

KORKEAVUORENKATU 45

3. KAARTINKAUPUNKI KORTTELI 49 TONTTI 3

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



kuva:JKMM arkkitehdit

Asemakaavan selostus

Päivätty 11.6.2024
Diaarinumero HEL 2022-010973
Hankenumero 2461_11
Asemakaavakartta nro 12880

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

Asemakaavan muutos koskee:
Helsingin kaupungin
3. kaupunginosan (Kaartinkaupunki)
korttelin 49 tonttia 3

Kaavan nimi:
Korkeavuorenkatu 45

Laatija:
Helsingin kaupungin asemakaavoituspalvelu

Vireilletulosta ilmoittaminen: 19.12.2022
Nähtävilläolo (MRL 65 §): 22.11.–21.12.2023
Kaupunkiympäristölautakunta: 11.6.2024
Hyväksyminen: kaupunkiympäristölautakunta 11.6.2024
Voimaantulo:

Alueen sijainti:
Alue sijaitsee Kaartinkaupungissa osoitteissa Korkeavuorenkatu 45.



Kuva 1: Suunnittelualan sijainti.

Yhteyshenkilöt kaavan valmistelussa

Helsingin kaupunkiympäristön toimiala

Asemakaavoitus:

Sinikka Lahti, tiimipäällikkö

Cecilia Aintila, arkkitehti

Kaavapiirtäminen:

Joonas Arponen, suunnitteluavustaja

Liikenne- ja katusuunnittelu:

Taneli Nissinen, johtava liikenneinsinööri

Kaupunkitila- ja maisemasuunnittelu:

Anu Lamminpää, johtava maisema-arkkitehti

Rakennussuojelu:

Sakari Mentu, arkkitehti

Teknistaloudelliset asiat:

Mikko Tervola, erityisasiantuntija

Muut Helsingin kaupungin toimialat

Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, Helsingin kaupunginmuseo:

Juha Vuorinen, tutkija

Hakijataho

Kiinteistö Oy Korkeavuorenkatu 45

Hankesuunnittelu

JKMM arkkitehdit

Sisällysluettelo

Tiivistelmä	5
Asemakaavan kuvaus	6
Tavoitteet	6
Mitoitus	6
Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet	6
Liikenne	7
Palvelut	8
Esteettömyys	8
Ekologinen kestävyys	8
Suojelukohteet	9
Yhdyskuntatekninen huolto	9
Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka	10
Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto	10
Suunnittelun lähtökohdat	13
Suunnittelu- ja käsittelyvaiheet	15

Liitteet

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

Luettelo muusta kaavaa koskevasta materiaalista

- Vuorovaikutusraportti
 - Paloturvallisuussuunnitelma, Korkeavuorenkatu 45, 29.1.2024, Jensen Hughes
 - Kaartinkaupungin ominaispiirreselvitys, 2023
 - Elämyksellinen ydinkeskusta - Ydinkeskustan maankäytön kehityskuva 2032
-

Tiivistelmä

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee kaksiosaista toimistorakennusta, joka sijaitsee Korkeavuorenkadulla, lähellä Esplanadia, osoitteessa Korkeavuorenkatu 45. Sisäpihan rakennus on tarkoitus korottaa kahdella kerroksella. Kadun puolen rakennus säilyy pitkälti entisellään ja julkisivut sekä joitakin keskeisimpiä sisätiloja suojellaan. Lisäksi sisäpiha katetaan valokatteella. Rakennuskokonaisuus säilyy toimisto- ja liikekäytössä.

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

Kaavaratkaisu mahdollistaa täydennysrakentamisen ja uusien, modernien toimitilojen rakentamisen liikekeskustan alueella, olemassa olevaa kaupunkikuvaa ja sen historiallisia arvoja kunnioittaen.

Viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa uutta toimitilakerrosalaa on n. 2 020 k-m² verrattuna nykytilanteeseen. Kohteen laajentamisen ja modernisoinnin myötä työpaikkamäärä kasvaa n. 100:lla.

Kaavaratkaisun toteuttaminen vaikuttaa erityisesti siten, että keskustan toimitilakanta uudistuu ja kasvaa. Ratkaisulla on kaupunkikuvallisia vaikutuksia, kun vanhoja rakennuksia korotetaan, mutta katutasossa uudisosa ei näy.

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

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä. Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus. Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen pesäpaikkojen säilymiseen, lisäämiseen ja kartoittamiseen.

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat paloteknisen suunnitelman tarpeeseen sekä erilliseen hulevesiviemäröintiin varautumiseen. Lisäksi lausunnoissa todetaan, että suojelumääräys on laadittu kaupunginmuseon ehdotuksen mukaan ja että sisäpihan toimistorakennuksesta on lisätty suppea osuus rakennushistorialliseen selvitykseen.

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

Asemakaavan kuvaus

Tavoitteet

Kaavaratkaisun tavoitteena on mahdollistaa Korkeavuorenkatu 45:n sisäpihan toimistorakennuksen korottaminen kahdella kerroksella sekä sisäpihan kattaminen valokatteella. Lisäksi kadunvarren rakennuksen suojelumerkintää päivitetään. Kadunvarren rakennuksen ullakko on tarkoitus ottaa käyttöön.

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. Modernin toimitilan lisääminen liikekeskustassa kehittää alueen elinvoimaisuutta ja tarjoaa paremmat toimintaedellytykset yrityksille. Kaavaratkaisu vastaa yleiskaavan tavoitteeseen kantakaupungin ja keskustan kehittämisestä aktiivisesti kaupunkituottavuuden kannalta ja toimitilojen määrän lisäämisestä täydennysrakentamalla.

Kaavaratkaisussa täydennysrakennetaan tiiviiseen keskustaan, olemassa olevaa infrastruktuuria ja liikenneyhteyksiä hyödyntäen. Suunnittelun lähtökohtana sisäpihan rakennuksen laajennus- ja muutostöissä on olemassa olevan rakennusrungon säilyttäminen.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 1 188 m² ja rakennusoikeus yhteensä 6 000 k-m², josta maanalaista rakennusoikeutta on 790 k-m². Kaavan mukainen tonttitehokkuus on $e = 5,1$.

Kaavaratkaisun myötä tontin asemakaavan mukainen kerrosala kasvaa 2 720 k-m²:llä. Kiinteistötietojen mukaiseen toteutuneeseen tilanteeseen nähden kerrosala kasvaa yhteensä 2 020 k-m². Yhteenlasketun työpaikkamäärän arvioidaan lisääntyvän n. 100 henkilöllä ja ravintola-asiakaspäämäärän säilyvän ennallaan.

Alueiden käyttötarkoitus ja korttelialueet

Alueen lähtökohdat ja nykytilanne

Kaava-alue ja sen lähiympäristö kuuluvat Helsingin liikekeskustaan. Ympäröivä rakennuskanta koostuu suurelta osin historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaista, 4–8 kerroksista toimistotaloista kivijalkapalveluineen.

Suunnittelualue käsittää yhden tontin, jolla sijaitsee kaksiosainen neljäkerroksinen rakennus. Kadunvarressa sijaitseva, myöhäisju-gendia edustava, vuonna 1913 alun perin asuinrakennukseksi valmistuneen osan on suunnitellut diplomiarkkitehti Albert Alexander Nyberg. 1970-luvulla tilat muutettiin toimistotiloiksi Oskari Sa-losen säätiölle. Tämän jälkeen tiloissa ovat toimineet Samerka Oy ja Sponda Oy. Arkkitehtitoimisto Simo Järvinen & Co suunnitteli sisäpihalle, vanhan piharakennuksen tilalle uuden toimistoraken-nuksen, joka valmistui vuonna 1984. Samalla kadunvarren raken-nus saneerattiin. Nykyään molemmat rakennukset ovat edelleen toimistokäytössä, jonka lisäksi kadunvarren rakennuksen ensim-mäisessä kerroksessa toimii ravintola.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Tontille on mahdollista sijoittaa viisi- ja kuusikerroksinen toimisto-rakennus, johon saa sijoittaa myös liike- ja muita asiakaspalveluti-loja ensimmäiseen kerrokseen sekä ylempään kellarikerrokseen. Korkeavuorenkadun puolella maantasokerroksen tilat on varat-tava liiketiloiksi. Korttelialueelle ei saa sijoittaa hotellia.

Tontin piharakennusta saa korottaa kahdella kerroksella ja sen ylin sallittu korkeusasema on +36,1. Ilmanvaihtokonehuoneet ja muut tekniset tilat tulee integroida rakennukseen eikä niitä saa si-joiittaa katolle erillisiin rakennusosiin. Tämä ei estä pienempien ta-loteknisiin asennuksiin liittyvien rakenteiden, kuten piippujen ja luukkujen sijoittamista vesikatolle. Olemassa olevat tekniset ra-kennelmat, voidaan myös säilyttää tai rakentaa uudelleen nykyi-selle paikalle. Ylin sallittu korkeusasema ei myöskään koske au-rinkopaneeleja.

Korkeavuorenkatu 45:n sisäpihan saa kattaa valoa läpäisevällä katteella, jolloin tila lasketaan kerrosalaan. Tontilla saa olla kaksi kellarikerrosta ja ylempään kellariin saa sijoittaa pääkäyttötarkoi-tuksen mukaisia tiloja.

Liikenne

Lähtökohdat

Korkeavuorenkatu on tonttikatu ja sen liikennemääräksi on arvi-oitu noin 4 300 ajon. / vrk.

Erottajankatua ja Yrjönkatua pitkin kulkevat Kolmikulma-puiston kohdalla raitiolinja 10 Kirurgin ja Pikku-Huopalahden välillä sekä bussilinja 24 Merikadun ja Seurasaa-aren välillä.

Kellareissa on tällä hetkellä 8 pysäköintipaikkaa. Tontille on ajo-neuvoliittymä Korkeavuorenkadulta sisäpihalle ja autohissiin.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun myötä alueen liikennemäärät eivät olennaisesti muutu. Rakennuksiin saavutaan pääasiassa kävellen ja pyörällä. Rakennuksen edelliset käyttäjät ovat käyttäneet lähiympäristössä sijaitsevaa parkkihallia.

Nykyiset 8 autopaikkaa eivät ole olleet käytössä. Viitesuunnitelman mukaisessa ratkaisussa nämä 8 autopaikkaa, tontin ajoneuvoliittymä Korkeavuorenkadulta sisäpihalle ja autohissi poistuvat.

Kiinteistöjen huoltoliikenne järjestyy Korkeavuorenkadulta.

Kaavaratkaisussa autopaikkojen enimmäismääräksi on asetettu 1 ap / 500 k-m² toimistoa ja 1 ap / 150 k-m² liiketilaa. Pyöräpaikkojen vähimmäismääräksi on asetettu 1 pp / 50 k-m² toimistoa ja liiketilaa.

Palvelut

Lähtökohdat

Alue kuuluu Helsingin ydinkeskustaan, jossa on runsaasti monipuolisia palveluita kävelyetäisyydellä. Helsingin päärautatieasemalle on n. 600 m.

Kaavaratkaisu

Kaavaratkaisun seurauksena toimistotilojen määrä alueella kasvaa entisestään ja liiketilojen määrä pysyy vähintään ennallaan.

Esteettömyys

Asemakaava-alue on esteettömyyden kannalta normaalia aluetta.

Ekologinen kestävyys

Lähtökohdat

Alue on tiivistä kantakaupunkirakennetta. Tontilla ei ole hulevesiä viivytettäviä pintoja.

Kaavaratkaisu

Rakennetussa ympäristössä, olemassa olevien palvelujen, julkisten liikenneyhteyksien ja teknisen infrastruktuurin alueella sijaitsevan tontin täydennysrakentaminen on perusteltua. 1980-luvun rakennuksen korjaaminen parantaa sen energiatehokkuutta.

Rakennukseen kohdistuvissa muutostöissä lähtökohtana tulee olla olemassa olevan rakennusrungon säilyttäminen huomioiden kuitenkin tähän liittyvät rakennetekniset seikat sekä

rakennusosien elinkaaret. On tiedossa, että rakennuksen muutostöissä joitain vesikattorakenteita sekä osa sisäpiharakennuksen runkoa joudutaan kuitenkin purkamaan. Olemassa olevien rakennusrunkojen säilyttäminen vähentää uuden materiaalin tarvetta ja vähentää näin rakentamisesta aiheutuvia hiilipäästöjä.

Suojelukohteet

Lähtökohdat

Lähiympäristössä sijaitsee lukuisia asemakaavalla suojeltuja rakennuksia. Esplanadin puisto kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY 2009).

1913 valmistunut Korkeavuorenkatu 45 kadunvarren rakennus saaneerattiin 1980-luvulla ja suojeltiin kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaana merkinnällä sr-2. Rakennuksessa on säilynyt alkuperäisessä kunnossa pääporrashuone ja tulisijoja.

Kaavaratkaisu

Ennestään suojeltu Korkeavuorenkatu 45 kadunvarren rakennus suojellaan kaupunkikuvallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaana edelleen merkinnällä sr-2.

Suojelu päivitetään koskemaan rakennuksen julkisivuja ja kadunpuoleista vesikaton lapetta sekä pääporrashuonetta ja alkuperäisenä säilyneitä tulisijoja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

Rakennuksen ullakko otetaan käyttöön ja pihan puoleista katonlapetta korotetaan. Rakennuksen kerros-luku on kaavassa viisi (V).

Yhdyskuntatekninen huolto

Lähtökohdat

Kaava-alue on yhdyskuntateknisen huollon verkoston piirissä.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä yhdyskuntateknisen huollon verkostojen lisärakentamista.

Hanketta kehoitetaan varautumaan erillisviemärintiin liittymiseen.

Pelastusturvallisuus / Rakennetekniikka

Lähtökohdat

Asemakaavan muutos kohdistuu jo rakennetulle tontille, ja tiiviisti rakennetulle korttelialueelle.

Kaavamuutosalueen pohjois- ja länsisivua sivuaa voimassa oleva maanalainen asemakaava 10814, jonka alueella sijaitsee maanalainen pysäköintilaitos. Tilojen ja rakenteiden suojaetäisyydet ulottuvat tasolle -0.7 (N2000).

Voimassa oleva maanalainen asemakaava ja rakennettu ympäristö aiheuttavat rajoituksia tontin rakentamiselle.

Kaavaratkaisu

Olemassa olevat maanalaiset tilat suojavaöhykkeineen tulee ottaa jatkosuunnittelussa ja rakentamisessa huomioon. Tontilla ei saa louhia, rakentaa tai suorittaa sellaisia purkutöitä, että olemassa oleville maanalaisille tiloille ja rakenteille aiheutuu haittaa.

Hanke on laatinut alustavan paloteknisen suunnitelman (Jensen Hughes, 2.6.2023). Suunnitelman perusteella kohteeseen on järjestettävissä vaadittavat palo- ja pelastustekniset ratkaisut.

Asemakaavassa on määrätty, että ennen rakennusluvan myöntämistä on sitovasti sovittava naapurikiinteistöille kohdistuvista palo- ja pelastusturvallisuuden vaatimista yhteyksistä ja suojausratkaisuista.

Rakentamisella ei saa heikentää tontin tai ympäröivien rakennusten palo- ja pelastusturvallisuutta. Lopullinen palo- ja pelastustekninen ratkaisu päätetään rakennusluvan yhteydessä.

Vaikutukset ja tehtyjen selvitysten yhteenveto

Yhteenveto laadituista selvityksistä

Suojelumääräys perustuu tehtyyn rakennushistorialliseen selvitykseen. Laajempia kaupunkikuvallisia vaikutuksia on arvioitu viite-suunnitelman sekä Kaartinkaupungin ominaispiirreselvityksen (2023) perusteella. Kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on arvioitu Vähähiilisyiden arviointimenetelmän (HAVA) avulla.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisun toteuttamisesta ei aiheudu kaupungille kustannuksia.

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

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisun myötä työpaikkamäärä ja toimitilan määrä lisääntyy alueella, olemassa oleva kaupunkirakenne tiivistyy ja alueen maankäyttö tehostuu.

Vaikutukset liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen

Kaavaratkaisun toteuttaminen ei juurikaan aiheuta muutoksia liikenteeseen. Viitesuunnitelmassa on esitetty, että kellarissa nykyisin sijaitsevat autopaikat poistettaisiin, mutta ne eivät ole olleet käytössä, joten henkilöautoliikenteeseen Korkeavuorenkadulla kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta. Muutostöiden yhteydessä kiinteistön pyöräpysäköintipaikkoja lisätään ja pyöräilyn edellytykset paranevat. Liikenne kantakaupungin alueella saattaa kuitenkin lisääntyä vähäisessä määrin lisääntyneiden työpaikkojen takia.

Huoltoliikenne järjestetään selvityksen mukaan.

Vaikutukset kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Rakennuksen korottaminen tuo uuden kerrostuman keskustan kaupunkikuvaan. Korotuskerrokset eivät kuitenkaan näy katutasosta.

Korkeavuorenkatu 45:n suojeleminen edesauttaa säilyttämään alueen arvokasta rakennusperintöä ja katujulkisivujen ajallisesti kerroksellista identiteettiä.

Sisäpihan rakennus edustaa korkealaatuista 1980-luvun arkkitehtuuria ja sen uudistaminen ja laajentaminen, ainoastaan runko osittain säilyttäen vähentää yhden ajallisen kerrostuman tontilta. Kuitenkaan rakennushistoriallisen selvityksen mukaan rakennuksen julkisivulla ei ole historiallista merkitystä.

Maantasokerroksen määrääminen liiketiläkäyttöön edesauttaa keskustan kävelyolosuhteiden ylläpitämisessä ja katutilan elävöittämisessä.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen hillintään ja sopeutumiseen

Korttelin täydennysrakentaminen olemassa olevaan infrastruktuuriin tukeutuen, vanhojen rakennusten korjaaminen ja rakennusrungon säilyttäminen vähentää rakentamisesta aiheutuvia päästöjä ja materiaalityötä. Keskeinen sijainti tukee liikkumista kestäväillä kulkumuodoilla.

