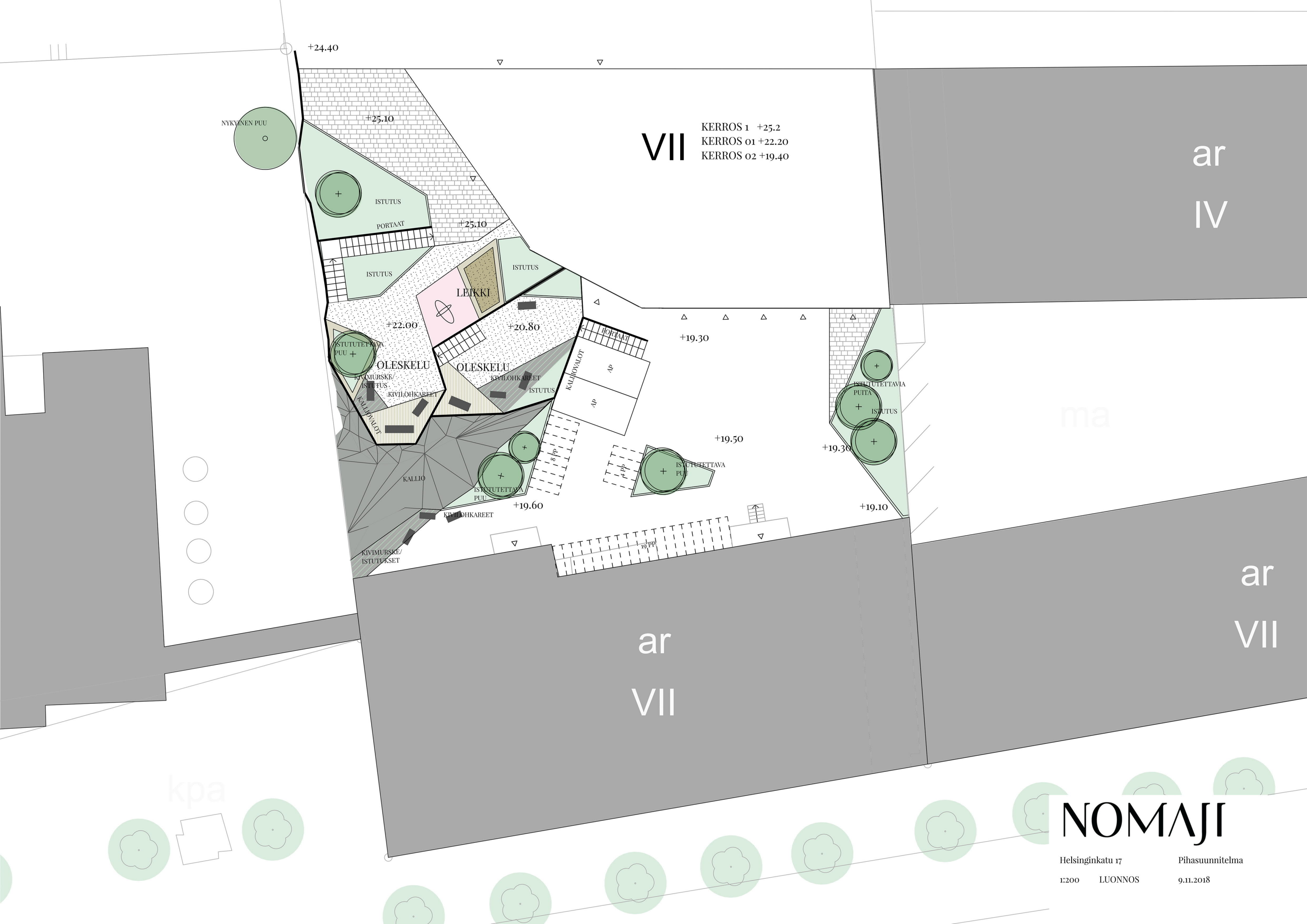


klo 15



klo 18





+24.40

+25.10

+25.10

+22.00

+20.80

+19.30

+19.50

+19.60

+19.30

+19.10

VII

KERROS 1 +25.2
KERROS 01 +22.20
KERROS 02 +19.40

ar

IV

ma

ar

VII

ar

VII

kpa

NOMAJI

Helsinginkatu 17

Pihasuunnitelma

1:200

LUONNOS

9.11.2018