Kaavaratkaisun aiheuttamaa hiilijalanjälkeä on arvioitu käyttäen Helsingin asemakaavojen vähähiilisyysarviointityökalua (HAVA). 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. 99,5 tCO₂e 50 vuoden arviointijaksolla. Hiilijalanjäljestä jopa kolmannes muodostuu liikenteestä. Vuosittainen hiilijalanjälki HAVA-työkalulla laskettuna on noin 13,1 kg kerrosneliötä kohden ja vuosittainen hiilikädenjälki noin 1,6 kg kerrosneliötä kohden. Hiilijalanjälki on muihin vastaavalla menetelmällä arvoituihin kaavahankkeisiin nähden keskiverto (keskiarvo 13,9) ja hiilikädenjälki on vertailuarvoa pienempi (keskiarvo 3,4).

Yritysvaikutukset

Tilojen modernisointi ja laajennus vastaavat yritysten toimitilatarpeeseen. Alueella on kysyntää toimistoille, liiketiloille ja aivan erityisesti nykyvaatimukset täyttävälle uudelle toimistotilalle.

Alue on voimakkaasti toimitilapainotteinen ja kaavaratkaisu tukee alueen säilymistä ja kasvua elinkeinoelämän keskittymänä. Toimistotilan vajaakäyttö on alueella pieni (9 %) verrattuna koko kaupunkiin.

Vaikutukset naapuritonttien olosuhteisiin

Vaikka kaavaratkaisun mahdollistama laajennus ei katutasossa vaikuta näkyviin, ympäröivien rakennusten yläkerroksissa ja kattomaisemassa ne sen sijaan voivat muuttaa näkymiä merkittävästi.

Ympäröivät rakennukset ovat kiinteistötietojen mukaan pääkäyttötarkoitukseltaan lähes yksinomaan toimistorakennuksia Rikhardinkadunkirjastoa lukuun ottamatta. Kuitenkin esimerkiksi Ludviginkatu 3–5:n sekä Korkeavuorenkatu 41:n ylemmissä kerroksissa sijaitsee asuinhuoneistoja, joiden näkymiin korotus voi vaikuttaa. Uudisosa ei sijoitu asuntojen ikkunoiden eteen sillä tavoin, että sillä olisi merkittäviä haitallisia vaikutuksia valaistusolosuhteisiin.

Suunnittelun lähtökohdat

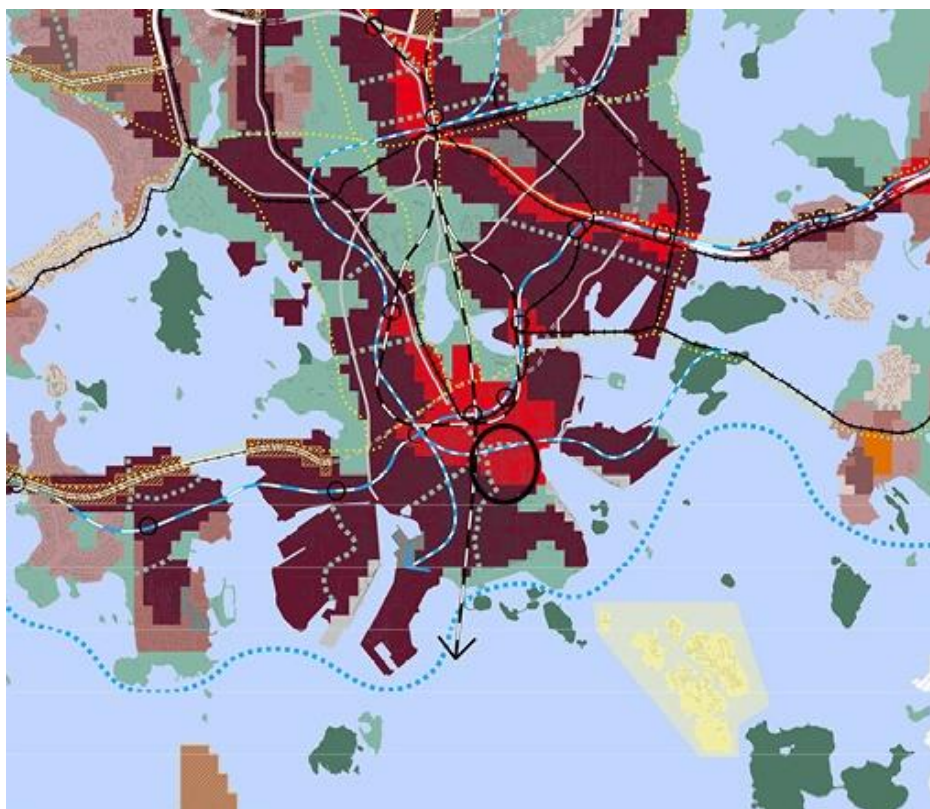
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

- luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle
- luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Yleiskaava



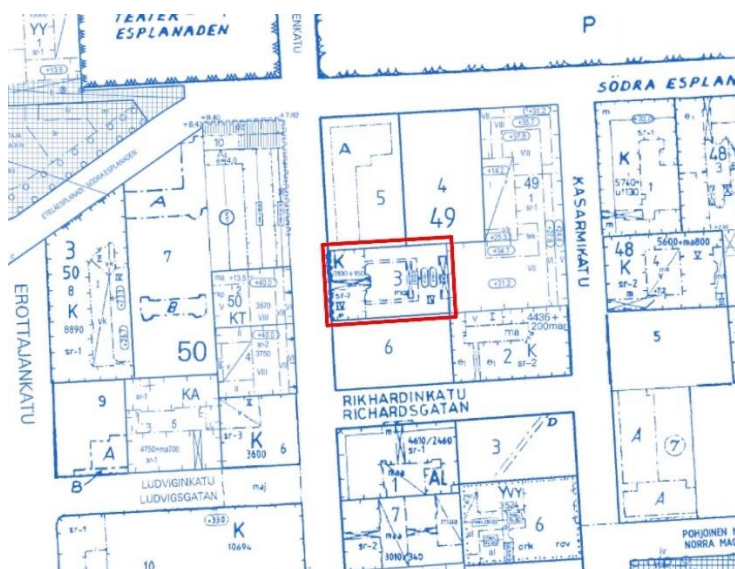
Kuva 2: Ote Helsingin yleiskaavasta 2016.

Helsingin yleiskaavan 2016 mukaan alue on liike- ja palvelukeskusta C1-alueita, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena. Rakennusten maantasokerrokset ja kadulle avautuvat tilat on osoitettava pääsääntöisesti liiketilaksi. Alue on

kävelypainotteinen. Nyt laadittu kaavaratkaisu on Helsingin yleiskaavan 2016 mukainen.

Helsingin maanalaisen yleiskaavan nro 12704 (tullut voimaan 19.8.2021) mukaan alueella on nykyisin rakennettuja maanalaisia tiloja sekä aluetta sivuaa myös liikenteen yhteystarve -merkintä, keskustan poikittainen pikaraitiotietunneli (Kamppi-Korkeasaari-tunneli). Nyt laadittu kaavaratkaisu on maanalaisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavat



Kuva 3: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Alueella on voimassa asemakaava nro 8535 (vahvistettu 4.6.1982). Kaavan mukaan alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Uudisrakennuksen maksimiräystäskestä on määrätty +30.5.

Osalla tonttia on lisäksi voimassa maanalainen asemakaava nro 10814 Erottajan pysäköintilaitosta varten. Pysäköintilaitoksen maanalaisten tilojen ylin korkeusasema kaavassa on -1,0.

Rakennusjärjestys

Helsingin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.6.2023.

Rakennuskiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rajattu rakennuskielto asemakaavan muuttamiseksi. Rakennuskielto koskee rakennusten maantaso- ja 1. kerroksissa sijaitsevien myymälä-, liike- ja toimitilojen muuttamista asuinkäyttöön.

Muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginosassa on vireillä kantakaupungin asemakaavojen ajantasaistaminen. Nyt laadittu asemakaava ei ole ristiriidassa ajantasaistamistyön tavoitteiden kanssa.

Pohjakartta

Helsingin kaupungin kaupunkimittaushuone on laatinut pohjakartan.

Maanomistus

Korttelialueet ovat 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:

- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

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 Kamppe-Eira -lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineistoa oli nähtävillä 16.1.–3.2.2023 seuraavissa paikoissa:

- verkkosivuilla www.hel.fi/suunnitelmat

Asukastilaisuus pidettiin 19.1.2023 Rikhardinkadun kirjastossa.

Yhteenveto viranomaisten kannanotoista

Viranomaisten kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat paloteknisen suunnitelman laatimiseen, suojeltavan rakennuksen suojelumääräykseen, korotuksen merkitykseen ennakkotapauksena piharakennusten korottamisen sallimisesta ja niiden yhteisvaikutuksesta kaupunkikuvallisiin merkityksiin sekä korotettavan rakennuksen ominaispiirteisiin. HSY totesi, että asemakaavan muutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä johtosiirtoja. Kannanotoissa esitetyt asiat on otettu huomioon kaavatyössä siten, että on tehty palotekninen suunnitelma, suojelumääräys on kirjattu ehdotuksen mukaan, sisäpihan toimistorakennuksesta on lisätty suppea osuus rakennushistorialliseen selvitykseen ja korotuksen kaupunkikuvallisia vaikutuksia on arvioitu suunnitelmissa.

Kannanotot osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta saatiin seuraavilta asiantuntijaviranomaisilta:

- Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
- kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala, kaupunginmuseo
- sosiaali-, terveys- ja pelastustoimiala, pelastuslaitos

Vastineet kannanottoihin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Yhteenveto mielipiteistä

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta kohdistuivat liikenteen ruuhkautumiseen, rakennustyönaikaisiin liikennejärjestelyihin sekä yrittäjien toimintaedellytyksiin, rakennuksen laajuuteen sekä käytettävyyteen ja lintujen reitteihin. Yksi mielipide toteaa, että kaavaratkaisulla edistetään työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua ja puoltaa asemakaavan muutosta. Mielipiteet on otettu huomioon kaavoitustyössä siten, että lintujen törmäysriski on pyritty huomioimaan lasipintoja koskevin kaavamääräyksin.

Kirjallisia mielipiteitä saapui 3 kpl.

Vastineet mielipiteisiin on esitetty vuorovaikutusraportissa.

Kaavaehdotuksen julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §) 22.11.–21.12.2023

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta tehtiin 1 muistutus.

Muistutuksessa esitetyt huomautukset kohdistuivat lintujen pesäpaikkojen säilymiseen, lisäämiseen ja kartoittamiseen.

Viranomaisten lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatiin viranomaisten lausuntoja sen ollessa julkisesti nähtävillä. Lausunnoissa esitetyt huomautukset kohdistuivat paloteknisen suunnitelman tarpeeseen sekä erilliseen hulevesiviemärointiin varautumiseen. Lisäksi lausunnoissa todetaan, että suojelumääräys on laadittu kaupunginmuseon ehdotuksen mukaan ja että sisäpihan toimistorakennuksesta on lisätty suppea osuus rakennushistorialliseen selvitykseen.

Lausunnot saatiin seuraavilta tahoilta:

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

Toimenpiteet julkisen nähtävilläolon jälkeen

Vuorovaikutusraportissa on esitetty yhteenvedot kaavaehdotuksesta saaduista muistutuksesta ja 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:

- Rakennusoikeutta on tarkennettu uusien laskelmien perusteella (+120 k-m²). Lisäksi rakennusoikeusluku on eritelty maanalaiseen ja maanpäälliseen osaan sekä täsmennetty määräyksessä valokatteisen tilan laskemista rakennusoikeuteen. Selostusta on täydennetty vastaavilta osin.
- Lintuystävällisen rakentamisen määräystä on muutettu Helsingin asemakaavoissa käytettävän yleismääräyksen mukaiseksi: *”Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmääminen lasiin minimoidaan.”*
- Kaavakarttaan on lisätty määräys, jonka mukaan tontilla ei tarvitse noudattaa viherkertoimen tavoitetasoa.

Kaavakarttaan on tehty joitakin teknisluonteisia tarkistuksia.

Aineistoon tehdyt täydennykset:

- kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta

- kaavaselostusta on päivitetty HSY:n lausunnon johdosta kohdassa *Yhdyskuntatekninen huolto* siten, että hanketta kehoitetaan varautumaan erillisviemärintiin liittymiseen
- kirjoitusvirheitä on korjattu kaavaselostuksesta.

Julkisen nähtävilläolon jälkeen tehdyistä muutoksista on neuvoteltu asianomaisten tahojen kanssa erillisessä työpalaverissa sekä sähköpostitse.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Kaupunkiympäristölautakunta päätti 11.6.2024 hyväksyä Korkeavuorenkatu 45:n asemakaavan muutoksen 11.6.2024 päivätyn piirustuksen numero 12880 mukaisena ja asemakaavaselostuksesta ilmenevin perustein.

Helsingissä 11.6.2024

Marja Piimies
asemakaavapäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 091 Helsinki Täyttämispvm 01.02.2024
Kaavan nimi Korkeavuorenkatu 45
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 16.01.2023
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 09112880
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,1188 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,1188

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	0,1188	100,0	6000	5,05	0,0000	2720
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1188	100,0	6000	5,05	0,0000	2720
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1188	100,0	790	0,0000	790

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	3947	1	3947

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteens	0,1188	100,0	6000	5,05	0,0000	2720
A yhteens						
P yhteens						
Y yhteens						
C yhteens						
K yhteens	0,1188	100,0	6000	5,05	0,0000	2720
K	0,1188	100,0	6000	5,05	0,0000	2720
T yhteens						
V yhteens						
R yhteens						
L yhteens						
E yhteens						
S yhteens						
M yhteens						
W yhteens						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteens	0,1188	100,0	790	0,0000	790
ma	0,1188	100,0	790	0,0000	790

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteens	1	3947	1	3947
Asemakaava	1	3947	1	3947
Ei-asekaava				

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Korkeavuorenkatu 45 asemakaavan muutos

Kaupunkiympäristön toimiala
Asemakaavoituspalvelu
Päivätty 19.12.2022

Diaarinumero HEL 2022-010973
Hankenumero 2461_11
Oas 1634-00/22

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

Kaartinkaupungissa, osoitteessa Korkeavuorenkatu 45 suunnitellaan toimistokiinteistön sisäpiharakennuksen laajentamista ja kottamista kahdella kerroksella.

Kaavoittaja on tavattavissa torstaina 19. tammikuuta klo 17–19 Rikhardinkadun kirjastossa.

Suunnittelun tavoitteet ja alue

Asemakaavan muutos (kaavaratkaisu) koskee yhtä tonttia osoitteessa Korkeavuorenkatu 45.

Kaavaratkaisulla on tarkoitus mahdollistaa toimistotilan lisärakentaminen ja modernisointi ja siten edistää kaupunkistrategian mukaisesti keskustan työpaikkojen ja palveluiden määrän ja intensiteetin kasvua.

Sisäpihan puolen rakennusta on tarkoitus laajentaa ja korottaa kahdella kerroksella. Korotuksen räystäskorkeus ei ylitä naapurirakennusten räystäskorkeutta. Samalla sisäpiha muutetaan lasikatteiseksi valopihaksi. Kadun puoleinen rakennus säilyy ennallaan ja sen suojelumerkintää päivitetään. Muutokset eivät näy katukuvassa.

Osallistuminen ja aineistot

Suunnitelmista voi keskustella kaavoittajan kanssa torstaina 19.1.2023 Rikhardinkadun kirjastossa (Rikhardinkatu 3). Kaavoittaja on paikalla klo 17–19 välisenä aikana.

Esitetyistä kommentteista ja kysymyksistä laaditaan muistio, joka tallennetaan kaupungin karttapalveluun <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>, hankkeen valmisteluaineiston asiakirjoihin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja kaavan valmisteluaineistoon (viitesuunnitelma) voi tutustua 16.1.–3.2.2023 seuraavissa paikoissa:

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

Kaupunkiympäristön asiakaspalvelu palvelee puhelimitse numerossa 09 310 22111 ja verkossa

<https://www.hel.fi/kaupunkiymparisto/fi/yhteystiedot/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 3.2.2023**. 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. Viranomaisille ja muille asiantuntijoille järjestetään erillinen neuvottelu ja heiltä pyydetään tarvittavat lausunnot.

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

Osalliset

Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- alueen ja lähialueiden maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
 - Eteläiset Kaupunginosat ry
 - Matkailu- ja Ravintolapalvelut MaRa ry
 - Helsingin seudun kauppakamari
 - Helsingin Yrittäjät
- asiantuntijaviranomaiset
 - Helen Oy
 - Helen Sähköverkko Oy
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) vesihuolto
 - kaupungin pelastusviranomainen
 - kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala

Vaikutusten arviointi

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

Suunnittelun taustatietoa

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

Voimassa olevassa asemakaavassa (1982) alue on merkitty Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).

Helsingin yleiskaavassa 2016 alue on osoitettu Liike- ja palvelukeskusta C1-alueeksi, jota kehitetään toiminnallisesti sekoittuneena kaupan ja julkisten palvelujen, toimitilojen, hallinnon, asumisen, puistojen, virkistys- ja liikuntapalvelujen sekä kaupunkikulttuurin alueena.

Suunnittelualuetta koskevia päätöksiä ja selvityksiä sekä rakennuskielto:

- Keskustavisio (kaupunginhallitus, 25.1.2021)
- alueella on voimassa kantakaupungin rajattu rakennuskielto nro 12691, joka koskee rakennusten 1. kerrosten ja kadunvarsiin myymälä-, liike- ja toimitiloihin muuttamista asuinkäyttöön.

Kohde sijaitsee Helsingin keskustassa Esplanadin puiston vieressä, saavutettavuudeltaan erinomaisella paikalla ja kävelyetäisyydellä ydinkeskustan palveluista. Lähiympäristö on kaupunkikuvallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta.

Tontilla sijaitsee nykyisin 4-kerroksinen toimistotalo, joka koostuu 1913 valmistuneesta katurakennuksesta sekä 1984 valmistuneesta U:n muotoisesta pihasiipirakennuksesta. Katutasossa Korkeavuorenkadun puolella on ravintola- ja muuta liiketilaa.

Lisätiedot suunnittelijoilta

Maankäyttö

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

Liikenne

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

Teknistoloudelliset asiat

Mikko Tervola, insinööri, p. (09) 310 44131, mikko.tervola(a)hel.fi

Julkiset ulkotilat, maisema

Anu Lamminpää, johtava maisema-arkkitehti, p. (09) 310 37258 anu.lamminpaa(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/kaupunkiymparisto> ja <https://twitter.com/helsinkikymp>).

Helsingissä 19.12.2022

Janne Prokkola
yksikön päällikkö

Kaavoituksen eteneminen

Vireilletulo

- kaavoitus on tullut vireille vuonna 2022 tontin omistajan hakemuksesta



OAS

- OAS ja muuta aineistoa nähtävillä 16.1.–3.2.2023, kaavoittaja on tavattavissa 19.1.2023 Rikhardinkadun kirjastossa, Rikhardinkatu 3
- nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeillä, verkkosivuilla <https://www.hel.fi/suunnitelmat> ja Kamppi-Eira -lehdessä
- mahdollisuus esittää mielipiteitä
- kaupunkiympäristölautakunnan päätöksistä lähetetään tieto niille mielipiteen jättäneille, jotka ovat mielipiteen yhteydessä erikseen ilmoittaneet sähköposti- tai postiosoitteensa



Ehdotus

- kaavaehdotus laitetaan julkisesti nähtäville
- julkisesta nähtävilläolosta ilmoitetaan verkkosivuilla <https://www.hel.fi/kaavakuulutukset>
- mahdollisuus tehdä muistutus, viranomaisilta pyydetään lausunnot



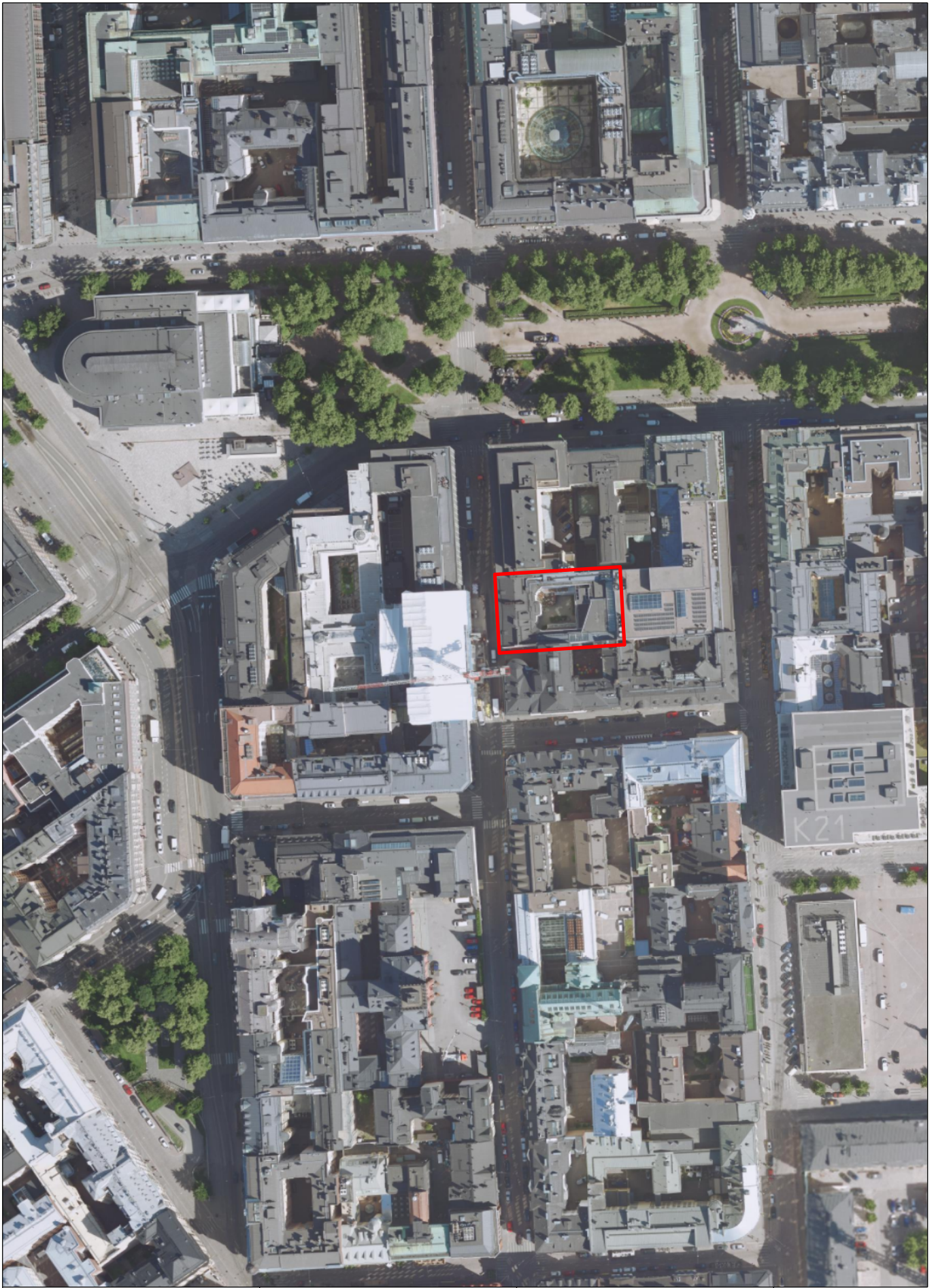
Hyväksyminen

- mielipiteisiin, lausuntoihin ja muistutuksiin vastataan vuorovaikutusraportissa, joka löytyy karttapalvelusta <https://kartta.hel.fi/suunnitelmat>
- kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy kaavan arviolta loppuvuodesta 2023
- tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavaehdotuksen julkisen nähtävilläolon aikana sekä niille muistutuksen jättäneille, joiden sähköposti- tai postiosoite ilmenee muistutuksesta
- hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
- hallinto-oikeuden päätökseen saa hakea muutosta valittamalla, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan
- kaava tulee voimaan, jos hyväksymispäätöksestä ei ole valitettu tai valitukset on hylätty.



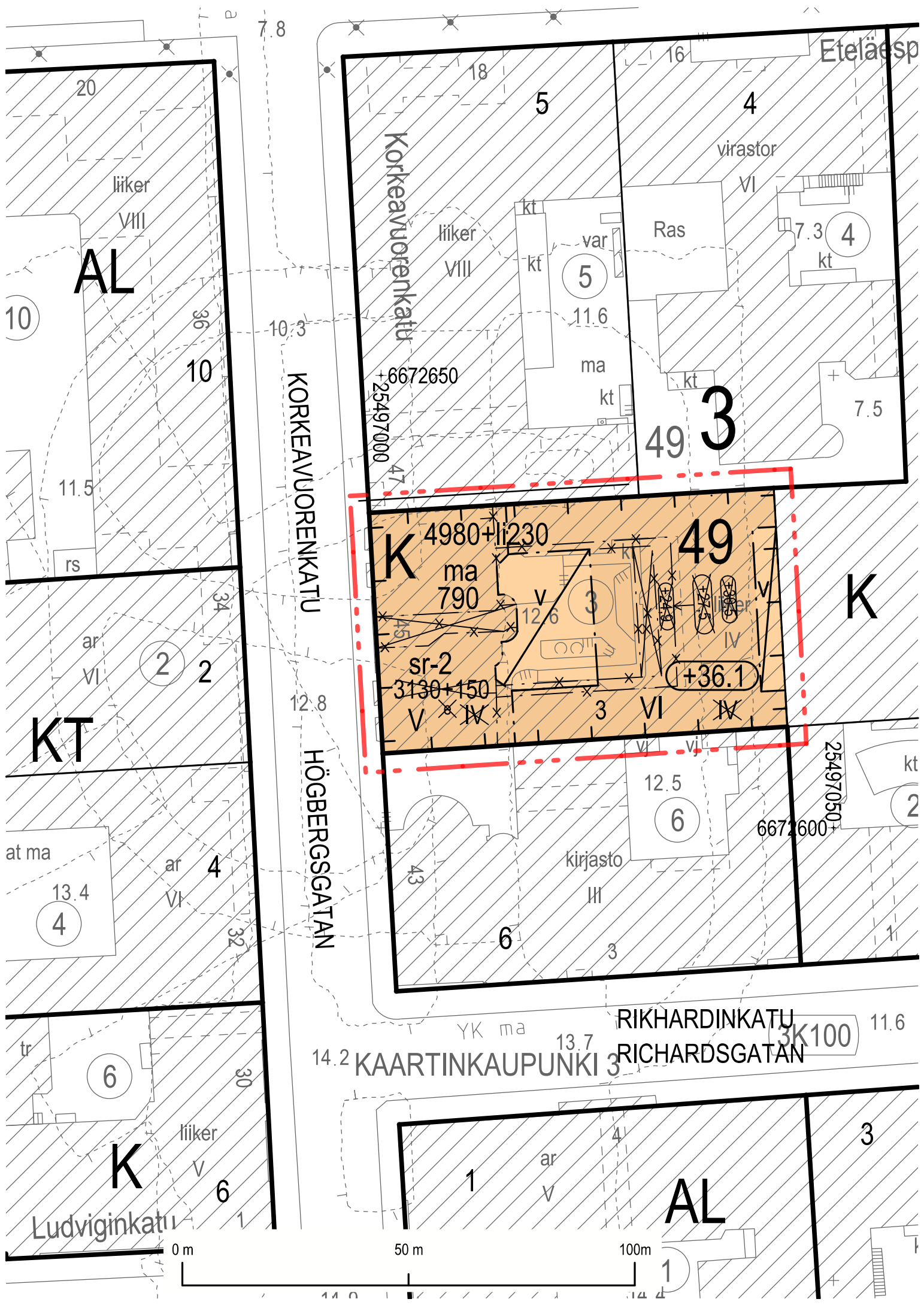
Sijaintikartta
Korkeavuorenkatu 45

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus

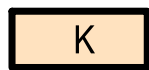


Ilmakuva
Korkeavuorenkatu 45

Helsingin kaupunki
Asemakaavoitus



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



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



2 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



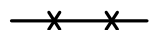
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

49

Korttelin numero.

3

Ohjeellisen tontin numero.

4980+li230

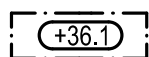
Lukusarja, joka yhteenlaskettuna osoittaa maanpäällisen rakennusoikeuden määrän kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku ilmoittaa korttelialueelle osoitetun käyttötarkoituksen enimmäismäärän, toinen luku liiketilaksi rakennettavan kerrosalan vähimmäismäärän. Valokatteinen tila sisältyy kokonaisrakennusoikeuteen.

ma 790

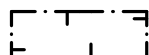
Maanalaisissa tiloissa ja kellarikerroksissa sallitun rakennusoikeuden määrä kerrosalaneliömetreinä.

v

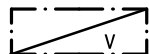
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



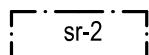
Rakennuksen vesikaton ylin sallittu korkeusasema.



Rakennusala.



Valokatteinen tila. Tontin osan saa kattaa valo läpäisevällä katolla ja tilaan saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Tilat lasketaan kerrosalaan ja rakennusoikeuden enimmäismäärä on 210 kerrosalaneliömetriä. Valokatteinen tila ei saa nousta tontin muita rakennuksia korkeammalle.



Rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas suojeltava rakennus. Suojelu koskee rakennuksen julkisivuja ja kadunpuoleista vesikaton lapetta sekä pääporrashuonetta ja alkuperäisenä säilyneitä tulisijoja. Rakennuksessa tehtävät korjaustyöt ja muutokset eivät saa heikentää sen arvoa tai hävittää sen ominaispiirteitä. Rakennusta ei saa purkaa.

RAKENNUSOIKEUS JA TILOJEN KÄYTTÖ

Korkeavuorenkadun puolella maantasokerroksen tilat on varattava liiketiloiksi.

Vähintään yksi maantasokerroksen liiketiloista on varustettava rasvanerotteluvaivolla ja katon ylimmän tason yläpuolelle johdettavalla ilmastointihormilla.

Rakennukseen saa rakentaa enintään kaksi kellarikerrosta.

Ylempään kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

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

Korotuksen julkisivujen arkkitehtuuri tulee sovittaa ympäristön arvokkaaseen kaupunkikuvaan ja julkisivumateriaalien tulee olla korkeatasoisia.

Ikkunoiden ja muiden lasiaiheiden, kuten lasikaiteiden, koko, sijoitus, pintakuviointi, lasin ominaisuudet ja muut ratkaisut sekä valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan.

YMPÄRISTÖTEKNIikka

Palo- ja pelastusjärjestelyistä on sovittava sitovasti ennen rakennusluvan myöntämistä.

RAKENNETTAVUUS

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

ILMASTONMUUTOS – HILLINTÄ JA SOPEUTUMINEN

Rakennukseen kohdistuvissa muutostöissä lähtökohtana tulee olla olemassa olevan rakennusrungon säilyttäminen.

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

Tontilla ei edellytetä viherkertoimen tavoitetason saavuttamista.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Autopaikkojen määrät ovat:
– liiketilat enintään 1 ap/500 k-m²
– toimistot enintään 1 ap/150 k-m²

Pyöräpaikkojen määrät ovat:
– liiketilat vähintään 1 pp/50 k-m²
– toimistot vähintään 1 pp/50 k-m²

Pyöräpaikoista vähintään 50 % on oltava katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.
– vieraspysäköinti vähintään 1 pp/1000 k-m²

TONTTIJAKO

Tällä asemakaava-alueella korttelialueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Kuvaliite suojelukohteista

Korkeavuorenkatu 45

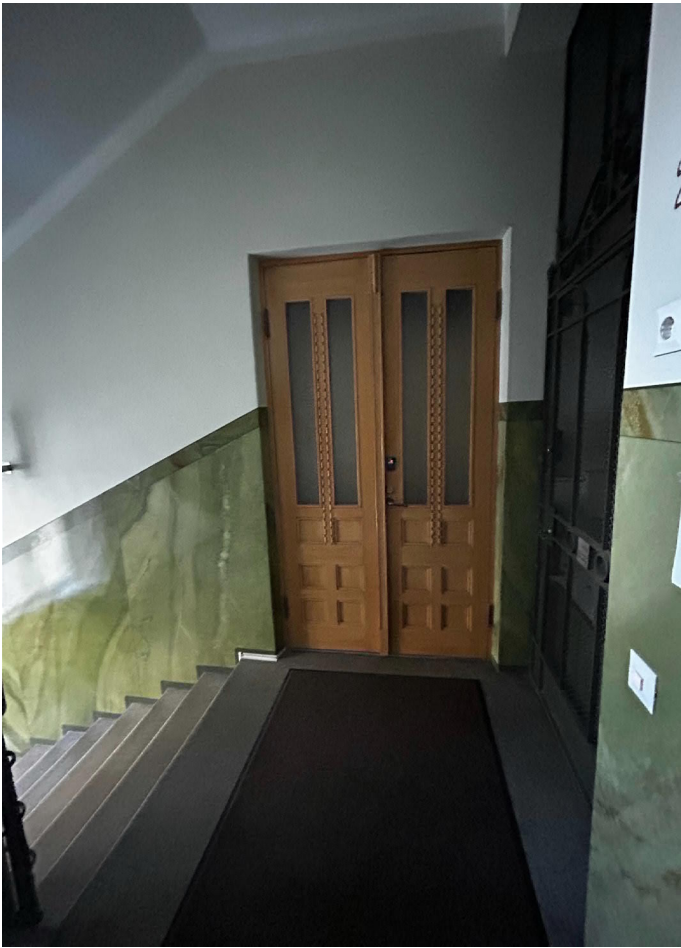


Korkeavuorenkadun varrelle sijoittuu vuonna 1913 valmistunut asuinrakennus. Se on jo suojeltu nykyisessä asemakaavassa.

Kaavaratkaisussa rakennukselle annetaan suojelumerkintä sr-2 ja suojeleu koskee rakennuksen julkisivuja ja kadunpuoleista vesikaton lapetta sekä pääporrashuonetta ja alkuperäisenä säilyneitä tulisijoja.

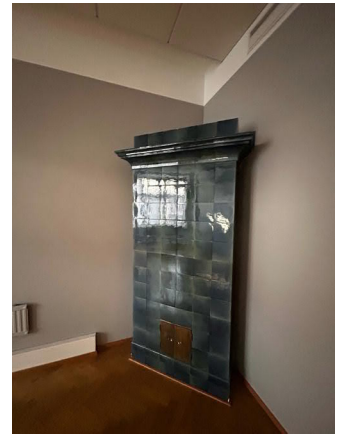
Valokuva: Sponda

Tontille Korkeavuorenkatu 45 valmistui vuonna 1913 asuinrakennus, joka edustaa myöhäisjugendia ja sen on suunnitellut diplomiarkkitehti Albert Alexander Nyberg. Rakennus korvasi aiemmin tontilla sijainneen puurakennuksen. 1970-luvulla rakennus muutettiin toimistokäyttöön ja saneerattiin. Samaan aikaan vanha sisäpiharakennus korvattiin uudella toimistorakennuksella vuonna 1984. Tilojen muutettua toimistotiloiksi 1970-luvulla, niissä ovat toiminteet Oskari Salosen säätiö, Samerka Oy ja Sponda Oy.



Rakennuksen pääporrashuone (vasemmalla) ja alkuperäisenä säilyneet tulisijat (oikealla) suojellaan kaavassa.

Valokuvat: Intecon

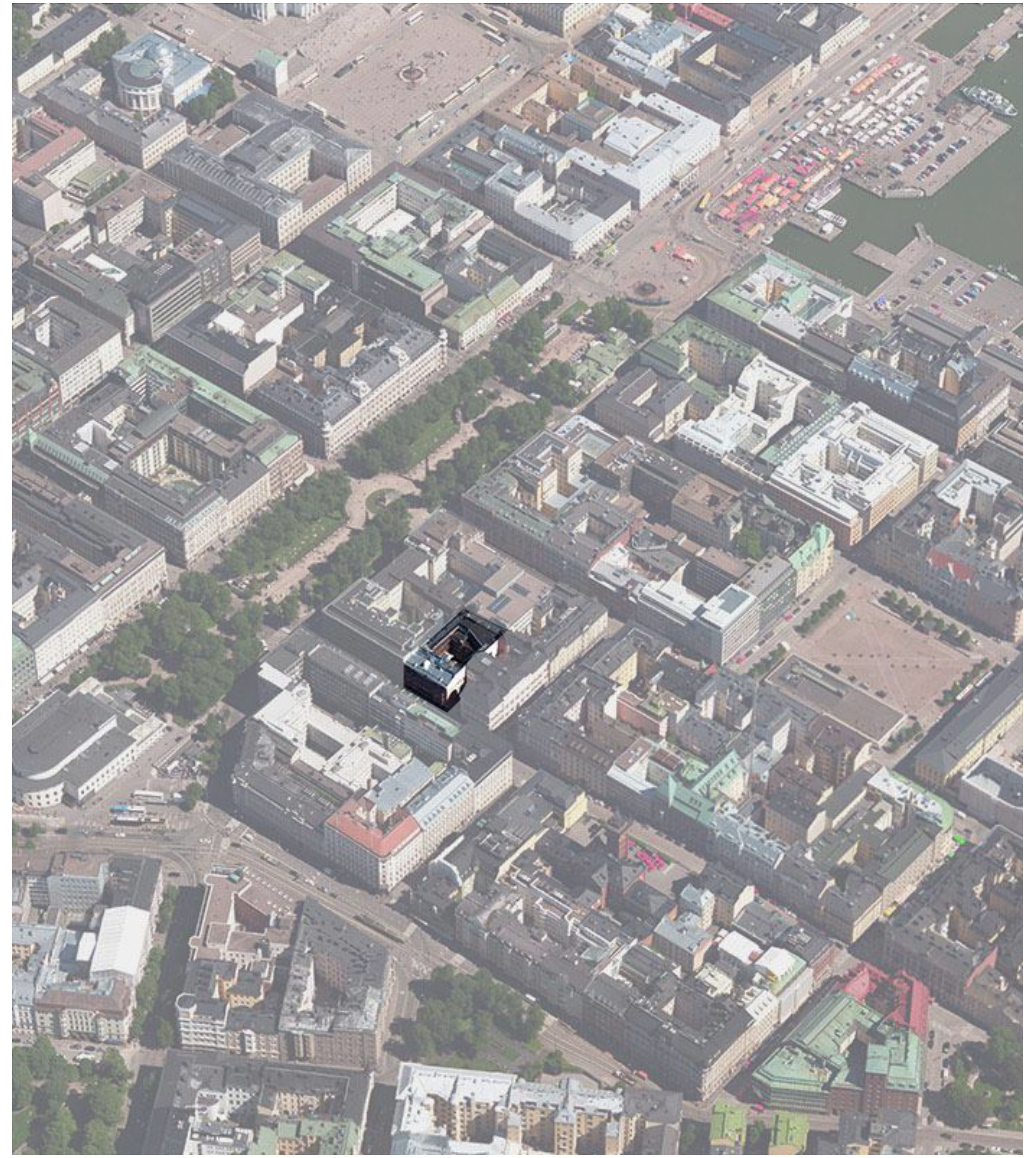


KORKEAVUORENKATU 45

Asemakaavamuutoksen
viitesuunnitelma



Suunnittelualue ja nykyinen rakenne 1:5000



Viistoilmakuva

Korkeavuorenkatu 45

Perustiedot

Kohde	Kiinteistö Oy Korkeavuorenkatu 45
Osoite	Korkeavuorenkatu 45, 00130 Helsinki
Kaupunginosa / kortteli / tontti	Kaartinkaupunki 03 / Lohi 49 / 3
Asemakaava	Asemakaavan tunnus: 8535, 21.05.1982
Suojelumerkintä	sr-2
Käyttö	1913- liike- ja asuinrakennus 1973- liike-, asuin- ja toimistorakennus 1984- liike- ja toimistorakennus
Merkittävimmät vaiheet ja suunnittelijat	1913: Albert Nyberg 1984: Arkkitehtitoimisto Järvinen-Valjakka

Rakennushistoria ja vaiheet

Helsingin keskustan Korkeavuorenkatu oli alunperin puutalojen reunustama, kunnes 1900-luvun alun aikana ne purettiin, jotta niiden tilalle pystyttiin rakentamaan kivikerrostaloja. Lohi korttelissa sijaitseva Korkeavuorenkatu 45:n kohdalla tämä tapahtui vuonna 1913, kun dipolimiarkkitehti Albert Alexander Nybergin suunnittelema 4. kerroksinen rakennus korvasi sitä edeltäneen 3. kerroksisen puutalon.¹

Myöhäisjugendia edustavan rakennuksen tiloissa on ollut asuinhuoneistoja ja toimistotiloja, mutta 1980-luvulta lähtien asuinhuoneistot muutettiin toimistotiloiksi ja rakennuksen pääasiallinen käyttötarkoitus on nykyään toimisto- ja liikerakennuksena.¹

Rakennuksessa on toimintaansa pyrittänyt useat eri yritykset niin suomalaisten juomatapoja tarkkailleesta Suomen kansan Ryhtiliikkeestä uskonnollisia arvoja tukeneeseen Oskar Salosen säätiöön. Rakennus itsessään koki vain pieniä muutoksia 1900-luvun loppua lähestyttäessä, kunnes vuonna 1982 kohteen piharakennus purettiin ja sisäpihaa alettiin laittaa uuteen uskoon modernimpien mieltymysten saattelmana.¹

Kesällä 1984 valmistunut saneeraus yhdisteli modernia ja vanhaa kun Arkki-tehtitoimisto Simo Järvinen & Co suunnitteli koko sisäpihan piharakennuksen uudel-leen. Tilalle rakennettiin lasiseinäinen rakennus ja sisäpiha kaivettiin auki, jopa 2 kerroksen verran. Sisäpihan puolella ainoa vanhasta rakennuksesta säästetty osa on Korkeanvuorenkadun puoleinen ulkoseinä. Samalla rakennuksen sisätiloihin tehtiin muutoksia niiden muuttamiseksi toimistoille sopiviksi, näitä muutoksia olivat muun muassa kahden portaikon ja seinien purkaminen avaramman toimistotilan aikaansaamiseksi.¹

Saneerauksen myötä tehdyissä 1980-luvun kellaritiloissa sijaitsee liiketilojen henki-lökuntatilat ja varastot, 8 autopaikkaa ja rakennuksen tekniset tilat. Maantasoker-rokseen on sijoitettu kaikki liikehuoneistot, kun taas 2.-4. kerros ovat pääasiassa toimis-totilakäytössä. Rakennuksen 4. kerroksen vanhassa osassa on pieniä toimistotiloja, kun taas saman kerroksen uudesta osasta löytyy avokonttorin lisäksi muun muassa saunaosasto kattoterasseineen sekä 80 hengen kokoussali.¹

Rakennushistoria ja vaiheet

Korkeavuorenkatu 45:ssa sijaitsee tällä hetkellä Spondan pääkonttori. Nykyisellään sekä 1913 valmistunut vanha jugend-rakennus Korkeavuorenkadun varrella että 1980-luvulla valmistunut lisärakennus sisäpihan puolella ovat tiloiltaan ja toimintoiltaan vanhentuneita nykyaikaiseen toimistokäyttöön. Tämän lisäksi kiinteistössä on ilmennyt tarvetta peruskorjaukselle.

Suunnitelmassa rakennuksen pääkäyttötarkoituksena säilyy toimitilat ja Korkeavuorenkadun puoleiset katutason tilat säilytetään liiketiläkäytössä. Määräävänä suunnitteluperiaatteena on säilyttää alkuperäinen vuoden 1913 rakennus pitkälti muuttumattomana ja keskittää muutokset sisäpihan puolelle 1980-luvun lisärakennusta muokkaamalla ja korottamalla, olevaa runkoa hyödyntäen.

Merkittävin vuonna 1913 valmistuneeseen rakennukseen kohdistuva muutos on nykyisen ullakkotilan muuttaminen toimitilakäyttöön muokaten sisäpihan puoleisen kattolapteen kulmaa ja avaamalla siihen uusia kattoikkunoita. Korkeavuorenkadun puoleinen julkisivu säilyy suunnitelmassa nykyisellään ja vesikatto uusitaan tarpeen mukaan nykyistä vastaavaksi.

Nykyinen sisäpiha tehdään lasikatteiseksi valopihaksi, vanhan ja uuden rakennusosan liike- ja toimitilakokonaisuutta yhdistämään. Valopihan muoto on optimoitu luonnonvalon saamisen kannalta: valopiha on pohjois-eteläsuuntainen jolloin luon-nonvalo ulottuu päivän aikana mahdollisimman pitkälle alas sisäpihalle ja toimistokerroksiin. Tästä johtuen lisärakentaminen keskitetään vanhan 1980-luvun rungon kohdalle pihan yhdelle laidalle.

Nykyisellään 4-kerroksista sisäpiharakennusta korotetaan 6-kerroksiseksi ja raken-nusrunkoa kasvatetaan nykyisen sisäpihan suuntaan. Korkeudestaan huolimatta lisärakentaminen ei näy alueleikkausten avulla tehtyjen tarkasteluiden perusteella kaupunkikuvassa katutasolle miltään suunnalta katsottuna. Myös viereisiä rakennuksia on korotettu viime vuosina siten, että tässä suunnitelmassa esitetty lisärakentaminen jää joka tapauksessa ympäröivän korkomaailman alapuolelle.

Rakennuskokonaisuudessa on tavoitteena hyödyntää uusiutuvaa energiaa sisäpiha-rakennuksen vesikatolle asennettavilla aurinkokeräimillä. Vihreyttä lisätään kattote-rasseille sijoitettavien istutuslaatikoiden ja kasvien myötä sekä sisustamalla oleva, tontin itäreunalla sijaitseva valokuilu viherseinäksi.

Palotekniset ratkaisut suunnitellaan ajankohtaisten palo- ja pelastusmääräysten ja viranomaisvaatimusten mukaisesti. Rakennuskokonaisuuden paloluokka on P1.

Ilmanvaihtokoneet on sijoitettu rakennusten alimpaan kellarikerrokseen. Rakennus liitetään kaukolämpöverkkoon.

Viitesuunnitelmassa esitetyt piirustukset ja havainnekuvat ovat esimerkinomaisia, ja ratkaisuja kehitetään jatkosuunnittelussa asemakaavan mukaan ja viitesuunnitelman periaatteita noudattaen.

¹ Rakennushistoriaselvitys, Arkkitehdit Soini & Horto, 2019



Sisäpihan vanha ja uusi osa



Korkeavuorenkatu, Daniel Nyblin 1890, HKM



Korkeavuorenkatu, Signe Brander 1908, HKM



Korkeavuorenkatu, Esko Toivari 2002, HKM



Purettu piharakennus, Jan Alanco HKM 1982



Lisärakennus, valokuvaaja Simo Rista 1986



Lisärakennus Arkkitehtitoimisto Simo Järvinen & Co, 1984



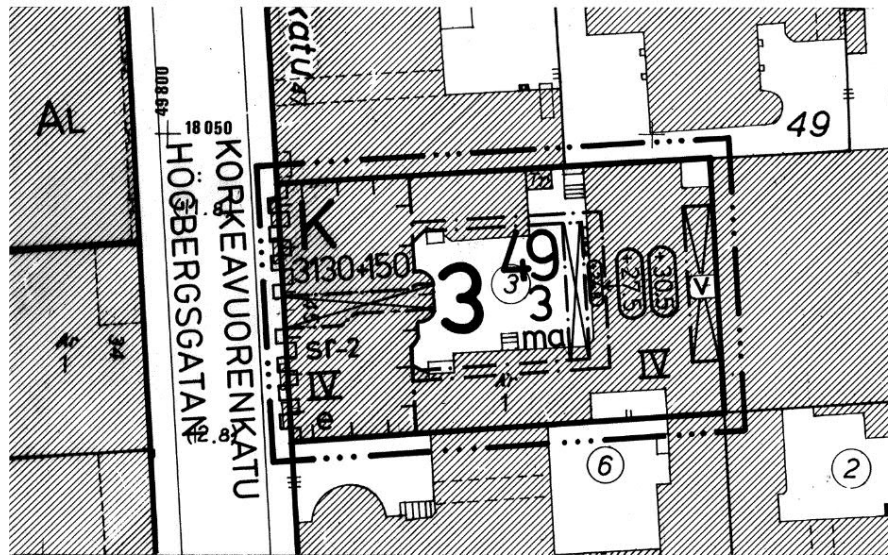
Korkeavuorenkatu 45, arkkitehti Albert Alexander Nyberg, 1913

HELSINKI

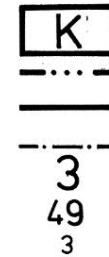
3. KAUPUNGINOSA
KAARTINKAUPUNKI
KORTTELI 49
TONTTI 3
ASEMAKAAVAN MUUTOS
1:500

HELSINGFORS

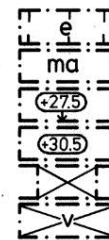
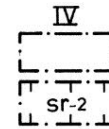
3 STADSDELEN
GARDESSTADEN
KVARTER 49
TOMT 3
STADSPLANEÄNDRING
1:500



HELSINGIN KAUPUNGIN KIINTEISTÖVIRASTON KAUPUNKIMITTAAUSOSASTO HELSINGFORS STADS FASTIGHETSKONTORS STADSMÄTNINGSÄVDELNING	
kartoitus: kartläggning:	Pohjakartta täytetty asetuksen no 91/1960 vaatimukset Baskartan fyller föreskrifterna i förordningen nr 91/1960
10/19 81 49/18 8	20/11 81 piiri-insinööri / d/struktionsingenör



3130+150



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

2 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Eri kaavamääräysten alaisten alueen osien välinen raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Tontin numero.

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa tontille sallitun liike- ja toimistokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku ensinmainitun kerrosalan lisäksi sallitun läpinäkyvällä lasikatolla katetun valopihan sekä likimääräiseen tasoon +25.0 sijoitettavan henkilökunnan sauna- ja sosiaalityötilojen kerrosalan neliömetrimäärän.

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala.

Suojeltava rakennus. Rakennusala, jolla sijaitsee kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman pakottavaa syytä purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- ja muutostöitä, jotka tarvelevät katujulkisivujen tyyliä tai kadunpuoleisen vesikaton perusmuotoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä on rakennus lisärakentamis- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Rakennusala, jolla katutasoon saa sijoittaa ainoastaan myymälä- ja ravintolatilaa.

Maanalainen tila.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.

Rakennuksen tai sen osan vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.

Kulkuaukko rakennuksessa.

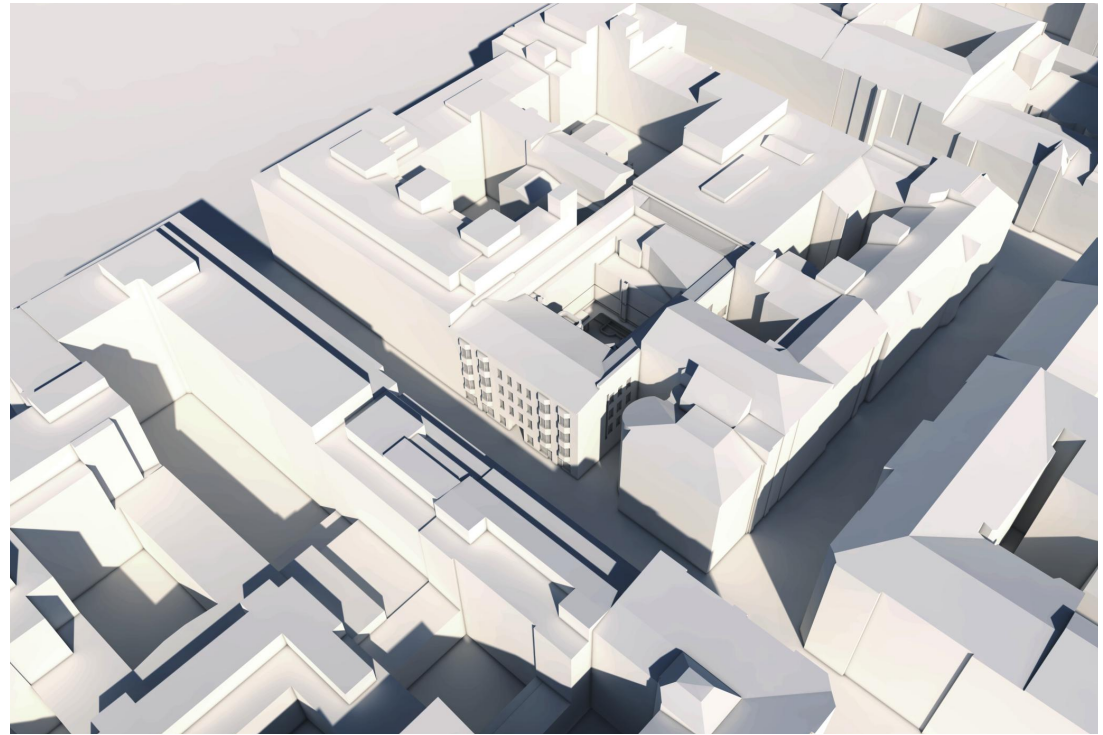
Rakennusalan osa, jolle saadaan sijoittaa ainoastaan valoaukko likimääräisten tasojen +12.0 ja +30.5 välille. Valoaukko tulee kattaa läpinäkyvällä lasikatolla. Valopihan saa sisustaa vain istutusalueeksi.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymiä.

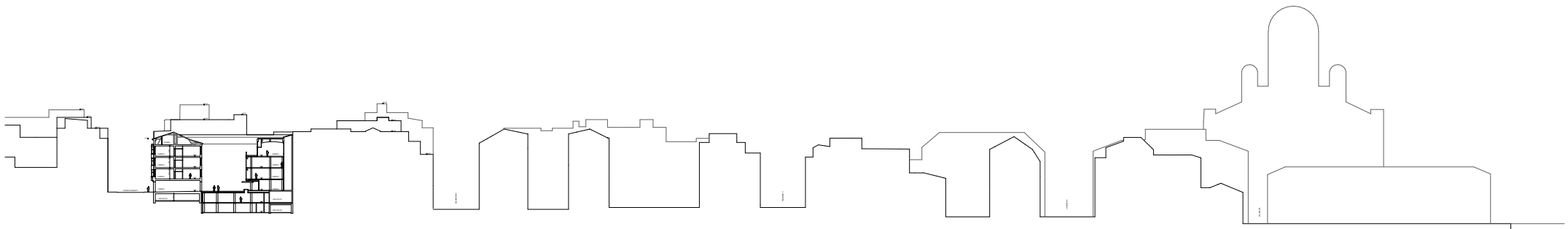
Tontin autopaikkavelvollisuus on 4 autopaikkaa. Tontille saadaan sijoittaa enintään 8 autopaikkaa. Niistä enintään 4 saadaan sijoittaa pihalle ja loput tulee sijoittaa maan alle.

HELSINGIN KAUPUNGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO ASEMAKAAVAOSASTO		HELSINGFORS STADS STADSPLANERINGSKONTOR STADSPLANEÄVDELNINGEN	
PIIRUSTUS RITNING		8535	
LAPINRINNE ILPO FORSSEN		PIIRITÄNT RITA AV RA	
28/1.1982 KSK		NAHTÄVÄNÄ/TILL PASEENDE 12-26-2.1982	
		KVSTO/STGE 10.3.1982	
		VAHVISTUNUT/FASTSTÄLLO sis.os.min. 21.5.1982	





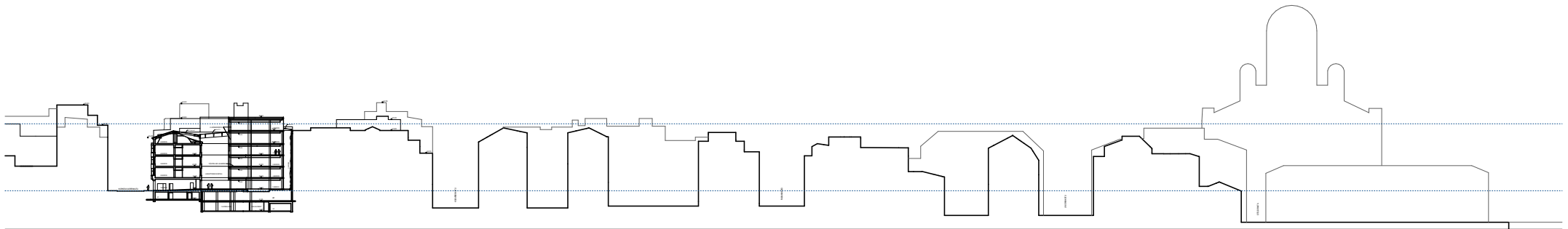
Viistoilmakuva, nykytilanne



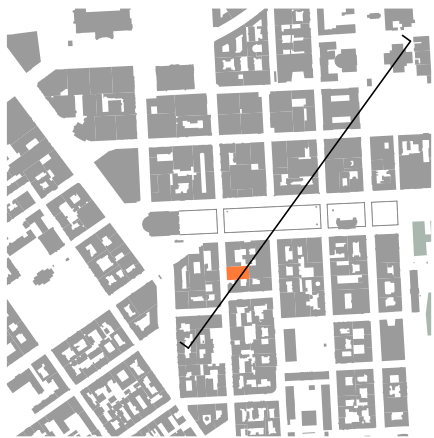
Alueleikkaukset, nykytilanne



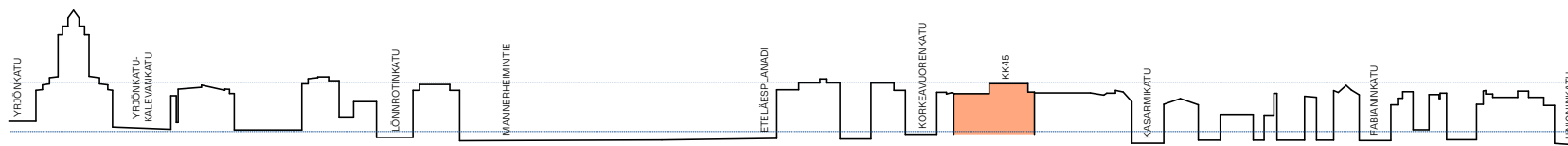
Viistoilmakuva, suunnitelma, periaatekuva



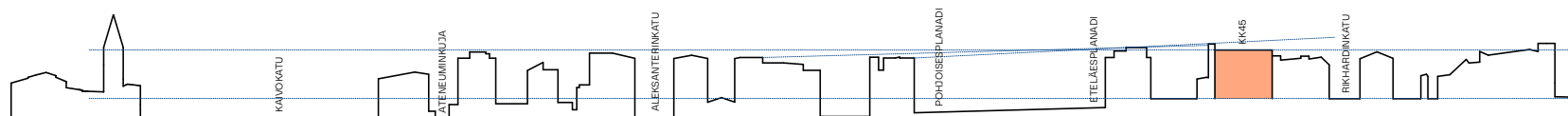
Alueleikkaus, suunnitelma



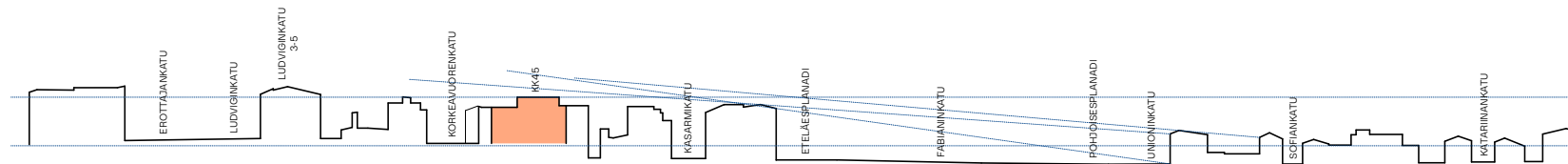
K45 - HELSINGIN TUOMIOKIRKKO



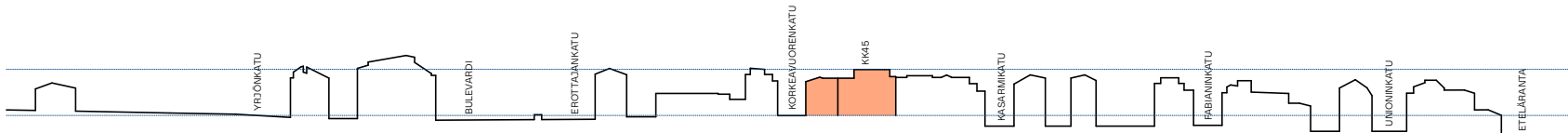
TORNI-HOTELLI - K45



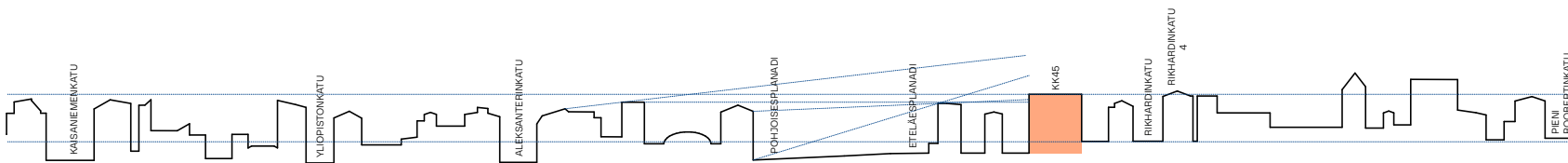
RAUTATIEASEMAN KELLOTORNI - K45



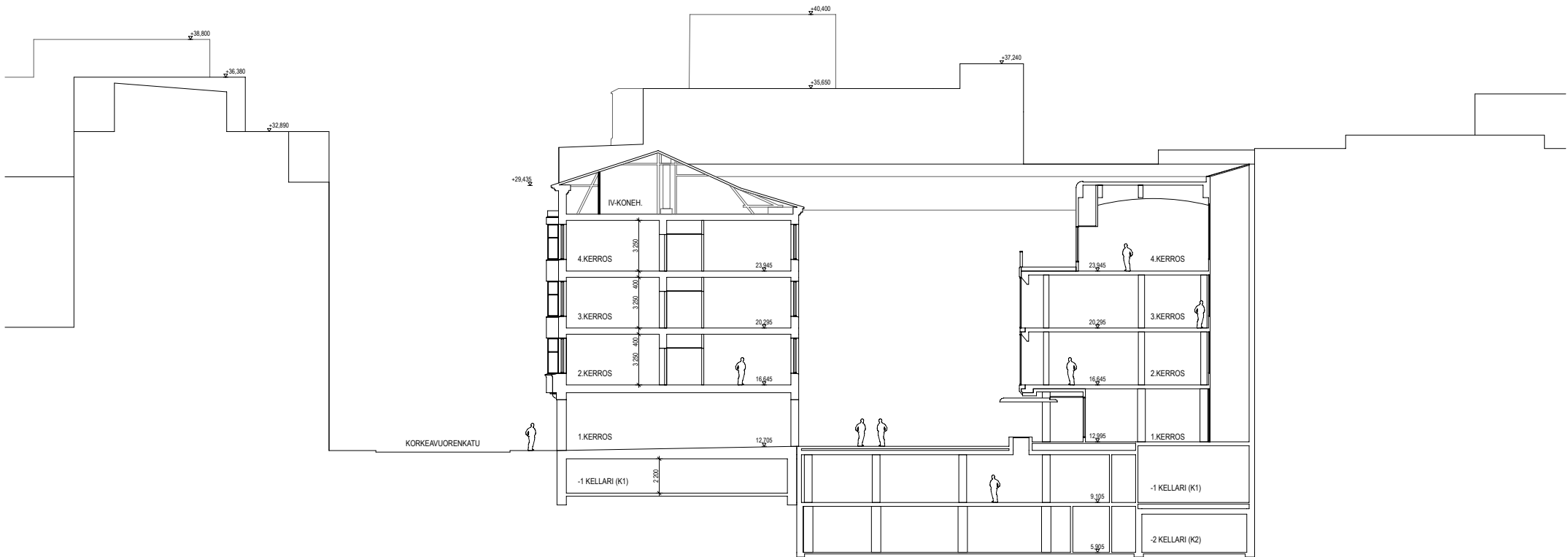
LUDVIGINKATU 3-5 - K45

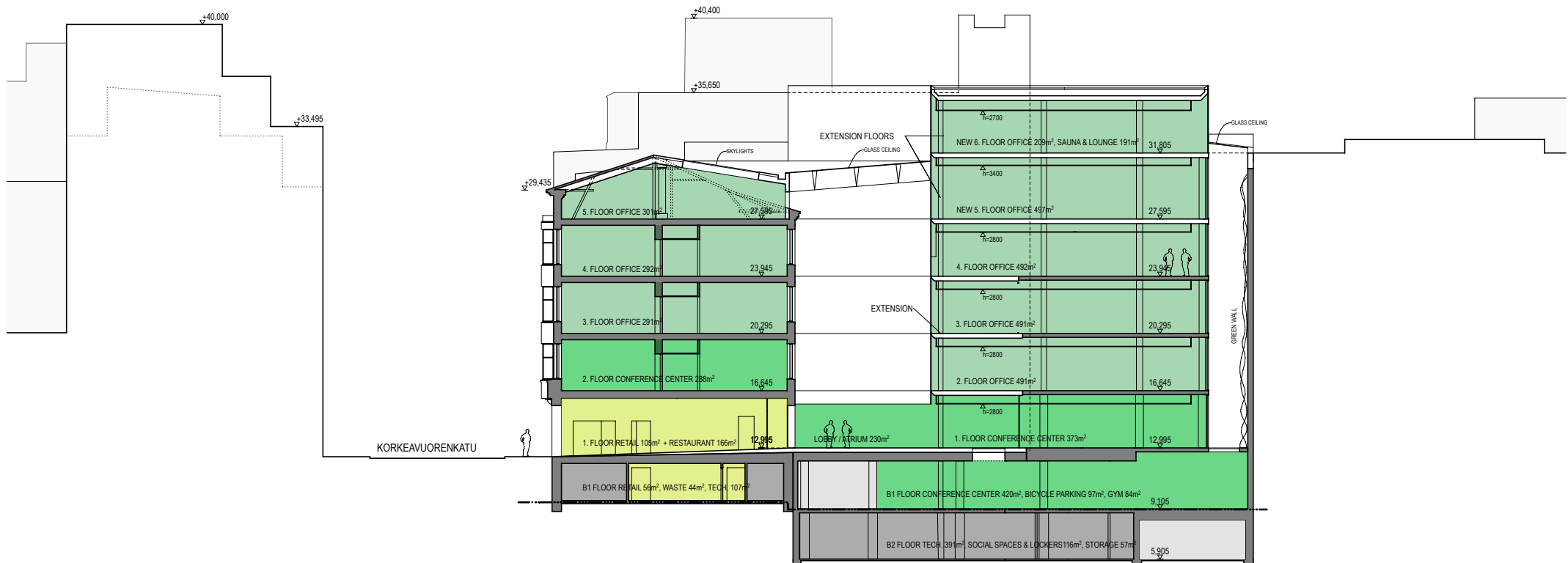


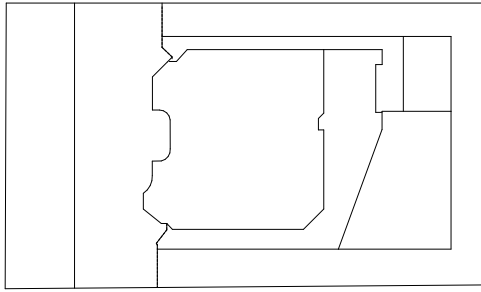
LÄNSI-ITÄ



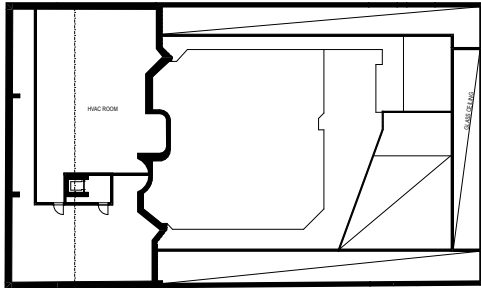
POHJOINEN-ETELÄ



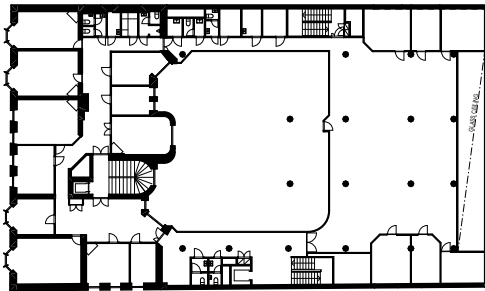




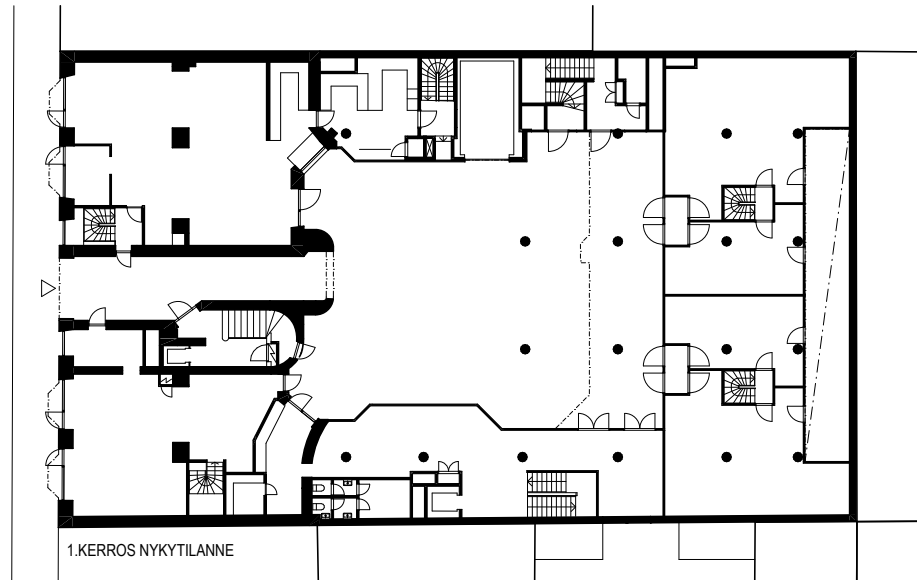
VESIKATTO, NYKYTILANNE



ULLAKKOKERROS, NYKYTILANNE



2. - 3. KERROS, NYKYTILANNE



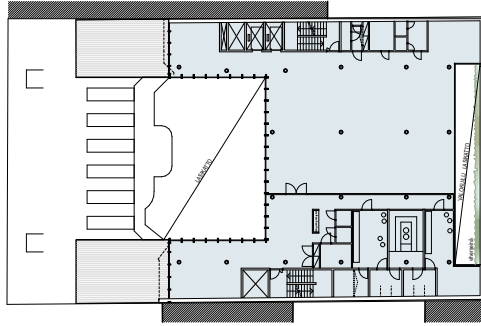
1. KERROS NYKYTILANNE

Pohjat, nykytilanne

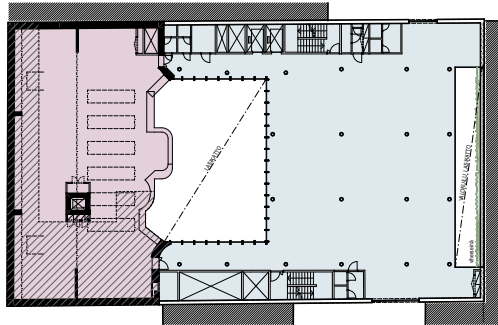
KORKEAVUORENKATU 45
Asemakaavamuutoksen
viitesuunnitelma
07.02.2024

JKMM Arkkitehdit
Lapinrinne 3
00100 Helsinki
www.jkmm.fi

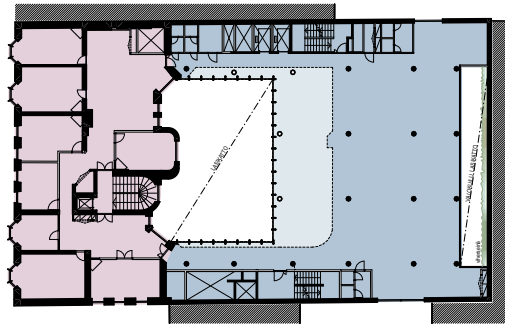




6. KERROS, SUUNNITELMA



5. KERROS / ULLAKKO, SUUNNITELMA



PERUSKERROS, SUUNNITELMA

BRUTTOALA (brm²)

- LIIKETILA, NYKYINEN & UUSI / 1913 RAKENNUS: n. 145 brm²
- RAVINTOLA, NYKYINEN & UUSI / 1913 RAKENNUS & 1984 LAAJENNUS: n. 200 brm² (+ n.120 brm² kellarissa K1)
- TOIMISTO, NYKYINEN / 1913 RAKENNUS (sisältäen nykyisen IVKH-tilan ullakolla): n. 1390 brm² (+ n.310 brm² kellarissa K1)
- TOIMISTO, UUSI / 1913 RAKENNUS (uusi toimistotila ullakolla): n. 175 brm²
- TOIMISTO, NYKYINEN / 1984 SISÄPIHARAKENNUS: n. 1900 brm² (+ n.1530 brm² kellarikerrokset K1-K2)
- TOIMISTO, UUSI: 1984 SISÄPIHARAKENNUKSEN LAAJENNUS: n. 1920 brm²

BRUTTOALA: NYKYINEN: n. 5595 brm² / **UUSI:** n. 2095 brm² / **YHTEENSÄ:** n. 7690 brm²

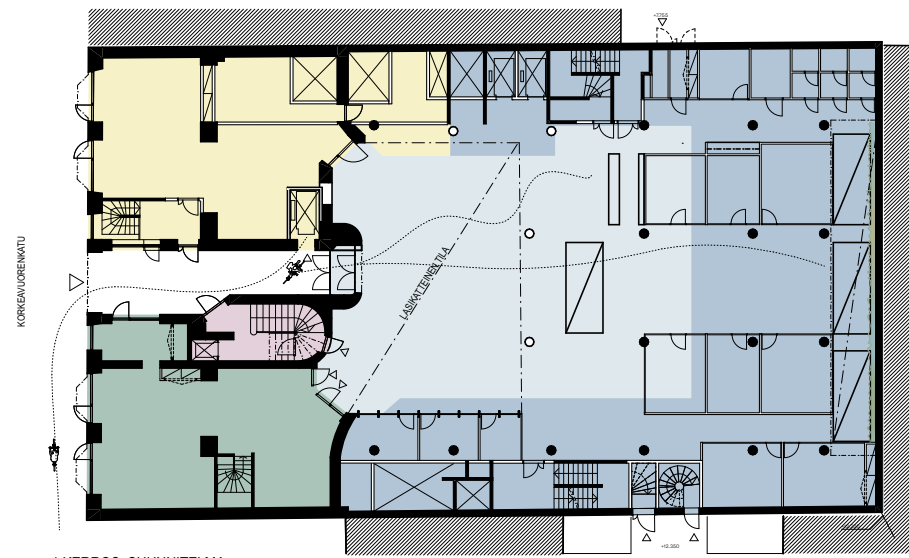
KERROSALAT (kem²)

RAKENNUSOIKEUDELLINEN KERROSALA	4770
LIIKETILAT 1. KRS (MIN.)	230
VALOKATTEEN ALAINEN TILA	210
MAANALAISET PÄÄKÄYTTÖTARKOITUKSEN MUKAISET TILAT	790
Yhteensä	6000

Nykyinen kerrosala vuoden 2014 rakennusluvan mukaan 3976,4 kem²

KERROSALA (kem²) KÄYTTÖTARK.MUKAAN

TOIMISTO YHT. n.4770	VALOKATE YHT. n.210
RAVINTOLA (1.krs-K1) YHT. n.260	K1.KRS: TOIMITILA / CO-WORKING / LIIKETILA YHT. n.555
LIIKETILA (1.krs-K1) YHT. n.205	



1.KERROS, SUUNNITELMA

Pohjakaaviot & laajuustiedot

KORKEAVUORENKATU 45
Asemakaavamuutoksen
viitesuunnitelma
07.02.2024

JKMM Arkkitehdit
Lapinrinne 3
00100 Helsinki
www.jkmm.fi

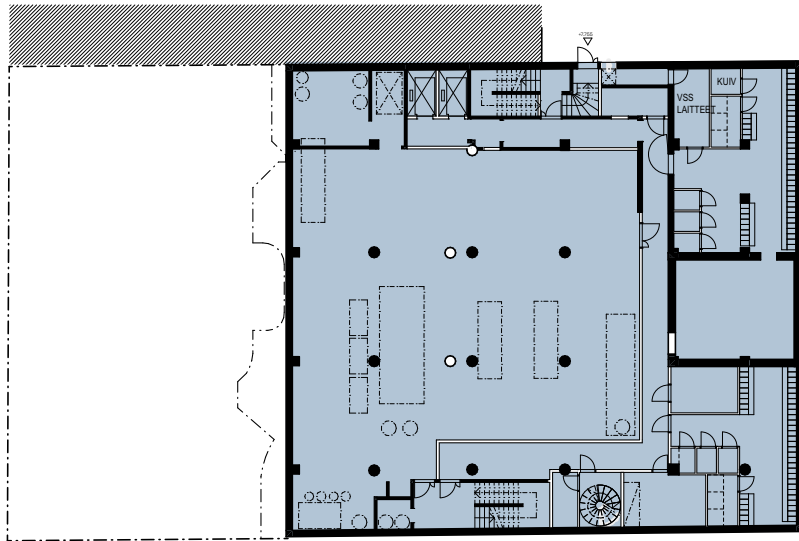




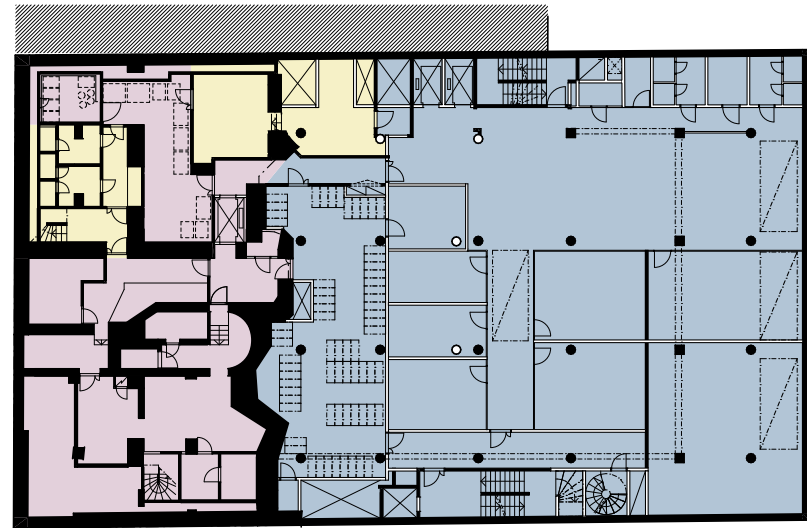
Gallery extension, Karlsruhe by Nieto Sobejano Arquitectos



Joanneum Museum Extension by Nieto Sobejano Arquitectos and eep architecten

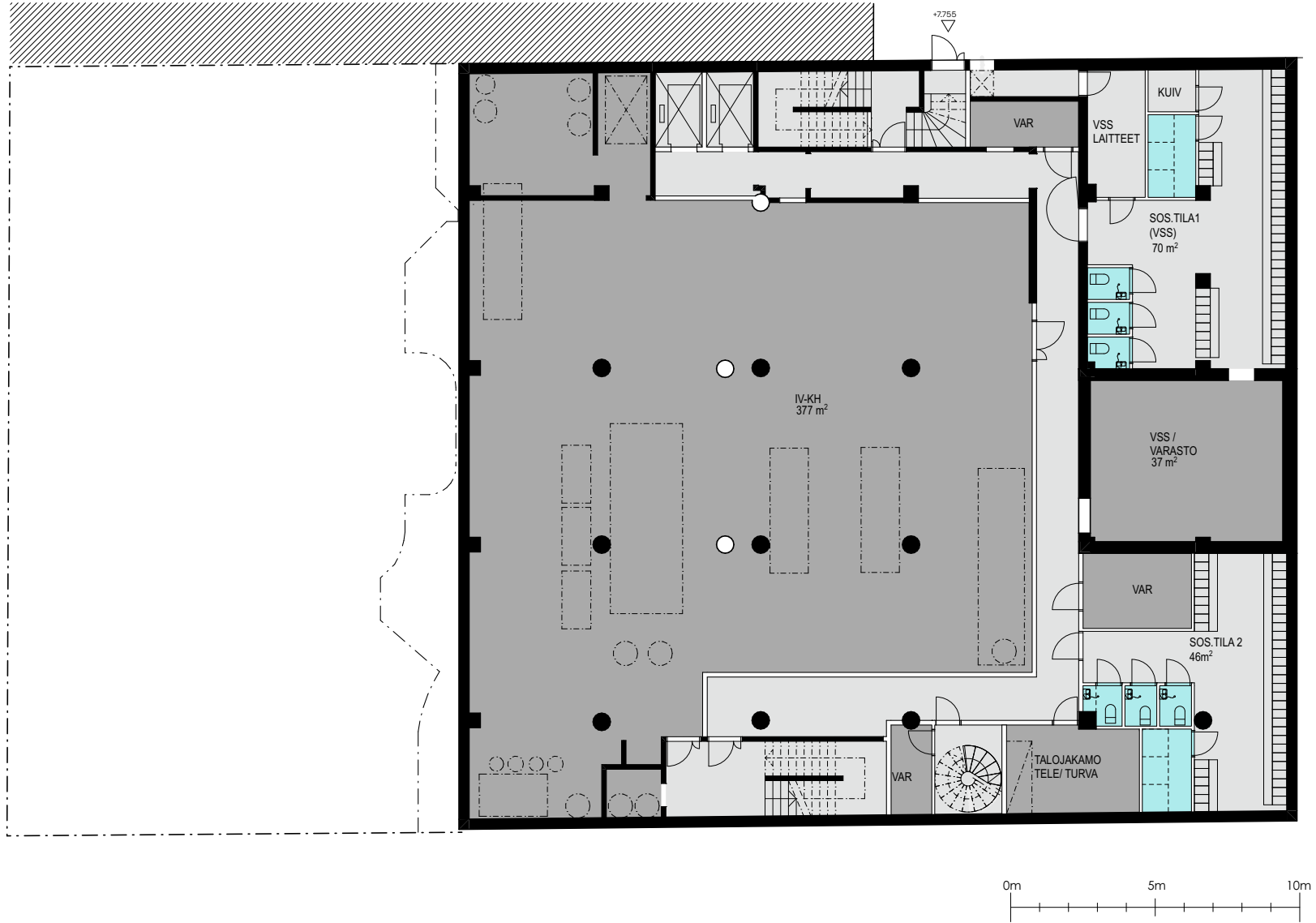


K2 KELLARI, UUSI



K1 KELLARI, UUSI

K2

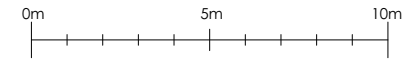


SPONDA

KORKEAVUORENKATU 45
Asemakaavamuutoksen
viitesuunnitelma
07.02.2024

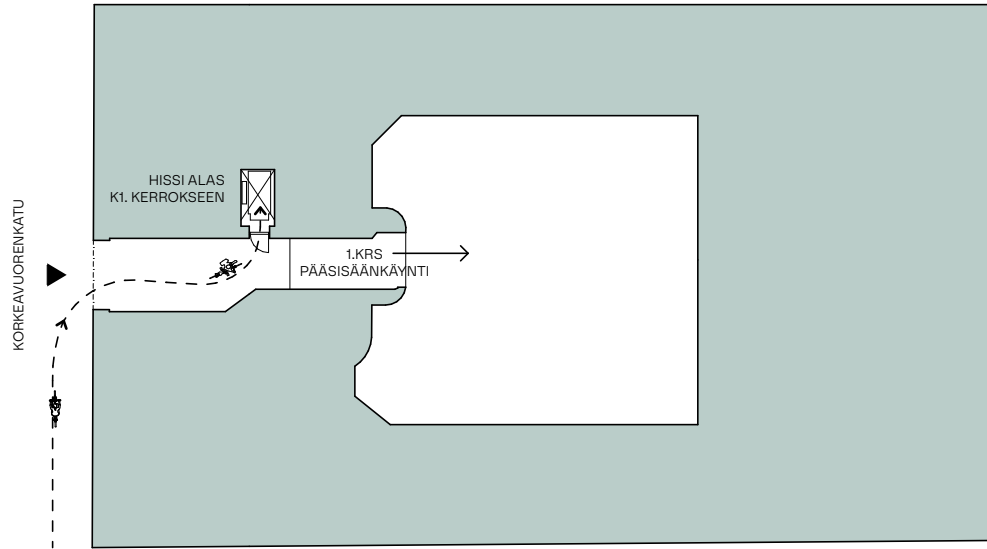
JKMM Arkkitehdit
Lapinrinne 3
00100 Helsinki
www.jkmm.fi





K1 Pyöräpaikat

1.KRS / KATUTASO

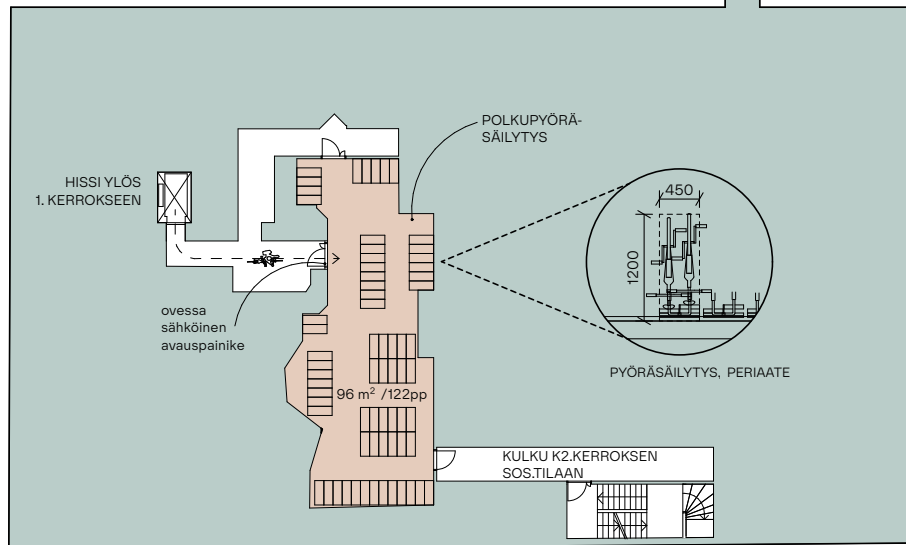


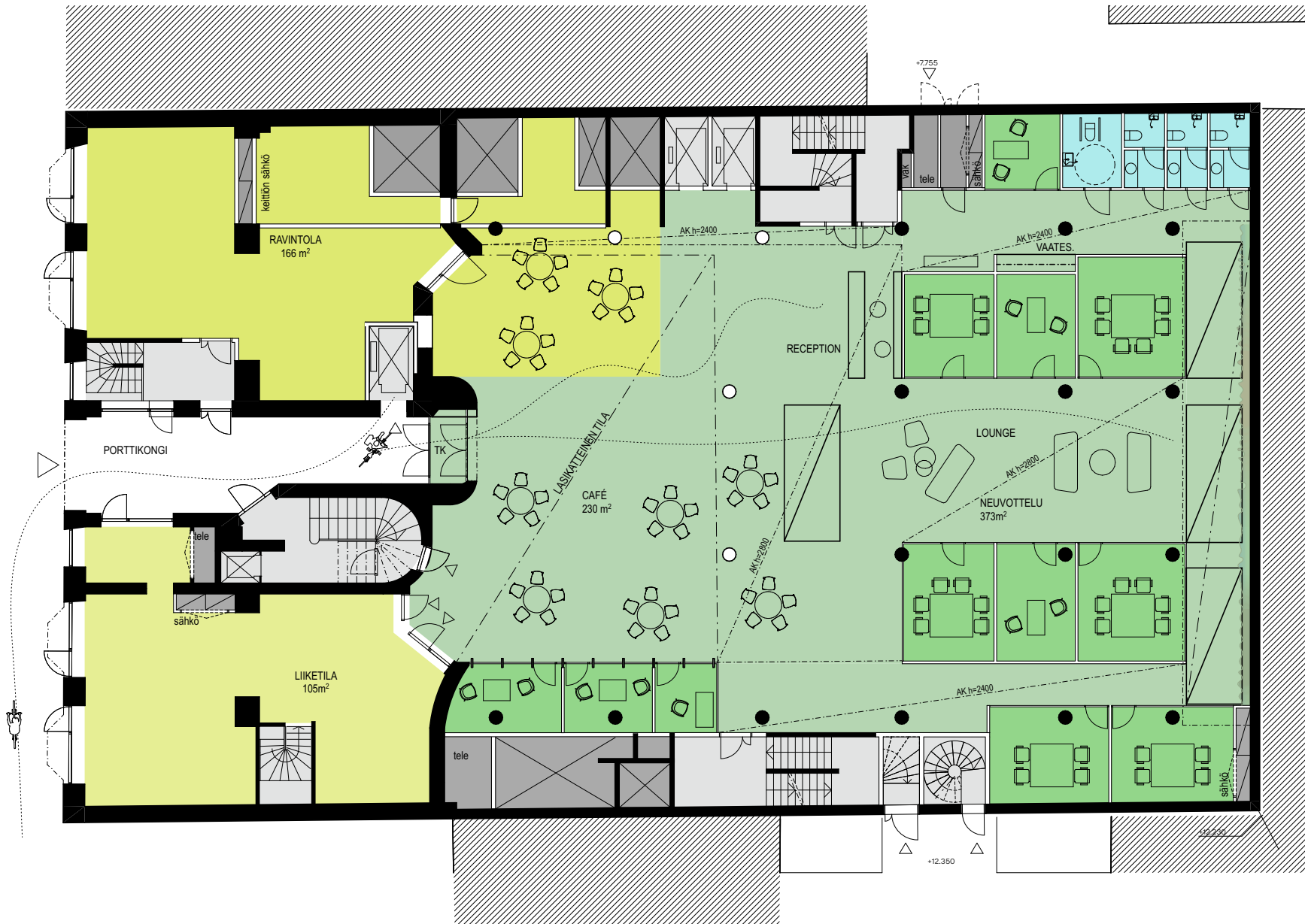
PYÖRÄPAIKKAMITOITUS

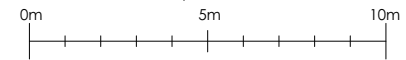
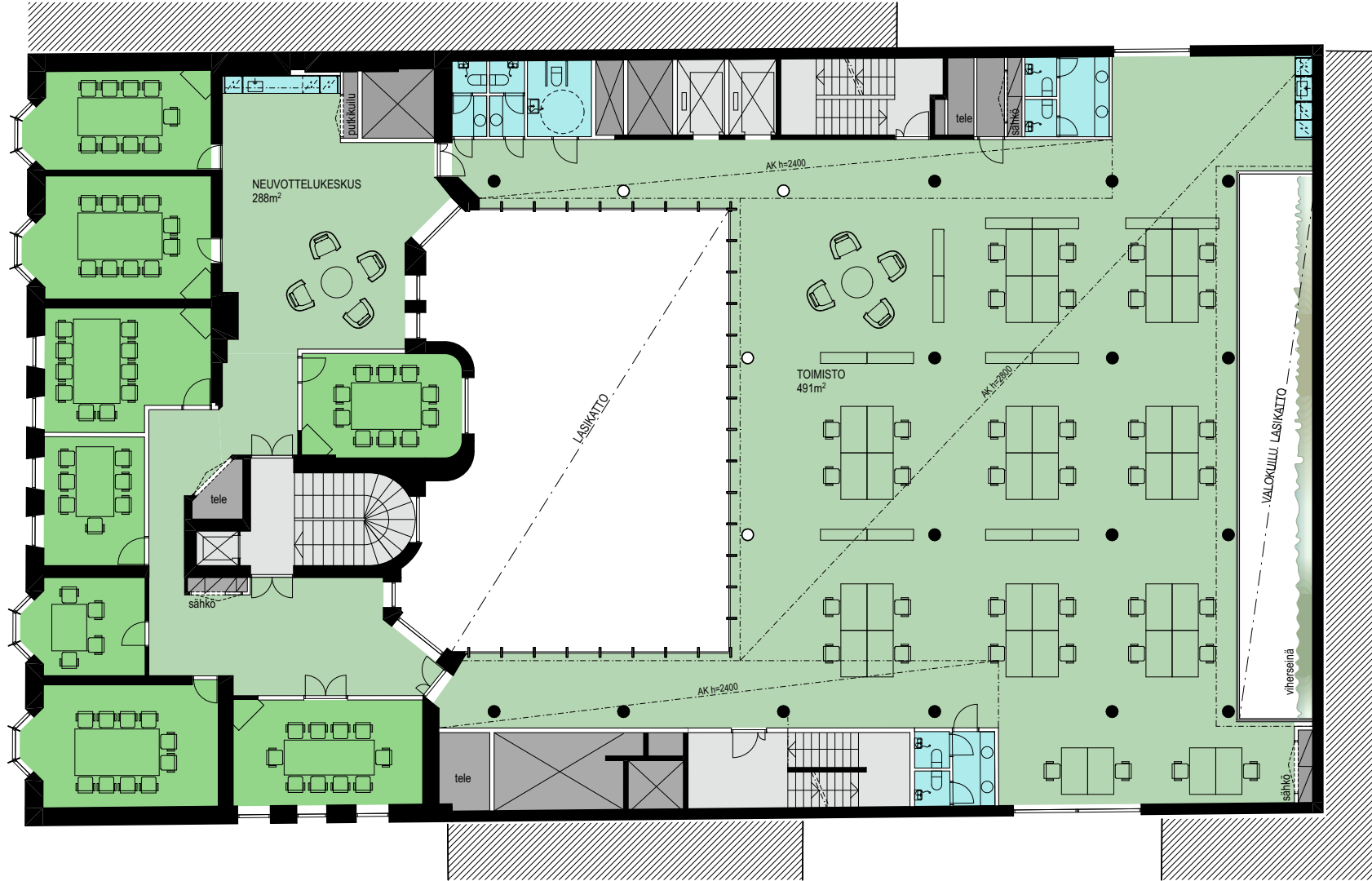
KSV:n mitoituksen mukaan toteutetaan

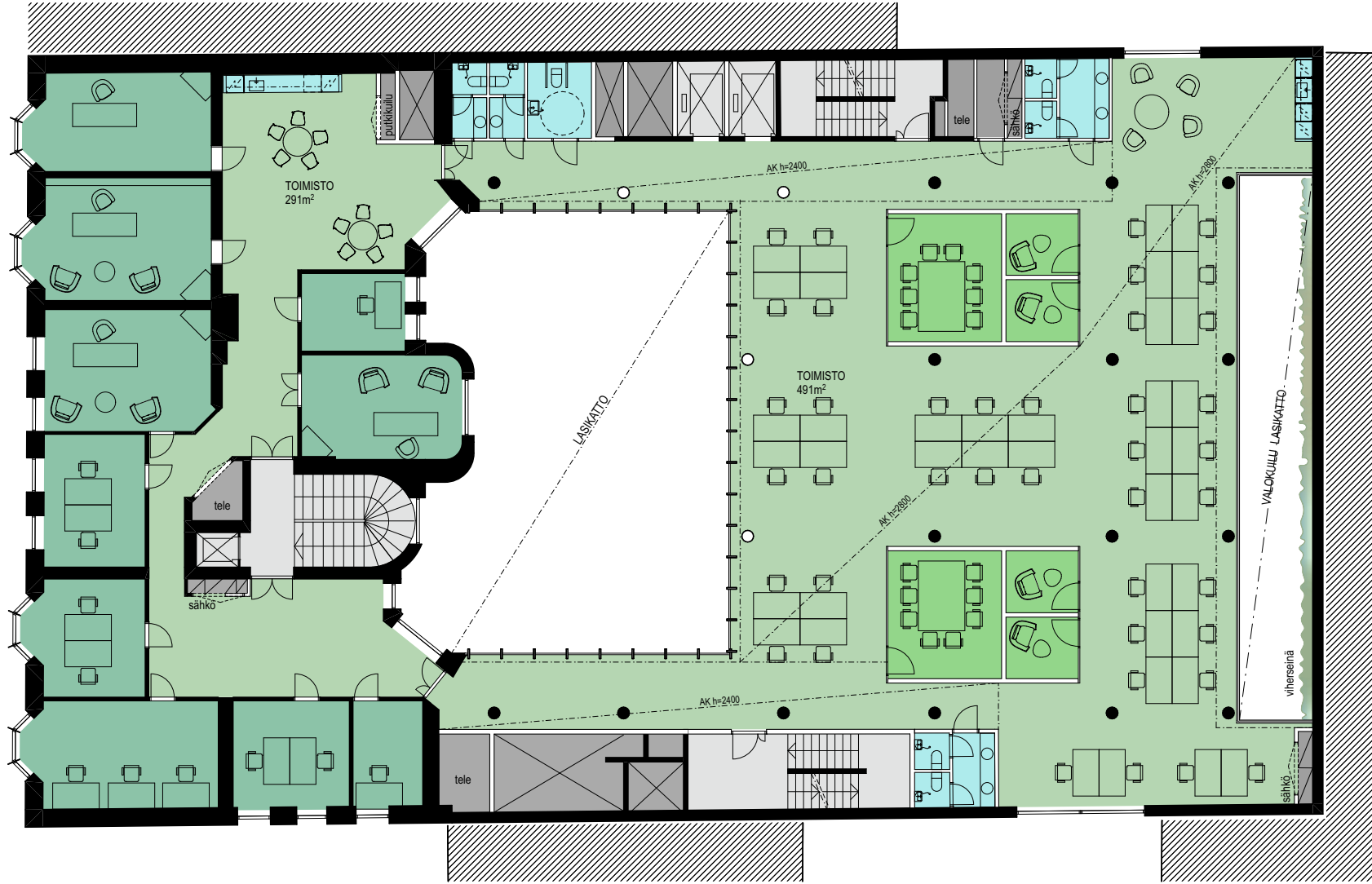
- Toimistot 1 pp / 50 k-m² → 110pp
- Erikoistavara-kauppa ja muut liiketilat 1 pp / 50 k-m²
 - Ravintola → 3pp
 - Liiketila → 3pp
- Vierailijoille 1 pp / 1000 k-m² → 6pp

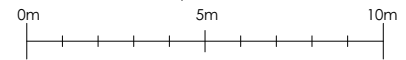
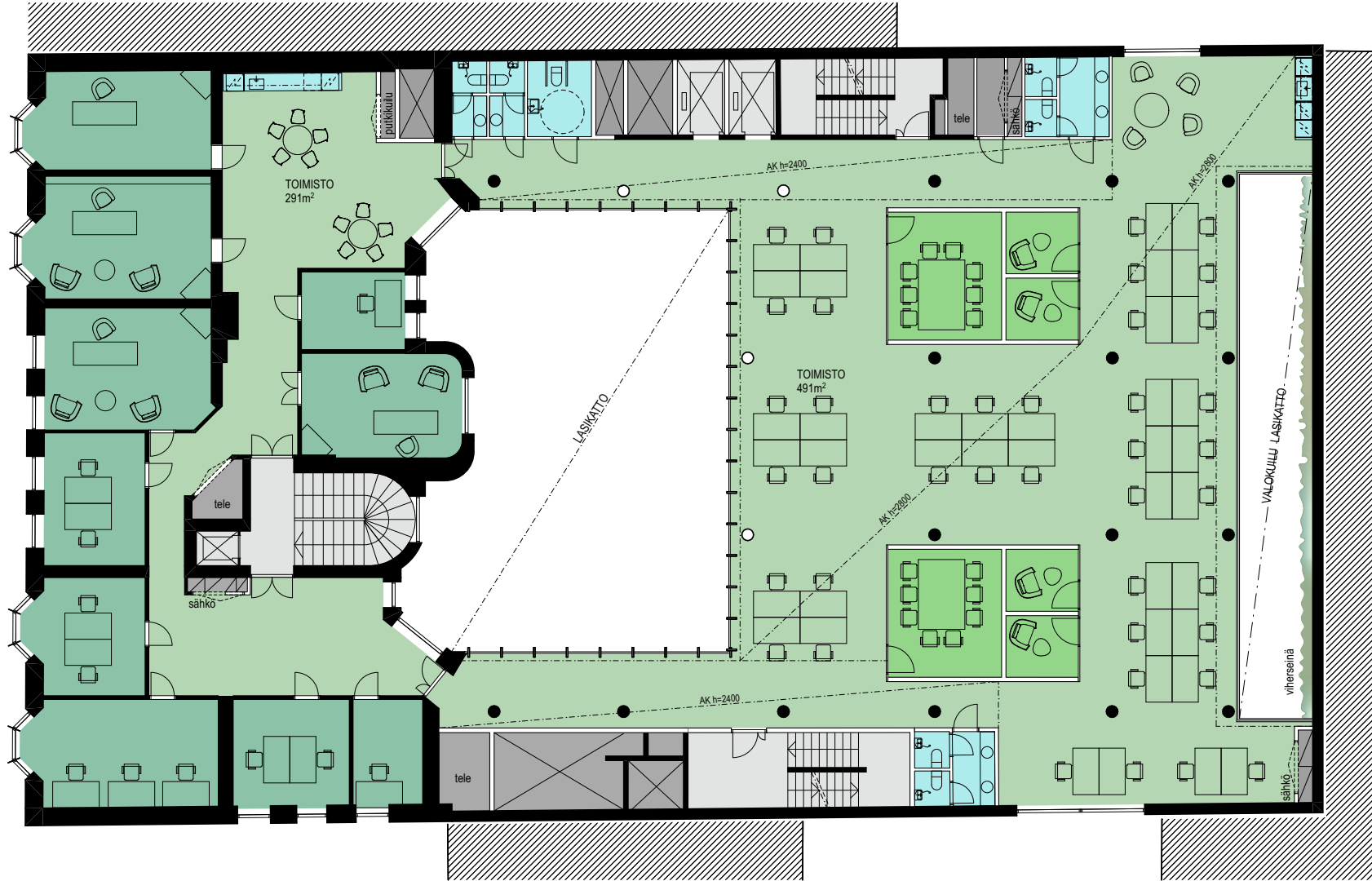
K1.KRS / KELLARI

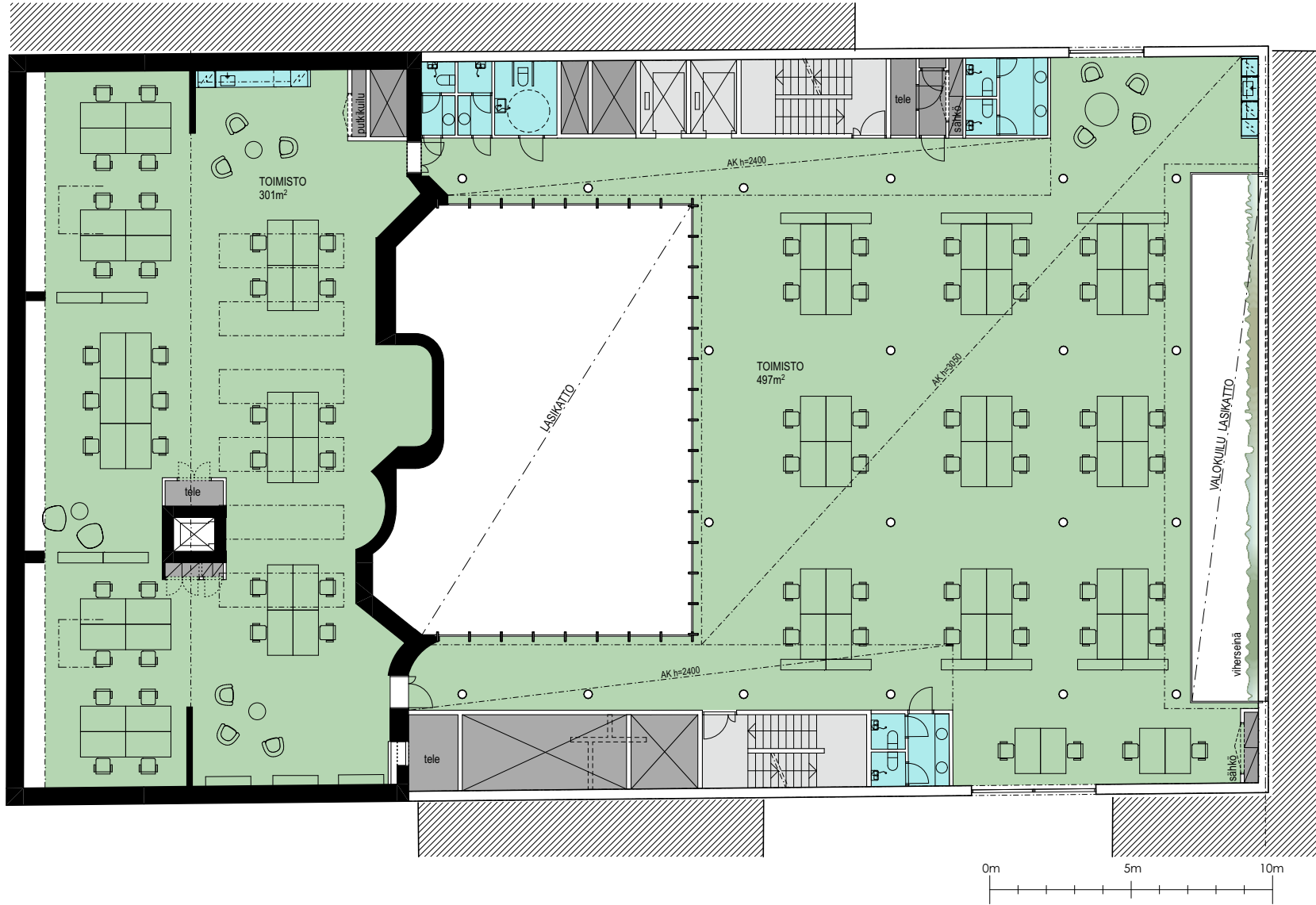


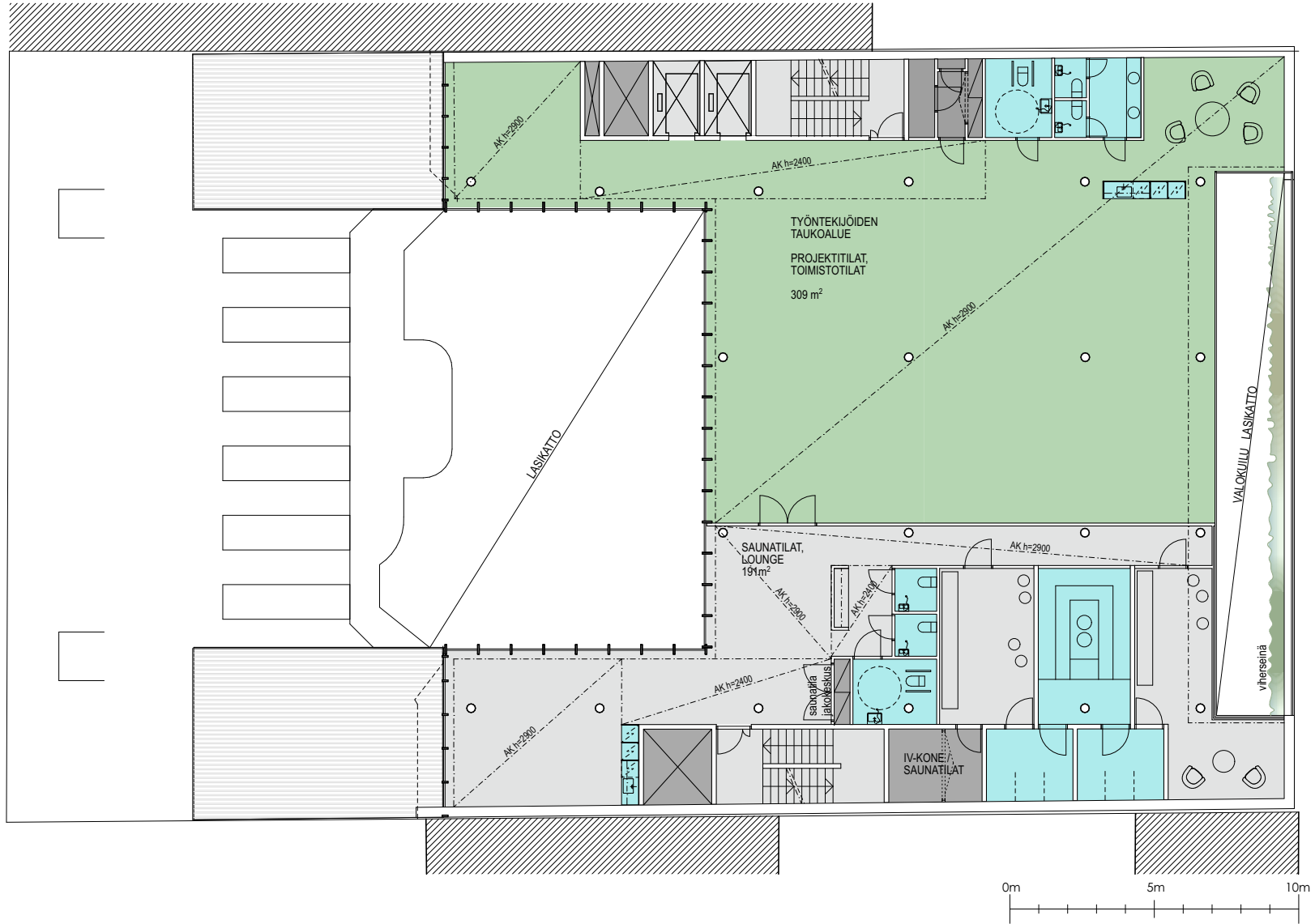




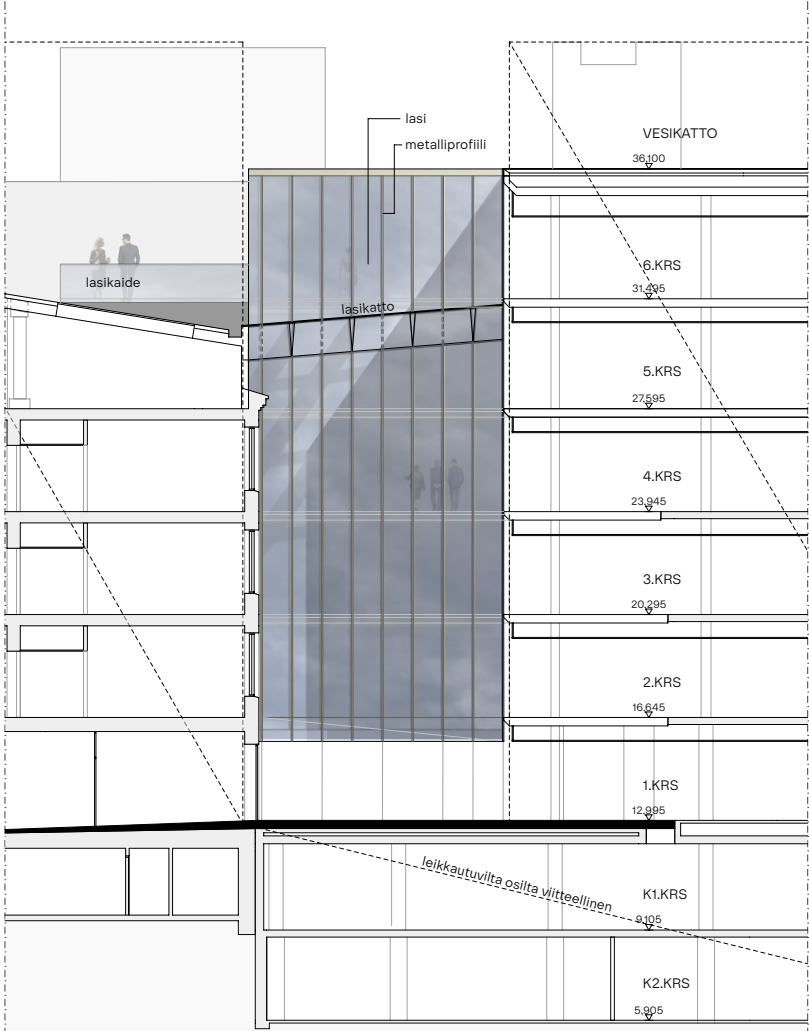
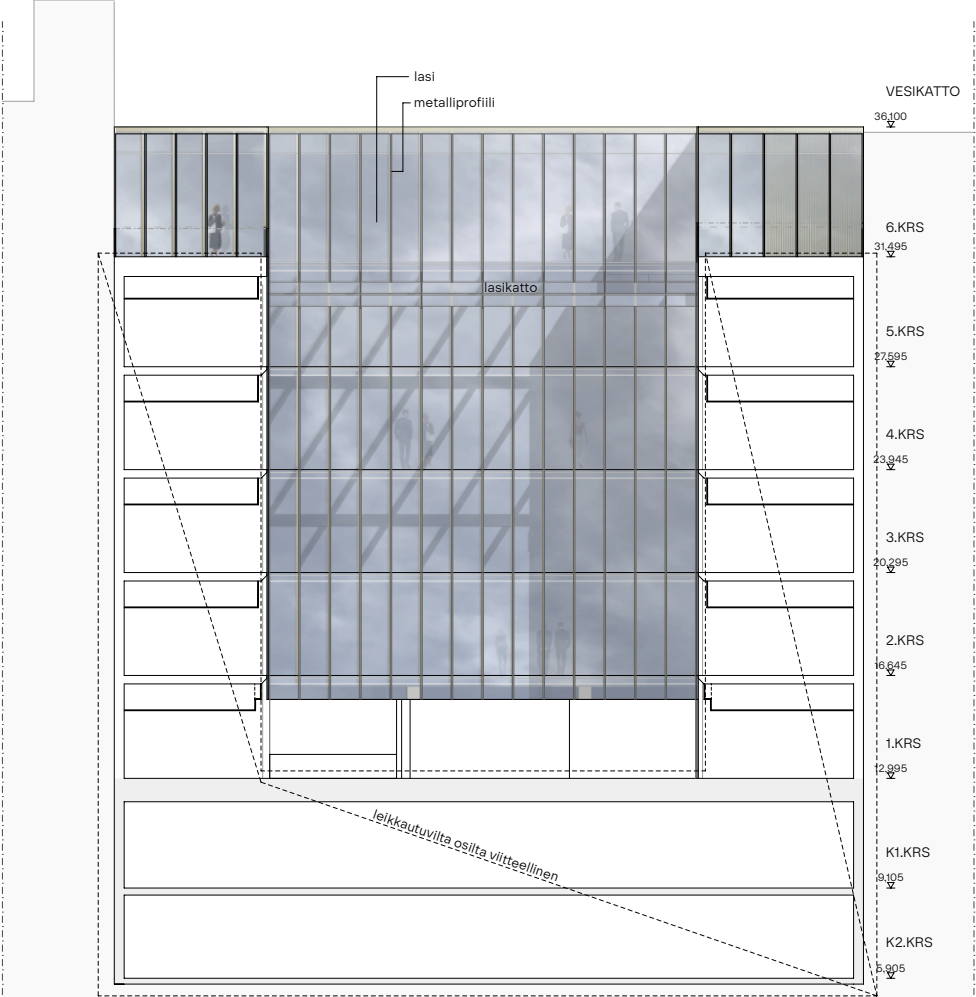




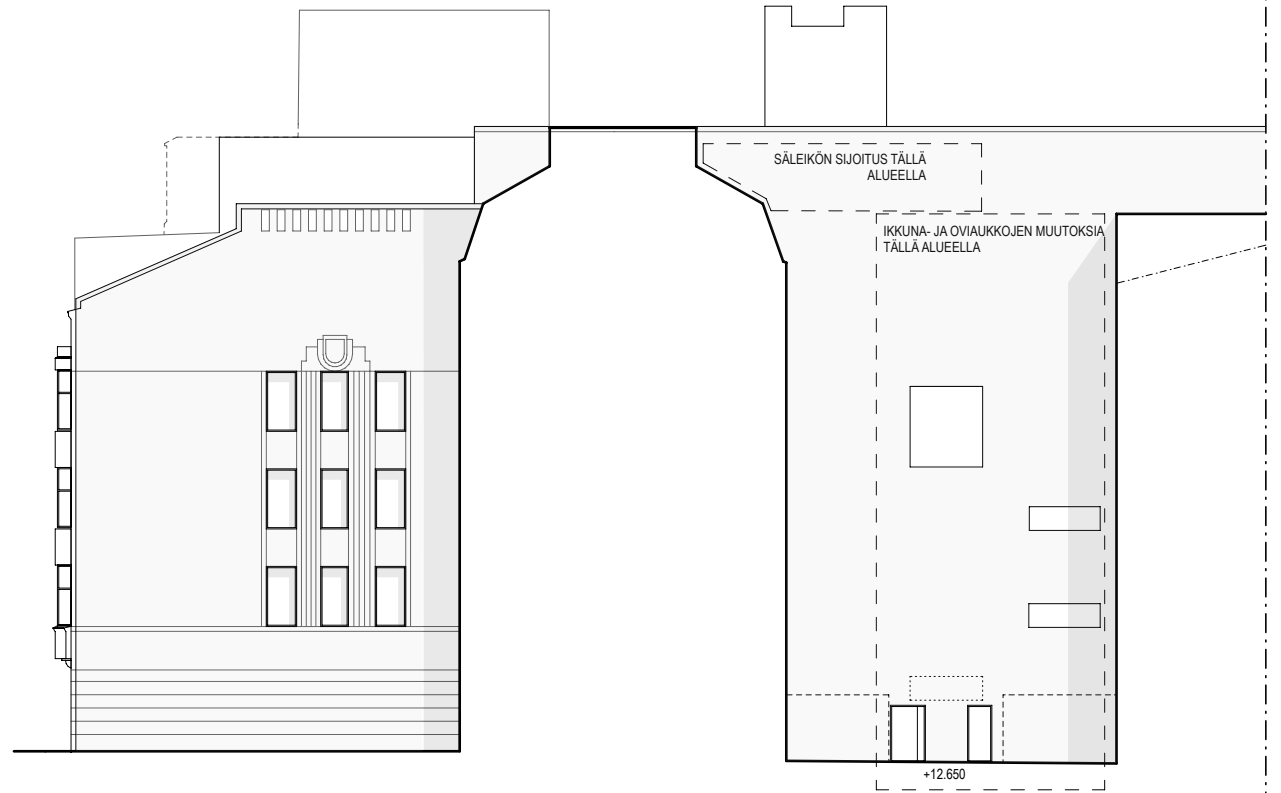
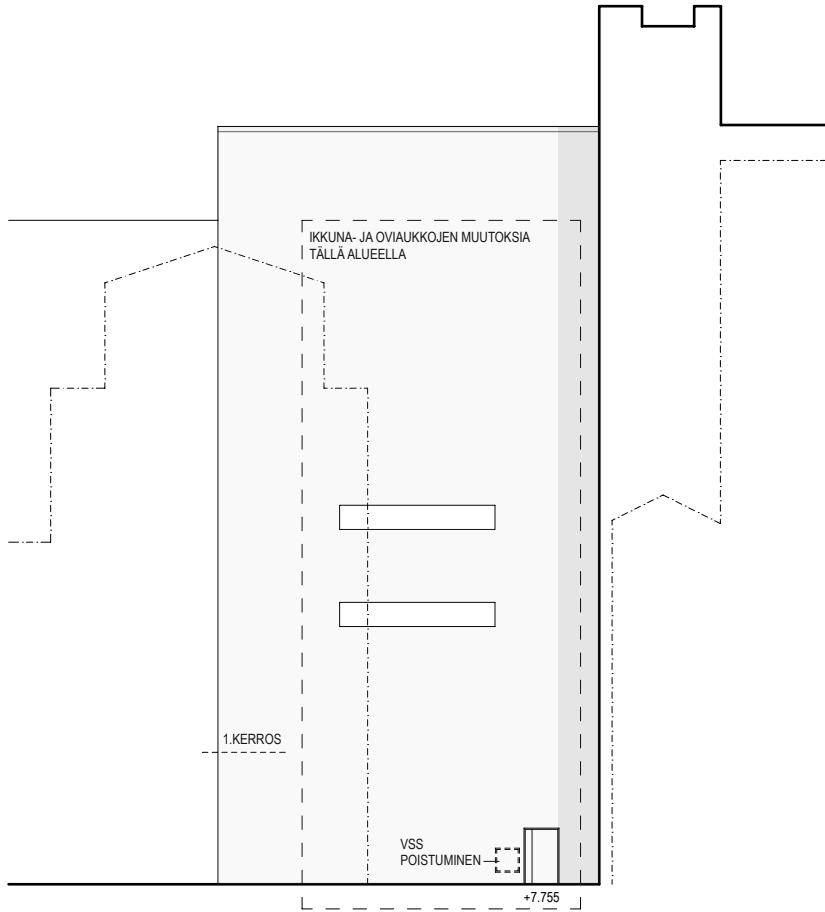




Sisäpihajokisivut



Sisäpihajulkisivut tonttien 4 ja 6 suuntaan

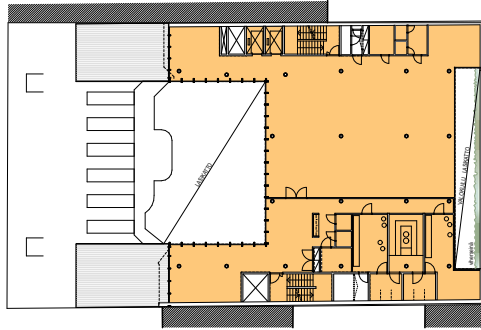


HUOM:

Nykyisen julkisivun mitoitus ja korkoasemat tulee tarkistaa.

Uudet ikkuna-aukot lisätään suunnitelmiin myöhemmin.





6. KERROS, SUUNNITELMA

VSS LASKELMA

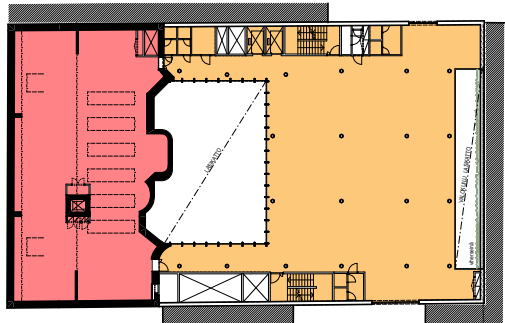
VARSINAISEN SUOJATILAN PINTA-ALA

	1982 laskennallinen (kem ²)	Kerrosalan lisäys (kem ²)	VSS vähennykset (kem ²)	VSS yhteensä
6. kerros	-	544,4		
5. kerros	-	554,6	307,0	
4. kerros	688,4	174,7		
3. kerros	838,0	101,6		
2. kerros	837,7	101,6		
1. kerros	751,0	213,0	80,0	
K1. kellar	164,9	-		
K2. kellar	0	-		
YHT. (kem²)	3280	1690	387	
VSS 2%	65,6 olemassa oleva	+33,8 lisäys		99,4m²

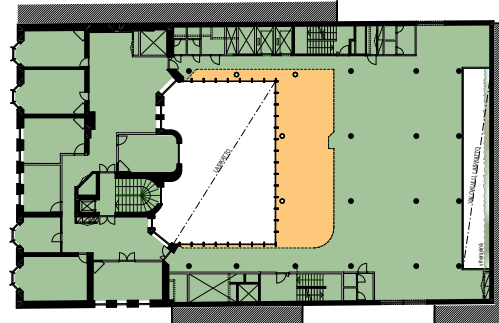
VARSINAISEN SUOJATILAN LISÄKSI RAKENNETAAN (RT 92-11173 mukaan)

Sulkuetelä 2,5m²
 IV-koneet 3kpl (à 1,5m²) 4,5m²

Väestösuojan pinta-ala yhteensä 106,4m²



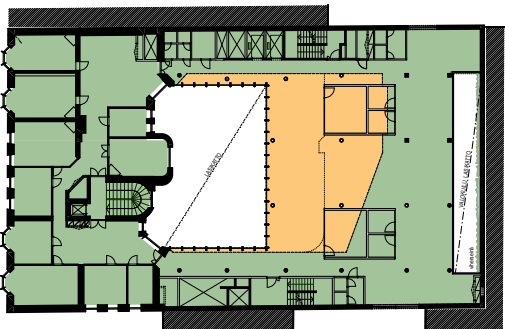
5. KERROS / ULLAKKO, SUUNNITELMA



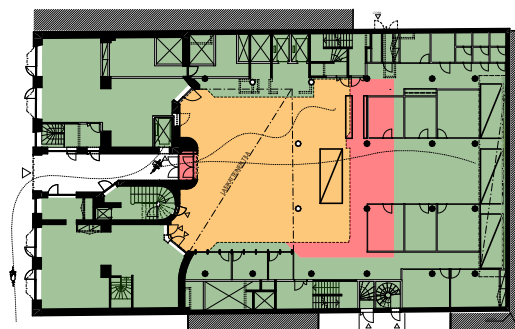
2. JA 3. KERROS, SUUNNITELMA

UUSI KERROSALA

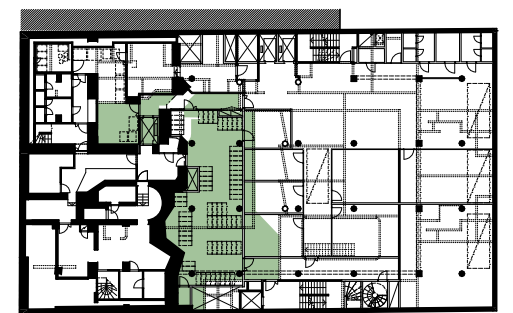
- KERROSALA, JOSTA LASKETTU VSS 1982
- KERROSALA, JOSTA LASKETAAN VSS LISÄYS
- KERROSALA, JOTA EI TARVITSE HUOMIOIDA VSS LASKELMAAN



4. KERROS, SUUNNITELMA



1. KERROS, SUUNNITELMA



K1. KERROS, SUUNNITELMA

